STADT MEERBUSCH

NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

KOOPERATIVE BAULANDENTWICKLUNG „KALVERDONK“

Dokumentation des Beteiligungsprozesses

INHALT

VORWORT

Die Kooperative Baulandentwicklung Kalverdonk in Meerbusch-Osterath ist ein komplexes Vorhaben und ambitioniertes Projekt. Das Areal im Osten des Stadtteils soll im Zuge der Deckung des wachsenden Wohnraumbedarfs entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung im Wirkungsbereich bereits bestehender Infrastrukturen ist ein zentrales Anliegen für die nachhaltige Siedlungsentwicklung in unserer Stadt. Neben städtebaulichen sind auch verkehrliche, ökologische und klimatische Belange intensiv zu berücksichtigen, um zwischen dem Bestehenden und dem Neuen ein ausgewogenes Verhältnis zu finden. Das Ergebnis sollte die städtebaulichen Qualitäten erreichen, die sich die Stadt Meerbusch setzt: Eine lebenswerte Stadt mit hoher Wohnqualität, die die Aspekte aus Klima, Landschaft, Ortsbild, Mobilität und Soziales integriert betrachtet und verknüpft.

Mit diesem Ziel haben wir zusammen mit NRW.URBAN und plan-lokal den Auftakt für diese Aufgabe gestaltet. Die vorbereitende Entwicklungsphase begann im Oktober 2021 mit der Auftaktveranstaltung und einem anschließenden Spaziergang durch das Gebiet. Ich bin dankbar für die rege Partizipation an den Informations- und Beteiligungsveranstaltungen, die wir in den letzten Monaten durchgeführt haben.

Der Prozess wurde, wie so vieles, durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst. Die Umstände zwangen uns, auf Online-Formate umzusteigen. Aber auch diese brachten uns sehr förderliche Ideen und Anregungen für die Konzeption der zukünftigen Entwicklung. In diesem komplexen Vorhaben müssen viele, auch kritische, Aspekte berücksichtigt werden. Ich bin froh, dass wir uns in konstruktiven Gesprächen mit der Thematik auseinandersetzen konnten, um die Informationen und Ideen mit in die weiteren Planungsschritte einfließen zu lassen.

Auf Basis der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses wurde die Aufgabenstellung für die Auslobung des folgenden städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens formuliert. In diesem Wettbewerb wurden durch verschiedene Teams Entwürfe erarbeitet, die die zukünftige Gestaltung der Entwicklungsfläche anschaulich darstellen. Diese wurden von einer Jury, bestehend aus Fach- und Sachpreisrichter*innen, diskutiert und bewertet. Anschließend wird auf Basis der Gestaltung des Siegerentwurfs

ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um das Bauvorhaben rechtskräftig zu machen und sukzessive in die Umsetzung zu bringen.

Die Ihnen nun vorliegende Dokumentation umfasst den breitangelegten Dialogprozess bis hin zum städtebaulichen Wettbewerb sowie eine Schlüssellochveranstaltung nach der zweiten Arbeitsphase und die abschließende Juryentscheidung. Doch damit endet die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger keineswegs. Auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird es vielfältige Möglichkeiten geben Anregungen zu den Planungen abzugeben. Denn gemeinsam möchten wir eine bestmögliche Entwicklung für unsere Stadt erreichen.

Christian Bommers,
Bürgermeister der Stadt Meerbusch

PROJEKTHINTERGRUND

Die verschiedenen Stadtteile von Meerbusch sind – auch aufgrund des polyzentrischen Stadtgefüges – vor allem ländlich geprägt. Durch die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf und der guten verkehrlichen Anbindung zu dieser, unterliegt Meerbusch jedoch einem hohen Wachstumsdruck. Die direkte Nachbarschaft zur Großstadt Krefeld verstärkt diesen Effekt. Entsprechend wird Wohnraum dringend benötigt.

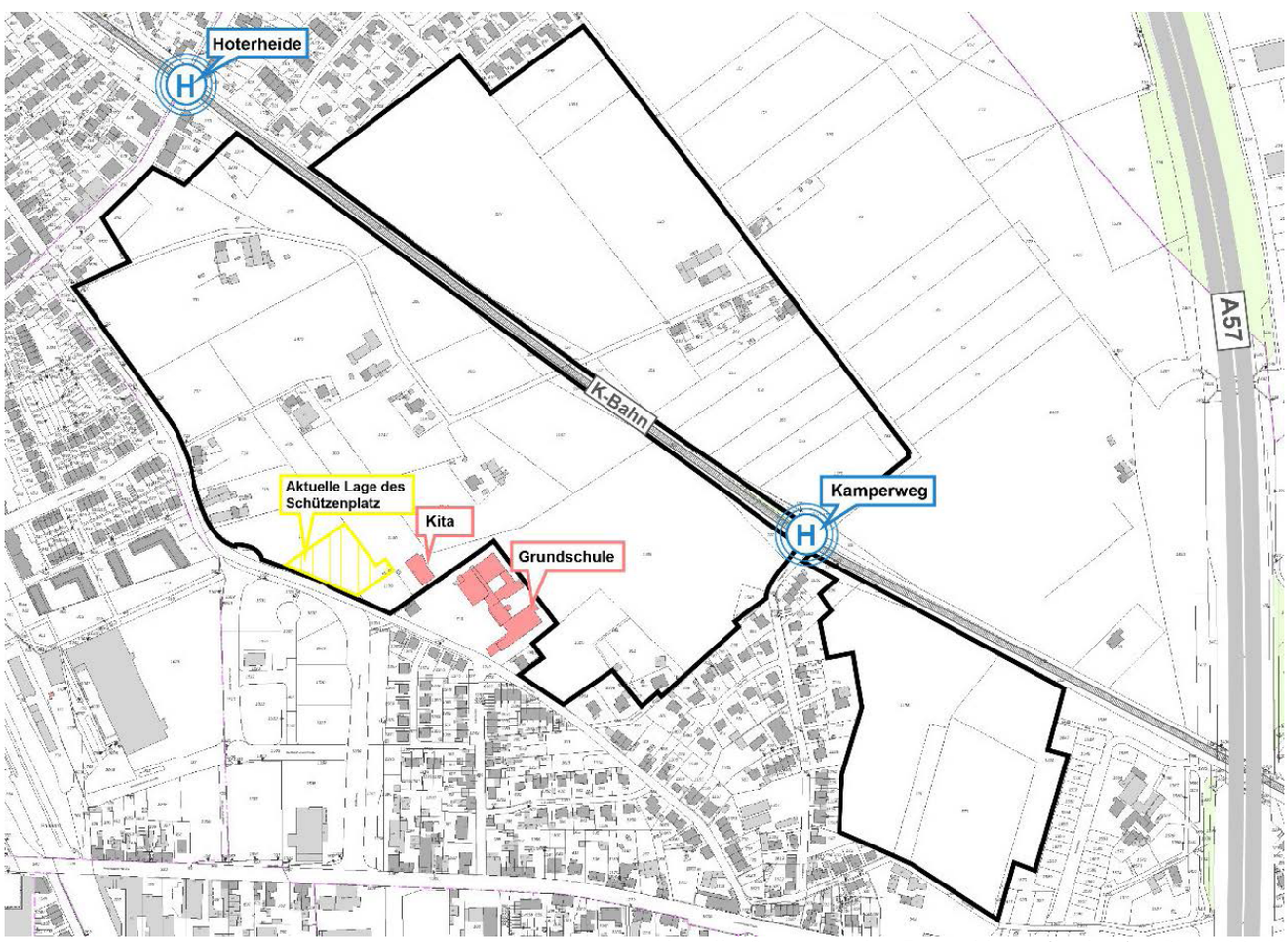
Das Plangebiet

Im Zuge der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Meerbusch hat die Stadt Meerbusch die strategische Leitentscheidung getroffen, die sich aus ihrer Lage zwischen den beiden Oberzentren Düsseldorf und Krefeld ergebende Entwicklungsdynamik aufzugreifen und aktiv zu gestalten. Die Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang von Mobilitätskorridoren des Umweltverbundes und in gut integrierten Lagen soll dabei die vorhandene Infrastruktur effizient auslasten und sichern sowie zu einer insgesamt nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen. Bereits im Stadtentwicklungskonzept wurden so im Fokusraum Meerbusch-Osterath im Umfeld der Haltestelle Kamperweg nennenswerte Siedlungsentwicklungspotenziale identifiziert.

Hieraus entstand die Fokussierung auf das Plangebiet „Kalverdonk“. Dieses liegt

am östlichen Ortsrand von Meerbusch-Osterath rund einen Kilometer vom Ortsteilzentrum entfernt. Es ist die größte zusammenhängende Entwicklungsfläche im Stadtgebiet mit einer Größe von rund 37 Hektar. Zurzeit wird der überwiegende Teil des Planungsgebiets landwirtschaftlich genutzt. Über die Linie U76, der sogenannten K-Bahn, die zwischen Düsseldorf Hauptbahnhof und Krefeld verkehrt und mit der Haltestelle Kamperweg eine unmittelbare Anbindung an das Entwicklungsgebiet hat sowie durch die Nähe zum Bahnhof Meerbusch-Osterath, ist das Gebiet „Kalverdonk" verkehrstechnisch gut an den ÖPNV angebunden.

Als Grundlage der Entwicklung des Bau-



Aktuelle Situation der Entwicklungsfläche | NRW.URBAN

gebiets hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch im August 2020 die Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das 37 Hekar große Gebiet sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gefasst.

Kooperative Baulandentwicklung

Die Stadt Meerbusch hat sich mit der geplanten Baugebietsentwicklung im Bereich „Kalverdonk" erfolgreich um die Aufnahme in das vom Land Nordrhein-Westfalen geförderte Programm „Kooperative Baulandentwicklung" beworben. Sie wurde im Februar 2020 in das Landesprogramm aufgenommen. Mit diesem werden ausgewählte Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnbauflächen unterstützt. Darunter vor allem kleinere Kommunen und Gemeinden im Speckgürtel von Ballungsräumen und Metropolen, da diese als Wohnstandorte immer beliebter werden und entsprechend vor immer größer werdenden Herausforderung bei der Wohnraumversorgung stehen. Im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung wird nicht nur an das Ergebnis der Planung, sondern auch den Planungsprozess selbst hohe Ansprüche gestellt.

