

Niederschrift

über die 28. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 11.09.2025
(11. Wahlperiode)

Tag e s o r d n u n g

	Seite
Öffentliche Sitzung	5
1 Einwohnerfragestunde	5
2 Sachstandsbericht: Potenzialanalyse und Flächenkonzept erneuerbare Energie (Freiflächen-PV, Windenergie und Speicher)	5
3 Vorstellung Wettbewerbsergebnis „Blaue Blume“, Lank-Latum Eichendorffstraße	7
4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23, Meerbusch-Lank-Latum, "Wohnbebauung Quartier Eichendorffstraße ("Die blaue Blume")" 1. Einleitungsbeschluss 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch Vorlage: FB4/0216/2025	9
5 Anpassung Quartierskonzept "RheinEck" in Meerbusch-Büderich und Anpassung des LOI (letter of intent) Vorlage: FB4/0217/2025	9
6 Integriertes Handlungskonzept Osterath (kurz: IHKO); hier: Folgeantrag im Rahmen der Städtebauförderung Vorlage: FB4/0088/2025	11
7 Bauvorhaben In der Meer 9: Bauvoranfrage zum Bau von Mehrfamilienhäusern in Meerbusch-Büderich, hier; Zustimmung zu folgenden Befreiungen: 1. Befreiung von der festgesetzten GRZ 2. Befreiung von der festgesetzten GFZ 3. Befreiung von der festgesetzten Position der überbaubaren Grundstücksfläche 4. Befreiung von den festgesetzten Vorgaben zur Art der Nutzung 5. Befreiung von den festgesetzten Vorgaben zur Geschossigkeit Vorlage: FB4/0147/2025	12
8 Bauvorhaben in Meerbusch-Strümp, Berta-Benz-Straße 11 hier Zustimmung zu der folgenden Befreiung: - Befreiung von der festgesetzten Baugrenze östlich der Berta-Benz-Straße Vorlage: FB4/0231/2025	13
9 Bauvorhaben zur Errichtung eines Atelier- und Gästehauses für nicht dauerhafte Wohnnutzung, Goethestraße 50 in Meerbusch-Osterath hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen - zeichnerische Festsetzung des Grundstücks als "Nicht überbaubare Grundstücksfläche" Vorlage: FB4/0228/2025	14
10 Bauvorhaben zur Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage an der Rheinstraße 8 in Meerbusch-Lank-Latum; hier: Zustimmung zu folgenden	

	Befreiungen: 1. Rückwärtige Überschreitung der Baugrenzen entlang der Pannebäckerstraße 2. Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes außerhalb der überbaubaren Flächen 3. Errichtung einer Tiefgarage teilweise außerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche 4. Anpflanzung von Bäumen abseits der hierfür festgesetzten Standorte Vorlage: FB4/0227/2025.....	15
11	Bauvoranfrage zum Neubau einer Sporthalle an der Wittenberger Straße in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 209 "Gemeinbedarfsflächen an der Niersterstraße", hier; Zustimmung zu folgender Befreiung: - Errichtung einer Sporthalle außerhalb der überbaubaren Flächen Vorlage: FB4/0218/2025	17
12	Bauvorhaben Errichtung eines Einfamilienhauses in Meerbusch-Osterath "Am Lindchen", hier; Zustimmung zu folgenden Befreiungen: - Befreiung von der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche - Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung "Flachdach" - Befreiung von der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) 0,2 Vorlage: FB4/0224/2025	18
13	1. Änderung der Gestaltungssatzung GS 24 zum Bebauungsplan Meerbusch-Lank-Latum Nr. 164 B "Krahnengasse / Kaldenberg" Vorlage: FB4/0225/2025.....	19
14	Anträge.....	20
14.1	Antrag der Fraktionen SPD/Grün alternativ vom 2.08.2025 bzgl. planungs- und denkmalrechtlicher Voraussetzungen im Bereich Müllershof Vorlage: FB4/0603/2025 ...	20
15	Anfragen.....	21
15.1	Anfrage des Ratsherrn Rettig bzgl. Beschlusskontrollen Vorlage: FB4/0256/2025	21
16	Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle.....	21
17	Termin der nächsten Sitzung.....	21
18	Verschiedenes	22

Sitzungsort: Neusser Feldweg 4, 40670 Meerbusch, Sitzungssaal

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:25 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Werner Damblon Ratsmitglied

von der CDU-Fraktion

Herr Herbert Becker Ratsmitglied

Herr Maximilian Buchwald-Podder Sachkundiger Bürger

Herr Thomas Jung Ratsmitglied

Frau Norma Köser Ratsmitglied

Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied

Herr Uwe Wehrspohn Sachkundiger Bürger

von der SPD-Fraktion

Herr Hans Günter Focken Ratsmitglied

Herr Dieter Jüngerkes Ratsmitglied

Vertretung für Herrn Hans Günter Focken

Herr Georg Neuhausen Ratsmitglied

Vertretung für Frau Nicole Niederdellmann-Siemes

von der FDP-Fraktion

Herr Thomas Gabernig Ratsmitglied

Vertretung für Herrn Klaus Rettig

Herr Heinrich Peter Weyen Ratsmitglied

Vertretung für Frau Kirsten Danes

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

Frau Daniela Glasmacher Ratsmitglied

Vertretung für Herrn Dieter Schmoll

Herr Dieter Schmoll Ratsmitglied

von der Fraktion Die Fraktion

Herr Andreas Wagner Ratsmitglied

Beratendes Mitglied

Herr Werner Kasprowicz Seniorenbeirat

Vertretung für Herrn Hubert Kräling

von der Verwaltung

Herr Andreas Apsel Erster und Technischer Beigeordneter

Frau Isabel Briese Fachbereichsleiterin FB 4

Herr Aydin Dere

Herr Matthias Pöll Fachbereich 4

Herr Robert Queck
Herr Matthias Schneiders
Frau Iris Wagner

Fachbereich 4
Bereichsleiterin Fachbereich 6

stellv. Schriftführerin

Frau Ariana Beyer

stellv. Schriftführer

Herr Marius Ketteler

Fachbereich 4

es fehlen:

von der SPD-Fraktion

Frau Nicole Niederdellmann-Siemes

Ratsmitglied

von der FDP-Fraktion

Frau Kirsten Danes

Ratsmitglied

fraktionsloses Ratsmitglied

Herr Klaus Rettig

Ratsmitglied

Beratende Mitglieder

Herr Hubert Kräling

Seniorenbeirat

Schriftführerin

Frau Martina Pellech

Fachbereich 4

Öffentliche Sitzung

1 Einwohnerfragestunde

Herr Damblon eröffnete die Sitzung und bedankte sich bei allen Beteiligten der vergangenen Sitzungsperiode.

