

Ratsfraktion der Unabhängigen Wählergemeinschaft „Mehr Meerbusch“
40667 Meerbusch, Düsseldorfer Straße 81a Tel.: 0160-5366007, uwg-meerbusch@gmx.de



Meerbusch, 12.03.2016

An die
Bürgermeisterin
- über das Ratsbüro –
Postfach 1664

40667 Meerbusch

per Mail: beate.heidbreder@meerbusch.de

**Anträge zur Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am
05.04.2016**

Sehr geehrter Herr Damblon,

die Ratsfraktion Unabhängige Wählergemeinschaft Mehr-Meerbusch stellt folgende

Anträge:

1. Prüfung von Alternativstandorten, um eine dezentrale und in kleineren Einheiten erfolgende Unterbringung der Flüchtlinge zu erreichen.
2. Prüfung der gleichmäßigen Verteilung der Flüchtlinge auf alle Stadtteile.

3. Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Reihenhaussiedlungen für Flüchtlinge im Bereich „Kalverdonksweg“.
4. Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Reihenhaussiedlungen bei Altlasten im Bereich „Am alten Teich“.
5. Prüfung der Gesamtkosten, hier Errichtung einschließlich eines späteren Verkaufs der Reihenhäuser, bei einer Nutzungsdauer von ca. 15 Jahren bzw. 30 und mehr Jahren.
6. Vergleich der ermittelten Gesamtkosten unter Punkt 2. zu den Kosten bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern entsprechend der Standorte Insterburger Straße und Rottstraße.

Begründung:

1. Antrag

Prüfung von Alternativen, um eine dezentrale und in kleineren Einheiten erfolgende Unterbringung der Flüchtlinge zu erreichen.

Bei der Informationsveranstaltung der Bürger im Forum Wasserturm am 5. April 2016 hat der Technische Beigeordnete Michael Assenmacher den Bürgern versprochen, alle Anregungen aufzunehmen. Diese würden dann in der Sitzung des nächsten Ausschusses für Planung und Liegenschaften besprochen.

Die Lanker Bürger schlugen eine Halbierung der Reihenhäuser vor. Statt der Reihenhäuser könnte man ein Mehrfamilienhaus wie auf der Rottstraße bauen. Auch sollten die Reihenhäuser durch Trennung aufgelockert werden.

Der Vertagungsantrag der UWG wurde entgegen den sonst üblichen parlamentarischen Gepflogenheiten abgelehnt.

Aus der Niederschrift der Sitzung des Rates vom 25.02.2016 ist nicht ersichtlich, dass Alternativen geprüft werden. Insbesondere hat die UWG Meerbusch auf Alternativgrundstücke hingewiesen, und zwar wie folgt:

- B-Plan Nr. 276 Strümper Busch, Im nördlichen Bereich
- B-Plan Nr. 276 Ostara, entlang der Bundesbahn
- B-Plan Nr. 82 Im Brühl („alter Bauhof“)

Die Stadt Meerbusch möchte den B-Plan Nr. 276, Strümper Busch, im nördlichen Bereich ändern.

Der B-Plan Nr. 276 sieht keinerlei Flächen für soziale Zwecke bzw. den sozialen Wohnungsbau vor. Dies könnte nunmehr nachgeholt werden.

In diesem Bereich sind schon Reihenhäuser mit kleinen Grundstücken vorgesehen.

Die Stadt Meerbusch ist Eigentümer eines Grundstückes an der Bundesbahn innerhalb des B-Planes Nr. 266, hier Ostara. Auch hier sind bis dato keine Flächen für soziale Zwecke bzw. sozialen Wohnungsbau vorgesehen.

Das Grundstück ist als Gewerbefläche ausgewiesen. In der Vergangenheit sollte dort u.a. ein Altersheim entstehen. In diesem Zusammenhang wird auf § 246 Abs. 10 BauGB (Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte), der in Gewerbegebieten Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrend zulässt, verwiesen.

Der B-Plan Nr. 82, Brühl („alter Bauhof“), sieht 30 % für den sozialen Wohnungsbau vor.

Im Rahmen einer Ausschreibung könnten diese Wohnungen für Flüchtlinge gesichert werden. An der Moerser Straße sind 3 geschossige Häuser mit Staffelgelgeschossen geplant. Dort sollen Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entstehen.

In den Mehrfamilienhäusern an der Insterburger Straße und der Rottstraße, die von der GWG gebaut werden, sollen zunächst Flüchtlinge untergebracht werden, um dann später als Sozialwohnungen vermietet zu werden.

In gleicher Art und Weise könnte hier verfahren werden. Die Bürgermeisterin hat in der letzten Ratssitzung selbst darauf hingewiesen, dass nach ersten groben Berechnungen rd. 4.500 qm Wohnfläche geschaffen werden könnten!

Hinsichtlich dieser genannten Grundstücke und möglicher anderer Grundstücke erfolgte keine Prüfung und Diskussion.

2. Antrag

Prüfung der gleichmäßigen Verteilung der Flüchtlinge auf alle Stadtteile.

