



Dokumentation – Workshop mit den Leiter*innen der Meerbuscher Stadtverwaltung vom 17. August 2021

Kooperative Baulandentwicklung

Meerbusch – Baugebietsentwicklung „Kalverdonk“

August 2021

1.

Inhalt

1. Inhalt.....	2
2. Einleitung	3
3. Plangebiet und aktueller Projektsachstand.....	4
4. Studentisches Projekt	8
5. Workshop mit den Fachbereichen der Stadtverwaltung	
Meerbusch	11
5.1. Aufgabenverständnis für die Arbeitsgruppenphase	11
5.2. Ergebnisse der Arbeitsgruppenphase.....	12
5.3. Fazit des Workshops mit den Fachbereichen der Stadtverwaltung	
Meerbusch	19
6. Ausblick	22
7. Impressum	23

2.

Einleitung

In Vorbereitung auf den städtebaulichen Wettbewerb zur Baugebietsentwicklung „Kalverdonk“ (ehemals „Kamperweg“) wurde ein umfassender Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess erarbeitet, um eine frühzeitige Aktivierung und Beteiligung mit zentralen Akteuren und der Öffentlichkeit zu erreichen. Das Ziel des Beteiligungsprozesses ist es, ein gemeinsames Verständnis der Planungsziele und der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Baugebietsentwicklung zu erzielen. Dabei spielt die enge Verzahnung der Beteiligung der Bürger*innen sowie wichtigen Akteuren aus dem Stadtteil, Expert*innen, Politik und Verwaltung eine zentrale Rolle. Eingeleitet wurde der Beteiligungsprozess Mitte August mit einer dreiteiligen Workshopreihe mit den Leiter*innen der Meerbuscher Stadtverwaltung, den Mitgliedern des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch sowie mit Stakeholder/Vereins- und Interessensvertretern aus Meerbusch-Osterath.

Am 17. August 2021 fand im Erwin-Heerich-Haus in Meerbusch-Osterath ein moderierter Workshop mit den Leiter*innen der Meerbuscher Stadtverwaltung statt. Das Ziel des Workshops war es essenzielle Themen für die Baugebietsentwicklung „Kalverdonk“ anhand von Thesen zu ersten städtebaulichen Ideen zu identifizieren und gemeinsam herauszuarbeiten. Dabei standen die Themencluster

- Städtebau und Dichte
- Natur, Landschaft und Klima
- Mobilität und Verkehr
- Identität des Ortes

im Fokus der Diskussion.

Den Einstieg in den Workshop bildete die Einführung in den aktuellen Projektsachstand. Anschließend wurden die städtebaulichen Konzepte und Ideen aus den studentischen Projekten kurz erläutert und hinsichtlich der vier Themenclustern vorgestellt. Ein zusammenfassendes Leitbild, abgeleitet aus den studentischen Projekten, bildete die Grundlage für die gemeinsame Arbeitsgruppenphase.

3.

Plangebiet und aktueller Projektsachstand

Das Plangebiet „Kalverdonk“ (ehemals „Kamperweg“), im östlichen Teil von Meerbusch-Osterath gelegen, umfasst insgesamt eine rd. 37 ha große Fläche und wird durch die K-Bahn-Linie in zwei Teilbereiche gegliedert.

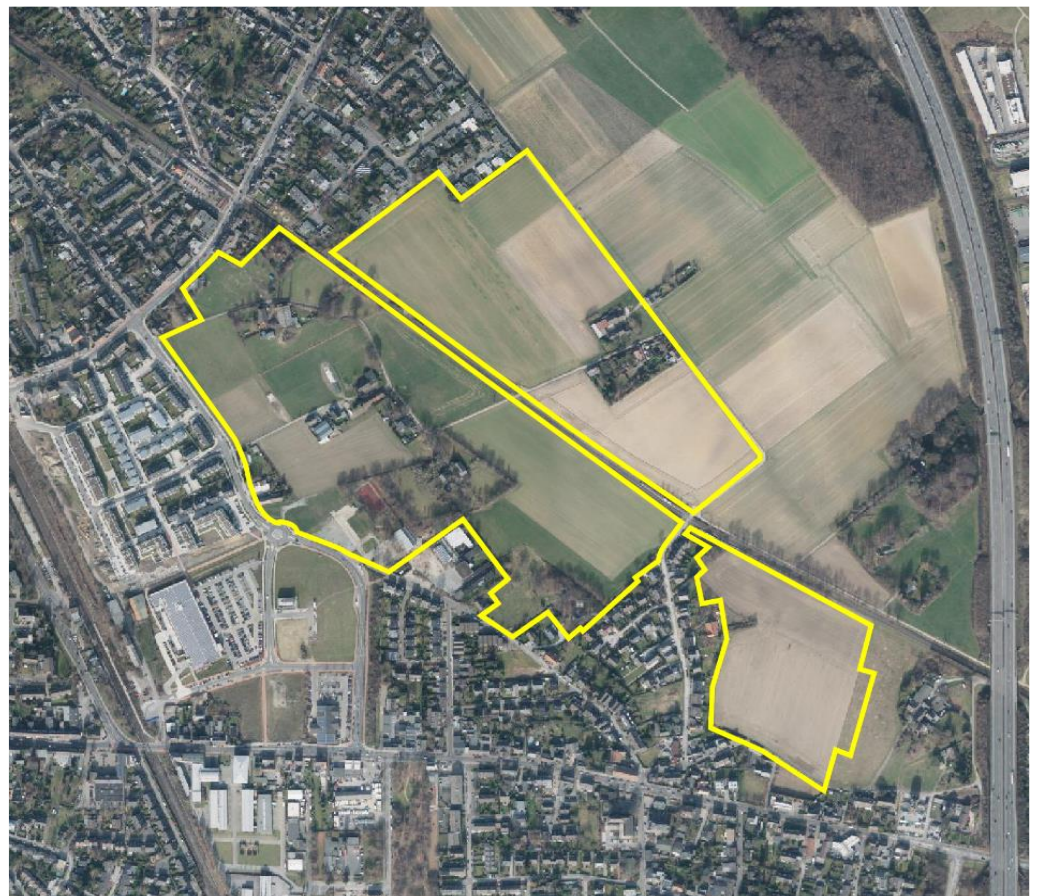


Abbildung 1: Plangebiet
„Kalverdonk“ (Darstellung
NRW.URBAN)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die K-Bahnhaltestelle „Kamper Weg“. Eine weitere Haltestelle „Hoterheide“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Landwirtschaftliche Flächen mit Bestandsbebauung in Form von Höfen sowie vereinzelter Wohnbebauung sind aktuell prägend für das Gebiet.

