

# Prüfung der in der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans (GEP) identifizierten gewerblichen Potenzialflächen (Suchräume) in Meerbusch

Auftraggeber: Stadt Meerbusch  
Projektleitung: Birgitt Wachs, Geschäftsführerin  
Projektbearbeitung: Patrick Bergmann, Projektleiter

Datum: Köln, 23.04.2025

---

# URHEBERRECHT

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Für die Bearbeitung standen der GMA neben eigenen Grundlagenzahlen, u. a. Auskünfte der Stadt Meerbusch, Daten und Informationen aus dem Geoportal Rhein-Kreis-Neuss sowie das Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK NRW 2025) zur Verfügung. Dazu wurde im Frühjahr 2025 eine aktuelle Standortbesichtigung der Suchräume in Meerbusch vorgenommen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller sekundärer Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.



Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg - Dresden - Hamburg - Köln - München

Büro Köln

Siegburger Straße 215 – 50670 Köln

Tel 0221 – 99438-0 – office.koeln@gma.biz

**Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner**

# AUSGANGSLAGE, AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE

Im Zuge der **Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans der Stadt Meerbusch 2023 / 2024**, welche im September 2024 beschlossen wurde, wurde ein **Gewerbeflächenfehlbetrag** in Meerbusch in Höhe von etwa **17,9 ha** mit einem Entwicklungshorizont **bis 2035** identifiziert. Diese Fläche kann nur in Form einer zeitnahen Neuausweisung von Gewerbeflächen – in Form von Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete oder als gänzlich neue Gewerbegebiete – bereitgestellt werden. Im Vorfeld eines Workshops mit Politik, Verwaltung und weiteren relevanten Akteuren wurden von der Stadtverwaltung die unten aufgeführten **fünf Suchräume** für eine potenzielle Gewerbegebietsentwicklung in Meerbusch identifiziert (siehe auch Karte auf nachfolgender Seite). Während des Workshops im Oktober 2023 wurde ein erstes Stimmungsbild bezüglich der Eignung der fünf Suchräume als Gewerbeflächenstandorte (Vor- und Nachteile) eingeholt. Eine detaillierte Standortanalyse stand bislang allerdings noch aus. In der vorliegenden Untersuchung wird nun eine **detaillierte Standortanalyse** der nachfolgenden fünf Suchräume vorgenommen.

- /// Suchraum 1: „Erweiterung Bundenrott“
- /// Suchraum 2: „Erweiterung Mollsfeld / ehem. IKG“<sup>1</sup>
- /// Suchraum 3: „In der Laack/ Witzfeld“
- /// Suchraum 4: „Further Höhe“
- /// Suchraum 5: „Grünstraße“

Die Suchräume werden dabei hinsichtlich ihrer Eignung als potenzielle Gewerbeflächen untersucht. Im Vorfeld der Standortuntersuchung hat die GMA in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung einen **Kriterienkatalog**<sup>2</sup> ausgearbeitet, welcher als Bewertungsgrundlage für die Analyse der fünf Suchräume diente. Dieser umfasst **25 Einzelkriterien**, die in **fünf Themenblöcken** – Lage und Erschließung, Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und –eigenschaften, Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation, Umweltrestriktionen und sonstige Kriterien – zusammengefasst werden.

Das **Bewertungssystem** basiert auf einer Ampelbewertung, bei der jedes Einzelkriterium mit 0 (rot), 1 (gelb) oder 2 (grün) Punkten bewertet wird. In einigen Fällen erfolgt die Bewertung nur zweistufig (0 Punkte (rot) oder 2 Punkte (grün)), wenn lediglich zwischen dem Vorhandensein oder Nichtvorhandensein des Kriteriums unterschieden werden kann. Insgesamt können maximal 50 Punkte erreicht werden, wobei die Punkte je nach Themenblock prozentual unterschiedlich gewichtet werden, um ihre jeweilige Relevanz widerzuspiegeln. Abschließend wird ein **Index** gebildet, wobei 100 % die maximale Anzahl gewichteter Punkte abbilden. Im Endergebnis wird je Suchraum ein Score zwischen 0 und 100 erzielt. Auf Grundlage des erzielten Scores kann eine Priorisierung der Flächen vorgenommen werden, die eine Entwicklungsreihenfolge der Standorte aufzeigt.

Die Grundlage für die vorliegende Untersuchung bildete eine **Vor-Ort-Begehung** der fünf Suchräume, welche von der GMA im März 2025 durchgeführt wurde. Für die Bewertung der Kriterien wurden darüber hinaus unterschiedliche raumbezogene Daten (u.a. aus dem Geoportal Rhein-Kreis-Neuss und dem Biotopkataster des LANUK NRW) ausgewertet sowie diverse Fachbereiche der Meerbuscher Stadtverwaltung konsultiert.

<sup>1</sup> Während des Workshops im Oktober 2023 wurde eine noch größere Fläche als Suchraum für die „Erweiterung Mollsfeld / ehem. IKG“ betrachtet. Diese umfasst über 80 ha. Für die weitere Prüfung im nachfolgenden Bericht wurden abweichend davon zwei alternative Abgrenzungen mit einer Größe von jew. ca. 30 ha berücksichtigt (siehe Karten zu Suchraum 2), die auch der Meerbuscher Politik bereits aus der Diskussion um das IKG bekannt sind.

<sup>2</sup> Der Kriterienkatalog und das Bewertungssystem für die Untersuchung wurden im Vorfeld, wie die Standortanalyse selbst, vom Ausschuss für Planungen und Liegenschaften der Stadt Meerbusch am 19.09.2024 beschlossen.

# POTENZIELLE SUCHRÄUME FÜR EINE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG IN MEERBUSCH



Quelle Luftbild: © Microsoft; GMA-Bearbeitung 2025

# SUCHRAUM 1: „ERWEITERUNG BUNDENROTT“



Quelle: Stadt Meerbusch 2022, GMA-Bearbeitung 2025.

## Legende



Abgrenzung Suchraum  
(ca.-Darstellung)



Ausgangspunkt für  
Entfernungsmessung

# SUCHRAUM 1: „ERWEITERUNG BUNDENROTT“

Suchraum „Erweiterung Bundenrott“ – Blickrichtung Süden (Standpunkt: südlicher Wendehammer Berta-Benz-Straße



Berta-Benz-Straße (Bestehendes Gewerbegebiet Bundenrott)



GMA-Aufnahmen 2025

Suchraum „Erweiterung Bundenrott“ – Blickrichtung Süden (Standpunkt: Kreuzung Berta-Benz-Str. / Am Strümper Busch / Am Buschend)



Am Strümper Busch (mögliche Zufahrtsstraße aus nördlicher Richtung)



# SUCHRAUM 1: „ERWEITERUNG BUNDENROTT“

## Bewertung Themenblock A: Lage & Erschließung

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumsbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock A: Lage und Erschließung / Gewichtung Themenblock: 25%</b>				<b>9</b>	<b>2,25</b>	
1	Mesolage	Lagegunst im jeweiligen Stadtteil (Zentralität)	Randlage innerhalb des Stadtteils ohne ausbaufähige Verkehrsanbindung (0 Punkte) Semi zentrale Lage innerhalb des Stadtteils mit ausbaufähiger Verkehrsanbindung (1 Punkt) zentrale Lage innerhalb des Stadtteils mit guter Verkehrsanbindung (2 Punkte)	1	0,25	Randlage in Strümp; durch K9N kann Verkehrsanbindung im Süden wesentlich verbessert werden; im Süden besteht derzeit nur Anschluss über Wohngebietsstraßen (Neuer Weg, Im Winkel).
2	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - MIV-Erreichbarkeit	Erreichbarkeit von Autobahnen	schlechte bis mäßige Autobahnanbindung (nur in mehr als 10 Minuten erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute Autobahnanbindung (innerhalb von 10 Minuten erreichbar) (1 Punkt) sehr gute Autobahnanbindung (innerhalb von 5 Minuten erreichbar) (2 Punkte)	2	0,5	Nächste Autobahnauffahrt im Norden: A 44, Anschlussstelle 28 Lank-Latum; ca. 2,6 km bzw. 5 Autofahrminuten entfernt; Im Süden: A 57, Anschlussstelle 16 Bover; weniger als 500 m bzw. 1 Autofahrminute entfernt
3	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - ÖPNV-Erreichbarkeit	Erreichbarkeit von Bus- und Bahnhofstestellen	schlechte bis mäßige ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhofstestelle nicht innerhalb von 500 m zu Fuß erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhofstestelle innerhalb von 500 m zu Fuß erreichbar) (1 Punkt) sehr gute ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhofstestelle innerhalb von 250 m zu Fuß erreichbar) (2 Punkte)	1	0,25	Nächste existierende ÖPNV-Haltestelle: U-Bahn-Haltestelle Meerbusch-Bovert (Linien U 70 / U76) im Süden, ca. 350 m bzw. 5 Gehminuten vom Suchraum entfernt; Meerbusch Strümp, Gymnasium (Linien 832, E) im Norden, ca. 850 m vom Suchraum entfernt
4	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - Fahrraderreichbarkeit	Anbindung mit Fahrrad	schlechte bis mäßige Fahrraderreichbarkeit (nicht über Radweg oder gut zu befahrende Straße erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute Fahrraderreichbarkeit (über gut zu befahrende Straße, z.B. mit Schutzstreifen erreichbar) (1 Punkt) sehr gute Fahrraderreichbarkeit (direkte Anbindung an Radweg vorhanden) (2 Punkte)	1	0,25	Fahrraderreichbarkeit aus Richtung Norden durch Straße Am Strümpfer Busch gegeben (ohne Fahrradweg); im Süden über Kalverdonksweg / Im Winkel (Fahrradwege vorhanden) gut mit dem Fahrrad zu erreichen
5	Technische Erschließung / Erschließungsaufwand (im erweiterten Umfeld)	Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im Umfeld und Breitbandversorgung	Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im Umfeld und Breitbandversorgung (noch) nicht gegeben (0 Punkte) Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld möglich (1 Punkt) Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld möglich und Breitbandversorgung vorhanden (2 Punkte)	2	0,5	<b>Kanalanschluss:</b> Nördliche Fläche: Kanalanschluss über Berta-Benz-Straße gegeben, Mischwasser DN 1000, Ausbau öffentl. Kanal ca. 15 Meter, Ausbau realistisch Südliche Fläche: Anschluss möglich, Mischwasser DN 2400 <b>Breitbandversorgung:</b> Aufgrund angrenzendem Gewerbegebiet vorhanden <b>Gas- &amp; Stromversorgung:</b> aufgrund angrenzendem Gewerbegebiet vorhanden
6	Leistungsfähigkeit Straßennetz	Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auf der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt	Nicht leistungsfähiges Straßennetz, deutliche Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (0 Punkte) Bedingt leistungsfähiges Straßennetz, gewisse Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (1 Punkt) Leistungsfähiges Straßennetz, keine Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (2 Punkte)	2	0,5	Lage im Einzugsbereich des Autobahnanschlusses Nr. 28 der A44. Dieser ist ca. 2,6 km entfernt, wobei 0,6 km über Stadtstraße und 2,0 km über Landesstraße führen. Die Straßen sind ausreichen breit und sind nur angrenzend an einem Wohngebiet, so dass diese noch ausreichend Verkehr zusätzlich aufnehmen können müssten.

# SUCHRAUM 1: „ERWEITERUNG BUNDENROTT“

## Bewertung Themenblock B: Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und -eigenschaften

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock B: Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und -eigenschaften / Gewichtung Themenblock: 35%</b>				<b>9</b>	<b>3,15</b>	
7	Flächengröße / -umfang	Flächenpotenzial in ha	niedriges Flächenpotenzial, kleiner 10 ha (0 Punkte)	1	0,35	ca. 3,7 ha im Norden + 9,4 ha im Süden; insg. 13,1 ha (durch regionalen Grünzug getrennt)
			mittleres Flächenpotenzial, zwischen 10 und 20 ha (1 Punkt)			
			hohes Flächenpotenzial, über 20 ha (2 Punkte)			
8	Flächenzuschnitt	Art des Zuschnitts	Flächenzuschnitt mit starken Einschränkungen, z.B. lang und schmal (0 Punkte)	2	0,7	durch Grünzug getrennt; vor dem Hintergrund der Flächengröße (über 10 ha) ist Zuschnitt jedoch noch als gut zu bewerten
			Flächenzuschnitt ohne Einschränkungen (2 Punkte)			
9	Aktuell bestehende Nutzungen	aktuell bestehende bauliche Nutzungen	bauliche Nutzungen vorhanden (0 Punkte)	2	0,7	Fläche wird agrarwirtschaftlich genutzt; derzeit keine baulichen Nutzungen vorhanden
			keine bauliche Nutzungen vorhanden (2 Punkte)			
10	Bodenpreis	Kosten (pro m <sup>2</sup> gewerbliches Bauland) im Verhältnis zum Durchschnitt der Suchräume (= 164 €/m <sup>2</sup> )	überdurchschnittlich Kosten (0 Punkte)	2	0,7	ausgehend von den aktuellen Bodenrichtwerten in Osterath wird hier der aktuelle Bodenrichtwert 2025 von <b>80,- €/m<sup>2</sup></b> für Gewerbe, abgeleitet aus der umgebenden Gewerbefläche Bundenrott, zugrunde gelegt; mit deutlich zu steigender Tendenz für künftige Kaufpreise, abhängig von der künftigen Nachfrage und den Möglichkeiten der Nutzung an diesem Standort
			durchschnittliche Kosten (1 Punkt)			
			unterdurchschnittliche Kosten (2 Punkte)			
11	Planungsrechtlicher Status	Darstellung der Fläche im RPD und FNP	Planungsrechtliche Grundlagen nicht vorhanden (Fläche im RPD und FNP nicht als Gewerbegebiet dargestellt) (0 Punkte)	0	0	im RPD als ASB dargestellt; im FNP nicht dargestellt
			Planungsrechtliche Grundlagen in Teilen vorhanden (Fläche im RPD als Gewerbegebiet dargestellt, aber noch nicht im FNP) (1 Punkt)			
			Planungsrechtliche Grundlagen vorhanden (Fläche im RPD und FNP als Gewerbegebiet dargestellt) (2 Punkte)			
12	Eigentumsstrukturen	Privat / Stadt Meerbusch	Fläche ist überwiegend (mehr als 50 %) oder vollständig in Privateigentum (0 Punkte)	2	0,7	mit Ausnahme des bereits verkauften Gewerbegrundstücks im südlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebietes und einer privaten Fläche im südlichen Teilbereich des Suchraumes sowie der schmalen Flächen im Randbereich der Autobahn (Eigentum der Bundesrepublik) ist Fläche im Eigentum der Stadt Meerbusch (insgesamt ca. 20 Flurstücke betroffen); Fläche befindet sich somit fast ausschließlich im Besitz der Stadt Meerbusch
			Fläche ist teilweise in Privateigentum, aber mind. zu 50 % im städt. Besitz (1 Punkt)			
			Stadt Meerbusch ist Alleineigentümerin der Fläche (2 Punkte)			

