



Dokumentation – Workshop mit Stakeholdern/Vereins- und Interessensvertretern aus Meerbusch-Osterath vom 18. August 2021

Kooperative Baulandentwicklung

Meerbusch – Baugebietenentwicklung „Kalverdonk“

August 2021

1.

Inhalt

1. Inhalt.....	2
2. Einleitung	3
3. Plangebiet und aktueller Projektsachstand.....	4
4. Studentisches Projekt	8
5. Workshop mit Stakeholdern/ Vereins- und Interessensvertretern aus Meerbusch-Osterath	11
5.1. Aufgabenverständnis für die Arbeitsgruppenphase	11
5.2. Ergebnisse der Arbeitsgruppenphase.....	12
5.3. Fazit des Workshops mit Stakeholdern/Vereins- und Interessensvertretern aus Meerbusch-Osterath	16
6. Ausblick	20
7. Impressum	21

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 18. August 2021 fand im Erwin-Heerich-Haus in Meerbusch-Osterath ein moderierter Workshop mit Stakeholdern/Vereins- und Interessensvertretern aus Meerbusch-Osterath statt. Das Ziel des Workshops war es die einzelnen Positionen und zentralen Aspekte der Interessensvertretungen zu identifizieren und zusammenzuführen. 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.

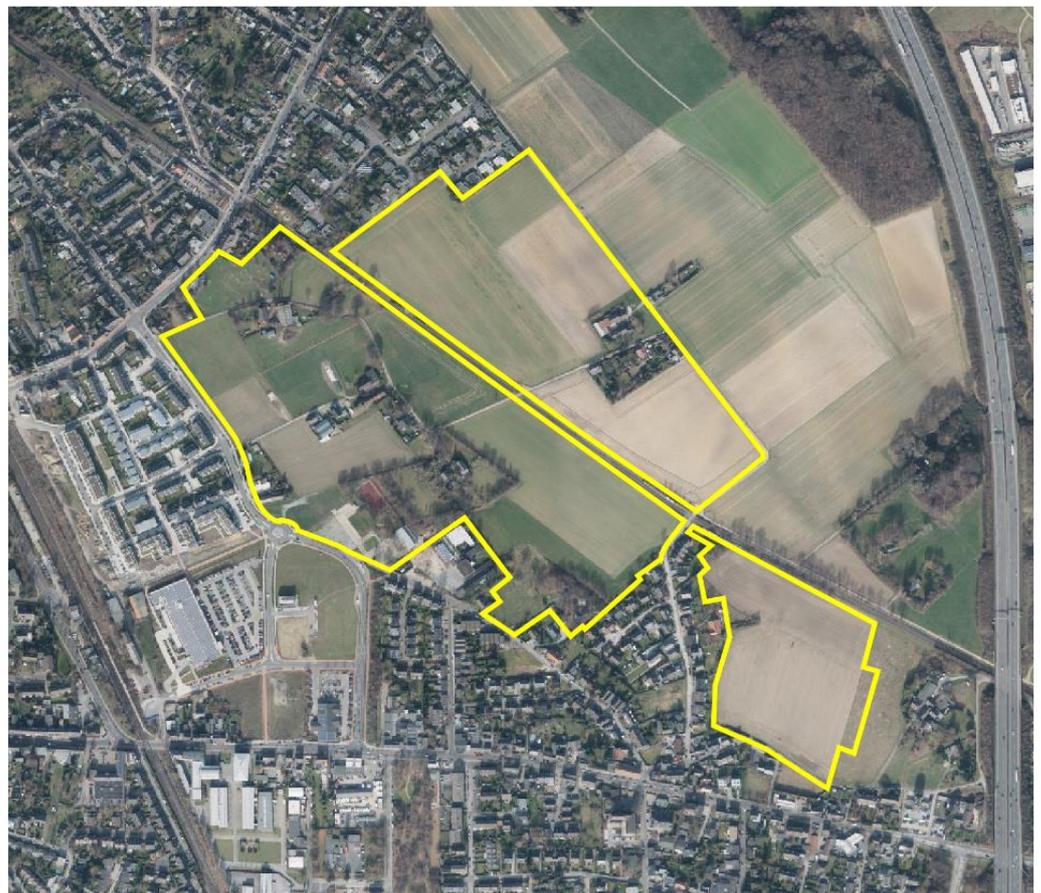


Abbildung 1: Plangebiet
„Kalverdonk“ (Darstellung
NRW.URBAN)

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.

