



# Meerbusch-Osterath Baugebietsentwicklung „Kamperweg“

Ausschuss für Planung und Liegenschaften  
21.04.2021 – öffentlicher Teil

## 2) Kooperative Baulandentwicklung Kamperweg: aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen

2.1) Darstellung Gesamtschau des Projekts (Rückblick/Ausblick)

2.2) Vorstellung des geplanten Beteiligungskonzepts

2.3) Präsentation der Studentenentwürfe

## 2) Kooperative Baulandentwicklung Kamperweg: aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen

### 2.1) Darstellung Gesamtschau des Projekts (Rückblick/Ausblick)

- Planungsanlass
- Planungsareal
- Politische Beschlüsse
- Planungsziele
- Instrument Kooperative Baulandentwicklung
- Aktueller Projektsachstand

### 2.2) Vorstellung des geplanten Beteiligungskonzepts

- Beteiligungskonzept

### 2.3) Präsentation der Studentenentwürfe

- Studentisches Projekt

### 2.4) Ausblick



2.1)

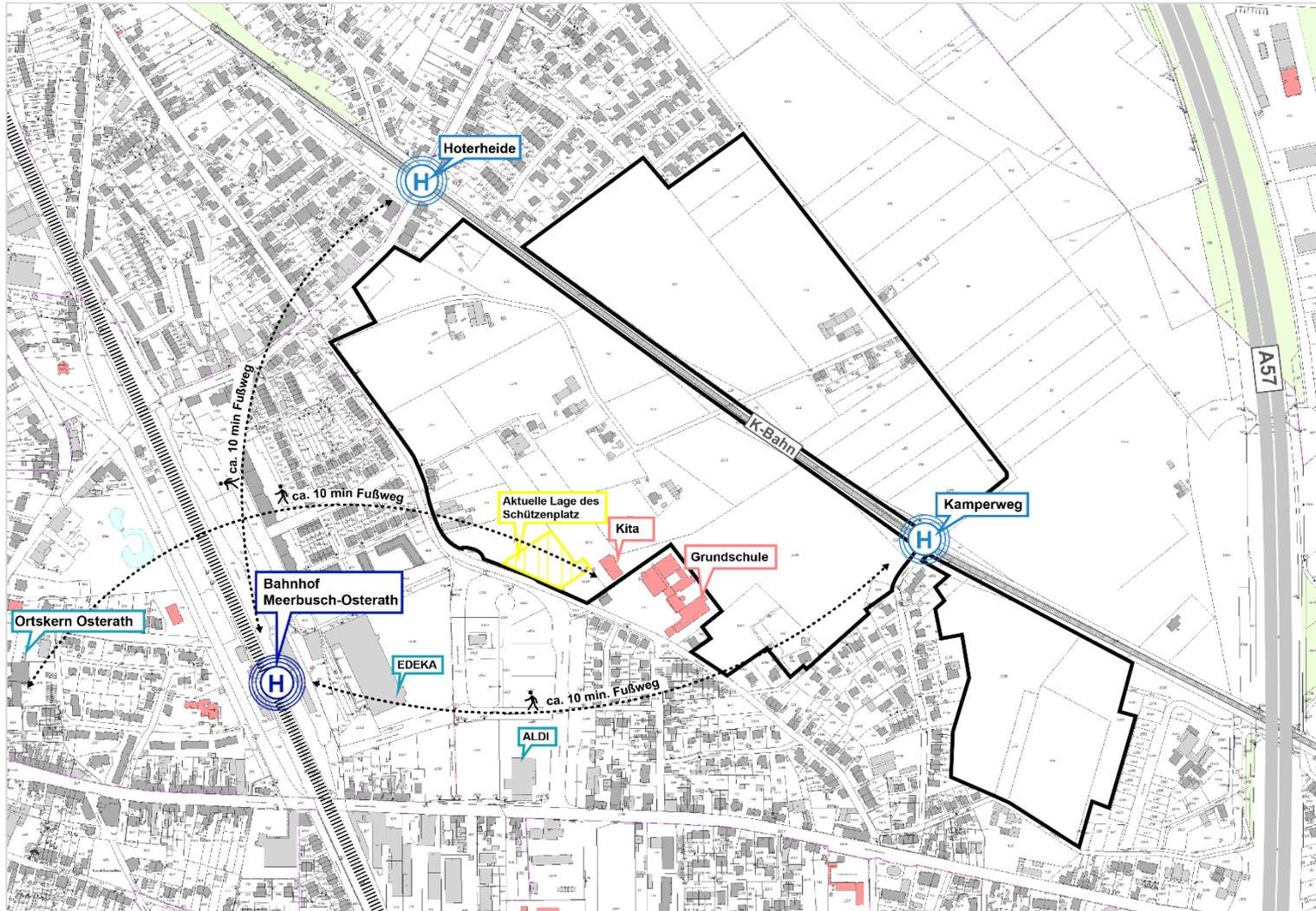
Darstellung Gesamtschau des Projekts  
(Rückblick/Ausblick)

