

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/0145/2025 vom 2. Mai 2025
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	22.05.2025
Rat	10.07.2025

## **Bebauungsplan Nr. 324.1, Meerbusch-Osterath, Nikolausquartier (Baulandentwicklung Kalverdonk, 1. Bauabschnitt)**

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (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 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 324.1, Meerbusch-Osterath, „Nikolausquartier“ (Baulandentwicklung Kalverdonk, 1. Bauabschnitt) gefasst.
2. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

### **Alternativen:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, auf die städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Entwicklung des Nikolausquartiers (Baulandentwicklung Kalverdonk, 1. Bauabschnitt) sowie auf die Einleitung und Durchführung des damit verbundenen Bebauungsplanverfahrens zu verzichten.

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 (kurz: NRW.URBAN) zu beachten.

### **Sachverhalt:**

#### *Kurzzusammenfassung*

Die Stadt Meerbusch plant in Kooperation mit der NRW.URBAN im rund 37 Hektar großen Gebiet

„Kalverdonk“ ein modernes, nachhaltiges und autoarmes Stadtquartier mit insgesamt ca. 1.000 Wohneinheiten. Die Entwicklung erfolgt abschnittsweise in fünf Teilquartieren, die sich in ihrer städtebaulichen Struktur ähneln. Den Auftakt bildet das „Nikolausquartier“, gelegen zwischen der Nikolaus-Grundschule und der K-Bahn-Trasse.

Der zugrundeliegende Siegerentwurf aus einem städtebaulichen Wettbewerb sieht vielfältige Wohnformen vor – darunter Geschosswohnungsbau, Reihen- und Doppelhäuser – mit einem besonderen Fokus auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Zentrales gestalterisches Element ist die sogenannte „Lebensader“, eine autofreie Hauptachse mit hoher Aufenthaltsqualität, die soziale Begegnung, Nahversorgung und gemeinschaftliches Leben ermöglicht. Ergänzt wird das Konzept durch eine ausgeprägte grüne Infrastruktur mit großzügigen Grünflächen, einem durchdachten Regenwassermanagement und ökologisch gestalteten Freiräumen. Das Mobilitätskonzept des Quartiers ist stark auf den öffentlichen Nahverkehr ausgerichtet. Durch die Nähe zur K-Bahn wird auf individuelle Autonutzung weitgehend verzichtet. Parkplätze sind im zentralen Mobilitätshub untergebracht, wodurch innerhalb des Quartiers ein autoarmer, lebenswerter Stadtraum geschaffen wird.

Das Projekt verfolgt das Ziel, ein klimaresilientes, zukunftsfähiges und generationenübergreifendes Stadtquartier zu entwickeln, das Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Natur harmonisch miteinander vereint und für Menschen aller Lebenslagen ein Zuhause bietet.

Nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs, der das Gesamtgebiet überplant hat, erfolgt die schon erwähnte abschnittsweise Umsetzung. Während auf Flächennutzungsplanebene weiterhin eine Betrachtung des Gesamtgebietes erfolgt, ist das Bebauungsplanverfahren auf die jeweils zur Umsetzung angedachten Abschnitte hin anzupassen. Daher ist es notwendig, ergänzend zur Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 324, Meerbusch-Osterath, „Kamperweg“ aus September 2020m (FB4/1175/2020), der des Gesamtgebiet als Geltungsbereich umfasst, mit dem nun vorgelegten Aufstellungsbeschluss ein auf den ersten Bauabschnitt des „Nikolausquartiers“ räumlich angepasstes separates Bebauungsplanverfahren zu starten.

### **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 vom APL 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 Bebauungsplanaufstellung

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 Fläche zur Schaffung von Wohnraum festgelegt. Aufgrund seiner 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 zukunftsorientierten Wohngebiets mit hohem Grünanteil, autoarmen Konzepten und vielfältigen Wohnformen. Besonders im Fokus steht der Geschosswohnungsbau, der Wohnangebote für verschiedene Zielgruppen umfasst, darunter 30 % öffentlich geförderter Wohnraum.

