

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



Meerbusch, 18.06.2017

An die
Bürgermeisterin
- über das Ratsbüro –
Postfach 1664

40667 Meerbusch

per Mail: beate.heidbreder@meerbusch.de

**Antrag zu TOP 4 der Sitzung des Haupt-, Finanz- und
Wirtschaftsförderungsausschusses und Ausschusses für Planung und
Liegenschaften am 22.06.2017**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrter Herr Damblon,

die Ratsfraktion Unabhängige Wählergemeinschaft Mehr-Meerbusch stellt folgende

Antrag:

1. Das vorgestellte Baulandkonzept wird überarbeitet.
2. Der Punkt TOP 4 wird vertagt.

Begründung:

Unter der Überschrift „1. Entwicklung von Grundstücken über ein Umlegungsverfahren“ werden Grundsätze für den Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen und typischem Gartenland vorgestellt. Diese Grundsätze gehören hier aber nicht hin, sondern zu einer vorausschauenden Bodenbevorratungspolitik. Dies müsste den konkreten Vorgehensweisen in einem gesonderten Punkt vorangestellt werden.

Unter 1. soll eine Entwicklung von Grundstücken über ein Umlegungsverfahren nur dann stattfinden, wenn die Stadt Meerbusch mindestens zu ein Drittel Eigentümer ist. Darüber hinaus soll eine Entwicklung nicht stattfinden, wenn eine Einigung mit den Grundstückseigentümern nicht zustande kommt.

Diese Vorgehensweise stellt faktisch ein freiwilliges Umlegungsverfahren dar. Das Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch sieht jedoch vor, dass eine Umlegung gegen den Willen der Eigentümer möglich ist. Dies ist auch der Grund, warum das Instrument des Umlegungsverfahrens vom Bundesgesetzgeber geschaffen wurde. Im Übrigen hat die Stadt Meerbusch jahrzehntelang das Umlegungsverfahren erfolgreich angewendet und ist hierfür sogar ausgezeichnet worden.

Unter 2. wird der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB aufgeführt. Im ersten Satz heißt es, dass „Baugrundstücke“ entwickelt werden. Dies dürfte nicht notwendig sein.

Wenn sich Grundstücke zu 100 % im Privateigentum befinden, sollen diese nur dann entwickelt werden, wenn der Eigentümer bereit ist, ein Drittel der Bruttobaulandflächen an die Stadt Meerbusch zu veräußern.

Darüber hinaus soll die Entwicklung nach § 11 BauGB, hier dem Städtebaulichen Vertrag, erfolgen.

Was ist, wenn es mehrere Eigentümer gibt? Müssen diese alle ein Drittel ihrer Flächen an die Stadt Meerbusch verkaufen? Was ist, wenn ein Eigentümer nicht dazu bereit ist?

Wie soll verfahren werden, wenn die Stadt Meerbusch z.B. nur zu 10 % oder 20 % Eigentümer der Flächen ist?

Könnte ein Eigentümer, nachdem er ein Drittel der Bruttobaufläche an die Stadt Meerbusch veräußert hat, verlangen, dass ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird?

Bei allen Verkäufen an die Stadt Meerbusch wird der Verkäufer ein Interesse haben, sich schriftlich abzusichern, dass sein Grundstück auch tatsächlich entwickelt wird.

Dies stellt aber eine unzulässige Selbstbindung im Rahmen der Planungshoheit dar und würde dazu führen, dass der Bebauungsplan nichtig ist.

Im Rahmen der Umlegung nach dem Baugesetzbuch werden umlegungsbedingte Vorteile zu einem Drittel abgeschöpft. So hat der Bundesgesetzgeber entschieden.

Nunmehr soll eine weitere Abschöpfung von einem weiteren Drittel erzielt werden. Die Wertabschöpfung liegt somit bei mindestens 60 %.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, wonach die kumulierte Steuerlast nicht mehr als 50 % betragen sollte.

Ursache für das jetzige Handeln der Stadt Meerbusch ist der Umstand, dass in jüngerer Zeit keine ausreichende Bodenbevorratungspolitik mehr betrieben wurde. Alle vorhandenen Flächen der Vergangenheit wurden zwischenzeitlich veräußert.

Mit freundlichen Grüßen

Heinrich P. Weyen
Ratsmitglied

Daniela Glasmacher
Ratsmitglied