

Wie geht es weiter? Parkstadt Mülheim.

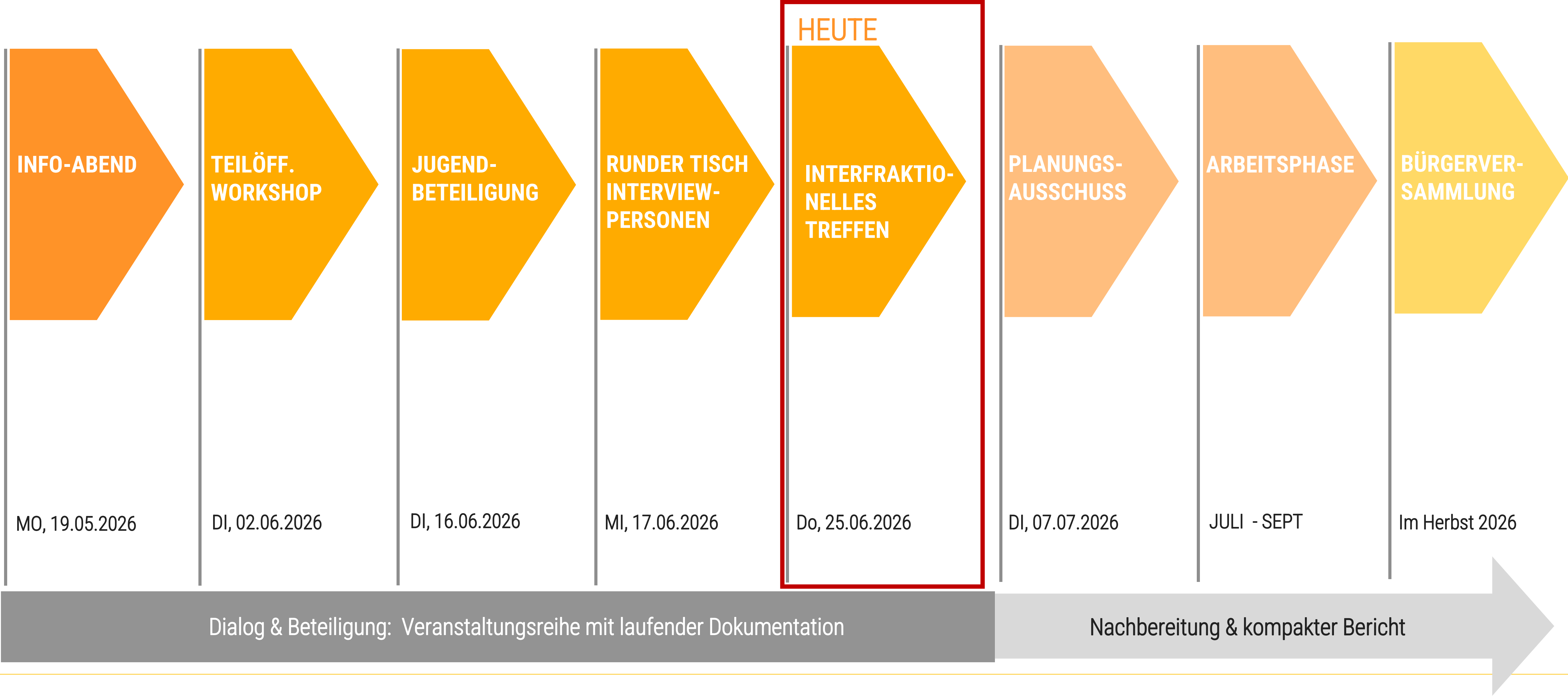
Interfraktioneller Austausch
25. Juni 2026

Beigeordneter Felix Blasch

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

Dr. Fee Thissen & Ronja Decker
Urbane Transformation
Entwicklung. Forschung. Kommunikation
aus Oberhausen

DIALOGPROZESS



ZIELE & VORGEHEN DES HEUTIGEN INTERFRAKTIONELLEN AUSTAUSCHS

Sachstand Dialogprozess

Vorgehen, Erkenntnisse, offene Punkte

F. Thissen , R. Decker (Urbane Transformation)

Spannungslinien erörtern

Zielkonflikte und Kontroversen samt Empfehlungen im Blick

Abwägen von Vor- und Nachteilen

Vorteile, Nachteile & Konsequenzen sondieren

Alle im Plenum

ERWARTUNGS-/ZIELE-BLITZLICHT

1) Name, Fraktion, Funktion

2) Erwartungen:

Ein Aspekt, der mir heute besonders wichtig ist: ...

