

Niederschrift

über die 31. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 13.03.2013
(9. Wahlperiode)

Tag e s o r d n u n g

Seite

Öffentliche Sitzung	5
1 Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl; 1. Zustimmung zum Gestaltungsplan und Rechtsplan-Vorentwurf 2. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 3. Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses Vorlage: FB4/486/2012	5
2 Bebauungsplan Nr. 301, Meerbusch-Lank-Latum, Fronhofstraße / Gonellastraße 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB 2. Einordnung in die Planungsprioritäten Vorlage: FB4/518/2013	11
3 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Stadtgebiet, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten; 1. Aufhebung des abschließenden Beschlusses vom 27.9.2012 2. Abschließender Beschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB 3. Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes gem. § 6 (6) BauGB Vorlage: FB4/515/2013	12
4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD in Meerbusch-Büderich im Bereich Düseldorfer Straße Ecke Auf den Steinen Vorlage: FB4/511/2013	14
5 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Albertstraße Vorlage: FB4/508/2013	15
6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 B, Meerbusch-Lank-Latum, Krahnengasse/Kaldenberg im Bereich Krahnengasse 21-23 Vorlage: FB4/512/2013 ...	15
7 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teil-Innenbereich der Ortslage Bösinghoven Vorlage: FB4/513/2013	16
7.1 Netzentwicklungsplan Strom 2013 Vorlage: FB1/173/2013	16
8 Anträge	17
8.1 Antrag der SPD-Fraktion vom 26. Februar 2013 zum Thema "Bezahlbarer Wohnraum"	17
9 Anfragen	17

9.1	Anfrage der Deutschen Zentrumspartei zum Bauvorhaben Büberich, Grabenstraße...	17
10	Bericht der Verwaltung.....	18
10.1	Wald.....	18
11	Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse.....	18
12	Termin der nächsten Sitzung.....	18
13	Verschiedenes.....	18
13.1	Kanalbauarbeiten auf der Bataverstraße in Neuss.....	18

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

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr
 Ende der Sitzung: 19:05 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Leo Jürgens Ratsmitglied

von der CDU-Fraktion

Herr Herbert Becker Ratsmitglied

Herr Werner Damblon Ratsmitglied

Herr Thomas Jung Ratsmitglied

Frau Renate Kox Ratsmitglied

Herr Peter Stüttgen Ratsmitglied

Herr Uwe Wehrspohn Ratsmitglied

von der FDP-Fraktion

Herr Thomas Gabernig Ratsmitglied

Herr Klaus Rettig Ratsmitglied

Herr Jörg Schleifer Ratsmitglied

Herr Dr. Bernd Schumacher-Adams Ratsmitglied Vertreter für Ratsherrn Rudolf Jahns

von der SPD-Fraktion

Herr Hans Günter Focken Ratsmitglied Vertreter für Ratsherrn Losse und

Herr Holger Losse Sachkundiger Bürger Ratsfrau Niederdellmann-Siemes ab TOP 7 / ab 18:25

Frau Nicole Niederdellmann-Siemes Ratsmitglied bis TOP 7 / bis 18:25

von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Herr Jürgen Peters Ratsmitglied

Herr Joachim Quaß Sachkundiger Bürger

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 Zentrum

von der Verwaltung

Herr Dr. Just Gérard Technischer Beigeordneter

Herr Heiko Bechert Bereichsleiter Fachbereich 1

Herr Jürgen Gatzlik Bereichsleiter Fachbereich 6

Frau Brigitte Herrmann Fachbereich 4

Herr Ulrich Hüchtebrock Bereichsleiter Fachbereich 4

Herr Harald Kirsten Fachbereich 4

Herr Wolfgang Trapp Bereichsleiter Fachbereich 5

Schriftführer

Herr Alfons Hansen

Fachbereich 4

es fehlen:

von der FDP-Fraktion

Herr Rudolf Jahns

Ratsmitglied

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.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bittet die Verwaltung, einen zusätzlichen Tagesordnungspunkt 7.1, Netzentwicklungsplan Strom 2013, aufzunehmen. Die Informationsvorlage hierzu wurde am 11. März 2013 per e-mail an die Fraktionen versandt und heute als Tischvorlage verteilt.

Dem stimmt der Ausschuss zu.

Die Verwaltung zieht den Tagesordnungspunkt 2.2 zurück.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes beantragt, den TOP 8 vorzuziehen, um eine die Grundsatzdiskussion zum sozialen Wohnungsbau / bezahlbarer Wohnraum vor TOP 1 zu beraten.

Ratsherren Damblon, Peters Schoenauer erachten die Behandlung der Angelegenheit in der dafür vorgesehenen gemeinsamen Sitzung des HaFa und Sozialausschusses als sinnvoll.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes sieht den Liegenschaftsausschuss zu diesem Thema unbedingt in der Pflicht und hält den SPD-Antrag aufrecht.

