

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0159/2025 vom 5. Mai 2025
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	22.05.2025 10.07.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23, Meerbusch-Büderich, "Seniorenwohnen Haus Meer", hier: Einleitungsbeschluss

1. Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB

2. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Für das als Geltungsbereich gekennzeichnete Gebiet (Anlage 1) wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und § 12 BauGB der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 gefasst. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage auf dem Grundstück ‚Haus Meer‘ in Meerbusch-Büderich und der Erlebbarmachung der historischen Parkanlage unter besonderer Beachtung der denkmalrechtlichen Gegebenheiten.
2. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 2) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf dieser Grundlage durchzuführen.



Alternativen:

Auf die Einleitung des Bauleitplanverfahrens wird verzichtet. Dies führt zunächst zur Beibehaltung der gegenwärtigen Situation. Allerdings ist mit Blick auf die vorhandenen Denkmale, also Garten-, Boden- und Baudenkmal, davon auszugehen, dass eine (dauerhaft) ausbleibende (denkmalverträgliche) Entwicklung auf dem Grundstück mit großer Wahrscheinlichkeit zum Verlust oder zumindest einer Beeinträchtigung des bestehenden Gesamtdenkmals beitragen wird.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Mit WohnGut (www.wohngut.de) hat Ende des Jahres 2024 ein potenzieller Vorhabenträger Kontakt mit der Verwaltung aufgenommen und seine Absicht erläutert, auf dem Grundstück ‚Haus Meer‘ (Anlage 1) eine Seniorenwohnanlage errichten zu wollen. Mit Blick auf das Nutzungskonzept vergleichbare Projekte hat der Vorhabenträger bereits an drei Standorten umgesetzt, bei denen in einem attraktiven Umfeld innovative Wohnkonzepte für Senioren mit ergänzenden Serviceleistungen in einladender Atmosphäre für ein gutes Leben im Alter sorgen sollen.

Neben der angestrebten Nutzung einer Seniorenwohnanlage wird als wesentliches Ziel der sachgerechte Umgang mit dem Gesamtdenkmal ‚Haus Meer‘, bestehend aus Garten-, Bau- und Bodendenkmal, verfolgt. Ein erster Planungsentwurf zeigt, wie sich die Baumaßnahme eng an den Schlossgrundrissen orientiert und dabei auch die Remise, mindesten deren vordere Fassade, in das Bebauungskonzept integriert. Lediglich im Nordosten ist ein Ergänzungsbau außerhalb bisher bebauter Bereiche vorgesehen. Der Entwurf lässt ebenfalls erkennen, wie das Vorhaben in die historische Parkanlage integriert werden soll, was im Planungsprozess weiter zu konkretisieren sein wird.

Aus all den Bemühungen der vergangenen Jahre und Jahrzehnte ‚Haus Meer‘ in sachgerechter Weise wieder aufleben zu lassen bzw. einer dem historischen Erbe gerecht werdenden (Nach)Nutzung zuzuführen, ist hinlänglich bekannt, welche umfassenden und sich zum Teil – zumindest auf den ersten Blick – widersprechenden Anforderungen im Rahmen einer Entwicklung zu berücksichtigen sind.

Vor dem Hintergrund hat der Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Verwaltung bereits erste Auftaktgespräche mit dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) und Rhein-Kreis-Neuss (RKN) geführt. Dabei wurde der dieser Vorlage beigefügte Planentwurf besprochen, um Hinweise, Anregungen und Empfehlungen für den weiteren Planungsprozess frühzeitig in Erfahrung zu bringen. Gerade mit Blick auf Entwicklungsabsichten der jüngeren Vergangenheit ist deutlich hervorzuheben, dass sowohl die Vertreter des LVR als auch die des RKN den gezeigten Ansatz für äußerst vielversprechend halten und die sehr frühe Kontaktaufnahme ausdrücklich begrüßt haben. Mit der Bezirksregierung Düsseldorf hat ebenfalls ein erster Austausch zu den Planungsüberlegungen durch die Verwaltung auf dem Schriftweg stattgefunden.