Zunächst brachte eine Anwohnerin zu den Tagesordnungspunkten Ö3 und Ö4 („Blaue Blume“) zum Ausdruck, dass nach ihrer Sichtweise vorhandene Bäume weiterhin zu wenig berücksichtigt werden. Ihrer Auffassung nach würde die Planung nur unzureichend auf den Baumbestand Rücksicht nehmen. Insbesondere bemängelte sie, dass große Bestandsbäume gefällt werden müssten, obwohl diese aus ihrer Sicht hätten erhalten bleiben können. Sie kritisierte, dass diese Fragen bereits vor dem städtebaulichen Wettbewerb hätten geklärt werden müssen.

Auch zu TOP Ö7 „In der Meer 9“ äußerte sich diese Einwohnerin ebenfalls kritisch. Die dort stehende Linde auf dem Grundstück Grenzstraße 215 sei ein prägendes Element im Ortsbild. Sie zeigte sich ratlos darüber, weshalb der Erhalt nicht bereits früher thematisiert wurde und hinterfragte, ob man sich die Situation vor Ort angeschaut habe.

Herr Damblon erklärte, dass die Situation vor Ort jeweils gut bekannt sei. Letztlich sei eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen erforderlich. Die Verwaltung habe sich ebenso wie die Teilnehmenden und die Jury im Wettbewerb „Blaue Blume“ mit der Frage der Baumfällungen intensiv auseinandergesetzt. Der vorhandene Baumbestand war Teil der Wettbewerbsunterlagen. Über die Auslobung und die Bewertungskriterien wurde im APL ausführlich berichtet.

Ein Anwohner aus dem Umfeld des geplanten Quartiers „Blauen Blume“, fragte, ob mit dem geplanten Bauvorhaben ein erhöhtes Risiko von Überflutungen durch Starkregen verbunden sei.

Herr Damblon erklärte, dass solche Aspekte im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans aufgegriffen und durch Fachgutachten bewertet würden. Eine detailliertere Darstellung erfolge unter dem entsprechenden Tagesordnungspunkt.

2 Sachstandsbericht: Potenzialanalyse und Flächenkonzept erneuerbare Energie (Freiflächen-PV, Windenergie und Speicher)

Frau Weil-Suntrup von der WWK GmbH stellte im Ausschuss die Ergebnisse der aktuell laufenden Potentialanalyse für Windenergie, Freiflächen-Photovoltaik (FF-PV) und Energiespeicheranlagen auf dem Gebiet der Stadt Meerbusch vor. Ziel dieser Analyse ist es, auf Grundlage rechtlicher, planerischer und lokaler Rahmenbedingungen und einem transparenten Verfahren mögliche Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien zu identifizieren. In einem nächsten Schritt werde die vorliegenden Bewertungen weiter konkretisiert und mit der Stadt abgestimmt. Die finale Ergebnispräsentation wird bis Jahresende 2025 erwartet.

In der anschließenden Diskussion wurden verschiedene Punkte angesprochen:

Ratsherr Schmoll dankte für den Vortrag und die Ausführungen zu den gut nachvollziehbaren Kriterien. Ergänzend regte er an, die visuelle Wirkung von Windkraftanlagen als eigenes Kriterium stärker zu gewichten – insbesondere im Hinblick auf Landschaftsbild und Wohnumfeld.

Frau Weil-Suntrup erklärte, dass visuelle Beeinträchtigungen bereits als Kriterium im Bewertungskatalog enthalten sind.

Ratsherr Weyen verwies auf die rechtliche Zuständigkeit: Bei Windkraftanlagen liege diese bei der Regionalplanung; die Stadt könne jedoch ergänzende Sondergebiete im Rahmen der Bauleitplanung festlegen. Bei Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (FF-PV) gelte eine gesetzliche Privilegierung für Anlagen bis zu einem Abstand von 200 m zu Infrastrukturtrassen, ohne ein Zutun der Gemeinde. Im Bereich von 200 m bis 500 m kann eine Gemeinde durch eigene Bauleitplanung Gebiete bestimmen, die ebenfalls für FF-PV-Anlagen zulässig sein können. Hinsichtlich Batteriespeichern fragte er an, ob geplant sei, dass die aufgrund des überragenden öffentlichen Interesses ebenfalls unter die Privilegierung nach § 35 (2) BauGB fallen sollen.

Frau Weil-Suntrup bestätigte die Ausführungen von Herr Weyen und betonte, dass es über die im Regionalplan bereits festgelegten Bereiche kein „Recht auf Windkraft“ gebe, sondern dass die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit aktiv steuern könne, wo solche Anlagen zusätzlich zur Regionalplanung zulässig sein sollen. Hinsichtlich der Frage zu Batteriespeichern erläuterte sie, dass die Frage der Privilegierung im Umbruch sei. Aktuell seien sie nach gängiger Praxis nicht privilegiert. Sie wies jedoch darauf hin, dass das überragende öffentliche Interesse konkretisiert werden müsse – etwa durch die Prüfung von Erschließbarkeit, Umweltbelangen oder Raumwiderständen.

Ratsfrau Hansen äußerte Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes und fragte, ob dieser ebenfalls berücksichtigt worden sei. Sie verwies darauf, dass es neben der Klimakrise eben auch eine Artenschutz- und Naturraumkrise gebe. Der Artenschutz und die Biodiversität sollen daher bei der Abwägung besonders gewichtet werden.

Frau Weil-Suntrup wies darauf hin, dass der Artenschutz bereits berücksichtigt werde, beispielsweise durch die Beachtung der ausgewiesenen Schutzgebiete. Es liegen zudem weitere Daten vor, die im weiteren Verfahren bei den konkreten Flächen berücksichtigt werden.

Zudem wies Ratsfrau Hansen auf mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen und deren Auswirkungen auf Biotope hin – insbesondere, wenn Windkraftanlagen nachts beleuchtet werden.

Herr Damblon schloß die Diskussion mit dem Hinweis, dass die Ergebnisse der vertieften Prüfung mit Interesse erwartet werden und der weitere Verlauf aufmerksam begleitet wird.

3 Vorstellung Wettbewerbsergebnis „Blaue Blume“, Lank-Latum Eichendorffstraße

Herr Figgemeier und Herr Aach von der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG (GWG) stellten den Siegerentwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zur Entwicklung des Wohnquartiers an der Eichendorffstraße in Meerbusch-Lank-Latum vor.

Als Sieger ging ein Entwurf hervor, der in besonderem Maße die Anforderungen an eine zukunftsgerichtete, lebenswerte und identitätsstiftende Quartiersentwicklung erfüllt. Der Entwurf sieht eine klare städtebauliche Struktur mit einer zentralen grünen Mitte vor, um die sich mehrere drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser gruppieren. Diese Mitte öffnet sich zur Gonellastraße und dient als sozialer Treffpunkt und Naherholungsbereich: Geplant ist die Entstehung von etwa 100 bis 120 Wohnungen, die sowohl öffentlich gefördert als auch frei finanziert sein werden. Darüber hinaus wird eine dreigruppige Kindertagesstätte in das Quartier integriert, die nicht nur die Bedarfe der künftigen Bewohnerschaft, sondern auch des gesamten Stadtteils abdecken soll.

