

## Niederschrift

über die 22. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 01.02.2012  
(9. Wahlperiode)

## Tagesordnung

	Seite
<b>Öffentliche Sitzung</b> .....	5
<b>1</b> <b>Verkehrssituation zwischen den Städten Krefeld und Meerbusch, Verkehrskonzept Uerdinger Hafen; Vortrag von Herrn Hudde, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung der Stadt Krefeld</b> .....	5
<b>2</b> <b>110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten 1. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB 2. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB Vorlage: FB4/202/2011</b> .....	5
<b>3</b> <b>Gestaltungssatzung Nr. 32 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 239 Beschluss der Gestaltungssatzung Vorlage: FB4/227/2011</b> .....	13
<b>4</b> <b>Bebauungsplan Nr. 239 Meerbusch-Büderich, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße Anordnung einer Umlegung Vorlage: FB6/234/2012</b> .....	15
<b>5</b> <b>Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Albertstraße Vorlage: FB4/230/2011</b> .....	16
<b>6</b> <b>Bauvorhaben Niederlöricker Straße Ecke Grabenstraße; Zustimmung zur denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 b) DSchG NRW Vorlage: FB4/235/2011</b> .....	17
<b>7</b> <b>Anträge</b> .....	18
<b>8</b> <b>Anfragen</b> .....	18
<b>9</b> <b>Bericht der Verwaltung</b> .....	19
<b>10</b> <b>Verschiedenes</b> .....	19
<b>11</b> <b>Termin der nächsten Sitzung</b> .....	20



## Anwesenheit

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

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr  
 Ende der Sitzung: 20:15 Uhr

## Anwesend

**Vorsitzender**

Herr Leo Jürgens Ratsmitglied

**von der CDU-Fraktion**

Herr Herbert Becker Ratsmitglied  
 Herr Werner Damblon Ratsmitglied  
 Herr Hans-Jürgen Denecke Sachkundiger Bürger Vertretung für Herrn Uwe Wehrspohn  
 Herr Thomas Jung Ratsmitglied  
 Frau Renate Kox Ratsmitglied  
 Herr Peter Stüttgen Ratsmitglied

**von der FDP-Fraktion**

Herr Thomas Gabernig Ratsmitglied  
 Herr Klaus Rettig Ratsmitglied  
 Frau Gabriele Schmidt Ratsmitglied Vertretung für Herrn Dr. Wolfgang Hagendorf  
 Frau Gesine Wellhausen Ratsmitglied

**von der SPD-Fraktion**

Herr Holger Losse Sachkundiger Bürger Anwesend ab 17:30 (ab TOP 1)  
 Frau Nicole Niederdelmann-Siemes Ratsmitglied Anwesend bis 19:50 Uhr (bis TOP 7)

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

Herr Christof Behlen Sachkundiger Bürger Anwesend ab 17:30 Uhr (ab TOP 1)  
 Herr Jürgen Peters Ratsmitglied

**von der UWG-Fraktion**

Herr Heinrich Weyen Sachkundiger Bürger

**fraktionsloses Ratsmitglied**

Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied

**stellv. beratendes Mitglied / Zentrum**

Herr Christoph Hauke beratendes Mitglied Vertretung für Herrn Carl Shroeter

**von der Verwaltung**

Herr Dr. Just Gérard Technischer Beigeordneter  
 Herr Ulrich Hüchtebrock Fachbereich 4  
 Herr Harald Kirsten Fachbereich 4

Herr Reinhard Lutum	Fachbereich 4
Herr Wolfgang Trapp	Fachbereich 5
Herr Jürgen Gatzlik	Fachbereich 6

**Gäste**

Herr Norbert Hudde	Stadt Krefeld	Anwesend zu TOP 1
--------------------	---------------	-------------------

**Schriftführer**

Herr Alfons Hansen	Fachbereich 4
--------------------	---------------

es fehlen:

**von der CDU-Fraktion**

Herr Uwe Wehrspohn	Ratsmitglied
--------------------	--------------

**von der FDP-Fraktion**

Herr Dr. Wolfgang Hagendorf	Ratsmitglied
-----------------------------	--------------

**beratendes Mitglied / Zentrum**

Herr Carl Shroeter	Sachkundiger Einwohner
--------------------	------------------------

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

## **Öffentliche Sitzung**

- 1        Verkehrssituation zwischen den Städten Krefeld und Meerbusch,  
Verkehrskonzept Uerdinger Hafen;  
Vortrag von Herrn Hudde, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung der Stadt Krefeld**

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Wirtschaftsförderung verweist das Verkehrskonzept zur weiteren Beratung in die Fraktionen.

