

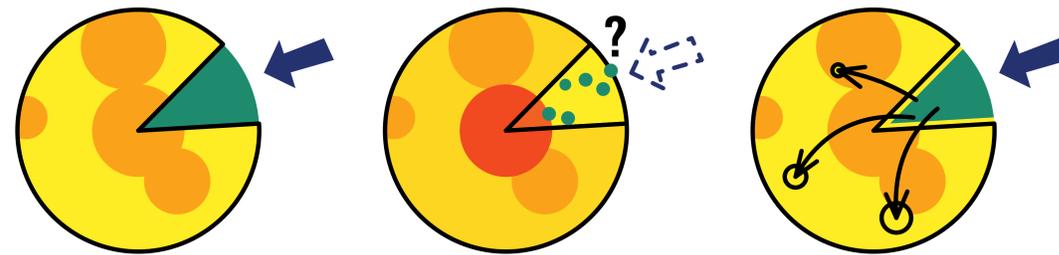


„Sehr hohe humanbioklimatische Bedeutung
 Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsräume. Zur Erhaltung ihrer Funktion sollten bauliche Eingriffe gänzlich vermieden und die Durchlüftung der angrenzenden Bebauung gewährleistet werden. Eine Vernetzung mit benachbarten Grünflächen soll zudem die Ökosystemleistung verbessern.“ (Auszug Klimaanalyse)



das richtige Maß

Baugebietsentwicklung „Kalverdonk“



AUSGANGSLAGE
 Die Baugebietsentwicklung „Kalverdonk“ soll dringend benötigten Wohnraum in Meerbusch schaffen. Straßenbahnhaltestellen sind vorhanden. Eine klare Siedlungskante fehlt. Eine Arrondierung des Wettbewerbsgebiets macht aus städtebaulicher Sicht auf den ersten Blick Sinn. Entstehen soll auch nicht irgendein „Nullachtfünfzehn-Quartier“. Innovativ, sozial, nachhaltig, altengerecht, gefördert, familiengerecht, bezahlbar, grün, multifunktional, autoarm... Die Aufgabe ist komplex. Das richtige Maß ist zu finden.

Der Wohnraumbedarf der Stadt Meerbusch liegt auf der Hand: Bis 2030 werden 2.290 neue Wohneinheiten gewünscht. Davon rund 50% in Ein- und Zweifamilienhäusern. Meerbusch wird immer älter. In einzelnen Siedlungsbereichen, auch in Osterath, wohnt ein hoher Anteil von Menschen über 70. Der Wohnraum umfasst mehrheitlich Ein- und Zweifamilienhäuser in zusammenhängenden Baugebieten der 1970er- und 1980er-Jahre. Und gleichzeitig suchen junge Menschen händeringend nach Wohnraum, in adäquater Größe und bestenfalls bezahlbar. Kleine barrierefreie Wohneinheiten für Senior*innen sind jedoch knapp. In Meerbusch befinden sich im NRW-Vergleich überdurchschnittlich viele Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Mitteltgroße Wohnungen bilden die Mehrheit. Kleine Wohnungen bis 40qm sind eher selten.

Wie kann auf diese zukünftigen Entwicklungen reagiert werden? Wie kann dieser gesellschaftliche Trend begleitet und gestaltet werden? Und geht das vielleicht auch, ohne neue Wohngebiete auszuweisen? Oder zumindest das richtige Maß dafür zu finden?

DAS RICHTIGE MASS
 Unter normalen Umständen hätten wir uns direkt ans Entwerfen gemacht. Hätten Wegebeziehungen geprüft, Erholungsräume und Siedlungsräume gegeneinander abgewogen, Erschließungsvarianten erprobt. Unter normalen Umständen. Doch das richtige Maß hat uns umgetrieben. Wachstum ist endlich, unser Ressourcenverbrauch begrenzt. Dennoch ist Wachstum, gerade im Wohnungsbau, unumgänglich – zumindest wenn die Städte der immer weiter wachsenden Wohnfläche/Kopf gerecht werden wollen.

