

# **Bündnis 90/DIE GRÜNEN**

FRAKTION IM RAT DER STADT MEERBUSCH

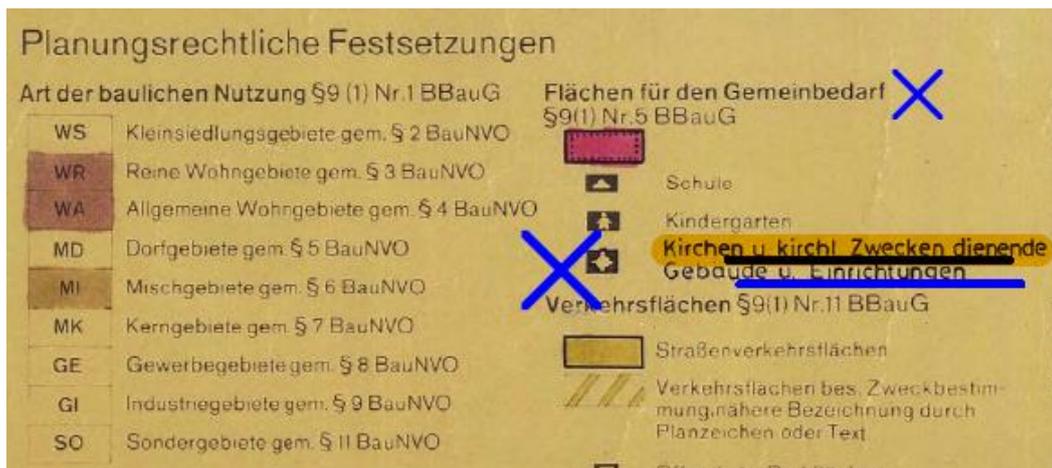
**An den Vorsitzenden des  
Ausschusses für Planung und Liegenschaften  
Werner Damblon  
Stadt Meerbusch  
Ratsbüro  
40667 Meerbusch-Büderich**

**Meerbusch, 22.8.2022**

**Antrag APL 22.9.2022  
Baumaßnahme Hauptstraße 6, Meerbusch-Lank  
B-Plan 138**

Sehr geehrter Herr Damblon, sehr geehrter Herr Assenmacher,  
die Verwaltung hat mitgeteilt, dass für das Gebäude Hauptstraße 6 in Meerbusch-Lank ein Neubauplanung genehmigt wurde.

1. Hierzu beantragen Bündnis 90/DIE GRÜNEN, dass dieser Punkt in der Tagesordnung des APL am 22.9.2022 (öffentlich) aufgenommen und diskutiert wird.  
Wir haben erhebliche Zweifel daran, dass keine Befreiungen für die aktuelle Planung erforderlich sein sollen.
2. Der Beschluss der Verwaltung zur Baugenehmigung ist aufzuheben,  
im Bedarfsfall durch den APL Befreiungen zu beraten.
3. Wir bitten in diesem Zusammenhang um Klärung folgender Themenbereiche:
  1. Der B-Plan 138 sieht eine Zweckbindung kirchliche Nutzung vor.



Die **neuen Planungen** mit 5 Wohneinheiten weisen nach unserer Auffassung diese ursprüngliche Verbindlichkeit mit dem Verweis,  dass die Wohnungen nun für kirchliche Mitarbeiter\*innen sein sollen, nicht mehr ausreichend nach. Letztlich sieht die Planung faktisch eine typisch wohnwirtschaftliche Nutzung vor, obwohl der B-Plan eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt hat.

#### Wikipedia:

#### Flächen für Gemeinbedarf:

Gemeinbedarfsfläche ist ein Begriff aus dem Bau- und Planungsrecht. Das Baugesetzbuch regelt in § 5 (Inhalt des Flächennutzungsplans) und § 9 (Inhalt des Bebauungsplans) die Darstellung bzw. Festsetzung dieser Flächen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Auf solchen Flächen dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden, die der Allgemeinheit dienen, **beispielsweise Kindertagesstätten, Schulen, Kirchen, soziale oder kulturelle Gebäude** und Einrichtungen.