Die Umsetzung ist in drei Bauabschnitten vorgesehen, um den derzeitigen Mieter*innen einen Verbleib im Quartier zu ermöglichen. Das Bauleitplanverfahren soll 2025/2026 durchgeführt werden, mit dem Ziel eines Baubeginns frühestens im Jahr 2028. Die Gesamtfertigstellung ist bis spätestens 2030/2031 vorgesehen.

Die Präsentation endete mit dem Fazit, dass das Projekt „Die blaue Blume“ als beispielhaft für eine nachhaltige, sozial gerechte und städtebaulich integrierte Quartiersentwicklung steht.

Ratsherr Peters erklärte, dass er dem Einleitungsbeschluss zustimmen werde. Mit Blick auf die Frage der Einwohnerin zu Beginn der Sitzung fragte er, ob noch Möglichkeiten bestehen, weiteren Baumbestand zu erhalten. Er wies zudem darauf hin, dass beim baulichen Altbestand Fledermausvorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Schließlich erinnerte er daran, dass im Vorfeld des Wettbewerbs auch das Thema Wohnraum für Studenten diskutiert wurde und fragt nach, ob die GWG hierfür Wohnangebote vorsehen werden.

Herr Figgemeier zeigte anhand der Präsentation auf, dass ein Großteil des Baumbestands erhalten werden kann. Er erinnerte zudem daran, dass im Vorfeld zum Wettbewerb eine Bestandsaufnahme der Grünstrukturen und Bäume erfolgt ist und den Wettbewerbsteilnehmenden zur Verfügung stand. In der Auslobung des Wettbewerbs wurde explizit eine sachgerechte Berücksichtigung des vorhandenen Grüns gefordert. Man könne sehen, wie der Siegerentwurf dies in weiten Teilen erfolgreich umgesetzt habe. Dennoch stimme es, dass es nicht ganz ohne die Entnahme von Bäumen funktionieren werde. Er wies jedoch darauf hin, dass man hier nicht auf der grünen Wiese plane, sondern im Sinne der Innenentwicklung Altbestand durch Neubau ersetzen werde.

Herr Aach erklärte, dass man sich zum Wohnraumbedarf in den Workshops umfassen ausgetauscht habe. Ergebnis war, dass ein Großteil der heutigen Bewohnerschaft im Quartier wohnen bleiben möchte, woran sich der nun vorgeschlagene Wohnungsmix orientiere. Gleichwohl werde es aber auch kleine Wohnungen geben, die durchaus auch von Studenten und jüngeren Menschen angemietet werden können.

Ratsherr Schmoll lobte das Vorgehen und kündigte Zustimmung zum Einleitungsbeschluss an. Er begrüßte den städtebaulichen Entwurf und die Integration sozialer Aspekte wie der Kita und des Mobilitätskonzeptes. Er äußerte aber auch Kritik hinsichtlich der Einfahrtssituation an der Uerdinger Straße. Diese könne insbesondere in Verbindung mit Starkregen zu Verkehrsproblemen führen. Zudem stellte er die Frage, ob das Quartier auch für große Familien geeignet sei.

Herr Figgemeier erklärte, dass ein Wohnungsmix vorgesehen sei, der sowohl kleine als auch große Familien berücksichtige. Gerade die Reihenhäuser seien für Familien gedacht.

Herr Aach räumte ein, dass es schwierig sei, den Verkehr vollständig aus dem Quartier herauszuhalten. Die verkehrliche Belastung auf der Uerdinger Straße sei jedoch in die Planung einbezogen worden. Ziel sei, das Nebenstraßennetz so gering wie möglich zu belasten. Daher solle von der Uerdinger Straße rechts rein und aus der Quartiersgarage rechts rausgefahren werden können. Damit werde der Verkehrsfluss auf der Uerdinger Straße nicht unverhältnismäßig behindert.

Ratsherr Schönauer kündigte die Zustimmung seiner Fraktion zum Einleitungsbeschluss an, kritisierte jedoch ebenfalls die geplante Erschließung über die Uerdinger Straße. Diese solle möglichst nicht weiter belastet werden.

Herr Apsel erklärte, dass in der Planung bereits darauf geachtet wurde, die Einfahrt ausschließlich über die Uerdinger Straße zu ermöglichen, während die Ausfahrt über eine andere Straße erfolgen solle. Die verkehrlichen Aspekte seien intensiv geprüft worden.

Frau Briese erläuterte ergänzend den Begriff des Einleitungsbeschlusses bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, der dem Aufstellungsbeschluss entspricht.

Ratsfrau Kanders erkundigte sich nach der Bedeutung der "grünen Mitte", ob damit Bestandsbäume gemeint sind.

Herr Figgemeier wies darauf hin, dass die grafische Darstellung im Entwurf nicht zwischen Alt- und Neupflanzungen unterscheide. Die gezeigten Bilder geben einen Ausblick auf den Charakter des Quartiers und seiner Freiflächen. Die exakte Ausgestaltung werde jedoch erst im weiteren Verfahren erfolgen.

Ratsherr Gabernig stellte die Frage, ob die neue Erschließungsstraße weiterhin im städtischen Eigentum liegen soll.

Herr Figgemeier antwortete, aktuell sei die Straße als Privatstraße geplant. Man wolle den Prozess aber offen und flexibel gestalten.

Herr Focken erinnerte daran, dass es sich bei dem Bestand um den ältesten öffentlich geförderten Wohnraum in Meerbusch handle und fragte, ob die seitens der GWG bereits zugesagte Dokumentation erfolgt sei.

Herr Aach bestätigte die Zusage und sagt zu, dass es die Dokumentation geben werde.

Herr Focken verließ die Sitzung um 18:10 Uhr im Übergang zu TOP 4.

4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23, Meerbusch-Lank-Latum, "Wohnbebauung Quartier Eichendorffstraße ("Die blaue Blume")"

1. Einleitungsbeschluss

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch

Vorlage: FB4/0216/2025

Beschluss:

1. Für das als Geltungsbereich gekennzeichnete Gebiet (Anlage 1) wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbebauung Quartier Eichendorffstraße ("Die blaue Blume")" gefasst. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht zur zeitgemäßen Neustrukturierung des bereits weitgehend bebauten Quartiers im Bereich der Eichendorffstraße in Lank-Latum auf Grundlage des aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Siegerentwurfs (Anlage 3). Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
2. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Siegerentwurf (Anlage 3) des städtebaulichen Wettbewerbs als Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf dieser Grundlage durchzuführen.