- Befriedigung der **hohen Wohnungsnachfrage**, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum
- Beauftragung der Verwaltung durch den Rat zur **Entwicklung von Siedlungsflächen** auf Basis der Erkenntnisse aus dem ISEK 2030 sowie Strategiekonzept Wohnen
  - Baulandentwicklung am „Kamperweg“ kann einen **gesamtstädtisch enorm wichtigen Beitrag** zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gemäß Zielsetzung des ISEK 2030 leisten
  - **Regionalplan Düsseldorf** verdeutlicht die Bedeutung der Baulandentwicklung „Kamperweg“ durch Darstellung der Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
  - **Leitprojekt des interkommunalen RegioNetzWerk** (L4 Meerbusch Kamperweg) → regionale Verantwortung zum Abbau des akuten Wohnungsnotstandes in der Metropolregion Düsseldorf wird Sorge getragen

# Planungsareal „Kamperweg“



# Planungsareal „Kamperweg“



## Gremium

Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und Ausschuss für Planung und Liegenschaften | 17. April 2018

Rat | 26. April 2018

### **Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030 - Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch und vorausschauende Baulandentwicklung**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfehlen dem Rat der Stadt die Verwaltung zu beauftragen, die Beschlüsse zur Entwicklung folgender Siedlungsflächen vorzubereiten:



Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	Anteil Typ "Einfamilienhaus"	Startjahr der Aufsedlung
4	Ivangsheide	450	60%	2023
5	Kamper Hof	160	60%	2027
7	Auf dem Kamp	60	100%	2020
16	Barbara-Gerretz-Schule	120	10%	2021
19	Schneiderspfad	60	80%	2023
26	Hermann-Unger-Allee	22	0%	2023
30	Böhler-Siedlung	60	0%	2022
33	Gelleper Straße	15	80%	2021
34	Latum Ost	50	80%	2025
35	Gonellastraße	30	100%	2022
36	Alter Teich	12	100%	2019
38	Nierst - Am Oberen Feld	40	80%	2024
Wohneinheiten insgesamt:		1.079		

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der vorgenannten Baulandentwicklung insbesondere die Kindertagesstättenbedarfsplanung und die Schulentwicklungsplanung fortzuschreiben. Bei der im Vergabeverfahren befindlichen Sportstättenbedarfsplanung ist die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Mehrheitliche Beschlüsse im HFWA | APL sowie Rat

## Gremium

Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und Ausschuss für Planung und Liegenschaften | 18. Juni 2019

Rat | 27. Juni 2019

### **Baulandentwicklung "Siedlungsfläche Ivangsheide, Kamper Hof und Kalverdonksweg", hier: Baulandentwicklung mit der NRW.URBAN Kommunale Entwicklungs GmbH**

