

## Niederschrift

über die 9. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 09.02.2022  
(11. Wahlperiode)

## Tag e s o r d n u n g

|   | Seite |
|---|-------|
| <b>Öffentliche Sitzung</b> .....  | 4     |
| <b>1</b> <b>Einwohnerfragestunde</b> .....  | 4     |
| <b>2</b> <b>Wohnraumbedarfsanalyse Rhein-Kreis-Neuss - Mündlicher Sachstandsbericht durch Frau Höbel, InWIS GmbH</b> .....  | 4     |
| <b>3</b> <b>Seniorenbefragung 2019/2020 - Mündlicher Sachstandsbericht durch Frau Flintrop, FB 2</b> .....  | 7     |
| <b>4</b> <b>Quartiersentwicklung Eichendorffstr. 1-15 in Meerbusch-Lank - Mündlicher Sachstandsbericht durch Herrn Figgemeier, GWG Kreis Viersen</b> .....  | 8     |
| <b>5</b> <b>Checkliste Klimaanpassung und Klimaschutz in der Bauleitplanung Vorlage: FB4/1459/2021</b> .....  | 10    |
| <b>6</b> <b>Baugenehmigung zur Erweiterung der vorhandenen Gastronomie "Haus Meer" sowie einer Nutzungsänderung im OG in Büro in Meerbusch-Büderich, hier: Zustimmung zur Befreiung gem. § 31 BauGB Vorlage: FB4/1461/2022</b> .....  | 12    |
| <b>7</b> <b>Bauantrag zum Umbau, zur Nutzungsänderung und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Claudiusstraße 4, Meerbusch-Lank-Latum, hier: Zustimmung zu Befreiungen gem. § 31 BauGB Vorlage: FB4/1458/2021</b> ..... | 13    |
| <b>8</b> <b>Anträge</b> .....   | 15    |
| <b>9</b> <b>Anfragen</b> .....  | 15    |
| <b>9.1</b> <b>Anfrage der SPD-Fraktion vom 08.02.2022 zur Straßensperrung Büderich-Strümp</b> .....   | 15    |
| <b>10</b> <b>Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle</b> .....  | 16    |
| <b>11</b> <b>Termin der nächsten Sitzung</b> .....  | 18    |
| <b>12</b> <b>Verschiedenes</b> .....  | 18    |

Sitzungsort: Städt. Realschule Osterath, Görresstr. 6, 40670 Meerbusch, Aula

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:57 Uhr

Anwesend:

**Vorsitzender**

Herr Werner Damblon Ratsmitglied

**von der CDU-Fraktion**

Herr Herbert Becker Ratsmitglied

Herr Marc Helmig Vertretung für Frau Berna Giousouf

Herr Thomas Jung Ratsmitglied

Frau Norma Köser Ratsmitglied

Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied

Herr Uwe Wehrspohn Sachkundiger Bürger

**von der SPD-Fraktion**

Herr Hans Günter Focken Ratsmitglied

Frau Nicole Niederdelmann-Siemes Ratsmitglied

**von der FDP-Fraktion**

Frau Kirsten Danes Ratsmitglied

Herr Thomas Gabernig Vertretung für Herrn Klaus Rettig

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

Frau Monika Driesel Ratsmitglied

Herr Egbert Meiritz Sachkundiger Bürger Vertretung für Frau Leoni Kanders

Herr Jürgen Peters Ratsmitglied

Herr Joachim Quaß Ratsmitglied

**von der Fraktion UWG/Freie Wähler**

Herr Hartwig Spetsmann Sachkundiger Bürger Vertretung für Herrn Dieter Schmoll

**von der Fraktion Die Fraktion**

Herr Andreas Wagner Sachkundiger Bürger Vertretung für Herrn Marco Nowak

**Beratende Mitglieder**

Herr Hubert Kräling Seniorenbeirat

**von der Verwaltung**

Herr Michael Assenmacher Techn. Beigeordneter

Frau Isabel Briese Fachbereich 4

Herr Sebastian Eickeler

Frau Anja Flintrop Fachbereich 2

Frau Denise Pottbäcker Dezernat III/Umwelt

Herr Matthias Schneiders

**Schriftführerin**

Frau Martina Pellech Fachbereich 4

es fehlen:

**von der CDU-Fraktion**

Frau Berna Giousouf

Ratsmitglied

**von der FDP-Fraktion**

Herr Klaus Rettig

Ratsmitglied

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

Frau Leoni Kanders

Ratsmitglied

**von der Fraktion UWG/Freie Wähler**

Herr Dieter Schmoll

Sachkundiger Bürger

**von der Fraktion Die Fraktion**

Herr Marco Nowak

Ratsmitglied

Alle Teilnehmer haben Impfnachweise oder Testzertifikate erbracht.

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

## **Öffentliche Sitzung**

### **1 Einwohnerfragestunde**

Es wurden keine Fragen gestellt.

### **2 Wohnraumbedarfsanalyse Rhein-Kreis-Neuss - Mündlicher Sachstandsbericht durch Frau Höbel, InWIS GmbH**

Vorsitzender Damblon begrüßt Frau Höbel von der InWIS GmbH.

Technischer Beigeordneter Assenmacher erläutert dazu, dass der Rhein-Kreis-Neuss 2021 eine Wohnraumbedarfsanalyse, als Fortschreibung aus dem Jahr 2015, in Auftrag gegeben hat, die dem Kreistag bereits bekannt ist und hier vorgestellt werden soll.

Frau Höbel stellt die Wohnbedarfsanalyse anhand einer Folienpräsentation vor, die der Niederschrift beigefügt ist. (Anlage 1)

Das Gremium bedankt sich für die aussagekräftige Präsentation, welche die Bedarfe auf dem Meerbuscher Wohnungsmarkt klar aufzeigt

Ratsherr Quaß erläutert dazu, dass die Problematiken wie z.B. der Bedarf im Mehrgeschosswohnungsbau und im geförderten Wohnungsbau bewusst seien. Da man dieser Aufgabe gerecht werden muss, ist es gut, alles nochmal so anschaulich vor Augen geführt zu bekommen. In Meerbusch bestehen zwei gegensätzliche Strömungen, zum einen der Wunsch nach Geschosswohnungsbau für mehr Wohnraum und zum anderen die Befürchtung, dass das nicht in Stadtbild passt und sich dort soziale Brennpunkte entwickeln könnten.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes hält die aktualisierten Zahlen der Präsentation sowie den Hinweis auf Bedarfe für seniorengerechtes Wohnen und Wohnraum mit sozialer Bindung für sehr wichtig. Sie weist darauf hin, dass momentan ca. 600 preisgebundene WE vorhanden sind, die im Jahr 2040 auf 300 zurückfallen, wobei es in Meerbusch früher eine Zahl um die 2000 WE gab. Es wurden in den letzten Jahren die verfügbaren preisgünstigen Wohnungen massiv abgebaut.

Frau Höbel ergänzt dazu, dass die Bautätigkeit der Stadt Meerbusch im geförderten Wohnungsbau im Schnitt der letzten Jahre, dennoch im kommunalen Vergleich sehr gut sei.