Der Beschluss wurde ohne weitere Diskussionen einstimmig gefasst.

5 Anpassung Quartierskonzept "RheinEck" in Meerbusch-Büderich und Anpassung des LOI (letter of intent)

Vorlage: FB4/0217/2025

Beschluss:

Der Rat der Stadt Meerbusch beschließt die vom Flächen- und Gebäudeeigentümer GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen (GWH) angefragte erste Ergänzung (Anlage 1) zum Letter of Intent (LOI) vom 09.02.2022 (Anlage 2) und die daraus resultierenden Änderungen zum 2020 beschlossenen Quartierskonzept „RheinEck“. Der geänderte LOI gilt weiterhin als integriertes, informelles städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Herr Meier (GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen) stellte die überarbeiteten Planungen zur Weiterentwicklung des Quartiers „RheinEck“ in Meerbusch-Büderich vor und erläuterte den Anpassungsbedarf am Letter of Intent (LOI). Hauptgrund für die Anpassungen ist die veränderte wirtschaftliche Situation, insbesondere durch gestiegene Baukosten und Zinsen. Die ursprünglich geplante Umsetzung mit einem hohen Anteil freifinanzierter Wohnungen ist nach Aussage der GWH unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht mehr realisierbar. Eine weitere wesentliche Änderung betrifft die Stellplatzsituation: Der Bau von Tiefgaragen soll vollständig entfallen. Stattdessen werden 173

oberirdische Stellplätze vorgesehen. Der Verzicht auf die ursprünglich geplanten Tiefgaragen wurde mit den hohen Kosten begründet. Positiv hervorgehoben wurde hingegen die geplante energetische Aufwertung – alle Neubauten sollen künftig im KfW-40-Standard errichtet werden. Die GWH betonte, dass die Änderungen notwendig seien, um das Projekt wirtschaftlich tragfähig weiterentwickeln zu können.

Frau Briese wies darauf hin, dass man sich der Realität stellen müsse. Die geplante mittelbare Belegung von Bestandswohnungen wurde leider vom Ministerium nicht mitgetragen. Der Wunsch, zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bleibe bestehen – sei aber nur mit Anpassungen möglich. Sie betonte, dass die Bauanträge in enger Abstimmung mit der Bauaufsicht bereits vorliegend waren, nunmehr aber mit wesentlich geänderten Inhalt neu eingereicht werden müssen. Der Verzicht auf die Tiefgaragen gehe leider zu Lasten der Wohnumfeldqualität.

Ratsherr Peters äußerte sich grundsätzlich positiv zur Entwicklung zusätzlicher Wohnfläche. Auch er bedauere den Wegfall der Tiefgaragen, kündigt jedoch Zustimmung an. Positiv sei zudem der nun geplante höhere energetische Standard.

Ratsherr Schönauer kündigte ebenfalls Zustimmung an, jedoch mit „Bauchschmerzen“. Er kritisierte, dass die geplante Wohnumfeldverbesserung durch den Verzicht auf Tiefgaragen nicht erreicht werde. Stattdessen werde der bestehende Parkdruck im Quartier eher zunehmen.

Herr Meier (GWH) entgegnete, es entstünden zwar keine Tiefgaragen, aber die Zahl der Stellplätze werde durch drei zusätzliche oberirdische Plätze sogar leicht erhöht. Er verwies auf die vorliegende Mobilitätsstudie von 2020 und darauf, dass über acht Millionen Euro in die Modernisierung des Quartiers geplant worden seien. Für die nächsten Jahre stehen weitere Millionenbeträge zur Verfügung.

Ratsherr Schmoll lobte die Finanzierung durch geförderten Wohnungsbau, kritisierte jedoch die zunehmende bauliche Verdichtung. Auch kritisierte er, dass die GWH die Möglichkeiten zur Stellplatzreduzierung gemäß Satzung voll ausschöpfen wolle. Er fragte, ob Raum für größere Familien geschaffen werde und ob das „Böhlercafé“, wie ursprünglich vorgesehen, umgesetzt werde.

Herr Meier antwortete, dass Wohnraum für kleine und große Familien vorgesehen sei. Es werde Ein- bis Fünf-Zimmer Wohnungen geben. Das Böhlercafé könne jedoch nicht realisiert werden, da sich das Konzept wirtschaftlich nicht realisieren lasse.

Ratsherr Gabernig kündigte ebenfalls Zustimmung an, zeigte sich jedoch irritiert darüber, dass bislang noch kein neues Baufeld entwickelt worden sei.

Herr Meier erläuterte, dass das zuständige Ministerium der Fördermittelvergabe in bestimmten Bereichen nicht zugestimmt habe. Ohne Fördermittel sei die Umsetzung neuer Baufelder derzeit nicht möglich.

Ratsherr Gabernig kritisierte zudem, dass durch die Verzögerung des Projekts auch Kosten für die Verwaltung entstünden.

Herr Meier entgegnete, dass man baubereit sei, aber auf politische Zustimmung angewiesen sei. Ratsfrau Hansen äußerte sich ebenfalls zustimmend und verweist auf die große Wohnungsnot. Sie fragte, ob die neuen Stellplätze zu zusätzlicher Versiegelung führten.

Herr Meier erklärte, dass es sich um teilversiegelte und eingefasste Flächen handle.

Frau Hansen regte an, dass durch zusätzliche Begrünung eine gewisse Ausgleichsleistung zur Flächenversiegelung erbracht werden könne.

Herr Neuhausen (SPD) begrüßte die Erhöhung der Förderquote ausdrücklich und stellte die Frage, wie die GWH reagiere, wenn keine Fördermittel vom Land bereitgestellt würden.

Herr Meier erklärte, dass man das Projekt nur in der angedachten Form umsetzen könne. Die Fördermittel seien jedoch zentral für das wirtschaftliche Gelingen des Projekts, weshalb man hier optimistisch auf die Landesebene blicke. Man sehe auch weniger die Frage, ob eine Förderung gewährt wird, sondern eher die Frage, wann die Fördergelder bereit gestellt werden.

Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

**6 Integriertes Handlungskonzept Osterath (kurz: IHKO); hier: Folgeantrag im Rahmen der Städtebauförderung
Vorlage: FB4/0088/2025**

Frau Hansen erkundigte sich, ob der Schützenplatz in Osterath, der im Programm des IHKO aufgeführt ist, identisch sei mit dem Platz, der im Rahmen der Maßnahme „Kalverdonk“ berücksichtigt wird.

Frau Briese bestätigte, dass der Schützenplatz im Rahmen des IHKO bearbeitet wird. Die Mittel für multifunktionalen Festplatz und Aufenthaltsbereich des Schützenplatzes fließen aus den Mitteln des IHKO, während die Mittel für die verkehrliche Erschließung des ersten Bauabschnittes -hier Nikolausquartier -über das Projekt Kalverdonk finanziert werden.

