

## Auszug

aus der Niederschrift der 1. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch vom 04.02.2026

---

### 3 Anwendung des sog. "Wohnungsbau-Turbos" in Meerbusch

Vorlage: FB4/0272/2025

Der Rat der Stadt Meerbusch beschließt:

1. Die neuen §§ 31 (3), 34 (3b), 246e i. V. m. § 36a BauGB sollen angewandt werden.

Hiervon ausgenommen sind Vorhaben, die

a) keine zusätzlichen Wohneinheiten erzeugen,

~~b) außerhalb von Bauflächen des Flächennutzungsplans liegen, nicht nach vom Rat beschlossenen städtebaulichen Konzepten oder nach gesondertem Beschluss für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen sind oder nicht bereits zuvor anderweitig genutzt waren und brachgefallen sind,~~

b) innerhalb von festgesetzten sowie faktischen Industriegebieten liegen,

c) innerhalb von festgesetzten sowie faktischen Gewerbegebieten liegen; in Randlagen zu Wohngebieten oder Gebieten mit Wohnbebauung erfolgt eine Einzelfallprüfung,

d) nicht im Vorfeld der Antragstellung mit dem Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Meerbusch abgestimmt wurden.

Die Zuständigkeit für die Versagung von Zustimmungen gem. § 36a BauGB für Vorhaben i. S. d. Buchstaben a – e wird dem Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung übertragen.

2. Die Zuständigkeit für die Erteilung oder Versagung von Zustimmungen gem. § 36a BauGB für alle weiteren Vorhaben obliegt nach der aktuellen Zuständigkeitsordnung dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften.

Hiervon ausgenommen sind Vorhaben

a) mit 3 oder weniger Wohneinheiten, die keiner zusätzlichen Erschließung bedürfen, die als öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden soll,

~~oder~~

~~b) mit maximal einem zusätzlichen Vollgeschoss oder Staffelgeschoss~~

oder

b) auf Grundlage eines mit der Stadt Meerbusch zuvor abgestimmt durchgeführten Wettbewerbsverfahrens.

Die Zuständigkeit für die Erteilung oder Versagung von Zustimmungen gem. § 36a BauGB für diese Vorhaben sind ebenfalls dem Bürgermeister als laufendes Geschäft der Verwaltung übertragen.

**Im Zuge der anstehenden Erarbeitung eines Anwendungskonzepts mit städtebaulichen Kriterien ist ein Workshop unter Beteiligung der Politik durchzuführen.**

3. Die Zustimmung nach §§ 31 (3), 34 (3b), 246e BauGB soll bei entsprechender Größenordnung der Vorhaben (Auslösung eines entsprechenden Bedarfs) unter der Bedingung erteilt werden, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, der den Baulandbeschluss der Stadt Meerbusch in seiner jeweils gültigen Fassung in entsprechender Anwendung für das Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt, insbesondere die Verpflichtung zum geförderten Mietwohnungsbau und

zur Entrichtung von Infrastrukturfolgekosten. Der derzeitige Baulandbeschluss (Aktive Grundstücks politik zur Entwicklung von Siedlungsflächen vom 29.06.2017) beinhaltet - je nach Fallkonstellation - den Verkauf von ca. 1/3 der Flächen des Vorhabengebietes an die Stadt Meerbusch. Aufgrund der nunmehr eingetretenen Änderung der Rechtslage durch den "Wohnungsbau-Turbo" und die bestehende Wirtschaftslage soll anstelle des Flächenverkaufs die Verpflichtung zur Schaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungsbau vereinbart werden können. Gemäß der Begründung des vorgenannten Baulandbeschlusses dient die darin enthaltene Forderung nach Flächenerwerb durch die Stadt insbesondere der Deckung des Bedarfes an bezahlbaren Wohnraum.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat der Stadt über Praxiserfahrungen mit dem sog "Wohnungsbau-Turbo" spätestens nach Ablauf eines Jahres zu berichten.