

An den Vorsitzenden des
Ausschusses für Planung und Liegenschaften
der Stadt Meerbusch
Herrn Werner Damblon
Dorfstr.20
40667 Meerbusch

Meerbusch, den 09.09.2018

Antrag für die Sitzung Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 18.09.2018 Demenzheim in Osterath

Sehr geehrter Herr Damblon,

die FDP beantragt, der Ausschuss möge folgenden Beschluss zu fassen: Das Projekt 'Wohnraum für Senioren mit demenzieller Erkrankung' ('Demenzheim') an der Hochstraße 13 in Osterath soll in Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entwickelt werden.

Begründung:

Gemeinsam mit der kath. Kirchengemeinde Hildegundis von Meer plant die Caritas, an der Hochstraße 13 in MB- Osterath ein 'Demenzheim' zu errichten. Das Bauvorhaben umfasst auch das seit längerer Zeit ungenutzte alte Pfarrhaus, welches 1904 erbaut wurde und als Denkmal Nr.11 in der Denkmalliste der Stadt Meerbusch eingetragen ist: der Schutz erstreckt sich auf den unveränderten Erhalt des Äußeren sowie der wesentlichen Raumfolge im Inneren.

Das Bauvorhaben wurde am 13.06.2017 im APL erstmalig von Herrn Assenmacher vorgestellt; der Ausschuss signalisierte grundsätzlich Zustimmung, primär wegen des Bedarfs für ein Demenzheim (vgl. auch Sitzung des Sozialausschusses am 16.05.2018). Der weitere Beratungsverlauf ist in Tabelle 1 zusammengestellt, ist aber nicht immer präzise und vollständig protokolliert (siehe z.B. die unserer Meinung nach berechtigten Beanstandungen von Thomas Jung).

In den bisherigen Beratungen wurden verschiedene Punkte angesprochen, die im folgenden kommentiert werden sollen.

1. Parkzugang und Wegeführung: Dieser Punkt wurde sowohl im APL am 12.09.2018 ('Der Ausschuss fordert jedoch, dass die Wegeführung in den Park erhalten bleibt und somit ein Baustein des Fuß- und Radwegenetzes ist, dass den Bahnhof über den Rathauspark mit dem Gelände der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule und darüber hinaus verbindet.') als auch im APL am 28.06.2018 ('Es wird nochmals betont, dass der Parkzugang entlang der Sparkasse in seiner bisherigen Größe erhalten bleiben sollte.') angesprochen. Diesem Punkt muss unbedingt mehr Nachdruck verliehen werden: die Wegebeziehung zwischen dem Gelände der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule durch den Rathauspark zum Bahnhof ist ein essentieller Punkt im B-Plan 308 (vgl. Abbildung 1). Dazu müssen die 3 heutigen Eingänge zum Park nicht nur im jetzigen sehr suboptimalen Zustand erhalten (siehe Abbildung 2), sondern deutlich verbessert werden: ein Parkeingang muss in den Park einladen, man muss ihn nicht suchen müssen.

2. Größe der Planung: Im APL am 28.06.2018 wurde eine grundstücksübergreifende Planung des neuen Anbaus für das Demenzheim vorgestellt, die einen - wenn auch kleinen - Teil des städtischen Rathausparks in Anspruch nimmt. Dies ist zumindest als befremdlich einzustufen und wurde vom Ausschuss entsprechend abgelehnt, d.h. der Anbau und die Parkplätze müssten sich voll-

ständig auf dem Grundstück Hochstraße 13 (Flurstück 530; siehe Abbildung 4) befinden. Was würden wir sagen, wenn unser Nachbar auf unserem Grundstück einen Bau plant? Auch die derzeitige Planung der Parkplätze für das Demenzheim fand keinen Zuspruch.

3. Bau-/Planungsrecht: Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB, d.h. es liegt kein B-Plan vor, wohl gilt aber hier die Gestaltungssatzung Nr. 12 der Stadt Meerbusch für den Ortskern des Stadtteils Osterath vom 01. März 1994, die auch ohne Vorliegen eines B-Plans rechtliche Wirkung entfaltet.