Die Informationsvorlage wurde zur Kenntnis genommen.

7 Bauvorhaben In der Meer 9: Bauvoranfrage zum Bau von Mehrfamilienhäusern in Meerbusch-Büderich, hier; Zustimmung zu folgenden Befreiungen:

- 1. Befreiung von der festgesetzten GRZ**
 - 2. Befreiung von der festgesetzten GFZ**
 - 3. Befreiung von der festgesetzten Position der überbaubaren Grundstücksfläche**
 - 4. Befreiung von den festgesetzten Vorgaben zur Art der Nutzung**
 - 5. Befreiung von den festgesetzten Vorgaben zur Geschossigkeit**
- Vorlage: FB4/0147/2025**

Beschlussvorschlag:

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 Schönauer kündigte an, dass man nach erneuter Erörterung in der Fraktion nun zustimmen werde.

Ratsfrau Hansen äußerte sich ebenfalls grundsätzlich positiv zum Vorhaben, insbesondere zur Schaffung neuer Wohneinheiten. Sie äußerte jedoch Bedenken zur klimatischen Situation: Auf dem Gelände befinde sich eine große Linde auf einer kleinen Grünfläche – laut Klimaanalysekarte sei dies eine sensible Stelle. Sie fragte, ob eine Nachpflanzung vorgesehen sei, sollte der Baum nicht erhalten bleiben. Außerdem erkundigt sie sich nach Fassadenbegrünung und der Integration von Photovoltaik.

Frau Briese schlug vor, hierzu einen begleitenden Antrag zu formulieren, wonach die Linde erhalten bleiben soll – sofern das technisch möglich ist – und alternativ eine Ersatzpflanzung erfolgt. Ergänzend könnten eine Fassadenbegrünung sowie die Kombination von Photovoltaikanlagen mit Gründächern Bestandteil des Antrags sein.

Frau Hansen und Herr Peters griffen den Vorschlag auf und formulieren einen entsprechenden Antrag.

Ratsherr Schmoll betonte, dass die Erhöhung von GRZ und GFZ für ihn vertretbar sei. Positiv sei der Ersatz der bisherigen Bebauung durch modernen Wohnraum. Kritisch merkte er an, dass die sogenannte „große Scheune“ – ein markantes Bestandsgebäude – zu wenig Beachtung finde und möglicherweise ein erhaltenswertes Bauwerk darstelle.

Frau Briese stellte klar, dass eine denkmalrechtliche Prüfung ergeben habe, dass kein Denkmalschutz besteht.

Ratsherr Jüngerkes begrüßte die geplanten Änderungen und spricht von einer sichtbaren Verbesserung der baulichen Situation.

Ratsherr Gabernig stimmte den Änderungen grundsätzlich zu, weist jedoch darauf hin, dass hier kein bezahlbarer Wohnraum entstehe. Das Projekt werde hochwertig, aber auch kostenintensiv, was nicht dem dringend benötigten Sozialwohnungssegment entspreche.

Abstimmung:

Der Antrag zur Zustimmung der fünf Befreiungen gemäß § 31 BauGB wurde einstimmig beschlossen – gemeinsam mit dem ergänzenden Antrag, der folgende Auflagen vorsieht:

1. den Erhalt der großen Linde (sofern möglich, sonst Ersatzpflanzung),
2. eine begrünte Fassade sowie
3. die Kombination von Photovoltaikanlagen mit Gründächern.

8 Bauvorhaben in Meerbusch-Strümp, Berta-Benz-Straße 11

hier Zustimmung zu der folgenden Befreiung:

- Befreiung von der festgesetzten Baugrenze östlich der Berta-Benz-Straße

Vorlage: FB4/0231/2025

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der Befreiung von der nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 277 der Stadt Meerbusch für folgende Tatbestände gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu:

- Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung einer Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m zur Berta-Benz-Straße

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

Ratsherr Schmoll sah in der beantragten Überschreitung der Baugrenze eine Form von Willkür. Da der Bebauungsplan in diesem Punkt sehr eindeutig sei, kündigte er an, der Befreiung nicht zustimmen zu wollen.

Frau Briese verwies auf den speziellen Grundstückszuschnitt. Die Überschreitung der Baugrenze sei auf einen zentralen Gebäudeteil mit lediglich 2 Metern Abweichung begrenzt – der übrige Teil des

Gebäudes befinde sich innerhalb des festgesetzten Baufensters. Die erforderlichen Stellplätze würden zudem in den rückwärtigen Grundstücksbereich verlagert. Sie zeigte sich überzeugt davon, dass diese geringfügige Abweichung keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtgebiet habe.

Herr Schneiders betonte, dass die Lage des Grundstücks im Kurvenbereich von den übrigen Grundstücken abweicht und im Straßenbild nur geringfügig sichtbar sein werde. Der Plangeber habe zudem lediglich eine Baugrenze festgesetzt, keine Baulinie. Die Herausbildung einer homogenen Straßenrandbebauung war somit nicht Planungsziel. Insofern handle es sich um eine vertretbare Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Er stellte zudem klar, dass die Stadt dem ortsansässigen Unternehmen keine unnötigen Hürden in den Weg legen wolle. Dies bedeute jedoch nicht, dass man pauschal alle Befreiungen künftig zulassen würde; hier seien sie jedoch städtebaulich gut zu vertreten.

Ratsherr Gabernig unterstützte diesen Standpunkt. Er wies darauf hin, dass es sich um ein kleines Unternehmen handle, dem man in diesem Fall entgegenkommen solle. Bei anderen Bauvorhaben im Stadtgebiet habe man seiner Ansicht nach deutlich größere Befreiungen bereits zugelassen.

Der Beschluss wurde mehrheitlich gefasst.

9 Bauvorhaben zur Errichtung eines Atelier- und Gästehauses für nicht dauerhafte Wohnnutzung, Goethestraße 50 in Meerbusch-Osterath

hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen

- zeichnerische Festsetzung des Grundstücks als "Nicht überbaubare Grundstücksfläche"

Vorlage: FB4/0228/2025

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der Befreiung von der nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der damaligen Stadt Osterath gemäß § 31 Abs. 2 BauGB den für folgenden Tatbestand zu:

- zeichnerische Festsetzung des Grundstücks als "Nicht überbaubare Grundstücksfläche"

Ratsherr Gabering äußerte Unklarheit über die im Plan dargestellte Straßenführung. Er stellte fest, dass die im Plan gezeigte Straße deutlich länger wirke, als sie tatsächlich vorhanden sei. Dies sorgte für Irritation über die genaue Lage und Abgrenzung des Baukörpers.

Frau Briese stellte klar, dass das geplante Gebäude vergleichsweise klein sei und in keiner Weise das benachbarte Denkmal „Bockstation“ beeinträchtige.

