

## **Auszug aus der Niederschrift der 31. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim vom 12.06.2008**

5	Grundsatzbeschluss zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung in Merl/Steinbüchel (CDU-Fraktion vom 28.05.2008)	2008/00219
---	--	------------

Ausschussmitglied Herr Kohlhaas bringt den Antrag der CDU-Fraktion ein. Im Ergebnis der geführten Gespräche und Abstimmungen wurde die Verkaufsfläche auf 1.600 qm reduziert. Er weist darauf hin, dass dieser Antrag von dem Gedanken getragen wurde, welcher bereits im Oktober 2006 mit der Variante 1 gefasst wurde. Dies schließe die verkehrlichen Maßnahmen und die Verlegung des Sportplatzes sowie die geplante Wohnbebauung ein.

Ausschussmitglied Herr Dunkelberg erklärt, dass dieses Thema bereits in der 29. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses behandelt worden ist. Er erklärt, dass die UWG-Fraktion gegen den Antrag stimmen wird. Die UWG-Fraktion sei nicht grundsätzlich gegen eine Nahversorgung. Nur solange das Einzelhandelskonzept noch in Bearbeitung sei und noch nicht abgeschlossen ist, kann die Eile der CDU-Fraktion nicht nachvollzogen werden. Er muss ganz klar sagen, dass es hierbei nicht um Sacharbeit gehe, es gehe der CDU-Fraktion vielmehr um Stimmenfang. Der Einzelhandelsverband mit Herrn Sessinghaus hat in der Stadtentwicklungsausschusssitzung am 27.02.2008 ganz klar erklärt, dass ein Einzelhandelskonzept erarbeitet werden muss, bevor eine Entscheidung zu der Größe der Verkaufsflächen getroffen werde. Der Einzelhandelsverband und die IHK sind im Verfahren zu beteiligen.

Ausschussmitglied Herr Engelhardt begrüßt, dass die CDU-Fraktion dahin zurückgeschwenkt sei, was auch die Idee gewesen sei, nämlich eine Nahversorgung sicherzustellen. Er sieht im Antrag der CDU-Fraktion entsprechende Ansätze enthalten, mit denen sie sich hinsichtlich des Punktes 1 anfreunden können. Auch, dass die Verwaltung entsprechend aktiv werden kann. Die SPD-Fraktion kann sich nicht mit den weiteren Punkten anfreunden, da die Variante 1 als nicht zwingend angesehen wird. Dies betrifft die Frage der Sportanlagen sowie die Wohnbebauung. Es sollte heute die 1.600 qm Verkaufsfläche beschlossen werden. Die anderen Bereiche können zurückgestellt werden. Ob der Kreisel zwingend ist, muss durch die Fachleute bewiesen werden.

Ausschussmitglied Herr Bausch erklärt, dass es erfreulich sei, wenn die SPD-Fraktion die Verkaufsflächen mittragen werde. Bezüglich der anderen Punkte erklärt er, dass diese alle Bestandteile der bereits beschlossenen Variante 1 seien. Diese ist schon einmal verabschiedet worden. Diese Bausteine sind wichtig für die anstehenden Gespräche mit den Investoren. Deshalb ist es wichtig, dass der Stadtentwicklungsausschuss sich zu diesen Fragen bekennt. Dies sollte heute geschehen. Was er überhaupt nicht verstehen kann, sind die Ausführungen von Herrn Dunkelberg. Er bezieht sich dabei auf den Gutachter, welcher dargestellt hat, dass es eben nicht Voraussetzung sein muss, für Merl das Einzelhandelskonzept zu verabschieden, um die Entscheidung über die Verkaufsflächen zu treffen. Das Einzelhandelskonzept stellt eine Art Abwehrmechanismus dar, dass die Stadt Meckenheim, wenn sich jemand einklagt, auf die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche verweisen kann. Desweiteren ist die Nahversorgung für Merl wichtig.

---

Es ist überhaupt kein Dissens erkennbar. Es gehe auch nicht um Stimmenfang, wie von Herrn Dunkelberg behauptet.

