

Niederschrift

über die 23. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 19.09.2024
(11. Wahlperiode)

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

Seite

Öffentliche Sitzung.....	5
1 Einwohnerfragestunde	5
2 Beschluss Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungsplan für die Stadt Meerbusch Vorlage: FB4/1874/2024/1	5
3 Detaillierte Prüfung der in der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplan (GEP) identifizierten gewerblichen Potenzialflächen (Suchräume) - Festlegung des Kriterienkataloges Vorlage: FB4/1924/2024	7
4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21, Meerbusch-Lank-Latum, "Claudiusstraße 24"; hier: Einleitungsbeschluss Vorlage: FB4/0025/2024	8
5 Bebauungsplan Nr. 314, Meerbusch-Büderich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße"; hier: Satzungsbeschluss Vorlage: FB4/1719/2023 ...	11
6 Baulandentwicklung Kalverdonk - Sachstandsbericht zum weiteren Planverfahren Vorlage: FB4/0774/2024	12
7 Erarbeitung "Flächenkonzept Energiegewinnung und -speicherung" i.V.m der Aufstellung der 121. Änderung des Flächennutzungsplans Meerbusch, "Flächen zur Energiegewinnung und -speicherung", Aufstellungsbeschluss gem § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB Vorlage: FB4/0009/2024	12
8 Anträge.....	14
8.1 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 22.8.24 zum Erhalt der Grünfläche „Am Alten Teich“ und zur Aufnahme der Fläche im Kataster Vorlage: FB4/0544/2024 ...	14
8.1.1 Antrag der Fraktion GRÜN-alternativ vom 18.8.24 zur geplanten Sacheinlage "Am Alten Teich" Vorlage: FB4/0553/2024	15
8.2 Antrag und Anfrage der Fraktion GRÜN-alternativ vom 26.8.24 zum Verbot von Schottergärten Vorlage: FB4/0549/2024	16
9 Anfragen.....	17
9.1 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 22.8.24 zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Natur und Landschaft Vorlage: FB4/0232/2024	17
9.2 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 3.9.24 zur Bewertung Grundstücke Genossenschaft Vorlage: DezIII/0234/2024	17
9.3 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 3.9.24 zu neuen Wohneinheiten in der Innenverdichtung Vorlage: FB4/0233/2024.....	18
10 Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle.....	18
11 Termin der nächsten Sitzung: 21.11.2024	19
12 Verschiedenes	19

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

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:29 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Werner Damblon Ratsmitglied

von der CDU-Fraktion

Herr Herbert Becker Ratsmitglied

Herr Maximilian Buchwald-Podder Sachkundiger Bürger

Frau Marlis Docktor Ratsmitglied Vertretung für Herrn Uwe Wehrspohn

Herr Thomas Jung Ratsmitglied

Frau Norma Köser Ratsmitglied

Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied

von der SPD-Fraktion

Herr Hans Günter Focken Ratsmitglied

Frau Nicole Niederdelmann-Siemes Ratsmitglied

von der FDP-Fraktion

Herr Michael Bertholdt Ratsmitglied Vertretung für Herrn Klaus Rettig

Herr Thomas Gabernig Ratsmitglied Vertretung für Frau Kirsten Danes

von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Frau Astrid Hansen Sachkundige Bürgerin

Frau Leoni Kanders Ratsmitglied

Herr Bernd Radmacher Sachkundiger Bürger Vertretung für Herrn Egbert Meiritz

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 Fachbereichsleiterin FB 4

Herr Aydin Dere

Herr Matthias Schneiders Fachbereich 4

Frau Iris Wagner Bereichsleiterin Fachbereich 6

stellv. Schriftführer

Herr Matthias Pöll

Fachbereich 4

es fehlen:

von der CDU-Fraktion

Herr Uwe Wehrspohn

Sachkundiger Bürger

von der FDP-Fraktion

Frau Kirsten Danes

Ratsmitglied

von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Herr Egbert Meiritz

Sachkundiger Bürger

fraktionsloses Ratsmitglied

Herr Klaus Rettig

Ratsmitglied

stellv. Schriftführer

Herr Marius Ketteler

Fachbereich 4

Schriftführerin

Frau Martina Pellech

Fachbereich 4

Öffentliche Sitzung

1 Einwohnerfragestunde

Frau Verena Hirner, Anwohnerin der Straße "Am Alten Teich", äußerte Ihr Unverständnis über die Verzögerung des bisher noch nicht veröffentlichten Protokolls des letzten Haupt- und Finanzausschusses vom 27.08.2024.

Frau Hirner stellte die Frage, inwieweit das Grundstück an der Kierster Straße zum Bau von 12 Reihenhäusern in die geplante Wohnungsbaugenossenschaft eingebracht werden soll.

Herr Damblon nahm zu dieser Frage Stellung und informierte, dass über die Einbringung des Grundstücks an der Kierster Straße aktuell aufgrund bestehender Restriktionen und unterschiedlicher Auffassungen der Fraktionen noch nicht final entschieden sei. Der Haupt- und Finanzausschuss habe sich bereits mit dem Thema befasst, allerdings steht eine abschließende Entscheidung hierzu noch aus.

