

## Niederschrift

über die 26. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 20.03.2025  
(11. Wahlperiode)

## Tagesordnung

	Seite
<b>Öffentliche Sitzung</b> .....	5
<b>1 Einwohnerfragestunde</b> .....	5
<b>2 Sachstandsbericht zur Sacheinlage Am Alten Teich</b> .....	8
<b>2.1 Bürgerantrag nach § 24 GO NRW - Bauvorhaben Kierster Straße/ Am Alten Teich Vorlage: DezIII/0133/2025</b> .....	9
<b>3 Sachstandsbericht: Erneute Vorstellung Projekt Böhlerstraße 55-57 durch Investor</b> .....	10
<b>4 Integriertes Handlungskonzept Osterath (kurz: IHKO); hier: Richtlinien zum Verfügungsfonds (Der Osterathfonds) Vorlage: FB4/0104/2025</b> .....	12
<b>5 Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Tiefgarage an der Uerdinger Straße 33-37, Meerbusch - Lank - Latum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 124 "Uerdinger Str. / Schulstr.", hier; Zustimmung zu folgenden Befreiungen: - Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,43 - Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,35 Vorlage: FB4/0086/2024/1</b> .....	13
<b>6 Erlass einer Allgemeinverfügung zum Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 31 Absatz 1 Satz 1 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) Vorlage: FB4/0131/2025</b> .....	14
<b>7 Anträge</b> .....	16
<b>7.1 Antrag GRÜN-alternativ zu Am Alten Teich Vorlage: FB4/0577/2025</b> .....	16
<b>7.2 Antrag GRÜN-alternativ Aufstellung B-Plan Brüll-Mühle Vorlage: FB4/0578/2025</b> .....	16
<b>8 Anfragen</b> .....	17
<b>8.1 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bzgl. B-Plan 329 "Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße" Vorlage: FB4/0246/2025</b> .....	17
<b>9 Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle</b> .....	18

10	Termin der nächsten Sitzung: 22.05.2025 .....	18
11	Verschiedenes .....	18

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

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:33 Uhr

Anwesend:

**Vorsitzender**

Herr Werner Damblon Ratsmitglied

**von der CDU-Fraktion**

Herr Herbert Becker Ratsmitglied

Herr Thomas Jung Ratsmitglied

Frau Norma Köser Ratsmitglied

Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied

Herr Dr. Harald von Canstein Ratsmitglied

Vertretung für Herrn Maximilian  
Buchwald-Podder

Herr Uwe Wehrspohn Sachkundiger Bürger

**von der SPD-Fraktion**

Herr Hans Günter Focken Ratsmitglied

Herr Heinz Jürgen Kaden Ratsmitglied

Anwesend ab 18:00 Uhr bis 20:33  
Uhr

Frau Nicole Niederdelmann-Siemes Ratsmitglied

Anwesend 17:00 Uhr bis 18:00 Uhr

**von der FDP-Fraktion**

Frau Kirsten Danes Ratsmitglied

Herr Heinrich Peter Weyen Ratsmitglied

Vertreter für Herrn Klaus Rettig

**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 Rudolf Huthmann Sachkundiger Bürger

Vertretung für Herrn Andreas Wag-  
ner

**Beratende Mitglieder**

Herr Hubert Kräling Seniorenbeirat

**von der Verwaltung**

Herr Christian Bommers Bürgermeister

Herr Andreas Apsel Erster und Technischer Beige-  
ordneter

Frau Isabel Briese Fachbereichsleiterin FB 4

Herr Matthias Pöll Fachbereich 4

Herr Matthias Schneiders  
Frau Iris Wagner

Fachbereich 4  
Bereichsleiterin Fachbereich 6

**stellv. Schriftführerin**

Frau Ariana Beyer

Fachbereich 4

**stellv. Schriftführer**

Herr Marius Ketteler

Fachbereich 4

Herr Peter Annacker  
Herr Jens Hoppstädter

Dezernent

es fehlen:

**von der CDU-Fraktion**

Herr Maximilian Buchwald-Podder

Sachkundiger Bürger

**fraktionsloses Ratsmitglied**

Herr Klaus Rettig

Ratsmitglied

**von der Fraktion Die Fraktion**

Herr Andreas Wagner

Ratsmitglied

**von der Verwaltung**

Herr Aydin Dere

**Schriftführerin**

Frau Martina Pellech

Fachbereich 4

## Öffentliche Sitzung

### 1 Einwohnerfragestunde

Vorsitzender Damblon kündigt an, den TOP 7.1 vorzuziehen und beim TOP 2.1 zu diskutieren. Er leitet dann zur Einwohnerfragestunde über und fragt, wer sich äußern möchte.

Herr Martin Hirner meldet sich zu Wort und nimmt Bezug auf den Beschluss zur Sacheinlage für die zu gründende Genossenschaft, der im Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses (HFWA) am 27. August 2024 gefasst wurde. In dem Zusammenhang weist er auf den Antrag der CDU-Fraktion vom 3. September 2019 hin, in dem diejenigen Punkte beschrieben sind, die eine an die Umgebung angepasste Bebauung erfüllen müssen. U.a. sei dort beschlossen worden, dass Doppelhäuser geplant werden sollten. Nun gebe es jedoch Planungen, die eine Reihenhausbebauung vorsehen. Hierzu stellt er die Frage, was insbesondere die CDU zur aktuellen Planung bewogen hat. Des Weiteren möchte er von Herrn Apsel erfahren, warum Reihenhäuser geplant werden.

