

KOOPERATIVE BAULANDENTWICKLUNG „KALVERDONK“

Dokumentation des Beteiligungsprozesses
bis zur Wettbewerbsauslobung



INHALT

VORWORT	3
PROJEKTHINTERGRUND	5
DAS PLANGEBIET	5
KOOPERATIVE BAULANDENTWICKLUNG	7
STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB	8
ZUSAMMENARBEIT MIT DER TU DORTMUND	8
BAULANDENTWICKLUNG IM DIALOG	11
PROZESSABLAUF	12
DIALOGBAUSTEINE	13
EXPERT*INNEN-WORKSHOPS	13
AUFTAKTVERANSTALTUNG	14
DIGITALE BÜRGER*INNEN-WEKRSTATT	19
EXPERT*INNEN-WERKSTATT	22
WERKSTATT-TREFFEN	23
AUSBLICK	26
IMPRESSUM	28

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 wird die Aufgabenstellung für die Auslobung des folgenden städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens formuliert. In diesem Wettbewerb werden durch verschiedene Teams Entwürfe erarbeitet, die die zukünftige Gestaltung der Entwicklungsfläche anschaulich darstellen. Diese werden 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. Doch damit endet die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger keineswegs. Während des Wettbewerbs und auch danach 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

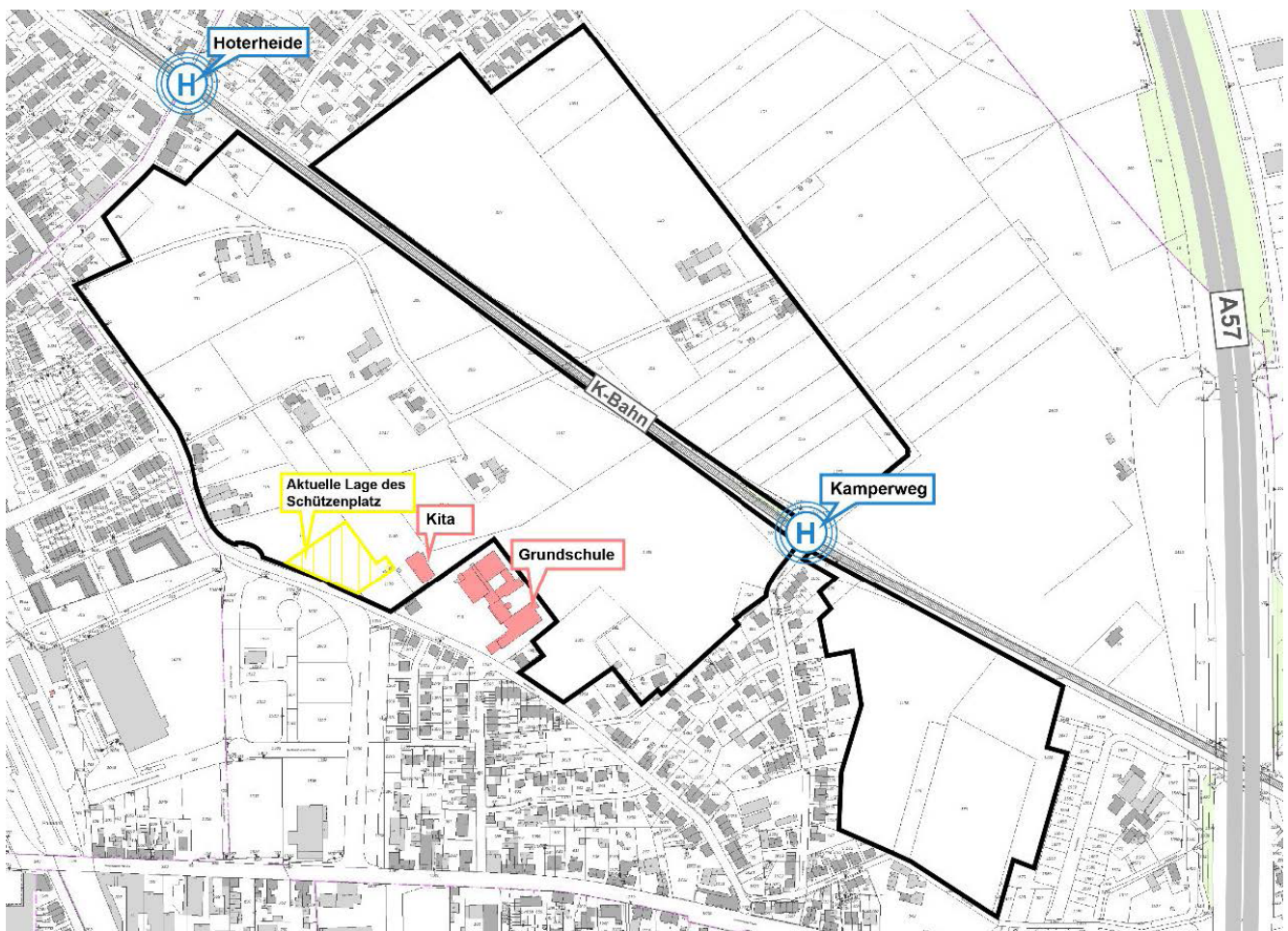
ihrer Lage zwischen den beiden Oberzentren Düsseldorf und Krefeld ergebende Entwicklungsdynamik aufzugreifen und aktiv zu gestalten. Die Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang von Mobilitätskorridoren des Umweltverbundes und in gut integrierten Lagen soll dabei die vorhandene Infrastruktur effizient 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 Ortszentrum 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 Düssel-