Frau Dr. Blaum stellte die Frage, ob eine mögliche Dioxin-Belastung des Grundstücks an der Kierster Straße in den vorliegenden Gutachten berücksichtigt worden sei. Sie verwies auf den ehemaligen Sportplatz auf dem Grundstück und die damit potenziell verbundene Schadstoffbelastung.

Herr Apsel, Erster und Technischer Beigeordneter, erläuterte, dass die bestehenden Gutachten aufgrund ihres Alters für eine künftige Nutzung des Grundstücks überprüft werden müssten. Dabei sei je nach Lage des früheren Sportplatzes und der geplanten Bebauung ggf. eine Anpassung der Schadstoffgutachten erforderlich, um potenzielle Belastungen wie Dioxin adäquat zu berücksichtigen.

2 **Beschluss Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungsplan für die Stadt Meerbusch** Vorlage: FB4/1874/2024/1

Beschlussvorschlag:

1. Die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans (GEP) stellt den Rahmen zur Steuerung der künftigen Gewerbeflächenentwicklung in Meerbusch dar. Die Fortschreibung des GEP in der Fassung der Anlage 1 wird als sektorales städtebauliches Entwicklungskonzept (informelle Planungsgrundlage) im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen und ist damit verbindlich für Politik und Verwaltung.
2. Die Entscheidung wird vertagt

1) Abstimmungsergebnis

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
SPD (2)			2
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)		3	

GRÜN-alternativ Meerbusch (1)		1	
UWG / Freie Wähler (1)		1	
Die Fraktion (1)		1	
Gesamt: (17)	9	6	2

2) Abstimmungsergebnis (Antrag auf Vertagung SPD)

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)		7	
SPD (2)	2		
FDP (2)		2	
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	8	9	0

Herr Bergmann, Projektleiter der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), präsentiert die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans der Stadt Meerbusch (kurz: GEP). Die Vorstellung erfolgte anhand einer detaillierten Präsentation.

Herr Peters äußert grundsätzliche Bedenken gegenüber der Sinnhaftigkeit des Konzeptes. Er weist darauf hin, dass bereits in der Vergangenheit Untersuchungen zu diesem Thema durchgeführt wurden. Er halte die 30 ha an der A44 für ausreichend. Insbesondere geht er auf den Workshop im Rahmen der Fortschreibung des GEP ein, in dem die Inhalte und potenziellen gewerblichen Flächen kontrovers diskutiert wurden.

Herr Peters kritisiert, dass Gewerbeflächen sehr "flächenfressend" seien. In diesem Zusammenhang stellt er Herrn Bergmann die Frage, wie Gewerbestandorte nachhaltig entwickelt werden können, um einen effizienten Flächenverbrauch zu gewährleisten.

Herr Bergmann verweist in seiner Antwort auf das Kapitel IV des Gewerbeflächenentwicklungsplans (GEP), das sich mit der "Klimaangepassten Gewerbeflächenentwicklung" befasst. Hierzu sind spezifische Maßnahmen vorgesehen, die eine nachhaltige Entwicklung von Gewerbeflächen ermöglichen sollen.

Zudem führt er das Best-Practice-Beispiel "PartQ54" aus Trier an, das im GEP als Vorbild für eine klimaangepasste und flächenschonende Gewerbeflächenentwicklung dargelegt wird. Dieses Beispiel verdeutlicht, wie innovative Lösungen erfolgreich umgesetzt werden können.

Frau Niederdellmann-Siemes weist darauf hin, dass im erwähnten Workshop nur ein Teil der politischen Vertreter*innen anwesend war. Daher könne dieser Workshop kein umfassendes Meinungsbild widerspiegeln. Zudem hebt sie die Bedeutung der interkommunalen Zusammenarbeit hervor und verweist auf die Unterstützung der SPD für das interkommunale Gewerbegebiet (IKG) mit Krefeld.

In Bezug auf die anstehende Entscheidung zum GEP bittet Frau Niederdellmann-Siemes um eine erneute Vertagung. Sie betont, dass die SPD noch internen Beratungsbedarf habe, da die Entscheidung weitreichende Auswirkungen auf die Stadtfinanzen sowie die örtlichen Gewerbetreibenden habe.

Frau Hansen betont den Aspekt der Nachhaltigkeit als zentrale Säule bei der gewerblichen Entwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Sie legt besonderen Wert darauf, dass die Gewerbeflächen im städtischen Eigentum verbleiben, um langfristige Steuerungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Weiterhin merkt sie an, dass die im Workshop diskutierten Flächen von der Verwaltung vorab identifiziert wurden und keine gemeinsame Erarbeitung im Rahmen des Workshops stattfand.

Herr Schoenauer unterstreicht die Bedeutung der Ausweisung neuer Gewerbeflächen, da diese u.a. zur Reduzierung von Pendlerströmen beitragen könne. Er betont, dass der Beschluss des Konzeptes unabhängig von der Flächendiskussion gesehen werden muss.

Eine erneute Vertagung sieht er als nicht erforderlich an. Er spricht sich dafür aus, zeitnah mit der detaillierten Prüfung der identifizierten Suchräume zu beginnen, um den Planungsprozess zügig voranzutreiben.

