

Reinhard  
Streckmann

## Panzergrenadiere weichen Nullenergiehäusern im Grachtenviertel – Bürgerbeteiligung in Form von Werkstattverfahren zur Vorbereitung der formalen Bauleitplanung

Armoured Infantrymen Give Way to Zero Energy Homes in the Düsseldorf Grachtenviertel – Public Participation Workshop for the Preparation of the Formal Local Planning Procedure

Zusammenfassung

Bürgerbeteiligungen sind häufig eine mühselige und trockene Angelegenheit, wenn es ausschließlich nach den Buchstaben des Gesetzes geht, in denen die Beteiligungsregeln niedergelegt sind. Werkstattverfahren, seit ihrem Ursprung zwischenzeitlich in vielfältigen Variationen bekannt, bieten insbesondere für komplexe Pläne und größere Vorhaben sehr viel bessere Möglichkeiten, mit den Bürgerinnen und Bürgern ins Gespräch und in die Diskussion über verschiedene Lösungen zu kommen. Der höhere finanzielle und zuerst zeitliche Aufwand kann gewiss nicht zum allgemeingültigen Standard erhoben werden. Das Werkstattverfahren zur Umnutzung des Geländes der ehemaligen Reitzensteinkaserne wird als eines von vielen Verfahren in Düsseldorf beispielhaft dargestellt. Erste Schritte zur Information der Öffentlichkeit in der Breite, themenbezogene Erkundungstouren (Pfade) durch das Planungsgebiet mit fachkundiger Leitung wurden ebenso betrieben wie die nachfolgende Präsentation der ersten städtebaulichen Ideen. In den nachfolgenden moderierten Diskussionsveranstaltungen zeigten sich die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger und die Reaktionen der Architektenteams deutlich. Der in einer nichtöffentlichen Preisgerichtssitzung erkorene 1. Preis bildet nun die Grundlage für die formalen Bauleitplanverfahren (FNP-Änderungsverfahren und Bebauungsplan). Die transparente und differenzierte Herangehensweise im Rahmen des Werkstattverfahrens wird diesen notwendigerweise folgenden Schritten zugute kommen.

Abstract

Consultation of the public is often a laborious and dull exercise, if it is exclusively carried out as laid down in the law. Workshop methods and their different variants provide for better opportunities to get into contact with citizens and discuss different alternative solutions, especially when it comes to complex plans or large projects. The higher need for financial and, at first, time resources does not allow for a workshop to be used as standard method. The workshop procedure for the redevelopment of a former barracks area is described as one of many examples carried out in Düsseldorf. First stages to a broad information of the public, guided thematic tours in the area and presentations of first urban design ideas afterwards have been implemented. The following moderated discussion forums showed explicitly the desires of citizens and the architects' reactions. The first price in the design competition, selected by the jury in a closed meeting, is now the basis for the formal land-use planning procedures. The transparent and differentiated workshop approach will help these necessary planning stages.

Wenn die Bundeswehr in Deutschland einen Standort aufgibt, ist nicht selten ein entsetzter Aufschrei zu vernehmen, weil lokale Arbeitsplätze gefährdet sind. In Düsseldorf war dies anders, als die Militärführung die Aufgabe der Reitzenstein-Kaserne bekannt gab. In den 1930er Jahren wurden hier erste Gebäude errichtet. Das Gelände zwischen Innenstadt und Grafenberger Wald wurde zuletzt vom Wehrbereichskommando genutzt und war Standort einer Panzerdivision. Bis zu 400 Soldaten und Militärbedienstete waren hier stationiert. Im Jahr 2006 zogen die letzten Armeangehörigen aus der Reitzenstein-Kaserne ab.

Mit Bekanntwerden der Schließung

begann eine intensive Diskussion über die künftige Nutzung des mehr als 22 Hektar großen Areals. Die Bundesvermögensverwaltung verkaufte das Gelände an die niederländische Van der Looy-Projektmanagement. In Abstimmung zwischen dem Erwerber und der Stadt Düsseldorf wurde im Frühjahr 2005 dazu ein mehrwöchiges Werkstattverfahren mit den Bürgern durchgeführt, das Einfluss nehmen sollte auf die Art der Bebauung, der Grünflächenplanung und der anzusiedelnden Infrastruktureinrichtungen.