# SUCHRAUM 1: „ERWEITERUNG BUNDENROTT“

## Bewertung Themenblock C: Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock C: Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation / Gewichtung Themenblock: 15%</b>				<b>4</b>	<b>0,6</b>	
13	Soziale Infrastruktur	Nähe zu Betreuungseinrichtungen (KITA, KIGA)	Keine Betreuungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (nächste KITA / KIGA ist mehr als 10 Minuten mit Pkw bzw. mehr als 20 Minuten mit Fahrrad entfernt) (0 Punkte) Betreuungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (KITA/KIGA innerhalb von 10 Minuten mit Pkw bzw. 20 Minuten mit Fahrrad erreichbar) (1 Punkt) Betreuungseinrichtungen im direkten Standortumfeld vorhanden (KITA/KIGA innerhalb von 5 Minuten mit Pkw bzw. 10 Minuten mit Fahrrad erreichbar) (2 Punkte)	2	0,3	nächste KITA: Kindertageseinrichtung "Schatzinsel", Kaustinenweg 1, 40670 Meerbusch; ca. 1,0 km bzw. 2 Auto-/Fahrradfahrminuten vom Suchraum entfernt; dazu Katholischer Kindergarten St. Franziskus - Horizonte in der Paul-Jülke-Straße (ebenfalls innerhalb 5 Minuten zu erreichen)
14	Versorgungseinrichtungen	Nähe zu Versorgungseinrichtungen (wesentliche Lebensmittelmärkte)	Keine Versorgungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (nächster Lebensmittelmarkt ist mehr als 10 Minuten fußläufig entfernt) (0 Punkte) Versorgungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (Lebensmittelmarkt innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreichbar) (1 Punkt) Versorgungseinrichtungen im direkten Standortumfeld vorhanden (Lebensmittelmarkt innerhalb von 5 Minuten fußläufig erreichbar) (2 Punkte)	0	0	nächster Lebensmittelmarkt im Norden: Edeka Müller, Josef-Kochtes-Straße; ca. 1,4 km bzw. 19 Gehminuten entfernt; im Süden: Aldi, Gottlieb-Daimler-Straße; ca. 1,4 km bzw. 19 Gehminuten entfernt
15	Mögliche Nutzungskonflikte	z.B. aufgrund Nähe zu Wohnquartieren (Schall- / Geruchsemissionen)	Nähe zu Wohnquartieren oder sonstige Nutzungskonflikte gegeben (0 Punkte) Keine Nähe zu Wohnquartieren / keine sonstigen Nutzungskonflikte (2 Punkte)	2	0,3	im Süden wird Wohngebiet (Neuer Weg) durch Bahntrasse vom Suchraum getrennt; im Norden befinden sich nächstgelegene Wohngebiete erst entlang Am Stümper Busch / Heinrich-Heine-Straße

GMA-Bewertung 2025

# SUCHRAUM 1: „ERWEITERUNG BUNDENROTT“

## Bewertung Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 1)

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 1) / Gewichtung Themenblock: 20%</b>				<b>10</b>	<b>2,0</b>	
16	Pflanzenbestand	Pflanzenbewuchs	starker Bewuchs (mehr als 50 % Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (0 Punkte) geringer bis moderater Bewuchs (bis 50 % Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (1 Punkt) kein Bewuchs (Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (2 Punkte)	2	0,4	minimaler Baum- und Strauchbewuchs entlang der Autobahn (schätzungsweise unter 1% der Gesamtfläche), Fläche wird überwiegend agrarwirtschaftlich genutzt
17	Biotoptyp / Biologische Artenvielfalt / Landschaftskonflikte	FH, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Regionaler Grünzug, Landschaftsschutzgebiet, Waldgebiet, Biotopverbundfläche, Gebiete zum Schutz der Natur)	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	2	0,4	eine Restriktionen vorhanden; regionaler Grünzug ist ausgespart; Entwicklungsziel für die Landschaft (§18 LG NW): "1. Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft"
18	Bodentyp	schutzwürdige Böden, Bodenwert (Landwirtschaft) <sup>1</sup>	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	2	0,4	Bodenfunktionsbewertung: Böden mit mittlerem bis hohem Leistungsvermögen (Kategorie 2)
19	Wasser	Wasserschutzgebiet <sup>2</sup>	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	2	0,4	nördlicher Teilbereich des Suchraums ist Schutzzone III b zuzuordnen, jedoch weniger als 50% der Gesamtfläche und somit keine Restriktionen vorhanden
20	Wasser	Überschwemmungsgebiet	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	2	0,4	Kein Überschwemmungsgebiet in diesem Bereich
21	Wasser	Gefährdung durch Starkregen	Gefährdungsklasse hoch / sehr hoch (0 Punkte) Gefährdungsklasse mäßig (1 Punkt) Gefährdungsklasse gering (2 Punkte)	0	0	Gefährdungsklasse hoch

GMA-Bewertung 2025

<sup>1</sup> Für die Bewertung des Kriteriums 18 wird die Bodenfunktionsbewertung herangezogen. Unter Bodenschätzung versteht man die Bewertung der Ertragsfähigkeit und damit die Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke. Restriktionen liegen vor, wenn ein überwiegender Teil der Fläche (mehr als 50%) Böden mit hohem oder Böden mit sehr hohem Leistungsvermögen aufweist (Kategorien 3-4). Bei Böden mit geringen bis mittleren (Kategorie 1) bzw. mittlerem bis hohem Leistungsvermögen (Kategorie 2) liegen keine Restriktionen vor. Das Kriterium ist jedoch nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

<sup>2</sup> Wasserschutzgebiete umfassen grundsätzlich das gesamte Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage. Der unterschiedlichen Auswirkung der Gefahrenherde auf die Wassergewinnung wird durch Gliederung des Wasserschutzgebietes in drei Schutz zonen entsprochen. Da die Gefahr schädigender Einflüsse mit der Annäherung an die Gewinnungsanlage zunimmt, werden entsprechend dem steigenden Schutzbedarf die Schutzanforderungen in Richtung Fassungsanlage immer höher. Restriktionen liegen vor wenn ein Großteil der Fläche des Suchraumes (mind. 50%) Schutzzone III zuordnen ist oder wenn bereits Teilflächen (egal welcher Größe) den Zonen I oder II zuzuordnen sind.

# SUCHRAUM 1: „ERWEITERUNG BUNDENROTT“

## Bewertung Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 2) und Themenblock E: Sonstige Kriterien

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumsbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 2) / Gewichtung Themenblock: 20%</b>				<b>1</b>	<b>0,2</b>	
22	Luft	Humanbioklimatische Bedeutung (Tagsituation)	hoch / sehr hoch (0 Punkte) mittel (1 Punkt) gering (2 Punkte)	0	0	Tag: hohe humanbioklimatische Bedeutung
23	Luft	Kaltluftvolumendichte (in m <sup>3</sup> / s*m)	> 50 bis 106 (0 Punkte) > 35 bis 50 (1 Punkt) 0 bis 35 (2 Punkte)	1	0,2	max. < 45 - 50
24	Luft	Kaltluftleitbahn / Kaltluftzufluss	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	0	0	südwestlicher Teil der Fläche ist Kaltluftentstehungsgebiet; damit liegen Restriktionen vor
<b>Themenblock E: Sonstige Kriterien / Gewichtung Themenblock: 5%</b>				<b>1</b>	<b>0,05</b>	
25	Interkommunale Kooperation	Eignung für Interkommunale Kooperation	aufgrund Lage weniger gut für interkommunale Kooperation geeignet (1 Punkt) aufgrund Lage gut für interkommunale Kooperation geeignet (2 Punkte)	1	0,05	keine Stadtrandlage und somit weniger gut für interkommunale Kooperation geeignet

GMA-Bewertung 2025

**Gesamtbewertung: 34 / 50 Punkten bzw. 8,25 Punkte gewichtet → Index: 70 % (Rang 1)**

Der Suchraum 1 „Erweiterung Bundenrott“ weist von allen untersuchten Suchräumen die höchste Eignung für eine gewerbliche Entwicklung auf (**Gesamtindex: 70 %**). **Besonders positiv** wirken sich die **günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen** aus: Die Fläche ist mit rd. 13,1 ha vergleichsweise groß bemessen (wenn auch nicht ganz ausreichend zum Ausgleich des ermittelten Gewerbeflächenfehlbetrages in Höhe von rd. 17,9 ha), ist fast ausschließlich im städtischen Eigentum und zeichnet sich durch einen sehr niedrigen Bodenpreis von 80 €/m<sup>2</sup> aus. Die verkehrliche Anbindung ist insgesamt gut und könnte durch den Bau der Kn9 weiter verbessert werden<sup>1</sup>; auch die technische Infrastruktur ist bereits weitgehend vorhanden. Durch die unmittelbare Lage an ein bestehendes Gewerbegebiet bestehen Synergien in der Erschließung und Nutzungsstruktur. **Kritisch zu bewerten** sind hingegen vereinzelt vorliegende Umweltrestriktionen – wie eine hohe Starkregengefährdung, eine hohe humanbioklimatische Bedeutung sowie das Vorliegen eines Kaltluftentstehungsgebietes im Suchraum – welche jedoch nicht als Ausschlusskriterien zu bewerten sind. Insgesamt ist die Eignung des Suchraums als zukünftiger Gewerbegebietsstandort jedoch als hoch einzustufen, sodass dieser **prioritär zu entwickeln ist**.

<sup>1</sup> Der Bau der K9n wurde bei der Bewertung des Suchraums noch nicht berücksichtigt.

# SUCHRAUM 2: „ERWEITERUNG MOLLSFELD / EHEM. IKG“ – ALTERNATIVE 1



## Legende



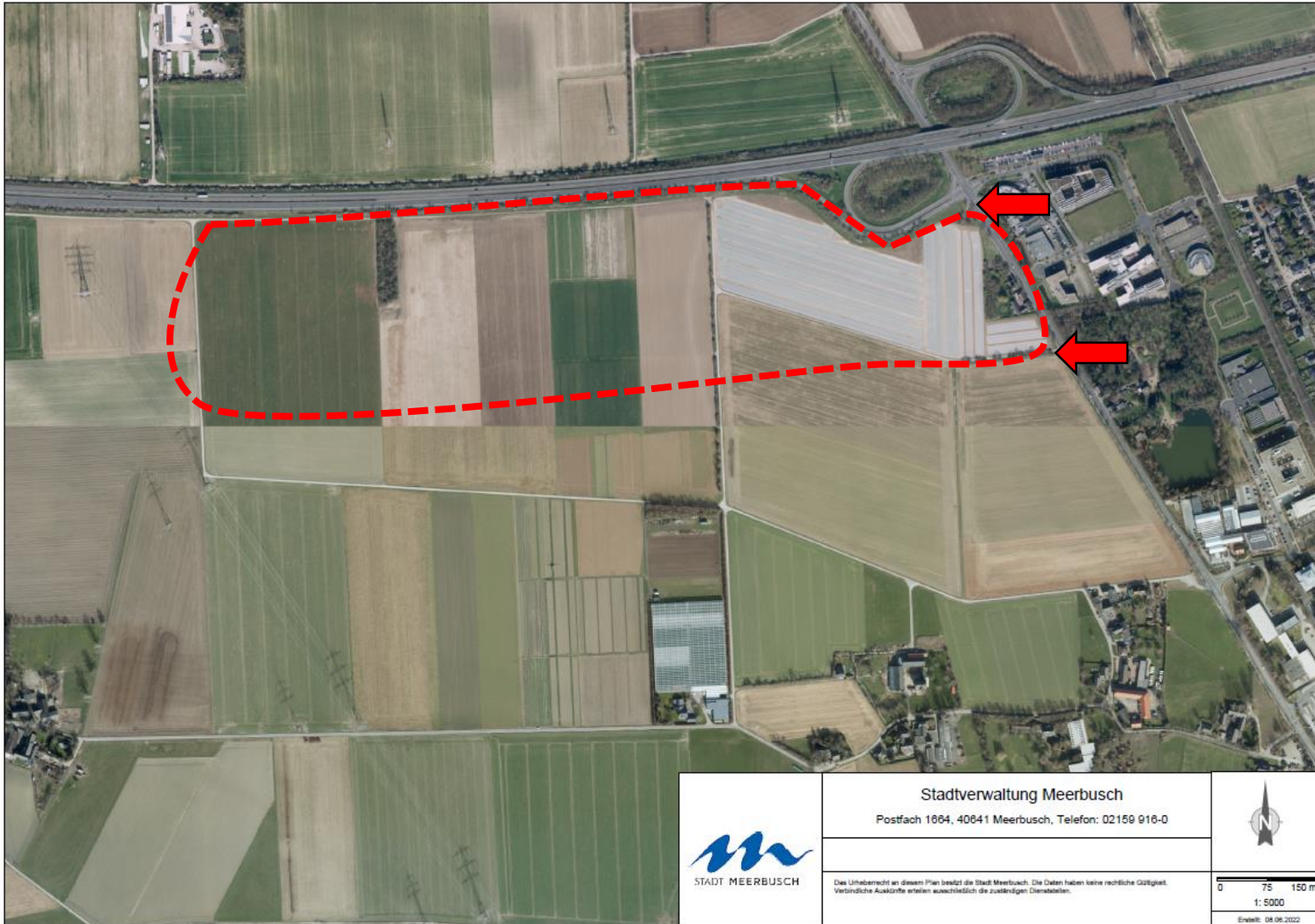
Abgrenzung Suchraum  
(ca. – Darstellung)





Ausgangspunkt für  
Entfernungsmessung

Quelle: Stadt Meerbusch 2022, GMA-Bearbeitung 2025.

# SUCHRAUM 2: „ERWEITERUNG MOLLSFELD / EHEM. IKG“ – ALTERNATIVE 2



## Legende

-  Abgrenzung Suchraum (ca. – Darstellung)
-  Ausgangspunkt für Entfernungsmessung

 STADT MEERBUSCH	Stadtverwaltung Meerbusch Postfach 1864, 40641 Meerbusch, Telefon: 02159 916-0	  1: 5000 Erstellt: 08.08.2022
	<small>Das Urheberrecht an diesem Plan besitzt die Stadt Meerbusch. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschließlich die zuständigen Dienststellen.</small>	

Quelle: Stadt Meerbusch 2022, GMA-Bearbeitung 2025.

## SUCHRAUM 2: „ERWEITERUNG MOLLSFELD / EHEM. IKG“

Suchraum „Erweiterung Mollsfeld / ehem. IKG“ – Blickrichtung Südwesten  
(Standpunkt: Autobahnauffahrt A 44)



Suchraum „Erweiterung Mollsfeld / ehem. IKG“ – Blickrichtung Norden  
(Standpunkt: Feldweg nahe dem Hof an der Krefelder Str.)