**Abstimmungsergebnis:**        einstimmig

Herr Hudde stellt die Verkehrssituation und das Verkehrskonzept für den Krefelder Hafen vor. Er legt die Planungen der Hafengesellschaft und der Stadt Krefeld dar und erläutert, wie die wachsenden Verkehre des expandierenden Hafens zukünftig abgewickelt werden sollen, sowie die verbesserte innere und äußere Erschließung des Hafens im Detail. Dabei gehe es u.a. um die geplante Nordanbindung, die Aufgabe der Option einer Südanbindung, die denkmalgeschützte, dem Verkehrsaufkommen nicht mehr gerecht werdende alte Hafendrehbrücke, den Hafenring sowie die Begradigung der Hentrichstraße. Er berichtet über die Ansiedlung neuer Betriebe und den Bau eines neuen Containerterminals für die Bahn.

Fragen aus dem Ausschuss werden von Herrn Hudde beantwortet.

Ratsherr Peters bittet, die Präsentationsdatei an die Fraktionen zu übermitteln.

Dies wird von der Verwaltung zugesagt.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Hudde für den ausführlichen Vortrag.

- 2        110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten**
- 1. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**
  - 2. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB**
- Vorlage: FB4/202/2011**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch - BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten</b>  <b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB</b> <b>Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB</b>	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

Einwender Nr. 1  <b>Bezirksregierung Düsseldorf</b>	Mit der o.g. Änderung planen Sie die Darstellung von den Zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan. Hiergegen bestehen keine landesplanerischen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Schreiben vom 31.08.2011	Die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches in Meerbusch-Osterath über die bestehende Bahnlinie hinaus (Ostara-Gelände) wird zwar kritisch gesehen, ist jedoch im Ergebnis rechtlich nicht zu beanstanden.	

Einwender Nr. 2  <b>Kreis Viersen</b>	aus Sicht des Kreises Viersen wird begrüßt, die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch darzustellen.	Der Anregung wird gefolgt.
Schreiben vom 06.9.2011	Ich weise darauf hin, dass die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) im Stadtteil Osterath entsprechend bestehender politischer Beschlüsse auch Teilflächen des ehemaligen Ostara-Geländes enthält. Die geplante Abgrenzung des ZVB steht somit im Widerspruch zur bestehenden Darstellung der Flächen als gewerbliche Fläche, so dass hier eine Harmonisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, z.B. durch Ausweisung des betroffenen Ostara-Geländes als „SO Einzelhandel, max. VK erforderlich ist.	In seiner Sitzung am 20. Mai. 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen. Der Beschluss (Variante A) beinhaltet dabei die Ergänzung und Erweiterung des Nebenversorgungszentrums entlang der Meerbuscher Straße nach Osten über die Bahnlinie hinaus. Beabsichtigt ist hier die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 4100 m <sup>2</sup> . Hierzu wurden die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 266, Ostara aufgestellt. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung, aus der die beabsichtigten Änderungsinhalte ersichtlich waren, fand im November 2007 statt. Eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung fand im Januar 2009 statt. Die zwischenzeitlich durchgeführte Offenlage der Bauleitpläne hat in der Zeit vom 8. November bis 8. Dezember 2011 stattgefunden, in denen der aktuelle Planungsstand dargestellt ist. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen stand der Änderungsinhalt noch nicht fest. Insofern wird mit der vorgesehenen Offenlage der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes der Inhalt der 100. Änderung übernommen und die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Osterath entsprechend angepasst.

Einwender Nr. 3  <b>Stadt Duisburg</b>	bereits in der Stellungnahme vom 14. Juli 2008 hat die Stadt Duisburg der 57. Regionplanänderung für die Stadt Meerbusch zugestimmt, welche auch inzwischen bekannt gemacht wurde. Damit wurde der Bereich des ehemaligen Ostara-Geländes von gewerblich-industrieller Nutzung (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umgewandelt. Somit ist eine	Der Anregung wird gefolgt.  Selbstverständlich ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt. In seiner Sitzung am 20. Mai. 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwick-
Schreiben vom 04.08.2011		

<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten</b>  <b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB</b> <b>Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB</b>	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und Handel laut Regionalplan möglich.

Diesen Zielvorstellungen entsprechend sollte auch der Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch im Vorlauf für die Darstellung des Zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Osterath“ angepasst werden. So wird entsprechend der 110. FNP-Änderung die Entwicklungsfläche östlich der Bahntrasse nach wie vor fasst ausschließlich als GE dargestellt. Demnach dürfen dort nur - auch nach Aussage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meerbusch - zentrenrelevante Sortimente unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt werden, was dem Planvorhaben mit 4.100 m<sup>2</sup> widerspricht (Vgl. S. 106, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch, 2010)

Weiterhin ist unklar, ob es sich bei der Größenangabe von 4.100 um die Geschossfläche oder die originäre Verkaufsfläche handelt. Es sollten eindeutige Angaben zu der entstehenden Verkaufsfläche gemacht werden.

lung für die Stadt Meerbusch beschlossen.

Der Beschluss (Variante A) beinhaltet dabei die Ergänzung und Erweiterung des Nebenversorgungszentrums entlang der Meerbuscher Straße nach Osten über die Bahnlinie hinaus.