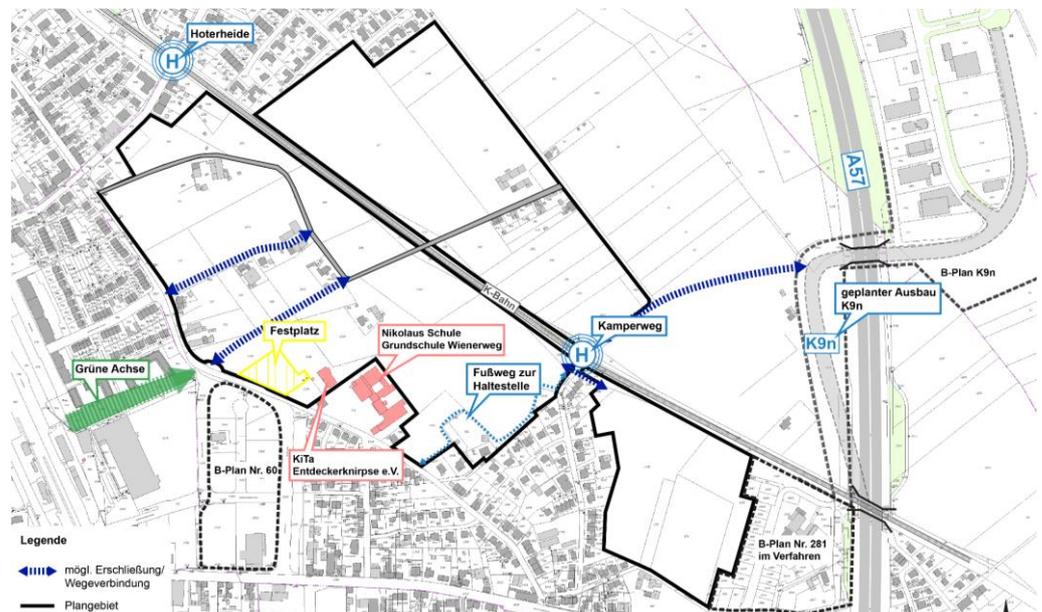


Abbildung 2:
 Rahmenbedingungen
 Plangebiet (Darstellung
 NRW.URBAN)

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 Wohnbauflächen sollen 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.

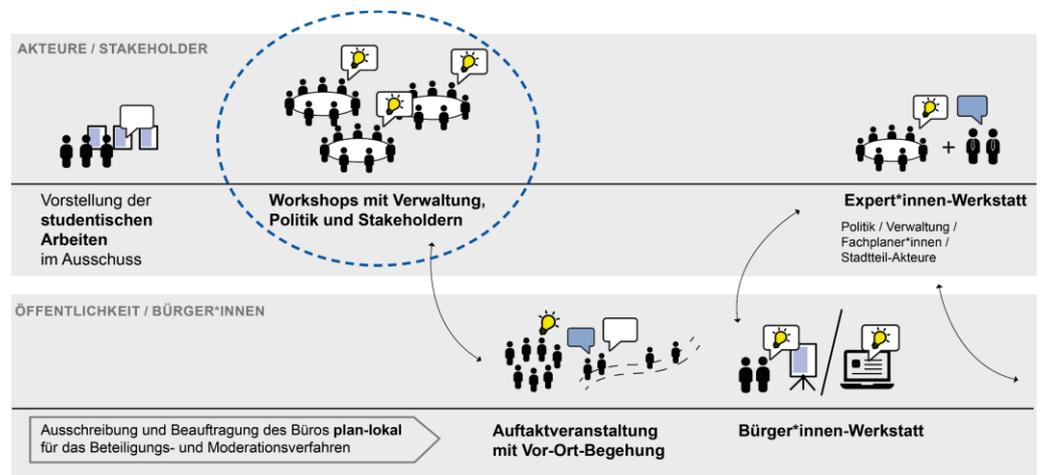


Abbildung 3:
Beteiligungsprozess
(Darstellung NRW.URBAN)

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)

