

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1208/2020 vom 6. August 2020
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	20.08.2020

## **Auslobung eines architektonischen Wettbewerbs in Meerbusch-Osterath, Ecke Winklerweg/Strümper Straße**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der Durchführung eines nichtoffenen, einphasigen Realisierungswettbewerbes nach § 3 Abs. 3 RPW 2013 auf der Grundlage der als Anlage 2 beigefügten Auslobung für die Eckbebauung Winklerweg / Strümper Straße in Meerbusch-Osterath zu.

### **Alternativen:**

1. Das Vorhaben liegt planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit nach § 35 BauGB sind nicht gegeben; daher ist das Vorhaben abzulehnen.
2. Das Vorhaben wird gemäß § 15 BauGB zurückgestellt und zu einem späteren Zeitpunkt gemäß des künftigen Bebauungsplans Nr. 324, Meerbusch-Osterath, "Kamperweg" entwickelt.

### **Sachverhalt:**

Die Eckgrundstücke Winklerweg 1 (Gemarkung Osterath, Flur 3, Flurstücke 1522, 1524, 1526) sind derzeit charakterisiert durch ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus sowie mehrere Nebengebäude. Im nördlichen Bereich verläuft die Strümper Straße. Westlich verläuft der Winklerweg. Östlich an das Plangebiet grenzt das Areal an einen Parkplatz und an landwirtschaftliche Flächen (Weideland), südlich grenzt es an den Nibbelsweg, der auf der anderen Strassenseite an landwirtschaftliche Flächen grenzt.

Die derzeitige Eigentümerin, die Novaform Deutschland GmbH (nachfolgend: Novaform), beabsichtigt die Errichtung eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage. Der Stadt Meerbusch liegen hierzu eine Bauvoranfrage vom 13. Dezember 2019 sowie eine überholte Bauvoranfrage vom 14. Oktober 2019 vor. Bezüglich der genannten Bauvoranfragen ist ein Klageverfahren beim Verwaltungsgericht Düsseldorf anhängig.

Die Verwaltung ordnet die angefragten Baugrundstücke planungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu. Im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Flurstücke bestehen jedoch Rechtsunsicherheiten und Prozessrisiken. Begründet wird dies durch die vorliegend

schwierige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich und der hierauf nicht absehbaren gerichtlichen Entscheidung. Es liegen zwei Expertisen von erfahrenen Verwaltungsrechtlern vor, die die Auffassung der Verwaltung stützen. Der Rechtsanwalt der Gegenseite argumentiert für die Zuordnung zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Das Areal stellt den nördlichen Auftakt für die Baugebietsentwicklung „Kamperweg“ dar. Es steht zu befürchten, dass die geplante Bebauung die Durchführung dieser Planung erschwert oder unmöglich macht, in dem z. B. die Verkehrsführung behindert oder eingeschränkt wird (Ausbau Kreisverkehr, Neuanlage von Zufahrtsstraßen in das neue Baugebiet). Auch baulich könnte es zu unerwünschten gestalterischen Dissonanzen kommen. Dem Eigentümer wurde daher vorgeschlagen, den beabsichtigten städtebaulichen Wettbewerb abzuwarten, um aufbauend auf dessen Ergebnissen einen (ggf. vorhabenbezogenen) Bebauungsplan aufzustellen und passgenau Planungsrecht schaffen zu können. Die zeitliche Perspektive der Verfahrensdauer von ca. 2-3 Jahren wurde jedoch nicht akzeptiert.

Bei dem Einsatz von städtebaulichen Sicherungsinstrumenten über Zurückstellung und Veränderungssperre besteht die Verpflichtung, spätestens innerhalb von vier Jahren ab Zurückstellung Planungsrecht zu schaffen. Dies erscheint ambitioniert.

Sowohl eine Ablehnung des Vorhabens (Alternative 1) als auch eine Zurückstellung des Vorhabens mit folgender Veränderungssperre (Alternative 2) bringen daher erhebliche Risiken mit sich. Als Folge einer nicht fristgerechten Genehmigung stünden Novaform nicht unerhebliche Schadenersatzansprüche zu.

Um mögliche Schadenersatzansprüche abzuwenden und bauplanungsrechtliche Unsicherheiten zu beseitigen, schlägt die Verwaltung nunmehr den Abschluss eines städtebaulichen Vergleichsvertrages zwischen Novaform und der Stadt Meerbusch vor.

Dieser städtebauliche Vertrag würde der einvernehmlichen Beilegung des Rechtsstreites rund um die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen dienen und folgende Regelungen enthalten:

Das Grundstück stellt den Auftakt für die Baugebietsentwicklung „Kamperweg“ dar, weshalb ein adäquater städtebaulicher und architektonischer Akzent gesetzt werden soll. Um nachhaltige Lösungen für die zukünftige Bebauung der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücksflächen zu finden, verpflichtet sich Novaform gegenüber der Stadt zur Durchführung eines architektonischen Realisierungswettbewerbes. Zur Sicherung der Verträglichkeit mit dem künftigen Baugebiet „Kamperweg“ sollen sich die Teilnehmer auch mit der zukünftigen Erschließungssituation der (süd-)östlich anschließenden Flächen auseinandersetzen. Hier ist der gesamte Straßenzug der Strümper Straße bis zur K-Bahn mit Verortung einer fiktiven Sammelstraße in das Baugebiet „Kamperweg“ einzubeziehen. Etwaige passive Schallschutzmaßnahmen wird Novaform unter Zugrundlegung der zukünftig zu erwartenden erhöhten Verkehrsmengen vorsehen. Die Bewältigung der Immissionsproblematik ist gutachterlich zu belegen.

Mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich Novaform, den Siegerentwurf zum Gegenstand eines neuen Bauantrages zu machen. Die Stadt erklärt sich im Gegenzug bereit, diesen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach Genehmigung wird Novaform das derzeit anhängige Klageverfahren durch Rücknahme der Klage innerhalb einer Frist von zwei Wochen beenden. Ebenfalls im Zeitraum von zwei Wochen nach Abschluss dieser Vereinbarung wird dem Verwaltungsgericht Düsseldorf mitgeteilt, dass das verwaltungsrechtliche Verfahren aufgrund einer beabsichtigten Einigung nicht weiter betrieben werden soll. Darüber hinaus nimmt Novaform die der Stadt noch vorliegende Bauvoranfrage vom 13.12.2019 zurück.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Die Kosten des Realisierungswettbewerbes trägt Novaform. Die der Stadt entstehenden Kosten trägt

diese selbst. Die Kosten des Gerichtsverfahrens trägt Novaform. Die Stadt wird keinen eigenen Kostenfestsetzungsantrag stellen. Die Kosten für die Rücknahme der Bauvoranfrage wird ebenfalls Novaform übernehmen.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Beigeordneter

**Anlagenverzeichnis:**

**Anlage 1:**  
Luftbild mit Katasterauszug

**Anlage 2:**  
Entwurf der Auslobung