Auf Wunsch des Vorhabenträgers soll nun das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden, um in dessen Rahmen die Planung weiter voranzutreiben und die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu dessen Umsetzung zu schaffen.

Historie zum Vorhaben

- 23. Januar 2025:
Auftakttermin zwischen Vorhabenträgern und seinen Fachplanern mit der Fachverwaltung
- 10. März 2025:
Besprechung im Rathauses Büderich und anschließende Begehung des Geländes von ‚Haus Meer‘ mit dem Vorhabenträger und seinen Fachplanern, den Vertretern des LVR für die Themen Garten-,

Boden- und Baudenkmal sowie Vertretern der Verwaltung aus den Bereichen Stadtplanung und Bauordnung

- 25. April 2025

Begehung des Geländes von ‚Haus Meer‘ mit dem Vorhabenträger und seinen Fachplanern, Vertretern des Rhein-Kreis Neuss, dem Vertreter des LVR für das Thema Gartendenkmal sowie Vertretern der Verwaltung aus den Bereichen Stadtplanung und Bauordnung

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Auf dem rund 5,6 ha großen Grundstück ‚Haus Meer‘, am nördlichen Rand des Stadtteils Büderich gelegen und zugleich historische Keimzelle der Stadt Meerbusch, plant der Vorhabenträger WohnGut die Errichtung einer Seniorenwohnanlage und die Wiedernutzbarmachung der historischen Parkanlage für die Bewohner und die Öffentlichkeit. WohnGut sieht nach aktuellem Planungsstand eine gemischte Nutzung aus Service- und Pflegewohnen vor. Das Angebot wird zum einen mit einem öffentlichen Restaurant und Café kombiniert und zum anderen durch Serviceleistungen des WohnGut Vital Programms (z.B. Sportangebote, Physiotherapie etc.) abgerundet. Grundsätzlich sind alle WohnGut-Angebote auch durch externe Dritte nutzbar.

Erklärtes Ziel ist der sachgerechte Umgang mit dem vorhandenen Gesamtdenkmal ‚Haus Meer‘. Dazu wurde im vorliegenden Planentwurf die Neubebauung am alten Schlossgrundrissen ausgerichtet. Ebenso ist angedacht die Alte Mühle im Osten in das Konzept durch eine Bebauung zu integrieren. Lediglich der geplante Neubau mit integrierter Pflegestation soll nördlich des alten Schlossgrundrisses auf historisch unbebauter Fläche – im Verhältnis zum alten Schlossgrundriss in untergeordneter Größenordnung – errichtet werden. Die Orientierung an den alten Grundrissen sowie der Verzicht auf Kellergeschosse oder Tiefgaragen dient zugleich der Rücksichtnahme auf das Bodendenkmal durch eine Reduzierung der Eingriffe auf ein verträgliches Mindestmaß. Die Remise wird in das Gesamtkonzept integriert, deren vordere Fassade erhalten und wiederaufgebaut werden soll. Die Möglichkeit einer „Aufweitung“ auf der Rückseite der Remise wird derzeit geprüft.

Ein weiteres Herzstück der Planung stellt der Umgang mit dem Gartendenkmal dar. Das vorliegende Parkpflegewerk dient als anerkannte fachliche Grundlage für die Entwicklungszielsetzung der Parkanlage. Neben dem Erhalt und in Teilen der Rekonstruktion der Räume im Park sollen vor allem die historischen Blickbeziehungen aufgegriffen werden, wenngleich Abweichungen vom Originalgrundriss aufgrund notwendiger Anpassungen an die heutigen Gegebenheiten (z.B. Mauer um das Grundstück des Wirtschaftshofs) unvermeidbar sind. Neben einer Nutzbarmachung der Parkanlage für die künftigen Bewohner soll auch die Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit möglich gemacht werden.

