Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Kooperative Baulandentwicklung Meerbusch - Baugebietsentwicklung „Kalverdonk“

Protokoll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 08.September 2025

Protokoll vom 08.09.2025 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung Baugebietsentwicklung „Nikolausquartier“

Bürgerfrage: Der durch die in den Winklerweg einmündende Planstraße neu entstehende Kreuzungsbereich wird kritisch beurteilt, da dort eine spürbare Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit eine Verschlechterung der Verkehrsabwicklung zu erwarten ist.

Antwort: Bereits im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das derzeit auf Grundlage des nun vorliegenden städtebaulichen Entwurfs fortgeschrieben wird. Das erste Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass der geplante Kreuzungspunkt als leistungsfähig einzustufen ist und daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Die detaillierte Planung des Kreuzungspunktes zwischen Planstraße und Winklerweg wird auf Basis des fortgeschriebenen Verkehrsgutachtens kontinuierlich untersucht und optimiert.

Bürgerfrage: Wie wird der Lieferverkehr innerhalb des Quartiers organisiert, und haben Anwohnerinnen und Anwohner die Möglichkeit, direkt bis vor ihre Häuser zu fahren?

Antwort: Der Lieferverkehr innerhalb des Quartiers sowie auch die Müllabfuhr, die Feuerwehr und der Rettungsdienst werden über ein System aus Einbahnstraßen abgewickelt. Hierüber haben auch die Anwohnerinnen und Anwohner die Möglichkeit, mit ihren Fahrzeugen bis unmittelbar vor ihre Häuser zu fahren, um Be- und Entladetätigkeiten durchzuführen. Hierfür werden in den Wohnstraßen Haltezonen für Kurzzeitparker eingerichtet. Das dauerhafte Abstellen der Fahrzeuge erfolgt jedoch in der Quartiersgarage.

Bürgerfrage: Wird der Kamperweg im Zuge der Quartiersentwicklung in seiner jetzigen Form verändert? Wie wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Verkehrsströme über den Kamperweg geleitet werden?

Antwort: Im Zuge der Entwicklung des ersten Bauabschnitts „Nikolausquartier“ wird der Kamperweg baulich nicht verändert, und seine Befahrbarkeit bleibt weiterhin sichergestellt. Um den Verkehr vom Kamperweg in die neue Planstraße zu unterbinden, wird unmittelbar nach bzw. vor der Zufahrt zur Quartiersgarage ein provisorischer Wendehammer eingerichtet. Eine direkte Verbindung zum Kamperweg soll es nicht geben. Erst mit der Realisierung des zweiten Bauabschnitts „Quartier Kalverdonksweg“ nördlich der K-Bahn-Linie und der damit verbundenen Weiterführung der Planstraße über die K-Bahn-Linie hinaus wird ein Wendehammer am Ende des Kamperweges eingerichtet, sodass dieser dann als Sackgasse endet. Durchgangsverkehre bzw. eine Erschließung der beiden neuen Quartiere über den Kamperweg werden somit ausgeschlossen.

Bürgerfrage: Wird der geplante Wendehammer am Kamperweg auf privater Fläche realisiert?

Antwort: Der geplante Wendehammer wird ausschließlich auf öffentlicher Verkehrsfläche realisiert und nicht auf privatem Grund.

Bürgerfrage: Die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze wird kritisch hinterfragt, da sie als zu gering eingeschätzt wird. Es wird daher um eine Überprüfung auf Basis des gültigen Stellplatzschlüssels gebeten. Darüber hinaus wird die Distanz zwischen den Wohnhäusern bzw. Wohnungen und der am Rand des Quartiers geplanten Quartiersgarage kritisch bewertet, da die Wege als zu lang angesehen werden.

Antwort: Die Berechnung der Stellplatzanzahl erfolgte gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Meerbusch. Mit dem Nikolausquartier soll ein autoarmes Quartier realisiert werden, wofür insbesondere die hervorragende Lage direkt an der K-Bahn-Linie spricht.

