

Antwortübersicht zu den gesammelten Anträgen / Anfragen zum Thema Baulandentwicklung Kalverdonk, die öffentlich beantwortet werden können (Stand 19. Oktober 2022)

| APL<br>22.09. | Antrag der Fraktion GRÜN-alternativ Meerbusch vom 21. September 2022 zu Kalverdonk auf Vertagung  | Stellungnahme   | FB4 / FB6 / NRW.URBAN (Stand 12. Oktober 2022)   |
|---------------|---|---|--|
| zu 1.         | <p>Das Technische Dezernat ist zurzeit in seinen Handlungsmöglichkeiten eingeschränkt, da die Stelle des Technischen Beigeordneten nicht besetzt ist. Wir halten die Beteiligung des / der neuen Beigeordneten aber für unbedingt erforderlich, verbunden mit der Möglichkeit, sich in diesen komplexen Sachverhalt ausreichend eingearbeitet zu haben.</p> <p>Bei allem Bemühen des BM halten wir es nicht für realistisch derzeit zu einem sachgerechten Ergebnis zu kommen, zumal z.B. die aktuellen Planungen nicht den bisherigen Positionen / Diskussionen des Planungsausschusses entsprechen.</p>   | <p>Aufgrund der zuvor im politischen Raum getroffenen Entscheidungen ist ein Beschluss auch ohne einen Technischen Dezernenten möglich.</p> <p>Der aktuelle Sachstand wurde mit dem scheidenden Technischen Dezernenten Michael Assenmacher abgestimmt, sodass sich zum aktuellen Zeitpunkt eine Übergabe anbietet. Der künftige Technische Dezernent kann sich dann bereits im Rahmen des Preisgerichtes intensiv in das Projekt einbringen. In der Übergangszeit übernimmt der Bürgermeister die Vertretung des Technischen Dezernenten.</p>  |  |
| zu 2.         | <p>Die Vorlagen zum Tagesordnungspunkt Kalverdonk sind sehr umfangreich und ließen sowohl vom Umfang wie vom strittigen Inhalt nicht zu sich angemessen damit zu beschäftigen. Zu einzelnen Gutachten hatten wir bereits kritische Anmerkungen und sehen absehbar Konflikte (Artenschutz, Lärm).</p>  | <p>Während der Planung und Vorbereitung der Wettbewerbsauslobung gab es insgesamt zwei Abstimmungsgespräche zwischen den Fraktionsvorsitzenden und der Verwaltung. Darüber hinaus wurden die politischen Vertreter des APL intensiv in den vorbereitenden Beteiligungs- bzw. Dialogprozess in Form von zwei Experten-Workshops (August 2021 und März 2022) eingebunden, sodass die Politik zu jeder Zeit an den Inhalten der Auslobung mitwirken konnte.</p> <p>Die vorbereitenden Gutachten sind als ein Anfang zu verstehen, da es sich um Grundlagen für den städtebaulichen Wettbewerb handelt. Hierbei ist zu bedenken, dass in der Vergangenheit bei derartigen Planungswettbewerben bereits so viele Fachgutachten in dieser Qualität nicht vorlagen. Im Zuge des anschließenden Bauleitverfahrens sind natürlich weitere Gutachten in einer tiefergreifenderen Qualität erforderlich. Die vorliegenden Gutachten wurden erstellt, um den Wettbewerb auf eine möglichst gute fachliche Grundlage zu stellen.</p> |  |
| zu 3.         | <p>Die Information der Verwaltung, vom 30.8.2022 (Anlage) hinterlässt einige Irritationen, die dringend einer Aufklärung bedürfen, z.B. ergibt sich daraus, dass es im Juli 2022 anscheinend eine veränderte Abstimmung / Vereinbarung mit NRW.URBAN gab, die eine erhebliche Rückzahlungsverpflichtung für den Fall vorsieht, dass der Bauabschnitt 1b (jenseits der K-Bahn) nicht realisiert wird.