Im APL am 05.02.2013 hat der Ausschuss den 'Masterplan zur Ortskernentwicklung Osterath' einstimmig beschlossen, der den oben beschriebenen Bereich umfasst; dort heißt es u.a. '2. Es ist geplant, zu einem späteren Zeitpunkt einen Aufstellungsbeschluss für die bisher nicht durch Bebauungspläne erfassten Bereiche des Ortskerns zu fassen.' – dieser Beschluss scheint in Vergessenheit geraten zu sein. Im APL am 12.09.2017 erklärte Herr Assenmacher, dass das Vorhaben Demenzheim grundsätzlich planungsrechtlich durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 308, Meerbusch - Osterath, Barbara-Gerretz-Schule / Am Hoterhof gesichert werden soll: diesen Ansatz halten wir für weniger nicht sinnvoll, da zu komplex und langwierig, würden diesem Ansatz aber zustimmen, wenn Aussicht auf eine Mehrheit im Ausschuss vorläge. Im APL am 28.06.2018 wurde die Aufstellung eines B-Plans erneut diskutiert, aber von Frau Stefens mit Hinweis auf die lange und für den Vorhabenträger ungünstige Planungszeit von ca. 3 Jahren in den Hintergrund gedrängt (nicht im Protokoll!). Vielmehr schlug Herr Assenmacher nun vor, Gespräche mit dem Investor über einen möglichen Architektenwettbewerb zu führen: diesen Vorschlag halten wir nicht für zielführend, denn es geht ja nicht nur um die Architektur des Demenzheims, sondern um die gesamte stadtplanerische Gestaltung des Bereiches von Strümpferstraße/Hochstraße (vom Bahnhofsweg bis Theodor-Heuß-Straße; vgl. Abbildung 4, großer Geltungsbereich) und des Geltungsbereiches des B-Plans 308.

Unserer Ansicht nach muss eine großräumige und längerfristige Perspektive ins Auge genommen werden: selbst wenn es gelänge, das Demenzheim in der Tiefe des Grundstückes Flurstück 530 ohne Inanspruchnahme fremder Grundstücke zu errichten, erscheint es uns nicht unwahrscheinlich, dass es kurz- bis mittelfristig Veränderungen in dem oben beschriebenen Bereich geben wird (Commerzbank, Sparkasse), die sich im Falle von Abriss und Neubau in der Höhenentwicklung und im Volumen an der Umgebung orientieren würde (BauGB §34; vgl. Abbildung 3). Ein erster Schritt in diese Richtung wurde ja bereits mit der Errichtung des Gebäudes Strümpferstr. 4-6 (vgl. Abbildung 3) getan, das nach unserer Einschätzung widerrechtlich entgegen den Festlegungen der Gestaltungssatzung Nr. 12 mit Staffelgeschoss statt Schräg-/Satteldach genehmigt wurde.

Speziell besteht die Gefahr eines 'Neubauklotzes' bei einer Genehmigung nach BauGB §34 bei einem möglichen Abriss/Neubau des Sparkassen- Gebäudes: der Zugang zum Park an dieser Stelle zwischen Sparkasse und altem Pfarrhaus (Demenzheim) wäre dann nur noch ein Durchschlupf. Um einer solchen Fehlentwicklung schon heute in der Wurzel vorzubeugen, ist ein B-Plan in diesem Bereich erforderlich.

Daher schlagen wir vor, das Projekt Demenzheim an der Hochstraße 13 in Osterath im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 BauGB zu entwickeln im Zusammenhang mit einem städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB mit dem Vorhabenträger als ergänzende Regelung (oder im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB oder als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB, was möglicherweise im Sinne des Vorhabenträgers zu einer Kostenreduzierung und Beschleunigung des Verfahrens führt). Als Geltungsbereich käme ein kleiner oder großer Bereich in Frage (vgl. Abbildung 4): nach BauGB §12 (4) können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Es versteht sich von selbst, dass die Einzelheiten des Bebauungsplanes Nr. 308, Meerbusch - Osterath, Barbara-Gerretz-Schule / Am Hoterhof in den Planungen mitberücksichtigt werden müssen (insbesondere die Wegebeziehungen).