Im Rahmen der intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung im Vorfeld der Bauleitplanung – bei der Ideen, Wünsche und Anregungen gesammelt und anschließend in die Wettbewerbsauslobung aufgenommen wurden – entstand der Wunsch nach einem qualitätsvollen Quartier. Mit „qualitätsvoll“ ist neben der Architektur der Gebäude insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums gemeint. Ziel ist es, hohe Freiraumqualitäten zu schaffen, mit Räumen die für die Menschen und nicht für Autos bestimmt sind.

Durch die Quartiersgarage als zentrale Stellplatzanlage und Ergänzungsflächen werden ausreichend Abstellmöglichkeiten bereitgestellt, sodass der öffentliche Raum nicht als Parkraum genutzt werden muss. Dies ermöglicht die Erhöhung der Aufenthaltsqualität, die Schaffung sicherer Kinderspielbereiche und nachbarschaftlicher Kommunikationsräume. Die längeren Wege zur Garage und das Verbot, Fahrzeuge direkt vor der Haustür abzustellen, werden zugunsten der erhöhten Qualitäten im öffentlichen Raum in Kauf genommen. Durch die weitgehende Vermeidung motorisierter Verkehre innerhalb des Quartiers werden Aufenthaltsqualitäten bewusst priorisiert und Räume geschaffen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern dienen.

Bürgerfrage: Die Kapazität der Quartiersgarage wird kritisch hinterfragt, insbesondere in Bezug darauf, ob sie für den zu erwartenden Bedarf ausreichend ist.

Antwort: Die Berechnung der Stellplatzanzahl erfolgt auf Basis der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Meerbusch. Darüber hinaus wird bei der Planung des Nikolausquartiers der Ansatz eines autoarmen Quartiers berücksichtigt, sodass die vorhandene Kapazität der Quartiersgarage den zu erwartenden Bedarf unter diesen Rahmenbedingungen deckt.

Neben den Stellplätzen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind in der Quartiersgarage aktuell auch einige Besucherstellplätze vorgesehen. Zusätzlich werden parallel zur Planstraße weitere Parkmöglichkeiten außerhalb der Garage angeboten. Im Quartiersinneren hingegen wird auf zusätzliche Stellplätze verzichtet, um den öffentlichen Raum für Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche zu priorisieren.

Bürgerfrage: Der aktuelle Standort der Quartiersgarage am Rand des Quartiers, in Nähe der vorhandenen Wohnbebauung am Kamperweg, wird kritisch hinterfragt. Ein zentraler Standort innerhalb des Quartiers, der es allen künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglicht, die Garage unmittelbar zu erreichen, wird als bevorzugt angesehen.

Antwort: Es wird darauf hingewiesen, dass der Standort der Quartiersgarage bereits zum Schutz der Wohnbebauung am Kamperweg gegenüber dem Wettbewerbsentwurf angepasst wurde: Der Abstand zur bestehenden Bebauung wurde auf 30m vergrößert, und die Geschossigkeit der Garage wurde reduziert. Zum Kamperweg weist die Garage nun zwei Geschosse auf. Zusätzlich ist eine Bepflanzung

als Sichtschutz zum Kamperweg vorgesehen. Der Wunsch nach einer weiteren Standortverlagerung der Quartiersgarage wird aufgenommen und im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung weiterer planerischer Aspekte geprüft. Die von der Quartiersgarage ausgehenden Lärmbelastungen werden hierbei intensiv mitgedacht.

Bürgerfrage: Es wird die Frage aufgeworfen, inwiefern statt der Quartiersgarage eine Tiefgarage realisiert werden könnte. Aus Sicht des Fragenden würde dies zahlreiche Vorteile bringen und zudem die bestehenden Herausforderungen im Zusammenhang mit der Quartiersgarage lösen.