Vor dem Hintergrund der denkmalrechtlichen Herausforderungen hat der Vorhabenträger den LVR mit seinen für das Gesamtdenkmal zuständigen Ämtern in die frühe Planungsphase eingebunden. In einem konstruktiven ersten Austausch am 10. März 2025 zeigte sich, dass die Überlegungen in eine gute Richtung weisen. Das mit den Vertretern des LVR abgestimmte Gesprächsprotokoll ist dieser Vorlage (Anlage 3) beigefügt und bestätigt die konstruktive und positive Grundstimmung.

Zu diesem fachlich sehr guten Auftakt trägt mit bei, dass der Vorhabenträger von Beginn auf ein Landschaftsplanungsbüro mit Erfahrung im Umgang mit Parkpflegewerken sowie ein mit denkmalgerechter Sanierung und Neubebauung im historischen Kontext erfahrendes Architektenbüro setzt. So werden die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Themen gleichzeitig und in ihren Wechselwirkungen betrachtet und nicht erst ein Städtebau entwickelt, auf den alle anderen Belange hin angepasst werden.

Neben den denkmalrechtlichen Herausforderungen sind weitere Belange zu berücksichtigen, die u.a. dem Zuständigkeitsbereich des RKN zuzuordnen sind. Um auch hier von Beginn an transparent zu agieren und die aus Sicht des RKN relevanten Parameter frühzeitig in die Planung mit einfließen lassen zu können, fand am 24. April 2025 ein Vor-Ort-Termin mit dessen Vertretern aus den Fachbereichen „Freiraum- und Landschaftsplanung“, „Planungs- und Obere Bauaufsicht, Denkmal-

und Brandschutz“ sowie „Untere Naturschutzbehörde“ statt. Im Fokus stand dabei der angedachte Neubau nördlich des Schlossgrundrisses, der unmittelbar an das bestehende Naturschutzgebiet angrenzt. Während aus naturschutzrechtlicher Sicht ein möglichst großer Abstand wünschenswert wäre, würde ein Abrücken des Neubaus weiter Richtung Südwesten Zielkonflikte insbesondere mit dem Gartendenkmal (Verlust historischer Sichtachsen) zur Folge haben. Daher war der Vertreter des LVR für die Gartendenkmalpflege bei diesem Termin auch mit anwesend und so konnte im Wissen um diesen Zielkonflikt ein Kompromissvorschlag diskutiert werden.

Diese Abstimmung ist stellvertretend für den gesamten (anstehenden) Planungsprozess zu sehen. Denn dieser wird (nur) dann erfolgreich gestaltet werden können, wenn alle fachlich involvierten Stellen im Rahmen ihrer Möglichkeit und im gegenseitigen Verständnis, wozu auch die Interessen des Investors an einem wirtschaftlich umsetzbaren Konzept zählen, Möglichkeiten für Kompromisse ausloten und Bereitschaft zeigen, diese einzugehen.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die vorgelegte Planungsidee einen vielversprechenden Ansatz dar. Dies wird durch die konstruktiven und in der Grundstimmung äußerst positiven ersten Runden mit LVR und RKN unterstrichen. Selbstredend bedarf es einer weiteren Vertiefung und Konkretisierung der Planung. Vor dem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung dem Rat der Stadt den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu fassen.

2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Meerbusch-Büderich, unmittelbar an der Wegekreuzung Moerser Straße/Meerbuscher Straße und der südwestlich gelegenen Stadtbahnhaltestelle ‚Haus Meer‘.

Das Plangebiet hat eine Größe von knapp 56.000 m² und umfasst in der Flur 3 der Gemarkung Büderich das Flurstück 135.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Ackerflächen und Waldbereiche,
- im Westen durch die Moerser Straße,
- im Süden durch den Knotenpunkt Meerbuscher Straße/Moerser Straße sowie den gemischt genutzten Wirtschaftshof ‚Haus Meer‘ und
- im Osten durch den Isseldyk und dahinterliegende bewaldete Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen und wird im Bebauungsplan durch das entsprechende Planzeichen eindeutig festgesetzt.

