

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0276/2025 vom 12. Januar 2026
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	04.02.2026 26.02.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25, Meerbusch-Büderich, "Südlich Böhlerstraße" (sog. Ellipse), hier: Einleitungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für das als Geltungsbereich gekennzeichnete Gebiet (Anlage 1) wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Böhlerstraße“ gefasst. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Gewerbeanteil im Erdgeschoss.
2. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
3. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 2) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf dieser Grundlage durchzuführen.

Alternativen:

Auf die Einleitung des Bauleitplanverfahrens wird verzichtet. Dies führt zur Beibehaltung der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation in Form des Bebauungsplans Nr. 271, welcher derzeit für den geplanten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festsetzt.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Die Böhlerstraße 35-37 Projektgesellschaft mbH (nachfolgend Vorhabenträgerin) beabsichtigt auf Basis der im März 2025 im Ausschuss für Planung und Liegenschaften gezeigten und im Anschluss in den Fraktionen vorgestellten Planungen von Tchoban Voss Architekten die Neuordnung der sogenannten "Ellipsenfläche" zwischen Böhlerstraße und Böhlerweg voranzutreiben.

Der Entwurf von Tchoban Voss Architekten umfasst jeweils Teile die Flurstücke 155, 199 und 843 in der Gemarkung Büderich. Hier soll ein Gebäude in geschlossener Bauweise mit 5 Vollgeschossen errichtet werden, welches in abgestaffelter Form unmittelbar am nordöstlichen Ende der Ellipse auf 4 Geschosse herunterstaffelt wird. Am südwestlichen Ende soll das Gebäude zur Akzentuierung des Stadteingangs von Meerbusch-Büderich um ein Staffelgeschoss ergänzt werden. Straßenseitig zur Böhlerstraße sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich in Richtung Böhlerweg, sowie in allen darüber liegenden Geschossen, sind Wohnnutzungen vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über eine direkte Zufahrt von der Böhlerstraße, über die eine Tiefgarage für den ruhenden Verkehr erschlossen wird. Zudem berücksichtigt die Planung die derzeitigen Ausbaupläne der Böhlerstraße im Zusammenhang mit der geplanten U81 Stadtbahn-Trasse durch die Stadt Düsseldorf.

Da der aktuell wirksame Bebauungsplan Nr. 271 aus dem Jahre 2006 die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens nicht ermöglicht, empfiehlt die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 durch Beschluss einzuleiten.

Historie zum Vorhaben

- März 2020: Die Vorhabenträgerin stellt im Ausschuss für Planung und Liegenschaften ein Konzept für einen Hotelneubau auf der Ellipsenfläche vor.
- März 2021: Die Vorhabenträgerin stellt im Ausschuss für Planung und Liegenschaften eine Planstudie für ein Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil vor, nachdem die Planung für ein Hotel aus der Politik nur wenig Zustimmung erfahren hat.
- 2021 – 2024: Verschiedene Entwicklungen rund um die Planung der U81, die mögliche GEC-Ansiedlung sowie der Fortschritt des Bebauungsplanverfahrens 322 führten zu unklaren Rahmenbedingungen für eine mögliche Entwicklung der Ellipse. Erst eine Konkretisierung des möglichen Verlaufs der U81 sowie die Erkenntnis, dass die Ellipse aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 322 herausgenommen werden muss, sorgen für die notwendige Klarheit, unter welchen Voraussetzungen eine Planung für die Ellipse entwickelt werden kann.
- November 2024: Einleitung eines „Scoping-Verfahrens“ zur Vorabstimmung des Planungskonzeptes zwischen Vorhabenträgerin und den betroffenen Fachbereichen der Stadt sowie der Projektleitung U81/Stadt Düsseldorf.
- März 2025: Vorhabenträgerin stellt im Ausschuss für Planung und Liegenschaften das zuvor mit der Verwaltung im Rahmen des „internen Scoping-Prozesses“ vorbesprochene Bebauungskonzept vor.
- November 2025: Vorhabenträgerin stellt Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1. Anlass der Bebauungsaufstellung

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 271, Meerbusch Büderich „Gewerbe und Wohnpark Böhlerstraße“ setzt für die sog. „Ellipsenfläche“ zwischen Böhlerstraße und Böhlerweg derzeit ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO fest. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2006 konnte die geplante gewerbliche Nutzung (einschließlich der zugehörigen inneren Erschließungsanlagen „Planstraße 11“) keiner Umsetzung zugeführt werden.