Antwort: Die Realisierung einer Tiefgarage an diesem Standort wäre aufgrund des hohen Grundwasserspiegels mit deutlich höheren Kosten verbunden. Das Konzept der Quartiersgarage bietet unter Nachhaltigkeitsaspekten die Möglichkeit, künftig flexibel auf veränderte Anforderungen zu reagieren, insbesondere wenn die Stellplätze in diesem Umfang nicht mehr benötigt werden. Geplant ist, die Quartiersgarage neben der Bereitstellung von Parkraum auch für weitere Nutzungen zu verwenden, etwa als Mobilitätshub oder für Einrichtungen wie einen Kiosk, eine Bäckerei oder die Energiezentrale. Diese Nutzungen könnten bei Bedarf in der Zukunft problemlos ausgeweitet werden. Zudem ist die Bepflanzung oberhalb einer Tiefgarage nur eingeschränkt möglich, was dem Konzept eines grünen Quartiers widerspricht.

Bürgerfrage: Es wird nach der Höhe der Fassade der Quartiersgarage entlang des Kamperweges gefragt.

Antwort: Die Höhe der Fassade der Quartiersgarage entlang des Kamperweges beträgt 7,5 m.

Bürgerfrage: Es wird nach dem aktuellen Stand der Taktverdichtung der K-Bahn-Linie gefragt und inwiefern in naher Zukunft ein verdichtetes Fahrplanangebot vorgesehen ist.

Antwort: Die Taktverdichtung der K-Bahn-Linie ist ein überkommunales Thema zwischen den Städten Krefeld, Düsseldorf und Meerbusch. Hintergrund ist die zeitweise hohe Auslastung der Züge. Eine Anpassung der Taktverdichtung, insbesondere innerhalb der Woche, wird als sinnvoll erachtet. Die zusätzlichen Fahrkilometer, die mit einer Taktverdichtung einhergehen, würden jedoch mit Mehrkosten für die Stadt verbunden sein. Die finanziellen Rahmenbedingungen sind derzeit noch mit der Rheinbahn AG abzustimmen.

Bürgerfrage: Es wird gefragt, wie potenzielle Interessenten für Wohnraum im Nikolausquartier ausgewählt werden. Zudem wird der Wunsch geäußert, die Berücksichtigung von Personen aus Meerbusch zu erhöhen und Chancengleichheit für alle Bevölkerungsgruppen sicherzustellen.

Antwort: Auf der Projekthomepage unter https://www.baulandentwicklung-kalverdonk.de/newsletter steht eine Interessentenliste zur Verfügung, in die sich jeder eintragen kann. Bereits bei der Eintragung werden erste Fragen gestellt, beispielsweise, ob der derzeitige Wohnsitz in Meerbusch liegt, ob man zuvor in Meerbusch gewohnt hat oder aktuell hier arbeitet, ob Eltern oder Geschwister in Meerbusch leben und Fragen zur Familienzusammensetzung. Personen, die diese Kriterien erfüllen, sollen bei der späteren Vermarktung und Vergabe vorrangig berücksichtigt werden.

Allgemein ist geplant, im Nikolausquartier Wohnraum für alle Zielgruppen und Lebenslagen zu schaffen, darunter Wohnraum für Familien, Singles und ältere Menschen. Zudem wird rund 30 % des Quartiers öffentlich geförderter Wohnraum sein.

Bürgerfrage: Welche Arten von Wohnraum werden im Nikolausquartier angeboten und für welche Zielgruppen ist dieser vorgesehen?

Antwort: Im Nikolausquartier wird Wohnraum für alle Zielgruppen und Lebenslagen angeboten. Dazu gehören insbesondere Wohnungen für Familien, Singles und ältere Menschen. Rund 30 % des Wohnraums werden öffentlich gefördert, um auch einkommensschwächeren Haushalten Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen. Entsprechend wird es Wohnungen in verschiedenen Größen geben.

Bürgerfrage: Die Erweiterung der Nikolausgrundschule bleibt ein wichtiges Thema. Wird diese im Zuge der Quartiersplanung berücksichtigt?