</p> <div data-bbox="261 1339 1169 1646" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Mögliche Auswirkungen bei Nicht-Zustimmung des MHKGB</b></p> <p>Mögliches Szenario   Flächenmäßige Verkleinerung des Gesamtgebietes von rd. 37 ha trotz erfolgreichen Eigentumserwerbes (Beschränkung auf den Teilabschnitt 1a, Verzicht auf den Teilabschnitt 1b)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei Nicht-Zustimmung des MHKGB zur Änderung droht die Beendigung der Kooperativen Baulandentwicklung</li> <li>▪ Folge ist die städtische Rückzahlung des bislang geleisteten Aufwands von aktuell rd. 770.000 € brutto (Stand 07/2022)</li> </ul> </div> <p>Dieser Zusatz – der zudem wie eine Drohung klingt - kann nicht ursprünglicher Bestandteil der Vereinbarungen zwischen Stadt und NRW.URBAN gewesen sein, da die Fraktionen erst mit der Aussendung des Entwurfs des Auslobungstextes zu einer Sitzung am 18.8.2022 (mit BM, Fraktionsvertretern, Verwaltung und NRW.URBAN) darüber informiert wurden, dass der 1. Bauabschnitt sich nun, abweichend vom ursprünglichen 1. Bauabschnitt, auf eine Fläche bezieht, die absehbar von NRW.URBAN erworben werden</p> | <p>Gemäß Kostenkontrolle zum Stand 31. Juli 2022 wurden bisher Auszahlungen in Höhe von 766.305,67 € vom Treuhandkonto angewiesen. Diese Auszahlungen setzen sich wie folgt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grunderwerb:</b> 306.535,70 €</li> <li>▪ <b>Städtebauliche Leistungen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vorbereitende Gutachten: 41.770,90 €</li> <li>○ Studentisches Projekt: 1.980,00 €</li> <li>○ Beteiligungsprozess: 68.378,10 €</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Projektmanagement:</b> 337.265,90 € <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Davon für vorbereitende Gutachten und Vorbereitung Wettbewerb inkl. Beteiligungsprozess: rd. 150.000,00 €</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Bewirtschaftung (Kontoführung; Projektwebsite):</b> 9.158,39 €</li> <li>▪ <b>Finanzierungskosten:</b> 1.216,67 €</li> </ul>  | <p>Selbstverständlich haben den zuständigen Gremien damals auch die Entwürfe der mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes (kurz: MHKBD) abzuschließenden Zielvereinbarung und des mit NRW.URBAN abzuschließenden Entwicklungsträgervertrages vorgelegen, die – ebenso wie sämtliche Anlagen, Lagepläne und Businesspläne – alle auf das gesamte Entwicklungsgebiet</p> |

|              |   |  |
|--------------|---|--|
|              | <p>kann. Diese Veränderung ist ohne Beteiligung der Politik zustande gekommen und hinterlässt einen fragwürdigen Eindruck.</p> <p>Hintergrund ist, NRW.URBAN ist es nicht gelungen, ausreichende Flächen zu erwerben, die eine logische, sinnvolle und zusammenhängende Planung ermöglicht hätte, wobei dies als ersten Schritt nur westlich der K-Bahn sein kann. Das entsprach auch den bisherigen Diskussionen im Planungsausschuss.</p>   | <p>abzielten. Dies wurde schriftlich z. B. im Entwicklungsträgervertrag und in der zugehörigen Vorlage so festgehalten. Der Vertrag ist ausdrücklich als „Entwicklungsträgervertrag für das gesamte Entwicklungsgebiet“ bezeichnet.</p> <p>Für die Sitzungen des HFWA am 12. Dezember 2019 und des Rates am 19. Dezember 2019 finden sich im Ratsinformationssystem alle entsprechenden Unterlagen (vorausgehend war das Thema bereits in der Sitzungsfolge HFWA am 18. Juni 2019 und Rat am 27. Juni 2019 Gegenstand von Beratungen und Beschlüssen).</p>   |