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

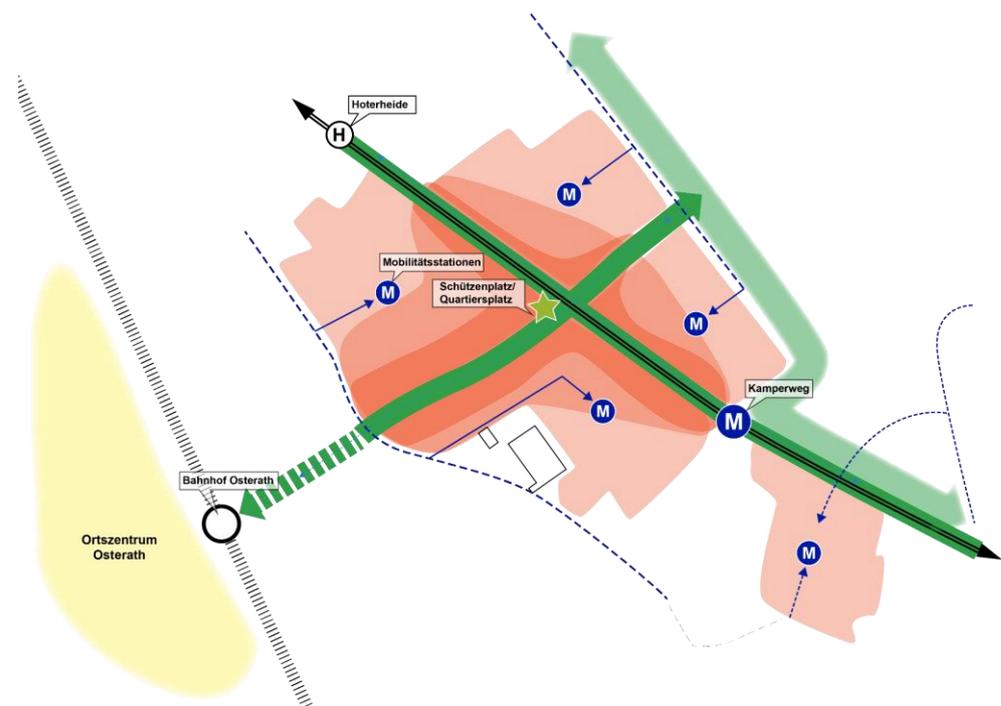


Abbildung 7:
Zusammenfassendes Leitbild
(Darstellung NRW.URBAN)

5.

Workshop mit Stakeholdern/ Vereins- und Interessensvertretern aus Meerbusch-Osterath

5.1.

Aufgabenverständnis für die Arbeitsgruppenphase

In einem ersten Teil der Arbeitsgruppen sollten erste Ideen und Wünsche der einzelnen Teilnehmer*innen zum Plangebiet gesammelt werden, um anschließend die essenziellen Themen für die Baugebietsentwicklung zu den vier Themenclustern

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

herauszuarbeiten.



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

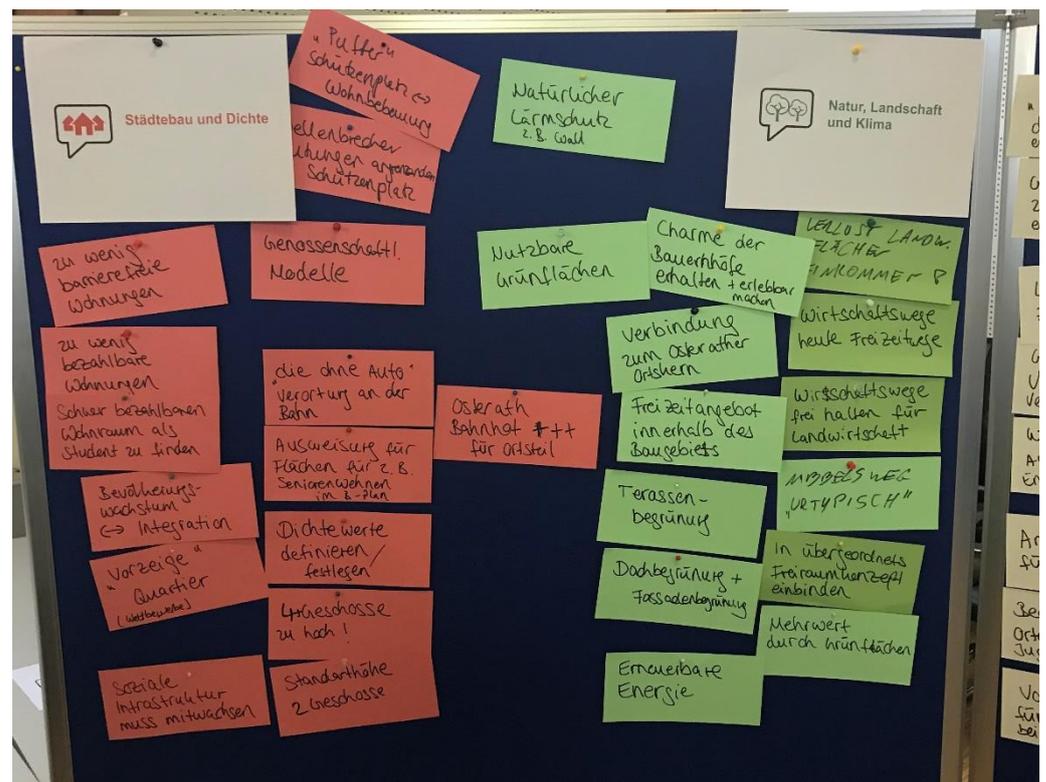
- Einbindung in die Umgebung
- Besondere Orte
- Schützenplatz / Quartiersplatz
- Besondere Nutzungen, Aktivitäten
- Identität
- Regionales

