



Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch „Kalverdonk“

Öffentlichkeitsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung

08. September 2025



1) Begrüßung

Stadt Meerbusch

08. September 2025

Tagesordnung

- | | |
|---|-------------------|
| 1) Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Bommers | 18.00 – 18.05 Uhr |
| 2) Vorstellung des Projektfortschritts (NRW.URBAN) | 18.05 – 18.15 Uhr |
| 3) Vorstellung des Verfahrensablaufs (Stadt Meerbusch) | 18.15 – 18.30 Uhr |
| 4) Vorstellung des Konzepts (Planungsbüro Schmitz + Schaller Architekten) | 18.30 – 19.00 Uhr |
| 5) Sachstand begleitende Gutachten und Fachbeiträge | 19.00 – 19.10 Uhr |
| 6) Rückfragen und Stellungnahmen | 19.10 – 19.50 Uhr |
| 7) Zusammenfassung und Ausblick | 19.50 – 20.00 Uhr |



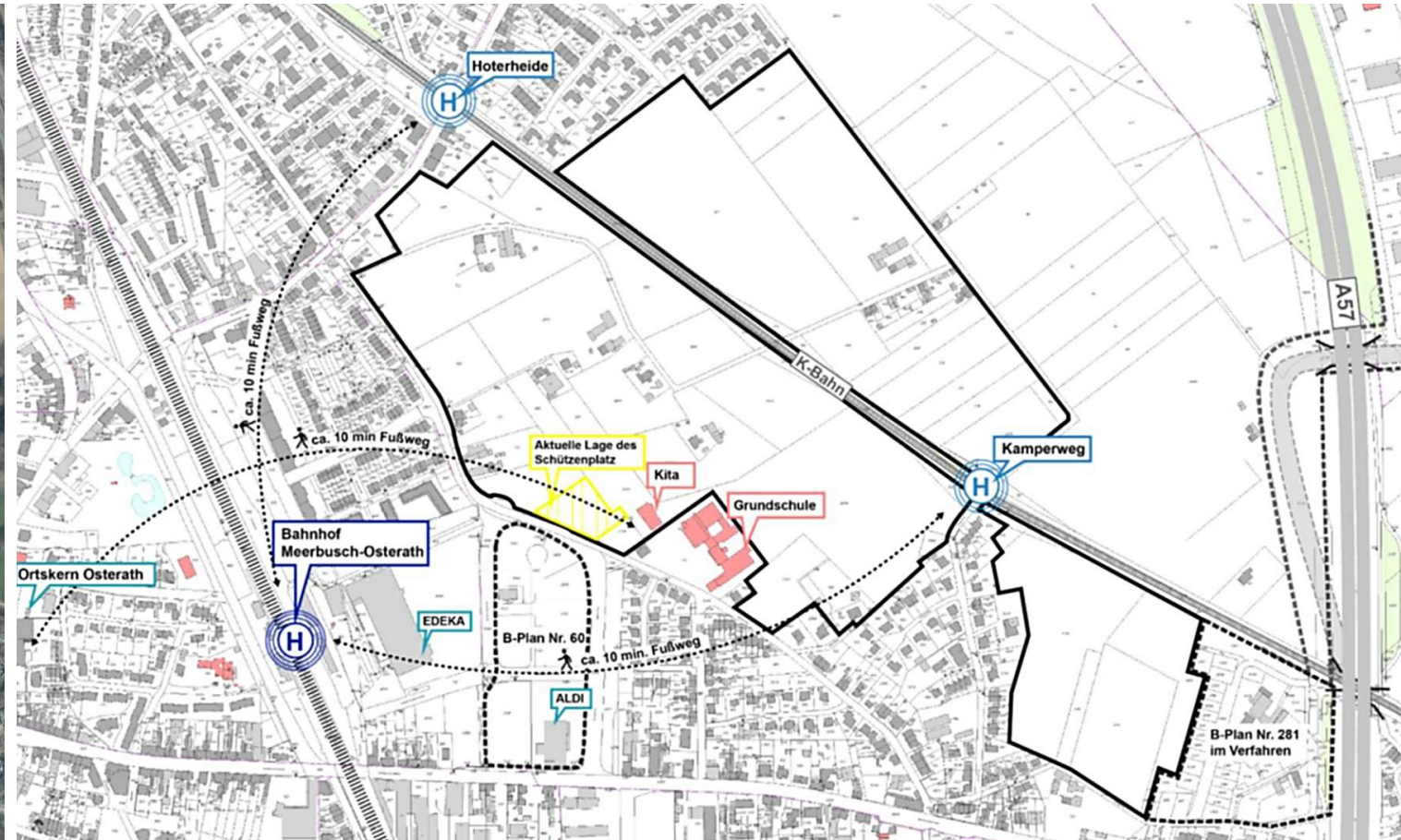
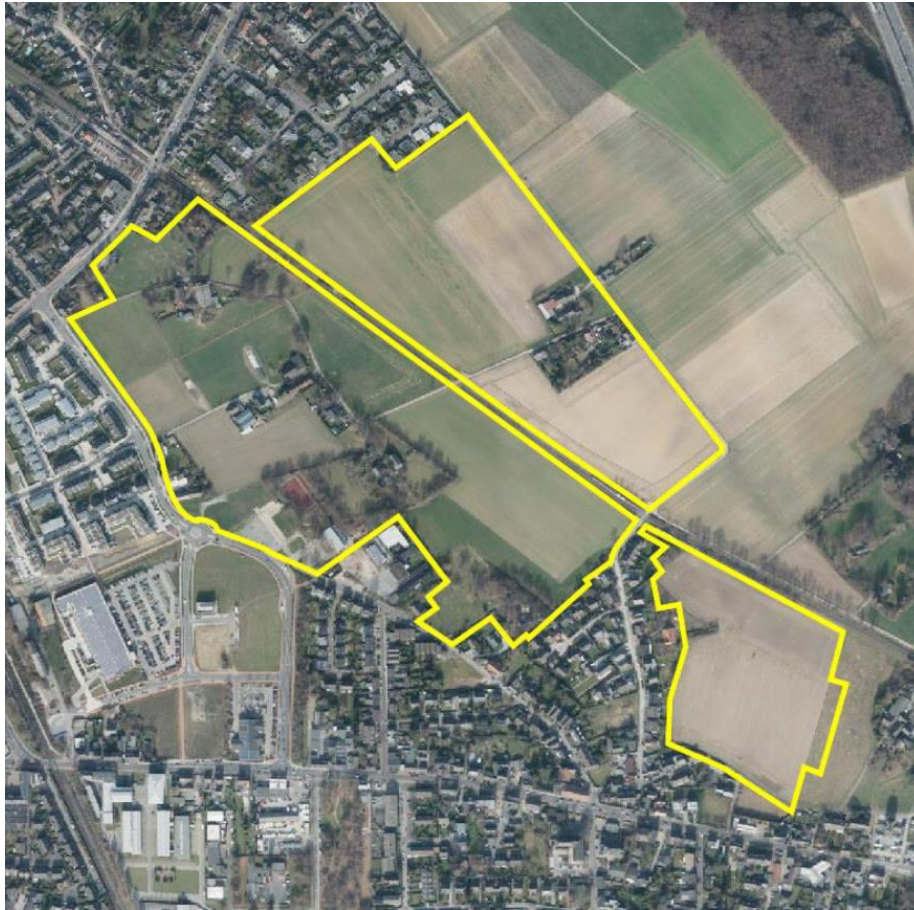