3. Historischen Ausgangslage

Das heutige Gelände ‚Haus Meer‘ liegt am Westrand der Ilvericher Rheinschlinge und ist -wie eine Insel- von Freiräumen umgeben. Aufgrund seiner Lage war es bereits in römischer Zeit von Bedeutung. Im 12. Jahrhundert entstand aus dem ehemaligen Adelssitz das Prämonstratenserinnenkloster, das bis zur Säkularisation 1803 mehrere Kriege überdauerte. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurde das aufgelassene Kloster an die Krefelder Familie von der Leyen verkauft. Sie baute das Haupthaus zu einem Schloss um und lies den Garten, der bis dahin klösterlich genutzt und bewirtschaftet wurde, nach Plänen des Landschaftsarchitekten Joseph Clemens Weyhe in eine großzügige Parkanlage (nach englischem Vorbild) umgestalten.

Für eine weitere, dem historischen Wert gerecht werdende Auseinandersetzung mit der Geschichte von ‚Haus Meer‘ wird auf die Buchveröffentlichung „Haus Meer in Meerbusch – Dokumentation und Analyse“ verwiesen → FH Köln, Fakultät für Architektur, Institut für Baugeschichte und Denkmalpflege in Zusammenarbeit mit dem Geschichtsverein Meerbusch e. V. (Hrsg.): Haus Meer in Meer-

busch. Dokumentation und Analyse. Geschichtsverein Meerbusch. 2003.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch (Rechtsstand: 31.08.2017) stellt für den zur Bebauung angedachten Teil des Plangebietes „Sondergebiet Altenheim“ dar. Der Bebauungsplan kann folglich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.



Quelle: <https://meerbusch.de/leben-in-meerbusch/planen-bauen-und-wohnen/flaechennutzungsplan>

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss schließt weite Teile des Plangebietes aus, jedoch wird der südlichen Teil des Plangebietes im Landschaftsplan als Geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen. Darüber hinaus grenzt nördlich an das Plangebiet ein Naturschutzgebiet an.

5. Erfordernis, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Entwicklungsziele

Die allgemeinen Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit rund 103 Wohneinheiten und ca. 18 Pflegeplätzen gemäß des in Anlage 2 dargestellten städtebaulichen

- chen Konzepts
- Erhaltung und Nutzung der Baudenkmäler (z.B. Remise, Gartenpavillon, etc.)
- Erhalt, Pflege und öffentliche Nutzbarmachung des Gartendenkmals

Städtebau (siehe Anlage 2)

Leitidee und Primat des Entwurfes ist die Wiederbelebung des Weyheschen Parkkonzepts in Bezug auf Wegführung, Sichtachsen und Naturräume im Park. Die dreidimensionale Erlebbarkeit der Naturräume im Park muss den Parksaum sowie den Zwischenraum zwischen Park und dem Schloss mit der Remise einbeziehen. Die historische Wechselwirkung zwischen Gebäude und Park ist so sichergestellt. Konsequenterweise ist daher, neben dem von der Denkmalpflege geforderten Erhalt der Westfassade der Remise, die Wiederherstellung des Schlossvolumens auf altem Grundriss. Dazu gehören die nach Fotos rekonstruierte Fassade, deren Rhythmisierung, die Dachform, die beiden Mittelrisalite, die Wandhöhen und die Firsthöhen. Flaniert wird dieser „historisch Kern“ von 3 Ergänzungs- bzw. Satellitenbauten, die in zeitgemäßer Architektursprache einen interessanten lebendigen Gegensatz zu den „historischen Kernbauten“ bilden.

Alle 3 Ergänzungs- bzw. Satellitenbauten übernehmen die Geschosshöhen und Fassadenrhythmisierung der historischen Bauten:

- Westflügel des Schlosses
- Ergänzungsbau mit Pflege im Nordosten
- Wiederaufbau der alten Mühle im Osten durch Aufnahme der Wand und Firsthöhe der Remise

Der aktuelle Entwurf sieht eine Gesamtbruttogeschossfläche von rund 13.300 m² sowie eine Gesamtgrundfläche von rund 4.400 m² vor.