Technischer Beigeordneter Assenmacher weist nochmal darauf hin, dass nicht die Stadt Meerbusch diese Studie in Auftrag gegeben hat, sondern der Rhein-Kreis-Neuss. Trotzdem sollte diese Vorstellung durch Frau Höbel als Appell dienen, tätig zu werden. So sollte vielleicht die Herangehensweise bei der Beratung über wichtige Wohnungsbauprojekte nochmal überdacht werden, da der Verwaltungsweg (AK § 34) teilweise sehr lang ist und sich oft schwierig gestaltet. Technischer Beigeordneter Assenmacher stellt die Frage in den Raum, wie ernst die Umsetzung im Planverfahren genommen und welche Richtung dabei eingeschlagen werden soll. So werden oft Details im Planverfahren zu lange diskutiert und Vorschläge der Verwaltung in Frage gestellt. Man könne nur gemeinsam zu einem zufriedenstellenden Ergebnis kommen.

Ratsfrau Danes erläutert, dass es viele Investoren nach Meerbusch zieht und wenn man wollte, könne man „jeden Acker bebauen“. Sie appelliert dabei, Maß zu halten und genau zu schauen, was verantwortbar ist. Dabei muss sorgfältig ausgewählt werden, was genau wo benötigt wird und realisierbar ist. Weiter sei zu bedenken, dass wenn neue WE gebaut werden, auch mehr Schulen benötigt werden und dabei die Anpassung der Verkehrswege nicht außer Acht gelassen werden dürfe. Ein wichtiger Punkt ist dabei auch der Umweltschutz.

Frau Höbel erläutert dazu, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt in allen Segmenten sehr hoch ist und das nicht nur in Meerbusch. Maßvoll wachsen ist sehr wichtig, dennoch ist es nicht möglich, sich dem Wachstumsdruck zu entziehen. Wenn nicht neu gebaut wird, hätte das andere negative Konsequenzen und der Druck geht z.B. in den Bestand. So würden Wohnungswechsel für die Bevölkerung schwierig und die Preise steigen enorm. Da Meerbusch jetzt bereits ein höherpreisiger Standort ist, hätte das eine weitere Verschärfung zur Folge. Der Wohnungs- und der Arbeitsmarkt benötigt eine soziale Mischung. Wenn in Meerbusch nur teuer gewohnt werden kann, ziehen alle anderen in die nähere Umgebung und pendeln, was zu weiteren Belastungen für Verkehr und Klima führt.

Ratsherr Schoenauer schließt sich den Ausführungen von Ratsfrau Danes an und betont, dass es die Aufgabe der Kommunalpolitiker ist, den Gesamtzusammenhang zu sehen. Wohnungsbau ist eine Sache, aber der Ausbau von Infrastruktur muss auch finanziert werden. Dabei geht es um Schulen, Kindergärten, Straßen, Spielplätze, Sportanlagen und natürlich die Kultur. Man sei dazu verpflichtet im Auftrag der Bürger die Kosten für die entsprechenden Einrichtungen zu überwachen. Die Stadt Meerbusch hat für diese Aufgabe vor 4 Jahren ein Wohnraumentwicklungskonzept beschlossen, was auf sehr breite Zustimmung gestoßen ist. Natürlich muss dieses Konzept regelmäßig angepasst werden, aber dies sei der richtige Weg für die Umsetzung.

Ratsherr Focken fragt, was der Rhein-Kreis-Neuss mit dieser Studie bezweckt, da seiner Ansicht nach, die erhobenen Daten zwar interessant sind, auf Kreisebene jedoch ggf. im Sande verlaufen.

Die Datenerhebung ist vom Rhein-Kreis-Neuss als Dienstleistung für die Kommunen gedacht, so Frau Höbel. Da die Kommunen zur Umsetzung verpflichtet sind, kann der Rhein-Kreis, zwar begrenzt, unterstützen. Die Studie ist im Bereich Wirtschaftsförderung angesiedelt. Das Augenmerk lag dabei auf der Entwicklung des Arbeitsmarktes des Rhein-Kreises, der einen Zuzug von Menschen benötigt und herausgefunden werden sollte, ob das Wohnungsangebot für diese Menschen groß genug ist. So wurde herausgearbeitet, was genau benötigt wird und für welche Zielgruppen noch Wohnungsangebote entwickelt werden müssen. So soll diese Studie als Handhabe für die Kommunen dienen, um die eigenen Entwicklungskonzepte nachjustieren zu können, da sich einige Rahmenbedingungen verändert haben. Es ist mittlerweile durchaus üblich, dass Kreise solche Gutachten beauftragen und die Kommunen mit einbeziehen. Deshalb gab es Arbeitskreise, in denen die Ergebnisse diskutiert wurden, die dann als Multiplikator für die Kommunen dienten, um die Diskussionen entsprechend fortführen zu können.

Ratsherr Peters hält die Zahlen für die eigene Organisation für sehr wichtig. Die zentrale Frage ist für ihn, wie günstiger Wohnraum umgesetzt werden soll. Nach seiner Auffassung darf nicht alles den

Investoren überlassen werden. Denn Fakt ist, dass Wohnraum immer teurer, Wohneinheiten immer größer und die Flächen immer geringer werden. Mit jedem Bau wird ein Eingriff in die Natur und Artenvielfalt vorgenommen. Er fragt, was die Gutachter als Steuerungsinstrumente empfehlen, da der Markt das nicht allein regeln kann und momentan damit überfordert ist.

Frau Höbel empfiehlt zur Steuerung, um bestimmte Schwächen des Marktes auszugleichen, ein kommunales Baulandmanagement. In der freien Marktwirtschaft verhält es sich so, dass der Markt „von oben“ bedient wird, wo die Renditen vorhanden sind. In der Theorie wird über diese Effekte der Wohnungsmarkt gesteuert, d.h. ein finanzkräftiger Haushalt zieht in ein Haus oder eine größere Wohnung und macht damit eine Wohnung für einen Haushalt aus der finanziellen Mittelschicht frei. Diese wiederum macht dadurch eine Wohnung frei, die dann von einem finanzschwachen Haushalt bezogen werden kann. Untersuchungen haben ergeben, dass diese Theorie in der Praxis nicht immer funktioniert. So weitet z.B. die finanzielle Mittelschicht ihre Wohnansprüche aus, so dass am Ende nichts übrigbleibt oder diese Umzugsketten über Jahre dauern und am Ende auch hier Defizite entstehen. Diesen Defiziten kann nur durch die aktive Steuerung der Kommunen entgegengewirkt werden (z.B. Baulandbeschluss, aktive Flächenpolitik, Grundstücksvergabe usw.). So kann Baurecht mit gewissen Auflagen verknüpft, das eigene Bauland gesteuert oder mit einem Unternehmen ein joint venture vereinbart werden, das z.B. für bestimmte Zielgruppen baut und mit fehlendem Bauland unterstützt.

Ratsfrau Driesel fragt die Verwaltung, ob die Idee des Managements in Meerbusch schon umgesetzt wird.

