

Wie geht es weiter? Parkstadt Mülheim.

Workshop
- mit Schlüsselpersonen-
vom
17. Juni 2026

DOKUMENTATION

BEGRÜSSUNG

Beigeordneter Felix Blasch

Dezernat VI –
Umwelt, Klima, Bauen, Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung



BEGRÜSSUNG

Dr. Fee Thissen & Ronja Decker

Urbane Transformation

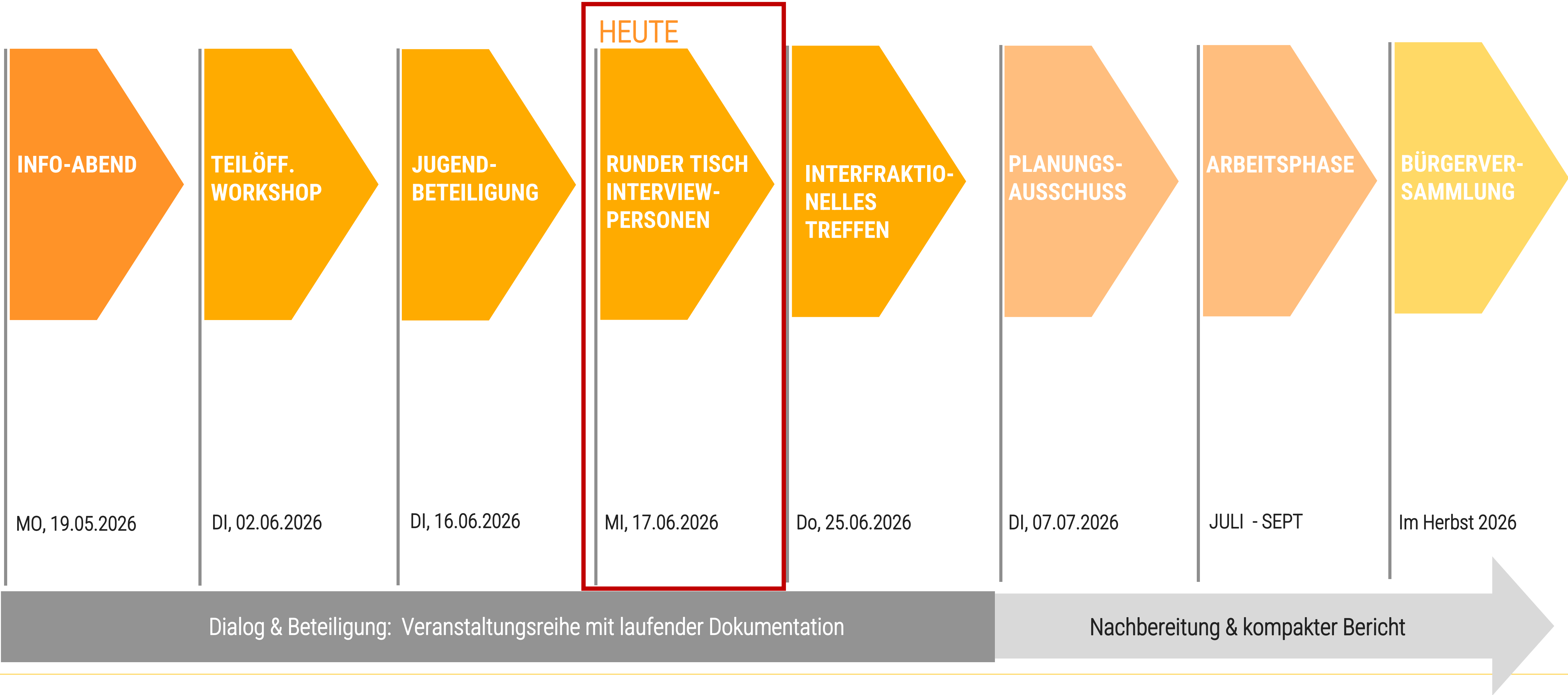
Entwicklung. Forschung. Kommunikation
aus Oberhausen

Dr. Frank Pflüger & Teresa Herzmann

HJPplan+
aus Aachen



DIALOGPROZESS



ZIELE DES HEUTIGEN WORKSHOPS

Erörtern und Verständigen:

gemeinsam städtebauliche
Entwicklungsziele ableiten

Spannungslinien sondieren:

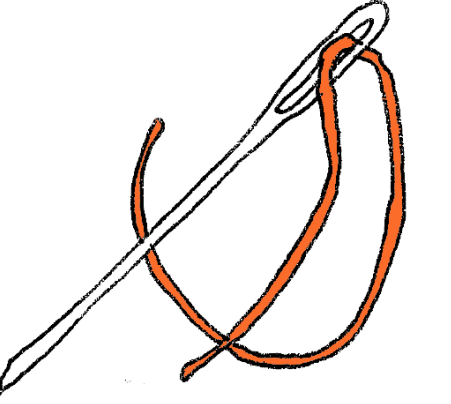
Zielkonflikte und Kontroversen erkennen

Entscheidungsgrundlage erarbeiten:

Konkrete Empfehlungen formulieren



ABLAUF DES HEUTIGEN WORKSHOPS



Sachstand zum Projekt & Einblicke Dialogprozess & Blick von außen

F. Blasch (Stadtv. Mülheim an der Ruhr)

F. Thissen (Urbane Transformation)

F. Pflüger (HJPplan+)

Gallerywalk & Auseinandersetzung mit städtebaulichen Zielen

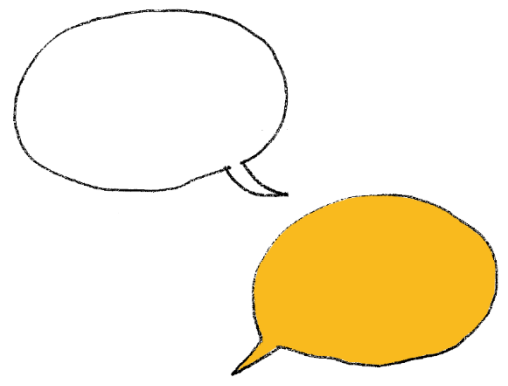
Alle individuell

Erörterung & Sondierung der Spannungslinien

Alle im Plenum

Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage

Alle im Plenum

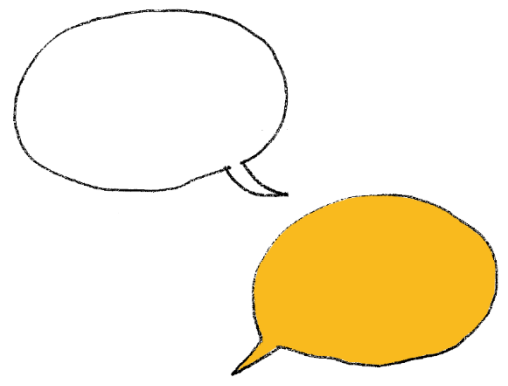


Wir möchten Sie dabei unterstützen...

- ... im wertschätzenden Umgang miteinander und
- ... möglichst störungsfrei
- ... in einen umsetzungsorientierten, zielführenden Austausch zu kommen.

Wir als Moderationsteam...

- ... unterstützen neutral und allparteilich Ihre Diskussionen,
- ... resümieren und visualisieren Ihre Kernbotschaften.



Damit wir heute in einen guten Austausch kommen:

Klar in der Sache, aber **bitte fair im Ton!**

Bleiben Sie **respektvoll** miteinander.

Wir haben begrenzt Zeit: daher **bitte kurz & klar!**

Lassen Sie andere bitte ausreden und seien Sie neugierig auf andere Sichtweisen.

Verbinden Sie jede Kritik mit einem Lösungsansatz!

Probieren Sie es doch mal mit „Ja, und...“ statt „Ja, aber...“



Ich bin...von...

*Ich trage zum Gelingen der
heutigen Veranstaltung bei,
indem...*

Vorstellung Sachstand– eine Parkstadt für Mülheim an der Ruhr

F. Blasch



Beteiligungsprozess „Parkstadt Mülheim“

17.06.2026

Runder Tisch mit Schlüsselpersonen

***Rettungsdienstschule der Berufsfeuerwehr Mülheim an der Ruhr
in der Parkstadt***

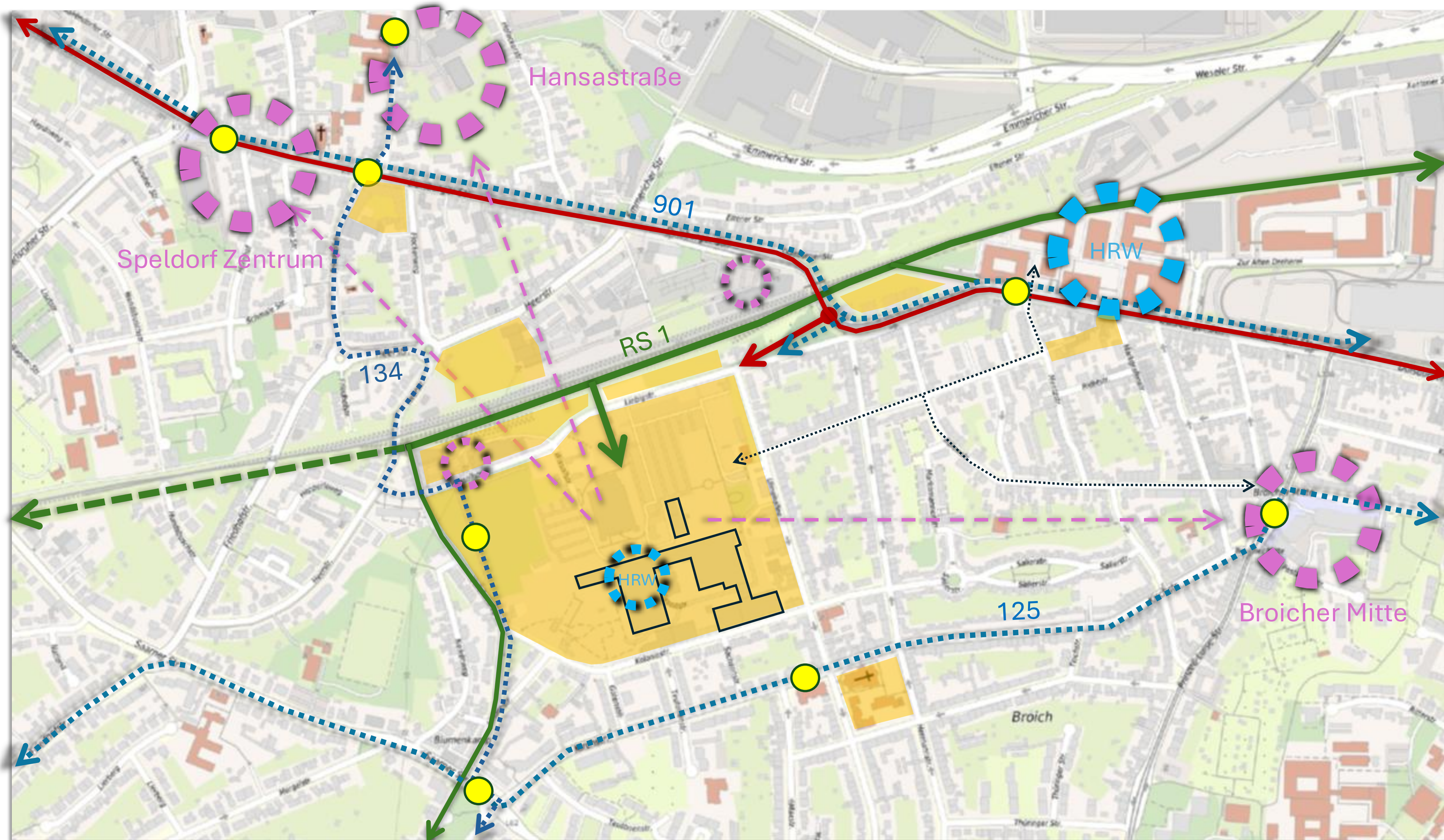
Parkstadt und Umfeld



3D.Ruhr 2025

Rahmenplan Broich/Speldorf

Stand: 17.06.2026



Masterplan (Entwurfsstand 2024)

Stand: 17.06.2026



- Reduzierung der BGF von 110.000 m² auf 89.000 m²
- Reduzierung der Wohneinheiten von 800 WE auf 650-680 WE
- Reduzierung der Geschosshöhen (3-4-geschossig zum Bestand, max. 6-geschossig entlang Wissollstraße, max. 8-geschossig entlang Liebigstraße)
- Reduzierung der Hochpunkte im urbanen Kern von sechs Hochpunkten (11/13/18 Geschosse) auf vier Hochpunkte (11/13/15 Geschosse) und Auflösung des Sockelgeschosses
- Erhalt und Ergänzung des bestehenden Baumbestandes und der bestehenden Grünbereiche
- Durchwegung für Bewohner, Nachbarschaft und Öffentlichkeit
- Planstraße zur Entlastung der Bestandsbebauung Veilchenweg
- Abkopplung Veilchenweg (Fahrradstraße)
- Anbindung an den RS 1

Masterplan (Entwurfsstand 2024)

Stand: 17.06.2026



Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Bebauungsplan „Parkstadt Mülheim – Y 13“

- Reduzierung der BGF von 110.000 m² auf 89.000 m²
- Reduzierung der Wohneinheiten von 800 WE auf 650-680 WE
- Reduzierung der Geschosshöhen (3-4-geschossig zum Bestand, max. 6-geschossig entlang Wissollstraße, max. 8-geschossig entlang Liebigstraße)
- Reduzierung der Hochpunkte im urbanen Kern von sechs Hochpunkten (11/13/18 Geschosse) auf vier Hochpunkte (11/13/15 Geschosse) und Auflösung des Sockelgeschosses
- Erhalt und Ergänzung des bestehenden Baumbestandes und der bestehenden Grünbereiche
- Durchwegung für Bewohner, Nachbarschaft und Öffentlichkeit
- Planstraße zur Entlastung der Bestandsbebauung Veilchenweg
- Abkopplung Veilchenweg (Fahrradstraße)
- Anbindung an den RS 1

Luftbild / Geltungsbereich B-Plan Y 13

Stand: 17.06.2026



Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Bebauungsplan „Parkstadt Mülheim – Y 13“

abgestimmte Gutachten

Stand: 17.06.2026

- Artenschutzprüfung Stufe 1 und 2
- Boden und Hydrogeologie
- Integriertes Regenwasser- und Starkregenkonzept
- Machbarkeitsstudie zum See
- Auswirkungsanalyse Einzelhandel
- Gutachten zu niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern
- Klima, Windkomfort und Luftschadstoffe
- Verschattung
- Landschaftspflegerischer Begleitplan inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Verkehr
- Schallgutachten
- Handlungskonzept Wohnen

- Die Gutachten wurden durch die Fachbehörden begleitet, geprüft und bestätigt
- die Ergebnisse der Gutachten zeigen, dass das städtebauliche Konzept in seiner aktuellen Form grundsätzlich umsetzbar ist
- städtebauliche Fragestellungen stehen nunmehr im Fokus

Städtebauliche Rahmensetzung

Stand: 17.06.2026



- Erhalt und Ergänzung der bestehenden Grünstrukturen
- großzügiger Abstand zum Bestandsgebäude (ca. 100 m)
- Planstraße zur Entlastung des Veilchenweges
- Ausbau der Liebigstraße
- Anbindung an den RS 1
- Einbindung der denkmalgeschützten Bausubstanz
- durchmischte Nutzungsstrukturen
- qualitätvolle Gestaltung Architektur und Freiraum

Optional:

- Erhalt/Abriss des Technikums
- See

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Einblicke & Erkenntnisse Dialogprozess

F. Thissen

Erhebungsbausteine:

- 14 leitfadengestützte Interviews mit Schlüsselpersonen
- Anregungen und Fragen vom öffentlichen Informationsabend
- Postkartenaktion Informationsabend
- Anregungen vom Workshop mit der gelosten Teilöffentlichkeit
- Anregungen vom Jugendworkshop

Leitfaden

Urbane Transformation
Entwicklung, Forschung, Kommunikation.

Person(en) & Institution: _____

Ort & Datum des Interviews: _____

Können Sie kurz beschreiben, was **Ihre Rolle** in Bezug auf die Entwicklung der Parkstadt ist und inwiefern Sie sich damit bereits befasst haben?

Wie sieht für Sie die **Zukunft der Parkstadt** aus? Was sind für Sie die **Chancen und Qualitäten** dieser Entwicklung?

Welche **Vorgeschichte** bringt das Vorhaben mit?
(zB politische Kontroversen, BI, schwierige §3.1-Bet., Presse / Medien)
Ggf. Wie beurteilen Sie das bisherige Bebauungsplanverfahren aus heutiger Sicht? Welche Gründe waren ausschlaggebend, dass es ins Stocken geriet?

Wo sehen Sie für eine Weiterentwicklung Hemmnisse?/ Was waren bisher **zentrale Kritikpunkte, Anliegen, Bedenken**, die geäußert wurden?

Welche **Themen** werden voraussichtlich besonderer Beachtung bedürfen? Wer ist auf welche Weise **betroffen**? Wo liegen die **»wunden Punkte«**?

Wie beurteilen Sie die Befassung mit der **baulichen Dichte und Höhe**?
nachfragen, u.a.:
_Wie erklären Sie den Bedarf für geförderten Wohnungsbau?
_Wo liegt aus Ihrer Sicht eine Schmerzgrenze hinsichtlich Dicht und Höhe?

Wie beurteilen Sie die Befassung mit **Mobilität & verkehrlichen Maßnahmen**?
_Wie schätzen Sie die Dringlichkeit der Stadt-/ Straßenbahnanbindung ein?
_Welche Chancen/ Herausforderungen sehen Sie mit dem Bau von Tiefgaragen für das neue Quartier?

_Wären aus Ihrer Sicht alternative Konzepte zum Parken denkbar, z.B. Quartiersgaragen?

Urbane Transformation
Entwicklung, Forschung, Kommunikation.

Wie beurteilen Sie die Befassung mit **Freiraum- & Grünflächen**?
_Wie bewerten Sie die Freiraumgestaltung? Wäre aus Ihrer Sicht eine Differenzierung der Höfe sinnvoll - warum?
_Inwiefern trägt der See zur Aufenthaltsqualität bei – auch als Teil des Niederschlagswasserkonzeptes?
_Sehen Sie weitere Nutzungsbedürfnisse?

Wie beurteilen Sie die Befassung mit **Zwischennutzungen/ Technikum/ gewerbliche Nutzung**?
_Wäre ein Anteil an Gewerbe oder ggf. die Festschreibung einer gewerblichen Nutzung in den EGs sinnvoll? Warum/ Warum nicht?

Architektonische/ Ästhetische Qualität:
_Was wären Qualitäten, die aus Ihrer Sicht empfohlen oder festgeschrieben werden sollten? (Gestaltungshandbuch)

Resümee: Welche **Entwicklungsziele** sollen jetzt aus Ihrer Sicht verfolgt werden?
Was ist für sie im Hinblick auf das weitere Vorgehen wichtig?

Wie wurden Öffentlichkeit und andere Akteure bisher informiert? Welche **Möglichkeiten zur Teilhabe** gab es? Was haben Sie selbst wahrgenommen?

Schlussfragen:
Haben wir aus Ihrer Sicht **etwas vergessen**? Was sollten wir noch wissen, was möchten Sie uns noch mit auf den Weg geben?

Wenn wir Sie **in 15 Jahren** besuchen kommen, was würden Sie uns dann gerne in der Parkstadt zeigen?

Statement:
Mit welchem Statement dürfen wir Sie zitieren?
_Was ist Ihre zentrale Botschaft?

Vielen Dank für das Gespräch!
Ggf: Gibt es Material, Kontakte, Hinweise auf weitere Schlüsselpersonen/Akteure, deren Einschätzung für die Arbeit wichtig sein könnte? Und: Dürfen wir Sie bei Rückfragen noch einmal anrufen?