Fahrradweg an der Krefelder Straße



Kreuzung Krefelder Str. / Otto-Hahn-Str. / Auffahrt A 44 (möglicher Zufahrtsbereich aus nördlicher Richtung)



GMA-Aufnahmen 2025

# SUCHRAUM 2: „ERWEITERUNG MOLLSFELD / EHEM. IKG“ – ALTERNATIVE 1

## Bewertung Themenblock A: Lage & Erschließung

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock A: Lage und Erschließung / Gewichtung Themenblock: 25%</b>				<b>9</b>	<b>2,25</b>	
1	Mesolage	Lagegunst im jeweiligen Stadtteil (Zentralität)	Randlage innerhalb des Stadtteils ohne ausbaufähige Verkehrsanbindung (0 Punkte) Semi zentrale Lage innerhalb des Stadtteils mit ausbaufähiger Verkehrsanbindung (1 Punkt) zentrale Lage innerhalb des Stadtteils mit guter Verkehrsanbindung (2 Punkte)	1	0,25	nördliche Randlage in Osterath; jedoch mit guter Verkehrsanbindung
2	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - MIV-Erreichbarkeit	Erreichbarkeit von Autobahnen	schlechte bis mäßige Autobahnanbindung (nur in mehr als 10 Minuten erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute Autobahnanbindung (innerhalb von 10 Minuten erreichbar) (1 Punkt) sehr gute Autobahnanbindung (innerhalb von 5 Minuten erreichbar) (2 Punkte)	2	0,5	nächste Autobahnauffahrt: A 44, Anschlussstelle 26 Osterath; direkt an Suchraum (im Norden) angrenzend
3	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - ÖPNV-Erreichbarkeit	Erreichbarkeit von Bus- und Bahnhaltstellen	schlechte bis mäßige ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle nicht innerhalb von 500 m zu Fuß erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle innerhalb von 500 m zu Fuß erreichbar) (1 Punkt) sehr gute ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle innerhalb von 250 m zu Fuß erreichbar) (2 Punkte)	2	0,5	nächste ÖPNV-Haltestelle: U-Bahn-Haltestelle Gögesheide (U 76); ca. 250 m vom Suchraum (im Süden) entfernt
4	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - Fahrraderreichbarkeit	Anbindung mit Fahrrad	schlechte bis mäßige Fahrraderreichbarkeit (nicht über Radweg oder gut zu befahrende Straße erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute Fahrraderreichbarkeit (über gut zu befahrende Straße, z.B. mit Schutzstreifen erreichbar) (1 Punkt) sehr gute Fahrraderreichbarkeit (direkte Anbindung an Radweg vorhanden) (2 Punkte)	2	0,5	Fahrradwege entlang Krefelder Straße und im Süden (u.a. Hingstenweg) vorhanden
5	Technische Erschließung / Erschließungsaufwand (im erweiterten Umfeld)	Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im Umfeld und Breitbandversorgung	Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im Umfeld und Breitbandversorgung (noch) nicht gegeben (0 Punkte) Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld möglich (1 Punkt) Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld möglich und Breitbandversorgung vorhanden (2 Punkte)	0	0	<b>Kanalanschluss:</b> Keine gesicherte Erschließung, nur möglich mit Grunddienstbarkeiten oder mit Kauf der etwaigen Grundstücke. Anschluss möglich über Otto-Hahn-Straße (Wendehammer), Mischwasser DN 250. Tiefer im südlichen Bereich befinden sich Druckleitungen DN 63. Diese sind nicht für die Erschließung in Betracht zu ziehen. <b>Gas-, Strom-, Breitbandversorgung:</b> Strom und Gas wird vsl. nicht in dem Maße wie benötigt zur Verfügung stehen. Glasfaser liegt im benachbarten Gewerbegebiet Mollsfeld.
6	Leistungsfähigkeit Straßennetz	Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auf der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt	Nicht leistungsfähiges Straßennetz, deutliche Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (0 Punkte) Bedingt leistungsfähiges Straßennetz, gewisse Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (1 Punkt) Leistungsfähiges Straßennetz, keine Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (2 Punkte)	2	0,5	innerhalb des Einzugsbereich des Autobahnanschlusses Nr. 26 der A44 gelegen (an eine Landesstraße angrenzend); für zusätzlichen Verkehr bestehen keine Bedenken

# SUCHRAUM 2: „ERWEITERUNG MOLLSFELD / EHEM. IKG“ – ALTERNATIVE 1

## Bewertung Themenblock B: Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und -eigenschaften

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock B: Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und -eigenschaften / Gewichtung Themenblock: 35%</b>				<b>8</b>	<b>2,8</b>	
7	Flächengröße / -umfang	Flächenpotenzial in ha	niedriges Flächenpotenzial, kleiner 10 ha (0 Punkte)	2	0,7	insg. ca. 30 ha.
			mittleres Flächenpotenzial, zwischen 10 und 20 ha (1 Punkt)			
			hohes Flächenpotenzial, über 20 ha (2 Punkte)			
8	Flächenzuschnitt	Art des Zuschnitts	Flächenzuschnitt mit starken Einschränkungen, z.B. lang und schmal (0 Punkte)	2	0,7	nahezu idealer Flächenzuschnitt; keine Einschränkungen vorhanden
			Flächenzuschnitt ohne Einschränkungen (2 Punkte)			
9	Aktuell bestehende Nutzungen	aktuell bestehende bauliche Nutzungen	bauliche Nutzungen vorhanden (0 Punkte)	2	0,7	mit Ausnahme eines kleinen Hofes an der Bundesstraße keine größeren baulichen Nutzungen vorhanden
			keine bauliche Nutzungen vorhanden (2 Punkte)			
10	Bodenpreis	Kosten (pro m <sup>2</sup> gewerbliches Bauland) im Verhältnis zum Durchschnitt der Suchräume (= 164 € / m <sup>2</sup> )	überdurchschnittlich Kosten (0 Punkte)	2	0,7	ausgehend von den aktuellen Bodenrichtwerten in Osterath, wird hier der aktuelle Bodenrichtwert 2025 im Durchschnitt von <b>110,- €/m<sup>2</sup></b> für Gewerbe, abgeleitet aus den Bodenrichtwerten (105,- €/qm und 115,- €/qm) der angrenzenden Gewerbeflächen Otto- Hahn-Str. und Earl-Bakken-Platz/ Lise-Meitner-Str. Grünstraße, zugrunde gelegt, mit klar steigender Tendenz für künftige Kaufpreise, abhängig von der künftigen Nachfrage und den Möglichkeiten der Nutzung an diesem Standort
			durchschnittliche Kosten (1 Punkt)			
			unterdurchschnittliche Kosten (2 Punkte)			
11	Planungsrechtlicher Status	Darstellung der Fläche im RPD und FNP	Planungsrechtliche Grundlagen nicht vorhanden (Fläche im RPD und FNP nicht als Gewerbegebiet dargestellt) (0 Punkte)	0	0	im RPD ist ein Teil der Fläche als GIB-Z (für zweckgebundene Nutzung: Überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung) dargestellt; eine eigenständige Entwicklung eines Gewerbegebiets durch die Stadt Meerbusch stimmt jedoch nicht mit dem RPD überein, da dieser ein interkommunales Gewerbegebiet vorzieht; somit wäre auch hier eine Anpassung des RPD nötig; im FNP nicht dargestellt
			Planungsrechtliche Grundlagen in Teilen vorhanden (Fläche im RPD als Gewerbegebiet dargestellt, aber noch nicht im FNP) (1 Punkt)			
			Planungsrechtliche Grundlagen vorhanden (Fläche im RPD und FNP als Gewerbegebiet dargestellt) (2 Punkte)			
12	Eigentumsstrukturen	Privat / Stadt Meerbusch	Fläche ist überwiegend (mehr als 50 %) oder vollständig in Privateigentum (0 Punkte)	0	0	Großteil Privat- bzw. Fremdeigentum mit hoher Anzahl von Fremdeigentümern
			Fläche ist teilweise in Privateigentum, aber mind. zu 50 % im städt. Besitz (1 Punkt)			
			Stadt Meerbusch ist Alleineigentümerin der Fläche (2 Punkte)			

GMA-Bewertung 2025

# SUCHRAUM 2: „ERWEITERUNG MOLLSFELD / EHEM. IKG“ – ALTERNATIVE 1

## Bewertung Themenblock C: Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock C: Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation / Gewichtung Themenblock: 15%</b>				<b>4</b>	<b>0,6</b>	
13	Soziale Infrastruktur	Nähe zu Betreuungseinrichtungen (KITA, KIGA)	Keine Betreuungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (nächste KITA / KIGA ist mehr als 10 Minuten mit Pkw bzw. mehr als 20 Minuten mit Fahrrad entfernt) (0 Punkte) Betreuungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (KITA/KIGA innerhalb von 10 Minuten mit Pkw bzw. 20 Minuten mit Fahrrad erreichbar) (1 Punkt) Betreuungseinrichtungen im direkten Standortumfeld vorhanden (KITA/KIGA innerhalb von 5 Minuten mit Pkw bzw. 10 Minuten mit Fahrrad erreichbar) (2 Punkte)	2	0,3	nächste KITA: Kita Glückskinder, Am Schweinheimer Kirchweg 3, 40670 Meerbusch; ca. 600 m bzw. 1 Auto-/ 2 Fahrradfahrminuten vom Suchraum im Süden entfernt
14	Versorgungseinrichtungen	Nähe zu Versorgungseinrichtungen (wesentliche Lebensmittelmärkte)	Keine Versorgungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (nächster Lebensmittelmart ist mehr als 10 Minuten fußläufig entfernt) (0 Punkte) Versorgungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (Lebensmittelmart innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreichbar) (1 Punkt) Versorgungseinrichtungen im direkten Standortumfeld vorhanden (Lebensmittelmart innerhalb von 5 Minuten fußläufig erreichbar) (2 Punkte)	0	0	nächster Lebensmittelmarkt: Netto, Rudolf-Diesel-Straße; ca. 950 m bzw. 13 Gehminuten vom Suchraum (im Süden) entfernt
15	Mögliche Nutzungskonflikte	z.B. aufgrund Nähe zu Wohnquartieren (Schall- / Geruchsemissionen)	Nähe zu Wohnquartieren oder sonstige Nutzungskonflikte gegeben (0 Punkte) Keine Nähe zu Wohnquartieren / keine sonstigen Nutzungskonflikte (2 Punkte)	2	0,3	keine Wohnquartiere im erweiterten Standortumfeld; auch sonst keine Nutzungskonflikte ersichtlich

GMA-Bewertung 2025

# SUCHRAUM 2: „ERWEITERUNG MOLLSFELD / EHEM. IKG“ – ALTERNATIVE 1

## Bewertung Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 1)

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 1) / Gewichtung Themenblock: 20%</b>				<b>6</b>	<b>1,2</b>	
16	Pflanzenbestand	Pflanzenbewuchs	starker Bewuchs (mehr als 50 % Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (0 Punkte)	2	0,4	minimaler Baum- und Strauchbewuchs (schätzungsweise unter 1% der Gesamtfläche)
			geringer bis moderater Bewuchs (bis 50 % Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (1 Punkt)			
			kein Bewuchs (Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (2 Punkte)			
17	Biotoptyp / Biologische Artenvielfalt / Landschaftskonflikte	FH, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Regionaler Grünzug, Landschaftsschutzgebiet, Waldgebiet, Biotopverbundfläche, Gebiete zum Schutz der Natur)	Restriktionen vorhanden (0 Punkte)	2	0,4	keine Restriktionen vorhanden; Ausnahme: geschützte Landschaftsbestandteile (Objekt) LB und Natürliche Entwicklung NE (Zweckbestimmung f. Brachfläche); Entwicklungsziel für die Landschaft (§18 LG NW): "2. Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen"
			keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)			
18	Bodentyp	schutzwürdige Böden, Bodenwert (Landwirtschaft) <sup>1</sup>	Restriktionen vorhanden (0 Punkte)	0	0	Bodenfunktionsbewertung: Böden mit hohem (Kategorie 3) bis sehr hohem Leistungsvermögen (Kategorie 4) und somit Restriktionen vorhanden
			keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)			
19	Wasser	Wasserschutzgebiet <sup>2</sup>	Restriktionen vorhanden (0 Punkte)	0	0	Suchraum liegt fast vollständig (deutlich mehr als 50%) innerhalb der geplanten Schutzzone IIIb, somit Restriktionen vorhanden
			keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)			
20	Wasser	Überschwemmungsgebiet	Restriktionen vorhanden (0 Punkte)	2	0,4	Kein Überschwemmungsgebiet in diesem Bereich
			keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)			
21	Wasser	Gefährdung durch Starkregen	Gefährdungsklasse hoch / sehr hoch (0 Punkte)	0	0	Gefährdungsklasse hoch
			Gefährdungsklasse mäßig (1 Punkt)			
			Gefährdungsklasse gering (2 Punkte)			

GMA-Bewertung 2025

<sup>1</sup> Für die Bewertung des Kriteriums 18 wird die Bodenfunktionsbewertung herangezogen. Unter Bodenschätzung versteht man die Bewertung der Ertragsfähigkeit und damit die Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke. Restriktionen liegen vor, wenn ein überwiegender Teil der Fläche (mehr als 50%) Böden mit hohem oder Böden mit sehr hohem Leistungsvermögen aufweist (Kategorien 3-4). Bei Böden mit geringen bis mittleren (Kategorie 1) bzw. mittlerem bis hohem Leistungsvermögen (Kategorie 2) liegen keine Restriktionen vor. Das Kriterium ist jedoch nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

<sup>2</sup> Wasserschutzgebiete umfassen grundsätzlich das gesamte Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage. Der unterschiedlichen Auswirkung der Gefahrenherde auf die Wassergewinnung wird durch Gliederung des Wasserschutzgebietes in drei Schutz zonen entsprochen. Da die Gefahr schädigender Einflüsse mit der Annäherung an die Gewinnungsanlage zunimmt, werden entsprechend dem steigenden Schutzbedarf die Schutzanforderungen in Richtung Fassungsanlage immer höher. Restriktionen liegen vor wenn ein Großteil der Fläche des Suchraumes (mind. 50%) Schutzzone III zuordnen ist oder wenn bereits Teilflächen (egal welcher Größe) den Zonen I oder II zuzuordnen sind.

# SUCHRAUM 2: „ERWEITERUNG MOLLSFELD / EHEM. IKG“ – ALTERNATIVE 1

## Bewertung Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 2) und Themenblock E: Sonstige Kriterien

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 2) / Gewichtung Themenblock: 20%</b>				<b>1</b>	<b>0,2</b>	
22	Luft	Humanbioklimatische Bedeutung (Tagsituation)	hoch / sehr hoch (0 Punkte) mittel (1 Punkt) gering (2 Punkte)	0	0	Tag: überwiegend hohe humanbioklimatische Bedeutung (in Teilbereichen mittlere humanbioklimatische Bedeutung)
23	Luft	Kaltluftvolumendichte (in m <sup>3</sup> / s*m)	> 50 bis 106 (0 Punkte) > 35 bis 50 (1 Punkt) 0 bis 35 (2 Punkte)	1	0,2	max. < 45 - 50
24	Luft	Kaltluftleitbahn / Kaltluftzufluss	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	0	0	geringer Teil der Fläche im Nordosten ist Kaltluftentstehungsgebiet; damit liegen Restriktionen vor
<b>Themenblock E: Sonstige Kriterien / Gewichtung Themenblock: 5%</b>				<b>2</b>	<b>0,1</b>	
25	Interkommunale Kooperation	Eignung für Interkommunale Kooperation	aufgrund Lage weniger gut für interkommunale Kooperation geeignet (1 Punkt) aufgrund Lage gut für interkommunale Kooperation geeignet (2 Punkte)	2	0,1	interkommunale Kooperation mit Krefeld wäre aufgrund der Lage rein theoretisch möglich

GMA-Bewertung 2025

**Gesamtbewertung: 30 / 50 Punkten bzw. 7,15 Punkte gewichtet → Index: 61 % (Rang 2)**

Im Rahmen der Bewertung von Suchraum 2 wurden zwei alternative Abgrenzungen berücksichtigt, die der Meerbuscher Politik bereits aus der Diskussion um das IKG bekannt sind (siehe Karten auf den Seiten 12 und 13). Der Suchraum 2 (Alternative 1) erreicht mit einem **Indexwert von 61 %** die zweithöchste Bewertung aller untersuchten Flächen und stellt insbesondere aufgrund seiner Lagegunst und Flächengröße ein potenziell geeignetes Areal für eine gewerbliche Entwicklung in Meerbusch dar. **Positiv hervorzuheben** sind die direkte Autobahnanbindung, die gute Erreichbarkeit per ÖPNV und Fahrrad sowie die unmittelbare Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet. Mit rd. 30 ha ist die Fläche mit Abstand die größte der betrachteten Suchräume und bietet somit ausreichend Potenzial zur Deckung des ermittelten Gewerbeflächenfehlbetrages. Auch der vergleichsweise niedrige Bodenpreis spricht für den Standort. Allerdings bestehen auch **nicht zu unterschätzende Hemmnisse**: Die Fläche befindet sich nicht im städtischen Eigentum und die Erschließung mit technischer Infrastruktur ist noch nicht im erforderlichen Umfang gegeben. Zudem sprechen zahlreiche Umweltrestriktionen gegen eine Gewerbeflächenentwicklung von Suchraum 2. Hierzu zählen etwa die hohen Bodenwerte, eine hohe Starkregengefährdung, die Lage innerhalb einer geplanten Wasserschutzzone sowie die überwiegend hohe humanbioklimatische Bedeutung der Freifläche. Dazu ist darauf hinzuweisen, dass eine eigenständige Entwicklung des Suchraums als Gewerbegebiet durch die Stadt Meerbusch aktuell nicht mit den Zielen des RPD übereinstimmt, da dieser hier ein **interkommunales Gewerbegebiet vorzieht**. Somit wäre an dieser Stelle eine Anpassung des RPD nötig, was mit einem deutlich erhöhten Zeitaufwand einherginge.