Herr Berthold äußert Bedenken bezüglich der Bedarfsprognose zu den Gewerbeflächen, die seiner Ansicht nach eine sehr hohe Bandbreite aufweist. Er weist zudem darauf hin, dass die Rücklaufquote von 5 bis 8 % der im Rahmen des GEP durchgeführten Befragung keine verlässlichen Aussagen zulässt. Daher plädiert er dafür, sich stärker auf die Ergebnisse des GIFPRO-Modells zu stützen.

Die Neuausweisung weiterer Flächen sei für ihn unstrittig, jedoch wirft er die Frage auf, wie die zeitliche Aktivierung konkret gestaltet werden kann, insbesondere im Hinblick auf neue Entwicklungen wie die verstärkte Rückkehr vom Homeoffice ins Büro.

Frau Niederdelmann-Siemes betont, dass der Beschluss zur Prüfung der Suchräume losgelöst vom Beschluss des Gesamtkonzeptes gesehen werden muss. Dennoch hält sie eine Vertagung des TOP 2 für wichtig, da das Konzept anschließend als bindende informelle Planungsgrundlage für Politik und Verwaltung dienen wird.

Herr Schmoll hebt hervor, dass eine weitere Entwicklung des Gewerbestandortes Meerbusch im Widerspruch zur Wohnstandortentwicklung steht. Er weist darauf hin, dass eine Gewerbeentwicklung mit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen einhergeht. In diesem Zusammenhang betont er die Wichtigkeit, Meerbusch als "Stadt im Grünen" zu erhalten.

Herr Wagner kritisiert die Flächenversiegelung als erheblich und hebt hervor, dass im Sinne der Minimierung des Flächenverbrauches auch intensiv darüber nachgedacht werden sollte, vermehrt in die Höhe zu bauen.

3 Detaillierte Prüfung der in der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplan (GEP) identifizierten gewerblichen Potenzialflächen (Suchräume) - Festlegung des Kriterienkataloges **Vorlage: FB4/1924/2024**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans (GEP) ermittelten gewerblich nutzbaren Siedlungsflächen (Suchräume) anhand der in Anlage 1 dargestellten Kriterien einer detaillierten Prüfung zu unterziehen.

Abstimmungsergebnis

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

UWG / Freie Wähler (1)			1
Die Fraktion (1)		1	
Gesamt: (17)	9	7	1

Herr Schneiders betont den Hintergrund und Anlass der Prüfung der gewerblichen Potenzialflächen (Suchräume). Ziel ist es, fundierte Kenntnisse über geeignete Standorte für künftige Gewerbeansiedlungen in Meerbusch zu erlangen. Das Gesamtkonzept zum GEP liefert diesbezüglich noch keine Antworten.

Herr Peters hinterfragt die Notwendigkeit einer erneuten Prüfung der Fläche an der A44 (IKG). Er verweist auf die politische Entscheidung, dass die ursprüngliche Größe und Lage der Fläche sowie die interkommunale Zusammenarbeit mit Krefeld nicht gewünscht sind. Er betont jedoch, dass dies kein grundsätzliches Nein zum Standort darstellt.

Herr Schneiders erklärt, dass die anstehende Prüfung der Versachlichung der Diskussion dienen soll. Ziel ist es, die Qualitäten der einzelnen Standorte auf Basis festgelegter Kriterien fundiert zu überprüfen. Zudem ist es wichtig, Überlegungen anzustellen, welche Branchen angesiedelt werden sollen und inwiefern diese eine Entwicklung der Flächen rechtfertigen.

Frau Niederdellmann-Siemes plädiert dafür, die Flächenprüfung dahingehend zu erweitern, dass auch andere Nutzungen, wie beispielsweise die Schaffung von Wohnraum, in die Überlegungen einbezogen werden.

Herr Schoenauer hält eine weitergehende Prüfung anderer Nutzungen, wie Wohnen, für nicht sinnvoll. Er verweist auf die entsprechenden Darstellungen im Regionalplan.

Herr Bertholdt schließt hochwertige Dienstleistungen im Bereich der Logistik bei einer Neuansiedlung nicht aus.

Frau Niederdellmann-Siemes bittet darum, die Prüfung der Fläche im Bereich Bundenrott (ehemals Meerbusch Mitte) als mögliche Wohnbaufläche in den Prüfauftrag aufzunehmen.

Herr Schoenauer schließt eine wohnbauliche Entwicklung entlang der A57 als „unvorstellbar“ aus.

Frau Hansen kritisiert, dass der Kriterienkatalog zur Prüfung der Suchräume wertvolle Naturschutzgebiete nicht ausreichend berücksichtigt. Zudem fragt sie, ob die Untersuchung auf fünf Flächen beschränkt ist.

Herr Schneiders erklärt, dass weitere Standorte in die Prüfung aufgenommen werden können, dies jedoch heute zur Aufnahme in den Antrag politisch geklärt werden muss.