Interviews – Zentrale Themen

Darüber wurde in den Gesprächen berichtet:

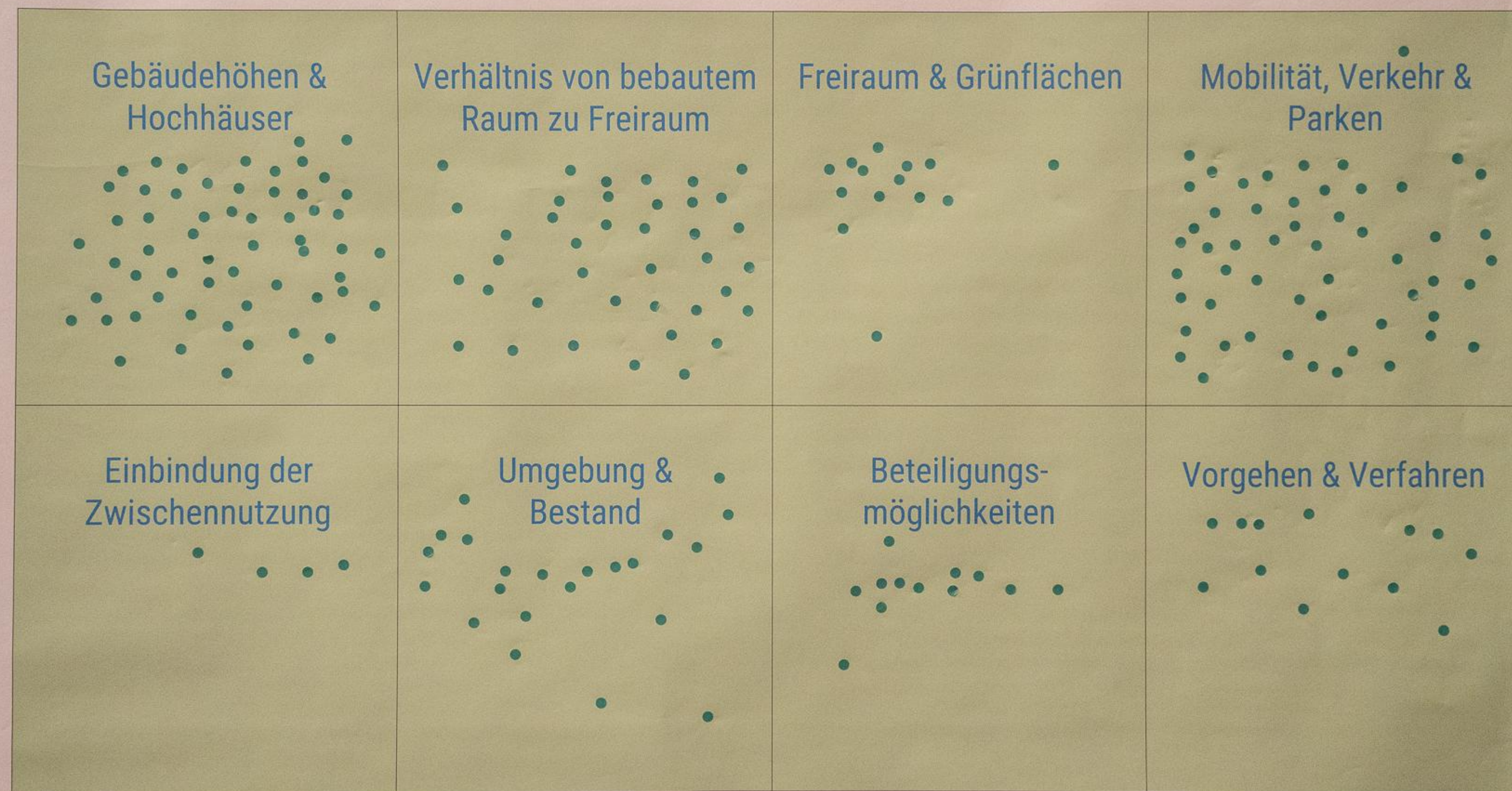
- Wohnen & Erdgeschossnutzungen
 - Zwischennutzungen & Technikum
 - Gebäudehöhen & Dichte
 - Freiraum & Grünstrukturen
 - Mobilität & Verkehr & Parken
 - Nachhaltigkeit & Klima
-
- Teilhabe & Dialog
 - Entwicklungsziele & Vision

ÖFFENTLICHER INFORMATIONSSABEND



ERÖRTERUNGSTHEMEN INFOABEND

Bitte markieren Sie mit einem Punkt das Thema, das Sie am meisten umtreibt:



Die Themen „Mobilität, Verkehr und Parken“ sowie „Gebäudehöhen und Hochhäuser“ aber auch das „Verhältnis von bebautem Raum zum Freiraum“ beschäftigte die Teilnehmenden am meisten.

Die hier priorisierten Themen wurden in der Erörterungsphase aufgegriffen.

POSTKARTEN - AKTION



POSTKARTEN – AKTION: GECLUSTERTE AUSWERTUNG

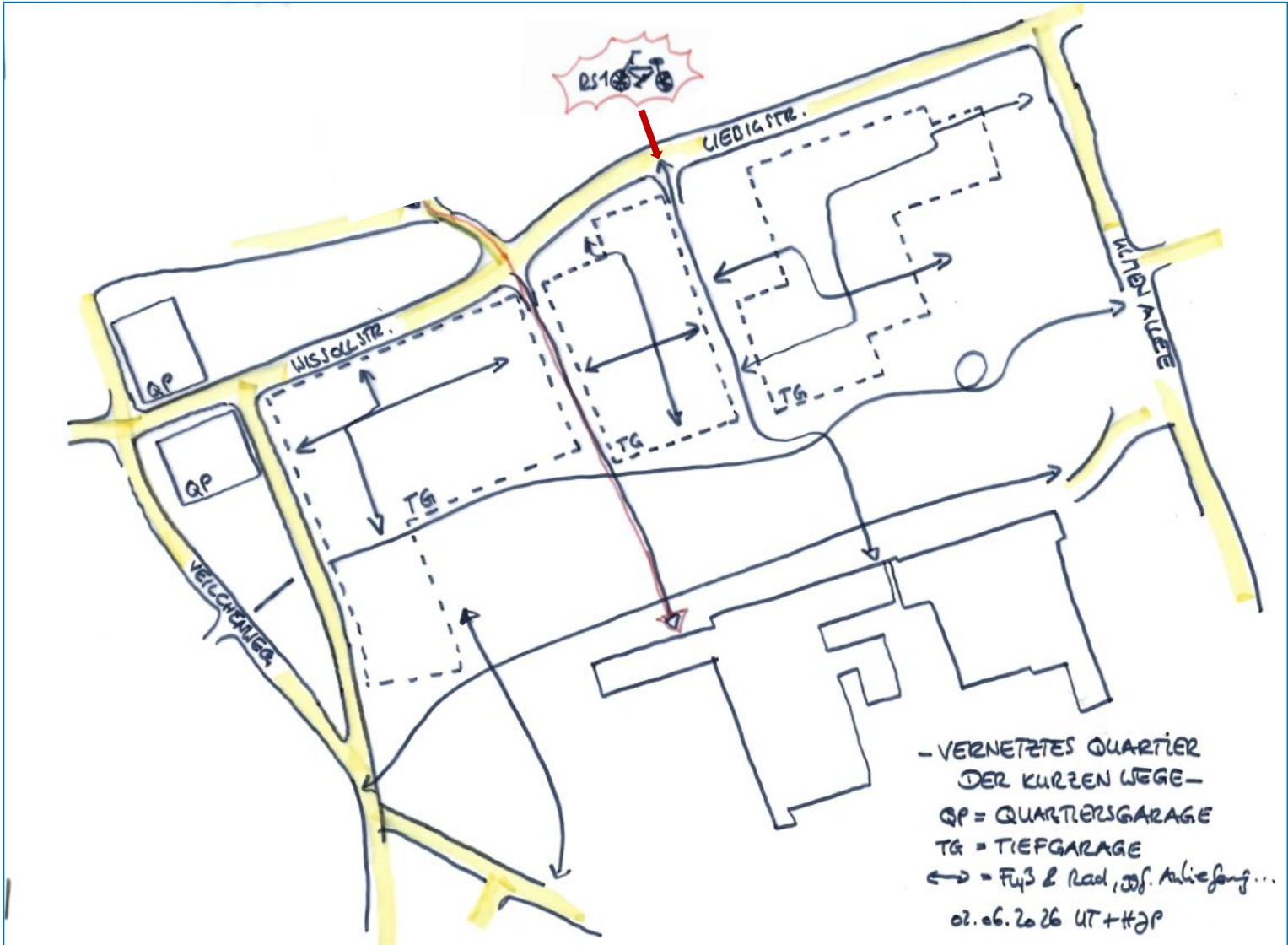
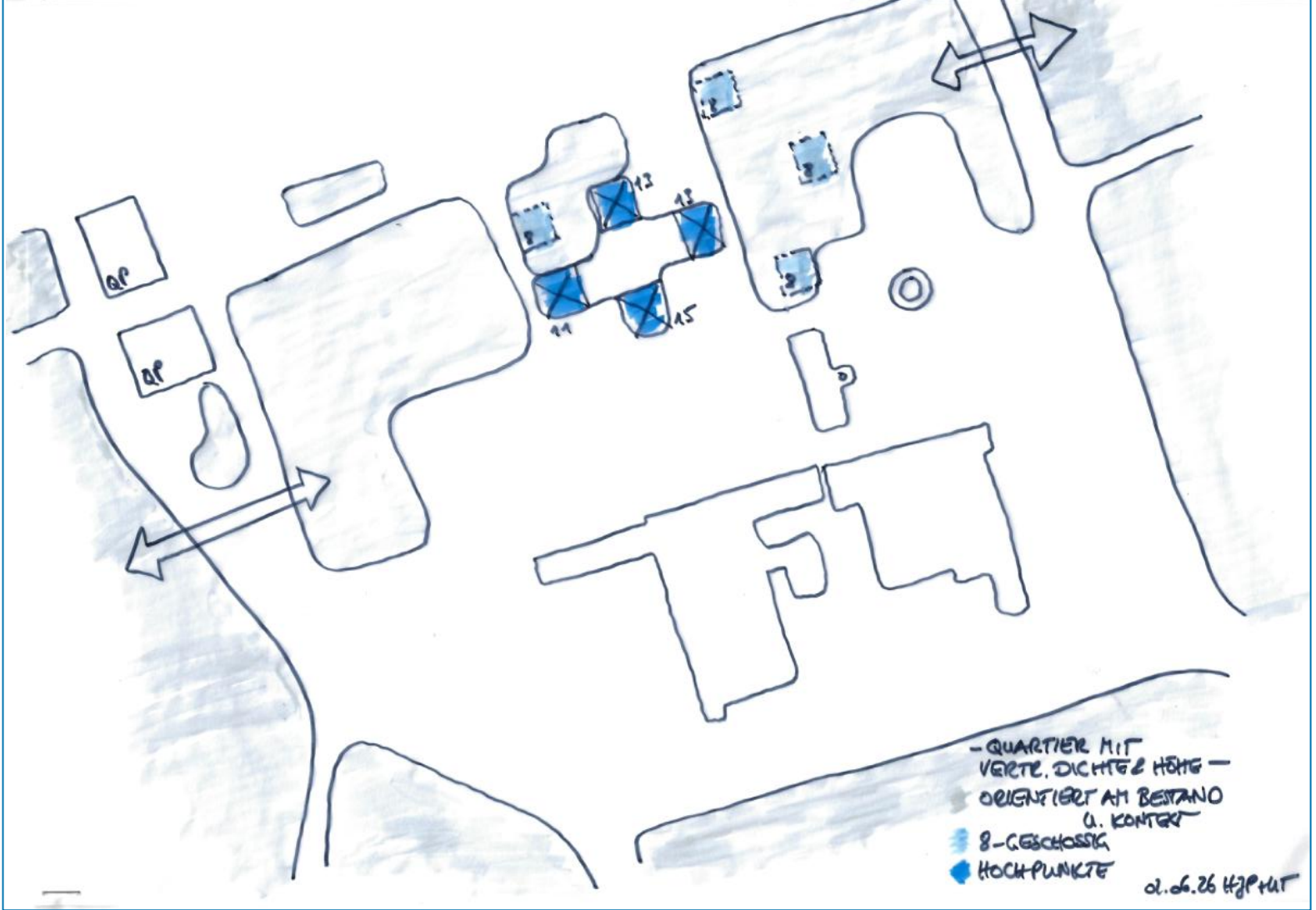
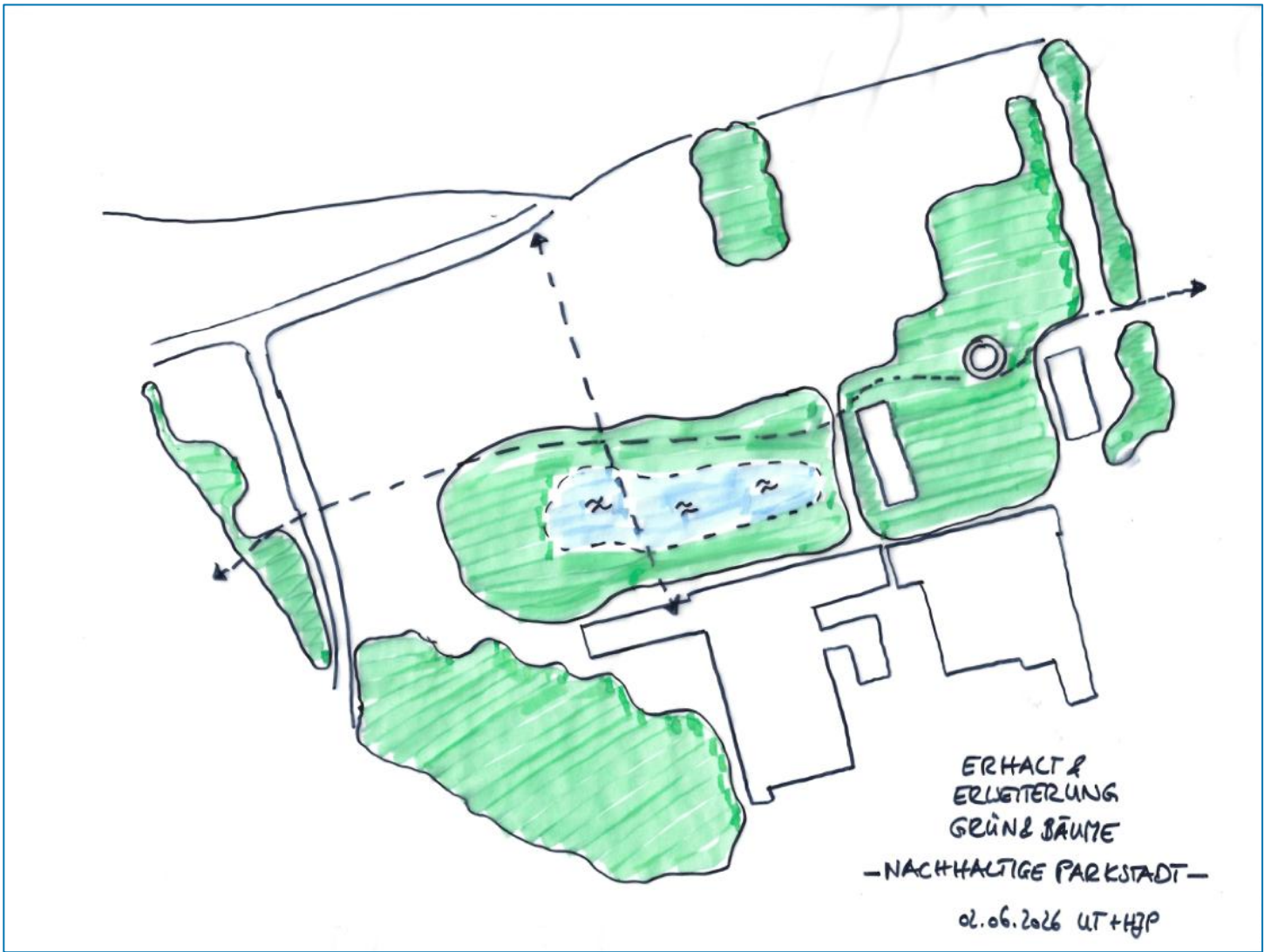
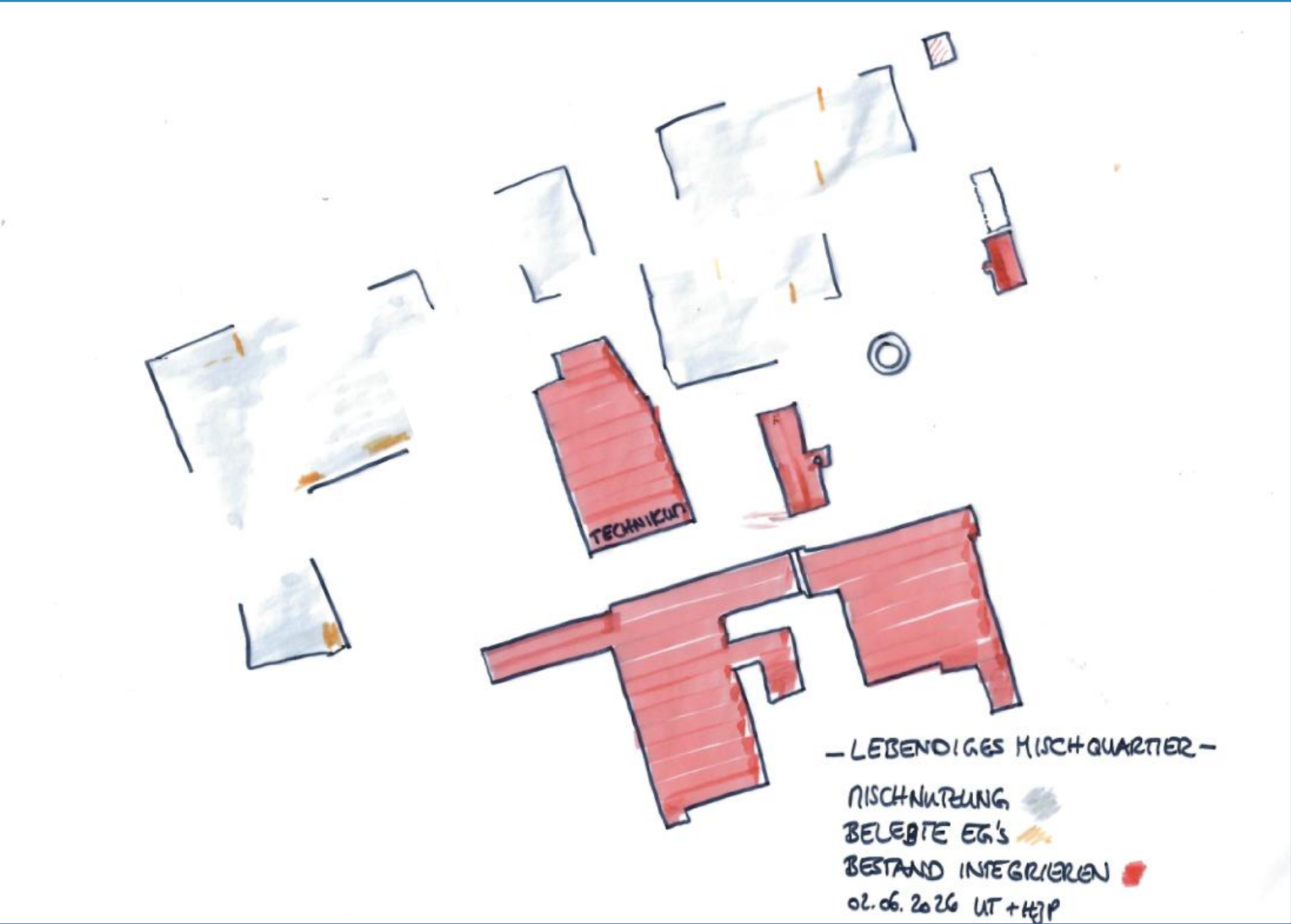
Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Es fehlen in Mülheim günstige und auf Dauer geförderbare Wohnraum - für Investoren uninteressant, aber Wohnen ist m.E. ein Grundrecht, unverhandelbar	Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Hat die Politik + Verwaltung ausreichend abgewogen, dass der attraktive Wohnraum der wichtigste Standortfaktor für MH im Wettbewerb zu den Nachbarstädten ist? Ohne diesen Standortfaktor wird MH weniger Einwohner und damit weniger Wohnbedarf haben. Deswegen verkehrt sich nicht was der Fokus so stark auf bezahlbaren Wohnraum gelegt wird.	Sind Nutzungskonzepte für Mehrgenerationenwohnen vorgesehen?
Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Besteht überhaupt noch ein Bedarf für 400 WE + x bei dem was in Umkreis von 3km schon baugenehmigt oder im Bau ist. Handlungszept 2024 ist ja bekannt überholt!	Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Begrenzung des Wohnneubaus auf max. 250 Wohneinheiten! Der Bedarf ist nicht da, wie die Statistiken ausweisen, Mülheim wächst nicht!	Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Werden auch Wohnprojekte bzw. kleine Genossenschaften (außer MWRB) berücksichtigt?
Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Wie sieht es mit der West-Entwicklung des bestehenden Ein- und Mehrfamilienhäuser aus?	Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Gibt es Vorstellungen, wie das neue Quartier „integriert“ werden kann? (→ bestehende Bewohner)	