Ausschussmitglied Herr Russ erklärt im Namen der FDP-Fraktion, dass es politisch völlig richtig sei, nach dem jahrelangen Hin und Her der Stadtentwicklungsausschuss heute eine Aussage zur Größe der Verkaufsfläche macht und diese der Rat am Mittwoch bestätigt. Der erste Punkt des CDU-Antrages hält er für wichtig, dass der Bürgermeister auf dieser Grundlage handeln kann. Er muss eine solide Grundlage für weitere Gespräche haben. Es muss weitergehen in Merl-Steinbüchel. Die FDP-Fraktion hat bereits in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27.02.2008 die maximale Lösung befürwortet. Heute will die FDP-Fraktion die Kompromisslösung mittragen. In einer Demokratie muss man sich nach Mehrheiten richten. Die CDU-Fraktion konnte in ihrer Gesamtheit nicht dieser großzügigen Lösung zustimmen. Die CDU-Fraktion hat heute eine Kompromisslösung vorgeschlagen und die SPD-Fraktion reicht die Hand und erklärt, dass sie dies nicht als Gesamtpaket beschließen wolle. Er beziehe sich auf den Punkt 1 des Antrages. Dieser sei der politischste aller fünf Punkte. Den wolle er mitbeschließen. Er halte dies für ein ganz großartiges Signal. In Richtung von Herrn Dunkelberg verwahrt sich die FDP-Fraktion vor der Behauptung, dass es um Wählerstimmen gehe. Sie wollen eine Lösung zu einem politisch brisanten Thema, das in der Bevölkerung für Unmut gesorgt hat. Es kann nicht mehr länger auf irgendwelche Gutachten gewartet werden. Es muss politisch entschieden werden. Er schlägt deshalb in Richtung der CDU-Fraktion vor, heute über die fünf Punkte des Antrages getrennt abzustimmen. Dies fällt den Kollegen von der SPD-Fraktion leichter. Die FDP-Fraktion ist vor allem im Punkt 1 des Antrages mit der CDU-Fraktion einer Meinung.

Ausschussmitglied Herr Alscher will von der CDU-Fraktion wissen, was sie von einem Investor erwartet. Der Investor werde sein Gebäude planen und errichten. Die Stadt Meckenheim könnte die weiteren Maßnahmen in eigener Regie durchführen. Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen werden den Antrag ebenfalls nicht beschließen, weil die 1.600 qm Verkaufsfläche zu groß und nicht bedarfsgerecht sind. Im übrigen ist die Fraktion der Ansicht, dass es ein Gutachten dazu noch nicht gegeben habe, es ist noch nicht abgeschlossen. Es gibt das Bestreben, das Einzelhandelskonzept abzuschließen. Die Fraktion hat es auch nicht zu verantworten, dass das Konzept später kommt als vorgesehen. Das hatte andere Gründe. Das Gutachten und die darin enthaltenen schlüssigen Aussagen sind abzuwarten. Der geplanten Maßnahme mit 1.600 qm Verkaufsfläche heute einen Stempel auf das Projekt zu setzen, ist als zu früh zu bezeichnen. Es wäre durchaus möglich, auch in Abstimmung mit einem Investor weitere Überlegungen anzustellen, beispielsweise mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm. Deshalb kann dem vorliegenden Antrag nicht zugestimmt werden.

Ausschussmitglied Herr Bausch antwortet auf den Vortrag von Herrn Alscher. Er weiß nicht, was Herr Alscher mit seinen Aussagen meint. Er erinnert an die Präsentation der städtebaulichen Entwürfe, welche von den Investoren vorgestellt wurden. Im Rahmen der Präsentation wurde informiert, dass unter einer Verkaufsfläche von rund 1.400 qm keiner mehr vernünftiger Weise tätig werden wird. Er nimmt bezug auf die Ausführungen von Herrn Russ. Der Konsens in dieser Angelegenheit sei ihm viel wichtiger als etwas auf Biegen oder Brechen umzusetzen.