Verbunden mit der Aufnahme in das Landesprogramm sind verbindliche Zielvorgaben, die insbesondere auf Vielfalt und Qualität in den geplanten Quartieren abzielen. Eine zentrale Vorgabe ist unter anderem die Realisierung von mindestens 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau im Entwicklungsgebiet. Eines der Leitziele ist es somit bezahlbares Wohnen in einer hohen städtebaulichen Qualität zu realisieren.

Zur Unterstützung der Kooperativen Baulandentwicklung wird den ausgewählten Kommunen mit NRW.URBAN eine „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit" zur Seite gestellt. Gemeinsam mit den Projektverantwortlichen der Stadt Meerbusch kümmern sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von NRW.URBAN als Treuhänder um die erfolgreiche Planung und Umsetzung der Baulandentwicklung. NRW.URBAN erwirbt die für die Baulandentwicklung notwendigen Grundstücke im Namen der Kommune. Dafür erhält sie über eine Landesbürgschaft die notwendigen Mittel zur Finanzierung von der NRW.BANK. NRW.URBAN plant und baut die Erschließung, kümmert sich um die Vermarktung der Baugrundstücke und ist für das gesamte Projektmanagement zuständig. Hierunter fällt zum Beispiel die Organisation von Wettbewerbsverfahren, Vergabeverfahren und Bürgerbeteiligungen. Die zentrale Steuerungshoheit bleibt allerdings bei der Kommune.

Städtebaulicher Wettbewerb

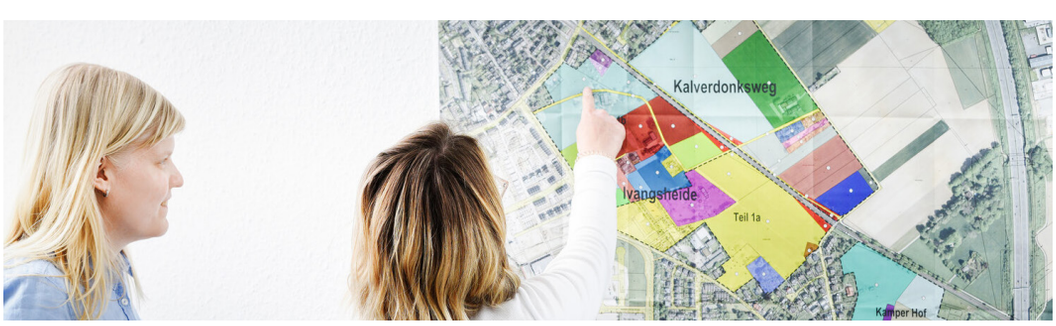
Um ein qualitativ hochwertige Entwicklung des Baugebiets zu erreichen, haben sich die Projektbeteiligten für die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs entschieden. In diesem sollen qualifizierte Planungsbüros eine architektonische und landschaftliche Vielfalt für das Baugebiet entwickeln. Die Aufgabe der Planenden war es, das Gebiet Kalverdonk gestalterisch und konzeptionell zu überplanen.

Hierfür wurde ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren angestrebt. In einer ersten Planungsphase standen die grundsätzlichen Rahmenbedinungen in Hinblick auf den Denkmalschutz, städtebauliche Positinierungen sowie Kubaturen und Höhenentwicklungen im Fokus. Die erzielten Ergebnisse der ersten Phase bildeten die Grundlage für die zweite Planungsphase, die in Form eines Realisierungswettbewerbs anschließt. Ziel dieser Wettbewerbsphase war es, eine detaillierte Überplanung des Gebiets zu erzielen, die in eine konkrete Umsetzung gebracht werden kann.

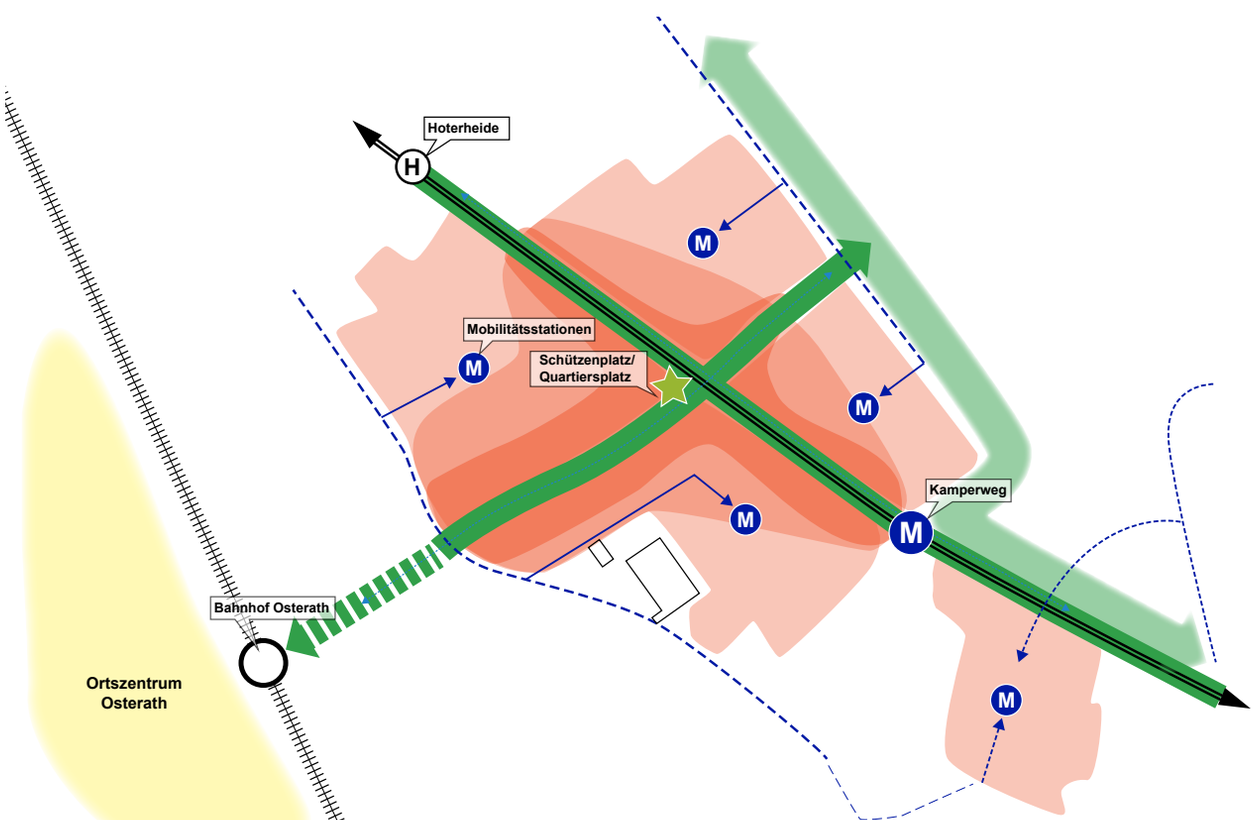
Während beider Wettbewerbsphasen waren verschiedene Dialogformate zur Beteiligung der Bürgerschaft vorgesehen.

Zusammenarbeit mit der TU Dortmund

Um erste städtebauliche Ideen zu entwickeln und eine innovative Auseinandersetzung mit dem Plangebiet zu fördern, entstand in Meerbusch eine Kooperation mit der TU Dortmund. Studierende der Raumplanung haben sich in zwei verschiedenen Seminaren intensiv mit der 37 Hektar großen Fläche auseinander gesetzt. Begleitet wurde das Seminar von Michael von der Mühlen, ehemaliger Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, und durch Stephan Schmickler, ehemaliger Stadtbaurat der Stadt Bergisch Gladbach.



Der Arbeitsauftrag der Studierenden lag insbesondere darin ein Leitbild zu entwickeln, wie sich das neue Baugebiet harmonisch in die teils dörflichen Bestandsstrukturen einfügen kann und gleichzeitig innovative Ansätze für modernes Wohnen und Arbeiten vor Ort zu entwickeln. Auch multimodale Mobilitätskonzepte sowie eine besondere Beachtung von Klimaschutzaspekten spielten eine wichtige Rolle in der Aufgabenstellung der Studierenden. Die in einem ersten Seminar entwickelten städtebaulichen Ideen wurden durch konzeptionelle Planungsansätze in einem zweiten Seminar vertieft. Das nach zusammenführen der Erkenntnisse aus beiden Seminaren entstandene Leitkonzept sowie die daraus abgeleiteten Thesen *(vgl. Seite 10)* stellten die Diskussionsgrundlage des breitangelegten Dialogprozesses und der daran anschließenden Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs dar.