In Kooperation mit der NRW.URBAN wurde 2023 ein städtebaulicher Wettbewerb mit einem mehrstufigen Beteiligungsprozess durchgeführt. Der Siegerentwurf stammt von der Bürogemeinschaft Schaller Architekten Stadtplaner BDA | Stefan Schmitz BDA Architekten und Stadtplaner | urbanege-stalt PartGmbH | Schübler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH (im Folgenden „Bürogemeinschaft Schaller“) und sieht die Gliederung des Gebiets in fünf autoarme Wohnquartiere vor, die durch eine Vielzahl an Wohn- und Nutzungstypologien geprägt sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans (kurz: B-Plan) Nr. 324.1 „Nikolausquartier“ – dem ersten Bauabschnitt – wird der Startschuss für die schrittweise Entwicklung des Gesamtquartiers Kalverdonk gegeben.

## 2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 324.1, als Teil der Gesamtentwicklungsfläche „Kalverdonk“, befindet sich im östlichen Teil von Meerbusch-Osterath. Im Süden wird es durch den Winklerweg

sowie das Schulgrundstück der Nikolaus-Grundschule begrenzt. Die südöstliche Grenze bildet die Wohnbebauung am Wiener- und Kamperweg, die vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Im Norden verläuft die Grenze entlang der Stadtbahntrasse zwischen Krefeld und Düsseldorf (K-Bahn-Linie). Im Nordosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet, die durch Bestandsgebäude in Form von Höfen sowie vereinzelt durch Wohnbebauung ergänzt werden.

Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ergänzt durch zwei größere Privatgrundstücke, die neben Bestandsgebäuden auch einen hohen Anteil an Grünflächen aufweisen. Zudem befindet sich im Plangebiet der Dr.-Hans-Lampenscherf-Platz (auch als Schützenplatz bekannt).

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 9,2 ha umfasst die Flurstücke 222, 224, 786, 981, 982, 1020, 1048, 1049, 1139, 1150, 1163, 1164, 1242, 1267, 1528, 1529, 1640 der Gemarkung Osterath Flur 3.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (kurz: RPD) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Parallelverfahren erfolgt daher die 120. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. FB4/1179/2020). Auf Basis des städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurfes sollen künftig überwiegend Wohnbauflächen (W) sowie Grünflächen dargestellt werden.

#### Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sodass sich derzeit die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben derzeit nach § 35 BauGB richtet. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele im Gesamtgebiet Kalverdonk wurde im Jahr 2020 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 324, Meerbusch-Osterath, „Kamperweg“ gefasst (vgl. FB4/1175/2020). Dieser schafft die rechtliche Grundlage zur Anwendung der sogenannten Plansicherungsinstrumente gemäß BauGB, sofern auf einer dieser Flächen private Entwicklungsabsichten angestoßen werden sollten, die eine Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele erschweren oder verhindern würden.

Für die verschiedenen Bauabschnitte werden nun schrittweise die jeweiligen Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Den Auftakt bildet die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 324.1 „Nikolausquartier“.

### **4. Erfordernis, Ziel und Zweck des Bebauungsplan Nr. 324.1 „Nikolausquartier“**

Vor dem Hintergrund des dringend benötigten Wohnraums soll das Plangebiet zu einem Wohnquartier mit hohem Grünflächenanteil entwickelt werden. Angestrebt wird eine strukturverträgliche und nachhaltige Stadtteilerweiterung entlang des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs. Vorgehen sind neue Wohnbauflächen mit einem Anteil von mindestens 30 % öffentlich gefördertem Wohnraum sowie der Ausbau der erforderlichen infrastrukturellen Versorgung.

Im Zentrum der Planung steht die städtebauliche Abrundung und Gestaltung des östlichen Ortsrands von Meerbusch-Osterath. Dabei soll eine enge Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren sowie dem umliegenden Landschafts- und Erholungsraum geschaffen werden.

Das neue Quartier wird innovativ und autoarm erschlossen, um die Vorteile der vorhandenen Schienenanbindung bestmöglich zu nutzen. Insgesamt soll ein nachhaltiges Stadtquartier entstehen, das sich als integrierter Bestandteil des Stadtteils Osterath versteht. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung und Freizeit, generationenübergreifendes Leben sowie multimodale Mobilität bilden dabei das Fundament der Quartiersentwicklung.

Geplant ist eine schrittweise Realisierung des Gesamtgebietes durch Bauabschnitte, die autark voneinander funktionieren, aber dennoch ein Gesamtbild darstellen. Der Entwurf der Bürogemeinschaft Schaller sieht die Entwicklung von vier größeren Teilquartieren vor, die in sich in ihrer städtebaulichen Ausformulierung ähneln. Die im Nikolausquartier angewandte städtebauliche Ausgestaltung gilt damit gleichermaßen für alle Quartiere und leitet sich unmittelbar aus dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes ab.