Ausschussmitglied Herr Engelhardt legt dar, welche Punkte des Antrages die SPD-Fraktion mittragen kann, damit es das von der CDU-Fraktion gewünschte breite Signal geben wird. Dieses wirke zum einen in Richtung der Investoren und zum anderen gegenüber den Bürgern der gesamten Stadt. Bezüglich des ersten Punktes des Antrages will die SPD-Fraktion auf die Formulierung „...im Rahmen der bereits beschlossenen Variante 1...“ verzichten. Hinsichtlich des zweiten Punktes wollen sie dem ersten Satz zustimmen. Die anderen Punkte entsprechen nicht den Intentionen der SPD-Fraktion.

Ausschussmitglied Herr Russ kann die Vorschläge der SPD-Fraktion nur begrüßen. Denn

---

auch bei der FDP-Fraktion gab es Probleme mit dem zu starken Betonen der gesamten Variante 1. Er will es konkret auf die Frage der Sportplatzverlegung beziehen. Die Sportplatzverlegung kann man sicherlich nochmals ganz in Ruhe diskutieren und auch Vorschläge einholen, ob es nicht andere geeignete Standorte gibt. Ein möglicher Standort könnte das Gebiet „Merler Keil“ 3. Abschnitt sein. Aber auch andere Vorstellungen kursieren bei der FDP-Fraktion. Der angedachte Standort im „Grünen Ei“ sei nicht der optimale Standort. Von daher stimme er dem Gesagten von Herrn Engelhardt zu.

Ausschussmitglied Herr Dunkelberg habe bei seiner Aussprache vorgetragen, dass es ein vom Gesetzgeber vorgeschriebenes Einzelhandelskonzept und der dazugehörigen Sortimentenliste erstellt werden müsste, bevor solche Entscheidungen getroffen werden, wie die CDU-Fraktion sie heute beschließen will. Er wolle deshalb von der Verwaltung wissen, ob dies vom Gesetzgeber vorgeschrieben sei, was er gefordert habe. Ist ein Einzelhandelskonzept und eine Meckenheimer Sortimentenliste für diesen Fall notwendig?

TBG Herr Koch antwortet, dass die Novellierung des § 24 LEPro die Gemeinden verpflichtet sogenannte Einzelhandelskonzepte aufzustellen, in denen dann ausdrücklich Sondergebiete festgesetzt werden dürfen. Und nur dort auch können. Der Verfahrensablauf ist nicht zwingend daran gekoppelt, zu dem Beschluss, der hier heute in Rede steht. Ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten hat nicht zwingend die Voraussetzung, dass ein Einzelhandelskonzept abschließend vorliegen muss.

Ausschussvorsitzender Herr Jone geht davon aus, dass vor einer abschließenden Beschlussfassung, über der Festlegung eines Nahversorgungszentrums bzw. eines Zentrums an sich, das dies geschehen muss, bevor man dann in der Bauleitplanung die entsprechenden Beschlüsse fasst. Das sei doch richtig so?

TBG Herr Koch antwortet, dass, wenn die Verwaltung irgendwann so weit sei, dem Stadtentwicklungsausschuss einen Satzungsbeschluss zur Diskussion vorzulegen, es erforderlich ist, dass das Einzelhandelskonzept im Vorfeld beschlossene Sache sei. Dabei handle es sich um den Satzungsbeschluss, dies beziehe sich jedoch nicht auf den derzeitigen Verfahrensstand.

