



Er weist darauf hin, dass es heute noch nicht darum geht, einen Satzungsbeschluss zu fassen, davon ist man noch weit entfernt. Man steckt in diesem sehr frühen Planungsstadium aber schon sehr tief in den Details.

Frau Neugebauer referiert unter Zuhilfenahme einer Power Point Präsentation, die der Niederschrift als Anlage beigefügt wird.

RH Menzel dankt für die Darstellung.

Er fragt, wo genau die Ersatzmaßnahme und der Ausgleich für den Teich verortet werden sollen. Beim bisherigen Teich wurde durch die Anwohner sichergestellt, dass dieser dauerhaft Wasser führt.

Laut Frau Neugebauer kann man den neuen Teich im Regenrückhaltebecken integrieren oder im Umfeld neu ansiedeln.

RH Menzel fragt, wie das im Regenrückhaltebecken funktioniert, ob das in der Sole des Beckens wäre und was passiert, wenn das Becken randvoll ist.

Laut Frau Neugebauer geht beides. Die Naturschutzverbände präferieren die Anlage eines neuen Teichs außerhalb des Beckens. Letztendlich muss natürlich die Machbarkeit gesichert sein.

Herr Küppers ergänzt, dass im Vortrag von Herrn Hindrichs eine entsprechende Variante vorgestellt wird. Ein Teich ließe sich auch in die Freiraumgestaltung integrieren.

Laut Frau Hungenberg bzw. laut Unterer Naturschutzbehörde müssen die Eimer an den Zäunen zweimal täglich überprüft werden. Wenn die Kontrollen, so wie von Frau Neugebauer ausgeführt, tatsächlich nur einmal täglich morgens durchgeführt wurden, dann wundert es sie nicht, dass die Eimer morgens leer waren. In der Zwischenzeit haben sich die natürlichen Feinde wie Waschbären und Fischreiher wahrscheinlich ihre Beute geholt.

Laut Frau Neugebauer war dieses Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.

Frau Hungenberg ergänzt, dass Ausgleichsgewässer dauerhaft wasserführend sein sollten. Sie ist oft dort im Gebiet unterwegs. Etliche Fledermausarten, Graureiher usw. konnten sich dick futtern dieses Jahr.

Zu den Geräten der Fledermauserkennung merkt sie an, dass die bis zu einer Entfernung von 50 bis 80 m funktionieren, sodass nicht das gesamte Areal bis zum Waldrand abgebildet werden konnte.

SB Decker bittet um die Zurverfügungstellung der genauen Messdaten.

Frau Neugebauer erwidert, dass diese im ASP II Gutachten notiert sind.

RF Radke hat eine Frage zum Jagd- und Nahrungshabitat der Fledermäuse. Fledermäuse sind generell planungsrelevant. Ein Teil des Nahrungshabitats liegt innerhalb des Grüngürtels, von daher möchte sie wissen, ob dafür ein Ausgleich vorgesehen ist.

Frau Neugebauer verneint die Frage, da es auch in Wohnbereich Aktivitäten gibt. Fledermäuse fliegen regelmäßig rund um Straßenlaternen und in Gärten. Eine Siedlung ist keine Abwertung des Nahrungshabitats.

RF Radke ist der Meinung, dass eine naturnahe Gartengestaltung angestrebt werden sollte.

Herr Küppers antwortet im Nachgang auf die Wortmeldung von SB Decker, dass die genauen Messdaten im Bericht auf den Seiten 17, 18, 22, 23, 27 und 28 vermerkt sind.

Frau Lindner merkt an, dass die ASP II großräumig auch den Bebauungsplan Re-61 betrachtet. Das auf Seite 30 erwähnte Waldkauzpaar lebt im Plangebiet der Forensik. Man sollte also beide Gutachten zusammen betrachten.

Herr Anhalt merkt an, dass der Brutplatz zwar im Plangebiet des Re-61 liegt, nicht aber im Baufenster der geplanten Forensikerweiterung. Im Plangebiet des Re-61 hat es ohnehin eigene Untersuchungen gegeben.