1) Vorstellung des Projektfortschritts

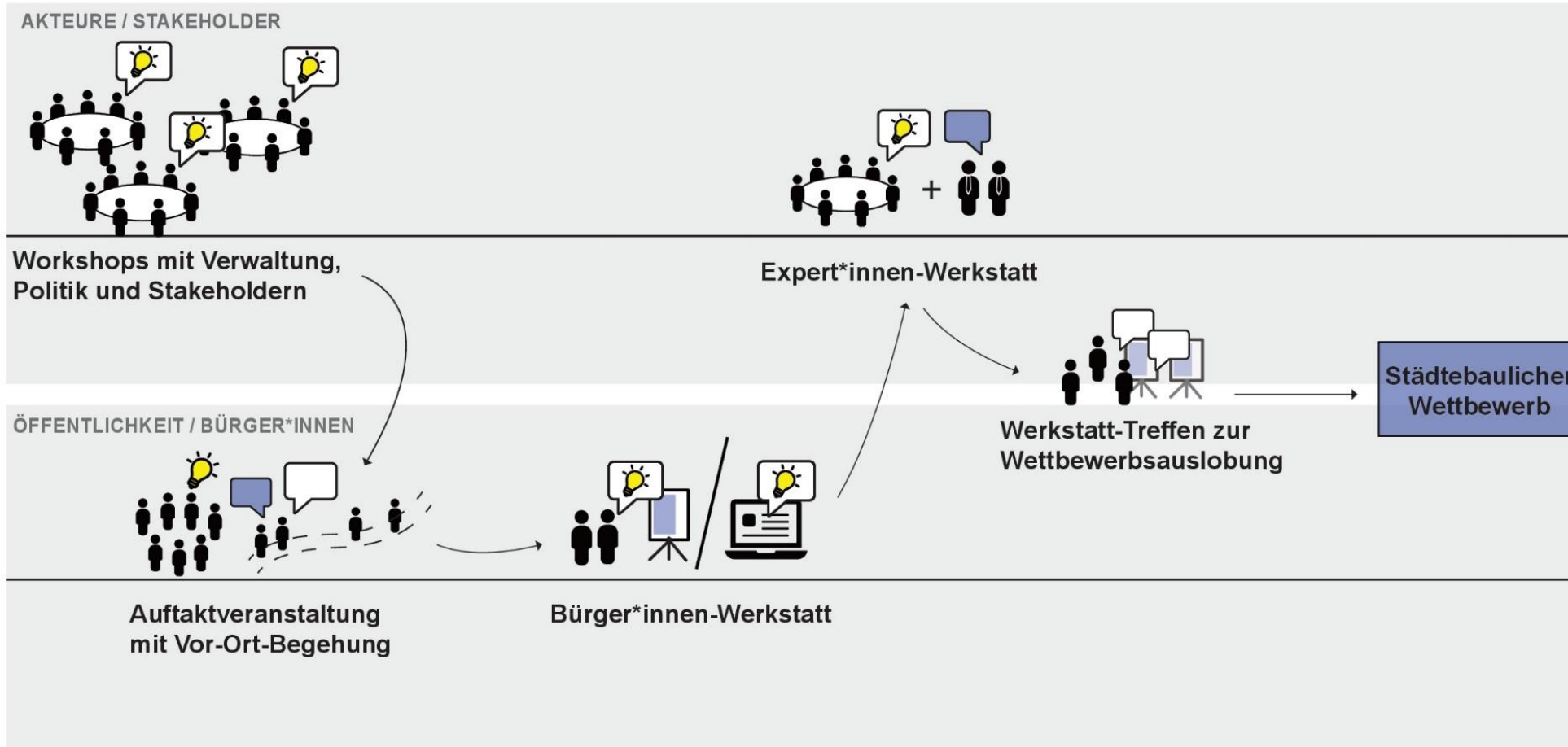
NRW.URBAN

08. September 2025

Entwicklungsgebiet



Beteiligungsprozess



Planungsziele

- **Lebenswerte Stadt gestalten:** Neue Räume mit städtebaulichen Qualitäten schaffen
- **Stadtteil stärken:** Mehrwert bieten und Identität von Osterath bewahren
- **Grün für alle:** Vielseitige und erlebbare Grün- und Freiflächen
- **Wohnen für alle:** innovativer Wohnungsbau (mind. 30 % öffentlich gefördert)
- **Mobilität neu denken:** Autoarmes und zukunftsfähiges Quartier
- **Klima im Fokus:** Resiliente und nachhaltige Entwicklung
- **Vielfalt im Alltag:** Wohnen, Arbeiten und Freizeit verbinden



Interdisziplinärer, nichtoffener, zweiphasiger Realisierungswettbewerb

**Bürogemeinschaft "Schaller Architekten
Stadtplaner BDA | Stefan Schmitz BDA
Architekten und Stadtplaner | urbanegestalt
PartGmbH | Schübler-Plan
Ingenieurgesellschaft mbH"**

- zukunftsorientiertes Konzept mit einer hohen Lebensqualität durch autofreie Quartiere, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten entlang der sog. „Lebensadern“ (öffentlichen Straßen- und Platzräume) sowie vielfältige und großzügige Grünflächen
- Eine gute Bezugnahme auf die prägenden Osterather Strukturen lässt sich erkennen



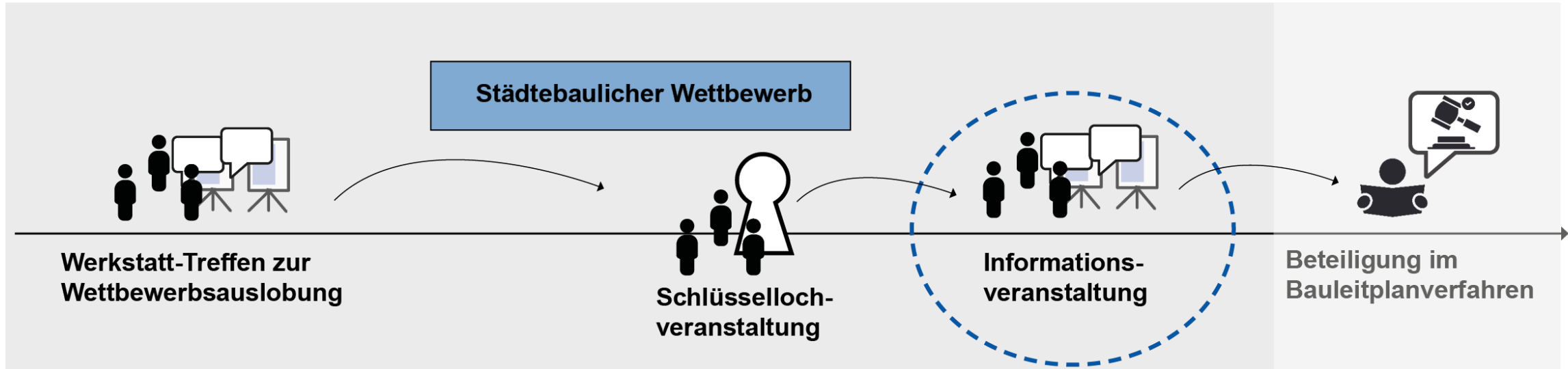
Interdisziplinärer, nichtoffener, zweiphasiger Realisierungswettbewerb

Auftragerteilung im Mai 2024

- Für die Leistungsbilder Städtebaulicher Entwurf (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan), Freianlagen, Verkehrsanlagen und Grünordnungsplan
- Bürogemeinschaft "Schaller Architekten Stadtplaner BDA | Stefan Schmitz BDA Architekten und Stadtplaner | urbanegestalt PartGmbH | Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH"
- Start Bearbeitung Flächennutzungsplanänderung (Gesamtgebiet) und Städtebaulicher Entwurf (B-Plan) für den 1. BA im Spätsommer 2024



Beteiligungsprozess





3) Vorstellung des Verfahrensablaufs

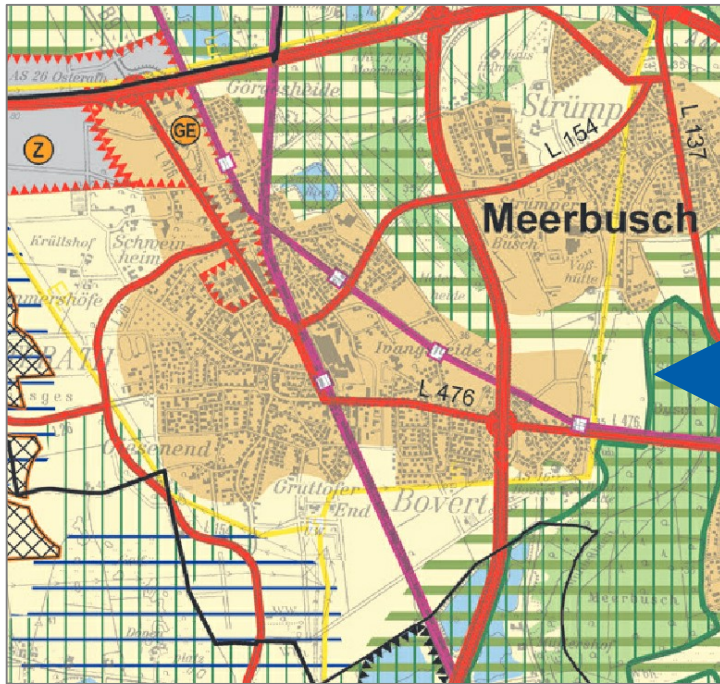
Stadt Meerbusch

08. September 2025

Einführung in die Bauleitplanung

- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan
- Verfahrensablauf
- Was ist Ziel der Veranstaltung?