Vorsitzender Damblon erklärt, dass Fragen an einzelne Fraktionen nicht möglich sind. Zudem werde heute nichts entschieden. Man werde sehen, wie die Planung letztlich aussehen werde.

Herr Apsel ergänzt, dass bisher keine fertige Planung existiere. Die bekannten Pläne zeigen eine erste Möglichkeit auf, wie eine Bebauung im Rahmen des angestrebten Genossenschaftsmodells aussehen könnte. Somit gibt es auch noch keine Entscheidung, was und wie gebaut wird. Klar sei jedoch auch, dass die am Ende gewählte Bauweise mit den Anforderungen der Genossenschaft in Einklang stehen müsse.

Herr Hirner teilt mit, dass aus seiner Sicht die Stadt Meerbusch einen Zick-Zack-Kurs fahre.

Es meldet sich dann Herr Thorsten Heine. Dieser erklärt, dass die zur Bebauung angedachten Grundstücke im Einzugsbereich der Grundschule liegen. Er äußert die Sorge, dass die geplante Bebauung und das damit einhergehende Verkehrsaufkommen, gerade mit Blick auf das Ein- und Ausfahren der Autos von den neuen Grundstücken, eine Gefahrenquelle insbesondere für den Schülerverkehr darstellen würde. Er schließt seine Wortmeldung mit der Frage ab, ob die beabsichtigte Planung für die Kinder sicher sei.

Vorsitzender Damblon weist darauf hin, dass dies bei der Planung berücksichtigt werde.

Herr Apsel ergänzt, dass diese Ein- und Ausfahrten von privaten Grundstücken auf die Straße und das damit verbundene Queren von Geh- und teilweise auch Radwegen die Regel sei. Dies sei im gesamten Stadtgebiet gängige Praxis, so auch im direkten Umfeld zu den Grundstücken Am Alten Teich, wie beispielsweise in der Nierster Straße.

Herr Heinz-Josef Ponzen erklärt, dass die vorhandene Grünfläche durch die Planung versiegelt werde, was man kritisch sehen müsse. Es gebe schließlich Hitze-Hot-Spots. Er zitiert aus dem Flyer „Hitzeaktionsplan“ der Stadt Meerbusch, wonach eine Klimaanpassung angestrebt werde und Freiflächen erhalten werden sollen. Zudem beabsichtige die Stadt demnach Bepflanzungsmaßnahmen. Er fragt, ob bei den Grünflächen der Inhalt des Aktionsplanes berücksichtigt werde. Ferner möchte er Auskunft darüber, ob Maßnahmen für eine nachhaltige Bauweise und nachhaltige Energieversorgung vorgesehen sind und nennt als Beispiel Wärmepumpen und PV-Anlagen,

Herr Apsel erläutert zunächst, dass die Planungsüberlegung auf den bereits im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Baurechten basiere. Planerisch ist dort seit Mitte der 1970er Jahre eine Bebau-

ung zulässig. Die Hinweise auf den Hitzeaktionsplan und das Klimaanpassungskonzept sind berechtigt und es gelte am Ende eine Entscheidung zu treffen, die die verschiedenen Belange sachgerecht berücksichtigt. Gerade deshalb sehe die Planung nur eine Teilbebauung der heutigen Grünflächen vor, von der der überwiegende Teil erhalten bleiben solle.

Zur Frage der Bauweise und Energieversorgung könne man zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussagen treffen, hier müsse die weitere Planung abgewartet werden. Gleichwohl werden sich die Planer zu den genannten Aspekten Gedanken machen.

Herr Ponzen merkt an, dass er seine Fragen nicht als ausreichend beantwortet ansieht.

Herr Apsel wiederholt, dass es noch keine Fachplanung dazu gebe und insofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weitergehenden Antworten möglich sind.

Frau Andrea Pröth äußert, dass sie von der Planung ebenfalls betroffen sei, weil sie direkt gegenüber wohne. Sie fragt, was mit den Bäumen dort geschehe und ob eigentlich bekannt sei, wie viele Bäume auf dem Grundstück stehen.

Herr Apsel äußert erneut, dass es noch keine Planung gebe. Welche Bäume am Ende entnommen werden müssen bzw. erhalten werden können, wird erst in der weiteren Planung ermittelt werden können. Aber natürlich wolle man mit dem Baumbestand möglichst behutsam umgehen und die maximale Anzahl des wertigen Baumbestandes erhalten.

Frau Pröth gibt an, dass 21 Bäume ca. 45 Jahre alt sind und einen Durchmesser (Korrektur der Verwaltung: gemeint ist hier der Umfang) von 130 cm hätten. Die im fraglichen Areal bestehende Grünfläche sei die noch letzte bestehende Grünfläche in diesem Teil von Lank.

Vorsitzender Damblon weist noch einmal darauf hin, dass man genau aus diesem Grund eine Planung anstrebe, bei der ein Großteil der Freifläche erhalten werden kann. Am Ende ist eine Abwägungsentscheidung zu treffen, bei der sich die Entscheidungsträger mit allen Belangen befassen. Frau Metzmaker sieht die Sache mit den Hitze-Hot-Spots ähnlich wie die Vorredner. Sie weist noch darauf hin, dass dort früher eine Müllkippe gewesen sei.