z.B. Cluster ‚Wohnen‘

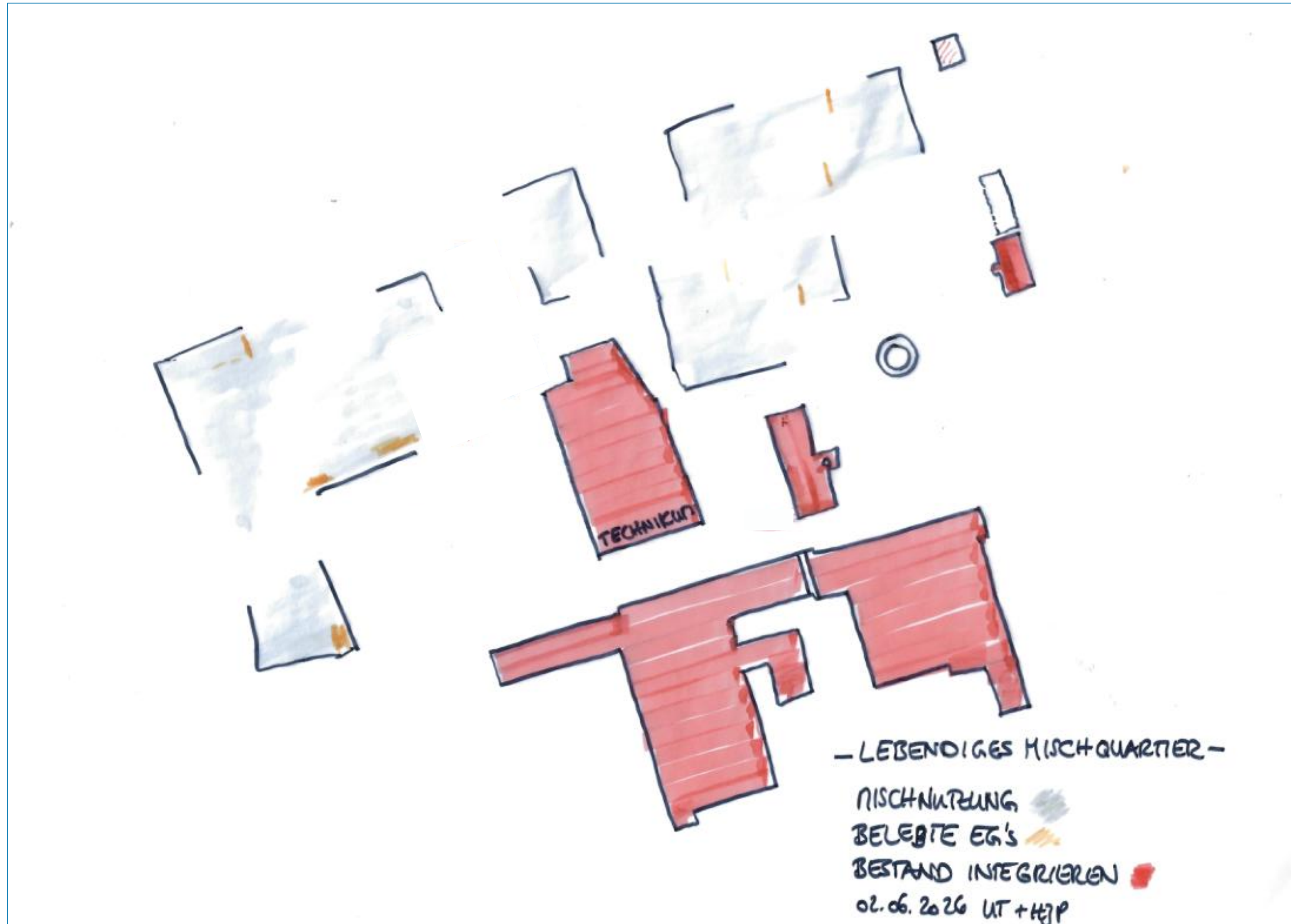
Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Das Verkehrskonzept muss auf alle Bereiche Parkstadt + Leibniz - Str + Heerstraße (ehemals Lonsburg) ausgerichtet sein! Dann sind es nämlich > 1000 WE statt 680!	Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Wie wird sichergestellt, dass der zusätzliche Verkehr die Anwohner*innen nicht belastet?	Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Verkehrs aufbauen und Umgang damit
Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Wie fügt sich das Projekt in den Bestand ein? (Geschichte) Wie wird der Verkehr lin./abgeleitet? Was ist mit Parkraum? Wieviele Bewohner mehr verknüpft die bestehende Geschäftsinfrastruktur? Mehr Verkehr = mehr Lärm! + Abgas + Druck Bestehende Frei- und Grünflächen sorgen für Kühlung im Sommer (Klimawandel!)	Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Anbindung an den ÖPNV, Lenkung des Individualverkehrs Zentrales Parkhaus/Tiefgarage Innenbereich Autofrei Kaltluftschneisen schaffen/erhalten	Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Vor der Gesamtplanung ist unbedingt die Erarbeitung eines Verkehrs Konzepts erforderlich! Wie soll das denn funktionieren??
Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Herz - Jesu - Kirche mit überdachten Rücknahme Deckenbühnen von innen! - Schwammstadt - Fassaden - und Dachbegrünung - Entlastung der Straßen Richtung Kleinhorst und damit Autobahn (Friedhofstr. ist für schwere Lastwagen nicht mehr zugelassen) => kommt dann noch mehr Lastwagen- und -Verkehr durch den Bröcher Waldweg	Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Ordnungs- und Parkraumkonzept Gesamtplan für Speldorf und Bröich Wollen kein klimaneutrales Bauen?	Sind im Zusammenhang mit der Parkstadt weitere Ausweisung von 30er-Zonen zu erwarten? Oder neue Verkehrskonzepte, die am Rückgang des Quartiersbaus in Speldorf / Bröich führen.

z.B. Cluster ‚Mobilität‘

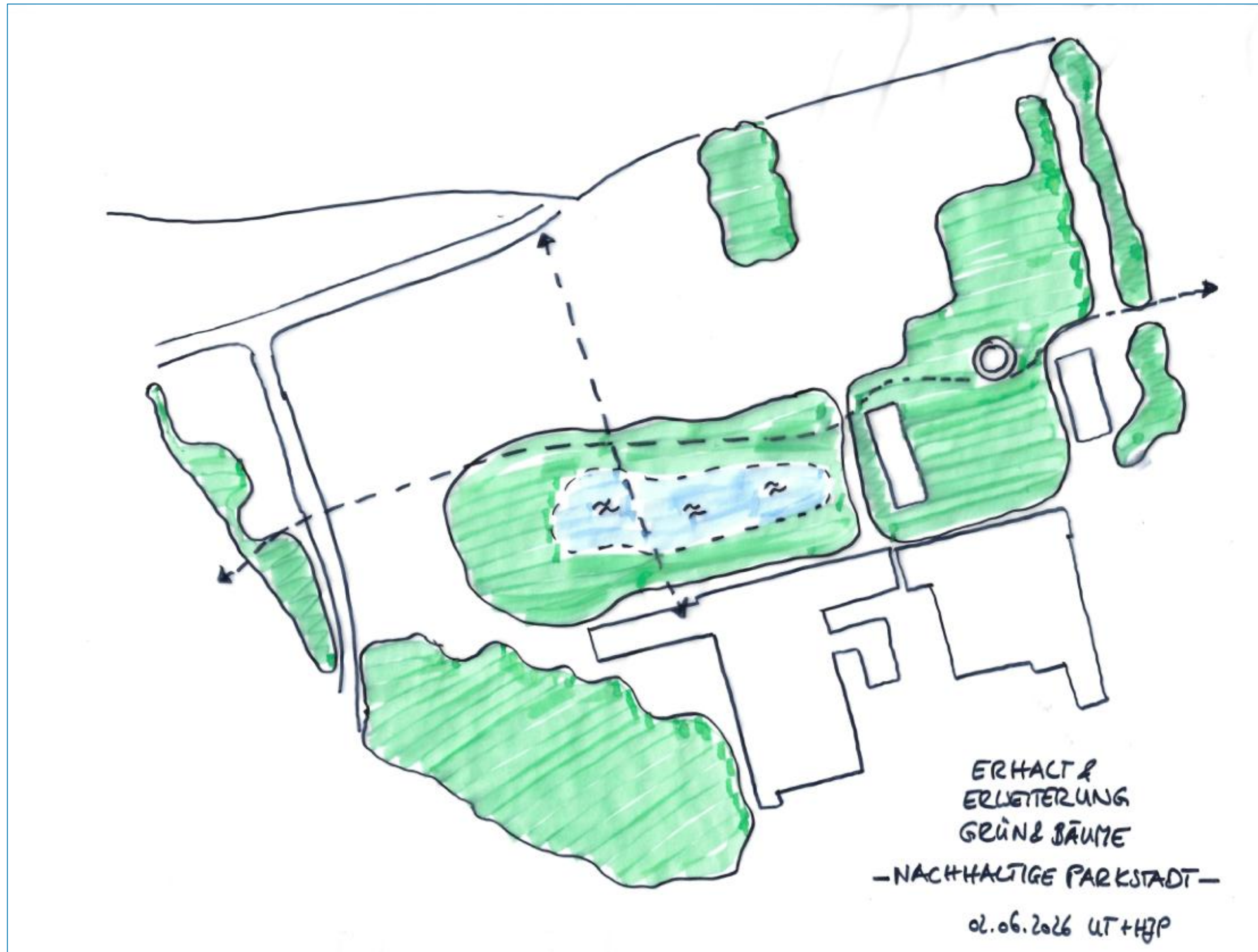
Erkenntnisse > Städtebauliche Prämissen:



Lebendiges Mischquartier – Wohnen und weitere Nutzungen



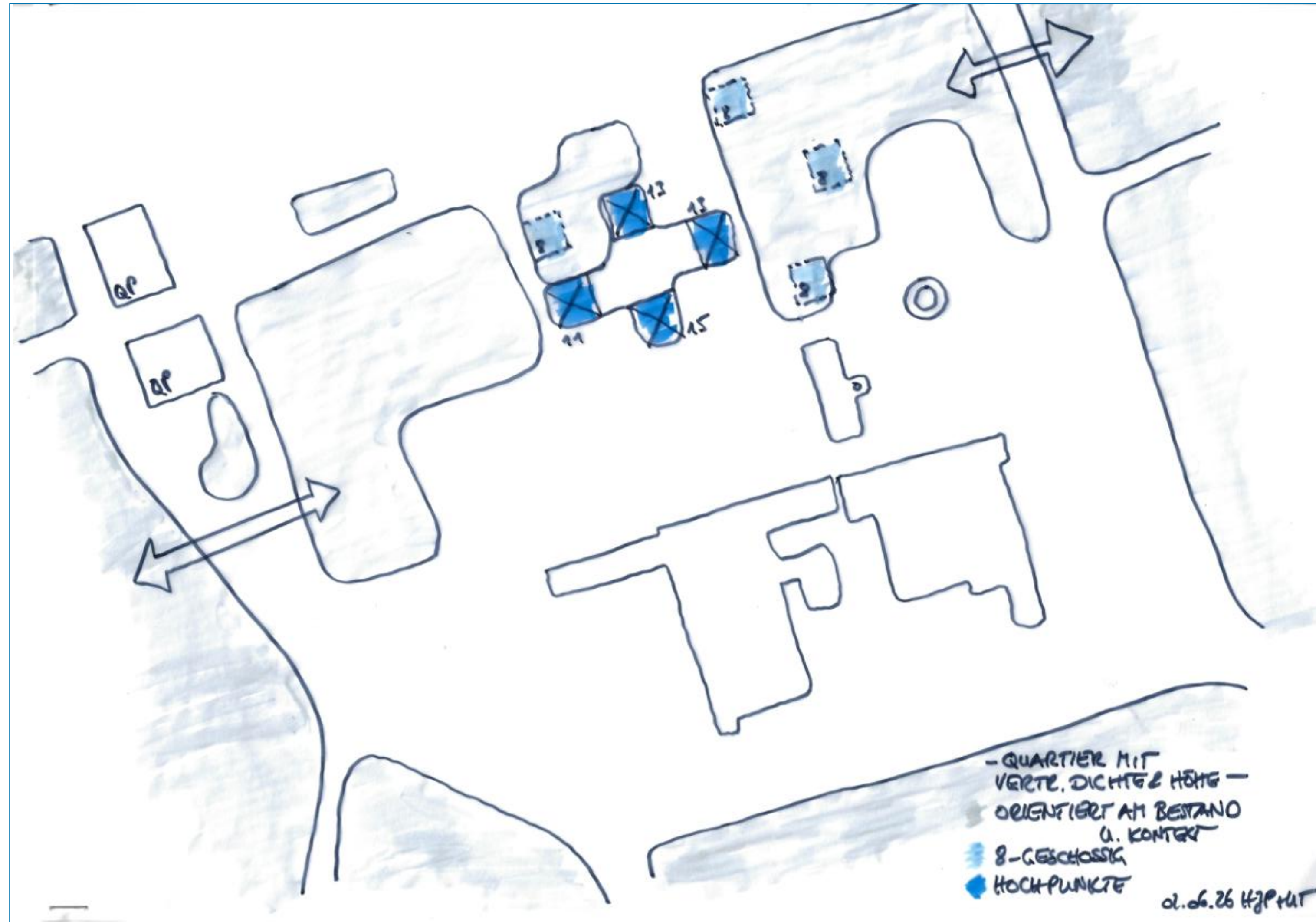
Nachhaltige PARKstadt – Freiraum, Grün und Nachhaltigkeit



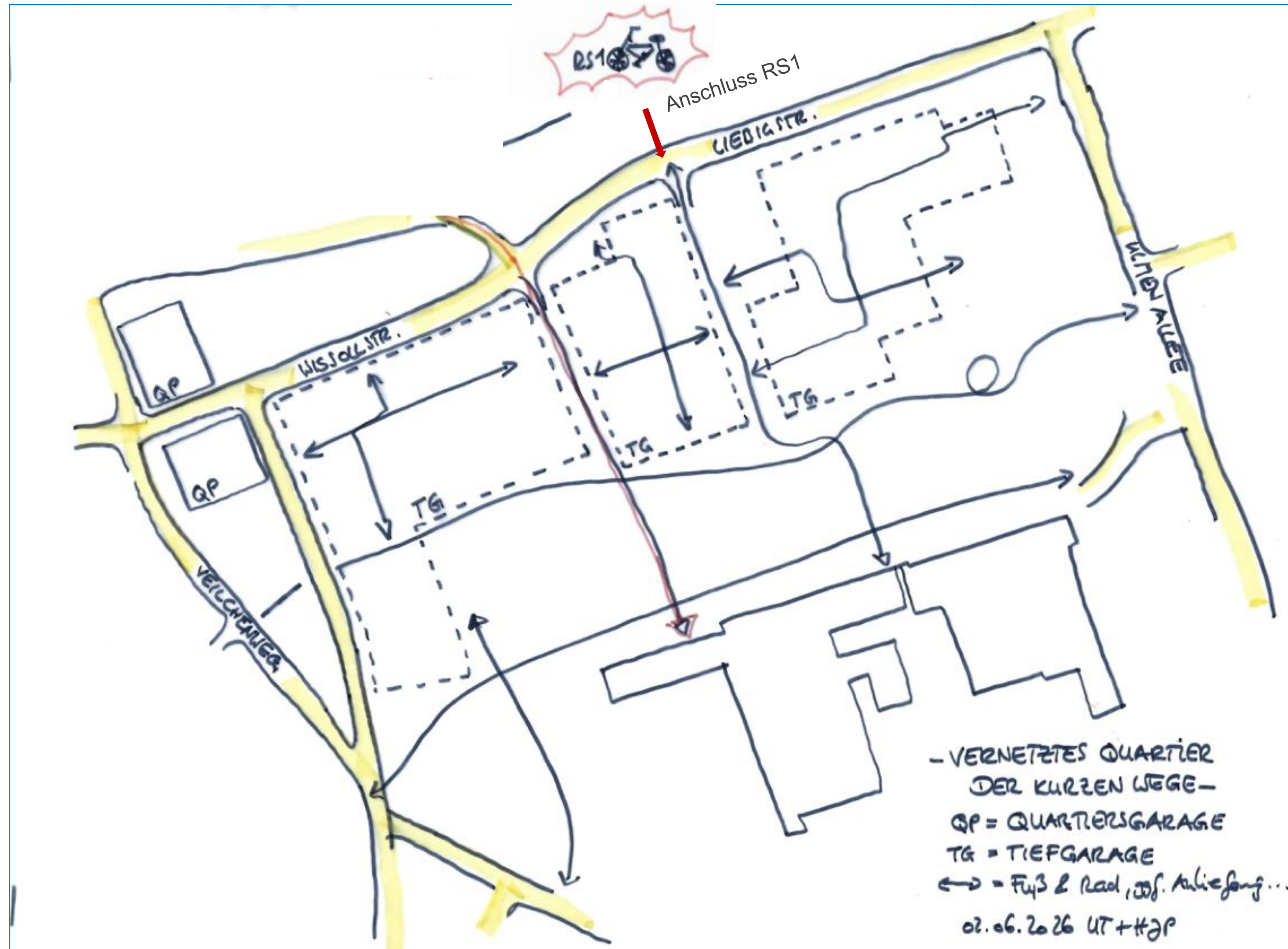
Quartier mit verträglicher Dichte – stbl. Qualität & Wirtschaftlichkeit