Grundlegendes Leitbild der geplanten Entwicklung | NRW.URBAN

Städtebau und Dichte

- durchmischtes Quartier
- drei Geschosse + Staffelgeschoss
- abnehmende Geschossigkeit mit Entfernung zu den zentralen Achsen
- mit zunehmender Dichte mehr qualifizierte Grünflächen
- unterschiedliche Wohnformen
- verschiedene Zielgruppen (Haushaltsgrößen, Alter etc.)
- ergänzende Nutzungen (Arbeit, Freizeit, Versorgung)

Natur, Landschaft und Klima

- klimaneutrales Plangebiet
- multifunktionale öffentliche Grünflächen
- entlang zentraler Achsen großflächige, qualifizierte Grünflächen
- Bestandsgrün und schützenswerte Strukturen integrieren
- Verbindung von Bestandsgrün und städtischen Freiraumstrukturen

Mobilität und Verkehr

- autoarmes Quartier
- alternative Mobilitätsangebote
- Einbeziehung der K-Bahn
- attraktives Quartier für Fußgänger & Radfahrer
- untergeordnete Rolle des Autoverkehrs
- Anbindung an örtliche & regionale Verkehrsverbindungen
- Erschließung hauptsächlich über Fuß- und Radwege
- ruhender Verkehr in Quartiersgaragen

Identität des Ortes

- Schützenplatz als zentraler Bestandteil des Gebiets
- Schützenplatz zum Quartiersplatz umfunktionieren
- Quartier für Meerbuscher
- neue Qualitäten für ganz Osterath
- typische & maßstäbliche Strukturen, die sich in den Bestand integrieren
- prägende Orte in der Gesamtentwicklung berücksichtigen

Thesen aus den studentischen Arbeiten für die Entwicklung des Gebiets | plan-lokal

BAULANDENTWICKLUNG IM DIALOG

In dem geplanten Baugebiet am Ortsrand von Meerbusch-Osterath soll ein durchdachtes, nachhaltig ausgerichtetes Wohnquartier mit großem Grünanteil und hoher Lebensqualität für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner entstehen. Dabei steht das Zusammenwachsen von Alt und Neu auf städtebaulicher und gesellschaftlicher Ebene ebenso im Fokus wie die Funktionen Wohnen, Arbeiten sowie Erholung und Freizeit. Angedacht sind vor diesem Hintergrund neben der Erweiterung der bestehenden Grundschule, der Neubau einer Kita sowie die Integrierung des Schützenplatzes. Um diese geplanten Entwicklungen nicht nur für die zukünftige Bewohnerschaft, sondern auch für die bereits in Osterath lebende Bevölkerung attraktiv zu gestalten, findet ein breit angelegter Dialogprozess statt, in den möglichst diverse Gruppen einbezogen werden. Ziel ist es auch, durch die Einbindung der Meerbuscherinnen und Meerbuscher wichtige Informationen über das Plangebiet und dessen mögliche Einbindung in den Stadtteil zu erhalten. Verschiedene Beteiligungsmöglichkeiten sollen nicht nur die Akzeptanz in der Bevölkerung, sondern auch eine qualitativ hochwertige Entwicklung mit nachhaltiger Wirkung fördern.

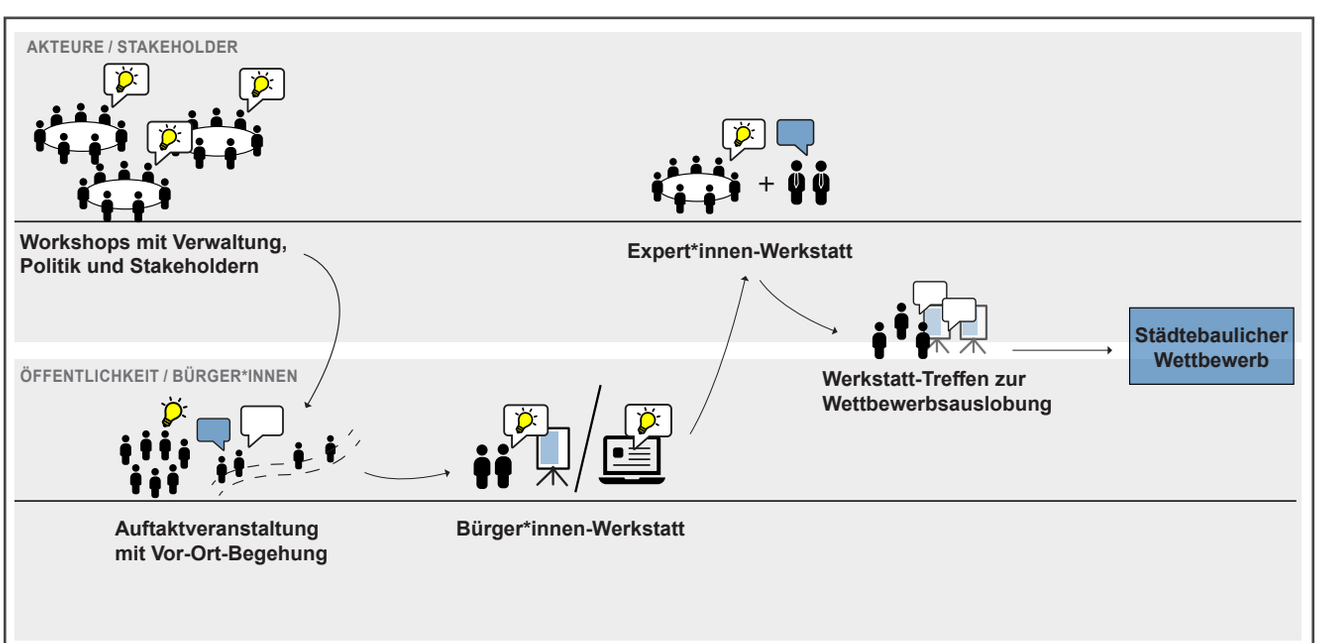
Im Kontext des Planungsprozesses verstehen die Stadt Meerbusch und NRW.UR-

BAN die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Mitwirkungsmöglichkeiten in Form einer intensiven Einbindung von interessierten Bürgerinnen und Bürgern als einen zentralen Baustein zum Erfolg des Projektes. Um den Prozess möglichst ergebnisoffen und transparent zu gestalten, wurde das Dortmunder Planungs- und Kommunikationsbüro plan-lokal beauftragt, die dialogorientierte Öffentlichkeitsbeteiligung mitzugestalten und zu moderieren.

Zeitgleich werden vor der Konkretisierung der Planungen die weiteren Rahmenbedingungen des Projektes geklärt und daraus weitere Verfahrensschritte abgeleitet. Hierzu wurden verschiedene Fachgutachten zu den Themen Verkehr, Lärm, Artenschutz und Bodenbeschaffenheit beauftragt.

Prozessablauf

Für die Erreichung der gesetzten Ziele war ein mehrphasiger Beteiligungsprozess vorgesehen, in welchem die Ergebnisse im Laufe des Verfahrens weiterentwickelt, konkretisiert und regelmäßig überprüft und diskutiert worden sind. Verschiedene Dialogbausteine, die in Form von Veranstaltungen möglichst diverse Zielgruppen ansprechen, sollten zu einer umfassenden und hochwertigen Auslobung des geplanten zweiphasigen städtebaulichen Wettbe-



Ablauf des Dialogprozesses | NRW.URBAN

werbs führen.

Hierzu verfolgte der Beteiligungsprozess zwei eng miteinander verzahnte Stränge: Zum einen die Beteiligung von Akteurinnen und Akteuren aus Verwaltung, Politik und dem Osterather Sozial- und Vereinswesens, die im Prozess als Stakeholder bezeichnet werden. Zum anderen wurde die breite Öffentlichkeit, die Bürgerinnen und Bürger Osteraths sowie weitere Interessierte, in einer zweiten Veranstaltungsreihe mit Unterstützung des Büros plan-lokal in den Prozess einbezogen. Die Erkenntnisse aus beiden Beteiligungssträngen sind Inhalt der vorliegenden Dokumentation.

Alle in den einzelnen Veranstaltungen erzielten Ergebnisse wurden nach jeder dieser aufbereitet und in den darauffolgenden Dialogformaten weiterentwickelt. Zusammengeführt wurden beiden Beteiligungsstränge in einer abschließenden Veranstaltung für alle Interessierten. Diese fand im Vorfeld der geplanten Wettbewerbsauslobung statt, sodass ein tragfähiger Konsens Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs ist.

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde der Dialogprozess um digitale Angebote ergänzt. So wurden mehrere Veranstaltungen in denen lediglich eine begrenzte Teilnehmendenzahl zulässig war, zusätzlich live online auf der Projekthomepage übertragen. Die Bürger*innen-Werkstatt im Januar 2022 fand zudem gänzlich digital statt. Darüber hinaus gab es die Möglichkeit sich über die eingerichetete Projekthomepage über das Verfahren und den aktuellen Sachstand zu informieren. Hierüber wurde zudem die Möglichkeit gegeben direkt Kontakt zu den Projektverantwortlichen aufzunehmen und Anregungen und Hinweise zu geben sowie Fragen zu stellen.

Dialogbausteine

Nachfolgend werden die einzelnen Dialogbausteine erläutert und die daraus gewonnen Erkenntnisse und Anregungen zusammenfassend beschrieben. Ausführliche Dokumentationen der einzelnen Veranstaltungen sind auf der Projekthomepage abrufbar (www.baulandentwicklung-kalverdonk.de).

Expert*innen-Workshops

Als ein erster Beteiligungsschritt fanden im August 2021 drei aufeinanderfolgende Workshops mit Teilnehmenden aus den Fachbereichen der Stadtverwaltung Meerbusch, den Mitgliedern des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch sowie mit Bürgerinnen und Bürgern von Vereinen und Interes-

sensverbänden aus Meerbusch-Osterath, den sogenannten Stakeholdern, statt. Im Erwin-Heerich-Haus in Meerbusch-Osterath diskutierten die Teilnehmenden in moderierten Workshops über mögliche Ziele und Rahmenbedingungen der Baugebietsentwicklung „Kalverdonk“.

Auf Grundlage der Erkenntnisse der Studentischen Arbeiten wurde anhand der Themencluster Städtebau & Dichte, Natur, Landschaft & Klima, Mobilität & Verkehr sowie Identität des Ortes über erste städtebauliche Ideen gesprochen.

In allen drei Workshops entstanden recht einheitliche Ergebnisse. Die Teilnehmenden wünschten im Allgemeinen eine hohe städtebauliche Qualität, die sich durch eine lockere Bebauung und die Schaffung von Treffpunkten auszeichnen soll. Zudem sollen attraktive Grün- und Freiflächen entstehen und gleichzeitig schützenswerte Grünstrukturen im Gebiet erhalten bleiben. Ein weiterer wichtiger Punkt war für die Teilnehmenden eine innovative Planung in Hinblick auf Klimaanpassungen und Verkehrskonzepte. So sollen attraktive Straßenräume entstehen in denen das Auto eine untergeordnete Rolle spielt. Grundsätzlich betonten die Teilnehmenden die Relevanz eines Mehrwertes für ganz Osteraths durch die geplanten Entwicklungen. In diesem Zusammenhang wurde insbesondere der Erhalt des dörflichen Charakters gefordert.