Beabsichtigt ist hier die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 4100 m<sup>2</sup>.

Es wurden hierzu die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 266, Ostara aufgestellt. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung, aus der die beabsichtigten Änderungsinhalte ersichtlich waren, fand im November 2007 statt. Eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung fand im Januar 2009 statt.

Die zwischenzeitlich durchgeführte Offenlage der Bauleitpläne hat in der Zeit vom 8. November bis 8. Dezember 2011 stattgefunden, in denen der aktuelle Planungsstand dargestellt ist.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen stand der Änderungsinhalt noch nicht fest. Insofern wird mit der vorgesehenen Offenlage der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes der Inhalt der 100. Änderung übernommen und die östliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Osterath entsprechend daran angepasst.

Im Flächennutzungsplan wird somit für diese Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel, mit der Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche auf 4100 m<sup>2</sup> dargestellt. Die weitere differenzierte Ausgestaltung, z.B. der Sortimente, wird im Bebauungsplan Nr. 266 geregelt.

Einwender Nr. 4  
Stadt Krefeld  
Schreiben  
vom 07.09.2011

mit Ihrer E-Mail vom 27.07.2011 baten Sie den Fachbereich 61, Stadtplanung der Stadt Krefeld bis zum 12.09.2011 zu oben genanntem Thema Stellung zu nehmen. Im Benehmen mit dem Fachbereich 05 Marketing und Stadtentwicklung teilen wir Ihnen dazu folgendes mit:

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) im FNP der Stadt Meerbusch wird begrüßt.

Im Stadtteil Osterath schließt - entsprechend bestehender politischer Beschlüsse - die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches jedoch auch Teilflächen des ehemaligen Ostara-Geländes ein.

Die geplante Abgrenzung des ZVB steht somit im Widerspruch zur bestehenden Darstellung der Flächen als gewerbliche Fläche, so dass hier eine Harmonisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, z.B. durch Ausweisung des betroffenen Ostara - Geländes als „SO Einzelhandel,

Der Anregung wird gefolgt.

Im Flächennutzungsplan wird für die östliche Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Osterath zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel, mit der Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche auf 4100 m<sup>2</sup> dargestellt.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen stand der konkrete Änderungsinhalt noch nicht fest. Insofern wird mit der vorgesehenen Offenlage der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes der Inhalt der parallel durchgeführten 100. Änderung übernommen und die östliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Osterath entsprechend verkleinert und daran angepasst.

<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten</b>  <b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB</b> <b>Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB</b>	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

max. VK erforderlich ist.

Einwender Nr. 5	für die eingeräumte Fristverlängerung bedanke ich mich.	Der Anregung wird gefolgt.
Stadt Willich	Zur geplanten 110. FNP-Änderung, mit der die zentralen Versorgungsbereiche des Einzelhandelskonzeptes im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen, nehme ich wie folgt Stellung; Zunächst ist festzuhalten, dass das als Begründung zur FNP-Änderung angeführte Einzelhandelskonzept zwar vom Meerbuscher Stadtrat beschlossen wurde und - wie beschrieben - unter Beteiligung weiterer Institutionen erarbeitet wurde, zum Konzept eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden aber nicht stattgefunden hat.	Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Meerbusch wurde in einem aus Vertretern des örtlichen Einzelhandels, des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes, der IHK, der Bezirksregierung, der Politik, der Verwaltung, und der GMA besetzten projektbegleitenden Arbeitskreis diskutiert. Eine Beteiligung der Nachbargemeinden in der Phase der Inhaltsfindung ist dabei rechtlich nicht vorgesehen bzw. erforderlich. Im Juli 2009 wurde das Konzept fertig gestellt und in den öffentlichen Gremien der Stadt vorgestellt.
Schreiben vom 15.09.2011	Für das Willicher Stadtgebiet ist aufgrund der Distanzen vor allem die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches für den zweitgrößten Ortsteil Osterath relevant. Das Einzelhandelskonzept definiert den Stadtteil Osterath als Nebenzentrum. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches für das Nebenzentrum Osterath basiert laut Begründung (Einzelhandelskonzept S. 94) u. a. auf einer Planung zur Ansiedlung eines Frischemarktes mit ca. 4.100 m <sup>2</sup> auf dem ehemaligen Ostara-Gelände am Bahnhofpunkt Osterath. Die textlich in der Begründung genannten städtebaulichen Ziele der Stadt - „die vorgesehene Aufhebung niveaugleicher Bahnübergänge, die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit ca. 240 Wohneinheiten und wohnungsnahen Arbeitsplätzen östlich der Bahn, der geplante Ausbau eines ÖPNV-Haltesumfelds mit aufgewertetem Bahnhofsumfeld lassen sich in der geplanten FNP-Darstellung nicht erkennen. Es muss also festgehalten werden, dass die Begründung für die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches nicht auf die geplanten FNP-Darstellungen zurückzuführen ist. Die geplante FNP-Darstellung sieht Gewerbeflächen, die zugleich zentraler Versorgungsbereich sein sollen, vor. Östlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzend sind ebenfalls Gewerbeflächen dargestellt. Mit diesen FNP-Darstellungen werden aus Sicht der Stadt Willich die Voraussetzungen für die Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht geschaffen werden können. Denn ein zentraler Versorgungsbereich zeichnet sich nach den Kriterien des LEPro vor allem auch durch eine Nutzungsvielfalt aus. Diese Nutzungsvielfalt ist in diesem Bereich mit der Gewerbeflächendarstellung künftig nicht erreichbar. Ergänzungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche - dies ist hier beabsichtigt -	In seiner Sitzung am 20. Mai 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch - einschließlich der Abweichungen - als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen.  Ebenfalls wurde die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan - FNP- der Stadt Meerbusch beschlossen, in dessen Verfahren nunmehr auch die Nachbargemeinden im Konkreten beteiligt werden.  Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Planung ist erwiesenermaßen beabsichtigt. Es wurden hierzu die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 266, Ostara aufgestellt. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung, aus der die beabsichtigten Änderungsinhalte ersichtlich waren, fand im November 2007 statt. Eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung fand im Januar 2009 statt. Die Stadt Willich wurde jedenfalls beteiligt. Die zwischenzeitlich durchgeführte Offenlage der Bauleitpläne hat in der Zeit vom 8. November bis 8. Dezember 2011 stattgefunden, in denen der aktuelle Planungsstand dargestellt ist. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen stand der konkrete Änderungsinhalt noch nicht fest. Insofern wird im nächsten Verfahrensschritt, Offenlage der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, der aktualisierte Inhalt der 100. Änderung über-