### Flyer als Motivationsspritze

Anhand einer Broschüre wurde die Öffentlichkeit über die bisherigen allgemeinen Planungen und die bevorstehen-

de Entwurfsworkstatt durch die neue Grundstücksbesitzerin, die Reitzenstein GmbH sowie durch das Stadtplanungsamt Düsseldorf informiert. Darin wurden detailliert der Zeitplan und die inhaltlichen Schritte für das Verfahren erläutert. Dieses sollte sich insgesamt über sechs Wochen hinziehen, unterteilt in eine Orientierungs-, Anregungs-, Ideen- und Konzeptphase.

Dem eigentlichen Ziel – eine Beteiligung der Bürger in einem von drei Planungsforen als Grundlage für den Dialog in den folgenden Werkstattphasen – ging eine Ortserkundung vorweg. Dazu wiederum mussten sich Interessierte schriftlich anmelden und sich für einen von drei Pfaden entscheiden. Diese wa-

Abbildung 1: Schrägluftbild des Plangebiets, Blickrichtung Westen



ren etwas abstrakt überschrieben mit Stadt-, Freiraum- und Infrastruktur, wurden jedoch bei einem Einführungsabend in einer Schulaula nahe dem Plangebiet durch den Geschäftsführer des Van der Looy-Projektmanagements erläutert. Während der gesamten Werkstattzeit standen in dieser Schulaula fünf Entwurfteams – jeweils bestehend aus Städtebauern, Freiraumplanern und lokalen Juniorarchitekten – für Rückfragen und Anregungen am Veranstaltungsort zur Verfügung.

#### Pfad 1 – „Stadt-Struktur“

An einem Samstagvormittag trafen sich die insgesamt 140 angemeldeten Bürger erstmals auf dem Kasernengelände in den drei Themengruppen zum Orientierungsrundgang. Knapp die Hälfte der Interessierten folgte dem Pfad 1 „Stadt-Struktur“ unter Leitung mehrerer Mitarbeiter aus dem städtischen Planungsamt. Hier wurde zum Beispiel ausgelotet, dass auf dem gesamten Areal vorwiegend Einfamilien- und Geschosshäuser mit unterschiedlichen Architekten und

Bauträgern, mit großzügigen Freiräumen und angemessenem Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung sinnvoll erscheinen, dass altengerechtes Wohnen in der Nähe der vorhandenen Straßenbahn- und Bushaltestellen ermöglicht werden sollte oder dass die ehemaligen Kasernengebäude zum Großteil für Schul-, Arbeits- aber auch Wohnzwecke umgenutzt werden könnten. Es wurden jedoch auch Bedenken geäußert, weil ein Teil der Bebauung aus der nationalsozialistischen Zeit stamme und dass bei neuen Hochgeschossbauten der Schattenwurf kritisch überdacht werden müsse.

#### Pfad 2 – „Freiraum-Struktur“

Eine Gruppe von 15 Bürgern schloss sich den Mitarbeitern des Garten-, Friedhofs- und Forstamts der Stadt an. Es ging vorwiegend um die Außengestaltung von Flächen und den Umgang mit den Freiräumen. Die Ergebnisse lassen sich in Kurzform wie folgt zusammenfassen: Im Bereich von Mehrfamilienhäusern soll es Gemeinschaftsgärten geben, die auch von den Anwohnern gestaltet werden. Des Weiteren wurden Vorschläge wie Sport- und Spielflächen sowie wildwüchsige Freiräume und grachtenähnliche Kanäle gemacht. Die Ideen reichten aber auch von einer durchgehenden Grünverbindung zu bereits vorhandenen Park- und Waldflächen bis hin zu einem ornithologischen Lehrpfad mit Beobachtungstürmen.

Besonderes Augenmerk erhielten die vorhandenen wertvollen Biotopflächen, auf denen geschützte Tiere und Pflanzen leben.