# SUCHRAUM 2: „ERWEITERUNG MOLLSFELD / EHEM. IKG“ – ALTERNATIVE 2

## Bewertung Themenblock A: Lage & Erschließung

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock A: Lage und Erschließung / Gewichtung Themenblock: 25%</b>				<b>7</b>	<b>1,75</b>	
1	Mesolage	Lagegunst im jeweiligen Stadtteil (Zentralität)	Randlage innerhalb des Stadtteils ohne ausbaufähige Verkehrsanbindung (0 Punkte) Semi zentrale Lage innerhalb des Stadtteils mit ausbaufähiger Verkehrsanbindung (1 Punkt) zentrale Lage innerhalb des Stadtteils mit guter Verkehrsanbindung (2 Punkte)	1	0,25	nördliche Randlage in Osterath; jedoch mit guter Verkehrsanbindung
2	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - MIV-Erreichbarkeit	Erreichbarkeit von Autobahnen	schlechte bis mäßige Autobahnanbindung (nur in mehr als 10 Minuten erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute Autobahnanbindung (innerhalb von 10 Minuten erreichbar) (1 Punkt) sehr gute Autobahnanbindung (innerhalb von 5 Minuten erreichbar) (2 Punkte)	2	0,5	nächste Autobahnauffahrt: A 44, Anschlussstelle 26 Osterath; direkt an Suchraum (im Norden) angrenzend
3	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - ÖPNV-Erreichbarkeit	Erreichbarkeit von Bus- und Bahnhaltstellen	schlechte bis mäßige ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle nicht innerhalb von 500 m zu Fuß erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle innerhalb von 500 m zu Fuß erreichbar) (1 Punkt) sehr gute ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle innerhalb von 250 m zu Fuß erreichbar) (2 Punkte)	0	0	nächste ÖPNV-Haltestelle: U-Bahn-Haltestelle Gögesheide (U 76); ca. 650 m vom Suchraum (im Süden) entfernt
4	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - Fahrraderreichbarkeit	Anbindung mit Fahrrad	schlechte bis mäßige Fahrraderreichbarkeit (nicht über Radweg oder gut zu befahrende Straße erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute Fahrraderreichbarkeit (über gut zu befahrende Straße, z.B. mit Schutzstreifen erreichbar) (1 Punkt) sehr gute Fahrraderreichbarkeit (direkte Anbindung an Radweg vorhanden) (2 Punkte)	2	0,5	Fahrradweg entlang Krefelder Straße vorhanden
5	Technische Erschließung / Erschließungsaufwand (im erweiterten Umfeld)	Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im Umfeld und Breitbandversorgung	Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im Umfeld und Breitbandversorgung (noch) nicht gegeben (0 Punkte) Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld möglich (1 Punkt) Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld möglich und Breitbandversorgung vorhanden (2 Punkte)	0	0	<b>Kanalanschluss:</b> Keine gesicherte Erschließung, nur möglich mit Grunddienstbarkeiten oder mit Kauf der etwaigen Grundstücke. Anschluss möglich über Otto-Hahn-Straße (Wendehammer), Mischwasser DN 250. Tiefer im südlichen Bereich befinden sich Druckleitungen DN 63. Diese sind nicht für die Erschließung in Betracht zu ziehen. <b>Gas-, Strom-, Breitbandversorgung:</b> Strom und Gas wird vsl. nicht in dem Maße wie benötigt zur Verfügung stehen. Glasfaser liegt in der Straße Mollsfeld im Nahbereich.
6	Leistungsfähigkeit Straßennetz	Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auf der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt	Nicht leistungsfähiges Straßennetz, deutliche Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (0 Punkte) Bedingt leistungsfähiges Straßennetz, gewisse Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (1 Punkt) Leistungsfähiges Straßennetz, keine Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (2 Punkte)	2	0,5	innerhalb des Einzugsbereich des Autobahnanschlusses Nr. 26 der A44 gelegen (an eine Landesstraße angrenzend); für zusätzlichen Verkehr bestehen keine Bedenken

# SUCHRAUM 2: „ERWEITERUNG MOLLSFELD / EHEM. IKG“ – ALTERNATIVE 2

## Bewertung Themenblock B: Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und -eigenschaften

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock B: Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und -eigenschaften / Gewichtung Themenblock: 35%</b>				<b>8</b>	<b>2,8</b>	
7	Flächengröße / -umfang	Flächenpotenzial in ha	niedriges Flächenpotenzial, kleiner 10 ha (0 Punkte)	2	0,7	insg. ca. 30 ha.
			mittleres Flächenpotenzial, zwischen 10 und 20 ha (1 Punkt)			
			hohes Flächenpotenzial, über 20 ha (2 Punkte)			
8	Flächenzuschnitt	Art des Zuschnitts	Flächenzuschnitt mit starken Einschränkungen, z.B. lang und schmal (0 Punkte)	2	0,7	länglicher Flächenzuschnitt; aufgrund der Flächengröße jedoch nicht als deutliche Einschränkung zu bewerten
			Flächenzuschnitt ohne Einschränkungen (2 Punkte)			
9	Aktuell bestehende Nutzungen	aktuell bestehende bauliche Nutzungen	bauliche Nutzungen vorhanden (0 Punkte)	2	0,7	mit Ausnahme eines kleinen Hofes an der Bundesstraße keine größeren baulichen Nutzungen vorhanden
			keine bauliche Nutzungen vorhanden (2 Punkte)			
10	Bodenpreis	Kosten (pro m <sup>2</sup> gewerbliches Bauland) im Verhältnis zum Durchschnitt der Suchräume (= 164 € / m <sup>2</sup> )	überdurchschnittlich Kosten (0 Punkte)	2	0,7	ausgehend von den aktuellen Bodenrichtwerten in Osterath, wird hier der aktuelle Bodenrichtwert 2025 im Durchschnitt von <b>110,- €/m<sup>2</sup></b> für Gewerbe, abgeleitet aus den Bodenrichtwerten (105,- €/qm und 115,- €/qm) der angrenzenden Gewerbeflächen Otto- Hahn-Str. und Earl-Bakken-Platz/ Lise-Meitner-Str. Grünstraße, zugrunde gelegt, mit klar steigender Tendenz für künftige Kaufpreise, abhängig von der künftigen Nachfrage und den Möglichkeiten der Nutzung an diesem Standort
			durchschnittliche Kosten (1 Punkt)			
			unterdurchschnittliche Kosten (2 Punkte)			
11	Planungsrechtlicher Status	Darstellung der Fläche im RPD und FNP	Planungsrechtliche Grundlagen nicht vorhanden (Fläche im RPD und FNP nicht als Gewerbegebiet dargestellt) (0 Punkte)	0	0	im RPD ist ein Teil der Fläche als GIB-Z (für zweckgebundene Nutzung: Überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung) dargestellt; eine eigenständige Entwicklung eines Gewerbegebiets durch die Stadt Meerbusch stimmt jedoch nicht mit dem RPD überein, da dieser ein interkommunales Gewerbegebiet vorzieht; somit wäre auch hier eine Anpassung des RPD nötig; im FNP nicht dargestellt
			Planungsrechtliche Grundlagen in Teilen vorhanden (Fläche im RPD als Gewerbegebiet dargestellt, aber noch nicht im FNP) (1 Punkt)			
			Planungsrechtliche Grundlagen vorhanden (Fläche im RPD und FNP als Gewerbegebiet dargestellt) (2 Punkte)			
12	Eigentumsstrukturen	Privat / Stadt Meerbusch	Fläche ist überwiegend (mehr als 50 %) oder vollständig in Privateigentum (0 Punkte)	0	0	Großteil Privat- bzw. Fremdeigentum mit hoher Anzahl von Fremdeigentümern
			Fläche ist teilweise in Privateigentum, aber mind. zu 50 % im städt. Besitz (1 Punkt)			
			Stadt Meerbusch ist Alleineigentümerin der Fläche (2 Punkte)			

GMA-Bewertung 2025

# SUCHRAUM 2: „ERWEITERUNG MOLLSFELD / EHEM. IKG“ – ALTERNATIVE 2

## Bewertung Themenblock C: Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock C: Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation / Gewichtung Themenblock: 15%</b>				<b>4</b>	<b>0,6</b>	
13	Soziale Infrastruktur	Nähe zu Betreuungseinrichtungen (KITA, KIGA)	Keine Betreuungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (nächste KITA / KIGA ist mehr als 10 Minuten mit Pkw bzw. mehr als 20 Minuten mit Fahrrad entfernt) (0 Punkte) Betreuungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (KITA/KIGA innerhalb von 10 Minuten mit Pkw bzw. 20 Minuten mit Fahrrad erreichbar) (1 Punkt) Betreuungseinrichtungen im direkten Standortumfeld vorhanden (KITA/KIGA innerhalb von 5 Minuten mit Pkw bzw. 10 Minuten mit Fahrrad erreichbar) (2 Punkte)	2	0,3	nächste KITA: Kita Glückskinder, Am Schweinheimer Kirchweg 3, 40670 Meerbusch; ca. 1,0 km bzw. 2 Auto-/ 3 Fahrradfahrminuten vom Suchraum im Süden entfernt
14	Versorgungseinrichtungen	Nähe zu Versorgungseinrichtungen (wesentliche Lebensmittelmärkte)	Keine Versorgungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (nächster Lebensmittelmarkt ist mehr als 10 Minuten fußläufig entfernt) (0 Punkte) Versorgungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (Lebensmittelmarkt innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreichbar) (1 Punkt) Versorgungseinrichtungen im direkten Standortumfeld vorhanden (Lebensmittelmarkt innerhalb von 5 Minuten fußläufig erreichbar) (2 Punkte)	0	0	nächster Lebensmittelmarkt: Netto, Rudolf-Diesel-Straße; ca. 1,4 m bzw. 19 Gehminuten vom Suchraum (im Süden) entfernt
15	Mögliche Nutzungskonflikte	z.B. aufgrund Nähe zu Wohnquartieren (Schall- / Geruchsemissionen)	Nähe zu Wohnquartieren oder sonstige Nutzungskonflikte gegeben (0 Punkte) Keine Nähe zu Wohnquartieren / keine sonstigen Nutzungskonflikte (2 Punkte)	2	0,3	keine Wohnquartiere im erweiterten Standortumfeld; auch sonst keine Nutzungskonflikte ersichtlich

GMA-Bewertung 2025

# SUCHRAUM 2: „ERWEITERUNG MOLLSFELD / EHEM. IKG“ – ALTERNATIVE 2

## Bewertung Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 1)

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 1) / Gewichtung Themenblock: 20%</b>				<b>6</b>	<b>1,2</b>	
16	Pflanzenbestand	Pflanzenbewuchs	starker Bewuchs (mehr als 50 % Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (0 Punkte) geringer bis moderater Bewuchs (bis 50 % Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (1 Punkt) kein Bewuchs (Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (2 Punkte)	2	0,4	minimaler Baum- und Strauchbewuchs (schätzungsweise unter 1% der Gesamtfläche)
17	Biotoptyp / Biologische Artenvielfalt / Landschaftskonflikte	FH, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Regionaler Grünzug, Landschaftsschutzgebiet, Waldgebiet, Biotopverbundfläche, Gebiete zum Schutz der Natur)	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	2	0,4	keine Restriktionen vorhanden; Ausnahme: Natürliche Entwicklung NE (Zweckbestimmung f. Brachfläche); Entwicklungsziel für die Landschaft (§18 LG NW): "2. Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen"
18	Bodentyp	schutzwürdige Böden, Bodenwert (Landwirtschaft) <sup>1</sup>	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	0	0	Bodenfunktionsbewertung: überwiegend Böden mit hohem (Kategorie 3) bis sehr hohem Leistungsvermögen (Kategorie 4) und somit Restriktionen vorhanden
19	Wasser	Wasserschutzgebiet <sup>2</sup>	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	0	0	Suchraum liegt vollständig innerhalb der geplanten Schutzzone IIIb, somit Restriktionen vorhanden
20	Wasser	Überschwemmungsgebiet	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	2	0,4	Kein Überschwemmungsgebiet in diesem Bereich
21	Wasser	Gefährdung durch Starkregen	Gefährdungsklasse hoch / sehr hoch (0 Punkte) Gefährdungsklasse mäßig (1 Punkt) Gefährdungsklasse gering (2 Punkte)	0	0	Gefährdungsklasse hoch

GMA-Bewertung 2025

<sup>1</sup> Für die Bewertung des Kriteriums 18 wird die Bodenfunktionsbewertung herangezogen. Unter Bodenschätzung versteht man die Bewertung der Ertragsfähigkeit und damit die Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke. Restriktionen liegen vor, wenn ein überwiegender Teil der Fläche (mehr als 50%) Böden mit hohem oder Böden mit sehr hohem Leistungsvermögen aufweist (Kategorien 3-4). Bei Böden mit geringen bis mittleren (Kategorie 1) bzw. mittlerem bis hohem Leistungsvermögen (Kategorie 2) liegen keine Restriktionen vor. Das Kriterium ist jedoch nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

<sup>2</sup> Wasserschutzgebiete umfassen grundsätzlich das gesamte Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage. Der unterschiedlichen Auswirkung der Gefahrenherde auf die Wassergewinnung wird durch Gliederung des Wasserschutzgebietes in drei Schutz zonen entsprochen. Da die Gefahr schädigender Einflüsse mit der Annäherung an die Gewinnungsanlage zunimmt, werden entsprechend dem steigenden Schutzbedarf die Schutzanforderungen in Richtung Fassungsanlage immer höher. Restriktionen liegen vor wenn ein Großteil der Fläche des Suchraumes (mind. 50%) Schutzzone III zuordnen ist oder wenn bereits Teilflächen (egal welcher Größe) den Zonen I oder II zuzuordnen sind.