Was aus meiner Sicht auf keinen Fall passieren sollte: ...

Für mich wäre heute ein gutes Ergebnis, wenn...

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
- Gemeinsame Nenner, offene Spannungslinien & Empfehlungen vom Schlüsselpersonen-Workshop

Interview- 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:

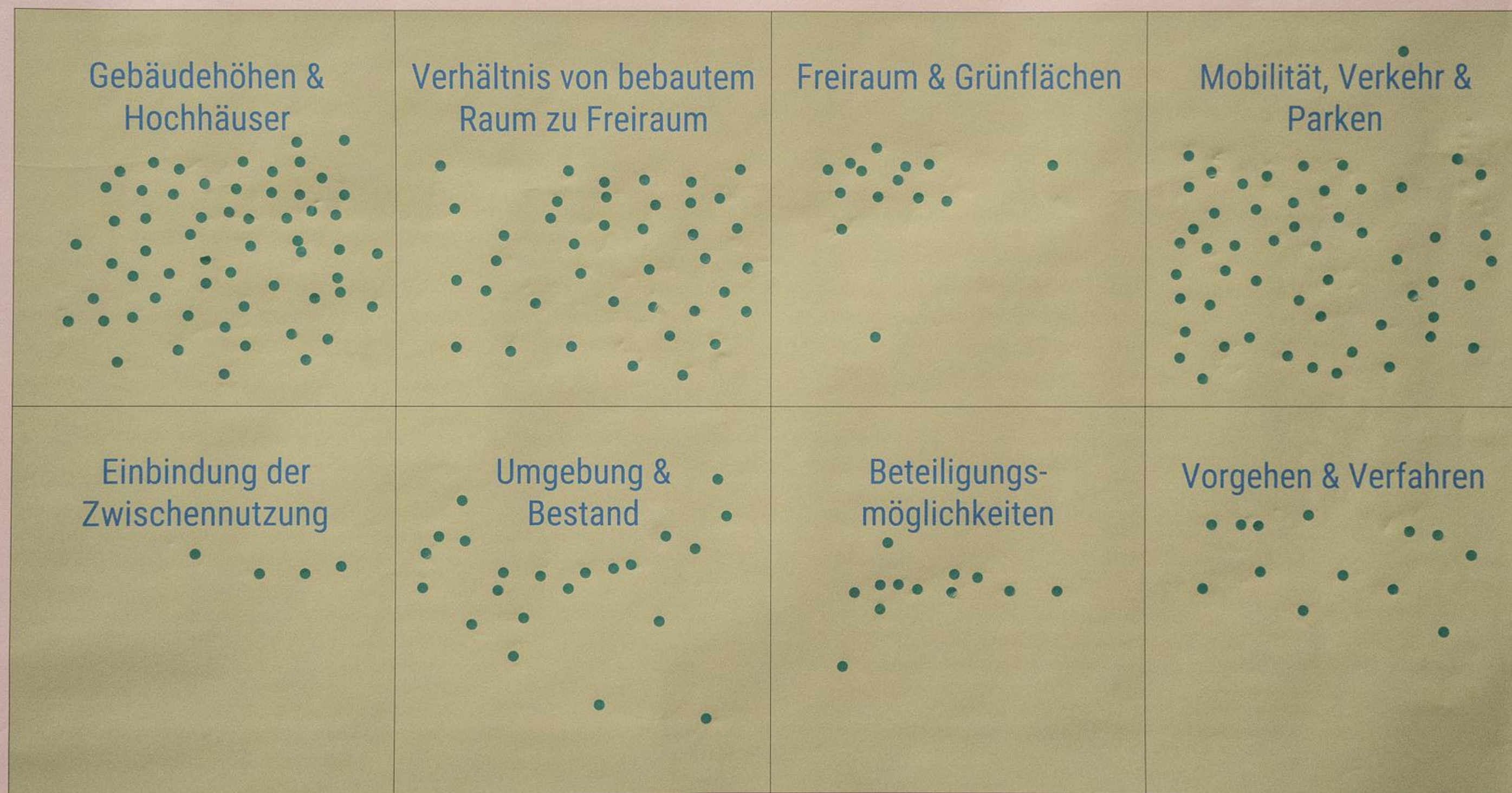
- Wohnen & Erdgeschossnutzungen
- Zwischennutzungen & Technikum
- Gebäudehöhen & Dichte
- Freiraum & Grünstrukturen
- Mobilität & Verkehr & Parken
- Nachhaltigkeit & Klima