Nun referiert Herr Hindrichs unter Zuhilfenahme einer Power Point Präsentation, die ebenfalls der Niederschrift als Anlage beigefügt wird.

RH Braschoss dankt für den ausführlichen Vortrag. Man sieht eine Veränderung inkl. der Zusicherung, keine Verschlechterung herbeizuführen. Er fragt, welche Maßnahmen für die im Bestand noch dunkelblaue gekennzeichnete Fläche vorgesehen sind.

Laut Herrn Küppers hat man neben Leinfelder noch ein weiteres Büro zu der Frage beauftragt. Wenn auch dieses Gutachten vorliegt, dann wird man in die Gespräche mit den unmittelbar betroffenen Anwohnern eintreten.

RH Dr. Herweg bezieht sich auf die angesprochenen Aufkantungen im Bestand und fragt, welchen Zweck diese erfüllen.

Laut Herrn Hindrichs geht es hier um die Grundstücksgrenzen zum Feld hin sowie um die Grenzen zwischen dem Plangebiet und dem Bestand. Die Mäuerchen, die schon jetzt existieren, sind im Gutachten nachmodelliert worden. Daraus ergab sich die Idee, das Wasser durch Mulden aufzufangen.

RH Dr. Herweg unterstreicht, dass es hier um einen eigentlich wichtigen Bebauungsplan geht wegen des konkreten Inhalts wie eine Kindertagesstätte oder Mehrfamilienhäuser. Man sah der Planung positiv entgegen, wenn denn die Hochwasser- und Regensituation geregelt wird. Dann gab es eine Vertagung und eine Beauftragung. Die Idee eines Walls wurde im Februar vorgestellt. Danach wurden neue Arbeitsaufträge erteilt. Man erwartete, dass auch der Schutz des Bestands weiterhin Thema sein würde, aber das fiel leider komplett raus.

Er hat ein erhebliches Problem mit dem Beschlussvorschlag in dieser Form, auch schon in diesem frühen Planungsstadium. Er schlägt daher folgende Erweiterung des Beschlussvorschlags vor:

Die Verwaltung setzt ihre Anstrengungen bis zum Satzungsbeschluss fort, ein Konzept zum Schutz vor Hangwasser für das bereits bebaute Gebiet zu erstellen.

Dann würde man dem Beschlussvorschlag zustimmen, wenn bis zum Satzungsbeschluss klare Regelungen vorliegen.

Herr Küppers betont, dass genau diese Fragestellung Inhalt des zweiten Gutachterauftrags ist. Er schätzt die Arbeit der Leinfelder Ingenieure sehr, aber man wollte hier bewusst ein Büro mit einer Konzentration sowie einer anderen Draufsicht beauftragen.

Er findet den Weg von RH Dr. Herweg gangbar. Man braucht erst die Klarheit, wie das Primärziel - keine Verschlechterung des Bestands - erreicht werden kann. Jetzt fehlt nur noch die Detailarbeit.

RH Dr. Herweg möchte den Beschluss entsprechend festgehalten haben.

RH Menzel fragt nach den unterschiedlichen Definitionen einer multifunktionalen und einer technischen Mulde. Der Bereich auf Seite 13 des Vortrags sieht nach einem deutlich größeren Versickerungsbereich aus. Er möchte wissen, ob die Stadt Zugriff auf diese Fläche hat oder ob es sich nur um eine Idee handelt. Weiterhin möchte er wissen, wo die Ersatzmaßnahme für den Gartenteich stattfinden soll.

Herr Hindrichs betont, dass man noch nicht in der Ausführungsplanung ist. Man weiß noch gar nicht, ob überhaupt eine Alternative nötig ist.