Sofern der Ausschuss unseren Antrag ablehnt und eine Baugenehmigung nach §34 BauGB plus Gestaltungssatzung Nr. 12 anstrebt, möchten wir zumindest den Vorschlag von Herrn Assenmacher (APL 12.09.2018) aufgreifen, die konkreten Planungen in einem zu installierenden Gestaltungsgremium aus Vertretern der Politik und Verwaltung zu beraten und abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Klaus Rettig'. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Klaus' and the last name 'Rettig' clearly distinguishable.

Klaus Rettig
(Fraktionsvorsitzender)

APL 13.06.2017	24.1 Bauvorhaben Hochstraße 13, Caritas Herr Assenmacher stellt das Bauvorhaben vor. Der Ausschuss signalisiert Zustimmung.
APL 16.11.2017	3.1 Haus für demenzkranke Menschen an der Hochstraße (neue Vikarie) Ratsherr Focken fragt nach dem Stand der Angelegenheit. Technischer Beigeordneter Assenmacher erklärt, dass das Vorhaben der katholischen Kirchengemeinde Hildegundis von Meer noch in der Abstimmung sei.
APL 12.09.2017	14.4 Bauvoranfrage Pfarrhaus Hochstraße 13 - Zuwegung Herr Schönauer und Herr Jürgens nehmen an der Diskussion nicht teil (Mitglieder im Kirchenvorstand Pfarrei Hildegundis von Meer). Herr Assenmacher stellt das Bauvorhaben vor. Er erklärt, dass das Vorhaben grundsätzlich planungsrechtlich durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 308, Meerbusch - Osterath, Barbara-Gerretz-Schule / Am Hoterhof gesichert werden soll. Er schlägt weiterhin vor, die konkreten Planungen in einem zu installierenden Gestaltungsgremium aus Vertretern der Politik und Verwaltung zu beraten und abzustimmen. Der Ausschuss signalisiert grundsätzlich Zustimmung. Er fordert jedoch, dass die Wegeführung in den Park erhalten bleibt und somit ein Baustein des Fuß- und Radwegenetzes ist, dass den Bahnhof über den Rathauspark mit dem Gelände der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule und darüber hinaus verbindet.
APL 28.06.2018	10.2 Bauvoranfrage Hochstraße 13, Osterath, Altes Pfarrhaus [1] Technischer Beigeordneter Assenmacher stellt die Bauvoranfrage vor. [2] Die einzelnen Fraktionen sind sich darüber einig, dass der Umbau des alten Pfarrhauses in ein Demenzheim eine Bereicherung für den Ortskern von Osterath darstellt . Jedoch ist die derzeitige Planung und Gestaltung der Gebäude nicht im Sinne der einzelnen Ausschussmitglieder. Besonders die grundstücksübergreifende Planung des neuen Anbaus wird abgelehnt. Auch die derzeitige Planung der Parkplätze für das Demenzheim findet keinen Zuspruch. Es wird nochmals betont, dass der Parkzugang entlang der Sparkasse in seiner bisherigen Größe erhalten bleiben sollte . [8] Technischer Beigeordneter Assenmacher schlägt vor, Gespräche mit dem Investor über einen möglichen Architektenwettbewerb zu führen . [10] Der Ausschuss ist diesem Vorschlag gegenüber positiv gestimmt und ist sich einig darüber, dass das [11] Demenzheim im Ortskern von Osterath realisiert werden sollte .
Thomas Jung zur Niederschrift APL 28.06.2018 – E-Mail vom 01.8.2018	ich bitte darum, die Niederschrift unter 10.02. der Sitzung des APL vom 28.Juni 2018 in folgenden Teilen zu ändern: Zeile 3 – streiche das Wort darstellt und setze darstellen kann - Begründung: der Ausschuss hat sich als Ergebnis einer geänderten Planung darüber ausgesprochen, das auch ein (mögliches) Demenzheim eine Bereicherung darstellen kann. Zeile 7 – streiche das Wort sollte und setze muss – Begründung: Der Ausschuss hatte sich klar darüber ausgesprochen, das die Planung in die Tiefe des Grundstücks gehen muss und nicht in die Breite. Hierbei ist es nicht relevant, das der Eingang entlang der Sparkasse sondern an der jetzigen Stelle, nämlich zwischen den beiden Grundstücken, Hochstraße 13 und dem Gebäude der Sparkasse Neuss, seine bisherige Größe erhalten bleiben muss. Zeile 9 - streiche das Wort zu führen und setze oder über die Aufstellung eines B-Plans zu führen - Begründung: Im Ausschuss wurde deutlich, das neben eines möglichen Architektenwettbewerbs auch die Möglichkeit des Aufstellen eines B-Plans in Betracht zu ziehen ist. Auf keinen Fall wollte der Ausschuss in diesem speziellen Fall eine Entscheidung der Verwaltung durch das laufende Geschäft. Zeile 10 – streiche die Worte und ist sich einig darüber, dass das Demenzheim im Ortskern von Osterath realisiert werden sollte. Begründung: dies ist nicht durch den Ausschuss gewünscht worden. Der Ausschuss möchte eine geänderte Planung vorgelegt bekommen. Bei dieser Formulierung kann auch das Demenzheim in den Ortskern von Osterath, nämlich an der Meerbuscher Straße /Ernst Nüse-Platz realisiert werden (städtisches Grundstück und ehemals Baustoffhandel) Hier gibt es auch keine Probleme mit den Parkplätzen.