Ratsherr Weyen wies auf die zeichnerische Festsetzung der Fläche als „nicht überbaubar“ im Bebauungsplan hin und merkt an, dass er diesen Begriff bzw. die Regelung zunächst nicht richtig verstanden habe.

Herr Schneiders erklärte, dass die Festsetzung auf einen Spielplatz zurückzuführen sei, der nie gebaut wurde und auch künftig nicht mehr realisiert werde. Somit sei die Planungsgrundlage überholt und die beantragte Befreiung vertretbar.

Ratsfrau Hansen äußerte Nachfragen zur Nutzung des Gebäudes als Gästehaus, insbesondere in Bezug auf die Lage im Wohngebiet und mögliche Nutzungskonflikte. Frau Briese verwies auf den Zusammenhang mit der Hauptnutzung in der Bockstation und somit die Unterstützung von deren Erhalt.

Ratsherr Schmoll erklärte die Zustimmung der UWG. Er betonte, dass die Bockstation schon immer auf einer grünen Fläche gestanden habe. Da mit der Entwicklung Kalverdonk aber sowieso eine Bebauung im Umfeld anstehe, sehe der das Vorhaben unkritisch.

Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

10 Bauvorhaben zur Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage an der Rheinstraße 8 in Meerbusch-Lank-Latum; hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen:

- 1. Rückwärtige Überschreitung der Baugrenzen entlang der Pannebäckerstraße**
 - 2. Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes außerhalb der überbaubaren Flächen**
 - 3. Errichtung einer Tiefgarage teilweise außerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche**
 - 4. Anpflanzung von Bäumen abseits der hierfür festgesetzten Standorte**
- Vorlage: FB4/0227/2025**

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den Befreiungen von der nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 226, „Am Wasserturm“ für das Bauvorhaben (hier: Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Rheinstraße, Meerbusch-Lank-Latum) für folgende Tatbestände gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu:

- Rückwärtige Überschreitung der Baugrenzen entlang der Pannebäckerstraße
- Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes außerhalb der überbaubaren Flächen
- Errichtung einer Tiefgarage teilweise außerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche
- Anpflanzung von Bäumen abseits der hierfür festgesetzten Standorte

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)			1
FDP (2)			1
Bündnis 90 / Die Grünen (3)			
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)			
SPD (2)			
UWG / Freie Wähler (1)			
Die Fraktion (1)			
Gesamt: (17)	15		2

Ratsherr Schönauer betonte zunächst zwei positive Aspekte: Zum einen sei das Grundstück derzeit vollständig versiegelt, was sich mit dem Neubau durch Entsiegelung und Begrünung deutlich verbessern werde. Zum anderen begrüße man die moderate Nachverdichtung, die neuen Wohnraum schaffe. Die CDU stellte jedoch einen Antrag, der u.a. eine rechtsichere Regelung zum Schutz des benachbarten Forums Wasserturm, ein begrüntes Flachdach auf dem mittleren Gebäude sowie zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück vorsieht – spätestens im Rahmen der Baugenehmigung solle dies verbindlich geregelt werden.

Ratsherr Peters lobte die geplante Entsiegelung und die Schaffung von Wohnraum. Er äußerte jedoch Bedenken bezüglich möglicher Konflikte mit den Veranstaltungen im Wasserturm, insbesondere hinsichtlich Lärmimmissionen. Außerdem kritisierte er den Verlust von Stellplätzen.

Ratsherr Schönauer stellte klar, dass es sich bei den bestehenden Garagen um privat vermietete Garagen handele, die teilweise als Lagerflächen genutzt würden – echter Parkraum gehe also nicht verloren.

Ratsherr Neuhausen begrüßte die Entsiegelung des Grundstücks und die geplante Wohnbebauung, betonte aber ebenfalls, dass es keine Beeinträchtigung für das Forum Wasserturm geben dürfe. Wenn dies sichergestellt werde – auch mit dem CDU-Antrag – stehe die SPD hinter dem Vorhaben.

Ratsherr Gabernig ergänzte, dass neben Schall- auch Brandschutzaspekte sorgfältig geprüft werden müssten.

Ratsherr Schmoll sprach sich grundsätzlich positiv für das Projekt aus, da es eine Aufwertung des Grundstücks darstelle. Er wies jedoch darauf hin, dass der Betrieb des Forums Wasserturm nicht gefährdet werden dürfe. Er wies darauf hin, dass es zum benachbarten Forum eine gemeinsame Wand aus Ziegelsteinen gäbe, auf die man im Zuge der Baumaßnahme Rücksicht nehmen müsse.

Ratsfrau Hansen begrüßte ebenfalls die geplante Entsiegelung und das Gründach, stellte jedoch die Frage, wo genau die zusätzlichen Stellplätze entstehen sollen.

Ratsherr Schönauer antwortete, dass diese auf dem Grundstück selbst vorgesehen seien, aber nicht versiegelt würden – der Investor werde hierzu einen Vorschlag machen.

Ratsherr Weyen wies darauf hin, dass Abstandsflächen unbedingt eingehalten werden müssten. Er bezweifelte mit Blick auf den alten Wasserturm, dass die geforderten 3 Meter ausreichend seien, und fragte nach möglichen Baulasten auf dem Grundstück.

Frau Briese stellte klar, dass es bislang keinen Antrag auf Baulasten für das Grundstück gebe.

Ratsherr Schmoll stellte klar, dass mindestens 4 Meter Abstand eingehalten würden, sodass kein direkter Konflikt mit dem Forum Wasserturm bestehe.

Ratsmitglied Wagner äußerte Unverständnis über die CDU-Forderung nach einem Flachdach: Auch ein Pultdach könne begrünt werden, sofern die Neigung nicht zu steil sei. Er sprach sich daher für eine getrennte Abstimmung der CDU-Vorschläge aus.

Ratsherr Meiritz betonte, dass der Betrieb des Forums Wasserturm nicht eingeschränkt werden dürfe, stellte jedoch die praktische Umsetzbarkeit infrage.

Frau Briese erklärte, dass dies im Zweifel durch ein Schallgutachten zu prüfen sei. Sollte sich herausstellen, dass insbesondere das mittlere Gebäude zu unzulässigen Lärmkonflikten und damit betriebli-

chen Einschränkungen führe, werde keine Befreiung für das mittlere Gebäude erteilt werden können.

Vorsitzender Herr Damblon bestätigte, dass dies tatsächlich eine Option sei.

Herr Schoenauer bestätigte, dass der CDU-Antrag auf eine Begrünung des Daches reduziert werde und die Forderung nach einem Flachdach wegfallen könne.

Am Ende wurde der Antrag der CDU, bestehend aus

- **Rechtsicherer Regelung zum Schutz des aktuellen Betriebs des Forum Wasserturm**
 - **Begrünung der Dachfläche beim mittleren Gebäude**
 - **mehr Stellplätze auf dem Grundstück**
- mit den Befreiungen gemeinsam abgestimmt und mehrheitlich beschlossen.

