

Niederschrift

über die 2. Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses und des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 22.06.2017
(10. Wahlperiode)

Tagesordnung

	Seite
Öffentliche Sitzung	4
1 Einwohnerfragestunde	4
2 Städtebauliche Nutzung der Grundstücke „Am Alten Teich“ und „Strümper Busch“ aufgrund der Aufgabe als Standorte für Gemeinschaftsunterkünfte	4
2.1 Antrag der SPD-Fraktion vom 18. April 2017 - Bezahlbarer Wohnraum am Standort Alter Teich Vorlage: ZD/0163/2017	5
2.2 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich Am Alten Teich 1. Beschluss über Stellungnahmen 2. Beschluss über Änderungen 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Vorlage: FB4/0553/2017	6
2.3 Bebauung von Baugrundstücken im Baugebiet Strümper Busch, nördl. Bereich Vorlage: FB6/0545/2017/1	8
3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 Beschluss über das Räumliche Leitbild und die Strategischen Leitlinien Vorlage: FB4/0624/2017	9
3.1 Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN zu den rechtlichen Verbindlichkeiten des ISEK Vorlage: FB4/0086/2017	10
3.2 Antrag der Fraktion UWG zum integrierten Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 Vorlage: FB4/0176/2017	11
3.3 Antrag der SPD Fraktion zum integrierten Stadtentwicklungskonzept Vorlage: FB4/0174/2017	12
4 Aktive Grundstückspolitik zur Entwicklung von Siedlungsflächen Vorlage: FB6/0621/2017	12
4.1 Antrag der Fraktion UWG zur aktiven Grundstückspolitik zur Entwicklung von Siedlungsflächen Vorlage: FB4/0175/2017	15
5 Verschiedenes	16

Sitzungsort: Städt. Realschule Osterath, Görresstr. 6, 40670 Meerbusch, Aula

Beginn der Sitzung: 18:28 Uhr

Ende der Sitzung: 20:37 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss

Frau Angelika Mielke-Westerlage Bürgermeisterin

Vorsitzender Ausschuss für Planung und Liegenschaften

Herr Werner Damblon Ratsmitglied
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und Planung u. Liegenschaften

von der CDU-Fraktion - Ausschuss für Planung und Liegenschaften

Herr Herbert Becker Ratsmitglied
Frau Norma Köser-Voitz Ratsmitglied
Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied
Herr Uwe Wehrspohn Ratsmitglied

von der SPD-Fraktion - Ausschuss für Planung und Liegenschaften

Herr Hans Günter Focken Ratsmitglied
Herr Dieter Jüngerkes Ratsmitglied
Herr Thomas Wolfgramm Sachkundiger Bürger
Vertretung für Frau Niederdelmann-Siemes

von der FDP-Fraktion - Ausschuss für Planung und Liegenschaften

Frau Kirsten Danes Sachkundige Bürgerin
Frau Katja Schulz Ratsmitglied
Vertretung für Herrn Klaus Rettig
Vertretung für Herrn Thomas Gabernig

von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Ausschuss für Planung und Liegenschaften

Herr Christof Behlen Sachkundiger Bürger
Herr Joachim Quaß Ratsmitglied
Vertretung für Herr Jürgen Peters

von der UWG-Fraktion - Ausschuss für Planung und Liegenschaften

Frau Rita Henning Ratsmitglied
Vertretung für Herrn Heinrich Peter Weyen

von der Fraktion Die Linke und Piraten - Ausschuss für Planung und Liegenschaften

Herr Andreas Wagner Sachkundiger Bürger
Vertretung für Herrn Marcel Müller

Beratende Mitglieder Ausschuss für Planung und Liegenschaften

Herr Hubert Kräling Seniorenbeirat

von der CDU-Fraktion - Haupt-, Finanz- u. Wirtschaftsförd. und Planung u. Liegenschaften

Herr Thomas Jung Ratsmitglied
Herr Leo Jürgens Ratsmitglied
Frau Renate Kox Ratsmitglied

von der CDU-Fraktion - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss

Herr Hans Jürgen Denecke Ratsmitglied
Frau Marlis Docktor Ratsmitglied
Vertretung für Herrn Jörg Wartchow

Herr Franz-Josef Jürgens	Ratsmitglied	Vertretung für Frau Gabi Pricken
Frau Petra Schoppe	Ratsmitglied	

von der SPD-Fraktion - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss

Herr Jürgen Eimer	Ratsmitglied
Herr Georg Neuhausen	Ratsmitglied
Frau Nicole Niederdelmann-Siemes	Ratsmitglied

von der FDP-Fraktion - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss

Herr Michael Bertholdt	Ratsmitglied	Vertretung für Herrn Thomas Gabernig
Herr Klaus Rettig	Ratsmitglied	

von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss

Herr Jürgen Peters	Ratsmitglied
Frau Dr. Karen Schomberg	Ratsmitglied

von der Fraktion Die Linke und Piratenpartei - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss

Herr Marc Becker	Ratsmitglied
------------------	--------------

von der UWG-Fraktion - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss

Frau Daniela Glasmacher	Ratsmitglied	Vertretung für Herrn Heinrich Peter Weyen
-------------------------	--------------	---

von der Verwaltung

Herr Michael Assenmacher	Techn. Beigeordneter
Herr Frank Maatz	Erster Beigeordneter
Herr Helmut Fiebig	Stadtkämmerer
Frau Kirsten Steffens	Bereichsleiterin Fachbereich 4

Schriftführer

Herr Björn Kerkmann	Referent der Bürgermeisterin
---------------------	------------------------------

es fehlen:

von der Fraktion Die Linke und Piraten - Ausschuss für Planung und Liegenschaften

Herr Marcel Müller	Sachkundiger Bürger
--------------------	---------------------

von der CDU-Fraktion - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss

Frau Gabriele Pricken	Ratsmitglied
Herr Jörg Wartchow	Ratsmitglied

von der FDP-Fraktion - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss

Herr Thomas Gabernig	Ratsmitglied
----------------------	--------------

von der UWG-Fraktion - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss

Herr Heinrich Peter Weyen	Ratsmitglied
---------------------------	--------------

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird Herr Björn Kerkmann einstimmig zum Schriftführer bestellt.

Öffentliche Sitzung

1 Einwohnerfragestunde

Die Fragen einer Einwohnerin zum Grundstück „Am Alten Teich“ werden durch die Verwaltung beantwortet.

2 Städtebauliche Nutzung der Grundstücke „Am Alten Teich“ und „Strümper Busch“ aufgrund der Aufgabe als Standorte für Gemeinschaftsunterkünfte

Bürgermeisterin Mielke-Westerlage berichtet, dass auf Grund der rückläufigen Zuwanderung die Beschlussfassung für das Grundstück „Am Alten Teich“ und „Strümper Busch“ für eine Bebauung von Reihenhäusern für die Nutzung als Gemeinschaftsunterkünfte aufgehoben, die Verwaltung allerdings beauftragt worden sei, die Planung und den Baugenehmigungsantrag zu erstellen, um ggfls. doch noch und dann unverzüglich eine Bebauung durchzuführen. Zudem habe die Verwaltung den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und den Sozialausschuss in seiner gemeinsamen Sitzung am 06.04.2017 informiert, dass hierfür Abstandszahlungen von rund 90.000 € fällig würden, sofern es zu keiner Veräußerung der Fläche an die Deutsche Reihenhäuser AG komme.

Für beide städt. Flächen sei das Bebauungsplanverfahren durchgeführt worden, für die Fläche „Am Alten Teich“ sei der empfehlende Satzungsbeschluss heute vorgesehen. Für die Fläche „Am Alten Teich“ (3.000 qm) sehe der Bebauungsplan eine Bebauung in 3 Baufeldern in 2-geschossiger Bauweise mit Satteldach vor, für die Fläche im Strümper Busch war nach der ursprünglichen Festsetzung beidseitig der Planstr. hinter dem Wall Einfamilienhausbebauung mit einer 1 1/2 geschossigen Bebauung vorgesehen. Im Zuge der Flüchtlingsproblematik wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass nunmehr hinter dem Wall eine 2-geschossige Bauweise vorgesehen sei.

In diesem Zusammenhang verweist Bürgermeisterin Mielke-Westerlage darauf, dass für das Grundstück „Am Alten Teich“ gestern eine Mail eines Anwohners eingegangen sei, wonach eine Grundstücksgemeinschaft aus 6 Privatpersonen die Fläche erwerben wolle. Zudem sei für den Bebauungsplan 276 gestern ein Antrag auf Normenkontrolle beim OVG Münster wegen Nichtigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eingegangen.

Hinsichtlich der Fläche „Am Alten Teich“ sehe der Verwaltungsvorschlag nunmehr vor, an der geplanten Reihenhäuserbebauung - 3 x 4 Häusern in 2-geschossiger Bauweise mit Satteldach, vollverklinkert, festzuhalten. Das Grundstück solle zum Preis von 1,2 Mio € an die Deutsche Reihenhäuser AG veräußert werden; damit würde die zu leistende Abstandszahlung von 95.000 € entfallen. Für die Fläche „Strümper Busch“ solle der Bebauungsplan geändert werden, um die Grundstückszuschnitte der Fläche hinter dem Wall den Bedarfen für den Geschosswohnungsbau zu entsprechen. Die Fläche soll nach Änderung an einen Investor, Bauträger oder eine Wohnungsbaugesellschaft zur Errichtung mit Geschosswohnungsbau als Sozialwohnungen und preisgebundene Wohnungen veräußert, die übrigen 9 Einzelgrundstücke sollen an Privatpersonen durch die Stadt veräußert werden.

