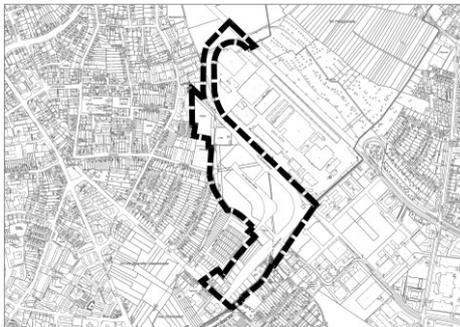


INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungserfordernis, Planungsziele**
2. **Plangebiet**
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
3. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Bestand
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bebauungspläne
 - 3.5 Gestaltungssatzungen / sonstige Ortssatzungen
 - 3.6 Landschaftsplan
 - 3.7 Weitere Schutzgebiete und Wirkfaktoren
 - 3.8 Klimaschutzkonzept und Klimafolgenanpassungskonzept
 - 3.9 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Meerbusch
 - 3.10 Schulentwicklungsplanung
4. **Verfahren**
5. **Planinhalte**
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.2 Verkehrliche Erschließung, Mobilitätskonzept
 - 5.2 Technische Ver- und Entsorgung, Energiekonzept
 - 5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen
6. **Sonstige Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
 - 6.2 Planungsalternativen, Inanspruchnahme von Freiflächen
 - 6.3 Bodenordnung
7. **Umweltbelange**
 - 7.1 Vorbemerkungen
 - 7.2 Eingriff/Ausgleich
 - 7.3 Artenschutz
 - 7.4 Immissionsschutz
 - 7.5 Boden, Altlasten
 - 7.6 Gewässerschutz
 - 7.7 Archäologie
8. **Städtebauliche Kennwerte**
9. **Gutachten, Untersuchungen, sonstige verwendete Unterlagen**
10. **Verfahrensvermerke**



Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis, Planungsziele	3
2. Plangebiet	5
2.1. Lage im Raum	5
2.2. Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen	6
3.1. Bestand.....	6
3.2. Regionalplan	10
3.3. Flächennutzungsplan.....	10
3.4. Bebauungspläne.....	11
3.5. Gestaltungssatzungen / sonstige Ortssatzungen	15
3.6. Landschaftsplan.....	15
3.7. Weitere Schutzgebiete und Wirkfaktoren	15
3.8. Klimaschutzkonzept und Klimafolgenanpassungskonzept	16
3.9. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Meerbusch	17
3.10. Schulentwicklungsplanung.....	18
4. Verfahren	18
5. Planinhalte.....	19
5.1. Städtebauliches Konzept.....	19
5.2. Verkehrliche Erschließung, Mobilitätskonzept	23
5.3. Technische Ver- und Entsorgung, Energiekonzept.....	25
5.4. Planungsrechtliche Festsetzungen	27
6. Sonstige Auswirkungen der Planung.....	28
6.1. Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	28
6.2. Planungsalternativen und Inanspruchnahme von Freiflächen	28
6.3. Bodenordnung	29
7. Umweltbelange	29
7.1. Vorbemerkungen.....	29
7.2. Eingriff/Ausgleich	30
7.3. Artenschutz.....	30
7.4. Immissionsschutz.....	30
7.5. Boden, Altlasten	31
7.6. Gewässerschutz.....	32
7.7. Archäologie.....	33
8. Städtebauliche Kennwerte.....	33
9. Gutachten, Untersuchungen, sonstige verwendete Unterlagen.....	34
10. Verfahrensvermerke	34

1. Planungserfordernis, Planungsziele

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 271, Meerbusch Büberich „Gewerbe und Wohnpark Böhlerstraße“ setzt für die in Rede stehenden Flächen u.a. Gewerbegebiete fest. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2006 konnten die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereiche (einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen) keiner Umsetzung zugeführt werden. Die gegenständlichen Flächen des Plangebietes liegen brach.

Die als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 271, die bereits von der WILMA Immobilien GmbH als Wohnsiedlung „Unter der Mühle“ umgesetzt worden sind, werden aus der nun vorliegenden Neuplanung ausgeklammert, ebenso wie die als Mischgebiete festgesetzten Teilflächen entlang der Düsseldorfer Straße Adresse Ruth-Niehaus-Straße 2-8.

Es ist kommunale Aufgabe, im Rahmen der Planungshoheit und Verantwortung der Städte und Gemeinden, bedarfsgerechte Flächenausweisungen zu treffen. Die weiterhin große Nachfrage nach potenziellen Wohnbauflächen in Meerbusch-Büberich sowie die Herausforderungen des demografischen Wandels zählen zu den Beweggründen für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Aufgrund der prosperierenden Entwicklung von Meerbusch und der Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, weist Büberich als südlichster Ortsteil eine deutlich höhere Nachfragesituation als Wohn- und Gewerbestandort auf. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Stadt Meerbusch und der exponierten Lage an der Grenze zwischen Meerbusch-Büberich und der Landeshauptstadt Düsseldorf, ist der Standort „Areal Böhler II“ prädestiniert für eine durchmischte städtebauliche Entwicklung.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 (ISEK) beschreibt im Strukturplan Meerbusch in Zusammenhang mit der jeweiligen Lagegunst zum zentralen Versorgungsbereich mehrere Wohnbauflächenreserven in Meerbusch-Büberich. Der überwiegende Teil dieser Reserven liegt im allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplanes Düsseldorf, doch nur ein kleiner Teil wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder Gemischte Bauflächen ausgewiesen, zudem fehlt es an verbindlichem Baurecht und der Flächenverfügbarkeit bzw. dem Entwicklungswillen der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Ausschöpfung von Außenbereichsflächen zur Wohnraumbedarfsdeckung sieht das ISEK im Einklang mit den Vorgaben des Baugesetzbuches nicht vor und fokussiert im Wesentlichen die Entwicklung von bereits integrierten Lagen im Siedlungszusammenhang.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind in Meerbusch-Büberich weitestgehend ausgeschöpft bzw. größere Flächenpotenziale im Innenbereich zur kurzfristigen Bedarfsdeckung von Wohnraum bzw. von Gewerbeflächen bestehen nicht. So finden sich innerhalb des Siedlungsgefüges keine ausreichenden Brachflächen, Baulücken oder andere Entwicklungspotenziale der Innenentwicklung. Gebäudeleerstände bzw. Baulücken reichen nicht aus oder stehen nicht im Zugriff, um den hohen Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarf nachhaltig decken zu können. Für die Entwicklung von Gewerbeflächen innerhalb des dicht bebauten Siedlungsgefüges stehen insbesondere immissionsschutzrechtliche und verkehrstechnische Aspekte entgegen. Auch der Zugriff auf andere Außenbereichsflächen ist aufgrund von Restriktionen (z.B. Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Hochwasserrisiko) nur eingeschränkt oder in deutlich geringerem Maße möglich. Demgegenüber eignet sich das Plangebiet insbesondere auch aufgrund der gut erschlossenen Lage und Adressbildung.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, durch die räumliche Lage im Spannungsfeld zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen an der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt Düsseldorf durch eine dem Standort angemessene Durchmischung an unterschiedlichen Nutzungen ein neues, lebendiges Stadtquartier zu entwickeln.

Das Areal verfügt im Stadtgebiet über einmalige Standortvorteile. Das Plangebiet, das im Süden der Stadt Meerbusch an den Düsseldorfer Stadtteil Heerd angrenzt, stellt eine Potenzialfläche für die verstärkte wohnbauliche Entwicklung dar. Gleichzeitig wird das gut erschlossene Areal, welches bisher vorwiegend für gewerbliche Nutzungen vorgesehen war, durch eine gewerbliche Quartiersentwicklung ergänzt.

Das „Areal Böhler“ grenzt im Nordosten an das Plangebiet. Das ehemalige Industriegelände ist heute ein spannendes, sich im Umbruch befindliches postindustrielles Quartier mit unterschiedlichen Veranstaltungsformen wie z.B. Messenutzung ergänzt durch Gastronomie, zahlreiche Start Up-Unternehmen und traditioneller Metallverarbeitung und -veredelung in teils historischen Hallen sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen. In Anbetracht der vorliegenden Nutzungen des nördlich angrenzenden „Areal Böhler“ ist für die hier in Rede stehende Flächen des Plangebietes Areal Böhler II ein sich ergänzender Nutzungsmix aus Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen geplant. Zur weiteren Stärkung des Quartiers und des Standorts Meerbusch-Büderich soll die Ansiedlung von Läden und Dienstleistungen zur wohnungsnahen Bedarfsdeckung, von Beherbergungsbetrieben und Gastronomien planungsrechtlich ermöglicht werden.

Zur Ergänzung der bereits im Umfeld bestehenden Strukturen soll eine ausgewogene und dem Standort angemessene Durchmischung aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Dabei liegt der Fokus auf modernen und nachhaltigen Gebäuden. Zur Schaffung von sozial stabilen Bewohnerstrukturen und zur Eigentumbildung soll ein Anteil der geplanten Wohneinheiten als preisgedämpfter bzw. öffentlich geförderter Wohnraum umgesetzt werden.

Die bestehenden sozialen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind in Meerbusch weitgehend ausgelastet. Insbesondere im Stadtteil Büderich stößt man an die Kapazitätsgrenzen der schulischen und vorschulischen Versorgung. Geeignete Flächen zur Schaffung weiterer Schul- und Kindergartenstandorte werden dringend benötigt. Ein weiteres Ziel ist daher die Ansiedlung einer Grundschule und einer sechsgruppigen Kindertagesstätte (Kita) im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern.

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 den Neubau einer vierzügigen Grundschule auf dem „Areal Böhler II“ entsprechend der Schülerzahlprognose des Beratungsbüros Dr. Garbe, Lexis & von Berlepsch beschlossen. Die Schule soll als Clusterschule im Ganztagsbetrieb mit Zweifachturnhalle für 400 Schüler*innen konzipiert werden. Um die Bedarfe zur schulischen Versorgung in Büderich kurzfristig decken zu können, soll bereits parallel mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren ein architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt werden (vgl. Kapitel 4).

Eine bedeutsame Aufgabe der Bauleitplanung stellt die nachhaltige Stadtentwicklung dar. So soll an die Entwicklung eines modernen Quartiers, ein tragfähiges Energiekonzept mit Angeboten der Nahmobilität geknüpft werden, welches gleichzeitig attraktive Bedingungen für Fuß- und Radverkehr schafft. Planerisches Ziel bei der städtebaulichen Entwicklung des „Areal Böhler II“ ist ein autoarmes Quartier sowie die Etablierung von alternativen Mobilitätsformen. Mit der Reduzierung von Verkehrsinfrastrukturflächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sollen zur Naherholung und zum sozialen Austausch hochwertige Freiräume in Form von Wasser- und Grünflächen um den Laacher Abzugsgraben sowie unterschiedlich beispielbare Quartiersplätze entstehen. Mit der Freiflächengestaltung sollen zudem Umweltschutzaspekte, wie die Biotopvernetzung und die Förderung der Biodiversität einhergehen.

Zum Bebauungsplanverfahren wurde zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes insbesondere für die brachliegenden Teile des Geltungsbereichs nördlich der Böhlerstraße ein nichtoffener, zweiphasiger anonymer Einladungswettbewerb mit Bürgerbeteiligung durchgeführt. Ziel des Wettbewerbsverfahrens war eine qualitätsvolle Auseinandersetzung mit Berücksichtigung der o.g. städtebaulichen Ziele. Hier wurden städtebauliche Ideen aufgezeigt, die eine nachhaltige Nutzungsperspektive für den Standort sicherstellen.

Mit der Planung soll insgesamt eine nachhaltige Adressbildung angestrebt werden, die den eigenständigen Charakter der Stadt Meerbusch betont und den Übergang zur Landeshauptstadt verkehrlich, stadträumlich und nutzungsstrukturell löst.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt bereits bebaute Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 enthalten sind. Dies betrifft u.a. Grundstücksteile entlang der Düsseldorfer Straße, südöstlich der Böhlerstraße sowie im Norden und Westen des Plangebietes. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich erfolgt, um den dortigen Bestand planungsrechtlich zu sichern (z.B. Grünzüge westlich der Wohnsiedlung „Unter der Mühle“),

städtebaulich neu zu ordnen (z.B. entlang der Düsseldorfer Straße) oder eine mögliche, perspektivische Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten (z.B. südöstlich der Böhlerstraße).

Zudem werden die Verkehrsflächen der Böhlerstraße planungsrechtlich auf die geplante Stadtbahntrasse der U81 vorbereitet, die über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren konkretisiert werden.

Die angestrebte Entwicklung lässt sich nicht durch die wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 271 verwirklichen. Daher ist eine Überplanung mit Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Plangebiet

2.1. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des ca. 22.000 Einwohner zählenden Stadtteils Büberich und grenzt unmittelbar an die Stadtgrenze zu Düsseldorf an. Das Umfeld des Plangebietes ist städtebaulich als heterogen zu beschreiben. Die angrenzenden Wohnlagen, sowohl im Bereich von Meerbusch-Büberich sind insbesondere durch Einfamilienhäuser geprägt, die auch jenseits der Böhlerstraße auf Düsseldorfer Stadtgebiet durch Mehrfamilienhäuser durchwachsen sind. Zudem befinden sich nordwestlich und südöstlich des Plangebietes Kleingartensiedlungen. Daneben bestehen im Umfeld des Plangebietes Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe entlang der Düsseldorfer Straße (u.a. Gartenfachmarkt, Autohändler) und in Düsseldorf-Heerd in Bereich zwischen der Hildegard-Knef-Straße und der Hansaallee Büro- sowie Dienstleistungsgebäude (Hansapark). Sowohl die Mehrfamilienhäuser als auch die Gewerbegebäude betreffend, kann festgestellt werden, dass die angrenzende vorhandene Bebauung in Düsseldorf eine höhere Dichte und Geschossigkeit aufweist.

Einen städtebaulichen Sonderbaustein stellt das „Areal Böhler“ mit seinen vielfältigen Nutzungen dar. In dem historischen Industriegebiet beherbergen die teils mehrere hundert Meter langen und mehrere tausend Quadratmeter einnehmenden, großformatigen Industriehallen heute neben Messenutzungen, Gastronomien, zahlreichen Start Up-Unternehmen sowie Büro- und Dienstleistungsfirmen weiterhin produzierendes Gewerbe in Form von u.a. Metallverarbeitung und -veredelung.

Die Haupteinkaufslagen Büberichs liegen Luftlinie rund 1,3 km (Deutsches Eck/Düsseldorfer Straße) bzw. rund 1,7 km (Dorfstraße) nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Verkehrlich ist das Plangebiet heute über die Böhlerstraße, Ruth-Niehaus-Straße bzw. Oststraße erschlossen. Etwa 700 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die Anschlussstelle AS Büberich der Bundesautobahn A 52 bzw. der Bundesstraße B 7 mit Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Zur Naherholung liegen u.a. die Freibereiche innerhalb des Siedlungsgefüges sowie insbesondere die Außenbereiche und das Landschaftsband des knapp zwei Kilometer entfernten Niederrheins vor.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 322 entspricht bis auf die Wohnsiedlung „Unter der Mühle“, den untergeordneten Mischgebieten entlang der Düsseldorfer Straße und den Grünflächen westlich der Wohnsiedlung „Unter der Mühle“ dem Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 271 und hat eine Größe von rund 19,7 Hektar. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Büberich folgende Flurstücke:

Flur 27:

4 (teilw.), 5 (teilw.), 9 (teilw.), 31 (teilw.), 3

Flur 28:

36, 39, 60, 65 (teilw.), 70, 73, 74, 75, 76, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 97, 98, 99, 100, 103, 104, 108, 125, 130, 134, 137, 139, 140, 142, 143, 145, 146, 147 (teilw.), 148, 149 (teilw.), 150, 151, 154, 155 (teilw.), 156, 157, 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 209, 210, 211, 212, 213,

215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 248, 249, 251, 260, 261,

Flur 29:

120, 175, 176

Flur 32:

147, 148, 152, 153, 154, 155, 168, 169, 170, 171, 172, 194, 196, 198, 199, 229, 231, 232, 368, 447, 449, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 466, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, , 533, 535, 536, 537, 543, 637, 642, 644, 645, 648, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 663, 664, 665, 666, 816, 817, 818, 820, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Laacher Abzugsgraben, das „Areal Böhler“ (voest alpine), die gewerblichen Bauten an der Grünstraße und die Wohnbebauung am Hoxhof,
- im Osten durch die Flächen des Stadtgebietes Düsseldorf entlang der Böhlerstraße,
- im Süden durch die nördlichen Flächen der Grundstücke Düsseldorfer Straße 173 bis 271 sowie
- im Westen durch die Kleingartenanlage sowie die rückwärtigen Grundstücke der Straße Hoxdelle Hausnummer 1b bis 39.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen und wird im Bebauungsplan durch entsprechendes Planzeichen eindeutig festgesetzt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1. Bestand

3.1.1. Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand von Meerbusch-Büderich und liegt in einem städtebaulich heterogenen Umfeld zwischen Wohnbebauung sowie Gewerbe- bzw. Industriebetrieben an der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt Düsseldorf.