Herr Apsel erklärt, dass die Lage der Altlast bekannt sei und in diesem Bereich keine Bebauung vorgenommen werden wird. Ein baulicher Eingriff in den Boden im Bereich der Altlast werde es nicht geben. Frau Verena Hirner fragt, ob auf der bereitgestellten List mit den untersuchten Grundstücken tatsächlich alle städtischen Grundstücke verzeichnet seien oder im Vorfeld eine Auswahl getroffen wurde. Sie verteilt ein Papier, auf dem u.a. ein Luftbild des Hallenbadparks im Meerbusch-Büderich zu sehen ist und fragt, wieso diese Fläche nicht mit betrachtet wurde, wo auf ihr doch deutlich weniger Bäume stehen.

Herr Apsel verweist auf den späteren TOP 2, worin er in seinem Vortrag dem er auf dieses Thema eingehen wolle.

Frau Hirner fragt, ob der angekündigte Liquiditätsüberschuss, der nach 1 Jahr erwirtschaftet sein sollte, seriös nachgerechnet worden sei.

Vorsitzender Damblon antwortet, dass wirtschaftlich geplant werde.

Frau Römer legt dar, dass sie im Tierschutz aktiv sei und möchte wissen, was mit den geschützten Tieren geschehen solle, die derzeit auf den Grundstücken leben. Sie befürchtet, dass die Tiere dort gestört bzw. getötet werden würden. Speziell die dort lebenden Igel würden auf der roten Liste stehen. Sie verweist auf die im Tierschutzgesetz enthaltenen Strafnormen.

Herr Apsel erklärt, dass der Artenschutz untersucht werde und selbstverständlich die rechtlichen Vorgaben zum Artenschutz eingehalten werden.

Frau Dr. Blaum vom BUND spricht noch mal die Sitzung des Ausschusses vom 30.01.2025 an und fragt, ob das angekündigte Verkehrsgutachten zur K9n mittlerweile vorläge und ob man dieses dem BUND zur Verfügung stellen könnte.

Herr Apsel erklärt, dass noch kein abschließendes Gutachten vorliegt.

Zur Frage der Bereitstellung erklärt Herr Schneiders, dass im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Einsichtnahme in alle Unterlagen des Verfahrens erhalten. Eine Einsichtnahme/Beteiligung außerhalb der förmlichen Beteiligungsformate ist nicht vorgesehen. Das Verfahren ist vom Bundesgesetzgeber im Baugesetzbuch entsprechend definiert.

Frau Dr. Blaum teilt mit, dass der BUND einen Anspruch nach dem UIG habe, weil dieser Träger öffentlicher Belange sei.

Er Schneiders wiederholt, dass die Einsichtnahme über die Beteiligung im Verfahren abschließend sichergestellt ist.

Abschließend fragt Frau Dr. Blaum, ob man die Erstellung von Baumgutachten nicht grundsätzlich vor dem Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplans vornehmen lassen könnte. Sie verweist hier auf die aktuellen Planungen des Bauvereins in der Vogelsiedlung in Bereich sowie das Bebauungsplanverfahren Nr. 325 an der Uerdinger Straße in Lank-Latum, wo in beiden Fällen die Umsetzung der städtebaulichen Konzepte bzw. Wettbewerbsergebnisse den Verlust von Bestandsbäumen zur Folge haben werde. Mit Verweis auf das städtebauliche Konzept sei es dann natürlich schwer den Erhalt eines Baumes zu fordern, weshalb der Baumbestand schon vor Beginn einer Planung ermittelt werden sollte, damit ein Entwurf von Beginn an daraufhin angepasst werden kann.

Herr Schneiders erklärt, beide Vorhaben seien privat initiiert gewesen, also nicht durch die Stadt geplant. Hier habe man als Stadt keine Möglichkeit Vorgaben zu machen, welche Aspekte ein Investor an den Beginn seiner Planungsüberlegung stellt. Es obliegt der Politik im Rahmen der Abwägungsentscheidung die Auswirkungen auch im Zusammenhang mit den anderen Belangen zu bewerten und eine Entscheidung zu treffen.

Die Forderung, bestimmte Gutachten schon zur Entscheidung über einen Aufstellungsbeschluss zu verlangen, kann – gerade bei privat initiierten Planverfahren – in Einzelfällen geboten sein, aber nicht pauschal erhoben werden. Dies passiert bereits, beispielsweise hat die Politik eine Bestandsaufnahme des Baumbestandes im Vorfeld des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“ im Meerbusch-Büderich gefordert. Dennoch muss das einzelfallbezogen bewertet werden, da die Gutachtenerarbeitung immer auch mit Aufwand (Zeit und Kosten) verbunden ist, der natürlich nur dann betrieben werden soll, wenn die Politik ihre grundsätzliche Bereitschaft für ein Bebauungsplanverfahren erklärt hat, was der Wesentliche Sinn und Zweck eines Aufstellungsbeschlusses ist.

