

Niederschrift

über die 20. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 25.01.2024
(11. Wahlperiode)

T a g e s o r d n u n g

	Seite
Öffentliche Sitzung	5
1 Einwohnerfragestunde	5
2 Vergabe des Projektmanagements zur Städtebauförderung Meerbusch-Osterath, hier: Vorstellung des beauftragten Büros Planungsgruppe Stadtbüro	8
3 Sachstandsbericht der GWG Kreis Viersen zur Quartiersentwicklung Eichendorffstraße ("Blaue Blume") in Meerbusch-Lank-Latum	9
4 Bebauungsplan Nr. 329 Meerbusch-Büderich "Vogelsiedlung" 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	10
5 Aufhebung der Satzung über die Festlegung des Siedlungsbereichs Kierst als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 (4) BauGB Vorlage: FB4/1827/2024	12
6 Gestaltungssatzung Nr. GS 35 der Stadt Meerbusch für den Ortskern des Stadtteils Nierst (Gestaltungssatzung Nierst) Vorlage: FB4/1766/2023/1	13
6.1 Antrag GRÜN-alternativ und Die Fraktion Vertagungsantrag Vorlage: FB4/0487/2024	15
6.2 Antrag Bündnis 90 Die Grünen BürgerInnenbeteiligung Gestaltungssatzung Nierst Vorlage: FB4/0489/2024	16
6.3 Anfrage Bündnis 90 Die Grünen Fragenkatalog	16
7 Gestaltungssatzung Nr. GS 36 der Stadt Meerbusch für den Ortskern des Stadtteils Ilverich (Gestaltungssatzung Ilverich) Vorlage: FB4/1824/2023	17
7.1 Antrag GRÜN-alternativ und Die Fraktion Vertagungsantrag Vorlage: FB4/0488/2024	17
7.2 Antrag Bündnis 90 Die Grünen BürgerInnenbeteiligung Gestaltungssatzung Ilverich Vorlage: FB4/0486/2024	17
7.3 Anfrage Bündnis 90 Die Grünen Fragenkatalog	18

8	Bauvoranfrage zum Neubau eines Sport- und Freizeit-Centers mit Parkdeck, Außenanlagen und Weiternutzung einer bestehenden Tennishalle in Meerbusch-Büderich, Hülsenbuschweg 8 hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB 1. Bau eines Parkdecks mit 2 Geschossen und PV-Anlage außerhalb der Baugrenze 2. Überschreitung der Baugrenze durch ein Schwimmbecken im Außenbereich und sonstiger, teilweise baulicher Sport- Freizeit-Außenanlagen	18
9	Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Meerbusch-Büderich, Moerser Straße 128, hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen 1. Befreiung von der festgesetzten Baugrenze	19
10	Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit dazugehörigen Stellplätzen in Meerbusch-Büderich, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 9, hier: Zustimmung zur folgenden Befreiung - Befreiung von der Art der Nutzung	20
11	Bauantrag zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Doppel- und Einzelgaragen, Meerbusch-Büderich, Rosenstraße 19, hier: Zustimmung zur Befreiung von der zulässigen Überschreitung der Baugrenze	21
12	Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 altenfreundlichen Wohneinheiten in Meerbusch-Lank-Latum, Glockengasse hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen: - Befreiung vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Herstellung eines Stellplatzes außerhalb des Baufensters oder der dafür vorgesehenen Flächen	22
13	Höchstspannungsleitung Osterath-Philippsburg (Vorhaben Nr. 2BBPIG), Abschnitt C1 (Osterath-Rommerskirchen).Planfeststellung: Anhörungsverfahren gemäß § 22 Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) und §17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Vorlage: DezIII/1820/2023	23
14	Anträge	24
15	Anfragen	24
16	Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle	24
17	Termin der nächsten Sitzung	24
18	Verschiedenes	24

Sitzungsort: Bürgerhaus Lank, Wittenberger Straße 21, 40668 Meerbusch-Lank, Raum S2.1/S2.2

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:15 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Werner Damblon Ratsmitglied

von der CDU-Fraktion

Herr Herbert Becker Ratsmitglied

Herr Maximilian Buchwald-Podder Sachkundiger Bürger

Herr Olaf Geißler Sachkundiger Bürger

Frau Norma Köser Ratsmitglied

Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied

Herr Uwe Wehrspohn Sachkundiger Bürger

von der SPD-Fraktion

Herr Hans Günter Focken Ratsmitglied

Herr Dieter Jüngerkes Ratsmitglied

von der FDP-Fraktion

Frau Kirsten Danes Ratsmitglied

Herr Gabernig Ratsmitglied

von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Frau Astrid Hansen Sachkundige Bürgerin

Frau Leoni Kanders Ratsmitglied

Herr Egbert Meiritz Sachkundiger Bürger

von der Fraktion GRÜN-alternativ

Herr Jürgen Peters Ratsmitglied

von der Fraktion UWG/Freie Wähler

Herr Dieter Schmoll Sachkundiger Bürger

von der Fraktion Die Fraktion

Herr Andreas Wagner Ratsmitglied

Beratende Mitglieder

Herr Hubert Kräling Seniorenbeirat

von der Verwaltung

Herr Andreas Apsel Erster und Technischer
Beigeordneter

Frau Isabel Briese Bereichsleiterin Fachbe-
reich 4

Frau Iris Wagner Bereichsleiterin Fachbe-
reich 6

Herr Pöll Fachbereich 4

Frau Bolk
Herr Reimann

Fachbereich 4
Fachbereich 4

stellv. Schriftführer
Herr Matthias Schneiders

es fehlen: -

Öffentliche Sitzung

1 Einwohnerfragestunde

Herr Jungbluth aus der Bürgerschaft erklärt hinsichtlich der Gestaltungssatzung Nierst, dass ein Großteil der bestehenden Bebauung jüngeren Datums sei. Gleichzeitig würden einige ortsbildtypischen typische Gebäude nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Zudem würden rund 2/3 der vorhandenen Bebauung nicht den Zielvorgaben der Satzung entsprechen. Er fragt daher nach, ob die Begründung der Satzung überprüft worden sei. Er verweist als Beispiel auf die Gaststätte „Zum Hasen“, die als weißer Putzbau als erhaltenswert deklariert würde, obwohl gleichzeitig in der Satzung als Zielvorgabe rote Ziegelbauweise vorgegeben werde. Im Weiteren fragt er, wieso die Eigentümer nicht benachrichtigt und gehört wurden. Herr Jungbluth erklärt, ein Dorf bestehe aus seinen Anwohnern. Die Darstellung „störender“ Gebäude empfinde man als Frechheit. In den letzten 60 – 70 Jahren sei eine Vielfalt geschaffen worden, die man gut finde. Es werde mit der Gestaltungssatzung gegen die Interessen der Bewohnerschaft gearbeitet. Die letzten Jahre hätten gezeigt, dass diese die (bauliche) Vielfalt wollten, dafür solle sich dann auch der Rat einsetzen.

Herr Damblon erklärt, dass durch die Gestaltungssatzung der Erhalt der heutigen baulichen Anmutung als grundsätzliches Ziel verfolgt werde. Die Erfahrung zeige, dass die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB nicht ausreichen, um vorhandene Gestaltqualitäten abzusichern. Politik und Verwaltung erhielten regelmäßig Unmutsäußerungen aus der Bevölkerung, die sich hinsichtlich der gestalterischen Qualität von Neubauten in Bezug auf den Bestand beschwerten. Um das Regelungsdefizit des § 34 BauGB zu schließen, sollen im Zuge der Aufstellung von Gestaltungssatzungen entsprechende Regelungen gefunden werden.