11 Bauvoranfrage zum Neubau einer Sporthalle an der Wittenberger Straße in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 209 "Gemeinbedarfsflächen an der Niersterstraße", hier; Zustimmung zu folgender Befreiung:

- **Errichtung einer Sporthalle außerhalb der überbaubaren Flächen**
- Vorlage: FB4/0218/2025**

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der Befreiung von der nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Gemeinbedarfsflächen an der Niersterstraße" für das Bauvorhaben (hier: Neubau einer Sporthalle an der Wittenberger Straße, Meerbusch-Lank-Latum) für folgenden Tatbestand gem. § 31 (2) BauGB zu:

- Errichtung einer Sporthalle außerhalb der überbaubaren Flächen

Ratsherr Schoenauer lobte ausdrücklich, dass der Verein selbst eine Lösung für den erhöhten Bedarf an Trainingsmöglichkeiten gefunden habe. Es handele sich um eine reine Zweckhalle, die ausschließlich dem Sportbetrieb diene, ohne Kosten für den Steuerzahler, da die Finanzierung privat erfolgt. Entsprechend sprach sich Ratsherr Schönauer klar für eine Unterstützung des Vorhabens aus.

Ratsmitglied Peters signalisierte ebenfalls Unterstützung, stellte jedoch die Frage, wie die Kompensation für zwei zu fällende Linden erfolgen solle, die laut Unterlagen nicht ersetzt werden können. Er regte die Errichtung einer Bürgersolaranlage auf dem Dach an.

Ratsherr Schmoll verwies darauf, dass in jedem Fall eine Befreiung notwendig sei.

Ratsfrau Hansen betonte die Bedeutung der beiden Linden als große und gesunde Bäume. Sie stellt die Frage, ob weitere Bäume als Ersatz gepflanzt würden, da der Baumschutz hierbei besonders be-

rücksichtigt werden müsse. Sie würde es begrüßen, wenn zur weiteren Kompensation eine Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen werde.

Ratsherr Neuhausen begrüßte insbesondere, dass private Spenden die Errichtung der Halle ermöglichen. Gleichzeitig übte er Kritik an der Stadt, da eigentlich die Kommune für solche Vorhaben zuständig sei. Wichtig ist ihm außerdem die Frage, ob und wie auch Schulen die Halle mitnutzen dürfen. Er regte an, hierfür vertragliche Regelungen oder Absprachen zu treffen.

Technischer Beigeordneter Apsel erläuterte, dass der Vorhabenträger zugesichert habe, die Halle während der Schulzeiten nicht selbst zu nutzen, wodurch eine schulische Mitnutzung ermöglicht werden könne.

Ratsherr Gabernig hob hervor, dass es sich um eine Spende handle und man in diesem Zusammenhang keine weiteren Anforderungen wie Gründach oder Fassadenbegrünung stellen solle – das solle der Stadt überlassen bleiben.

Ratsherr Peters entgegnete, dass es bei geringem Aufwand durchaus sinnvoll sei, über solche Maßnahmen nachzudenken.

Ratsfrau Hansen stellte klar, dass es lediglich eine Anregung gewesen sei – keine Forderung.

Ratsherr Schoenauer erinnerte abschließend daran, dass man sich aktuell in einem sehr frühen Stadium – der Bauvoranfrage – befinde, sodass weitere Ausarbeitungen noch folgen würden. Zusätzlich erläuterte er, dass die geplante Halle eine Photovoltaikanlage erhalten werde, um den Strombedarf eigenständig zu decken.

Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

- 12 Bauvorhaben Errichtung eines Einfamilienhauses in Meerbusch-Osterath "Am Lindchen", hier; Zustimmung zu folgenden Befreiungen:**
- Befreiung von der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche
 - Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung "Flachdach"
 - Befreiung von der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) 0,2
- Vorlage: FB4/0224/2025**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt gemäß § 31 Abs. 3 der Befreiung von den nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 der Stadt Meerbusch für folgende Tatbestände zu:

- Befreiung von der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche
- Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung "Flachdach"
- Befreiung von der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) 0,2
- Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Geschosse (I)

Ratsherr Weyen erinnerte daran, dass der Bebauungsplan für den betreffenden Fall keine überbaubaren Grundstücksflächen vorsieht. Er wies darauf hin, dass das Verfahren bereits zwei gerichtliche Instanzen durchlaufen habe und stellte die Frage, worin der Unterschied zum Fall in der Goethestraße (TOP 9) bestehe – dort habe man letztlich zugestimmt, hier aber nicht. Warum sei das so?

Frau Briese entgegnete, dass die Verwaltung das damalige Gerichtsurteil der 1. Instanz trotz juristischer Zweifel akzeptiert habe. Im vorliegenden Fall handle es sich jedoch um einen weitergehenden Antrag mit zusätzlichen Befreiungen, die im Gerichtsverfahren nicht thematisiert wurden.

Herr Schneiders stellte klar, dass man seinerzeit den APL informiert hatte, in der Angelegenheit das Gerichtsverfahren durchlaufen zu wollen, weil man sich hier eine grundsätzliche Klärung der Rechtslage erhofft hatte. Das Gericht hat den Antrag jedoch nicht gemäß § 31 Abs. 3 BauGB, sondern nach § 31 Abs. 2 BauGB bewertet

Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

**13 1. Änderung der Gestaltungssatzung GS 24 zum Bebauungsplan Meerbusch-Lank-Latum Nr. 164 B "Krahnengasse / Kaldenberg"
Vorlage: FB4/0225/2025**

Beschluss:

Der Rat der Stadt Meerbusch beschließt folgende fett markierte Änderung des § 3 (1) der Gestaltungssatzung:

Die jeweils zulässige Dachneigung ist im Plan (Anlage 1) festgesetzt **und beträgt für alle übrigen Bau-
fenster ohne gesonderten Eintrag mindestens 20 ° und maximal 40°.**

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU (7)	7		
FDP (2)	2		
Bündnis 90 / Die Grünen (3)		3	
GRÜN-alternativ Meerbusch (1)			1
SPD (2)			
UWG / Freie Wähler (1)			
Die Fraktion (1)		1	
Gesamt: (17)	12	4	1

Ratsherr Peters deutete an, sich enthalten zu wollen

Der Beschluss wurde mehrheitlich gefasst.

14 Anträge

14.1 Antrag der Fraktionen SPD/Grün alternativ vom 2.08.2025 bzgl. planungs- und denkmalrechtlicher Voraussetzungen im Bereich Müllershof Vorlage: FB4/0603/2025

Frau Glasmacher ersetzte Herrn Schmoll.

Ratsherr Peters stellte den Antrag der Fraktionen SPD und Grün alternativ Meerbusch vor, in dem eine gutachterliche Klärung der Zulässigkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB im Bereich des Müllershofes gefordert wird.