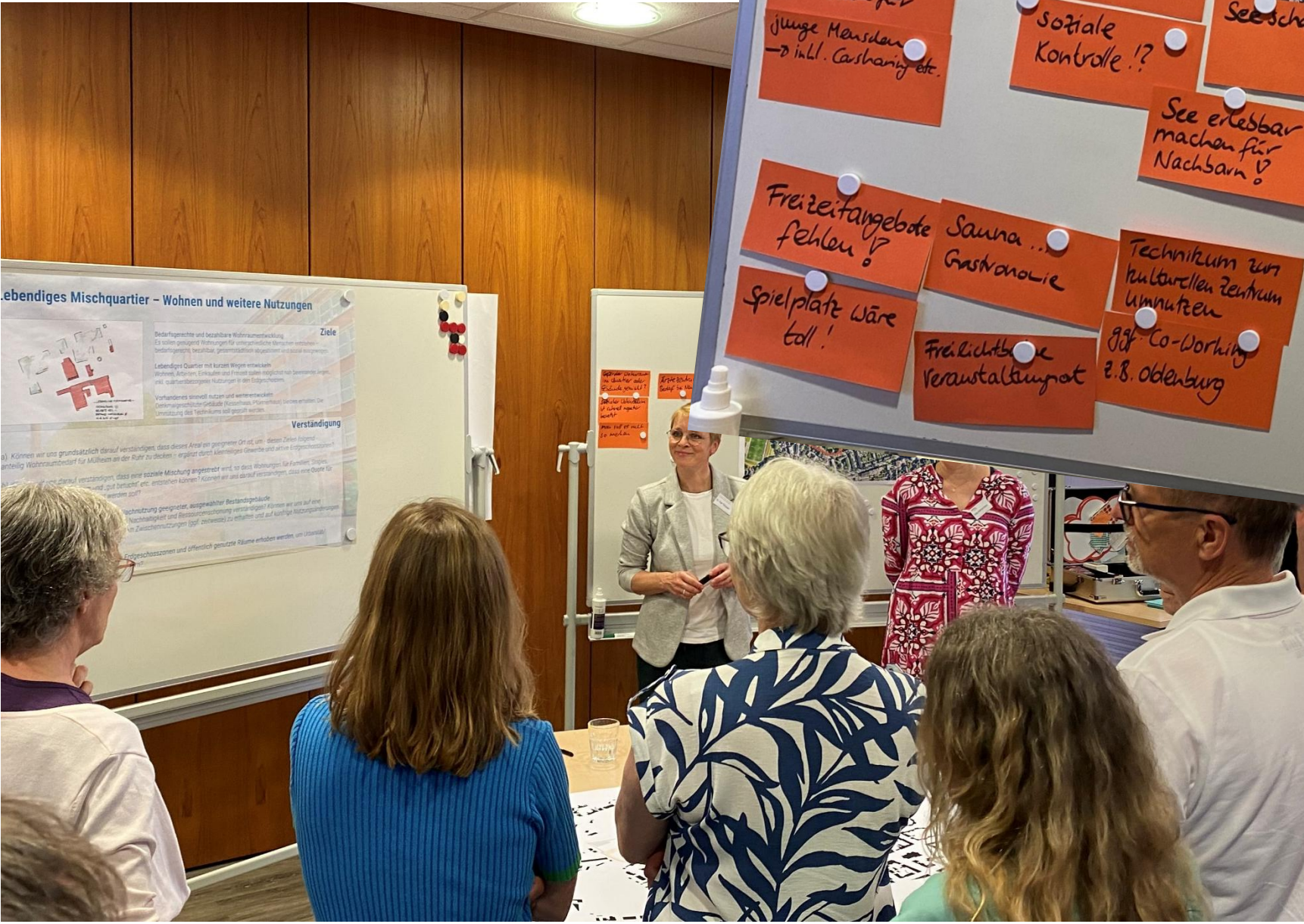
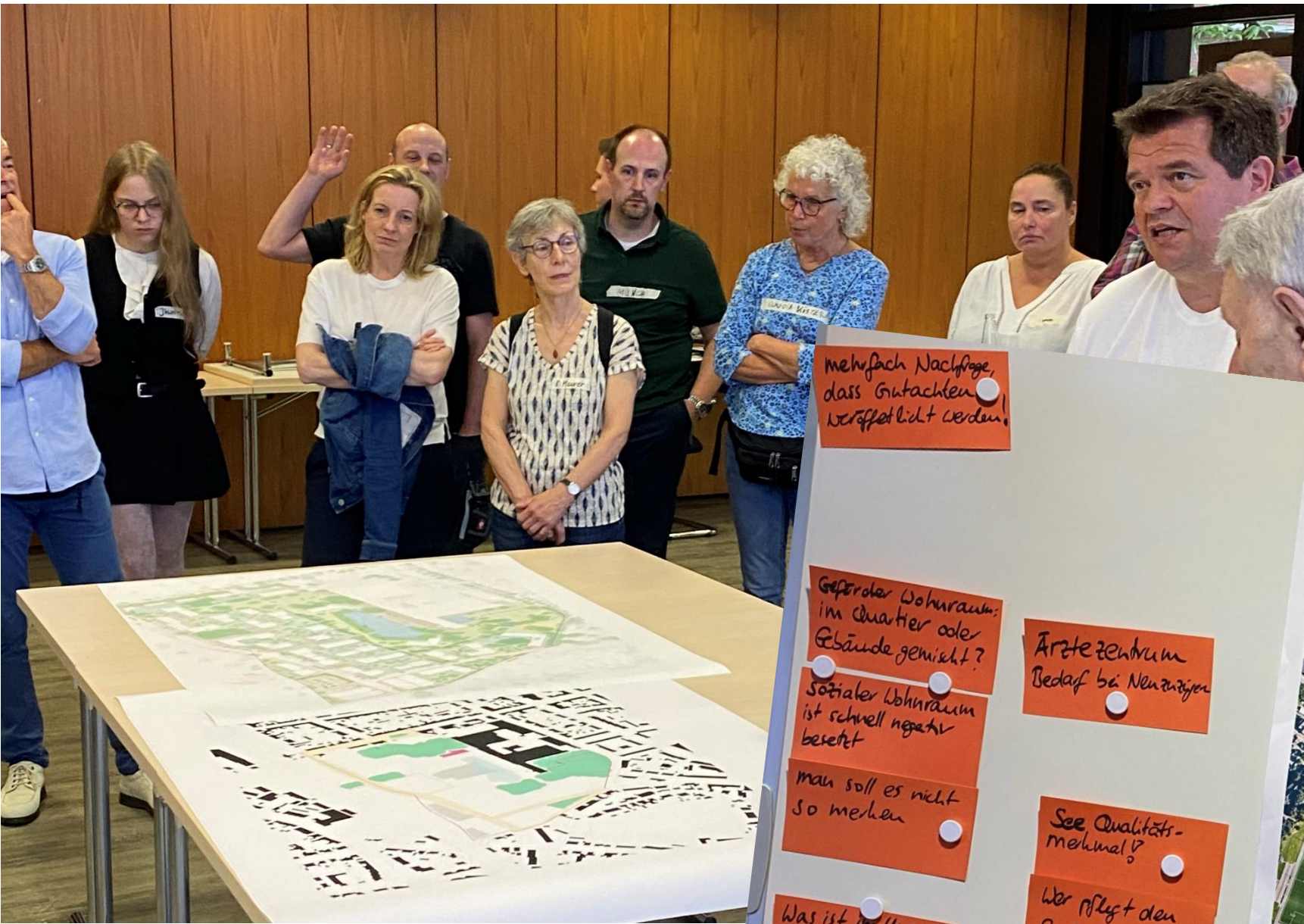
Quartier mit verträglicher Höhe – Gebäudehöhen & Hochpunkte



Vernetztes Quartier der kurzen Wege – Mobilität, Parken und Verkehr



WORKSHOP MIT TEILÖFFENTLICHKEIT



Bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Menschen schaffen

Es sollen genügend Wohnungen für unterschiedliche Menschen entstehen – bedarfsgerecht, bezahlbar, gesamtsädtisch abgestimmt und sozial ausgewogen. Wichtig ist, dass sich Menschen mit unterschiedlichen Lebenssituationen das Wohnen leisten können und gut zusammenleben.

Platz für vielfältige Zielgruppen und Wohnformen schaffen

Das Quartier soll attraktive (Wohn-)angebote für unterschiedliche Zielgruppen schaffen – insbesondere zum Beispiel für Familien, junge Erwachsene, Studierende oder ältere Menschen. Barrierefreie Wohnangebote und innovative Wohnkonzepte sollen mitgedacht werden.

Lebendiges Mischquartier – Wohnen und weitere Nutzungen

BEISPIEL

Lebendiges Quartier mit kurzen Wegen entwickeln

Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit und Begegnung sowie sollen möglichst nah beieinander liegen. Im Quartier soll es Orte geben, an denen man sich treffen, etwas essen, gemeinsam aktiv sein oder Kultur erleben kann.

Vorhandenes sinnvoll nutzen und weiterentwickeln

Bestehende Gebäude und Flächen sollen möglichst erhalten, umgenutzt und weitergedacht werden, bevor neue Flächen bebaut werden.

Das Quartier Schritt für Schritt entwickeln

Das Quartier soll nach und nach wachsen und sich an neue Bedürfnisse anpassen können. Flexible und ressourcenschonende Bauweisen können dazu beitragen, das Quartier langfristig anpassungsfähig zu gestalten.

Eine lebenswerte Parkstadt heißt für mich...



WORKSHOP MIT JUGENDLICHEN



Zwischenfazit

Grundsätzlich ist eine Entwicklung des Areals erwünscht,
es werden auch Qualitäten des Entwurfs erkannt & präzisiert, u.a.

- vielfältige und lebenswerte Freiräume (Erhalt Baumbestand)
- Vernetzung/ Durchwegung, Scharnierfunktion zwischen den Stadtteilen
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei geringer Versiegelung
- Möglichkeit zur etappenweisen Umsetzung
- Notwendigkeit von ausgewogener Gestaltung von städtebaulicher Qualität und Wirtschaftlichkeit wird gesehen
- Erhalt ausgewählter Bestandsbauten (z.B. Kesselhaus)

Zwischenfazit

Neue Themen & Anregungen, die im Prozess eingebracht wurden, u.a. :

- Öffnung der Erdgeschosse zur gemeinsamen Mitte/ zum See (statt Abgrenzung der Wohngebäude durch Hecken) / Ruhe & Rückzug eher in den Wohnhöfen
- Konzept für Schulen/ Kita nicht vergessen; Kommunikationszentrum
- Mobilität zukunftsorientiert & realistisch: verändertes Mobilitätsverhalten mitdenken (Carsharing, E-Mobilität und entsprechende Infrastruktur, Radstellplätze etc.)
- Sicherheit (generell, aber auch auf See bezogen), Sauberkeit, Beleuchtung, Sitzgelegenheiten
- soziale Durchmischung im Wohnen & Freiraum; stärken & aktiv gestalten u.a. durch nachbarschaftliche Angebote (Begegnungsort/ Quartierstreff)
- Nachhaltigkeit (u.a. Nachnutzung Technikum)

Zwischenfazit

Themen, die weiter kritisch benannt oder kontrovers diskutiert werden, sind:

- Parkdruck & Mobilitätskonzept
- See versus Technikum
- Hochpunkte
- Pflege/ Kümmerer für das Areal (insb. Grünflächen & See)

Sicht der Investoren?

- Der Investor Soravia drückt deutlich seine Wertschätzung für den Dialogprozess aus – dieser sei hilfreich, um wieder ins Gespräch zu kommen und das Projekt gemeinsam voranzubringen.
> „*Wir sind positiv gestimmt.*“
- Es bestehe ein offenes Ohr und Verständnis für aufkommende Sorgen.
> „*Wir sind offen für einen konstruktiven Austausch.*“
- Gleichzeitig habe man schon viel in das Projekt investiert, der Planungsstand sei schon weit fortgeschritten und die Zeit ein wichtiger Faktor.
> „*Wir haben nicht unendlich viel Zeit und möchten in die Umsetzung gehen.*“

Sicht der neutralen Planer?

- Die neutralen Planer (HJPplan+) stimmen zu, dass „*Wandel von Stadt und Quartier manchmal schmerzhaft*“ sein kann. Der Blick auf den Schwarzplan zeige jedoch eindeutig: „*Hier ist Wandel notwendig, es braucht eine städtebauliche Entwicklung.*“
- Eine integrale Betrachtung – ausgehend von der bestehenden Struktur, die Orientierung schafft – sei zielführend. Es sei eine Chance, dass der Bestand schon jetzt gut entwickelt worden sei. Der Bestand sei bereits heute gut integriert und „*kein Ufo mehr*“.
- Es sei an der Zeit, mit Mut den weiteren Prozess anzugehen.

Gallerywalk ‚Städtebauliche Prämissen‘

- Lebendiges Mischquartier
- Nachhaltige PARKstadt
- Quartier mit verträglicher Dichte und Höhe
- Vernetztes Quartier der kurzen Wege

Gallerywalk zu städtebaulichen Prämissen - Vorgehen

Vorbereitet sind vier Wände mit Zielaussagen zu den genannten Themen im Flur.

Sie sind eingeladen, sich zunächst ein eigenes, individuelles Bild zu machen:
dazu wandern Sie von Wand zu Wand, lesen Ziele und bepunkteten diese wie folgt:

Welche städtebaulichen Prämissen sind tragfähig, wo gehe ich mit? (grüner Punkt)

Wo braucht es aus meiner Sicht Präzisierung? (gelber Punkt + Karte/ Anregung)

Wo bleiben aus meiner Sicht Zielkonflikte bestehen? Was ist kritisch, warum? (roter Punkt + Karte)

Was fehlt ggf. aus Ihrer Sicht? (Karte)

Wichtig: Seien Sie ehrlich mit sich, lassen Sie sich nicht beeinflussen.

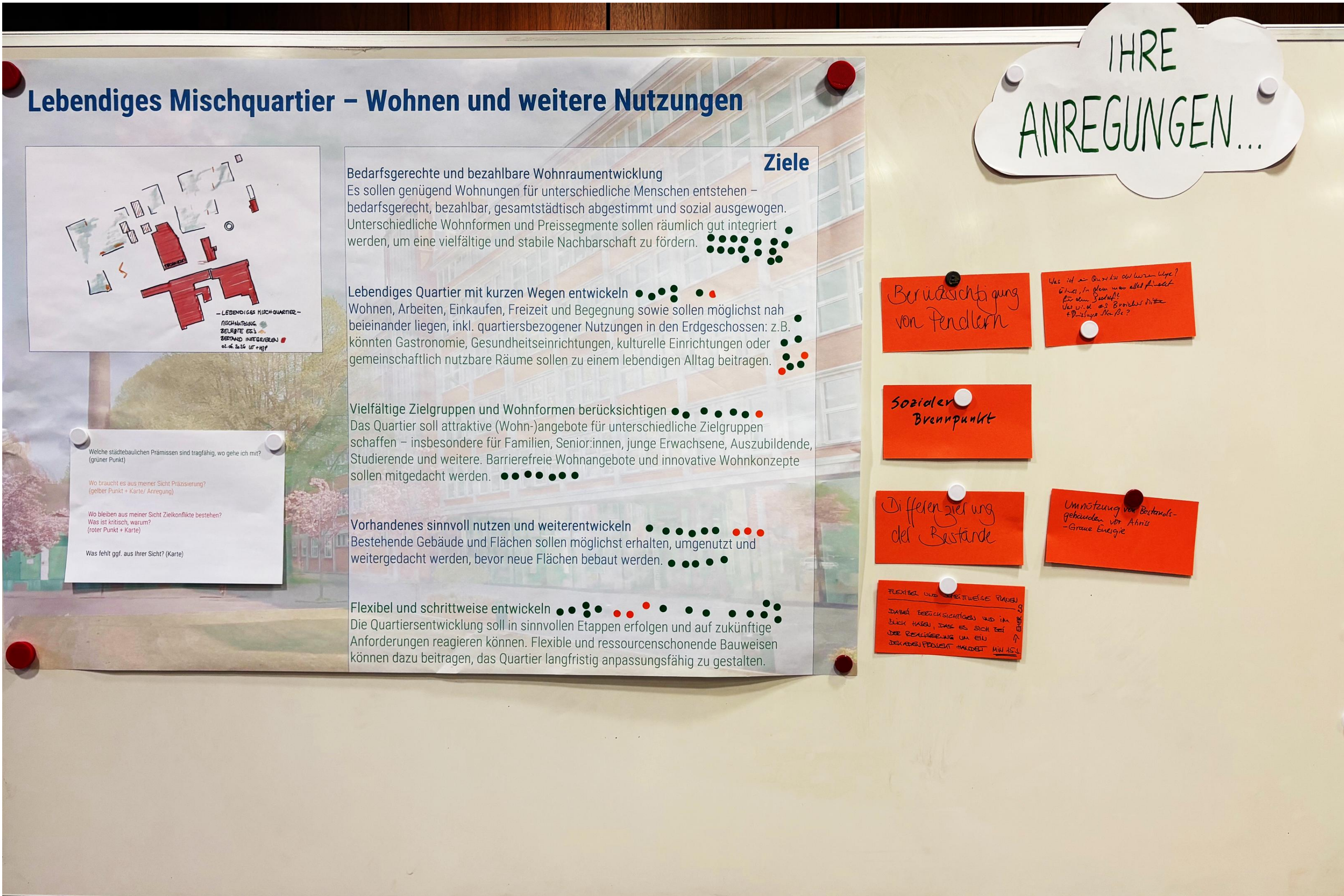
Diskutieren Sie (noch) nicht. Wir treffen uns in 25min wieder hier & schauen uns das Resultat gemeinsam an.

WICHTIG: Dies ist keine Abstimmung, sondern stellt ein Stimmungsbild der Anwesenden zur Verständigung auf grundsätzliche städtebauliche Ziele dar!

Gallerywalk zu städtebaulichen Prämissen - Impressionen



Gallerywalk zu städtebaulichen Prämissen – Dokumentation der Stellwände



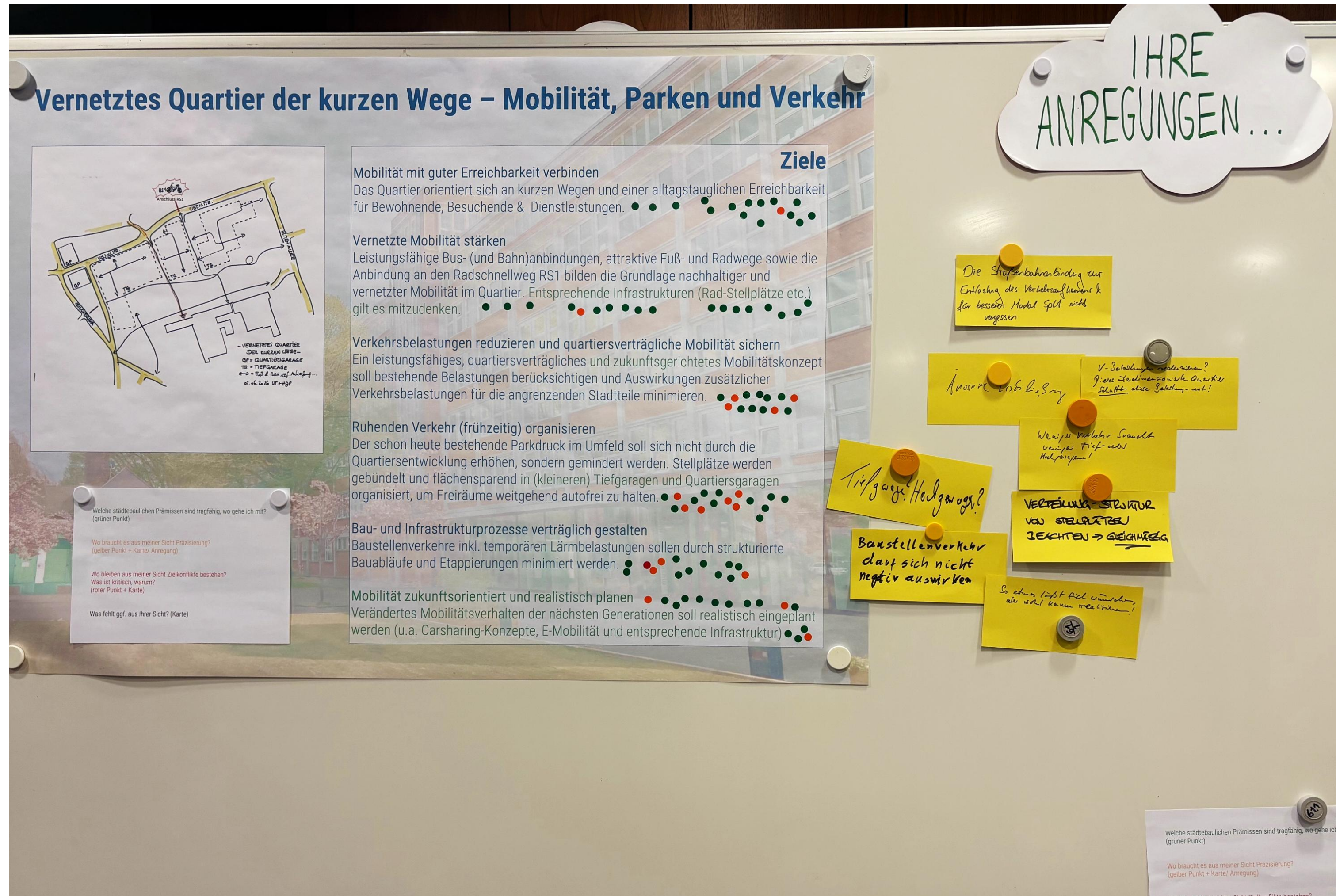
Gallerywalk zu städtebaulichen Prämissen – Dokumentation der Stellwände



Gallerywalk zu städtebaulichen Prämissen – Dokumentation der Stellwände



Gallerywalk zu städtebaulichen Prämissen – Dokumentation der Stellwände



Auswertung ‚Städtebauliche Prämissen‘ & Ermittlung offener Spannungsfelder

- Lebendiges Mischquartier
- Nachhaltige PARKstadt
- Quartier mit verträglicher Dichte und Höhe
- Vernetztes Quartier der kurzen Wege

Auswertung & offene Spannungslinien

Angestrebt wird kein Konsens im klassischen Sinne,
sondern eine gemeinsame Zielverständigung mit geklärten Spannungslinien!