Frau Briese ergänzt mit dem Hinweis, dass mit der Aufstellung von Gestaltungssatzungen für die Bürgerschaft gearbeitet werde, nicht gegen sie. Wobei das nicht ausschließe, dass man zu einzelnen Regeln eine andere Meinung haben könne. Bedauerlicherweise werde es andersherum wahrgenommen.

Die Verwaltung habe mit der Erarbeitung der Gestaltungssatzungen auf Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 2. Februar 23 gehandelt. Der dort formulierte Arbeitsauftrag wurde seitens der Verwaltung mit der gebotenen Sorgfalt umgesetzt. Dazu gehörten Ortsbegehungen, Fotodokumentationen sowie Recherchen zur Siedlungsentwicklung. Für die Abgrenzung der Satzung sowie deren inhaltliche Ausgestaltung stellt der Entstehungszeitpunkt der vorhandenen Bebauung nur ein Kriterium dar, es gebe aber auch weitere. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme wurde analysiert, was den Ortsteil prägt, um darauf aufbauend einen Satzungsentwurf erarbeiten zu können. Dieser wurde für Nierst erstmals im Ausschuss im November 2023 vorgestellt, wo er zwecks weiterer Beratungen innerhalb der Fraktionen vertagt wurde. Die heutige Sitzung diene dazu, sich das Feedback durch die Fraktionen abzuholen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Ziel sei die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung, die im Rat der Stadt als zustimmungsfähig erachtet werde.

Die Reaktionen im Vorfeld auf die heutige Sitzung haben durchaus überrascht. Mit Blick auf die vorliegenden Anträge werde es heute sicherlich keinen Beschluss geben. Die Verwaltung könne sich vorstellen, auf fachlicher Ebene mit der Politik zu sprechen, was an möglichen Änderungspunkten gesehen werde, z.B. in Bezug auf die Regelungen zur Dachform.

Die Vorwürfe, die Gestaltungssatzung stelle eine Gängelei dar oder wäre kleingeistig, seien nicht gerecht. Es war erklärtes Ziel, die das Gestaltbild von Nierst prägenden Elemente abzusichern. Die erforderliche Rechtsgrundlage für diese Vorgehensweise ist in der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) verankert. Nach der Konsensfindung mit der Politik könne eine Bürgerinformation erfolgen. Noch fehle es aber am politischen Konsens und somit einer Grundlage für eine Bürgerinformation. Die gewählte Vorgehensweise entspreche der gängigen kommunalen Praxis, wonach solch eine Sat-

zung eben nicht auf Basis der Wünsche der Bürgerschaft erstellt werde, wie dies nun teilweise als Forderung geäußert würde. Die Satzungsinhalte sind fachlich begründet.

Herr Jungbluth erkundigt sich, wo er sich die Analyse einmal anschauen könne. Seiner Ansicht nach weiche bereits 1/3 des Bestandes von den Zielvorgaben der Satzung ab, weshalb diese bzw. die darin enthaltenen Regelungen zu hinterfragen seien. Er übergibt seine mitgebrachten Fragen an die Schriftführung, damit sie dem Protokoll beigefügt werden können.

Bürgerin Dr. Blaum erkundigt sich, warum die Veröffentlichung der Niederschriften des Ausschusses für Planung und Liegenschaften einen so langen Zeitraum benötige. Die Niederschrift vom letzten Ausschuss im November 2023 wurde erst kurz vor der heutigen Sitzung am 31. Januar 2024 veröffentlicht, was eine sachgerechte Sitzungsvorbereitung erschweren würde. Sie halte eine Anfertigung binnen zwei Tagen und Freigabe binnen sieben Tagen für angemessen.

Herr Apsel erklärt, man sei sich über die zu langen Zeiträume bewusst. Er verweist darauf, dass gerade in diesem Ausschuss die Erstellung der Niederschrift meist sehr detailreich sei, aber vor allem der schon länger bestehende Personalnotstand hier zu Verzögerungen führen würde. Zudem stehe die Erstellung der Niederschrift immer auch im Konflikt zur Bearbeitung anderer wichtiger Aufgaben.

Frau Dr. Blaum fragt hinsichtlich TOP 4, ob der BUND trotz der Verfahrenart „Beschleunigtes Verfahren“ die Möglichkeit zur Beteiligung erhalte und in dem Zuge Einsicht in das sicherlich erforderliche Baumschutzgutachten erhält. Sie fragt nach, ob hier nicht auch eine Sanierung der Bausubstanz anstelle Abriss und Neubau vorgesehen werden könne.

Frau Briese bestätigt die Beteiligungsmöglichkeit, da man von der Möglichkeit auf den Verzicht zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wie üblich nicht Gebrauch machen werde.

Hinsichtlich des Baumschutzgutachtens erklärt Herr Wulbeck im Namen des Bauvereins, dass dieses bereits vorliegen würde und dann im Zuge der Beteiligung auch eingesehen werden könne.

Zu TOP 8 fragt Frau Dr. Blaum nach der Anzahl der Stellplätze, die im Zuge des Bauvorhabens errichtet werden sollen und ob es Überlegungen gegeben habe, die vorhandene öffentliche Stellplatzanlage gegenüber dem Vorhabengrundstück durch eine Aufstockung zu erweitern.

Die Frage nach der Anzahl der Stellplätze kann in der Sitzung nicht beantwortet werden und wird hier nun nachträglich beantwortet: Im Erdgeschoss sollen 93 und im Obergeschoss 90 Stellplätze errichtet werden. Die Parkpalette soll weitgehend auf den heute dort vorhandenen Tennisplätzen errichtet werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wurde in Abstimmung mit der Bauverwaltung minimiert.

Frau Briese erklärt, dass es sich hier um ein privates Bauvorhaben handele, weshalb der Vorhabenträger seinen Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachweisen müsse. Eine Überbauung der vorhandenen öffentlichen Stellplätze spielte in den Überlegungen des Vorhabenträgers keine Rolle.

Herr Apsel ergänzt, dass der Vorhabenträger in seinen ersten Überlegungen eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen habe. Aus den Abstimmungen mit der Verwaltung sei dann die Parkpalette hervorgekommen, die deutlich positiver zu bewerten sei. Der vorhandene Baumbestand könne weitgehend erhalten werden, dazu erhält die Parkpalette sowohl eine PV-Anlage als auch eine Begrünung.

Herr Theißen (Anwohner Schwalbenweg) möchte wissen, ob bzgl. des geplanten Bebauungsplanverfahrens Nr. 329 (TOP 4) ein Verkehrsgutachten vorgesehen werde. Durch den Bau zwei neuer Kitas

sowie die geplante Schulvergrößerung stelle sich die verkehrliche Lage schon heute als herausfordernd da. Er fragt zudem, ob auch auf den hinteren Feldern eine bauliche Entwicklung durch den Bauverein angedacht werde. Auch möchte er wissen, ob eine Beteiligung der Bürgerschaft erfolgen werde.

Herr Damblon erklärt, dass die verkehrlichen Fragen im Verfahren betrachtet werden, ebenso werde eine Beteiligung der Bürgerschaft im Verfahren erfolgen. Hinsichtlich einer möglichen baulichen Entwicklung auf den Feldern merkt er an, dass es da zwar immer mal wieder Überlegungen gegeben habe, derzeit aber keine Beschlusslage bestehe.

Aus der Bürgerschaft fragt Herr Wiegand zur Gestaltungssatzung Nierst, warum im Bereich Siegershof auf der einen Straßenseite die Bebauung im Geltungsbereich der Satzung enthalten sei, die Bebauung auf der gegenüber liegenden Seite jedoch nicht.