Tabelle 1: Beratungshistorie des Projektes im APL (die im Ausschuss gezeigten Pläne liegen den Niederschriften nicht bei)

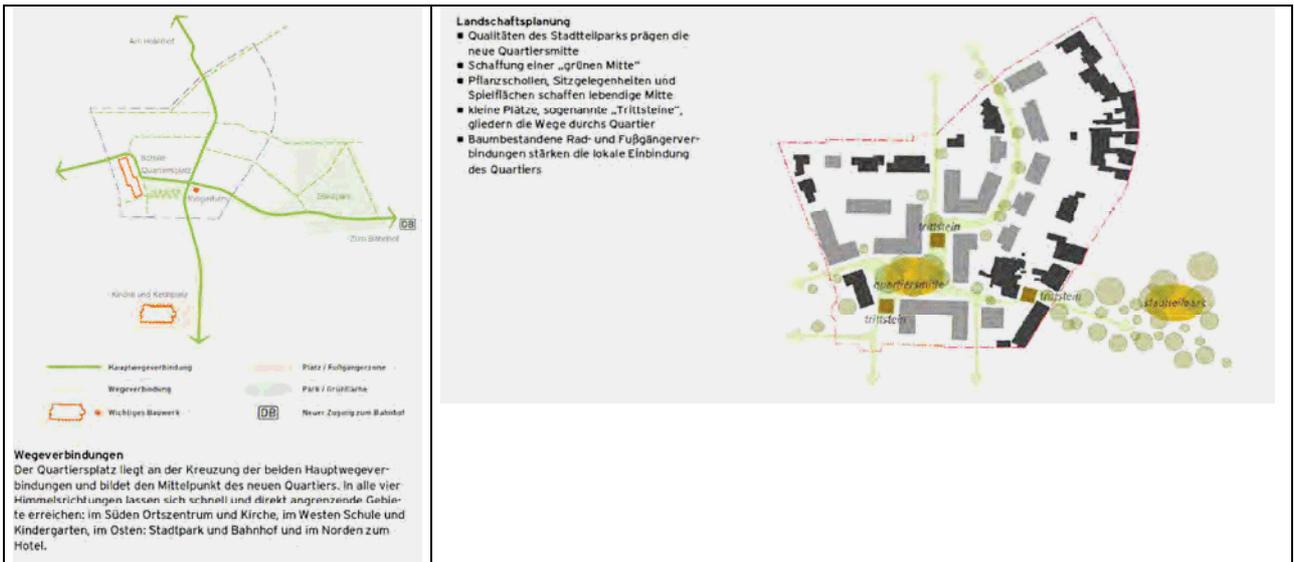


Abbildung 1: Bedeutung des Wegenetzes; aus der Broschüre 'Meerbusch-Osterath - Wohnquartier ehemalige Barbara-Gerretz-Schule, Nichtoffener einphasiger städtebaulicher Wettbewerb nach RPW 2013, Dokumentation'



Abbildung 2: Derzeitige Eingänge zum Rathaus-Park von der Hochstraße aus ('suboptimal' - nur für Eingeweihte !!)



