

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0293/2026 vom 2. März 2026
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	26.03.2026
Rat	21.05.2026

1. Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 12 über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im Stadtteil Osterath der Stadt Meerbusch

Beschlussvorschlag:

1.

Die 1. Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 12 über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im Ortskern des Stadtteils Osterath der Stadt Meerbusch (Anlage 1) mit dem Geltungsbereich (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung beinhaltet in der Zone I:

- die Siedlungsbereiche beiderseits des Straßenzuges Kaarster Straße (nördlich der Hausnummer 17) – Ernst-Nüse-Platz – Hochstraße – Krefelder Straße / Strümper Straße, sowie die an den Kirchplatz angrenzenden Grundstücke;
- das Gebiet beiderseits des Straßenzuges Willicher Straße (östlich der Hausnummer 10) – Ernst-Nüse-Platz – Meerbuscher Straße (bis zum Bahnübergang);
- die bebauten Bereiche am "Erschsträßchen", beiderseits der Straße "Schützendelle" sowie am Ingerweg und am Rudolf-Bartels-Platz.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung in der Zone II umfasst

- die Flächen des Rathausparks;
- die bebauten Grundstücke beiderseits der Theodor-Heuss-Straße;
- die bebauten Bereiche beiderseits der Alten Poststraße sowie an der Straße "Am Plö-neshof", soweit diese zwischen der Zone I und der Bahnstraße gelegen sind.

Der räumliche Geltungsbereich wird in Anlage 2 durch eine entsprechende Signatur für Zone I und II parzellenscharf bestimmt.

2. Die Satzung wird im Amtsblatt der Stadt Meerbusch bekannt gemacht und am Tage nach der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Alternativen:

Die Satzung Nr. 12 in ihrer derzeit bestehenden Fassung bleibt weiterhin bestehen und ist weiterhin von der Unteren Bauaufsichtsbehörde anzuwenden. Im Hinblick auf eine seit der ersten Aufstellung der Satzung fortgeschrittene Rechtsprechung und daraus resultierende Anforderungen an die Formulierung von zulässigen Regelungen ist eine ausreichende Rechtssicherheit der Satzung dann möglicherweise nicht mehr gegeben.

Sachverhalt:

Historie zur Vorlage:

- FB4/0454/2021: Information über die inhaltliche und organisatorische Einbettung des Themenbereichs Stadtgestaltung in den FB 4 Stadtplanung und Bauordnung
- FB4/1366/2021: Integriertes Handlungskonzept (IHKO) für den Stadtteil Meerbusch-Osterath
- SB9JR/0583/2025: Antrag der Fraktion Grün-alternativ vom 27.03.2025 bzgl. Einrichtung eines Bürgerrats zur Gestaltungssatzung Osterath

1. Ausgangslage / Anlass / Ziel

Der Ortskern von Osterath wird aufgrund seiner wertvollen Bausubstanz, aber auch im Hinblick auf seine als Fußgängerzone sorgfältig gestalteten Freiräume als hochwertiges Ensemble wahrgenommen, das das Erscheinungsbild des zweitgrößten Meerbuscher Stadtteils nach Innen und nach Außen entscheidend prägt.

Im Rahmen der seit 2023 laufenden Durchführung des IHKO (Integriertes Handlungskonzept Meerbusch-Osterath) im Rahmen der Städtebauförderung wurde ein Förderprogramm aufgelegt („Hof- und Fassadenprogramm“), mittels dessen dem Ortsbild dienliche Maßnahmen im Zentrum von Osterath gefördert werden.

Das Städtebaurecht und das Bauordnungsrecht bieten für sich genommen keine Handhabe, um mit den Förderzielen nicht vereinbaren baulichen Entwicklungen entgegen zu treten.

In § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist jedoch den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, zum Schutz von besonderen städtebaulichen Situationen gegen nachteilige gestalterische Veränderungen sogenannte "Gestaltungssatzungen" aufzustellen. Konsequenter Weise sind im Ortskern von Osterath im Rahmen der Umsetzung des IHKO nur solche Maßnahmen förderfähig, die mit der für diesen Bereich geltenden Gestaltungssatzung im Einklang stehen.