Somit verfolgt das Bebauungsplanverfahren folgende übergeordnete Zielsetzungen:

- Schaffung dringend benötigten Wohnraums entlang des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs
- Schaffung von einem Anteil öffentlich geförderten Wohnraums von mindestens 30 %
- Schaffung eines Wohnquartiers mit hohem Grünflächenanteil
- städtebauliche Abrundung und Gestaltung des östlichen Ortsrands von Meerbusch-Osterath

Die übergeordnete Zielsetzung lässt sich wie folgt konkretisieren:

### Städtebau

Der städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung eines lebendigen, autoarmen Stadtquartiers vor, das Wohnen, Arbeiten und Erholung in einem integrativen Konzept miteinander vereint. Zentrales Gestaltungselement bildet die sogenannte „Lebensader“ – eine autofreie, fußgängerfreundliche Hauptachse, an die alle Wohnstraßen direkt angebunden sind.

Die Lebensader fungiert als lebendige Mitte des Quartiers und bietet im Erdgeschossbereich vielfältige Nutzungen wie z.B. eine Bäckerei, einen Kiosk oder Büroflächen für Freiberufler. Darüber hinaus entstehen entlang dieses Weges attraktive Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten und Spielangeboten, die zur sozialen Interaktion einladen. Ergänzend dazu sind überdachte, gemeinschaftlich nutzbare Flächen vorgesehen, unter anderem für Fahrradabstellanlagen, Nachbarschaftstreffpunkte und Kleinkinderspielplätze. Auch diese orientieren sich – wie auch die neue Kindertagesstätte – in ihrer Lage an der zentralen Lebensader.

An die Lebensader grenzen mehrgeschossige Wohnblöcke an, die sowohl klassische Mehrfamilienhäuser als auch Wohnformen mit größerer Gebäudetiefe für alternative und gemeinschaftliche Wohnkonzepte umfassen. Die Anordnung der drei- bis viergeschossigen Gebäude in offenen Blockstrukturen schafft geschützte Innenhöfe, die als gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen genutzt werden können.

Im südlichen Bereich des Quartiers, in direkter Nachbarschaft zum Grünraum, ist die Realisierung von 28 Reihenhäusern vorgesehen. Am Wienweg ergänzen acht Doppelhaushälften und vier weitere Reihenhäuser das Wohnangebot.

Insgesamt entstehen 145 Wohneinheiten im frei finanzierten Geschosswohnungsbau sowie 62 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment. Der Entwurf verfolgt damit das Ziel, ein vielfälti-

ges, sozial durchmisches und zukunftsfähiges Stadtquartier zu schaffen.

### Natur, Landschaft und Klima

Die Freiräume im Nikolausquartier sind als multicodeierte Siedlungsflächen konzipiert, die vielfältige Funktionen übernehmen – von sozialer Begegnung über ökologische Ausgleichsräume bis hin zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung. Vom Schützenplatz ausgehend erstreckt sich ein durchgehendes grünes Band in südwestlich-nordöstlicher Richtung durch das Quartier. Dieses Band verknüpft zentrale Fuß- und Radwegeverbindungen und dient zugleich als Träger von Spielangeboten sowie siedlungsnahen Naherholungsnutzungen.

Im Südwesten ist das grüne Band an die bestehende Wegeverbindung in Richtung Osterather Bahnhof angebunden. Zusätzlich werden derzeit private Grünflächen in das übergeordnete Freiraumsystem integriert. Das grüne Band bietet eine große Vielfalt an wohnungsnahen Nutzungen und stellt zugleich einen wichtigen Raum für Biodiversität und wasserwirtschaftliche Funktionen dar.

Innerhalb des Quartiers entstehen zwischen den Gebäuden großzügige, begrünte Höfe, die als gemeinschaftliche Aufenthalts- und Begegnungsorte für die Nachbarschaft fungieren. Im zentralen Bereich der Lebensader werden zudem entsiegelte Flächen realisiert, die mit Pflanzbeeten sowie kleinkronigen, schattenspendenden Gehölzen gestaltet sind. Diese Flächen übernehmen eine wichtige Rolle in der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, indem sie das Niederschlagswasser oberflächlich sammeln, behandeln und ableiten.

Retentionsflächen und offene Rinnen – als „blauer Faden“ – durchziehen das Quartier und führen das Regenwasser in die sogenannten Wasserparcs, die unter anderem im grünen Band verortet sind. Dort wird das Wasser kontrolliert in das Grundwasser überführt.

