

## Niederschrift

über die 27. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 22.05.2025  
(11. Wahlperiode)

## Tagesordnung

	Seite
Öffentliche Sitzung .....	5
1 Einwohnerfragestunde .....	5
2 Bestellung einer Schriftführerin, eines stellvertretenden Schriftführers Vorlage: FB4/0144/2025 .....	5
3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23, Meerbusch-Büderich, "Seniorenwohnen Haus Meer", hier: Einleitungsbeschluss 1. Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB 2. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB Vorlage: FB4/0159/2025.....	5
4 Sachstandsbericht Müllershof .....	6
5 Ergebnis der detaillierten Prüfung der in der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplan (GEP) identifizierten gewerblichen Potenzialflächen (Suchräume) Vorlage: FB4/0157/2025 .....	8
6 120. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath; "Kamperweg"; hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB Vorlage: FB4/0142/2025.....	10
7 Bebauungsplan Nr. 342.1, Meerbusch Osterath, Nikolausquartier (Baulandentwicklung Kalverdonk, 1. Bauabschnitt) 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB 2. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB Vorlage: FB4/0145/2025.....	11
8 Integriertes Handlungskonzept Osterath (kurz: IHKO); hier: Richtlinien der Stadt Meerbusch über die Gewährung von Zuwendungen zur Verbesserung der Gestaltung im Ortszentrum Osterath (Hof- und Fassadenprogramm Osterath) Vorlage: FB4/0156/2025 .....	12
9 Bebauungsplan Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße"; hier: Satzungsbeschluss 1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2	

	BauGB 2. Zustimmung zur Gestaltung der Fassaden entlang der Uerdinger Straße 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB Vorlage: FB4/0152/2025...	12
10	Bebauungsplan Nr. 325: Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag (öffentlicher Teil) Vorlage: FB6/0161/2025 .....	15
11	Antrag auf Befreiung „In der Meer 9“ Vorlage: FB4/0147/2025.....	15
12	Anträge .....	16
13	Anfragen .....	16
13.1	Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu Ausgleichsflächen in der Bauleitplanung vom 22.08.2024 Vorlage: DezIII/0251/2025 .....	16
13.2	Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum B-Plan 325, Pflanzen-Vorschlagliste Vorlage: FB4/0254/2025 .....	16
14	Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle .....	16
15	Termin der nächsten Sitzung: 11.09.2025.....	17
16	Verschiedenes .....	17

Sitzungsort: Städt. Realschule Osterath, Görresstr. 6, 40670 Meerbusch, Aula

Beginn der Sitzung: 18:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:40 Uhr

Anwesend:

**Vorsitzender**

Herr Werner Damblon Ratsmitglied

**von der CDU-Fraktion**

Herr Herbert Becker Ratsmitglied

Herr Olaf Geißler Sachkundiger Bürger Vertretung für Herrn Maximilian Buchwald-Podder