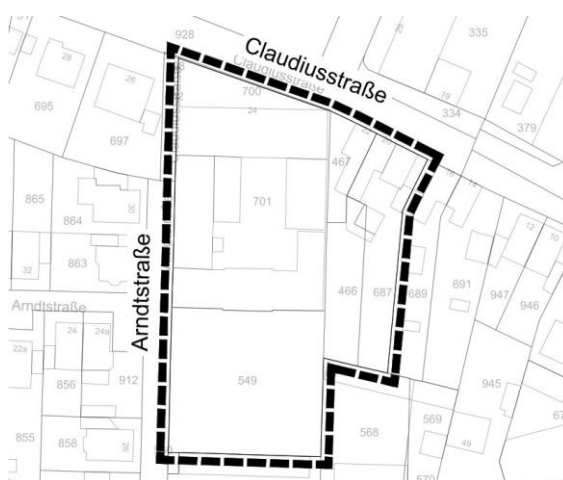
**4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21, Meerbusch-Lank-Latum, "Claudiusstraße 24"; hier: Einleitungsbeschluss
Vorlage: FB4/0025/2024**

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Geltungsbereich gekennzeichneten Bereich (Anlage 1) wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 gefasst. Der Bebauungsplan dient

der Schaffung von Planungsrecht für die vorgesehene Nachverdichtung in einem bereits baulich entwickelten Teil der Ortslage Lank-Latum zur Errichtung zusätzlichen Wohnraums sowie von Wohnfolgeeinrichtungen (Anlage 2).

2. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
3. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 2) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auf dieser Grundlage durchzuführen.



Abstimmungsergebnis (Antrag auf Vertagung GRÜN-alternativ Meerbusch)

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

Abstimmungsergebnis

Die Beschlussvorschläge 1 bis 3 wurden gemeinsam abgestimmt.

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

Gesamt: (17)	16	0	1
-----------------------	-----------	----------	----------

Herr Schmid von der evohaus GmbH stellt anhand einer Präsentation die aktuellen Planungen vor.

Herr Küas (CBH Rechtsanwälte) erbittet eine Einschätzung vonseiten der Politik hinsichtlich der Möglichkeit, auf ein Planverfahren (VEP) zu verzichten. Er schlägt vor, das Vorhaben gemäß § 31 (3) BauGB (Befreiungsantrag) genehmigen zu lassen. Diese Bitte wird durch die bereits langanhaltenden Planungsdiskussionen untermauert. Er verweist jedoch darauf, dass die Verwaltung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) favorisiert.

Herr Schoenauer spricht sich grundsätzlich für dieses Projekt der Innenentwicklung aus. Er bedauert, dass der Hof nicht zu erhalten ist. Eine Genehmigung des Vorhabens über eine Befreiung schließt er unter Verweis auf die Rechtssicherheit des Verfahrens aus.

Er betont, dass die Bevölkerung die Möglichkeit zur Stellungnahme haben muss, was nur durch ein Bauleitplanverfahren gewährleistet werden kann. Zudem weist er darauf hin, dass bei einer Befreiung möglicherweise Klagen gegen die Baugenehmigung zu erwarten sind, was letztlich keine Zeiterparnis darstellen würde.

Herr Peters teilt die Einschätzung von Herrn Schoenauer bezüglich des Verfahrens. Er ist überzeugt von der Planung, sieht jedoch den Denkmalschutz als bedeutenden Punkt. Aufgrund unterschiedlicher Aussagen zur Denkmalwürdigkeit des Hofes möchte er Akteneinsicht nehmen, um sich detailliert zu informieren.

Er betont, dass erst nach der Sichtung der Akten eine fundierte Entscheidung getroffen werden kann. Aus diesem Grund sollte der Beschluss vertagt werden.

Herr Apsel sichert die Akteneinsicht zu. Er betont jedoch, dass es keine Widersprüche in den Aussagen gibt und erläutert die chronologische Abfolge von vorläufiger Unterschutzstellung, gutachterlicher Untersuchung und Verzicht auf die dauerhafte Eintragung. Eine Eintragung des ehemaligen Wohnhauses als Baudenkmal ist aufgrund der mangelnden Standfestigkeit des Gebäudes nicht mehr geboten. Die Gebäudesubstanz ist so marode und nicht mehr sanierungsfähig, sodass der bestehende Hof nicht erhalten werden kann.

Herr Peters hat keine Kenntnis über die Einordnung des LVR.

Frau Niederdellmann-Siemes kann die zeitliche Abfolge, wie von Herrn Apsel vorgestellt, nachvollziehen. Sie begrüßt den grundsätzlichen Erhalt der Hofstruktur, auch im Rahmen eines Neubaus. Zudem würde sie es begrüßen, wenn Fassadensteine des bestehenden Hofes in die Fassadengestaltung des Neubaus integriert werden.

Auch Frau Niederdellmann-Siemes spricht sich gegen eine Befreiung aus und betont die Wichtigkeit einer hohen Transparenz im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens.

Herr Schmoll begrüßt den städtebaulichen Entwurf, äußert jedoch sein Bedauern über den Wegfall des Denkmalschutzes. Er regt an, die Rampe zur Tiefgarage zu überdenken, um sie stärker in das Gebäude einzubinden. Dadurch könnte die Beeinträchtigung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge verringert werden. Auch ein VEP wird von Herrn Schmoll befürwortet. Man könne durch die parallele Bearbeitung des Bauantrages Zeit gewinnen.