Herr Küppers gibt an, dass man sich auch in der Stadtentwicklung weiterentwickeln möchte. Auf Seite 11 ist der Klassiker dargestellt, wie man es schon immer gemacht hat, ohne städteplanerische Qualität. Von daher bat er darum, sich Gedanken zu machen, wie man den Raum insgesamt mit freiraumplanerischer Qualität ausstatten kann. Auf Seite 13 schlägt man zwei Fliegen mit einer Klappe. Aus einem lieblosen Becken mit Umzäunung kann ein Erlebnis-Erfahrungsraum werden. Dieser Raum soll für jedermann erlebbar und begehbar sein. Gespräche zur Grundstücksverfügbarkeit wurden vertrauensvoll mit der Eigentümerin geführt. Er geht zu 100% davon aus, auch wenn er dahingehend ein gebranntes Kind ist, dass man sich vertraglich vereinbaren wird.

RH Menzel erinnert an einen Antrag der B/G/L von vor drei Jahren, dass Maßnahmen zum Starkregenschutz des Bestands zu ergreifen sind. Dazu wurde seitens der Verwaltung bisher keine Lösung angeboten. Es läuft hier Wasser aus Richtung des Friedhofs und von der Alten Schulstraße in den Iltisweg und die Ohrenbusch-Siedlung.

Weiterhin merkt er an, dass die Schrebergartensiedlung zu 50% überplant wurde und möchte von der Verwaltung wissen, ob man Kenntnis hat, wieso die gesamte Fläche freigeräumt werden soll.

Herr Küppers antwortet zum ersten Teil, dass Antworten zu gegebener Zeit kommen.

Zur zweiten Frage kann er nach der überraschenden jüngsten Presseberichterstattung sagen, dass es sich hier um eine illegale Nutzung handelt, die seit Mitte der 1990er Jahre nicht genehmigt ist. Der Eigentümer der Gesamtfläche will die Verträge auch noch formaljuristisch kündigen. Es besteht hier ein Vorlauf von eineinhalb Jahren für die Freiräumung korrespondierend mit der Kündigung. Er gibt zu, dass sich normalerweise auch seine Bauaufsicht damit hätte beschäftigen müssen. Es gibt jedenfalls auch keine formelle Duldung. Die südliche Hälfte der Schrebergartensiedlung ist Teil des Plangebiets, die nördliche Hälfte ist Teil der Planung der multifunktionalen Fläche.

Herr Hindrichs ergänzt, dass die Alte Schulstraße am Beginn der Bebauung etwas umgeformt werden wird, um Wasser umzuleiten.

RH Lauber findet es sehr bedauerlich, dass der Schutz durch einen Wall aufgrund des Wegfalls der benötigten Fläche nicht mehr möglich ist. Er bekräftigt die Aussage von RH Dr. Herweg, dass dieser Schutz der Bestandsbebauung aber im weiteren Verfahren sichergestellt werden muss, das darf kein Lippenbekenntnis sein.

RH Braschoss stimmt den Ausführungen von RH Dr. Herweg ebenfalls zu. Er fragt, ob die Beschlusserweiterung von RH Dr. Herweg kommt.

Auch RH Loer hält es für mehr als sinnvoll, den Bestand zu schützen.

RH Niemeyer möchte den Beitrag von RH Dr. Herweg konkretisieren. Die Formulierung, die Situation des Bestands nicht zu verschlechtern, ist ihm zu schwach. Der Anspruch muss eine Verbesserung der Situation sein.

RF Radke hat eine Frage zu Variante A des städtebaulichen Entwurfs. Sie möchte wissen, ob der Baumbestand im östlichen Teil erhalten bleibt und ob das so festgehalten wird. Weiterhin fragt sie, ob die Verteilung von Mehr- und Einfamilienhäusern so feststeht oder ob es da noch Änderungsmöglichkeiten gibt. Der vorgestellte Plan gefällt ihr sehr gut, ebenso die Tatsache, dass der Bereich der Aufschüttung als Ausgleichsfläche genutzt werden soll.

Herr Anhalt weist darauf hin, dass hier gerade benachbarte Planungen miteinander vermischt werden. RF Radke spricht gerade von den Ausgleichsflächen des Plangebietes „Re-61“. Als Ausgleich für das Plangebiet „Re-60“ könnte die von Herrn Hindrichs hellgrün markierte Fläche dienen.