Zum Bedarf **nicht-kirchlicher Nutzung** führte die Verwaltung und die damalige Antragstellerin, die Pfarrei Hildegundis von Meer, noch im Februar / März 2021 aus:

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1261/2020 vom 1. März 2021
Gremium	Sitzungstermin
Rat	25.02.2021
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	16.03.2021

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 seniorengerechten Wohnungen und Tiefgarage "Hauptstraße 6" in Meerbusch-Lank-Latum**  
- Zustimmung zu den Befreiungen

*„Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf einer Fläche, die im Bebauungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt ist. Begründet werden die beantragte Befreiungen zur Errichtung eines Wohnhauses auf einer „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ durch den Antragsteller zum einen mit der Tatsache, dass in den vergangenen Jahrzehnten die Mitgliederzahlen und Priesterzahlen der katholischen Kirche erheblich gesunken wären und in der Folge Gemeinden zusammengelegt werden und die Zahl der „kirchentypischer“ Mitarbeiter (Priester, Küster, Organisten etc.) deutlich vermindert werden mussten. Für die Grundstückseigentümersin seien weder die Notwendigkeiten noch die finanziellen Möglichkeiten für die Schaffung weiterer Mitarbeiterwohnungen an dieser Stelle gegeben. Andererseits bestünde im Großraum Düsseldorf und besonders in Lank-Latum erheblicher Bedarf, weiteren angemessenen Wohnraum zu schaffen; dies würde besonders für seniorenrechtlichen, barrierefreien Wohnraum in zentraler Ortslage gelten. Gerade in Lank-Latum gäbe es für ältere Einwohner, die eventuell aus einem inzwischen zu großen Haus in eine angenehme Wohnung im Ort umziehen möchten, kaum Angebote. Ein solches Angebot soll nun mit den beantragten 8 Wohnungen, die alle kleiner als 75 m<sup>2</sup> sind, gemacht werden und zwar in einer zentralen Lage, die fußläufig alle Infrastruktur erreichen ließe.“*

Die aktuelle Planung widerspricht damit der Begründung der Antragstellerin im APL vom 16.3.2021.

Wie wird dieser Widerspruch erklärt?

Wieso wurden dem Planungsausschuss Abweichungen vom Bebauungsplan in der Sitzung am 16.03.21 als zu beschließender Befreiungstatbestand vorgelegt und bei der aktuellen Planung, bei gleichem Zweck der Bebauung (Schaffung Wohnraum), nicht mehr als befreiungserforderlich bewertet?

Abgesehen davon, dass wir die aktuelle Planung für nicht zulässig halten, fragen wir uns: Wie sollte praktisch denn ein Nachweis in der Zukunft erfolgen, dass die Vermietungen tatsächlich nur an Mitarbeitende der katholischen Kirche erfolgen darf?

**2. Der jetzige Antragsteller ist zudem scheinbar nicht die Kirchengemeinde, sondern ein privater Investor.**

Ergeben sich damit aus Sicht der Verwaltung keine veränderten baurechtlichen Sachverhalte?

**3. Der B-Plan 138 sieht ein Baufenster von 16,50 Meter mal 12 Meter vor. Die aktuellen Planungen sehen aber mit „Terrassen“ Nutzungsanteile vor, die jenseits des Baufensters liegen. Nach unserem Kenntnisstand sind solche Flächen nur innerhalb des Baufensters zulässig.**

Warums sieht die Verwaltung hier keine Notwendigkeit der Befreiung?

4. **Stellplätze** sind nach dem B-Plan nur innerhalb des Baufensters zulässig.  
Nun werden aber von den 8 ermittelten Stellplätzen 7 außerhalb des Baufensters (im Flurstück 500) sein. Dem B-Plan 138 ist zu entnehmen, dass es sich um Straßenverkehrsfläche handelt. Ist nicht davon auszugehen, dass die vorgesehenen Stellflächen u.a. für kirchliche Nutzung (Messen) vorgesehen sind?  
Warum sieht die Verwaltung hier keine Notwendigkeit der Zustimmung zur Befreiung durch den Planungsausschuss oder zumindest Klärungsbedarf?
  
5. Auf welcher Grundlage ergäbe sich nun der **Verzicht öffentlichen Parkraums** zugunsten des privaten Bauträgers?  
Liegt die derzeitige öffentliche Nutzung dieser Parkplätze eine Dienstbarkeit oder ein Vertrag zugrunde?  
Kann die Nutzungsvereinbarung für öffentliches Parken aufgekündigt werden?
  
6. Der Landschaftsverband weist auf **mögliche Bodendenkmale** und eine erforderliche archäologische Sachverhaltsermittlung hin, und zwar **vor Erteilung der Baugenehmigung / dem Abbruch**. Einer Untersuchung parallel zum Abbruch wird von der Bodendenkmalpflege nicht zugestimmt. Wann wurde ein solches Gutachten beauftragt, von wem und mit welchem Ergebnis?

Joachim Quass / Jürgen Peters  
Bündnis 90 / DIE GRÜNEN