Die weiterhin große Nachfrage nach potenziellen Wohnbauflächen in Meerbusch-Büderich sowie die Herausforderungen des demografischen Wandels zählen zu den Beweggründen für die Änderung bzw. Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Aufgrund der prosperierenden Entwicklung

von Meerbusch und der Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, weist Büderich als südlichster Ortsteil eine deutlich höhere Nachfrage nach Wohn- und Gewerbestandorten auf. Aufgrund dieser hohen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Stadt Meerbusch und der exponierten Lage an der Grenze zwischen Meerbusch-Büderich und der Landeshauptstadt Düsseldorf, ist der Standort prädestiniert für eine durchmischte städtebauliche Entwicklung. Das Plangebiet wird heute teils durch Behelfsheime aus der Nachkriegszeit bzw. wenig gepflegte Grün- und Gartenflächen geprägt und weist einen – gerade auch mit Blick auf die Entwicklungsabsichten im Umfeld (u.a. Neubau Grundschule sowie Entwicklung BöhlerLeben) – stark untergenutzten Eindruck und städtebaulich nicht gewollten Zustand auf.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt ein Gebäude in geschlossener Bauweise zu errichten. Das Gebäude soll fünf Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss am südwestlichen Ende umfassen. Am nordöstlichen Ende soll das Gebäude auf vier Vollgeschosse als Übergang zum angrenzenden Bestand heruntergestaffelt werden. Es sind gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss in Richtung der Böhlerstraße sowie Wohnungen in Richtung Böhlerweg und in den Obergeschossen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Böhlerstraße, über die eine Tiefgarage für den ruhenden Verkehr erschlossen wird.

Dabei berücksichtigt die Planung auch die derzeitigen Ausbaupläne der Böhlerstraße im Zusammenhang mit der geplanten U81-Stadtbahn-Trasse, die mittels eigenständigem Planfeststellungsverfahren (noch nicht eingeleitet) durch die Stadt Düsseldorf konkretisiert werden. Teile dieser Flächen überschneiden sich mit den Flächen des Plangebiets. Ebenso wird die Planung als sinnvolle städtebauliche Ergänzung zu den Entwicklungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite gesehen. Hier werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Quartiers „BöhlerLeben“ einschließlich der Neubau einer Grundschule geschaffen.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 271 "Meerbusch-Büderich" im Geltungsbereich gemäß Anlage 1 überplant werden. Dieser setzt gewerbliche Flächen (GE3) in geschlossener II bis IV-geschossiger Bauweise fest und sieht eine Straßenverkehrsfläche "Planstraße 11" zur Innenerschließung aller Grundstücke der Ellipse vor. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 271 wurde seit Satzungsbeschluss kein Gebrauch gemacht, so dass die Verwaltung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 empfiehlt.

Vorrangige Planungsziele sind die Entwicklung von Wohnungen sowie gewerblich nutzbarer Flächen im Erdgeschoss, die städtebauliche Aufwertung des Stadteingangs an der Böhlerstraße im Süden von Meerbusch-Büderich und eine sinnvolle Ausnutzung durch eine städtebauliche Neuordnung der Grundstücke. Weitere Planungsziele sind die Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, um eine wohnbaulich mindergenutzte Fläche einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

2. Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Böhlerstraße“ hat eine Größe von rund 0,6 ha und umfasst in der Gemarkung Büderich in der Flur 32 die Flurstücke 152-155, 198, 199, 231, 832, 843 sowie jeweils Teile der Flurstücke 831, 836 und 842.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch den Laacher Abzugsgraben und Grünflächen mit Gehölzbestand
- im Südosten durch den Laacher Abzugsgraben sowie den Böhlerweg und eine Kleingartensiedlung/Wohnbebauung im Stadtgebietes Düsseldorf
- im Südwesten und im Nordwesten durch die Böhlerstraße

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 geht im vorliegenden

Verfahren über den Geltungsbereich des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkt sich ausschließlich auf die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen. Zusätzlich werden gem. § 12 Abs. 4 BauGB weitere Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Diese Flächen werden im Sinne eines Angebotsbebauungsplanes beplant.

Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans sind dem Übersichtsplan in Anlage 1 (blaue Linie) zu entnehmen. Nachfolgend erfolgt die genaue Zuordnung der Flächen auch unter Würdigung der derzeitigen Eigentümersituation.

Eigentumsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst neben dem Grundstück der Vorhabenträgerin (Flurstück 199) auch private Grundstücke (Flurstücke 152, 153, 154, 155), im Eigentum der „Neuen Deichschau Heerdt“ als öffentlich-rechtliche Körperschaft stehende Grundstücke (831 und 832) sowie Grundstücke der Stadt Meerbusch (Flurstücke 836, 843, 842, 198 und 231).

Der **vorhabenbezogene Teil des Geltungsbereichs** setzt sich wie folgt zusammen:

- Anteilig die Flurstücke 843 (ca. 790 qm) und 842 (ca. 1 qm) → Eigentum Stadt
- Anteilig das Flurstück 199 (ca. 1.845 qm) → Eigentum Vorhabenträgerin
- Überwiegender Teil des Flurstücks 155 (ca. 380 qm) → Eigentum Privat

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die für ihr Vorhaben notwendigen Teilflächen der Flurstücke 842 und 843 von der Stadt zu erwerben. Die grundsätzliche Bereitschaft der Stadt zur Veräußerung dieser Grundstücksteile ist somit Voraussetzung für die spätere Umsetzung des Bauvorhabens. Insofern wird die Verwaltung nach erfolgtem Einleitungsbeschluss mit der Vorhabenträgerin in die Verkaufsverhandlungen einsteigen. Sollte keine Einigkeit erzielt werden, kann das Vorhaben nicht zur Ausführung kommen.

Hinsichtlich des Flurstücks 155 steht die Vorhabenträgerin in konstruktiven Gesprächen mit der Eigentümerin über den Erwerb des Flurstücks. Die Eigentümerin hat gegenüber der Verwaltung schriftlich bestätigt, dass ihr Grundstück in den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes einbezogen und mit überplant werden soll (siehe nichtöffentliche Anlage 3). Seitens der Vorhabenträgerin ist für den weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens zeitnah der Nachweis zu führen, dass sie die Verfügungsberechtigung über das vorgenannte Grundstück erhält, um das geplante Vorhaben umsetzen zu können.

Der **Angebotsteil des Geltungsbereichs** setzt sich wie folgt zusammen:

- Anteilig die Flurstücke 843 (ca. 340 qm) und 842 (ca. 380 qm) sowie die Flurstücke 198 (ca. 435 qm), 231 (knapp 50 qm) und 836 (ca. 18 qm) → Eigentum Stadt
- Anteilig das Flurstück 199 (ca. 570 qm) → Eigentum Vorhabenträgerin
- Anteilig des Flurstücks 155 (ca. 20 qm) → Eigentum Privat
- Die Flurstücke 152 (ca. 200 qm), 153 (ca. 310 qm) und 154 (ca. 150 qm) → Eigentum Privat (derzeit wohnbaulich genutzt)
- Die Flurstück 831 (anteilig) und 832 (ca. 710 qm) → Eigentum Neue Deichschau Heerdt

Die Hinzunahme dieser Flurstücke und somit die Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um einen Angebotsteil ergibt sich aus der Notwendigkeit, keine

planungsrechtlichen „Restflächen“ bestehen zu lassen. Würde sich der Geltungsbereich auf die für das Vorhaben notwendigen Flächen beschränken, würden auf den übrigen Flächen weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 271 gelten, die für sich genommen jedoch nicht mehr umgesetzt werden könnten, u.a. weil aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die innere Erschließung gemäß Bebauungsplan Nr. 271 nicht mehr hergestellt werden könnte.