#### Pfad 3 – „Infra-Struktur“

Etwa 25 Akteure gingen gemeinsam mit Vertretern der FSW Düsseldorf GmbH (ein Büro für Wettbewerbsmanagement und Stadtplanung) den Fragen zu Energie, Verkehr und Versorgung nach. Ein Blockheizkraftwerk, Nullenergiehäuser und Emissionen waren dabei ebenso Thema wie eine mögliche Erdwärmenutzung für die Häuser. Der Verkehrsaspekt entpuppte sich als besonders heißes Eisen. Die Lenkung der Fahrzeuge durch das neue Wohngebiet müsse so geschickt erfolgen, dass kein Durchgangs- und Schleichverkehr erfolgen könne. Passiver Lärmschutz durch die Bebauung wurde angeregt, außerdem möglichst autoarmes oder -loses Wohnen durch Sammelstellplätze an den Rändern des Plangebiets oder in den Tiefgaragen der jeweiligen Gebäude. Bei der Anbindung mit Bussen und Bahnen gab es hingegen geringeren Gesprächsbedarf, weil diese bereits zufriedenstellend ist, aber aufgrund des steigenden Fahrgastaufkommens ausgeweitet werden müsse.

Abbildung 2: Grünstruktur



Abbildung 3: Engagierte Diskussion



### Orientierung und neue Impulse

Die Ergebnisse aller drei Planungsforen flossen nun in die startende Werkstattarbeit in der Schulaula ein. Bei Kaffee und Kuchen kam an diesem Wochenende eine entspannte und konstruktive Atmosphäre auf. Zuständig für das Ineinandergreifen der verschiedenen Aspekte waren die fünf Entwurfsteams, interdisziplinär zusammengesetzt aus Architekten, Stadt- und Landschaftsplanern und jeweils einem „Juniorarchitekten“ aus Düsseldorf. Ergänzt wurde deren Arbeit durch mehrere Impulsvorträge. Ein niederländischer Stadtplaner berichtete über ein erfolgreiches Gartenstadtprojekt, bei dem heute rund 5000 Menschen inmitten einer Park- und Seenlandschaft auf 100 Hektar leben. Ein weiteres Konzept „für eine lebendige Nachbarschaft“ aus Freiburg wurde ebenfalls vorge-

stellt. In einem parallel stattfindenden Workshop konnten Kinder ihren Traum vom Wohnen in Form von Modellen und Bildern entwickeln.

### Vorzeigbare Ergebnisse im Werkstatt-Forum

Nach zweieinhalb Werkstatttagen präsentierten die fünf Architekten- und Stadtplanerteams ihre ersten konzeptionellen Überlegungen mit den eingereichten Anregungen der Bürger. Mit den anwesenden 300 Besuchern wurde in einem ersten von drei Werkstattforen auch eine Vernetzung mit der Nachbarschaft diskutiert. Im Einzelnen unterschieden sich die fünf Entwürfe der Teams wie folgt:

- Vorhandene Sichtachsen und Baumbe-

stände sollten erhalten bleiben und durch eine kammförmige Bebauung mit einem zentralen Anger ergänzt werden.

- Grüne Wohnbänder sollen sich an die vorhandenen Kasernengebäude anpassen und eine Verbindung zwischen angrenzendem Zoo-Park und Grafenberger Wald schaffen.
- Eine offene Platzstruktur zwischen den Wohnbereichen mit Zentralpark soll entstehen.
- Die Kasernengebäude sollen umstrukturiert und baulich ergänzt werden bei gleichzeitiger Vergrößerung angrenzender Grundstücksgärten mit Zentralpark.
- Ehemalige historische Fußgängerachsen sollen wieder aufgegriffen sowie vorhandene und neue ökologische Puffer mit neuem Zentrum auch für angrenzende Wohngebiete vorgesehen werden.