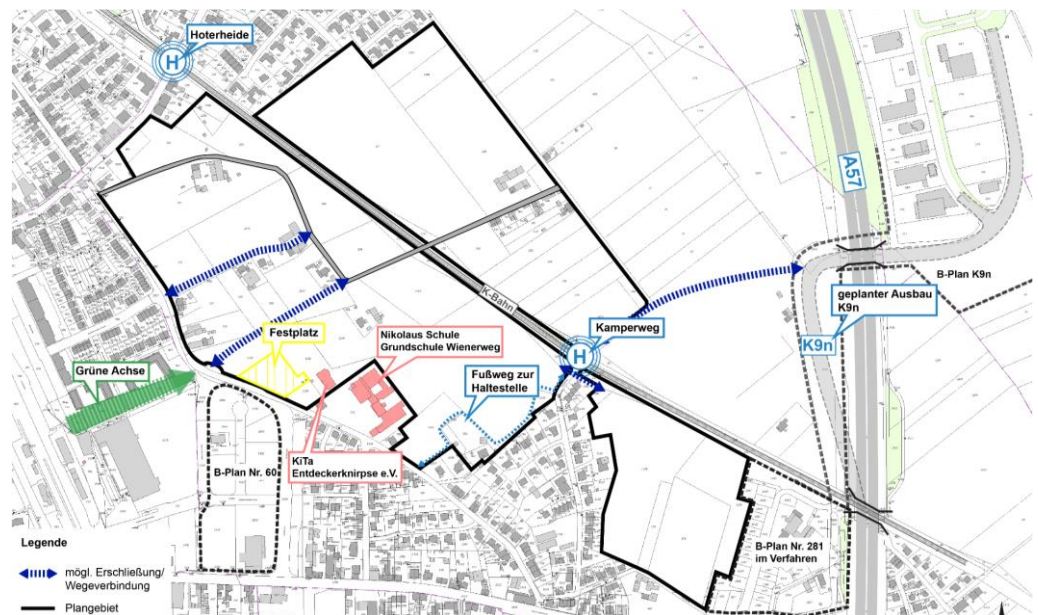


Abbildung 2:
Rahmenbedingungen
Plangebiet (Darstellung
NRW.URBAN)

Das Planungsziel besteht darin, eine strukturverträgliche und nachhaltige Entwicklung einer Stadteilerweiterungsfläche entlang des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu erreichen. Neben der Errichtung von mindestens 30% öffentlich geförderten Wohnungsbauflächen sollen noch Infrastruktureinrichtungen wie eine Kindertagesstätte und eine Erweiterung der Nikolaus-Grundschulde sowie ein Festplatz bei der Entwicklung berücksichtigt werden. Das Ganze soll durch großzügige Grün-, Spiel- und Erholungsflächen ergänzt werden. Dabei stehen die Schließung der Lücken im Siedlungskörper, Abrundung und Gestaltung des Ortsrandes und Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren und dem Landschafts- und Erholungsraum im Fokus der Planungen.

Die Stadt Meerbusch hat im Juni 2019 den Beschluss zur Baulandentwicklung „Kamperweg/Kalverdonk“ gefasst und anschließend den Antrag auf Aufnahme in das Landesprogramm „Kooperative Baulandentwicklung“ gestellt. Im Februar 2020 wurde das Baugebiet „Kamperweg/Kalverdonk“ in das Landesprogramm aufgenommen. Die operative Umsetzung des Projektes ist im Juni 2020 gestartet. Startschuss bildeten die Unterzeichnung der Zielvereinbarung zwischen der Stadt Meerbusch und dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen sowie des Entwicklungsträgervertrages zwischen der Stadt Meerbusch und der NRW.URBAN Kommunalen Entwicklung GmbH. Bis Ende 2021 steht die Aufklärung der Rahmenbedingungen durch Grunderwerbsgespräche und

vorbereitender Gutachten im Fokus. Folgende Gutachten wurden in Vorbereitung auf den städtebaulichen Wettbewerb beauftragt:

- Artenschutzprüfung I
- Lärmschutzgutachten
- Verkehrsgutachten und Erschließungskonzept
- Baugrund- und Versickerungsgutachten
- Entwässerungskonzept

Die Ergebnisse werden bis Ende des Jahres erwartet.

Parallel wurde ein breit angelegter Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess in Vorbereitung auf den städtebaulichen Wettbewerb erarbeitet. Dabei steht die frühzeitige Aktivierung und Beteiligung interessierter Bürger*innen, wichtiger Akteure, Stakeholder, Anlieger sowie Verwaltung und Politik im Fokus. Ideen, Wünsche und Anregungen sollen dabei im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden. Mit dem Beteiligungsprozess möchte die Stadt Meerbusch informieren, aber auch konsultieren (Anregungen aufnehmen) und letztendlich gemeinsam dialogorientiert Lösungen finden.

In Vorbereitung auf den Beteiligungsprozess wurde eine Projektwebsite mit allen wichtigen Informationen zur Baugebietsentwicklung „Kalverdonk“ eingerichtet. Diese ist unter folgender Internetadresse erreichbar:

<https://www.baulandentwicklung-kalverdonk.de>

Der Beteiligungsprozess sieht eine enge Verzahnung verschiedener Akteure und Formate vor, um so ein gemeinsames Verständnis der Planungsziele und der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Baugebietsentwicklung zu erzielen. Dabei wird zwischen zwei Ebenen der Akteure unterschieden:

- Verwaltung, Politik, Stakeholder/Akteure aus Osterath
- Bürger*innen

Die Ergebnisse aus den einzelnen Beteiligungen mit den unterschiedlichen Akteuren werden transparent in die anderen Formate gespielt und aufeinander aufbauend zu einem Gesamtbild, in dem die wichtigsten Aspekte für den städtebaulichen Wettbewerb hervorgehen, zusammengeführt.

Das Beteiligungs- und Moderationsverfahren mit den Bürgerinnen und Bürgern wird durch das Büro plan-lokal aus Dortmund unterstützt.