Im Verfahren wird es darum gehen, für diese Flächen in Abstimmung mit der Planung zur U81/Stadt Düsseldorf sowie für die nördlich angrenzenden privaten Flächen sachgerechte Festsetzungen zu entwickeln.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Rechtskraft April 2018, Stand: 18.07.2025) wird das gesamte Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Böhlerstraße ist als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung für den überregionalen und regionalen Verkehr (Planung der U81) dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch (Stand: 24.01.2025) stellt den gesamten Teil des Plangebietes als Gewerbefläche (GE) dar. Die Böhlerstraße ist sowohl als Verkehrsfläche als auch als Bahnanlage dargestellt. Der Laacher Abzugsgraben ist als Gewässer III. Ordnung dargestellt.

Die angestrebte Festsetzung einer gemischten Baufläche weicht somit von den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch ab. Allerdings wird dieser derzeit im Rahmen der 117. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 322 geändert. Für den Bereich der Ellipse soll die bisherige Darstellung einer Gewerbefläche durch eine gemischt genutzte Fläche ersetzt werden.

Der Bebauungsplan kann somit bei erfolgreichem Abschluss des Verfahrens zur 117. Änderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 271, Meerbusch Büberich „Gewerbe und Wohnpark Böhlerstraße, der am 28.06.2006 in Kraft getreten ist. Für den nun zur Überplanung angedachte Bereich der Ellipse setzt dieser ein Gewerbegebiet (GE3) und eine parallel zur Böhlerstraße verlaufende Stichstraßen (Planstraße 11) zur Erschließung fest. Bis auf die Zufahrt zur Planstraße 11 sind für das Gewerbegebiet (GE3) entlang der Böhlerstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im GE3 ist eine zwei- bis viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 53,5 m ü. NN in geschlossener Bauweise zulässig. Für das Maß der baulichen Nutzung ist im GE3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 271

Zu erwähnen ist ebenfalls, dass das Plangebiet derzeit Teil des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 322 „Areal-Böhler II“ ist. In diesem Planverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung des zuvor im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ermittelten Siegerentwurfs vom Büro Florian Krieger - Architektur und Städtebau (Darmstadt) geschaffen. Für dieses Planverfahren wird derzeit die Offenlage vorbereitet. In dem Zuge ist eine Verkleinerung des Geltungsbereichs erforderlich, wodurch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht mehr zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 322 gehören wird.

4. Erfordernis, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Entwicklungsziele

Die allgemeinen Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Entwicklung gemischt genutzter Flächen für Wohn- und Gewerbenutzung
- städtebauliche Aufwertung des Stadteingangs durch eine städtebauliche Neuordnung der Grundstücke und einen auch in gestalterischer Hinsicht hochwertigen Gebäudekörper

Städtebau

Gemäß dem derzeitigen städtebaulichen Entwurf von Tchoban Voss Architekten ist das Gebäude so geformt und positioniert, dass es unter Berücksichtigung der Gasfernleitungssicherheitszone der Ellipsenform der Grundstücke zwischen der Böhlerstraße und den Flächen des Laacher

Abzugsgrabens folgt. Sowohl auf Seite der Böhlerstraße als auch auf Düsseldorfer Seite entsteht eine geschlossene Fassade. Nach Nordosten rückt der Baukörper von den Grundstücksgrenzen ab und hält somit den erforderlichen Abstand zu den dort befindlichen Drittgrundstücken ein. An dieser Seite ist das Gebäude viergeschossig, zu allen anderen Seiten wird es in fünfgeschossiger Bauweise errichtet. In Richtung Südwesten wird zusätzlich ein gestaffeltes Geschoss (in Form von einem Nicht-Vollgeschoss) errichtet. Die besondere Bauform wird durch eine gestalterisch hochwertige Fassade ergänzt, wodurch die angestrebte Aufwertung des Stadteingangs noch einmal unterstrichen wird (siehe Anlage 2).

Das Konzept sieht auf dem Gebäude eine Dachbegrünung und auch Nutzung als Terrasse vor. Außerdem wird die Nutzung der Dachfläche für PV-Anlagen zur Versorgung mit erneuerbaren Energien angestrebt.

Nutzung

Innerhalb des Gebäudes sind 6 Gewerbeeinheiten in Richtung der Böhlerstraße vorgesehen. Die restlichen Flächen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen bieten Platz für weitere ca. 90 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen von 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen.