### Es wird konkreter

Es sollten über zwei Wochen vergehen, in denen die Planer und Architekten ihre ersten Ideen konkretisierten. In einem erneuten öffentlichen Werkstattforum stellten die fünf Teams nun sehr viel anschaulichere Entwürfe vor, die zum Gespräch offengelegt wurden:

- drei Bebauungsfelder mit Grünfugen, Fußgängerverbindungen und Nahversorgungsbereich im Südosten,
- diverse kleine Wohneinheiten mit wellenförmigem Straßenband sowie grünen Parkachsen und grünen Höfen zwischen den Kasernengebäuden,
- 16 Wohnhaustypen, im Wesentlichen Reihenhausbauung in der Mitte und höhere Punkthäuser mit umgebendem Grüngürtel,
- massive Reihenhausriegel mit durchgezogenen Grünachsen und einem großzügigen Wasserbereich,
- gemischte Wohnbebauung, umgeben von Grüngürtel und durchzogen von einem winkelförmig verlaufenden Wasserkanal.

Dass sich diese Entwürfe teilweise deutlich von den vorgebrachten Bürgerwünschen im Werkstattforum unterschieden, zeigten die Reaktionen der Gäste. Neben entsprechender Kritik wurden vielfach Vorschläge gemacht. So fehlten typische kleinteilige Nachbarschaftselemente einer klassischen Gartenstadt, verbindlicher Schutz bereits heute existierender Grünstreifen, eine deutlichere West-Ost-Verbindung für Fußgänger vom Zoo-Park zum Grafenberger Wald. Des Weiteren wurde angemerkt, die Verkehrserschließung sei nicht überzeugend, es fehlten ein Stellplatzangebot für Anwohner sowie konkrete Hinweise auf Schallschutz. Darüber hinaus sollten die Nutzung vor-

Abbildung 4: Engagierte Diskussion



handener Gebäude wie der Turnhalle stärker in die Planung einbezogen und Ideen von Wasserflächen auf ihre Realisierungsfähigkeit hin untersucht werden.

### Letzter Aufruf

In einem 3. Werkstattforum kamen alle am Verfahren Beteiligten nach über drei Wochen noch ein letztes Mal zusammen. Mehr als 500 Bürger verfolgten am 8. Juni 2005 die Abschlusspräsentation. An diesem Abend gab es allerdings für die Gäste naturgemäß keine Möglichkeit mehr, ausgedehnt auf die Entwürfe mit Anregungen und Kritik zu reagieren. In kurzen und direkten Wortmeldungen jedoch wurden die aus Bürger- und Bürgerinnensicht guten oder schlechten Lösungen bewertet. Architekten und Planer hatten die Ideen des vorangegangenen Werkstattforums teilweise aufgegriffen und sichtbare Veränderungen in ihre Konzepte einfließen lassen. Eine Empfehlungskommission unter Vorsitz des Düsseldorfer Oberbürgermeisters Joachim Erwin sollte sich am folgenden Tag für einen der fünf Entwürfe entscheiden. Mit deutlicher Mehrheit wird nach intensiver Diskussion dem städtebaulichen Konzept des Entwurfsteams 1 (Auer + Weber Architekten, Stuttgart mit Prof. Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München und dem Architekturbüro Geiselhart, Düsseldorf) der Vorzug gegeben.

### Das Ende vom Lied ...

Die Empfehlungskommission betonte zu Beginn ihrer Beratungen, dass der Dialog mit den Bürgern eine hervorragende Grundlage für die Entscheidungsfindung geschaffen habe. Die Akzeptanz für das Bauvorhaben sei durch die Beteiligung sehr viel höher geworden.

Dies ist wiederum ein Anliegen der Stadt und des Stadtplanungsamts. Denn wenn die folgenden formalen Bürgerbeteiligungen (gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB) durchgeführt werden, sind die Zielvorstellungen und die planerischen Inhalte des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens und des Bebauungsplans fast schon „Alte Bekannte“.

### ... ist noch nicht gesungen

Zur Vorbereitung des intensiven Dialogs mit den Bürgern wurden 2004 auch die Umweltbelange im Rahmen einer Umwelterheblichkeitsprüfung (s. a. Hoffjann & Streckmann) erhoben. Seit der BauGB-Novelle 2004 ist dieser Schritt in § 4 Abs. 1 festgelegt. Das „Scoping“ ist nun auch in der Bauleitplanung zuhause.