Wo sehen wir breite Zustimmung? (grüne Punkte)

Wo gibt es Ergänzungs-/ Anpassungsbedarfe? (gelbe Punkte + Anregungen)

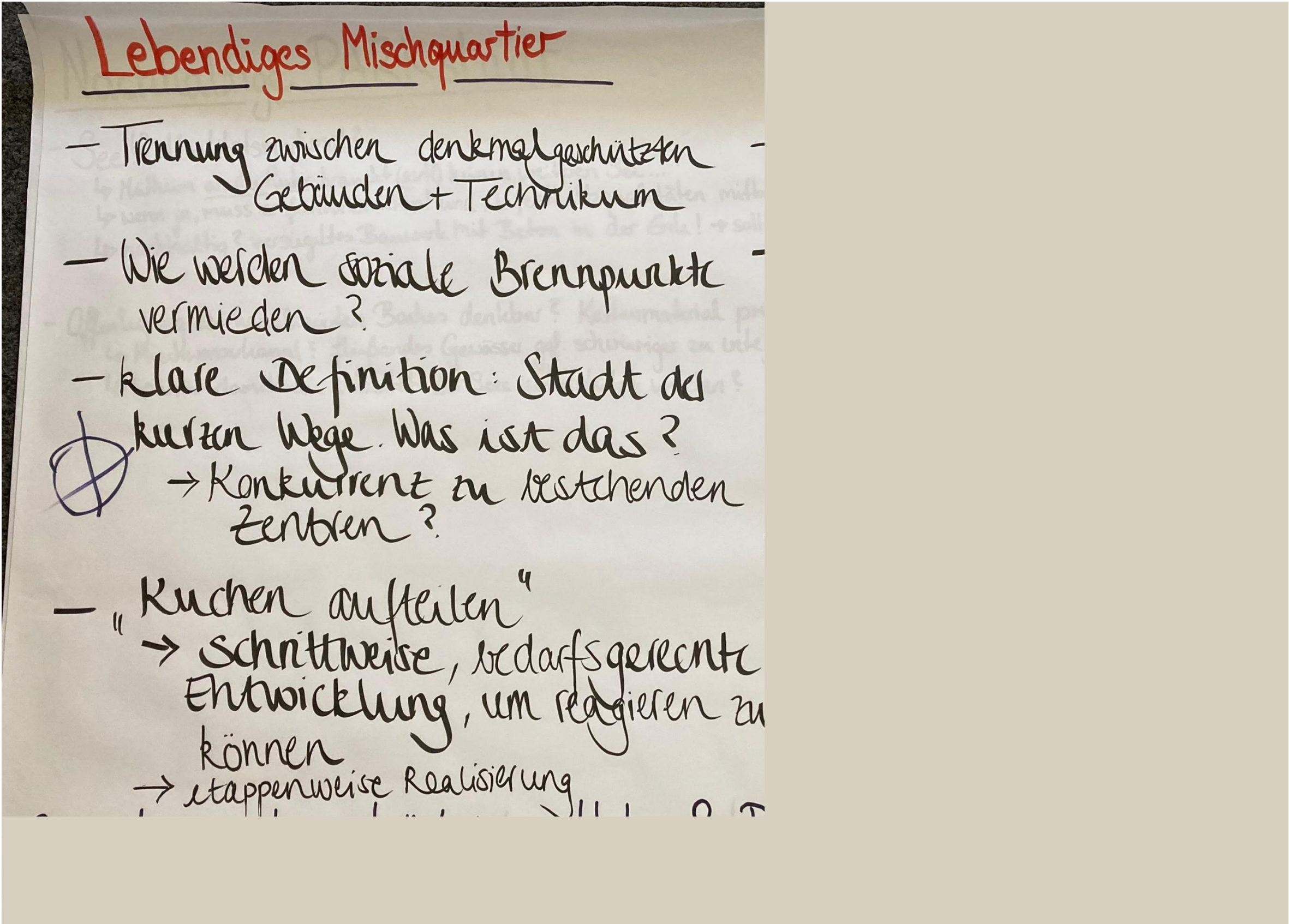
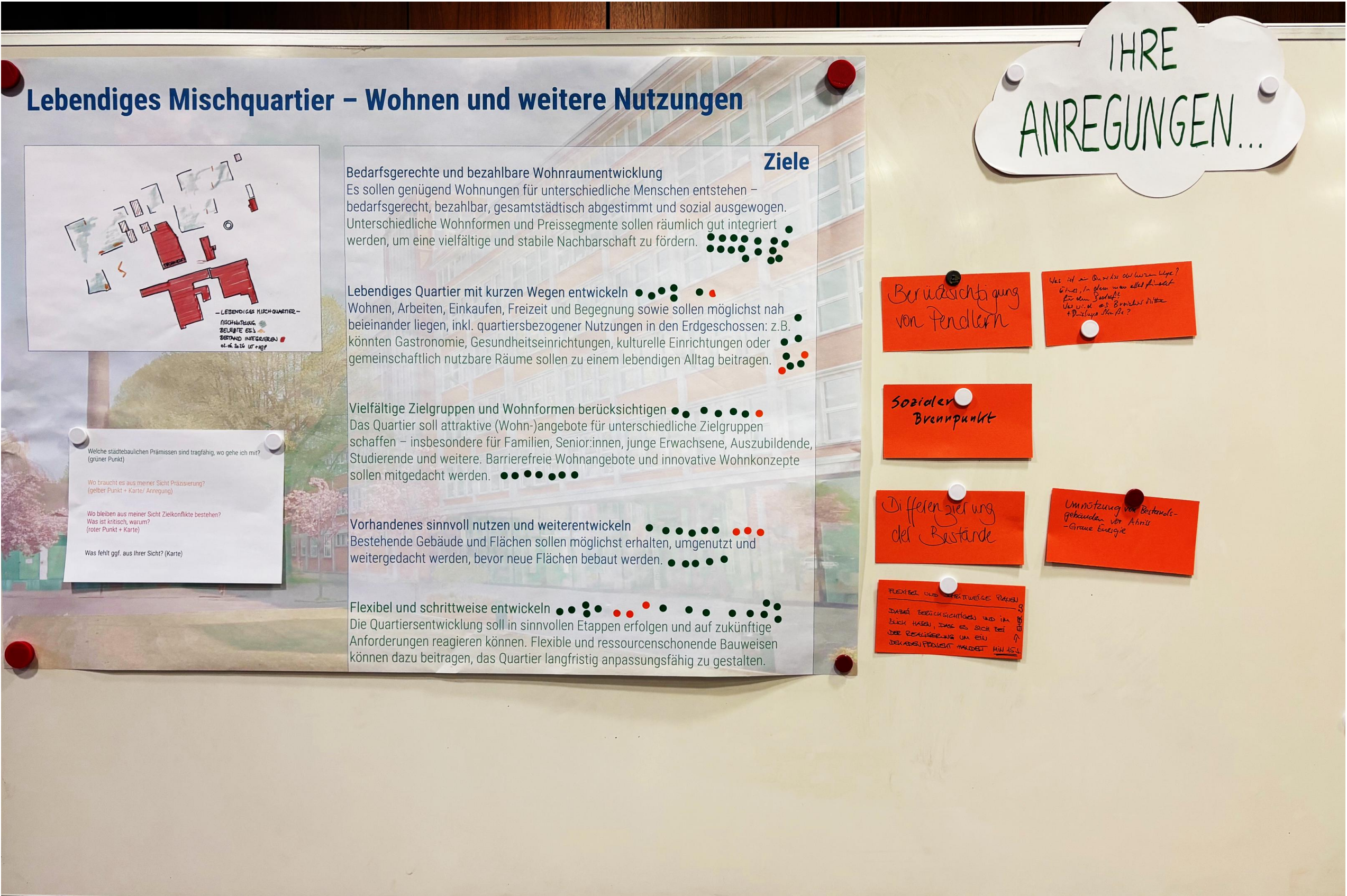
Wo gibt es erkennbare Spannungen? (rote Punkte + Hinweise)

Welche Themen fehlen noch? (Hinweise)

Auswertung & offene Spannungslinien - Impressionen



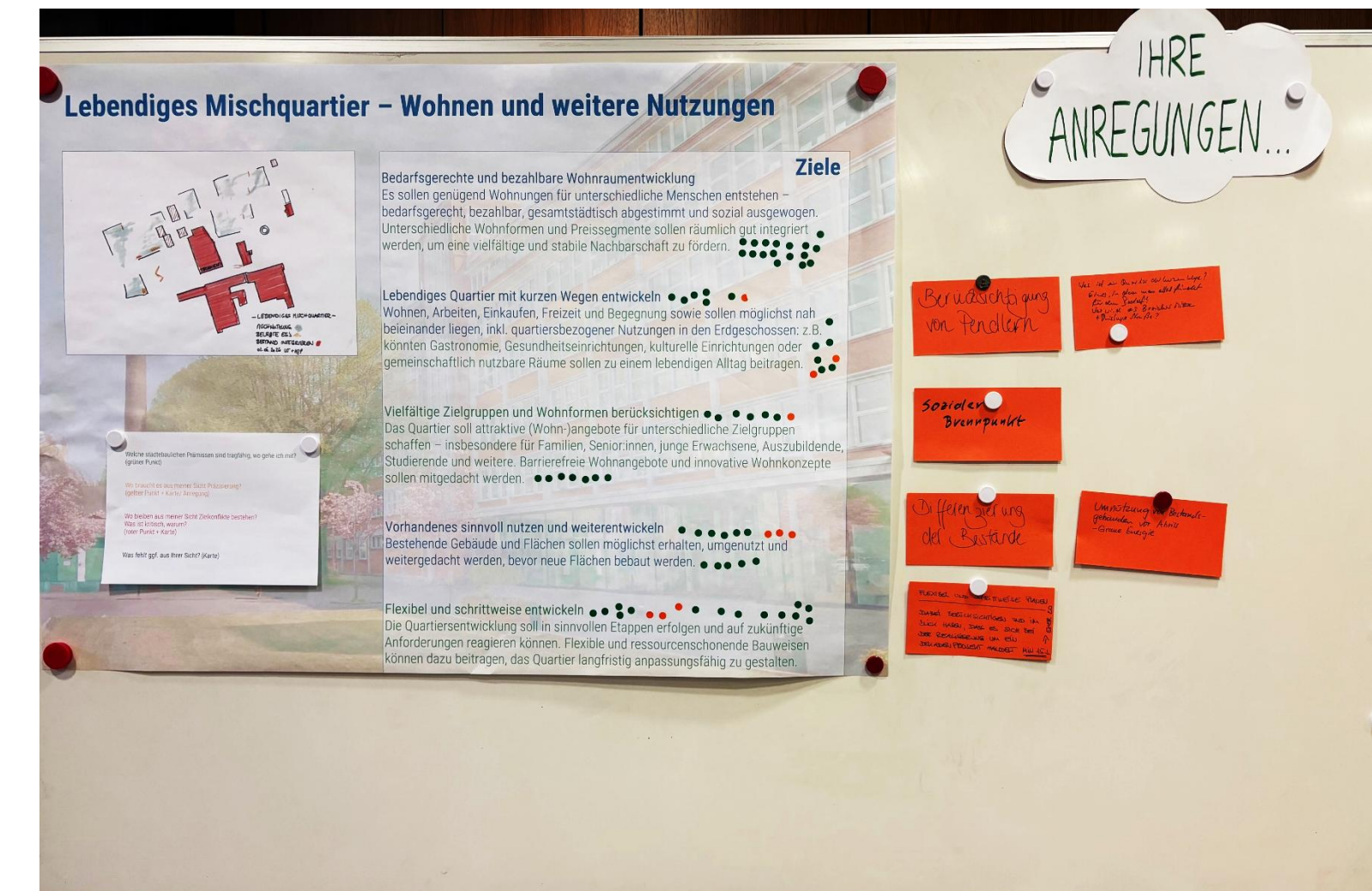
Auswertung & offene Spannungslinien – Lebendiges Mischquartier



Auswertung & offene Spannungslinien – Lebendiges Mischquartier

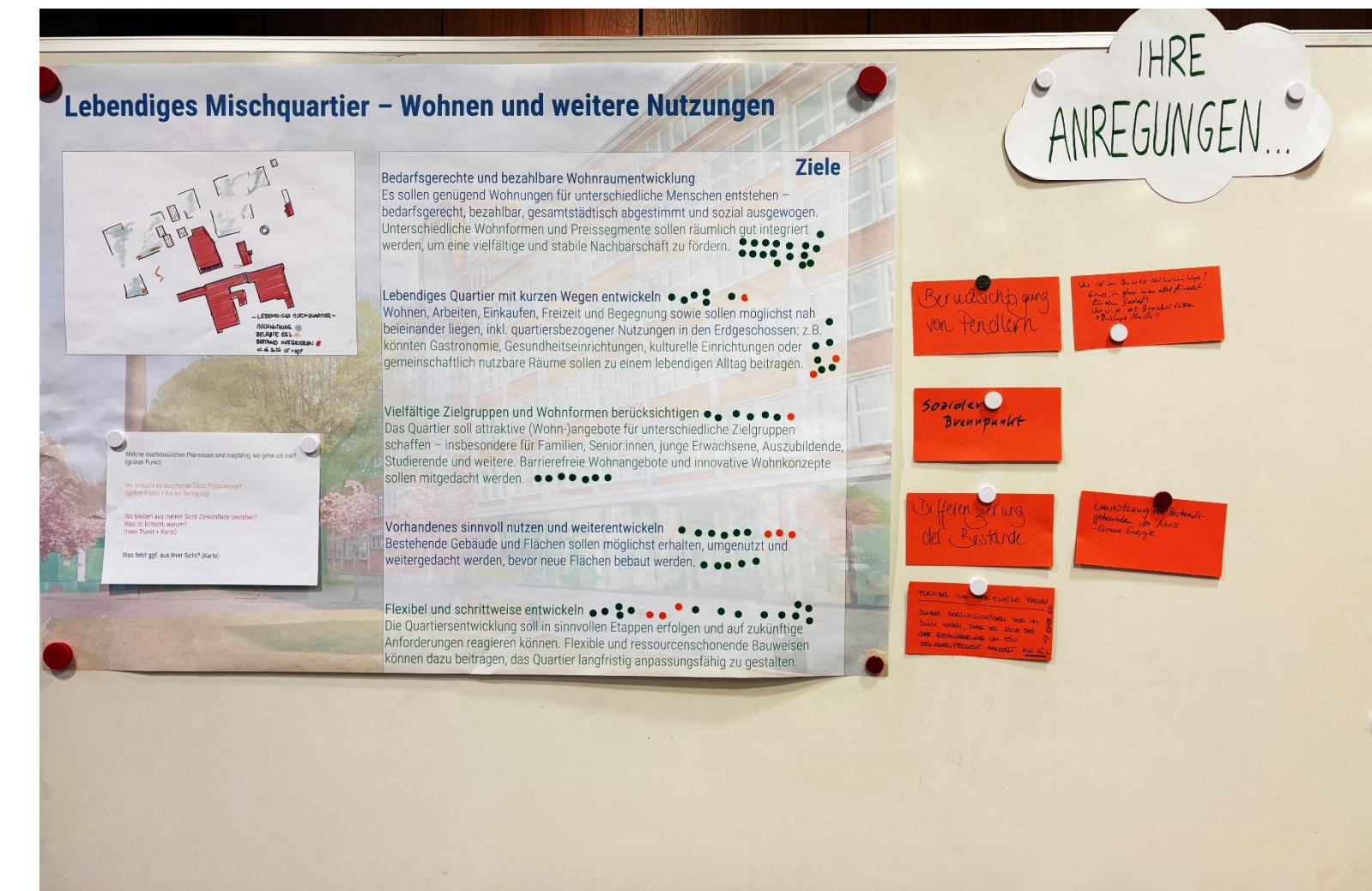
- Aus dem Stimmungsbild der Teilnehmenden wird deutlich, dass eine **Verständigung auf die Ziele zum ‚lebendigen Mischquartier‘** grundsätzlich möglich erscheint und der **integrierte Ansatz** im Sinne der **Innenentwicklung** an diesem Ort richtig ist.

- Die Teilnehmenden können sich grundsätzlich auf eine **bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnraumentwicklung** für **vielfältige Zielgruppen** unter Berücksichtigung **verschiedener Wohnformen** verständigen. Der Entstehung eines sozialen Brennpunktes soll vorgebeugt werden.



Auswertung & offene Spannungslinien – Lebendiges Mischquartier

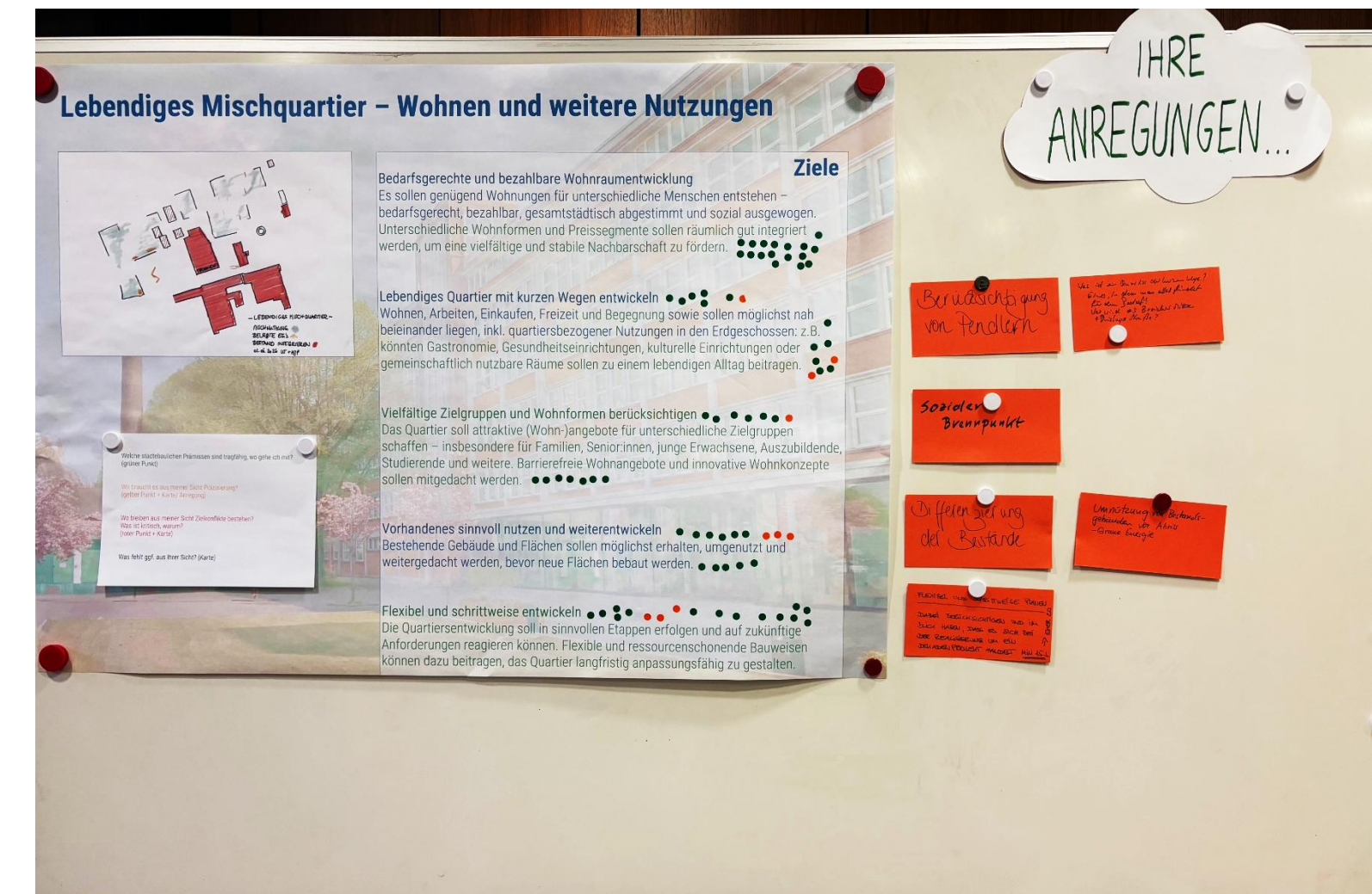
- Ein **lebendiges Quartier der kurzen Wege** wird überwiegend positiv eingeschätzt. Der Fachbegriff der ‚15-Minuten-Stadt‘ war nicht eindeutig und soll bei den Zielen verständlicher formuliert werden. Mit der Ansiedlung von Gewerbe & Dienstleitungen soll **keine Konkurrenz zu den bestehenden Stadtteilzentren** erzeugt werden.
- Es müsste nicht alles in direkter Nähe erreichbar sein – das Ruhrgebiet lebe von seiner **Polyzentralität** und den Pendler:innen (s. auch Mobilität).



Auswertung & offene Spannungslinien – Lebendiges Mischquartier

- Es ist unstrittig, dass die **denkmalgeschützten Gebäude** (Kesselhaus und Pförtnerhaus) bestehen bleiben und nach Möglichkeit einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Das Ziel sei jedoch zu allgemein formuliert und müsse mit Blick auf weitere Bestandsgebäude (z.B. Technikum) geschärft werden.

- Eine **etappenweise und flexible Umsetzung** wird überwiegend befürwortet. Dabei sei der lange Zeitraum der Realisierung im Blick zu behalten.



Auswertung & offene Spannungslinien – Nachhaltige PARKstadt

Nachhaltige PARKstadt – Freiraum, Grün und Nachhaltigkeit



Ziele

Grüne Qualitäten bewahren und vernetzen
Bestehende Grün- und Freiräume sollen erhalten, weiterentwickelt und zu einem zusammenhängenden, gut nutzbaren Freiraumsystem verbunden werden.

Vielfältige und lebenswerte Freiräume schaffen
Das Quartier soll attraktive Freiräume für unterschiedliche Menschen und Nutzungen bieten – mit einer Öffnung und Durchwegung, mit Aufenthaltsqualität, Spiel- und Erholungsangeboten sowie klar gestalteten Übergängen zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen.

See als verbindendes Element ausbilden
Der See soll verschiedene Funktionen übernehmen: Freiraum- und Aufenthaltsqualität für bestehende und neue Nachbarschaften bringen, Weite schaffen, Niederschlag aufnehmen & abführen, Abstand zum Bestand gewährleisten. Er kann – bei guter Pflege – die gemeinsame Mitte darstellen.

Nachbarschaftliches Miteinander aktiv gestalten
Sowohl für die bestehende als auch für die neue Nachbarschaft sollen Begegnungsräume (wie Freiraum-Pavillon, Quartierstreff) und attraktiv gestaltete Nachbarschafts-Aktivitäten für alle Generationen geschaffen werden.

