GRÜN-alternativ Meerbusch
FRAKTION IM RAT DER STADT MEERBUSCH

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

Meerbusch, 9.10.2022

Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 19.10.2022
Anträge und Anfragen zum Plangebiet Kalverdonk
Antrag zum Vertrag mit NRW.URBAN und dem MHKBG

Sehr geehrter Herr Damblon,

1. bedauerlicherweise sind erneut Anträge und Anfragen zur vorgesehenen Planung „Kalverdonk“ nicht für die Tagesordnung am 19.10.2022 berücksichtigt worden, dies gilt für

   - den Antrag von Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 23.8.2021
   - der Fraktion „Die FRAKTION“ vom 18.09.2022
   - die Anfrage des Ratsmitgliedes Klaus Rettig vom 16.9.2022 zur Baugebietsentwicklung Kalverdonk
   - ebenso sind Teile der Anfrage der FDP-Fraktion vom 20.9.2022 bisher unbeantwortet (z.B. Berechnung der Überschüsse bzw. der Unterdeckung im Zusammenhang mit der Umsetzung des ersten Bauabschnitts)

   - lediglich der Bürgerantrag nach § 24 GO NRW vom 03. April 2022 bzgl. Planung des Baugebietes "Kalverdonk“, mit der Begrenzung des Planungsgebietes auf den Bereich hinter der Nicolaus-Grundschule, wurde in der Sitzung am 22.9.2022 behandelt und abgelehnt, insofern ist dieser Antrag nachvollziehbar nicht mehr auf der Tagesordnung.

Die Fraktion „GRÜN-alternativ Meerbusch“ geht davon aus, dass alle noch nicht beschlossenen Anträge zu beraten und Anfragen zu beantworten sind, bevor eine Beschlussfassung zum Kalverdonk erfolgen kann.

2. Die Fraktion GRÜN-alternativ stellt ergänzend zu den ausstehenden, noch zu behandelnden Anträgen zum Top Kalverdonk folgenden weiteren Antrag:

   - Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) und NRW.URBAN Verhandlungen aufzunehmen, um „Regresszahlungen“ in Höhe von 770.000 €, für den Fall, dass nicht das komplette Plangebiet Kalverdonk (soweit Grunderwerb möglich war) umgesetzt wird bzw. bei einer Unterschreitung von 5%, aufzuheben. Die Hoheit des Planungsumfangs muss bei der Stadt Meerbusch liegen.

Gründe:

Der Zwang, das gesamte Plangebiet (37 ha) auf Grundlage eines Vertrages mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung und NRW.URBAN umzusetzen, war bisher unbekannt.

Diese rechtliche Verpflichtung wurde erst zur APL-Sitzung am 22.9.2022, bzw. dem mit Stand vom 30. August 2022 versendete Schreiben der Verwaltung deutlich. Die Antwort auf die Frage, inwieweit die politischen Gremien hierüber bereits informiert und im Vorfeld eingebunden wurden, steht noch aus.

In den bisherigen Sitzungen des Planungs- und Liegenschaftsausschusses wurde fraktionsübergreifend und einvernehmlich die Entwicklung möglicher Baugebiete auf der östlichen Seite der K-Bahn immer für den Fall einer eventuell erforderlichen Entwicklung diskutiert. Auch der Erwerb von Grundstücken östlich der K-Bahn wurde nicht zwingend mit einer baulichen Umsetzung verknüpft. Es konnte und musste also angenommen werden, dass über eine bauliche Umsetzung östlich der K-Bahn zu einem späteren Zeitpunkt beraten und beschlossen wird. Zwar haben CDU und SPD klar formuliert, dass das Gesamtgebiet in der ersten Planungsphase berücksichtigt werden solle, aber ebenso, dass das Gebiet jenseits der K-Bahn abhängig von den jeweiligen Bedarfen oder Notwendigkeiten später entwickelt werden könnte, aber nicht müsste.

Diese politische Position wird durch die obige vertragliche Vereinbarung durchkreuzt und damit die Handlungsoptionen des Rates unterlaufen.