Ebenen räumlicher Planung



Regionalplan

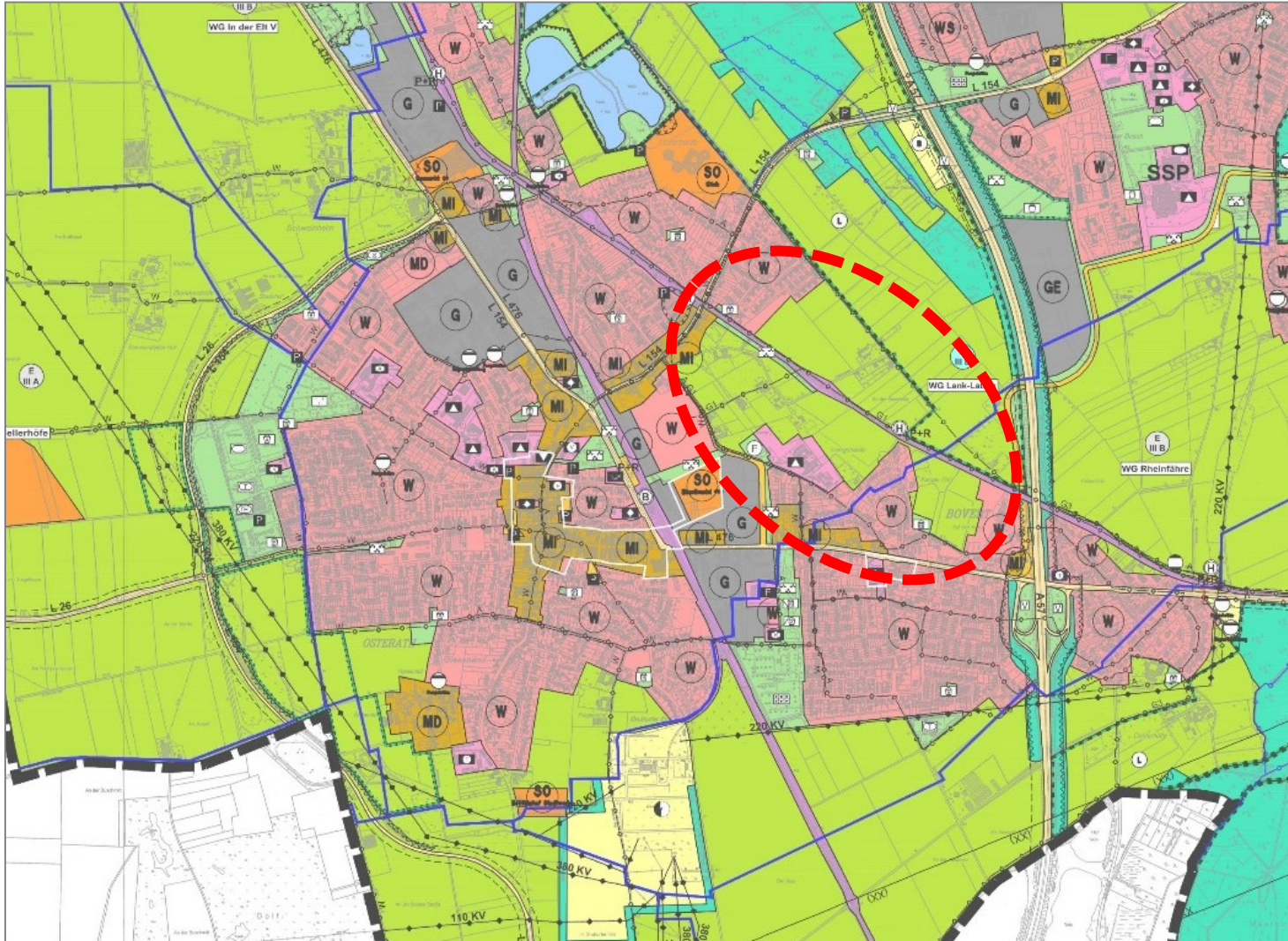


Flächennutzungsplan

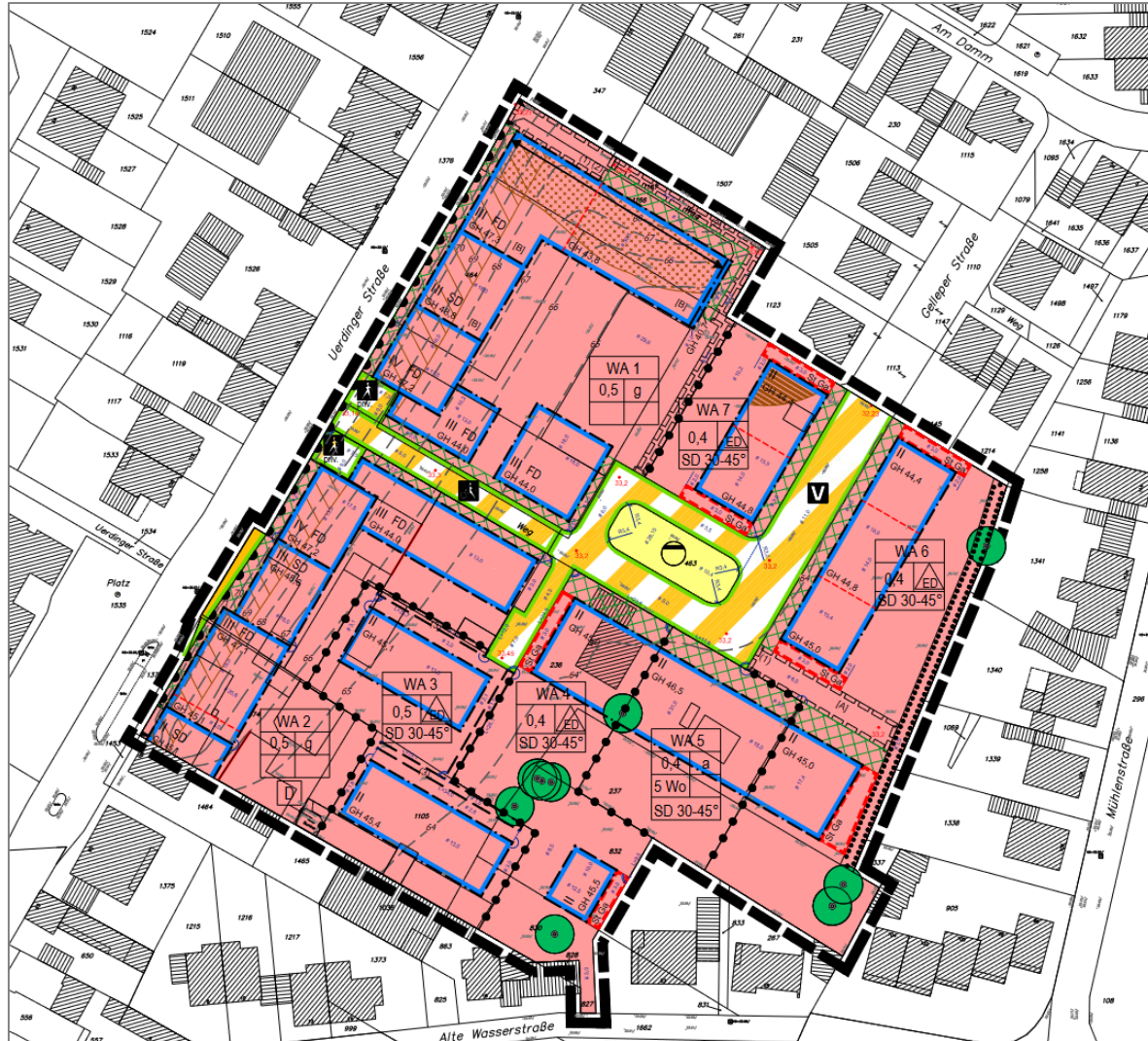


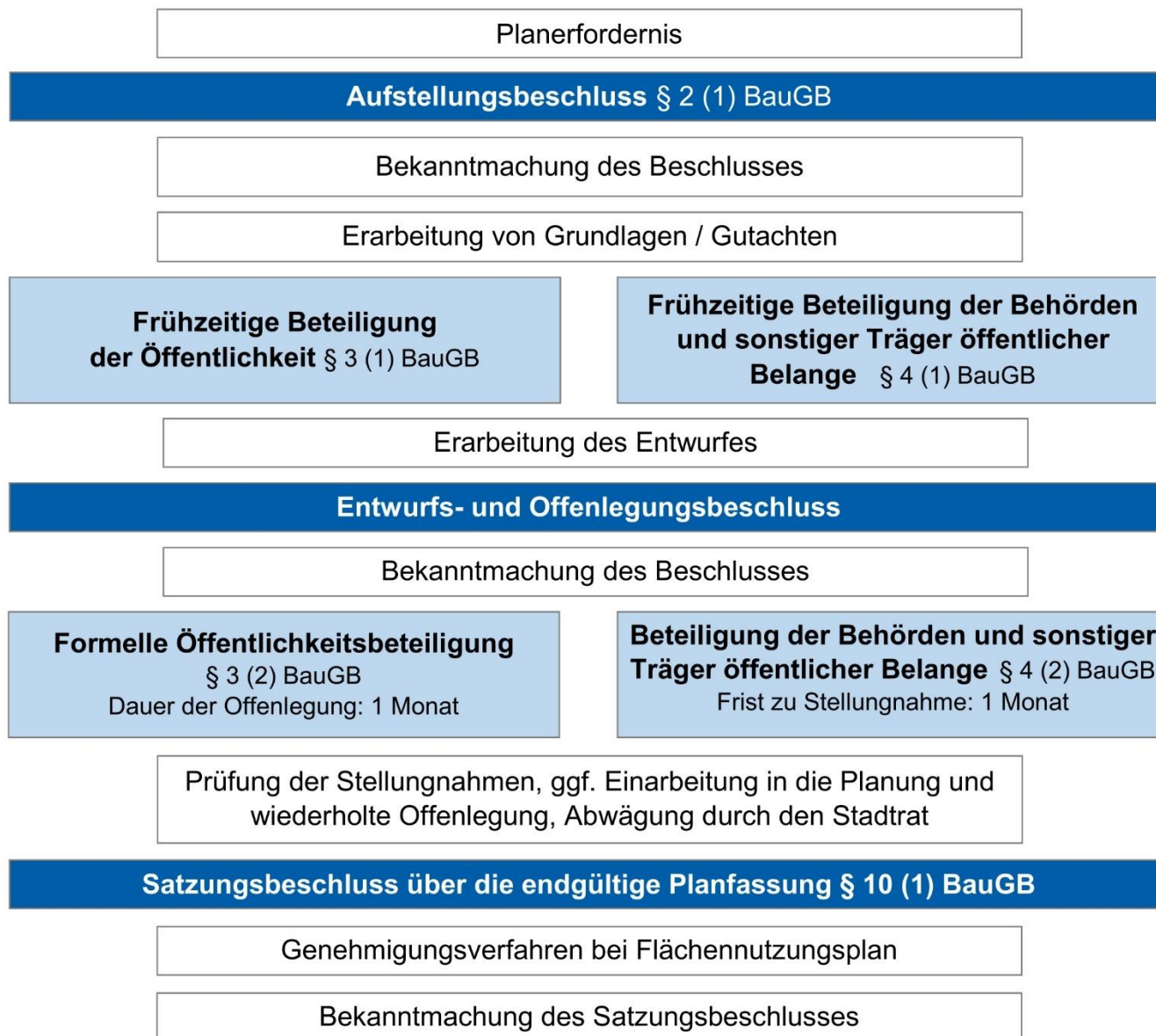
Bebauungspläne

Flächennutzungsplan

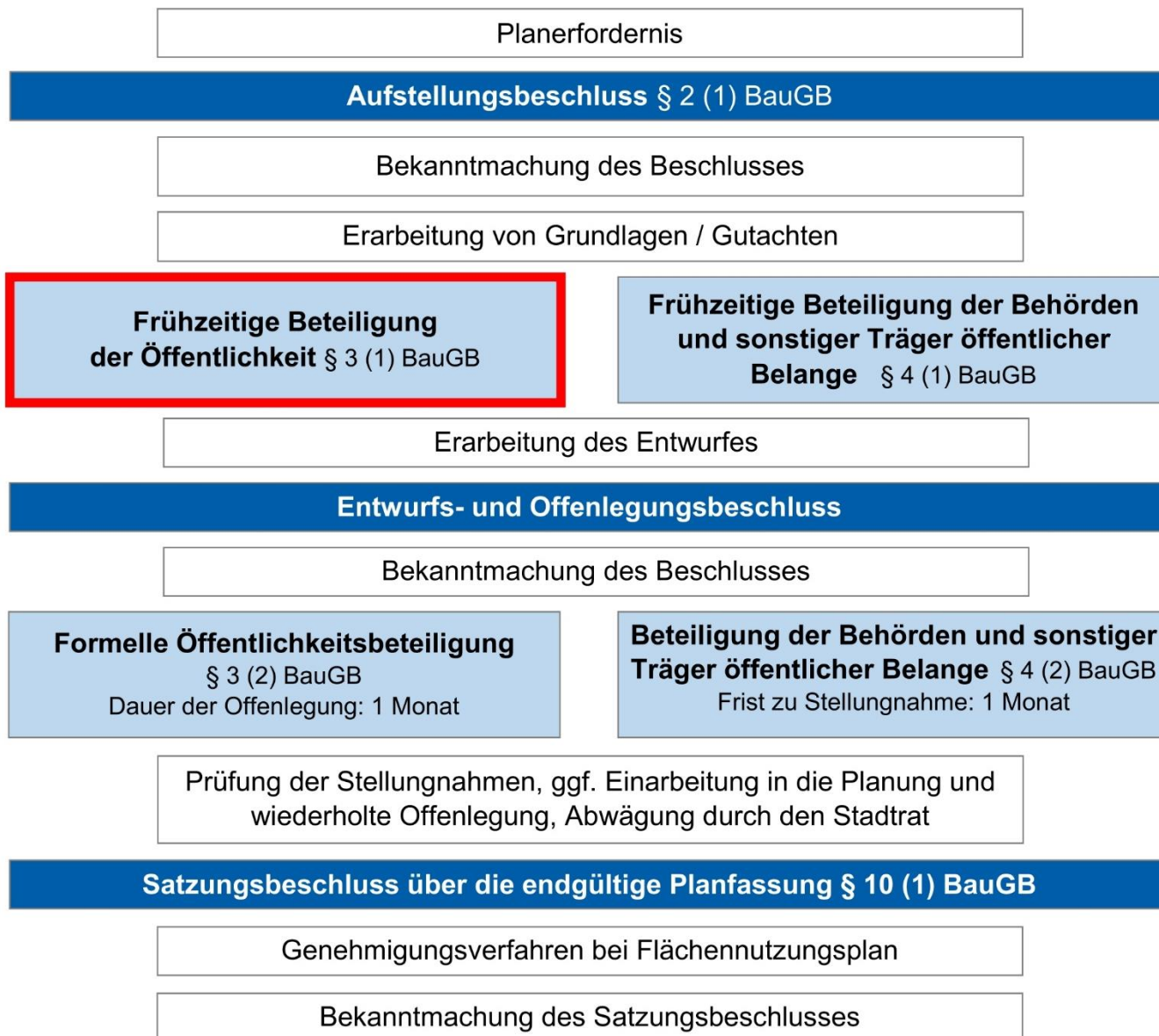


Bebauungsplan





Verfahrensablauf



Ziel der Veranstaltung?

- Informationsveranstaltung
- Auftakt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. 3 (1) BauGB

Ziel der Veranstaltung?

- Informationsveranstaltung
- Auftakt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. 3 (1) BauGB
- Anschließende Offenlegung vom 08.09. bis 06.10.2025
- Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme bis 06.10.2025

Ziel der Veranstaltung?

- Informationsveranstaltung
- Auftakt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. 3 (1) BauGB
- Anschließende Offenlegung vom 08.09. bis 06.10.2025
 - unter <https://www.o-sp.de/meerbusch/beteiligung> oder
 - im Foyer der Stadtteilbibliothek Lank-Latum, Wittenberger Str. 21

Ziel der Veranstaltung?