Die Auswertung der vorhandenen Umweltinformationen einschließlich derer des ehrenamtlichen Naturschutzes wurde in kompakter Form zusammen mit den anderen planungsrelevanten Infor-

Abbildung 5: Siegerentwurf



mationen den Entwurfsteams beim Werkstattverfahren zur Verfügung gestellt.

Für die Erarbeitung der Flächennutzungsplan-Änderung und des Bebauungsplan-Entwurfs einschließlich der dazu gehörigen Umweltberichte gemäß § 2a BauGB lag also eine Vielzahl an Informationen vor, welche die formalen Schritte leichter werden ließen. Klar ist allerdings auch, dass bei der Umsetzung eines Werkstattentwurfs in die Baurechtspläne so mancher Detail-Teufel sein Unwesen getrieben hat; seien es die hydraulischen Notwendigkeiten der Wasserver- und -entsorgung oder die Schallemissionen durch die als zu erhalten und wichtig angesehene Turnhalle. Vieles war zu planen und zu regeln.

Noch hat der Plan keine Rechtskraft (vorgesehen im August 2008). Niemand jedoch hegt heute Zweifel an den positiven Impulsen für den Düsseldorfer Wohnungsmarkt, die von diesem Projekt ausgehen werden. Neben dem rein quantitativen Aspekt, der für die Befriedigung der stetig wachsenden Nachfrage wichtig ist, ist die hohe Qualität des Städtebaus und der Architektur mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten z. B. Generationenwohnen, Geschosswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser von großer Bedeutung. Die Umwidmung eines 22 ha großen Militärraums zu einem Wohngebiet, der zwar fast ein neuer kleiner Stadtteil, aber kein Fremdkörper sein wird, ist auch ein Erfolg der transparenten Herangehensweise im Werkstattverfahren.

### Fazit

Das durch die Fachämter und -behörden lang und ausgiebig vorbereitete Werk-

stattverfahren hat sich sowohl für die beteiligten Bürger, Architekten und Fachleute als auch für die Stadt Düsseldorf bewährt und gelohnt. Sicher konnten nicht alle Wünsche und Belange aus den Arbeitsgruppen in den letztendlichen Entwurf einfließen, aber alle in das Projekt Eingebundenen haben wiederholt betont, dass die weitere Bauleitplanung für das ehemalige Kasernengelände ohne ein Werkstattverfahren bei Weitem nicht so differenziert und maßvoll erfolgt wäre. Diese Aussagen bestärken diese Art der Öffentlichkeitsbeteiligung, nicht nur für frühere Werkstattverfahren (Rahmenplan Itter/Himmelgeist, Bilker Bahnhof u. a.), sondern sind auch ein Ansporn für die Zukunft.

### Literatur

<http://www.duesseldorf.de>

<http://www.lpm.nl>

<http://www.gruenbuch.de/projekte>

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I: 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006, BGBl. I: 3316.

Hoffjann, T. & Streckmann, R., 1988: Bauleitplanung und Entwurf zum UVP-Gesetz. Garten + Landschaft 98 (8): 39-40.

### Fotos

Alle Fotos LHS Düsseldorf und van der Looy ■

Dipl.-Ing.  
Reinhard Streckmann

Umweltbelange in der  
Stadtplanung, SUP, UVP  
Landeshauptstadt Düsseldorf  
Stadtplanungsamt  
Stadtentwicklung und  
Stadterneuerung (61-24)  
40200 Düsseldorf  
Telefon (02 11) 89-9 67 13  
Telefax (02 11) 89-3 67 13  
E-Mail:  
[reinhard.streckmann@stadt.duesseldorf.de](mailto:reinhard.streckmann@stadt.duesseldorf.de)  
[www.duesseldorf.de/buergerinfo/61](http://www.duesseldorf.de/buergerinfo/61)