Auf Nachfrage der UWG-Fraktion erklärt Technischer Beigeordneter Assenmacher, dass keine Kosten für die mögliche Auskofferung des Grundstückes „Am Alten Teich“ ermittelt worden seien. Bislang sah die Planung eine Bebauung ohne Unterkellerung vor. Zudem seien Gutachten eingeholt worden, bei denen keine Verdunstungen festgestellt worden seien. Der Deutschen Reihenhäuser AG sei bekannt, dass dort ggfls. Altlasten vorzufinden seien. Demnach hätten diese auch die Kosten dafür zu tragen. Dies sei zudem keine unübliche Vorgehensweise und verweist in diesem Zusammenhang auf den Verkauf des Grundstückes am alten Bauhof, bei dem ebenso mögliche Altlasten vom Käufer zu

entsorgen und diese Kosten von ihm zu tragen seien. Zudem seien die Kosten für die an der Florianstraße zu errichtenden Stellplätze nicht von der Stadt zu tragen, sondern bei einem möglichen Verkauf von der Deutschen Reihenhaus AG.

Über eine mögliche Reihenhausbebauung und die Veräußerung des Grundstückes „Am Alten Teich“ an die Deutsche Reihenhaus AG wird kontrovers diskutiert. Ratsherr Damblon erklärt, dass die CDU-Fraktion dem Verkaufsbeschluss in der vorliegenden Form nicht zustimmen werde. Grundsätzlich sei dort eine „lockere“ Bebauung denkbar. Demnach komme dort ebenso kein Geschosswohnungsbau als sozialer Wohnungsbau gemäß des Antrages der SPD-Fraktion in Frage, sondern dieses Thema müsse vom Grundsatz her im Rahmen des ISEKS thematisiert werden. Ratsherr Peters und Ratsherr Rettig erklären, das Grundstück „Am Alten Teich“ als Reservefläche halten zu wollen. Ratsherr Rettig verweist in diesem Zusammenhang auf den Jahresbericht des Flüchtlingswerkes der Vereinten Nationen, wonach im Jahr 2015 weltweit 65,3 Millionen Menschen auf der Flucht waren und demnach nicht abzusehen sei, was zukünftig an Flächen für die Unterbringung von Flüchtlingen nötig sei. Ratsherr Becker (Piraten) erklärt hierzu, dass er diese Argumentation nicht nachvollziehen könne, da diese zwangsläufig zu einem dauerhaften Stillstand führen würde.

2.1 Antrag der SPD-Fraktion vom 18. April 2017 - Bezahlbarer Wohnraum am Standort Alter Teich **Vorlage: ZD/0163/2017**

Beschluss:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmen dem Antrag der SPD-Fraktion, für Wohnungssuchende am Standort "Alter Teich" bezahlbaren Wohnraum als Mietwohnungsraum zu realisieren, zu.

Abstimmungsergebnis Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD	3		
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen		2	
UWG		1	
Fraktion DIE LINKE und Piraten	1		
Bürgermeisterin		1	
Gesamt	4	14	

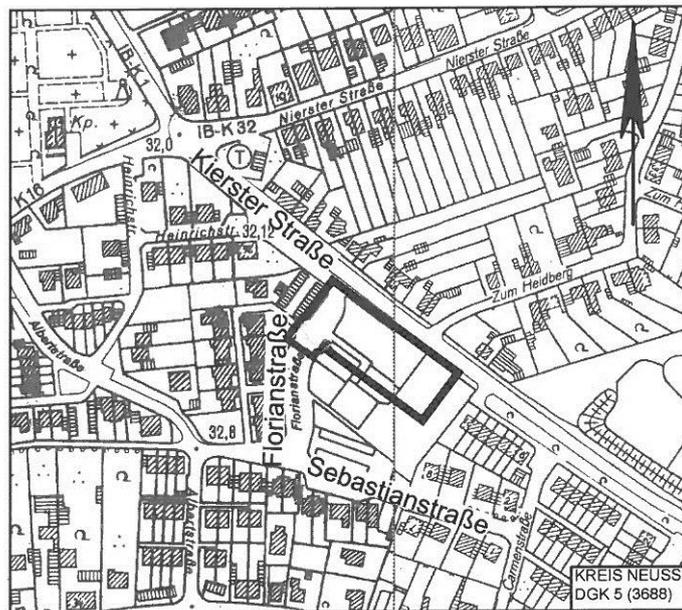
Abstimmungsergebnis Ausschuss für Planung und Liegenschaften:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD	3		
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen		2	
UWG		1	
Fraktion DIE LINKE und Piraten	1		
Gesamt	4	13	