Technischer Beigeordneter Assenmacher erläutert dazu, dass dies für Wohnungen in Meerbusch nicht durchgeführt wird, da diese größtenteils vermietet sind. Das größere Problem sei die Innenverdichtung, die an vielen Stellen mangels Flächenverfügbarkeit nicht durchgeführt werden kann. Ein Problem besteht auch in den Außenbereichen, da dort Grundstücke sehr teuer verkauft werden. So wird eine Anschaffung von Wohneigentum für die durchschnittlich verdienende Bevölkerung unerschwinglich. Dadurch werden diese Grundstücke von Investoren gekauft, die dann versuchen, aus einem Grundstück mit Einfamilienhaus ein Grundstück mit einem oder mehreren Neubauten mit möglichst vielen Wohneinheiten zu entwickeln. So kommt es regelmäßig zu Spannungen in der Bevölkerung, da die neu zugezogene Bevölkerung nicht nur mehr Autos mitbringt, sondern auch eigene Bedürfnisse, die wiederum von der Stadt gelöst werden müssen. Dabei bleibt die Frage offen, wie die Verwaltung mit solchen Bauvorhaben umgeht, eher unterstützen oder eher vermeiden? Des Weiteren liegt es der Verwaltung fern, wertvolles Bauland zuzubetonieren, sondern man möchte eine behutsame Nachverdichtung durchführen und qualitativ hochwertige neue Baugebiete umsetzen. Es gibt mit der GWG und dem Meerbuscher Bauverein zwei verantwortungsvolle und zuverlässige Partner, mit denen die bisherige Zusammenarbeit sehr gut verlaufen ist. Beide waren im sozialen Wohnungsbau für die Stadt tätig und haben in guter Qualität gebaut. Das Ziel sollte eine Kombination aus sozialem und frei finanziertem Wohnungsbau sein. In Nierst wird zurzeit mit einem Investor zäh verhandelt, der hohe Forderungen stellt, was diese Ziele erschwert und ein Umdenken dringend erforderlich macht, denn die Planungshoheit liegt immer noch bei der Kommune.

Sachkundiger Bürger Wagner fordert, die neuen Zahlen unbedingt in den weiteren Planungen einfließen zu lassen. Er bestärkt die Ausführung des Technischen Beigeordneten Assenmacher und betont, dass in allen Lebensbereichen Regularien und Rahmenbedingungen bestehen, die auch für das Wohnen und Bauen gelten sollen. Es besteht die Möglichkeit, Gelände zu erwerben, Erbpachten einzusetzen und auch gestalterisch einzuwirken. Sachkundiger Bürger Wagner bittet darum, diese Möglichkeiten verstärkt anzuwenden. Wenn nicht mehr in die „Breite“ gebaut werden kann, bedeutet dies zwangsläufig, die Höhe ausschöpfen zu müssen. Er betont, dass auf den Zuzugsdruck von ca. 500 Menschen pro Jahr unbedingt entsprechend reagiert werden muss, damit die Preise nicht noch weiter steigen.

### **3 Seniorenbefragung 2019/2020 - Mündlicher Sachstandsbericht durch Frau Flintrop, FB 2**

Vorsitzender Damblon erläutert, dass Ende 2019 in Meerbusch eine Seniorenbefragung durchgeführt wurde, die auch Themen beinhaltet, die für den APL von Interesse sind und begrüßt dazu Frau Flintrop aus dem FB 2.

Frau Flintrop erläutert die Ergebnisse der Seniorenbefragung anhand einer Folienpräsentation, die der Niederschrift beigefügt ist. (Anlage 2)

Das Gremium bedankt sich für die aufschlussreiche und anschauliche Präsentation und Darstellung.

Sachkundiger Bürger Wagner fragt zu den gewünschten App- und Onlineangeboten. Wenn nur 8,4 % der Befragten das Internet als Informationsquelle nennen, ob dies das richtige Angebot sei. Außerdem fragt er, ob abgefragt wurde, welche Voraussetzungen den Verzicht auf das Auto attraktiv machen würden.

Frau Flintrop erläutert dazu, dass ein möglicher Verzicht auf das Auto nicht abgefragt wurde. Es wurde lediglich erfragt, wie sich die Befragten im Ort fortbewegen. Zum Thema Onlineangebote liegen derzeit zusätzlich viele Broschüren für Senioren aus. Dabei sei zu beachten, dass sich das Bild der Senioren verändert hat. Zum einen gibt es die Hochaltrigen, die das Internet nicht nutzen und zum anderen die jüngeren Senioren, bei denen das Internet eine immer größere Rolle spielt.

Ratsherr Quaß weist darauf hin, dass es eine ähnliche Studie der Hochschule Düsseldorf gibt zum Thema „Aktiv im Alter“. Er fragt, ob die jetzt erhobenen Daten mit dieser Studie abgeglichen wurden und erläutert, wie überrascht er über die hohe Anzahl der Internetnutzer war, die nach der letzten Studie deutlich niedriger ausfiel. Interessant wäre für Ratsherrn Quaß ein Vergleich mit anderen Kommunen und fragt, ob diese Studie nur in der Stadt Meerbusch durchgeführt wurde.

Frau Flintrop erläutert dazu, dass die besagte Studie vor mehr als 10 Jahren von der Fachhochschule Düsseldorf im Auftrag des FB 2 durchgeführt wurde. Die aktuelle Studie wurde vom FB 2 selbständig entwickelt und durchgeführt. Die Themen sind ähnlich, jedoch wurden Schwerpunkte, wie „Versorgung im Alter“ und „Pflegeangebote“ hinzugenommen. Zum heutigen Zeitpunkt kann man sagen, dass die Zahlen der Internetnutzer realistischer sind als vorher.

Ratsfrau Niederdelmann-Siemes fragt zum einen, wo genau der Handlungsbedarf bezüglich Schaffung spezifischen Wohnraumes besteht und zum anderen zum Thema Mobilität, welche Wege für die Senioren wichtig sind und wofür genau das Auto benötigt wird und ob mit speziellen Angeboten, wie z.B. die Verbindung von Bustickets mit VHS-Angeboten ein Umstieg erreicht werden könnte.

Frau Flintrop erläutert dazu, dass diese konkreten Themen nicht abgefragt wurden, sondern sich aus den Freifeldern ergeben, die die Senioren zur Verfügung hatten. So würde das Auto in erster Linie zum Einkaufen genutzt und die am häufigsten gewünschte Wohnform, sei das betreute Wohnen. Auch wenn die eigenen vier Wände von den Befragten als wichtig eingeschätzt wurden, hält Frau Flintrop dies nicht für realistisch, da sich in Einzelgesprächen mit Senioren immer wieder herausstellt, dass sie doch Hilfe in unterschiedlichsten Lebensbereichen benötigen. Sie hält die Idee eines „Kümmerers“ für sinnvoll, da besonders in den Rheingemeinden viele Senioren in großen Häusern wohnen, in denen sie schlecht zurechtkommen oder die Grundstücke nicht mehr bewirtschaftet bekom-

men. Mancherorts stehen Einliegerwohnungen leer oder es gibt Wohnraum, der z.B. an Studenten vermietet werden könnte, die ggf. bei Bedarf auch helfen würden.