Kontrovers diskutiert wurde unter anderem die Größe des geplanten Entwicklungsgebiets. Hier sprachen sich die Teilnehmenden für eine Erschließung in verschiedenen Teilabschnitten aus, die sich über mehrere Jahre erstreckt und bedarfsorientiert ist. Ein besonderes Anliegen war den Stakeholdern eine Attraktivierung des Osterather Schützenplatzes.

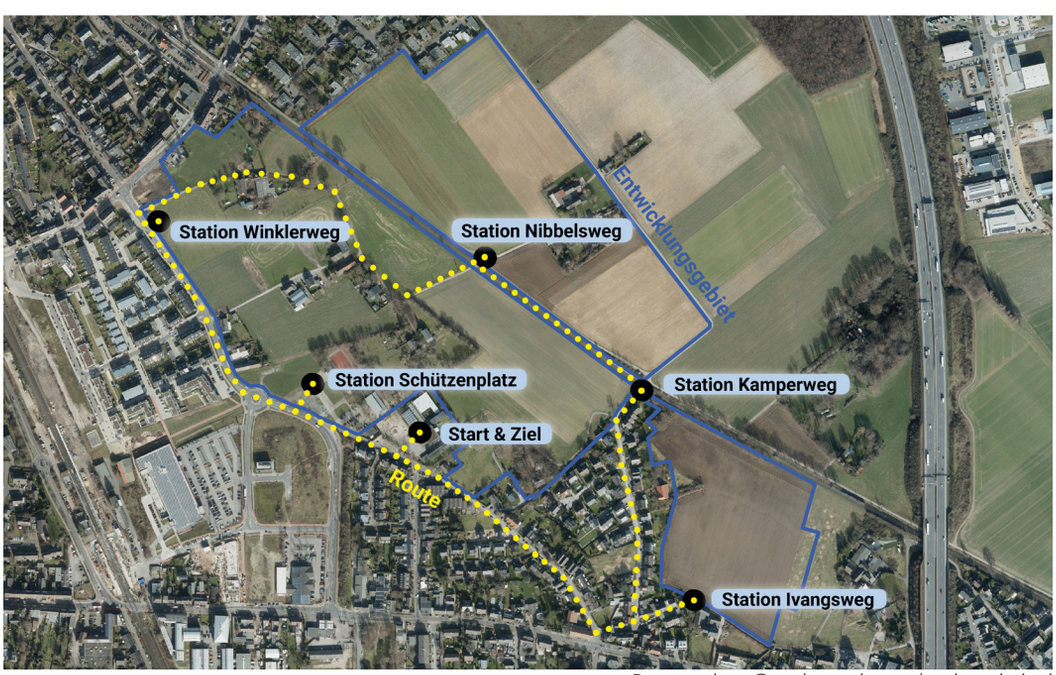
Auftaktveranstaltung

Den Start der Öffentlichkeitsbeteiligung stellte die Auftaktveranstaltung mit einer gemeinsamen Ortsbegehung und anschließender Informationsveranstaltung Ende Oktober 2021 dar. Ziel der Veranstaltung war es insbesondere über das geplante Bauvorhaben zu informieren sowie die Projekthintergründe zu erläutern. Erste Anregungen konnten gesammelt sowie Rückfragen beantwortet werden.

Die Auftaktveranstaltung startete mit einer gemeinsamen Ortsbegehung des 37 Hektar großen Plangebiets. Aufgeteilt in vier Gruppen begaben sich die rund 100 Teilnehmenden gemeinsam mit Projektverantwortlichen von NRW.URBAN, der Stadt Meerbusch sowie dem Moderationsteams des Büros plan-lokal auf einen

etwa 1,5 stündigen Rundweg durch das Entwicklungsgebiet. Hierbei erläuterten sie die Rahmenbedingungen und Ziele der geplanten Baulandentwicklung. Inputs zu den bekannten vier Themenclustern (Städtebau & Dichte, Natur, Landschaft & Klima, Mobilität & Verkehr, Identität des Ortes) beleuchteten an fünf verschiedenen Stationen das breite Themenspektrum der geplanten Entwicklung. Die Route führte von der Nikolausschule zum Ivangswegs, der Bahnstation Kamperweg, entlang des Nibbels- und Winklerwegs mit Halt am Schützenplatz. Neben der Vermittlung von Informationen wurde den Teilnehmenden die Möglichkeit gegeben, erste Fragen zu stellen und Anregungen zu platzieren.

Im Anschluss an die Begehung des Plangebiets fand am Nachmittag eine Informationsveranstaltung in der Aula der Nikolaus-Schule in Meerbusch-Osterrath in unmittelbarer Nähe zum geplanten Entwicklungsgebiet statt. Während dieser wurden die Projekthintergründe genauer beleuchtet und die Rahmenbedingungen sowie der aktuelle Planungsstand vorgestellt. Der Veranstaltungsteil wurde aufgrund pandemiebedingter Einschränkungen der Teilnehmendenzahl als hybrides Format durchgeführt. Alle Interessierten konnten der Veranstaltung live über einen Videomitschnitt auf der Projektwebseite folgen.



Route der Ortsbegehung | plan-lokal

Die Veranstaltung gliederte sich in drei Programmblöcke. In jedem dieser stand zu Beginn eine Interviewrunde zu verschiedenen Themenkomplexen. Im Anschluss daran wurde die Diskussion für das Publikum geöffnet und die Bürgerinnen und Bürger konnten in den direkten Austausch mit den Projektbeteiligten treten. Die erste Interviewrunde mit Bürgermeister Christian Bommers, dem technischen Beigeordneten Michael Assenmacher sowie Ludger Kloidt, Geschäftsführer von NRW.URBAN, äußerten sich zu den Hintergründen und Rahmenbedingungen der Baugebietsentwicklung im Kalverdonk. Im Anschluss daran standen sie für Fragen der Bürgerschaft bereit.

In einer zweiten Diskussionsrunde stellten Michael von der Mühlen und Stephan Schmickler im Gespräch mit Moderator Thomas Scholle die Hintergründe der Zusammenarbeit mit der TU Dortmund vor. Sie beschrieben die Inhalte und Stärken der Studentischen Arbeiten, machten jedoch auch deutlich, wo die Grenzen der Arbeiten liegen und dass diese lediglich als Grundlage weiterer planerischer Auseinandersetzungen mit dem Entwicklungsgebiet zu verstehen seien.

Eine dritte Gesprächsrunde mit bürgerschaftlichen Vertreter*innen beleuchtete unter anderem die in einer ersten Expert*innen-Werkstatt erzielten Erkennt-

Impressionen der Auftaktveranstaltung | plan-lokal

nisse zur Entwicklung des Gebietes. Prof. Norbert Schöndeling von der Osterather St. Sebastianus Bruderschaft sowie Markus Fucken, Vorsitzender des örtlichen Schützenvereins, berichteten von den Ergebnissen der ersten Workshopreihe, die im August 2021 stattfand. Zudem äußerten sie sich zu Erwartungshaltungen und Hoffnungen, die sie mit der geplanten Baulandentwicklung verbinden. Darüber hinaus erläuterte Prof. Schöndeling einige geschichtliche Hintergrundinformationen zum Gebiet Kalverdonk und betonte deren Bedeutung für den Ortsteil.

Die Anregungen und Hinweise der Teilnehmenden während der Diskussionsrunden und im Zuge der Ortsbegehung im Vorfeld der Informationsveranstaltung sind auf der nachfolgenden Seite zusammengefasst.

Impressionen der Auftaktveranstaltung | plan-lokal

Städtebau und Dichte

- Sorge um Diskrepanz zwischen innovativer Planung und späterer Realisierung
- verhindern, dass K-Bahn zur räulichen Trennung führt
- Unterbringung von Versorgungs- und Bildungseinrichtungen im Gebiet
- Lob der studentischen Arbeiten bzw. Entwürfe
- Einbindung einer neuen Turnhalle im Plangebiet
- ergänzende Nahversorgung

Natur, Landschaft und Klima

- möglichst wenig Versiegelung
- naturnahe Grün- und Freiräume (auch als Versickerungsflächen)
- Erhalt bestehender Grünstrukturen
- Schutz des alten Baumbestandes im Gebiet
- möglichst ökologische, klimaneutrale Bauweise
- erweitertes Sportangebot im Plangebiet
- Outdoor-Bogenschießanlage

Mobilität und Verkehr

- Sorge um zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastung auf bereits bestehende Verkehrswege & die Bestandsbebauung
- Hervorhebung der Anbindung des Gebiets an K-Bahn
- engere Taktung der K-Bahn
- innovatives Mobilitätskonzept (autofreies Quartier, Multimodalität, Mobilitätshubs)
- verbindende Rad- und Fußwege über das Plangebiet hinaus
- reduzierter Autoverkehr mit gleichzeitigem Fokus auf Fuß- und Radverkehr