<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten</b>  <b>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB</b> <b>Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB</b>	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

können laut Einzelhandelserlass NRW im Zusammenhang mit größeren wohnbaulichen Erweiterungen stattfinden. Nach den FNP-Darstellungen ist eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen, die Voraussetzungen sind daher nicht erfüllt. Da mit den FNP-Darstellungen für den östlich der Bahnlinie gelegenen Bereich des Nebenzentrums Osterath aus Sicht der Stadt Willich die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, kann die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches hier - auf Basis der geplanten FNP-Darstellungen - nicht nachvollzogen werden. Zudem wird befürchtet, dass die kombinierte Darstellung von „Gewerbefläche“ und „zentralem Versorgungsbereich“ dazu dienen könnte, hier großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln, von denen auch erhebliche Auswirkungen auf Zentren im Willicher Stadtgebiet ausgehen könnten. Im Unterschied zu Sondergebietsflächen findet hier keine Eingrenzung auf bestimmte zulässige Betriebstypen und Verkaufsflächengrößen statt.

Aufgrund der daraus resultierenden offenen Risiken werden seitens der Stadt Willich Bedenken erhoben. Für die in der Begründung genannte Planung des Frischemarktes mit projektierten 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden die im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 266 vorgebrachten Bedenken aufrecht erhalten

nommen und die östliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Osterath entsprechend daran angepasst.

Im Flächennutzungsplan wird somit zukünftig für diese Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel, mit der Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche auf 4100 m<sup>2</sup> dargestellt. Die weitere differenzierte Ausgestaltung, z.B. der Sortimente wird im Bebauungsplan Nr. 266 geregelt.

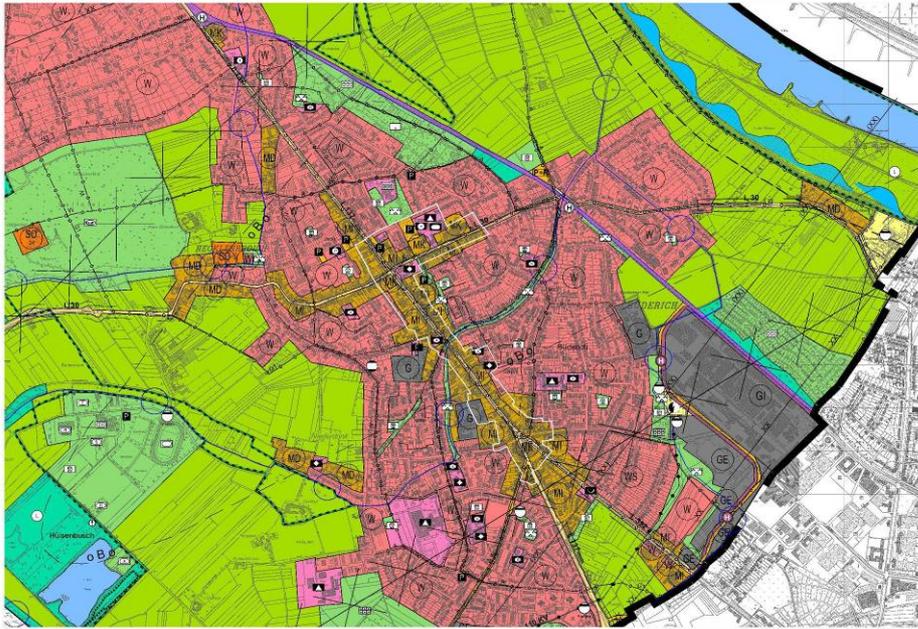
Die Aufrechterhaltung der Einwendungen die die Stadt Willich im Zuge der Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara und an das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, Winklerweg/Wienenweg sowie zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben hat, wird dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266 zur Kenntnis gebracht und ist dort zu behandeln.