Antwort: Eine Fläche für die Erweiterung der Nikolausgrundschule wird in der Planung explizit berücksichtigt. Sie schließt sich nördlich an das bestehende Schulareal an.

Bürgerfrage: Es wird gefragt, welche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind und wie der Lärmschutz insbesondere vor dem Hintergrund der nahegelegenen Autobahn sichergestellt wird.

Antwort: Ein erstes Lärmschutzgutachten wurde bereits im Zuge der Erarbeitung der Wettbewerbsauslobung erstellt und den teilnehmenden Büros als Grundlage für die Wettbewerbsphase zur Verfügung gestellt. Darin wurden das Plangebiet und die einwirkenden Lärmbelastungen aus der Umgebung – einschließlich Straßen-, Schienen-, Gewerbe- und Freizeitlärm – untersucht. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass der Lärm insgesamt reduziert werden muss und entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Bebauung erforderlich sind. Ein weiteres Lärmschutzgutachten wird beauftragt, dass die Lärmimmissionen auf Basis des nun vorliegenden städtebaulichen Entwurfs untersucht. Ein solches Gutachten ist im Rahmen der Bauleitplanung ohnehin vorzusehen. Eine Lärmschutzwand an der Autobahn zum allgemeinen Schallschutz ist jedoch nicht vorgesehen.

Bürgerfrage: Werden im Nikolausquartier abschließbare und wettergeschützte Fahrradabstellanlagen zur Verfügung stehen?

Antwort: Im Nikolausquartier werden in regelmäßigen Abständen sichere, überdachte und wohnortnahe Fahrradabstellanlagen bereitgestellt.

Bürgerfrage: Werden im Nikolausquartier Ladesäulen für den Pkw-Verkehr eingerichtet? Wenn ja, an welchen Standorten und in welcher Anzahl sollen diese vorgesehen werden?

Antwort: Die Errichtung von Ladesäulen ist selbstverständlich vorgesehen, vorrangig in der Quartiersgarage, wo sich die Parkmöglichkeiten befinden. Auch außerhalb der Garage sind Ladesäulen

denkbar. Die genaue Standortplanung und Bestimmung der Säulenanzahl wird im weiteren Planungsverlauf erfolgen.

Bürgerfrage: Ist im Nikolausquartier die Errichtung einer Einrichtung für Seniorenwohnen vorgesehen?

Antwort: Die Errichtung von Senioreneinrichtungen wie Senioren- oder Altenheimen richtet sich nach einem kommunalen Verteilungsschlüssel. Im Nikolausquartier wird kein Seniorenheim entstehen. Es werden jedoch altengerechte barrierefreie Wohnungen angeboten, sodass auch die ältere Bevölkerung hier neuen Wohnraum finden kann.

Bürgerfrage: Wie können die künftigen Bauträger an Vorgaben gebunden werden, beispielsweise in architektonischer oder städtebaulicher Hinsicht, um sicherzustellen, dass die in der Planung angestrebten hohen Qualitäten später tatsächlich umgesetzt werden?

Antwort: Die künftigen Bauträger werden über vertragliche Festlegungen und die Festsetzungen im Bebauungsplan oder einer Gestaltungssatzung an die städtebaulichen und architektonischen Vorgaben gebunden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die in der Planung angestrebten hohen Qualitätsstandards bei der Umsetzung eingehalten werden.

Bürgerfrage: Zwischen dem Quartier und dem zentralen Spielplatz im Grünen Band verläuft die Planstraße. Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um einen sicheren Übergang zu gewährleisten und Gefahren für Kinder und andere Nutzer zu vermeiden?

Antwort: Der zentrale Spielplatz im Grünen Band entspricht der Spielplatzkategorie Typ A und bietet Spielmöglichkeiten für alle Altersstufen. Geschwindigkeitsbegrenzungen sowie sichere Übergänge für Fußgehende tragen dazu bei, die Erreichbarkeit unbedenklich zu gestalten. Spielplätze der Kategorien Typ B und Typ C befinden sich im zentralen Bereich des Quartiers („Lebensader“) und sind ohne Querung der Planstraße erreichbar. Dieses Angebot richtet sich insbesondere an jüngere Kinder.

