

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/0935/2019 vom 22. Mai 2019
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	06.06.2019 27.06.2019

**Bebauungsplan Nr. 312, Meerbusch-Osterath, "Quartier Rathauspark" Aufstellungsbeschluss  
gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB**



**Beschlussvorschlag:**

**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

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

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

für das Gebiet, das umliegend um den Rathauspark Osterath

- im Westen durch die Hochstraße und die Strümper Straße,
- im Osten durch den Bahnhofsweg und
- im Süden durch die Theodor-Heuss-Straße begrenzt ist,

- maßgebend ist der in Anlage 1 dargestellte Geltungsbereich, -  
den Bebauungsplan Nr. 312, Meerbusch-Osterath, "Quartier Rathauspark" aufzustellen,  
die vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

- Schaffung von Planungsrecht für die geplante Errichtung einer Pflegeeinrichtung
- Steuerung der überbaubaren Grundstücksflächen, Gebäudehöhen, Nutzungsarten und Zufahrten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 ( 4) BauGB aufgestellt.

### **Alternative:**



### **Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21, Meerbusch-Osterath, „Ambulante Wohngemeinschaften am Rathauspark“ gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 12 und 13a BauGB**

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

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 12 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), für das Gebiet

des ehemaligen Pfarrhauses mit Garten und anschließender Privatparzelle sowie das benachbarte Sparkassengrundstück und städtische Teilflächen am südwestlichen Parkzugang,

- maßgebend ist der in Anlage 2 dargestellte Geltungsbereich, -

die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21, Meerbusch-Osterath, "Ambulante Wohngemeinschaften am Rathauspark",

der vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

- Schaffung von Planungsrecht für die geplante Errichtung einer Pflegeeinrichtung
- Neugestaltung der Nutzung der Flurstücke Nr. 480, 490 und 491
- 

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

### **Sachverhalt:**

Am 28. Juni 2018 hat die Krefelder Caritasheime gGmbH einen Antrag auf Vorbescheid zur Verwirklichung von Ambulanten Wohngemeinschaften durch Umbau und Erweiterung des Denkmals Altes Pfarrhaus an der Hochstraße 13 eingereicht. Das Planungsrecht ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund unter anderem der geplanten Bautiefe ist das Bauvorhaben derzeit planungsrechtlich nicht zulässig.

Sowohl die geplante Umnutzung des Denkmals wie auch der hierfür erforderliche Anbau an das Denkmal, als auch die Umgestaltung der Außenanlagen sind in diesem Bereich, angrenzend an den Park, jedoch grundsätzlich städtebaulich vorstellbar, da hierdurch eine Aufwertung des Parkeinganges und eine Belebung des Quartieres erfolgen kann.

Das Bauvorhaben ist deshalb am 28. Juni 2018 im Ausschuss für Planung und Liegenschaften vorgestellt und politisch beraten worden. Die Ausschussmitglieder waren sich darüber einig, dass der Umbau des alten Pfarrhauses und die Errichtung Ambulanter Wohngemeinschaften eine Bereicherung für den Ortskern von Osterath darstellt. Sie regten jedoch an, insbesondere die Eingangssituation in den Rathauspark zu überarbeiten.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 18.09.2018 wurde durch die FDP schriftlich beantragt, die Entwicklung des Projekts „Wohnraum für Senioren mit demenzieller Erkrankung an der Hochstraße 13 in Osterath“ im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzubereiten. Alternativ war im Antrag auch ein größerer Geltungsbereich im Sinne des hier vorgelegten Beschlusses enthalten. Es wurde einstimmig beschlossen, den Antrag zunächst zu vertagen und den Antrag der FDP im Sozialausschuss zu beraten, um aus diesem Fachausschuss eine Empfehlung zu erhalten. Der Sozialausschuss hat sich in seiner Sitzung am 29.11.2018 für das Bauvorhaben ausgesprochen.

In der Sitzung am 28.03.2019 ist der Antrag der FDP deshalb erneut beraten und die überarbeitete, städtebauliche Planung vorgestellt worden. Der Antrag ist einstimmig beschlossen worden

In der aktuellen, städtebaulichen Entwurfsplanung (siehe Anlage 3). hat der Vorhabenträger (Krefelder Caritasheime gGmbH) die Anregungen der Politik aufgenommen. Mit Einbezug des Grundstückes der Sparkasse ergeben sich nun die räumlichen Möglichkeiten zur Neuplanung des Parkzugangs in Verbindung mit der Schaffung einer Platzsituation durch eine Neuausrichtung der Baukörper. Der Parkeingang kann jetzt, wie im städtebaulichen Entwurf zum Gebiet der ehemaligen Barbaragerretz-Schule vorgeschlagen, verlegt und verbreitert werden. Somit ist es möglich die Rad- und Fußwegverbindungen mit den umliegenden Quartieren zu stärken und durch Schaffung von zusätzlichen Aufenthaltsqualitäten attraktiver zu gestalten. Auch ergibt sich nun im Erdgeschoss des Neubaus auf dem Sparkassengrundstück die Möglichkeit neben der Filiale der Sparkasse auch eine weitere, publikumsaffine Nutzung wie ein Cafe einzurichten, dass die Aufenthalts- und Nutzungsqualität des Parks zusätzlich bereichern kann.