- Informationsveranstaltung
- Auftakt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. 3 (1) BauGB
- Anschließende Offenlegung vom 08.09. bis 06.10.2025
- Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme bis 06.10.2025 über
 - <https://www.o-sp.de/meerbusch/beteiligung> oder
 - per Mail an stadtplanung@meerbusch.de oder
 - per Post

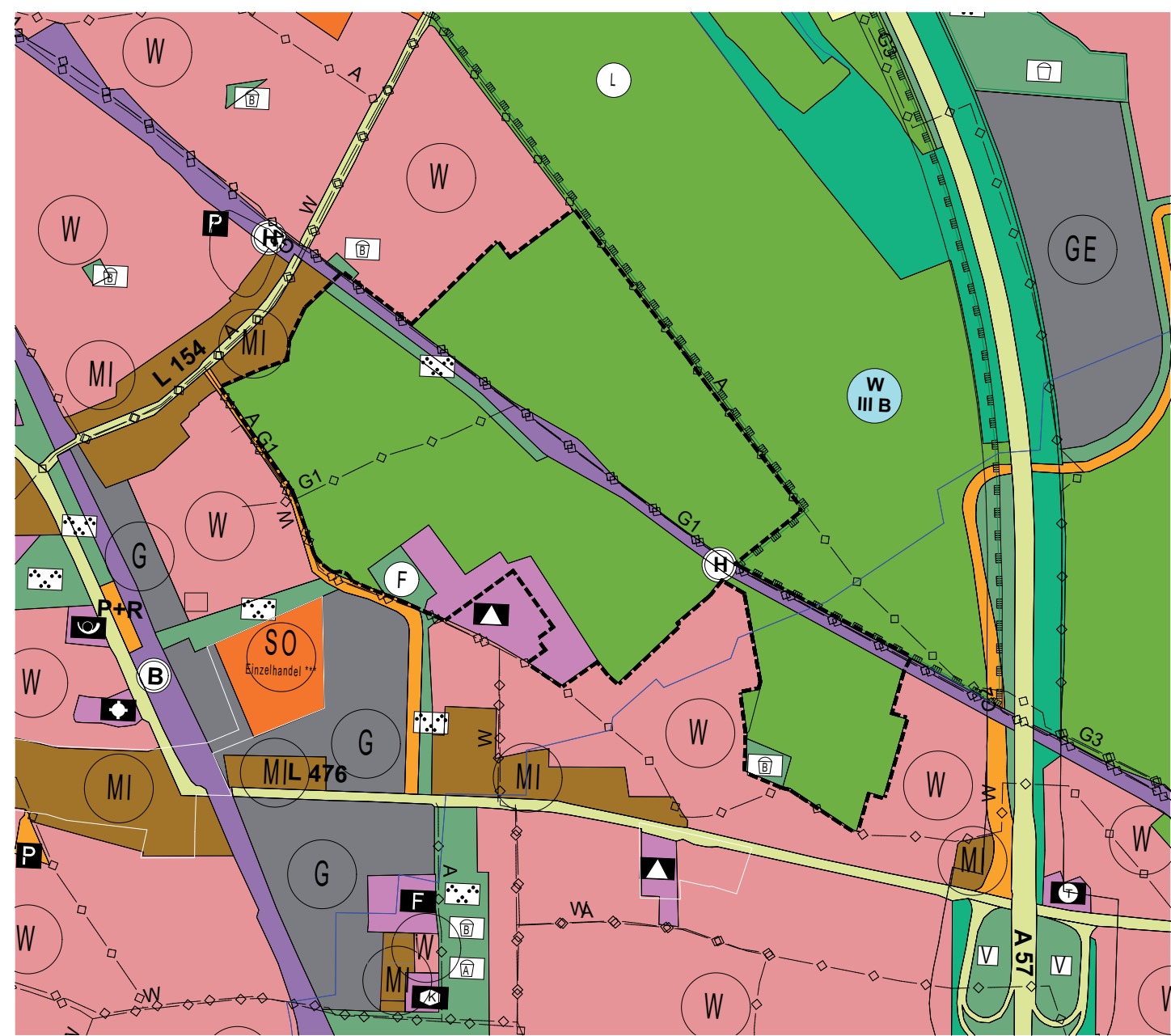


4) Vorstellung des Konzepts

ARGE Schmitz / Schaller Architekten

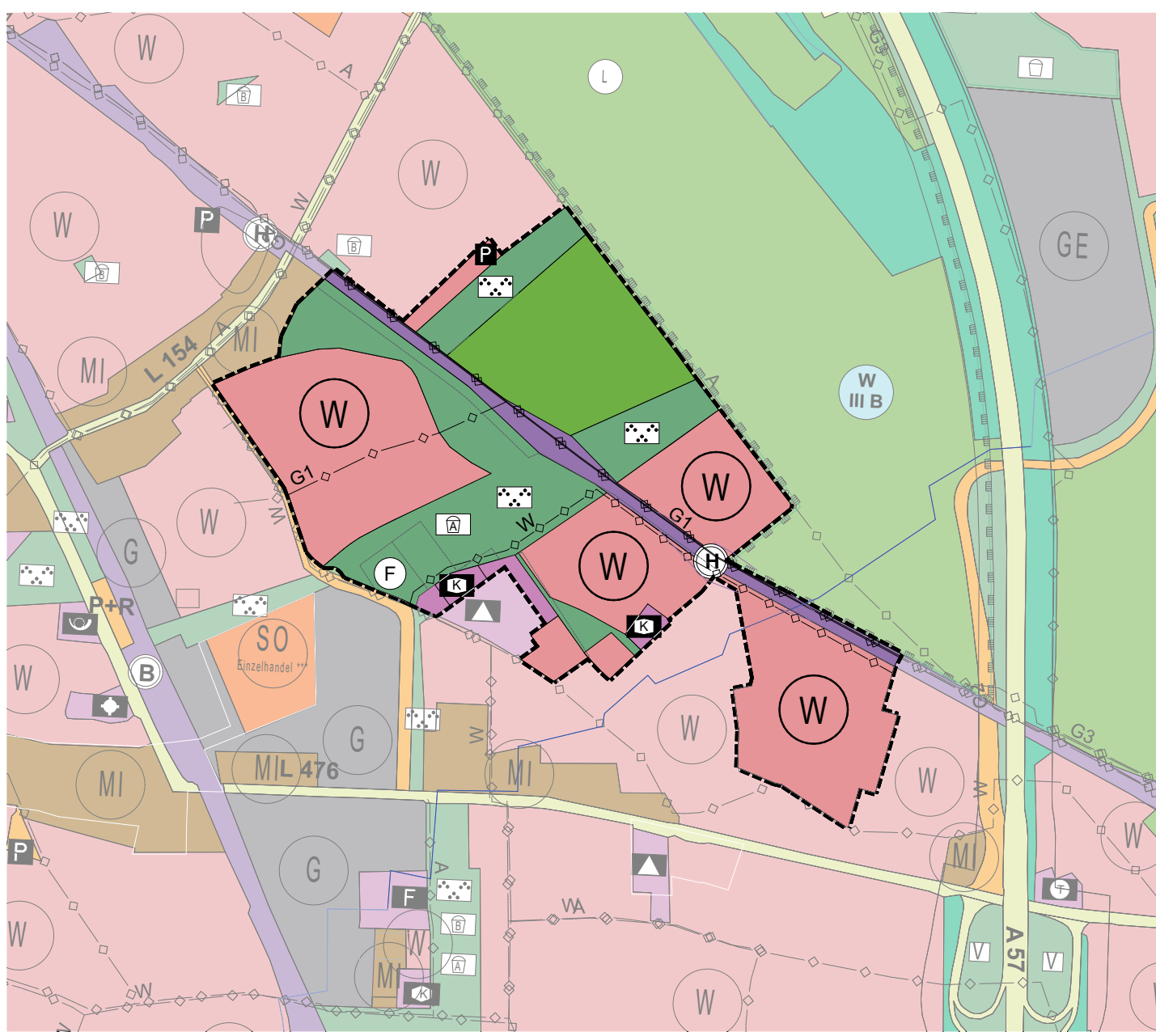
08. September 2025

DARSTELLUNG VOR ÄNDERUNGEN



Wohngebiet Gemeinbedarfsfläche Bahnanlage

DARSTELLUNG NACH ÄNDERUNGEN



Landwirtschaftsfläche Grünfläche

Auszug Flächennutzungsplan

Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch – Baugebietsentwicklung



Lageplan gesamtes Planungsgebiet



NRW.URBAN
Gemeinsam lebendige Räume schaffen



08.09.2025

stefan schmitz bda
architekten und stadtplaner

SCHALLER ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA



Schübler-Plan

Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch – Baugebietsentwicklung



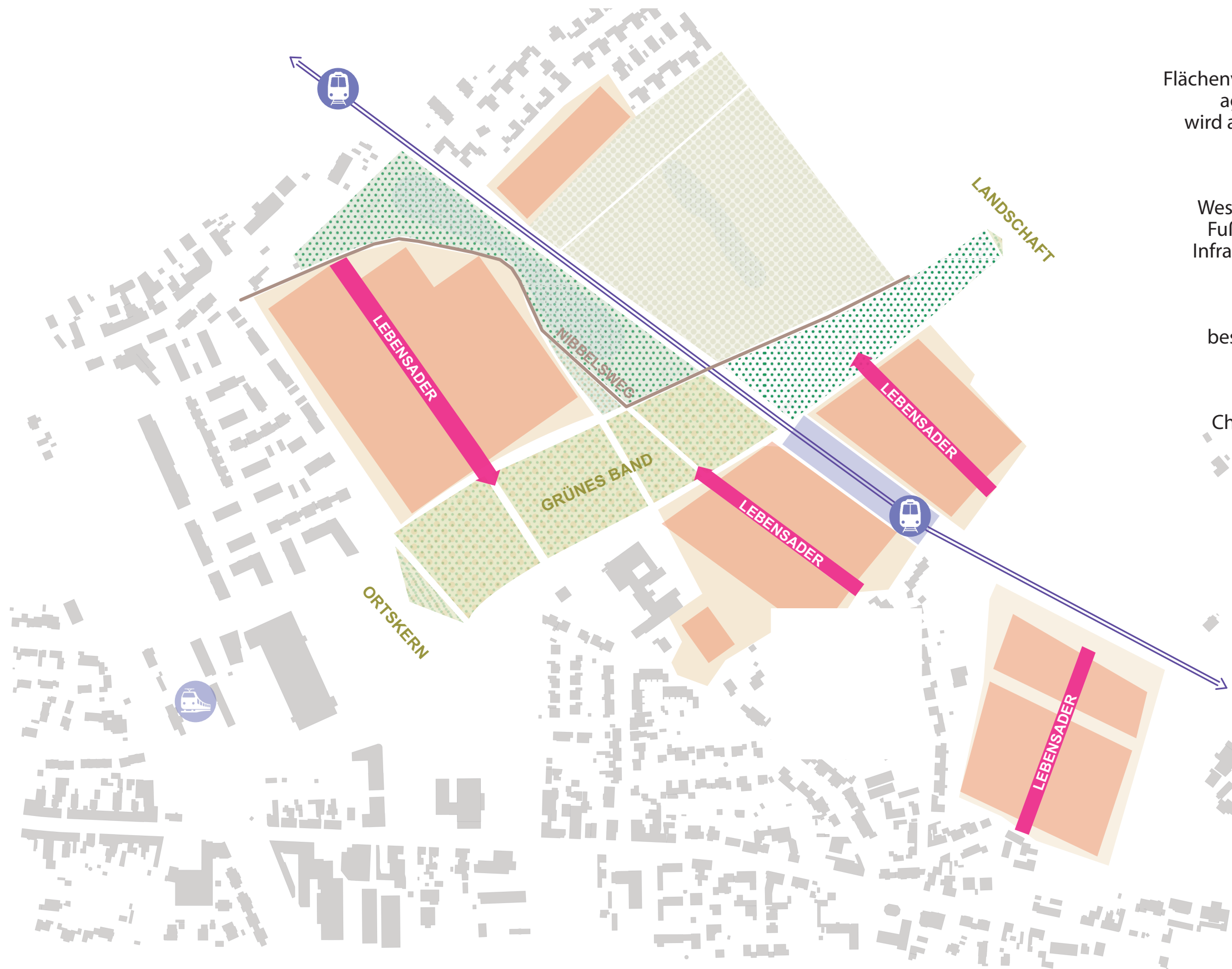
Nikolausquartier

Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch – Baugebietsentwicklung



Verkehrskonzept gesamtes Planungsgebiet

Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch – Baugebietsentwicklung



In gut erschlossenen Lagen des Wettbewerbsgebietes entstehen vier städtebaulich dichte Quartiere.

Durch die flächensparende Anordnung kann die Flächenversiegelung begrenzt werden und der bestehende agrarische Landschaftsraum nördlich der K-Bahnlinie wird als zusammenhängende Fläche erhalten und für die Bewohner:innen erfahrbar.

Vom Schützenplatz ausgehend zieht sich von Süd-Westen nach Nord-Osten ein grünes Band. Es verknüpft Fuß- und Radwegverbindungen und ist Träger sozialer Infrastruktur. Gewerbliche Nutzungen, Sportstätten und Naherholungseinrichtungen.

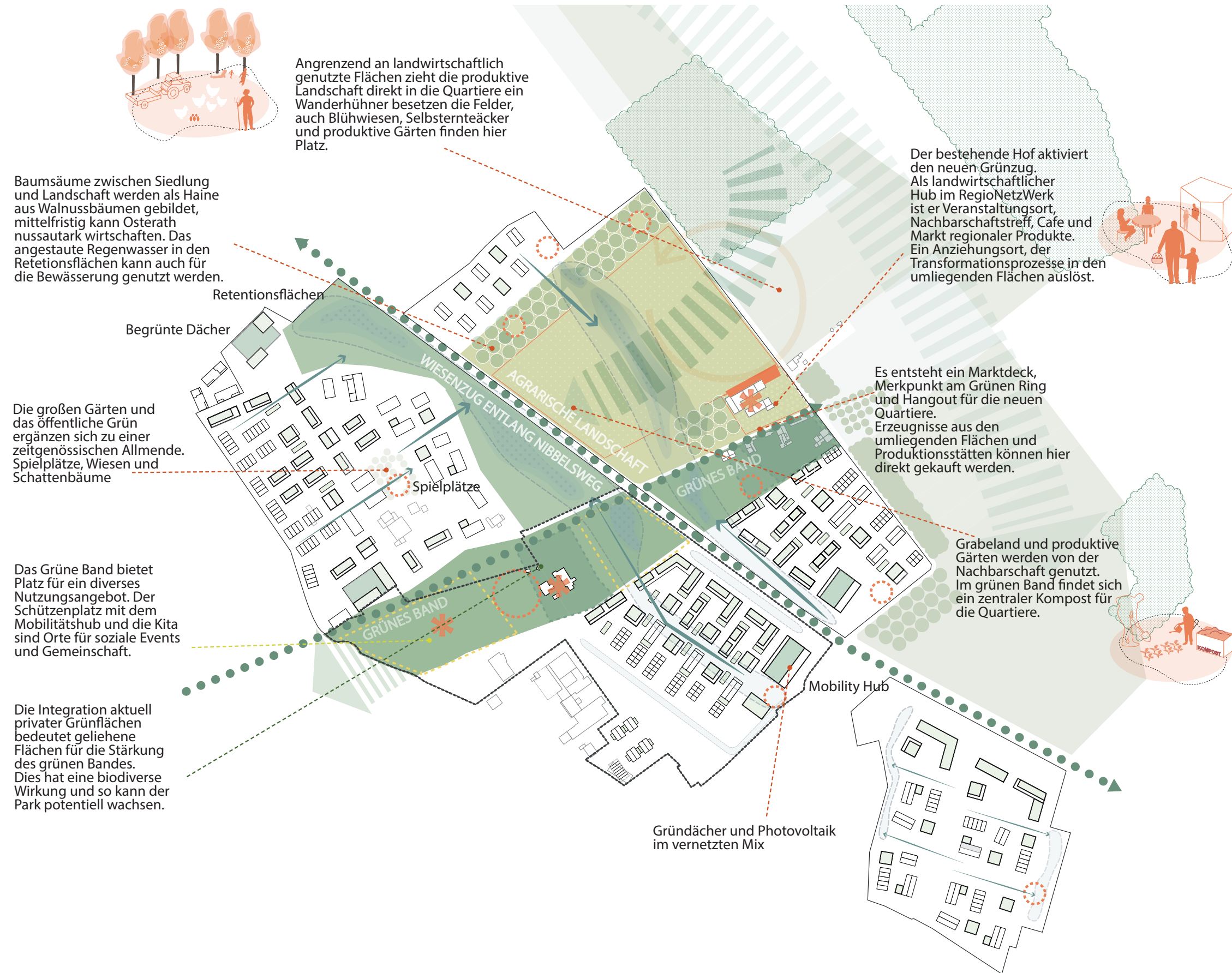
Das grüne Band schließt im Südwesten an die bestehende Anbindung des Zentrums von Meerbusch Osterath an.