Dieser Sachverhalt wurde zum Anlass genommen, diese mittlerweile über 40 Jahre alte Gestaltungssatzung im Hinblick auf die Geeignetheit und auch die rechtliche Klarheit der darin enthaltenen Bestimmungen zu überprüfen, die Satzung im sachlich gebotenen Umfang fortzuschreiben und die resultierende Fassung dem Stadtrat und seinen Gremien zum Beschluss vorzulegen.

Zugleich wurde den Erfordernis Rechnung getragen, zum Beispiel dem hohen Wohnbedarf oder einer nachhaltigen Energieversorgung durch erweiterten Zulässigkeitsrahmen Rechnung zu tragen und

insgesamt den persönlichen Entscheidungsspielraum für individuelle Baugestaltung zu erhöhen.

2. Erarbeitung des Satzungstextes

Ein erster Entwurf für die Neufassung der Gestaltungssatzung für den Osterather Ortskern wurde zum Ende des Jahres 2024 an die Fraktionen des Stadtrats versendet sowie im Frühjahr 2025 mit einer Gruppe von Mitgliedern des Stadtrats erörtert und dabei kritisch geprüft.

Mehrere der seinerzeit vorgeschlagenen Regelungen wurden im Anschluss an die in diesem Rahmen geführten Diskussionen umformuliert oder gänzlich aus dem Entwurf entfernt. Dies betrifft insbesondere Regelungen zu zulässigen Farben (für Fassaden und Dachflächen), die trotz einer den rechtlichen Anforderungen im Grundsatz genügenden Bestimmtheit und Eindeutigkeit Zweifel an ihrer rechtlich stets gebotenen verwaltungspraktischen Vollziehbarkeit aufkommen ließen. Sie wurden in der Folge durch leichter handhabbare Regelungen mit ähnlicher inhaltlicher Ausrichtung ersetzt.

Eine weitere wesentliche Änderung des Satzungsentwurfs, die aus dieser Runde hervorging, war eine Vereinfachung des diesem zugrundeliegenden Zonensystems: Nunmehr werden nur noch zwei Zonen vorgeschlagen, nämlich zum einen der wesentlich durch Bauten aus dem frühen 19. Jahrhundert geprägte Ortskern um den Kirchplatz und die Hochstraße sowie die in diesem Bereich im 19. und im frühen 20. Jahrhundert bebaute Meerbuscher Straße, und zum anderen – mit wesentlich vereinfachten Regelungen – den Rathauspark, die Theodor-Heuss-Straße und die sich als weitgehend geschlossenes Ensemble aus den 1950er Jahren präsentierende Bebauung an der Alten Poststraße und der Straße "Am Plöneshof". Der Geltungsbereich wird insgesamt deutlich verkleinert.

Während das grundsätzliche Erfordernis für besondere verbindliche Gestaltungsregelungen in Form einer Ortssatzung für die Verwaltung nicht in Frage steht, haben sich in der Vergangenheit verschiedene Elemente der bislang geltenden Ortssatzung Nr. 12 der Stadt Meerbusch als nicht (mehr) praktikabel erwiesen. Dies betrifft beispielsweise die in der (bisherigen) Satzung enthaltene Regelung betreffend zulässige Fassadenfarben, die im Hinblick auf seitens der Rechtsprechung in den vergangenen Jahrzehnten formulierte verschärfte Anforderungen an die Vollziehbarkeit von Gestaltungsnormen möglicherweise nicht hinreichend klar und eindeutig sind.

Im Hinblick darauf wird dem Stadtrat vorgeschlagen, alle Regelungen aufzuheben oder zu ändern, die fachlich nicht vollständig nachvollzogen werden können oder nicht mehr dem heutigen fachlichen Konsens über einzuhaltende Standards entsprechen. Außerdem sollen alle Regelungen neu gefasst werden, die bislang so formuliert sind, dass ihre rechtlich stets gebotene Klarheit und Eindeutigkeit nicht oder nicht ausreichend gegeben sind.

3. Anpassung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung

Nach den Feststellungen der Verwaltung umfasst der Geltungsbereich der bisherigen Gestaltungssatzung für den Ortskern Osterath mit Bereichen an der Willicher Straße (westlich der Hausnummer 10) und der Kaarster Straße (südlich der Hausnummer 16) auch solche Gebiete, für die das Vorhandensein eines in besonderer Weise schützenswerten Ortbildes nicht mehr festgestellt werden kann.