Ratsherr Rettig schlägt vor, den gemeinsamen Ausschuss um den Ausschuss für Planung und Liegenschaften zu erweitern und eine „Dreifachausschusssitzung“ einzuberufen.

Sodann lässt der Vorsitzende über den Antrag der SPD-Fraktion abstimmen, den TOP 8 vorzuziehen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		7	
FDP		1	3
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG		1	
fraktionslos		1	
Gesamt:	2	12	3

Somit ist der Antrag abgelehnt.

Öffentliche Sitzung

- 1 Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl;**
 - 1. Zustimmung zum Gestaltungsplan und Rechtsplan-Vorentwurf**
 - 2. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
 - 3. Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses**
- Vorlage: FB4/486/2012**

Beschluss:

1. ... Zustimmung zum Gestaltungsplan und Rechtsplan-Vorentwurf

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Gestaltungsplan und dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl in der Fassung vom 22. Januar 2013 zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, auf der Grundlage des Gestaltungsplanes und des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 22. Januar 2013 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) gemäß den allgemeinen Richtlinien durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

3. Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

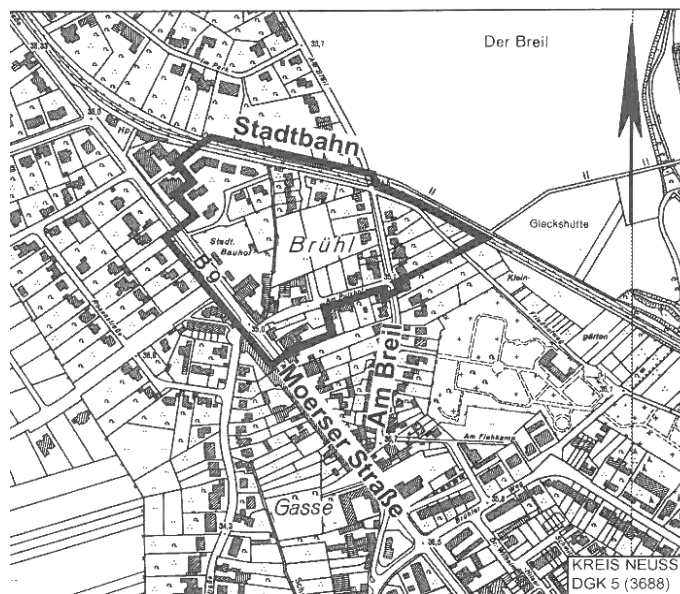
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt ändert seinen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl vom 24. Mai 2007 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst nunmehr

- das Flurstück 502 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Büderich im Bereich der Stadtbahntrasse
- die Flurstücke 74 bis 78, 79 bis 83, 86, 91, 103 bis 107, 109, 110, 169, 170, 173, 174, 209, 227, 228, 271, 272, 276, 277, 278, 279, 284, 285, 305 bis 308, 310, 312, 318, 319, 450, 451, 461 bis 464, 504, 506 bis 509, 521, 522 und 524 der Flur 4 der Gemarkung Büderich
- die Flurstücke 3, 56, 57, 63, 87, 199 tlw., 222, 229, 230, 232, 239, 242, 262 und 263 der Flur 5 der Gemarkung Büderich,
- die Flurstücke 523 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Büderich sowie die Flurstücke 23 tlw. und 261 tlw. der Flur 5 der Gemarkung Büderich im Bereich der Moerser Straße

und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 83 B, Nr. 168 sowie der 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B im Bereich der Straße „Am Pützhof“ außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Ratsfrau Niederdellmann erklärt, dass die Frage nach einer Luftschadstoffbelastung an der Moerser Straße doch eher in eine Gesamtbetrachtung einfließen müsse und nicht mit einer Untersuchung am kurzen Stück der Straße im Bereich des ehemaligen Bauhofes abgearbeitet werden könnte. Sollte eine Belastung festgestellt werden, sei die Stadt verpflichtet, auch in den heute schon wesentlich enger bebauten Bereichen Abhilfe zu schaffen.

Ratsherr Rettig sieht die Forderung aus dem Antrag nach Gründächern kontraproduktiv zur Forderung der Nutzung von z. B. solartechnischen Anlagen auf den Dächern der Gebäude.

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zur weiteren inhaltlichen Ausgestaltung der Planung wird sodann auf ausdrücklichen Wunsch ausführlich beraten.

Herr Hüchtebrock legt zu den einzelnen Fragestellungen des Antrages (a bis k) folgende Sachverhalte aus Sicht der Verwaltung dar:

a. Stellplatzregelung für Fahrräder und Kinderwagen im Geschosswohnungsbau

Für die Wohnnutzung in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen regelt bereits § 49 (5) BauO NRW die Verpflichtung zur Herstellug von leicht erreichbaren und gut zugänglichen Abstellräumen für Kinderwagen und Fahrräder sowie für Rollstühle, Gehwagen und ähnliche Hilfsmittel und wird mit den Bauantragsunterlagen im bauordnungsrechtlichen Verfahren eingefordert.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich; ein gesonderte Regelung im Kaufvertrag nicht erforderlich.

b. Minimierung der öffentlichen Parkplätze

Voraussichtlich entstehen im Neubaugebiet ca. 50 Wohneinheiten. Im Straßenraum sind innerhalb der neuen öffentlichen Verkehrsfläche (ca. 12) und auf dem geplanten kleinen Quartiersparkplatz (ca. 13) nur ca. 25 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Ein Parken im Straßenraum ist aufgrund der minimierten Erschließung und des geplanten Straßencharakters (Sackgasse) nur auf zukünftig markierten Flächen zulässig.