| <p>zu 4.</p> | <p>Die Rückzahlungsverpflichtung der Stadt für den „geleisteten Aufwand von 770.000 €“, für den Fall der Nicht-Zustimmung des MHKGB, deckt sich nicht mit der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Meerbusch und NRW.URBAN zum tatsächlichen jährlichen Aufwand. Dort wird der jährliche Aufwand von angenommenen 795 Stunden, mit 76.900 €, plus MW beziffert. Der Vertrag gilt ab 2020.</p> <p>Woraus sollte sich nun ein vielfacher Betrag ergeben? Der Vertrag formuliert für den Kündigungsfall:</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 11<br/>Abwicklung bei Kündigung</b></p> <p>1. Wird der Vertrag von der Stadt Meerbusch gekündigt, so erhält der Entwicklungsträger eine Vergütung für den bis dahin geleisteten Aufwand und den Aufwand während des Abwicklungszeitraumes gemäß § 12, Ziffer 1.</p> <p>Grundlage hierfür ist der vom Entwicklungsträger erbrachte Stundenaufwand nach vorgelegten Arbeitszeitaufzeichnungen.</p> <p>Dabei gehen wir, die Antragsteller davon aus, dass der nicht ausreichende Erwerb von Grundstücken auch einen kritischen Blick auf die Tätigkeit von NRW.URBAN zulässt.</p> | <p>Der geleistete Aufwand bezieht sich auf die gesamten bislang angefallenen Kosten (Grunderwerb, Vorbereitende Gutachten, Beteiligungsprozess) und nicht nur auf die durch NRW.URBAN erbrachten Leistungen. Eine genaue Aufstellung der Kosten wird im APL präsentiert und erläutert. Mittlerweile befindet sich NRW.URBAN im dritten Bearbeitungsjahr, sodass die unter Nr. 3 aufgelisteten Zahlen stimmig sind.</p>   |
| <p>zu 5.</p> | <p>Das zweistufige Wettbewerbsverfahren war ursprünglich mit einem Betrag von 300.000 € kalkuliert, die aktuelle Übersicht sieht nun jedoch bereits ca. 450.000 € vor.</p>  | <p>Zu Beginn des Projektes waren die Details zum städtebaulichen Wettbewerb noch nicht abzusehen. Diese wurden u.a. erst durch den Beteiligungsprozess sowie die intensive Bearbeitung des Plangebietes deutlich. Aus diesem Grund kann erst zum jetzigen Zeitpunkt, nachdem die Art des Verfahrens und auch die beteiligten Fachdisziplinen feststehen, eine Wettbewerbssumme benannt werden.</p> <p>Die nachfolgende Auflistung zeigt die Kostenpositionen samt der jeweilig geschätzten Summe (brutto):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Vervielfältigungen / Großkopien / Scans / Umgebungsmodell: 10.000 €</b></li> <li>▪ <b>Organisation Wettbewerb (u.a. Catering, Räume werden durch Stadt gestellt): 9.500 €</b></li> <li>▪ <b>Preisgelder / Wettbewerbssumme: 219.000 €</b></li> <li>▪ <b>Honorare Preisrichter (Preisrichtervorbesprechung, Einführungskolloquium mit Ortsbesichtigung, Preisgerichtssitzungen: 109.500 €</b></li> <li>▪ <b>Wettbewerbsbetreuung (NRW.URBAN): 83.200 €</b></li> </ul> <p>Notwendige Abstimmungen mit der Architektenkammer können dazu führen, dass sich die geschätzte Wettbewerbssumme nach aktuellem Abstimmungsstand mit der AKNW um bis zu 60.000 € erhöhen könnte.</p> |

|            |   |  |
|------------|---|--|
|            |   | Aktuell gehen wir davon aus, dass die Gesamtsumme für die städtebaulichen Leistungen mit rd. 800.000 € auskömmlich sein werden. Dies kann aber auch erst zu einem späteren Zeitpunkt final festgelegt werden.  |
| <b>3.1</b> | <b>Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 23. August 2021 zu Meerbusch-Osterath "Kalverdonk"</b>   | Stellungnahme  |