Unmittelbar westlich des Plangebietes erstreckt sich eine etwa ab 1960 entstandene, überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Wohnlage, die vereinzelt mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern durchwachsen ist. Die überwiegend als Doppelhäuser vorliegenden Einfamilienhäuser weisen eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern auf, die traufständig das Straßenbild einfassen. Zuweilen finden sich auch freistehende Einfamilienhäuser. Insbesondere entlang der Oststraße wird das Straßenbild von bis zu dreigeschossigen Wohnhäusern begleitet. Im Umfeld der Magdeburger Straße erstrecken sich zudem bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise. Die dortige Dachlandschaft wird analog zu der Einfamilienhausbebauung von Satteldächern dominiert. Die Bebauungsdichte nimmt vom östlichen Ortsrand hin zum Ortskern zu.

Entlang der Düsseldorfer Straße säumen bis zu dreigeschossige Wohnhäuser in Reihenbauweise das Straßenbild mit traufständigen Satteldächern. Zuletzt wurde die bestehende Bebauungstypologie an der Düsseldorfer Straße um weitere drei Mehrfamilienhäuser ergänzt. Die neuen Mehrfamilienhäuser weisen eine bis zu viergeschossige Bebauung mit Staffelgeschossen und Flachdächern auf und werden über die Ruth-Niehaus-Straße bzw. die Straße „Unter der Mühle“ erschlossen. Eine Riegelbebauung flankiert dabei die nördliche Straßenflucht der Düsseldorfer Straße, zwei Punkthäuser markieren an der Straße „Unter der Mühle“ den Quartiersauftakt der dahinterliegenden Einfamilienhaussiedlung „Unter der Mühle“. Eine zweigeschossige Reihen- und Doppelhausbebauung mit zusätzlichen Staffelgeschossen dominieren das vor kurzem realisierte Quartier. Ergänzt wird die Bebauungsstruktur insbesondere im nördlichen Randbereich durch aufgelockerte, freistehende Einfamilienhäuser. Prägendes städtebauliches Gestaltungselement ist hier die Fassadengestaltung in Weiß. Die

Dachlandschaft wird von Pultdächern geleitet. Lediglich am westlichen Rand der Wohnsiedlung sind in Analogie zur westlich anschließenden Wohnbebauung traufständige Satteldächer vorzufinden. Durch zentral angeordnete Garagen erfolgt die weitestgehende Erschließung der Einfamilienhäuser hier über autofreie Wohnwege.

Ferner grenzt unmittelbar nordwestlich eine Kleingartensiedlung an. Nordöstlich des Plangebietes besteht das Industrie- und Gewerbegebiet „Areal Böhler“ mit großformatigen Hallen, die sukzessive eine postindustrielle Nachnutzung erfahren. Neben Messennutzungen, Gastronomien, zahlreichen Start-Up-Unternehmen, kleineren Manufakturen und Handwerksbetrieben sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen, finden sich hier teils noch produzierendes und verarbeitendes Gewerbe (z. B. Metallverarbeitung und -veredelung).

Jenseits der Böhlerstraße, im Westen bzw. Südwesten grenzt das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf an. Auch hier ist ein weitestgehend heterogenes Stadtbild vorzufinden. Zwischen der Hansaallee und der Hildegard-Knef-Straße dominieren im „Hansapark“ zwischen sechs- und achtgeschossige Büro- und Dienstleistungsgebäude das Stadtbild. Südlich der Hildegard-Knef-Straße wurden jüngst bis zu sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser in halboffener Blockrandstruktur entwickelt. An der Willstätterstraße befinden sich weitere Büro- und Verwaltungsgebäude sowie nördlich der Bayerstraße ein dreigeschossiger Geschosswohnungsbau in Zeilenstruktur. Entlang des Böhlerwegs befinden sich auf Meerbuscher Stadtgebiet Behelfsheime aus der Nachkriegszeit. Im Umfeld der Berzeliusstraße (Düsseldorfer Stadtgebiet) erstrecken sich zweigeschossig geprägte Wohnsiedlung. Die Wohnsiedlung besteht zum überwiegenden Teil aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern; die Dachlandschaft wird in diesem Bereich durch die Straßen begleitende, traufständige Satteldächer dominiert. Südlich der Krefelder Straße erstreckt sich eine aus Mehrfamilienhäusern und sogenannten Townhouses bestehende Wohnsiedlung.

Das Plangebiet selbst stellt heute eine zum überwiegenden Teil für eine bauliche Nutzung freigeräumte Gewerbebrache dar, auf der sich in Teilen bereits durch Pioniergehölze eine Sukzession eingestellt hat. Diese Freiflächen werden heute informell zum Hunderauslauf sowie als „Dirt Park“ genutzt.

Im Süden, an der Düsseldorfer Straße befindet sich im Umgriff des Geltungsbereichs zudem eine Wohnbebauung in Form von zweigeschossigen Doppelhaushälften mit Satteldächern (Flurstücke 170 und 168) sowie ein eingeschossiges Autohaus mit Flachdach und großzügiger Außenverkaufsfläche. Zwischen der Böhlerstraße und dem Böhlerweg erstrecken sich im Geltungsbereich, eingeschossige Behelfshäuser. Im Eckbereich Böhlerstraße / alte „Oststraße“ besteht ein Gasregelhaus, welches zugunsten einer Überplanung verlegt werden soll. Zudem befindet sich im Norden des Plangebietes ein Umspannwerk sowie landwirtschaftlich genutzte Weide- und Ackerflächen.

Der nördlichste Teil des Geltungsbereichs berücksichtigt eine im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 271 erwogene Überlegung, das „Böhler Areal II“ und das „Böhler Areal“ über eine neue Erschließungssituation direkt an die Hansaallee anzuschließen sowie eine veraltete Trassenführung der U81. Diese Überlegungen werden nun nicht mehr verfolgt. In den gegenständlichen Bereichen befinden sich u.a. bebaute Betriebsflächen und Gebäude des „Böhler Areal“, Teile des Laacher Abzugsgrabens sowie landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

3.1.2. Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Plangebiet stellt den östlichen Siedlungsrand von Meerbusch-Büderich an der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt Düsseldorf dar und ist weitestgehend durch Siedlungsstrukturen eingerahmt. Innerhalb des Siedlungszusammenhangs sind punktuelle Grünzellen (z.B. Waldfläche nördlich Magdeburger Straße) und lineare Grünzüge sowie Parkanlagen vorhanden. In Teilen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs oder in dessen näherer Umgebung landwirtschaftliche Ackerflächen. Die örtlichen Straßen, die an das Plangebiet grenzen, bilden eine naturräumliche Grenze. Im Norden grenzen an den Siedlungszusammenhang weiträumige Landwirtschaftsflächen im Außenbereich an und prägen mitunter das Landschaftsbild des Niederrheins. Das Plangebiet wird dem Naturraum „Mittlere Niederrheinebene“ und der Untereinheit „Duesseldorf-Duisburger Rheinaue“ zugeordnet und wird naturräumlich im Westen durch den Naturraum der „Kempfen-Aldekerker-Platten“ eingefasst.

Meerbusch-Büderich und somit auch das Plangebiet zählen zum Landschaftsraum „Linksrheinischer Niederterrassenkorridor“.

Das Plangebiet selbst stellt sich heute zum überwiegenden Teil als für eine städtebauliche Entwicklung zurückgebaute Gewerbebrache dar, die in Teilen einer sukzessiven Ruderalvegetation durch Pioniergehölze, Sträucher und Wiesenflächen unterliegt. Durch anthropogene Erdbewegungen (zuletzt u.a. durch Altlastensanierungsmaßnahmen) liegt in Teilen Schwarzbrache vor. Das Plangebiet ist in seinem natürlichen Geländeverlauf als grundsätzlich unauffällig zu bezeichnen; vom Hoxweg zum „Areal Böhler“ steigt das Gelände gleichförmig um etwa zwei Meter an. Durch die Erdbewegungen ist das Plangebiet allerdings mit Aufschüttungen und Abgrabungen in Teilen topographisch inhomogen und wird informell als „Dirt Park“ genutzt.

Der Laacher Abzugsgraben (Gewässerkennzahl 275142) ist ein Gewässer zweiter Ordnung mit periodischer Wasserführung und diente ursprünglich als Deichschutzmaßnahme. Der Laacher Abzugsgraben weist durch die in Teilen verrohrte, unterirdische Lage sowie den weitestgehend begradigten Verlauf größtenteils einen naturfernen Zustand auf. Der Laacher Abzugsgraben ist nach den hier vorliegenden Erkenntnissen nicht Bestandteil des Monitorings zum ökologischen Gewässerzustand gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bzw. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW.

Im Süden des Plangebietes verläuft der Laacher Abzugsgraben parallel zur Böhlerstraße zunächst auf der Westseite. In Teilabschnitten wechselt der Laacher Abzugsgraben unterirdisch, verrohrt die Straßenseite der Böhlerstraße, verläuft in Teilen wieder oberirdisch und markiert die Stadtgrenze zur Landeshauptstadt Düsseldorf, um wiederum die Böhlerstraße unterirdisch zu queren.

In der Örtlichkeit und anhand von bestehenden Flurstückseinteilungen ist der derzeitige Gewässerverlauf des Laacher Abzugsgrabens ablesbar. Ab der Kreuzung Ruth-Niehaus-Straße/Böhlerstraße verläuft der Graben unmittelbar nach Norden zur alten „Oststraße“ (Flurstücke 220 bis 229), etwa zum Tor 2 des „Areal Böhler“ und in Verlängerung der alten „Oststraße“ nach Nordwesten, um nördlich des Umspannwerkes das „Areal Böhler“ unterquerend wieder im offenen Graben nördlich des Areals den Verlauf in Richtung Lettweg/Grabenstraße zu nehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 wurde eine Renaturierung und teilweise Umverlegung des Laacher Abzugsgrabens im Zusammenspiel mit den festgesetzten öffentlichen Grünanlagen als Naherholungsangebot und der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne von § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Einleitung in ein Oberflächengewässer planungsrechtlich vorbereitet. Zudem verweist der Landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 271 auf die ökologische Aufwertung der geplanten Renaturierungsmaßnahme.

Das Gewässer soll künftig ab der Ruth-Niehaus-Straße nach Nordwesten in Richtung Umspannwerk im offenen Graben verlaufen, das Umspannwerk verrohrt in einem kleinen Bereich unterlaufen und nördlich des Umspannwerkes an den heutigen Bestandsverlauf anschließen. Der erste Realisierungsabschnitt der Renaturierungsmaßnahme wurde bereits mit Umsetzung der Wohnsiedlung „Unter der Mühle“ und der Umsetzung der öffentlichen Grünflächen (Spielplatz) gemäß Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 271 und der wasserrechtlichen Genehmigung fertiggestellt.

Die gemäß Bebauungsplan Nr. 271 vorbereitete Renaturierung etwa nördlich des Wendehammers Oststraße/Hoxdelle wurde noch nicht realisiert und soll mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens fertiggestellt werden.

3.1.3. Infrastrukturelle Situation

Büderich weist im Vergleich zu den anderen Stadtteilen die größte Verkaufsflächenausstattung in Meerbusch auf. Etwa 700 m östlich des Plangebietes liegt ab der Kreuzung Oststraße/Düsseldorfer Straße eine von zwei zentralen Einkaufslagen Büderichs. Südlich des Stadtteilzentrums Büderich (Einkaufslage Dorfstraße) befindet sich das „Nahversorgungszentrum Deutsches Eck“. In diesem Bereich sind Restaurants und Imbisse, verschiedene Fachhändler, Supermärkte, Drogerien und Apotheken zu finden. Im „Deutschen Eck“ selbst, einem Einkaufszentrum mit vielen Geschäften, sind zahlreiche

Dienstleister, Gastronomie und ein Bio-Supermarkt vorhanden. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich ein Gartenfachmarkt und zwei Autohändler.

Nordöstlich des Nahversorgungszentrums befindet sich die Adam-Riese-Gemeinschaftsgrundschule auf der Witzfeldstraße sowie die St.-Mauritius-Schule und die Brüder-Grimm-Schule an der Dorfstraße. In rund 1,0 km bzw. 1,4 km in westlicher Richtung vom Plangebiet entfernt sind das Mataré-Gymnasium und die städtische Maria Montessori Gesamtschule verortet. Die nächste Kindertagesstätte (Kita) in Meerbusch-Büderich besteht an der Nordstraße.

Innerhalb des Plangebietes ist bereits ein mit der Wohnsiedlung „Unter der Mühle“ neu angelegter Kinderspielplatz vorhanden. Zudem ist an der Grünstraße ein öffentlicher Spielplatz zu finden und an der Pfälzerstraße besteht ein rund 9.000 m² großer, pädagogisch betreuter Abenteuerspielplatz.

3.1.4. Erschließung / ÖPNV

Aktuell ist das Plangebiet über die als Landesstraße (L 392) ausgewiesene Düsseldorfer Straße, die Ruth-Niehaus-Straße, die Oststraße sowie die südlich des „Areal Böhler“ verlaufende „Gewerbestraße“ erschlossen; zudem dient die Böhlerstraße selbst in Teilen der Erschließungsfunktion. Südwestlich des Plangebietes liegt die Anschlussstelle Büderich, über die die A 52 in Richtung Niederlande sowie die Bundesstraße B 7 in Richtung Düsseldorf erreichbar sind.

In rund 500 m Entfernung (etwa sieben Gehminuten) besteht die Stadtbahnhaltestelle „Lörick“ an der Hansaallee mit den U-Bahnlinien U70, U74 und U76 mit Verbindungen nach „Düsseldorf-Hbf“, „D-Holthausen“ und „Krefeld Rheinstraße“. Über den in knapp 20 Fahrminuten erreichbaren Hauptbahnhof Düsseldorf erhält man Anschluss an den regionalen und überregionalen Zugverkehr. Neben den Städten Düsseldorf und Krefeld ermöglichen diese U-Bahn-Linien im 12- bis 20-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit zudem Verbindungen zu wichtigen Verkehrspunkten innerhalb von Meerbusch-Büderich, wie z.B. in sechs Fahrminuten den Busbahnhof mit Pendlerparkplatz an der Haltestelle „Haus Meer“.

Unmittelbar an der Düsseldorfer Straße besteht die Bushaltestelle „Hoxdelle“ der Buslinie 828 mit Anschluss nach Neuss (Stadthalle/Museum), Düsseldorf-Seestern und Düsseldorf-Oberkassel (Belsenplatz). Ein zusätzlicher Anschluss zum Belsenplatz besteht über die Bushaltestelle „Berzeliusstraße“ auf der Krefelder Straße durch die Buslinien 828 und 833. Darüber hinaus sind über die Bushaltestelle „Laacher Weg“ der Buslinien 830 und 829 die Haltepunkte „Haus Meer“ sowie „Lank, Kirche“ erreichbar.

Die vorhandenen Buslinien verkehren in der Hauptzeit etwa im 15 Minuten-Takt. Über die Buslinien 829 und 833 ist der nächstgelegene S-Bahn-Halt „Neuss Am Kaiser“ mit Anschlussmöglichkeiten nach u.a. Mönchengladbach, Bergisch-Gladbach und Düsseldorf erreichbar.

Sowohl die Böhlerstraße, die Düsseldorfer Straße als auch die Neusser Straße sind Teil des Radverkehrsnetzes NRW. Über diese Verbindungen sind bspw. unmittelbar der Erlebnisweg Rheinschiene oder die Deutsche Fußballroute auf der östlichen Rheinseite erreichbar. Dabei verfügen die Straßen teilweise über separate Fuß- und Radwege. Das übergeordnete Radnetz wird im weiteren Verfahren sowie in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Insbesondere aufgrund der hohen Bedeutung des Rades in Meerbusch als Verkehrsmittel werden in der städtebaulichen Konzeption bereits alternative Mobilitätsangebote berücksichtigt.