Identität des Ortes

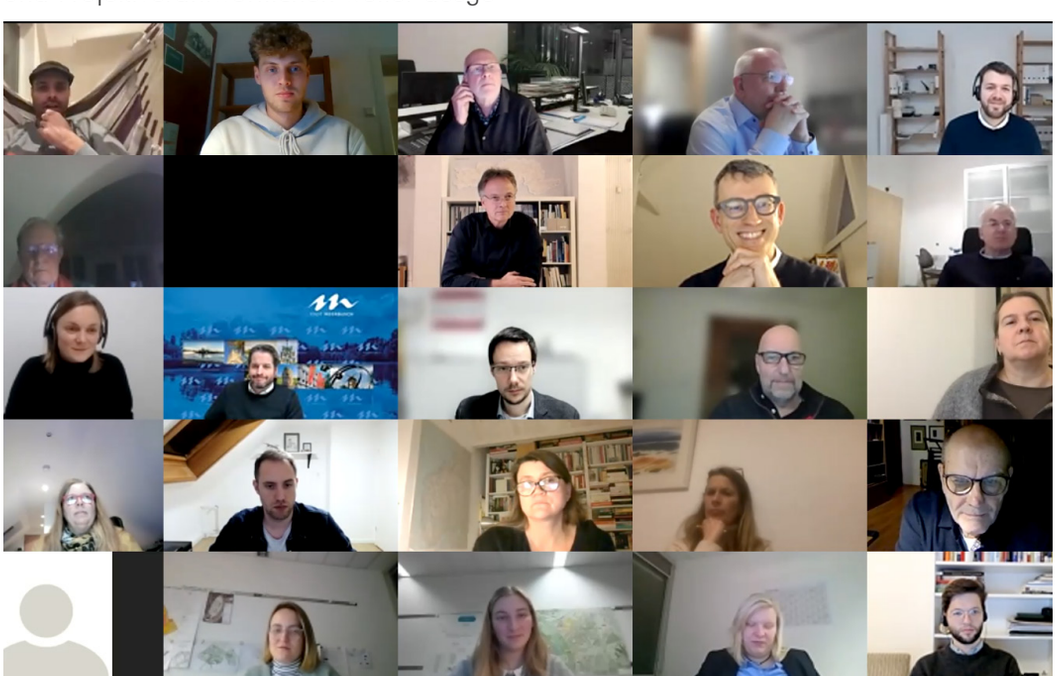
- identitätsstiftende landwirtschaftlich geprägte Elemente erhalten
- Nutzung des Plangebiets als Naherholungsgebiet
- Erhalt des dörflichen Charakters von Osterath
- Befürchtung einer Überfremdung durch hohe Zahll geplanter Wohneinheiten
- Sorge um Verlust der landwirtschaftlichen Elemente
- Schützenplatz als städtebauliche Verbindung zwischen Bestand und Neubau
- Wunsch nach intensiver Aufwertung des Schützenplatzes
- multifunktionale Ausrichtung des Schützenplatzes

Anregungen aus der Bürgerschaft während der Auftaktveranstaltung | plan-lokal

Digitale Bürger*innen-Werkstatt

Aufgrund coronabedingter Kontaktbeschränkungen musste die ursprünglich in Präsenz geplante Bürger*innen-Werkstatt Anfang Januar 2022 vollständig digital stattfinden. Über das Videokonferenzprogramm Zoom kamen rund 80 interessierte Bürgerinnen und Bürger zusammen, um über die inhaltliche Ausrichtung der geplanten Baugebietsentwicklung zu diskutieren und gemeinsam die in den bisherigen Veranstaltungen zusammengetragenen Ideen für das Gebiet zu konkretisieren. Zentraler Programmpunkt der digitalen Werkstatt stellte eine rund 90-minütige Arbeitsphase dar, in der die bisherigen Erkenntnisse des Dialogprozesses im Gespräch zwischen Teilnehmenden und Projektverantwortlichen weiter ausgearbeitet und Haltungen zu bisherigen Ergebnissen ausgetauscht wurden.

Nach einer Begrüßung durch Bürgermeister Christian Bommers und einführenden Worten des Moderators Thomas Scholle bot ein Rückblick auf den bisherigen Prozess im Rahmen der der kooperativen Baulandentwicklung „Kalverdonk" einen Überblick über den Sachstand der vorbereitenden Planungen und den Erkenntnisse aus den vergangenen Beteiligungsformaten. Diese bildeten die Grundlage für die an das Plenum anschließende Arbeitsgruppenphase. Bereits mit Anmeldung zur Veranstaltung konnten sich die Teilnehmenden für eine Arbeitsgruppe entscheiden, um an für sie besonders relevanten Themen mitzuwirken.



*Ausschnitt aus der digitalen Bürger*innen-Werkstatt | plan-lokal*

Die Teilnehmenden konnten sich in den rund 90 Minuten mit den Projektbeteiligten der Stadt Meerbusch und NRW.URBAN zu dem Inhalten der jeweiligen Fokusthemen austauschen. Unter Moderation des Teams des Kommunikationsbüros planlokal wurde anhand verschiedener vorformulierter Statements über die Inhalte der geplanten Entwicklung diskutiert. Grundlage hierfür waren die Ausgangsthesen aus den studentischen Arbeiten, welche anhand der Erkenntnisse und Anregungen aus den ersten beiden Beteiligungsschritten weiterentwickelt wurden.

Die Diskussion des Themenfelds Städtebau & Dichte drehte sich insbesondere um verträgliche Maßstabebenen im neuen Quartier, wie beispielsweise Geschossigkeiten, verschiedene Gebäudetypologien oder einer angemessenen baulichen Dichte. Auch die Frage nach Nutzungsmischungen sowie innovative Wohnformen oder Zielgruppen der Entwicklung beschäftigten die Teilnehmenden. Die Arbeitsgruppe Natur, Landschaft & Klima diskutierte insbesondere über den Erhalt bestehender Grünstrukturen und die Qualitäten zukünftig entstehender Freiflächen. Besonders der Aspekt einer klimaneutralen Entwicklung im Plangebiet war für die Teilnehmenden von großer Bedeutung. Das Thema Mobilität & Verkehr wurde kontrovers diskutiert. Den Teilnehmenden war insbesondere gelungene Integration des Entwicklungsgebiets bezüglich seiner verkehrlichen Erschließung wichtig. Eine Anbindung des Neubaugebietes sei insbesondere über den Winklerweg und den vorhandenen Kreisverkehr anzustreben, um Lärm- und Verkehrsbelastungen auf die umliegende Nachbarschaft - wie dem Wienenweg - zu vermeiden Aufgeschlossen zeigten sich die Teilnehmenden in Hinblick auf innovative, wandelbare Verkehrskonzept sowie eine hohe Lebensqualität im Straßenraum.

(Zusammenfassung der Ergebnisse auf Seite 21)

Im Anschluss an die Arbeitsgruppenphase wurden die Ergebnisse im Plenum vorgestellt und alle Teilnehmenden konnte diese kommentieren und Rückfragen stellen. In dieser Diskussionsrunde wurde vielfach Lob für den breit angelegten Dialogprozess und der frühzeitigen Integration der Belange der Bürgerinnen und Bürger Osteraths geäußert. Doch auch konstruktive Kritik an den Planungen wurde vorgetragen, die mit den expliziten Aufforderungen verbunden waren, die innovativen Ideen, der Bürgerinnen und Bürger auch in die Umsetzung zu bringen und eine nachhaltige, zukunftsorientierte Entwicklung zu forcieren.

Städtebau und Dichte

- vielseitige Gebäude- und Wohnformen (insbesondere Doppel- und Reihenhäuser)
- sozial durchmischtes und familienfreundliches Quartier
- bezahlbarer Wohnraum (mind. 30 % geförderter Wohnungsbau)
- Lärmschutz zur Autobahn A 57 und K-Bahn
- innovative Umnutzung der Gehöfte bspw. zu gemeinschaftlichen Wohnformen
- geringe Flächenaktivierung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Bildungs- und Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche

Natur, Landschaft und Klima

- ökologische Funktionen öffentlicher Freiräume (Biotope und Frischluftschneisen)
- Fokus auf Artenschutz und Erhalt von Lebensräumen für Flora & Fauna
- nutzbare Retentions- und Versickerungsflächen
- zukunftsweisende und nachhaltige Energiekonzepte
- Gleichwertigkeit von Wohnraumetablierung und Bewahrung der Natur
- Richtwerte und Vorgaben zur Versiegelung und klimaresilienten Pflanzenarten
- gemeinschaftliche Grünflächen zur Förderung des sozialen Miteinanders

Mobilität und Verkehr

- Vermeidung von Verkehrsbelastungen auf die umliegende Nachbarschaft
- Anreize schaffen durch attraktive Preisgestaltung der Bahn-Tarife
- Notwendigkeit engerer Taktung zur Bewältigung künftiger Verkehrsmengen
- Vermeidung von Lärm- und Verkehrsbelastungen auf Umgebung
- Anbindung des Quartiers über den Winklerweg und vorhandenen Kreisverkehr
- zukunftsgerichtete Fortbewegungsmöglichkeiten bspw. On-Demand Angebote
- Skepsis bzgl. der Umsetzung eines autofreien Wohnquartiers
- Sicherstellung einer wandelbaren Infrastruktur
- Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen und Heckenstrukturen

Identität des Ortes

- Vermeidung eines Konkurrenzstandorts zum Osterather Ortszentrum
- Schützenplatz als Ort der Begegnung für Alt- und Neu-Osterrather
- Stärkung des Gemeinschaftsgefühls und des Miteinanders
- Integration der neuen Bewohner*innen in Osterath
- Erhalt des dörflichen Charakters
- Erhalt des Bereichs als Naherholungsgebiet
- Vermeidung von (Nutzungs-)Konflikten im Entwicklungsgebiet

*Anregungen aus der Bürgerschaft während der digitalen Bürger*innen-Werkstatt | plan-lokal*

Expert*innen-Werkstatt

Zur Weiterentwicklung der erzielten Ergebnisse fand am 02. März 2022 eine weitere Expert*innen-Werkstatt mit den Mitgliedern des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbush, Vertreter*innen der Stadtverwaltung Meerbusch sowie Stakeholder bzw. Vereinsvertreter*innen aus Meerbusch und insbesondere Osterath statt. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde auch diese Veranstaltung digital durchgeführt. Ziel der Werkstatt war es, die Leitlinien und konkrete Vorgaben der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs für die Baugebietsentwicklung „Kalverdonk“ anhand der vier bekannten Themenclustern zu definieren. Nach einer kurzen Vorstellung der Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsprozesses erfolgte die Diskussion und Weiterentwicklung dieser in Kleingruppen.