#### **Beschlussvorschlag:**

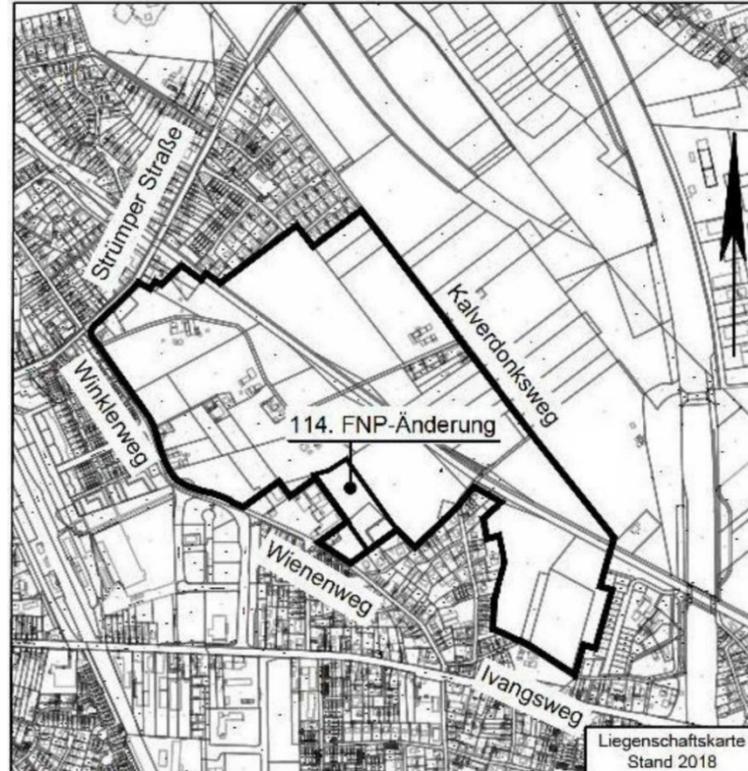
Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfehlen dem Rat der Stadt folgenden Beschluss zu fassen:

1. Zur Entwicklung der Siedlungsfläche Ivangsheide, Kamper Hof und Kalverdonksweg bewirbt sich für die Stadt Meerbusch um eine Teilnahme am Programm des Landes NRW zur kooperativen Baulandentwicklung (*Sozialquote 30 % der entstehenden Bruttogeschossfläche*). Die Stadt Meerbusch tritt hierzu der landeseigenen Gesellschaft NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NRW.URBAN KE) bei und schließt den Gesellschaftsvertrag nach dem Muster der Anlage ab.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Abstimmung des Entwicklungsträgervertrages (einschließlich der Patronatserklärung) mit NRW.URBAN sowie der Zielvereinbarung zur Sozialquote mit dem MHKBG durchzuführen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Mehrheitliche Beschlüsse im HFWA | APL sowie Rat



B-Plan Nr. 324 (FB4/1175/2020)



120. FNP-Änderung (FB4/1179/2020)

## Gremium

Ausschuss für Planung und Liegenschaften (APL) | 20. August 2020

Rat | 01. September 2020

### B-Plan Nr. 324 (FB4/1175/2020)

1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 300, Meerbusch-Osterath, „Ivangsheide“
2. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 305, Meerbusch-Osterath, „Kalversdonkweg“
3. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (8) BauGB Bebauungsplan Nr. 324, Meerbusch-Osterath, „Kamperweg“ | *Geltungsbereich umfasst ca. 37 ha Fläche*

### 120. FNP-Änderung (FB4/1179/2020)

1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses 114. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, "Kalverdonkweg,,
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB 120. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, "Kamperweg"

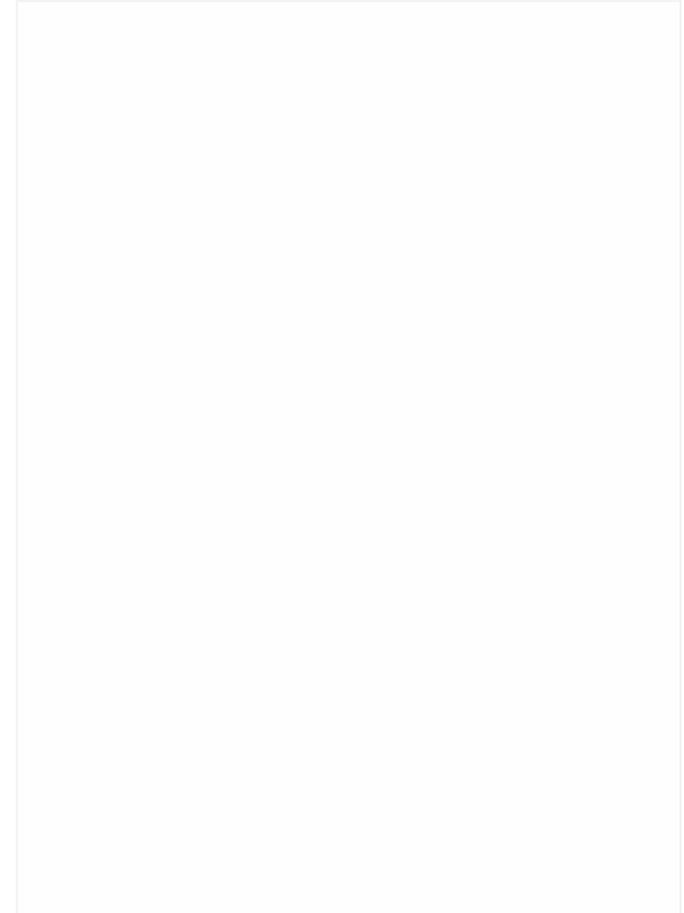
Mehrheitliche Beschlüsse im APL sowie Rat