# SUCHRAUM 2: „ERWEITERUNG MOLLSFELD / EHEM. IKG“ – ALTERNATIVE 2

## Bewertung Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 2) und Themenblock E: Sonstige Kriterien

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 2) / Gewichtung Themenblock: 20%</b>				<b>2</b>	<b>0,4</b>	
22	Luft	Humanbioklimatische Bedeutung (Tagsituation)	hoch / sehr hoch (0 Punkte)	1	0,2	Tag: überwiegend mittlere humanbioklimatische Bedeutung (in Teilbereichen hohe humanbioklimatische Bedeutung)
			mittel (1 Punkt)			
			gering (2 Punkte)			
23	Luft	Kaltluftvolumendichte (in m <sup>3</sup> / s*m)	> 50 bis 106 (0 Punkte)	1	0,2	max. < 45 - 50
			> 35 bis 50 (1 Punkt)			
			0 bis 35 (2 Punkte)			
24	Luft	Kaltluftleitbahn / Kaltluftzufluss	Restriktionen vorhanden (0 Punkte)	0	0	geringer Teil der Fläche im Nordosten ist Kaltluftentstehungsgebiet; damit liegen Restriktionen vor
			keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)			
<b>Themenblock E: Sonstige Kriterien / Gewichtung Themenblock: 5%</b>				<b>2</b>	<b>0,1</b>	
25	Interkommunale Kooperation	Eignung für Interkommunale Kooperation	aufgrund Lage weniger gut für interkommunale Kooperation geeignet (1 Punkt)	2	0,1	interkommunale Kooperation mit Krefeld wäre aufgrund der Lage rein theoretisch möglich
			aufgrund Lage gut für interkommunale Kooperation geeignet (2 Punkte)			

GMA-Bewertung 2025

**Gesamtbewertung: 29 / 50 Punkten bzw. 6,85 Punkte gewichtet → Index: 58 % (Rang 3)**

Die Bewertung der zweiten alternativen Abgrenzungen des Suchraums „Erweiterung Mollsfeld / ehem. IKG“ unterscheidet sich nur geringfügig von Variante 1. Der hier erzielte Score liegt mit 58% geringfügig unterhalb des erzielten Indexwertes in der ersten Variante (61%). Im Wesentlichen unterscheiden sich die beiden Varianten hinsichtlich der Bewertung der **ÖPNV-Erreichbarkeit** (aufgrund des veränderten Flächenzuschnitts beträgt die Entfernung zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle über 500 m) sowie mit Hinblick auf die **humanbioklimatische Bedeutung** (bei Variante 1 liegt ein Großteil der Fläche in einem Gebiet mit hoher humanbioklimatischer Bedeutung; bei Variante 2 ist die humanbioklimatische Bedeutung als überwiegend mittel einzustufen). Bezüglich der restlichen Kriterien liegen allenfalls marginale Differenzen vor, welche jedoch nicht zu einer anderen Einstufung der jeweiligen Bewertungskriterien führen.

# SUCHRAUM 3: „IN DER LAACK-WITZFELD“



## Legende



Abgrenzung Suchraum  
(ca. – Darstellung)



Ausgangspunkt für  
Entfernungsmessung

Quelle: Stadt Meerbusch 2022, GMA-Bearbeitung 2025.

# SUCHRAUM 3: „IN DER LAACK-WITZFELD“

Suchraum „In der Laack-Witzfeld“ – Blickrichtung Norden (Standpunkt: Parkplatz Bogie's Gartencenter)



Suchraum „In der Laack-Witzfeld“ – Blickrichtung Südwesten (Standpunkt: Düsseldorfer Str.)



Düsseldorfer Straße - Blickrichtung Südosten (mögliche Zufahrtsstraße)



GMA-Aufnahmen 2025

Bushaltestelle Meerbusch-Hoxdelle an der Düsseldorfer Straße



# SUCHRAUM 3: „IN DER LAACK-WITZFELD“

## Bewertung Themenblock A: Lage & Erschließung

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumsbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock A: Lage und Erschließung / Gewichtung Themenblock: 25%</b>				<b>10</b>	<b>2,5</b>	
1	Mesolage	Lagegunst im jeweiligen Stadtteil (Zentralität)	Randlage innerhalb des Stadtteils ohne ausbaufähige Verkehrsanbindung (0 Punkte) Semi zentrale Lage innerhalb des Stadtteils mit ausbaufähiger Verkehrsanbindung (1 Punkt) zentrale Lage innerhalb des Stadtteils mit guter Verkehrsanbindung (2 Punkte)	1	0,25	südöstliche Randlage in Büderich; jedoch mit guter Verkehrsanbindung
2	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - MIV-Erreichbarkeit	Erreichbarkeit von Autobahnen	schlechte bis mäßige Autobahnanbindung (nur in mehr als 10 Minuten erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute Autobahnanbindung (innerhalb von 10 Minuten erreichbar) (1 Punkt) sehr gute Autobahnanbindung (innerhalb von 5 Minuten erreichbar) (2 Punkte)	2	0,5	nächste Autobahnauffahrt: A 52, Anschlussstelle 14 Büderich; direkt an Suchraum (im Südwesten) angrenzend
3	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - ÖPNV-Erreichbarkeit	Erreichbarkeit von Bus- und Bahnhaltstellen	schlechte bis mäßige ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle nicht innerhalb von 500 m zu Fuß erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle innerhalb von 500 m zu Fuß erreichbar) (1 Punkt) sehr gute ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle innerhalb von 250 m zu Fuß erreichbar) (2 Punkte)	2	0,5	nächste ÖPNV-Haltestelle: Bushaltestelle Meerbusch Hoxdelle (Linie 828); weniger als 100 m vom Suchraum (im Nordosten) entfernt
4	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - Fahrraderreichbarkeit	Anbindung mit Fahrrad	schlechte bis mäßige Fahrraderreichbarkeit (nicht über Radweg oder gut zu befahrende Straße erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute Fahrraderreichbarkeit (über gut zu befahrende Straße, z.B. mit Schutzstreifen erreichbar) (1 Punkt) sehr gute Fahrraderreichbarkeit (direkte Anbindung an Radweg vorhanden) (2 Punkte)	2	0,5	Fahrradwege entlang Düsseldorfer Straße (im Nordosten) und Neusser Straße (im Südwesten) vorhanden
5	Technische Erschließung / Erschließungsaufwand (im erweiterten Umfeld)	Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im Umfeld und Breitbandversorgung Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld möglich Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld möglich und Breitbandversorgung vorhanden	Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im Umfeld und Breitbandversorgung (noch) nicht gegeben (0 Punkte) Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld möglich (1 Punkt) Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld möglich und Breitbandversorgung vorhanden (2 Punkte)	1	0,25	<b>Kanalanschluss:</b> Nördliche Fläche: Anschlussmöglichkeit über Düsseldorfer Straße möglich, Mischwasser DN 300; Hydraulik müsste ggf. überprüft und angepasst werden. Südliche Fläche: Anschlussmöglichkeit über Neusser Straße möglich, Mischwasser DN 300, Ausbau öffentlicher Kanal liegt bei ca. 50 Meter, Ausbau realistisch; dazu müsste an dieser Stelle die Hydraulik des Sammlers überdacht und ggf. erweitert bzw. vergrößert werden <b>Gas-, Strom-, Breitbandversorgung:</b> Strom -und Gasanschluss sind rein theoretisch möglich; Glasfaser ist hier bislang noch nicht verlegt worden
6	Leistungsfähigkeit Straßennetz	Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auf der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt	Nicht leistungsfähiges Straßennetz, deutliche Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (0 Punkte) Bedingt leistungsfähiges Straßennetz, gewisse Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (1 Punkt) Leistungsfähiges Straßennetz, keine Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (2 Punkte)	2	0,5	im Einzugsbereich des Autobahnanschlusses Nr. 14 der A52 gelegen; dieser ist für die Nordfläche ca. 0,9 km über Landesstraße und für die Südfläche ca. 0,2 km über Landesstraße entfernt; die Straßen sind ausreichend breit und nur angrenzend an einem Wohngebiet, so dass diese noch Verkehr zusätzlich aufnehmen können müssten

# SUCHRAUM 3: „IN DER LAACK-WITZFELD“

## Bewertung Themenblock B: Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und -eigenschaften

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock B: Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und -eigenschaften / Gewichtung Themenblock: 35%</b>				<b>2</b>	<b>0,7</b>	
7	Flächengröße / -umfang	Flächenpotenzial in ha	niedriges Flächenpotenzial, kleiner 10 ha (0 Punkte)	0	0	ca. 2,2 ha im Nordosten + ca. 1,9 ha. im Südwesten; insgesamt ca. 4,1 ha
			mittleres Flächenpotenzial, zwischen 10 und 20 ha (1 Punkt)			
			hohes Flächenpotenzial, über 20 ha (2 Punkte)			
8	Flächenzuschnitt	Art des Zuschnitts	Flächenzuschnitt mit starken Einschränkungen, z.B. lang und schmal (0 Punkte)	0	0	Zweiteilung der Fläche stellt im Zusammenhang mit der geringen Flächengröße ein Hindernis dar
			Flächenzuschnitt ohne Einschränkungen (2 Punkte)			
9	Aktuell bestehende Nutzungen	aktuell bestehende bauliche Nutzungen	bauliche Nutzungen vorhanden (0 Punkte)	2	0,7	derzeit keine Nutzungen vorhanden; Fläche wird agrarwirtschaftlich genutzt (Ausnahme: Strommasten)
			keine bauliche Nutzungen vorhanden (2 Punkte)			
10	Bodenpreis	Kosten (pro m <sup>2</sup> gewerbliches Bauland) im Verhältnis zum Durchschnitt der Suchräume (= 164 € / m <sup>2</sup> )	überdurchschnittlich Kosten (0 Punkte)	0	0	ausgehend von den aktuellen Bodenrichtwerten 2025 in Büderich wird hier der aktuelle Bodenrichtwert von <b>210,- €/m<sup>2</sup></b> für Gewerbe, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert der angrenzenden Gewerbefläche, zugrunde gelegt, mit steigender Tendenz für künftige Kaufpreise, abhängig von der künftigen Nachfrage und den Möglichkeiten der Nutzung an diesem Standort
			durchschnittliche Kosten (1 Punkt)			
			unterdurchschnittliche Kosten (2 Punkte)			
11	Planungsrechtlicher Status	Darstellung der Fläche im RPD und FNP	Planungsrechtliche Grundlagen nicht vorhanden (Fläche im RPD und FNP nicht als Gewerbegebiet dargestellt) (0 Punkte)	0	0	im RPD als ASB dargestellt; im FNP nicht dargestellt
			Planungsrechtliche Grundlagen in Teilen vorhanden (Fläche im RPD als Gewerbegebiet dargestellt, aber noch nicht im FNP) (1 Punkt)			
			Planungsrechtliche Grundlagen vorhanden (Fläche im RPD und FNP als Gewerbegebiet dargestellt) (2 Punkte)			
12	Eigentumsstrukturen	Privat / Stadt Meerbusch	Fläche ist überwiegend (mehr als 50 %) oder vollständig in Privateigentum (0 Punkte)	0	0	ausschließlich privat bzw. in Fremdeigentum; eine Fläche steht im Eigentum der LHS Düsseldorf; insgesamt ca. 20 Flurstücke.
			Fläche ist teilweise in Privateigentum, aber mind. zu 50 % im städt. Besitz (1 Punkt)			
			Stadt Meerbusch ist Alleineigentümerin der Fläche (2 Punkte)			

# SUCHRAUM 3: „IN DER LAACK-WITZFELD“

## Bewertung Themenblock C: Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock C: Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation / Gewichtung Themenblock: 15%</b>				<b>3</b>	<b>0,45</b>	
13	Soziale Infrastruktur	Nähe zu Betreuungseinrichtungen (KITA, KIGA)	Keine Betreuungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (nächste KITA / KIGA ist mehr als 10 Minuten mit Pkw bzw. mehr als 20 Minuten mit Fahrrad entfernt) (0 Punkte) Betreuungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (KITA/KIGA innerhalb von 10 Minuten mit Pkw bzw. 20 Minuten mit Fahrrad erreichbar) (1 Punkt) Betreuungseinrichtungen im direkten Standortumfeld vorhanden (KITA/KIGA innerhalb von 5 Minuten mit Pkw bzw. 10 Minuten mit Fahrrad erreichbar) (2 Punkte)	2	0,3	nächste KITA: Sonnenkindergarten, Laacher Weg 65, 40667 Meerbusch; ca. 300 m bzw. 1 Auto-/ Fahrradfahrminute vom Suchraum (im Südwesten) entfernt; dazu AWO Kindergarten Die Buschmäuse in Düsseldorf Heerdt
14	Versorgungseinrichtungen	Nähe zu Versorgungseinrichtungen (wesentliche Lebensmittelmärkte)	Keine Versorgungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (nächster Lebensmittelmarkt ist mehr als 10 Minuten fußläufig entfernt) (0 Punkte) Versorgungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (Lebensmittelmarkt innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreichbar) (1 Punkt) Versorgungseinrichtungen im direkten Standortumfeld vorhanden (Lebensmittelmarkt innerhalb von 5 Minuten fußläufig erreichbar) (2 Punkte)	1	0,15	nächster Lebensmittelmarkt: Rewe, Hessenweg; ca. 750 m bzw. 10 Gehminuten vom Suchraum (im Südwesten) entfernt; Alnatura, Düsseldorfer Straße; ca. 600 m bzw. 8 Gehminuten vom Suchraum (in Nordosten)
15	Mögliche Nutzungskonflikte	z.B. aufgrund Nähe zu Wohnquartieren (Schall- / Geruchsemissionen)	Nähe zu Wohnquartieren oder sonstige Nutzungskonflikte gegeben (0 Punkte) Keine Nähe zu Wohnquartieren / keine sonstigen Nutzungskonflikte (2 Punkte)	0	0	unmittelbare Nähe zu Wohnquartieren östlich der Düsseldorfer Straße und westlich der Neusser Straße vorhanden

GMA-Bewertung 2025

# SUCHRAUM 3: „IN DER LAACK-WITZFELD“

## Bewertung Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 1)

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 1) / Gewichtung Themenblock: 20%</b>				<b>10</b>	<b>2,0</b>	
16	Pflanzenbestand	Pflanzenbewuchs	starker Bewuchs (mehr als 50 % Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (0 Punkte)	2	0,4	kein Bewuchs vorhanden, Fläche wird agrarwirtschaftlich genutzt
			geringer bis moderater Bewuchs (bis 50 % Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (1 Punkt)			
			kein Bewuchs (Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (2 Punkte)			
17	Biotoptyp / Biologische Artenvielfalt / Landschaftskonflikte	FH, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Regionaler Grünzug, Landschaftsschutzgebiet, Waldgebiet, Biotopverbundfläche, Gebiete zum Schutz der Natur)	Restriktionen vorhanden (0 Punkte)	2	0,4	keine Restriktionen vorhanden; kein Entwicklungsziel für die Landschaft (§18 LG NW)
			keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)			
18	Bodentyp	schutzwürdige Böden, Bodenwert (Landwirtschaft) <sup>1</sup>	Restriktionen vorhanden (0 Punkte)	2	0,4	Bodenfunktionsbewertung: Böden mit mittlerem bis hohem Leistungsvermögen (Kategorie 2); teilw. Böden mit hohem Leistungsvermögen (Kategorie 3), jedoch nur sehr kleine Anteile
			keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)			
19	Wasser	Wasserschutzgebiet <sup>2</sup>	Restriktionen vorhanden (0 Punkte)	2	0,4	keine Restriktionen ersichtlich, Bereich liegt vollständig außerhalb bestehender Wasserschutzzonen
			keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)			
20	Wasser	Überschwemmungsgebiet	Restriktionen vorhanden (0 Punkte)	2	0,4	Kein Überschwemmungsgebiet in diesem Bereich
			keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)			
21	Wasser	Gefährdung durch Starkregen	Gefährdungsklasse hoch / sehr hoch (0 Punkte)	0	0	Gefährdungsklasse hoch
			Gefährdungsklasse mäßig (1 Punkt)			
			Gefährdungsklasse gering (2 Punkte)			

GMA-Bewertung 2025

<sup>1</sup> Für die Bewertung des Kriteriums 18 wird die Bodenfunktionsbewertung herangezogen. Unter Bodenschätzung versteht man die Bewertung der Ertragsfähigkeit und damit die Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke. Restriktionen liegen vor, wenn ein überwiegender Teil der Fläche (mehr als 50%) Böden mit hohem oder Böden mit sehr hohem Leistungsvermögen aufweist (Kategorien 3-4). Bei Böden mit geringen bis mittleren (Kategorie 1) bzw. mittlerem bis hohem Leistungsvermögen (Kategorie 2) liegen keine Restriktionen vor. Das Kriterium ist jedoch nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

<sup>2</sup> Wasserschutzgebiete umfassen grundsätzlich das gesamte Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage. Der unterschiedlichen Auswirkung der Gefahrenherde auf die Wassergewinnung wird durch Gliederung des Wasserschutzgebietes in drei Schutz zonen entsprochen. Da die Gefahr schädigender Einflüsse mit der Annäherung an die Gewinnungsanlage zunimmt, werden entsprechend dem steigenden Schutzbedarf die Schutzanforderungen in Richtung Fassungsanlage immer höher. Restriktionen liegen vor wenn ein Großteil der Fläche des Suchraumes (mind. 50%) Schutzzone III zuordnen ist oder wenn bereits Teilflächen (egal welcher Größe) den Zonen I oder II zuzuordnen sind.