Ein klimaangepasstes und nachhaltiges Quartier entwickeln
Freiraum, Mobilität, Energie und Regenwassermanagement sollen gemeinsam gedacht werden, um ein ressourcenschonendes, klimaresilientes und zukunftsfähiges Quartier mit möglichst wenig zusätzlicher Versiegelung zu schaffen.

IHRE ANREGUNGEN...

Kosten? Nutzen? Pflege?

See ist nicht unbedingt ein Pflichtprogramm... aber Bäume, Wasser, Grün... können das Quartier aufwerten und auch als...

SEE + TIERGÄRTE vs. NEUE GRÜNE
→ **ERSTERN** ←
VERSCHATTUNG / KÜHLUNG

man gibt es... Kompromiss... unter Einbindung & Offenlegung des kanalisierten Baches, um eine naturnähere Lösung zu ermöglichen... Planung der Maßnahmen...

Technik für Kultur erhalten

Der aber unter Denksicherung bestehende Lebensraum...

*nicht nur klimaresilient, sondern auch klimazentral
→ klimazentrale Energieversorgung*

*nachhaltige Baustoffe
nachwachsend, regional & kreislauffähig*

Nachhaltige PARKstadt

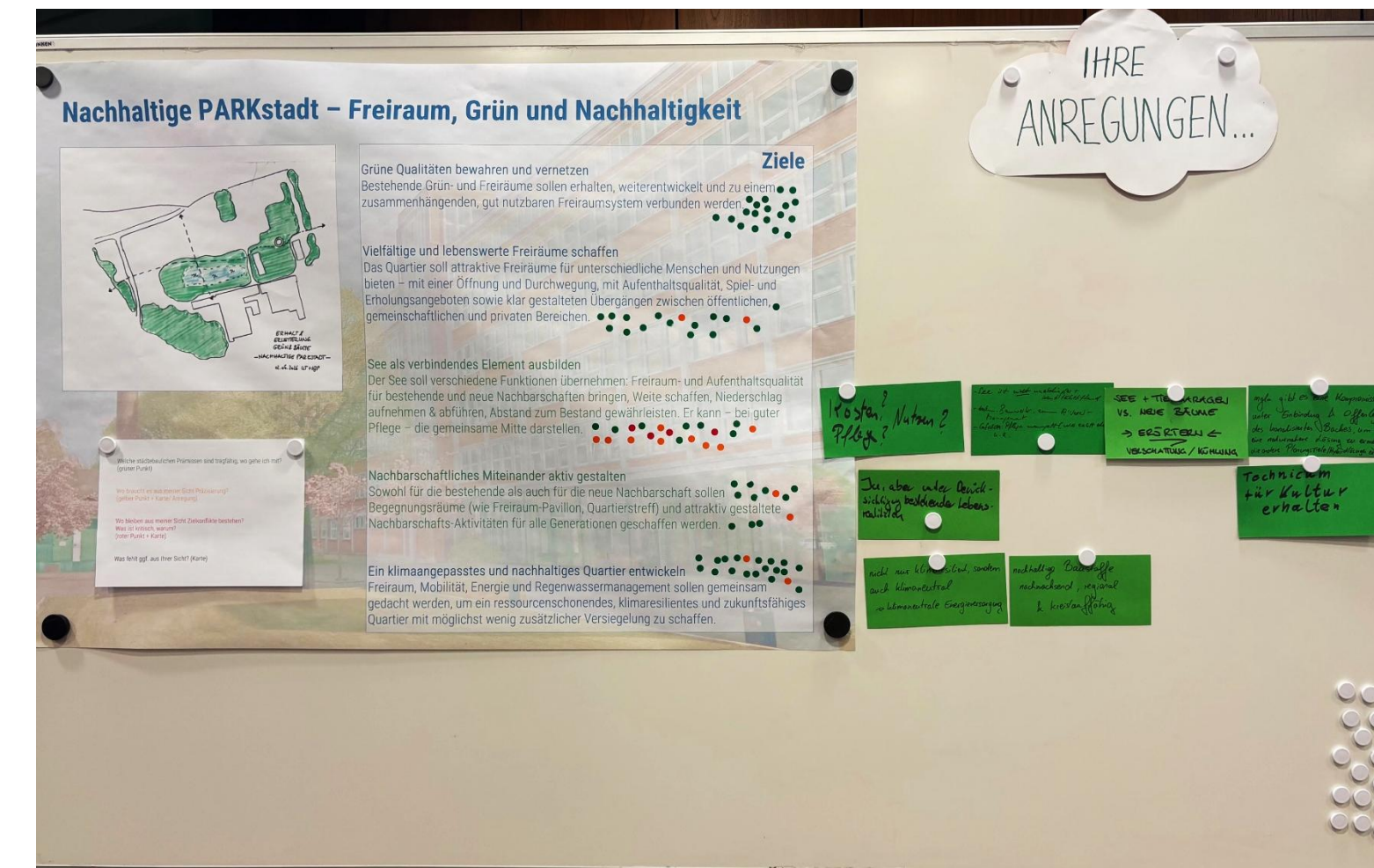
- See!? Identitätsmerkmal?
 - ↳ Mülheim an der Ruhr braucht (erst) keinen weiteren See...
 - ↳ wenn ja, muss er funktionieren! und Aufenthaltsqualitäten mitbringen (ohne Umzäunung)
 - ↳ nachhaltig? versiegeltes Bauwerk mit Beton in der Erde! → sollte nicht als „Kompensation“ gewertet werden
- Offenlegung des kanalisierten Baches denkbar? Kartenmaterial prüfen
 - ↳ Mischwasserkanal? fließendes Gewässer ggf. schwieriger zu integrieren
 - ↳ könnte damit die Vitalität des Sees unterstützt werden?

Auswertung & offene Spannungslinien – Nachhaltige PARKstadt

- Aus dem Stimmungsbild der Teilnehmenden wird deutlich, dass eine **Verständigung auf die Ziele zur ‚nachhaltigen PARKstadt‘** grundsätzlich **möglich** erscheint.

- Es gibt eine hohe Übereinstimmung dazu, **bestehende Freiraum-qualitäten** zu bewahren, zu erweitern und zusammenhängende Freiräume im Sinne einer **Vernetzung der angrenzenden Stadtteile** zu schaffen.

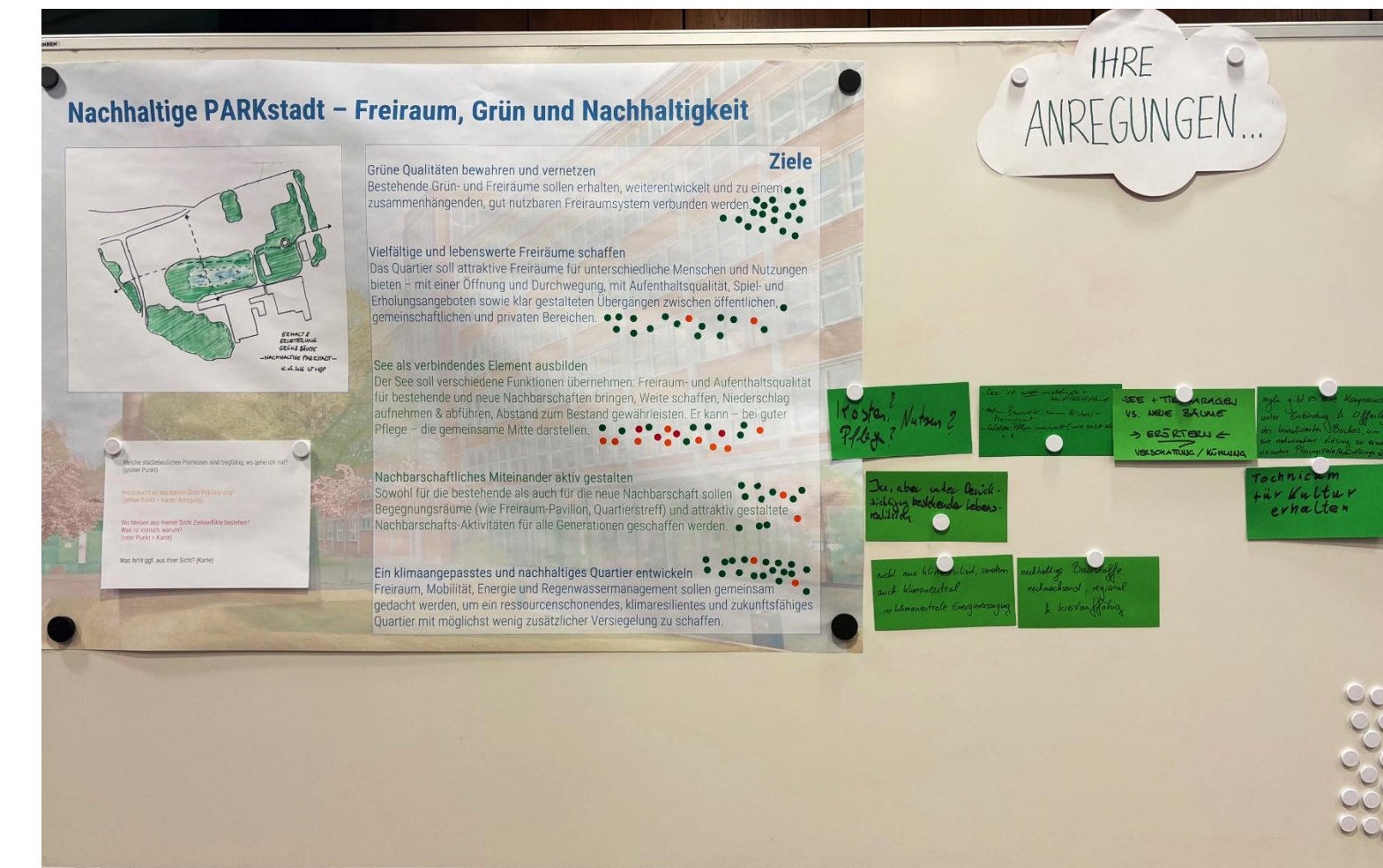
Große Übereinstimmung besteht zudem darin, **attraktive Freiräume mit Aufenthaltsqualität und verschiedenen Funktionen** (Spiel, Sport, Erholung etc.) zu entwickeln.



Auswertung & offene Spannungslinien – Nachhaltige PARKstdt

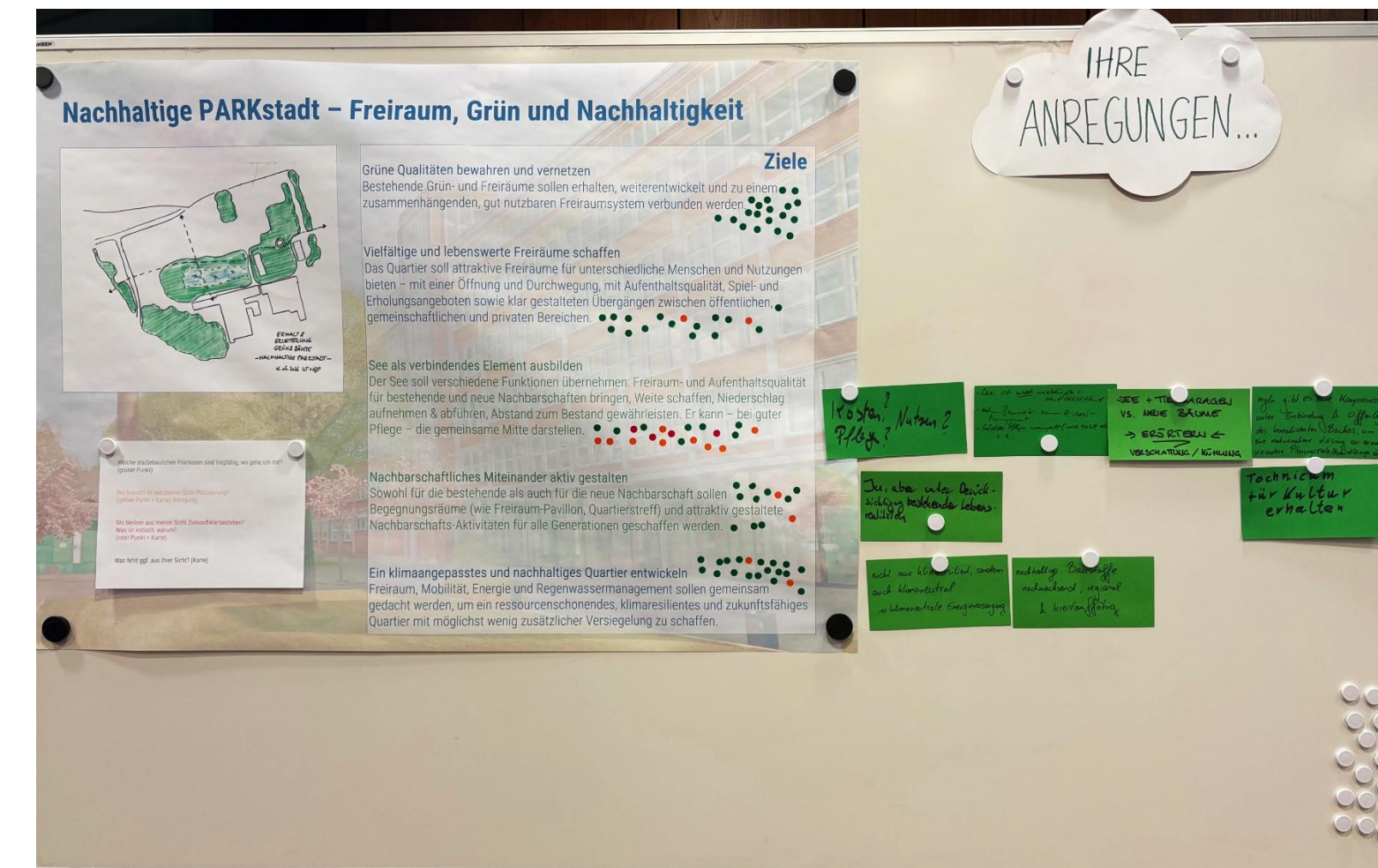
- In Bezug auf die Nachhaltigkeit & Energieversorgung wird angeregt, das Quartier **klimaneutral** zu entwickeln, sowie **regionale und kreislauffähige Baustoffe** zu nutzen.

- Hinsichtlich des **nachbarschaftlichen Miteinanders** gibt es hohe Übereinstimmung dazu, Begegnungsräume und nachbarschaftliche Aktivitäten für die bestehende und neue Nachbarschaft zu schaffen.



Auswertung & offene Spannungslinien – Nachhaltige PARKstdt

- Die Umsetzung des geplanten **Sees** wird hingegen kontrovers diskutiert: Während die einen den **See als identitätsstiftendes Merkmal** hervorheben, formulieren andere ihre Zweifel bzgl. **Kosten, Pflege & Nutzen** etc. Der **Erhalt des Technikums** (z.B. zur kulturellen/ sozialen Nutzung) wird in diesem Zusammenhang thematisiert.

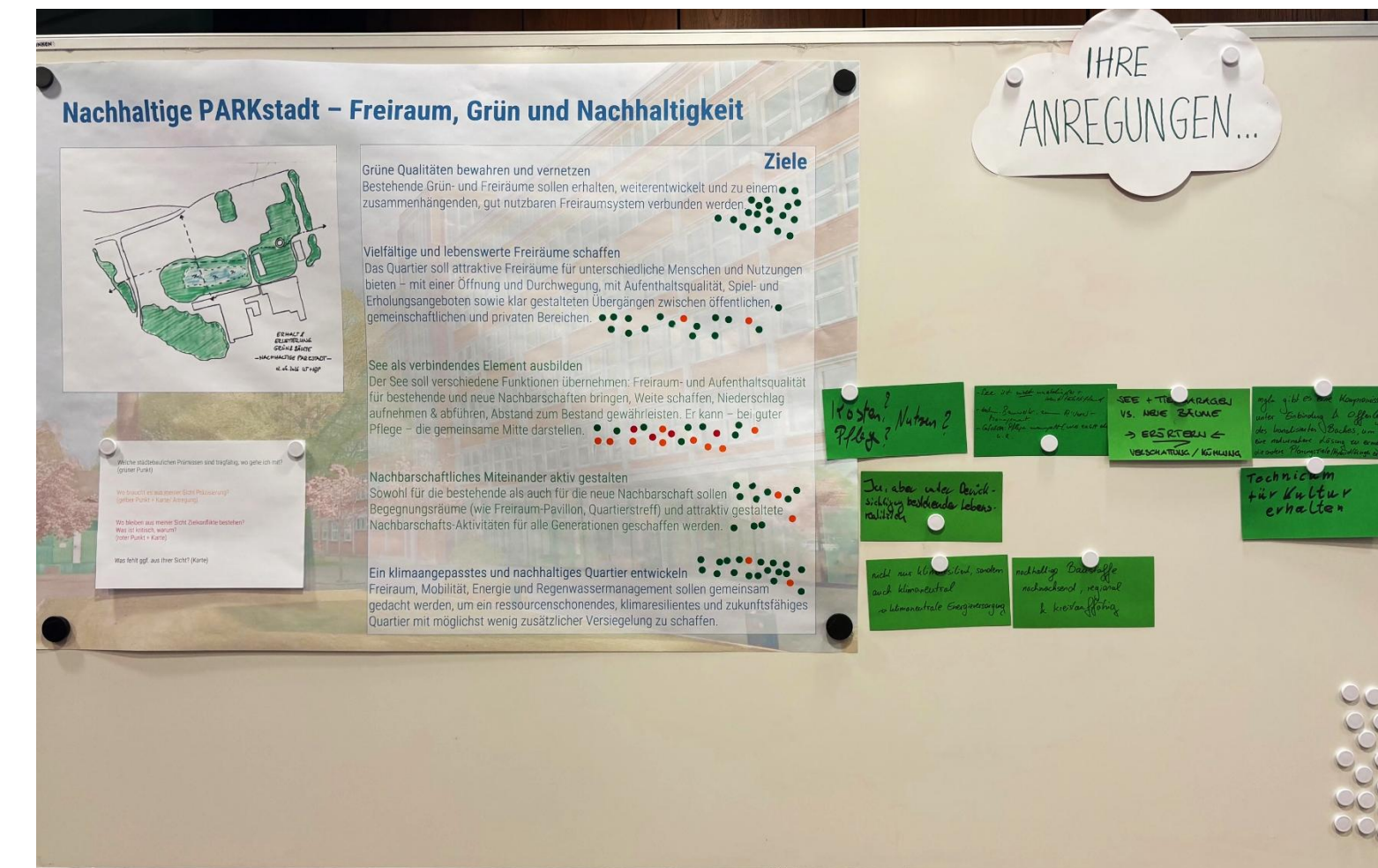


Auswertung & offene Spannungslinien – Nachhaltige PARKstdt

- Es wird angeregt zu prüfen, inwiefern der unterirdische, kanalisierte **Bachlauf** naturnah freigelegt und integriert werden könnte.

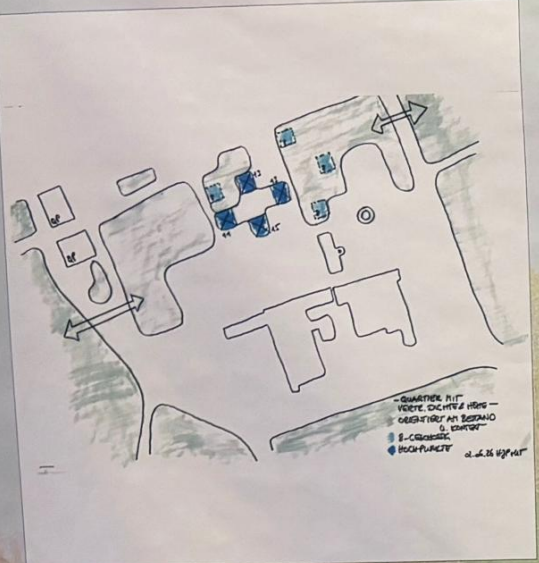
Red. Anm.: Prüfergebnis seitens Verwaltung

- sehr geringer Abfluss am Einlaufbauwerk des Speldorfer Baches
 - > ganzjährige Nachspeisung mit Bachwasser ist fraglich
- Offenlegung des Bachverlaufs über öffentliche Straßen mit geringem Straßenquerschnitt ist nicht möglich (Lindenstraße/Veilchenweg)
- Offenlegung nur sinnvoll, wenn Einleitung des Speldorfer Baches in geplanten See im freien Gefälle möglich ist, da sonst eine Anhebung des Bachwassers nötig wäre
- durch topographische Situation am Veilchenweg schwer umsetzbar
- Kosten-Nutzen-Verhältnis fraglich



Auswertung & offene Spannungslinien – Verträgliche Höhe & Dichte

Quartier mit verträglicher Höhe – Gebäudehöhen & Hochpunkte



Ziele

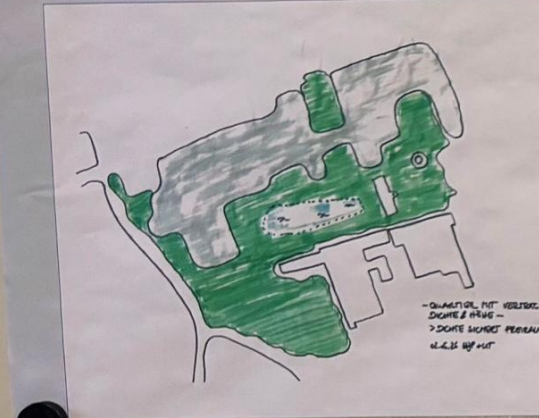
Urbane Identität ohne Überdimensionierung schaffen
Das Quartier erhält eine eigenständige, städtebauliche Identität mit angemessenem Maßstab und verträglicher Höhe.