Herr Franz-Josef Jürgens Ratsmitglied Vertretung für Herrn Thomas Jung

Frau Norma Köser Ratsmitglied

Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied

Herr Uwe Wehrspohn Sachkundiger Bürger

**von der SPD-Fraktion**

Herr Hans Günter Focken Ratsmitglied

Frau Nicole Niederdellmann-Siemes Ratsmitglied

**von der FDP-Fraktion**

Frau Kirsten Danes Ratsmitglied

Herr Heinrich Peter Weyen Ratsmitglied Vertretung für Herrn Klaus Rettig

**von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

Herr Christof Behlen Sachkundiger Bürger Vertretung für Herrn Egbert Meiritz

Frau Astrid Hansen Sachkundige Bürgerin

Herr Bernd Radmacher Sachkundiger Bürger Vertretung für Frau Leoni Kanders

**von der Fraktion GRÜN-alternativ**

Herr Jürgen Peters Ratsmitglied

**von der Fraktion UWG/Freie Wähler**

Herr Hartwig Spetsmann Sachkundiger Bürger Vertretung für Herrn Dieter Schmoll

**von der Fraktion Die Fraktion**

Herr Andreas Wagner Ratsmitglied

**von der Verwaltung**

Herr Andreas Apsel Erster und Technischer Beigeordneter

Frau Isabel Briese Fachbereichsleiterin FB 4

Herr Matthias Pöll Fachbereich 4

Herr Matthias Schneiders Fachbereich 4

Frau Iris Wagner Bereichsleiterin Fachbereich 6

**stellv. Schriftführerin**

Frau Ariana Beyer

**stellv. Schriftführer**

Herr Marius Ketteler

Fachbereich 4

es fehlen:

**von der CDU-Fraktion**

Herr Maximilian Buchwald-Podder

Sachkundiger Bürger

Herr Thomas Jung

Ratsmitglied

**von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

Frau Leoni Kanders

Ratsmitglied

Herr Egbert Meiritz

Sachkundiger Bürger

**von der Fraktion UWG/Freie Wähler**

Herr Dieter Schmoll

Sachkundiger Bürger

**fraktionsloses Ratsmitglied**

Herr Klaus Rettig

Ratsmitglied

**Beratende Mitglieder**

Herr Hubert Kräling

Seniorenbeirat

**von der Verwaltung**

Herr Aydin Dere

Herr Robert Queck

**Schriftführerin**

Frau Martina Pellech

Fachbereich 4

## Öffentliche Sitzung

### 1 Einwohnerfragestunde

Es hat keine Wortmeldung gegeben.

### 2 Bestellung einer Schriftführerin, eines stellvertretenden Schriftführers

**Vorlage: FB4/0144/2025**

#### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, Frau Ariana Beyer (Fachbereich 4) zur Schriftführerin, Herrn Marius Ketteler (Fachbereich 4) zum ersten stellvertretenden Schriftführer für die Niederschriften über die Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften zu bestellen.

Die Bestellung erfolgt aufgrund personeller Veränderungen im Bereich der Verwaltung. Über die Gestellung eines zweiten stellvertretenden Schriftführers wird zu einem späteren Zeitpunkt informiert.

Der Beschluss erfolgt einstimmig.

### 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23, Meerbusch-Büderich, "Seniorenwohnen Haus Meer", hier: Einleitungsbeschluss

**1. Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB**

**2. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

**Vorlage: FB4/0159/2025**

#### Beschlussvorschlag:

1. Für das als Geltungsbereich gekennzeichnete Gebiet (Anlage 1) wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und § 12 BauGB der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 gefasst. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage auf dem Grundstück ‚Haus Meer‘ in Meerbusch-Büderich und der Erlebbarmachung der historischen Parkanlage unter besonderer Beachtung der denkmalrechtlichen Gegebenheiten.
2. 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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf dieser Grundlage durchzuführen.



Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Seniorenwohnen Haus Meer“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB. Gleichzeitig wird die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

**Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.**

#### **4 Sachstandsbericht Müllershof**

Herr Soliman vom Architekturbüro RKW stellt den überarbeiteten Entwurf für die Bebauung des Müllershofs vor. Die Anpassungen erfolgten auf Grundlage von Anregungen aus dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften sowie Gesprächen mit der Verwaltung. Ziel sei es, die bebaute Fläche im Vergleich zur ursprünglichen Planung zu reduzieren und versiegelte Flächen – soweit möglich – zu entsiegeln. Die Planung wurde soweit angepasst, dass sie auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt werden könne.

Frau Briese ergänzt, dass dem Projekt intensive Vorgespräche mit der Verwaltung vorausgegangen seien. Das Vorhaben sei nach § 34 BauGB grundsätzlich zulässig. Der Artenschutz müsse noch im Hinblick auf potenzielle geschützte Arten in den Bestandsgebäuden, insbesondere den Scheunen, überprüft werden. Auch wenn das Vorhaben damit nur im Arbeitskreis § 34 (AK 34) vorzustellen wäre, war der Verwaltung eine Vorstellung im APL wichtig, da die vorherige Planungsüberlegung auch im APL vorgestellt wurde und das Vorhaben für den Stadtteil eine gewisse Bedeutung hat.