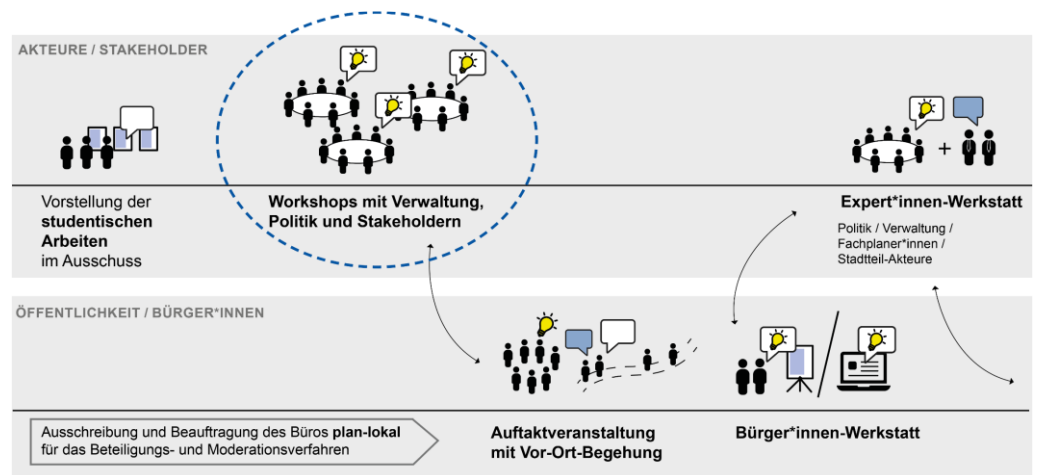


Abbildung 3:
Beteiligungsprozess
(Darstellung NRW.URBAN)

4.

Studentisches Projekt

In Kooperation mit Studenten der TU Dortmund – Fakultät Raumplanung – unter der Leitung der Dozenten Michael von der Mühlen und Stephan Schmickler wurden im Wintersemester 2020/2021 erste städtebauliche Entwürfe und Ideen für das gesamte Plangebiet erarbeitet. Dabei bildeten Themen, wie die Integration der Entwicklung in die Bestandsstrukturen, Überlegungen für eine Verbesserung des Zusammenwachsens von Alt und Neu und die Bündelung verschiedener Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Erholen, Leben im Alter und Mobilität) den Schwerpunkt der Betrachtung.

Im Sommersemester 2021 haben sich weitere Studierende der TU Dortmund mit der planerischen Ausarbeitung dieser ersten städtebaulichen Ideen hinsichtlich der innovativen grundlegenden Planungsansätze, Möglichkeiten sowie Grenzen ihrer Umsetzung auseinandergesetzt. Als Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb und den vorbereitenden Beteiligungsprozess wurden sachliche und räumliche Ziele, Leitlinien und Konzeptansätze zu folgenden Themenfeldern

- Mischung/Dezentralität/Dichte
- Mobilität
- Grün-blaue Infrastruktur

erarbeitet und formuliert.

Die studentischen Arbeiten wurden hinsichtlich der vier Themencluster Städtebau und Dichte, Natur, Landschaft und Klima, Mobilität und Verkehr sowie Identität des Ortes für den Beteiligungsprozess aufgearbeitet.

Für das Thema „Natur, Landschaft und Klima“ wurde die Bestandssituation von den Studierenden analysiert und daraus zusammenhängende qualitätsvolle Grünflächen und Retentionsräume abgeleitet. Dabei stand das Konzept der Schwammstadt – anfallendes Regenwasser in den Städten wird lokal aufgenommen und gespeichert, anstatt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten – im Fokus der Betrachtung.



Abbildung 4: Retentionsflächen aus Bestand abgeleitet (Quelle: Michel; WiSe 20)

Die Ausbildung von multifunktionalen Grünflächen als Freizeit und Erholungsfläche und/oder ökologischen Funktionen sowie die Umsetzung einer klimaresilienten Stadtentwicklung im öffentlichen und privaten Raum waren ebenfalls Ergebnisse aus den studentischen Projekten.

Das Thema „Städtebau und Dichte“ wurde anhand der Leitlinie „je dichter bebaut wird, desto mehr qualifizierte Grünflächen müssen angelegt werden, um eine aufgelockerte, grüne Struktur zu erhalten“ erarbeitet und ausgearbeitet. Hierbei stellten die Studierenden die These auf, dass die Geschossigkeit zum Ortszentrum Osterath – abnimmt und für den Ortsteil typische städtebauliche Strukturen aufgenommen und zu neuen Hoftypen weiterentwickelt werden.

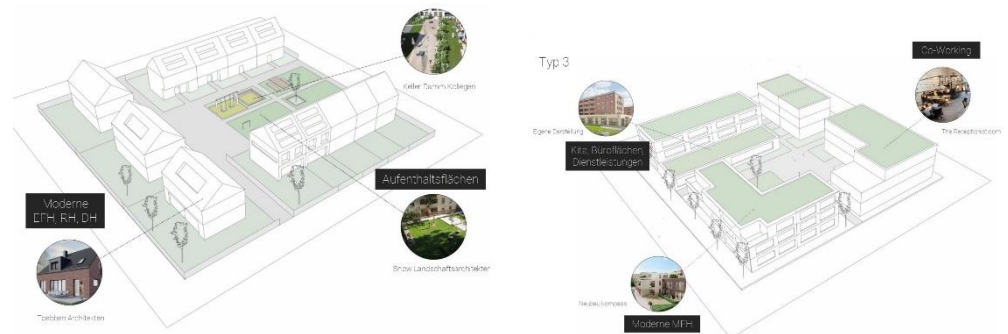


Abbildung 5: neue Hoftypen
(Quelle: Hillebrand, Mäurer, Schminke, Wüstefeld; WiSe 20)

Bei dem Thema „Mobilität und Verkehr“ wurden Ansätze für ein autoarmes neues Stadtquartier mit alternativen Mobilitätsangeboten entwickelt. Im Straßenraum spielt daher das Auto eine untergeordnete Rolle und der ruhende Verkehr wird in Quartiersgaragen, welche in Mobilitätsstationen eingebettet sind, verlagert. In den Mobilitätsstationen können neben Quartiersgaragen auch Angebote für City-Logistik, Mobilitätsservice sowie Sharing-Angebote zur Verfügung gestellt werden.