Gebäudehöhen an Bestand und Kontext orientieren
Die Höhenentwicklung folgt dem Umfeld mit Gebäudehöhen in den Randbereichen, die sich an die umliegende Bebauung anpassen. Die Mitte wird verdichtet mit einzelnen, punktuellen Erhöhungen – bei klar begründetem Mehrwert und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit.

Höhenentwicklung verträglich gestalten
Die bisherigen Erhebungen zeigen, dass 6 – 8 geschossige Gebäude als verträglich gesehen und akzeptiert werden. Einzelne Hochpunkte werden nur punktuell als Teil des städtebaulichen Gesamtkonzepts eingesetzt.

Durch Hochpunkte viel Freiraum ermöglichen
Höhere Bebauung mit kleinen „footprints“ ermöglichen großzügige, hochwertige Freiräume und unterstützen die Aufenthaltsqualität.

Quartier mit verträglicher Dichte – stbl. Qualität & Wirtschaftlichkeit



Ziele

Verträgliche (soziale und bauliche) Dichte umsetzen
Die bauliche Dichte soll einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes im Stadtgebiet leisten, ohne das Quartier zu überdimensionieren. Ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen, Freiraum und Infrastruktur sichert eine stabile Quartiersentwicklung.

Städtebauliche Qualität und Wirtschaftlichkeit ausgewogen gestalten
Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen steht die städtebauliche Qualität im Fokus. Dichte wird – mit Rücksicht auf die Nachbarschaft – gezielt eingesetzt, um Lebendigkeit, Freiraum- und Aufenthaltsqualität zu stärken. Sicherheit, Sauberkeit und Beleuchtung müssten berücksichtigt werden.

Eigene, urbane Quartiersidentität entwickeln mit vernetzender Funktion
Die Parkstadt soll identitätsstiftend sein und zugleich als Scharnier zwischen Broich und Speldorf funktionieren. Die Scharnierfunktion zwischen Speldorf und Broich könnte durch Durchwegung und Blickachsen gestärkt werden.

Lebendige Erdgeschosse zur gemeinsamen Mitte hin schaffen
Das ehem. Tengelmanngebäude und die neuen Gebäude sollen sich mit attraktiven EG-Nutzungen zum Freiraum hin öffnen. Rückzug und Privatheit soll in den Wohnhöfen erfolgen.

IHRE ANREGUNGEN...

Aktuelle Bedarfe
Wohnen + Gewerbe

Teilraumkonzept –
konzept –
Wann wird das
umgesetzt? Quartier
im Zentrum

Städtebaul. Rahmen-
plan – Abschlus-
sbericht 3-Plan / Um-
setzung

Verhältnis
privat / öffentlich
muss fein austariert werden

TEILRAUM
3 VERB. REALISIER.
NACH HOHEN
VORBEREITUNG
HOHE BEI DANN FÜR

Lebendige EG-Zugänge mit
mehr Spielraum, sondern müssen
auch teilweise bepflanzt werden (Möbeln)
Beispiel Parkhaus?

Die Wohnfläche wird
als Projektion sich nicht
eindeutlich abgrenzen
müssen, sondern
sich in der
Umgebung

Wie wird im Park
das Projektion der Wohnfläche
abgrenzen? Bebauung
von der
Wohnfläche?

Quartier mit verträglicher Höhe & Dichte

- Bedarfe sind gegeben?!
- Bankkosten sind gestiegen
- verbindlicher Rahmen ist wichtig
- Bauträger werden nicht am Markt vorbei produzieren
- Vergleich: Bestand + Planung < Bedarf an Wohnraum
- Absicherung von Bauminen

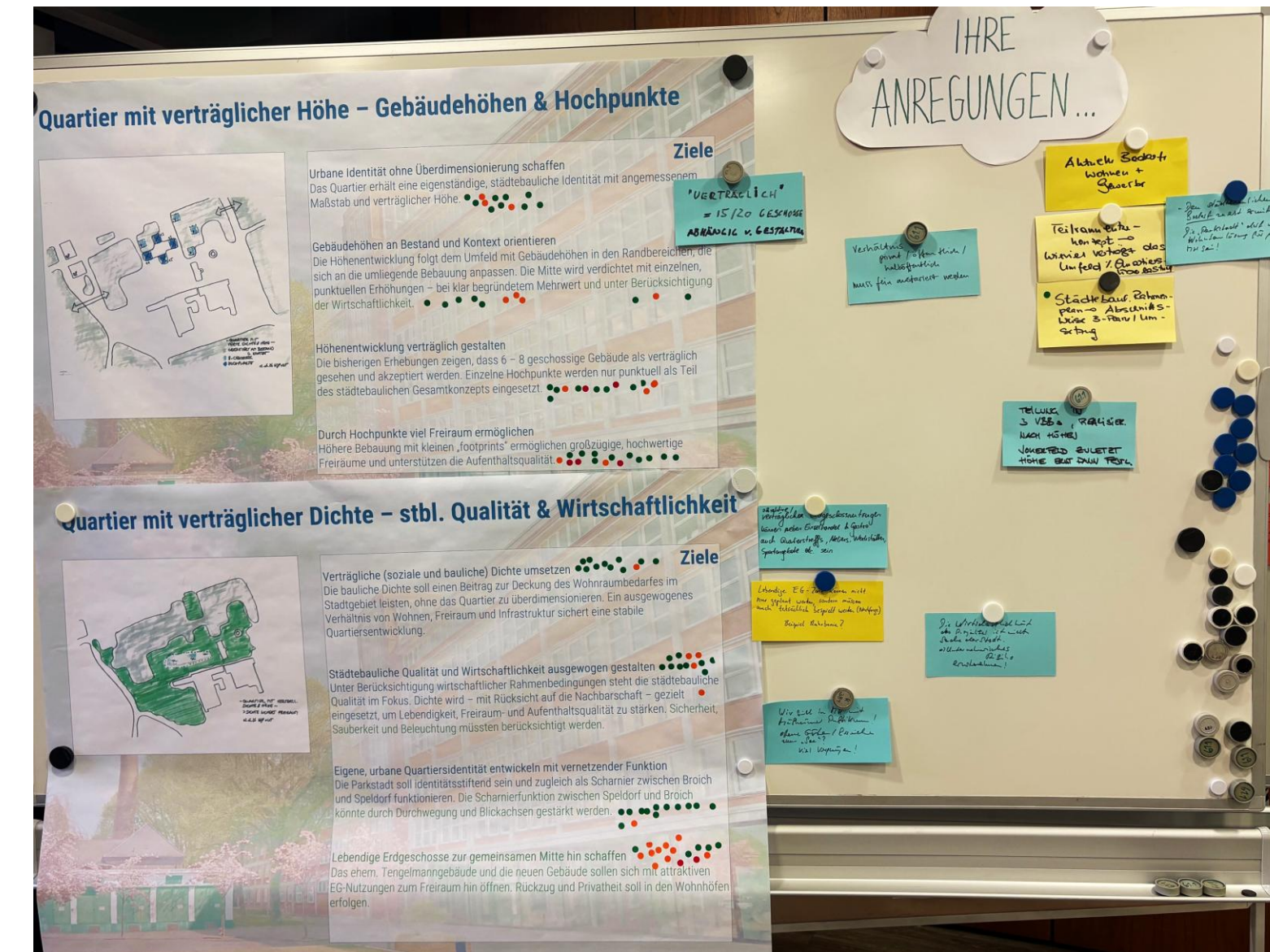
- Risiken minimieren durch Aufteilung?
- Was ist mit bestehendem Planungsrecht + Bauanträgen?
 - Bedarfe vorhanden?
 - Teilraumkonzept Broich - Speldorf für eine integrierte Betrachtung

- sinnvolles Gesamtbild?
- Wie werden Bedarfe definiert?
- Braucht es mehrere B-Pläne oder andere Instrumente?
- Welche Reihenfolge?
- erhöhter Aufwand durch mehrere Verfahren.

Auswertung & offene Spannungslinien – Verträgliche Höhe & Dichte

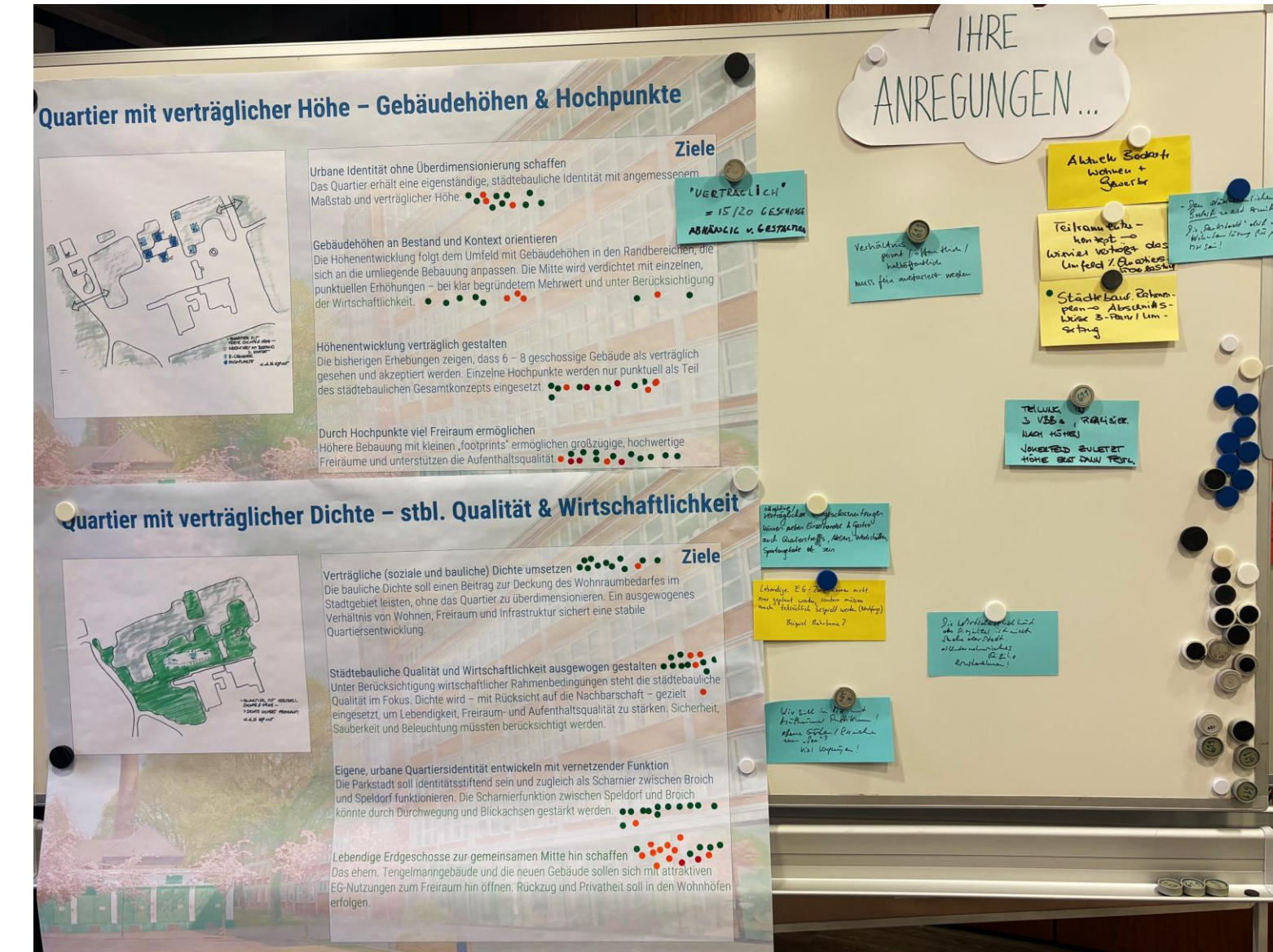
- Grundsätzlich wird die **Entwicklung des Quartiers mit städtebaulicher Qualität** befürwortet. Dieses Quartier soll eine **eigene Identität** erhalten (auch durch architektonische Qualität, Merkmal ‚Klimaquartier‘ o.ä.) – ob der **See wirklich identitätsstiftend** ist, sei nochmal zu prüfen.

- Die Frage nach **den tatsächlichen Wohnbedarfen** und ob diese an diesem Standort in welcher Menge gedeckt werden müssen, ist für einige Teilnehmende ‚die Kernfrage‘. Es wird ein **Teilraumentwicklungskonzept für Speldorf und Broich** angeregt, damit zielorientiert und abgestimmt geplant werden kann.



Auswertung & offene Spannungslinien – Verträgliche Höhe & Dichte

- Der Ansatz der kontextbezogenen Höhen an den Rändern und die **Erhöhung zur Mitte** hin, wurde besprochen und ist grundsätzlich akzeptiert.
- Zur ‚**verträglichen Höhe**‘ sei nochmal zu erörtern, was ‚verträglich‘ ist an diesem Standort. Hierzu stehen weiterhin **Meinungen für und gegen Hochpunkte** gegenüber.
- Fraglich bleibt die Höhe der vier Hochpunkte im ‚Jokerfeld‘.

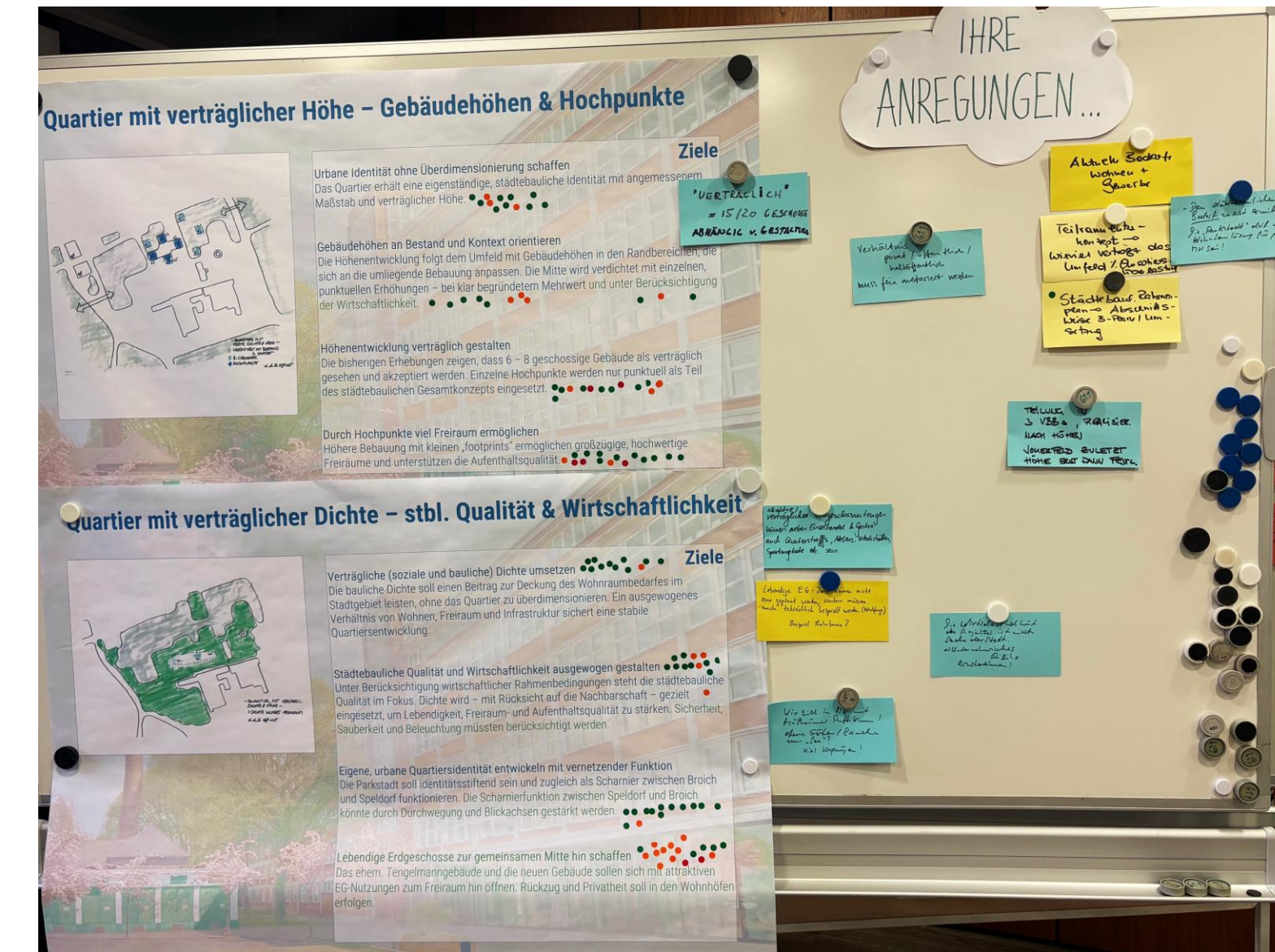


Auswertung & offene Spannungslinien – Verträgliche Höhe & Dichte

- Das Zusammenspiel von der Verdichtung in die Höhe und der Schaffung qualitätvoller Freiräume ist deutlich geworden.

- Zu den Erdgeschosszonen werden weitere Nutzungsideen eingebracht (Ateliers, Sportangebote, Quartierstreffs etc.). Hier wird angeregt, **flexible Nutzungen** zu ermöglichen, um auf die tatsächliche Nachfrage reagieren zu können.

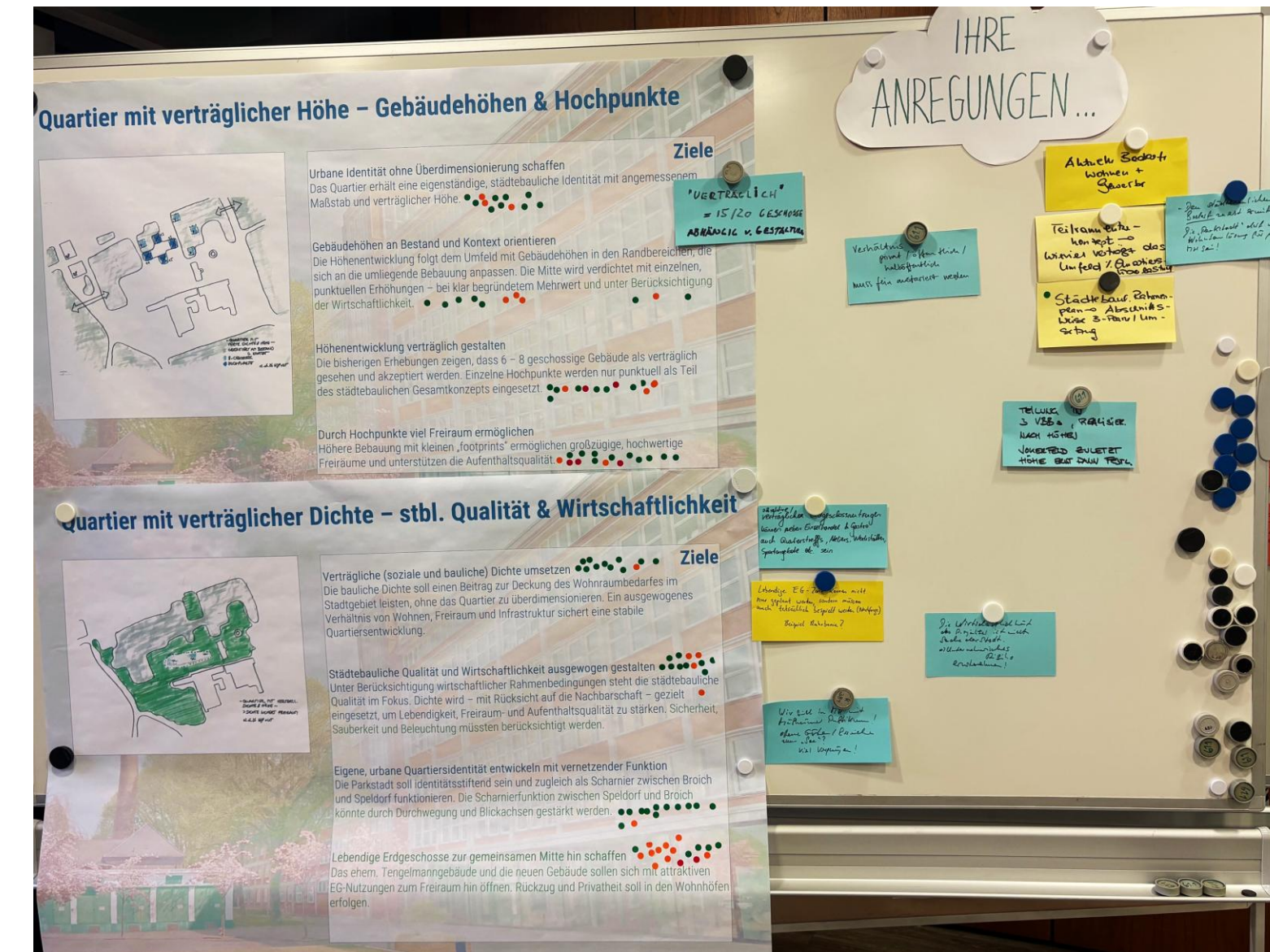
- Die aus einem der vorhergehenden Workshops eingebrachte Idee der **Öffnung der Erdgeschosse zum See** wird von den Teilnehmenden eher kritisch gesehen.