Ratsfrau Danes erläutert, dass in den Rheingemeinden auch zukünftig wohl keine Fachärzte ansässig werden. Gerade dort wird das Auto immer eine große Rolle spielen, denn besonders in den Abendstunden ist der ÖPNV in die Rheingemeinden schlecht ausgebaut.

Ratsherr Focken erläutert, dass im Sozialausschuss beschlossen wurde, diese Studie in die einzelnen Fachausschüsse zu geben, um ihrerseits die wichtigsten Themen herauszufiltern und umzusetzen. Für den APL wäre dann das Thema Wohnen und speziell das betreute Wohnen zu bearbeiten.

#### **4 Quartiersentwicklung Eichendorffstr. 1-15 in Meerbusch-Lank - Mündlicher Sachstandsbericht durch Herrn Figgemeier, GWG Kreis Viersen**

Vorsitzender Damblon begrüßt Herrn Figgemeier von der GWG Kreis Viersen AG.

Technischer Beigeordneter Assenmacher erläutert, dass die GWG auf die Verwaltung zugekommen sei mit dem Wunsch, im Bereich der Eichendorffstraße in Lank-Latum eine Quartiersentwicklung durchzuführen. Außerdem sei es der Wunsch der GWG, die Politik und die Verwaltung zum frühestmöglichen Zeitpunkt in die Überlegungen miteinzubeziehen.

Herr Figgemeier stellt das Quartierskonzept anhand einer Folienpräsentation vor, die der Niederschrift beigelegt ist. (Anlage 3)

Das Gremium bedankt sich für die Ausführungen und den Wunsch, Politik und Verwaltung so frühzeitig mit einbinden zu wollen.

Sachkundiger Bürger Wagner fragt zum einen nach dem momentanen KfW-Standard von Bauten der GWG und welcher Standard bei den Neubauten angestrebt wird und zum anderen, da bei einem Abriss sehr viel graue Energie verloren geht und Emissionen entstehen, ob es keine Möglichkeit gibt, den Bestand ggf. aufzustocken und zu modernisieren.

Herr Figgemeier erläutert, dass aktuell bei der Gerhard-Hauptmann-Straße KfW 55 Standard ist. Jetzt sei der Fördertopf weggefallen. Noch werden zu 70 % öffentlich gefördert. Ohne die KfW-Förderung könnte dort, bei den aktuellen Baukosten, kein bezahlbarer Wohnraum angeboten werden. Es gibt neben der Wohnraumförderung auch die KfW-Förderung. KfW 55 ist wirtschaftlich realisierbar. KfW 40 wäre theoretisch machbar, dann bleibt jedoch die Frage nach der Finanzierung, die sich auf die Miete niederschlagen würde. Wenn mit einer Förderquote von 50% gebaut wird, ist der Mietpreis gedeckelt. Die Differenz zwischen KfW 40 und 55 wäre dann freifinanziert zu bezahlen. Auf der Lindenstraße ist der Stand KfW 85 nach Sanierung. Das ist technisch möglich, wenn eine vernünftige Bausubstanz vorhanden ist und geht i.d.R. bei Gebäuden aus den sechziger Jahren. Der Bestand der Eichendorffstraße ist jedoch aus den fünfziger Jahren, wo sog. Restbaustoffe verwendet wurden, so dass eine nachträgliche Ertüchtigung nicht machbar ist. Es wurden Abbruchprodukte verwendet, so dass statische Mängel vorhanden sind, auf denen nicht aufgestockt werden kann. Eine Sanierung würde somit bautechnisch und energetisch keinen Sinn machen.

Ratsherr Schoenauer weist darauf hin, dass an umliegenden Bestandsgebäuden der GWG bereits der behutsame Umgang mit Modernisierungen zu erkennen sei und lobt die bisherige gute Zusammenarbeit. Ratsherr Schoenauer befürwortet das Konzept und die Bauphilosophie der GWG. Er fragt

nach der angedachten Zeitschiene des Projekts. Da erst der Abriss erfolgen muss, wäre die Vorplanung abzuwarten und in diesem Zuge ein Workshop denkbar.

Herr Figgemeier erläutert dazu, dass er gerne im Vorfeld die Ziele des gemeinsamen Projekts ausarbeiten möchte. In diesem Jahr sollten die Eckpunkte festgelegt werden, mit den Fragestellungen „Was ist richtig für den Standort?“, „Welche Bedarfe sollen zukünftig erfüllt?“, „Welche Flächen dafür benutzt werden dürfen?“ und „Wie sollte der zukünftige Straßenverlauf aussehen?“. Dafür wäre ein Workshop ideal. Aus dessen Ergebnissen heraus sollte dann in dieser Legislaturperiode noch in die Entwurfsplanung gegangen werden. So könnte 2024/25 mit dem ersten Spatenstich begonnen werden, damit die Wohngebäude in 2 bis 5 Jahren bezugsfertig wären. Es sollte behutsam vorgegangen werden, da die Bestandsmieter die Chance bekommen sollen, umzuziehen.

Vorsitzender Damblon fragt, ob es einen gültigen Bebauungsplan gibt.

Technischer Beigeordneter Assenmacher erläutert dazu, dass es unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB ist. Es ist die Idee einen Architektenwettbewerb oder einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchzuführen. Wenn der Straßenverlauf geändert werden soll oder neue Maßstäbe gesetzt werden, würde ein B-Plan gebraucht werden.

Ratsherr Quaß lobt, dass viele wichtige Ziele, wie die Mobilität, die Aufenthaltsqualität im Außenbereich und das klimagerechte Bauen beachtet werden sollen. Der Weg sei behutsam und sinnvoll gewählt, wobei im Detail noch genauer hingeschaut werden wird.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes hebt hervor, dass die GWG Experte im Bereich des geförderten Wohnraumes ist und dies in der Vergangenheit bereits gut bewiesen hat. Es sei wichtig, dabei Ökonomie und Ökologie unter einen Hut zu bekommen. Sie fragt, ob Herr Figgemeier bereit wäre, in die einzelnen Fraktionen zu kommen. Frau Niederdellmann-Siemes ist der Meinung, dass auf Grund des weitreichenden Eingriffs und der eng gefassten Zeitschiene ein B-Plan unumgänglich ist.

Herr Figgemeier stimmt dem Besuch der Fraktionen zu und schlägt vor, bereits in diesem Frühjahr einen ersten Workshop durchzuführen. Eine Einigung kann seines Erachtens schnell erfolgen, da die GWG ein zuverlässiger Partner sei und nachhaltig gebaut werden soll. Auch Grünflächen und PV-Anlagen werden nach Wunsch möglich gemacht. Die wirtschaftlichen Faktoren müssen gemeinsam erarbeitet werden, damit ein niedriges Preisniveau, d.h. öffentlich gefördert, erreicht werden kann. Dabei ist nicht zu vergessen, dass dies eine freiwillige Leistung der GWG ist.

Ratsfrau Köser fragt, welchen Mehrwert die Stadt Meerbusch hat, welche Anzahl an Wohnraum die GWG momentan hat und wieviel Wohnraum nach dieser Maßnahme erwartet wird.