## 2 Sachstandsbericht zur Sacheinlage Am Alten Teich

Herr Apsel leitet ein, indem er den Anlass für die aktuellen Überlegungen skizziert. So fehle es in Meerbusch an bezahlbarem Wohnraum. Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zeige, verschärft durch die veränderten Rahmenbedingungen in Form von Baukostensteigerungen und Zinsentwicklung, dass die Privatwirtschaft immer weniger in der Lage ist, im notwendigen Umfang Angebote zu schaffen. Man habe sich daher gefragt, welchen Beitrag die Stadt hier liefern kann und dazu verschiedene Modelle geprüft. Man habe sich dann für das Genossenschaftsmodell entschieden, bei dem die Genossenschaft aus dem Rhein-Kreis Neuss, quasi als stiller Teilhaber, der Stadt als Bereitsteller des Grundstücks und einem planenden bzw. bauenden Genossen bestünde. Herr Apsel betont also Vorteil dieses Ansatzes, dass die Genossenschaft kein Streben nach Gewinn zum Ziel hat.

Im Weiteren erläutert Herr Apsel die Herleitung des Vorschlags, die Grundstücke Am Alten Teich als Sacheinlage für die Genossenschaft vorzusehen. Hier habe man auf die Erkenntnisse zurückgegriffen, die im Zuge der Standortsuche für Unterkünfte zur Unterbringung von Geflüchteten in den vergangenen Monaten zusammengetragen wurden. Dazu erläutert er die Vorgehensweise und den Umfang der Arbeiten, die in einer verwaltungsübergreifenden Projektgruppe hierzu geleistet wurden. Im Ergebnis wurden die Grundstücke Am Alten Teich und Auf dem Brühl als geeignet identifiziert. Beide Grundstücke seien grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet, weil sie erschlossen sind und planungsrechtlich unmittelbar bebaut werden könnten. Letzteres ist gerade mit Blick auf eine möglichst zeitnahe Umsetzung ein gewichtiger Aspekt. Die Grundstücke Auf dem Brühl sind jedoch in deutlich größerem Maße von Starkregen betroffen und zusätzlich auch noch durch Hochwasserthematik des Schackumer Bachs belastet. Dies erhöht die Anforderungen an die Planung und spätere Umsetzung, weshalb sie für bezahlbares Wohnen nicht in Frage kommen. Somit wurden die Grundstücke Am Alten Teich als Sacheinlage für die zu gründende Genossenschaft vorgeschlagen.

Ratsherr Peters erklärt, aus seiner Sicht habe man genügend Zeit, weshalb das aus seiner Sicht kein relevantes Kriterium bei der Grundstückswahl darstellt. Hinsichtlich der gezeigten Liste merkt er an, dass diese nicht aktuell sei, wie der Vorschlag aus der Bürgerschaft bzgl. der Fläche Hallenbadpark zeige. Zudem weist er darauf hin, dass es sich hier um einen Bürgerantrag handele und man den Bürgern daher auch ein Rederecht einräumen sollte.

Vorsitzender Damblon erklärt, dass natürlich ein Rederecht für den Antragsteller vorgesehen sei. Gleichzeitig erklärt er der anwesenden Öffentlichkeit, dass die Gemeindeordnung keine Meinungsbekundungen durch Applaus, Zwischenrufe oder ähnliches vorsehe und bittet um entsprechende Rücksichtnahme. Sachkundige Bürgerin Hansen sieht die aktuelle Wohnraumnot und bewertet das Genossenschaftsmodell grundsätzlich positiv. Problematisch seien jedoch die als Sacheinlage gedachten Flächen Am Alten Teich. Es handele sich um einen erhaltenswerten Naturerlebnisraum mit einer hohen ökologischen Wertigkeit. Hinsichtlich der „Ur-Tabelle“, die schon über zehn Jahre alt sei, merkt sie an, dass bei deren Aufstellung Klimaaspekte nicht ausreichend gewürdigt wurden.

Sachkundiger Bürger Schmoll lobt die anwesenden Bürger für ihr Engagement. Das sei gelebte Demokratie. Die Flächen Am Alten Teich haben sich zu einem Ökotop entwickelt. Er hinterfragt, ob 14 Reihenhäuser wirklich zur Umgebung passen würden. Zudem würden Marktakteure das Thema Wohnraumschaffung in guter Weise erledigen. Die schnelle Umsetzbarkeit sollte als Auswahlkriterium eine nur untergeordnete Rolle spielen.

Ratsherr Schoenauer begrüßt die ausführliche und gut nachvollziehbare Darstellung von Herrn Apsel. Diese sei sehr informativ gewesen. Er weist darauf hin, dass heute kein Beschluss gefasst werde.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes dankt für den Sachstandsbericht, bei dem die Verwaltung viele Aspekte berücksichtigt habe. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums habe oberste Priorität. Zum dem im Zuge der Einwohnerfragestunde Alternativstandort am Hallenbadpark in Meerbusch-Büderich

merkt sie an, dass es hierzu bereits 2013 umfassende Diskussionen gegeben habe, die zu keiner Umsetzung geführt haben. Egal wo man sozialen Wohnbau umsetzen wolle, werde es Schwierigkeiten geben. Es handelt sich immer um eine Abwägungsfrage verschiedener Güter. Aus Sicht der SPD sind die Flächen Am Alten Teich gut geeignet, zumal es nur um eine Teilbebauung geht und die verbliebende Grünfläche durchaus noch aufgewertet werden könnte.

## **2.1 Bürgerantrag nach § 24 GO NRW - Bauvorhaben Kierster Straße/ Am Alten Teich** **Vorlage: DezIII/0133/2025**

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt die Ausführungen im Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, den Bürgerantrag hinsichtlich der Offenlegung aller städtischen Grundstücke abzulehnen.