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Ratsfrau Niederdelmann-Siemes erläutert den Antrag der SPD-Fraktion. Auf Grund der integrierten Lage und des bestehenden Bedarfes an sozialem Wohnungsbau soll dieser an dem Standort "Am Alten Teich" errichtet werden.

- 2.2 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich Am Alten Teich**
- 1. Beschluss über Stellungnahmen**
 - 2. Beschluss über Änderungen**
 - 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**
- Vorlage: FB4/0553/2017**



Beschluss:

1. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmen dem Empfehlungsbeschluss an den Rat, an der geplanten Reihenausbebauung festzuhalten und die überplanten Grundstücke an die Deutsche Reihenhäuser AG zur Errichtung von 12 Reihenhäusern zum vom Gutachterausschuss festgestellten Bodenpreis zu veräußern, zu.

Abstimmungsergebnis zu 1. - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD		3	
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen		2	
UWG		1	
Fraktion DIE LINKE und Piraten	1		
Bürgermeisterin	1		
Gesamt	2	16	

Abstimmungsergebnis zu 1. - Ausschuss für Planung und Liegenschaften:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD		3	
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen		2	
UWG		1	
Fraktion DIE LINKE und Piraten	1		
Gesamt	1	16	

Damit ist der Verwaltungsvorschlag abgelehnt.

Beschluss:

2. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem vorliegenden Empfehlungsbeschluss an den Rat der Stadt Meerbusch zu.

1. Beschluss über Stellungnahmen

Der Rat der Stadt stimmt der Behandlung der Einwendungen nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie der Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß Anlage 1 zur vorliegenden Vorlage zu.

Der Rat der Stadt nimmt Kenntnis von den zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Anregungen und entscheidet hierüber gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend Anlage 2 zur vorliegenden Vorlage.

2. Beschluss über Änderungen

Der Rat der Stadt beschließt die Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich Am Alten Teich in grüner Farbe.

Es handelt sich insbesondere um:

- Ergänzungen der Kennzeichnung zur Altablagerung
- Ergänzung eines Hinweises zur Wasserwirtschaft

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Der Rat der Stadt beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich Am Alten Teich, gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 966) als Satzung mit der Begründung vom 2. Februar 2017,

für ein Gebiet, das durch die Kierster Straße, die westliche Straßenbegrenzung der Florianstraße, das Flurstück 383 und Teilbereiche der Flurstücke 381, 382 und 386, alle in der Flur 6, Gemarkung Lank begrenzt wird. Maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46.

Mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 treten der Bebauungsplan Nr. 46 und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, soweit sie von der Bebauungsplanänderung überlagert werden, teilweise außer Kraft.

Abstimmungsergebnis zu 2. - Ausschuss für Planung und Liegenschaften:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD		3	
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen		2	
UWG		1	
Fraktion DIE LINKE und Piraten	1		
Gesamt	1	16	

Damit ist der Verwaltungsvorschlag abgelehnt.

2.3 Bebauung von Baugrundstücken im Baugebiet Strümper Busch, nördl. Bereich Vorlage: FB6/0545/2017/1

Beschluss:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfehlen dem Rat der Stadt Meerbusch, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Meerbusch veräußert die sich im nördlichen Bereich des Baugebietes „Strümper Busch“ befindlichen Grundstücke zum Zwecke der Wohnbebauung. Ein Teil der bestehenden Grundstücke soll zur Errichtung von Geschosswohnungsbau als Sozialwohnungen auf dem 1. Förderweg als auch als preisgebundener Wohnraum an einen Investor, bzw. Bauträger veräußert werden, wobei die Sozialwohnungen den überwiegenden Anteil darstellen. Die übrigen Grundstücke werden zur Bebauung mit Einfamilienhäusern (EFH) an Selbstnutzer vermarktet.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 276, sowie die Grundstückszuschnitte sind den Erfordernissen einer Bebauung für den Geschosswohnungsbau zu ändern. Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes soll zu einem späteren Zeitpunkt gefasst werden.