- **Strukturverträgliche + nachhaltige Entwicklung** neuer Stadtteilerweiterungsflächen entlang des schienenengebundenen ÖPNV für
  - Wohnen mit **30 % preisgebundenem Wohnraum**, überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA),
  - zugehörige Infrastruktureinrichtungen wie **Grundschule** und **Kindertagesstätte**
  - einen zentralen **Festplatz, Grün- und Spielflächen, Erholungsflächen**

unter

- Schließung der Lücke im Siedlungskörper,
  - Abrundung und Gestaltung des Ortsrandes,
  - Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren und dem Landschafts- und Erholungsraum
- 
- Innovativer Wohnungsbau
  - Klimawirksame und energiesparende städtebauliche Typologien
  - Baukultureller Charakter in Verbindung von „Alt und Neu“
  - Zukunftsfähige Mobilität
  - Identitätsstiftende Bauten und Orte
  - Abschnittsweise Realisierung der maximal angedachten 690 Wohneinheiten

- **Anregungen aus der 1. Online-Beteiligung** zum Integrierten Handlungskonzeptes für den Stadtteil Meerbusch-Osterath (IHKO)
  - Bedenken gegen die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete → Befürchtung, dass Wachstum und Neubautätigkeiten Verlust des dörflichen Charakters mit sich bringen
  - Gleichzeitig besteht die Forderung nach mehr günstigen Wohnraum
  - Wunsch nach maßstabstreuer Weiterentwicklung (Höhe, Bauweise, Dichte, Anzahl der Wohnungen pro Gebäude etc.)
  - Hochwertiges, naturnahes Wohnumfeld (Meerbusch-Osterath als Teil der „Stadt im Grünen“)
- **Interessenbekundungen NRW.URBAN**
  - Aktuell rd. 280 private Interessentinnen und Interessenten für das Baugebiet „Kamperweg“
- **Künftige Verkehrserschließung**
  - Schaffung einer attraktiven inneren Erschließung der neuen Siedlungsflächen, insbesondere für den nicht motorisierten Individualverkehr
  - Fokus auf der Nutzung der ausgezeichneten SPNV-Anbindung („K-Bahn“)
  - Schaffung neuer Verkehrsanschlüsse (Verkehrs- und Erschließungskonzept)
  - Vernetzung zu den umliegenden Wohnquartieren sowie zum Ortskern (Starke Bedeutung des Fuß- und Radverkehrs)



## Bau.Land.Leben: Landesinitiative zur Baulandentwicklung



Eine Initiative des  
Ministeriums für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**Baulandchancen analysieren**  
Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**Standorte Privater aktivieren**  
Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**Bauland der Kommunen entwickeln**  
Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**Flächen [an] der Bahn mobilisieren**  
Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**Baulandstrategien entwickeln**  
Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen





**Bauland der Kommunen entwickeln**  
Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Kooperative Baulandentwicklung