### **Alternativen:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beauftragt die Verwaltung, die angefragten Informationen zusammenzutragen und bereitzustellen.

### **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		
<b>Gesamt: (17)</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	

### **I. Diskussion zum TOP 2.1**

Frau Pröth erläutert noch einmal die Beweggründe für den Bürgerantrag. Zudem erklärt sie, dass eine Petition mit über 1.100 Stimmen erstellt wurde, die man heute dem Bürgermeister übergeben wolle. Aus ihrer Sicht sei die vorgelegte Liste nicht aktuell, weshalb aus ihrer Sicht eine Überarbeitung nötig sei. Dabei müssten dann auch die Themen Verkehrssituation und Klimaschutz eine entscheidendere Rolle spielen.

Frau Hirner tritt nach vorne und übergibt Bürgermeister Bommers die Petition mit Unterschriftenliste.

Ratsherr Peters befürwortet den Bürgerantrag. Ferner wünscht er eine Vervollständigung der Liste. Zudem sei eine zeitnahe Aufnahme der Planung nicht erforderlich.

Ratsherr Schoenauer merkt an, dass die Beweggründe der Bürger für ihren Antrag nachvollziehbar seien. Allerdings sei der Antrag durch den Sachvortrag der Verwaltung erschöpfend beantwortet worden. Der Antrag solle zurückgezogen werden.

Ratsherr Peters widerspricht. Die Dringlichkeit sei nicht gegeben. Die Liste müsse überarbeitet werden.

Herr Apsele informiert darüber, dass die Liste nicht die von 2016 sei, sondern nur auf dieser aufbaue und mit Blick auf die heutige Situation vollständig sei.

Ratsherr Peters meint, man könne mit der Liste nichts anfangen. Sie sage nichts über den jeweiligen Ort und den Bedarf aus.

Sachkundiger Bürger Schmoll bemängelt, dass die Liste nicht darstellt wie die Kriterien ermittelt worden seien. Er wolle dem Antrag nicht folgen.

## II. Diskussion zum vorgezogenen TOP 7.1

Ratsherr Peters bemängelt, dass die ökologischen Aspekte beachtet werden, sollten, dies sei bisher nicht geschehen.

Ratsherr Schoenauer wirft GRÜN-alternativ vor, der Antrag sei populistisch. Bei jeder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Umweltbelange zu beachten. Er sieht keine Notwendigkeit in dem Antrag.

Ratsherr Peters merkt an, dass aktuell keine Zeitnot bestehe.

Ratsherr Schoenauer entgegnet, man vergeude Zeit.

Herr Schneiders erklärt, dass die ökologische Wertigkeit der Flächen Am Alten Teich sehr wohl von der Verwaltung berücksichtigt werden. Dazu verweist er auf die entsprechenden Ausführungen im Sachverhalt der Beschlussvorlage zum Bürgerantrag. Dort werden mit Verweis auf die Wertigkeit der Flächen gutachterliche Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz angekündigt. Die Ergebnisse sollen zeigen, wie sich die angedachte Bebauung auf den Artenschutz und die Grünstruktur auswirken werde. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse sollen im Zuge der weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden.

Ratsherr von Canstein weist darauf hin, dass die Grünen immer dagegen wären, sobald eine Wiese bebaut werde. Dabei sei nicht jedes Biotop gleichwertig.

Sachkundige Bürgerin Hansen ist gegen eine Innenverdichtung an diesem Standort und spricht sich für den Erhalt und die Vernetzung von Grünflächen aus. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens sollen auch Insekten und Säugetiere mit untersucht werden.

Sachkundiger Bürger Schmoll hält den Antrag nicht für populistisch. Das Umweltverträglichkeitsverfahren sei nachgelagert.

Die Darstellung der Abstimmung findet sich in TOP 7.1.

## **3 Sachstandsbericht: Erneute Vorstellung Projekt Böhlerstraße 55-57 durch Investor**

Herr Abadayev stellt anhand einer Präsentation die aktuellen Entwicklungsabsichten für eine Bebauung der Grundstücke auf der sog. „Ellipsen“-Fläche dar. Er schildert die planungsrechtliche Ausgangssituation, die Entwicklungsabsichten im Umfeld, einschließlich die der U81-Planung und erläu-

tert, wie man daraus die jetzigen Vorstellungen für die Bebauung abgeleitet hat. Man habe ein großes Interesse diese brachliegende Fläche am Stadteingang aufzuwerten und damit auch sachgerecht mit Blick auf die anstehenden Veränderungen im Umfeld zu entwickeln. Er verweist auf den bisherigen Abstimmungsprozess mit der Verwaltung, bei dem man einige Punkte bereits vorbesprechen konnte. Dieser Prozess sei auch noch im Gange, es wäre aber nun der Punkt gekommen, wo man die bisherigen Überlegungen gerne der Politik vorstellen wolle. Man wolle gerne eine Einschätzung mitnehmen, wie die Politik zu der Entwicklungsabsicht stehe.

Ratsherr Peters fragt, ob er keine Möglichkeit sehe, den sozialen Wohnungsbau verstärkt zu planen.

Herr Abadyev antwortet, dass dafür 17 % der Wohnfläche angesetzt worden sind.