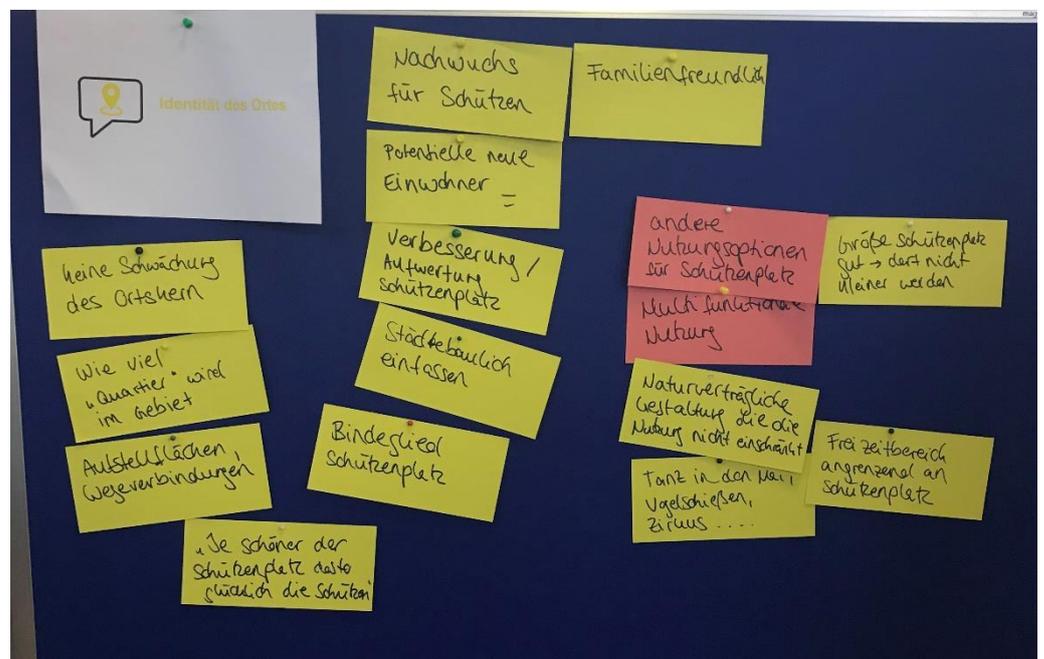
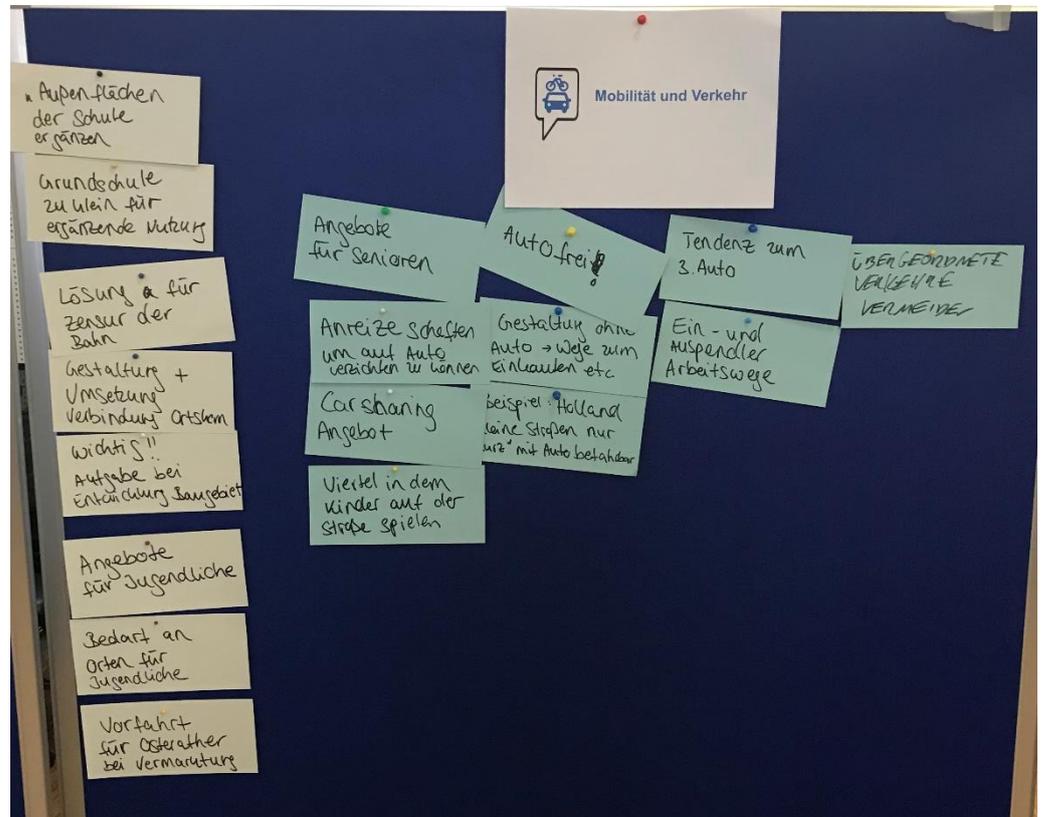
Die Bearbeitung der vier Themencluster erfolgte in zwei Arbeitsgruppen, wobei jede Arbeitsgruppe alle Themen behandelt hat.