Ratsherr Peters erklärt, man habe sich auf das Thema nicht vorbereiten können. Er wundert sich, dass das Vorhaben nun nach § 34 BauGB zulässig sein soll. Er weist darauf hin, dass der Ausschuss im Rahmen eines § 34-Verfahrens kaum Einflussmöglichkeiten habe.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes äußert ebenfalls Zweifel, ob das Vorhaben tatsächlich unter § 34 BauGB falle. Aus ihrer Sicht entspreche es nicht den Vorstellungen der Fraktion; insbesondere seien die Fragen des Lärmschutzes bislang unzureichend beantwortet worden.

Ratsherr Wagner bemängelt ebenfalls die fehlende Möglichkeit zur Vorberatung. Er sieht mit Blick auf die Planung ein Für und ein Wider. Positiv sei die geplante Entsiegelung, kritisch hingegen die vorgesehene bauliche Höhe der Neubauten. Im Ergebnis sei es ein schönes Wohngebiet, man bräuchte mit Blick auf den Bedarf aber eigentlich etwas Anderes.

Ratsherr Schoenauer erklärt, dass seiner Ansicht nach die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfüllt seien. Grundsätzlich sei man sich im Ausschuss einig, dass kein Wachstum über den Westring erfolgen solle. Würde man hier einen Bebauungsplan aufstellen, müsse man sich fragen, wie groß eine Entwicklung werden solle. Der nun vorgelegte Ansatz nutzt den Rahmen, der im Bestand möglich ist. Er merkt an, dass der Ausschuss bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB keinen Gestaltungsspielraum habe.

Frau Briese betont, dass bei Einreichung eines formellen Antrages die Planung im AK 34 vorgestellt werden wird. In dem Zuge werde man transparent darlegen, warum hier der Rahmen des § 34 BauGB eingehalten werde. Sie erinnert daran, dass die Planung ja bereits im APL vorgestellt wurde, damals aber noch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Dies sei nun nicht mehr der Fall. Ratsherr Weyen erklärt, dass eine Wohnbebauung auch bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB möglich wäre, da der Bereich bereits mit der alten Hofanlage bebaut sei. Er betont, dass im Verfahren nach § 34 BauGB die Entscheidung grundsätzlich bei der Verwaltung liege.

Ratsfrau Hansen begrüßt, dass die Planung Gründächer und PV-Anlagen vorsehe. Bei Bepflanzungen solle bitte darauf geachtet werden, dass heimische Pflanzen verwendet werden und nicht gerade Kirschlorbeer.

Ratsherr Peters führt aus, dass es im aktuellen Verfahren nur begrenzte Ansatzpunkte gebe, um ein Bebauungsplanverfahren abzulehnen. Es gebe auch keine Regelung, warum es trotz § 34 BauGB nicht zu einer Bebauungsplanaufstellung kommen könne. Aus seiner Sicht sei die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans längst überfällig und angemessen.

Ratsherr Behlen äußert Bedenken zur verkehrlichen Erschließung. Die vorhandene Straßenstruktur sei sensibel und für eine größere Zahl zusätzlicher Wohneinheiten seiner Ansicht nach nicht geeignet.