## Kooperative Baulandentwicklung mit NRW.URBAN – Voraussetzungen

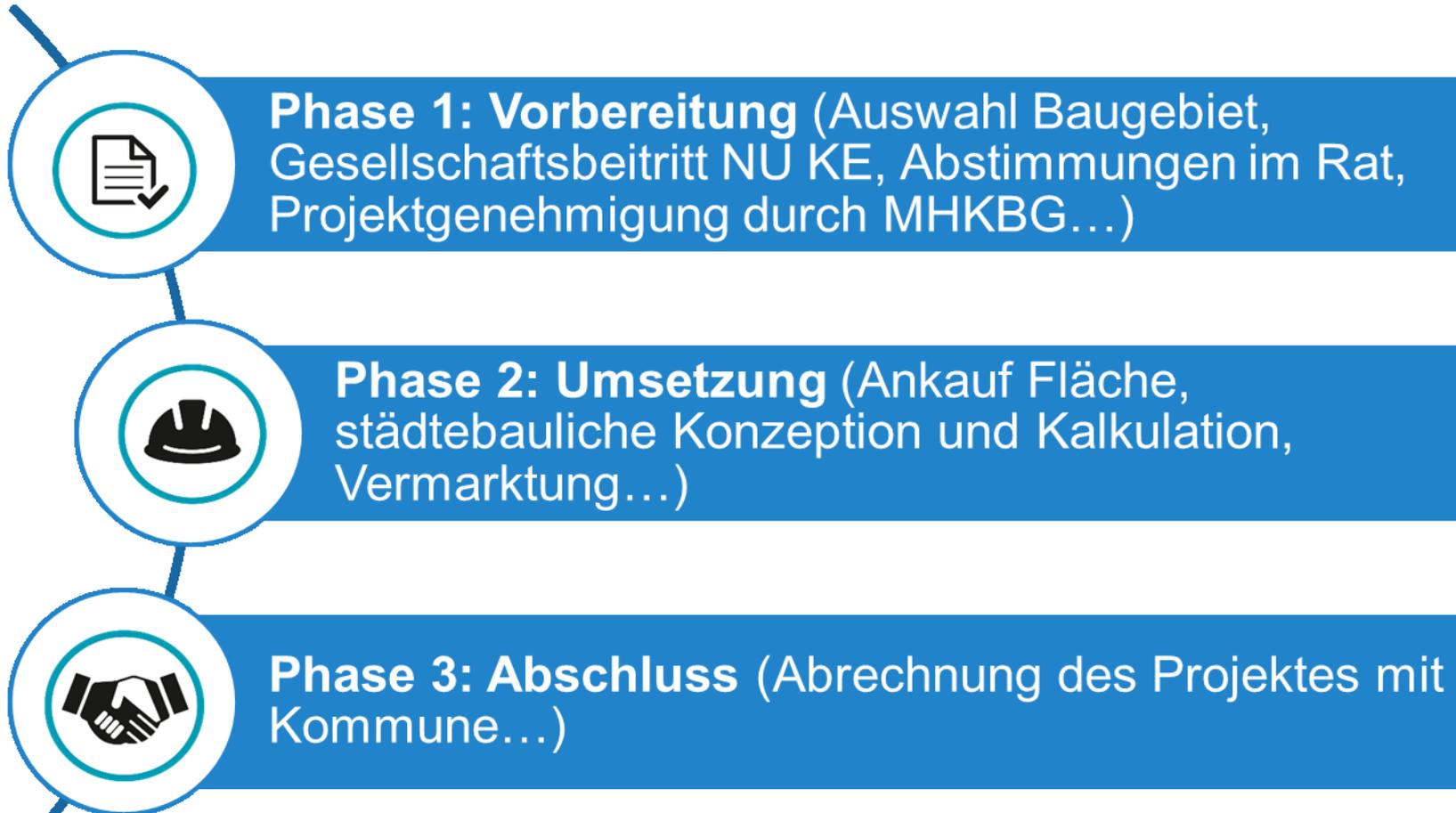
- Finanzierungs- und Unterstützungsinstrument!
- Keine Förderung!
  