Frau Briese weist auf den Fragenkatalog der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hin, der im Vorfeld der Sitzung bei der Verwaltung eingereicht wurde, in dem diese Frage ebenfalls enthalten sei. Dieser wird zusammen mit den Antworten der Verwaltung dem Protokoll beigefügt werden. Gleichwohl folge die vorgeschlagene Abgrenzung fachlichen Erwägungen, im konkreten Fall wurde der bauliche Bestand auf der einen Seite anders bewertet, als der gegenüberliegende. Sie merkt an, dass die Abgrenzung des Geltungsbereichs durchaus diskutiert und geändert werden könne. Man könne auch ganz auf die Satzung verzichten. Ziel sei jedoch, diese als Grundlage für den weiteren Austausch mit der Politik zu verwenden.

Bürgerin Elser fragt als Anwohnerin von Nierst und Architektin nach der Zukunft der Dörfer. Sie fürchtet durch die in der Gestaltungssatzung enthaltenen Maßgaben werde der Zuzug von Jüngeren in die Dörfer verhindert, da diese ihre Wohnvorstellungen nicht mehr umsetzen könnten. In der Folge drohe insbesondere in den Häusern der 1970er Jahre zunehmend Leerstand, weil diese nicht in der gewünschten Weise umgebaut und saniert werden könnten. Sie sieht die Notwendigkeit, dass man über Dachform und Bauweise nachdenken können müsse. Es sei nicht zeitgemäß, Regelungen zur Verwendung von Backsteinen oder bestimmter Fugenfarben zu treffen. Diese Bauweise sei auch nicht nachhaltig.

Herr Apsel weist noch einmal auf den Auftrag der Politik an die Verwaltung zur Erarbeitung von Gestaltungssatzungen hin. Dieser Auftrag folge auf die häufige Kritik der Bürgerschaft zu Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB genehmigt wurden. Regelmäßig lösen diese in der Nachbarschaft von Neubauvorhaben ein großes Missfallen aus ("gesichtslose weiße Würfel"), weil die Regelungselemente nach § 34 BauGB eine Betrachtung gestalterischer Aspekte nicht erlauben. Diese deutlich wahrnehmbare Kritik müsse aufgenommen werden. Es gelte Regelungen zu finden, wie die Gestaltung von Bauvorhaben begleitet werden kann, damit diese in Bereichen mit entsprechend hoher Gestaltqualität als verträglich erachtet werden. Dabei ist eine Abwägung zwischen den Individualinteressen der Bauherrschaft (Offenheit) und den notwendigen Regelungen für eine sachgerechte Gestaltung vorzunehmen. Diese Entscheidung sei letztlich durch die Politik zu treffen, im Anschluss werde eine Information der Öffentlichkeit erfolgen. Bis dahin bittet Herr Apsel um Geduld.

Bürgerin Jordan fragt, wer aus dem Rat in den von den Gestaltungssatzungen betroffenen Gebieten wohnt. Wenn dort kein Ratsmitglied wohnt, wieso fragt man dann die Menschen vor Ort nicht, was sie wollen. Es gebe eine Petition mit 450 Stimmen gegen die Satzung in Nierst. Sie erkundigt sich zudem, ob es schon Überlegungen gebe, wie die beantragte Bürgerbeteiligung aussehen solle.

Herr Damblon erklärt, dass Ratsmitglieder grundsätzlich einen engen Austausch mit der Bürgerschaft pflegen. Ratsmitglieder sind alle Bürger dieser Stadt und bekommen daher sehr gut mit, wie die Stimmung zu den jeweiligen Themen vor Ort ist. Dazu gehören eben auch die Beschwerden aus der Bürgerschaft bei Bauvorhaben, die gestalterisch als nicht gelungen angesehen werden und wo der

Wunsch nach Regelungsmöglichkeiten ausgesprochen wird. Dies sei eine der wesentlichen Intentionen für die Aufstellung der Gestaltungssatzungen.

Die Durchführung einer Bürgerveranstaltung sieht er ebenfalls als sinnvoll an, auch wenn diese gesetzlich nicht vorgeschrieben ist. Der Zeitpunkt für eine solche Veranstaltung sei dann gekommen, wenn klar sei, in welche Richtung die Politik denkt. Dies gilt es nun erst einmal auszuloten.

Mit Frau Kappler äußert sich eine weitere Bürgerin zum Thema Gestaltungssatzung. Konkret fragt sie, welche Folgen der Beschluss einer Gestaltungssatzung für diejenigen hat, die bereits bauen.

Herr Damblon erklärt, dass vorhandene Baugenehmigungen Gültigkeit haben und durch den Beschluss einer Gestaltungssatzung nicht abzuändern sind. Alle Gebäude genießen Bestandsschutz.

2 Vergabe des Projektmanagements zur Städtebauförderung Meerbusch-Osterath, hier: Vorstellung des beauftragten Büros Planungsgruppe Stadtbüro

Herr Schäfer und Herr Pricken vom Büro Stadtbüro präsentieren den Inhalt und angedachten Ablauf für das Projektmanagement zur Städtebauförderung Meerbusch-Osterath (IHKO).

Ratsherr Wagner begrüßt die Absichten für eine transparente und aktivierende Öffentlichkeitsbeteiligung. Bzgl. des in der Präsentation angesprochenen Verfügungsfonds fragt er nach, ob dieser neu sei und wie sich dieser in Bezug auf die übrigen Maßnahmen auswirken werde.

Herr Pricken erklärt, dass der Verfügungsfonds als Maßnahme des IHKO im Zuge der politischen Beschlussfassung mit verabschiedet wurde. Bei solch einem Fonds werden Finanzmittel bereitgestellt, durch die Projekte aus der Bürgerschaft unterstützt werden können.

Ratsherr Focken fragt, ob es ein Vor-Ort-Büro als Anlaufstelle geben werde oder ob das Projekt aus der Ferne betreut würde.

Herr Schäfer erklärt, dass es sich bei dem Projektmanagement nicht um ein Quartiersmanagement mit Ortspräsenz handele. Es gehe vor allem um die Unterstützung der Verwaltung. Gleichwohl werde man regelmäßig zu Terminen und Abstimmungen vor Ort sein.

Sachkundige Bürgerin Hansen dankt für den Vortrag und zeigt sich erfreut, dass man in diesem beispielhaft auch auf das EFRE-Programm „Grüne Infrastruktur NRW“ eingegangen sei.

Ratsherr Peters fragt zum Vortrag, was genau mit Umsetzung Rathauspark gemeint sei. Hier habe das Gremium bisher nur eine Rückmeldung zu den Ergebnissen aus der Beteiligung erhalten, aber noch keine Planung vorgestellt bekommen. Im Übrigen sehe seine Fraktion keine Priorität für die Maßnahmen in Osterath.

Herr Pricken erklärt, dass mit Blick auf das Projektmanagement „Umsetzung“ bedeute, bei der weiteren Ausgestaltung/Planungsphase der Maßnahmen/Projekte zu unterstützen. Damit ist nicht die Umsetzung der Maßnahme selbst gemeint.

Mit Blick auf den Umsetzungszeitraum fragt Ratsherr Schoenauer nach dem angedachten Realisierungszeitraum für die verschiedenen Fördermaßnahmen.

Herr Schäfer erklärt, man habe erst heute mit der Fachverwaltung den Auftakttermin gehabt, dem nun Einzelgespräche mit den jeweiligen Fachbereichen folgen werden. Dabei werde es dann auch um die Zeitplanung gehen.

In dem Zusammenhang weist Herr Apsel auf den groben Zeitplan aus dem IHKO hin, der zumindest eine erste Orientierung liefert. Diesen gilt es nun auch unter Berücksichtigung der neuen Förderrichtlinien zu konkretisieren.

Herr Schäfer erklärt, dass nach den nun anstehenden Erstgesprächen die Zeitpläne zu den einzelnen Maßnahmen hinsichtlich Beteiligungen, Ausschreibungen etc. erarbeitet werden. Diese werden flexibel und fortschreibungsfähig sein.