Ratsherr Focken betont, dass die gesamte Zufahrtssituation über die Krefelder Straße neu strukturiert werden müsse. Das Vorhaben könne seiner Auffassung nach in der derzeitigen Form nicht auf Basis von § 34 BauGB realisiert werden.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes dankt noch einmal für den Bericht und erklärt, sie gehöre zu den Stimmen, die eine Abschaffung des AK 34 befürworten. Im vorliegenden Fall sei sie dann aber doch überrascht, dass man eine Genehmigungsmöglichkeit nach § 34 BauGB sehe. Auch wundere es sie, dass die Verwaltung trotz der vorhandenen Überlastung Kapazitäten für die Beratungen des Investors habe. Frau Briese hebt hervor, dass die vorgelegte Planung auf den potenziellen Investor zurückgehe, mit dem im Vorfeld Gespräche über die Möglichkeiten einer Entwicklung unter Berücksichtigung des § 34 BauGB gegeben habe. Diese Form der Bauberatung ist Teil des laufenden Geschäfts der Verwaltung und ist vom Aufwand her keinesfalls mit dem wesentlich höheren Aufwand bei Aufstellung eines Bebauungsplans vergleichbar. Bei der heutigen Vorstellung handele es sich lediglich um eine Information im Sinne der Transparenz. Eine Entscheidung werde im Ausschuss nicht getroffen. Herr Apsel erklärt, dass die Verwaltung bei dieser Planung keine treibende Kraft sei. Dennoch

sieht die Verwaltung bei der nun vorgelegten Planung die Chance auf eine Genehmigung nach § 34 BauGB. Wer es anders haben möchte, könne entsprechende Anträge zur Abstimmung stellen.

Ratsherr Schoenauer betont ebenfalls die Möglichkeit, Anträge stellen zu können. Für ihn sei entscheidend, ob die Kriterien des § 34 BauGB eingehalten seien. Wenn es zu einer Bauvoranfrage kommen sollte, werde das sachgerecht geprüft und durch die Verwaltung im AK 34 vorgestellt werden.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes erklärt, man wisse um den Bedarf zur Schaffung neuen Wohnraums. Man wisse aber eben auch, was für eine Art Wohnraum gebraucht werde. Aus ihrer Sicht werde hier kein Wohnraum geschaffen, wie er in Meerbusch tatsächlich benötigt werde.

## **5 Ergebnis der detaillierten Prüfung der in der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplan (GEP) identifizierten gewerblichen Potenzialflächen (Suchräume)**

**Vorlage: FB4/0157/2025**

### **Beschluss:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Ergebnisse der vertieften Prüfung der im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans (GEP) identifizierten gewerblichen Potenzialflächen (Suchräume) die gewerbliche Entwicklung des Suchraums 1 „Erweiterung Bundenrott“ mit Priorität weiterzuverfolgen und den entsprechenden Planungsprozess einzuleiten. Die Entwicklung erfolgt von Norden.
2. Die Entwicklung der übrigen Suchräume (hier Nr.2 bis 5) wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

#### **Abstimmung zum Vertagungsantrag**

	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>8</b>	<b>9</b>	

#### **Abstimmung zum Änderungsantrag**

	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>9</b>	<b>5</b>	<b>3</b>

Herr Bergmann stellt die Ergebnisse der vertieften Prüfung der im GEP identifizierten gewerblichen Potenzialflächen (Suchräume) vor (siehe Präsentation). Im Fokus steht der Suchraum 1 „Erweiterung Bundenrott“, dessen Entwicklung nach Einschätzung der Verwaltung prioritär weiterverfolgt werden soll.

Ratsherr Wagner äußert grundsätzliche Bedenken hinsichtlich zusätzlicher Versiegelung. Er verweist auf bestehende Leerstände im Mollsfeld und im Gewerbegebiet In der Loh und fragt, warum diese nicht vorrangig genutzt würden. Da er den grundsätzlichen Bedarf für weitere Gewerbeflächen jedoch anerkenne, werde er sich enthalten. Herr Benninghoven erklärt, dass die Verwaltung aktiv versuche, bestehende Leerstände zu vermitteln. Angebot und Nachfrage ließen sich jedoch häufig nicht deckungsgleich zusammenbringen. Häufig scheitere es letztlich an überzogenen Mietforderungen. Man muss aber auch sagen, dass die vorhandenen Leerstände bei weitem nicht den Bedarf der Nachfrage decken können.