## 2. \_ \_ Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

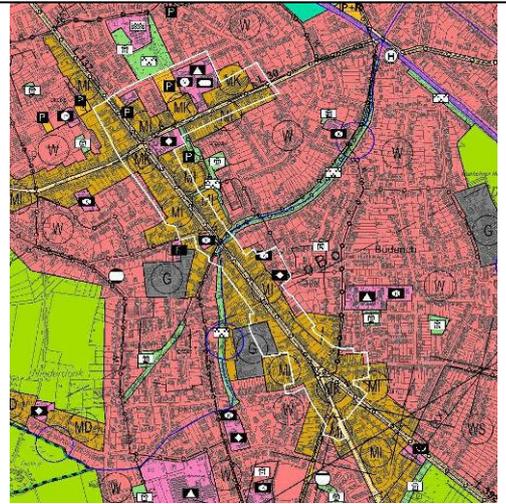
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, den Entwurf der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten einschließlich der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Die zeichnerische Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche Meerbuschs sind in folgenden Übersichtsplänen gekennzeichnet. Eine Siedlungsschwerpunkt (SSP) wird nicht mehr dargestellt.

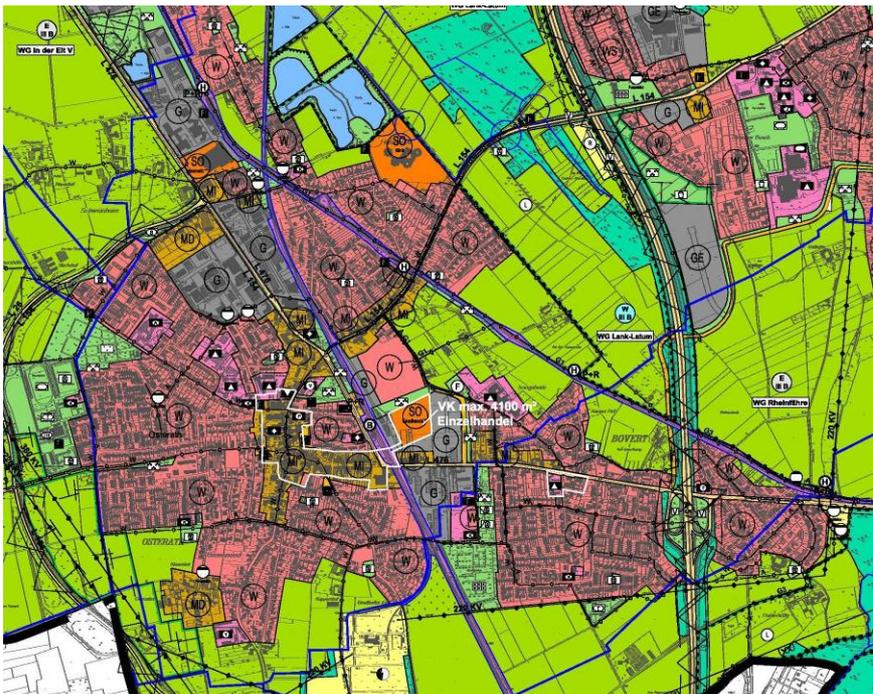
*Vergrößerung:  
Nebenzentrum Büberich*



Nebenzentrum Büderich



Nebenzentrum Osterath  
Nahversorgungszentrum „Bovert“





**Abstimmungsergebnis zu TOP 2.1:**

Abstimmungsergebnis der namentlichen Abstimmung:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP		4	
SPD		2	
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG		1	
fraktionslos	1		
<b>Gesamt:</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	

Das namentliche Abstimmungsergebnis ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

**Abstimmungsergebnis zu TOP 2.2:** einstimmig

Ratsherr Losse sieht im Beschlussvorschlag zu Einwender Nr. 5, Stadt Willich einen Widerspruch zur grundsätzlichen Beschlusslage. Es könne nicht sein, dass der seiner Meinung nach den Frischemarkt negativ betrachtenden Einwendung gefolgt werde, wenn im Ergebnis der Versorgungsbereich für den Frischemarkt dann doch nach Osten über die Bahn hinaus erweitert werde.

