

Klaus Rettig
Schützendelle 20
40670 Meerbusch
Tel. 02159-50541
E-Mail: Rettig@gem-cro.com

An den Vorsitzenden des
Ausschusses für Planung und Liegenschaften (APL)
Herrn Werner Damblon
Stadt Meerbusch
40667 Meerbusch-Büderich

Meerbusch, den 16.09.2022

— **Betrifft: Fragen im APL am 22.9.2022**

Sehr geehrter Herr Damblon,

ich bitte herzlich um die mündliche und schriftliche Beantwortung der Fragen aus den folgenden beiden Themenkomplexen.



(Mitglied im Rat der Stadt Meerbusch)

[A] Anträge des BUND

<p>[A1] Erstellung Baulandkataster</p>	<p>In der Sitzung des APL am 19.01.2022 wurde mehrheitlich ein ganzheitlicher Beschluss zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 gefasst. (ISEK 2030; FB4/1439/2021), siehe auch Sitzung des Rates am 10.03.2022. Die Erstellung eines Baulandkatasters ist Bestandteil des ISEK 2030 (S.99-100), wurde somit also auch bereits beschlossen. Insofern erübrigt sich heute eine nochmalige Beschlussfassung.</p> <p>Es überrascht, anlässlich des Antrags des BUND zu erfahren, dass bereits ein Baulückenkataster in Meerbusch existiert, von dem zumindest ich noch nie gehört habe. Es ist bedauerlich, dass dieses Kataster bei bisherigen Entscheidungen zu Wohnbaulandausweisungen nie in die Überlegungen einbezogen wurde.</p> <p><u>Fragen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hat die Verwaltung auf dieser Basis bereits von sich aus in der Vergangenheit Maßnahmen durchgeführt, um Baulücken zu aktivieren ? Wenn ja, welche? Wenn nein, warum nicht ? 2. Plant die Verwaltung in der Zukunft Maßnahmen zur Aktivierung von Baulücken, z.B. BGB §176 Baugebot (im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile), Einführung der Grundsteuer C*, etc. ??, Veröffentlichung des Baulandkatasters im Internet wie z.B. in Ostfildern https://www.ostfildern.de/Was_Wo_Einpflge/Produkte/Baul%C3%BCckenkataster.html
<p>[A2] Standortprüfung für Parkplätze & eingeschossige Verkaufsflächen</p>	<p>Einen ähnlichen Antrag stellten die Linken und Piraten für Meerbusch bereits am 16.11.2017 im Ausschuss für Planung und Liegenschaften. In der Niederschrift heißt es 'Im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnungsbau regt Ratsherr Becker (Lipi) an zu prüfen, ob das s.g. Münchener Modell, bei dem Parkplätze ab dem I.OG überbaut werden, für Meerbusch eine Option darstellen könne. Zusätzlich wird gebeten, die im ISEK enthaltenen Größenangaben der Flächen in den heute vorgestellten Bericht zu Baulandentwicklung zu übertragen. Dies wird seitens des Büros zugesagt.' Könnte die Verwaltung bitte die entsprechenden Ergebnisse zur Verfügung stellen ? Sie sind im Session-Net nicht auffindbar.</p>
<p>[A3] Standortprüfung für Aufstockungspotenzial</p>	<p>Dies dürfte wohl zu aufwendig sein. Welche Hindernisse gibt es bei Aufstockungsgesuchen (z.B. Erfordernis für zusätzliche Stellplätze) ?</p>

*=Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung: Mit diesem Gesetz wird den Gemeinden das Recht eingeräumt, ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen auf unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen.

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>

[B] Baugebietsentwicklung Kalverdonk (B-Plan 324)

Mit der Umsetzung dieses Projektes ist die NRW.Urban beauftragt (vgl. HFWA12.12.2019); zum **aktuellen Stand** des Projektes habe ich folgende Fragen:

[B1]	Wie viele Eigentümer gibt es in diesem Bereich* ? (inkl. Angaben zu Quadratmetern)
[B2]	Welcher Kaufpreis X wurde diesen angeboten (stimmt X mit dem im Business-Plan von NRW.Urban vom 26.11.2019 vorgesehenen überein ? Wenn nein, warum nicht und auf welchem Beschluss basiert eine Abweichung ?)
[B3]	Wie viele Eigentümer mit wie viel Quadratmetern haben Bereitschaft für einen Verkauf signalisiert ?
[B4]	Wie viele Eigentümer mit wie viel Quadratmetern haben einen Kaufvertrag unterschrieben ?
[B5]	Wurde der Business-Plan vom 26.11.2019 zwischenzeitlich modifiziert ? Wenn ja, wurden die Änderungen in einem Ausschuss oder im Rat beschlossen ? Wann ? Wo findet man ggfs. die Unterlagen im Session-Net (ich konnte nichts finden) ?
[B6]	Gibt es Bereiche, in denen wegen ungeklärter oder ungünstiger Eigentumsverhältnisse (z.B. kein städt. Eigentum) gar keine oder keine sinnvoll realisierbare Planung möglich ist (z.B. Hindernisse bei der Erstellung der Infrastruktur wie Straßen, Entwässerung etc.)? Wenn ja, bitte in eine entsprechende Karte einzeichnen. Welche Maßnahmen könnten ergriffen werden, um diese Probleme zu beheben: (a) Verkleinerung des Plangebietes, (b) Umlegung, (c) Entwicklungsmaßnahme nach §§165 BauGB, (d) sonstiges. Bei (b) und (c) bitte mögliche Hürden und die wahrscheinlichen Umsetzungszeiträume angeben.
[B7]	Wäre es nicht sinnvoll, die heutige Abstimmung über den Wettbewerb zu verschieben, mögliche Problem zu klären und dann erst in die Auslobung einzutreten. Das würde sicherlich verhindern, dass das Projekt als Gesamtprojekt völlig versandet [vgl. den B-Plan 308 Meerbusch-Osterath, Barbara-Gerretz-Schule, letzte Aktivität: Juni 2017, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB !!] Es ist (für mich) nicht vorstellbar, dass bei Betrachtung einzelner Baubereiche eine sinnvolle und funktionierende (Gesamt-) Planung entstehen kann.

*= B1-B7 jeweils getrennt für die 5 Teil-Baugebiete in der folgenden Abbildung angeben.



Abbildung 24 **Mögliche** Realisierungsabschnitte (eigene Darstellung, NRW.URBAN 2022)