5.2.

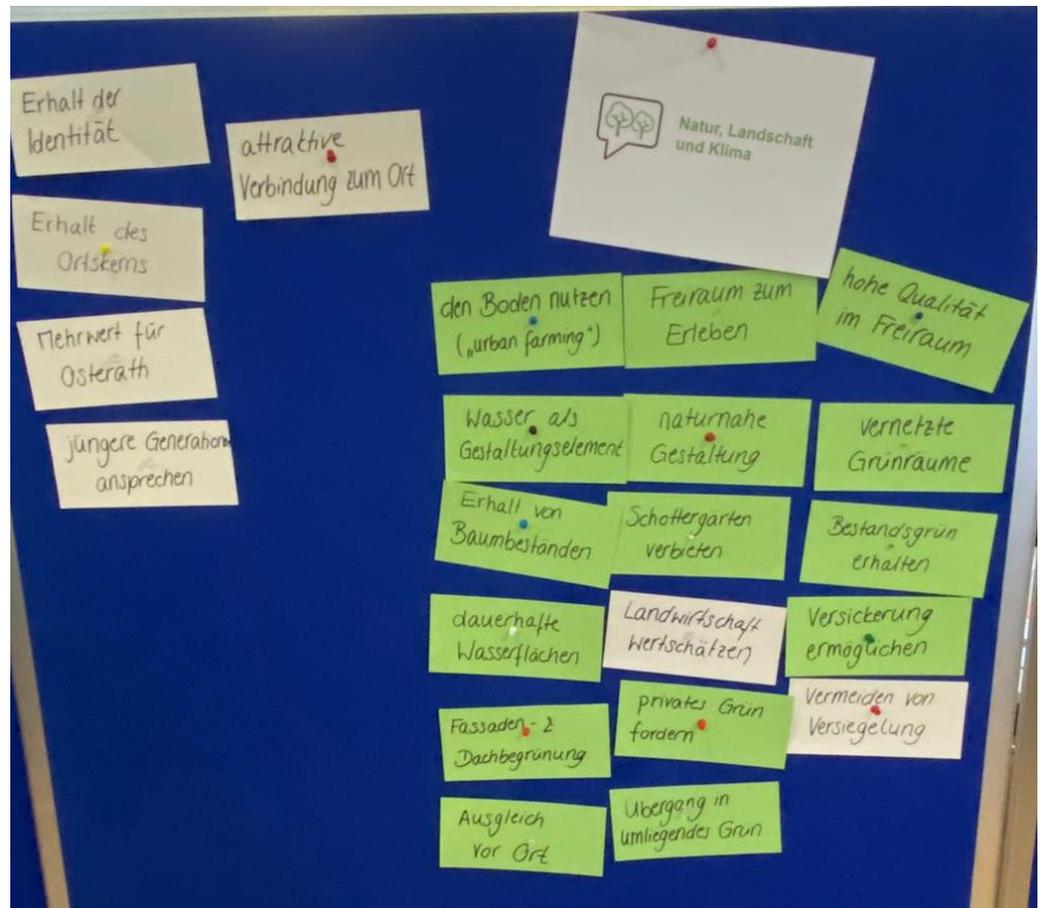
Ergebnisse der