Abstimmungsergebnis Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	8		
SPD	3		
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen	2		
UWG	1		
Fraktion DIE LINKE und Piraten	1		
Bürgermeisterin	1		
Gesamt	16		

Abstimmungsergebnis Ausschuss für Planung und Liegenschaften:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	8		
SPD	3		
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen	2		
UWG	1		
Fraktion DIE LINKE und Piraten	1		
Gesamt	15		

Entsprechend der Ausführung zu Top 2 wird über den Beschlussvorschlag abgestimmt.

**3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030
 Beschluss über das Räumliche Leitbild und die Strategischen Leitlinien
 Vorlage: FB4/0624/2017**

Beschluss:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfehlen dem Rat der Stadt folgende Beschlussfassung:

1. Der Rat der Stadt nimmt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 (ISEK) zur Kenntnis und beschließt, dass das räumliche Leitbild und die strategischen Leitlinien als umfassender Orientierungsrahmen für die wesentlichen Bereiche der Stadtentwicklung dienen sollen. Das ISEK soll als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) Grundlage für sachgerechte qualitative planerische Entscheidungen als auch Abwägungsgrundlage für Fachplanungen und Entwicklungskonzepte sein.
2. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, die im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen für die Gesamtstadt als auch die formulierten Handlungskonzepte für die Fokusräume zu priorisieren und ein Arbeitsprogramm bis zum Jahre 2020 aufzustellen. Dieses wird dann dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften bzw. dem Rat zunächst zur Beschlussfassung vorgelegt wird.
3. Die Umsetzung des beschlossenen Arbeitsprogramms ist über die Entwicklung und Durchführung eines geeigneten Monitoringkonzeptes abzusichern.

Abstimmungsergebnis Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	8		
SPD	3		
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen	2		
UWG	1		
Fraktion DIE LINKE und Piraten	1		
Bürgermeisterin	1		
Gesamt	16		

Abstimmungsergebnis Ausschuss für Planung und Liegenschaften:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	8		
SPD	3		
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen	2		
UWG	1		
Fraktion DIE LINKE und Piraten	1		
Gesamt	15		

Nach den Ausführungen zur Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN (siehe TOP 3.1) sowie der beiden Anträge seitens der UWG-Fraktion sowie der SPD-Fraktion (TOP 3.2 und 3.3) hinsichtlich redaktioneller Anpassungen im Rahmen des zu beschließenden Leitbildes und der strategischen Leitlinien als umfassender Orientierungsrahmen für die wesentlichen Bereiche wird der Beschlussvorschlag auf Anregung der SPD-Fraktion, eine regelmäßige Rückkopplung bzw. ein Berichtswesen mit zu beschließen, verwaltungsseitig um Punkt 3 ergänzt. Sodann wird über den erweiterten Beschlussvorschlag abgestimmt.

3.1 Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN zu den rechtlichen Verbindlichkeiten des ISEK Vorlage: FB4/0086/2017

Auf Grund der Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN wird fraktionsübergreifend rege darüber diskutiert, welche rechtlichen Verbindlichkeiten sich aus dem ISEK ergeben. In diesem Zusammenhang verweist Bürgermeisterin Mielke-Westerlage ausdrücklich darauf, dass sich aus dem ISEK keine rechtliche Verpflichtung ergebe. Es sei jedoch als Selbstverpflichtung des Rates anzusehen, dem Leitbild zu folgen. Ebenso sei es selbstverständlich, dass bei Änderungen von Rahmenbedingungen strategische Anpassungen zu erfolgen haben.

Ratsherr Rettig regt in diesem Zusammenhang an, die sich aus dem ISEK ergebenden rechtlichen Verbindlichkeiten im Nachgang durch die Verwaltung prüfen zu lassen:

Anmerkung der Verwaltung zur rechtlichen Bindungswirkung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Meerbusch 2030 (ISEK); bearbeitet durch Service Recht:

Das räumliche Leitbild und die strategischen Leitlinien des ISEK sollen als umfassender Orientierungsrahmen für wesentliche Bereiche der Stadtentwicklung dienen und als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs.6, Nr.11 BauGB Grundlage für sachgerechte, qualitative und planerische Entscheidungen als auch Abwägungsgrundlage für Fachplanungen und Entwicklungskonzepte sein.

Aus diesem Beschlusswortlaut ergibt sich die rechtliche Bedeutung. Nach § 1 Abs.6, Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bei Aufstellung der Bauleitpläne **zu berücksichtigen**. Das ISEK ist als ein vom Stadtrat beschlossenes Entwicklungskonzept somit bei der Abwägung der Belange nur zu berücksichtigen. **Es entfaltet für Bebauungspläne aber keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung**. Die Leitlinien des ISEK sind zwar in die Abwägung im Bebauungsplanverfahren einzustellen, ohne aber eine strikte Selbstbindung des Planungsermessens zu begründen. Der Stadtrat darf von den Inhalten abweichen, um veränderten Planungsvorstellungen und Entwicklungen Rechnung zu tragen. Die Abweichung sollte dem Rat allerdings bewusst und die Abweichungsgründe müssen abwägungsfehlerfrei sein. Zur widerspruchsfreien Bauleitplanung empfiehlt es sich, dies jeweils erkennbar zu machen.

