

An den Vorsitzenden des Ausschusses für
Planung und Liegenschaften
Herrn Werner Damblon
Dorfstraße 20
40667 Meerbusch

per Mail: Franziska.salomon@meerbusch.de

15. Oktober 2022

Sehr geehrter Herr Damblon,

im Namen der Fraktion von CDU und FDP bitten wir Sie, die folgenden
Anträge in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Planung und
Liegenschaften am 19. Oktober 2022 beschließen zu lassen.

Anträge zu Tagesordnungspunkt 3: Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes in Meerbusch-Osterath, Baulandentwicklung Kalverdonk

Antrag 1:

Die Beschlussvorlage wird auf der Seite 6 wie folgt geändert (rot = streichen, blau = neu aufnehmen):

4. Wettbewerbsgegenstand

Das Wettbewerbsgebiet umfasst eine Fläche von rund 37 ha, dessen Entwicklung in mehreren Realisierungsabschnitten vorgesehen ist. Von besonderer Bedeutung ist hier, dass die Bauabschnitte autark voneinander funktionieren, aber dennoch ein städtebauliches Gesamtbild darstellen. Die Bauabschnitte wurden auf der Grundlage ermittelt, welche Flächen sich bereits im Eigentum der Stadt Meerbusch befinden.

~~Der Realisierungswettbewerb soll sich daher auf den 1. Bauabschnitt (1a und 1b) beschränken, wobei der Bauabschnitt 1a zeitlich früher entwickelt werden soll als der Bauabschnitt 1b.~~ Der Realisierungswettbewerb soll sich daher auf den 1. + 2. Bauabschnitt beschränken.

Für ~~die den~~ Bauabschnitte ~~2. und~~ 3, wo die Stadt mit heutigem Stand noch nicht über ausreichend eigene Flächen verfügt, ist ein Ideenteil vorgesehen.

Antrag 2:

Die Auslobungsunterlagen Wettbewerb Kalverdonk (Anlage 1 zu Top 3) werden wie folgt geändert (rot = streichen, blau = neu aufnehmen):

1. Seite 22 / 61 „Erwartungen an die Baulandentwicklung“

CDU

**Meerbusch
wird vor Ort gemacht.**

**Fraktion im Rat
der Stadt Meerbusch**

Meerbuscher Straße 10
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 675 625

Fax: 02159 675 363

info@cdu-meerbusch.de

www.cdu-meerbusch.de

**Freie
Demokraten**
FDP

**Fraktion im Rat
der Stadt Meerbusch**

Meerbuscher Straße 47
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 47 09

Fax: 02159 815 205

info@fdp-meerbusch.de

www.fdp-meerbusch.de

Die Fortschreibung der Wohnungsbedarfsanalyse im Rhein-Kreis Neuss aus dem Jahr 2021 zeigt, dass bis 2040 im Rhein-Kreis Neuss mehr als 22.000 Wohnungen benötigt werden. Dabei ist **verstärkt neben Einfamilienhäusern auch** auf den Bau von Mehrfamilienhäusern und Wohneinheiten im öffentlich geförderten Preissegment zu setzen. ~~Die steigende Bedeutung des Mehrfamiliensektors~~ Resultierend aus Veränderungen in der Altersstruktur sowie aus dem Bevölkerungswachstum und der auslaufenden Preis- und Belegungsbindung, **sodass werden** künftig verstärkt **sowohl** altengerechte als auch preisgünstige Wohnungen benötigt **werden**, um Angebotsengpässe abzubauen.

Durch den **verstärkten** Bau von ~~insbesondere Mehrfamilienhäusern~~ **bedarfsgerechten Wohnungen** kann auch ein Generationenwechsel in ~~Einfamilienhäusern~~ den **familienfreundlichen Bestandsimmobilien** vorangetrieben und zugleich sparsam mit knappen Flächenressourcen umgegangen werden.