Für die betreffenden Bereiche an der Willicher und an der Kaarster Straße werden die Aufhebung der bestehenden sowie der Verzicht auf die Aufstellung einer neuen Satzung vorgeschlagen.

Schließlich wurde auch festgestellt, dass das überwiegend aus der Wiederaufbauzeit stammende Ensemble zwischen dem historischen Stadtkern an der Hochstraße und dem Bahnhofsareal in einem hohen Maß schutzbedürftig ist gegen gestalterisch verändernde Eingriffe. Der betreffende Bereich wurde daher – als "Zone 2" und mit einem erheblich verringerten Regelungsumfang – in den vorge-

schlagenen Geltungsbereich für eine zukünftige Gestaltungssatzung in der Osterather Mitte aufgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung umfasst damit den historischen Ortskern im Stadtteil Osterath, der im Wesentlichen beiderseits der Hochstraße und an der Meerbuscher Straße liegt, sowie die von Osten an diesen Bereich angrenzenden Siedlungsgebiete zwischen dem historischen Stadtkern und der Bahnstraße.

Der Geltungsbereich ist in die Zonen 1 und 2 untergliedert, die sich in ihrer Struktur sowie dem Inhalt der für sie geltenden Regelungen unterscheiden.

Die Satzung umfasst bebaute Grundstücke sowie die zugehörigen öffentlichen und privaten Frei- und Erschließungsflächen. Der genaue Geltungsbereich ist parzellenscharf in der Karte abgebildet, die Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 2).

4. Abstimmung der Gestaltungssatzung, Begründung, Synopse

Im Vorfeld der Erstellung des Satzungsentwurfs wurden mehrere umfangreiche Begehungen im Ortskern Osterath vorgenommen, in deren Rahmen die bisherigen Regelungen sowie auch der Geltungsbereich der Satzung und die Abgrenzung ihrer Teilgebiete gründlich auf ihre Angemessenheit und ihre Durchführbarkeit hin überprüft worden sind.

Im Jahr 2025 fanden mehrere verwaltungsinterne Abstimmungsrunden statt, in deren Rahmen eine frühe Entwurfsfassung der Satzung, welche die zuvor gewonnenen Erkenntnisse berücksichtigt, noch einmal abschnittsweise diskutiert worden ist. Die dabei erzielte Fassung der Satzung wird nunmehr dem Stadtrat zum Beschluss und dem zuständigen Fachausschuss für Planung und Liegenschaften zur Vorberatung vorgelegt.

Als Anlage 3 ist eine Begründung beigefügt, in der die wesentlichen Ziele der einzelnen Regelungen sowie auch Grundzüge der Erwägungen, die diesen zugrunde liegen, dargestellt werden.

Auf der Grundlage der im beigefügten Satzungstext sowie der in der Begründung getroffenen Aussagen empfiehlt die Verwaltung den Erlass einer Gestaltungssatzung für die in dem Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiche.

Eine synoptische Tabelle, in der die bislang geltende Satzung (Spalte 1), deren Änderungen (Spalte 2), die dazu bei der Verwaltung eingegangenen Stellungnahmen aus den Fraktionen (Spalte 3) und deren Berücksichtigung (Spalte 4) zusammengefasst sind, ist ebenfalls beigefügt (Anlage 4).

5. Wirkung der Gestaltungssatzung

Durch die Satzung werden verbindliche Vorgaben für die bauliche Ausgestaltung von zulässigen baulichen Anlagen im Satzungsgebiet gemacht. Die Art der baulichen Nutzung kann dagegen über eine Gestaltungssatzung nicht geregelt werden – diese richtet sich nach dem bauplanungsrechtlichen Einfügungsgebot oder den vorhandenen bzw. neu aufzustellenden Bebauungsplänen.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach dem erfolgten Satzungsbeschluss sind der Satzungstext der Gestaltungssatzung und der zugehörige Geltungsbereich ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Meerbusch bekannt zu machen.

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Finanzielle Auswirkung:

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

keine

In Vertretung

gez.

Apsel

Erster und technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

2026_02_23_APL_Anlage 1_Gestaltungssatzung-Osterath

2026_02_23_APL_Anlage 3_Begründung

2026_03_26_APL_Anlage 2_Geltungsbereich mit Zone 1 und 2

2026_03_26_APL_Anlage 4_Synopse