Arbeitsgruppenphase

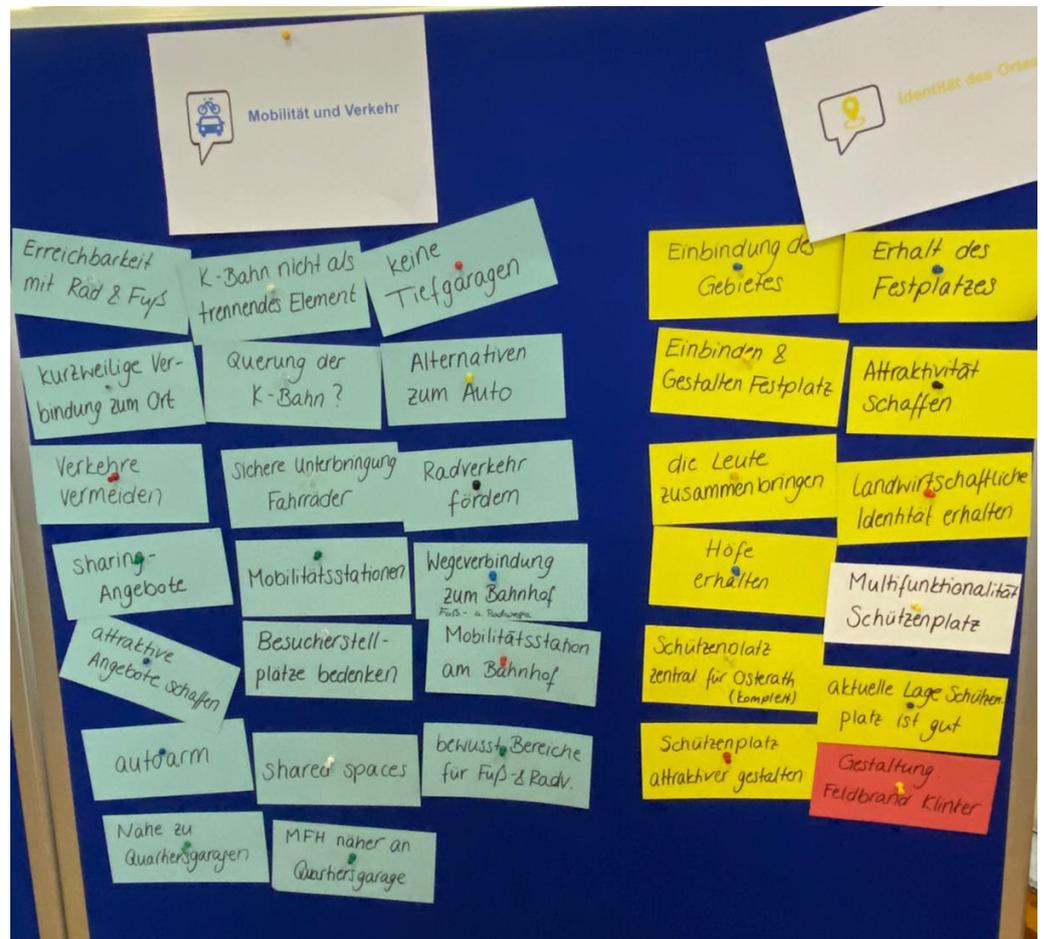
Gruppe O