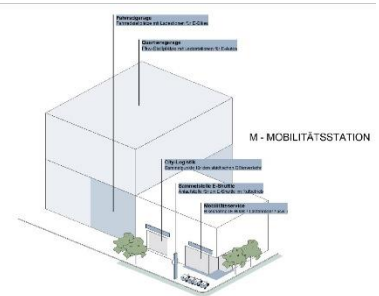


Abbildung 6: Mobilitätsstation (Quelle Merten, Schotte, Egbringhoff; SoSe 21)

Zu dem Thema „Identität des Ortes“ wurden von den Studierenden Ideen zu einem zentralen Quartiersplatz mit Möglichkeiten für Gastronomie, Cafés sowie kleineren Veranstaltungen entwickelt.

Abgeleitet aus den Ideen und Ausarbeitungen der Studierenden wurde ein zusammenfassendes Leitbild, welches die Grundlage für die Arbeitsgruppenphase mit den verschiedenen Akteuren bildet, erstellt. Dabei wurden folgende Aspekte aufgenommen:

- Grünflächen mit Fuß- und Radwegen entlang der zentralen Achsen
- Abnahme der Dichte zum Bestand hin
- Autoarmes Quartier – Quartiersgaragen
- Zentraler Quartiersplatz
- Schützenplatz

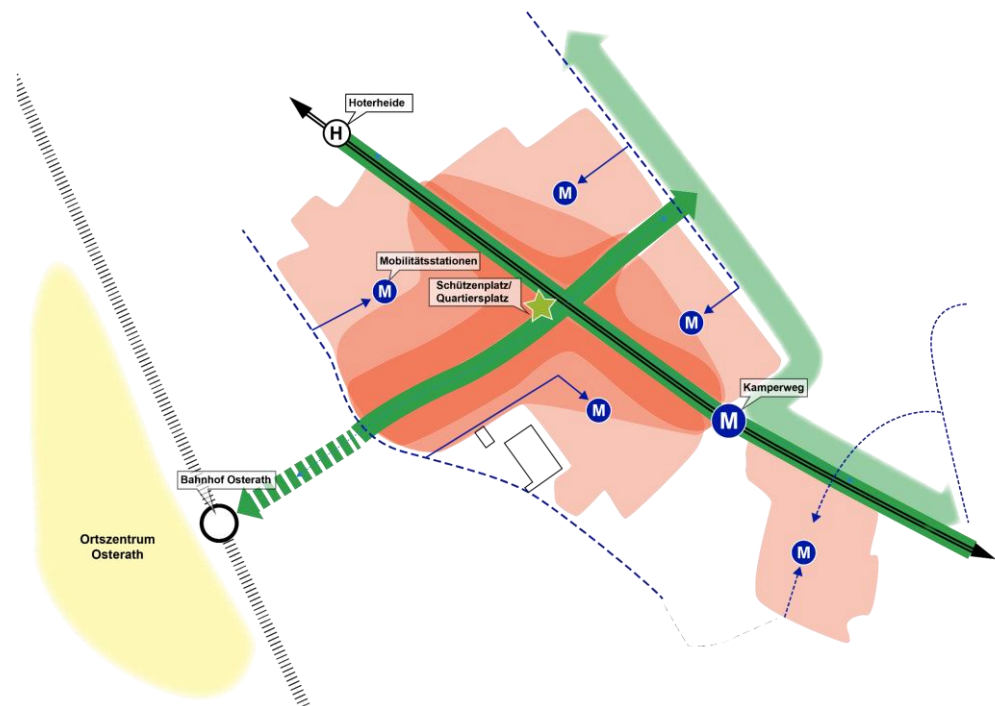


Abbildung 7:
Zusammenfassendes Leitbild
(Darstellung NRW.URBAN)

5.

Workshop mit den Fachbereichen der Stadtverwaltung Meerbusch

5.1.

Aufgabenverständnis für die Arbeitsgruppenphase

Anhand des zusammengefassten Leitbildes aus den studentischen Projekten sollten in der Arbeitsgruppenphase die essenziellen Themen für die Baugebietsentwicklung zu den vier Themenclustern

- Städtebau und Dichte
- Natur, Landschaft und Klima
- Mobilität und Verkehr
- Identität des Ortes

identifiziert und herausgearbeitet werden.



Städtebau und Dichte

- Dichte, Maßstäblichkeit, GRZ
- Zahl der Vollgeschosse
- Gebäudetypologien (EFH, DH, RH, GWB)
- Gebäudeanordnung, Nachbarschaften
- Wohnformen, Zielgruppen, Nutzungen
- Gemeinschaftseinrichtungen, Soziale Infrastruktur
- Sichtachsen



Natur, Landschaft und Klima

- Ökologisch hochwertige Bereiche
- Sport-, Spiel-, Freizeit- und Erholungsangebote
- Treffpunkte für soziales Miteinander
- Wasser, Regenwassermanagement
- Vernetzung Freiraum- und Grünstrukturen
- Stadtklima
- Energieversorgung



Mobilität und Verkehr

- ÖPNV, IV, PKW
- Haltestellen
- Ruhender Verkehr
- Mobilitätsstationen, Ladesäulen E-Bikes / E-Autos, Sharing-Mobilität
- Straßenquerschnitte, Straßenraumgestaltung
- Fußwege, Radwege, Radschnellwege