Der Ratsherr Neuhausen hat in der Ratssitzung darauf hingewiesen, dass eine gleichmäßige Verteilung entsprechend der Einwohnerzahl der Stadtteile erfolgen solle.

Hiervon ausgehend sollen in erster Linie die drei großen Stadtteile, hier Büderich, Osterath und Lank, einer genaueren Betrachtung unterzogen werden.

Nach den Planungen ergeben sich folgende Zahlen:

Stadtteil Büderich:

• Cranachstr.	120 Bewohner
• Eisenbrand	200 Bewohner
• Moerser Straße	<u>40</u> Bewohner
Gesamt	360 Bewohner

Stadtteil Osterath:

• Barbara Gerretz-Schule	160 Bewohner
• Evangelischer Kindergarten	40 Bewohner
• Insterburger Straße	150 Bewohner
• Strümper Straße	90 Bewohner
• Kalverdonksweg	<u>336</u> Bewohner
Gesamt	776 Bewohner

Stadtteil Lank:

• Heidbergdamm	130 Bewohner
• Uerdinger Straße	30 Bewohner
• Rottstraße	70 Bewohner
• Am alten Teich	<u>256</u> Bewohner

Gesamt

486 Bewohner

Es wurden folgende Einwohnerzahlen in den drei o.g. Stadtteilen, Stand 2014, festgestellt:

- Stadtteil Büderich 22.031 Einwohner
- Stadtteil Osterath 12.595 Einwohner
- Stadtteil Lank 9.739 Einwohner

Nach den jetzigen Planungen hätte Osterath mehr als doppelt so viele Plätze für Flüchtlinge als Büderich, obwohl Büderich von der Einwohnerzahl fast doppelt so groß ist. Lank ist nicht einmal halb so groß wie Büderich, hat über wesentlich mehr Plätze für Flüchtlinge als Büderich vorzuweisen.

Diese eklatante Schieflage und Missverhältnis wird damit begründet, dass es in Büderich keine städtischen Grundstücke geben würde, die sofort bebaut werden könnten.

Der rechtskräftige B-Plan „Im Brühl“ dürfte allen Beteiligten bekannt sein. Dieser sieht entlang der Moerser Straße 3-geschossigen sozialen Wohnungsbau vor. Diese Wohnungen sind für die Unterbringung von Flüchtlingen zu sichern. Offensichtlich beabsichtigt die Stadt Meerbusch diese Flächen im Rahmen einer Ausschreibung an einen Bauträger zu verkaufen.

Der Bauträger könnte die Wohnungen für die Stadt Meerbusch bauen. Diese könnten später zu Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden. Auch könnten die Wohnungen von der Stadt Meerbusch angemietet werden.

Mit dem Verkauf dieser Flächen wird die letzte Möglichkeit vertan, in Büderich kurzfristig Wohnungen für Flüchtlinge zu schaffen.

Dies würde unweigerlich dazu führen, dass die übrigen Stadtteile noch weiter belastet würden.

Insbesondere sehen die Planungen „Kalverdonksweg“ den Bau von 21 Reihenhäusern mit der Option weiterer 21 Reihenhäuser vor.

An der Insterburger Straße soll eine Unterkunft für 150 Flüchtlinge entstehen. Das Mehrfamilienhaus soll von der GWG gebaut und an die

Stadt Meerbusch langfristig vermietet werden. Unmittelbar daneben soll ein weiteres Mehrfamilienhaus im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus von der GVG gebaut werden. Somit besteht die weitere Option für die Stadt Meerbusch dieses Mehrfamilienhaus anzumieten und wiederum mit 150 Flüchtlingen zu belegen.

3. Antrag

Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Reihenhaussiedlungen für Flüchtlinge im Bereich "Kalverdonksweg".

Aus der Niederschrift der Ratssitzung vom 25.02.2016 soll sich ein Baurecht nach § 35 Abs.2 BauGB ergeben.

Flüchtlingsunterkünfte gehören nicht zu den „sonstigen Vorhaben“ im Außenbereich. Auch dürfte die Schaffung einer Reihenhaussiedlung mit 21 Reihenhäusern kein „Einzelfall“ sein.

Deshalb hat der Gesetzgeber die Spezialregelungen des § 246 Abs. 9 und Abs. 13 BauGB geschaffen.

§ 246 Abs. 13 BauGB sieht die befristete Schaffung von mobilen Unterkünften sowie die Nutzungsänderung zulässig errichteter baulicher Anlagen im Außenbereich vor.

Dieser Fall liegt hier nicht vor.

In Betracht kommt vielmehr § 35 Abs. 4 S.1 i.V. m. § 246 Abs. 9 BauGB.