Veränderungen an der Anordnung der Wohnformen sind noch möglich, den vorliegenden Entwurf hat der Bauträger so vorgeschlagen.

Zum Baumerhalt ist noch nichts festgelegt und bedarf noch einer entsprechenden Prüfung, da es hier im Bereich der geplanten Kita auch um Verkehrssicherungsfragen geht.

SB Decker fühlt sich beim Anblick der Folie 9 bestätigt, denn der Ittisweg scheint danach künftig stärker vom Hochwasser betroffen zu sein als bisher, was eine Verschlechterung darstellt.

Für Herrn Hindrichs handelt es sich hierbei um eine ganz leichte Vergrößerung der Wasserfläche und die ist auf einer öffentlichen Fläche nicht schädlich.

SB Decker fragt, ob die multifunktionale Fläche gekauft oder gepachtet wird und wie sich die Kosten verhalten gegenüber einer Variante, wie sie bisher immer umgesetzt wurde.

Laut Herrn Küppers wurde hier alternativ gedacht. An der Stelle, an der die Stadt Baumaßnahmen durchführen würde, muss die Flächennutzung über einen Ankauf geregelt werden. Ansonsten wäre auch eine langfristige Pacht denkbar. Das muss mit der Eigentümerin besprochen werden.

Weiterhin antwortet er zu Folie 14, dass die Kosten verglichen werden. Es kommt zu keinen überraschenden Mehr- oder Minderkosten. Wenn man sich die kommunizierenden Mulden anschaut, dann funktionieren die nur bei entsprechenden Grundlagen, sprich wenn die technische Grundlage funktioniert.

SB Decker kann mit diesen Antworten gar nichts anfangen. Er möchte eine Größenordnung erfahren, wie hoch die Belastung für die Stadt wäre.

Herr Küppers kann die Sorge verstehen. Letztendlich wird sich die Stadt die Kosten mit dem Projektentwickler teilen und man wird diese Kosten natürlich der Politik mitteilen. Man darf nicht vergessen, dass man damit auch die vorhandene Entwässerungssituation optimieren möchte. Unkontrollierte Einleitungen müssen geregelt werden.

RH Menzel ist wie RF Radke der Meinung, dass der größere Baumbestand im Osten des Plangebiets integriert werden sollte, ebenso der im Westen an der Alten Schulstraße und am Ittisweg. Gleiches gilt für den Baumbestand im Bereich des Bungalows und für die Weide in der Fläche.

Herr Küppers bestätigt diesen Wunsch unbedingt. Er ist weder Straßenbauer noch Motorsäge. Fachlich betrachtet muss er jedoch Wasser in den Wein gießen. Ein alter, schöner Baum bedeutet nicht immer, dass es sinnvoll ist, diesen stehen zu lassen. Es wird aber natürlich eine sehr, sehr gewissenhafte Prüfung des Bestands zum Erhalt geben.

RH Loer fragt, ob man zur Beschlussfassung kommen soll.

SB Herzig weist darauf hin, dass er das als Ausschussvorsitzender in der Hand hat.

Herr Küppers schlägt vor, dass Teil 1 des Beschlussvorschlags wie vorformuliert beibehalten wird. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, für die Bestandsstrukturen potentielle Gefahren untersuchen zu lassen und bis zum Satzungsbeschluss ein Konzept zu erstellen, aus dem hervorgeht, wie Gefahren minimiert werden können.

SB Decker erschließt sich der Zusammenhang nicht. Er hofft nach wie vor auf eine Einsicht des Gremiums, dass dieser Bebauungsplan ein Irrweg ist. Der Schutz der Siedlung ist ohnehin nötig, egal ob mit oder ohne neuem Plangebiet.

RH Loer lässt über den ergänzten Beschlussvorschlag abstimmen.

### **Ergänzter Beschluss:**

Der Planungs-, Umwelt und Klimaausschuss beschließt auf der Grundlage der neuen Entwässerungsplanung sowie der ergänzten Artenschutzuntersuchung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu beteiligen.