Herr Schoenauer äußert, dass die Bedenken von Herrn Peters hinsichtlich des Denkmalschutzes im dann laufenden B-Plan-Verfahren erneut thematisiert werden können.

Herr Bertholdt hebt hervor, dass ein sorgfältiger Umgang mit der Umgebung und den bestehenden Strukturen unerlässlich ist, weshalb nur ein VEP in Frage kommt. Ein noch zu lösendes Problem sei Parkdruck durch Besucher etc.

Herr Focken merkt an, dass die Geschichte des Hofes dokumentiert werden muss. Er betont die Wichtigkeit, die historischen Aspekte und die Identität des Ortes festzuhalten, auch wenn der physische Denkmalschutz nicht gegeben ist.

Frau Briese erklärt, dass bereits eine Dokumentation der Hofanlage durch eine Studentin von Herrn Prof. Dr. Schöndeling erstellt worden ist.

Auch der Vorhabenträger erklärt sich bereit, eine derartige Dokumentation zu erstellen.

**5 Bebauungsplan Nr. 314, Meerbusch-Büderich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorf StraÙe“; hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: FB4/1719/2023**

1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 BauGB

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 314, Meerbusch-Büderich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorf StraÙe“ wird zugestimmt (Anlage 15).
2. Der Bebauungsplan Nr. 314, Meerbusch-Büderich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorf StraÙe“ (Anlage 1), wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
SPD (2)	2		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)		1	
Gesamt: (17)	16	1	0

Herr Peters kritisiert den Verzicht auf Solaranlagen über den Stellplätzen. Er führt an, dass dies den Vorgaben der Landesbauordnung widerspricht.

Herr Focken fragt, inwieweit die künftige U81-Trasse Bestandteil des Plans ist.

Herr Schneiders weist auf die intensive Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf hin. Er betont, dass dieser Aspekt auf Basis der Ausbaustufen der U81 berücksichtigt wurde. Zudem wurde keine gegenteilige Stellungnahme seitens Düsseldorf eingereicht.

Frau Hansen merkt an, dass das Ideal des Grünen Rings um Meerbusch an dieser Stelle aufgegeben wird. Sie begrüßt den geplanten Umgang mit dem vorhandenen Teichbiotop sowie dem Laacher Abzugsgraben.

Frau Briese geht auf die Kritik von Herrn Peters hinsichtlich der Solaranlagen auf Stellplätzen ein. Sie weist darauf hin, dass Bundes- vor Landesrecht geht und im Zuge der Abwägung eine Kompensation durch die Unterbringung der Solaranlagen auf Dachflächen sowie die Bepflanzung mit hochwertigem Grün möglich ist.

Herr Wagner äußert Zweifel, ob kleine Bäume und Pflanzen, die üblicherweise in Gartencentern angeboten werden, eine adäquate Kompensation darstellen.

6 Baulandentwicklung Kalverdonk - Sachstandsbericht zum weiteren Planverfahren **Vorlage: FB4/0774/2024**

Herr Pöll präsentiert den aktuellen Sachstand zur Baulandentwicklung Kalverdonk sowie die geplanten weiteren Verfahrensschritte.

7 Erarbeitung "Flächenkonzept Energiegewinnung und -speicherung" i.V.m der Aufstellung der 121. Änderung des Flächennutzungsplans Meerbusch, "Flächen zur Energiegewinnung und -speicherung", Aufstellungsbeschluss gem § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB **Vorlage: FB4/0009/2024**

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen zu der geplanten 17. Änderung (Regelungen zu Freiflächen-Photovoltaik) und 18. Änderung (Regelungen zu Windenergie) des Regionalplans Düsseldorf (RPD) werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung beauftragt ein externes Planungsbüro für die Erarbeitung eines Flächenkonzepts Energiegewinnung und -speicherung für die Stadt Meerbusch unter Berücksichtigung der geplanten 17. und 18. Änderung des Regionalplans Düsseldorf.
3. Für das gesamte Stadtgebiet als Geltungsbereich wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB der Beschluss zur Aufstellung der 121. Änderung des Flächennutzungsplanes „Flächen zur Energiegewinnung und -speicherung“ gefasst. Planungsziel ist die Aufnahme von Darstellungen in den Flächennutzungsplan zur Steuerung von Anlagen der Windenergie, Freiflächen-Photovoltaik sowie Energiespeicherung.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
SPD (2)	2		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	17	0	0

Herr Peters fragt, inwiefern die neuen Regelungen im Zuge der 18. Änderungen des Regionalplans mögliche zusätzliche Ausweisungen von Windenergieflächen beeinträchtigen.

Herr Schneiders erläutert den Hintergrund des Erreichens der Zielvorgaben im Kontext der Windenergienutzung. Durch die 18. Änderung des Regionalplans muss der Flächennutzungsplan angepasst werden, insbesondere für die derzeitige Konzentrationszone für Windanlagen an der westlichen Stadtgrenze zu Osterath. Diese Änderung führt zu einer Vergrößerung der Fläche.