In § 246 Abs. 9 BauGB heißt es wie folgt:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 für Vorhaben entsprechend die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.“

(Unterstreichungen durch den Unterzeichner)

Es müssen also zwei Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt werden:

- unmittelbarer räumlicher Zusammenhang und
- innerhalb des Siedlungsbereichs

Das Vorhaben muss zunächst im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs realisiert werden. Es muss sich also um Flächen handeln, die unmittelbar entweder an den beplanten oder unbeplanten Innenbereich anschließen und innerhalb des Siedlungsbereichs liegen. Eine bauliche Entwicklung jenseits des Siedlungsbereichs, als nach „außen“ ist auf der gesetzlichen Grundlage des § 246 Abs. 9 BauGB nicht zulässig. Vom Anwendungsbereich dieser Vorschrift erfasst werden damit nur Flächen, die zwar im Siedlungsbereich liegen, aber die Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 BauGB wegen des fehlenden Bebauungszusammenhangs nicht erfüllen und deshalb dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind (Battis/Mitschang/Reidt, NVwZ 2014, 1609,1613).

Das Vorhabengebiet schließt sich nur einer Seite an ein Gebiet nach § 30 BauGB. Nördlich, westlich und südlich schließt sich der Außenbereich an. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen. Eine Bebauung, die noch nicht den Grad eines Baugebietes nach § 34 BauGB erreicht hat, ist nicht ersichtlich. Die Intention des Gesetzgebers war, dass nur der sog. „Außenbereich im Innenbereich“ für solche Vorhaben beansprucht werden sollen.

Da § 246 Abs. 9 BauGB als Spezialvorschrift § 35 Abs. 2 BauGB vorgeht, jedoch die Voraussetzungen nicht vorliegen, ist ein derartiges Vorhaben materiell-rechtlich unzulässig.

4. Antrag

Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Reihenhaussiedlungen bei Altlasten im Bereich „Am alten Teich“.

Der Technische Beigeordnete Michael Assenmacher hat bei der Informationsveranstaltung der Bürger im Forum Wasserturm am. 5. April 2016 zugesagt, dass ein Gutachter die Altlasten neu untersuchen würde. Die Untersuchung sollte sich rastermäßig und nicht nur auf das Gebiet des

neuen B-Planes, sondern auf das gesamte Gebiet „Am alten Teich“ erstrecken. da auch Verunreinigungen im unmittelbar angrenzenden Bereich für eine Abwägung relevant sind.

5. Antrag

Prüfung der Gesamtkosten, hier Errichtung einschließlich eines späteren Verkaufs der Reihenhäuser, bei einer Nutzungsdauer von ca. 15 Jahren bzw. 30 und mehr Jahren.

Ins Blaue hinein wird behauptet, dass die Baukosten für die Reihenhäuser lediglich 1.000,00 € pro qm betragen. Die Deutsche Reihenhauser AG aus Köln ist noch nicht einmal gefragt worden, wie hoch die Kosten sein könnten. Die von der Stadt Meerbusch angesetzten Kosten sind geschönt. Auf der Internetseite der Deutschen Reihenhauser AG liegen die Preise bei ca. 200.000,00 €. Die Stadt Meerbusch mag Kostenvoranschläge von Bauträgern vorlegen.

Weiterhin mag die Stadt Meerbusch die Kosten für die Infrastruktur sowie den Werteinsatz der städtischen Grundstücke berechnen.

Die Stadt Meerbusch geht von einer Veräußerungsmöglichkeit der Reihenhäuser in 10 bis 15 Jahren aus. Sollte sich diese Prognose nicht bewahrheiten und die Reihenhäuser über 30 Jahre im Rahmen einer extremen Überbelegung genutzt werden, stellt sich die Frage, ob die Gebäude überhaupt noch vermarktbar sind oder nur noch abbruchreif. In diesem Zusammenhang soll nicht unerwähnt bleiben, dass die Schlichtwohnungen auf der Strümper Straße aus den 70 iger Jahren nach dem Willen der Stadt Meerbusch abgerissen und neu errichtet werden sollen.

Um eine Vermarktung der Reihenhäuser zu verbessern, sollte die Grundstücksgröße deutlich erhöht werden. Da keine Keller vorhanden sind, sollten Abstellräume geschaffen werden, wie auf der Internetseite der Reihenhauser AG zu sehen ist, hier massive Gartenhäuschen.

6. Antrag

Vergleich der ermittelten Gesamtkosten unter Punkt 2. zu den Kosten bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern entsprechend der Standorte Insterburger Straße und Rottstraße.

Die Stadt Meerbusch hat in der Vergangenheit gezeigt, dass es möglich ist, kostengünstig Wohnraum für Asylbewerber zu schaffen. Die voraussichtlichen Baukosten eines Flüchtlingswohnheim für 150 Bewohner auf der Insterburger Straße wurden auf 2.000.000,00 € geschätzt. Nunmehr wird das Gebäude von der GWG errichtet und von der Stadt Meerbusch angemietet. Die Stadt Meerbusch hat sogar einen Gewinn durch den Verkauf des Grundstücks an die GWG erzielt. Nach diesem System sollte auch Wohnraum für Asylbewerber auf der Rottstraße geschaffen werden.

Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum die Stadt Meerbusch von diesem Weg abweicht und nunmehr selbst bauen möchte. Der eindeutig kostengünstigere Weg ist der Verkauf von städtischen Grundstücken mit anschließender Anmietung.

Mit freundlichen Grüßen

Heinrich P. Weyen

Ratsmitglied

Daniela Glasmacher

Ratsmitglied