Insbesondere der inzwischen renaturierte Teilabschnitt des Laacher Abzugsgrabens mit dem unlängst angelegten Kinderspielplatz und dem Hoxweg dient der Naherholung und der fußläufigen Durchwegung des Plangebietes. Daneben bestehen innerhalb des Plangebietes informelle Fußwege (Trampelpfade) und befestigte (offizielle) Fußwege, die kurze Wege zwischen den umliegenden Siedlungsstrukturen ermöglichen. Die Böhlerstraße verfügt lediglich auf der Südseite, teils auf Düsseldorfer Stadtgebiet, über separate Gehwege („Bürgersteig“). An der Düsseldorfer Straße besteht grundsätzlich ein beidseitiger, von der Fahrbahn getrennter Gehweg; lediglich von der Kreuzung Böhlerstraße/Düsseldorfer Straße bis etwa zur Straße „Unter der Mühle“ fehlt auf der Nordseite der Düsseldorfer Straße ein Gehweg. Die übrigen öffentlichen Straßen innerhalb des Plangebietes bzw. in

dessen Umfeld verfügen über baulich von der Fahrbahn getrennte, Gehwege oder die Straßen sind als verkehrsberuhigte Straßen im Mischprinzip (sogenannte „Spielstraße“) angelegt.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Rechtskraft April 2018) wird das Plangebiet zum Großteil als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Das Plangebiet ist Teil eines großflächigen, zusammenhängenden Allgemeinen Siedlungsbereiches und dementsprechend sowohl auf Meerbuscher als auch auf Düsseldorfer Stadtgebiet davon umgeben; auch die Landwirtschaftsflächen innerhalb des Plangebietes sind Teil dieses Allgemeinen Siedlungsbereichs.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird zum Teil als „Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe“ dargestellt. Der östliche Teil des Plangebietes ist als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ als „Bestand, Bedarfsplanmaßnahme“ dargestellt. Im Südwesten des Plangebietes ist entlang der angrenzenden Böhlerstraße eine „Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung“ für „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ (Planung der U81) dargestellt. Das nordöstlich anschließende „Areal Böhler“ ist ebenfalls als „Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe“ dargestellt. Nördlich davon schließen „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ an, die von „Regionalen Grünzügen“ überlagert sind. Die Rheinauen sind mit verschiedenen Freiraumfunktionen (Schutz der Natur, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Überschwemmungsbereiche) dargestellt. Der Autobahnanschluss Büberich bildet einen Knotenpunkt von dem drei, als für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellten Straßen, nach Nordwesten, Westen, Osten sowie Süden abzweigen (L 137, A 52, B 7 und B 9). Unmittelbar westlich dieses Kreuzes stellt der Regionalplan einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

3.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Gewerbeflächen (GE) dar. In einem untergeordneten Rahmen sind Grünflächen mit der näheren Zweckbestimmung „Parkanlage“ enthalten. Das Umspannwerk ist flächenhaft als Ver- und Entsorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt. Unmittelbar westlich vom Umspannwerk enthält der Flächennutzungsplan die Signaturen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz Typ B“ und „Parkanlage“. Ferner enthält der FNP unmittelbar südlich des Umspannwerkes eine Signatur für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ ohne weitere räumliche Zuordnung. Weiter im Südwesten des Umspannwerkes enthält der Flächennutzungsplan die Signatur mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

Innerhalb des Plangebietes ist zudem der Verlauf der Böhlerstraße und „Gewerbestraße“ als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge“ enthalten, die gemäß den damaligen Überlegungen einen inzwischen veralteten Erschließungsanschluss an die Hansaallee abbildet. Dieser Verlauf wird von einer Bahnanlage mit Haltestelle begleitet, dem der inzwischen veraltete Trassenverlauf der U81 zugrunde liegt. Weiterhin sind innerhalb des Plangebietes als linienhafte Darstellungen der künftige bzw. aktuelle Verlauf des Laacher Abzugsgrabens als Gewässer III. Ordnung, die bestehende Hochspannungsfreileitung als oberirdische Haupt-Versorgungsleitung 110 KV sowie eine unterirdische Haupt-Abwasserleitung und eine unterirdische Haupt-Gasleitung dargestellt.

Ferner enthält der Flächennutzungsplan die unterschiedlichen Bauschutzbereiche und Schutzzonen des Flughafens Düsseldorf, die teilweise als Kennzeichnung bzw. Vermerke aus dem Landesentwicklungsplan übernommen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch nicht entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) geändert, sodass die Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Der Aufstellungsbeschluss der gegenständlichen 117. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung vom 13.02.2020 durch den Rat der Stadt Meerbusch (Drucksache: FB/1093/2020).

Für das Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes zeichnet der Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch für die Wohnlage zwischen der Straße Hoxdelle und Grünstraße bzw. Düsseldorfer Straße und Oststraße ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) vor. Die weitere Wohnlage des Stadtteils Büberich, so z. B. nördlich der Oststraße, westlich der Grünstraße und in Teilen entlang der Düsseldorfer Straße, enthält der Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch die Darstellung von Wohnbauflächen (W).

Die bestehende Bebauung entlang der Düsseldorfer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 sowie die Innenstadtlage zwischen Düsseldorfer Straße und Neusser Straße (ab etwa Marienburger Straße) wird als Mischgebiet (MI) dargestellt. Der Gewerbestandort an der Grünstraße wird als Gewerbegebiet (GE) sowie das „Areal Böhler“ als Industriegebiet (GI) dargestellt.

Auf Düsseldorfer Stadtgebiet stellt der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf im Bereich zwischen Böhlerstraße und Romy-Schneider-Straße bzw. Hildegard-Knef-Straße und Willstätterstraße Wohnbauflächen dar. Unmittelbar entlang der Böhlerstraße zwischen Hansaallee und Hildegard-Knef-Straße sowie zwischen Willstätterstraße und Bayerstraße sind Gewerbegebiete dargestellt. Zwischen Bayerstraße und Krefelderstraße stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar.

3.4. Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 271, Meerbusch Büberich „Gewerbe und Wohnpark Böhlerstraße“

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 271, Meerbusch Büberich „Gewerbe und Wohnpark Böhlerstraße“ mit Rechtskraft im Jahr 2006 vor. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 322 entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271. Lediglich die als allgemeine Wohngebiete festgesetzte und umgesetzte Wohnbausiedlung „Unter der Mühle“ sowie die als Mischgebiete festgesetzten Bereiche entlang der Düsseldorfer Straße sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 322. Für diese Bereiche gilt der Bebauungsplan Nr. 271 weiter fort.

Für die bereits umgesetzte Wohnsiedlung „Unter der Mühle“ sind allgemeine Wohngebiete mit einer bis zu zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise sowie (teils zwingende) Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ wird auf 0,4 begrenzt. Entlang der Düsseldorfer Straße ist ein Mischgebiet festgesetzt, welches eine bis zu dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise und einer maximalen GRZ von 0,6 zulässt.

Die überwiegenden Teile des heute zu überplanenden Areals werden gemäß des Bebauungsplanes Nr. 271 als Gewerbegebiete festgesetzt. Die Erschließung dieser Bereiche soll gemäß den Festsetzungen im Wesentlichen mit Anschluss an die Böhlerstraße über die „Gewerbestraße“ (als „Haupttangente (Planstraße 9)“ bezeichnet) sowie die heutige Ruth-Niehaus-Straße (als Planstraße 10 bzw. Planstraße 1 bezeichnet) erfolgen. Zur weiteren inneren Erschließung der seinerzeit geplanten Gewerbeflächen werden Planstraßen in Form von Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die innere Erschließung verbindet als „Planstraße 7“ und „Planstraße 8“ die „Haupttangente“ mit der Ruth-Niehaus-Straße und bildet eine Ringerschließung. Die Ringerschließung wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer ergänzt.

Zudem ist eine bogenförmige Verlängerung der Oststraße nach Norden zur Hansaallee hin als Straßenverkehrsfläche („Haupttangente“) festgesetzt. Gemäß den damaligen Überlegungen war hier neben einer zusätzlichen Erschließung des „Areal Böhler“ für den motorisierten Individualverkehr zudem eine Stadtbahnverlängerung geplant. Südlich der Düsseldorfer Straße ist ferner ein Teil der Erschließungsanlagen der Böhlerstraße bzw. des Laacher Abzugsgrabens als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplangrundlage kann die ehemalige Lage der Böhlerstraße entnommen werden. Der Bebauungsplan Nr. 271 sieht die inzwischen realisierte Verlagerung und Verbreiterung der Böhlerstraße vor. Die daran angrenzenden Gewerbegebiete GE2a und GE2b sollten über eine parallel zur Böhlerstraße geführte Erschließungsstraße (Planstraße 10) an die Böhlerstraße angebunden werden. Die Planstraße 10 ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 271 als Stichstraße mit Wendeanlage festgesetzt.

Im Norden wird das Umspannwerk sowie zwei seinerzeit geplante Abwasseranlagen planungsrechtlich gesichert bzw. vorbereitet. Im südlichen Kreuzungsbereich der Willstätterstraße und Böhlerstraße ist

eine Gasübernahmestation festgesetzt. Der heutige (und damalige) Standort der Gasübernahmestation („Gasregelhaus“) an der Kreuzung „Gewerbestraße“/Böhlerstraße ist mit einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche überplant. Südlich der festgesetzten Gasübernahmestation ist eine öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt.

Nördlich, südlich und westlich der festgesetzten Gewerbegebiete wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorbereitet. Innerhalb der Grünfläche sind ein Spielplatz sowie mehrere Versickerungsflächen („VF“) verortet. Zudem ist die Renaturierung des Laacher Abzugsgrabens planungsrechtlich vorbereitet und als Wasserfläche festgesetzt. Im Bereich der Böhlerstraße und des Umspannwerkes wird der verrohrte Abschnitt des Laacher Abzugsgrabens als Hinweis dargestellt. Auch Abschnitte, wo im Bestand oder in der Planung eine Querung des Laacher Abzugsgrabens mit Fußwegen oder (Plan-)Straßen vorliegen, ist eine hinweisende Darstellung zur Verrohrung enthalten.

Nach derzeitigem Planungsrecht erlaubt der Bebauungsplan Nr. 271 im nördlichen und östlichen Bereich für die Gewerbegebiete GE1b, GE1c und GE1d eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 60,5 m ü. NN und mit bis zu fünf Vollgeschossen in abweichender Bauweise. Zum festgesetzten Laacher Abzugsgraben hin ist für die Gewerbegebiete GE1a nördlich der Grünfläche eine fünfgeschossige Bebauung mit bis zu 57,00 m ü. NN in offener Bauweise zulässig. Südlich des festgesetzten Laacher Abzugsgrabens ist nordwestlich der Böhlerstraße für das Gewerbegebiet GE2b eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung mit maximal 53,5 m ü. NN in offener Bauweise zulässig. Zur Abgrenzung der nordwestlich anschließenden allgemeinen Wohngebiete ist eine private Grünfläche festgesetzt, in der ein Lärmschutzwall mit Garagenanlage zugunsten der Wohngebiete integriert ist.

Das südliche Gewerbegebiet GE2a an der Düsseldorfer Straße ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise über die nicht realisierte Planstraße 10 von Norden erschlossen. In diesem Gewerbegebiet ist eine bis zu viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 54,0 m ü. NN in offener Bauweise festgesetzt.

Südöstlich der Böhlerstraße ist als Ergänzung der gewerblichen Areale ein weiteres Gewerbegebiet (GE3) festgesetzt, das über zwei parallel zur Böhlerstraße verlaufende Stichstraßen (Planstraße 11) erschlossen werden soll. Hier ist eine zwei- bis viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 53,5 m ü. NN in geschlossener Bauweise zulässig. Nördlich der Willstätterstraße und östlich der Böhlerstraße ist ebenfalls ein Gewerbegebiet (GE4) festgesetzt, welches seinerzeit als Ergänzung der damals bestehenden Gewerbebebauung auf Düsseldorfer Stadtgebiet dienen sollte. Eine Erschließung dieses GE4 über die Böhlerstraße ist durch Festsetzung unzulässig. Der Bebauungsplan Nr. 271 enthält für dieses GE4 allerdings keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu überbaubaren Grundstücksflächen, sodass für diesen Teil des Bebauungsplanes ein „einfacher Bebauungsplan“ im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorliegt und sich Bauvorhaben hier nach § 34 BauGB richten („unbeplanter Innenbereich“). Heute ist die Gewerbebebauung auf Düsseldorfer Seite inzwischen einer Mehrfamilienhausbebauung gewichen und wird durch den Bebauungsplan Nr. 04/004 „Hansaallee / Böhlerstraße“ der Landeshauptstadt Düsseldorf planungsrechtlich mit allgemeinen Wohngebieten gesichert.

Für alle festgesetzten Gewerbegebiete mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig. Für das GE1d im Kreuzungsbereich Böhlerstraße/„Gewerbestraße“ ist eine GRZ von bis zu 1,0 festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 271 setzt für die Gewerbegebiete Maßnahmen zum Schallschutz fest. Insbesondere zum Schutz umliegender, schutzbedürftiger Nutzungen vor Gewerbelärm enthält der Bebauungsplan eine Gliederung der einzelnen Gewerbegebiete und Kontingentierung in Form von flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum. Die zu den festgesetzten Wohngebieten und zur vorhandenen Wohnsiedlung entlang der Straße Hoxdelle nächstgelegenen Gewerbegebiete sind mit einem maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 50 dB und nachts 40 dB festgesetzt.

Weiterhin sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand, bedingte Festsetzung zur schallabschirmenden Bebauung) festgesetzt, die insbesondere in Zusammenhang mit der damals geplanten „Haupttangente“ stehen und somit dem Schallschutz vor Verkehrslärm dienen sollen, aber auch bezüglich der geplanten Gewerbebetriebe ein Planungserfordernis zum Schutz vor Gewerbelärm

einhergeht. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 für schutzbedürftige Nutzungen.

Die Gewerbegebiete GE1a bis GE1d, GE2b, GE3 und GE4 wurden einschließlich der jeweiligen Erschließungsanlagen und Schallschutzmaßnahmen bisher nicht umgesetzt.

Die nun vorliegende Planung lässt sich aus den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 271 nicht verwirklichen.

Bebauungsplan Nr. VB05, Meerbusch-Büderich „Gartenzentrum Düsseldorfer Str.“ und Bebauungsplan Nr. 314, Meerbusch-Büderich „SO Einzelhandel und Gartencenter“

Südwestlich der Düsseldorfer Straße grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5, Meerbusch Büderich „Gartenzentrum Düsseldorfer Str.“ an das Plangebiet an. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Sicherung der baulichen Anlagen des Gartenfachmarktes und von Wohnhäusern ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Vorrangig zur Modernisierung und Vergrößerung des Gartenfachmarktes erfolgt derzeit die Überplanung des Gartenfachmarktes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314, Meerbusch-Büderich „SO Einzelhandel und Gartencenter“. Es ist ein Ersatzneubau mit integriertem Café sowie die Ergänzung eines Lebensmittelmarktes geplant. Nach derzeitigen Planungen soll in einem Sondergebiet (SO) der heutige Gartenfachmarkt mit derzeit ca. 5.900 m² auf künftig ca. 7.000 m² Verkaufsfläche vergrößert sowie ein nicht-großflächiger Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereitet werden. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 13.05.2020 durch den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss der Stadt Meerbusch (Drucksache: FB4/1132/2020). Im Parallelverfahren erfolgt für diesen Bereich die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch (Drucksache: FB4/1133/2020).

Bebauungsplan Nr. 04/004 „Hansaallee / Böhlerstraße“ (Stadt Düsseldorf)

Im relevanten Umfeld des Plangebietes besteht südöstlich der Böhlerstraße der Bebauungsplan Nr. 04/004 „Hansaallee / Böhlerstraße“ der Landeshauptstadt Düsseldorf. Dieser setzt unmittelbar entlang der Böhlerstraße, zwischen Hansaallee und Hildegard-Knef-Straße ein sogenanntes „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 fest. Es sind Gebäude mit maximal fünf bis sieben Vollgeschossen zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen zulässig. Zudem ist der südöstliche Teil der Böhlerstraße auf Düsseldorfer Stadtgebiet durch diesen Bebauungsplan festgesetzt und enthält zugunsten der geplanten Stadtbahnverlängerung der U81 einen knapp 12 m breiten Streifen, der von Bebauung freizuhalten ist.

Zwischen der Hildegard-Knef-Straße und der Willstätterstraße ist gemäß diesem Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit einer drei- bis sechsgeschossigen Bebauung festgesetzt. Die Wandhöhe der Bebauung entlang der Böhlerstraße wird mit mindestens 46,5 m ü. NN bestimmt. Es ist eine GRZ von bis zu 0,4 und eine GFZ von bis zu 1,5 zulässig. Die Erschließung für diesen Bereich erfolgt über ein inneres Erschließungsnetz aus öffentlichen Planstraßen (heute: Romy-Schneider-Straße, Hildegard-Knef-Straße) und Privatstraßen, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert sind.

Daneben enthält der Bebauungsplan Nr. 04/004 u.a. zur planungsrechtlichen Vorbereitung eine öffentliche Grünfläche, eine Kita sowie ein Sondergebiet für einen großflächigen Nahversorgungsmarkt mit bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche.

Bebauungsplan Nr. 4978/010 „Böhlerweg“ und Nr. 5078/25 „Nördlich Willstätterstraße“ (Stadt Düsseldorf)

Entlang der Willstätterstraße besteht auf Düsseldorfer Stadtgebiet der Bebauungsplan Nr. 4978/010 „Böhlerweg“ der Landeshauptstadt Düsseldorf aus dem Jahre 1987, der für seinen Geltungsbereich Gewerbegebiete (GE) mit einer GRZ von bis zu 0,7 sowie einer GFZ von bis zu 2,0 festsetzt. Es ist eine Bebauung mit maximal drei bis fünf Vollgeschossen zulässig. Nordwestlich der Willstätterstraße ist ein fünf Meter breiter Streifen als Industriegebiet (GI) festgesetzt, der nicht überbaubare

Grundstücksflächen sowie ein Anpflanzgebot enthält. Die Willstätterstraße selbst wird als öffentliche Planstraße vorbereitet, die an die Böhlerstraße anschließt und innerhalb des Geltungsbereichs in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage endet.

Die Willstätterstraße und die nordöstlichen Gewerbegebiete wurden durch den Bebauungsplan Nr. 5078/25 „Nördlich Willstätterstraße“ aus dem Jahre 2006 überplant, sodass die Willstätterstraße als nach Nordosten weiterführende, durchgehende Straße ausgebaut und die Gewerbegebiete entsprechend verkleinert wurden. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Nr. 5078/25 eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) sowie ein Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 14.000 m² (davon max. 1.000 m² zentenrelevante Randsortimente) und ein Sondergebiet „SB-Warenhaus“ mit maximal 6.900 m² Verkaufsfläche.