DAS KLIMA
 Für Meerbusch liegt eine Klimaanalyse vor, die dem Plangebiet eine hohe humanbioklimatische Bedeutung zuweist. Große Teile des Gebiets sind Kaltluftentstehungsgebiete. Dieser klimatische Aspekt ist insbesondere vor den jüngsten Schlagzeilen bezüglich des 1,5 Grad-Ziels zu gewichten und in eine ausgewogene Abwägung mit den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt Meerbusch zu bringen. Wie viel dieses wichtigen klimaökologischen Ausgleichsraums möchte die Stadt, möchten wir in

Anspruch nehmen? Und wie können wir dennoch den Wohnungsmarkt entlasten?

Die Lösung sehen wir nur bedingt im Wettbewerbsgebiet Kalverdonk.

DAS 30ha-ZIEL
 Der Klimawandel und der Wandel der Gesellschaft machen ein Weiterdenken in der Stadtplanung nötig. Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie weist ein klares Ziel aus: Bis zum Jahr 2030 soll die Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen auf maximal 30ha pro Tag begrenzt werden. Ein ambitioniertes Ziel, lag die durchschnittliche Neuversiegelung zwischen 1993 und 2003 noch bei 120 Hektar pro Tag, im Jahr 2017 bei rund 58 Hektar. Ein konsequentes Handeln der Stadtplanung ist notwendig, um das Ziel zu erreichen.

DIE INNENENTWICKLUNG
 Innenentwicklung steht und fällt leider oftmals mit dem Verwertungsinteresse des oder der Eigentümer*in. Es braucht also tendenziell viel mehr Ressourcen in Verwaltung und Co., um eine sinnvolle Innenentwicklung voranzutreiben. Menschen müssen angesprochen und überzeugt werden. Verhandlungen müssen geführt werden. Eine proaktive Planungs- und Bodenpolitik der Kommunen ist unerlässlich. Und das kostet neben Personalressourcen auch wertvolle Zeit, die es angesichts der angespannten Wohnungslage scheinbar nicht gibt. Osterath geht in vielen Bereichen bereits diese Wege: Genannt sei hier exemplarisch die

Nachnutzung der Barbara-Gerretz-Schule mit einem Potenzial von rund 120 WE und die Nachverdichtung in der Meerbuscher Straße.

UND WAS IST JETZT MIT KALVERDONK?
 Im Plangebiet wird behutsam nachverdichtet. Neue Straßen werden allerdings nicht gebaut. Der Natur wird so viel Raum wie möglich gelassen. Die bestehende Straßen Winklerweg und Strümpferstraße werden aufgewertet und auf der freien Seite bebaut.

Verdichtete Wohnhöfe mit vorrangig Mehrfamilienhäusern in verschiedenen Typologien bieten einen ausgewogenen Wohnungsmix und Raum für Gemeinschaft. Angelehnt an die Hofstrukturen im Bestand gruppieren sich die Gebäude jeweils um einen gemeinsamen Hof und werden auch größtenteils von dort erschlossen.

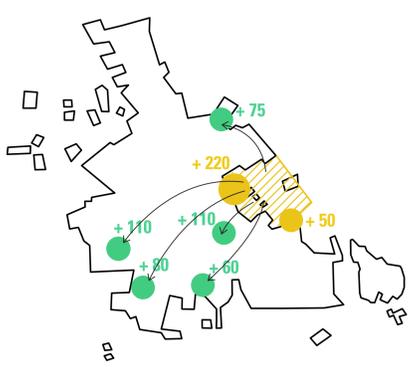
Zentral entlang des Winklerwegs nimmt eine Quartiersgarage den ruhenden Verkehr des gesamten Gebiets auf. Ergänzt wird das Angebot durch eine Mobilitätsstation mit Abstell- und Ausleihmöglichkeiten für Fahrräder, Paketstation und Carsharing. Außerhalb der Quartiersgarage gibt es kein privates Parken. Ausnahmen bilden barrierefreie Stellplätze, die bei Bedarf im Multifunktionsbereich im Winklerweg geschaffen werden können. Dieser Bereich entlang der Straßen wird ansonsten stark begrünt und dient der Versickerung.