Identität des Ortes

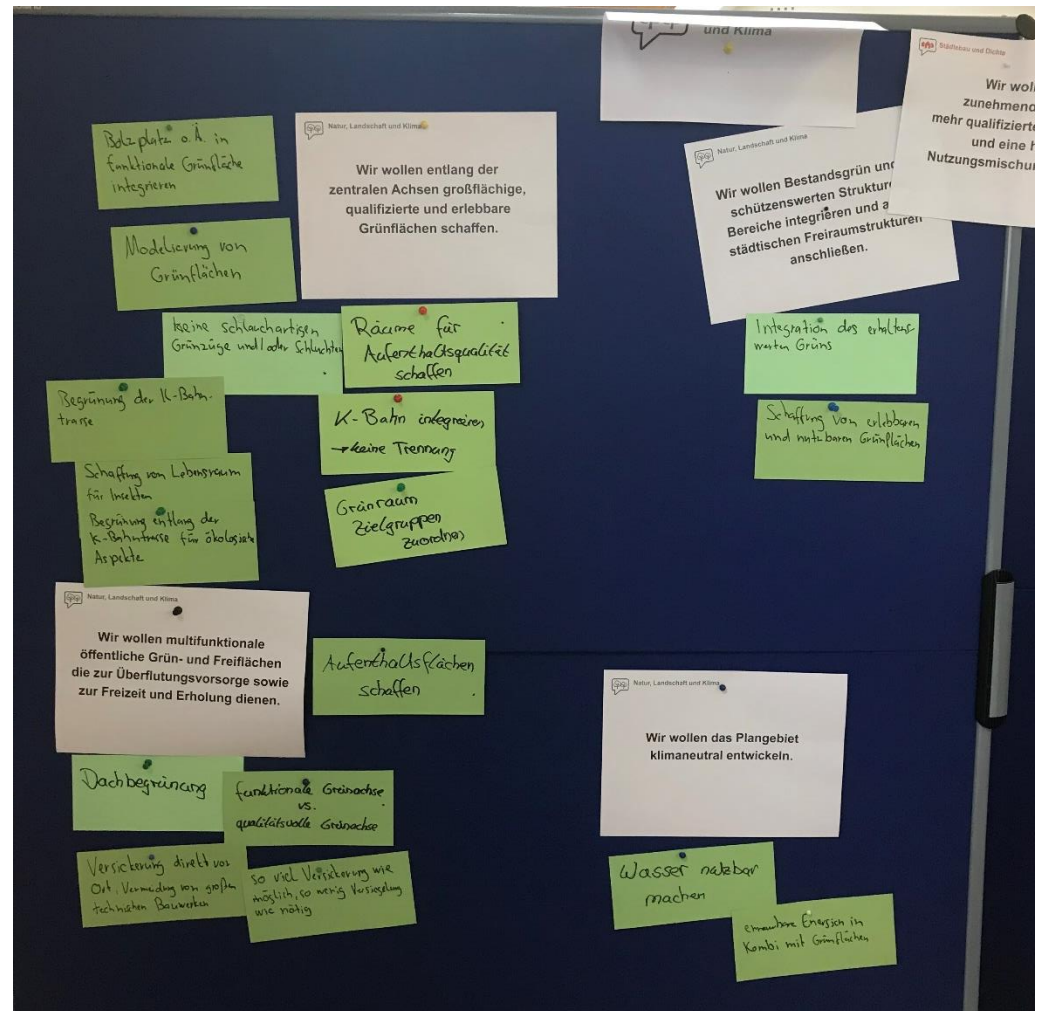
- Einbindung in die Umgebung
- Besondere Orte
- Schützenplatz / Quartiersplatz
- Besondere Nutzungen, Aktivitäten
- Identität
- Regionales

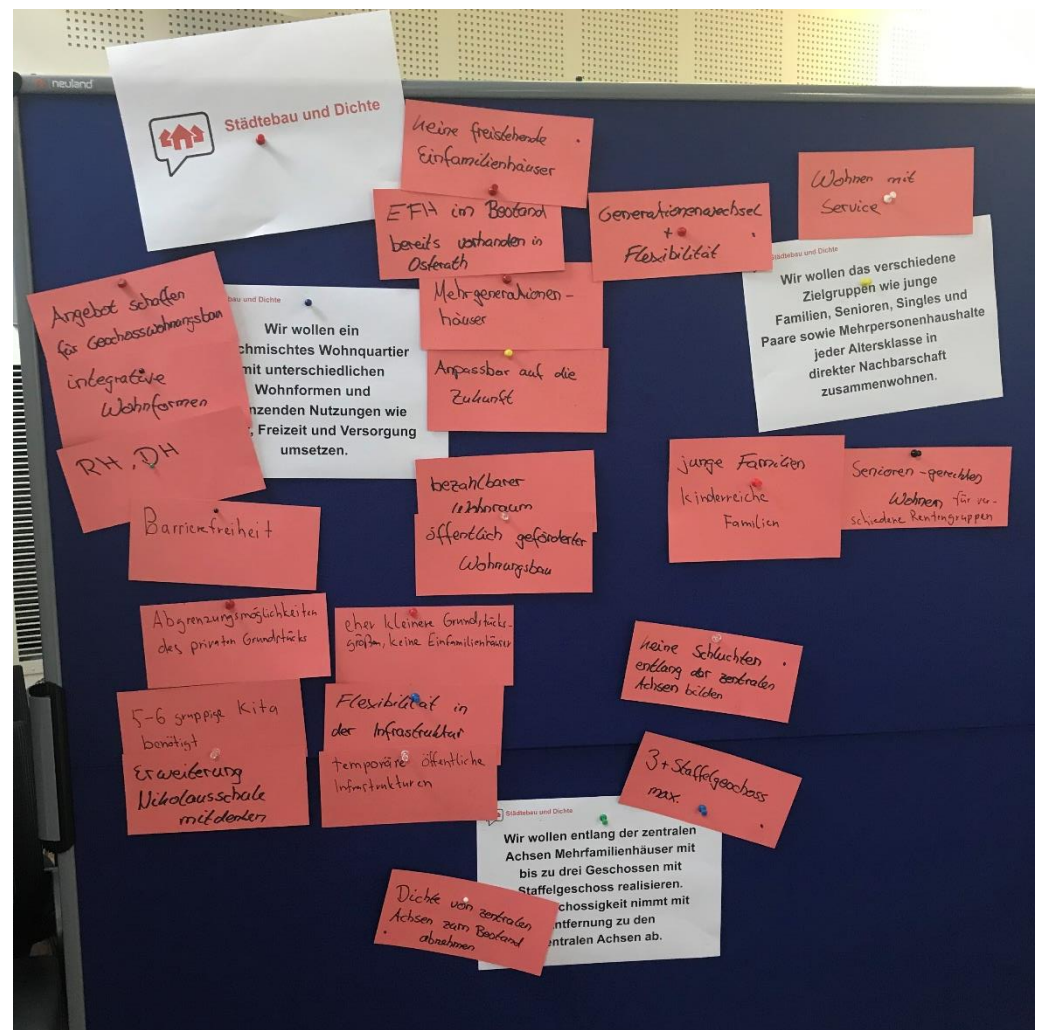
Die Bearbeitung der vier Themencluster erfolgte in drei Arbeitsgruppen, wobei jede Arbeitsgruppe alle Themen behandelt hat.