Bürgerfrage: Werden im Nikolausquartier Abstellmöglichkeiten für Roller und Motorscooter vorgesehen? Dürfen diese Fahrzeuge die zentrale „Lebensader“ innerhalb des Quartiers befahren?

Antwort: Entsprechende Abstellplätze für Roller und Motorscooter sind Teil der Planung. Eine Befahrung der „Lebensader“ durch Fahrzeuge aller Art mit Kennzeichen wird nicht gestattet sein.

Bürgerfrage: Wie wird verhindert, dass Besucherstellplätze als private Abstellplätze genutzt werden? Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Stellplätze entlang der Planstraße schneller zu erreichen sind als die in der Quartiersgarage, sodass Besuchende sonst möglicherweise keine freien Stellplätze finden würden.

Antwort: Der Einwand wird als berechtigt aufgenommen. Mögliche Lösungen könnten unter anderem zeitlich begrenzte Parkregelungen und entsprechende Beschilderungen sein.

Bürgerantrage: Wie werden die Energiebedarfe im Nikolausquartier gedeckt, und in welchem Umfang werden erneuerbare Energien berücksichtigt?

Antwort: Ziel ist es, ein nachhaltiges Quartier zu realisieren, das die maximale Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energien im Plangebiet vorsieht. Dies umfasst unter anderem den Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Ein Energiekonzept befindet sich derzeit in enger Abstimmung mit den Stadtwerken in der Ausarbeitung.

Bürgerantrage: Da die geplante Energiezentrale in der Quartiersgarage eine potenzielle Lärmquelle darstellt: Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um die unmittelbaren Anwohnerinnen und Anwohner vor Lärmemissionen zu schützen?

Antwort: Es werden schallisolierende Maßnahmen vorgesehen. Im anstehenden Schallschutzgutachten wird diese Thematik intensiv untersucht und konkrete Maßnahmen zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner erarbeitet.

Bürgerantrage: Welche Maßnahmen werden ergriffen, um zu verhindern, dass die Quartiersgarage als Angstraum wahrgenommen wird?

Antwort: Es wird für eine ausreichende Beleuchtung gesorgt, und die Einsehbarkeit ist ebenfalls gegeben. Ein Blendschutz sorgt dafür, dass die direkten Anwohner*innen nicht durch Lichtemissionen aus der Garage gestört werden.

Bürgerfrage: Das Konzept eines autoarmen Quartiers wie das Nikolausquartier wird kritisch hinterfragt – insbesondere vor dem Hintergrund, dass viele Menschen auf das Auto angewiesen sind und teilweise mehr als ein Fahrzeug besitzen. Der Mehrwert eines solchen Konzepts wird von einigen nicht gesehen, und es wird bezweifelt, dass ein ausreichender Bedarf für ein derartiges Quartier besteht.

Antwort: Das Nikolausquartier versteht sich als Projekt der zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtentwicklung. Ziel ist es, den Wandel des Mobilitätsverhaltens aktiv zu unterstützen – ein Ziel, das mittlerweile auf allen politischen und gesellschaftlichen Ebenen gefordert wird. Gerade an diesem Standort, mit seiner hervorragenden ÖPNV-Anbindung durch die K-Bahn, besteht die Chance, neue Wege zu gehen und ein autoarmes Quartier umzusetzen.

Wir möchten bewusst mehr Lebensqualität im öffentlichen Raum schaffen, attraktive Flächen für Menschen und die Natur statt für parkende Autos gewinnen und sichere sowie attraktive Räume für Begegnung und Aufenthalt gestalten. Andere Länder, wie etwa die Niederlande, zeigen eindrucksvoll, dass solche Konzepte funktionieren und einen großen Mehrwert für alle Bewohnerinnen und Bewohner bringen können. Mit dem Nikolausquartier wollen wir diesen Weg mutig beschreiten.