Ferner wird die Verwaltung beauftragt, für die Bestandsstrukturen potentielle Gefahren untersuchen zu lassen und bis zum Satzungsbeschluss ein Konzept zu erstellen, aus dem hervorgeht, wie Gefahren minimiert werden können.

Beschluss: Beschluss abgeändert (Ergebnis: siehe Niederschrift)

Ergebnis: Ja 12 Nein 5 Enthaltung 0 Befangen 0

**8      Bebauungsplan "Ri-43 Bahnstraße / Immigrather Straße" -  
Aufstellungsbeschluss, Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3  
(1) BauGB-**

**17/2360**

Herr Anhalt berichtet einleitend, dass die Stadt Langenfeld ein Grundstück zwischen der Hildener Straße und dem Winkelsweg erworben hat, um hier eine neue Obdachlosenunterkunft zu errichten. Zur Schaffung des dort erforderlichen Planungsrechts hat der Rat bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ri-42 Hildener Straße Süd“ beschlossen.

Mit dem Umzug der heutigen Obdachlosenunterkunft an den neuen Standort wird der bisherige Standort an der Bahnstraße/Immigrather Straße freigezogen. Für eine Anschlussnutzung des bisherigen Standortes Bahnstraße/Immigrather Straße ist es ebenfalls erforderlich, das passende Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Das Umfeld des ca. 5.300 m<sup>2</sup> großen städtischen Grundstücks ist heutzutage bereits stark wohnbaulich vorgeprägt. Von daher schlägt die Verwaltung vor, hier auch eine weitere Wohnnutzung zu planen. Dabei sollte das Grundstück im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung eine intensivere bauliche Nutzung erfahren.

Erste städtebauliche Ideen der Verwaltung sehen eine Anordnung von fünf Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf dem Grundstück vor, wobei die zur Bahnstraße orientierten Gebäude bis zu III Vollgeschosse erreichen. Nach Süden, im Übergang zur Bestandsbebauung an der zu Marienburger Straße und zur Immigrather Straße, treppt die Geschossigkeit der geplanten Gebäude dann auf II Vollgeschosse ab.

Entlang der Bahnstraße sieht der städtebauliche Entwurf den Erhalt des alleeartigen Baumbestandes vor.

Der ruhende Verkehr soll für sämtliche Gebäude in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden, was es ermöglicht, einen autofreien Innenhof für Kinderspiel und Aufenthalt zu gestalten.

Neben der Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs soll die Wiedernutzung des Grundstücks grundsätzlich auch der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum dienen. Über den Anteil, den der geförderte Wohnungsbau hierbei trägt, ist noch politisch zu beraten. Ein diesbezüglicher Antrag der SPD, der vom Rat in dem PUK verwiesen wurde, steht ebenfalls heute auf der Tagesordnung.

Die Verwaltung schlägt vor, zum gegebenen Zeitpunkt ein Vergabeverfahren für interessierte Bauherrn oder Bauträger durchzuführen, in dem u. a. das einzubringende städtebaulich / architektonische Konzept, der Kaufpreis und der Anteil der Sozialwohnungen als Kriterien für Vergabeentscheidung dienen. Bis dahin bedarf es aber zunächst des Abschlusses des Bebauungsplanverfahrens für den neuen Standort einer Obdachlosenunterkunft an der Hildener Straße/Winkelsweg, welches nicht vor Mitte 2026 der Fall sein wird.

RH Braschoss hält die Planung für eine sehr gute Lösung dort vor Ort und möchte auch direkt auf den SPD-Antrag / TOP 9 eingehen. Er hält eine gänzliche Ausweisung als sozialen Wohnraum für zu viel, aber auch er plädiert für eine vernünftige Mischung aus preisgedämpften, öffentlich gefördertem Wohnraum usw.

Herr Palamir fragt aufgrund des gezeigten Luftbilds nach, wo der Zugang zum Plangebiet Ri-42 sein soll.