Herr Hüchtebrock erklärt, dass es sich in den Einwendungen der beteiligten Behörden mehrheitlich und auch beim Einwender Nr. 5 nicht um die von Herrn Losse hier gesehene Grundsatzfrage „Ja oder Nein zum Frischemarkt“ handle, sondern um eine planungsrechtliche Fragestellung nach der passenden Darstellung des Baugebietstypes, hier gewerbliche Bauflächen oder Sondergebiet. Dazu müsse unterschieden werden zwischen der 110. Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und der 100. Flächennutzungsplanänderung mit der Baugebietsänderung.

Er weist darauf hin, dass auf Seite 6 der Gesamteinladung (4. Seite der Vorlage) in Spalte 2 der Abwägungstabelle in Zeile 3 des 4. Absatzes es richtig heißen muss: 100. Änderung des Flächennutzungsplanes an Stelle von 110. Änderung.

**Anmerkung des Schriftführers:** Der Beschluss ist in der Niederschrift entsprechend korrigiert wiedergegeben.

Nach einer weiteren im Wesentlichen grundsätzlichen Diskussion stellt Ratsherr Losse für die SPD-Fraktion den **Antrag**, zu TOP 2.1 namentlich abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes gibt für die SPD-Fraktion zu Protokoll, dass sie dem Beschlussvorschlag im Sinne der Öffentlichkeitsbeteiligung zustimme, nicht jedoch dem Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

### **3 Gestaltungssatzung Nr. 32 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 239 Beschluss der Gestaltungssatzung Vorlage: FB4/227/2011**

#### **Beschluss:**

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

Der Rat der Stadt beschließt die Gestaltungssatzung Nr. 32 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße, in der als Anlage 1 beigefügten Fassung.

Gleichzeitig wird die als Anlage 2 beigefügte Begründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP		4	
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG		1	
fraktionslos	1		
<b>Gesamt:</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	

Nach den Statements der Fraktionssprecher zum Verwaltungsvorschlag der Gestaltungssatzung werden Anträge zur Änderung einzelner Regelungen der Satzung gestellt. Ratsherr Rettig macht für die FDP-Fraktion deutlich, keiner Gestaltungssatzung zuzustimmen, jedoch Detailänderungen beantragen zu wollen.

Herr Hüchtebrock weist darauf hin, dass in der Präambel der Satzung die Landesbauordnung NRW irrtümlich falsch zitiert worden sei. Dies werde in der Anlage zur Niederschrift entsprechend korrigiert.

Ratsherr Damblon stellt sodann den Antrag, in § 3 (1) der Satzung auf Flachdächern Dachaufbauten für Aufzüge zuzulassen, um barrierefreies Bauen zu fördern.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen

CDU	7		
FDP			4
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG	1		
fraktionslos	1		
<b>Gesamt:</b>	<b>13</b>		<b>4</b>

Sachkundiger Bürger Weyen stellt den Antrag, in § 3 (1) der Satzung die Zulässigkeit von Flachdächern auszuschließen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		7	
FDP			4
SPD		2	
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG	1		
fraktionslos		1	
<b>Gesamt:</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>4</b>

Sachkundiger Bürger Weyen stellt den Antrag, in § 3 (2) der Satzung neben weißen auch farbige Verblender/Klinker bzw. Farben zuzulassen.

Herr Hüchtebrock begründet ausführlich die vorgesehene weiße äußere Gestaltung der Bauten unter Bezug auf die geplanten Grün-Anger und eine gemischt und eher dunkel gestaltete Umgebungsbebauung. Er verweist auf die nach Ansicht der Verwaltung sehr gelungenen „weißen Quartiere“ auf dem ehemaligen Sportplatz am Schiefelberg in Meerbusch-Osterath, auf den nördlichen Abschnitt des Rudolf-Lensing-Ringes im Osterather Westend mit seinen kubischen Wohngebäuden und die Mehrfamilienhaus-Neubebauung am Hohegrabenweg.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		7	
FDP	4		
SPD		2	
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG	1		
fraktionslos		1	
<b>Gesamt:</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	

Ratsherr Rettig stellt den Antrag, in § 3 (3) der Satzung auf Garagen auch Satteldächer zuzulassen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		7	
FDP	4		
SPD		2	
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG	1		
fraktionslos		1	
<b>Gesamt:</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	

Ratsherr Damblon stellt den Antrag, in § 6 der Satzung die maximale Höhe von Einfriedungen auf 2,00 m zu begrenzen.