Entlang der Moerser Straße sind für die Kunden der ggf. entstehenden Praxen oder kleinen Dienstleistungsbüros im Erdgeschoss der Straßenrandbebauung ca. 8 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

c. Beschränkung von Straßenquerschnitte auf die technische notwendige Breite

Über die schon eingeplante Minimierung der neuen Stichstraßenerschließung (Sackgasse), einer vorgesehenen geschwindigkeitsreduzierenden Gestaltung des Straßenraumes sowie der zukünftigen Ausschilderung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Spielstraße / = Schrittgeschwindigkeit) wird ein potenzieller Konflikt zwischen Kindern/Senioren und Kfz-Verkehr erheblich reduziert. Die Fahrbahnbreite für Kfz beträgt in den Straßenstichen (ohne begleitenden, im Begegnungsfall überfahrbaren Fußgängerbereich (1,50 m) und tlw. Parkflächen (2,00 m) nur 4,50 m und im Kreuzungsbereich an der Moerser Straße erforderliche 6,50 m.

d. Luftschadstoffe: Eindeutige Festsetzungen, dass für alle Bereiche Grenzwertüberschreitungen ausgeschlossen sind; möglicherweise mit Auswirkungen auf den Abstand der Gebäude zur Straße

Eine fiktive Unterschreitung von Grenzwerten für Luftschadstoffe kann in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Die hinzukommenden Autofahrten der geplanten 50 neuen Wohneinheiten fallen bei der schon vorhandenen Belastung der Moerser Straße jedenfalls nicht ins Gewicht.

Sollte eine Untersuchung der Schadstoffbelastung der Hauptverkehrsstraße in Büderich beantragt werden, so macht dies nur bei einer Untersuchung des gesamten Straßenzuges Moerser Straße/ Düsseldorf Straße / Dorfstraße Sinn. Dies deshalb, weil bei einer Überschreitung eines oder mehrerer Grenzwerte ggf. notwendige aktive Maßnahmen (LKW-Verbot, Geschwindigkeitsbegrenzung, etc.) insgesamt und nicht nur für ein Teilstück des Straßenzuges gelten müssten.

Konkret betrachtet, ist im Bereich am ehemaligen Bauhof eine gute Durchlüftung der schon allein ca. 20 m breiten Straße sowie einer um ca. 25 m zurücktretenden vorhandenen Bebauung im Bereich der Gartenstadt Meererbusch und eines geplanten Abstandes der Neubebauung zum heutigen Straßenrand von ca. 7 m sehr wohl gegeben.

Ein bauliche Schlucht entsteht nicht.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine überwiegend geschlossene Bauweise, auch im Sinne eines aktiven Lärmschutzes gegenüber den hinterliegenden Bauflächen, geboten.

e. Sozialer Wohnungsbau: Festlegung für einen angemessenen Anteil sozialen Wohnungsbaus. Dieser soll nicht bevorzugt straßenseitig sein. Der anteilige Geschosswohnungsbau im Innenbereich ist zu prüfen.

Im Innenbereich sind vier III-geschossige Stadthäuser mit Staffelgeschoss geplant.

Im Übergang zur freien Landschaft im Osten wird eine geringere Geschossigkeit festgesetzt, um einen städtebaulich maßstäblichen und nachbarverträglichen Abstand zur jeweils vorhandenen Wohnbebauung zu schaffen.

Grundsätzlich könnte privatrechtlich festgelegt werden, dass z. B. pro Mehrfamilienhaus eine bestimmte Anzahl von Wohnungen mit einer sozialgerechten Mietspreisbindung vorsieht. Nur bei Erfüllung dieser Bedingung kommt dann ein Verkauf zustande.

Möglich ist auch eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB. Ein Nachteil einer solchen Festsetzung im Bebauungsplan wäre, dass diese Fläche nicht anders als für sozialen Wohnungsbau genutzt werden kann.

f. Prüfung einer höheren Verdichtung, auch zur Verbesserung der Grundlagen für Sozialwohnungen

Eine weitere Ausweisung von Mehrfamilienhäuser ist aus fachlicher Sicht, v. a. im Sinne einer angemessenen Einfügung der Neubebauung in die vorhandene umgebende Siedlungsstruktur nicht sinnvoll und würde zu größeren nachbarschaftlichen Spannungen führen. Eine rein wirtschaftliche Ausnutzung (Investorenplanung) ist hier nicht das Ziel der städtischen Planung. Vielmehr nimmt der Entwurf Rücksicht auf die vorhandenen Ruhebereiche (Garten-Garten-Lagen) der Bestandbebauung und auf den schützenswerten Baumbestand.