Bebauungsplan Nr. 4978/007 „Friedhofserweiterung Krefelder Str.“ und Nr. 4978/011 „Brüsseler Str. / Böhlerweg / Krefelder Str.“ (Stadt Düsseldorf)

Nördlich und südlich der Krefelder Straße liegt der Durchführungs- und Fluchtlinienplan Nr. 4978/007 der Landeshauptstadt Düsseldorf mit Rechtskraft vom 15.12.1960 vor und enthält innerhalb seines Geltungsbereiches neben der Festsetzung der Krefelder Straße als öffentliche Verkehrsfläche eine Friedhofserweiterung als öffentliche Grünfläche. Im Westen ist der ehemalige Böhlerweg (heute: Böhlerstraße) sowie der verkehrliche Anschluss der Brezeliusstraße an die Krefelder Straße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die damalige Bebauung nördlich der Krefelder Straße wird als Bestand dargestellt; nach Nordwesten sind „bestehenbleibende Baulinien“ festgesetzt.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4978/007, einschließlich der Krefelder Straße, gilt mit Rechtskraft vom September 1993 der Bebauungsplan Nr. 4978/011 „Brüsseler Str. / Böhlerweg / Krefelder Str.“ der Landeshauptstadt Düsseldorf. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes reicht bis zur Brüsseler Straße (B 7) bzw. bis zur Neusser Straße (damals B 9, heute L 137) und setzt im südlichen Bereich öffentliche und private Grünflächen mit den näheren Zweckbestimmungen Permakultur, Dauerkleingärten, Teich und Freizeitanlage fest.

Für den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4978/011 sind entlang der Böhlerstraße und Krefelder Straße allgemeine und reine Wohngebiete mit einer GRZ zwischen 0,4 und 0,6 sowie mit einer GFZ zwischen 0,6 und 1,0 festgesetzt. Hier ist eine Bebauung mit bis zu zwei bzw. drei Vollgeschossen zulässig. Unmittelbar der heutigen Böhlerstraße (ehemals Böhlerweg) bzw. an der heutigen Straße „Am Heerdtter Busch“ sind private Stellplätze zugunsten der reinen Wohngebiete und der öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 4978/017 „Verlängerte Böhlerstr.“ (Stadt Düsseldorf)

Der Bebauungsplan Nr. 4978/017 „Verlängerte Böhlerstr.“ der Landeshauptstadt Düsseldorf mit Rechtskraft im Jahre 2005 bereitet den verkehrlichen Lückenschluss zwischen Krefelder Straße und Neusser Straße vor. Hier verlief bis zur Umsetzung des Bebauungsplanes der Böhlerweg als asphaltierter Wirtschaftsweg und sollte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der geplanten Verlängerung der Böhlerstraße eine räumlich und zeitlich kurze Verkehrsanbindung zur Anschlussstelle Buderich (A 52) vorbereiten. Dementsprechend enthält der Bebauungsplan Nr. 4978/017 im Wesentlichen den geplanten Ausbau mit der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie untergeordnet öffentliche Grünflächen und Lärmschutzwände südlich der Böhlerstraße.

Gemäß den damaligen Planungszielen wurde die geplante Stadtbahnverlängerung der U81 im Ergebnis einer Variantenuntersuchung mit einer sogenannten „Kleinen Lösung“ in Lage und Dimensionierung der Böhlerstraße berücksichtigt. Die Böhlerstraße sollte zunächst mit zwei Fahrspuren hergestellt werden (heutiger Status Quo) und im Weiteren in Bezug auf die Stadtbahnverlängerung oder bei einem wesentlichen Anstieg der Verkehrsmenge (insbesondere durch städtebauliche Entwicklungen) auf der Nordwestseite auf vier Fahrstreifen ausgebaut werden können. In der Planbegründung wird erläutert, dass für eine künftige bauliche Erweiterung auf vier Fahrspuren ein eigenständiges Verfahren notwendig wird. Dies soll im Rahmen der nun avisierten Stadtbahnverlängerung durch ein Planfeststellungsverfahren erfolgen.

Insbesondere für das „Areal Böhler“, die Gewerbestandorte an der Grünstraße sowie für die Wohnlagen entlang der Straße Hoxdelle, Düsseldorfer Straße, Grün- und Oststraße liegen keine rechtskräftigen

Bebauungspläne vor. Vorhaben in diesem Bereich richten sich demzufolge nach § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“).

3.5. Gestaltungssatzungen / sonstige Ortssatzungen

Eine Gestaltungssatzung oder andere städtebauliche Satzungen im Sinne des Baugesetzbuches liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Gründachsatzung der Stadt Meerbusch („Satzung zur Dachbegrünung in der Stadt Meerbusch vom 14. Januar 2020“) gilt für den sogenannten „unbeplanten Innenbereich“.

Daneben liegt für die Stadt Meerbusch eine Baumschutzsatzung („Satzung der Stadt Meerbusch über den Schutz von Bäumen im Stadtgebiet“ vom 11.04.2019) sowie eine Spielplatzsatzung („Satzung der Stadt Meerbusch vom 14. Juni 1972 über Größe und Beschaffenheit der Kinderspielplätze“) vor. In der Sitzung vom 09.02.2022 hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften den Grundsatzbeschluss gefasst, dass in laufenden Bauleitplanverfahren die „Checkliste Klimaanpassung und Klimaschutz in der Bauleitplanung“ als Arbeitshilfe für eine klimafeste Bauleitplanung anzuwenden, und die dort formulierten Zielvorgaben auf die Planung zu prüfen sind.

3.6. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt III Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich. Dem Plangebiet nächstgelegen setzt die Entwicklungs- und Festsetzungskarte in etwa 360 m Entfernung zum Plangebiet, nordöstlich des „Areal Böhler“, eine Fläche zur „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ als Entwicklungsziel 2 für die Landschaft fest. Es ist unter anderem der Erhalt aller verbliebenen Biotopstandorte und die Pflege der Biotope, die Anlage von vernetzenden Biotopstrukturen (z.B. Alleen, Baumgruppen, Einzelbäume, Feldgehölze, Rand- oder Saumbiotope, straßen- und wegebegleitende Anpflanzungen) anzustreben. Ferner enthält der Landschaftsplan des Rhein-Kreis Neuss an der Hansaallee die Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme mit der Ordnungsnummer 6.5.1.95, nach der „Entlang der Ostseite der Trasse der Straßenbahnlinie 76 [...] 10 Gehölzgruppen aus Bäumen der II. Größenordnung und Sträuchern der GG 3 mit 15 Stück je Gruppe im Böschungsbereich anzupflanzen“ sind.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Düsseldorf. Gemäß der Entwicklungskarte ist südöstlich der Böhlerstraße das Entwicklungsziel 1 zur „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ mit der Ordnungsnummer D.1.1.9 festgesetzt. Demzufolge sollen die Grünflächen und der Freiraum nördlich der Brüsseler Straße (B 7) erhalten bleiben.

3.7. Weitere Schutzgebiete und Wirkfaktoren

Natura-2000-Gebiete

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) ist das Richtung Norden rund 2,5 km entfernte FFH-Gebiet „Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef“ (Kennung: DE-4405-301). In einem kleineren, räumlichen Umfang befindet sich innerhalb des FFH-Gebietes zudem der Fischschonbezirk „FFH Rheinfischzonen“ (Kennung: FSB-D-0001).

Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegt rund 1,2 km nordöstlich vom Plangebiet entfernt. Das „LSG-Rheinaue“ (Kennung LSG-4606-0001) wird in der Entwicklungs- und Festsetzungskarte des Landschaftsplanes „Teilabschnitt III Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich“ vom Rhein-Kreis Neuss beschrieben. Entlang des Rheins erstreckt sich zudem ein „Gebiet für den Schutz der Natur“ mit der Kennung GSN-0256 sowie die Verbundfläche (VB) „Deichvorland, Rheinufer und Rhein bei Meerbusch“ (Kennung: VB-D-4706-003), das Schutzwürdige Biotop (BK) „Deichvorland in der Rheinaue zwischen NSG Ilvericher Altrheinschlinge“ (Kennung: BK-4706-015) und einige klassifizierte Biotoptypen (u.a. BT-NE-00272)

Naturschutzgebiete (NSG) liegen in rund drei Kilometer Entfernung jeweils im Norden („NSG Ilvericher Altrheinschlinge“), im Westen („NSG Der Meerbusch“) und im Süden („NSG Oelganginsel“) vor.

Geschützte Alleen in Meerbusch-Büderich sind nächstgelegen u.a. an der Fontanestraße („Gemsichte Allee an der Fontanestraße“, Kennung: AL-NE-0075) oder Lessingstraße („Roßkastanienallee an der Lessingstraße“, Kennung: AL-NE-0023) sowie im Düsseldorfer Stadtgebiet an der Krefelder Straße („Lindenallee an der Krefelder Straße“, Kennung: AL-D-0130) zu finden.

Weitere relevante Schutzgebiete oder Wirkfaktoren befinden sich nicht im näheren Umfeld des Plangebietes.

3.8. Klimaschutzkonzept und Klimafolgenanpassungskonzept

Klimaschutzkonzept

Das Integrierte kommunale Klimaschutzkonzept (IKSK) der Stadt Meerbusch wurde im September 2012 durch den Rat der Stadt Meerbusch beschlossen. Damit verbunden sind 43 sogenannte Maßnahmensteckbriefe, deren Umsetzung die Erreichung der Klimaschutzziele und sukzessive Reduzierung der Energie- und CO₂-Bilanz der Stadt Meerbusch erwirken sollen. Für das Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“ wird u.a. die Verankerung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung und im Stadtentwicklungskonzept aufgeführt und innerhalb des gesamten Maßnahmenkataloges als Schlüsselrolle priorisiert. Als wesentliche Handlungsoptionen ist die Umsetzung des Klimaschutzes im Städtebau durch u.a. den Vorrang der Innenentwicklung, der Siedlungsentwicklung an ÖPNV-Knoten und Nahversorgungsstandorten, die Berücksichtigung von durchmischten Wohnquartieren mit Nahversorgungsinseln und nicht-störenden Arbeitsstätten, die Planung kompakter Gebäudeformen sowie die Prüfung Erneuerbarer Energien aufgeführt.

Daneben werden in den Handlungsfeldern „Verkehr“ sowie „Erneuerbare Energien und Energieversorgung“ weitere Maßnahmen u.a. zur Optimierung der Infrastruktur und des Ausbaus des Radverkehrs und der E-Mobilität sowie die Ausbaufähigkeit verschiedener Energieträger (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung in Verbindung mit Nahwärmesystemen) genannt.

Klimafolgenanpassungskonzept, Planungshinweiskarte/Klimaanalysekarte

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Bau der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 18.08.2020 das Klimafolgenanpassungskonzept beschlossen. Hierin werden auf Grundlage einer räumlichen und funktionalen Wirkungsanalyse zur Klimaanpassung Kernziele und Schlüsselmaßnahmen sowie Empfehlungen zur Verstetigung formuliert. Als wesentliche Ziele werden die Bewältigung von Hitze- und Trockenperioden in der Stadt, der Schutz von Gebäuden und Infrastrukturen vor Starkregenereignissen sowie ein klimaangepasstes Verwaltungshandeln und Planen genannt, die durch sukzessive Maßnahmen erreicht werden sollen.

In der Planungshinweiskarte Tagsituation des Klimafolgenanpassungskonzepts wird das Plangebiet anhand des heutigen Bebauungs- und Umweltzustands zum überwiegenden Teil als Grün- und Freifläche (Ausgleichsraum) mit einer hohen humanbioklimatischen Bedeutung zugeordnet. Demnach werden siedlungsnahen Flächen mit einem mittleren Grünflächenklima beschrieben, bei denen der bioklimatisch positive Einfluss durch Vegetationselemente überwiegt; es wird empfohlen, verschattende Vegetationselemente zu erhalten und zu schützen bzw. ggf. auszubauen. Für untergeordnete Teile des Plangebietes werden für den Bereich des Umspannwerks eine günstige, des Gasregelhauses eine mittlere und entlang der Düsseldorfer Straße eine weniger günstige humanbioklimatische Situation zugeschrieben. Bereiche mit günstiger humanbioklimatischer Situation sollen erhalten werden, Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation werden für die Bereiche mit mittlerer humanbioklimatischer Situation empfohlen und für die weniger günstigen Bereiche als notwendig eingestuft.

Die Planungshinweiskarte Nachtsituation ordnet die Plangebietsteile zwischen der Wohnsiedlung „Unter der Mühle“ und dem „Areal Böhler“ als Kaltluftentstehungsgebiet ein, während Teilbereiche des Laacher Abzugsgrabens als Kaltlufteinwirkungsbereich eingestuft sind. Die bestehenden Ackerflächen südwestlich der Düsseldorfer Straße bilden zusammen mit dem Ökotoptop Heerdt für den südlichen Bereich von Büderich eine besonders wichtige Funktion als Kaltluftleitbahn, welche über Flurwinde kalte Luft aus umliegenden Grünflächen in überwärmte Stadträume transportiert. Infolgedessen sind, auch innerhalb des Plangebietes über die südöstlichen Freiflächen sowie sekundär entlang der

Hochspannungsfreileitung, Windfelder mit geringen Windgeschwindigkeiten festzustellen. Das Klimafolgenanpassungskonzept empfiehlt, dass in den für das Kaltluftprozessgeschehen wichtigen Grünflächen mit einer Funktion für den Kaltlufthaushalt des Stadtgebietes, bauliche Eingriffe möglichst zu vermeiden oder unter Berücksichtigung stadtklimatischer Belange (z.B. Gebäudekörperstellung, Begrünung) erfolgen sollen, um deren Funktion und die Durchlüftung der angrenzenden Bebauung zu erhalten.

In der Klimaanalysekarte wird das zum überwiegenden Teil als Grün- und Freiflächen eingestufte Plangebiet mit einer geringen bis mittleren Kaltluftvolumenstromdichte bewertet und in der Nachtsituation eine bodennahe Lufttemperatur von 18°C bis 19°C ermittelt. Die bodennahe Siedlungsflächentemperatur der umliegenden Bebauungsstrukturen und der bebauten Plangebietsteile wird gemäß der Klimaanalysekarte mit bis zu 22°C angegeben, wobei im „Areal Böhler“ Temperaturen von über 22°C und somit um bis zu 6 °C höhere Temperaturen als im unbebauten Umland auftreten.

Neben der Erstellung einer kommunalen Starkregengefahrenkarte, die derzeit in Bearbeitung ist, der Erweiterung der Planungshinweiskarten zum Stadtklima sowie der Erstellung eines Hitzeaktionsplanes, ist eine klimafeste Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung eine formulierte Schlüsselmaßnahme. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Erhöhung des Grünvolumens, die Hitzeminderung und Verbesserung der Überflutungssicherheit geprüft bzw. berücksichtigt werden.

Starkregen

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (abrufbar über das Fachinformationssystem Klimaanpassung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) gibt für Meerbusch eine einstündige Niederschlagsmenge im Wiederkehrintervall von 100 Jahren von 45,2 mm an. Im Plangebiet werden bei diesem Niederschlagsszenario, auf Grundlage der heutigen topographischen Verhältnisse in untergeordneten Bereichen, Wassertiefen von bis zu 100 cm ermittelt. Bei einem extremen Starkregenszenario mit 90 mm/h sind insbesondere im Bereich der heute vorliegenden Abgrabungen Wassertiefen von über 100 cm anzunehmen.

Im Rahmen des Starkregenisikomanagements der Stadt Meerbusch wurde eine Risikoanalyse durchgeführt. Die Gefahrenkarte (Weber Ingenieure GmbH, Stand Januar 2023) zeigt für die Auswertung des Starkregenszenarios 3 mit einer einstündigen Niederschlagsmenge von 90 mm (extremer Starkregen) für das Plangebiet überwiegend Wasserstände von weniger als 10 cm an. Zu stärkeren Einstauungen mit Wassertiefen von teils über 1,0 m kommt es im Bereich der im Bestand landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich des Umspannwerkes. Dieser Bereich nördlich des Fußweges wird bei einem extremen Starkregen überwiegend mit Wasserhöhen zwischen 0,10 und 0,50 m überflutet. Tiefere Einstauungen treten bei einem extremen Starkregen auch im östlichen Bereich des Plangebietes in der Nähe der Böhlerstraße sowie im südlichen Bereich unmittelbar parallel zur Ruth-Niehaus-Straße auf. Diese können hier zwischen 0,1 und 1,0 m liegen. Auf kleinen Teilflächen in den beiden Bereichen sind Wassertiefen von über 1,0 m möglich.

Die kommunalen Starkregengefahrenkarten sind derzeit noch in Bearbeitung und können zunächst nicht zur Begründung und Beurteilung der Starkregensituation herangezogen werden.