Herr Figgemeier erläutert dazu, dass aktuell in dem Quartier 180 Wohneinheiten im Gesamtbestand der GWG bestehen. In der Eichendorffstraße 1–15 befinden sich Kleinstobjekte mit 53 Wohneinheiten auf 10.000 qm Fläche. Die GWG strebt eine Verdoppelung der Wohneinheiten (100 – 130) an.

Ratsherr Peters fragt, ob bei so einem kompakten Gebiet eine zentrale Energieversorgung geplant sei, die mit dem Verzicht auf fossile Brennstoffe einherginge.

Herr Figgemeier erläutert dazu, dass eine solche Idee durchaus eine Überlegung wert sei, aber welche Form diese nachher endgültig haben wird, müsste noch geprüft werden, da es bisher im Mehrfamilienhaussektor nicht so viele Möglichkeiten gibt. Ein klares Ziel der GWG ist jedoch CO<sub>2</sub> zu reduzieren, deshalb werden in den Bestandsbauten regelmäßig höhere Standards gebaut, als nötig sind. Es werden ständig Gespräche mit den Stadtwerken Meerbusch geführt, so dass in der Moerser Straße 100 WE an ein zentrales Nahwärmenetz angeschlossen werden konnten. Herr Figgemeier beteuert, auch im Fall der Eichendorffstraße das Beste herausholen zu wollen.

Ratsherr Peters fragt, ob ein städtebaulicher Vertrag eine Möglichkeit wäre.

Technischer Beigeordneter Assenmacher verneint dies und gibt erneut zu bedenken, wenn das Gebiet neu geordnet wird, ob dann noch am Straßenverlauf festgehalten werden muss. Falls nicht, soll die Entwicklung über die Erstellung eines B-Plans geregelt werden.

## 5 Checkliste Klimaanpassung und Klimaschutz in der Bauleitplanung Vorlage: FB4/1459/2021

### Beschluss:

1. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt die vorliegende Checkliste für eine klimafeste Bauleitplanung und beauftragt die Verwaltung, die Arbeitshilfe in die künftigen Bauleitplanverfahren und laufenden Bauleitplanverfahren, wo noch kein Offenlagebeschluss gefasst wurde, zu integrieren.
2. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beauftragt die Verwaltung, die „Checkliste Klimaanpassung und Klimaschutz“ in der Bauleitplanung bei Bedarf zu prüfen, ob Fortschreibungs- und Anpassungsbedarf besteht.

### Abstimmungsergebnis: (Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

|                               | Ja       | Nein      | Enthaltungen |
|-------------------------------|----------|-----------|--------------|
| CDU ( 7 )                     |          | 7         |              |
| FDP ( 2 )                     |          | 2         |              |
| Bündnis 90 / Die Grünen ( 4 ) | 4        |           |              |
| SPD ( 2 )                     |          | 1         | 1            |
| UWG / Freie Wähler ( 1 )      | 1        |           |              |
| Die Fraktion (1)              | 1        |           |              |
| <b>Gesamt: ( 17 )</b>         | <b>6</b> | <b>10</b> | <b>1</b>     |

Mehrheitlich abgelehnt.

### Abstimmungsergebnis:

|                               | Ja        | Nein     | Enthaltungen |
|-------------------------------|-----------|----------|--------------|
| CDU ( 7 )                     | 7         |          |              |
| FDP ( 2 )                     | 2         |          |              |
| Bündnis 90 / Die Grünen ( 4 ) | 4         |          |              |
| SPD ( 2 )                     | 2         |          |              |
| UWG / Freie Wähler ( 1 )      | 1         |          |              |
| Die Fraktion (1)              | 1         |          |              |
| <b>Gesamt: ( 17 )</b>         | <b>17</b> | <b>0</b> | <b>0</b>     |

Einstimmig beschlossen.

Vorsitzender Damblon führt kurz in den Tagesordnungspunkt Checkliste Klimaanpassung und Klimaschutz in der Bauleitplanung ein.

Herr Eickeler aus dem FB 4 stellt das Thema anhand einer Folienpräsentation vor, die der Niederschrift beigelegt ist. (Anlage 4)

Sachkundiger Bürger Wagner fragt, ob der Anschluss an das Nahwärmenetz in der Checkliste als Voraussetzung mit aufgenommen werden sollte, wenn man eigentlich noch auf der Suche nach funktionierenden Konzepten ist.

Technischer Beigeordneter Assenmacher erläutert dazu, dass die Stadtwerke in Bezug auf die Energiewende ein guter Partner sind und im Einzelfall geprüft werden muss, ob ein kleines zentrales Nahwärmenetz möglich wäre.

Sachkundiger Bürger Wagner regt an, noch mal drüber nachzudenken, ob diese Angabe für jedes einzelne Bauobjekt erfolgen muss.

Technischer Beigeordneter Assenmacher pflichtet dem bei und erklärt, dass dies für ein Einfamilienhaus eher uninteressant ist. Das Ziel sei jedoch richtig gewählt.

Herr Schneiders erläutert dazu, dass die Liste verschiedene Funktionen erfüllen soll. Sie wird zum Anfang eine Orientierungsfunktion haben, damit im späteren Verlauf näher überprüft werden kann, warum ein Klimaschutzfaktor funktioniert oder eben auch nicht. Deshalb ist der jeweilige Vermerk in dieser Liste so wichtig. Am Ende wird diese Liste eine Kontrollfunktion haben, damit die Politik und die Verwaltung entscheiden kann, ob die erreichten Ergebnisse für das Planungsvorhaben ausreichen oder nicht.

Ratsherr Quaß führt aus, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Checkliste für ein gutes Instrument hält und sie in der Praxis testen möchte. Natürlich müsse sie kritisch begleitet werden. Die Frage sei jedoch, wie man mit mehreren negativen Begründungen für ein Bauobjekt im Anschluss umgeht und bittet um ausführliche Angaben, falls und warum Maßnahmen nicht machbar sind.

Ratsherr Schoenauer bedankt sich im Namen der CDU-Fraktion für die gute Arbeit der Verwaltung und schließt sich den Ausführungen von Ratsherrn Quaß an. Er betont, dass die Liste ein Anfang ist, die sich bei Bedarf anpassen lässt und sich im Laufe der Zeit weiterentwickeln wird.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes spricht sich ebenfalls im Namen der SPD-Fraktion positiv für diese Liste aus. Sie fragt, ob für jedes Bauprojekt immer alle Punkte erfüllt werden müssen und schlägt eine Einzelfallprüfung vor. Ratsfrau Niederdellmann-Siemes gibt jedoch zu bedenken, dass diese Liste nicht als Verhinderungsliste zu verstehen sein soll. Es sei wichtig, sie gerade in Bezug auf bezahlbarem Wohnraum weiterzuentwickeln. Des Weiteren fragt sie, wie dabei mit Bauprojekten nach § 34 BauGB umgegangen werden soll.

Technischer Beigeordneter Assenmacher erläutert dazu, dass dafür keine Rechtsgrundlage besteht.

Herr Schneiders führt dazu aus, dass die Intention dahinter durchaus zu verstehen sei. Bauprojekte nach § 34 BauGB dürften nicht mit der Bauleitplanung vermischt werden. Wichtig sei jedoch, wenn die Politik diese Liste positiv beschließen würde, stärkt dies den Rücken der Verwaltung im Rahmen der Verhandlungen mit den Investoren. Zum besseren Verständnis erläutert Herr Schneiders, dass § 34 BauGB eher für Einzelbauvorhaben gedacht ist und die Liste eher bei größeren Planungs- und Bauvorhaben zum Tragen kommt.