Ratsherr Peters spricht sich gegen die weitere gewerbliche Entwicklung des Bundenrott aus. Die Fläche habe eine hohe ökologische Bedeutung. Bereits unabhängig von einer möglichen Bebauung seien dort ökologische Maßnahmen vorgesehen gewesen. Diese Maßnahmen sollten nicht durch eine Bauleitplanung eingeschränkt werden. Aus seiner Sicht spreche einzig das bereits weitgehend vorhandene Eigentum der Stadt an den Flächen für diesen Standort, dass reiche vom Gewicht her aber nicht aus, um die Nachteile dieses Standortes auszugleichen.

Frau Hansen bezeichnet das Gebiet als wichtigen Naherholungsraum. Sie verweist auf ein Artenschutzgutachten, das dort 45 Vogelarten nachweist, darunter streng geschützte Arten. Eine Konzentration auf nur ein Entwicklungsgebiet lehnt sie ab und kündigt an, dem Vorschlag zur Entwicklung des Bundenrott nicht zuzustimmen.

Ratsherr Behlen führt aus, die Bürgerschaft wolle hier keine Bebauung, was seinerzeit durch das Bürgerbegehren deutlich zum Ausdruck gebracht wurde. Der Bereich habe eine große Bedeutung für die Naherholung. Der Standort für das in Betracht gezogene interkommunale Gewerbegebiet sei deutlich besser geeignet. Insofern werde man gegen den Beschlussvorschlag stimmen.

Frau Niederdellmann-Siemes betont die Bedeutung von stadteigenem Grund für die Schaffung bezahlbarer Gewerbeflächen. Insofern sei sie über das Ergebnis nicht überrascht. Hier zeige sich letztlich die Bedeutung einer guten Bodenvorratspolitik. Aus ihrer Sicht sollten die Flächen nicht allein für eine gewerbliche Nutzung in Betracht gezogen werden, man könne hier auch über die Ansiedlung von sozialen Einrichtungen bis hin zu Wohnnutzungen nachdenken.

Im Weiteren stellt sie klar, dass das Bürgerbegehren gegen die damals angedachte Ansiedlung eines zentralen Rathauses gerichtet war und nicht die grundsätzliche Bebauung zum Gegenstand hatte. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung habe man jedoch eine andere Sichtweise als die nun vorgelegte Standortuntersuchung. Es müsse eine alternative Erschließung geprüft werden, insbesondere im Hinblick auf den Schulweg. Damit die SPD zustimmen könne, müsse es eine zusätzliche Erschließung geben, beispielsweise in dem zumindest der 1. BA der K9n realisiert werde. Von daher spreche man sich für eine Vertagung des TOP aus.

Ratsherr Schoenauer stellt fest, dass es verschiedene Sichtweisen gebe. Man habe sich gemeinsam auf die Erarbeitung eines Gutachtens verständigt, dessen Ergebnisse nun vorliegen. Heute gehe es nur um die Bestimmung desjenigen Standortes, für den in die weitere Planung eingestiegen werden solle. Insoweit sehe er keinen Bedarf für eine Vertagung, die man daher ablehnen werden. Die CDU wolle jedoch einen Antrag zur Anpassung der Beschlussfassung stellen:

#### **Änderungsvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Ergebnisse der vertieften Prüfung der im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans (GEP) identifizierten gewerblichen Potenzialflächen (Suchräume) die gewerbliche Entwicklung des Suchraums 1 „Erweiterung Bundenrott“ mit Priorität weiterzuverfolgen und den entsprechenden Planungsprozess einzuleiten. Die Entwicklung erfolgt von Norden.