Abstimmungsergebnis:

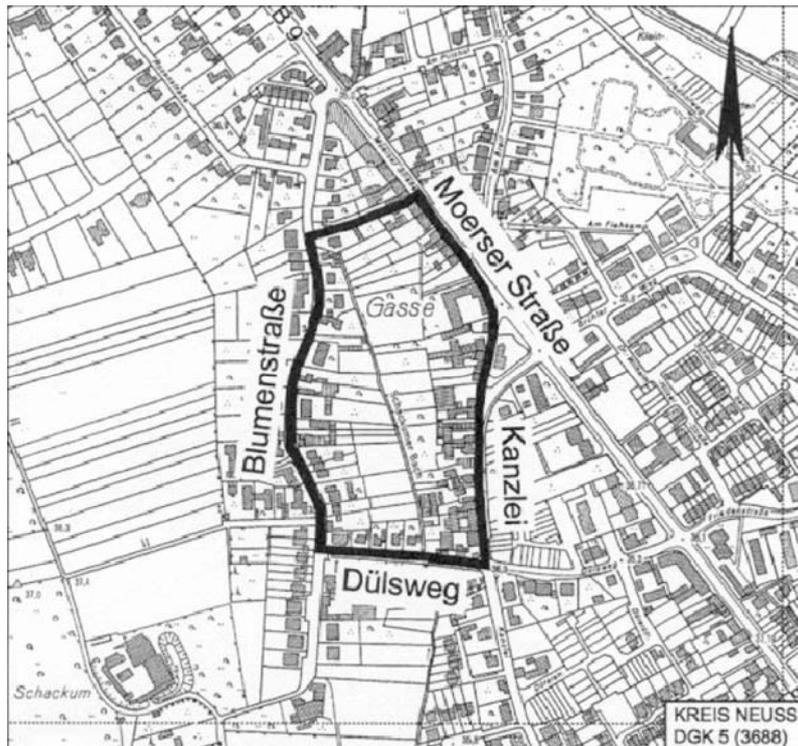
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP			4
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG	1		
fraktionslos	1		
<b>Gesamt:</b>	<b>13</b>		<b>4</b>

**4      Bebauungsplan    Nr.    239      Meerbusch-Büderich,      Moerser      Stra-  
 ße/Kanzlei/Blumenstraße Anordnung einer Umlegung  
 Vorlage: FB6/234/2012**

**Beschluss:**

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

Der Rat der Stadt ordnet gemäß § 46 (1) BauGB die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß 45 ff. BauGB für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße an.



### Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP	4		
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG			1
fraktionslos	1		
<b>Gesamt:</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

### **5 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Albertstraße Vorlage: FB4/230/2011**

#### Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 vom 23. September 2011 in der vorliegenden Form nicht zu.

Grundsätzlich steht der Ausschuss maßvollen Entwicklungen im Innenbereich positiv gegenüber. Mit der vorgesehenen Doppelhausbebauung und ihrem Abstand insbesondere zur südöstlich gelegenen Nachbarbebauung würde jedoch an dieser Stelle eine städtebaulich nicht angemessene Verdichtung entstehen.

Je nach Lage im Grundstück und Abständen zur Nachbarbebauung könnte einer Änderung zu Gunsten einer reduzierten Neubebauung, z. B. eines Einzelhauses, ggf. zugestimmt werden.

Für einen derart modifizierten Antrag wäre ein Konsens mit der umgebenden Nachbarschaft über die städtebauliche Lösung vom Antragsteller zu belegen.

Unabhängig davon könnte das Planänderungsverfahren erst beginnen, wenn bereits begonnene Planverfahren abgeschlossen sind oder deren Verfahrensstand dies erlaubt.

Das Projekt würde somit der Planungspriorität C zugeordnet.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP	4		
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG		1	
fraktionslos	1		
<b>Gesamt:</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	

Nach kurzer Diskussion über die Gebäudedimensionen und die Abstände zu den Nachbargrundstücken stimmt der Ausschuss dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu.

**6 Bauvorhaben Niederlöricker Straße Ecke Grabenstraße; Zustimmung zur denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 b) DSchG NRW  
Vorlage: FB4/235/2011**

**Beschluss:**

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, mit dem Investor bzw. dem Architekten über eine Reduzierung des das Baudenkmal erdrückenden Gebäudevolumens sowie einer Architekturdarstellung, die das Baudenkmal und die Nachbarbebauung nicht ausblendet, zu sprechen. Klargestellt wird, dass der Ausschuss sich nur dann im Stande fühle, eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können, wenn der Investor Zeichnungen und ein städtebauliches Massenmodell vorlegt, auf dem der Neubau inklusive des Baudenkmals und der weiteren direkten Nachbarbebauung eindeutig und maßstabsgerecht erkennbar ist.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Herr Lutum erläutert die Beschlussvorlage und stellt auf Wunsch von Rats Herrn Peters den bisherigen Antragsverlauf ausführlich dar.

In der anschließenden Diskussion werden von allen Fraktionen kritische Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben sowie Verwunderung über die isolierte und einseitige zeichnerische Darstellung des geplanten Neubaus in einer denkmalbezogenen Entscheidung geäußert. Auch das vom Investor angestrebte Bauvolumen wird in Frage gestellt. Der Ausschuss beschließt sodann eine Vertagung, da auf Grund der vorgelegten Unterlagen eine Entscheidung nicht zu treffen sei und fordert Kompromissbereitschaft vom An-

tragsteller ein. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne mit dem Investor zu verhandeln.

## **7 Anträge**

Es werden keine Anträge gestellt.