Sachkundiger Bürger Wehrspohn fragt nach der eingesetzten Software. Herr Pöll erläutert, dass es sich um das Programm Stackfield handle, das gerade in der Verwaltung zum Projektmanagement eingeführt werde.

3 Sachstandsbericht der GWG Kreis Viersen zur Quartiersentwicklung Eichendorffstraße ("Blaue Blume") in Meerbusch-Lank-Latum

Herr Aach präsentiert zusammen mit Herr Wehrmann für die GWG den Zwischenstand hinsichtlich der Quartiersentwicklung Eichendorffstraße in Lank-Latum. Die Präsentation wird dem Protokoll beigefügt.

Frau Briese merkt zu den in der Präsentation genannten Zeitangaben an, dass diese anzupassen seien. Derzeit strebe man eine Vorstellung der Auslobung zum geplanten städtebaulichen Wettbewerb in der Ausschusssitzung im März an. Dies sei allerdings zeitlich sehr ambitioniert, so dass man schauen muss, zu welchem Sitzungstermin es dann tatsächlich klappt.

Ratsherr Peters fragt mit Blick auf die im Politikworkshop geäußerte Idee, im Quartier auch Kleinwohnungen für Studenten, Singles etc. anzubieten, ob das noch ein Thema sei. Zudem erinnere er sich an die Ankündigung der GWG, eine Arbeitsgruppe einrichten zu wollen, was bislang nicht passiert sei.

Herr Aach erklärt, das Thema Kleinraumwohnungen sei weiterhin Bestandteil der Zielsetzung. Zunächst gehe es aber um die Entwicklung des zukünftigen Städtebaus, im Anschluss erfolgt dann die Ausgestaltung der Wohnungen. Wenn eine begleitende AG verabredet war, wird diese auch kommen.

Sachkundige Bürgerin Hansen dankt für den Vortrag und lobt den vorbildlichen Umgang mit den Themen Flächensparen, Nachhaltigkeit und PV-Anlagen, das autofreie Konzept sowie die Einbeziehung der Mieterschaft.

Ratsherr Focken erkundigt sich, ob davon auszugehen sei, dass diese Entwicklung nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen könne. Er erinnert zudem an die Zusage der GWG zur Erstellung einer Dokumentation des Gebäudebestandes, da es sich hier um die ältesten Sozialwohnungen in Meerbusch handle.

Herr Aach erklärt, dass mit dem Rückbau noch lange nicht begonnen werden kann. Es bedarf Zeit für eine sozialgerechte Entmietung und somit bleibt auch noch genügend Zeit zur Erstellung der Dokumentation, zu deren Erstellung man sich verpflichtet sehe.

Frau Briese bestätigt die Annahme, dass die Quartiersentwicklung nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes umgesetzt werden könne.

4 Bebauungsplan Nr. 329 Meerbusch-Büderich "Vogelsiedlung"

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

- Für das als Geltungsbereich gekennzeichnete Gebiet (Anlage 1) wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 Meerbusch-Büderich „Vogelsiedlung“ gefasst.
- Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
- Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Alternativen:

Verzicht auf ein Bauleitplanverfahren und Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Eine bauliche Entwicklung der Fläche zur Schaffung von Wohnraum auf Grundlage des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs wäre aus rechtlicher Sicht nicht realisierbar.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
SPD (2)	2		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	17		

Einstimmig beschlossen.

Im Zuge der Einführung weist Frau Briese auf die Parallelitäten zu TOP 3 hin, nur dass im Bereich Vogelsiedlung der städtebauliche Wettbewerb bereits durchgeführt wurde. Die Auslobung wurde seinerzeit im Ausschuss vorgestellt. Die Politik war im Preisgericht des Wettbewerbs vertreten. Sofern dennoch der Wunsch bestehe, könne man den Siegerentwurf auch im Ausschuss ausführlich vorstellen lassen.

Dieser sieht im Kern für den sanierungsbedürftigen Bestand des Bauvereins Ersatzbauten durch entsprechende Nachverdichtung vor. Diese Entwicklung solle in 4 bis 5 Bauabschnitten erfolgen und den heutigen Wohnungsbestand von 99 Wohneinheiten auf 188 Wohneinheiten vergrößern. Nun gehe es um den Einstieg in das Bebauungsplanverfahren, zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses.

Sachkundiger Bürger Schmoll begrüßt die geplante Bebauungsplanaufstellung ausdrücklich. Er sehe im Plangebiet einen großen Nachhol- und Erneuerungsbedarf. Die 50er-Jahre Grundrisse seien weder

barrierefrei noch zeitgemäß. Gleichzeitig handele es sich bei den privaten Grundstücken am Finkenweg um eine sensible Insellage. Die besondere Urbanität des Straßenraums sei zu erhalten. Wichtig sei zudem die Vernetzung zum vorhandenen Spielplatz. Er fragt nach der Zeitplanung und wie die Planungsabsichten im Verhältnis zu anderen Aussagen des Bauvereins zu sehen sind, wonach sich derzeit nur noch Sanierung lohne, nicht aber Neubau.

Herr Wulbeck erläutert für den Bauverein, dass bereits im Jury-Protokoll ausdrücklich ein vertraglicher Übergang zwischen Neubau und privatem Bestand als wichtiges Element benannt wurde. Zur Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders sieht der städtebauliche Entwurf die Herausbildung von Höfen als Kommunikationsorte vor. Der Spielplatz soll einen verbesserten Zugang erhalten.

Als Genossenschaft wird man allen Mietern Ersatzwohnungen anbieten, weshalb derzeit von einem Umsetzungszeitraum von ca. 15 Jahren ausgegangen werde, verteilt auf 4 bis 5 Bauabschnitte.

Die Baukosten könne der Bauverein tragen, wenn – wie im Bereich Vogelsiedlung – nicht zusätzlich Grunderwerbskosten anfallen.

Ratsherr Schoenauer weist darauf hin, dass man sich ganz am Anfang des Bebauungsplanverfahrens befindet. Er bittet darum, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung auch in Form einer Einwohnerversammlung durchgeführt werde, was seitens der Verwaltung zugesagt wird.

Ratsherr Gabernig erkundigt sich, ob der Knoten an der Römerstraße im Zuge der Verkehrsuntersuchung mitbetrachtet werde, auch wenn er außerhalb des Plangebietes liegt. Dort könne es ein Umbauerfordernis geben.

Herr Schneiders erklärt, dass innerhalb eines Bebauungsplans alle Sachverhalte zu betrachten sind, auf die sich die Planung auswirkt bzw. die Auswirkung auf die Planung haben. Dies wird voraussichtlich auf den angesprochenen Knoten zutreffen.

Herr Wulbeck erklärt hinsichtlich der Frage aus TOP 1 bzgl. Sanierung, dass diese Möglichkeit geprüft wurde. Die sehr problematische Energiebilanz sowie die nicht zukunftsfähigen Grundrisse lassen eine Sanierung hier jedoch nicht zu. Der Bauverein verfolge weiterhin seinen „Klima-Pfad“ mit dem Ziel der CO₂-Neutralität ab 2025.

Sachkundige Bürgerin Hansen begrüßt die Idee zur Durchführung einer Einwohnerversammlung und möchte wissen, ob im Zuge des Verfahrens auch eine Betrachtung der vorliegenden Klimaanalyse erfolgen wird. Die Kaltluftströme seien zu berücksichtigen.

Der Vorsitzende Damblon erklärt, dass eine Berücksichtigung erfolgen werde.

Herr Wehrspohn fragt nach, ob man den Parkplatz an der Karl-Arnold-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbeziehen könne.