Im Themenfeld „Städtebau & Dichte“ regten die Teilnehmenden neben der Erweiterung der sozialen Infrastruktur die Etablierung ergänzender Nutzungen im Gebiet an. Die Teilnehmenden betonten die Relevanz des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und der bedarfsorientierten und zeitgemäßen Ausgestaltung des Baugebiets, um eine nachhaltige Entwicklung zu initiieren. Die Diskussionen im Themenfeld „Natur, Landschaft & Klima“ beschäftigten sich auch insbesondere mit der klimaresilienten und klimagerechten Entwicklung des Gebietes. Hier erwarten die Teilnehmenden eine angepasste, innovative Bebauung und aktive Berücksichtigung der Natur. Wie bereits in vergangenen Veranstaltungen wurde die Relevanz multifunktionaler, erlebbarer Grün- und Freiflächen betont, die einen Mehrwert für den gesamten Stadtteil darstellen und Aufenthaltsqualitäten schaffen. Ebenfalls bekräftigt wurden die bisherigen Ergebnisse aus dem Themenfeld „Mobilität & Verkehr“. Neben einem innovativen Mobilitätskonzept mit einer untergeordneten Rolle des Autos erwarten die Teilnehmenden eine Förderung des Fuß- und Radverkehrs durch angepasste Planungen. Insbesondere die Erarbeitung verkehrlicher Lösungen ohne Belastung der aktuellen Infrastruktur wurde angemahnt. Der Kamper- und Wienenweg soll nicht als zentrale Haupterschließung dienen. Im Themenfeld „Identität des Ortes“ wurde wiederholt vor allem über die erwartete Multifunktionalität und Aufenthaltsqualität des Schützenplatzes gesprochen. Auch die Relevanz des Lärmschutzes im Gebiet – insbesondere auf den Frei- und Grünflächen – war ein vielfach diskutiertes Thema während der Expert*innen-Werkstatt.

Werkstatt-Treffen

Aufbauend auf den Ergebnissen des bisherigen Prozesses fand am 05. April die vorerst letzte Dialogveranstaltung im Rahmen des Beteiligungsprozesses im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs im Sitzungssaal des Erwin-Heerich-Hauses in Meerbusch-Osterath statt. Ein an die Corona-Situation angepasstes Veranstaltungskonzept ermöglichte die Teilnahme von rund 30 Personen vor Ort. Zusätzlich wurde die Veranstaltung via Livestream auf der Projekthomepage ins Internet übertragen. Vorrangiges Ziel des Werkstatt-Treffens war es, die in den bisherigen Werkstätten gemeinsam erarbeiteten Ergebnisse zusammenzuführen, um gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie interessierten Stakeholdern die daraus abgeleiteten Rahmenbedingungen des anschließenden städtebaulichen Wettbewerbs final abzustimmen.

Zu Beginn der Veranstaltung wurde, nach begrüßenden Worten durch Bürgermeister Christian Bommers, ein Rückblick auf den Beteiligungsprozess gegeben. Jennifer Boländer, Projektmanagerin bei NRW. URBAN, erklärte, wie in den verschiedenen Veranstaltungen die Inhalte, welche maßgeblich für die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs und somit für die darauffolgende Entwicklung des

Impressionen des Werkstatt-Treffens | plan-lokal

Planungsgebiets seien, stetig weiterentwickelt, überprüft und konkretisiert wurden. Von den anfänglichen Thesen der Studierenden der TU Dortmund sei man durch den konstruktiven Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern zu einer detaillierten, vielseitigen Wettbewerbsauslobung gekommen. Diese stelle eine gute Grundlage für die kommenden Planungen dar und gleichzeitig gebe man den Planerinnen und Planern genügend Raum, kreativ mit den örtlichen Gegebenheiten umzugehen. Dies sei eine gute Basis für eine qualitativ hochwertige Baugebietsentwicklung. Berichte aus den beauftragten Fachgutachten zeigten, dass es Anpassungen in Bezug auf Schall- und Artenschutz geben müsse, dies aber grundsätzlich keine unüberwindbaren Hürden darstelle. Die Fachgutachten werden nach ihrer finalen Abstimmung auf der Projekthomepage veröffentlicht und sind somit für alle Interessierten einsehbar.

Im Rahmen einer Ergebnisausstellung konnten die Teilnehmenden vor Ort mit den Projektverantwortlichen über die Inhalte der Wettbewerbsauslobung diskutieren. Es konnten weitere Ergänzungen gegeben und Fragen gestellt werden. So konnte die Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb weiter qualifiziert und final mit der interessierten Bürgerschaft abgestimmt werden.

(Zusammenfassung der Anregungen auf Seite 25)

Im Anschluss an die Ergebnissausstellung wurde in einer offenen Diskussionsrunde über den weiteren Prozess gesprochen. Die Teilnehmenden äußerten hohe Erwartungen an die Planungen hinsichtlich innovativer, zukunftsfähiger Ideen mit Mehrwerten für den gesamten Stadtteil. Zum Abschluss der Veranstaltung bedankte sich Bürgermeister Christian Bommers bei allen Teilnehmenden für ihre Beteiligung im Rahmen des bisherigen Dialogprozesses und blickte zuversichtlich auf die kommenden Planungen für das Entwicklungsgebiets Kalverdonk.

Impressionen der Ergenissausstellung während des Werkstatt-Treffens | plan-lokal

Städtebau und Dichte

- nur punktuelle Abweichung von der angedachten Geschossigkeit
- Bebauung in angemessenem Abstand zu Grünstrukturen und Baumbestand
- Etablierung von ergänzenden Einrichtungen (Arbeit, Freizeit und Cafés)
- Forderung nach mutigen, innovativen und nachhaltigen städtebaulichen Lösungen
- Abweichung von Geschossigkeit ausschließlich aus städtebaulichen Gründen
- Wunsch nach Zielvorgabe von Wohneinheiten im städtebaulichen Wettbewerb

Natur, Landschaft und Klima

- ausreichende Verschattung zum Schutz vor Hitze
- Dach- und Fassadenbegrünung
- aktive statt passive Lärmschutzmaßnahmen
- nutzbare grün-blaue Infrastruktur / Wasser als Gestaltungselement
- Plädoyer: Artenschutz ist Klimaschutz
- Dachbegrünung und Photovoltaik als gewinnbringende Kombination
- nachhaltiger Umgang mit Regenwasser (Schwammstadt-Prinzip)
- intelligente Vernetzung von Städtebau, Technik und Landschaft

Mobilität und Verkehr

- Berücksichtigung von autonomen Bussen in Mobilitätsplanung
- Anbindung an überregionale Radwegeverbindungen
- innovative Mobilitätskonzepte mit untergeordneter Rolle des PKW
- ansprechende Gestaltung der Quartiersgaragen
- alternative Mobilitätsformen und zukunftsgerichtete Fortbewegungsmöglichkeiten
- tatsächliche Umsetzung eines autofreien Wohnquartiers fraglich
- Mobilitätskonzepte mit Mehrwert für ganz Osterath
- Sorge vor zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf das Bestandsstraßennetz

Identität des Ortes

- Belebung des Schützenplatzes durch verschiedene Nutzungen
- Etablierung eines Bürger*innenhauses
- Marketing von Beginn an mitdenken
- Neuplanung an der „Maßstäblichkeit Osteraths“ orientieren
- attraktive Angebote auf dem Schützenplatz bspw. Gastronomie
- Begegnungsräume zur Stärkung des sozialen Miteinander
- Erhalt der geschlängelten Wegeverbindungen durch das Quartier
- angepasste Angebote für alle Altersgruppen bspw. Boulepatz, Wassererlebnisse

Anregungen aus der Bürgerschaft während des Werkstatt-Treffens | plan-lokal

Schlüssellochveranstaltung

Im Anschluss an die zweite Arbeitsphase des interdisziplinären städtebaulichen Realisierungswettbewerbs hatten die Bürgerinne und Bürger Osterraths am 16. August 2023 im Erwin-Heerich Haus die Möglichkeit in zwei Zeiträumen die eingegangenen planerischen Entwürfe anzusehen, Rückfragen zu stellen und zu kommentieren.

Im Rahmen der Veranstaltung erhielten die Teilnehmenden Einblick in das gesamte zurückliegende Wettbewerbsverfahren und erlangten insbesondere Kenntnisse über die Wettbewerbsarbeiten. Zu den zentralen Eckpunkten des geregelten Wettbewerbs gehört es, dass die Mitgliederinnen und Mitglieder des Preisgerichts persönlich und unabhängig entscheiden und das die Anonymität der Verfasser bis zum Abschluss der Preisgerichtsentscheidung am darauffolgenden Tag gewahrt werden. Um dies zu gewährleisten, erklärten die Teilnehmenden die Wahrung der Verschwiegenheit über die innerhalb der Schlüsselloch-Veranstaltung erlangten Informationen.

Zu Beginn der beiden Veranstaltungszeiträume begrüßten Christian Bommers, Bür-

Impressionen der Schlüssellochveranstaltung | plan-lokal

germeister der Stadt Meerbusch und Moderator Thomas Scholle die jeweils rund 50 Teilnehmenden. Zum Einstieg wurde die Schlüssellochveranstaltung in das Wettbewerbsverfahren eingeordnet und die Planungsziele vorgestellt. Danach erfolgte eine wertfreie Vorstellung der sechs abgegebenen planerischen Entwürfe der zweiten Wettbewerbsphase durch Jennifer Boländer und David Liepold, NRW.URBAN. Im Anschluss erhielten die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit die abgegebenen Entwürfe in einer Ausstellung anzusehen und Rückfragen zu stellen und zu kommentieren.

(Darstellung der Anregungen der einzelnen Entwürfe ab Seite 28)

Im Anschluss an die offenen Ausstellungsphasen erfolgte eine Zusammenfassung der diskutierten Themen durch die Betreuenden der sechs Entwürfe, um den weiteren Anwesenden einen Überblick zu geben, was in den einzelnen Gruppen besprochen und kommentiert wurde. Zum Abschluss weist Thomas Scholle darauf hin, dass die Ergebnisse der Schlüssellochveranstaltung in Form eines zusammenfassenden Inputs an die am darauffolgenden Tag stattfindende Preisgerichtssitzung eingebracht werden. Jennifer Boländer und Thomas Scholle bedankten sich bei allen Anwesenden für die rege Teilnahme und die gehaltvollen Beiträge.