## **8 Anfragen**

### **8.1 Anfrage Bündnis90/DIE GRÜNEN Planungsgrundlagen für das Familienzentrum Am Sonnengarten -siehe schriftlichen Antrag vom 23.1.2012**

Herr Dr. Gérard begründet die bisherige Nichtbeantwortung der Fragen zum Familienzentrum „Sonnengarten“ und zur Böhler-Siedlung. Er schlägt vor, die Antworten soweit zum jetzigen Zeitpunkt möglich, der Niederschrift als Anlage beizufügen.  
Ratsherr Peters bittet um direkte Beantwortung.

1. Was sieht die Verwaltung zur Sicherung des Angebots vor ?  
Antwort:  
Ein erstes Gespräch mit dem neuen Eigentümer hat stattgefunden.
2. Ist beabsichtigt, kurzfristig erforderliches Planungsrecht zu schaffen?  
Antwort:  
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 wird zur Zeit erarbeitet.
3. Wo stehen in unmittelbarer Nähe der Einrichtung Grundstücke für einen Neubau des Familienzentrums zur Verfügung?  
Antwort:  
In Frage kämen die parkartige öffentliche Grünfläche neben dem AWO-Gebäude, ggf. in Verbindung mit dem nördlich davon gelegenen öffentlichen Spielplatz.
4. Welche dieser Grundstücke sind bereits in städtischem Eigentum?  
Antwort:  
Neben den öffentlichen Straßen und Wegen die Vorgenannten.
5. Wie sieht das dortige aktuelle Planungsrecht aus?  
Antwort:  
Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich so lange nach § 34 Baugesetzbuch, wie kein Bebauungsplan besteht.
6. Gibt es im Hinblick auf die bestehende Veränderungssperre in der Böhlersiedlung Ausnahmeregelungen für eine zeitnahe Neubauplanung ?  
Antwort:  
Es gibt keine generellen Ausnahmeregelungen. Ausnahmen werden an Hand von Anträgen geprüft. Für einen Kindergartenneubau liegt kein Antrag vor. Bei der Prüfung der

Zulassung einer Ausnahme werden die im Aufstellungsbeschluss festgelegten Planungsziele zu Grunde gelegt.

7. Hat sich die Verwaltung mit dem Angebot modularer oder anderer kompakter und schnellerer Bauweisen beschäftigt und welche Umsetzungsmöglichkeiten sind damit zu erwarten? Wir verweisen hierzu erneut auf die Varianten Smarthouse und auf Projekte der Stadt Frankfurt, siehe [www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=909832](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=909832) oder der Stadt München [www.saebu-holzbau.de/aktuell/projekte/kindertagesbetreuung/](http://www.saebu-holzbau.de/aktuell/projekte/kindertagesbetreuung/)

Antwort:

Herr Dr. Gérard bedankt sich für die Hinweise, betont aber, dass die Architekten und Ingenieure im Bereich Hochbau entsprechende Kenntnisse haben.

8. Welche Haushaltsmittel sind im Haushalt für die Planung und eine Neuerrichtung vorzusehen?

Antwort:

Die Einstellung von Haushaltsmitteln für den Neubau sind erst nach einer Kostenschätzung möglich. Für 2012 sind keine Mittel vorgesehen.

## **9 Bericht der Verwaltung**

### **9.1 Nahverkehrsplanung Düsseldorf**

Herr Trapp stellt die Nahverkehrsplanung der Stadt Düsseldorf nach Fertigstellung der Wehrhahn-Linie ab Herbst 2015 vor.

Fazit ist, dass die linksrheinischen Städte und Stadtteile keine erkennbaren Nachteile erfahren werden.

### **9.2 IKEA Kaarst**

Herr Hüchtebrock berichtet, dass die Stadt Kaarst nunmehr die formelle Beteiligung nach dem Baugesetzbuch zur Bauleitplanung für die IKEA-Verlagerung durchführe und dementsprechend die Stadt Meerbusch angeschrieben worden sei. Die Prüfung der Unterlagen habe ergeben, dass sich gegenüber der seinerzeitigen informellen Unterrichtung über die Standortänderung kein neuer Sachstand ergeben habe, der die Stadt Meerbusch berühre, so dass die bisherige Stellungnahme erneut abgegeben worden sei.

## **10 Verschiedenes**

### **10.1 Beratungsvorlagen**

Ratsherr Peters bemängelt, dass auf den Beratungsvorlagen keine TOPs mehr stehen seit der Einführung des Systems „Session“.

### **10.2 Mikrofonanlage**

Ratsherr Peters fragt nach dem Stand der Installation einer Mikrofonanlage im Sitzungsraum. Herr Dr. Gérard führt aus, dass die Verwaltung an der Problemlösung arbeite.

## **11 Termin der nächsten Sitzung**

Die nächste Sitzung findet gemäß Langzeitplan am 29. Februar 2012 statt.

Meerbusch, den 13. Februar 2012

---

Leo Jürgens  
Ausschussvorsitzender

---

Schriftführer/in