3.9. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Meerbusch

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 (ISEK) mit Stand April 2017, erarbeitet durch das Büro SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung in Dortmund, wurde am 29.06.2017 vom Rat der Stadt Meerbusch als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Darin enthaltene strategische Leitlinien sowie das räumliche Leitbild sollen als Orientierungsrahmen für die maßgeblichen Bereiche der Stadtentwicklung Meerbuschs dienen. Der im Konzept enthaltene Strukturplan ordnet das Stadtgebiet Meerbuschs nach dem Integrationsgrad bestimmter Lagen, nach Schutzgebieten, nach Potenzialflächen für Wohnen, bzw. Gewerbe sowie der Verkehrsinfrastrukturen. Die ehemaligen Flächen der Böhler-Werke, somit das „Areal Böhler“ und das „Areal Böhler II“, werden als erhebliches Erweiterungspotenzial eines Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort eingestuft.

Neben dem „Areal Böhler II“ sieht das ISEK insbesondere in Meerbusch-Osterath große, zusammenhängende und verkehrlich gut erschlossene Gewerbepotenzialflächen an der Anschlussstelle der Bundesautobahn A 44 sowie insgesamt in Meerbusch noch nicht vollends ausgeschöpfte Gewerbegebiete (z.B. Ladestraße, Gottlieb-Daimler-Straße, Berta-Benz-Straße, Schneiderpfad).

Im ISEK wird kein wohnbauliches Entwicklungspotenzial explizit für das „Areal Böhler II“ erkannt. Dies mag dem gültigen Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 271 und einer seinerzeit als kurzfristig umsetzbar angenommenen, gewerblichen Entwicklung geschuldet sein. Dennoch enthält das ISEK allgemeingültige Aussagen und Forderungen zur wohnbaulichen und vor allem „intelligenten“ Siedlungsentwicklung, die in den Planungszielen des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehen. Insbesondere die avisierte Stadtbahnverlängerung U81 und aktuelle städtebauliche Entwicklungen im Umfeld des vorliegenden Plangebietes zeichnen die besondere Lagegunst des „Areal Böhler II“, auch für eine wohnbauliche Entwicklung, vor.

3.10. Schulentwicklungsplanung

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 26.01.2022 den Schulentwicklungsplan 2020/21 – 2025/26 beschlossen. Der Schulentwicklungsplan konstatiert für die Grundschulen in Meerbusch aufgrund demografischer Entwicklungen, der (künftigen) Verwirklichung von Neubaugebieten, schulorganisatorischer Veränderungen und fortentwickelter Gesetzesgrundlagen eine insgesamte Überlastung der Raumkapazitäten. Die gesamte Stadt benötigt gemäß der Prognose zur Entwicklung der Schülerzahlen ab dem Jahr 2025 insgesamt 25 Züge, die mit der Umstrukturierung und Sanierung bestehender Schulstandorte und Umsetzung neuer Schulstandorte gedeckt werden sollen. Für den Ortsteil Meerbusch-Büderich entsteht ein Mehrbedarf von zwei Zügen benötigt. Im Schulentwicklungsplan wird eine neue, vier-zügige Grundschule in Büderich zur maßgeblichen Bedarfsdeckung aufgeführt.

Für die weiterführenden Schulen konstatiert der Schulentwicklungsplan unter dem Vorbehalt des noch zu ermittelnden Elternwillens zur erwünschten Schullandschaft vier weitere Züge, empfiehlt jedoch, zunächst die baulichen Optionen der bestehenden Schulstandorte zu prüfen. Für den Bereich der weiterführenden Schulen soll die Gesamtschule um 2 Züge und jedes der beiden Gymnasien um 1 Zug erweitert werden. Sowohl für die Grundschulen als auch für die weiterführenden Schulen bekräftigt der Schulentwicklungsplan zur Bedarfsdeckung zu ergreifende Zwischen- und Interimslösungen im Bestand.

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport und des Ausschusses für Planung und Liegenschaften im Januar 2022 wurde die Umsetzung einer neuen Grundschule am Standort „Areal-Böhler II“ beschlossen. Für die architektonische Umsetzung ist ein Hochbau-Realisierungswettbewerb geplant. Die Auslobung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften sowie des Ausschusses für Schule und Sport am 19.10.2022 beschlossen. Der Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ist für Mitte des Jahres 2023 anvisiert.

Es ist eine vierzügige Grundschule mit 4 Klassen pro Jahrgang geplant, sodass der Raumbedarf für insgesamt 16 Klassen besteht. Es ist eine Zweifeld-Sporthalle nach DIN 18032 vorgesehen und ein Pausenhof mit einer Fläche von mindestens 2.000 m².

Das Ergebnis des architektonischen Schulwettbewerbs wird im Bebauungsplanverfahren der weiteren Planung zugrunde gelegt.

4. Verfahren

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 322, Meerbusch-Büderich „Areal Böhler II“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 BauGB aufgestellt. In der Begründung wird im weiteren Verfahren gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil B ergänzt.

Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadtgrenze Düsseldorf wird der Bebauungsplan im Verfahren hinsichtlich der Erschließungsplanung der Böhlerstraße, der geplanten

Stadtbahnverlängerung U81 sowie in Bezug auf die verkehrlichen und sonstigen Auswirkungen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit der Nachbarkommune abgestimmt; erste Abstimmungen mit der Stadt Düsseldorf wurden bereits geführt.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgt im Parallelverfahren die 117. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch „Areal Böhler II“. Die Flächen des Plangebietes sollen vorrangig die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen, Gewerbeflächen sowie die Wasser- und Grünflächen beinhalten.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 322 sowie der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB am 13.02.2020 durch den Rat der Stadt Meerbusch gefasst.

Zum Bebauungsplanverfahren wurde in der Zeit von April 2020 bis Oktober 2020 in sehr enger Zusammenarbeit mit der Stadt Meerbusch ein nichtoffener, zweiphasiger anonymer Einladungswettbewerb durchgeführt. Während des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahrens wurden drei digitale Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt. Ziel des Wettbewerbsverfahrens war eine qualitätsvolle Auseinandersetzung und Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes, der die Grundlage des Bebauungsplanes bilden sollte. Das Preisgericht, in dem stimmberechtigte Mitglieder aus Verwaltung und Politik vertreten waren, einigte sich am 28.10.2020 mit Überarbeitungsempfehlungen auf das Planungsteam von florian krieger architektur und städtebau mit GDLA Gornik Denkel Landschaftsarchitektur. Das Preisgericht empfahl die Erschließung der einzelnen Wohnblöcke hinsichtlich der Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf seine nachhaltige Alltagstauglichkeit durch die Konkretisierung des Verkehrskonzeptes zu überprüfen, die Schnittstelle Oststraße nach Büderich im weiteren Verfahren funktional und stadträumlich zu konkretisieren sowie den konkreten Standort der Schule und der Kita im Hinblick auf die noch nicht abgeschlossene Diskussion der Politik im weiteren Verfahren anzupassen und zu qualifizieren.

Die Verwaltung wurde in der Sitzung des Rates vom 17.12.2020 beauftragt, gemäß den Empfehlungen des Preisgerichtes die weitere Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 auf Grundlage des Siegerentwurfes durchzuführen. Zudem sollte gemäß der Beschlussfassung des Rates die Anordnung der geplanten Grundschule, Sporthalle und Kindertagesstätte innerhalb des Geltungsbereiches in einer gesonderten Verwaltungsvorlage zur Entscheidung vorbereitet werden.

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften sowie des Ausschusses für Schule und Sport am 26.01.2022 erfolgte schließlich die entsprechende Entscheidung zum Standort der o.g. Infrastruktureinrichtungen. Die Auslobung zum Realisierungswettbewerb „Neubau Grundschule mit Zweifach-Turnhalle im Quartier BöhlerLeben“ wurde nach Vorberatung in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften sowie des Ausschusses für Schule und Sport am 19.10.2022 im Rat der Stadt Meerbusch am 27.10.2022 beschlossen.

Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Siegerentwurfes wurde dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften in der Sitzung vom 07.04.2022 vorgestellt. Über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften in seiner Sitzung am 24.11.2022 positiv entschieden, sodass die frühzeitige Beteiligung im Frühjahr 2023 avisiert werden kann.

5. Planinhalte

5.1. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Wettbewerbsbeitrag von florian krieger – architektur und städtebau, Darmstadt mit GDLA Gornik Denkel landschaftsarchitektur, Heidelberg wurde gemäß der o.g. politischen Beschlussfassung weiterentwickelt. Zudem wurde der städtebauliche Entwurf u.a. im Hinblick auf die Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie die Freianlagenplanung konkretisiert und fortgeschrieben.

Die Fortschreibung sieht als Grundlage des Bebauungsplanes insgesamt ein überwiegend autoarmes Quartier vor. Im Wesentlichen lässt sich der städtebauliche Entwurf in mehrere Teilbereiche aufgliedern. Der Laacher Abzugsgraben wird durch ein naturnahes Landschaftsband in Richtung Umspannwerk fortgeführt. Dieses Landschaftsband greift die angestoßene Renaturierung des Laacher Abzugsgrabens mit dem unlängst vorhandenen Spielplatz auf und ergänzt diesen innerstädtischen Naherholungsraum mit neuen Biotopstrukturen (z.B. Blumenwiesen, Baum- und Gehölzgruppen, Feuchtgebiet, „Nasch-Pflanzungen“) sowie weiteren Spiel-, Verweil- und Naherholungsangeboten (z.B. Liegewiesen, Terrassen, Spielflächen, BMX- und Skater-Park). Das Landschaftsband versteht sich als naturnaher Naherholungs- und Begegnungsort für die künftigen und bestehenden Nutzer und vermittelt zwischen den bestehenden und geplanten Nachbarschaften.

Nordöstlich des Landschaftsbandes umschließen zwei Bebauungsspannen, aus mehreren Gebäudegruppen bzw. Baublöcken bestehend, die städtisch geprägte, autoarme Quartiersmitte („Forum“). Die Quartiersmitte bietet mit unterschiedlichen Freiraumangeboten ein städtisch geprägtes Pendant zum naturnahen Landschaftsband an. Neben z.B. einem Spielplatz, Spiel- und Liegewiesen, Urban Gardening oder Biergarten soll auch ein großer, multifunktionaler Quartiersplatz für z.B. Quartiersfeste, Wochenmärkte oder kulturelle Veranstaltungen angeboten werden. Nördlich des „Forums“ entstehen wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen in einer „Urbanen Spange“ mit fünf Blockstrukturen bzw. Solitärbauten. Die Quartiersmitte wird städtebaulich eingefasst und gleichzeitig durch die hierin vorgesehenen Erdgeschossnutzungen (insbesondere z.B. gastronomische Nutzungen) bespielt und belebt.

Die geplante Bebauung der „Urbanen Spange“ nimmt grundsätzlich die Orthogonalität des umliegenden Bestands auf und erzeugt durch punktuell signifikante Gebäudestellungen weite und enge Stadträume am „Forum“. Die geplante, geradlinige Blockstruktur wird mit einer eingedrehten Anordnung im Kreuzungspunkt „Gewerbestraße“/Böhlerstraße aufgelockert, sodass einerseits an dieser Stelle ein städtebaulicher Quartierseingang und -auftakt entsteht; andererseits verengt diese Gebäudestellung den südlich anschließenden Freiraum und bildet so eine freiraumplanerische Entrée-Situation. Analog dazu verengt die Gebäudestellung im Nordwesten ebenfalls das „Forum“ und bildet ein städtebauliches Pendant.

Die Kubatur der Baukörper greift die Maßstäbe der vorhandenen Bebauung im „Areal Böhler“ und südöstlich der Böhlerstraße auf Düsseldorfer Stadtgebiet auf, sodass das neue Quartier mit einer städtebaulich sinnvollen Dichte zwischen den großformatigen Gewerbestrukturen des „Areal Böhler“ und der kleinteiligen Wohnsiedlungen im Umfeld vermittelt. Die Baublöcke sind entsprechend einer modernen Siedlungsentwicklung mit Flachdächern ausgebildet und verfügen teilweise über Innenhöfe bzw. Atrien, die eine an der geplanten Nutzung entsprechende Bebauungstiefe zulässt.

Auch die Geschossigkeit orientiert sich prinzipiell an der Bestandsbebauung entlang der Böhlerstraße auf Düsseldorfer Stadtgebiet. Es ist eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung mit einzelnen sechs- bis siebengeschossigen Hochpunkten vorgesehen. Mit dieser gezielten Überhöhung wird der urbane Raum, insbesondere am Quartiersauftakt an der Böhlerstraße, städtebaulich akzentuiert und die Entrée-Bildung am „Forum“ erzielt. Die identitätsstiftenden Hochpunkte in der „Urbanen Spange“ dienen der räumlichen Gliederung und stellen sich bewusst in freiraumplanerische Sichtachsen. Die Freiräume zwischen den Blöcken und Solitären ist in Teilen autofrei als öffentliche Aufweitungen mit platzartigem, städtischem Charakter konzipiert, sodass diese privaten Stadträume mit öffentlichem Charakter die fußläufige Erreichbarkeit und Öffnung des Quartiers für die Allgemeinheit begünstigen und zusätzliche Verweilmöglichkeiten bieten.

Die „Urbane Spange“ ist durch wohngebietsverträgliche bzw. wohngebietsergänzende Gewerbenutzungen geprägt und vermittelt als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ zwischen dem nordöstlichen „Böhler Areal“ und der geplanten, wohnbaulichen Entwicklung südwestlich des „Forums“. Zudem dient die „Urbane Spange“ als städtebaulicher Schallschutz gegenüber dem „Areal Böhler“. Es ist eine gewerblich geprägte Nutzung mit einem Mix aus nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungs-, Forschungs-, Lehr- bzw. Labor- sowie allgemeinen Büronutzungen vorgesehen. Dieser Gewerbe- und Dienstleistungsmix bereitet durch quartierbezogene Einrichtungen (z.B. Arztpraxen, Pflegeeinrichtungen, Fitnessclub) sowie eine durchmischte Erdgeschossnutzung entlang des „Forums“

(z.B. Cafés, Gastronomien, Geschäften des täglichen Bedarfs) ein lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier vor. Darüber hinaus soll „gewerbliches Wohnen“ in Form von z.B. Mikroappartements, Boardinghouses bzw. Beherbergungsstätten angeboten werden. Das Angebot in der „Urbanen Spange“ soll durch weitere Nutzungen, wie z.B. ein Nachbarschaftstreff, ein Gemeindesaal oder ein Quartiersparkhaus mit Mobilstation abgerundet werden. Diese ergänzenden Sondernutzungen sollen sich architektonisch und stadträumlich in das Gesamtbild einfügen und z.B. durch ansprechende Fassadenbegrünungen aufgewertet werden.

Gegenüber der „Urbanen Spange“ wird das „Forum“ zum Süden bzw. Westen hin durch ein städtisches Wohnquartier mit insgesamt sechs Baugruppen eingefasst. Diese Baugruppen reihen sich als „Wohnspange“ entlang des Landschaftsbandes von der Böhlerstraße bis nach Nordwesten auf. Innerhalb dieser Wohnspange sind insgesamt fünf „Wohnblöcke“ aufgegliedert, die durch einen „Urbanen Block“ an der Böhlerstraße ergänzt werden.

Die südlichen fünf „Wohnblöcke“ setzen sich jeweils aus Reihen-, Winkel- und Punkthäusern zusammen und umschließen jeweils einen privaten Wohnhof. Ein jeweils durch die geplante Wohnbebauung trapezförmig aufgespannter „Wohnhof“ dient den jeweiligen Anwohnern als privates Gemeinschaftsgrün und verfügt zusätzlich über private Wohngärten. Die umrahmende Wohnbebauung schafft mit Gebäudefugen und baulichen Öffnungen ein aufgelockertes Wohnumfeld, gleichzeitig wird mit geschlossenen Gebäudefluchten dem urbanen Charakter des Quartiers Rechnung getragen:

Mehrfamilienhäuser in Form von Winkelbebauungen definieren gleichsam den Wohnhof und das „Forum“ mit einer klaren, geschlossenen Gebäudeflucht und einer städtebaulich angemessenen Höhe mit vier Vollgeschossen. Die Winkelgebäude weisen jeweils in der südöstlichen Ecke eine fünfgeschossige Bebauung auf, sodass der Stadtraum am „Forum“ dadurch gegliedert und akzentuiert ist.

Zum Landschaftsband hin öffnet sich die Baugruppe weit auf, um aus den „Wohnhöfen“ heraus Blickbeziehungen zum Landschaftsband und eine Verzahnung der unterschiedlichen Vegetationsräume zu ermöglichen.

Die Wohnblöcke werden nach Nordwesten jeweils durch eine moderne Reihenhausbebauung („Stadthäuser“ bzw. „Town-Houses“) mit Flachdächern eingefasst. Mit der geplanten Reihenhausbebauung wird im Quartier das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Klientele, insbesondere für Familien, abgerundet. Die zweieinhalb geschossigen „Stadthäuser“ vermitteln einerseits zum Landschaftsband mit einer kleinteiligen, aufgelockerten Wohnform. Andererseits wird dem innerstädtischen Kontext mit einer angemessenen, urbanen Dichte Rechnung getragen.

Den südlichen bzw. südwestlichen Abschluss bildet in jedem Wohnblock jeweils ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus, in Form eines freistehenden Punkthauses, auf einer quadratischen Grundfläche. Diese freistehenden Solitäre vermitteln zwischen dem naturnah gestalteten Landschaftsband und dem städtischen Siedlungsraum und schaffen insgesamt ein städtebaulich-landschaftliches Spannungsfeld. Zudem erzeugen die aufgereihten, fünfgeschossigen Solitäre eine bauliche Gliederung des Landschaftsbandes und bilden zum Naturraum einen identitätsstiftenden Quartiersauftakt. In den Wohnblöcken ist eine überwiegende Nutzung für Wohnen vorgesehen. In den zum „Forum“ orientierten Köpfen der Wohnblöcke können weitere, die das Wohnen ergänzende Nutzungen verortet werden.