Auswertung & offene Spannungslinien – Verträgliche Höhe & Dichte

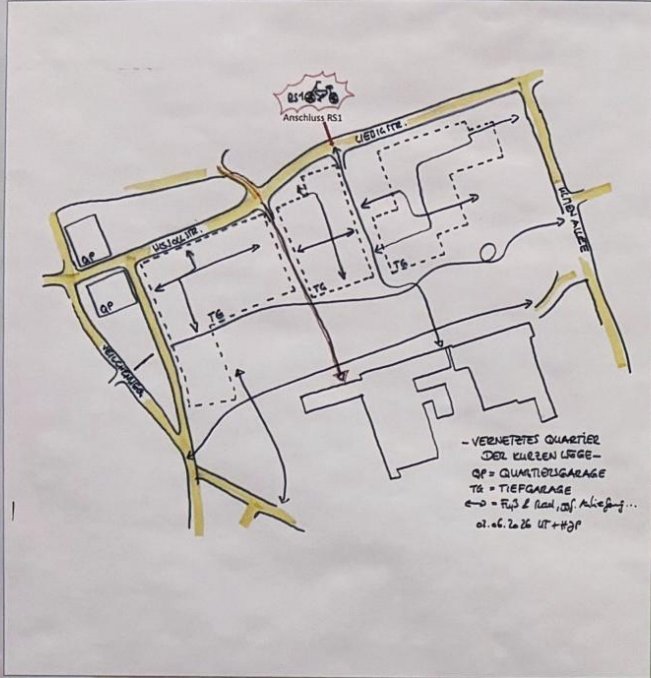
- Hervorgehoben wurde die Dringlichkeit einer gesetzlichen Rahmengebung, die eine **etappenweise Entwicklung** und ein **flexibles Reagieren auf veränderte Bedarfe** ermöglicht, um Entwicklungsrisiken zu vermeiden.

- In der Diskussion wurden unterschiedliche Möglichkeiten erörtert – von **mehreren verbindlichen Bebauungsplänen**, um aus den einzelnen Etappen lernen zu können, bis zu einem **projektbezogenen Angebotsbebauungsplan** in Verbindung mit Regelungen im städtebaulichen Vertrag, um eine langfristige Perspektive zu sichern (Flexibilität würde auch hierbei bestehen bleiben).



Auswertung & offene Spannungslinien – Vernetztes Quartier der kurzen Wege

Vernetztes Quartier der kurzen Wege – Mobilität, Parken und Verkehr



VERNETZTES QUARTIER DER KURZEN WEGE
Q1: QUARTIERSGARAGE
T3: TIEFGARAGE
Q2: Q1 & T3 als Anlage
et. 16.10.17 + 17.06.17

Ziele

Mobilität mit guter Erreichbarkeit verbinden
Das Quartier orientiert sich an kurzen Wegen und einer alltagstauglichen Erreichbarkeit für Bewohnende, Besuchende & Dienstleistungen.

Vernetzte Mobilität stärken
Leistungsfähige Bus- (und Bahn)anbindungen, attraktive Fuß- und Radwege sowie die Anbindung an den Radschnellweg RS1 bilden die Grundlage nachhaltiger und vernetzter Mobilität im Quartier. Entsprechende Infrastrukturen (Rad-Stellplätze etc.) gilt es mitzudenken.

Verkehrsbelastungen reduzieren und quartiersverträgliche Mobilität sichern
Ein leistungsfähiges, quartiersverträgliches und zukunftsgerichtetes Mobilitätskonzept soll bestehende Belastungen berücksichtigen und Auswirkungen zusätzlicher Verkehrsbelastungen für die angrenzenden Stadtteile minimieren.

Ruhenden Verkehr (frühzeitig) organisieren
Der schon heute bestehende Parkdruck im Umfeld soll sich nicht durch die Quartiersentwicklung erhöhen, sondern gemindert werden. Stellplätze werden gebündelt und flächensparend in (kleineren) Tiefgaragen und Quartiersgaragen organisiert, um Freiräume weitgehend autofrei zu halten.

Bau- und Infrastrukturprozesse verträglich gestalten
Baustellenverkehre inkl. temporären Lärmbelastungen sollen durch strukturierte Bauabläufe und Etappierungen minimiert werden.

Mobilität zukunftsorientiert und realistisch planen
Verändertes Mobilitätsverhalten der nächsten Generationen soll realistisch eingeplant werden (u.a. Carsharing-Konzepte, E-Mobilität und entsprechende Infrastruktur).

Werkzeuge

Welche städtebaulichen Prämissen sind tragfähig, wo gehe ich mit? (grüner Punkt)

Wo braucht es aus meiner Sicht Präzisierung? (gelber Punkt + Karte/ Anregung)

Wo bleiben aus meiner Sicht Zielkonflikte bestehen? Was ist kritisch, warum? (roter Punkt + Karte)

Was fehlt ggf. aus Ihrer Sicht? (Karte)

IHRE ANREGUNGEN...

Die Straßenbahnbindung zur Entlastung des Verkehrslandes & für besseren Modal Split nicht vergessen

Neue Verkehrsverbindungen? Keine Überforderung der Quartier, sondern eine Belastung - nicht!

Weniger Verkehr, sondern weniger Tief- oder Tiefgaragen!

Tiefgarage/Hofgarage?

Baustellenverkehr darf sich nicht negativ auswirken

VERTEILUNG STRUKTUR VON STELLPLÄTZEN BEZUGEN -> GIEGHESSIG

Es schon fast zu wünschen, als wir keine realistischen!

Vernetztes Quartier der kurzen Wege

- Pendler berücksichtigen, „lange Wege“ gehören zur Realität dazu
- Definition der Stadt der kurzen Wege notwendig + Realistischen Modal Split annehmen
- Ruhender Verkehr: Mischkonzeption
 - ↳ TG: Versiegelung! -> kein grundlos Flächenversiegelung verursachen!
 - ↳ Quartiersgaragen: rückbaubar, flexibler... aber oberirdische Flächeninanspruchnahme -> sollten von Beginn Verkehr aufnehmen
- Baustellenverkehr: Belastung befürchtet
 - ↳ realistisch planen, wird nicht in einem Guss gebaut (aber auch nicht 20 Jahre!)

Auswertung & offene Spannungslinien – Vernetztes Quartier der kurzen Wege

- Grundsätzlich soll die Parkstadt – aus Sicht der Teilnehmenden – **kurze Wege ermöglichen** und durch eine vernetzte Mobilität **gut erreichbar und angebunden** sein. Es wird angeregt, die Straßenbahnanbindung dabei mitzudenken.

- **Verkehrsbelastungen im Umfeld** sollen berücksichtigt und minimiert werden. Es wird angeregt, dabei die **äußere Erschließung** zu überprüfen.

- Der **Baustellenverkehr** ist logistisch klug zu planen, sodass die Nachbarschaften wenig beeinträchtigt sind.



Auswertung & offene Spannungslinien – Vernetztes Quartier der kurzen Wege

- Zum ruhenden Verkehr wird angeregt, Vor- und Nachteile von Hochgaragen und Tiefgaragen sorgfältig abzuwägen.

Tiefgaragen würden für viel Flächenversiegelung sorgen, Hochgaragen seien flexibler und rückbaubar.

- Grundsätzlich könnte eine Mischkonzeption zielführend sein.



Offene Spannungslinien:

- Quartier der kurzen Wege – ist das der richtige Ansatz?
- Entwicklung des Sees – was spricht für den See, was dagegen?
- **Verträgliche Dichte** – auf welche (soziale und bauliche) Dichte kann man sich politisch verständigen?
- **Höhenentwicklung** – wie kann ein Lösungsansatz für die vier Hochpunkten in der Mitte aussehen?
- **etappenweise Realisierung** – wie kann ein verbindlicher rechtlicher Rahmen geschaffen werden, der dennoch Lernen & Flexibilität ermöglicht?
- **Parken & Verkehrsbelastung** – wie kann hier eine sinnvolle Lösung (auch in der Baustellenphase) gefunden werden?
- Pflege des Quartiers – wer kümmert sich nach der Umsetzung um das Quartier (Bebauung, Freiraum, Soziales)? (diese Spannungslinie war hier weniger Thema, sollte aber weiter behandelt werden)

Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage



Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage

- Was bedeuten die offenen Spannungslinien für das weitere Vorgehen?
- Wie könnten konkrete Empfehlungen zum weiteren Vorgehen lauten?

Kommentar:

Leider konnte zu diesem Tagesordnungspunkt aus Zeitgründen nicht wie geplant ausführlich diskutiert werden. Es wurden daher aus Sicht der neutralen, externen Planenden erste Empfehlungen gegeben, die im weiteren Prozessverlauf zu erörtern sind. Auch eine weitere Auseinandersetzung mit den offenen Spannungslinien wird aus Sicht des prozessbegleitenden Teams empfohlen.

Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage

Empfehlungen

- Parkraumbewirtschaftungs-konzept (heute bis Realisierung) scharfgestellt für die Parkstadt
 - > Kommunikation!
- Bau Logistik als Teil der stbl. Vertrags (?) -> flexibel bleiben?
 - > klären: Wie kommen die Baustellenfahrzeuge dahin? ggf. bestimmte Routen vereinbaren & Verkehr kanalisieren
- Quartier der kurzen Wege & Nutzungsgemischtes
 - " weiterverfolgen u. durcharbeiten
 - Angebote transparent darstellen
 - am Bedarf orientiert

- See: Vorzüge & Herausforderungen abwägen (Verw. & Politik, Projektskizze.)
 - > identitätsstiftenden Aspekt berücksichtigen!
- Technikum als Kraustaltungsort
 - > Betreiber?
- Dichte & Höhe:
 - > stbl. Entwurf auf Verträglichkeit prüfen
 - > Dichte ermöglicht Freiraum
 - > baukulturell, sozial, qualitativ
 - > Mut
 - > Kernfrage für Netzwerk: brauchen wir viele Lagen & hohe Dichte?
- planungsrechtl. Fragen/Etappen
 - > ein angebotsbezogener Bebauungsplan
 - bringt Sicherheit mit max. Höhen
 - > muss nicht ausgearbeitet werden
 - > erlaubt schrittweise Entwicklung

Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage

Ruhender Verkehr: Parkraumbewirtschaftungskonzept erstellen bzw. vorhandenes Konzept (noch besser) kommunizieren

- Deutlich wurde, dass ein Parkraumbewirtschaftungskonzept besteht. Da dieses Thema dennoch Fragen auslöst, wird empfohlen, es transparent, verständlich und nachvollziehbar zu kommunizieren.
- Inwiefern Anwohnerparken sinnvoll sein kann, ist zu klären.
- Es wird angemerkt, dass es vor einigen Jahren (bevor Areal geöffnet wurde) auch keine öffentlichen Parkplätze gab. Diese müssten daher auch nicht 1:1 wieder bei Entwicklung des Areals hergestellt werden.

Baustellenverkehre: Bau- und Logistikkonzept als Anlage zum städtebaulichen Vertrag erstellen

- In der Diskussion wurde verdeutlicht, dass die Baustellenfahrzeuge in der Summe weniger Verkehr erzeugen als der später aufkommende Verkehr nach Umsetzung des Areals.
- Aus Sicht der Investoren sei eine derartige Anlage zum städtebaulichen Vertrag sinnvoll, allerdings müsse genügend Flexibilität vorhanden sein, um Baustellenstillstand zu vermeiden.
- Es wird angeregt bestimmte Routen für Baustellenverkehre vorzugeben, um Anwohner:innen zu entlasten.

Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage

Nutzungsgemischte Stadt: Konzept weiterverfolgen

- Es wird vorgeschlagen, aufzuzeigen, welche Angebote bereits bestehen, welche ggf. fehlen, um entsprechende Angebote anzusiedeln.
- Bedarfe und Möglichkeiten könnten damit zur Orientierung aufgezeigt werden, ohne zu enge Vorgaben machen.
- es sollte nicht festgelegt werden, wo welches Angebot hinkommt, dies müsse der Markt regeln.

Entwicklung See: Vorzüge und Herausforderungen abwägen

- Da schlagen „2 Herzen in einer Brust“ – unter Berücksichtigung des Gutachtens sollte sach- und fachgerecht abgewogen werden, wie der See umsetzbar und später nutzbar wäre.

Dichte und Höhe: Vorzüge und Herausforderungen abwägen

- Städtebaulich wären Hochpunkte oder ein einzelner Hochpunkt als Landmarke an diesem Standort durchaus verträglich.
- Die Verdichtung in die Höhe ermöglicht Freiräume.
- Dennoch: Sind die 4 Hochpunkte im Jokerfeld wirklich nötig (Bedarfe?) und zu vermarkten (Wirtschaftlichkeit?)

Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage

Etappenweise Entwicklung: Empfehlung zum angebotsbezogenen Bebauungsplan

- Von externen Planenden wird ein zusammenhängender Bebauungsplan über das ganze Areal empfohlen, damit eine langfristige Perspektive gesichert wird und das Areal später als ein großes Ganzes erscheint und nicht „auseinanderfällt“. Also: Gesamtstrategie denken, die Sicherheit für Investor, Öffentlichkeit und Natur gewährleistet.
- Eine Teilung in mehrere (vorhabenbezogene) Bebauungspläne würde Unsicherheiten mit sich bringen.
- In einem projektbezogenen Angebotsbebauungsplan könne eine max. Höhe festgelegt werden (die aber nicht ausgereizt werden muss). Zudem besteht die Möglichkeit, parallel zum Bebauungsplan über einen städtebaulichen Vertrag weitere vertiefende Regelungen/Vereinbarungen zu treffen.
- Gewünscht wird eine etappenweise Umsetzung, die eine „lernende“ Umsetzung ermöglicht. Die Frage, ob das der projektbezogene Angebotsbebauungsplan leisten kann, wurde aus Sicht der Fachleute bejaht.
- Weiter offene Fragen einiger Teilnehmender zum Wohnbedarf: Wie fließen die im Bebauungsplan angedachten Wohneinheiten in die Wohnraumprognosen der Stadt ein, wenn doch gar nicht klar sei, wie viele Wohneinheiten dann letztendlich zu welchem Zeitpunkt umgesetzt werden?

Ausblick – Wie geht's weiter?



Weitere Informationen zum Projekt:



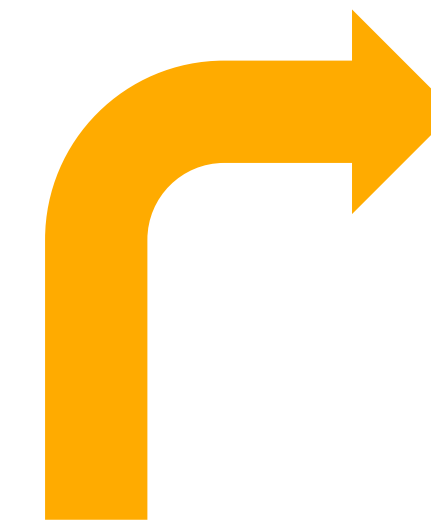
AktuellRathaus ▾Leben in Mülheim ▾Stadtraum ▾Kultur ▾Serviceportal 🔍

[🏠](#) > [Stadtraum](#) > [Planen und Bauen](#) > [Stadtplanung](#) > [Städtebauliche Projekte](#) > [Parkstadt Mülheim](#) > [Wie geht es weiter? Parkstadt Mülheim](#)



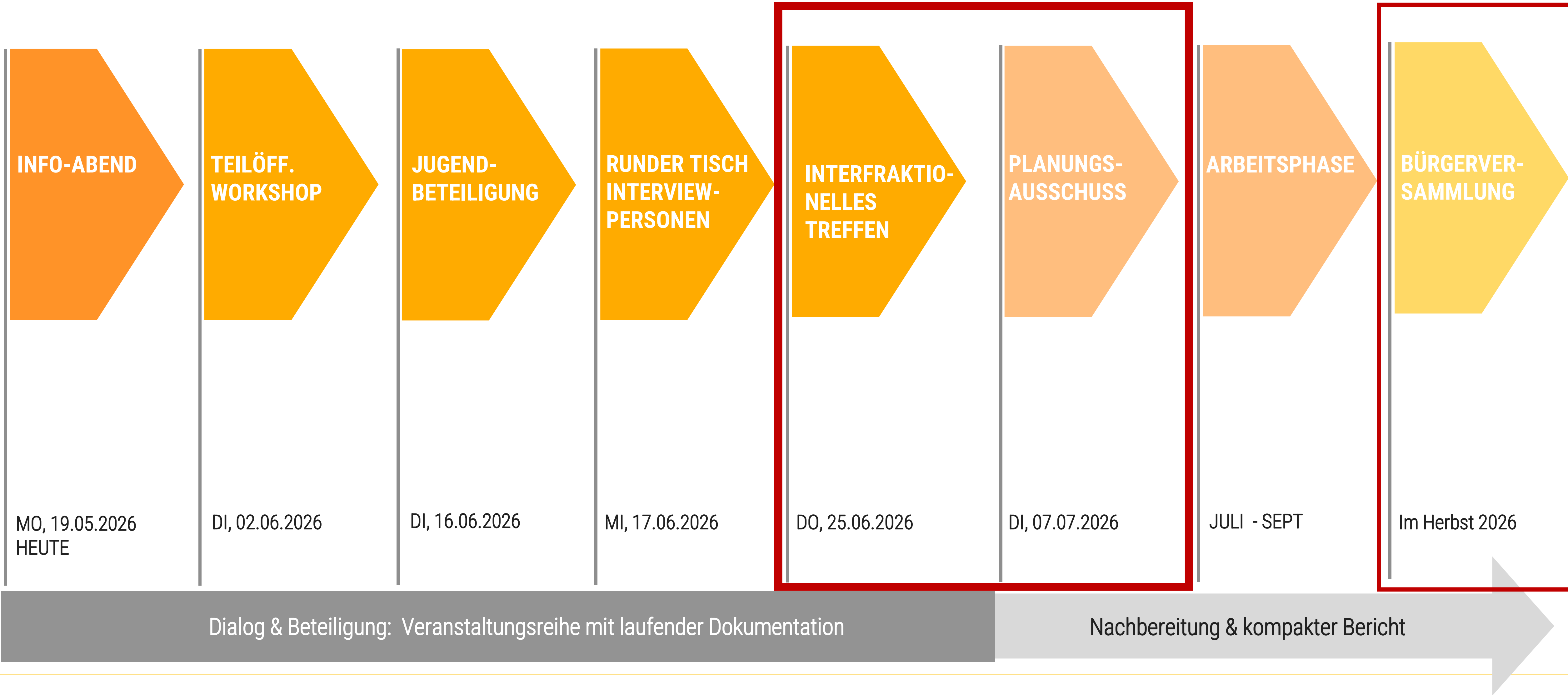
© Urbane Transformation/Thissen, 2026 | Stadt Mülheim an der Ruhr

Wie geht es weiter? Parkstadt Mülheim



<https://cms.muelheim-ruhr.de/stadtraum/planen-und-bauen/stadtplanung/staedtebauliche-projekte/parkstadt-muelheim/wie-geht-es>

DIALOGPROZESS



Dank & Verabschiedung

Beigeordneter Felix Blasch

Dezernat VI –
Umwelt, Klima, Bauen, Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung

Wie geht es weiter? Parkstadt Mülheim.

Vielen Dank und auf Wiedersehen!