Als gesetzliche Rechtsfolge ergibt sich aus dieser Berücksichtigungspflicht nur eine interne, die Bauleitplanung des Rates und die Entscheidungen der Verwaltung unterstützende Bedeutung. Dies gilt vor allem bei der Erforderlichkeit und der Abwägung der Bauleitplanung, indem das Gewicht von Belangen sowie von Zusammenhängen verdeutlicht wird, denen die Bauleitplanung Rechnung tragen soll.

Unberührt hiervon bleibt die sich aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs.7 BauGB ergebende Verpflichtung des Rates zur Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange. Entsprechend den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs.7 BauGB besteht ebenso wie hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs.6 BauGB bezeichneten Leitlinien auch in Bezug auf das Entwicklungskonzept keine strikte Bindung. Eine Bauleitplanung kann sich auch über deren Aussagen nach den gleichen Abwägungsregeln hinwegsetzen, wie dies bei der Zurückstellung anderer abwägungsbeachtlicher Belange möglich ist.

Das ISEK selbst kann noch keine aufgrund eines Bebauungsplanes oder nach § 34 bestehende Baurechte ändern oder aufheben. Auch im Außenbereich stellt es noch keinen öffentlichen Belang dar, der einem Vorhaben entgegenstehen könnte.

Dies schließt nicht aus, dass es die Stabilität von Entscheidungen zusätzlich stützen kann. Dies gilt auch für die Begründungspflicht der Stadt im Rahmen der Bauleitplanung. Daneben können Entwicklungskonzepte eine mittelbare Bedeutung für andere städtebauliche Instrumente als die der Bauleitplanung haben, da sie nicht nur für die Verwaltung als ergänzende Entscheidungshilfe dienen können, um über konkrete Anträge von Vorhaben entscheiden zu können oder städtebauliche Maßnahmen mit Ratsbeteiligung einzuleiten oder durchzuführen (z. B. Vorkaufssatzung, städtebauliche Vertretbarkeit, Erhaltungssatzung, städtebauliche Gebote, städtebauliche Sanierung etc.).

Den Ergebnissen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes kommt damit nicht die Funktion von bindenden Vorentscheidungen zu. Die Grenzen setzt in jedem Fall das Abwägungsgebot des § 1 Abs.7, wobei es auf der Ebene der Bauleitplanung auch der ermessenfehlerfreien Abwägung auch der Inhalte des städtebaulichen Konzeptes bedarf.

3.2 Antrag der Fraktion UWG zum integrierten Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 Vorlage: FB4/0176/2017

Beschluss zum Änderungsantrag:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmen dem Änderungsantrag der UWG-Fraktion, die strategischen Leitlinien um den Punkt „Vermehrung des Waldanteils der Stadt Meerbusch“ zu erweitern, zu.

Abstimmungsergebnis Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD		3	
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen		2	
UWG	1		
Fraktion DIE LINKE und Piraten		1	
Bürgermeisterin		1	
Gesamt	1	17	

Abstimmungsergebnis Ausschuss für Planung und Liegenschaften:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD		3	
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen		2	
UWG	1		
Fraktion DIE LINKE und Piraten		1	
Gesamt	1	16	

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Ratsfrau Henning erläutert den Antrag der UWG-Fraktion. Auf Grund der vorliegenden Änderungsanträge von UWG und SPD äußert Ratsherr Damblon seine Bedenken, redaktionelle Änderungswünsche aller Fraktionen berücksichtigen zu können, zumal einzelne Begrifflichkeiten vom Grundsatz her dehnbar seien. In diesem Zusammenhang wird die Behandlung der vorliegenden Anträge fraktionsübergreifend diskutiert.

Auf Vorschlag von Bürgermeisterin Mielke-Westerlage erklären sich beide Fraktionen bereit, die in ihren Anträgen formulierten Änderungen als ergänzenden Hinweis zum Beschluss mit in das Protokoll aufnehmen zu lassen. Ratsfrau Henning erklärt hierzu, an dem Punkt 4 des formulierten Antrages, die strategischen Leitlinien um den Punkt „Vermehrung des Waldanteils der Stadt Meerbusch“ zu erweitern, jedoch festhalten zu wollen. Sodann wird dieser Punkt zur Abstimmung gebracht.