|            |   | FB4 / FB6 / NRW.URBAN (Stand 12. Oktober 2022)   |
| zu 1.      | Die Siedlungsentwicklung Kalverdonk wird (zunächst) auf den Bereich südlich der K-Bahn beschränkt.  | Ohne einen Beschluss zur Verkleinerung des Gebietes gilt der mehrheitliche Ratsbeschluss vom 27. Juni 2019 zur Baulandentwicklung des Gesamtgebietes von rd. 37 ha mit NRW.URBAN.<br><br>Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung wurde vom Rat am 01. September 2020 ebenfalls für das gesamte Plangebiet mehrheitlich gefasst.  |
| zu 2.      | Für den Bereich Nibbelsweg ist Ensembleschutz zu prüfen und anzustreben.  | Der Umgang mit dem Nibbelsweg ist in der Wettbewerbsauslobung enthalten (siehe Auslobung unter Identität des Ortes, Seite 55)  |
| zu 3.      | Ein Wettbewerbsverfahren wird nicht vorgesehen.   | Im September 2018 wurde ein mehrheitlicher Ratsbeschluss zur Durchführung eines Kooperativen Wettbewerbsverfahrens nach RPW 2013 mit Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Baugebietsentwicklung gefasst (siehe FB4/0776/2018).   |
| zu 4.      | Als Planungsgrundlage beziehen wir uns auf Entwürfe der Student*innen der Universität Dortmund.   | Vorrangiges Ziel der studentischen Projektarbeit war es, erste konzeptionelle Ideen für das gesamte Entwicklungsgebiet zu erarbeiten und diese Ideen hinsichtlich der drei Schwerpunktthemen Mobilität, grünblaue Infrastruktur und Dichte bzw. Mischung zu vertiefen. Die studentischen Entwürfe stellen zwar als „Ideensteinbruch“ einen bedeutenden Mehrwert für den weiteren Planungsprozess dar, können aber nicht als fertige Planungen verstanden werden. Als Gründe müssen hier der begrenzte Bearbeitungszeitraum genannt werden, der eine tiefgreifende planerische Detailgenauigkeit nicht zugelassen hat. Außerdem beinhalten die Entwürfe noch nicht die im Nachgang durch den umfangreichen Beteiligungsprozess gemeinsam erarbeitenden Rahmenbedingungen und Vorgaben als inhaltliche Basis der Wettbewerbsauslobung. Für die weitere Qualifizierung der frischen Ideen der Studierenden ist daher die Kompetenz von erfahrenen Planer*innen unerlässlich, um eine entwurfstechnische Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren zu erhalten. Dies wird durch das städtebauliche Wettbewerbsverfahren erreicht. |
| zu 5.      | Zur späteren Umsetzung und Begleitung wird die Einbindung eines Planungs-, Architektenbüros angestrebt. Die Planungsprozesse sind von den politischen Gremien der Stadt Meerbusch zu begleiten. | Zur Sicherung der städtebaulichen sowie freiraumplanerischen und verkehrlichen Qualitäten soll ein Wettbewerb durchgeführt werden an dem verschiedene Fachbüros teilnehmen. Da es sich um einen Realisierungswettbewerb handelt erfolgt ein Auftragsversprechen, sodass ein Büro auch die weiteren Planungsschritte begleitet. Der Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb bekommt den Auftrag für die Leistungen der städtebaulichen Vorplanung.<br><br>Auch im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren werden die politischen Gremien intensiv am Entscheidungsprozess beteiligt, was ohnehin im gesamte Bebauungsplanverfahren rechtlich geregelt ist. Darüber hinaus wird es weiterhin verschiedene Beteiligungsmöglichkeiten für die breite Öffentlichkeit geben, sodass diese aktiv in den Planungsprozess eingebunden wird.  |