dorf 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 Hektar große Gebiet sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gefasst. Dies ist im September 2020 durch den Rat der Stadt Meerbusch beschlossen worden.

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 Herausforderungen 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 wird sein, das Gebiet Kalverdonk gestalterisch und konzeptionell zu überplanen.

Hierfür wird ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren angestrebt. In einer ersten Planungsphase stehen die grundsätzlichen Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Denkmalschutz, städtebauliche Positionierungen sowie Kubaturen und Höhenentwicklungen im Fokus. Die erzielten Ergebnisse der ersten Phase bilden die Grundlage für die zweite Planungsphase, die in Form eines Realisierungswett-

bewerbs anschließt. Ziel dieser Wettbewerbsphase wird sein, eine detaillierte Überplanung des Gebiets zu erzielen, die in eine konkrete Umsetzung gebracht werden kann.

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

Zusammenarbeit mit der TU Dortmund

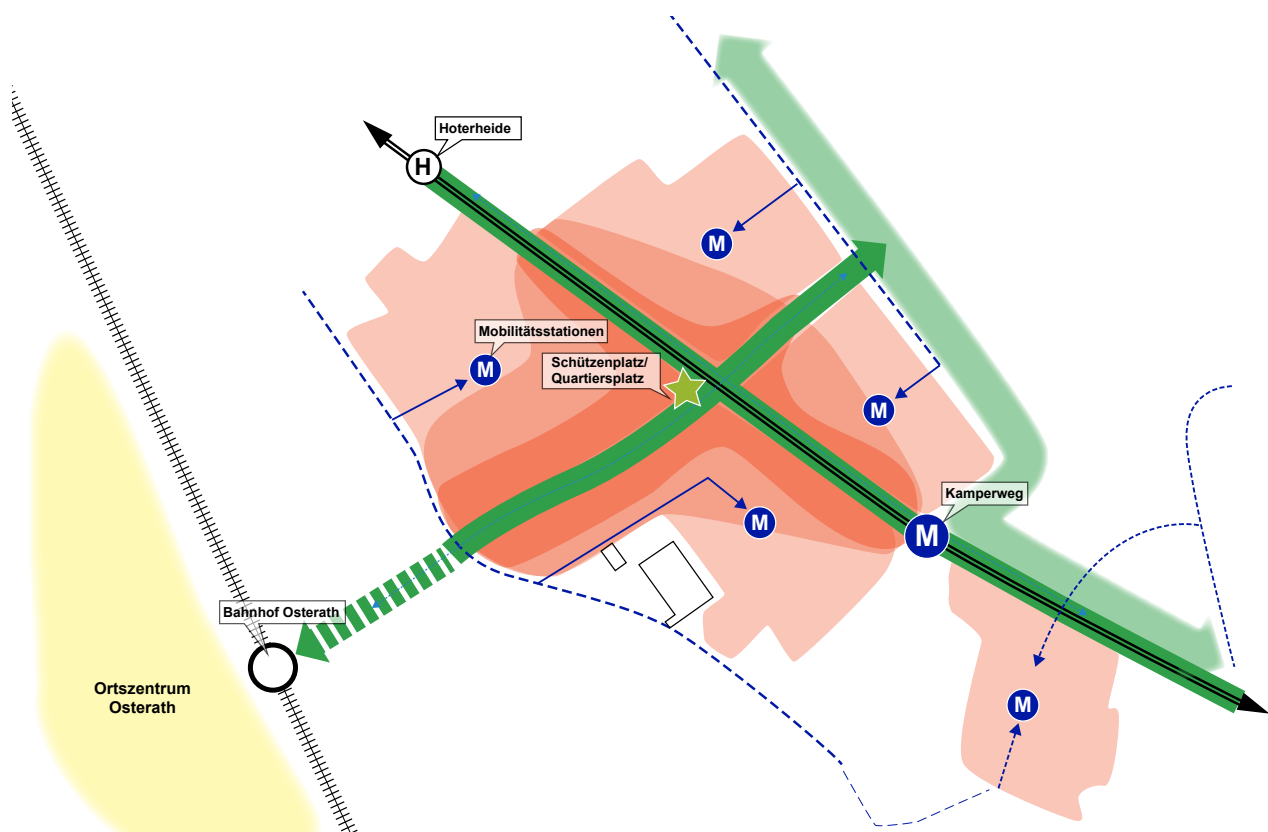
Um erste städtebauliche Ideen zu entwickeln und eine innovative Auseinandersetzung mit dem Plangebiet zu fördern, entstand in Meerbusch eine Kooperation mit der TU Dortmund. Studierende der Raumplanung haben sich in zwei verschiedenen Seminaren intensiv mit der 37 Hektar großen Fläche auseinander gesetzt. 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		



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 Integration 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-

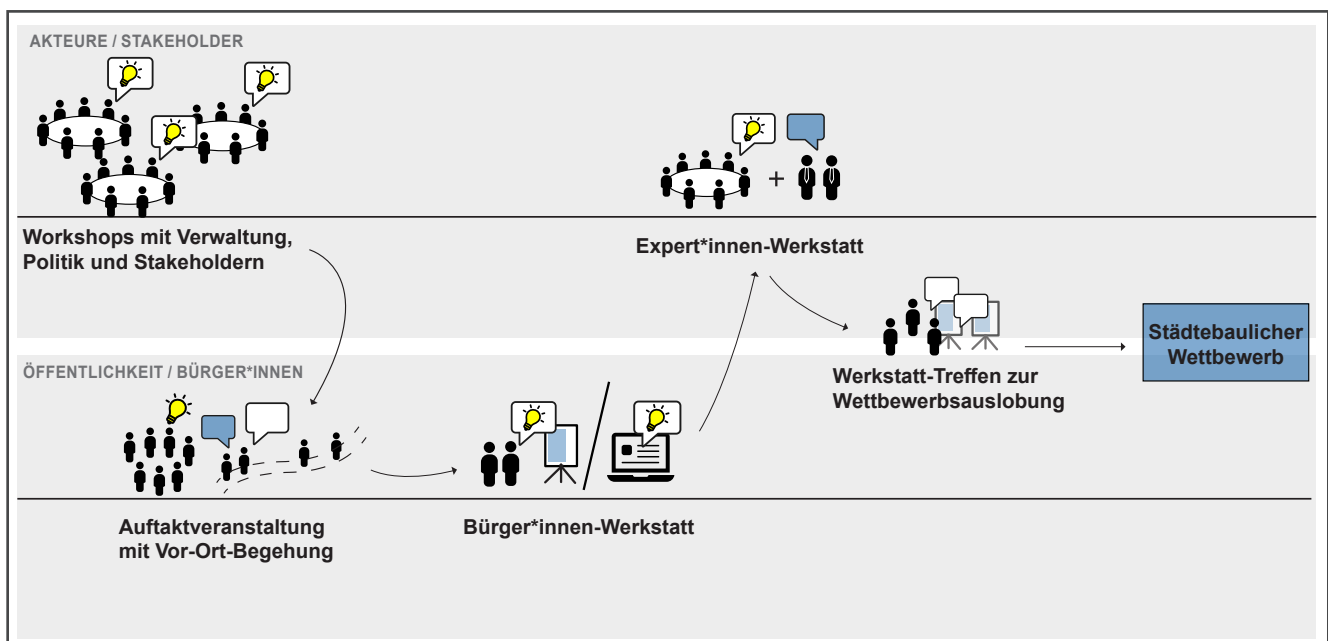
BAN die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Mitwirkungsmöglichkeiten in Form einer intensiven Einbindung von interessierten Bürgerinnen und Bürgern als einen zentralen Baustein zum Erfolg des Projektes. Um den Prozess möglichst ergebnisoffen und transparent zu gestalten, wurde das Dortmunder Planungs- und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