So wird im Norden des inneren Neubaugebietes die große vorhandene schützenswerte Linde gesichert, was einen größeren Freiflächenbereich – durch ein Zurückbleiben eines Baufensters für ein Stadthaus – und gleichzeitig einen großzügigen Abstand zur Bestandbebauung ergibt.

g. Erhaltungsfestsetzungen für Bäume: Es sind die zu erhaltenden Bäume zeichnerisch dargestellt. Welche und wie viele Bäume würden der Baumaßnahme weichen? Können weitere Bäume mit größerer ökologischer Qualität erhalten werden, wenn sich die Planung diesem Erfordernis anpasst?

Die schützenswerten Bäume im Neubaugebiet bleiben erhalten und sind schon im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt. Zusätzliche Neustandorte für Baumpflanzungen im Straßenraum werden im späteren tiefbautechnischen Straßenausbauplan näher fixiert.

h. Der Schackumer Bach soll im gesamten Bereich des B-Plans offen gestaltet werden. Klärung, ob zumindest in Teilbereichen der Bachlauf renaturiert gestaltet und somit auch Lebensraum Raum für Kleinstlebewesen geschaffen werden kann.

Der Schackumer Bach wird, wie in den Vorentwurfplänen dargestellt, im gesamten Verlauf zukünftig offen geführt. Im südlichen Bereich werden die Betondeckelplatten entfernt und das hier in einem Trog verlaufende historische Bachbett sichtbar gemacht und renoviert. Parallel zum gemauerten Bachbett ist ein Fuß- und Radweg bis zur neuen Erschließungsstraße geplant. Der nördliche Bachlauf verbleibt in seinem vorhandenen offenen Bett, bis er unter der Stadtbahntrasse (außerhalb des Plangebietes) verrohrt dem Mühlenbach zufließt.

Mit der geplanten Aufwertung des Schackumer Baches sowie der landschaftsgärtnerischen Gestaltung der Uferbereiche im nördlichen Teil, wird ein innerer Grünsaum und somit ein abwechslungsreiches Wohnumfeld geschaffen. Eine Renaturierung im Sinne eines mäandrierenden Wasserlaufs ergibt auf die zur Verfügung stehende relativ kurze Länge nur minimalen ökologischen Mehrnutzen, dem im Übrigen eine Verminderung der Bauflächen folgen würde, was wiederum einer angeregten Verdichtung widerspräche. Der offene Bachlauf kultiviert auch in der jetzt angedachten Form die Grünausstattung im Siedlungsbereich nachhaltig und wirkt positiv auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt.

i. Fuß- und Radwege: Fuß- und Radweg parallel zum Bachlauf; weitere Radwegeverbindungen zwischen den Stichstraßen

Im südlichen Teil des Bachlaufes ist ein parallel verlaufender Weg schon eingeplant. Eine Weiterführung nach Norden würde Eingriffe in vorhandene Privatgärten bedingen und an der Stadtbahntrasse enden, die dort nicht überquert werden kann.

Eine Anbindung an eine der nördlichen Privatstraßen ist problematisch, da die jeweiligen Eigentümergemeinschaften einem Wegerecht für die Allgemeinheit zustimmen müssten. Dabei ist über die rechtliche Problematik (z. B. Nutzungsrecht, Verkehrssicherheit, etc.) hinaus der vorhandene Höhenversprung im Gelände von ca. 1,60 m zu beachten. Es ergäbe sich keine wesentliche Wegeverkürzung (ca. 120 m) zur geplanten Rad- und Fußwegeführung über die Straße „Am Pützhof“.

Weitere Wegeverbindungen führen zu keiner verbesserten Anbindung in die Umgebung.

j. Tempobegrenzung von max. 30 km/h, für einzelne Bereiche ein verkehrsberuhigter Ausbau

Vorgesehen ist auf ca. 25 m ab Kreuzung Moerser Straße eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, danach ein Ausbau als „verkehrsberuhigter Bereich“ für die Stichstraßen des Neubaugebietes.

Eine Tempobegrenzung kann nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt, sondern nur in der Begründung darauf hingewiesen werden.

k. Energieversorgung

k1. Festsetzung von Passivhausstandard für Gebäude

Eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 23b) BauGB resp. § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird im weiteren Verfahren geprüft.

Rechtlich ist dies jedoch nach wie vor umstritten, und die Praxis weicht in der Regel auf andere Umsetzungsmodalitäten, einen städtebaulichen Vertrag oder einen Grundstückskaufvertrag mit Bauwilligen aus.