Die Unterbringung von gefördertem Wohnraum wurde zwischen Verwaltung und Vorhabenträger bereits andiskutiert. Eine verbindliche Zusage hinsichtlich der Schaffung von gefördertem Wohnraum (ob bzw. in welchem Umfang) ist derzeit nicht möglich, da neben der Ungewissheit hinsichtlich der Bewilligung einer beantragten Förderung das Grundstück und der geplante Baukörper nach derzeitiger Einschätzung die Fördervoraussetzungen nicht erfüllen. Dies wird im weiteren Verfahren weiter abgeprüft werden.

Auch das Thema der Infrastrukturfolgekosten wurde angesprochen. Hier gilt es zunächst die weitere Planung bzw. deren Konkretisierung abzuwarten. Sobald die nötige Planungstiefe erreicht ist, werden die sich daraus ergebenden Bedarfe ermittelt, um die Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin zum Thema Infrastrukturfolgekosten führen zu können.

Motorisierter Verkehr und Fahrradverkehr

Die fußläufige Erschließung ebenso wie die Erschließung mit dem PKW funktioniert zukünftig über die Böhlerstraße (voraussichtlich als rechts-rein, rechts-raus Verkehr). Die Bewohnerverkehre werden in die geplante Tiefgarage mit Einfahrt an der Westseite des geplanten Gebäudes geleitet. An dieser Seite sind auch drei Zugänge der Treppenhäuser insbesondere für den Wohnraum vorgesehen. Vor den Zugängen werden ausreichend Fahrradstellplätze angeordnet. Die Gewerbeeinheiten haben zusätzlich jeweils eigene Zugänge an der Westseite des Gebäudes. Zur Dimensionierung der Tiefgarage wird die Stellplatzsatzung der Stadt Meerbusch zu berücksichtigen sein.

Für die Müllentsorgung und den Lieferverkehr ist an der südwestlichen Spitze des Plangebiets an der Böhlerstraße eine eigene Zone verortet. Zudem ist im Erdgeschoss ein Raum zur dauerhaften Unterbringung der beweglichen Abfallbehälter vorgehalten, die dann am Tag der Abholung an der Böhlerstraße aufgestellt werden.

Grundsätzlich ist die (verkehrliche) Erschließung sowohl an die derzeitige Lage der heutigen Böhlerstraße anzupassen, gleichzeitig muss sie die Umsetzungsfähigkeit der geplanten U81 berücksichtigen. Hierzu wird der bereits begonnene Austausch mit der Stadt Düsseldorf im Verfahren fortzuführen sein.

Freiraumplanung, Ökologie und Artenschutz

Die Freiflächen entlang der Böhlerstraße werden als gewerbliche Vorzonen sowohl als Aufenthalts- als auch als Kommunikationsflächen für die Bewohner nutzbar sein. Die Seite zum Laacher Abzugsgraben hält die erforderlichen Gewässerabstände ein, hier kann ein ruhigerer

Aufenthaltsbereich entstehen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist die Freianlagenplanung zu konkretisieren und in den Vorhaben- und Erschließungsplan einzuarbeiten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, um potenzielle Störungen im Umfeld des Vorhabens, wie Beeinträchtigungen von Tierarten durch den Verlust von Lebensräumen, auszuschließen bzw. geeignete Gegenmaßnahmen dazu ableiten zu können.

Ebenso ist der heute im Plangebiet enthaltene Bewuchs, insbesondere Baumbestand, aufzunehmen und hinsichtlich seiner ökologischen Bedeutung zu bewerten. Sofern im Rahmen der Zielsetzung dieses Bebauungsplanverfahrens Möglichkeiten bestehen, erhaltenswerte Grünstrukturen zu erhalten, soll dies auch erfolgen.

Entwässerung

Neben der Regelentwässerung – hierzu gilt in Meerbusch der Grundsatz der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück – ist auch das Thema Starkregen sachgerecht zu bearbeiten. Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Meerbusch zeigt für die Auswertung des Starkregenszenarios 3 mit einer einstündigen Niederschlagsmenge von 90 mm (extremer Starkregen) für das Plangebiet ähnliche Auswirkungen wie die Starkregenhinweiskarten NRW.