ten zu den Themen Verkehr, Lärm, Artenschutz und Bodenbeschaffenheit beauftragt.

Prozessablauf

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



werbs führen.

Hierzu verfolgt 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 eingerichtete 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.kooperative-baulandentwicklung.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 Hekat 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 Ivangsweg, 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 Programmblocke. 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 Michal 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 der Arbeiten liegen und dass diese lediglich als Grundlage weiterer planerischer Auseinandersetzungen mit dem Entwicklungsgebiet zu verstehen seien.

Eine dritte Gesprächsrunde mit bürgerschaftlichen Vertretern beleuchtete unter anderem die in einer ersten Expert*innen-Werkstatt erzielten Erkenntnisse zur Ent-



Impressionen der Auftaktveranstaltung | plan-lokal

wicklung des Gebietes. Prof. Norbert Schöndeling von der Osterather St. Sebastianus Bruderschaft sowie Markus Fücken, 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 Diskussions-

runden 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 räumlichen 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

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 Zahl geplanter Wohneinheiten

Sorge um Verlust der landwirtschaftlichen Elemente

Schützenplatz als städtebauliche Verbindung zwischen Bestand und Neubau

Wunsch nach intensiver Aufwertung des Schützenplatzes

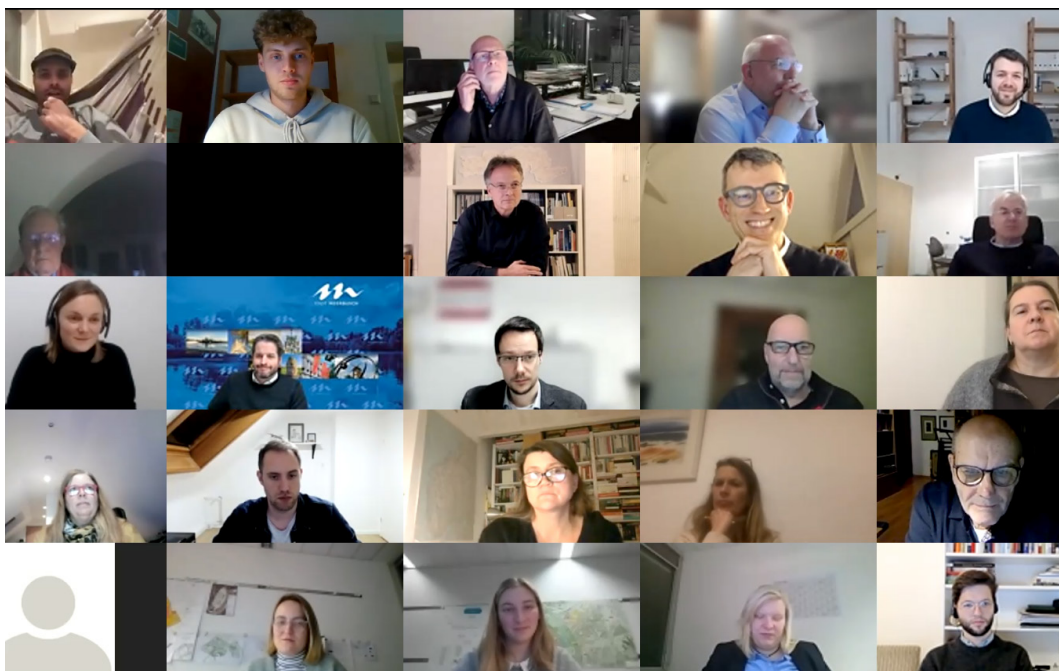
multifunktionale Ausrichtung des Schützenplatzes