- Verpflichtung der Kommune zur Schaffung von öffentlich geförderten Wohnraum; Sozialquote (30%) ✓
- möglichst im Innenbereich oder innenbereichsnahen Gebieten ✓
- mit guter ÖPNV Anbindung ✓
  
- Genehmigung des Projektes durch das MHKBG



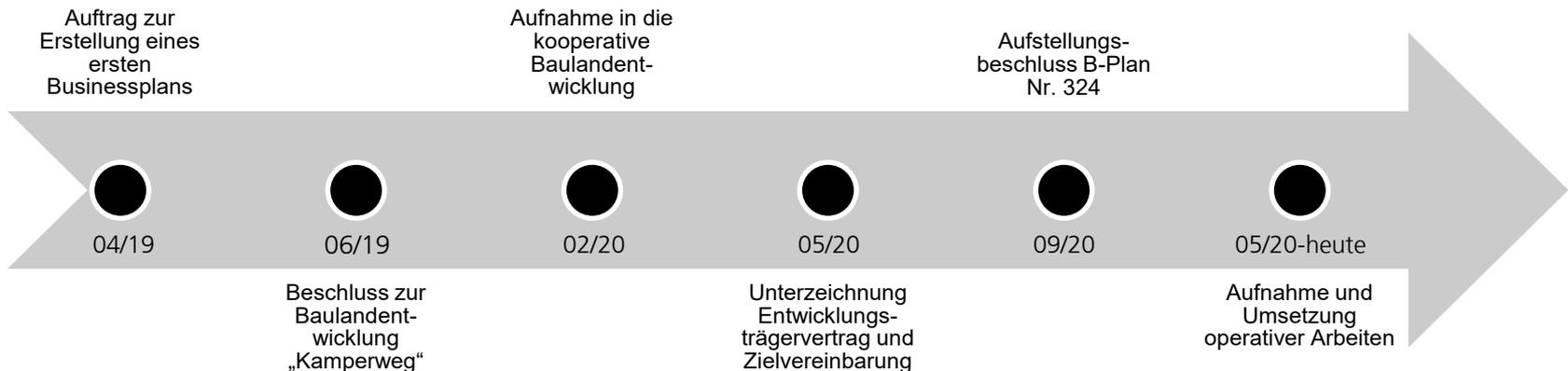
## Ziel: Baugrundstücke mit und für Kommunen mobilisieren

- Vielfältige und qualitativ ansprechende Quartiere realisieren.
  
- Personelle und finanzielle Engpässe der Kommunen werden durch die Möglichkeit der Nutzung einer **Entwicklungsgesellschaft auf Zeit** (NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH) beseitigt.
  - Voraussetzung: Gesellschafter der NRW.URBAN KE
  - Vergabefreies In-house-Geschäft: treuhänderische Entwicklung eines Baugebietes mit der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NU KE)
  - Bringt Personal und Know-how ein
  - Übernimmt die gesamte Finanzierung
  - Überschüsse stehen zu 100% der Kommune zu bzw. Verluste sind von der Kommune auszugleichen
  - Steuert und führt die Baugebietsentwicklung durch
  - **Kommune behält vollen Einfluss auf die Baugebietsentwicklung**

## Phasen der Kooperativen Baulandentwicklung



- 19.12.2019 Antrag auf Aufnahme in das Programm der Kooperativen Baulandentwicklung gestellt
- 26.02.2020 Aufnahme durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen
- Mai 2020 Unterzeichnung Entwicklungsträgervertrag → Start der operativen Arbeit



## Vorbereitende Gutachten/Untersuchungen

- Beauftragung einer Artenschutzprüfung I
- Leistungsverzeichnis und Beauftragung für ein Verkehrs- und Erschließungskonzept
- Leistungsverzeichnis und Beauftragung für ein Lärmschutzgutachten
- Leistungsverzeichnis und Beauftragung für ein Baugrund- und Versickerungsgutachten

## Studentisches Projekt

- in Kooperation mit der TU Dortmund – Fakultät Raumplanung

## Grunderwerbsgespräche

- Grunderwerbsgespräche mit allen 33 Eigentümern im Gebiet seit Juni 2020
- Ermittlung Ankaufspreise über Wertezonen
- Geplanter Abschluss Grunderwerb im laufenden Jahr



## Zeitmaßnahmenplan

- 2020 Projektbeginn Kooperative Baulandentwicklung
- 2020-2021 Grunderwerb  
vorbereitende Untersuchungen/Gutachten
- 2021 ff. Beteiligungsprozess
- 2021-2022 zweiphasiger städtebaulicher Wettbewerb
- ab 2022 ff. Bauleitplanung  
Erschließungsplanung  
Erschließung  
Freianlagen
- ab 2024 ff. Vermarktung
- ca. 2031 frühestmögliches Projektende Kooperative Baulandentwicklung