Zu beachten ist dabei, dass über die bereits nach der EnEV bestehenden Anforderungen hinausgehende Anforderungen in der Regel zu finanziellen Mehraufwendungen führen. Es ist deshalb immer zu klären, ob diese Anforderungen im konkreten Fall verhältnismäßig und zumutbar sind. Ohne ein städtisches Energiekonzept, das auch auf diese Frage eingeht, ist deshalb eine entsprechende Festsetzung kaum zu begründen.

Neben den Verhältnismäßigkeitserwägungen können sich auch hier Anforderungen aus dem Gleichbehandlungsgebot ergeben. Insbesondere muss nachvollziehbar sein, dass die Gemeinde entsprechende Festsetzungen nicht willkürlich in einigen Fällen trifft, in anderen demgegenüber unterlässt.

Entsprechend den Aussagen des Meerbuscher Klimaschutzkonzept wird empfohlen, eine Festlegung des Passivhausstandards für die Neubebauung auf den städtischen Grundstücken im Kaufvertrag zu regeln. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan ist aus rechtlichen Gründen zu verzichten. Auf Grund dieser Empfehlung im Klimaschutzkonzept ist die Festsetzung nicht begründbar.

k2. Festsetzung einer regenerativen Energieversorgung für eine noch erforderliche Wärmeversorgung (insbesondere Warmwasser, evtl. Restheizungsbedarf)

Im Bebauungsplan können Gebiete nach § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen

Diese Regelung wird aktuell in der Stadtplanung so ausgelegt, dass der Einbau von Anlagen zur Gewinnung/Nutzung erneuerbarer Energien selbst nicht Gegenstand der Festsetzung sein kann, sondern lediglich die Schaffung von baulichen Voraussetzungen (Lage, Gebäudeform, Flächen für Versorgungsanlagen, Leitungsrechte) hierfür.

Mit Blick auf die nach dem EEWärmeG bestehenden Wahlmöglichkeiten stellt sich weiterhin die Frage, ob eine bauplanungsrechtliche Festlegung auf z. B. eine bestimmte Form der erneuerbaren Energien städtebaulich zu rechtfertigen wäre. Dass es im Einzelfall solche Gründe geben kann, wenn z. B. auf Schul- oder Verwaltungsgebäuden solartechnische Anlagen installiert werden sollen, die einen Ausschluss der ansonsten geltenden Wahlmöglichkeiten nach dem EEWärmeG rechtfertigen würde, ist sicherlich nicht ausgeschlossen. Standardbeispiele für solche Fallkonstellationen lassen sich allerdings nicht erkennen, so dass zu größtmöglicher Sorgfalt zu raten ist. Der Einbau von Solarkollektoren zur solaren Wärmeenergienutzung kann nach herrschender Meinung nicht festgesetzt werden. Eine solche Festsetzung im Bebauungsplan wäre deshalb schon hinsichtlich der derzeit fehlenden Rechtsgrundlage mit erheblichen rechtlichen Risiken verbunden.

Es wird empfohlen, die Erzeugung der erforderlichen Wärmeversorgung (insbesondere Warmwasser, evtl. Restheizungsbedarf) für die Passivhäuser nur über regenerative Energien zu erlauben, ebenfalls nur im Kaufvertrag zu regeln.

Anzudenken wäre auch eine Verpflichtung im Kaufvertrag zur Abnahme von Strom aus ökologischer Erzeugung, wobei eine Kontrolle über die Lebenszeit eines Gebäudes seitens der Stadt nicht leistbar ist.

Auf die Festsetzung eines Brennstoffverwendungsverbots im Bebauungsplan ist aus rechtlichen Gründen zu verzichten.

k3. Prüfung einer zentralen Kraft-Wärme-Versorgung über ein BHKW und deren Festsetzungsmöglichkeit

Bei einer Festschreibung des Passivhausstandards sollte bedacht werden, dass eine Nahwärmeversorgung, z. B. mit Kraft-Wärme-Kopplung zwar vor allem im Altbau ein gutes Potential hat. Passivhäuser weisen jedoch schon einen so geringen Wärmebedarf auf, dass Nahwärme sowohl finanziell als auch ökologisch (wegen der spezifisch höheren Verteilverluste) keinen Sinn macht.

Mit der Festlegung des Passivhausstandards für das städtische Neubaugebiet ist eine zentrale Kraft-Wärme-Versorgung unter ökologischen Gesichtspunkten nicht notwendig.

Ein nachträglicher Anschlusszwang z. B. des Gebäudebestandes wäre darüber hinaus rechtlich auch nicht möglich.

l. Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer, Garagen

Zur ökologischen Erzeugung des notwendigen Strombedarfes bzw. Wärmebedarfes, drängen sich gerade für Passivhäuser solartechnischen Anlagen (Solarkollektoren, Photovoltaik) auf, so dass eine 100 %ige Nutzungsmöglichkeit der Dächer, auch von Garagendächern, dafür vorzuhalten ist.