Er führt weiterhin aus, dass bei entsprechender Eignung (rechtlich und technisch) auch weitere Flächen zur Ansiedlung von Windenergieanlagen von der Kommune ausgewiesen werden können.

Frau Köser fragt, inwiefern es sinnvoll ist, Speicheranlagen in einer Standortuntersuchung weitergehend zu betrachten.

Herr Apsel betont, dass auf die Standortuntersuchung der Speicheranlagen nicht verzichtet werden kann, da wirtschaftliche und technische Determinanten bei der Ansiedlung entsprechender Anlagen berücksichtigt werden müssen. Eine differenzierte Betrachtung ist notwendig, um abzuwägen, wo eine Anlage sinnvoll ans Netz angebunden werden kann. Er führt aus, dass das Gutachten unter anderem klären soll, wo die Anbindung wirtschaftlich vertretbar ist.

Herr Schmoll weist darauf hin, dass Meerbusch bereits einen hohen Beitrag zur Energiewende leistet, u.a. durch den Konverter in Osterath. Er äußert, dass eine weitere Ausweisung von Anlagen zur Energieversorgung ihm zu weit geht.

Er kann sich Freiflächensolaranlagen - wie in den Niederlanden - entlang der Autobahnen vorstellen, jedoch nicht auf wertvollen Ackerböden.

Frau Briese verweist auf die Sinnhaftigkeit einer Standortanalyse sowie der daraus abgeleiteten intelligenten räumlichen Steuerung möglicher Ansiedlungen entsprechender Anlagen. Das vorgesehene Konzept und die FNP-Änderung sind wichtig, um Entwicklungen, wie von Herrn Schmoll befürchtet, frühzeitig entgegenzuwirken.

Herr Wagner zeigt anhand einer eigenen Berechnung auf, wie viele Windenergieanlagen notwendig sind, um den energetischen Eigenbedarf der Stadt Meerbusch zu decken. Er fragt, welchen Beitrag die Stadt Meerbusch zur Energiewende leisten möchte. Er plädiert dafür, dass es der politische Wille sein sollte, den Großteil des Meerbuscher Energiebedarfes vor Ort in Eigenregie zu produzieren.

Die SPD-Fraktion begrüßt das Konzept.

8 Anträge

8.1 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 22.8.24 zum Erhalt der Grünfläche „Am Alten Teich“ und zur Aufnahme der Fläche im Kataster Vorlage: FB4/0544/2024

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Grünfläche „Am Alten Teich“ in Lank langfristig von Bebauung freizuhalten und den für das Stadtklima und die Biodiversität wertvollen Grünraum zu erhalten. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufnahme der Grünfläche im Biotopkataster zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)		7	
SPD (2)		2	
FDP (2)		2	
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	6	11	0

Frau Hansen hebt den hohen ökologischen Wert der Fläche "Am Alten Teich" hervor. Sie spricht sich nachdrücklich dafür aus, die Fläche in das Biotopkataster aufzunehmen, da diese einen bedeutenden Lebensraum für Flora und Fauna darstellt. Zusätzlich betont sie die Relevanz des Gebiets als Naturerlebnisraum für Kinder, der einen wichtigen Beitrag zur Umweltbildung leistet.

Darüber hinaus verweist Frau Hansen auf die klimatische Funktion der Fläche, insbesondere im Zusammenhang mit Hitze- und Starkregenereignissen. Ihrer Ansicht nach sollte das Gebiet aus diesen Gründen nicht für eine Wohnbebauung in Betracht gezogen werden, um die bestehenden ökologischen und klimatischen Funktionen zu erhalten.

Herr Schoenauer verweist auf die bereits geführte Diskussion im Haupt- und Finanzausschuss.

Frau Niederdellmann-Siemes teilt im Namen der SPD-Fraktion mit, dass man dem Antrag nicht zustimmen werde. Sie betont, dass das Grundstück von großer Bedeutung für die Wohnungsbaugesellschaft sei.

Herr Schmoll spricht sich für den Antrag aus. Er begründet seine Zustimmung mit der Bedeutung der Fläche als wertvolles Biotop.

Herr Peters unterstützt den Antrag ebenfalls. Er argumentiert, dass die Fläche nicht für den Bau von lediglich wenigen Einfamilien- und Reihenhäusern geopfert werden sollte.

Herr Bertholdt verweist auf den langjährigen Diskussions- und Abwägungsprozess zur Fläche "Am Alten Teich". Er betont, dass in diesem Zeitraum eine Schutzbedürftigkeit der Fläche nie in den Vordergrund gestellt wurde. Seiner Ansicht nach kommt der Antrag daher acht Jahre zu spät.

Herr Peters weist darauf hin, dass sich die Fläche parallel zur laufenden Diskussion zu einem wichtigen Biotop entwickelt habe.

Frau Hansen hebt zudem die sich zuspitzende Klimakrise und das damit verbundene Artensterben hervor. Sie betont, dass diese Entwicklungen vor acht Jahren in dieser Form nicht vorhersehbar waren. Der Erhalt der Fläche sei unter dem Aspekt der doppelten Innenentwicklung von besonderer Bedeutung.