Herr Schneiders erläutert, dass dies grundsätzlich möglich sei. Im Wettbewerb wurde die Fläche nicht überplant, weshalb derzeit kein Bedarf für eine Überplanung gesehen werde. Dies könne im weiteren Verfahren angepasst werden, wenn sich die Notwendigkeit dazu ergeben sollte. Da die Stadt Eigentümerin der Fläche ist, hat sie heute schon die Möglichkeit hier im Sinne ihrer Zielsetzungen zu agieren.

5 Aufhebung der Satzung über die Festlegung des Siedlungsbereichs Kierst als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 (4) BauGB
Vorlage: FB4/1827/2024

Beschlussvorschlag:

1. *Die Satzung der Stadt Meerbusch über die Festlegung des Siedlungsbereichs Kierst in Meerbusch-Langst-Kierst als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 (4) BauGB wird aufgehoben.*
2. *Die Aufhebung der Satzung wird im Amtsblatt der Stadt Meerbusch bekannt gemacht und damit rechtswirksam.*

Alternativen:

Die in Teilen überholte und rechtsfehlerbehaftete Satzung bleibt weiterhin bestehen, mit der möglichen Folge, dass Grundstücke neu oder anderweitig baulich genutzt werden sollen und im Vertrauen auf die Satzung ein Planungsschaden entstehen kann.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
SPD (2)	2		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	17		

Einstimmig beschlossen.

Nach Einführung durch Frau Briese erkundigt sich Ratsherr Peters, ob mit der Aufhebung der Satzung die Möglichkeit für eine weitere Bebauung in Richtung Lank ausgeschlossen sei und ob er es richtig verstehe, dass mit dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 309 erst einmal nicht weitergemacht werde.

Frau Briese bestätigt, dass mit Aufhebung der Klarstellungssatzung der Geltungsbereich des § 34 BauGB unmittelbar hinter dem „letzten“ zum dauerhaften Aufenthalt nutzbaren Gebäude endet. Die Aufhebung der Satzung sei auch deshalb nötig, weil sie zu große Entwicklungsmöglichkeiten vorsehe, die im Widerspruch zur politischen Zielsetzung stehe, die Ausweitung der Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auf ein dem Bestand angemessenes Maß hin zu beschränken. Sollten weitergehende städtebauliche Zielsetzungen umgesetzt werden, könne das laufende Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden. Aus Sicht der Verwaltung habe dies derzeit keine Priorität, was die Politik selbstverständlich anders sehen kann.

An der Stelle erinnert Herr Peters an die angekündigte Prioritätenliste, die bislang nicht vorgelegt wurde. Er stellt noch einmal die Frage, was nach Aufhebung der Satzung baulich in Richtung Lank möglich sei.

Frau Briese erklärt, mit Aufhebung der Satzung gilt für die nicht dem § 34 BauGB zuzuordnenden Bereiche § 35 BauGB, eine Ausweitung der Wohnnutzung in Richtung Lank sei damit ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Prioritätenliste verweist sie auf den laufenden Konsolidierungsprozess, der alle Verwaltungsbereiche betreffe.

**6 Gestaltungssatzung Nr. GS 35 der Stadt Meerbusch für den Ortskern des Stadtteils Nierst (Gestaltungssatzung Nierst)
Vorlage: FB4/1766/2023/1**

Beschlussvorschlag:

1. *Die Gestaltungssatzung Nr. GS 35 über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen im Ortskern des Stadtteils Nierst (Anlage 1) mit dem Gestaltungsplan (Anlage 2) und ihrer Begründung (Anlage 3) wird als Satzung beschlossen.*

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird wie folgt begrenzt:

- *im Westen durch die Bebauung an der Stratumer Straße,*
- *im Norden durch die Bebauung an der Straße "Werthallee",*
- *im Osten durch die westliche Grenze der entlang des Rheindeichs verlaufenden Straße "Am Oberen Feld" nördlich der Hausnummer 82,*
- *im Süden durch die nördliche Begrenzung der Straße Am Siegershof sowie die Streulagen beiderseits dieser Straße.*

Der räumliche Geltungsbereich wird in dem Gestaltungsplan (Anlage 2) zu dieser Satzung durch eine entsprechende Signatur eindeutig bestimmt.

2. *Die Satzung wird im Amtsblatt der Stadt Meerbusch bekannt gemacht und am Tage nach der Bekanntmachung rechtsverbindlich.*

Alternativen:

Der Beschluss wird nicht gefasst und die Gestaltungssatzung Nierst nicht zur Wirksamkeit gebracht. Dies ist verbunden mit der Konsequenz, dass gegenüber den Eigentümern keine Handhabe besteht, eine dem Ortsbild dienliche Gestaltung von dem Grundsatz nach zulässigen Bauvorhaben im Kernbereich der Ortslage Nierst zu erwirken.

Auf Vorschlag des Sitzungsvorsitzenden werden mit Blick auf die zahlreich zu diesem Thema erschienenen Besucherinnen und Besucher die Tagespunkte 6 und 7 vorgezogen und im Anschluss an TOP 1 behandelt.

Ratsherr Schoenauer erklärt hinsichtlich der im Vorfeld zur Sitzung schriftlich eingereichten Anträge auf Vertagung der TOPs 6 und 7, dass die CDU-Fraktion durch mündliche Anträge in der Sitzung ebenfalls eine Vertagung vorschlagen wollte. Man wolle sich fraktionsintern weiter mit den Gestaltungssatzungen befassen und dabei auch die Anregungen aus der Bürgerschaft berücksichtigen. Die vorliegenden Anträge zur Durchführung einer Bürgerversammlung werde die CDU-Fraktion jedoch ablehnen. Zuerst sollen die Gestaltungssatzungen überarbeitet werden. Wenn für diese dann eine politische Mehrheit absehbar sei, wäre der richtige Zeitpunkt zur Einbeziehung der Bürgerschaft gekommen.

Sachkundige Bürgerin Hansen bedankt sich bei der Verwaltung für die Ausarbeitung der Unterlagen und die damit verfolgten guten Absichten. Generell sehe man das Instrument Gestaltungssatzung auch als gute Chance an. Für die vorliegenden Ausarbeitungen hätte man weniger Regelungen für durchaus ausreichend erachtet. Zudem vermisse man Ausführungen zu den Themen Klima und Nachhaltigkeit. Auch bedaure man die bisher fehlende Information in Richtung Bürgerschaft. Entgegen der vorherigen Darstellungen merkt sie an, dass bereits im letzten Ausschuss die Verabschiedung der Gestaltungssatzung Nierst angedacht gewesen sei, ganz ohne Mitnahme der Bürgerschaft. Hinsichtlich der Beschlussfassung vom 2. Februar 2023 merkt sie an, dass die damalige Vorlage mit zehn Zustimmungen, sechs Enthaltungen und einer Ablehnung verabschiedet worden sei. Die hohe Anzahl an Enthaltungen war Ausdruck der Skepsis gegenüber dem Thema, die sich nun bestätigt habe. Vor Ort bestehe eine bunte Vielfalt und attraktive Mischung. Der heutige Ist-Zustand weicht nach ihrer Auffassung von den Regelungszielen der Satzung ab. Gerade weil die Gestaltungssatzung als Blaupause für andere Ortsteile und Quartiere dienen solle, sei der Austausch mit der Bürgerschaft sehr wichtig.

Ratsherr Focken erklärt für die SPD-Fraktion, dass man dem Vertagungsantrag folgen werde. An der Grundsatzentscheidung zum Erhalt des dörflichen Charakters hält die SPD fest. Gleichwohl empfinde man die Kleinteiligkeit der Regelungsinhalte als Gängelerei. Wichtig sei die Einbeziehung der Bürgerschaft.