Ratsherr Jung fragt, ob die Ausführung in der Präsentation unter der Überschrift „Intention der Checkliste“ der Punkt „Anspruch, eine intensive Auseinandersetzung und Sensibilisierung mit den klimarelevanten Themen herbeizuführen und die Chance, dass als Resultats eines Checks auch eine anschließende Planüberarbeitung stehen kann“, für ein einzelnes Bauprojekt oder für einen B-Plan in Gänze gemeint sei.

Herr Schneiders erläutert dazu, dass damit die städtebauliche Planung gemeint sei.

Ratsherr Peters bittet Herrn Eickeler zu erläutern, was das Spezielle an der Checkliste für Meerbusch sei, da diese ja im Ursprung für die Stadt Aachen entwickelt wurde. Des Weiteren beantragt Ratsherr Peters den Passus „Die Checkliste wird demnach künftig den jeweiligen Beschlussvorlagen zu den jeweiligen Verfahrensschritten (Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss, Offenlagebeschluss, Satzungsbeschluss) beigefügt. Im Sachverhalt der jeweiligen Beschlussvorlage erfolgt eine Erläuterung der Checkliste“ aus der Beschlussvorlage S. 3, Kapitel 4 mit in die Beschlussfassung aufzunehmen.

Ratsherr Gabernig möchte die Beschlussfassung so vornehmen, wie sie ist und nichts ändern.

Sachkundiger Bürger Wagner und Ratsherr Schoenauer schließen sich dem an.

Ratsherr Peters bittet seine Frage zum Unterschied zwischen den Checklisten von Aachen und Meerbusch zu erläutern.

Herr Eickeler erläutert dazu, dass die Checkliste von Aachen ein gutes Referenzobjekt darstellte. Die vorliegende Checkliste sei deutlich kompakter und besser handzuhaben.

**6 Baugenehmigung zur Erweiterung der vorhandenen Gastronomie "Haus Meer" sowie einer Nutzungsänderung im OG in Büro in Meerbusch-Büderich, hier: Zustimmung zur Befreiung gem. § 31 BauGB  
Vorlage: FB4/1461/2022**

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der nachfolgenden planungsrechtlichen Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 41 Meerbusch - Büderich „Bahnhof Meererbusch“, in Kraft getreten am 17.01.1972, für folgenden wesentlichen Befreiungstatbestand gemäß § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB), zu:

- Bauliche Anlagen und deren Nutzung als Gaststätte/Büro auf der "Fläche für Rheinbahnanlage"

**Abstimmungsergebnis:**

|                               | Ja | Nein | Enthaltungen |
|-------------------------------|----|------|--------------|
| CDU ( 7 )                     | 7  |      |              |
| FDP ( 2 )                     | 2  |      |              |
| Bündnis 90 / Die Grünen ( 4 ) |    | 4    |              |
| SPD ( 2 )                     | 2  |      |              |
| UWG / Freie Wähler ( 1 )      | 1  |      |              |

|                     |           |          |          |
|---------------------|-----------|----------|----------|
| Die Fraktion (1)    |           | 1        |          |
| <b>Gesamt: (17)</b> | <b>12</b> | <b>5</b> | <b>0</b> |

Mehrheitlich zugestimmt.

Frau Briese stellt das beantragte Vorhaben anhand einer Folienpräsentation vor, die der Niederschrift beigelegt ist. (Anlage 5)

Ratsherr Schoenauer ist froh, dass das Ensemble auch ohne Denkmalschutz so erhalten bleibt. Eine gastronomische Nutzung sei an dieser Stelle sinnvoll und sollte für den Betreiber entsprechend gestaltet sein.

Ratsherr Peters befürwortet den Beschlussvorschlag grundsätzlich, hält aber die Änderungen für zu gravierend. Der Neubau wirke wie ein Betonklotz und es sei zu befürchten, dass der große Ahornbaum diese Belastung nicht aushält. Ratsherr Peters hält die Ausmaße und die Materialwahl des Anbaus für unpassend.

Sachkundiger Bürger Wagner schließt sich den Ausführungen von Ratsherrn Peters an und fragt, ob Gestaltungsänderungen noch möglich seien.

Frau Briese erläutert dazu, dass der Anbau bewusst modern gestaltet wurde, da er sich vom Bestandsbau abheben soll. Eine Annäherung an den Bestandsbau sei in diesem Falle nicht zu empfehlen und würde erhebliche Eingriffe in den architektonischen Entwurf nach sich ziehen. Theoretisch wäre dies zwar machbar, bezieht sich in diesem Falle jedoch nur auf die Geschmacksempfindung des Einzelnen.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes ist der Meinung, dass genau dieser Kontrast dem Bestandsgebäude die Möglichkeit gibt, weiter wirken zu können und hält einen städtebaulichen Kontrast an dieser Stelle für sehr sinnvoll.

Ratsherr Gabernig schließt sich den Ausführungen von Ratsfrau Niederdellmann-Siemes an und betont, dass das alte Haus alt bleiben und sich der Neubau absetzen sollte. Dies wäre ein guter Kompromiss.

Ratsherr Quaß hält den Anbau für zu groß und zu massiv gestaltet. Auch er sieht den Baumbestand an dieser Stelle gefährdet.

Ratsfrau Danes empfiehlt das Gebäude von allen Seiten zu betrachten, denn dann würde sich die Größe in Bezug auf die Umgebungsbebauung relativieren.

- 7      **Bauantrag zum Umbau, zur Nutzungsänderung und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Claudiusstraße 4, Meerbusch-Lank-Latum, hier: Zustimmung zu Befreiungen gem. § 31 BauGB  
Vorlage: FB4/1458/2021****

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der nachfolgenden planungsrechtlichen Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 204 Meerbusch Lank-Latum „Arndstr. / Gonetlastr. / Claudiusstr.“ in Kraft getreten am 26.10.1989, für folgenden wesentlichen Befreiungstatbestand gemäß § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB), zu:

- Überschreitung der Geschossflächenzahl um 0,28

### **Abstimmungsergebnis:**

|                               | Ja       | Nein     | Enthaltungen |
|-------------------------------|----------|----------|--------------|
| CDU ( 7 )                     |          | 7        |              |
| FDP ( 2 )                     |          | 2        |              |
| Bündnis 90 / Die Grünen ( 4 ) | 4        |          |              |
| SPD ( 2 )                     | 2        |          |              |
| UWG / Freie Wähler ( 1 )      | 1        |          |              |
| Die Fraktion (1)              | 1        |          |              |
| <b>Gesamt: ( 17 )</b>         | <b>8</b> | <b>9</b> | <b>0</b>     |

Mehrheitlich abgelehnt.

Frau Briese stellt das geplante Vorhaben anhand einer Folienpräsentation vor, die der Niederschrift beigefügt ist. (Anlage 6)

Ratsherr Schoenauer erläutert dem Beschlussvorschlag nicht folgen zu wollen und fragt außerdem, ob die Stellplatzproblematik Bestandteil der Beschlussfassung ist.