Das Bauvorhaben des Vorhabenträgers selber (siehe Anlage 4) betont mit seiner Kubatur den neuen Parkeingang und öffnet sich gleichzeitig zum entstandenen Platz als Eingang zum Rathauspark mit seiner transparenten Eingangssituation. Der Anbau an das denkmalgeschützte Pfarrhaus ordnet sich räumlich und gestalterisch unter.

Das Grundstück der Sparkasse ist mit Zustimmung der Eigentümerin in die neue Planung miteinbe-

zogen worden. Grundsätzliche Gespräche hierzu sind bereits geführt worden, eine konkrete Abstimmung muss noch erfolgen.

Ein Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens gem. § 12 (2) BauGB liegt bisher noch nicht vor. Dieser ist zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich auch nicht notwendig.

Grundsätzlich sind zwei Vorgehensweisen zu Schaffung von Planungsrecht vorstellbar: die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB oder die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß §§ 8,9 BauGB.

#### Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB

In einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) können neben dem Vorhabengrundstück einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des VEP miteinbezogen werden. Diese dürfen die Ausmaße des VEP nicht wesentlich überschreiten. Der Fokus muss auf den im VEP vorgesehenen Maßnahmen liegen. Wesentliches Ziel des Antrages ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Ambulanten Wohngemeinschaften zu schaffen. Zur Neuordnung der Eingangssituation in den Park und zur Bildung einer städtebaulich attraktiven Situation sollten außerdem das angrenzende Grundstück der Sparkasse sowie Anteile städtischer Flächen in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans miteinbezogen werden (siehe Anlage 2). Mit dem VEP, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, kann dann das konkrete Vorhaben „Ambulante Wohngemeinschaften“ detailliert, planerisch geregelt werden. Im zu schließenden Durchführungsvertrag sind darüber hinaus vor Satzungsbeschluss alle Umsetzungsmodalitäten geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Beispiel innerhalb einer bestimmten Frist, das Vorhaben umzusetzen. Bei Nichterfüllung des Durchführungsvertrags soll gemäß BauGB der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden.

#### Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß §§ 8,9 BauGB

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baufenster festgesetzt. Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird dann für die faktische, maßgebende „hintere Baugrenze“ für die außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Grundstücke entlang der Hochstraße und Theodor-Heus-Straße, die weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, einer neuer Beurteilungsrahmen aufgezogen. Jetzt wäre es möglich, wesentlich tiefer als bisher zulässig, das Grundstück zu bebauen. Hierdurch kann es zu einer ungewollten und ungeordneten Nachverdichtung in 2. Reihe zum Beispiel entlang der öffentlichen Parkflächen kommen.

Deshalb erscheint es städtebaulich sinnvoller, wie es sich auch schon in der Beratung im Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 28.03.2019 abgezeichnet hatte, für das gesamte Geviert einen Bebauungsplan aufzustellen. Zum einen kann das geplante Bauvorhaben selber, sowie die Neuordnung der Eingangssituation in den Park mit einer städtebaulich sinnvollen Ausrichtung der neuen Gebäudekörper geregelt werden, zum anderen kann aber auch die städtebauliche Entwicklung des gesamten Quartiers am Rathauspark planerisch gesteuert werden. Einer ungeordneten, städtebaulichen Entwicklung kann entgegengewirkt und die bestehenden Strukturen gesichert werden.

Die Gestaltung des in Rede stehenden Bauvorhabens selber, der Anbau an das Pfarrhaus und die Herstellung der unmittelbaren, näheren Umgebung, kann über die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen hinaus, über den Denkmalschutz sichergestellt werden. Das Vorhaben ist vom Bauherrn eng mit Verwaltung und Politik abzustimmen.

Die Verwaltung schlägt deshalb aus oben genannten Gründen vor, für den gesamten Bereich (siehe Anlage 1) einen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch den Beschluss entstehen keine direkten Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Beigeordneter

### **Anlagenverzeichnis:**

#### **Anlage 1:**

Bebauungsplan Nr. 312, Meerbusch-Osterath, "Quartier Rathauspark "  
Geltungsbereich

#### **Anlage 2:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21, Meerbusch-Osterath, "Ambulante Wohngemeinschaften"  
Geltungsbereich

#### **Anlage 3:**

Städtebaulicher Entwurf Osterath, Hochstraße Ambulante Wohngemeinschaften

#### **Anlage4:**

Bauvorhaben Ambulante Wohngemeinschaften