Ratsherr Peters ruft in Erinnerung, dass es für die damalige Beschlussvorlage nur eine knappe Mehrheit gegeben habe und da schon Warnungen vor den Risiken solch einer Satzung ausgesprochen wurden. In seinen Augen gehen die Regelungsinhalte zu weit. Gäbe es nicht den aktuellen Widerstand, wären die Satzungen heute beschlossen worden. Es bedarf eines Austauschs mit der Anwohnerschaft in Niest und Ilverich zu den vorliegenden Satzungsinhalten. Im Anschluss könne man schauen, was davon beizubehalten und was zu streichen wäre. Grundlage für die Gespräche mit der Bürgerschaft sollten die jetzt vorliegenden Satzungsentwürfe sein.

Nierst stellt sich nach Auffassung des Sachkundigen Bürgers Schmoll als Dorfgemeinschaft dar, was sich auch am Ortsbild zeige. Dies gilt es zu schützen, Wildwuchs müsse vermieden werden. Bebauungspläne und die Regelungen des § 34 BauGB reichen dazu oftmals nicht aus. Gestaltungssatzungen sollen die Schönheit der betreffenden Bereiche für die Zukunft schützen, weshalb die UWG zu den Gestaltungssatzungen stehe. Wichtig sei aber, dass diese einen demokratischen Durchlauf haben, weshalb auch aus Sicht der UWG Gespräche mit der Bürgerschaft geführt werden sollten.

Ratsherr Gabernig sieht das Thema gar nicht so aufgeregt und kann den Ausführungen seines Vorredners nur zustimmen. Natürlich ist das Thema Photovoltaik und anderes in Bezug auf Klima/Nachhaltigkeit wichtig, hier lohnt noch einmal ein Blick auf die Regelungsvorschläge. Wichtig sei die Intention der Satzungen, wonach die heute vorhandene Schönheit erhalten werden solle.

Ratsherr Wagner erinnert seine im Zuge der Sitzung im Februar 2023 geäußerte Sorge vor zu kleinteiligen Regelungen. Er sehe die Einbindung der Bürgerschaft als Aufgabe der Verwaltung. Hierbei könne ermittelt werden, was an Änderungen in der Satzung gewünscht sei und was nicht. Wieso solle man die Bevölkerung nicht fragen, was sie wollen bzw. was nicht. Das Ergebnis wäre dann die Grundlage für die Überarbeitung der Gestaltungssatzungen. Er sehe den vorliegenden Ansatz als rückwärtsgewandt, als ob man ein Freilichtmuseum schaffen wolle. Hinzu komme die in seinen Augen problematische Granularität der Satzungen.

Ratsfrau Kanders bittet um die Beteiligung der Bürgerschaft vor der politischen Entscheidung. Natürlich werden nicht alle vor Ort gegen die Satzungen sein und man könne von einem pluralistischen Meinungsbild ausgehen. Die vorliegenden Satzungen und bereits geäußerten Kritiken sollten Grundlage für den Austausch mit der Bürgerschaft sein.

Nach Ansicht von Ratsherr Peters konterkarieren die Satzungen die Bundesgesetzgebung zur Nachhaltigkeit. Er sieht in den Satzungen zudem eine massive Einschränkung für Wohnraumerweiterungen.

Ratsherr Schoenauer erklärt für die CDU-Fraktion, dass man der Bürgerschaft nur solche Vorschläge vorstellen wolle, die man für erforderlich erachte und für die sich im Ausschuss eine Mehrheit abzeichne. Natürlich hat die Mitnahme der Bürgerschaft vor der eigentlichen Beschlussfassung zu erfolgen. Auch dann wird es bis zur endgültigen Beschlussfassung noch Spielraum für Änderungen geben.

Ratsherr Wagner hält es für durchaus möglich, die Bevölkerung schon zu einem früheren Zeitpunkt anzuhören. Für ihn sei es ein Widerspruch, wenn man erkläre, den Bürgern nichts vorschreiben zu wollen, zugleich aber vor deren Mitnahme eine mehrheitsfähige Satzung erarbeite. Er könne sich die Beteiligung der Bürgerschaft auch ganz ohne Grundlage (auf dem weißen Blatt) vorstellen.

Sachkundiger Bürger Meiritz stimmt den Ausführungen von Herrn Wagner zu und ergänzt, dass die Beteiligung der Bürgerschaft im Dialog erfolgen könne. Hierin sieht er auch einen Schutz der Verwaltung, die sonst erst die Satzungen bis zu einem politischen Konsens überarbeiten müsse, bevor dann der Austausch mit der Bürgerschaft folge und anschließend erneut Änderungen einzuarbeiten wären.

Ratsherr Focken sieht bei einer Beteiligung ohne Grundlage die Frage, über was man dann sprechen wolle.

Ratsherr Peters sieht die vorhandenen Satzungen als geeignete Diskussionsgrundlagen an. Würden diese jetzt nicht durch den Ausschuss aufgrund der eingereichten Anträge gestoppt, wären sie bereits beschlossen worden. Damit sei doch klar, dass sie als Grundlage dienen können.

Ratsherr Jüngerkes sieht in den vorhandenen Satzungen noch keine geeignete Beteiligungsgrundlage und regt daher an, dass diese zunächst von Verwaltung in Abstimmung mit den Fraktionen überarbeitet werden.

Herr Apsel äußert als Gedankenspiel die Frage, was bei einer Beteiligung herauskommen würde, wenn sich 450 Gegner einbringen. Dann bleibt das Blatt weiß und es gilt weiter § 34 BauGB.

6.1 Antrag GRÜN-alternativ und Die Fraktion Vertagungsantrag

Vorlage: FB4/0487/2024

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
SPD (2)	2		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	17		

Einstimmig beschlossen.

6.2 Antrag Bündnis 90 Die Grünen BürgerInnenbeteiligung Gestaltungssatzung Nierst Vorlage: FB4/0489/2024

Der Sitzungsvorsitzende lässt über den Antrag abstimmen, wonach die BürgerInnenbeteiligung auf Grundlage des vorliegenden Satzungsentwurfes durchgeführt werden soll. Die Abstimmung mit der Politik folgt im Anschluss.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)		7	
FDP (2)		2	
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
SPD (2)		2	
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	6	11	

Mehrheitlich abgelehnt.

Der Sitzungsvorsitzende lässt über den Antrag abstimmen, wonach die Verwaltung die Satzung zunächst mit der Politik abstimmt und im Anschluss eine Bürgerveranstaltung durchführt.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)		3	
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)		1	
SPD (2)	2		
UWG / Freie Wähler (1)		1	
Die Fraktion (1)		1	
Gesamt: (17)	11	6	

Mehrheitlich zugestimmt.

6.3 Anfrage Bündnis 90 Die Grünen Fragenkatalog

Die Beantwortung der Anfrage ist als Anlage zur Niederschrift hinterlegt.

**7 Gestaltungssatzung Nr. GS 36 der Stadt Meerbusch für den Ortskern des Stadtteils Ilverich
(Gestaltungssatzung Ilverich)
Vorlage: FB4/1824/2023**

TOP 7 wurde zusammen mit TOP 6 diskutiert.

**7.1 Antrag GRÜN-alternativ und Die Fraktion Vertagungsantrag
Vorlage: FB4/0488/2024**

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
SPD (2)	2		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	17		

Einstimmig beschlossen.

**7.2 Antrag Bündnis 90 Die Grünen BürgerInnenbeteiligung Gestaltungssatzung Ilverich
Vorlage: FB4/0486/2024**

Der Sitzungsvorsitzende lässt über den Antrag abstimmen, wonach die BürgerInnenbeeteiligung auf Grundlage des vorliegenden Satzungsentwurfes durchgeführt werden soll. Die Abstimmung mit der Politik folgt im Anschluss.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)		7	
FDP (2)		2	
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
SPD (2)		2	
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	6	11	

Mehrheitlich abgelehnt.