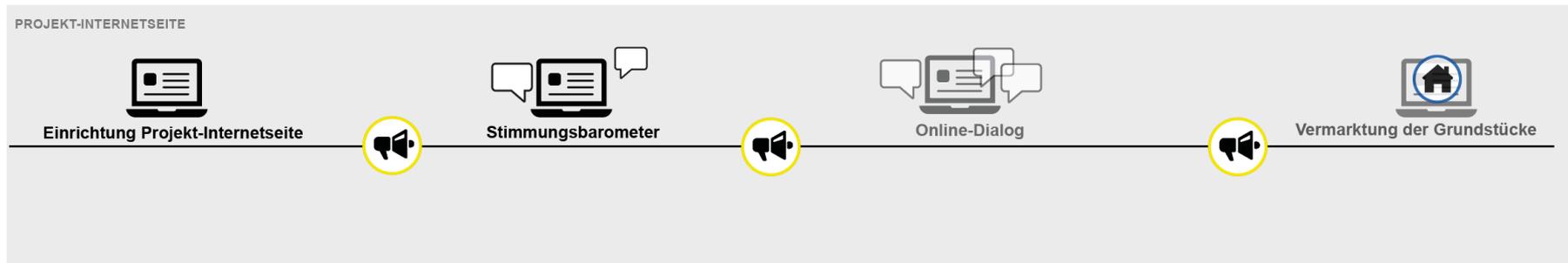


## 2.2) Vorstellung des geplanten Beteiligungskonzepts

## Ziel Beteiligungsprozess

- Aktive Einbindung der Öffentlichkeit in den Prozess von Beginn an
- Frühzeitige Aktivierung und Beteiligung wichtiger Akteure, Stakeholder und Bürger
- Beginn in Vorbereitung auf den zweiphasigen städtebaulichen Wettbewerb → anschließend projektbegleitend
- Einholung von Anregungen, Ideen und Wünschen der Anwohner, Anlieger, interessierten Bürgern sowie Verwaltung und Politik
- **Informieren (Ziele vermitteln), Konsultieren (Anregungen aufnehmen) und Lösungen finden (dialogorientiertes Planen)**
- Kombination von unterschiedlichen Beteiligungsformaten → breite Zielgruppenansprache → Hinweise durch Bürgerschaft als Chance zur Planungsoptimierung begreifen