In Meerbusch liegt der Wohnungsbedarf laut Wohnbedarfsanalyse bis 2039 bei 3.459 Wohneinheiten – davon ~~1.285 bis 1.429~~ **ca. 40%** im Geschosswohnungsbau. Vor dem Hintergrund der hohen Bedarfe nach Wohnraum in der Stadt Meerbusch, besteht zurzeit ein Nutzungsdruck auf die Region sowie ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, **sowohl bei Einfamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau.**

Die Wohnraumvorsorge steht bei der Entwicklung städtebaulicher Projekte in der Stadt Meerbusch im Fokus. Perspektivisch gesehen reichen die vorhandenen Flächen in Meerbusch nicht aus, um die Wohnraumbedarfe zu decken, sodass die Entwicklung weiterer Siedlungsflächen notwendig ist. Dabei steht die Schaffung von altengerechtem, **familiengerechtem** und bezahlbarem Wohnraum in Kombination mit einem Wohnungsmix für breite Zielgruppenansprachen im Fokus der Realisierung. Zugleich bestehen im Stadtteil ernst zu nehmende Sorgen hinsichtlich des mit der Baulandentwicklung verbundenen Verbrauchs von wertvollen Agrar- und Naturräumen, störenden Einflüssen durch die Neubebauung wie etwa Verkehrsbelastungen sowie eines drohenden Verlustes der dörflichen Identität. Die städtebauliche Planung einschließlich Landschafts- und Verkehrsplanung muss Antworten finden, die zu einer verträglichen Lösung mit viel Entwicklungspotential führen und durch ein harmonisches Zusammenspiel von Alt und Neu überzeugen.

2. Seite 48 / 61 „Wettbewerbsgegenstand und allgemeine übergeordnete Ziele“

Die Entwicklung soll insbesondere von einer qualitätvollen Wohnbebauung mit hochwertigen und klimafesten Freiräumen, verträglichen Nutzungsmischungen und innovativen Mobilitätsangeboten geprägt sein. Dabei soll der schienengebundene ÖPNV (K-Bahn-Linie und DB-Linie) eine entscheidende Rolle spielen und der ruhende Verkehr **ausschließlich überwiegend** in Quartiersgaragen untergebracht werden. ~~Eine „Verbannung“ des Autoverkehrs in Form von einem Ein~~ **autoarmen** und / oder autofreies Quartier soll u.a. zu einer qualitätvollen Gestaltung des Freiraums und der sonstigen öffentlichen Räume führen.

3. Seite 50 - 51 / 61 „Städtebau und Dichte“

Bestandsbebauung

Der Nibbelsweg bleibt in seiner charakteristischen Form erhalten.

Geschossigkeit, Dichte, Gebäude- und Wohnformen

Es wird eine aufgelockerte, der Umgebung/dem Ortsbild angepasste Bebauung mit einer Geschossigkeit von **bis zu** drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss, abnehmend zum Bestand, angestrebt. ~~Damit die Flächen effizient genutzt werden ist jedoch eine gewisse Dichte notwendig, sodass in bestimmten Bereichen punktuell mit städtebaulicher Begründung und Mehrwert (z.B. städtebauliche Akzentuierung,~~

~~Lärmschutz, Gewinnung zusätzlicher Freiräume) von der Vorgabe der Geschossigkeit nach oben hin abgewichen werden kann.~~ In der maßgeblich prägenden Umgebung gibt es nur 2 Gebäude mit mehr als 4 Geschossen. 3 Geschosse + Staffel ist die maximale Höhe.

Im Gebiet sollen mindestens 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau sowie verschiedene Wohn- und Gebäudeformen für alle Zielgruppen realisiert werden. Dabei ist anzustreben, dass die Verteilung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im gesamten Plangebiet durch unterschiedliche Bebauungstypologien erfolgt und mit dem frei finanzierten Wohnungsbau kombiniert und gemischt wird.