Die Entwicklung der übrigen Suchräume (hier Nr.2 bis 5) wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

Ratsfrau Danes signalisiert grundsätzliche Offenheit für eine Entwicklung in anderen Bereichen. Sollte Bundenrott entwickelt werden, sei aus ihrer Sicht eine Erschließung von Norden aus vorzuziehen.

Ratsherr Weyen betont, Ziel müsse ein möglichst flächenschonendes Gewerbegebiet sein. Für Bundenrott seien keine Großbetriebe vorzusehen.

Ratsherr Radmacher spricht sich dagegen aus, das bloße Eigentum der Stadt als zentrales Argument für die Entwicklung anzuführen. Der Änderungsantrag verlagere die Entscheidung lediglich, anstatt eine echte Alternative vorzuschlagen.

Herr Schneiders stellt klar, dass die untersuchten Kriterien im Vorfeld in einer separaten Beschlussvorlage durch den APL beschlossen wurden. Neben dem Eigentum gibt es viele weitere Kriterien. Diese Vorgehensweise habe man gewählt, um die Untersuchung von Beginn an auf eine transparente Grundlage zu stellen. Sogar die Parameter, nach denen ein Kriterium beurteilt wurde und wie dessen Gewichtung auf das Gesamtergebnis Einfluss nimmt, war im Vorfeld festgelegt worden. Auch wenn das Ergebnis den eigenen Präferenzen nicht entsprechen sollte, könne man nun nicht beliebig die zuvor gemeinsam verabschiedete Methodik verändern.

Ratsherr Peters kritisiert die Erschließungssituation. Aus seiner Sicht sei nicht nachvollziehbar, was konkret unter einer „guten Erschließung“ verstanden werde. Die Bewertungskriterien seien für ihn nicht stimmig.

Herr Bergmann erläutert daraufhin die angewandten Bewertungskriterien.

Ratsherr Focken merkt an, dass die gute Anbindung des Bundenrott an die Autobahn in der Auswertung aus seiner Sicht nicht angemessen berücksichtigt wurde.

Frau Niederdellmann-Siemes beantragt die Vertagung des Tagesordnungspunktes.

#### **6 120. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath; "Kamperweg"; hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie Betei-**

**ligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**  
**Vorlage: FB4/0142/2025**

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Vorentwurf für die 120. Flächennutzungsplan-Änderung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kampweg“ durchzuführen.

**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>11</b>	<b>5</b>	<b>1</b>

Der Beschluss wurde mehrheitlich gefasst.

**7 Bebauungsplan Nr. 342.1, Meerbusch Osterath, Nikolausquartier (Baulandentwicklung Kalverdonk, 1. Bauabschnitt)**

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB**
  - 2. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**
- Vorlage: FB4/0145/2025**

**Beschluss:**

1. 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. 324.1, Meerbusch-Osterath, „Nikolausquartier“ (Baulandentwicklung Kalverdonk, 1. Bauabschnitt) gefasst.

2. 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.

**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>16</b>		<b>1</b>

Der Beschluss wurde mehrheitlich gefasst.

- 8 Integriertes Handlungskonzept Osterath (kurz: IHKO); hier: Richtlinien der Stadt Meerbusch über die Gewährung von Zuwendungen zur Verbesserung der Gestaltung im Ortszentrum Osterath (Hof- und Fassadenprogramm Osterath)  
Vorlage: FB4/0156/2025**

**Beschluss:**

1. Die Richtlinien der Stadt Meerbusch über die Gewährung von Zuwendungen zur Verbesserung der Gestaltung im Ortszentrum Osterath (Hof- und Fassadenprogramm) werden gemäß der Anlage 1 beschlossen.

Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

- 9 Bebauungsplan Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße"; hier: Satzungsbeschluss**

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

**2. Zustimmung zur Gestaltung der Fassaden entlang der Uerdinger Straße**  
**3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**  
**Vorlage: FB4/0152/2025**

**Beschluss:**

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße" wird zugestimmt (Anlagen 4 und 5).
2. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem durch den Projektentwickler vorgelegten Konzept zur Gestaltung der Fassaden entlang der Uerdinger Straße zu (Anlage 7).
3. Der Bebauungsplan Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße" (Anlage 1) wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU ( 7 )	7		
FDP ( 2 )	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)		1	
SPD ( 1 )			1
UWG / Freie Wähler ( 1 )			1
Die Fraktion (1)		1	
<b>Gesamt: ( 16 )</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

2. Zustimmung zur Gestaltung der Fassaden entlang der Uerdinger Straße

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU ( 7 )	7		
FDP ( 2 )	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)			3
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)			1
SPD ( 1 )	2		
UWG / Freie Wähler ( 1 )	1		
Die Fraktion (1)		1	
<b>Gesamt: ( 16 )</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU ( 7 )	7		
FDP ( 2 )	2		

Bündnis 90 / Die Grünen (3)	3		
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)			1
SPD (1)	2		
UWG / Freie Wähler (1)	1		
Die Fraktion (1)	1		
<b>Gesamt: (16)</b>	<b>15</b>		<b>1</b>

Frau Niederdellmann-Siemes verlässt vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt das Gremium.

Der Ausschuss befasst sich mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 325. Grundlage ist die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die finale Gestaltung der Fassaden entlang der Uerdinger Straße.

Herr Schneiders weist auf eine redaktionelle Änderungen hin, die er anhand einer Präsentation darstellt. Konkret geht es um die Festsetzungen bzgl. Eingrünung, bei der der Kirschlorbeer als Pflanze laut Text zulässig sein soll, was jedoch zu streichen ist.

Ratsherr Schoenauer äußert Bedenken zur vorgeschlagenen Fassadengestaltung (Punkt 2). Aus Sicht der CDU-Fraktion seien die überarbeiteten Fassadenentwürfe nicht ausreichend und müssten noch einmal vorgestellt werden. Für die CDU stellt er daher einen Änderungsantrag zu Pkt. 2, wonach die Fassadengestaltung zu Gunsten einer ausgeprägteren Gliederung weiter überarbeitet werden und nochmals im APL vorgestellt werden soll. Stärker berücksichtigt werden sollen z.B. Loggien, Fensteröffnungen, eingerückte Eingänge, vollverglaste Treppenhäuser sowie harmonische Farbwechsel zwischen Klinkerriemchen- und Putzflächen. Die Überarbeitung soll gemäß dem städtebaulichen Vertrag (Teil 2, § 5 Fassadengestaltung an der Uerdinger Straße) erfolgen.

Frau Hansen hebt positiv das Begrünungskonzept hervor und schlägt vor, ergänzend eine Weißdornhecke zu erhalten oder einzufügen, da diese ökologisch wertvoll sei. Gleichzeitig weist sie auf den Zielkonflikt hin, einerseits innerstädtische Grünflächen zu erhalten und andererseits Wohnraumbedarfe im Zuge der Innenentwicklung zu decken. Aufgrund der Bedarfssituation werde sie jedoch zustimmen. Sie bittet um Erhaltung der wertvollen Weißdornhecke.

Ratsherr Peters fordert, die drei Beschlusspunkte getrennt abzustimmen. Er kündigt an, Punkt 1 (Abwägung der Stellungnahmen) abzulehnen. Zudem kritisiert er den aus seiner Sicht hohen Anteil an Einfamilienhäusern, der sich nicht am Bedarf orientiere. Ratsherr Focken begrüßt den sozialen Wohnungsbau, der mit diesem Projekt auf den Weg gebracht werde. Den Antrag zur Fassadengestaltung könne man mittragen.

Ratsherr Wagner erklärt, dass seine Fraktion keine Einwände gegen die Fassadengestaltung habe. Den Änderungsantrag der CDU werde man daher nicht mittragen.