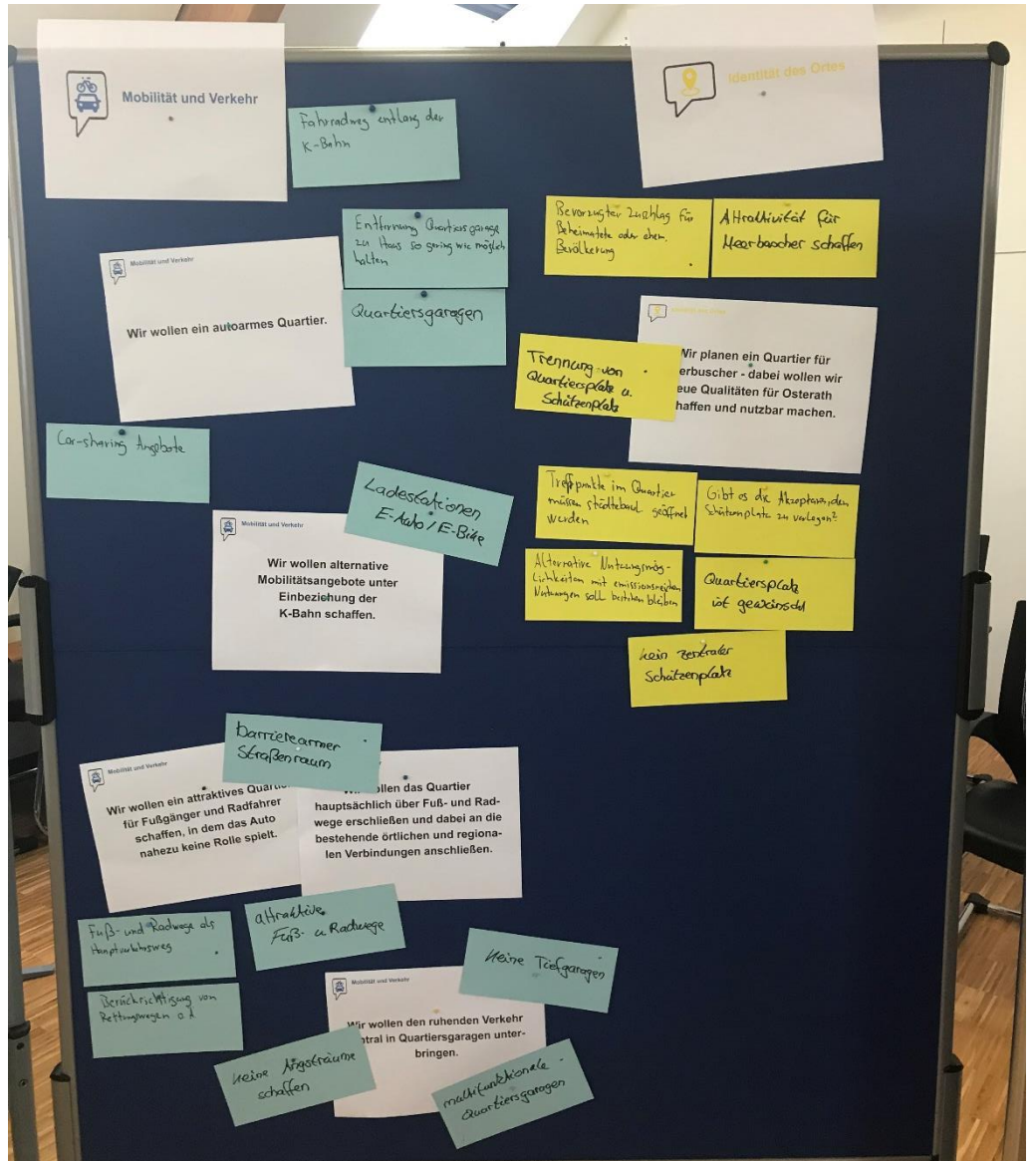
5.2.