Ausschussmitglied Herr Bausch will den CDU-Antrag präzisieren, damit ein Beschluss im Konsens gefasst werden kann. Um es deutlich zu formulieren. Es kann heute nicht ausschließlich nur die Quadratmeterzahlen festgelegt sowie der erste Satz aus Punkt 2 beschlossen werden. Die Verwaltung und der Bürgermeister haben klar gemacht, dass sie den heutigen Beschluss benötigen, um das gesamte Konzept realisieren zu können. Die Variante 1 ist breit diskutiert und beschlossen worden. Die CDU-Fraktion kann sich heute bereit erklären, um einen Konsens für den Beschluss zu finden, einen Klammerzusatz im Punkt 1, letzter Satz des Antrages aufzunehmen, der wie folgt lauten soll, ... **„im Rahmen der bereits beschlossenen Variante 1 auf bis zu 1.600 Quadratmeter (ausgenommen die Sportplatzverlegung) festgelegt.“** Dann würde dieser wurde Punkt aus der Ziffer 1 herausgenommen werden. Damit sei im Kern die 1.600 Quadratmeter Verkaufsfläche sowie die Variante 1 enthalten. Die Sportplatzverlegung ist zunächst einmal ausgeklammert. Damit kann darüber noch einmal befunden werden und vielleicht finden wir dann dort eine bessere und optimalere Lösung. Die nächsten Punkte des Antrages können dann auch abgestimmt werden.

Ausschussmitglied Herr Meny erklärt, dass die SPD-Fraktion die Nahversorgung für Merl schon 1999 haben wollte, allerdings an anderer Stelle. Dies stehe auch so in dem kommunalpolitischen Programm, dass sie diese Nahversorgung unter Einbeziehung der Heroldpassage haben wollen. Dies habe ihm im Antrag der CDU-Fraktion gefehlt. Der CDU-Antrag gehe jedoch darüber hinaus. Es soll nur mit Investoren gesprochen werden, wenn man den Gesamtkomplex im Auge hat. Warum soll es nicht einen Investor geben, der sich

---

nur auf die Nahversorgung im Ortsteil Merl-Steinbüchel bezieht? Nicht mehr und nicht weniger. Die Gesamtlösung sei nicht zwingend. Zudem befinden wir uns in einer neuen Phase. Es gibt einen neuen Bürgermeister und einen neuen Technischen Beigeordneten. Der SPD-Fraktion komme es darauf an, dass die weitere Entwicklung in Merl-Steinbüchel im Kontext zur Entwicklung von ganz Meckenheim gesehen werde. Es gebe nunmehr die Chance, einen neuen Einstieg zu machen mit Hilfe von Herrn Koch sowie der externen Stadtplaner. Die SPD-Fraktion ist bereit, eine Verkaufsfläche bis zu 1.600 qm mitzutragen und alles, was sich darauf bezieht, mit einem konkreten Planungsauftrag an die Verwaltung zu versehen. Die Zeitdauer der Umsetzung des Projektes sei eine Entscheidung der Verwaltung. Dies könne nicht durch die Kommunalpolitik vorgegeben werden. Alles andere sei für die Nahversorgung von Merl-Steinbüchel nicht zwingend.

Ausschussmitglied Herr Alscher erklärt, dass das, was Herr Meny ausgeführt habe, das gewesen sei, was er als Antwort auf seine Frage nach der Aufgabe eines Investors erwartet habe. Was soll ein Investor machen, soll er sein eigenes Geschäft betreiben oder ist er beauftragt das gesamte Gebiet zu entwickeln? Er vertritt die Ansicht, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme die Stadt Meckenheim selbst durchführen kann. Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen haben nichts gegen die Nahversorgung in Merl-Steinbüchel. Das Projekt ist aber in diesem Fall zu groß. Das Gutachten liege auch noch nicht vor. Es habe zudem noch niemand schlüssig erklärt, wie man auf eine Verkaufsfläche von 1.600 qm komme. Außer, dass er den Bedarf der Investoren auch sehe. Die Investoren sagen natürlich je größer desto besser. Dies habe jedoch nichts mit einer bedarfsgerechten Nahversorgung zu tun. Deshalb könne er bis zum jetzigen Zeitpunkt die 1.600 qm Verkaufsfläche nicht befürworten.

Ausschussmitglied Herr Russ legt dar, dass die CDU-Fraktion den eigenen Antrag mit einem Klammerzusatz ergänzt. Die FDP-Fraktion kann diesem Klammerzusatz in der Sportplatzfrage zustimmen und somit auch dem CDU-Antrag in der neuen Fassung seine Zustimmung signalisieren.