Im weiteren Verfahren ist daher ein Entwässerungskonzept zu erstellen, welches den Umgang mit Niederschlagswasser sowie mögliche Regenrückhaltungen z. B. in Form von extensiv und intensiv begrünten Dach- und Grundstücksflächen (Retentionsdächern) beschreibt. Über eine Modellierung des Geländes sind Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen zu treffen, sodass künftig etwaige Einstauungen durch Starkregen nicht oder nicht so stark zu erwarten sind.

Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen von der unmittelbar angrenzenden Böhlerstraße ein. Weiterhin können sich auch Beeinträchtigungen durch Fluglärm ergeben. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, aus der (erforderlichenfalls) die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gebotenen Lärmschutzmaßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan abzuleiten sind. Dabei sind die Auswirkungen laufender Planverfahren im Umfeld zu beachten, was insbesondere auf die Planungen der U81 zutrifft.

5. Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung

Entsprechend einer Beschlussfassung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 09.02.2022 sind in der Bauleitplanung Maßnahmen der Checkliste Klimaschutz- und Klimaanpassung bestmöglich umzusetzen (Beschlussvorlage FB4/1459/2021). Die Checkliste liegt der Beschlussvorlage (Anlage 4) bei.

Verschiedene Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen der Checkliste, die zur Anwendung kommen könnten, sind im Rahmen der hier gegenständlichen Planung allerdings nur begrenzt oder gar nicht möglich. Dafür aber trägt die hier betriebene qualifizierte Innenentwicklung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei. Insbesondere wird die hier betriebene Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten den Anforderungen an einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a Abs.2 BauGB gerecht.

6. Verfahren

Dieses Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Zudem wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Von der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wird kein Gebrauch gemacht. Die Verwaltung führt die frühzeitige Beteiligung durch, da hierdurch schon frühzeitig die Bürgerschaft und die Behörden eingebunden werden. Die jeweiligen Stellungnahmen können somit im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, wodurch das Risiko von Verzögerungen aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen der Auslegung minimiert wird.

Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB

Die Stadt hat auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmt werden, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist und zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt, ist die Stadt gesetzlich dazu angehalten, den Bebauungsplan aufzuheben. Aus der Aufhebung können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt geltend gemacht werden.

7. Ausblick

Nach Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist durch die Vorhabenträgerin der Nachweis über die Verfügungsberechtigung am in Kapitel 2 benannten Flurstück 155 (siehe auch nichtöffentliche Anlage 3) vorzulegen.

Daran anschließend und nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Verwaltung die Abwägungsvorschläge, den Bebauungsplanentwurf sowie den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Ausschuss für Planung und Liegenschaften zur Beratung und Entscheidung über den Offenlagebeschluss einbringen. Dies setzt voraus, dass zuvor alle inhaltlichen (Fach)Themen durch die Vorhabenträgerin erfolgreich abgearbeitet werden.

Die Vorhabenträgerin ist informiert, dass dieses Planverfahren in den Arbeitsprogrammen der jeweils

betroffenen Fachbereiche bisher nicht eingeplant war. Dies schließt neben den planerischen Themen auch die Arbeiten am Durchführungsvertrag ein. Vor dem Hintergrund wird seitens der Verwaltung zwar eine zügige Bearbeitung angestrebt, verbindliche Aussagen zur Zeitschiene können jedoch nicht getroffen werden.

Neben den planerischen Arbeiten wird die Verwaltung auch in die Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin über den von ihr angestrebten Erwerb städtischer Grundstücke bzw. Grundstücksteile eintreten. Eine frühzeitige Klärung ist erforderlich, da ein erfolgreicher Abschluss des Bebauungsplanverfahrens den Erwerb der städtischen Flächen durch die Vorhabenträgerin erforderlich macht.

Finanzielle Auswirkung:

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

Anzumerken ist jedoch, dass der erfolgreiche Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. die spätere Vorhabenumsetzung den Verkauf städtischer Grundstücke bzw. Grundstücksteile erforderlich macht. Insoweit sind bei positivem Abschluss des Verfahrens Einnahmen durch den Verkauf zu erwarten.

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

2026_02_04_APL_Anlage 1_Geltungsbereich
2026_02_04_APL_Anlage 2_Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans
2026_02_04_APL_Anlage 3_Eigentümergeklärung_nichtöffentlich
2026_02_04_APL_Anlage 4_Checkliste Klimaanpassung und Klimaschutz