Nutzung

WohnGut sieht nach aktuellem Planungsstand eine gemischte Nutzung aus Service- und Pflegewohnen vor. Alle Wohnungen werden ausschließlich an Senioren vermietet. Neben dem Pflegewohnen wird am Standort ein hauseigener ambulanter Pflegedienst betrieben, der die Bewohner betreut. Das Angebot wird zum einen mit einem öffentlichen Restaurant und Café kombiniert und zum anderen durch Serviceleistungen des WohnGut Vital Programms (z.B. Sportangebote, Physiotherapie etc.) abgerundet. Grundsätzlich sind alle WohnGut-Angebote auch durch externe Dritte nutzbar. WohnGut bietet regelmäßig Kulturveranstaltungen an, zu denen auch gerne externe Personen willkommen sind. Das Nutzungskonzept sieht ein WohnGut stets als Teil der lokalen Gesellschaft. Insofern ist WohnGut im großen Maße daran interessiert sich in das lokale Leben von Meerbusch zu integrieren.

Motorisierter Verkehr und Fahrradverkehr

Grundsätzlich besteht bereits eine Zufahrtmöglichkeit an der Moerser Straße am Tor gegenüber der Zufahrt zum P&R-Parkplatz. Es wird jedoch zu klären sein, welche Zufahrtmöglichkeiten benötigt werden (Bewohner, Besucher, Lieferdienste, Krankenfahrten, Feuerwehr, Abfall etc.) und wie diese am besten geführt werden. Es kann durchaus auch zu einer getrennten Führung kommen. Thematisch ist diese Fragestellung eng verbunden mit der räumlichen Anordnung der Stellplätze, die es für Bewohner, Besucher und Personal bedarf. Hier prüft der Vorhabenträger derzeit verschiedene Möglichkeiten, die auch eine mögliche (anteilige) Einbeziehung des P&R-Parkplatzes umfassen. Auch hier wird eine enge Abstimmung mit den Belangen des Gartendenkmals erforderlich werden, was im Gespräch auch schon angerissen wurde.

Mit Blick auf die Zielsetzung einer öffentlichen Zugänglichkeit wird zudem geprüft, ob weitere Zugänge – unter Beachtung der unter Denkmalschutz stehenden Immunitätsmauer – geschaffen werden können. So eine Öffnung könnte beispielsweise im Bereich des Teehäuschens vorgesehen

werden, womit man den historischen Zugang reaktivieren und das Gelände in Richtung Büderich öffnen würde.

Im Zuge einer Verkehrsuntersuchung werden zudem die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das vorhandene Straßennetz betrachtet werden. Die Bestrebungen zur Neugestaltung der Stadtbahnquerung sind dabei zu berücksichtigen.

Denkmalschutz (Garten, Boden- und Baudenkmal)

Das ehemalige Kloster und späteres Schloss Meer ist seit 2004 als Gesamtdenkmal (Bau-, und Gartendenkmal) in die Denkmalliste der Stadt Meerbusch eingetragen. Die Eintragung des Areals als Bodendenkmal erfolgte bereits 1998. Bisher sind nur Teilbereiche des Geländes archäologisch untersucht worden. Im Zusammenhang mit den Plänen einer denkmalverträglichen Neunutzung des Geländes ist zu berücksichtigen, dass sich im Erdreich weitere Befunde erhalten haben, die bedeutende Informationen zur Entwicklungsgeschichte des Geländes beinhalten und daher weitere archäologische Untersuchungen notwendig sind.

Auf die zuvor bereits beschriebene (erste) Kontaktaufnahme mit dem LVR wird an dieser Stelle verwiesen. Der LVR hat bereits seine Bereitschaft erklärt, den weiteren Planungsprozess engmaschig zu begleiten.

Ökologie und Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die verschiedenen Umweltbelange erfasst und deren Betroffenheit in Bezug auf die Planung bewertet werden. Hierzu gehört auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Eine Untersuchung des Artenschutzes wird ebenso erfolgen, wie eine Bestandsaufnahme der (prägenden) Baum- und Grünstrukturen sowie deren Zustandsbewertung.