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 ausge-

arbeitet 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 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 Ausgangsthemen 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. Aufgeschlossen zeigten sich die Teilnehmenden in Hinblick auf innovative, wandelbare Verkehrskonzepte 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 konnten 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 durchmisches 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

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

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 Meerbusch, 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 konkreten 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. 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 erarbei-

teten 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

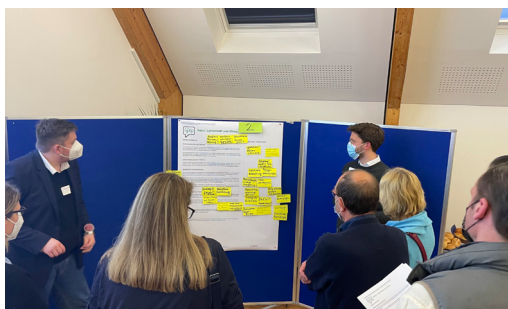
Planungsgebiets seien, stetig weiterentwickelt, überprüft und konkretisiert wurden. Von den anfänglichen Thesen der Studierenden der TU Dortmund sei man durch den konstruktiven Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern zu einer detaillierten, vielseitigen Wettbewerbsauslobung gekommen. Diese stelle eine 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 Ergebnisausstellung 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 Ergebnisausstellung 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

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. Bouleplatz, Wassererlebnisse



AUSBLICK

Die erzielten Inhalte des breit angelegten, mehrstufigen Beteiligungsprozesses bilden die Grundlage der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs. Die Auslobung legt die Rahmenbedingungen der Planungen und die darin geforderten Inhalte fest. Die Planungsbüros, welche sich an dem Wettbewerbsverfahren beteiligen, haben diese Grundlagen in den Entwürfen umzusetzen. Es liegt 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.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wird ein Preisgericht über die Qua-

lität der Wettbewerbsbeiträge und der im besten Maße umgesetzten Vorgaben beraten. Das Preisgericht wird sich aus ausgewählten Personen mit verschiedener Expertise zusammensetzen. Dies können unter anderem Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung sein, Vertreterinnen und Vertreter der örtlichen Politik, aber auch Menschen mit Fachexpertise, wie Architektinnen und Architekten oder Verkehrsplanerinnen und -planer.

Auch während des des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens soll der örtlichen Bürgerschaft die Möglichkeit gegeben werden, sich an den Planungen zu beteiligen. In welcher Form dies stattfinden kann, wird zurzeit beraten.

Der städtebauliche Wettbewerb wird im Sommer 2022 ausgeschrieben. 21 Planungsbüros sind für die Planungen vorgesehen. 7 davon sind bereits gesetzt, 14 weitere werden gelost. Aktuell wird die Möglichkeit geprüft auch jungen Planungsbüros, welche die formalen Teilnahmevoraussetzungen ggf. nicht erfüllen, die Option einzuräumen sich am Verfahren zu beteiligen. Dies soll eine innovative Herangehensweise an die Planungen fördern und zur Qualität der Wettbewerbsergebnisse beitragen. Wann mit einer Bebauung des Gebiets „Kalverdonk“ gestartet werden kann, hängt von vielen Faktoren (u.a. Grunderwerb, Wettbewerbsergebnisse, Ablauf des Bebauungsplanverfahrens) ab. Ein konkreter Zeitplan ist aktuell noch nicht absehbar. Die Stadt Meerbusch und NRW. URBAN gehen aktuell davon aus, dass frühestens 2024 mit der Vermarktung des Gebiets begonnen werden kann. Neuigkeiten rund um die Entwicklungen im geplanten Baugebiet „Kalverdonk“ 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.

IMPRESSUM

Moderation und Dokumentation der Beteiligungsphase:

plan-lokal



Körbel + Scholle Stadtplaner 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