# SUCHRAUM 3: „IN DER LAACK-WITZFELD“

## Bewertung Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 2) und Themenblock E: Sonstige Kriterien

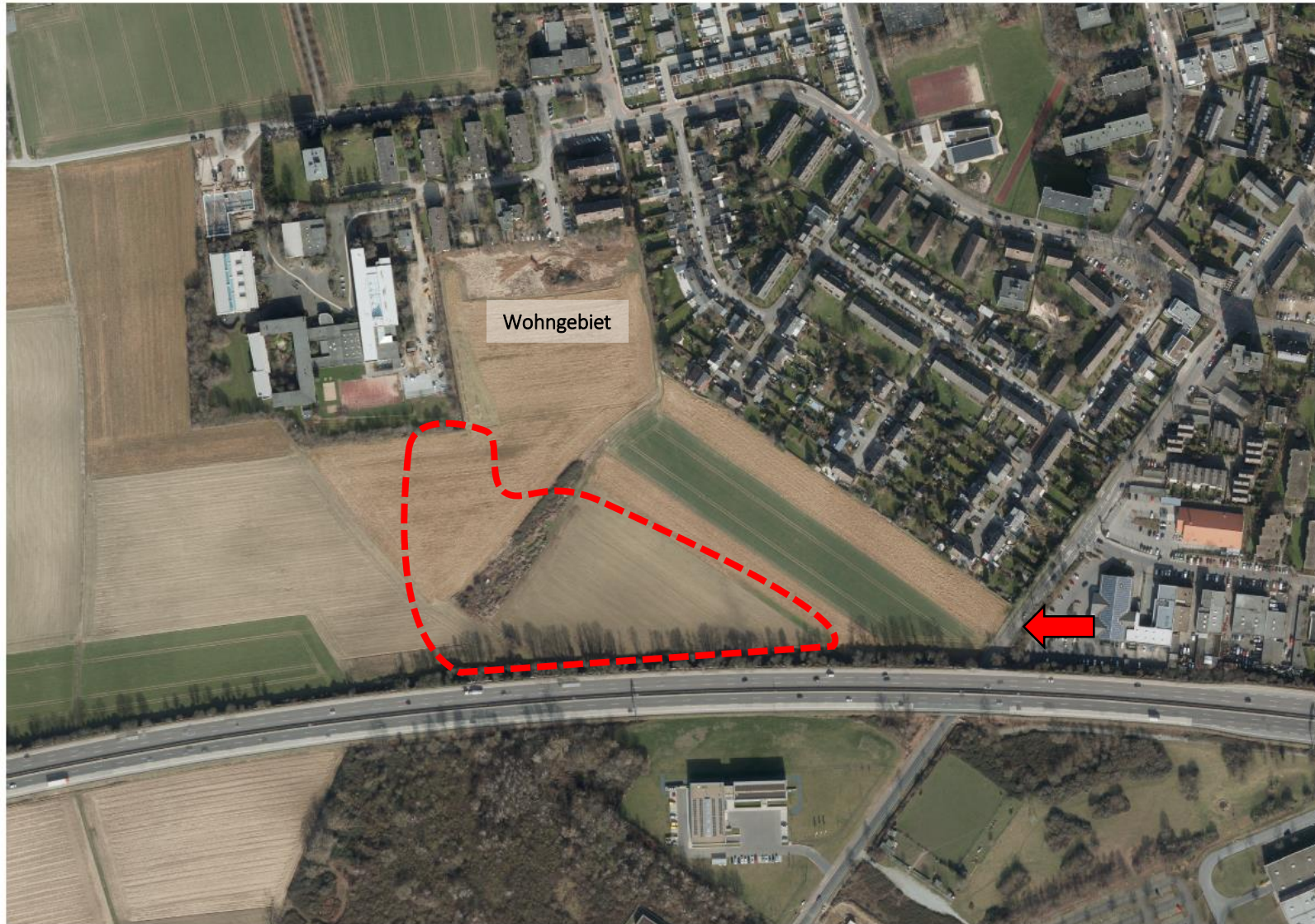
Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 2) / Gewichtung Themenblock: 20%</b>				<b>1</b>	<b>0,2</b>	
22	Luft	Humanbioklimatische Bedeutung (Tagsituation)	hoch / sehr hoch (0 Punkte) mittel (1 Punkt) gering (2 Punkte)	0	0	Tag: hohe bis sehr hohe humanbioklimatische Bedeutung
23	Luft	Kaltluftvolumendichte (in m <sup>3</sup> / s*m)	> 50 bis 106 (0 Punkte) > 35 bis 50 (1 Punkt) 0 bis 35 (2 Punkte)	1	0,2	max. < 35 - 40
24	Luft	Kaltluftleitbahn / Kaltluftzufluss	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	0	0	Kaltluftleitbahn und teils Kaltluftentstehungsgebiet vorhanden und somit Restriktionen vorliegend
<b>Themenblock E: Sonstige Kriterien / Gewichtung Themenblock: 5%</b>				<b>1</b>	<b>0,05</b>	
25	Interkommunale Kooperation	Eignung für Interkommunale Kooperation	aufgrund Lage weniger gut für interkommunale Kooperation geeignet (1 Punkt) aufgrund Lage gut für interkommunale Kooperation geeignet (2 Punkte)	1	0,05	zwar Nähe zu Düsseldorf gegeben; aufgrund eingeschränkter Flächengröße jedoch weniger gut für interkommunale Kooperation geeignet

GMA-Bewertung 2025

**Gesamtbewertung: 27 / 50 Punkten bzw. 5,9 Punkte gewichtet → Index: 50 % (Rang 4)**

Mit einem Indexwert von 50 % erreicht der Suchraum 3 die dritthöchste Bewertung aller untersuchten Flächen. Dennoch ist der Suchraum, v.a. auf wirtschaftlicher Ebene, **nur bedingt als potenzieller Gewerbestandort geeignet**. **Positiv hervorzuheben** sind die hervorragende verkehrliche Anbindung über Straße, Autobahn, ÖPNV und Fahrrad sowie die günstige naturräumliche Ausgangslage mit vergleichsweise geringen Umweltrestriktionen – insbesondere durch die Lage außerhalb von Wasserschutzzonen, fehlenden Bewuchs und eine niedrige Bodenfunktionsbewertung. Demgegenüber stehen jedoch **deutliche wirtschaftliche Einschränkungen**: Die Fläche ist klein, ungünstig geschnitten, nicht im städtischen Eigentum und mit einem überdurchschnittlichen Bodenpreis belegt. Hinzu kommt ein erhöhtes Konfliktpotenzial durch die unmittelbare Nähe zu bestehenden Wohnquartieren sowie durch die Lage innerhalb einer Kaltluftleitbahn.

## SUCHRAUM 4: „FURTHER HÖFE“



### Legende



Abgrenzung Suchraum  
(ca. – Darstellung)



Ausgangspunkt für  
Entfernungsmessung

Quelle: Stadt Meerbusch 2022, GMA-Bearbeitung 2025.

# SUCHRAUM 4: „FURTHER HÖFE“

Suchraum „Further Höfe“ – Blickrichtung Südosten



Suchraum „Further Höfe“ – Blickrichtung Norden (im Hintergrund Wohngebäude am Further Weg)



GMA-Aufnahmen 2025

Fläche für die geplanten Wohnnutzungen, nördlich des Suchraums – Blickrichtung Westen



Wohngebietsstraße Johann-Wienands-Platz mit gleichnamiger Bushaltestelle



# SUCHRAUM 4: „FURTHER HÖFE“

## Bewertung Themenblock A: Lage & Erschließung

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumsbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock A: Lage und Erschließung / Gewichtung Themenblock: 25%</b>				<b>6</b>	<b>1,5</b>	
1	Mesolage	Lagegunst im jeweiligen Stadtteil (Zentralität)	Randlage innerhalb des Stadtteils ohne ausbaufähige Verkehrsanbindung (0 Punkte) Semi zentrale Lage innerhalb des Stadtteils mit ausbaufähiger Verkehrsanbindung (1 Punkt) zentrale Lage innerhalb des Stadtteils mit guter Verkehrsanbindung (2 Punkte)	0	0	südliche Randlage in Büderich; derzeit noch keine Anbindung vorhanden (Erschließung nur über Römerstraße möglich; im Norden reine Wohngebietsstraßen)
2	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - MIV-Erreichbarkeit	Erreichbarkeit von Autobahnen	schlechte bis mäßige Autobahnanbindung (nur in mehr als 10 Minuten erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute Autobahnanbindung (innerhalb von 10 Minuten erreichbar) (1 Punkt) sehr gute Autobahnanbindung (innerhalb von 5 Minuten erreichbar) (2 Punkte)	2	0,5	nächste Autobahnauffahrt: A 52, Anschlussstelle 14 Büderich über Römerstraße, Laacher Weg und Neusser Str.; in ca. 1,0 km bzw. in 2 Autofahrminuten Entfernung
3	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - ÖPNV-Erreichbarkeit	Erreichbarkeit von Bus- und Bahnhaltstellen	schlechte bis mäßige ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle nicht innerhalb von 500 m zu Fuß erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle innerhalb von 500 m zu Fuß erreichbar) (1 Punkt) sehr gute ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle innerhalb von 250 m zu Fuß erreichbar) (2 Punkte)	2	0,5	nächste ÖPNV-Haltstelle: nächste Bushaltstelle Am Wildpfad (Linie 828) in der Römerstraße etwa 250 m vom Suchraum entfernt
4	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - Fahrraderreichbarkeit	Anbindung mit Fahrrad	schlechte bis mäßige Fahrraderreichbarkeit (nicht über Radweg oder gut zu befahrende Straße erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute Fahrraderreichbarkeit (über gut zu befahrende Straße, z.B. mit Schutzstreifen erreichbar) (1 Punkt) sehr gute Fahrraderreichbarkeit (direkte Anbindung an Radweg vorhanden) (2 Punkte)	1	0,25	derzeit nur über Feldweg erreichbar; Fahrradweg am Römerweg vorhanden
5	Technische Erschließung / Erschließungsaufwand (im erweiterten Umfeld)	Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im Umfeld und Breitbandversorgung	Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im Umfeld und Breitbandversorgung (noch) nicht gegeben (0 Punkte) Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld möglich (1 Punkt) Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld und Breitbandversorgung vorhanden (2 Punkte)	0	0	<b>Kanalanschluss:</b> derzeit keine Erschließung möglich. <b>Gas-, Strom-, Breitbandversorgung:</b> derzeit ist Fläche nicht erschlossen; Strom und Gas wird vsl. nicht in dem Maße wie benötigt zur Verfügung stehen; Glasfaser wurde dort nach den vorliegenden Unterlagen noch nicht verlegt
6	Leistungsfähigkeit Straßennetz	Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auf der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt	Nicht leistungsfähiges Straßennetz, deutliche Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (0 Punkte) Bedingt leistungsfähiges Straßennetz, gewisse Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (1 Punkt) Leistungsfähiges Straßennetz, keine Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (2 Punkte)	1	0,25	Suchraum liegt im Einzugsbereich des Autobahnanschlusses Nr. 14 der A52; dieser ist ca. 1,1 km entfernt, wobei 0,9 km über Stadtstraße und 0,2 km über Landesstraße führen; die Straßen im Bereich des Wohngebiets dürfen nicht mit LKW bzw. >7,5 t befahren werden und können nur wenig Verkehr zusätzlich aufnehmen.

# SUCHRAUM 4: „FURTHER HÖFE“

## Bewertung Themenblock B: Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und -eigenschaften

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock B: Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und -eigenschaften / Gewichtung Themenblock: 35%</b>				<b>2</b>	<b>0,7</b>	
7	Flächengröße / -umfang	Flächenpotenzial in ha	niedriges Flächenpotenzial, kleiner 10 ha (0 Punkte)	0	0	ca. 3,4 ha
			mittleres Flächenpotenzial, zwischen 10 und 20 ha (1 Punkt)			
			hohes Flächenpotenzial, über 20 ha (2 Punkte)			
8	Flächenzuschnitt	Art des Zuschnitts	Flächenzuschnitt mit starken Einschränkungen, z.B. lang und schmal (0 Punkte)	0	0	schmäler Flächenzuschnitt stellt vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße ein Hindernis dar
			Flächenzuschnitt ohne Einschränkungen (2 Punkte)			
9	Aktuell bestehende Nutzungen	aktuell bestehende bauliche Nutzungen	bauliche Nutzungen vorhanden (0 Punkte)	2	0,7	derzeit keine baulichen Nutzungen vorhanden
			keine bauliche Nutzungen vorhanden (2 Punkte)			
10	Bodenpreis	Kosten (pro m <sup>2</sup> gewerbliches Bauland) im Verhältnis zum Durchschnitt der Suchräume (= 164 € / m <sup>2</sup> )	überdurchschnittlich Kosten (0 Punkte)	0	0	ausgehend von den aktuellen Bodenrichtwerten 2025 in Büderich wird hier der aktuelle Bodenrichtwert von <b>210,- €/m<sup>2</sup></b> für Gewerbe, abgeleitet aus den Bodenrichtwerten der umgebenden Gewerbeflächen nördlich der Autobahn, zugrunde gelegt, mit mäßig steigender Tendenz für künftige Kaufpreise; abhängig von der künftigen Nachfrage und den Möglichkeiten der Nutzung an diesem Standort
			durchschnittliche Kosten (1 Punkt)			
			unterdurchschnittliche Kosten (2 Punkte)			
11	Planungsrechtlicher Status	Darstellung der Fläche im RPD und FNP	Planungsrechtliche Grundlagen nicht vorhanden (Fläche im RPD und FNP nicht als Gewerbegebiet dargestellt) (0 Punkte)	0	0	im RPD als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt; im FNP als Grünfläche dargestellt
			Planungsrechtliche Grundlagen in Teilen vorhanden (Fläche im RPD als Gewerbegebiet dargestellt, aber noch nicht im FNP) (1 Punkt)			
			Planungsrechtliche Grundlagen vorhanden (Fläche im RPD und FNP als Gewerbegebiet dargestellt) (2 Punkte)			
12	Eigenumsstrukturen	Privat / Stadt Meerbusch	Fläche ist überwiegend (mehr als 50 %) oder vollständig in Privateigentum (0 Punkte)	0	0	betroffen sind ca. 5 Flurstücke, die ausschließlich privat, d.h. in Fremdeigentum sind.
			Fläche ist teilweise in Privateigentum, aber mind. zu 50 % im städt. Besitz (1 Punkt)			
			Stadt Meerbusch ist Alleineigentümerin der Fläche (2 Punkte)			