Der Sitzungsvorsitzende lässt über den Antrag abstimmen, wonach die Verwaltung die Satzung zunächst mit der Politik abstimmt und im Anschluss eine Bürgerveranstaltung durchführt.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)		3	
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)		1	
SPD (2)	2		
UWG / Freie Wähler (1)		1	
Die Fraktion (1)		1	
Gesamt: (17)	11	6	

Mehrheitlich zugestimmt.

7.3 Anfrage Bündnis 90 Die Grünen Fragenkatalog

Die Beantwortung der Anfrage ist als Anlage zur Niederschrift hinterlegt.

- 8 Bauvoranfrage zum Neubau eines Sport- und Freizeit-Centers mit Parkdeck, Außenanlagen und Weiternutzung einer bestehenden Tennishalle in Meerbusch-Büderich, Hülsenbuschweg 8**
hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB

1. Bau eines Parkdecks mit 2 Geschossen und PV-Anlage außerhalb der Baugrenze
2. Überschreitung der Baugrenze durch ein Schwimmbecken im Außenbereich und sonstiger, teilweise baulicher Sport- Freizeit-Außenanlagen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den Befreiungen von den nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.132 A (1. vereinfachte Änderung) Sport- und Freizeitpark Eisenbrand, Tennishallen, für das Bauvorhaben (hier: Neubau eines Sport- und Freizeit-Centers mit Parkdeck sowie Schwimmbecken im Außenbereich und sonstiger, teilweise baulicher Sport- Freizeit-Außenanlagen am Hülsenbuschweg 8, Meerbusch-Büderich) für folgende Tatbestände gemäß § 31 (2) BauGB zu:

1. *Anordnung der notwendigen PKW-Stellplätze durch die Errichtung eines 2-geschossigen, offenen, partiell fassadenbegrünt und großflächig mit Photovoltaik-Modulen überdachten Parkdecks als bauliche Anlage außerhalb des Baufensters (Anlage 1 und 2).*
2. *Anordnung des Außen-Schwimmbeckens und sonstiger, teilweise baulicher Sport- Freizeit-Außenanlagen außerhalb der Baugrenze (Anlage 1 und 2).*

Alternativen:

Den Befreiungen wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)			3
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
SPD (2)	2		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	14		3

Einstimmig beschlossen.

Frau Briese informiert über den Austausch zwischen Vorhabenträger und Verein, wonach man sich in einem partnerschaftlichen Austausch befinde und keine Einwände mehr erhoben würden.

Ratsherr Peters erkundigt sich, ob der Verein sein Einvernehmen gegenüber der Verwaltung erklärt habe, oder ob diese Information durch den Vorhabenträger mitgeteilt wurde.

Herr Apsel führt aus, dass der Verein nicht gegen das Vorhaben sei. Bisher habe man Plätze angemietet, jedoch ohne laufenden Vertrag. Im Übrigen habe der Verein GrünWeißRot gegenüber einen Antrag auf Erweiterung seiner Anlage gestellt. Dieser Vorgang ist jedoch unabhängig von der Bauvoranfrage für das Sport- und Freizeit-Center zu sehen.

Ratsherr Wagner begrüßt die Planung, gerade auch mit Blick auf die PV-Anlagen auf dem Parkdeck.

Sachkundige Bürgerin Hansen erklärt, dass sich Bündnis 90/Die Grünen enthalten werden, da ihre Frage nach der Anzahl der geplanten Stellplätze, die sie im vorherigen APL bereits gestellt habe, gemäß den Ausführungen der Verwaltung unter TOP 1 heute nicht beantwortet werden könne.

Nachtrag der Verwaltung: Im Erdgeschoss sollen 93 und im Obergeschoss 90 Stellplätze errichtet werden.

9 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Meerbusch-Büderich, Moerser Straße 128, hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen

1. Befreiung von der festgesetzten Baugrenze

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den Befreiungen von der nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 242 Meerbusch – Büderich, „Meerer Busch / Hildegundisallee“ für das Bauvorhaben (hier: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage) gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zu:

- *Befreiung von der Baugrenze*

Alternativen:

Der Befreiung wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
SPD (2)	2		
UWG / Freie Wähler (1)		1	
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	16	1	

Mehrheitlich beschlossen.

Sachkundiger Bürger Schmoll sieht das Vorhabengrundstück grundsätzlich für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes geeignet. Die auf dem Grundstück existierende Villa benötige allerdings einen angemessenen Park. Das Grundstück zeichne sich durch mächtiges Grün aus, was die Gartenstadt ausmache. Die Villa sollte zudem unter Denkmalschutz gestellt werden.

Ratsherr Schoenauer sieht auch nach Errichtung des zusätzlichen Wohngebäudes ausreichend Gartenfläche für die Villa. Die Maßgabe des Bebauungsplanes zur Einhaltung einer Mindestgrundstücksgröße > 1.000 qm werde eingehalten. Hinzu komme, dass der Garten der Villa privat sei, von der Öffentlichkeit weder betreten noch von der Straße aus eingesehen werden könne.

Frau Briese erklärt, dass für die Villa kein Denkmalschutz bestehe. Zudem bleibe die Villa auch bei Umsetzung des Bauvorhabens erhalten.

Ratsherr Focken merkt an, dass in der Beschlussvorlage die Zulässigkeit des Vorhabens auch mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt begründet werde. In seinen Augen sei fraglich, welchen Beitrag dieses Vorhaben zur Entspannung des Wohnungsmarktes leisten könne.

10 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit dazugehörigen Stellplätzen in Meerbusch-Büderich, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 9, hier: Zustimmung zur folgenden Befreiung

- Befreiung von der Art der Nutzung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der Befreiung von der nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 59 Meerbusch-Büderich, „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ für das Bauvorhaben (hier: Neubau eines Einfamilienhauses mit dazugehörigen Stellplätzen im Rahmen der Standortentwicklung Bethlehem Kirche) gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zu:

- *Befreiung von der Art der Nutzung*

Alternativen:

Der Befreiung wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)		3	
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)		1	
SPD (2)		2	
UWG / Freie Wähler (1)		1	
Die Fraktion (1)		1	
Gesamt: (17)	9	8	

Mehrheitlich beschlossen.

Ratsherr Focken erklärt, dass sich die Meinung der SPD-Fraktion zu diesem Vorhaben nicht geändert habe und man daher nicht zustimmen werde.

Ratsherr Peters erklärt der Vorlage ebenfalls nicht zustimmen zu wollen, da die geplante Bebauung völlig unangemessen sei.

Ratsherr Wagner erinnert daran, dass die Politik durch Nichtzustimmung das Vorhaben verhindern könne und er entsprechend abstimmen werde.

Hinsichtlich des in der vorherigen Ausschusssitzung erteilten Prüfauftrags zu einem möglichen gemeindlichen Vorkaufsrecht erläutert Frau Wagner die Sachlage. Voraussetzung dafür wäre zunächst ein Kaufvertrag, der dann durch die Kommune zu prüfen wäre. Als mögliche Rechtsgrundlage komme dann für den hier vorliegenden Fall § 24 (1) Nr. 1 BauGB in Frage. Es würde jedoch an der Voraussetzung des gesetzlich geforderten Wohls der Allgemeinheit mangels eines konkreten Nutzungszweckes der Gemeinde mit einer zeitnahen Umsetzung fehlen. Die Nutzung müsste zudem auch realisierbar sein. Die in Rede stehende Teilfläche würde für eine Gemeinbedarfsnutzung nur eine geringe Größe aufweisen und ist nicht unmittelbar erschlossen. Zudem wird auf den Ausschlussbestand nach § 26 Ziffer 4 BauGB verwiesen, da das Grundstück bereits entsprechend der festgesetzten Nutzung bebaut und genutzt wird. Grundsätzlich wäre das Ziel der Verhinderung einer ungewünschten Grundstücksnutzung oder die bloße Bodenbevorratung nicht vom Wohl der Allgemeinheit gedeckt. Im Ergebnis müsse somit festgehalten werden, dass gleich aus mehreren Gründen kein Vorkaufsrecht ausgeübt werden könnte.