Alle Gebäude werden mit Gründächern ausgestattet und erhalten Photovoltaikanlagen – integriert in ein vernetztes, regeneratives Energiemix-Konzept. Der Entwurf verfolgt das Ziel, klimaresiliente, zukunftsfähige städtebauliche Strukturen zu schaffen und Freiräume konsequent kreislauforientiert zu gestalten. Der Erhalt und die Förderung der Biodiversität erfolgt durch naturnahe Landschaftsbereiche. Grundlegend für das energetische Konzept ist eine Energieversorgung, die auf eine maximale Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energien ausgerichtet ist.

### Mobilität und Verkehr

Die Erschließung des Nikolausquartiers erfolgt über eine neue Planstraße, die vom Winklerweg ausgehend entlang des grünen Bandes und parallel zur K-Bahn-Linie bis hin zum zentralen Mobilitätshub verläuft.

Der Mobilitätshub bildet gemeinsam mit der unmittelbar angrenzenden K-Bahn-Haltestelle das verkehrliche Rückgrat des Quartiers und übernimmt eine Schlüsselrolle im nachhaltigen Mobilitätskonzept. Der ruhende Verkehr – mit Ausnahme weniger Besucherstellplätze entlang der Planstraße – wird vollständig im Mobilitätshub untergebracht. Parkmöglichkeiten innerhalb des Quartiers selbst sind nicht vorgesehen. Neben dem Parken bietet der Mobilitätshub weitere Nutzungen, die auf ein modernes, urbanes Leben ausgerichtet sind. Dazu zählen unter anderem eine Bike-Sharing-Station, eine Paketstation sowie potenzielle gewerbliche Angebote. Auch die Integration einer Energiezentrale ist an diesem Standort denkbar, um technische Infrastrukturen effizient zu bündeln.

Innerhalb des Quartiers entsteht ein engmaschiges Netz aus Wohnstraßen und Wohnwegen, das vorrangig auf den Fuß- und Radverkehr ausgelegt ist. Die Wege sind so konzipiert, dass sie ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität bieten, gleichzeitig jedoch auch für Rettungsfahrzeuge, Müllentsorgung und temporäre Anlieferungen zugänglich bleiben.

Zur Förderung des Fahrradverkehrs werden gebäudenahe, überdachte Abstellmöglichkeiten in großer Zahl bereitgestellt. Damit wird dem Ziel eines autoarmen Quartiers entsprochen, das sich durch kurze Wege, multimodale Mobilitätsangebote und eine starke Vernetzung mit dem öffentlichen Verkehr auszeichnet.

### Schützenplatz

Am südwestlichen Beginn des grünen Bandes erfährt der Dr.-Hans-Lampenscherf-Platz im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts Osterath eine umfassende Neugestaltung. Ziel ist es, den Platz zu einem attraktiven, multifunktionalen Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität weiterzuentwickeln.

Geplant sind vielfältige Nutzungsangebote wie Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie neue Grünstrukturen, die sowohl zur Erholung als auch zur ökologischen Aufwertung beitragen. Die Gestaltung wird dabei so konzipiert, dass die Fläche auch künftig für Veranstaltungen – wie dem Schützenfest – in vollem Umfang nutzbar bleibt.

Als identitätsstiftender Auftakt des grünen Bandes übernimmt der neugestaltete Platz eine wichtige Rolle für die Quartiersentwicklung.

## **5. Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung**

Die Checkliste „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung“ wurde von den Projektbeteiligten zur ersten Bewertung des Vorhabens ausgefüllt und ist der Beschlussvorlage als Anlage 3 beigelegt. Sie wird im weiteren Planungsverlauf kontinuierlich überprüft und konkretisiert.

## **6. Weiteres Verfahren**

Nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird das Projektteam den Planentwurf unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB weiter ausarbeiten.

Im Rahmen dieser Abwägung fließen auch die Ergebnisse der derzeit in Bearbeitung befindlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB mit ein.

Der ausgearbeitete Planentwurf wird anschließend mit entsprechender Begründung dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften (APL) zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) vorgelegt.

### **Finanzielle Auswirkung:**

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

Eine haushaltmäßige 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\_05\_22\_APL\_Anlage 1\_Geltungsbereich

2025\_05\_22\_APL\_Anlage 2\_Städtebaulicher Entwurf

2025\_05\_22\_APL\_Anlage 3\_Checkliste\_Klimaanpassung und Klimaschutz in der Bauleitplanung