# SUCHRAUM 4: „FURTHER HÖFE“

## Bewertung Themenblock C: Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock C: Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation / Gewichtung Themenblock: 15%</b>				<b>4</b>	<b>0,6</b>	
13	Soziale Infrastruktur	Nähe zu Betreuungseinrichtungen (KITA, KIGA)	Keine Betreuungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (nächste KITA / KIGA ist mehr als 10 Minuten mit Pkw bzw. mehr als 20 Minuten mit Fahrrad entfernt) (0 Punkte)	2	0,3	nächste KITA: nächste KITA Lummerland in ca. 650 m bzw. in 2 Minuten mit dem Auto erreichbar
		Betreuungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (KITA/KIGA innerhalb von 10 Minuten mit Pkw bzw. 20 Minuten mit Fahrrad erreichbar) (1 Punkt)				
		Betreuungseinrichtungen im direkten Standortumfeld vorhanden (KITA/KIGA innerhalb von 5 Minuten mit Pkw bzw. 10 Minuten mit Fahrrad erreichbar) (2 Punkte)				
14	Versorgungseinrichtungen	Nähe zu Versorgungseinrichtungen (wesentliche Lebensmittelmärkte)	Keine Versorgungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (nächster Lebensmittelmarkt ist mehr als 10 Minuten fußläufig entfernt) (0 Punkte)	2	0,3	nächster Lebensmittelmarkt: Aldi und Rewe am Hessenweg; ca. 150 m bzw. 2 Gehminuten vom Suchraum entfernt
		Versorgungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (Lebensmittelmarkt innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreichbar) (1 Punkt)				
		Versorgungseinrichtungen im direkten Standortumfeld vorhanden (Lebensmittelmarkt innerhalb von 5 Minuten fußläufig erreichbar) (2 Punkte)				
15	Mögliche Nutzungskonflikte	z.B. aufgrund Nähe zu Wohnquartieren (Schall- / Geruchsemissionen)	Nähe zu Wohnquartieren oder sonstige Nutzungskonflikte gegeben (0 Punkte)	0	0	unmittelbare Nähe zu bestehenden (u.a. Weißenberger Weg, Further Weg und Schwalbenweg) und geplanten Wohngebieten vorhanden
		Keine Nähe zu Wohnquartieren / keine sonstigen Nutzungskonflikte (2 Punkte)				

GMA-Bewertung 2025

# SUCHRAUM 4: „FURTHER HÖFE“

## Bewertung Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 1)

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 1) / Gewichtung Themenblock: 20%</b>				<b>9</b>	<b>1,8</b>	
16	Pflanzenbestand	Pflanzenbewuchs	starker Bewuchs (mehr als 50 % Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (0 Punkte) geringer bis moderater Bewuchs (bis 50 % Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (1 Punkt) kein Bewuchs (Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (2 Punkte)	1	0,2	vereinzelte Sträucher (weniger als 5% Bewuchs)
17	Biotoptyp / Biologische Artenvielfalt / Landschaftskonflikte	FH, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Regionaler Grünzug, Landschaftsschutzgebiet, Waldgebiet, Biotopverbundfläche, Gebiete zum Schutz der Natur)	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	2	0,4	keine Restriktionen vorhanden; kein Entwicklungsziel für die Landschaft (§18 LG NW)
18	Bodentyp	schutzwürdige Böden, Bodenwert (Landwirtschaft) <sup>1</sup>	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	2	0,4	Bodenfunktionsbewertung: Böden mit mittlerem bis hohem Leistungsvermögen (Kategorie 2); teilw. Böden mit hohem Leistungsvermögen (Kategorie 3), jedoch weniger als 50% der Gesamtfläche
19	Wasser	Wasserschutzgebiet <sup>2</sup>	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	2	0,4	keine Restriktionen ersichtlich, Bereich liegt vollständig außerhalb bestehender Wasserschutzzonen
20	Wasser	Überschwemmungsgebiet	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	2	0,4	Kein Überschwemmungsgebiet in diesem Bereich
21	Wasser	Gefährdung durch Starkregen	Gefährdungsklasse hoch / sehr hoch (0 Punkte) Gefährdungsklasse mäßig (1 Punkt) Gefährdungsklasse gering (2 Punkte)	0	0	Gefährdungsklasse hoch

GMA-Bewertung 2025

<sup>1</sup> Für die Bewertung des Kriteriums 18 wird die Bodenfunktionsbewertung herangezogen. Unter Bodenschätzung versteht man die Bewertung der Ertragsfähigkeit und damit die Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke. Restriktionen liegen vor, wenn ein überwiegender Teil der Fläche (mehr als 50%) Böden mit hohem oder Böden mit sehr hohem Leistungsvermögen aufweist (Kategorien 3-4). Bei Böden mit geringen bis mittleren (Kategorie 1) bzw. mittlerem bis hohem Leistungsvermögen (Kategorie 2) liegen keine Restriktionen vor. Das Kriterium ist jedoch nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

<sup>2</sup> Wasserschutzgebiete umfassen grundsätzlich das gesamte Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage. Der unterschiedlichen Auswirkung der Gefahrenherde auf die Wassergewinnung wird durch Gliederung des Wasserschutzgebietes in drei Schutzzonen entsprochen. Da die Gefahr schädigender Einflüsse mit der Annäherung an die Gewinnungsanlage zunimmt, werden entsprechend dem steigenden Schutzbedarf die Schutzanforderungen in Richtung Fassungsanlage immer höher. Restriktionen liegen vor wenn ein Großteil der Fläche des Suchraumes (mind. 50%) Schutzzone III zuordnen ist oder wenn bereits Teilflächen (egal welcher Größe) den Zonen I oder II zuzuordnen sind.

# SUCHRAUM 4: „FURTHER HÖFE“

## Bewertung Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 2) und Themenblock E: Sonstige Kriterien

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 2) / Gewichtung Themenblock: 20%</b>				<b>1</b>	<b>0,2</b>	
22	Luft	Humanbioklimatische Bedeutung (Tagsituation)	hoch / sehr hoch (0 Punkte) mittel (1 Punkt) gering (2 Punkte)	0	0	Tag: mittlere bis (überwiegend) hohe humanbioklimatische Bedeutung
23	Luft	Kaltluftvolumendichte (in m <sup>3</sup> / s*m)	> 50 bis 106 (0 Punkte) > 35 bis 50 (1 Punkt) 0 bis 35 (2 Punkte)	1	0,2	max. < 35 - 40
24	Luft	Kaltluftleitbahn / Kaltluftzufluss	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	0	0	Kaltluftentstehungsgebiet und somit Restriktionen vorhanden
<b>Themenblock E: Sonstige Kriterien / Gewichtung Themenblock: 5%</b>				<b>1</b>	<b>0,05</b>	
25	Interkommunale Kooperation	Eignung für Interkommunale Kooperation	aufgrund Lage weniger gut für interkommunale Kooperation geeignet (1 Punkt) aufgrund Lage gut für interkommunale Kooperation geeignet (2 Punkte)	1	0,05	zwar Nähe zu Düsseldorf gegeben; aufgrund eingeschränkter Flächengröße jedoch weniger gut für interkommunale Kooperation geeignet

GMA-Bewertung 2025

**Gesamtbewertung: 23 / 50 Punkten bzw. 4,85 Punkte gewichtet → Index: 41 % (Rang 6)**

Der Suchraum 4 erzielt mit einem **Indexwert von 41 % die niedrigste Bewertung** aller untersuchten Flächen und ist daher als potenzieller Gewerbestandort **am wenigsten geeignet**. **Positiv zu vermerken** sind die gute Anbindung an den ÖPNV sowie die Nähe zur Autobahn. Auch bestehen vergleichsweise wenige umweltbezogene Restriktionen. Jedoch überwiegen die strukturellen **Hemmnisse** deutlich: Mit nur ca. 3,4 ha ist das Flächenpotenzial (geringstes Flächenpotenzial aller betrachteten Suchräume) sehr begrenzt. Zudem weist die Fläche einen schmalen Zuschnitt auf, was als weitere Restriktion zu werten ist. Erschwerend kommen das Privateigentum, ein überdurchschnittlicher Bodenpreis und die nicht vorhandene technische Infrastruktur hinzu. Die Erschließung wäre ausschließlich über die Römer Straße möglich, was die verkehrliche Nutzbarkeit einschränkt. Zusätzlich bestehen Nutzungskonflikte durch die unmittelbare Nähe zu bestehenden und geplanten Wohngebieten. Insgesamt bietet der Standort **keine ausreichenden Entwicklungsperspektiven für eine gewerbliche Nutzung** im größeren Maßstab.

# SUCHRAUM 5: „GRÜNSTRASSE“



## Legende



Abgrenzung Suchraum  
(ca. – Darstellung)



Ausgangspunkt für  
Entfernungsmessung  
(perspektivisch,  
Gründerwerb seitens der  
Stadt Meerbusch  
vorausgesetzt)

Quelle: Stadt Meerbusch 2022, GMA-Bearbeitung 2025.

# SUCHRAUM 5: „GRÜNSTRASSE“

Suchraum „Grünstraße“ – Blickrichtung Südosten (Standpunkt: Fahrradweg entlang der Bahnlinie)



Fahrradweg und Bahntrasse nordöstlich des Suchraums



Wohngebietsstraße Fontanestraße



Gewerbegebiet Grünstraße (rechts) und Wohnnutzungen (links)



GMA-Aufnahmen 2025

# SUCHRAUM 5: „GRÜNSTRASSE“

## Bewertung Themenblock A: Lage & Erschließung

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock A: Lage und Erschließung / Gewichtung Themenblock: 25%</b>				<b>5</b>	<b>1,25</b>	
1	Mesolage	Lagegunst im jeweiligen Stadtteil (Zentralität)	Randlage innerhalb des Stadtteils ohne ausbaufähige Verkehrsanbindung (0 Punkte) Semi zentrale Lage innerhalb des Stadtteils mit ausbaufähiger Verkehrsanbindung (1 Punkt) zentrale Lage innerhalb des Stadtteils mit guter Verkehrsanbindung (2 Punkte)	0	0	südöstliche Randlage in Büderich; derzeit einzige Anbindung über verkehrsberuhigte Wohngebietsstraßen (ähnlich wie GE Grünstraße); perspektivische Anbindung über Grünstr. setzt Grunderwerb seitens der Stadt voraus
2	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - MIV-Erreichbarkeit	Erreichbarkeit von Autobahnen	schlechte bis mäßige Autobahnanbindung (nur in mehr als 10 Minuten erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute Autobahnanbindung (innerhalb von 10 Minuten erreichbar) (1 Punkt) sehr gute Autobahnanbindung (innerhalb von 5 Minuten erreichbar) (2 Punkte)	2	0,5	nächste Autobahnauffahrt: A 52, Anschlussstelle 14 Büderich; in ca. 1,7 km bzw. 4 Autobahnfahrminuten Entfernung; nur über Wohngebietsstraßen zu erreichen
3	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - ÖPNV-Erreichbarkeit	Erreichbarkeit von Bus- und Bahnhaltstellen	schlechte bis mäßige ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle nicht innerhalb von 500 m zu Fuß erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle innerhalb von 500 m zu Fuß erreichbar) (1 Punkt) sehr gute ÖPNV-Anbindung (Bus- oder Bahnhaltstelle innerhalb von 250 m zu Fuß erreichbar) (2 Punkte)	1	0,25	nächste ÖPNV-Haltestelle: Bushaltestelle Meerbusch Poststraße (Linie 829); ca. 550 m bzw. 7 Gehminuten vom Suchraum entfernt
4	Verkehrliche Erschließung (im erweiterten Umfeld) - Fahrraderreichbarkeit	Anbindung mit Fahrrad	schlechte bis mäßige Fahrraderreichbarkeit (nicht über Radweg oder gut zu befahrende Straße erreichbar) (0 Punkte) moderate bis gute Fahrraderreichbarkeit (über gut zu befahrende Straße, z.B. mit Schutzstreifen erreichbar) (1 Punkt) sehr gute Fahrraderreichbarkeit (direkte Anbindung an Radweg vorhanden) (2 Punkte)	2	0,5	Fahradweg verläuft parallel zur Bahnlinie und südlich des Suchraums (parallel zum Areal Böhler I)
5	Technische Erschließung / Erschließungsaufwand (im erweiterten Umfeld)	Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im Umfeld und Breitbandversorgung	Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im Umfeld und Breitbandversorgung (noch) nicht gegeben (0 Punkte) Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld möglich (1 Punkt) Anbindung an technische Infrastruktur (Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasser) im erweiterten Umfeld möglich und Breitbandversorgung vorhanden (2 Punkte)	0	0	<b>Kanalanschluss:</b> Anschlussmöglichkeit nur über Matarestraße möglich, Mischwasser DN 250, Ausbau öffentlicher Kanal liegt bei ca. 20 Meter, Ausbau realistisch <b>Breitbandanschluss:</b> Glasfaser liegt in der Grünstraße und der Matarestraße; Anschluss wäre perspektivisch möglich <b>Gas- &amp; Strom:</b> Strom und Gas wird höchstwahrscheinlich nicht in dem Maße wie benötigt zur Verfügung stehen Insgesamt: Erschließung wäre nur durch aufwendige Baumaßnahmen möglich, aufgrund der Zufahrtsituation ist dies sehr unwahrscheinlich
6	Leistungsfähigkeit Straßennetz	Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auf der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt	Nicht leistungsfähiges Straßennetz, deutliche Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (0 Punkte) Bedingt leistungsfähiges Straßennetz, gewisse Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (1 Punkt) Leistungsfähiges Straßennetz, keine Einschränkungen entlang der Strecke zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt vorhanden (2 Punkte)	0	0	im Einzugsbereich des Autobahnanschlusses Nr. 14 der A52 befindlich; dieser ist ca. 2,1 km entfernt, wobei 1,5 km über Stadtstraße und 0,6 km über Landesstraße führen; die Straßen an der Fläche im Wohngebiet sind beengt und können nur wenig Verkehr zusätzlich aufnehmen

# SUCHRAUM 5: „GRÜNSTRASSE“

## Bewertung Themenblock B: Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und -eigenschaften

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock B: Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und -eigenschaften / Gewichtung Themenblock: 35%</b>				<b>4</b>	<b>1,4</b>	
7	Flächengröße / -umfang	Flächenpotenzial in ha	niedriges Flächenpotenzial, kleiner 10 ha (0 Punkte)	0	0	ca. 4,5 ha
			mittleres Flächenpotenzial, zwischen 10 und 20 ha (1 Punkt)			
			hohes Flächenpotenzial, über 20 ha (2 Punkte)			
8	Flächenzuschnitt	Art des Zuschnitts	Flächenzuschnitt mit starken Einschränkungen, z.B. lang und schmal (0 Punkte)	2	0,7	Zuschnitt stellt kein Problem dar
			Flächenzuschnitt ohne Einschränkungen (2 Punkte)			
9	Aktuell bestehende Nutzungen	aktuell bestehende bauliche Nutzungen	bauliche Nutzungen vorhanden (0 Punkte)	2	0,7	keine Nutzungen vorhanden
			keine bauliche Nutzungen vorhanden (2 Punkte)			
10	Bodenpreis	Kosten (pro m <sup>2</sup> gewerbliches Bauland) im Verhältnis zum Durchschnitt der Suchräume (= 164 € / m <sup>2</sup> )	überdurchschnittlich Kosten (0 Punkte)	0	0	ausgehend von den aktuellen Bodenrichtwerten in Büderich, wird hier der aktuelle Bodenrichtwert 2025 von <b>210,- €/m<sup>2</sup></b> für Gewerbe, abgeleitet aus der angrenzenden Gewerbefläche Grünstraße, zugrunde gelegt, mit mäßig steigender Tendenz für künftige Kaufpreise, jedoch stark abhängig von der künftigen Nachfrage und den Möglichkeiten der Nutzung an diesem Standort
			durchschnittliche Kosten (1 Punkt)			
			unterdurchschnittliche Kosten (2 Punkte)			
11	Planungsrechtlicher Status	Darstellung der Fläche im RPD und FNP	Planungsrechtliche Grundlagen nicht vorhanden (Fläche im RPD und FNP nicht als Gewerbegebiet dargestellt) (0 Punkte)	0	0	im RPD als ASB dargestellt; im FNP nicht dargestellt
			Planungsrechtliche Grundlagen in Teilen vorhanden (Fläche im RPD als Gewerbegebiet dargestellt, aber noch nicht im FNP) (1 Punkt)			
			Planungsrechtliche Grundlagen vorhanden (Fläche im RPD und FNP als Gewerbegebiet dargestellt) (2 Punkte)			
12	Eigenumsstrukturen	Privat / Stadt Meerbusch	Fläche ist überwiegend (mehr als 50 %) oder vollständig in Privateigentum (0 Punkte)	0	0	mit Ausnahme einer im städtischen Eigentum befindlichen Fläche, sind die Flächen (ca. 6 Flurstücke) im Privat- bzw. Fremdeigentum
			Fläche ist teilweise in Privateigentum, aber mind. zu 50 % im städt. Besitz (1 Punkt)			
			Stadt Meerbusch ist Alleineigentümerin der Fläche (2 Punkte)			