Der Nibbelsweg bleibt mit seinem bisherigen Charakter als Landschafts- und Agrarweg weitgehend bestehen.

Alle Quartiere verfügen über eine sog. „Lebensader“. Diese stellt einen zentralen Erschließungsraum dar, der den Quartieren eine lebendige Mitte verleiht.

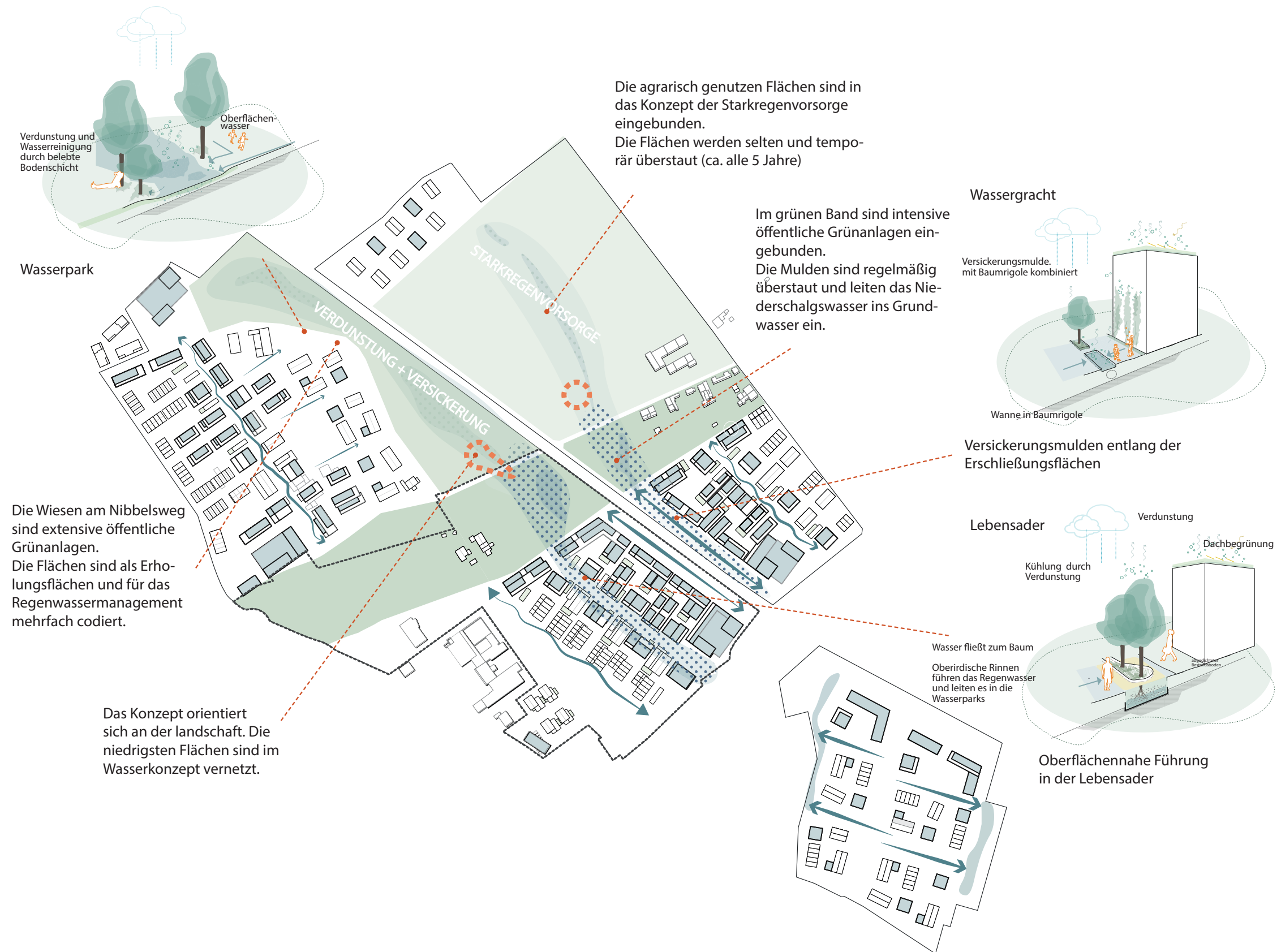
Leitbild

Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch – Baugebietsentwicklung



Freiraumkonzept

Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch – Baugebietsentwicklung



Regenwassermanagement

Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch – Baugebietsentwicklung



Vogelperspektive

Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch – Baugebietsentwicklung



Grünraum Nikolausquartier

Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch – Baugebietsentwicklung



Verkehrskonzept Nikolausquartier

Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch – Baugebietsentwicklung



Vertiefung Lebensader Nikolausquartier

Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch – Baugebietsentwicklung



Perspektive Lebensader



NRW.URBAN
Gemeinsam lebendige Räume schaffen



08.09.2025

stefan schmitz bda
architekten und stadtplaner

SCHALLER ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA



Schübler-Plan

Kennwerte Nikolausquartier

- insgesamt 9,1 ha Fläche
- 240-250 Wohneinheiten, davon ca.

207 WE Geschosswohnungsbau (in 110m² BGF pro WE)

32 WE Reihenhäuser (1 WE pro Reihenhaus)

8 WE Doppelhäuser (1 WE pro Doppelhaus)

- ca. 227 KFZ Stellplätze (nördliches Baufeld) und ca. 16 KFZ Stellplätze (südliches Baufeld am Wienenweg)



5) Sachstand begleitende Gutachten und Fachbeiträge

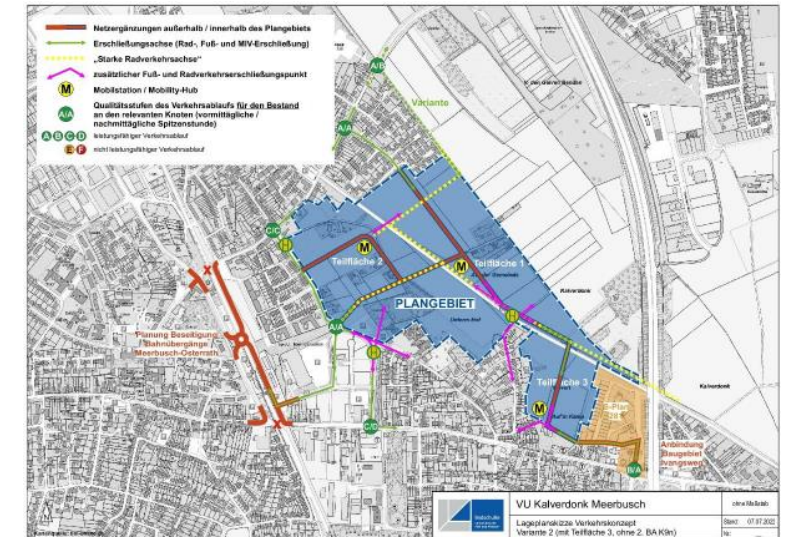
NRW.URBAN

08. September 2025

Begleitende Gutachten und Fachbeiträge

Bereits vorliegende Gutachten

- Verkehrsgutachten (Ingenieurgesellschaft Lindschulte Düsseldorf)
 - Untersuchung verschiedener Anbindungspunkte und Leistungsfähigkeit an relevanten Knotenpunkten
 - Insgesamt gute Qualitätsstufen
 - rechnerisch leistungsfähiges Straßennetz mit bereits im Umfeld vorhandenen Radverkehrsanlagen und einer hochwertigen ÖPNV-Anbindung
 - Aktuell: Fortschreibung mit Blick auf den städtebaulichen Entwurf zur Analyse des Prognose-Planfalls
 - Zwischenergebnis: kritischer Belastung des Knotenpunkts Winklerweg/Meerbuscher Straße – leistungsfähiger Verkehrsfluss kann durch Anpassung der Lichtsignalanlage gewährleistet werden