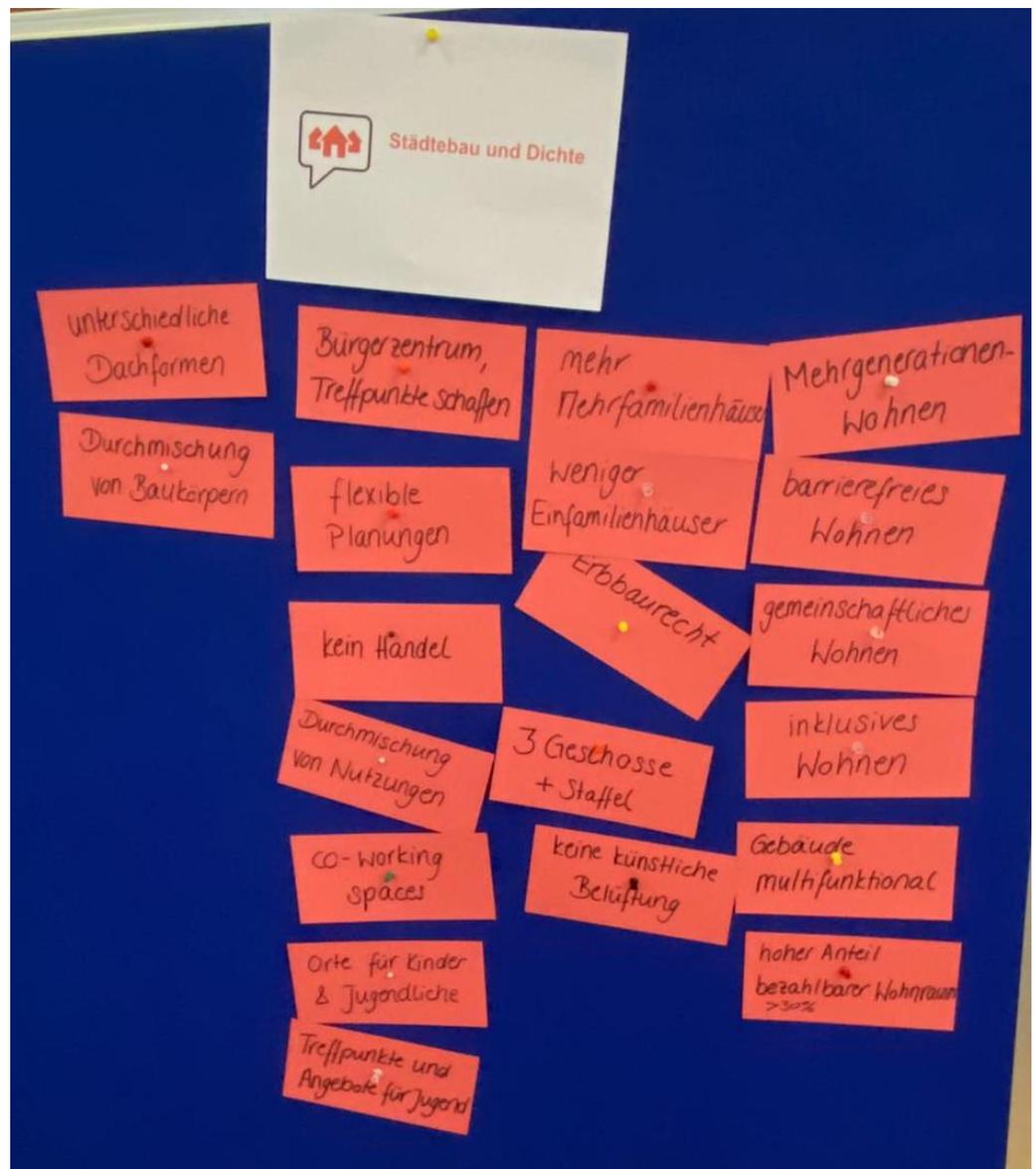




Gruppe Δ







5.3.

