

<b>Beschlussvorlage -nicht öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/0142/2025 vom 2. Mai 2025
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	22.05.2025

**120. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath; "Kamperweg"; hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Vorentwurf für die 120. Flächennutzungsplan-Änderung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kamperweg“ durchzuführen.

**Alternativen:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, die städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Entwicklung des Plangebietes der Baulandentwicklung Kalverdonk und die damit verbundene 120. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiter zu verfolgen.

Im Rahmen dieses Alternativbeschlusses sind die sich daraus ergebenden vertragsrechtlichen Konsequenzen im Hinblick auf das Instrument der kooperativen Baulandentwicklung mit der NRW.URBAN Kommunale Entwicklungs GmbH zu beachten.

**Sachverhalt:**

**Historie:**

- FB4/0624/2017: Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Meerbusch 2030 Beschluss über das Räumliche Leitbild und die Strategischen Leitlinien  
(Mehrheitlicher Beschluss im HFWA und APL vom 22. Juni 2017 und Rat vom 29. Juni 2017)
- FB4/0742/2018: Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030 – Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch und vorausschauende Baulandentwicklung  
(Auf der Tagesordnung im HFWA und APL vom 15. Februar 2018 (Vorberatung), Rat vom 22. Februar 2018 (Zurückstellung), HFWA und APL vom 17. April 2018 (Vorberatung und Rat vom 26. April 2018 (Mehrheitlicher Beschluss + unterschiedliche Anträge))
- FB4/0776/2018: Wohnbaulandentwicklung ‚Kamper Weg‘ (Siedlungsflächen ‚Ivangsheide‘,

- ‚Kamper Hof‘, ‚Kalverdonksweg‘) – Durchführung eines Kooperativen Wettbewerbsverfahrens nach RPW 2013 mit Beteiligung der Öffentlichkeit (Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 18. September 2018 und Rat vom 27. September 2018)
- FB4/0953/2019: Baulandentwicklung „Siedlungsfläche Ivangsheide, Kamper Hof und Kalverdonksweg“, hier: Baulandentwicklung mit der NRW.URBAN Kommunale Entwicklungs GmbH (Mehrheitlicher Beschluss HFWA und APL vom 18. Juni 2019 und Rat vom 27. Juni 2019)
  - FB4/1179/2020: 120. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, „Kamperweg“ (Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 20. August 2020 und Rat vom 01. September 2020)
  - FB4/1175/2020: Bebauungsplan Nr. 324, Meerbusch-Osterath, „Kamperweg“ (Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 20. August 2020 und Rat vom 01. September 2020)
  - Kooperative Baulandentwicklung Kamperweg: aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen (Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 21. April 2021)
  - Beteiligung der Politik zur Baulandentwicklung Kamperweg (Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 17. Juni 2021)
  - Mehrphasiger Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess (Dreiteilige Workshopreihe mit Politik, Verwaltung und Stakeholdern, August/2021 | Auftaktveranstaltung mit Ortsbegehung, 30. Oktober 2021 | Bürger\*innen-Werkstatt, 12. Januar 2022 | Expert\*innen-Werkstatt, 02. März 2022 | Werkstatt-Treffen, 05. April 2022)
  - FB4/1506/2022: Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes in Meerbusch-Osterath, Baulandentwicklung Kalverdonk (Vertagung einschließlich aller zugehörigen Anträge und Anfragen im APL vom 22. September 2022 | Vertagung und Beratung über Anträge und Anfragen im APL vom 19. Oktober 2022 | Mehrheitlicher Beschluss im Rat vom 27. Oktober 2022)
  - Schlüsselochveranstaltung zur zweiten Preisgerichtssitzung, 16. August 2023
  - FB4/1721/2023: Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für ein besonders Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Nr. 2 BauGB für das Entwicklungsgebiet „Kalverdonk“ in Meerbusch-Osterath (Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 21. September 2023 und Rat vom 26. Oktober 2023).
  - FB4/1842/2024: Baulandentwicklung Kalverdonk - Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und weiteres Vorgehen (Mehrheitlicher Beschluss im Rat vom 25. April 2024)
  - FB4/0774/2024: Baulandentwicklung Kalverdonk – Sachstandsbericht zum weiteren Planverfahren (Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 19. September 2024)
  - Rückblick auf Info-Veranstaltung Kalverdonk vom 29. November 2024 (Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 30. Januar 2025)