Nach Norden und Süden dienen schmale Fugen zwischen den Gebäudekörpern der Durchwegung und Erlebbarmachung des halböffentlichen Raums. Darüber hinaus wird durch diese Gebäudefugen eine aufgelockerte Bebauung erreicht, die eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der geplanten Wohnbebauung und des Wohnhofs unterstützen. Insgesamt werden mit den halbgeöffneten Wohnblöcken einerseits ein intimes, privates Wohnumfeld für die Bewohner und andererseits eine Öffnung des Quartiers für die Allgemeinheit begünstigt.

Zu den umrahmenden Erschließungsflächen sind den jeweiligen Wohngebäuden private Vorgärten vorgelagert, um einen familiären, nachbarschaftlichen Wohncharakter zu unterstreichen und ein

angemessenes Abstandsgrün zu schaffen. Die Erdgeschosswohnungen sind zum „Forum“ hin als Hochparterre ausgebildet, um ein privates, intimes Wohnen gewährleisten zu können.

Zwischen den jeweiligen „Wohnblöcken“ sind „Eingangshöfe“ aufgespannt, die einerseits als öffentliche Räume sekundäre Wege- und Sichtbeziehungen vom Landschaftsband zum „Forum“ ermöglichen; andererseits ergibt sich in den „Eingangshöfen“ ein differenziertes, freiraumplanerisches Spannungsverhältnis zwischen Landschaftsband und „Forum“, sodass kleinräumige Begegnungsorte für die jeweiligen Nachbarschaften entstehen. Gemäß der städtebaulichen Konzeption sind hier öffentliche, kleinere Platzräume mit einem hohen Grünanteil vorgesehen, die mit bepflanzten Sitz- und Hochbeeten zum Verweilen einladen und als intimer Nachbarschaftstreff dienen. Darüber hinaus dienen die „Eingangshöfe“ in Teilen der verkehrlichen und technischen Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung.

Durch die differenzierte Freiraumgestaltung ermöglicht der städtebauliche Entwurf einerseits ein reiches Angebot an öffentlichen, privaten und halböffentlichen Freiräumen; andererseits wird mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten und Naherholungsangeboten zwischen urbanen Stadträumen und naturnahen Landschaftselementen eine Verzahnung vermittelt.

Ein identitätsstiftendes, städtebauliches Element stellt der „Urbane Block“ an der Böhlerstraße dar. An der Kreuzung Ruth-Niehaus-Straße/Böhlerstraße erhält die Wohnspange einen gemischt genutzten, baulichen Auftakt. Dieser „Urbane Block“ fungiert als städtebauliches Bindeglied zwischen „Wohnspange“, „Urbaner Spange“ und künftiger Grundschule. Es ist ein vielfältiges Nutzungsangebot mit einer Durchmischung aus Wohnen, wohngebietsverträglichem Gewerbe und einer Kindertagesstätte (Kita) geplant. Als städtebauliches Bindeglied mit der geplanten Nutzungsdurchmischung wird für den „Urbanen Block“ die Bebauungssystematik der „Wohnblöcke“ mit der geschlossenen Bautypologie der „Urbanen Spange“ kombiniert. Mit geschlossenen Gebäudefluchten wird zu den allseits umliegenden Freiraumachsen der raumbildenden Funktion Rechnung getragen. Mit bis zu fünf Vollgeschossen ist eine dem innerstädtischen Kontext und der urbanen Funktion angemessene Dichte entlang der Böhlerstraße vorgesehen. In Analogie zur umliegenden Planbebauung ist auch dem „Urbanen Block“ am südlichen Eck ein punktförmiger Hochpunkt mit bis zu sieben Geschossen angestellt, der den Straßenraum der Böhlerstraße markant akzentuiert sowie auch die Solitäre in der „Wohnspange“ ergänzt.

Die Kita erstreckt sich im Erdgeschoss des „Urbanen Blocks“ über den südwestlichen Teil des Gebäudes und orientiert sich mit dem geschützten Außenspielbereich zur geplanten Grundschule und dem naturnahen Landschaftsband. Der gewählte Standort der Kita nutzt die städtebauliche Lagegunst innerhalb des neuen Quartiers. So ist u.a. eine fußläufige Erreichbarkeit zum Landschaftsband und zum „Forum“ mit vielfältigen Angeboten für das Kinderspielen sowie auch ein Anschluss an die bestehende Wohnsiedlung gegeben und neben der guten verkehrlichen Anbindung kann die Nachbarschaft zur geplanten Grundschule positive Wechselwirkungen begünstigen. Die Kita ist gemäß städtebaulichem Entwurf sechszugig mit rund 1.200 m² Nutzfläche bzw. rund 1.500 m² Brutto-Grundfläche (BGF) geplant und bietet ca. 93 Plätze.

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf sind in der „Wohnspange“ und dem „Urbanen Block“ insgesamt 450 Wohneinheiten, davon 40 „Town-Houses“, geplant. Es ist ein an den Bedarfen am Immobilienmarkt ausgerichteter Wohnungsmix aus Zwei- bis Fünzimmer-Wohnungen geplant. Ein Anteil von 20 % der insgesamt geplanten Wohneinheiten wird als öffentlich geförderter Wohnraum geplant.

Für die gewerblichen Nutzungen innerhalb der „Urbanen Spange“ nördlich des „Forums“ und innerhalb des „Urbanen Blocks“ wird entsprechend des städtebaulichen Entwurfs eine Brutto-Grundfläche (BGF) von insgesamt rund 58.000 m² vorbereitet.

Die geplante Bebauungsstruktur führt im Bereich zwischen Böhlerstraße und Umspannwerk insgesamt zu einer differenzierten Höhenstaffelung und Bebauungsdichte, die in einem städtebaulich ausgewogenen Verhältnis einerseits die industriell vorgeprägten Strukturen des „Areal Böhler“ und

andererseits die urbanen, dicht bebauten Siedlungsräume mit den kleinteiligeren Wohnlagen von Meerbusch-Büderich austariert.

Die Dachlandschaft des Quartiers ist durch begrünte Flachdächer geprägt und spiegelt aktuelle, moderne Bebauungstypologien wider. Gleichzeitig vermitteln die geplanten Dachformen zwischen den heterogenen Dachformen der Umgebung und stellen andererseits die Eigenständigkeit des neuen Quartiers klar.

Der Teilbereich des Plangebietes südwestlich der Kreuzung Böhlerstraße/Ruth-Niehaus-Straße schließt die bauliche Lücke bis zur Düsseldorfer Straße. Hier ist die Verortung der geplanten Grundschule mit Zweifach-Sporthalle und weiteren, eingeschränkten Gewerbenutzungen vorgesehen. Die städtebauliche Planung zu diesen Bereichen wird im weiteren Verfahren insbesondere mit Abschluss des architektonischen Realisierungswettbewerbs zum Schulstandort ergänzt und dem Bebauungsplan im Weiteren zugrunde gelegt.

Die südlich an den geplanten Schulstandort anschließenden Flächen sollen die vorhandene, gewerbliche Nutzung an der Düsseldorfer Straße städtebaulich in Form von wohngebietsverträglichem Gewerbe („eingeschränktes Gewerbegebiet“) ergänzen. Nach derzeitigen Planungen soll in diesem Bereich ein modernes Arbeitsumfeld für Startups, Coworking-Spaces, „gewerbliches Wohnen“ (z.B. Boardinghouse, Beherbergungsstätte) und weiteren für das Gewerbe arrondierenden Nutzungen ermöglicht werden. Entlang der Düsseldorfer Straße soll der heutige Bestand einerseits planungsrechtlich gesichert werden, andererseits eine der heutigen Gemengelage entsprechende Entwicklungsmöglichkeit für weitere Wohnungen und wohngebietsverträgliche Gewerbenutzungen bieten.

Der Bereich südöstlich der Böhlerstraße bzw. südwestlich der Willstätterstraße sieht im Wettbewerbsentwurf eine optionale Überplanung mit Geschosswohnungsbau vor, die orthogonal den Verlauf der Böhlerstraße aufgreift. Die weitere Konkretisierung erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern.

5.2. Verkehrliche Erschließung, Mobilitätskonzept

Aktuell ist das Plangebiet an die als Landesstraße (L 392) ausgewiesene Düsseldorfer Straße, die Ruth-Niehaus-Straße sowie die „Oststraße“ angeschlossen; zudem dient die Böhlerstraße selbst in Teilen der Erschließungsfunktion.

Die verkehrliche Erschließung der „Urbanen Spange“ erfolgt über die im städtebaulichen Entwurf als öffentliche Straße im Separationsprinzip ausgebaute alte „Oststraße“, die weiterhin an die Böhlerstraße anschließt. Diese Straße knickt im Nordwesten zum „Forum“ ab und endet in einer großzügigen Wendeanlage. An diese Wendeanlage anknüpfend verläuft auf der südwestlichen Seite des „Forums“ eine verkehrsberuhigte Planstraße mit Einrichtungsverkehr. Diese als Wohnstraße konzipierte Planstraße erschließt die „Wohnspange“ und den „Urbanen Block“. An die Planstraße schließen die „Eingangshöfe“ an, sodass auch die von der Wohnstraße aus betrachteten hinteren Gebäude erschlossen sind. Vor dem „Urbanen Block“ knickt die Wohnstraße nach Nordosten ab und schließt an die alte „Oststraße“ an. In diesem Abschnitt, bis einschließlich zum „Urbanen Block“, ist ein Beidrichtungsverkehr gewährleistet. Die Wohnstraße und alte „Oststraße“ bilden insgesamt eine Ringerschließung mit Anschluss an die Böhlerstraße.

Der südlichste „Eingangshof“ ist so gestaltet, dass von der Wohnstraße aus ein verkehrlicher Anschluss an die Ruth-Niehaus-Straße möglich ist. Damit soll ein zusätzlicher Gebietsanschluss für Müllfahrzeuge gewährleistet und planungsrechtlich vorbereitet werden. Ein Anschluss für den allgemeinen motorisierten Verkehr ist an dieser Stelle nicht vorgesehen. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird in diesem Bereich eine Abpollerung geprüft.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der geplanten Nutzungen im Bereich der Urbanen Spange und Wohnspange erfolgt in Form von Tiefgaragen, die an die alte „Oststraße“ und Wohnstraße angebunden sind. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzbedarf wird dadurch auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Derzeit gilt die Stellplatzverordnung NRW; für die Stadt

Meerbusch ist in der Sitzung vom 15.11.2022 im Ausschuss für Mobilität der Beschluss über die Aufstellung einer kommunalen Stellplatzsatzung gefasst worden. Die Rechtskraft der Stellplatzsatzung der Stadt Meerbusch ist für das Jahr 2023 geplant.

An der alte „Oststraße“ befindet sich ein Quartiersparkhaus mit Mobilstation. Hier sollen für das gesamte Quartier alternative Mobilitätsformen (z.B. Car-Sharing, Lastenrad-Verleih, Ladeinfrastruktur für Elektromobilität) angeboten werden und die Unterbringung für zusätzlichen, ruhenden Verkehr für z.B. Besucher des Wohn- und Arbeitsumfelds erfolgen.

Durch das Erschließungskonzept ermöglicht der städtebauliche Entwurf für große Teile des Quartiers, insbesondere an „Forum“ und Landschaftsband, ein autoarmes Quartier, sodass Stadträume mit unterschiedlichen Aufenthalts-, Verweil- und Naherholungsangeboten bespielt werden können. Die Befahrbarkeit der Plätze und Wege für Rettungs-, Müll- und z.B. Lieferfahrzeuge soll weiterhin gewährleistet bleiben. Die übrigen Teile des Quartiers im Bereich der Wohnspange und Urbanen Spange sind autoarm konzipiert. Mit dem autoarmen Quartier steht die Vernetzung des Plangebietes mit dessen Umgebung für den Fußgänger- und Radverkehr im Vordergrund. Neben den Hauptverkehrsachsen liegt dem städtebaulichen Entwurf über das Landschaftsband und das „Forum“ sowie durch die Querverbindungen ein sekundäres Wegenetz zugrunde, das durch Anknüpfungspunkte an das bestehende Fuß- und Radwegenetz ein Quartier der kurzen Wege schafft. Gleichzeitig zielt die Konzeption mit der Öffnung des Quartiers auf die gesamte Budericher Bevölkerung ab, sodass der neue Siedlungsraum durchwegbar und erlebbar wird. Zahlreiche und unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten bieten im Öffentlichen einen Sozialisierungs- und Begegnungsraum.

Die geplante Schule sowie die südlich daran anschließend geplante Gewerbefläche werden über eine Planstraße erschlossen, die hinter dem Laacher Abzugsgraben einen Anschluss an die Ruth-Niehaus-Straße erhält. Diese Straße („Planstraße 10“) führt baulich getrennt von der Böhlerstraße als Einrichtungsverkehr (Einbahnstraße) parallel zur Böhlerstraße und ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Die Einmündung erfolgt über die Ruth-Niehaus-Straße. Zwischen der geplanten Schule und dem Laacher Abzugsgraben ist eine Aufweitung der Verkehrsfläche berücksichtigt, um Haltezonen bzw. Kiss-and-Ride-Bereiche zu ermöglichen. Im Südwesten erfolgt die Ausfahrt mit Anschluss an die Böhlerstraße mit einer „Rechts-Raus-Regelung“. Diese Erschließungskonzeption entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 271. Eine Fortschreibung und Plausibilisierung, insbesondere in Bezug auf die erforderlichen Platzverhältnisse im Bereich der geplanten Grundschule, erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren nach Abschluss des architektonischen Wettbewerbsverfahrens zum Schulstandort.

Die künftige Erschließung der übrigen Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (entlang der Düsseldorfer Straße, südöstlich der Böhlerstraße) erfolgt auch künftig entsprechend des heutigen Bestands.

Über die bereits bestehenden ÖPNV-Anbindungen hinaus soll künftig eine neue Stadtbahn der geplanten Linie U81 zur Verfügung stehen, welche den Flughafen Düsseldorf über eine neue Rheinquerung mit dem Düsseldorfer Stadtbahnnetz verbinden und Anschlussmöglichkeiten nach Neuss, Meerbusch und Krefeld bieten soll. Der zweite Bauabschnitt soll die rechtsrheinische Haltestelle „Merkur Spiel Arena/Messe Nord“ in Düsseldorf über Meerbusch-Buderich mit Düsseldorf-Heerdt verbinden. Nach aktuellem vorläufigen Planungsstand verläuft dieser Streckenabschnitt entlang der Stadtgrenze zwischen Meerbusch und Düsseldorf, u.a. auf der Böhlerstraße unmittelbar südöstlich des Plangebietes und sieht etwa im Bereich zwischen Willstätterstraße und Düsseldorfer Straße eine Haltestelle vor. Das städtebauliche Konzept und Erschließungskonzept greift den vorgeschlagenen Haltestellenpunkt im Nahbereich der geplanten Schule auf und unterbreitet aber gleichzeitig einen Alternativstandort für die Haltestelle im Bereich des „Urbanen Blocks“. Die Umsetzung der Stadtbahnlinie (einschließlich Haltestellenlage) wird über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren vorbereitet. Das Planfeststellungsverfahren beginnt voraussichtlich im August 2023, sodass im Januar 2027 mit dem Baubeginn zu rechnen ist. Die Planungsüberlegungen zur Stadtbahnverlängerung werden im weiteren Verfahren in der Erschließungsplanung und im Verkehrskonzept berücksichtigt. Die Böhlerstraße soll auf Ebene des Bebauungsplanes eine ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche zur Vorhaltung der neuen, über das Planfeststellungsverfahren abzuwickelnden Trasse vorhalten. Die Planung und Umsetzung,

einschließlich der damit einhergehenden Auswirkungen, sind über das eigenständige Planfeststellungsverfahren zu ermitteln und zu lösen. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Planungen zum Planfeststellungsverfahren als nachrichtliche Übernahme, durch die Festsetzung einer ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsfläche erfolgt die Flächensicherung auf Ebene des Bebauungsplanes. Je nach zeitlichem Verlauf des Planfeststellungsverfahrens in Bezug auf den zeitlichen Verlauf des hier benannten Bebauungsplanverfahrens kann noch eine Anpassung der Straßenverkehrsfläche resultieren. Sofern im Zuge des fortschreitenden Bebauungsplanverfahrens der Umfang der durch die geplante U81-Trasse resultierenden Verkehrsfläche noch zu unbestimmt sein sollte, könnte auch eine Herausnahme dieses Teils aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes resultieren.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die verkehrliche Erschließungssituation im Gesamten fachlich plausibilisiert und konkretisiert, auf das Mobilitätskonzept abgestimmt sowie insgesamt eine gutachterliche Untersuchung zu den verkehrstechnischen Auswirkungen erarbeitet.