3.3 Antrag der SPD Fraktion zum integrierten Stadtentwicklungskonzept Vorlage: FB4/0174/2017

Entsprechend der Ausführung zu TOP 3.2 werden die Änderungsvorschläge im Rahmen des Änderungsantrages der SPD-Fraktion vom Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und des Ausschuss für Planung und Liegenschaften zur Kenntnis genommen und als ergänzende Hinweise zu Protokoll genommen. Auf die Ausführungen in den Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

4 Aktive Grundstückspolitik zur Entwicklung von Siedlungsflächen Vorlage: FB6/0621/2017

Beschluss:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfehlen dem Rat der Stadt, das nachfolgende Verfahren zur strategischen Baulandentwicklung zu beschließen:

1. Entwicklung von Grundstücken über ein Umlegungsverfahren

Soweit die Stadt mindestens zu ein Drittel Eigentümerin von unbebauten Grundstücken in einem mehr als 2.000 m² großen Plangebiet ist, erfolgt die Flächenentwicklung über ein Umlegungsverfahren. Sofern keine Einigung mit den Grundstückseigentümern zustande kommt, erfolgt keine Entwicklung.

Der Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt auf der Grundlage von 10 % des jeweiligen ortstypischen Bodenrichtwertes für Wohnbauland des Gutachterausschusses beim Rhein-Kreis-Neuss. Liegen verschiedene Bodenrichtwerte vor, so ist derjenige Wert anzusetzen, der am plausibelsten für das zukünftige Baugebiet anzusetzen wäre.

Der Ankauf von Grundstücken, die innerhalb einer Bebauung liegen und als typisches Gartenland zu bewerten sind, erfolgt auf der Grundlage von 30 % des jeweiligen ortstypischen Bodenrichtwertes von Wohnbauland des Gutachterausschusses beim Rhein-Kreis-Neuss. Liegen verschiedene Bodenrichtwerte vor, so ist derjenige Wert als Grundlage anzusetzen, der am plausibelsten für das zukünftige Baugebiet anzusetzen wäre.

Soweit Zweifel in der Zuordnung von landwirtschaftlichen Flächen und Gartenland besteht, entscheidet der Gutachterausschuss des RK Neuss über die Grundlage des Ankaufswertes.

Für vorhandene bauliche Anlagen, Anpflanzungen und für sonstige Einrichtungen zahlt die Stadt eine angemessene Geldabfindung, soweit Grundstücke wegen dieser Einrichtungen einen über den gezahlten Bodenwert hinausgehenden höheren Wert haben.

Dem jeweiligen verkaufswilligen Eigentümer wird auf dessen Wunsch ein Selbstbehalt an den neuen baureifen Baugrundstücken von 10% seines an die Stadt verkauften Bruttogrundstückes, mindestens jedoch in der Größe eines durchschnittlichen, baureifen Baugrundstückes im Plangebiet eingeräumt. Der Kaufpreis wird mit dem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert des zugeteilten Baugrundstückes verrechnet. Der Eigentümer ist verpflichtet innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Gebrauchsfertigstellung (Baustraße) der Erschließungsanlagen die Bebauung zu realisieren.

Abweichend vom vorgenannten Verfahren können Flächen im Innenbereich durch Umlegungsverfahren entwickelt werden, wenn die Entwicklung von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist.

2. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

Baugrundstücke auf Flächen, die größer als 2.000 m² sind und sich zu 100 % im Privateigentum befinden, werden entwickelt, wenn der Eigentümer bereit ist, ein Drittel der Bruttobaulandfläche an die Stadt Meerbusch zu den unter Zif. 1 genannten Konditionen zu verkaufen und einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen, in dem er sich zur Übernahme der durch den Vertrag ausgelösten Leistungen und Kosten verpflichtet.

Hierunter fallen insbesondere:

- Übernahme der Planungskosten
- Übernahme und Durchführung der Erschließungs- und Kanalbaukosten*
- Übernahme der Notar- und Vermessungskosten
- Kostenfreie Übertragung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, sowie sonstiger für den öffentlichen Bedarf benötigter Flächen, in das Eigentum der Stadt
- Durchführung und Übernahme der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ablösung im städtischen Ausgleichsflächenpool
- Übernahme der durch die Maßnahme ausgelösten Folgekosten; hierzu gehören insbesondere Aufwendungen zur Errichtung von zusätzlichen Betreuungsgruppen in Kindertagesstätten sowie Kinderspielplätze.