Bei den geplanten Gebäudegrößen, bzw. (Flach-) Dachgrößen z. B. der 4 Stadthäuser oder bei ggf. Einfamilienhäusern mit Flachdächern und v. a. Garagendächern werden bei einer Nutzung von solartechnischen Anlagen ersichtlich nur sehr geringe Restflächen verbleiben, auf denen weder eine intensive noch eine extensive Dachbegrünung sinnvoll ist.

Somit sollte auf eine Festsetzung von Dachbegrünung verzichtet werden.

2 Bebauungsplan Nr. 301, Meerbusch-Lank-Latum, Fronhofstraße / Gonellastraße
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
2. Einordnung in die Planungsprioritäten
Vorlage: FB4/518/2013

Beschluss:

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

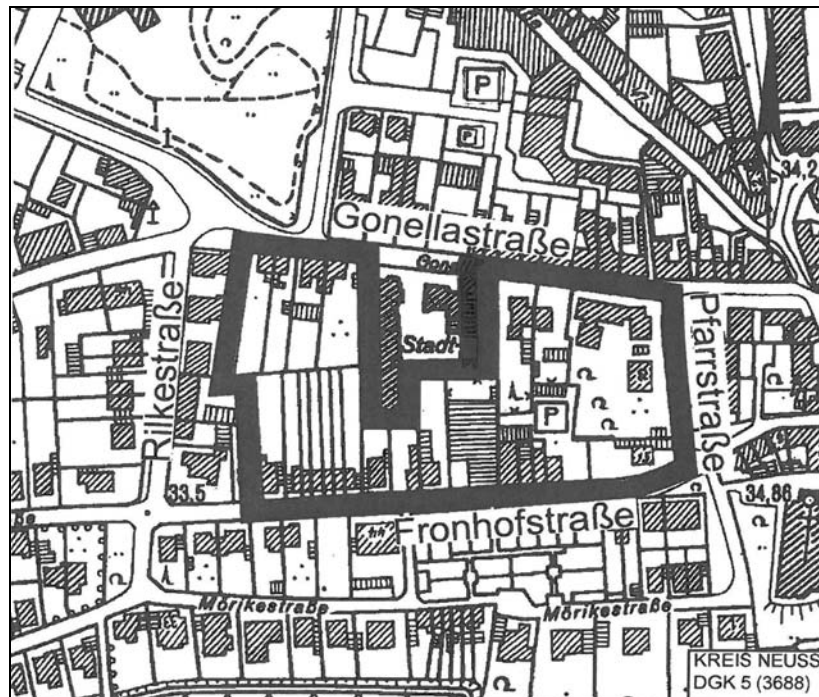
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301, Meerbusch-Lank-Latum, Fronhofstraße/Gonellastraße. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt im:

- Norden von der Gonellastraße und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17,
- Süden von der Fronhofstraße,
- Osten von der Pfarrstraße und
- Westen von den westlichen Grenzen der Hausgrundstücke Gonellastraße Nr. 42 und Fronhofstraße Nr. 55 (Flurstücke: 382 und 10, beide der Flur 3, Gemarkung Lank)

und ist im nachstehenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Tagesordnungsunterpunkt 2, das Projekt der Planungspriorität C zuzuordnen, wird von der Verwaltung zurückgezogen.

Ratsfrau Niederdelmann-Siemes und Ratsherr Rettig können dies nicht nachvollziehen und drücken ihr Unverständnis aus.

Herr Dr. Gérard erklärt, dass der Bebauungsplan mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 synchron erarbeitet werde.

Ratsherr Rettig meint, dass der Plan in Priorität A einzustufen wäre, mit dem Erfordernis, einen „A-Plan“ nach B oder C zu verschieben.

Ratsherr Peters spricht sich für eine zeitnahe Erarbeitung des Planes aus.

- 3 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Stadtgebiet, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten;**
- 1. Aufhebung des abschließenden Beschlusses vom 27.9.2012**
 - 2. Abschließender Beschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB**
 - 3. Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes gem. § 6 (6) BauGB**
- Vorlage: FB4/515/2013**

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Aufhebung des abschließenden Beschlusses vom 27.9.2012

Der Rat der Stadt beschließt die Aufhebung seines abschließenden Beschlusses der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27. September 2012.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2. Abschließender Beschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB

Der Rat der Stadt beschließt die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten abschließend gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB.

Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren sind für die Ortslagen Büderich, Osterath einschließlich Boverth, Lank-Latum und Strümp dargestellt. Ein Siedlungsschwerpunkt ist nicht mehr dargestellt.

Gleichzeitig wird die Begründung gemäß § 5 (5) BauGB beschlossen.

Dabei macht sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 4. September 2012 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung unter Berücksichtigung der Abwägung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 22. November 2011 und 1. Februar 2012 zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu eigen.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 22. November 2011, 1. Februar 2012 und 4. September 2012 vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Beschluss der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes gem. § 6 (6) BauGB

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 6 (6) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes einschließlich der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Stadtgebiet, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten.