Neue Hochpunkte (V-geschossig) setzen gezielt Akzente entlang des Nibbelswegs sowie am Schützenplatz ins Quartier. In den Erdgeschosszonen finden sich gewerbliche und/oder gemeinschaftliche Nutzungen.

Zur Landschaft gliedern ebenfalls höhere (IV-geschossig) Punktgebäude die neue Siedlungskante und bieten vielfältige Blicke in die Landschaft.

Die Siedlungsstruktur reagiert auf die ankommende Frischluft und hält hierfür großzügige grüne Schneisen frei. So kann die Durchlüftung des neuen wie auch des bestehenden Quartiers sichergestellt werden. Insgesamt sorgt eine aufgelockerte Bebauung und eine starke Durchgrünung für ein positives Stadtklima. Die Bestandsbebauung entlang des Winklerwegs kann in einem ersten Schritt bestehen bleiben. Die Struktur der Blöcke kann bei zukünftiger Arrondierung ergänzt werden.

Der Schützenplatz bleibt erhalten und wird aufgewertet. Eine Baumreihe grenzt die Straße ab, weitere Baumpflanzungen sind auf Grund der teilweisen Nutzung als Festplatz nicht möglich. Damit der Platz aber nicht zur meisten Zeit als leerstehende Fläche dasteht, wird die Fläche mit temporären Sportnutzungen wie Bolz-, Streetball oder Straßentennis-Plätzen aufgewertet, angelehnt an den Sportplatz der angrenzenden Schule. Da diese nur auf den Boden gemalt sind und die Tore, Netze, etc. einfach abgebaut werden können, stehen Sie der Festplatz-Nutzung nicht im Wege. Die schon jetzt zum Teil unverriegelten



Flächen des Platzes werden, sofern möglich, noch weiter verringert.

Die neue Kita gliedert sich in den bestehenden Schul- und Kitacampus entlang des Wienenweges ein und schließt dort die Baulücke. Gleichzeitig profitiert der Außenbereich von den dort vorhandenen bestehenden Gehölsen. Die Schulerweiterung findet ebenfalls Platz. Ein neuer Fuß- und Radweg verbindet den Campus auf direktem Weg mit der Haltestelle Kamperweg.

Die Haltestelle Kamperweg wird zu einer barrierefreien Mobilitätsstation ausgebaut. Aufgrund des direkt angrenzenden überregionalen Fahrradweges werden großzügige abschließbare Fahrradabstellanlagen

ergänzt. Auch hier wird lediglich die zweite Seite der Straße Kamperweg bebaut.

Der nicht bebaute Freiraum des Wettbewerbsgebiets wird aufgewertet, ohne dass weitere landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Hierzu werden Alleen ausgebildet, die Lust auf einen Spaziergang in die angrenzende freie Landschaft machen. Zur Stärkung der Biodiversität werden Feldränder mit Hecken und Feldgehölsen qualifiziert oder durch Wiesenränder und Blühstreifen aufgewertet. Dazu kommen Streuobstwiesen auf den quartiersnahen Grünflächen.

Insgesamt können in diesem Gebiet so ca. 270 Wohneinheiten errichtet werden.

UND WAS IST MIT DEM REST?
 270 sind nicht 700 WE. Um diese Wohnungsnachfrage zu bedienen und gleichzeitig im Gebiet Kalverdonk der Natur ihren Raum zu lassen, können/müssen verschiedene Strategien herangezogen werden. Exemplarisch ausgearbeitet in fünf Vertiefungsbereichen, die von ihrer Herangehensweise auch an anderen Stellen im Ortsteil angewendet werden können.

Alle Maßnahmen gemeinsam schaffen rund 700 neue Wohneinheiten. Verteilt auf ganz Osterath. Bestehende Infrastruktur wird genutzt, Quartiere werden aufgewertet und durchmischt, der vorhandene Wohnungsmix wird erhöht und Flächen werden optimal genutzt.