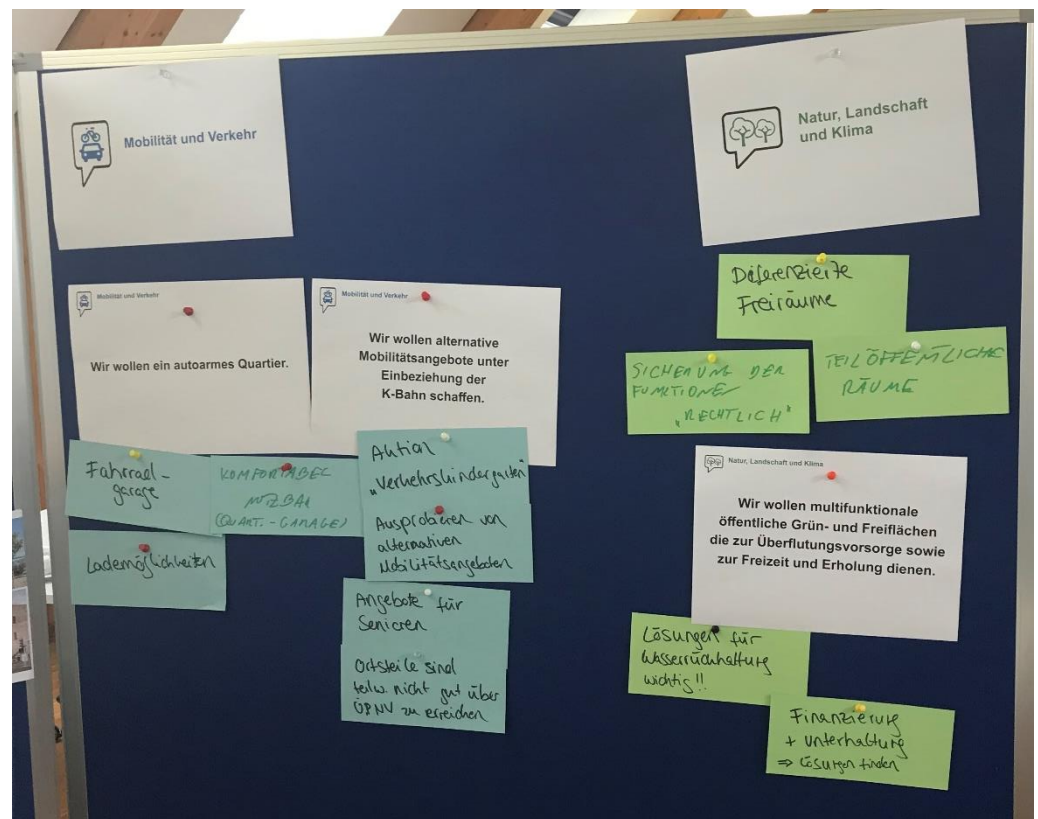
Ergebnisse der Arbeitsgruppenphase

Gruppe □



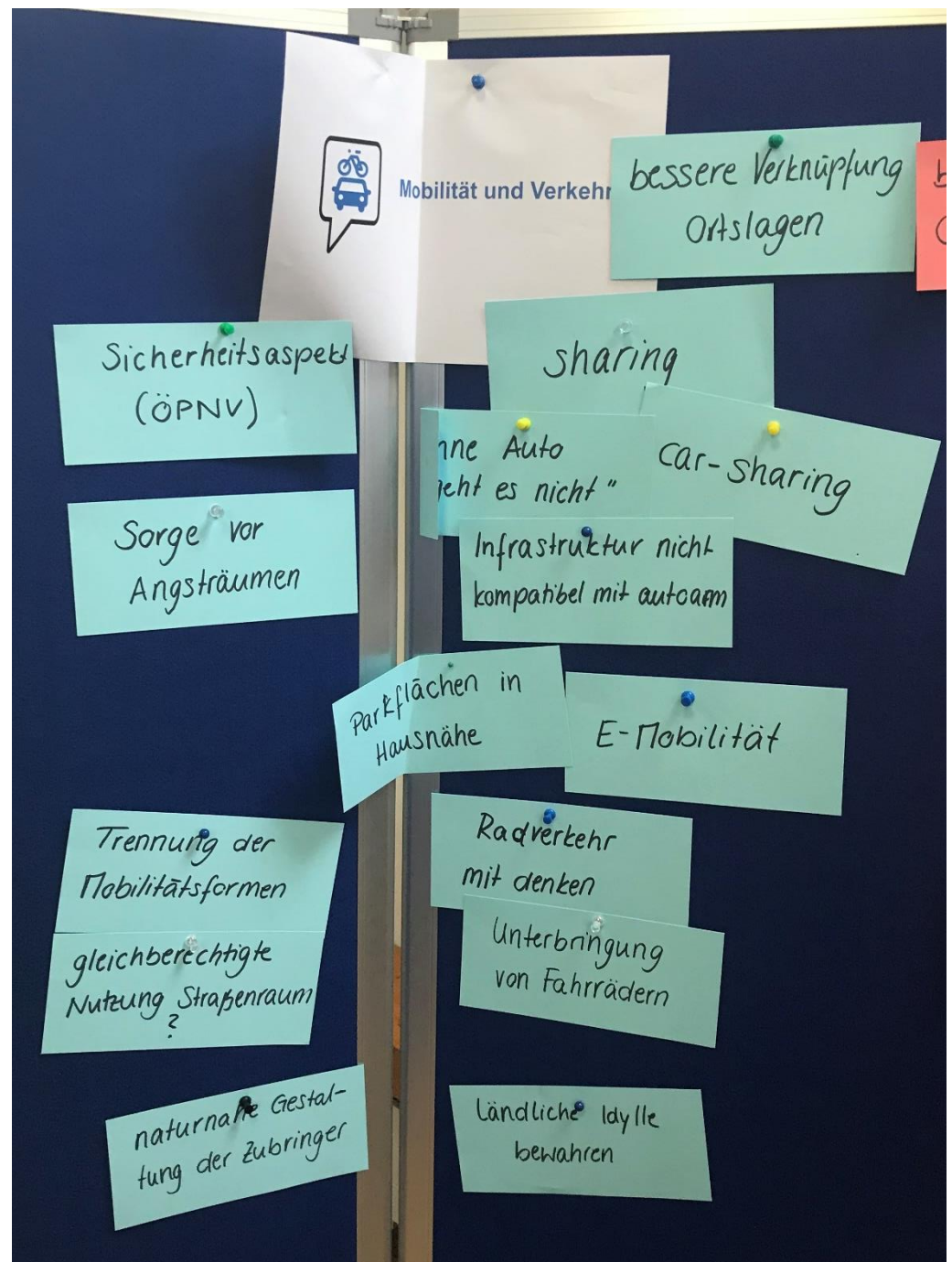


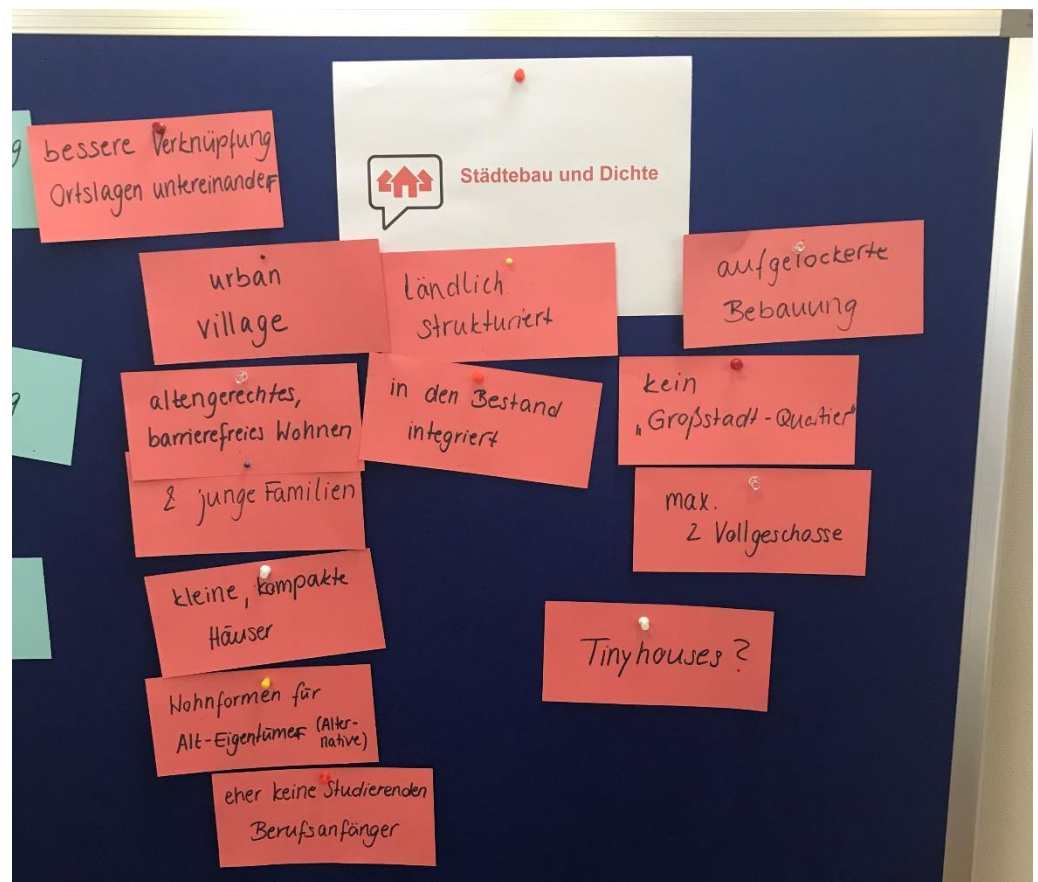




Gruppe Δ







5.3.

Fazit des Workshops mit den Fachbereichen der Stadtverwaltung Meerbusch

Grundsätzlich entstanden in den drei Arbeitsgruppen relativ einheitliche Bilder zu der künftigen Baugebietsentwicklung „Kalverdonk“. Daraus abgeleitet ergeben sich als Ergebnis aus dem Workshop mit den Fachbereichen der Stadtverwaltung folgende Kernbotschaften zu den vier Themenbereichen.

Städtebau und Dichte

- Städtebauliche Qualitäten schaffen mit einer Flexibilität auf künftige Veränderungen
 - Individualität schaffen
 - Verknüpfung mit Ortslagen und Integration in den Bestand
 - Vermeidung eines Großstadtquartiers
 - Begegnungsräume und Treffpunkte schaffen

- Aufgelockerte Bebauung mit verschiedenen Gebäude- und Wohnformen für alle Zielgruppen
 - integrative Wohnformen
 - Geschosswohnungsbau
 - Keine oder wenige freistehenden Einfamilienhäuser
 - Barrierefreies, bezahlbares, öffentlich gefördertes, altersgerechtes, gemeinschaftliches Wohnen
 - Mischung der Dachformen (Flachdächer und Satteldächer)
- Geschossigkeit
 - maximal 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss vs. maximal 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
- Erweiterung der sozialen Infrastruktur
 - 5 bis 6-gruppige KITA
 - Erweiterung der Nikolaus-Grundschule

Natur, Landschaft und Klima

- Bestandsgrün und schützenswerte Strukturen integrieren
- Multifunktionale qualitätsvolle Grün- und Freiflächen schaffen
 - Erlebbare und nutzbare Grünflächen mit Aufenthaltsqualitäten schaffen
 - Naturnahe Gestaltung der Grün- und Freiflächen
 - Differenzierte Grünflächen und Freiräume
 - Funktionale Grünachse
 - Qualitätsvolle Grünachse mit Aufenthaltsqualität
 - Freiräume den Zielgruppen zuordnen
 - schlauchartige Grünzüge vermeiden
- Klimaneutrale und klimagerechte Entwicklung
 - Klimagerechte Energieversorgung
 - Wasser als Gestaltungselement nutzbar machen
 - Nutzbare grünblaue Infrastruktur und Versickerungsflächen
 - Versickerung direkt vor Ort
 - Keine Schottergärten