Abstimmungsergebnis:

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

Die Sprecher der Ratsfraktionen von FDP und SPD machen noch einmal deutlich, dass unabhängig von der grundsätzlichen Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche für die gesamte Stadt der Bereich in Osterath extra für den Frischemarkt über die Bahnlinie hinaus vergrößert wurde. Dieser werde weiterhin, auch wegen der entstehenden negativen Auswirkungen, abgelehnt. Der Umweltbericht verharmlose die Auswirkungen.

Herr Hüchtebrock erläutert, dass die Diskussion um den Frischemarkt im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266 und zur parallelen 100. Änderung der Flächennutzungsplanänderung abschließend, auch in Bezug auf die jeweiligen Umweltprüfungen und Umweltberichte, geführt wurde. Der hier vorliegende Planungsschritt behandle die Darstellung einer Linie, die die beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darstelle, zu denen nun mal der Bereich für den Frischemarkt aufgrund mehrheitlicher Beschlüsse dazugehöre. Dass die Bezirksregierung einzelne Unterlagen nachfordere, habe nichts mit den auch von der Bezirksregierung akzeptierten Inhalten der Planänderung zu tun, sondern sei eine formale Anforderung, die die Stadt erfüllen müsse.

4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD in Meerbusch-Büderich im Bereich Düsseldorfener Straße Ecke Auf den Steinen
Vorlage: FB4/511/2013

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD vom 17.01.2013 grundsätzlich zu.

Die Verwaltung wird aufgefordert, ein Aufstellungsverfahren nach § 13a Baugesetzbuch zusammen mit dem vom Antragsteller zu beauftragenden Planer vorzubereiten und durchzuführen, sobald bereits begonnene Planverfahren abgeschlossen sind oder deren Verfahrensstand dies erlaubt. Das Projekt wird somit der Planungspriorität C zugeordnet.

Der Antragsteller ist bereit, städtebauliche Planungsleistungen auf seine Kosten zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Ratherr Rettig fragt nach der Geschossigkeit der neuen Bebauung und danach, ob sich diese in die umgebene Bebauung einfüge. Anhand der schlechten lesbaren Darstellung in der Beschlussvorlage könne er dies nicht erkennen.

Herr Hüchtebrock verweist auf die Schnitt-Zeichnung in den Unterlagen, die die Höhenentwicklung des Objekts deutlicher mache als die Modellfotos.

Ratsherr Gabernig fragt nach der künftigen Zufahrt.

Ratsherr Weyen erinnert an den Vertrauensschutz auf den bestehenden Bebauungsplan.

Herr Hüchtebrock erläutert den bisherigen Planinhalt und die hier anzuwendenden Verfahrensschritte zur Planänderung, wozu die Öffentlichkeitsbeteiligung gehöre. In wie weit heute bestehende Zufahrten zu ändern seien, werde das weitere Verfahren zeigen.

5 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Albertstraße
Vorlage: FB4/508/2013

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 vom 23. September 2011 mit geänderter Planung vom 06.08.2012 grundsätzlich zu. Die Verwaltung wird aufgefordert, ein Aufstellungsverfahren nach § 13a Baugesetzbuch zusammen mit dem vom Antragsteller zu beauftragenden Planer vorzubereiten und durchzuführen, sobald bereits begonnene Planverfahren abgeschlossen sind oder deren Verfahrensstand dies erlaubt. Das Projekt wird somit der Planungspriorität C zugeordnet.

Der Antragsteller ist bereit städtebauliche Planungsleistungen auf seine Kosten zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Ratsherr Rettig fragt, ob die mögliche Nichtzustimmung des Nachbarn ein k.o-Kriterium sei.

Ratsherr Weyen bittet die Verwaltung, genau auf die einzuhaltenden Abstandsflächen zu achten.

Herr Hüchtebrock erläutert, dass der nicht zustimmende Nachbar in der späteren Offenlage Gelegenheit habe, Einwendungen abzugeben. Der Ausschuss habe dann die Möglichkeit, der Einwendung zu folgen oder den Einwand begründet abzulehnen.

6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 B, Meerbusch-Lank-Latum, Krahnengasse/Kaldenberg im Bereich Krahnengasse 21-23
Vorlage: FB4/512/2013

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 B vom 03.02.2013 grundsätzlich zu.

Die Verwaltung wird aufgefordert, ein Aufstellungsverfahren nach § 13a Baugesetzbuch zusammen mit dem vom Antragsteller zu beauftragenden Planer vorzubereiten und durchzuführen, sobald bereits begonnene Planverfahren abgeschlossen sind oder deren Verfahrensstand dies erlaubt. Das Projekt wird somit der Planungspriorität C zugeordnet.

Der Antragsteller ist bereit, städtebauliche Planungsleistungen auf seine Kosten zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP	4		
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG		1	
fraktionslos	1		
Gesamt:	16	1	

Ratsherr Weyen beschwert sich über die unzureichenden Planunterlagen.