5.3. Technische Ver- und Entsorgung, Energiekonzept

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Löschwasser, Elektrizität und Telekommunikation sowie die Entsorgung von Schmutzwasser ist für die heute bebauten Bereiche bereits über die vorhandenen Netze sichergestellt. Für die übrigen, heute unbebauten Plangebietsteile ist mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen eine Erweiterung der entsprechenden Leitungs- und Kanalnetze erforderlich. Gemäß den wasserrechtlichen Richtlinien sind neue Abwasserkanäle innerhalb des Plangebietes im Trennsystem herzustellen. In der Böhlerstraße liegt auf Düsseldorfer Stadtgebiet ein Entwässerungskanal. Ein Anschluss an diesen Kanal ist nach Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf grundsätzlich zulässig, allerdings sind die Kapazitäten bereits heute erschöpft. Darüber hinaus besteht südwestlich des Geltungsbereichs ein Schmutzwasserkanal, der im Kreuzungsbereich Oststraße / Hoxdelle in einen Mischwasserkanal überführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in enger Abstimmung mit den jeweiligen Netzbetreibern, Leitungsträgern und Fachbehörden eine Erschließungsplanung erarbeitet und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge hat gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein Gewässer zu erfolgen. Für die bereits vor dem 01.01.1996 bebauten Flächen im Plangebiet (z.B. an der Düsseldorfer Straße) gilt gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW), dass weiterhin eine Einleitung von Niederschlagswasser in das vorhandene Kanalnetz möglich ist. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass die Bestandskanäle die zusätzlichen Mengen für die Abwasserbeseitigung weiterhin aufnehmen können und die Erschließung entwässerungstechnisch (für Schmutz- und Regenwasser) grundsätzlich gesichert ist. Die Erschließung für diese Bereiche ist daher im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erörtern.

Für die bisher unversiegelten, unbebauten Flächen des Plangebietes ist gemäß Entwässerungskonzept und unter Berücksichtigung der bisher rechtskräftigen Planungsintention des Bebauungsplanes Nr. 271 eine Einleitung von Niederschlägen in den Laacher Abzugsgraben im Trennsystem vorgesehen. Parallel dazu wird im Rahmen der Erschließungsplanung im weiteren Bebauungsplanverfahren eine ortsnahe Versickerung im Sinne von § 55 WHG geprüft. Eine für die Einleitung in den Laacher Abzugsgraben ggf. notwendige Drosselung oder Vorklärung im Sinne des § 57 WHG wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Erschließungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden und abwasserbeseitigungspflichtigen Trägern abgestimmt. Im Bebauungsplan werden die gegebenenfalls notwendigen (öffentlichen, zentralen) Regenrückhalte-, Versickerungs-, oder Abwasserbeseitigungsanlagen entsprechend festgesetzt. Zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser im Plangebiet sieht das städtebauliche Konzept bereits u.a. begrünte Flachdächer vor. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sind für die Beseitigung von Niederschlagswasser durch Einleitung in den Laacher Abzugsgraben oder durch ortsnahe Versickerung entsprechende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Für die Schmutzwasserbeseitigung sieht das Entwässerungskonzept für die bisher unbebauten Grundstücke einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Bereich der Kreuzung Oststraße / Hoxdelle vor.

Die gemäß Bebauungsplan Nr. 271 im Norden festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasser“ (Betriebspunkt „Nord 1“) südlich des Umspannwerkes war für die Vorklärung des anfallenden Niederschlagswassers der festgesetzten Gewerbegebiete vorgesehen, um anschließend in Versickerungsflächen in den öffentlichen Grünflächen oder in den Laacher Abzugsgraben eingeleitet zu werden. Die gemäß Bebauungsplan Nr. 271 im Norden des Plangebietes festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasser“ (Betriebspunkt „Nord 2“) war für die Vorklärung der im „Areal Böhler“ anfallenden und seinerzeit als verschmutzt eingestuften Niederschläge vorgesehen. Dieses Abwasser sollte sodann vorgeklärt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen versickert bzw. in den Laacher Abzugsgraben eingeleitet werden. Diese Abwasseranlagen wurden bislang nicht realisiert.

In Abhängigkeit von der zukünftigen Erschließungsplanung und dem städtebaulichen Entwurf sind die beiden o.g. Flächen hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit, der Lage und Dimensionierung im weiteren Verfahren zu überprüfen.

Vorhandene Leitungstrassen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich entlang der Böhlerstraße eine unterirdische Gashauptleitung und an der Kreuzung „Gewerbestraße“/Böhlerstraße eine Gasübernahmestation („Gasregelhaus“). Die Gasübernahmestation wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 271 mit der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der geplanten Haupttangente überplant und sollte an den südlichen Kreuzungsbereich Willstätterstraße/Böhlerstraße verlegt werden. Es besteht zugunsten der erneuten Überplanung weiterhin das Erfordernis einer Verlegung dieser Station sowie ggf. auch eine in der Folge erforderliche Anpassung der Versorgungsleitung. Dies wird im weiteren Verfahren im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsträger und den Fachbehörden abgestimmt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Westlich des Plangebietes verläuft eine oberirdische Haupt-Versorgungsleitung (Hochspannungsfreileitung 110 kV) zum Umspannwerk. Gemäß den aktuellen Angaben des Leitungsträgers (Westnetz GmbH) ist die Verlegung eines 110-kV-Erdkabels und folglich der perspektivische Rückbau der Hochspannungsfreileitung vorgesehen. Das Erdkabel soll nach aktueller Planung in der Böhlerstraße verlegt werden und über die alte „Oststraße“ zum Umspannwerk führen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden im Zuge der Erschließungsplanung die notwendigen Trassenbreiten und Schutzstreifen für das künftige Erdkabel mit dem Leitungsträger abgestimmt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch wird das Plangebiet etwa parallel zum Laacher Abzugsgraben und südlich dessen von einer unterirdischen Hauptabwasserleitung gequert. Der Bebauungsplan Nr. 271 verweist in seiner Begründung, dass „bestimmte [...] Medienverläufe, die nach der beabsichtigten Planung nicht mehr innerhalb öffentlicher Flächen liegen werden, [...] im Zuge der Baumaßnahmen gleichfalls entfernt oder verlegt werden müssen.“ Dabei handele es sich um Fernwärme- und Abwasserleitungen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird im Zuge der Erschließungsplanung eine Leitungsabfrage zu weiteren, ggf. vorhandenen Leitungen im Plangebiet gestellt, deren Umgang mit den Leitungsträgern abgestimmt und in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Abfallkonzept

Das derzeitige Abfallkonzept sieht die dauerhafte Unterbringung von privaten Abfallbehältern auf den jeweiligen Baugrundstücken – vorzugsweise innerhalb von Gebäuden bzw. auf eingefriedeten oder eingehausten Flächen – vor. Für den Tag der Abholung sind für die Wohnblöcke entlang der Wohnstraße private Flächen zur temporären Aufstellung vorgehalten, sodass eine Andienung der Eingangshöfe durch die Abfallwirtschaftsbetriebe vermieden wird.

Energiekonzept

Das Wärme- und Energiekonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet und der weiteren Planung zugrunde gelegt. Derzeit wird der Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz geprüft.

5.4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der derzeitige Bebauungsplan-Vorentwurf enthält zeichnerische Festsetzungen u.a. zu Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen. Entsprechend den geplanten Nutzungen für die einzelnen Teilbereiche im Plangebiet werden zur Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete (WA), eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe), Mischgebiete (MI) und Urbane Gebiete (MU) gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Eine Differenzierung der zulässigen, unzulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb dieser Baugebiete erfolgt im weiteren Verfahren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche bzw. Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (derzeit in Metern über Geländeoberkante) festgesetzt. Für die Bereiche südlich des „Areal Böhler“ und nördlich der Ruth-Niehaus-Straße orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (in Form von Baugrenzen) am städtebaulichen Entwurf. Mit den getroffenen Festsetzungen soll der städtebauliche Entwurf planungsrechtlich ermöglicht werden und die im städtebaulichen Entwurf ausgearbeitete, städtebauliche Qualität gesichert werden. Dies betrifft im Besonderen die „Wohnspange“ und den „Urbanen Block“.

Gleichzeitig soll durch die getroffenen Festsetzungen auch eine städtebaulich vertretbare Flexibilität eingeräumt werden; dies betrifft im Besonderen die „Urbane Spange“. Für die übrigen Grundstücke südlich der Ruth-Niehaus-Straße ist es Ziel des Bebauungsplanes, eine größtmögliche Flexibilität einzuräumen, um insbesondere für die bereits bebauten Grundstücke ausreichende Entwicklungsperspektiven zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche im Bereich der „Wohnblöcke“ werden – bezogen auf eine spätere Grundstücksteilung – die Orientierungswerte zur Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete überschritten. Auch die in § 17 BauNVO formulierten Orientierungswerte zur Geschossflächenzahl (GFZ) werden durch die Festsetzung zur zulässigen Geschossfläche in Kombination mit der Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ausgeschöpft bzw. überschritten. Diese Überschreitungen sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich und zulässig, um dem hohen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und die städtebauliche Intention eines urbanen, innerstädtischen Quartiers mit städtebaulich bedeutenden Hochpunkten planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Teil des Geltungsbereichs nördlich des Umspannwerkes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271. Dieser berücksichtigt die inzwischen vakante Trassenplanung („Haupttangente“). Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind diese Festsetzungen aufzuheben. Der Bebauungsplan Nr. 322 enthält daher keine planungsrechtlichen Festsetzungen für diese Bereiche. Bauvorhaben richten sich damit künftig nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB anhand des heutigen Realbestandes und der heute vorliegenden Nutzung. Eine Überplanung dieser Flächen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Im weiteren Verfahren werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen weiter ausformuliert bzw. konkretisiert und es werden weitere Festsetzungen u.a. zu grünordnerischen Maßnahmen, örtlichen Bauvorschriften mit Gestaltungsregeln sowie zu immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen ergänzt, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs im Einklang mit den betroffenen Belangen gemäß § 1 Abs. 5 bis 7 Baugesetzbuch (BauGB) planungsrechtlich vorzubereiten.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

6.1. Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Im Zuge des Bebauungsplanes wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Dabei wurde bereits die künftige Planung der Stadtbahnverlängerung der U81 berücksichtigt. Die Erschließungsplanung wird im weiteren Verfahren konkretisiert und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Um auch die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz sachgemäß beurteilen zu können, wurde eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass die untersuchten Verkehrsknoten im Bestand (Prognosefall 1) eine gute Leistungsfähigkeit aufweisen und mit Umsetzung des Bebauungsplanes die Leistungsfähigkeit dieser Verkehrsknoten weiterhin gut bleibt. Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz sind somit nicht zu erwarten.

Im Zusammenspiel von Erschließungsplanung und Verkehrsgutachten sollen im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der geplanten Stadtbahnverlängerung der U81 u.a. die Leistungsfähigkeit der durch die U81-Planung geplanten Knotenpunkte und signalgesteuerten Kreuzungen vorgeprüft werden, um insgesamt der Leichtigkeit des Verkehrs auf der künftigen Böhlerstraße mit Stadtbahntrasse Rechnung tragen zu können.

6.2. Planungsalternativen und Inanspruchnahme von Freiflächen

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 271 wird zwar die Versiegelung des Plangebietes bereits heute planungsrechtlich vorbereitet bzw. die ehemalige Versiegelung der Böhler-Werke in Teilbereichen verstetigt. Dennoch haben sich mit der Baufeldfreimachung und dafür vorausgehenden Entsiegelung der Flächen in Teilen sukzessive Ruderalvegetation durch Pioniergehölze, Sträucher und Wiesenflächen eingestellt. Südlich des Umspannwerkes, südlich der Ruth-Niehaus-Straße sowie nördlich des „Areal Böhler“, im Bereich der seinerzeit geplanten Haupttangente, werden Teilflächen des Plangebietes heute im Sinne des § 201 BauGB landwirtschaftlich genutzt bzw. die Flächen stellen sich im Realbestand als Grünlandbrache ein.

Gemäß § 1 Abs. 5 BNatSchG soll die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich haben. Ferner ist gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Wie bereits in den einleitenden Kapiteln erläutert, ist für die Ortslage von Meerbusch-Büderich eine weiterhin hohe Wohnraumnachfrage festzustellen und die Möglichkeiten einer kurzfristigen Innenentwicklung für diese Bedarfe weitestgehend ausgeschöpft. Um der damit verbundenen, kommunalen Aufgabe der Wohnraumvorsorge nachhaltig nachkommen zu können, ist der Zugriff auf diese unversiegelten bzw. landwirtschaftlich genutzten Freiflächen notwendig. Größere Flächenpotenziale im Innenbereich zur kurzfristigen Bedarfsdeckung von Wohnraum bestehen nicht. Andere Nachverdichtungspotenziale im Siedlungszusammenhang sind ebenfalls nicht in der ausreichenden Größenordnung vorhanden bzw. es fehlt an anderer Stelle an der Flächenverfügbarkeit.

Als bereits verkehrlich und technisch an- bzw. erschlossene sowie durch rechtskräftige Bauleitpläne zur Versiegelung vorbereitete Flächen, entspricht die geplante Entwicklung des Plangebietes daher dem Leitbild des Baugesetzbuches und bildet gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das bisherige Planungsrecht zur Bebauung dieser Bereiche wurde bisher jedoch nicht ausgeschöpft. Diese Flächen sollen daher einer sinnvollen, städtebaulichen Nutzung zugeführt werden.

Der Zugriff auf andere Außenbereichsflächen ist aufgrund von teils erheblicheren Restriktionen (z.B. Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Hochwasserrisiko, Flächenverfügbarkeit) nur eingeschränkt oder

in deutlich geringerem Maße möglich, es fehlt ein Siedlungszusammenhang oder es ist zudem aufgrund von neu zu schaffender Infrastruktur mit zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen. Folglich verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes somit auch den Zielen des Baugesetzbuches zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Bereits auf Ebene der Regionalplanung, mit der wirksamen Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs, ist davon auszugehen, dass die planerische Entscheidung zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes bereits getroffen wurde. Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Meerbusch wurden die vorliegenden Flächen für eine städtebauliche Entwicklung durchleuchtet und bewertet.

Inbesondere im Zusammenhang mit der vorbereitenden Bauleitplanung sieht die Stadt Meerbusch insgesamt die dringende Erforderlichkeit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, nun mit geeigneten Maßnahmen der Baulandentwicklung, die Einwohnerzahl des Ortsteils und damit verbunden, die vorhandenen Infrastrukturen in Büderich auf Dauer zu erhalten und verstetigen. Zugleich können innerhalb des Plangebietes den Zielen zur Ortsrandarrondierung Rechnung getragen werden.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 271 ist davon auszugehen, dass landwirtschaftliche Nutzungen lediglich temporär sind und folglich die Belange der Landwirtschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt werden. Zudem eröffnet sich damit eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit und insgesamt die Deckung der hohen Wohnraum-, Gewerbeflächen- und Infrastrukturnachfrage.

Zum Bebauungsplanverfahren wurde zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes ein nichtoffener, zweiphasiger anonymer Einladungswettbewerb durchgeführt. Es wurden insgesamt 15 Planungsteams aus Stadtplanern/Architekten und Landschaftsarchitekten zur Teilnahme eingeladen. Während des Wettbewerbsverfahrens wurden die Öffentlichkeit in mehreren Beteiligungsschritten sowie auch die Verwaltung und Politik der Stadt Meerbusch als stimmberechtigter Teil des Preisgerichts in die Wettbewerbsprozesse involviert. Ziel des Wettbewerbsverfahrens war eine qualitätvolle Auseinandersetzung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, die bereits in der Auslobung formuliert worden sind. Von den Planungsteams wurden unterschiedliche städtebauliche Ideen aufgezeigt, die eine nachhaltige Nutzungsperspektive für den Standort sicherstellen. Das Preisgericht hat sich in zwei Phasen und mehreren Wertungsrundgängen intensiv mit den eingereichten Entwürfen auseinandergesetzt, Überarbeitungsempfehlungen gegeben und sich schließlich in der zweiten Phase unter vier verbliebenen Teams auf einen Siegerentwurf geeinigt. Folglich ging dem Bebauungsplanverfahren mit dem Wettbewerbsverfahren und den formellen Planungsebenen der Bauleit- bzw. Regionalplanung eine eingehende Varianten- bzw. Alternativenprüfung voraus.

Weitere Planungsalternativen drängen sich somit insgesamt nicht auf.

6.3. Bodenordnung

Es ist nach derzeitigem Sachstand keine Bodenordnung erforderlich.

7. Umweltbelange

7.1. Vorbemerkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind zunächst grundsätzlich Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 30 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) zu erwarten, da teilweise landwirtschaftlich genutzte, inzwischen Brach gefallene und einer Ruderalvegetation unterliegende Flächen als Bauland ausgewiesen werden. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter werden geprüft und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Im weiteren Verfahren wird dieser als Teil B der Begründung beigefügt und die folgenden Kapitel vervollständigt.

7.2. Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 15 Abs. 1 BNatSchG dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vorübergehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen müssen angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten bleiben. Nicht vermeidbare Eingriffe müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die das Bauvorhaben verändern bzw. beeinflussen und dadurch das Ausmaß des Eingriffes reduzieren. Im vorliegenden Fall sind zudem die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 271 in Bezug auf die naturschutzfachlichen Eingriffsregelungen zu prüfen und in der Planung zu berücksichtigen. Das Erfordernis sowie der Umfang von Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung werden im weiteren Verfahrensverlauf im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geprüft. Weiterhin erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, deren Ergebnisse im weiteren Verfahren in der Planung sowie im Umweltbericht eingearbeitet werden.