# SUCHRAUM 5: „GRÜNSTRASSE“

## Bewertung Themenblock C: Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock C: Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation / Gewichtung Themenblock: 15%</b>				<b>2</b>	<b>0,3</b>	
13	Soziale Infrastruktur	Nähe zu Betreuungseinrichtungen (KITA, KIGA)	Keine Betreuungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (nächste KITA / KIGA ist mehr als 10 Minuten mit Pkw bzw. mehr als 20 Minuten mit Fahrrad entfernt) (0 Punkte) Betreuungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (KITA/KIGA innerhalb von 10 Minuten mit Pkw bzw. 20 Minuten mit Fahrrad erreichbar) (1 Punkt) Betreuungseinrichtungen im direkten Standortumfeld vorhanden (KITA/KIGA innerhalb von 5 Minuten mit Pkw bzw. 10 Minuten mit Fahrrad erreichbar) (2 Punkte)	2	0,3	nächste KITA: Kindergarten Gereonstraße, Gereonstraße 6, 40667 Meerbusch; ca. 750 m bzw. 3 Auto-/ 2 Fahrradfahrminuten vom Suchraum entfernt
14	Versorgungseinrichtungen	Nähe zu Versorgungseinrichtungen (wesentliche Lebensmittelmärkte)	Keine Versorgungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (nächster Lebensmittelmarkt ist mehr als 10 Minuten fußläufig entfernt) (0 Punkte) Versorgungseinrichtungen im erweiterten Standortumfeld vorhanden (Lebensmittelmarkt innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreichbar) (1 Punkt) Versorgungseinrichtungen im direkten Standortumfeld vorhanden (Lebensmittelmarkt innerhalb von 5 Minuten fußläufig erreichbar) (2 Punkte)	0	0	nächster Lebensmittelmarkt: Netto und Edeka Rath, Dorfstraße; ca. 1,1 km bzw. 15 Gehminuten vom Suchraum entfernt
15	Mögliche Nutzungskonflikte	z.B. aufgrund Nähe zu Wohnquartieren (Schall- / Geruchsemissionen)	Nähe zu Wohnquartieren oder sonstige Nutzungskonflikte gegeben (0 Punkte) Keine Nähe zu Wohnquartieren / keine sonstigen Nutzungskonflikte (2 Punkte)	0	0	direkt angrenzende Wohnquartiere entlang Mataréstraße, Fontanestraße und Grünstraße

GMA-Bewertung 2025

# SUCHRAUM 5: „GRÜNSTRASSE“

## Bewertung Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 1)

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 1) / Gewichtung Themenblock: 20%</b>				<b>11</b>	<b>2,2</b>	
16	Pflanzenbestand	Pflanzenbewuchs	starker Bewuchs (mehr als 50 % Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (0 Punkte)	2	0,4	kein Bewuchs vorhanden; Agrarnutzung
			geringer bis moderater Bewuchs (bis 50 % Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (1 Punkt)			
			kein Bewuchs (Gehölz, Sträucher, Bäume) vorhanden (2 Punkte)			
17	Biotoptyp / Biologische Artenvielfalt / Landschaftskonflikte	FH, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Regionaler Grünzug, Landschaftsschutzgebiet, Waldgebiet, Biotopverbundfläche, Gebiete zum Schutz der Natur)	Restriktionen vorhanden (0 Punkte)	2	0,4	keine Restriktionen vorhanden; kein Entwicklungsziel für die Landschaft (§18 LG NW)
			keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)			
18	Bodentyp	schutzwürdige Böden, Bodenwert (Landwirtschaft) <sup>1</sup>	Restriktionen vorhanden (0 Punkte)	2	0,4	Bodenfunktionsbewertung: keine Bewertung der Fläche
			keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)			
19	Wasser	Wasserschutzgebiet <sup>2</sup>	Restriktionen vorhanden (0 Punkte)	2	0,4	keine Restriktionen ersichtlich, Bereich liegt vollständig außerhalb bestehender Wasserschutzzonen
			keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)			
20	Wasser	Überschwemmungsgebiet	Restriktionen vorhanden (0 Punkte)	2	0,4	Kein Überschwemmungsgebiet in diesem Bereich
			keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)			
21	Wasser	Gefährdung durch Starkregen	Gefährdungsklasse hoch / sehr hoch (0 Punkte)	1	0,2	Gefährdungsklasse mäßig
			Gefährdungsklasse mäßig (1 Punkt)			
			Gefährdungsklasse gering (2 Punkte)			

GMA-Bewertung 2025

<sup>1</sup> Für die Bewertung des Kriteriums 18 wird die Bodenfunktionsbewertung herangezogen. Unter Bodenschätzung versteht man die Bewertung der Ertragsfähigkeit und damit die Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke. Restriktionen liegen vor, wenn ein überwiegender Teil der Fläche (mehr als 50%) Böden mit hohem oder Böden mit sehr hohem Leistungsvermögen aufweist (Kategorien 3-4). Bei Böden mit geringen bis mittleren (Kategorie 1) bzw. mittlerem bis hohem Leistungsvermögen (Kategorie 2) liegen keine Restriktionen vor. Das Kriterium ist jedoch nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

<sup>2</sup> Wasserschutzgebiete umfassen grundsätzlich das gesamte Einzugsgebiet einer Trinkwassergewinnungsanlage. Der unterschiedlichen Auswirkung der Gefahrenherde auf die Wassergewinnung wird durch Gliederung des Wasserschutzgebietes in drei Schutz zonen entsprochen. Da die Gefahr schädigender Einflüsse mit der Annäherung an die Gewinnungsanlage zunimmt, werden entsprechend dem steigenden Schutzbedarf die Schutzanforderungen in Richtung Fassungsanlage immer höher. Restriktionen liegen vor wenn ein Großteil der Fläche des Suchraumes (mind. 50%) Schutzzone III zuordnen ist oder wenn bereits Teilflächen (egal welcher Größe) den Zonen I oder II zuzuordnen sind.

# SUCHRAUM 5: „GRÜNSTRASSE“

## Bewertung Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 2) und Themenblock E: Sonstige Kriterien

Nr.	Einzelkriterium	Kriteriumbeschreibung	Bewertung IST-Situation	erzielte Punkte	Punkte gewichtet	Einschätzung / Erläuterungen
<b>Themenblock D: Umweltrestriktionen (Teil 2) / Gewichtung Themenblock: 20%</b>				<b>1</b>	<b>0,2</b>	
22	Luft	Humanbioklimatische Bedeutung (Tagsituation)	hoch / sehr hoch (0 Punkte) mittel (1 Punkt) gering (2 Punkte)	0	0	Tag: hohe humanbioklimatische Bedeutung
23	Luft	Kaltluftvolumendichte (in m <sup>3</sup> / s*m)	> 50 bis 106 (0 Punkte) > 35 bis 50 (1 Punkt) 0 bis 35 (2 Punkte)	1	0,2	max. < 40 - 45
24	Luft	Kaltluftleitbahn / Kaltluftzufluss	Restriktionen vorhanden (0 Punkte) keine Restriktionen vorhanden (2 Punkte)	0	0	Kaltluftentstehungsgebiet und somit Restriktionen vorhanden
<b>Themenblock E: Sonstige Kriterien / Gewichtung Themenblock: 5%</b>				<b>1</b>	<b>0,05</b>	
25	Interkommunale Kooperation	Eignung für Interkommunale Kooperation	aufgrund Lage weniger gut für interkommunale Kooperation geeignet (1 Punkt) aufgrund Lage gut für interkommunale Kooperation geeignet (2 Punkte)	1	0,05	keine Stadtrandlage; dazu geringe Flächengröße

GMA-Bewertung 2025

**Gesamtbewertung: 24 / 50 Punkten bzw. 5,4 Punkte gewichtet → Index: 46 % (Rang 5)**

Mit einem **Indexwert von 46 %** erzielt der Suchraum 5 „Grünstraße“ die zweitniedrigste Bewertung und ist somit **weniger für eine gewerbliche Nutzung geeignet**. **Positiv hervorzuheben** ist, dass die Fläche im Vergleich zu den anderen Suchräumen die geringsten Umweltrestriktionen aufweist – insbesondere in Bezug auf Starkregengefährdung und Bodenfunktion. Demgegenüber sprechen jedoch **zahlreiche Faktoren gegen eine Entwicklung als Gewerbegebiet**: Die Lage ist stark in Wohnquartiere eingefasst, was die Erschließung massiv einschränkt und das bestehende Verkehrsnetz perspektivisch überfordern würde. Mit rund 4,5 ha ist das Flächenpotenzial zudem gering. Die Eigentumsverhältnisse sind ungünstig (überwiegend Privat- und Fremdeigentum) und der Bodenpreis liegt über dem Durchschnitt, sodass eine Entwicklung in der Gesamtbetrachtung nicht wirtschaftlich wäre. Auch ist die technische Infrastruktur derzeit nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Insgesamt überwiegen die Standortnachteile deutlich, sodass eine **gewerbliche Entwicklung an diesem Standort als wenig realistisch einzustufen** ist.

# GESAMTBETRACHTUNG

## Übersicht Bewertung Suchräume

Suchraum Nr.	Name Suchraum	Themenblock A Lage & Erschließung		Themenblock B Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und -eigenschaften		Themenblock C Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation		Themenblock D Umweltrestriktionen		Themenblock E Sonstige Kriterien		erzielte Pkte. insg. (max. 50)	erzielte Pkte. gewichtet insg. (max. 11,8)	Index (100 = 11,8)	Rang
		Pkte.	Pkte. gewichtet	Pkte.	Pkte. gewichtet	Pkte.	Pkte. gewichtet	Pkte.	Pkte. gewichtet	Pkte.	Pkte. gewichtet				
1	Erweiterung Bundenrott	9	2,25	9	3,15	4	0,6	11	2,2	1	0,05	34	8,25	70	1
2 (1)	Erweiterung Mollsfeld / ehem. IKG (Alternative 1)	9	2,25	8	2,8	4	0,6	7	1,4	2	0,1	30	7,15	61	2
2 (2)	Erweiterung Mollsfeld / ehem. IKG (Alternative 2)	7	1,75	8	2,8	4	0,6	8	1,6	2	0,1	29	6,85	58	3
3	In der Laack / Witzfeld	10	2,5	2	0,7	3	0,45	11	2,2	1	0,05	27	5,9	50	4
4	Further Höfe	6	1,5	2	0,7	4	0,6	10	2,0	1	0,05	23	4,85	41	6
5	Grünstraße	5	1,25	4	1,4	2	0,3	12	2,4	1	0,05	24	5,4	46	5

GMA-Bewertung 2025

grün hervorgehoben = höchste erzielte Punktzahl im jew. Teilbereich bzw. in der Endabrechnung; rot hervorgehoben = niedrigste erzielte Punktzahl im jew. Teilbereich bzw. in der Endabrechnung

# GESAMTBETRACHTUNG

## Fazit

Im Rahmen der Bewertung potenzieller Entwicklungsflächen für Gewerbestandorte in Meerbusch wurden **fünf Suchräume** anhand eines einheitlichen Bewertungssystems untersucht. Maßgeblich für die Bewertung waren dabei 25 Einzelkriterien, die in die fünf übergeordnete Themenblöcke - Lage und Erschließung, Wirtschaftliche Aspekte / Flächengröße und –eigenschaften, Umfeldnutzungen / städtebauliche Situation, Umweltrestriktionen und sonstige Kriterien – unterteilt werden können.

Die Untersuchung der fünf Suchräume hat deutliche Unterschiede in deren Eignung zur gewerblichen Entwicklung aufgezeigt. Der höchste Bewertungsscore wurde dabei von **Suchraum 1 „Erweiterung Bundenrott“** (70%) erzielt. Ausschlaggebend sind hier v. a. die günstigen Eigentumsverhältnisse (die Fläche ist als einzige der fünf Suchräume nahezu vollständig im Besitz der Stadt Meerbusch), die insgesamt günstigen wirtschaftlichen Eigenschaften der Fläche, die vorhandene Infrastruktur im Umfeld und eine insgesamt ausgewogene Bewertung über alle Themenblöcke hinweg. Im RPD ist die Fläche noch nicht als GIB, sondern – wie bei den Suchräumen 3 und 5 auch – als ASB ausgewiesen.

**Suchraum 2 „Erweiterung Mollsfeld / IKG“** (Alternative 1 und 2) verfügt mit jeweils rd. 30 ha über das größte Flächenpotenzial sowie ebenfalls über eine gute verkehrliche Lagegunst. Der Bewertungsscore liegt mit 61% (Alternative 1) bzw. 58% (Alternative 2) bereits deutlich unter dem von Suchraum 1, was in erster Linie mit den dort vorhanden deutlichen Umweltrestriktionen zusammenhängt. Überdies sieht der RPD an dieser Stelle eine interkommunale Gewerbegebietsentwicklung mit Krefeld vor, was bereits in der Vergangenheit politisch nicht durchgesetzt werden konnte. Eine alleinige Gewerbegebietsentwicklung des Suchraums durch die Stadt Meerbusch setzt eine Änderung des RPD voraus, was mit einem erheblichen zeitlichen Aufwand verbunden wäre.

Die **Suchräume 3, 4 und 5** sind aufgrund der dort eingeschränkten Flächenverfügbarkeiten sowie weiterer, v. a. wirtschaftlicher, Restriktionen weniger für eine Gewerbegebietsentwicklung zu empfehlen. Auch sind die dort vorhandenen Konfliktpotenziale aufgrund bestehender oder geplanter Wohnnutzungen als wesentliche Hemmnisse zu betrachten.

Zusammenfassend können aus der Untersuchung folgende **Entwicklungsprioritäten** abgeleitet werden:

- /// *Priorität 1:* Erweiterung Bundenrott (Suchraum 1) – uneingeschränkt zu empfehlen
- /// *Priorität 2:* Erweiterung Mollsfeld / ehem. IKG (Suchraum 2 - Alternative 1 und 2) – mit Einschränkungen zu empfehlen
- /// *Priorität 3, 4 und 5:* In der Laack / Witzfeld (Suchraum 3), Grünstraße (Suchraum 5) und Further Höfe (Suchraum 4) – weniger zu empfehlen

Die Entwicklung von allen fünf Suchräumen wäre mit einer Bebauung von bislang unbebauten Grundstücken / Flächen verbunden. Allerdings hat sich bei der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsplans gezeigt, dass innerhalb der Stadt Meerbusch keine Brachflächen im Innenbereich für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Mangels dieser Potenziale kann eine Gewerbeflächenentwicklung zwangsweise **nur auf unbebauten Flächen im Außenbereich in Meerbusch** vollzogen werden.

# GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Auftragnehmer: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Siegburger Straße 215, 50679 Köln

Tel.: 0221 - 989438-0  
Mail: [office.koeln@gma.biz](mailto:office.koeln@gma.biz)



Auftraggeber: Stadt Meerbusch  
Dorfstraße 20  
40667 Meerbusch