- Personalaufwand der Stadt
Für den der Stadt entstehenden Personalaufwand für die Mitwirkung und Betreuung des städtebaulichen Vertrags und des Bebauungsplanes werden 2,00 €/m² bezogen auf die Bruttobaulandfläche erhoben.
- Die Stadt erhält abzüglich ihres an den Infrastrukturflächen zu tragenden Flächenanteils entsprechend Nettobauland.

Sofern keine Einigung mit den Grundstückseigentümern zustande kommt, erfolgt keine Entwicklung.

3. Entwicklung von Flächen durch vorhabenbezogene Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB

Bei Grundstücken im Innenbereich, die aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Bedeutung im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§12 BauGB) entwickelt werden sollen, erfolgt kein Erwerb von Flächen durch die Stadt. Der Eigentümer ist verpflichtet, die unter Ziffer 2 aufgeführten Leistungen und Kosten zu übernehmen. Sofern keine Einigung mit den Grundstückseigentümern zustandekommt, erfolgt keine Entwicklung.

*Anmerkung:

Die Übernahme der Aufwendungen bezieht sich auf die 2/3-Fläche. Die Aufwendungen für die Erschließung der 1/3-Fläche, die die Stadt zu den genannten Konditionen erwirbt, entfallen auf die Stadt.

Abstimmungsergebnis Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	8		
SPD	3		
FDP	2		
Bündnis 90 / Die Grünen	2		
UWG			1
Fraktion DIE LINKE und Piraten	1		
Bürgermeisterin	1		
Gesamt	17		1

Abstimmungsergebnis zu Ausschuss für Planung und Liegenschaften:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	8		
SPD	3		
FDP	2		
Bündnis 90 / Die Grünen	2		
UWG			1
Fraktion DIE LINKE und Piraten	1		
Gesamt	16		1

Technischer Beigeordneter Assenmacher erläutert die Inhalte der Vorlage, insbesondere das 3-Stufen-Modell und verweist ausdrücklich auf die mit dem Beschlussvorschlag verbundenen Vorteile, insbesondere der sich daraus ergebenden Steuerungsmöglichkeiten für Politik und Verwaltung. Grundsätzlich begrüßen die Fraktionen den Beschlussvorschlag und sprechen sich gegen den Verta-

gungsantrag der UWG-Fraktion aus. Insbesondere Ratsherr Damblon bringt zum Ausdruck, dass vom Grundsatz her der Beschlussvorschlag die richtige Vorgehensweise beinhalte.

Ratsherr Peters beantragt um 20:18 Uhr Sitzungsunterbrechung. Die Sitzung wird um 20:30 Uhr weitergeführt.

Ratsherr Damblon beantragt einen Zusatz in den Beschlussvorschlag zum Verfahren bei Zweifel an der Zuordnung von landwirtschaftlichen Flächen und Gartenland aufzunehmen. Danach soll der Gutachterausschuss des RK Neuss bei Zweifeln über die Grundlage des Ankaufswertes entscheiden. Der Beschlussvorschlag wird entsprechend ergänzt. Sodann wird über den Beschlussvorschlag abgestimmt.

4.1 Antrag der Fraktion UWG zur aktiven Grundstückspolitik zur Entwicklung von Siedlungsflächen **Vorlage: FB4/0175/2017**

Beschluss über den Veränderungsantrag:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmen dem Änderungsantrag der UWG-Fraktion zur Überarbeitung des Baulandkonzeptes zu.

Abstimmungsergebnis Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD		3	
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen		2	
UWG	1		
Fraktion DIE LINKE und Piraten		1	
Bürgermeisterin		1	
Gesamt	1	17	

Abstimmungsergebnis zu Ausschuss für Planung und Liegenschaften:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD		3	
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen		2	
UWG	1		
Fraktion DIE LINKE und Piraten		1	
Gesamt	1	16	

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Beschluss über den Vertagungsantrag:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmen dem Vertagungsantrag der UWG-Fraktion zu.

Abstimmungsergebnis Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD		3	
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen		2	
UWG	1		
Fraktion DIE LINKE und Piraten		1	
Bürgermeisterin		1	
Gesamt	1	17	

Abstimmungsergebnis zu Ausschuss für Planung und Liegenschaften:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD		3	
FDP		2	
Bündnis 90 / Die Grünen		2	
UWG	1		
Fraktion DIE LINKE und Piraten		1	
Gesamt	1	16	

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Technischer Beigeordneter Assenmacher und Herr Gatzlik beantworten die offenen Fragen aus dem Änderungsantrag. Sodann wird über beide Anträge abgestimmt.

5 Verschiedenes

./.

Meerbusch, den 27. Juni 2017

Angelika Mielke-Westerlage

Werner Damblon

Björn Kerkmann
Schriftführer