7.3. Artenschutz

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Bebauungsplanes festzustellen und um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig ermitteln und bewerten zu können sowie ggfs. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen, wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) durchgeführt.

Dabei wurde die potenzielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten, in diesem Fall Fledermäuse, Vögel und Libellen im Sinne eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags eingeschätzt. Ergebnis dessen ist, dass eine Betroffenheit von Fledermäusen und Libellen aufgrund der Gegebenheiten des Plangebietes ausgeschlossen wird. Das Plangebiet ist für sechs planungsrelevante Vogelarten potenziell attraktiv. Die Annahme eines Worst-Case-Szenario bezogen auf die potenziell aktiven Vogelarten würde einen sehr hohen pauschalen Ausgleichsaufwand nach sich ziehen, um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Um den Maßnahmenumfang an die tatsächlichen Bestände anzupassen wird eine Artenschutzrechtliche Überprüfung in Stufe II mit einer Bestanderfassung empfohlen.

Um zudem ausschließen zu können, dass auf der Fläche die Pionierarten Zauneidechse und Kreuzkröte vorkommen, wird eine stichprobenhafte Plausibilitätskontrolle gutachterlich vorgeschlagen. Gezielte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ sind im Plangebiet nicht erkennbar.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss wurden im Zeitraum April bis Juni 2022 die Kartierungen zur Artenschutzprüfung Stufe II durchgeführt. Die Dokumentation kann dem Kurzbericht der faunistischen Kartierung entnommen werden. Die Erkenntnisse werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ausgewertet, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und der weiteren Planung zugrunde gelegt. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe I und II werden im Weiteren im Umweltbericht bzw. im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusammengefasst.

7.4. Immissionsschutz

Im Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von z.B. Lärmimmissionen sind dementsprechend so weit wie möglich zu vermeiden – für die bestehende, umliegende Wohn- sowie die neue Arbeitsbevölkerung. Zunächst gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In Gemengelage sind solche Abstände jedoch nicht immer ausreichend realisierbar.

Das Plangebiet ist insbesondere aufgrund der integrierten Lage unterschiedlichen Lärmquellen ausgesetzt. Potentielle Lärmquellen des Straßenverkehrs sind zum einen die im Südwesten unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende L392 Düsseldorfer Straße und die in circa 1 km Entfernung südlich vom Geltungsbereich entfernte A52 und B7. Ebenfalls zu beachten ist potentieller Gewerbelärm,

welcher vom „Areal Böhler“ im Norden, sowie dem Gewerbegebiet im Düsseldorfer Stadtgebiet, östlich vom Plangebiet, ausgeht.

Die Lärmbelastung durch Schienenverkehr ist ebenfalls nicht auszuschließen. Nördlich des Geltungsbereiches in circa 30 m Entfernung befinden sich Schienenwege der Stadtbahnlinien U70, U74 und U76, welche eine potentielle Lärmquelle darstellen. Der Geltungsbereich selbst liegt zudem zum Großteil innerhalb der erweiterten Fluglärmszone des Flughafens Düsseldorf. Durch die Realisierung der Planung können weiter potentielle Lärmquellen entstehen. Beispielsweise durch den geplanten Verlauf der U81 im südlich bis östlichen Bereich des Geltungsbereichs, der Betrieb der Grundschule und Kita sowie die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe. Des Weiteren wird sich, aufgrund der neu entstehenden Wohneinheiten, Arbeitsplätze, sowie der Kita und Schule, das Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes erhöhen, was eine Steigerung der Verkehrslärmimmissionen zur Folge hat. Dagegen sind die lärmtechnischen und sonstigen Auswirkungen der U81 auf das bestehende Umfeld sowie in Bezug auf die geplanten Nutzungen im eigenständigen Planfeststellungsverfahren zu untersuchen und zu bewältigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind jedoch auch positive Effekte in Hinblick auf potentielle Schallimmissionen anzunehmen: Es wird ein wesentlich geringerer Anteil an Gewerbegebieten festgesetzt, die zudem im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Wohnbedürfnisse der künftigen Nutzer im Plangebiet als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Zudem wird die Strecke der U81 verändert und beschränkt sich nur noch auf den östlich bis südlichen Teil und verläuft somit entgegen den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 271 quer durch das Plangebiet. Somit verringern sich einerseits die zulässigen Schallimmissionen im Plangebiet, sowie andererseits auch die Schallemissionen auf die umliegend bestehenden Nutzungen. Ebenfalls schalltechnisch zu berücksichtigen ist die heranrückende Wohnbebauung bzw. auch die heranrückenden urbanen Gebiete an das „Areal Böhler“. Diese Gebiete schränken das „Areal Böhler“ gegebenenfalls schalltechnisch ein. Die Auswirkungen und die vorzunehmenden und festzusetzenden Maßnahmen bezüglich des Schallschutzes sind im weiteren Verfahren zu untersuchen und in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist dementsprechend eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Die relevanten Lärmarten sind der Verkehrslärm nach DIN 18005, der Gewerbelärm, der Schienenverkehrslärm und der Fluglärm. Die Ergebnisse werden entsprechend im weiteren Umweltbericht ergänzt, sodass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt sind und auf Ebene der Baugenehmigungsplanung umgesetzt werden können. Entsprechende Vorgaben im Sinne verbindlich umzusetzender Maßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung formuliert und im weiteren Verfahren der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der bestehenden Hochspannungsfreileitung auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet wurden bereits gutachterlich untersucht. Im Ergebnis konstatiert das Gutachten, dass durch die vorhandene Hochspannungsfreileitung keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Leitungsbetreiber unabhängig vom Bebauungsplanverfahren den Rückbau der Hochspannungsleitungen plant. Im Plangebiet soll anstatt der Hochspannungsleitung künftig ein 110kV-Erdkabel verlegt werden. Die Erheblichkeit der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Erdkabels wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dokumentiert.

7.5. Boden, Altlasten

Gemäß der Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK50) des Geologischen Dienstes NRW wird der Bodenhaupttyp im Plangebiet überwiegend mit Braunerde beschrieben. Es stehen Böden mit stark sandigem Lehm bzw. Lehm/Schluff an. In den unteren Schichten ist Sand und schwach lehmiger Sand, stellenweise Kies aus dem Jungpleistozän vorzufinden. Für einen schmalen Bereich entlang der Böhlerstraße weist die BK50 als Bodenhaupttyp Gley aus; für diesen Bereich stehen lehmiger Ton sowie in den unteren Schichten Sande, schwach lehmige Sande, stellenweise Kies und alternativ vereinzelt

Niedermoortorfe aus dem Jungpleistozän und stellenweise Holozän an. Die Böden im gesamten Plangebiet unterliegen gemäß BK50 nicht der Schutzwürdigkeit und werden für eine Versickerung im 2-Meter-Raum als ungeeignet eingestuft.

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Bodenuntersuchung durchgeführt und dabei die bodenbezogenen Verhältnisse vor Ort in Bezug auf u.a. Geologie, Hydrologie, Geotechnik beleuchtet. Darüber hinaus wurden, neben einer abfalltechnischen Bewertung gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), chemische Analysen und bodenmechanische Untersuchungen durchgeführt sowie auch die Versickerungseignung im Plangebiet geprüft.

Der Durchlässigkeitsbeiwert der untersuchten Böden liegt im Bereich von $1,0 \times 10^{-3}$ bis $1,0 \times 10^{-6}$ m/s. Das Bodengutachten konstatiert damit, dass die oberflächennah anstehenden Böden (Hochflutsedimente) aufgrund der geringen Durchlässigkeit für eine Versickerung ungeeignet sind. Dagegen weisen die Terrassensedimente eine gute Versickerungseignung auf.

Aufgrund der vorausgegangenen industriell-gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurde die Altlastensituation im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 271 geprüft und anschließend die bekannten Altablagerungen mittels Auskoffering teilweise saniert. Gemäß Schreiben des Rhein-Kreis Neuss vom 11.10.2016 besteht die Altablagerung Me-0410,00 nur noch im Bereich der Straße, östlich davon und im westlichen Teil lediglich südlich des Laacher Abzugsgrabens. Im ausgekofferten Bereich wurde Lehm/Schluff eingebracht. Die Altablagerung mit der Standortkennung Me-0411,00 wird gemäß Schreiben vom Rhein-Kreis Neuss vom 16.12.2021 lediglich noch als Archivfläche geführt und gilt durch eine Auskoffering im Jahr 2006 als saniert, weshalb diese aus dem Kataster entlassen wurde. Die beiden Altablagerungsflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Gleichwohl wurde im Rahmen des Bodengutachtens zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren die Altlastensituation in Bezug auf den Wirkpfad Boden-Mensch unter Berücksichtigung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete erneut bewertet. Im Ergebnis ist zusammenzufassen, dass die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete nicht überschritten werden. Das Gutachten konstatiert, dass aufgrund der dokumentierten Stoffkonzentrationen im Boden einer wohnbaulichen Entwicklung nichts entgegensteht.

7.6. Gewässerschutz

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargelegt, verläuft durch das Plangebiet der Laacher Abzugsgraben als Gewässer III. Ordnung. Bereits der Bebauungsplan Nr. 271 bereitet die Renaturierung des Laacher Abzugsgrabens vor. Die Renaturierung im Sinne der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde bereits wasserrechtlich genehmigt. Mit der Realisierung der Wohnsiedlung „Unter der Mühle“ wurde auch der erste Bauabschnitt der Renaturierungsmaßnahme umgesetzt. Der zweite Bauabschnitt soll mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 322 umgesetzt werden. Der Bebauungsplan-Vorentwurf übernimmt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 271, da nach derzeitigen Erkenntnissen davon auszugehen ist, dass eine Umsetzung gemäß dem wasserrechtlich genehmigten Planungszustands erfolgt.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes und liegt nicht in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Plangebiet in einem durch Hochwasserschutzeinrichtungen geschützten Hochwassereinzugsgebiet des Rheins, das im Versagensfall ab einer mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ100) überschwemmt werden kann. Für das Plangebiet werden bei diesem Hochwasserereignis Wassertiefen von überwiegend ein bis zwei Meter angegeben; für den nordöstlichen Bereich, südlich der „Gewerbestraße“, und für Teilbereiche entlang der Böhlerstraße werden Wassertiefen zwischen zwei und vier Meter prognostiziert. Für kleinere Bereiche, etwa am Laacher Abzugsgraben und entlang der Böhlerstraße, sind Wassertiefen von mehr als vier Meter zu erwarten. Für das seltene Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit

(„HQ500“, gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf: „HQextrem“) geben die Hochwassergefahrenkarten für das Plangebiet zum überwiegenden Teil eine Wassertiefe von zwei bis vier Metern, sowie nordöstlich des Laacher Abzugsgrabens von über vier Metern an.

Starkregen

Die Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (abrufbar über das Fachinformationssystem Klimaanpassung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) gibt für Meerbusch eine einstündige Niederschlagsmenge im Wiederkehrintervall von 100 Jahren von 45,2 mm an. Im Plangebiet werden bei diesem Niederschlagsszenario, auf Grundlage der heutigen topographischen Verhältnisse in untergeordneten Bereichen, Wassertiefen von bis zu 100 cm ermittelt.

Im Rahmen des Starkregenerisikomanagements der Stadt Meerbusch wurde eine Risikoanalyse durchgeführt. Die Gefahrenkarte (Weber Ingenieure GmbH, Stand Januar 2023) zeigt für die Auswertung des Starkregenszenarios 3 mit einer einstündigen Niederschlagsmenge von 90 mm (extremer Starkregen) für das Plangebiet überwiegend Wasserstände von weniger als 10 cm an. Zu stärkeren Einstauungen mit Wassertiefen von teils über 1,0 m kommt es im Bereich der im Bestand landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich des Umspannwerkes. Dieser Bereich nördlich des Fußweges wird bei einem extremen Starkregen überwiegend mit Wasserhöhen zwischen 0,10 und 0,50 m überflutet. Tiefere Einstauungen treten bei einem extremen Starkregen auch im östlichen Bereich des Plangebietes in der Nähe der Böhlerstraße sowie im südlichen Bereich unmittelbar parallel zur Ruth-Niehaus-Straße auf. Diese können hier zwischen 0,1 und 1,0 m liegen. Auf kleinen Teilflächen in den beiden Bereichen sind Wassertiefen von über 1,0 m möglich. Es handelt sich bei diesen Bereichen überwiegend um die heute vorliegenden Abgrabungen. Die im Plangebiet vorhandenen Senken resultieren im Wesentlichen aus der bereits durchgeführten Altlastensanierung.

Für die weitere Planung ist zunächst davon auszugehen, dass mit der verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebietes Geländemodellierungen vorzunehmen sind, sodass die heute vorhandenen Geländesenken überplant werden. Zudem wird mit Umsetzung des Plangebietes eine Entwässerungsplanung erarbeitet, aufgrund dessen von einem geregelten Regenabfluss auszugehen ist. Die Planung berücksichtigt darüber hinaus Retentionsflächen in Form von z.B. Tiefgaragen- und Flachdachbegrünungen, sodass die Rückhaltung von Regenwasser innerhalb des Plangebietes künftig einen positiven Beitrag zur heutigen Starkregensituation erwarten lässt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes die in den Starkregengefahrenkarten des Landes NRW sowie der Stadt Meerbusch prognostizierten Einstauungen und Wassertiefen sich künftig nicht mehr oder nicht mehr so stark einstellen werden.

7.7. Archäologie

Südwestlich des Plangebietes befindet sich auf der südwestlichen Seite der Düsseldorfer Straße ein als Bodendenkmal gekennzeichnetes römisches Brandgrab. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 271 wurde aufgrund von Hinweisen vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege durch das Büro für Prospektion, Duisburg im Jahre 2003 eine qualifizierte archäologische Prospektion innerhalb eines etwa 120 m breiten und etwa 220 m langen Streifens durchgeführt. Dabei wurden einige Funde gesichert, die jedoch weit verstreut innerhalb des Untersuchungsgebietes auftraten und nur eine geringe Befunderhaltung aufwiesen. Die archäologisch relevanten Funde lassen sich in die römische Epoche datieren. Bei sechs durchgeführten Sondagen traten eine Grube und zwei fast vollständig zerpflegte Reste von Brandgräbern zutage. Das LVR konnte nicht zweifelsfrei ausschließen, dass sich ggf. auch nördlich der Düsseldorfer Straße ebenfalls Gräberfelder oder Siedlungsreste befinden. Der Bebauungsplan Nr. 271 enthält daher zum sachgerechten Umgang mit eventuellen Bodenfunden bei Erarbeiten einen Hinweis auf § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW). Es muss weiterhin davon ausgegangen werden, dass bei Erdbewegungen ggf. archäologische Substanz aufgedeckt wird.

8. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich entspricht einer Größe von rund 19,7 Hektar. Durch den Bebauungsplan wird Nettobauland in der Größenordnung von ca. 79.025 m² vorbereitet.

Fläche	Größe [ca., m ²]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	20.195
Mischgebiet (MI)	5.485
Urbanes Gebiet (MU)	16.200
Gewerbegebiet (GE)	27.605
Flächen für Gemeinbedarf (Schule)	10.400
Verkehrsflächen	38.080
Flächen für Ver- und Entsorgung	11.240
Öffentliche Grünflächen	45.055
Wasserflächen	9.855
Flächen nach § 34 / § 35	13.140
Geltungsbereich	197.255

9. Gutachten, Untersuchungen, sonstige verwendete Unterlagen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen dem Bebauungsplan-Vorentwurf folgende Fachgutachten bzw. Fachplanungen zugrunde:

- Städtebaulicher Entwurf – florian krieger architektur und städtebau mit GDLA Gornik Denkel Landschaftsarchitektur, 11.11.2022
- Vorplanung Erschließung – Emig-VS, 09.11.2022
- Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept – Emig-VS, November 2022
- Machbarkeitsstudie Stadtbahnstrecke u81 – Spiekermann, Juni 2021
- Genehmigungsplanung Umverlegung des Laacher Abzugsgrabens – bPLAN Ingenieurgesellschaft, Oktober 2019
- Verkehrstechnische Untersuchung – Emig-VS, 11.11.2022
- Bodenuntersuchung – HPC AG, 12.04.2022
- Schlussbericht zur qualifizierten Prospektion – Büro für Prospektion, Oktober 2003
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP Stufe I – Normann Landschaftsarchitekten, März 2022
- Artenschutzprüfung ASP Stufe II, faunistische Kartierung 2022 – Normann Landschaftsarchitekten, November 2022
- Immissionsgutachten über die Messung von niederfrequenten magnetischen und elektrischen Wechselfeldern an der 110kV-Hochspannungstrasse 0056 (Kaarst Ost / Kaarst West) – ibu Ingenieurbüro für Baubiologie und Umweltmesstechnik, 15.03.2022

10. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister

Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht

- Stadtplanung -

Im Auftrag:

Dipl.-Ing. Kadir Özbölük (Stadtplaner AKNW)

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Zur Pumpstation 1

42781 Haan

M.Sc. Franziska Berlin (Stadtplanerin AKNW)