- 11 **Bauantrag zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Doppel- und Einzelgaragen, Meerbusch-Büderich, Rosenstraße 19, hier: Zustimmung zur Befreiung von der zulässigen Überschreitung der Baugrenze**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den folgenden Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242, Gartenstadt Meerer Busch / Hildegundisallee, Meerbusch-Büderich, zu:

- Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen gem. beigefügtem Antrag (Anlagen 1 und 2)

Alternativen:

Den Befreiungen wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
SPD (2)	2		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	17		

Einstimmig beschlossen.

Frau Briese verweist mit Blick auf die im vergangenen Ausschuss aufgeworfene Frage, ob das Vorhaben ein Denkmal sei, auf die Ausführungen der Verwaltung und des Architekten im vergangenen Kulturausschuss.

12 Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 altenfreundlichen Wohneinheiten in Meerbusch-Lank-Latum, Glockengasse

hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen:

- Befreiung vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ)
- Herstellung eines Stellplatzes außerhalb des Baufensters oder der dafür vorgesehenen Flächen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der Befreiung von der nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Webergasse nördl. Teil“ Meerbusch - Lank-Latum für das Bauvorhaben (hier: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf altenfreundlichen Wohneinheiten) gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zu:

- Befreiung vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ)
- Herstellung eines Stellplatzes außerhalb des Baufensters oder der dafür vorgesehenen Flächen

Alternativen:

Der Befreiung wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
SPD (2)	2		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	17		

Einstimmig beschlossen.

Ratsfrau Kanders erkundigt sich nach der Definition des im Antrag des Vorhabenträgers verwendeten Begriffs „altenfreundlich“. Sofern dies nicht genau geklärt werden könne, werde die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen nicht zustimmen können

Frau Briese erläutert, dass der vom Antragsteller verwendete Begriff nicht definiert sei und vermutlich eine barrierefreie Ausführung des Vorhabens zum Ausdruck bringen solle. Der im Antrag enthaltene Behindertenstellplatz weise ebenfalls darauf hin. Sie erklärt zudem, dass sich der Beschlussvorschlag auf andere Aspekte beziehe, die nicht im Zusammenhang mit der Frage stehen, was genau der Vorhabenträger mit dem Begriff „altenfreundlich“ meint.

Sachkundiger Bürger Schmoll weist darauf hin, dass die beantragten Befreiungen seines Erachtens eher marginal seien und er daher keine Gründe sehe, dem Befreiungsantrag nicht folgen zu können.

- 13 **Höchstspannungsleitung Osterath-Philippsburg (Vorhaben Nr. 2BBPIG), Abschnitt C1 (Osterath-Rommerskirchen).Planfeststellung: Anhörungsverfahren gemäß § 22 Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) und §17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Vorlage: DezIII/1820/2023

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beauftragt die Verwaltung die beigefügte Stellungnahme in Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange an die Bundesnetzagentur abzugeben.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
SPD (2)	2		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		

Gesamt: (17)	17		
----------------	----	--	--

Einstimmig beschlossen.

14 Anträge

keine

15 Anfragen

keine

16 Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle

Frau Briese weist daraufhin, dass seit dem 1.1.24 die neue BauO NRW Anwendung findet. Darin sei u.a. nun ein Verbot für Schottergärten und Kunstrasen, wie auch eine Solaranlagenpflicht bei Neubauten enthalten; sie enthalte aber auch eine Vielzahl formaler Änderungen.

Ratsherr Wagner äußert Interesse an einer Schulung für die Ausschussmitglieder.

17 Termin der nächsten Sitzung

21.03.2024

18 Verschiedenes

Ratsherr Focken fragt nach dem Sachstand hinsichtlich der Grundstücksverhandlungen mit bpd (Bouwfonds Immobilienentwicklung).

Herr Apsel erklärt, die Verhandlungen seien zwischenzeitlich weit vorangeschritten und man befände sich auf dem Weg Richtung Zielgerade.

Ratsherr Peters erkundigt sich bzgl. der Baulandentwicklung Kalverdonk nach dem Stand der Gespräche im Zuge des Verhandlungsverfahrens.

Herr Apsel führt aus, dass mit den beiden Zweitplatzierten des städtebaulichen Wettbewerbs Gespräche geführt werden und die zum Vergabeverfahren gehörende Wertungstabelle ausgefüllt werde. Er erinnert daran, dass die Inhalte der Entwürfe nicht neu bewertet würden, hier habe die Jury-Sitzung des Wettbewerbs das abschließende Ergebnis festgelegt. Im Kern des Verhandlungsverfahrens gehe es vorwiegend um formale Aspekte. Hier habe man die Besonderheit, dass es zwei zweite Plätze gegeben hat und nun Gespräche mit beiden Teilnehmern zu führen seien, anstelle auf einen erstplatzierten Preisträger beschränkte Gespräche. Auf Empfehlung von NRW.Urban soll das Ergebnis des Verhandlungsverfahrens erst dann veröffentlicht und den Teilnehmenden mitgeteilt werden, wenn die sich an das Verhandlungsverfahren anschließenden Vertragsgespräche erfolgreich abgeschlossen wurden. So habe man die Chance, sollten die Vertragsgespräche mit dem Teilnehmer, der nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens den ersten Platz belegt, scheitern, mit dem Zweitplatzierten Vertragsgespräche zu führen. Würde man vorher dem Zweitplatzierten absagen und die Vertragsgespräche mit dem Erstplatzierten scheitern, stünde man mit leeren Händen da.

Ratsherr Peters erklärt sich mit der Vorgehensweise nicht einverstanden. Er erinnert an die vorhandene Beschlusslage, wonach der Rat über das weitere Verfahren entscheiden werde.

Herr Apsel erklärt, dass die Verwaltung nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens das Ergebnis dem Rat zur Entscheidung vorlegen werde. Dieser entscheide dann, ob der Vertrag angenommen werde. Insofern gelte weiterhin, dass der Rat das letzte Wort habe.

Nach Auffassung von Ratsfrau Köser begründet sich die nun aufkommende Irritation darin, dass das Ergebnis der Kommission, die sich die Überarbeitung der Wettbewerbsbeiträge als Teilbaustein des Verhandlungsverfahrens angeschaut hat, bisher im Ausschuss nicht vorgestellt wurde.

Frau Briese erklärt, dass das Ergebnis der Kommission durch eine entsprechende Punkteverteilung auf die Überarbeitung der beiden Beiträge in die Wertungsliste eingeflossen sei. Diese sei verhältnismäßig gering gewichtet. Ein viel höheres Gewicht haben die aktuell verhandelten Fragen wie Kosten (Honorar), Betreuung, Termintreue usw. Das Verfahren sei komplex; es gehe keineswegs nur um den städtebaulichen Entwurf. Es sei nun das Ziel, dem Rat eine entsprechende Beschlussvorlage über das Gesamtergebnis des Verhandlungsverfahrens vorzulegen.

Sachkundiger Bürger Schmoll erklärt hinsichtlich VgV-Verfahren, dass es dabei nicht nur um die Idee, sondern auch um andere Aspekte gehe.

Frau Briese erläutert, dass die Punkte für die Überarbeitung der Entwürfe in der Wertungsmatrix zum Verhandlungsverfahren nur noch 5 % ausmachen. Dies sei bereits vor der Durchführung des Wettbewerbs klar gewesen (nachträgliche Anmerkung: siehe Wettbewerbsauslobung 1.8.5).

Meerbusch, den 29. Januar 2024

Werner Damblon
Ausschussvorsitzender

Matthias Schneiders
stellv. Schriftführer