Impressionen der Schlüssellochveranstaltung | plan-lokal

ENTWURF 1 | BÜROGEMEINSCHAFT: HARTLOCKSTÄDTEBAU, WBP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH & BERGISCHE UNIVERSITÄT WUPPERTAL

- Hofbebauung Wienerweg gelungen
- Aufgelockerte, offene Bauweise; Höfe gelungen
- Erschließung zur K-Bahn und Wienerweg gelungen
- Bessere klimatische Verhältnisse durch Landschaftsbänder
- Erschließung über Goethestr. positiv
- Wohnen „im Park“, keine zentrale Parkanlage wohnumfeldbezogene Grünflächen
- Erschließung über Kreisverkehr positiv
- Landschaftsbänder positiv
- Durchgrünung sehr positiv für Klima + Ökologie + Aufenthaltsqualität
- Erschließung über Kamperweg negativ
- Erhalt der guten Naherholungsfunktion
- Realisierbarkeit in Teilen abhängig von Grundstücksverhandlungen, KP Nibbelsweg/ neue Erschließungsstraße
- Gemeinschaftshof an bestehender Hofanalage
- Verhältnis MFH zu EFH, mehr EFH gewünscht
- Geschossigkeit: fehlende Aussagen/ Darstellung im Plan
- Gesamtversieglungsfläche - Bilanzierung
- „grüne“ Verbindung zum Ortskern aufgreifen (über KV); Tausch Landschaftsband
- grüne Einfassung des Schützenplatzes
- Bauliche Verdichtung/ Konzentration entlang Achse KV - K-Bahn
- Flachdachbegrünung auch bei PV (keine Ausnahmen!)
- Mehr EFH
- Parken/ Laden am Objekt selber
- Ausgewogeneres Verhältnis MFH - EFH; in Anlehnung an Bestand
- Skepsis bzgl. Naherholungs-/ Freiraumqualität entlang der K-Bahn; Takterhöhung
- Idee der Landschaftsbänder positiv; aber Lage und Erschließung der Mikroquartiere/ Wohnhöfe wirken wahllos
- Gute Umsetzbarkeit in Realisierungsabschnitten durch Mikroquartiere
- Dezentrale Lage der Quartiersgaragen je Quartier gut
- Geringe Verdichtung; alles „Zentrale“ ist gut erreichbar
- Positiv Wohnhöfe/ Nachbarschaftsplätze
- Abgeschlossene Mikroquartiere positiv, Identitäten/ Nachbarschaften
- Grüngürtel zieht sich durch das Gebiet
- Offene Bauweise, starke Durchgrünung
- Alle Wohneinheiten Nähe Autobahn: der Lärm ist jetzt schon unerträglich, seit die Lärmschutzwände weg sind. Lärmschutz!
- Zwingend Lärmschutz an S-Bahn
- KEINE ERSCHLIEßUNG über den Kamperweg
- Lange Zufahrt Strümper Str. durch Schrankenanlage verstaut (-)
- Erschließung Kamperweg
- Zweifel an Realisierbarkeit d. Quartiers im Bereich Hof Bremer
- Hof in Teilen überplant!
- Integration des alten Hofs am Nibbelsweg positiv
- Barrierefreie Whg. - Durchmischung
- Durchgrünt, Förderung durch Gemeinschaft durch Höfe

ENTWURF 2 | BÜROGEMEINSCHAFT: ISR - INNOVATIVE STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH, MOLA LANDSCHAFTSARCHITEKT GMBH & MOBILWERK GMBH

- Großer Anteil Agrarflächen
- Klassische Dachformen
- Gute Verteilung der MobHubs
- Multizentralität der Siedlungskomplexe ++
- Erschließung über Wienenweg kritisch
- Zu viele, zu hohe Mehrfamilienhäuser – ich finde das aber gut!
- Hoher Anteil an 3+ Geschossen -negativ-
- Einziger Entwurf, der Spannung über K-Bahn in östl. Richtung nicht macht - positiv
- Erschließung Kamperweg (schlecht)
- Ökolandwirtschaft gut für die Ökologie, Naherholungsfunktion wird erhalten
- Positiv: Frischluftzufuhr erhalten, relativ geringe Versiegelung, hohe Aufenthaltsqualität
- Bereich jenseits K-Bahn geschont - positiv
- Energiekonzept - positiv –
- Verteilung der Mobilitätsstationen +
- Zu dicht südl. K-Bahn nicht gleichmäßig verteilt
- Keine Höhenangleichung zu Bestandsgebäuden, IV Geschosse gegenüber
- Zu stark an den Rändern verdichtet und in der „Mitte“ Landwirtschaft
- Zu dicht & zu hoch bebaut
- Keine Erschließung über Wienenweg und Kamperweg
- Konzept mit landwirtschaftl. Nutzungen ist zu HINTERFRAGEN
- Parken am Objekt (am eigenen Wohnhaus) - E-Mobilität!
- Freistehende Einfamilienhäuser
- Niedrigere Bebauung am Rand als Ansatz zum Bestand und dann höher/ an der Haupterschließung verdichten

ENTWURF 3 | BÜROGEMEINSCHAFT: DE ZWARTE HOND GMBH, KRAFT.RAUM. - LANDSCHAFTSACHITEKTUR UND STADTENTWICKLUNG & SHP INGENIERURE GMBH

- Zentrumsnahe Naherholung + Ensemble Nibbelsweg entfallen, zu dicht bebaut
- Zu viel Bestandsgrün geopfert, Bäume Senke bebaut
- Landwirtschaft mehr Raum geben
- Sehr dichte Bebauung = evtl. auflockern
- Zu wenig Privatsphäre - Anordnung der Häuser überdenken
- Zu dichte Bebauung
- Kleinteiligkeit der „Mobilitätsscheunen“ wird geschätzt
- Erschließung über Kamperweg nicht möglich
- Kita an der Straße schwierig
- Geringe Höhe der Mobilitätsscheunen wird geschätzt
- Nahe Schützenplatzbebauung
- Tolle Dachformen
- Bebauungsanordnung gefällt
- Parkfläche (Grün) wird geschätzt
- Erhaltung der alten Bäume
- Überprüfung der Zugänglichkeit für ältere Menschen/ Familien (Mobilitätsscheunen)
- Der Schützenplatz muss erhalten werden!
- Parken am Objekt selber
- Zu wenig Parkplätze
- Unterstellmöglichkeiten von Fahrrädern etc. a Objekt selber
- Zu dichte Bebauung
- Anordnung des Grüns: schlecht eingebunden - keine Identität
- Zu hohe Versieglung
- Keine Erschließung über den Kamperweg/ Wienenweg
- Barrierefreies Wohnen
- E-Ladestationen
- Mehr aktiver Lärmschutz
- Muss der „öffentliche Park“ gestaltet werden, kann das nicht so bleiben?
- Geschossigkeit an den Bestand anpassen

ENTWURF 4 | BÜROGEMEINSCHAFT: RHEINFLÜGEL SEVERIN, RMP STEPHAN LENZEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN & IGS INGENIEURGESELLSCHAFT STOLZ MBH

- Fortführung Fuß-/ Radweg geht in Haupterschl. am Kreisverkehr über - kritisch!
- Typischer Siedlungscharakter/ familienfreundlich
- Locker bebaute Quartiere
- Viele Reihenhäuser/ Doppelhäuser - passt zum Osterather Charakter
- Erschließungssituation Wienenweg fragwürdig, bleibt Durchfahrt gesperrt?
- Vorteil QG klarer zugeordnet
- Pos.: zusätzliche Gleisquerung
- Senke am Nibbelshof erhalten (Westen)
- Mehr grün für priv. Bereiche/ zu eng/ Stereotyp bebaut
- Sehr massiv, zu viel Flachdach
- Zu eng
- Zu dichte Bebauung, zu enge Erschließungsachsen
- Zu viel Bebauung über die K-Bahn, Naherholungsfunktion stark vermindert
- Aufgelockerte Bebauung
- Eindimensionale Erschließung Kreisverkehr (hohe Belastung)
- Erschließung Goethestr. konfliktträchtig (Mehrbelastung)
- Unstrukturiert, hohe Dichte
- Barrierefreies Wohnen
- Breite Fuß-/ Radweg entsprechend auch für Roller/ MIV evtl. befahrbar gestalten (nicht „zuwuchern“ lassen)
- Bebauung rund um QG unterdimensioniert (RH)
- Randbebauung in der Geschossigkeit der Umgebung anpassen
- Flachdächer mit Begrünung auch bei PV-Nutzung
- Nicht veräußerte Flächen beachten/ nicht beplanen im Bestand (nördl. Bereich)
- Pos. Berücksichtigung/ Einbindung/ Lage an den Freiflächen der Bestandsbebauung
- Pos.: Verteilung/ Struktur Grünflächen
- Pos.: Grünstruktur rund um Kita + Schule
- Pos.: Ansätze Entwässerung Gebiet steht jetzt bereits teilweise unter Wasser
- QG zu groß für das Gebiet, Parkhauscharakter
- Dimensionierung QG

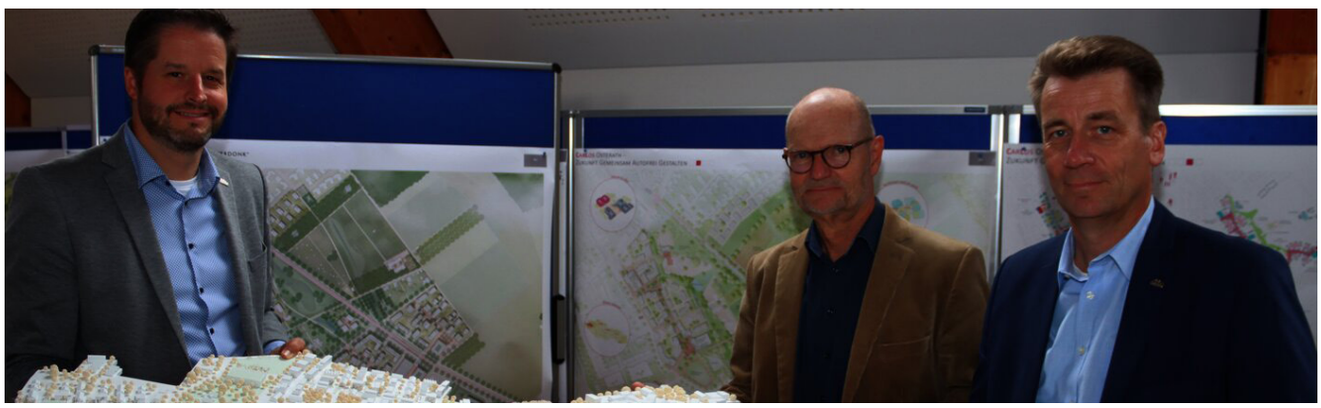
ENTWURF 5 | BÜROGEMEINSCHAFT: SCHALLER ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA, URBANEGESTALT PARTGMBH & SCHÜSSLER-PLAN INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