Die Rückfrage, ob über die Planung bereits Einvernehmen mit der Verwaltung bestehe, wurde verneint. Man befinde sich noch im Dialog.

Ratsherr Schoenauer meint, dass er die Sache zur weiteren Besprechung mit in die Fraktion nehmen will.

Sachkundiger Bürger Schmoll vertritt die Auffassung, dass der gewagte Gebäudeentwurf für Meerbusch unpassend sei. Im Übrigen seien 24 m viel zu hoch. Hinsichtlich der Stellplatzpflicht möchte er noch wissen, wie die Vielzahl an erforderlichen Stellplätzen nachgewiesen werden könne.

Herr Abadayev erklärt, dass dafür eine zweigeschossige Tiefgarage vorgesehen sei.

Ratsherr Focken sieht den Baukörper im Verhältnis zur gegenüber geplanten zweigeschossigen Schule als viel zu hoch an und wünscht einen höheren Anteil sozialer Wohnungsbau. Außerdem möchte er wissen, ob das eine Gewerbefläche sei und ob dafür der Bebauungsplan geändert werden müsse.

Frau Briese erklärt zu Frage nach der Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes, dass zu diesem Punkt bisher keine Einigkeit zwischen Vorhabenträger und Verwaltung bestehe. Der Investor wünscht eine Umsetzung im Rahmen einer Befreiung nach § 31 (3) BauGB, ähnlich der Vorgehensweise beim Autohaus Krüger & Schellenberg. Nach den Vorstellungen der Verwaltung bedarf es mit Blick auf die vielfältigen Regelungsbedarfe jedoch der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Herr Abadayev merkt an, dass man seit 6 Jahren versuche, das Grundstück zu entwickeln und man in dem Zuge auf viele Widrigkeiten gestoßen sei. Die Bank werde aber keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mitfinanzieren. Wenn dies auch politisch für notwendig erachtet werde, wäre das Projekt beendet.

Ratsherr Peters äußert, dass er mit der Höhe keine Probleme habe.

Herr Schneiders erläutert, dass bei der Frage nach der Höhenentwicklung zwischen der heutigen Situation und der künftigen Situation im Umfeld unterscheiden werden müsse, also wenn beispielsweise der Bebauungsplan Nr. 322 (Böhler Leben) umgesetzt wurde. Dies ist eine Frage, die die Fraktionen im Zuge der Auseinandersetzung mit der Planung diskutieren sollten. Hinsichtlich des geplanten Anteils an sozialem Wohnungsbau merkt er an, dass das Thema bei der Vertiefung der Planung weiter betrachtet werden müsse. So steht ein Abgleich der Planung mit den Fördervoraussetzungen, die Vorgaben bzgl. Grundrisse, Außenbereiche etc. beinhalten, noch aus. Insofern müsse die grundsätzliche Förderfähigkeit erst noch überprüft werden. Auch das bereits angesprochen Thema Unterbringung des ruhenden Verkehrs muss weiter betrachtet werden. Die Frage der Höhenentwicklung hat ebenso Einfluss auf die Anzahl notwendiger Stellplätze, wie der Anteil sozial geförderten Wohnraums. Heute gehe es aber vor allem darum die Planung vorzustellen und aus Sicht des Investors ein

Stimmungsbild der Politik einzuholen, damit dieser in die notwendige Vertiefung der Planung einsteigen kann.

Man kommt überein, die gezeigte Präsentation nun zuerst in den Fraktionen diskutieren zu wollen.

**4 Integriertes Handlungskonzept Osterath (kurz: IHKO); hier: Richtlinien zum Verfügungsfonds (Der Osterathfonds)  
Vorlage: FB4/0104/2025**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Richtlinien zur Vergabe von Finanzmitteln aus dem Verfügungsfonds im Stadtumbaugebiet Osterath (offizielle Bezeichnung: Osterathfonds) werden gemäß Anlage 1 beschlossen.
2. Der Projektbeirat und dessen Zusammensetzung werden gemäß Variante 1 (siehe Anlage 2) als Bürger- und Akteursgremium beschlossen.

**Alternativen:**

1. Auf die Umsetzung der Teilmaßnahme E5 „Verfügungsfonds – Projekte von und für Bürger\*innen“ wird verzichtet. Mögliche Auswirkungen auf die Zielerreichung der Gesamtmaßnahme im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts für den Stadtteil Meerbusch-Osterath (IHKO) sind mit dem Fördermittelgeber abzustimmen, wobei die potenzielle Gefährdung der Förderfähigkeit der Gesamtmaßnahme zu berücksichtigen ist.
2. Der Projektbeirat und dessen Zusammensetzung werden gemäß Variante 2 (siehe Anlage 2) als rein bürgerschaftliches Gremium beschlossen.
3. Der Projektbeirat und dessen Zusammensetzung werden gemäß Variante 3 (siehe Anlage 2) als gemischt besetztes Gremium beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zu Nr. 1

	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		
<b>Gesamt: (17)</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	

Zu Nr. 2

	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		
<b>Gesamt: (17)</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	

Herr Schäfer teilt mit, dass die Politik die Richtlinien zum Osterathfonds beschließen müsste. Die Bürger und Osterather Akteure könnten ab Sommer 2025 entsprechende Förderanträge stellen. Das am 01.08.2025 startende Citymanagement übernehme die Beratung sowie Prüfung der Anträge in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung. Über die schlussendliche Vergabe der Fördermittel würde dann der Projektbeirat entscheiden. Über die Zusammensetzung dieses Beirates werde ebenfalls mit der Vorlage entschieden.