| zu 6.      | Besitzverhältnisse / Die erworbenen Flächen bleiben im Eigentum der Stadt Meerbusch   | Sofern von Seiten der Politik der Wunsch besteht, dass die erworbenen Flächen auch nach der Vermarktung im Eigentum der Stadt Meerbusch bleiben, werden mögliche Modelle geprüft, wie z.B. Erbpacht, Planung und Organisation mit der Kreisservicegesellschaft Wohnen, Bildung einer Wohnungsbaugesellschaft oder eine Kooperation mit einer bestehenden Wohnungsbaugesellschaft.  |

|       |  |  |  |
|-------|--|--|--|
| zu 7. | Der zu erarbeitende Umsetzungsplan soll Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassungskonzepte berücksichtigen.   | Die Wettbewerbsauslobung berücksichtigt sämtliche Aspekte der klimagerechten Stadtentwicklung und des klimaangepassten Bauens, die von den Planer*innen zu beachten sind. Ziel des Wettbewerbsverfahrens ist eine qualitätsvolle stadtplanerische Entwicklung des Gebietes. Hierbei sollen städtebauliche Ideen aufgezeigt werden, die eine nachhaltige, klimagerechte und sozial gerechte Nutzungsperspektive mit einer wohnbaulichen Entwicklung für alle Lebenslagen und alle Preissegmente sicherstellen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vorrangig innerhalb des Gebietes realisiert, sodass das Quartier durch einen hohen Grünflächenanteil charakterisiert sein wird. Die mit dem Klimawandel einhergehenden Herausforderungen erfordern eine auf die Zukunft ausgerichtete, klimaresiliente und klimagerechte Entwicklung / Planung. Als Arbeitsgrundlage für die Planer*innen sind neben der Checkliste Klimaschutz und -anpassung auch die Klimaanalysekarten der Wettbewerbsauslobung als Anlage beigefügt.   |  |
| 3.2   | <b>Antrag der Fraktion DIE FRAKTION vom 18. September 2022 zur Entwicklung Wohngebiet Kalverdonk</b>   | Stellungnahme  | FB4 / FB6 / NRW.URBAN (Stand 12. Oktober 2022) |
| zu 1. | den Ratsbeschluss vom 27.09.2018 (Rat/0030/2018) aufzuheben und das Vorhaben, als auch das Wettbewerbsverfahren einzustellen und nicht weiter zu verfolgen.  | Die bisherige Beschlusslage ist eindeutig, sodass zu diesem Punkt eine weitere politische Entscheidung notwendig ist.  |  |
| zu 2. | den Ratsbeschluss zu ändern und auf der südwestlichen Seite der U76 zu bleiben und in dem Beschluss des Rates vom 27.09.2018 zum Thema "Wohnbaulandentwicklung 'Kamper Weg' (Siedlungsflächen 'Ivangsheide', 'Kamper Hof', Kalverdonksweg)" die Fläche 'Kalverdonksweg' zu streichen.  | <p>Im Entwicklungsträgervertrag zwischen der Stadt Meerbusch und NRW.URBAN, der im Mai 2020 unterzeichnet worden ist, wurde unter § 6 Abs. 2b folgendes festgehalten:</p> <p><b>b. Die Höhe der Aufnahme von Krediten ist limitiert auf einen Betrag von 12,70 Mio. €. Dieser Betrag ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Businessplan mit Stand vom 27.11.2019. Dieser wird ausdrücklich Bestandteil dieses Vertrages. Änderungen des Businessplans hinsichtlich des vorgenannten Höchstbetrages sind nur möglich auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung zwischen den Parteien sowie nach vorheriger Zustimmung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes NRW.