- Klärung der Querung(en) an der K-Bahn
- Energieversorgung unklar
- Positiv: Grünzug entlang K-Bahn mit Senke (Erhalt) - Frischluftschneise
- Positiv: Grünachse von Landschaft in Ortsmitte - Frischluft
- Geschlossen Blockränder - Hitze verfängt sich
- Große zusammenhängende Freiflächen verführen zu zukünftiger Bebauung
- Einförmige Staffelgeschosse mit 4 Etagen negativ/ langweilig
- Mehrfamilienhaus am Wienenweg geht nicht! Wird kritisch gesehen
- Negativ: Erschließung entlang Kiga
- Erschließung von potentiell 1. BA noch nicht durch Grundeigentum gesichert?
- Schießstand der Schützen durch Erschließung überplant?
- Negativ: Größe der Mobilitätsstationen
- Zu wenige, zu große Quartiersgaragen

- Mehr dezentrale und kleinere Mobilitätsstationen Parken für Bestandsgebäude am Kalverdonkweg bleibt erhalten?
- Grünzug mit Senke gut!
- Freifläche nördlich der K-Bahn nicht funktionell - „zukünftiges Baufeld“ Geschossigkeit zur angrenzenden Bestandsbebauung identisch!
- Insgesamt zu viele Wohneinheiten!
- Keine Erschließung über Kamperweg!
- Anzahl der Stellplätze reicht nicht!
- Parkplätze am Objekt selber!
- Lärmschutz an der K-Bahn!
- Wie Stellplatz in Quartiersgarage mit Solarenergie am Haus versorgen?
- Funktioniert Retention/ Versickerung bei hoch anstehendem Grundwasser?
- Nördlich K-Bahn unnötiger Flächenfraß - keine Bebauung!
- IV/ III Geschosse zu hoch!
- Mehr freistehende Einfamilienhäuser!
- Haupterschließung nicht entlang Kita/ GS!!!
- Quartiersgarage zu massiv!
- Sichere Abstellmöglichkeiten an Objekten für Lastenfahrräder, E-Rollstühle, E-Bikes, Rollatoren!
- P+R an der K-Bahn

ENTWURF 6 | BÜROGEMEINSCHAFT: DEFFNER VOITLÄNDER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA, BURGER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT & MODUS CONSULT ULM GMBH

- Hohe Gebäudedichte zur Landschaft wird kritisch gesehen
- Erschließung über Wienenweg sehr schlecht
- Zu hoher Anteil von tiny Häusern
- Gute Idee mit den Tiny-Häusern
- Gutes Verhältnis von Grünflächen & Gebäuden
- Gut: Frischluftzufuhr, Versickerung, Hitzeregulation
- Zu große Mobilitätsstationen, IV Geschosse!
- 3-Stock-Haus hinter Wienenweg
- Sportdächer sind eine nette Idee
- Quartiersgaragen zu hoch und zu massiv/ dominant
- Zu viele Flachdächer
- Grünachse Ortskern – Schützenplatz mehr hervorheben
- Geschossigkeit zu angrenzenden Gebäuden im Bestand sollte identisch sein.
- Keine Erschließung über den Kamperweg & Wienenweg
- Quartiersgaragen zu hoch + zu massiv
- Stellplatzansatz pro Wohneinheit zu gering
- Hauptbebauung am Feld - zu hoch
- Mobilitätshubs nicht an den Rändern anordnen – eher mittig
- Lärmschutz passiv bei Autobahn nicht ausreichend
- Warum Verdichtung zu den Rändern - besser Mehrgeschossigkeit in Mitte
- Erschließung über Nibbelsweg = Stau am Winklerweg da dort eine Bushaltestelle und Ampel ist!
- Öffentliche Parkplätze wo?
- Warum eine schöne Landschaft um den Nibbelsweg vernichten, damit zugezogene Düsseldorfer da ruhig wohnen können und dann Wienenweg und Kamperweg zuparken?!
- Geschossigkeit passt sich nicht an Bestand an
- Mehr Einfamilienhäuser
- Stellplätze am Haus mit E-Ladestationen
- Fassadenbegrünung für Quartiersgaragen
- Unrealistischer Umgang mit E-Autos: Jeder Hausbesitzer wird sein Auto am Haus laden wollen mit eigenem Strom aus eigener PV-Anlage!



ENTSCHEIDUNG DES PREIS-GERICHTS

In der Preisgerichtssitzung vom 17. August 2023 ist das Preisgericht für den Wettbewerb zur Baulandentwicklung Kalverdonk in Meerbusch-Osterrath zu einem Ergebnis gekommen. Allerdings konnte kein eindeutiger Sieger gefunden werden, sondern es teilen sich zwei Arbeiten den zweiten Platz. Beide Arbeiten fanden viel Zuspruch aus dem Preisgericht, leiden aber an unterschiedlichen Verbesserungspotentialen, welche im Rahmen des weiteren Verfahrens beseitigt werden müssen. Hierfür hat das Preisgericht Empfehlungen für die anschließende Arbeitsphase formuliert.

Unter dem Vorsitz des Ingenieurs Michael von der Mühlen, der von 2014 bis 2017 Staatssekretär im NRW-Bauministeirum warm wurden in mehreren Rundgängen die Wettbewerbsarbieten vorgestellt und die Vor- und Nachteile diskutiert. Im Ergebnis hat das Preisgericht somit insgesamt drei Anerkennungen, einen dritten Preis und zwei zweite Preise vergeben.

Ein zweitplatzierter Beitrag stammt von der Bürogemeinschaft ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH/ MOLA Landschaftsarchitekt GmbH/ Mobilwerk GmbH, dieser wurde mit Blick auf die städtebaulichen Qualitäten besonders hoch vom Preisgericht bewertet. Zukünftig ist unter anderem eine alternative Erschlie-

ßung für einen Teilbereich zu konzipieren, bei der die städtebaulichen Qualitäten erhalten werden können. *(Der Lageplan des Entwurfs befindet sich am Ende dieser Seite, es handelt sich um den Entwurf 2 der Schlüssellochveranstaltung)*

Der weitere zweitplatzierte Beitrag stammt von der Bürogemeinschaft Schaller Architekten Stadtplaner BDA/ urbanegestalt PartGmbB/ Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH und wurde von den Mitgliederinnen und Mitgliedern des Preisgerichts als qualitätsvoll und gut umsetzbar bewertet. Eine Empfehlung des Preisgerichts für die anschließende Verhandlungsphase ist das Überdenken einer anderen Konzeption der Mobilitätsstationen zu Gunsten des Freiraums *(Der Lageplan befindet sich auf der Seite 34, es handelt sich um den Entwurf 5 der Schlüssellochveranstaltung)*. Die weiteren Wettbewerbsarbeiten sind unter der eingerichteten Projekthomepage einzusehen.

Von September bis Oktober konnten die Bürgerinnen und Bürger die eingeretichten Arbeiten in der Form einer öffentlichen Ausstellung erneut betrachten.

2. Preis Wettbewerb Kalverdonk | Bürogemeinschaft: ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, MOLA Landschaftsarchitekt GmbH, Mobilwerk GmbH

2. Preis Wettbewerb Kalverdonk | Bürogemeinschaft Schaller Architekten Stadtplaner BDA, urbanegestalt PartGmbB, Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH

AUSBLICK

Die erzielten Inhalte des breit angelegten, mehrstufigen Beteiligungsprozesses bildeten die Grundlage der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs. Die Auslobung legte die Rahmenbedingungen der Planungen und die darin geforderten Inhalte fest. Die Planungsbüros, welche sich an dem Wettbewerbsverfahren beteiligten, hatten diese Grundlagen in den Entwürfen umzusetzen. Es lag an ihnen die Vorgaben möglichst kreativ umzusetzen und miteinander in Verbindung zu bringen, um qualitativ hochwertige Entwürfe zu erzielen, die später in eine Realisierung gebracht werden können.

Wann mit einer Bebauung des Gebiets „Kalverdonk“ gestartet werden kann, hängt von vielen Faktoren (u.a. Grunderwerb, Wettbewerbsergebnisse, Ablauf des Bebauungsplanverfahrens) ab. Neuigkeiten rund um die Entwicklungen im geplanten Baugebiet „Kalverdonk“ sowie die vollständigen Entwürfe des Wettbewerbs werden auf der eingerichteten Projekthomepage (www.baulandentwicklung-kalverdonk.de) veröffentlicht. Auf dieser besteht zudem die Möglichkeit sich für einen Newsletter mit regelmäßigen Informationen zu der geplanten Entwicklung sowie in eine Interessentenliste für das Baugebiet einzutragen.

Der im Wettbewerb eingeleitete intensive Austuasch mit der Öffentlichkeit durch unterschiedliche Dialog- und Mitwirkungsformate wird auch in den anstehenden Planungsschritten aktiv fortgesetzt und als zentraler Baustein zum Erfolg des Prozesses erachtet.

IMPRESSUM

Moderation und Dokumentation der Beteiligungsphase:

plan-lokal PartmbB

Bovermannstraße 8
44141 Dortmund

Ansprechpartner:
Olaf Kasper
0231 / 952083 - 0
olaf.kasper@plan-lokal.de

Im Auftrag von NRW.URBAN und der Stadt Meerbusch:

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
Fritz-Vomfelde-Straße 10
40547 Düsseldorf

Stadt Meerbusch
Neusser Feldweg 4
40670 Meerbusch

Ansprechpartnerin:
Jennifer Boländer
0211 / 54238-315
info@baulandentwicklung-kalverdonk.de