Bürgermeister Herr Spilles weist darauf hin, dass die Verwaltung in der Vergangenheit Anfragen der Investoren hatte, die ihr Konzept vorgestellt hatten. Dabei ist die Verwaltung in den Gesprächen von der Variante 1 ausgegangen. Diese Variante beinhaltet drei Ziele. Zum einen die Wohnbebauung, die Nahversorgung und die erforderlichen strukturellen Maßnahmen, wie den Kreisel und Verlegung des Sportplatzes. Nach diesen Kriterien gehen die Investoren vor und dementsprechend geht die Verwaltung davon aus, dass das Gesamtkonzept von einem Investor umgesetzt wird. Selbstverständlich kann ein Investor auch ein anderes Konzept anbieten. Dies sei aber eine ganz andere Ausgangssituation, wenn die Verwaltung nun andere Kriterien formuliert. Er wolle dies nochmals den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses zum bedenken mitgeben, wenn darüber abgestimmt wird.

Ausschussmitglied Herr Engelhardt nimmt bezug auf die Ausführungen von Bürgermeister Herr Spilles. Er erinnere an die Präsentation der städtebaulichen Entwürfe verschiedener Investoren. Dabei hat es Investoren gegeben, die nur an der Nahversorgung von Merl-Steinbüchel interessiert waren. Deshalb vertritt die SPD-Fraktion auch die Meinung, dass die geplante Wohnversorgung gegebenenfalls durch die EMM realisiert werden könnte. Im Ergebnis der Realisierung einer kleineren Lösung müsste die Stadt höhere Anteile an den Erschließungsmaßnahmen tragen, als diese bei der großen Lösung angedacht war. Desweiteren steht die Frage im Raum, wie dieser Standort sich vermarkten lässt. Für ihn stelle sich dieses Gebiet als das unattraktivste Gebiet dar, was es in Meckenheim für die Wohnbebauung gibt. Deshalb ist die Einschränkung, welche durch den Klammerzusatz gemacht wurde, für die SPD-Fraktion auch nicht weitgehend genug. Sie hatten der Variante 1 auch nicht zugestimmt.

---

Ausschussvorsitzender Herr Jonen geht im Ergebnis der geführten Diskussion davon aus, dass Konsens darüber besteht, dass über die einzelnen Punkte des CDU-Antrages einzeln abgestimmt wird. Er schlägt deshalb vor, dass darüber einzeln gesondert abgestimmt wird. Die Punkte haben verschiedene Qualitäten angenommen. Innerhalb der einzelnen Punkte soll dann nach einer zugegebenermaßen willkürlich durch ihn festgelegten Reihenfolge, je nachdem was der weitergehende Antrag ist, die einzelnen Abstimmungen durchgeführt werden.

Ausschussmitglied Herr Kohlhaas weist darauf hin, dass der Antrag der SPD-Fraktion besteht, mit dem Wegfall der Variante 1. Herr Bausch hat den Antrag der CDU-Fraktion mit dem Klammerzusatz ergänzt. Dieser Vorschlag wird durch die FDP-Fraktion mitgetragen. Es gebe zwei Anträge, die im Raum gegenüber stehen. Die UWG-Fraktion sowie die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen haben die Vorschläge abgelehnt.

Ausschussvorsitzender Herr Jonen erklärt, dass er die geführte Diskussion anders in Erinnerung habe. Natürlich besteht die Möglichkeit, dass zunächst einmal der CDU-Antrag in der ursprünglichen Form zur Abstimmung gebracht werde. Nur hat die SPD-Fraktion angezeigt, dass sie diesen in der ursprünglichen Form nicht ganzheitlich abstimmen werde. Deshalb hätte er auf diese Abstimmung gerne verzichtet. Was die anderen einzelnen Punkte von Herrn Russ und der SPD-Fraktion betrifft, beziehen sich diese auf den Punkt 1 und Punkt 2. Herr Jonen erläutert die vorgeschlagenen Formulierungen. Dies mache es ihm schwierig, einen Antrag zur Abstimmung zu bringen.