Neubau Strümper- Straße 4-6 in Richtung Bahnhofsweg



Neubau Strümper- Straße 4-6 und altes Rathaus linker Teil



Altes Rathaus



Altes Rathaus – Sparkasse



Sparkasse – **niedrig und weit vom Gehsteig entfernt !**



Abbildung 3: Derzeitige Höhenentwicklung der Gebäude an der Hochstraße

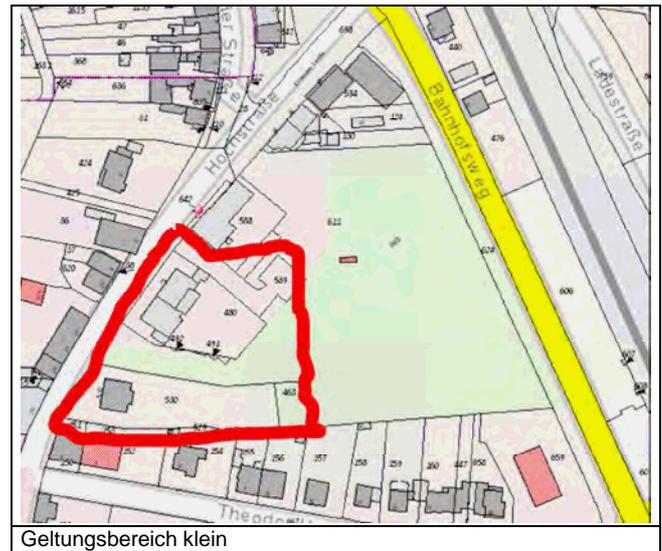
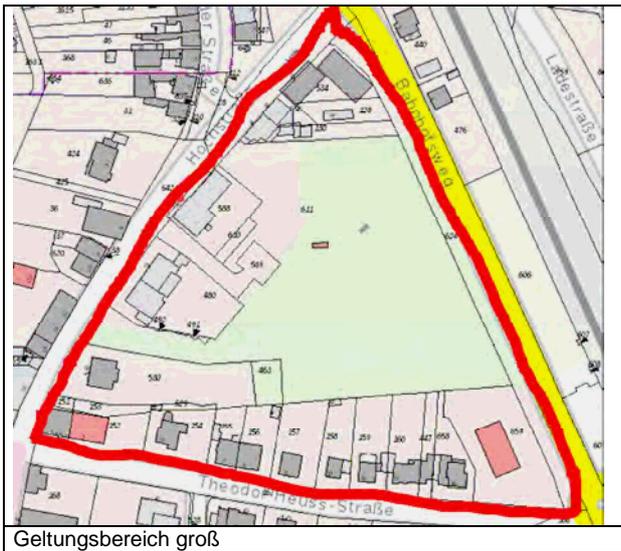


Abbildung 4: Mögliche Geltungsbereiche für einen B-Plan