</b></p> <p>Im Vertrag über das Zusammenwirken des MHKBD, der NRW.URBAN GmbH &amp; Co. KG und der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH wurde darüber hinaus geregelt, dass Änderungen am Businessplan, soweit sie eine Überschreitung des vom Ministeriums genehmigten Kreditbedarfes von jeweils mehr als 5 % beinhalten oder den Bürgschaftsrahmen überschreiten, einer Zustimmung des Ministeriums bedürfen. Ähnliches gilt auch für eine wesentliche Veränderung des Entwicklungsgebietes in seiner Lage, Größe und Art. NRW.URBAN ist gegenüber dem Ministerium informations- und mitteilungspflichtig, sofern einer der beiden genannten Aspekte eintritt.</p> <p>Ohne einen Beschluss zur Verkleinerung des Gebietes gilt der mehrheitliche Ratsbeschluss vom 27. Juni 2019 zur Baulandentwicklung des Gesamtgebietes von rd. 37 ha mit NRW.URBAN.</p> |  |
| zu 3. | der Rat beschließt, vor der Auslobung eines Kooperativen Wettbewerbsverfahrens „Kamper Hof“, „Ivangsheide“ und „Kalverdonksweg“ in Meerbusch-Osterath eine Konzeption zur Schaffung von Ausgleichsflächen zu erstellen, die einerseits die Gesamtgröße des Areals berücksichtigt sowie andererseits entsprechende Ausgleichsflächen im gleichen Stadtteil – in räumlicher Nähe zum Areal – ausweist. | Eine Planung der Ausgleichsflächen ist erst nach Erhalt einer städtebaulichen Konzeption im Rahmen der Wettbewerbsdurchführung möglich. Selbstverständlich ist es wünschenswert diese in räumlicher Nähe zum Plangebiet zu realisieren, sofern dort Flächen verfügbar sind.  |  |
| zu 4. | die Errichtung einer Lärmschutzwand an der A57 ist Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Gebietes. (ggf. sind hier eigene Investitionen notwendig und im nächsten Haushalt einzustellen).  | <p>Das beauftragte Gutachten im Vorfeld des Wettbewerbes ist zu dem Ergebnis gekommen, dass durch passive Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Innere</p> <p>Zum Schutz vor den Geräuschen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kommt das beauftragte Schallschutzgutachten zu dem Ergebnis, das hier passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer geeigneten Auslegung des Schallschutzes der Gebäudehülle in Betracht (aktive Maßnahmen sind auf Grund der Gegebenheiten nicht praktikabel) kommen. Durch passive Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse</p>   |  |

|            |  |  |  |
|------------|--|--|--|
|            |  | <p>im Inneren des Gebäudes ausgehend von den vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegeln und der Gebäudegeometrie sichergestellt.</p> <p>Die Planer*innen müssen im Rahmen des Wettbewerbes Lösungen für die Lärmsituation im künftigen Plangebiet erarbeiten. Im anschließenden Bauleitplanverfahrens wird es hierzu auf Basis des Siegerentwurfes weitere Untersuchungen geben.</p>   |  |
| <b>3.3</b> | <b>Anfrage des Rats Herrn Rettig vom 16. September 2022 zum Baulandkataster und Kalverdonk</b>   | Stellungnahme  | FB4 / FB6 / NRW.URBAN (Stand 12. Oktober 2022) |
| zu B1      | Wie viele Eigentümer gibt es in diesem Bereich? (inkl. Angaben zu Quadratmetern)   | <i>Beantwortung Nicht Öffentlich</i>   |  |
| zu 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?   | <i>Beantwortung Nicht Öffentlich</i>   |  |
| zu B3      | Wie viele Eigentümer mit wie viel Quadratmetern haben Bereitschaft für einen Verkauf signalisiert?   | <i>Beantwortung Nicht Öffentlich</i>   |  |
| zu B4      | Wie viele Eigentümer mit wie viel Quadratmetern haben einen Kaufvertrag unterschrieben?  | <i>Beantwortung Nicht Öffentlich</i>   |  |
| zu 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) ?   | <i>Beantwortung Nicht Öffentlich</i>   |  |