In der Beschlussvorlage des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses und des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 18.6.2019 und des Rates vom 27.9.2019 finden sich folgende Ausführungen:

„Hier wird deutlich zum Ausdruck gebracht, dass NRW.URBAN zwar die gesamt operative Umsetzung des Projektes einschließlich der Finanzierung des gesamten Investitionsbedarfes übernimmt, die wichtigen Entscheidungen des Projektes aber bei der Kommune verbleiben.“

und
„Die Entscheidung über die Projektlaufzeit, die Höhe der Ankaufspreise für den Grunderwerb, die Art der baulichen Ausnutzung und Verdichtung der Bauflächen, die Zielgruppenfestlegung bei der Vermarktung, die Höhe der Verkaufspreise **liegt bei der Stadt und ihren politischen Gremien**. Mit dieser zentralen wirtschaftlichen Entscheidungs- und Steuerungshoheit innerhalb des Projektes **bekommt die Kommune eine Schlüsselfunktion, die sie auch innehätte, würde sie das Projekt selbst durchführen.**“

In der Ratssitzung am 27.6.2019 führte die damalige Bürgermeisterin Mielke-Westerlage zum Gesellschaftsvertrag im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung aus:

„Bürgermeisterin Mielke-Westerlage erläutert die Inhalte der Vorlage und berichtet aus den Vorberatungen in der gemeinsamen Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses und des Ausschusses für Planung und Liegenschaften. Sie führt aus, dass die städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht der Teil der Beschlussfassung (obiger Vertrag) sei. Alle weiteren Schritte der Entwicklung des Siedlungsgebietes würden dem Rat und den zuständigen Ausschüssen jeweils zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.“

Und weiter:
„Bürgermeisterin Mielke-Westerlage führt aus, dass die Entwicklung der Siedlungsfläche vom Rat mehrheitlich beschlossen worden sei. Die Verwaltung setze diesen Beschluss um. Dabei gehe es im 1. Schritt ausschließlich um das „doing“, nicht um städtebauliche Festsetzungen. Diese seien dem weiteren Verfahren vorbehalten. Der **vorliegende Businessplan diene zunächst als Orientierung zur Einschätzung der haushaltsmäßigen Auswirkungen**. Wie in jedem anderen Bebauungsplanverfahren müsse im Rahmen von Verkehrsgutachten die Frage der Erschließung geprüft werden. Der mit dem erwarteten Bevölkerungszuwachs einhergehende Infrastrukturbedarf müsse parallel zu den geplanten Aufsiedlungen geschaffen werden.“

Im Juni 2020 wurde nach Angaben der Verwaltung die „Unterzeichnung der Zielvereinbarung über die Entwicklungsmaßnahme „Kalverdonk“ zwischen dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG) und der Stadt Meerbusch“ vorgenommen.

Über die konkreten Inhalte dieser Vereinbarung, soweit diese Ergänzungen zu den bestehenden Beschlüssen beinhalten, wurden nach unserem Kenntnisstand in den zuständigen Ausschüssen nicht vorab beraten.

Stadtplanung und Bauaufsicht
Stand 30. August 2022
Zielvereinbarung umfasst die

- Realisierung von gefördertem Wohnraum auf mindestens 30% der entstehenden Bruttogeschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Land NRW
- Einhaltung von Qualitätsanforderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen und des Wohnraumförderungsprogramms

- Sicherstellung städtebaulicher Qualitäten städtebaulicher Qualifizierungsprozess ist umzusetzen
- Vermeidung einer einseitigen Bewohnerstruktur

Im März 2021 erfolgte nach Aussage der Verwaltung die
„schriftliche Bestätigung der Stadt Meerbusch über die Änderung des Businessplans und die daraus resultierende Erhöhung des Kreditrahmens."
Änderungen des Businessplans wurden nach unserem Kenntnisstand in den politischen Gremien nicht beraten und beschlossen.

Zustimmungserfordernis des MHKBG bei Änderungen:
Im **Entwicklungsträgervertrag** § 6 Abs. 2b und des Vertrags über das Zusammenwirken des MHKBG, der NRW.URBAN und der Stadt Meerbusch **vom 19. Dezember 2020** ist geregelt, dass folgende nachträgliche Änderungen der Zustimmung durch das MHKBG bedürfen:

- Änderungen am Businessplan, soweit sie eine Überschreitung des vom Ministerium genehmigten Kreditbedarfs von jeweils mehr als 5% beinhalten oder den Bürgschaftsrahmen überschreiten.
- Wesentliche Veränderungen des Entwicklungsgebietes in seiner Lage, Größe und Art

Mögliche Auswirkungen bei Nicht-Zustimmung des MHKGB

- … Flächenmäßige Verkleinerung des Gesamtgebietes von rd. 37 ha trotz erfolgreichen Eigentumserwerbes (Beschränkung auf den Teilabschnitt 1a, **Verzicht auf den Teilabschnitt 1b**)

  Das ist aus unserer Sicht irritierend, da die Politik ja erst mit dem Auslobungstext Mitte 2022 über das Plangebiet jenseits der K-Bahn informiert wurde.

Auf dieser Basis ist eine abschließende Beratung mit Beschlussfassung nicht möglich.

Jürgen Peters
GRÜN-alternativ Meerbusch