Begleitende Gutachten und Fachbeiträge

Bereits vorliegende Gutachten

- Baugrund- und Versickerungsgutachten (Ingenieurbüro für Boden- und Grundwasserbewertung Dr. Schmidt St. Augustin)
 - Erkundung der Bodeneigenschaften zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit
 - Hauptbodenart Sand und oberflächennah Schluff mit Feinkornanteil
 - Grundwasserstände entsprechen dem durchschnittlichen Grundwasserstand (hochanstehendes Grundwasser) → Versickerung von Niederschlagswasser nur mittels unterirdischer oder oberirdischer Speicher
- liegt bereits vor → keine Ergänzungen notwendig



Begleitende Gutachten und Fachbeiträge

Bereits vorliegende Gutachten

- Entwässerungskonzept (Fischer Teamplan Düsseldorf)
 - Vorzugsvariante 2: Öffentlich Versickerung mit gezielter Verdunstung
 - Versickerung über Muldensysteme mit Gewährleistung der Überflutungssicherheit durch Vorsehen der Retentionshöhe auf der gesamten Versickerungsmulde und der Teichanlage
 - Sohle der Versickerungsmulde mindestens 60 cm unter der Geländeoberkante, jedoch höher als 36,05 m.ü.NHN
- Liegt bereits vor → keine Ergänzungen notwendig



Begleitende Gutachten und Fachbeiträge

Bereits vorliegende Gutachten

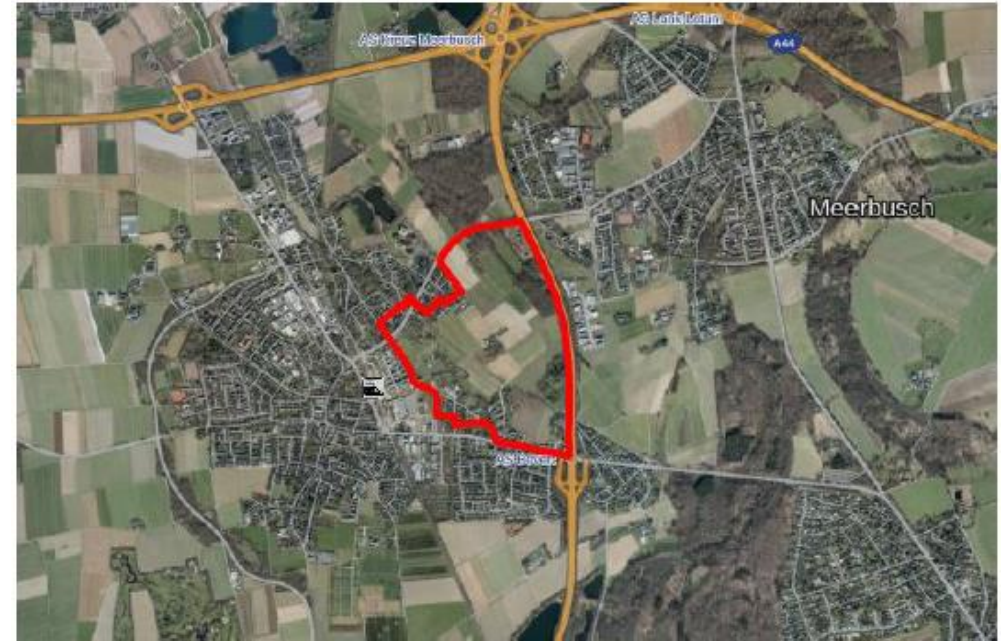
- **Lärmgutachten** (TAC – Technische Akustik Grevenbroich)
 - Schalltechnische Untersuchung
 - Öffentlicher Verkehr → freie Schallausbreitung Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 → passive Schallschutzmaßnahmen notwendig
 - Gewerbelärm → im südlichen Bereich des Schützenplatzes Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 → Maßnahmen erforderlich (Verzicht auf Bebauung)
 - Freizeitlärm → Schützenplatz → Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nachtzeit → Erteilung einer Sondergenehmigung
 - Planfall wird nach der frühzeitigen Beteiligung nochmal konkretisiert
 - Beauftragung der Erweiterung Lärmgutachtens auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts folgt zeitnah



Begleitende Gutachten und Fachbeiträge

Bereits vorliegende Gutachten

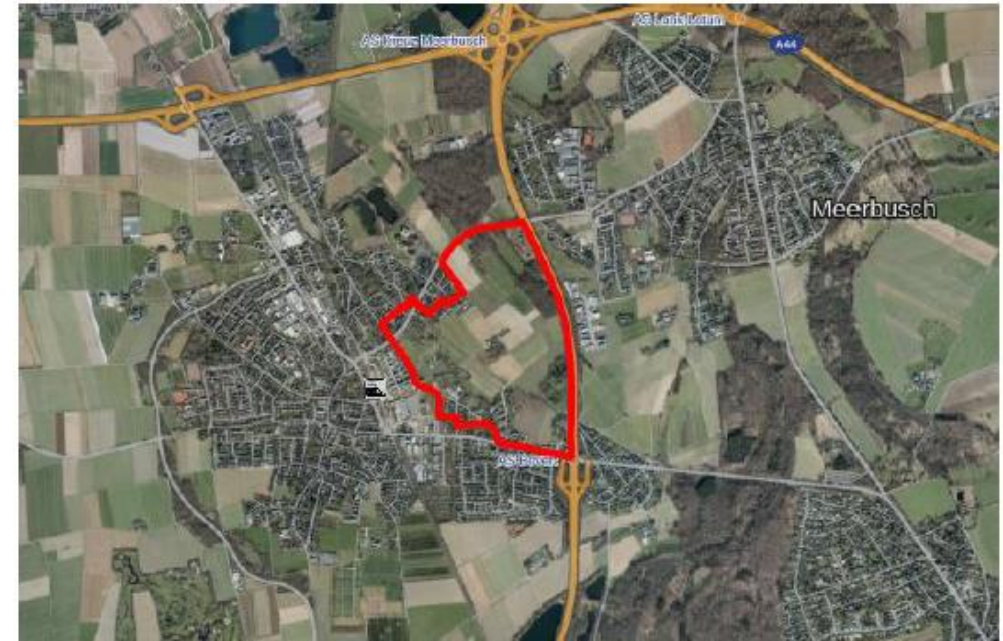
- Artenschutzprüfung I+II (Ökoplan Essen)
 - Planungsrelevante Arten → Fledermäuse und Avifauna
 - Keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
 - Liegt bereits vor → keine Ergänzung notwendig



Begleitende Gutachten und Fachbeiträge

Bereits vorliegende Gutachten

- Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Begleitplan (DB E+C Köln)
 - **Landschaftspflegerischer Begleitplan** umfasst die Darstellung und Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 - Leistungsphasen 1 und 2 (Ermitteln der Planungsgrundlagen) abgeschlossen
 - Leistungsphasen 3 und 4 folgen zeitnah
 - **Umweltbericht** trifft Aussagen über die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter
 - Aktuell Erarbeitung der Bestandserfassung
 - Vor Finalisierung müssen alle Gutachten in der finalen Fassung sowie der Bebauungsplan mitsamt Festsetzungen vorliegen



Begleitende Gutachten und Fachbeiträge

Noch offene Gutachten, Fachbeiträge

- Kampfmittel
 - Abfrage im Rahmen der TÖB-Beteiligung
- Archäologie
 - Erstkontakt mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt – Feldbegehung geplant





6) Stellungnahmen und Rückfragen

Öffentlichkeit

08. September 2025



7) Zusammenfassung und Ausblick

Öffentlichkeit

08. September 2025

Ziel der Veranstaltung?

- Informationsveranstaltung
- Auftakt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. 3 (1) BauGB
- Anschließende Offenlegung vom 08.09. bis 06.10.2025
- Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme bis 06.10.2025 über
 - <https://www.o-sp.de/meerbusch/beteiligung> oder
 - per Mail an stadtplanung@meerbusch.de oder
 - per Post

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch
– Baugebietsentwicklung „Kalverdonk“

8. September 2025