Ratsherr Radmacher erinnert mit Bedauern daran, dass die Chance zur Integration eines Discounters vertan wurde.

**10      Bebauungsplan Nr. 325: Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag (öffentlicher Teil)**  
**Vorlage: FB6/0161/2025**

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat stimmt dem städtebaulichen Vertrag Stadt./ Wilma Wohnen Rheinland Projekte GmbH  
 - öffentlicher Teil-

gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) zum Bebauungsplan Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße / Mühlenstraße mit den nachbeschriebenen Vertragsinhalten zu.

Ratsherr Schoenauer äußert sich grundsätzlich zustimmend zum Vertragsinhalt. Er beantragt jedoch, den Tagesordnungspunkt sowohl im öffentlichen als auch im nichtöffentlichen Teil zur weiteren Beratung und Beschlussfassung dem Rat vorzulegen. Man wolle erst zustimmen, wenn der eigentliche Vertragstext auch vorliegen würde, auch wenn in der Beschlussvorlage die Inhalte bereits umfänglich dargestellt sind.

**Der Ausschuss stimmte dem Antrag einstimmig zu.**

**11      Antrag auf Befreiung „In der Meer 9“**  
**Vorlage: FB4/0147/2025**

**Beschluss:**

1. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der Befreiung von den nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Im Bachgrund“ für das Bauvorhaben (hier: Neubau Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage, In der Meer 9, Meerbusch-Büderich) für folgende Tatbestände gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu:

- Befreiung von der festgesetzten GRZ von 0,400 um 0,126 auf 0,526
- Befreiung von der festgesetzten GFZ von 0,800 um 0,197 auf 0,997
- Befreiung von der festgesetzten Position der überbaubaren Grundstücksfläche
- Befreiung von den festgesetzten Vorgaben zur Art der Nutzung
- Befreiung von den festgesetzten Vorgaben zur Geschossigkeit

Ratsherr Schoenauer erklärt, dass seine Fraktion das Projekt grundsätzlich positiv bewertet, jedoch weiteren internen Beratungsbedarf sieht. Er bittet um Vertagung des Tagesordnungspunktes.

**Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmte dem Antrag einstimmig zu.**

**12 Anträge****13 Anfragen****13.1 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu Ausgleichsflächen in der Bauleitplanung vom 22.08.2024  
Vorlage: DezIII/0251/2025**

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu bestehenden und geplanten Ausgleichsflächen im Rahmen der Bauleitplanung. Es wird erläutert, dass Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich im Zuge jedes Eingriffsverfahrens geprüft und dokumentiert werden. Die Steuerung erfolgt über das städtische Kompensationsflächenmanagement. Für aktuelle Bebauungspläne würden geeignete Maßnahmen gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ausgewiesen.

Herr Weyen regt an, die Übersicht über Ausgleichsflächen um Angaben aus der Zeit vor 2015 zu ergänzen, um Entwicklungen besser nachvollziehen zu können.

Herr Schneiders sagt zu, sich zum Anliegen von Herr Weyen mit SB 11 hinsichtlich des dafür notwendigen Aufwands auszutauschen. Sollte das gut machbar sein, werde man dem gerne nachkommen. Sollte der Aufwand jedoch erheblich sein, bitte man um Verständnis, wenn man der Bitte nicht nachkommen werde.

**13.2 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum B-Plan 325, Pflanzen-Vorschlagliste  
Vorlage: FB4/0254/2025**

Herr Schneiders erklärt, dass man sich zu der Anfrage sowohl verwaltungsintern, als auch mit dem Investor ausgetauscht habe. Es wird kein Problem darin gesehen, dem Vorschlag aus der Anfrage zu folgen.

**14 Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle**

**15**      **Termin der nächsten Sitzung: 11.09.2025**

**16**      **Verschiedenes**

Meerbusch, den 3. Juli 2025

---

Werner Damblon  
Ausschussvorsitzender

---

Ariana Beyer  
Schriftführer/in