Herr Bertholdt führt aus, dass die Fläche bisher als bodenbelastete Fläche eingestuft wurde und die ökologische Wertigkeit in den bisherigen Diskussionen nie im Vordergrund stand. Zudem merkt er an, dass Wohnraum stattdessen auf anderen Flächen entstehen müsste, die möglicherweise ökologisch noch wertvoller seien. Eine Abwägung sei daher unerlässlich, und er spricht sich dafür aus, die Flächenentwicklung "Am Alten Teich" weiter zu verfolgen.

8.1.1 Antrag der Fraktion GRÜN-alternativ vom 18.8.24 zur geplanten Sacheinlage "Am Alten Teich"

Vorlage: FB4/0553/2024

Beschluss:

1. unter Top2, Absatz 2

Verwaltung wird beauftragt, ein Grundstück als Sacheinlage zur vorgesehenen Wohnungsbaugenossenschaft vorzuschlagen. Auf die Sacheinlage „Am Alten Teich“ in Meerbusch Lank wird verzichtet.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Fläche „Am Alten Teich“ auf ihre ökologische und klimatische Bedeutung zu überprüfen.

3. Für die Bildung einer Wohnungsbaugenossenschaft wird von der Beteiligung der „Pyramis Immobilien Entwicklung GmbH“ abgesehen.

Abstimmungsergebnis:

Die Beschlussvorschläge 1 bis 3 wurden gemeinsam abgestimmt.

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)		7	
SPD (2)		2	
FDP (2)		1	1
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)	1		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
Gesamt: (17)	6	10	1

Es wird auf die vorangegangene Diskussion unter TOP 8.1 verwiesen.

8.2 Antrag und Anfrage der Fraktion GRÜN-alternativ vom 26.8.24 zum Verbot von Schottergärten
Vorlage: FB4/0549/2024

Antrag / Anfrage wurde vom Ausschuss zur Kenntnis genommen.

Herr Apsel widerspricht dem im Antrag geäußerten Vorwurf der unzureichenden Intervention der Verwaltung gegenüber Schottergärten. Er erklärt, dass die Verwaltung für die gesetzlichen Regelungen eintritt. Die bisher unzureichende gesetzliche Regelung habe es der Verwaltung erschwert, gegen Schottergärten vorzugehen. Er betont zudem, dass niemand in der Verwaltung Sympathien für Schottergärten hegt.

Frau Briese erläutert die Neuregelungen in der Landesbauordnung für Schottergärten, die seit dem 01. Januar 2024 gelten. Sie stellt klar, dass die Verwaltung den zitierten Wortlaut des § 8 der BauO NRW nicht anders auslegt, als der Gesetzestext und dessen Begründung vorgeben.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs und den §§ 4, 6, 48, 49 und 89 der Bau NRW. § 8 BauO NRW ist somit nicht Prüfumfang der Bauaufsichtsbehörde enthalten und obliegt der Verantwortung der Bauherrschaft und der Entwurfsverfassenden.

Die Bauaufsichtsbehörde wird zukünftig einen Hinweis auf § 8 BauO NRW mit in die Baugenehmigung aufnehmen. Zusätzlich befindet sich ein Flyer in finaler Abstimmung, der zur zulässigen Dach- und Gartengestaltung informiert und im Rahmen der Bauberatung Verwendung finden soll. Dieser ergänzt die Veröffentlichungen der Stabsstelle Umwelt – und Klimaschutz, u.a. zu Fördermöglichkeiten und zum Vorgartenwettbewerb.

Die Einhaltung des § 8 wird seit 1. Januar 2024 auch im Zuge der Bauabnahme überprüft.

Herr Peters bittet um eine juristische Prüfung hinsichtlich des Bestandschutzes für Schottergärten, die vor dem 01. Januar 2024 angelegt wurden.

Frau Briese erläutert, dass eine Rechtsgrundlage für das Einschreiten durch die Bauaufsichtsbehörde erst mit der Novellierung der Bauordnung zum Stichtag 1. Januar 2024 geschaffen worden ist. Anlagen, welche vor der Novellierung genehmigt und errichtet wurden, genießen Bestandsschutz. Verstöße können in Folge eines förmlichen Anzeigeverfahrens aufgegriffen werden, wenn diese der Behörde nachgewiesen werden. Die Stadt Meerbusch wird diesbezüglich jedoch nicht proaktiv, etwa durch Straßenbegehungen tätig. Zudem werden aus Gründen der Rechtssicherheit keine Fälle mit Anlage vor dem genannten Stichtag aufgegriffen.

Die geschilderte Vorgehensweise entspricht der weitaus überwiegenden gängigen Praxis der Kommunen in NRW, auch wenn es einzelne Ausnahmen gibt.

Herr Peters erklärt, dass es andere Kommunen gibt, die rückwirkend gegen bereits angelegte Schottergärten vorgehen, und dass dies juristisch in Ordnung sei.

Herr Schmoll merkt an, dass die breite Bevölkerung keine Kenntnis über die Regelungen in der Landesbauordnung hat. Er begrüßt die Sensibilisierung durch Broschüren und Flyer.