Frau Briese teilt mit, in vielen Kommunen gebe es solche Verfügungsfonds im Rahmen von Stadtbauprozessen, die mit einer gleichen oder ähnlichen Abwicklung erfolgreich umgesetzt würden.

Ratsfrau Kanders will den Richtlinien zustimmen. Zur Besetzung des Projektbeirates bevorzuge sie allerdings die 2. Variante, die ausschließlich auf das Engagement der Bürgerschaft setze.

Auch der sachkundige Bürger Schmoll favorisiert diese Variante, die eine Basisdemokratie fördere.

Ratsherr Peters kritisiert, dass die „geringe“ Förderhöhe“ nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Aufwand der Prüfung der Anträge stünde.

**5 Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Tiefgarage an der Uerdinger Straße 33-37, Meerbusch - Lank - Latum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 124 "Uerdinger Str. / Schulstr.", hier; Zustimmung zu folgenden Befreiungen:**

- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,43
  - Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,35
- Vorlage: FB4/0086/2024/1**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den Befreiungen von der nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 124, „Uerdinger Str. / Schulstr.“ für das Bauvorhaben (hier: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Tiefgarage, Uerdinger Straße, Meerbusch-Lank-Latum) für folgende Tatbestände gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu:

- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,43
- Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,35

**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		
<b>Gesamt: (17)</b>	<b>17</b>		

Sachkundiger Bürger Schmoll erklärt, dass die Planung ausreichend diskutiert wurde. Die UWG will zustimmen.

Die Verwaltung zeigt auf Wunsch aus dem Gremium die auf dem Nachbargrundstück Uerdinger Str. 43 genehmigte Planung. Ratsfrau Danes meint, mit Bezug dazu sei das Vorhaben vertretbar.

- 6 Erlass einer Allgemeinverfügung zum Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 31 Absatz 1 Satz 1 des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW)  
Vorlage: FB4/0131/2025**

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz / Erbbaurechtsgesetz auf die Ausübung des Vorkaufsrechts bis auf Widerruf nach § 31 Denkmalschutzgesetz NRW zu verzichten.

**Alternativen:**

Auf die Ausübung des Vorkaufsrechts bis auf Widerruf nach § 31 Denkmalschutzgesetz NRW zum möglichen Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz / Erbbaurechtsgesetz wird nicht verzichtet.

**Abstimmungsergebnis:**Vertagung mit Verweis in den Rat

	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		
<b>Gesamt: (17)</b>	<b>17</b>		

Ratsherr Focken fragt, warum die Allgemeinverfügung zum jetzigen Zeitpunkt komme und ob das mit Brüll'schen Mühle zu tun hätte.

Frau Briese erklärt, es gehe hierbei darum, den Notariaten und der Unteren Denkmalbehörde bei Kaufverträgen nach dem Wohnungseigentumsgesetz im Hinblick auf Vorkaufsrechte die Arbeit zu erleichtern. Viele andere Städte hätten eine wortgleiche Allgemeinverfügung erlassen. Diese sei mittlerweile Standard geworden und werde vom Ministerium empfohlen.

Ratsfrau Danes fragt, ob der Ausschuss überhaupt zuständig ist.

Vorsitzender Damblon bejaht dies.

Ratsfrau Danes entgegnet, dass sie noch Beratungsbedarf habe.

Sachkundiger Bürger Schmoll meint, die Allgemeinverfügung führe zu Unsicherheiten bei den Käufern.

Ratsherr Weyen hält die Verfügung nicht für sinnvoll, da sie bei missbräuchlicher Anwendung durch Bildung von Teileigentum das Vorkaufsrecht aushebeln könne. Er stellt einen Vertagungsantrag.

Ratsherr Peters bemerkt, dass er das mit dem Teileigentum überlesen hätte.

Frau Briese wiederholt, dass die Allgemeinverfügung zur Entlastung der Notariate und der Verwaltung nach gängigem Muster erlassen werden soll. Ansonsten müssten diese bei jedem Kaufvertrag über Wohnungseigentum nachfragen und eine Prüfung/Bestätigung des Verzichts seitens der Verwaltung erfolgen. Es gibt monatlich etwa 25 entsprechende Vorgänge.

Ratsherr Meiritz stellt auch einen Vertagungsantrag. Die Zwischenzeit soll für eine weitergehende juristische Prüfung genutzt werden, möglichst mit einer Formulierung zum Ausschluss der Umgehung.

Ratsherr Schoenauer lehnt den Vertagungsantrag ab. Die Angelegenheit soll in den Rat verschoben und dort diskutiert werden.

Vorsitzender Damblon fragt, ob die Verweisung in den Rat gewünscht ist und lässt darüber abstimmen.