SCHWARZGRÜNPLAN 1:5.000

STRUKTURPLAN 1:2.000

GENERATIONENWECHSEL GESTALTEN
Viele zusammenhängende Nachbarschaften befinden sich im Generationenwechsel. Woran es fehlt: Adäquate barrierefreie Wohnungen bzw. neue Wohnformen wie beispielsweise Senioren-WGs. Und das am besten in direkter Nachbarschaft, denn wer bereits sein ganzes Leben in einem Viertel verbracht hat, möchte im Alter nicht zwingend an das andere Ende der Stadt ziehen müssen.
Dadurch werden Bestandsimmobilien frei, die dann von jungen Familien umgebaut, saniert und bezogen werden können. Die Altersstrukturen in den Quartieren verändern sich zum Positiven und neue Ein- und Zweifamilienhausgebiete müssen nicht auf der grünen Wiese entstehen.

Der Generationenwechsel will gemanagt werden. Es braucht eine "n Kümmerer*in, der / die ältere Menschen in zu großen Häusern anspricht - barrierefreien, bezahlbaren Wohnraum anbietet und Jung und Alt zusammenbringt. Für Umbau/Sanierung/Aufstockung kann die Kommune zudem konkret unterstützen: Beispielsweise durch das Finanzieren des ersten Gutachtens. Eine Tauschbörse kann weitere Wohnraumpotenziale im Bestand sichtbar machen: Jung und Alt tauschen ihre Wohnungen/Häuser.
Oder auch: Das Wohnhaus umbauen, so dass eine zweite / junge Partei einziehen kann - diese kümmert sich bei Bedarf um die Älteren und übernimmt das Haus sukzessive.

In den älteren Bestandsquartieren ist natürlich auch die soziale Infrastruktur hinsichtlich der Bedarfe junger Familien zu prüfen und ggf. nachzurüsten (z.B. Kita-Standorte / -Kapazitäten + Spielplätze).

Quartiersgaragen:
Privates Parken zu bündeln macht Sinn, kann man dadurch nicht nur Flächen sparen, sondern auch auf zukünftige Entwicklungen reagieren. In Bestandsquartieren ist das nicht ganz so leicht, allerdings finden sich auch hier immer wieder Lücken, die sich nutzen lassen.

Soziale Infrastruktur ergänzen:
Junge Familien brauchen soziale Infrastruktur: Kitas, Spielplätze etc. In älteren Quartieren müssen diese reaktiviert oder neu ergänzt werden, um ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen.

Wohnen in 2. Reihe:
Besonders tiefe Grundstücke bieten viel Potenzial. Hier kann sinnvoll nachverdichtet und die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Gleichzeitig wird auf vorhandene Gebölze Rücksicht genommen.

Im Quartier Wohnraumangebot erweitern:
Barrierefreie kleine Wohneinheiten mit Service-Angebot und gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen fürs ganze Quartier - im Quartier bleiben ermöglichen!

PARKPLÄTZE NEU DENKEN
Insbesondere in Osteraths Zentrum finden sich einige großflächige Parkplätze. Große monofunktionale und versiegelte Flächen, deren Potenzial genutzt werden sollte.
Das Auto wird nicht von heute auf morgen verschwinden, daher müssen in einem ersten Schritt adäquate Angebote zum Parken geschaffen werden: Beispielsweise durch das Bündeln in Parkhäusern, das erhöhte Angebot von Carsharing und Lastenradverleih. Dadurch können Flächen reaktiviert werden, die einer Wohn- und Büroabauung zugeführt werden können. Durch diese Maßnahmen können die Flächen ebenfalls in Teilen entsiegelt und die kritischen stadtklimatischen Situationen verbessert werden. Denn nichts ist im Sommer heißer als ein unverschatteter Parkplatz.

Große Parkplätze finden sich häufig in Kombination mit großformatigen eingeschossigen Gewerbeten. Hier ist zukünftig ein Nutzungsmix anzustreben. So kann bspw. auf dem Supermarkt geholt, gearbeitet und gespielt werden. Sogar begrünte Gärten sind möglich und verbessern auch noch das Mikroklima.