Herr Hüchtebrock entgegnet, dass zu Vorhaben in diesem Planungsstadium, wo noch nicht klar sei, ob es überhaupt dazu kommen könne, selten so umfangreiche Unterlagen wie vorliegend eingereicht werden.

7 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teil-Innenbereich der Ortslage Bösinghoven
Vorlage: FB4/513/2013

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Bereich an der Bösinghovener Straße in Meerbusch-Bösinghoven vom 1.12.2012 grundsätzlich zu.

Die Verwaltung wird aufgefordert, ein Aufstellungsverfahren nach § 13a Baugesetzbuch zusammen mit dem vom Antragsteller zu beauftragenden Planer vorzubereiten und durchzuführen, sobald bereits begonnene Planverfahren abgeschlossen sind oder deren Verfahrensstand dies erlaubt. Das Projekt wird somit der Planungspriorität C zugeordnet.

Der Antragsteller ist bereit städtebauliche Planungsleistungen auf seine Kosten zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7.1 Netzentwicklungsplan Strom 2013
Vorlage: FB1/173/2013

Herr Bechert erläutert die Informationsvorlage und betont, dass es im Netzentwicklungsplan 2013 keine relevanten Änderungen zum vorhergehenden Plan gebe. Nach wie vor sei der Standort Osterath als Netzverknüpfungspunkt und damit auch als Standort eines Konverters vorgesehen. Er weist daraufhin, dass aus Gründen der Rechtssicherheit die gegen den NEP 2012 vorgebrachten Bedenken erneut vorgebracht werden müssten.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und regt an, die Bürgerschaft zu animieren, den Widerstand intensiv aufrecht zu halten und seitens der Verwaltung Hilfestellung anzubieten.

8 Anträge

8.1 Antrag der SPD-Fraktion vom 26. Februar 2013 zum Thema "Bezahlbarer Wohnraum"

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften wird an der gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Sozialausschusses zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ teilnehmen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP	4		
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG	1		
fraktionslos			1
Gesamt:	16		1

Der Antrag wird von Ratsfrau Niederdellmann-Siemes begründet.

Des Weiteren spricht sie sich dafür aus, dass der Ausschuss für Planung und Liegenschaften im Rahmen der geplanten gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Sozialausschusses zu diesem Thema mit teilnehmen solle.

Ratsherr Schoenauer spricht sich dagegen aus, da es der Sache nicht dienlich sei. Die beiden o. g. Ausschüsse seien kompetent genug, die Angelegenheit zu beraten. Im Anschluss daran könne der Ausschuss für Planung und Liegenschaften die möglichen Beschlüsse umsetzen.

Ratsherr Focken spricht sich für den Vorschlag einer „Drei-Ausschüsse-Sitzung“ aus, da der Ausschuss für Planung und Liegenschaften das Entscheidungsgremium zur Durchsetzung der Ergebnisse sei.

Ratsherr Peters unterstützt ebenfalls diese Vorgehensweise.

9 Anfragen

9.1 Anfrage der Deutschen Zentrumspartei zum Bauvorhaben Büberich, Grabenstraße

Beratendes Ausschussmitglied Hauke befürchtet, dass im Rahmen des Verwaltungsgerichtsverfahrens der Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften ausgehebelt werden könne.

Herr Hüchtebrock weist darauf hin, dass es sich um ein laufendes Rechtsstreitverfahren handelt. Derzeit würden weitere Schriftsätze ausgetauscht. Insofern könne zum jetzigen Zeitpunkt die Anfrage nicht beantwortet werden. Zu gegebener Zeit werde im Ausschuss berichtet.

10 Bericht der Verwaltung

10.1 Wald

Herr Hüchtebrock stellt die Grundlagenkarten zur Ermittlung potenzieller Flächen für die angestrebte Waldvermehrung dar. In der weiteren Untersuchung, die nur durch ein zu beauftragendes Gutachten durchzuführen ist, werden vorhandene Vorgaben aus dem Rhein-Kreis Neuss, dem Forstamt, der Landwirtschaftskammer, etc. ebenso beachtet wie die jeweiligen Bodenwertigkeiten und Eigentumsverhältnisse sowie ggf. Förderprogramme, wie sie z. B. in der FDP-Tischvorlage beschrieben seien. Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

11 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse

Der Beschlussstand seit der letzten Sitzung wurde als Tischvorlage verteilt.

12 Termin der nächsten Sitzung

Gemäß Langzeitplan findet die nächste Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 7. Mai 2013 statt.

13 Verschiedenes

13.1 Kanalbauarbeiten auf der Bataverstraße in Neuss

Sachkundiger Bürger Losse fragt, ob der Verwaltung bekannt sei, dass die Kanalbauarbeiten auf der Bataverstraße in Neuss vorbereitende Maßnahmen für die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets seien.

Dies wird von Herrn Trapp verneint.

Meerbusch, den 26. März 2013

Leo Jürgens
Ausschussvorsitzender

Alfons Hansen
Schriftführer