Ausschussmitglied Herr Meny erklärt, dass es sich um einen Antrag der CDU-Fraktion handle, diese sei deshalb auch Herr des Verfahrens. Die SPD-Fraktion habe nur kund getan, was sie mittragen könne und was nicht. Wenn die CDU-Fraktion mit dem Vorschlag der SPD mitgehe, sei es gut und wenn nicht, dann wird über den vorliegenden Antrag abgestimmt. Mehr stelle sich nicht zur Debatte.

Herr Kohlhaas präzisiert nochmals den Beschlusstext aus dem CDU-Antrag. Der erste Punkt ändert sich mit dem Klammerzusatz ...“ausgenommen die Sportplatzverlagerung“.... Dem kann die FDP-Fraktion zustimmen. Darüber soll abgestimmt werden.

Im Folgenden wird über die Frage der Abstimmung der einzelnen Punkte oder des gesamten Beschlusses diskutiert.

Ausschussmitglied Herr Alscher stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung. Er will eine Sitzungsunterbrechung von 5 Minuten.

Ausschussvorsitzender Herr Jonen stellt den Antrag zur Abstimmung.

**Beschluss: Ja-Stimmen 5 Nein-Stimmen 10 Enthaltung 0 Befangen 0**

Ausschussvorsitzender Herr Jonen erklärt, dass damit der Geschäftsordnungsantrag abgelehnt wurde.

Es kommt nun zu der angesprochenen Abstimmung über den CDU-Antrag. Es wird zunächst über den ersten Punkt des CDU-Antrages abgestimmt. Die CDU-Fraktion hat ihren eigenen Antrag im Punkt 1 wie folgt modifiziert:

#### Punkt 1

Als Kompromiss im Hinblick auf die widerstreitenden Interessen wird die Einzelhandelsfläche

---

zur Nahversorgung für den Stadtteil Merl/Steinbüchel und zur Revitalisierung der Heroldpassage im Rahmen der bereits beschlossenen Variante 1 auf bis zu 1.600 Quadratmeter festgelegt (**ausgenommen Sportplatzverlegung**).

Beschluss: **Ja-Stimmen 8 Nein-Stimmen 7 Enthaltung 0 Befangen 0**

#### Punkt 2

Ausschussvorsitzender Herr Jonen erklärt, dass er zunächst über den Vorschlag der CDU-Fraktion abstimmen lässt, wie er in der Sitzungsvorlage enthalten ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend Gespräche und Verhandlungen mit den interessierten Investoren im Hinblick auf diesen Beschluss aufzunehmen. Insbesondere soll mit den Interessenten erörtert werden, wie die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Variante 1 zügig umgesetzt werden kann und wie die verschiedenen Maßnahmen finanziert werden können.

Beschluss: **Ja-Stimmen 8 Nein-Stimmen 7 Enthaltung 0 Befangen 0**

#### Punkt 3

Ferner wird die Verwaltung beauftragt, etwaige erforderliche Maßnahmen der Bauleitplanung einzuleiten bzw. vorzubereiten.

Beschluss: **Ja-Stimmen 8 Nein-Stimmen 7 Enthaltung 0 Befangen 0**

#### Punkt 4

Schließlich wird die Verwaltung beauftragt, einen konkreten Plan zur Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen aufzustellen, der auch einen Vorschlag enthält, mit welchem Investor zusammengearbeitet werden soll.

Beschluss: **Ja-Stimmen 8 Nein-Stimmen 7 Enthaltung 0 Befangen 0**

#### Punkt 5

Die Ergebnisse zu Ziffer 2, 3 und 4 sollen dem Ausschuss für Stadtentwicklung in der ersten Sitzung nach den Sommerferien 2008, also am 14.08.2008, zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt werden. Insbesondere soll sodann entschieden werden, mit welchem Investor zusammengearbeitet werden soll.

Beschluss: **Ja-Stimmen 8 Nein-Stimmen 7 Enthaltung 0 Befangen 0**

Meckenheim, den 07.08.2008

Schriftführer/in