Herr Schmidt:
"Die Nähe zur Klinik empfinde ich als wirklich angenehm. Zum Glück musste ich erst einmal in eine richtige Reihe, aber die Räume der Klinik können auch mal privat genutzt werden und das finde ich ganz prima."
Wohnen an der Klinik:
Insbesondere für Senior*innen kann die direkte Nachbarschaft der Rehaklinik viele Vorteile mit sich bringen.

Raumkanten schaffen:
Wo bislang große Flächen für den ruhenden Verkehr freigehalten werden, können durch Nachverdichtung Raumkanten definiert und Stadt weitergedacht werden.

Parkplätze neu denken:
Große ebenerdige Parkplätze werden ersetzt durch kompakte Parkhäuser. Die frei werdenden Flächen werden entsiegelt. Ein positiver Beitrag zum Stadtklima! Gleichzeitig können Flächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden. Gemischte Quartiere mit kurzen Wegen entstehen.

B-Plan Nr. 60:
Das Gebiet wird zu einem Gewerbebaustein entwickelt. Der davon ausgehende Werbelärm ist zu berücksichtigen.

Frau Haller:
"Arbeiten auf dem Supermarkt. Tolles Konzept. Da ist für die Mittagspause immer gesorgt. Und so nah am Hauptbahnhof. Die meisten meisten Mitarbeiter*innen kommen mit dem Zug oder dem Fahrrad."



Vertiefung Klinik 1:2.000

Frischluft marsch:
Die vorhandenen Frischluftschneisen werden bei der Nachverdichtung berücksichtigt.

Wo eine Straße, da eine Bebauung:
Einseitig bebauter Nachbestand bietet viel Potenzial zur Nachverdichtung. Die Infrastruktur ist vorhanden, die Auslastung der Straße wird optimiert und keine neue Erschließung wird notwendig.

VORHANDENE ERSCHLIESSUNG NUTZEN
Die andere Straßenseite bebauen. Das ist ein einfaches und effizientes Mittel, um mit sehr geringem Aufwand Wohnraum zu generieren und vorhandene Straßen effizienter zu nutzen. Auch hier finden sich einige Situationen in Osterath, die eine genaue Betrachtung wert sind. Natürlich ist insbesondere in Ortsrandlagen auf die Frischluftzufuhr zu achten: Bestandsquartiere dürfen durch das Bebauen der zweiten Seite nicht ihrer Durchlüftung beraubt werden.

Neben vorhandenen Straßen können auch gezielt Quartiere mit sehr guter und ggf. nicht ausgelasteter sozialer Infrastruktur gezielt analysiert und nachverdichtet werden. Auch hier ergeben sich sinnstiftende Synergien.

LÜCKEN SCHLIESSEN
Teilweise finden sich kleinere aber auch größere Bauflächen in Osterath, die für eine Nachverdichtung im Bestand sinnvoll genutzt werden können. Auch hier gilt wieder: Leere Grundstücke müssen bebaut werden.

Insbesondere in Quartieren im Generationenwechsel können so ausreichend seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen angeboten werden. Es müssen dann keine neuen Einfamilienhäuser gebaut werden, da diese durch den Umzug der älteren Generationen frei werden.

Vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden sowie ggf. neue Infrastruktur auf den Flächen geschaffen werden. Ein Plus fürs ganze Quartier.

Alles an einem Ort:
Gemeinschaftsräume und der direkte Bezug zu einem Pflegestützpunkt macht das Wohnen im Alter hier attraktiv.

Veränderung heißt nicht Umzug:
Über einen barrierefreien Zugang fürs 2. OG können auch Bestandsimmobilien verkleinert werden. Im OG ziehen „die Neuen“ ein. Im EG können „die Alten“ wohnen bleiben.



Vertiefung Gatherstraße 1:2.000

Seniorenheim, nein danke:
Wer nicht alleine alt werden möchte, kann sich hier in verschiedenen Wohngemeinschaften zusammenschließen. Eine zusammenhängende Gemeinschaft für Menschen verschiedener Pflegebedürftigkeiten macht insbesondere in Quartieren im Generationenwechsel Sinn.