Darüber hinaus werden auch mögliche Betroffenheit des Vorhabens auf umliegende Schutzgüter (angrenzendes Naturschutzgebiet) betrachten werden. Hier hat bereits im Gespräch mit dem RKN im April 2025 ein erster Austausch stattgefunden.

Entwässerung

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine sachgerechte Auseinandersetzung mit dem Thema Grundstücksentwässerung erfolgen. Dies umfasst zum einen den Umgang mit dem Schmutzwasser. Bisher besteht kein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Erste Möglichkeiten zur Herstellung eines solchen Anschlusses wurden mit der Abteilung Stadtentwässerung (FB 5) andiskutiert.

Beim Umgang mit dem Niederschlagswasser wird neben der üblichen Forderung einer Versickerung auf dem Grundstück – dies wird aufgrund der großen Freiflächen als unkritisch erachtet – auch eine Auseinandersetzung mit dem Thema Starkregen erfolgen. Der Blick in die Starkregengefahrenkarte Szenario 3 (> 100-jährliches Niederschlagsereignis) lässt insbesondere in den zur Bebauung angedachten Bereiche keine größeren Probleme erkennen.

Lärmschutz

Im Verfahren wird geklärt werden, ob ein Lärmgutachten erforderlich ist.

6. Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung

Entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrats sind in der Bauleitplanung Maßnahmen der Checkliste Klimaschutz- und Klimaanpassung bestmöglich umzusetzen. Die Checkliste liegt der Beschluss-

vorlage bei (Anlage 4). Zu diesem sehr frühen Zeitpunkt kann sie jedoch nur in Ansätzen ausgefüllt werden und wird im weiteren Verfahren zu konkretisieren sein.

7. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im „Normalverfahren“. Demnach wird ein Umweltbericht erstellt und in dem Zuge auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden. Darüber hinaus handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB

Die Stadt hat auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmt werden, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist und zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt, ist die Stadt gesetzlich dazu angehalten, den Bebauungsplan aufzuheben. Aus der Aufhebung können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt geltend gemacht werden.

(informelle) Beteiligung

Neben der gesetzlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB wird die weitere Planung durch zusätzliche Abstimmungsrunden insbesondere zu den durch das LVR und den RKN zu vertretenen Themen erfolgen. Die Bereitschaft beider Behörden zu einer begleitenden Beratung in Ergänzung ihrer Funktion als TöB wurde bereits zum Ausdruck gebracht.

Aufgrund der historischen Bedeutung von ‚Haus Meer‘ und seiner enormen Identifikationsfunktion für die Stadt Meerbusch ist mit dem Vorhabenträger verabredet, durch regelmäßige Berichte im Fachausschuss die Politik über den laufenden Planungsprozess zu informieren.

Zur Mitnahme der Bürgerschaft ist angedacht, die anstehende Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit einer Veranstaltung zu kombinieren, um hier der interessierten Öffentlichkeit einen direkten Austausch mit dem Vorhabenträger zu seiner Planung zu ermöglichen.

8. Ausblick

Nach Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgt die weitere Ausarbeitung der Planung. Sobald ein aussagekräftiger Planungsstand erreicht ist, erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Anschluss werden die Abwägungsvorschläge, der Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans erarbeitet, um diese in den Ausschuss für Planung und Liegenschaften zur Beratung über den Offenlagebeschluss einzubringen.

Wie unter Kapitel 7 beschrieben wird es zusätzliche Berichterstattungen im Planungsausschuss geben. Wann diese erfolgen, hängt vom Verlauf und Fortgang im Planverfahren ab.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

2025_05_22_APL_Anlage 1_Geltungsbereich

2025_05_22_APL_Anlage 2_Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan

2025_05_22_APL_Anlage 3_Protokoll Abstimmungstermin LVR 10-03-2025

2025_05_22_APL_Anlage 4_Klimaanpassung und Klimaschutz in der Bauleitplanung

2025_05_22_APL_Anlage 5_Mailverkehr zur Protokollabstimmung LVR