Frau Briese erläutert, dass diese nicht Bestandteil der heutigen Vorlage sei, jedoch im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren genügend Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Ratsfrau Diesel befürwortet die Bebauung mit einer Gastronomie, da diese den ganzen Bereich aufwerten würde.

Sachkundiger Bürger Wagner wundert sich über die Begründung der Ablehnung seitens der CDU, da die gleichen Argumente beim vorherigen TOP für die Zustimmung verwendet wurden. Er sieht hier die Chance mehr Wohnraum zu schaffen, ohne zusätzliche Flächen versiegeln zu müssen.

Ratsfrau Niederdelmann-Siemes erläutert, dass eine Bebauung eine ordentliche Begrenzung des kleinen Platzes ergeben würde und die Schaffung von mehr Wohnraum in Verbindung mit Gewerbe hier absolut verträglich wäre.

Ratsherr Schoenauer gibt zu bedenken, dass sich der Beschlussvorschlag ausschließlich mit der GFZ-Befreiung befasst. Alle anderen diskutierten Dinge sind zwar unstrittig, stehen hier jedoch nicht zur Diskussion.

Ratsherr Gabernig sieht die entstehende Höhenentwicklung, verursacht durch die Befreiung, ebenfalls kritisch und erläutert, dass durch die geplante Bebauung „Zahnlücken“ entstehen würden. Zudem besteht die Gefahr, dass durch die Zustimmung zum Beschlussvorschlag die sinnvolle Höhenbegrenzung durch den B-Plan zu einem späteren Zeitpunkt endgültig wegfällt.

Sachkundiger Bürger Wagner gibt zu bedenken, dass die Befreiung keine Änderung der maximalen Firsthöhe nach sich zieht.

## **8 Anträge**

Es liegen keine Anträge vor.

## **9 Anfragen**

### **9.1 Anfrage der SPD-Fraktion vom 08.02.2022 zur Straßensperrung Büderich-Strümp**

Technischer Beigeordneter Assenmacher berichtet dem Gremium über die Ursache der Straßensperrung sowie den aktuellen Stand der Verkehrsführung anhand einer Folienpräsentation, die der Niederschrift beigefügt ist. (Anlage 7)

Ratsherr Quaß bemängelt den unglücklichen Verlauf der Maßnahmen. So wurde z.B. unnötig der P+R-Parkplatz Haus Meer ohne Hinweise für die Bevölkerung durch Straßen.NRW gesperrt. Er regt an, die neu ins Leben gerufenen Ratsvideos „Bommerstag“ auch für solche dringenden Informationen zu nutzen. Da eine wichtige Zufahrtsstraße in Meerbusch betroffen ist, bittet Ratsherr Quaß die Verwaltung mit Straßen.NRW ins Gespräch zu kommen, um eine Lösung zu finden. Denn ein Brückenbauwerk abzuwarten, dass ein dreiviertel Jahr in Anspruch nehmen wird, sei für die Bevölkerung unzumutbar. Außerdem sei zu befürchten, dass dadurch die Nutzung von „Schleichwegen“ unkontrollierbar würde und zu einer zusätzlichen Belastung für die Anwohner führen würde.

Technischer Beigeordneter Assenmacher versichert, man sei bereits im Gespräch, gibt aber zu bedenken, dass eine Überquerung des Mühlengrabens unausweichlich ist. Geplant sei eine einspurige Straßenführung mit Ampelanlage.

Ratsherr Focken ist der Meinung, dass die Umleitung sehr unglücklich gewählt sei und viel zu oft durch verkehrsberuhigte Bereiche führt. So entstünden regelmäßig Staus für Autos und Fußgänger. Besonders seien die Schulkinder betroffen. Er fragt, warum Straßen.NRW keine überörtliche Umleitung gewählt hat.

Technischer Beigeordneter Assenmacher erläutert dazu, dass die Umleitung einer Straße immer der betroffenen Straße gleichen muss, d.h. wenn eine Landstraße betroffen ist, muss die Umleitung auch über eine Landstraße erfolgen. Dies sei z.B. für den Güterverkehr unabdingbar. Eine alternative Route würde über zwei Bahnübergänge führen, was wiederum zu anderen massiven Behinderungen führen würde. Technischer Beigeordneter Assenmacher appelliert an die Ortskenntnis der Anwohner, die in den meisten Fällen mehrere Wege zu ihren Zielorten kennen. So sind die Umleitungsschilder eher für Ortsfremde gedacht. Er bittet für den unglücklichen Zeitpunkt, Freitagmittag 12.00 Uhr, Verständnis aufzubringen. Der Verkehr wird sich im Laufe der Zeit einpendeln und es wird ggf. mit Ampelanlagen nachgesteuert. Selbstverständlich wird intensiv mit Straßen.NRW daran gearbeitet, eine schnelle Lösung des Problems zu finden.

Ratsherr Jung weist darauf hin, dass die K9n eine mögliche Lösung des Problems sein könnte. Er bittet um Sicherung der Schulwege in Osterath.

Ratsherr Gabernig fragt, ob eine Rückverlegung des Mühlenbaches auf das Gelände Haus Meer durch ein Brückenbauwerk noch möglich sei.

Technischer Beigeordneter Assenmacher verneint, da solche Rückverlegungen erfahrungsgemäß mehrere Jahrzehnte in Anspruch nehmen und für die aktuelle Situation eine schnelle Lösung gefunden werden muss.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes weist darauf hin, dass Schulkinder des Strümper Gymnasiums zur Zeit keinen Schwimmunterricht bekommen können, da der Umleitungsfahrtweg des Busses für die Unterrichtszeit zu lang ist. Sie fragt, ob ein Gespräch zwischen Verwaltung, Schulleitung und Verkehrsbetriebe stattfinden könne, um eine Lösung zu finden. Wenn die angedachte Maßnahme ein dreiviertel Jahr dauern wird und in Anbetracht der vergangenen Coronabeschränkungen, ist der Schwimmunterricht für die Kinder generell gefährdet. Des Weiteren fragt Ratsfrau Niederdellmann-Siemes, ob der P+R-Parkplatz Haus Meer aktuell angefahren werden könne.

Technischer Beigeordneter Assenmacher bejaht die Anfahrmöglichkeit und betont noch einmal, dass davon auszugehen ist, dass ein Brückenbauwerk errichtet werden muss.

Vorsitzender Damblon bittet die Verwaltung, den Druck auf Straßen NRW entsprechend zu erhöhen, da das angegebene Zeitfenster für die Bevölkerung unzumutbar sei.

Ratsherr Gabernig fragt, ob die angrenzende Busspur für die Umgehung mit aktiviert werden könne.

Technischer Beigeordneter Assenmacher wird den Vorschlag von der Verwaltung prüfen lassen und weist außerdem darauf hin, dass der Fahrradweg auch umgeleitet werden muss.

## **10 Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle**

### **1) Bauleitplanung Gartencenter Bogie – aktueller Sachstandsbericht**

Vorsitzender Damblon begrüßt für die Vorstellung des Sachstands zum Bebauungsplan Nr. 314 und der zugehörigen FNP-Änderung Frau Berlin von der Firma ISR, die per Zoom-Konferenz zugeschaltet wird.