Das eigene Auto abgeben:
Wer sich nach fit genug fühlt, aber das eigene Auto nicht mehr finanzieren möchte, findet im gemeinsamen Car-Pool der Gemeinschaft ein gutes Angebot.



Bestand ergänzen:
Neubauten zwischen Bestandsgebäuden ergänzen den Typologiemix und bilden klare Räume

Mittelpunkt schaffen:
der Quartiersmittelpunkt schafft neue Gemeinschaft.
Das Plus: Die zentrale Quartiersgarage darüber bündelt Stellplätze für die gesamte Nachbarschaft und macht die Garagenhöfe obsolet

Fläche zurückgewinnen:
Lange unattraktive Garagenreihen können dank der Quartiersgarage rückgebaut werden. Platz für neuen Wohnraum entsteht.

Familie Sander:
"Jetzt haben wir endlich genug Platz für die ganze Rasenbande und sogar einen toll gepflegten Garten mit alten Bäumen von Fr. Meyer übernehmen können. Viel besser, als ein neues Haus irgendwo am Stadtrand. Wir sind mittendrin und sind unseren Kindern ein gutes Vorbild."

Vertiefung Mühlentfeld 1:2.000

Raum für alternative Wohnformen:
Genossenschaften oder Baugeuppen beleben das Viertel und bieten einen attraktiven Wohnungsmix

Manchmal sowieso sanierungsbedürftig:
Bestandsgebäude können in diesem Zuge direkt aufgestockt und barrierefrei ausgebaut werden und bilden so neuen attraktiven Wohnraum für ältere Menschen in ihrem eigenen Quartier

Jung kalt alt: Im Laufe der Zeit wird das Reihenhaus einfach zu groß, insbesondere wenn man irgendwann allein und/oder gebrechlich ist. Wenn im Quartier attraktiver Wohnraum für Senior*innen vorhanden ist, fällt der Auszug leichter und die insbesondere bei jungen Familien nachgefragten Typologien werden frei.

Frau Meyer:
"So nette Leute diese Sanders. Zwei ganz liebevolle Kinder, ich wohne immer noch nebenan und wir treffen uns häufig am Spielplatz. Meine neue Wohnung ist prima, genau die richtige Größe für mich allein und mit dem Aufzug so leicht zu erreichen. Endlich keine Treppentufen mehr vor der Tür!"



Vertiefung Giesenender Kirchweg 1:2.000

WOHNEN IN 2. REIHE
Einige Grundstücke in Osterath verfügen über besonders große und tiefe Gärten. Im Gespräch mit den Eigentümer*innen können hier gemeinsam Lösungen gefunden werden, welche Bereiche sinnvoll nachverdichtet werden können. Schließen sich mehrere Eigentümer*innen zusammen, können auch kleinere neue Quartiere „im Hinterhof“ entstehen. Gemeinsam mit einem kleinteiligen Wegenetz für Fuß- und Rad werden neue Flächen für die Bewohner*innen erschlossen. Vorhandene Infrastruktur kann direkt genutzt werden. So müssen keine neuen Straßen gebaut werden.

Zudem müssen leere Grundstücke bebaut werden. Es darf keine weitere Spekulation mit dringend benötigten Flächen mehr geben. Die Kommune muss aktiv von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen, eigene Flächen nur noch in Erbpaht vergeben und eine vorausschauende Bodenpolitik forcieren.



Park and Ride:
Der geplante P+R entlang der neuen Bahnunterführung kann gestapelt werden. Das macht Flächen frei für zentrales Wohnen.

Flachdach Plus:
Große Gewerbeshallen verfügen meist über große Flachdächer. Neben Begrünung und PV können auch Wohn- oder Bürogebäude das Dach nutzen und zu Leuchtturmprojekten in Osterath werden.

Rückseitige Bebauung:
Lange Grundstücke mit rückseitig vorhandenen Straßen sind zum Nachverdichten gemacht.



Vertiefung Bahnhof 1:2.000