Im Anschluss erläuterte Herr Schneiders anhand einer Präsentation die Antworten der Verwaltung zu den im Antrag enthaltenen Fragestellungen. Er erläuterte zunächst die Veränderungen, die zwischenzeitlich an der Planung vorgenommen wurden. Die Planung habe sich um rund 1/3 der ursprünglichen Fläche verkleinert, weshalb eine Neubewertung der Rechtslage zu erfolgen hatte. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Änderungen zu einer anderen rechtlichen Einschätzung führen, was durch die eingeholten Rechtsgutachten vollumfänglich bestätigt wird. Während die alte Planung noch umfassend Flächen des Außenbereichs überplante und somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich gewesen wäre, hält sich die nun vorgelegte Planung an die räumlichen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs. Aus dem Grund kann das Vorhaben planungsrechtlich aufgrund von § 34 BauGB bewertet werden und auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet werden. Diese Auffassung wird in nunmehr drei Rechtsgutachten bestätigt.

Im Verlauf der Diskussion fragte Ratsherr Gabernig nach, ob ein Vorgang nach § 34 öffentlich behandelt werden dürfte.

Herr Schneiders ergänzte, dass selbst bei Anwendung von § 34 BauGB eine öffentliche Diskussion in anonymisierter Form zulässig sei.

Ausschussvorsitzender Damblon erinnerte daran, dass das Projekt bereits in der Vergangenheit im Ausschuss thematisiert wurde.

Herr Schneiders erklärte auf Nachfrage, dass die von der Planung betroffenen Gebäude keine Denkmäler darstellen. Dies wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem LVR festgestellt. Im weiteren Verlauf zog Herr Peters den Antrag zurück.

Frau Briese erläuterte, dass die Verwaltung die rechtliche Zulässigkeit einer Beurteilung nach § 34 BauGB bereits geprüft habe und diese Einschätzung als belastbare Grundlage für das weitere Genehmigungsverfahren betrachtet werde.

Auf die kritische Nachfrage von Ratsherr Peters, welche Rolle die politischen Gremien in diesem Zusammenhang noch spielten, erläuterte Frau Briese, dass – sofern ein Bauvorhaben die gesetzlichen Voraussetzungen nach § 34 BauGB erfüllt – ein Genehmigungsanspruch besteht. Die Politik kann ein Planerfordernis unterstellen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragen.

Ratsherr Peters führte aus, dass man dies gerade nicht wolle.

Ratsherr Gabernig äußerte den Wunsch, dass das zugrundeliegende Rechtsgutachten zur Verfügung gestellt werde.

Ratsherr Schönauer bestätigte, dass sich die Diskussion mit Rücknahme des Antrags erübrige.

Herr Gabernig schloss sich der Sichtweise von Herr Schoenauer an und schlug vor, dass die Informationspräsentation dem Ausschuss zur Verfügung gestellt werde.

Ratsherr Weyen sprach sich abschließend ebenfalls dafür aus, dass die Verwaltung ihre Rechtsauffassung transparent darlegt, gerne auch durch ein schriftlich verfügbares Dokument.

Herr Schneiders erklärte, dass man die Präsentation sowie die rechtlichen Stellungnahmen bzw. Gutachten zur Verfügung stellen werde.

15 Anfragen

15.1 Anfrage des Ratsherrn Rettig bzgl. Beschlusskontrollen Vorlage: FB4/0256/2025

Im Rahmen der Sitzung nahm Herr Schneiders Bezug auf die schriftliche Antwort der Verwaltung vom 05.09.2025 zur Anfrage von Ratsherr Rettig. Er erläuterte, dass es über einen längeren Zeitraum hinweg zu personellen Engpässen im Bereich der Protokollführung gekommen sei. Aufgrund wiederholter Wechsel in der Zuständigkeit war es in der Folge nicht möglich, die Nachbearbeitung der APL-Sitzungen in der üblichen Kontinuität und Struktur umzusetzen. Die Beschlusskontrollen für den Rat waren vom Personalausfall nicht betroffen und wurden durchweg gepflegt. Für die Mehrheit der Beschlussvorlagen aus dem APL, insbesondere was den Fortgang von Satzungsverfahren anbelangt, war somit eine Beschlusskontrolle stets möglich.

Ratsherr Gabring zeigte Verständnis für die geschilderte Situation, betonte jedoch, dass die Nachfrage von Herrn Rettig nachvollziehbar und berechtigt sei – insbesondere im Hinblick auf die Bedeutung einer transparenten und nachvollziehbaren Beschlusskontrolle für die politische Arbeit im Ausschuss.

16 Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle

Keine Wortmeldung

17 Termin der nächsten Sitzung

Keine Wortmeldung

18 Verschiedenes

Unter diesem Tagesordnungspunkt erkundigte sich Ratsherr Neuhausen nach aktuellen Leerständen im Stadtgebiet von Meerbusch. Für ihn sei nicht nachvollziehbar, wieso es zu solchen Leerständen komme, und er fragte nach, ob die Verwaltung über eine Übersicht verfüge oder Möglichkeiten habe, die Eigentümer zu identifizieren.

Frau Briese verwies darauf, dass es eine Vielzahl möglicher Gründe für Leerstände gebe – beispielsweise private oder wirtschaftliche – und dass der Verwaltung hierzu in der Regel keine detaillierten Informationen vorlägen. Es gebe keine Datenquelle, über die man Auskunft erhalten könne.

Ratsherr Schönauer merkte an, dass das Thema grundsätzlich in die Zuständigkeit des Hauptausschusses falle, was auch vom Ausschussvorsitzenden Herrn Damblon bestätigt wurde. Ergänzend stellte er klar, dass die Stadt im Bereich der Gewerbeimmobilien eingeschränkte Möglichkeiten zur Ermittlung und Nachverfolgung habe.

Anschließend stellte Herr Peters mehrere Fragen: Er erkundigte sich nach dem Stand des Bauvorhabens „Gonella Höfe“ sowie zu Schottergärten und deren Rückbau.

In Bezug auf die Gonella Höfe antwortete Frau Briese, dass für das Vorhaben eine Baugenehmigung vorliege. Aktuell sei der Investor auf der Suche nach einem Käufer, der das Projekt umsetzen möchte.

Zum Thema Schottergärten erläuterte Frau Briese, dass Rückbauten in der Vergangenheit bereits in Einzelfällen angeordnet und umgesetzt worden seien. Auf die Frage, wie weit eine Rückwirkung solcher Maßnahmen möglich sei, verwies sie auf eine frühere bereits erfolgte Beantwortung dieser Frage (zum 01.01.2024).

Meerbusch, den 10. Oktober 2025

Werner Damblon
Ausschussvorsitzender

Ariana Beyer
Schriftführer/in