Es wird eine Mischung vielfältiger Wohnformen, wie z.B. barrierefrei, behindertengerecht, bezahlbar, gemeinschaftliche, altersgerecht, inklusiv, öffentlich-gefördert, Mehrgenerationen, angestrebt. Bei den Gebäudeformen soll der Schwerpunkt auf **familienfreundliche Ein- und Mehrfamilienhäuser** mit einem vielfältigen Angebot an Wohnformen liegen. Eine kompakte Bauweise in Kombination mit öffentlichen Freiräumen zur effizienten Nutzung der Fläche ist wünschenswert. Einfamilienhäuser ~~könnten nur vorstellbar sein, wenn diese müssen~~ flächensparend und innovativ (z.B. Solarsiedlung, Klimaschutzsiedlung, autofreie Siedlung) **sein sind**. ~~Freistehende Einfamilienhäuser sollen die Ausnahme darstellen, da ein~~ Für ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot ~~geschaffen werden soll. Dafür~~ werden vielfältige Gebäude- und Wohnformen benötigt, um auch möglichst vielen Zielgruppen, wie z.B. **Singels**, Familien, Senioren, Paare, **Einsteiger?**, gerecht zu werden. Ein durchmischtes Quartier ist das Ziel.

4. Seite 52 / 61 Erste Zeile

Im Gesamtkonzept ist im ~~Teilbereich 1a~~ **Realisierungsgebiet** eine Kindertageseinrichtung mit 5 Gruppen und den dazugehörigen Außenanlagen und Stellplätze nachzuweisen (rd. 2.500 m²).

5. Seite 54 / 61 Ruhender Verkehr

Das Parken im Quartiersgaragen soll sowohl für den privaten Verkehr als auch für die öffentlichen Stellplätze **alternativlos** **vorrangig** sein,

6. Seite 55 / 61 Erster Absatz

Bei der Planung ~~ist der sind die~~ Stellplätze **aktuelle Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit anzunehmen** gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Meerbusch vorzusehen.

„Identität des Ortes“

Schützenplatz

Es sind Lösungsansätze vorzuschlagen, die eine räumliche Qualität und Verbindungen schaffen, um soziale „Verbindungen“ zu ermöglichen. Dabei soll der Schützenplatz eine zentrale Rolle einnehmen. Der Schützenplatz wird als Chance für die gesamte Gebietsentwicklung „Kalverdonk“ gesehen. Dabei muss jedoch eine Aufwertung und attraktive Gestaltung am jetzigen Standort erfolgen. Eine multifunktionale Nutzung mit hohen Aufenthaltsqualitäten durch mobiles Stadtmobiliar, Spiel- und Sportangebote, Grünstrukturen, Gastronomie, kulturellen Veranstaltungen und Märkte etc., sowie eine ökologische Aufwertung des Schützenplatzes sind von besonderer Bedeutung. Der Schützenplatz soll als besonderes städtebauliches Bindeglied zwischen Bestand und Neubau fungieren und einen Anziehungspunkt darstellen, um Leben ins Gebiet zu bringen. Dabei ist

eine Integration des Schützenplatzes in das gesamtstädtebauliche Konzept notwendig, **ohne dabei seine ursprüngliche Funktion zu verlieren.**

Zu 1.

In einem Wohngebiet dieser Größenordnung soll ein bedarfsgerechter Mix an unterschiedlichen Gebäude- und Wohnformen entstehen. Dazu gehören neben Mehrfamilienhäusern auch Einfamilienhäuser in ihren entsprechenden Ausprägungen. Eine Konzentration allein auf Mehrfamilienhäuser spiegelt weder die tatsächlichen Bedarfe wider noch fügt es sich in das Ortsbild von Osterath (dörfliche Identität S. 22) ein.

Zu 3.

In Osterath gibt es nur sehr wenige Gebäude (Hotel Meerbuscher Hof, MFH Bommershöfer Weg) die mehr als drei Geschosse (+ Staffelgeschoss) vorweisen. Gleiches gilt für die unmittelbar angrenzende Bebauung s. Seite 36 / 61. Ein neues Wohngebiet in Randlage, sollte das Dorfbild daher nicht negativ beeinflussen.

Mit freundlichen Grüßen



(Hans-Werner Schoenauer)
CDU-Fraktion



(Thomas Gabernig)
FDP-Fraktion