Fazit des Workshops mit Stakeholdern/Vereins- und Interessensvertretern aus Meerbusch-Osterath

Grundsätzlich entstanden in den zwei Arbeitsgruppen relativ einheitliche Bilder zu der künftigen Baugebietsentwicklung „Kalverdonk“. Die Entwicklung des Gebietes wird von allen Teilnehmenden als bedeutend angesehen und der Schützenplatz inkl. Attraktivierung sollte als Chance für die Entwicklung gesehen werden. Abgeleitet aus den Ergebnissen der Arbeitsgruppen ergeben sich aus dem Workshop mit den Stakeholdern folgende Kernbotschaften zu den vier Themenbereichen:

Städtebau und Dichte

- Städtebauliche Qualitäten schaffen
 - o Verknüpfung mit Ortslagen und Integration in den Bestand
 - o Verwirklichung eines Vorzeigequartiers
 - o Flexible Planungen
- Aufgelockerte Bebauung mit verschiedenen Gebäude- und Wohnformen für alle Zielgruppen
 - o Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften → mehr Geschosswohnungsbau als Einfamilienhäuser
 - o Barrierefreies, bezahlbares, gemeinschaftliches, inklusives, seniorenrechtliches Wohnen
 - o Realisierung von mindestens 30% geförderter Wohnungsbau
 - o Mischung der Dachformen
 - o Durchmischung von Wohnen und Arbeiten und Freizeit (z.B. co-working spaces) → kein Handelsbesatz (ggfls. Kiosk/Café vorstellbar)
- Geschossigkeit
 - o 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
 - o Mehr als 4 Geschosse zu hoch
 - o Standardgeschossigkeit 2 Geschosse
 - o Genaue Definition/Festlegung der Dichtewerte noch erforderlich
- Treffpunkte und Orte für die Bürger*innen schaffen
 - o Speziell für Kinder und Jugendliche
- Soziale Infrastruktur
 - o muss mitwachsen und anpassbar an Entwicklungen sein

Natur, Landschaft und Klima

- Bestandsgrün bewahren und integrieren
- Multifunktionale erlebbare und nutzbare Grün- und Freiflächen schaffen
 - o Boden nutzen (urban farming)

- Wertschätzung der Landwirtschaft
- Erlebbare und nutzbare Grünflächen mit Aufenthaltsqualitäten schaffen
- Naturnahe Gestaltung der Grün- und Freiflächen
- Private Gärten begrünen
- Freizeitangebote für Osterath schaffen
- Einbindung in übergeordnetes Freiraumkonzept → Vernetzung u.a. zum Ortskern
- Klimagerechte Entwicklung
 - Nutzung erneuerbarer Energien
 - Wasser als Gestaltungselement + dauerhafte Wasserflächen
 - Versickerung ermöglichen
 - Vermeiden von Flächenversiegelung
 - Keine Schottergärten
 - Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Terrassenbegrünung

Mobilität und Verkehr

- Autoarmes bis hin zu autofreies Quartier
 - alternative Mobilitätsangebote
 - Multifunktionale Mobilitätsstationen
 - Quartiersgaragen mit möglichst kurzen Wegen zu den Wohnhäusern
 - Ladestationen
 - Sharing-Angebote
 - Besucherstellplätze mitdenken
 - Anreize und Alternativen schaffen um auf das Auto verzichten zu können
 - Kinder sollten auf den Straßen spielen können
 - Förderung des Radverkehrs und attraktive Wegegestaltung für den Fuß- und Radverkehr → Kurzweilige Verbindung zum Ortszentrum
 - Keine Tiefgaragen

- Sichere Unterbringung von Fahrrädern vor der Haustür und an den Mobilitätsstationen
- Straßenraum
 - Fuß- und Radwege
 - Shared Space – Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer
 - Besucherstellplätze bedenken – ggfls. in Quartiersgaragen
- K-Bahn
 - Nicht als trennendes Element sehen
 - Frage nach der Querung der K-Bahn

Identität des Ortes

- Keine Schwächung des Ortskerns
 - Ergänzungen zum Ortskern im Plangebiet
 - Einbindung in den Ortsteil
- Schützenplatz
 - Erhalten, einbinden und gestalten
 - Aufwertung und attraktive Gestaltung des bestehenden Schützenplatzes
 - Städtebaulich einfassen
 - Multifunktionale Nutzung
 - Naturverträgliche Gestaltung, die die Nutzung nicht einschränkt
 - Bindeglied für das Gebiet
 - Gute zentrale Lage in Osterath
- Quartiersplatz
 - Quartiersplatz gewünscht
 - Leute zusammenbringen
- Hofcharakter aufnehmen
 - Erhaltung der landwirtschaftlichen Identität
 - Erhalt alter Höfe im Bestand

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