 - Dachbegrünung, Retentionsflächen

Mobilität und Verkehr

- Realisierung eines autoarmen Quartiers mit alternativen Mobilitätsangeboten
 - Multifunktionale Quartiersgaragen
 - Ladestationen
 - Sharing-Angebote
 - Angebote für Senioren
 - Fußläufige Erreichbarkeit der Quartiersgaragen
 - Keine Tiefgaragen, Vermeidung von Angsträumen
 - Fuß- und Radwege attraktiv gestalten
- Straßenraum
 - Gleichberechtigte Nutzung des Straßenraums
 - Trennung der Mobilitätsformen
 - Naturnahe Gestaltung
 - Radverkehr mitdenken inkl. Unterbringung von Fahrrädern
 - Bessere Verknüpfung mit Ortslagen

Identität des Ortes

- Schützenplatz vs. zentraler Quartiersplatz
 - Trennung zwischen Quartiersplatz und Schützenplatz
 - Schützenplatz
 - Nicht zentral im Gebiet (Lärm)
 - Aufenthaltsqualitäten am Schützenplatz schaffen und multifunktionale Nutzung mitdenken
 - Quartiersplatz
 - Quartiersplatz in zentraler Lage gewünscht
- Begegnungsräume für den gesamten Stadtteil schaffen
 - Attraktivität durch verschiedene Angebote und Treffpunkte
 - Bürgerhalle
 - keine Konkurrenz zum Ortszentrum schaffen
- Hofcharakter aufnehmen – moderne Hofanlagen

6.

Ausblick

Im Herbst 2021 startet die große Öffentlichkeitsbeteiligung zur Baugebietsentwicklung „Kalverdonk“ mit einer Auftaktveranstaltung inkl. Vor-Ort-Begehung, zu der alle interessierten Bürger*innen eingeladen sind. Der Termin wird rechtzeitig kommuniziert.

Im Nachgang der Auftaktveranstaltungen werden die Ergebnisse aufgearbeitet und in eine Bürger*innenwerkstatt eingespielt. Im Dezember 2021 folgt voraussichtlich eine zweite Expertenwerkstatt mit den Fachbereichen der Stadtverwaltung, der Politik sowie den Stakeholdern.

Zu Beginn des Jahres 2022 werden die Ergebnisse aus den einzelnen Beteiligungsformaten zusammengefasst und in einer Zwischenpräsentation allen Beteiligten vorgestellt und der zweiphasige städtebauliche Wettbewerb eingeleitet.

7.

Impressum

im Auftrag von



Stadt Meerbusch
Neusser Feldweg 4
40670 Meerbusch

Bearbeitet von:



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

Tel. 0211 54238-315
jennifer.bolaender@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

Düsseldorf, den 31. August 2021