## 1. Anlass der 120. Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Meerbusch steht vor der Herausforderung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, während die verfügbaren Flächen begrenzt sind. Das 37 Hektar große Gebiet „Kalverdonk“ am östlichen Rand von Meerbusch-Osterath wurde bereits mit Beschluss vom 29. Juni 2017 (FB4/0742/2018) als ein Gebiet zur Schaffung von Wohnraum definiert. Aufgrund der hervorragenden Lage mit direkter Anbindung an die K-Bahn bietet es optimale Voraussetzungen für die Entwicklung eines modernen, nachhaltigen und lebenswerten Stadtquartiers. Ziel ist die Schaffung eines zukunftsweisenden Wohngebiets mit hohem Grünanteil, autoarmen Konzepten und vielfältigen Wohnformen. Besonders im Fokus steht der Geschosswohnungsbau mit Wohnangeboten für unterschiedliche Zielgruppen, darunter 30 % öffentlich geförderter Wohnraum.

In Kooperation mit der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (kurz: NRW.URBAN) wurde 2023 ein städtebaulicher Wettbewerb mit einem mehrstufigen Beteiligungsprozess durchgeführt.

Der Siegerentwurf der Bürogemeinschaft Schaller Architekten Stadtplaner BDA | Stefan Schmitz BDA Architekten und Stadtplaner | urbanegestalt PartGmbH | Schübler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH (im Folgenden Bürogemeinschaft Schaller) sieht die Gliederung des Gebiets in fünf autoarme Wohnquartiere mit vielfältigen Wohn- und Nutzungstypologien vor. Mittelpunkt der Quartiere sind die Lebensader, zentral verlaufende verkehrsberuhigte Straßen. Der Entwurf besticht durch seine vielfältigen und großzügigen Grünstrukturen und lässt eine gute Bezugnahme auf die prägenden Osterather Strukturen erkennen.

## **2. Ziel und Zweck der Beschlussvorlage**

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB im September 2020 (vgl. FB4/1179/2020) war die Beauftragung der Verwaltung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB nicht enthalten. Dementsprechend soll mit dieser Beschlussvorlage die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung beauftragt werden. Für eine weitergehende Beschreibung der Zielsetzung des Verfahrens zur 120. Flächennutzungsplanänderung wird auf die in 2020 bereits verabschiedete Beschlussvorlage FB4/1179/2020 verwiesen.

Die Entwicklung des Quartiers erfolgt in mehreren Bauabschnitten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 324.1 für den ersten Bauabschnitt erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB (vgl. FB/0145/2025).

## **3. Weiteres Verfahren**

Die Bürogemeinschaft wurde mit den weiteren Planungsschritten zur Ausarbeitung ihres städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurfs beauftragt. Dazu gehören unter anderem die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie die Änderung des Flächennutzungsplans.

Auf Grundlage des Entwurfs zur 120. Änderung des Flächennutzungsplans soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgen. Anschließend werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und entsprechende Abwägungsvorschläge erarbeitet. Darauf aufbauend erfolgt die weitere Ausarbeitung der Unterlagen für den Offenlagebeschluss.

### **Finanzielle Auswirkung:**

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

Eine haushaltsmäßige Belastung erfolgt während der Projektlaufzeit der Kooperativen Baulandentwicklung nicht, da das Projekt durch eine Landesbürgschaft der NRW.BANK vorfinanziert wird.

Nach Beendigung des jeweiligen Projektes erfolgt eine Gesamtabrechnung. Sollten bei der Gesamtabrechnung Verluste eingetreten sein, dann müssen diese durch die Kommune ausgeglichen werden. Finanzielle Überschüsse hingegen werden direkt an die Stadt Meerbusch ausgeschüttet.

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel  
Erster und Technischer Beigeordneter

**Anlagenverzeichnis:**

2025\_09\_19\_Anlage 1\_Kalverdonk\_Vorhandene Darstellung FNP

2025\_09\_19\_Anlage 2\_Kalverdonk\_Geplante Darstellung (Vorentwurf) FNP