## 7 Anträge

### 7.1 Antrag GRÜN-alternativ zu Am Alten Teich Vorlage: FB4/0577/2025

#### Beschluss:

Die Fraktion GRÜN-Alternativ stellt folgenden Antrag:

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

#### 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		
<b>Gesamt: (17)</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	

Zur Diskussion siehe die Ausführungen unter TOP 2.1

### 7.2 Antrag GRÜN-alternativ Aufstellung B-Plan Brüll-Mühle Vorlage: FB4/0578/2025

#### Beschluss:

#### I. Antrag GRÜN-alternativ:

1. Der Ausschuss beschließt für den Bereich der Brüll-Mühle die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Fläche entspricht der zur Mühle gehörenden Fläche von 5.000 m<sup>2</sup>.
2. Der zukünftige Bebauungsplan soll folgende Festlegungen treffen:
  - a. Eine Bebauung ist nur auf den Flächen zulässig, die jetzt bereits mit Gebäuden besetzt sind.
  - b. Der vorhandene Baumbestand ist zu schützen, soweit es sich um Bäume handelt, die auch unter die Regelungen der Meerbuscher Baumschutzsatzung fallen.
  - c. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals BRÜLL-MÜHLE ist durch entsprechende Höhenbegrenzungen anderer Bebauung auszuschließen.
  - d. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bereits vorhandenen Flächen der Erschließung.

#### II. Anschlussantrag UWG

Dieses Grundstück wird zukünftig nicht versiegelt oder bebaut.

**Abstimmungsergebnis:**I. Antrag GRÜN-alternativ:

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

II. Anschlussantrag UWG

	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	
<b>Gesamt: (17)</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>0</b>

Sachkundiger Bürger Schmoll erklärt, dass das Grundstück nicht versiegelt werden soll. Eine Versiegelung verstoße gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Ratsherr Peters erklärt, dass die Einflussmöglichkeiten aufrecht erhalten bleiben sollen.

Ratsherr Schoenauer bemerkt, dass das Verfahren schwebend sei, da die Fraktion GRÜN-alternativ Dienstaufsichtsbeschwerde eingelegt habe. Er lehnt den Antrag ab.

Ratsherr Peters zieht daraufhin den Antrag zurück.

**8 Anfragen**

**8.1 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bzgl. B-Plan 329 "Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße"**  
**Vorlage: FB4/0246/2025**

Sachkundiger Bürger Schmoll weist darauf hin, dass es „B-Plan Nr. 239“ und nicht „B-Plan 329“ heißen müsse. Ferner fragt er, wo das Wasser des Baches geflossen sei. Dieser sei leer.

Herr Apfel teilt mit, der Bach heiße zwar so, sei aber in Wahrheit kein dauerhaft wasserführendes Gewässer, sondern ein Flutgraben, der bei Starkregen etc. wichtig sei.

Die Anfrage wurde bereits im AKUB wie folgt beantwortet:

Um das Planfeststellungsverfahren Schackumer Bach abzuschließen, wurden seit 2017 Ingenieurbüros beauftragt, um sämtliche Bedenken der Unteren Wasserbehörde (UWB) auszuräumen. Im Laufe des Verfahrens sind seitens der UWB neue Anforderungen und Bedenken hinzugekommen, die eine erneute Überarbeitung erforderlich machten. Diese neuen Forderungen beruhen insbesondere auf einer vertieften Analyse von Starkregenereignissen, deren Bedeutung durch die Hochwasserkatastrophe im Ahrtal 2021 nochmals verdeutlicht wurde.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde am 24.11.2022 das Ingenieurbüro Kisters aus Aachen beauftragt, alle noch ausstehenden Konzepte und Nachweise vollständig zu erarbeiten. Mittlerweile sind sämtliche von unserer Seite erforderlichen Maßnahmen abgeschlossen, und alle notwendigen Unterlagen wurden fristgerecht eingereicht. Damit hat die Stadt alle geforderten Beiträge vollständig geleistet und erwarten nun die abschließende Bearbeitung durch die Untere Wasserbehörde. Wegen Personalausfälle bei der Unteren Wasserbehörde wird dort die Bearbeitung personell neu verteilt und soll nach einer Einarbeitungszeit wiederaufgenommen werden. Die Stadt nimmt an, dass dies im Frühjahr/Sommer 2025 erfolgt, so dass derzeit von einem Abschluss der Planfeststellung im Sommer Herbst 2025 ausgegangen wird.

Sobald die UWB das Planfeststellungsverfahren offiziell beendet, kann das Umlegungsverfahren abgeschlossen werden. Damit wäre der Weg frei für die endgültige Erschließung des Baugebietes und die Einleitung aller weiteren Schritte zur Umsetzung des Projekts.

## **9 Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle**

Frau Briese berichtet von der 18. Änderung des Regionalplanes. Für Meerbusch ändere sich nichts.

## **10 Termin der nächsten Sitzung: 22.05.2025**

## **11 Verschiedenes**

Ratsherr Focken teilt mit, dass der Letter of Intent (LOI) RheinEck inhaltlich angepasst werden sollte, da die aktuelle Planung der GWH nicht mehr so ist wie ursprünglich beschlossen.

Er möchte auch wissen, wie die Gespräche hinsichtlich der Schule auf dem Böhlergelände gelaufen sind.

Frau Briese erklärt, dass eine Vorlage zum Quartierskonzept RheinEck einschließlich Anpassung des LOI in Vorbereitung sei.

Hinsichtlich des Grunderwerbs von bpd dauern die Gespräche ebenfalls noch an. Meerbusch, den 16. Mai 2025

---

Werner Damblon  
Ausschussvorsitzender

---

Marius Ketteler  
Stellv. Schriftführer