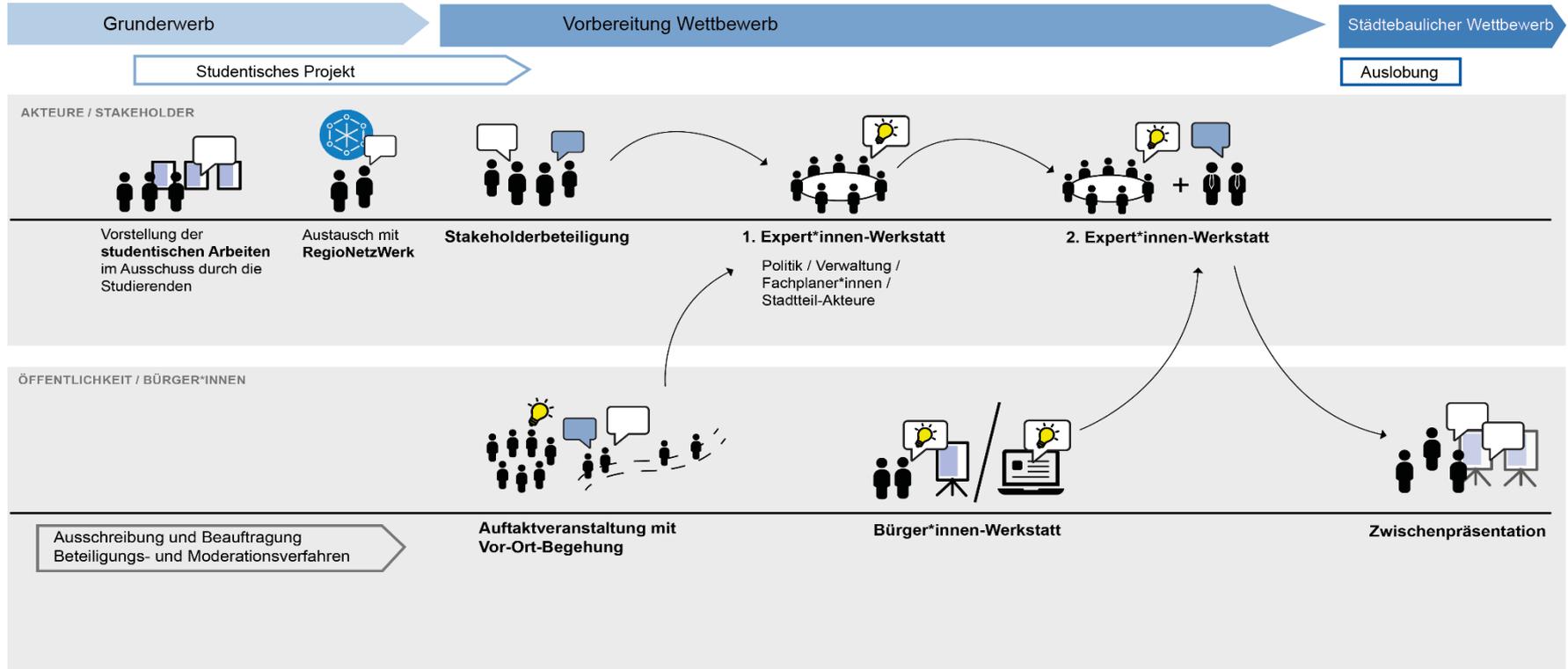
## Einrichtung einer Projektwebsite



## Ziel der Projektwebsite

- Informationsplattform für das Gesamtprojekt
- Aktive Information und Beteiligung am Planungsprozess
- Einfache und gezielte Möglichkeit der Kontaktaufnahme mit Ansprechpartnern aus Verwaltung und NRW.URBAN
- Transparente Darstellung der aktuellen und nächsten Schritte
- Ergänzung durch optionale weitere Bausteine während des Prozesses
  
- Ab Juni ist die Projektwebsite erreichbar

## Beteiligungsprozess im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs



- Enge Verzahnung zwischen der Beteiligung von wichtigen Akteuren aus dem Stadtteil, Expert\*innen, Politik und Verwaltung sowie der Bürgerschaft
- Ziel: Ein gemeinsames Verständnis der Planungsziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Baugebietsentwicklung Kamperweg



## 2.3) Präsentation der Studententwürfe

## Ziel:

- Erarbeitung erster städtebaulicher Entwürfe in Kooperation mit Studenten der TU Dortmund für das gesamte Plangebiet „Kamperweg“
- Grundlage für die weiteren Schritte (Beteiligung, Auslobung städtebaulichen Wettbewerb)

## Themenschwerpunkte:

- Integrierung der Entwicklung „Kamperweg“ auf die Bestandsstrukturen
- Überlegungen/Vorschläge für eine Verbesserung des Zusammenwachsens von Alt und Neu
- Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung und Freizeit sowie Leben im Alter in Verbindung mit einer multimodalen Mobilität

## Zeitraum:

- Wintersemester 2020/2021

## Vorstellung der Entwürfe:

### Meerbusch Osterath – Gebietsentwicklung Kamperweg

- Alina Schminke
- Charlotte Mäurer
- Ann-Kathrin Wüstefeld
- Thomas Hillebrand

### Les cabanes – das urbane Dorf

- Gereon Schmelter

### Kampviertel Osterath

- Lukas Michel



## 2.4) Ausblick

## Nächste Schritte 2021:

- Vertiefung der studentischen Arbeiten zu thematischen Schwerpunkte (z.B. Mobilität, Mischung/Dezentralität/Dichte, Grün-blaue Infrastruktur, Klimaschutz) im Mai 2021
- Auftakt der Beteiligung im Frühsommer 2021
- Beginn städtebaulicher Wettbewerb voraussichtlich Ende 2021
  
- Weitere Informationen können Sie demnächst der Projektwebsite entnehmen