| zu B6      | <p>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.)?</p> <p>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.</p> | <i>Beantwortung Nicht Öffentlich</i>   |  |
| zu B7      | <p>Wäre es nicht sinnvoll, die heutige Abstimmung über den Wettbewerb zu verschieben, mögliche Probleme 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 Meer-busch-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.</p>   | <p>Der städtebauliche Realisierungswettbewerb mit Ideenteil soll das gesamte Plangebiet „Kalverdonk“ mit einer Größe von rd. 37 ha berücksichtigen. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine Entwicklung in mehreren Realisierungsabschnitten vorgesehen, die sich nach der Eigentumsituation richten. Die einzelnen Bauabschnitte sollen unabhängig von Realisierungs- und Ideenteil sowie Bestandssituation und Eigentumsverhältnissen einerseits für sich funktionieren, jedoch andererseits auch in ein zusammenhängendes Konzept, insbesondere in Bezug auf den Freiraum und die Osterather Landschafts- und Siedlungsstruktur, eingebettet werden. Der Gesamtzusammenhang wird so bei jedweder Umsetzungsvariante gewahrt.</p> <p>Gegenstand im Ideenteil ist es, eine grundlegende städtebauliche, verkehrsplanerische und freiraumplanerische Entwurfsidee für die Gesamtfläche der Baulandentwicklung (37 ha) aufzuzeigen. Es werden Aussagen zur grundsätzlichen Baukörpersetzung inklusive Kubatur, Dichte und Höhenausbildung sowie zur Nutzung und Ausgestaltung der Frei- und Verkehrsflächen erwartet. Diese Gesamtplanung bildet die Grundlage für die Entwicklung einzelner, für sich funktionierender Bauabschnitte. Dadurch soll ein Fleckenteppich in der Planung und Realisierung vermieden werden.</p> <p>Der für die zweite Phase definierte „Realisierungsteil“ ergibt sich aus den durch den Grunderwerb verfügbaren Flächen (inkl. der städtischen Fläche), die eine zeitnahe Umsetzung dieses Bereich ermöglichen würden. In diesem Realisierungsteil ist auf Basis des Gesamtkonzeptes für die zuvor definierte Teilfläche (15</p> |  |

|              |   |  |  |
|--------------|---|--|--|
|              |   | ha) eine städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Vertiefung auszuarbeiten. Hier werden detaillierte und spezifische Aussagen zu Bau- und Wohnformen sowie deren Qualität, Erschließungs- bzw. Mobilitätskonzept, Zonierung und Gestaltung des öffentlichen Raums sowie Konzeptansätze zur Energieversorgung und Entwässerung verlangt. Der Teilbereich soll als innovatives und nachhaltiges Modell initial für die Gesamtentwicklung dienen. |  |
| <b>3.4</b>   | <b>Anfrage der FDP-Fraktion vom 20. September 2022 zur Baulandentwicklung Kalverdonk</b>  | Stellungnahme  | FB4 / FB6 / NRW.URBAN (Stand 12. Oktober 2022) |
|              | Mit Datum „Dezember 2020/März 2021“ ist von einer Änderung des Businessplans die Rede: Wann und wo wurde über die Änderung des Businessplans beraten und wo (Rat und/oder Ausschuss) erfolgte ggf. eine Abstimmung über die Erhöhung des Kreditrahmens ?  | <i>Beantwortung Nicht Öffentlich</i>   |  |
|              | Warum wurde der geänderte Businessplan nicht den Fraktionen übermittelt? Wir bitten um Aushändigung des aktuellen Businessplans.<br><br>Denn dieser ist offensichtlich auch besonders bedeutend zur Bewertung finanzieller Auswirkungen (grobe Annahmen).   | <i>Beantwortung Nicht Öffentlich</i>   |  |