Technischer Beigeordneter Assenmacher berichtet, dass es in der Vergangenheit bereits einige Videokonferenzen mit der Landeshauptstadt Düsseldorf gab. Letzte Woche wurden zudem die Fraktionsvorsitzenden zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, da sich die Landesbauordnung geändert hat. Ab jetzt müssen die Stellplätze zu einem bestimmten Quadratmeteranteil überdacht werden und mit einer PV-Anlage versehen werden. So wurde im Rahmen dieses Treffens vereinbart, die aktuelle Planung dem Gremium vorzustellen, um über die neuen Anforderungen gemeinsam zu beraten.

Frau Berlin stellt das Planvorhaben anhand einer Folienpräsentation vor, die der Niederschrift beigelegt ist. (Anlage 8)

Sachkundiger Bürger Wagner fragt, ob für die Glasflächen transparente oder teiltransparente PV-Anlagen für dieses Vorhaben geprüft wurden, die wesentlich gefälliger wären.

Frau Berlin erläutert, dass gemeinsam mit dem Architekten und Herrn Bogie viele Möglichkeiten durchgeprüft wurden, könne aber nicht bestätigen, ob auch die allerneuesten Techniken dabei herangezogen wurden. Der Ansatz war bisher, alle gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. Sie möchte den Hinweis für die weiteren Gespräche mitnehmen.

Herr Schneiders erläutert dazu, dass die Glasflächen im Dach des Gartencenters geöffnet werden können und müssen ist und diesen Überlegungen eventuell entgegenstehen.

Technischer Beigeordneter Assenmacher erläutert die Planungen von ISR zu den überdachten Stellplätzen und gibt an, dass die Verwaltung eine möglichst lichtdurchlässige Bauweise anstrebt und die notwendigen PV-Anlagen auf den Dachflächen bevorzugt, um die Stellplätze attraktiv und intensiv begrünen zu können.

Ratsherr Gabernig fragt, ob nach der Neuplanung für die Ausfahrt keine Ampelanlage mehr nötig ist.

Frau Berlin bejaht dies und erläutert, dass für den Lieferverkehr und den Besucherverkehr unterschiedliche Wegstrecken geplant seien und gemeinsam mit der Stadt Düsseldorf so angelegt werden, dass eine sichere Verkehrsführung gewährleistet wird.

Ratsherr Schoenauer kommt thematisch noch einmal zurück auf die Frage der PV-Anlagen und weist darauf hin, dass auf der Dachfläche eine höhere KW-Zahl erreicht werden könne. Wenn aber die Stellplatzüberdachung nach den Vorgaben durchgeführt wird, entfällt der gesamte ökologische Mehrwert einer Stellplatzanlage im üblichen Sinn.

Frau Berlin findet diesen Gedankenansatz richtig und stimmt Ratsherrn Schoenauer zu. Sie erläutert, dass in der Begründung des Bebauungsplans diese Fragestellung genau dargelegt werden muss.

Sachkundiger Bürger Wagner stimmt den bisherigen Ausführungen zu, gibt jedoch zu bedenken, dass zwar die Versickerung nicht mehr im vollem Umfang stattfindet, jedoch nicht ausgeschlossen sei. Er berichtet von einem Beispiel, dem Ladepark am Hildener Kreuz, wie man Parkplätze überdachen kann und gleichzeitig die Versickerung auf dem Gelände stattfinden lassen kann. So könne noch weit mehr Strom erzeugt werden, der auch für die Umgebungsbebauung genutzt werden könne. Außerdem seien überdachte Parkplätze bei zunehmender Sommerhitze zukünftig unumgänglich.

Ratsherr Focken fragt zum Thema Anlieferung über die Düsseldorfer Straße. Der benachbarte Lidl musste seine Anlieferung von der Wohnbebauung wegverlegen. Dann müsse man jetzt im Bebauungsplan wenigstens Lieferzeiten festlegen. Sinnvoll wäre jedoch eine Umplanung von der Wohnbebauung weg, um Beschwerden der Anwohner vorzubeugen.

Technischer Beigeordneter Assenmacher fragt das Gremium, ob es sich eine Überdachung der Stellplätze vorstellen könne.

Vorsitzender Damblon bittet die Verwaltung, die Vor- und Nachteile nochmal genau zu prüfen, näher zu beschreiben und besser darzustellen.

Technischer Beigeordneter Assenmacher hält für Frau Berlin den Zeitablauf fest und bittet um erneute Vorlage des Planvorhabens in der nächsten Ausschusssitzung am 07. April 2022, damit die Offenlage ab Juni wie geplant stattfinden kann.

Ratsherr Gabernig gibt zu überlegen, dass die Überdachungen extra für die PV-Anlagen gebaut werden müssten und daher weder ökologisch noch kostengünstig wären.

## **2) Fassadengestaltung an der Werkstraße 10**

Frau Briese stellt die neuen Planungen der Architekten anhand einer Folienpräsentation vor, die der Niederschrift beigefügt ist (Anlage 9). Sie erläutert dazu, dass der Bauherr einen Nachtragsantrag zur Baugenehmigung gestellt, da der Generalunternehmer für den Bau gewechselt hat. Jetzt besteht der Wunsch von der weißen zu einer grauen Fassadengestaltung zu wechseln. Der graue Farbton an sich könne jedoch vom Gremium festgelegt werden.

Nach kurzer Diskussion entscheidet sich das Gremium aus klimatischen Gründen für den Farbton „Lichtgrau“ oder heller mit einer weiterhin dunkleren Absetzung des Treppenhauses.

## **3) Beschlusskontrollen**

Ratsfrau Danes bedankt sich für die schnelle Nachlieferung der Beschlusskontrollen aus der letzten Sitzung und fragt nach, warum sie zum Thema Stellplätze beim Mobilitätsausschuss keine Beschlusskontrolle finden konnte.

Frau Briese bittet die fehlende vollständige Aktualisierung der Beschlusskontrolle zu entschuldigen.

## **11 Termin der nächsten Sitzung**

Der Termin der nächsten Sitzung ist am 07. April 2022.

## **12 Verschiedenes**

### **1) Halteverbotsschilder am Kreuz Kapellenstraße / Strümper Straße**

Sachkundiger Bürger Wagner weist darauf hin, dass an der Kreuzung Kapellenstraße / Strümper Straße seit längerer Zeit Halteverbotsschilder stehen und bittet die Verwaltung, dies zu überprüfen.

### **2) Baulandbeschluss**

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes fragt nach, wann mit ersten Ergebnissen der Neugestaltung des Baulandbeschlusses gerechnet werden kann.

Technischer Beigeordneter Assenmacher erläutert, dass zurzeit die gemeinsame Erarbeitung mit juristischer Unterstützung stattfindet, die Ergebnisse dem Gremium jedoch noch vor der Sommerpause vorgestellt werden sollen.

Meerbusch, den 2. März 2022

---

Werner Damblon  
Ausschussvorsitzender

---

Martina Pellech  
Schriftführer/in