Herr Focken spricht sich gegen ein ordnungsbehördliches Einschreiten aus und setzt ebenfalls auf die Aufklärung der Bevölkerung sowie inklusives Werben für eine Entsiegelung bereits angelegter Schottergärten.

Herr Apsel und Frau Briese verweisen neben den Flyern auf weitere stadtseitige Aktionen, wie den jährlichen Wettbewerb für den schönsten Vorgarten.

Frau Hansen erkundigt sich, inwieweit auch der BUND Schottergärten zur Anzeige bringen kann.

Frau Briese erklärt, dass eine förmliche Anzeige bei der Bauordnung mit Nachweis, wann der Schottergarten angelegt wurde, notwendig ist. Bei Neubauvorhaben wird die Bauordnung auch ohne Anzeige aktiv.

9 Anfragen

9.1 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 22.8.24 zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Natur und Landschaft Vorlage: FB4/0232/2024

Herr Schneiders verweist auf die andauernde Zusammenstellung der im Antrag angeforderten Informationen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Er merkt an, dass dies noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, da auch andere Fachbereiche und der Rhein-Kreis Neuss involviert sind und der Prozess sehr umfassend ist.

9.2 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 3.9.24 zur Bewertung Grundstücke Genossenschaft Vorlage: DezIII/0234/2024

Herr Apsel verweist auf eine umfassende Prüfung sämtlicher Grundstücke. Im Rahmen der Suche nach Grundstücken zur Unterbringung von Geflüchteten wurden stadtweit alle Flächen nach themenübergreifenden Kriterien geprüft. Das Grundstück "Am Alten Teich" wurde als schnell entwickelbar identifiziert und hat sich daher angeboten. In der Abwägung mit anderen Grundstücken ist der Aufwand der Aktivierung hier nicht so hoch.

Frau Kanders bittet um die Zurverfügungstellung der aktuellen Liste.

9.3 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 3.9.24 zu neuen Wohneinheiten in der Innenverdichtung

Vorlage: FB4/0233/2024

Frau Briese führt aus, dass die Anfrage leider noch nicht beantwortet werden kann, da zur Beantwortung zum Teil eine zeitaufwendige, händische Recherche der Unteren Bauaufsichtsbehörde erforderlich wird. Es gebe zudem inhaltliche Fragen, die man zuerst klären wolle, bevor unnötig Zeit aufgewendet wird. Diese Fragen werden mit der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit folgendem Ergebnis erörtert:

Die Antwort zu 1.) ergibt sich aus der amtlichen Baustatistik.

Frage 2 bezieht sich auf alle Wohneinheiten aus Baugenehmigungen außerhalb von Neubaugebieten bzw. neueren Projekten mit (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen.

Ohne Verlängerung laufen Baugenehmigungen nach 3 Jahren aus. Frage 3 bezieht sich demnach nicht auf das Jahr 2017, sondern auf nicht ausgeübte, gültige Baugenehmigungen. Laufende Baumaßnahmen sind ebenfalls nicht umfasst.

Herr Schmoll bezeichnet die Anfrage als eine Beschäftigungstherapie für das Bauordnungsamt. Er fordert, die Anfrage zurückzuziehen, und verweist auf die Informationen aus der Statistik des Landes.

Herr Bertholdt nennt die Anfrage berechtigt und möchte wissen, ob es keine Daten zum Verhältnis zwischen versiegelter und nicht versiegelter Fläche gibt.

Frau Briese teilt mit, dass hierzu keine Daten bekannt sind, da dies nicht in einer Statistik nachgehalten wird. Es wird ergänzt, dass sich Angaben dazu evtl. aus den Daten zur Abwasserbeiträgen gewinnen lassen.

Frau Hansen erkundigt sich, ob es Daten gibt, wie viele Wohneinheiten seit der Erarbeitung der Wohnbedarfsanalyse für den Rhein-Kreis Neuss entstanden sind.

Herr Schoenauer bittet Frau Hansen um eine Konkretisierung der Anfrage auf Basis der heutigen Erkenntnisse aus der Diskussion.

Frau Hansen wird sich im Nachgang mit Frau Briese austauschen, um zu klären, welche Informationen ohne hohen Aufwand abrufbar sind.

Herr Bertholdt unterbreitet den Vorschlag, sich mit dem Autor der Wohnbedarfsanalyse für den Rhein-Kreis Neuss auszutauschen, da dieser sicherlich auf Grund seines Fachwissens weiterhelfen kann.

10 Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle

Herr Wagner erkundigt sich nach der fehlenden Beschlusskontrolle.

Herr Schneiders entgegnet, dass diese aufgrund der derzeit hohen Arbeitsbelastung der Verwaltung nachgereicht wird.

11 Termin der nächsten Sitzung: 21.11.2024

12 Verschiedenes

Herr Schneiders informiert über die Terminschiene zum Wettbewerb "Eichendorffstraße". Seitens der GWG wurde der Verwaltung heute mitgeteilt, dass in der kommenden Woche die Terminfindung für die Jurysitzung erfolgen soll. Geplant ist, die Preisgerichtssitzung Ende November durchzuführen.

Meerbusch, den 30. September 2024

Werner Damblon
Ausschussvorsitzender

Marius Ketteler
Schriftführer/in