|              | So stellen wir die Frage, wie sich ein Überschuss von +1.1 Mio. errechnet (Modell Realisierung Teilabschnitte 1a und 1b) und welche Infrastrukturkosten (Straßen, Lärmschutz, Abstand zur Stadtbahnlinie, Erschütterungsgutachten etc.) in welcher Höhe zugrunde gelegt wurden?   | <i>Beantwortung Nicht Öffentlich</i>   |  |
|              | Konsequenterweise ergänzen wir die Frage, wie sich die Unterdeckung von -5.3 Mio. beim Modell Realisierung 1a ohne 1b errechnet?  | <i>Beantwortung Nicht Öffentlich</i>   |  |
|              | Darüber hinaus haben wir die generelle Frage, ob es nicht eine gewisse Inkonsistenz der Entscheidungen im APL bzw. des Rates gibt, wenn man im September 2018 offensichtlich gut erkennbar von Baugebieten 1a und 1b spricht und damit die gesamte Fläche zwischen K-Bahn und Winklerweg meint, heute aber die gleichen Bezeichnungen nutzt, nun jedoch 1b zwischen K-Bahn und Kalverdonksweg liegt?  | Die bisherige Darstellung von „Teilbereichen“ dienen lediglich als Arbeitsgrundlage. Eine genaue Einteilung der Bauabschnitte soll erst nach intensiver planerischer Auseinandersetzung im städtebaulichen Wettbewerb erfolgen.  |  |
|              | Im allgemeinen stellen wir fest, dass die Bezeichnungen dieser Flächen in den verschiedenen Entscheidungsvorlagen, dem Verkehrsgutachten und auch dem Entwässerungskonzept irreführend unterschiedlich sind und bitten hier generell um mehr Stringenz in der Darstellung.  | Da diese demzufolge bei der Beauftragung der Gutachten nicht als Grundlage/ Vorgabe zur Verfügung gestellt wurden, besteht in diesem Punkt keine Stringenz.  |  |
| <b>3.5</b>   | <b>Antrag der Fraktion GRÜN-alternativ Meerbusch vom 09. Oktober 2022 zum Plangebiet Kalverdonk und Vertrag mit NRW.URBAN und dem MHKBD</b>   | Stellungnahme  | FB4 (Stand 12. Oktober 2022)                   |
| <b>zu 1.</b> | bedauerlicherweise sind erneut Anträge und Anfragen zur vorgesehenen Planung „Kalverdonk“ nicht für die Tagesordnung am 19.10.2022 berücksichtigt worden, dies gilt für <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ den Antrag von Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 23.8.2021</li> <li>▪ der Fraktion „Die FRAKTION“ vom 18.09.2022</li> <li>▪ die Anfrage des Ratsmitgliedes Klaus Rettig vom 16.9.2022 zur Baugebietsentwicklung Kalverdonk</li> <li>▪ 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)</li> <li>▪ 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-</li> </ul> | Die genannten Anträge werden die Tagesordnung für den kommenden APL am 19. Oktober 2022 gesetzt.   |  |

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
|                     | <p>Grundschule, wurde in der Sitzung am 22.9.2022 behandelt und abgelehnt, insofern ist dieser Antrag nachvollziehbar nicht mehr auf der Tagesordnung.</p> <p>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.</p>  |  |
| <p><b>zu 2.</b></p> | <p>Die Fraktion GRÜN-alternativ stellt ergänzend zu den ausstehenden, noch zu behandelnden Anträgen zum Top Kalverdonk folgenden weiteren Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> </ul> | <p>Die aktuelle Beschlusslage ist eindeutig, weshalb aus diesem Blickwinkel aktuell kein Erfordernis zur Verkleinerung der Fläche und Erörterung theoretischer Konsequenzen mit dem Ministerium besteht.</p> |