- Teilhabe & Dialog
- Entwicklungsziele & Vision

ÖFFENTLICHER INFORMATIONENABEND



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 noch 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. Halblungskonzept 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‘

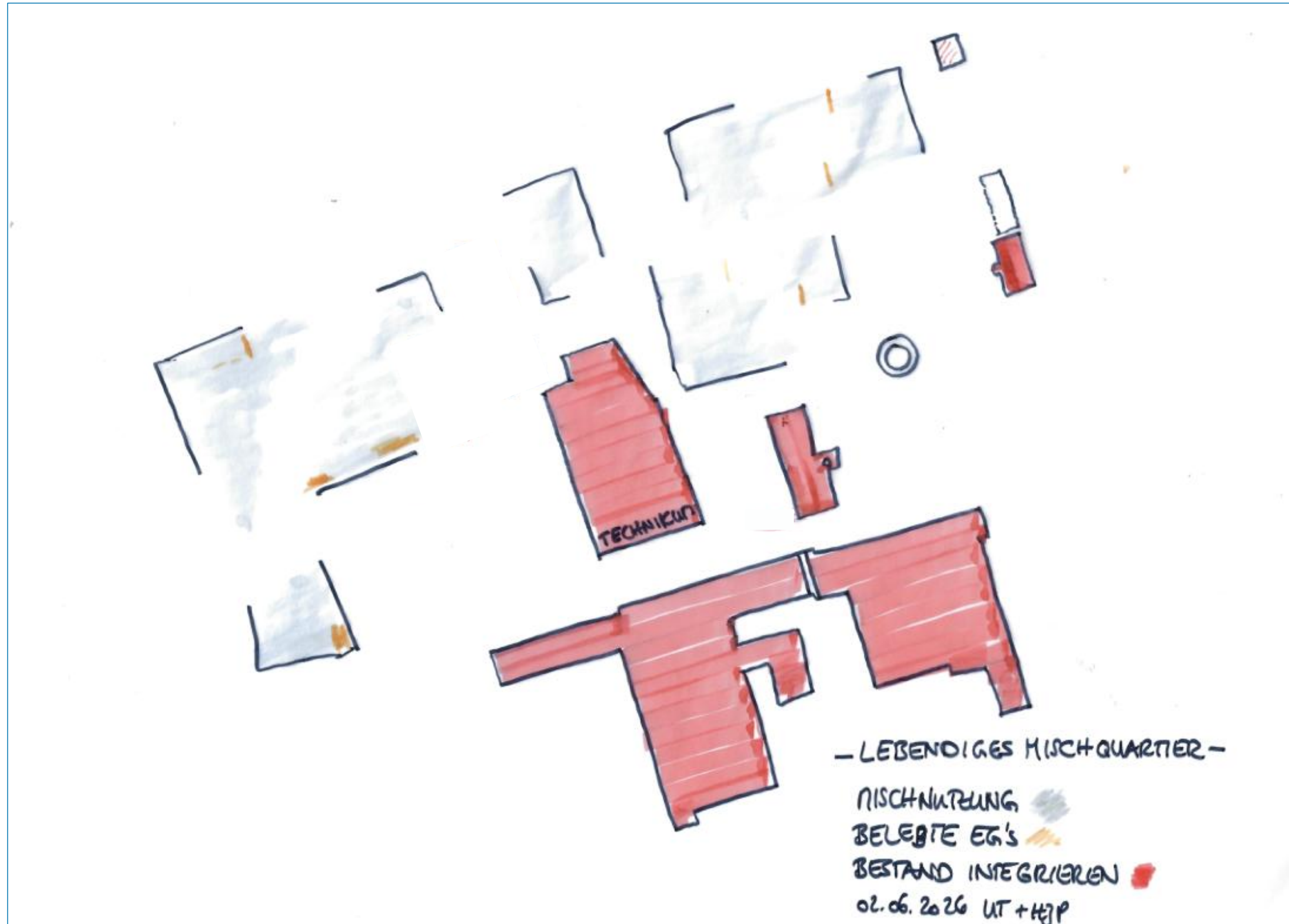
Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Das Verkehrskonzept mit auf alle Bereiche Parkstadt + Liebig - Str + Heerstraße (ehemals Lonsag) ausgerichtet sein! Dann sind es nämlich > 1000 WE statt 680!	Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt 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 aufkommen und Umgang damit
Welche Frage sollte aus Ihrer Sicht im weiteren Prozess unbedingt beantwortet werden? Wie fügt sich das Projekt in den Bestand ein? (Besiedlungsdichte) 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 der Parkplätze 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‘

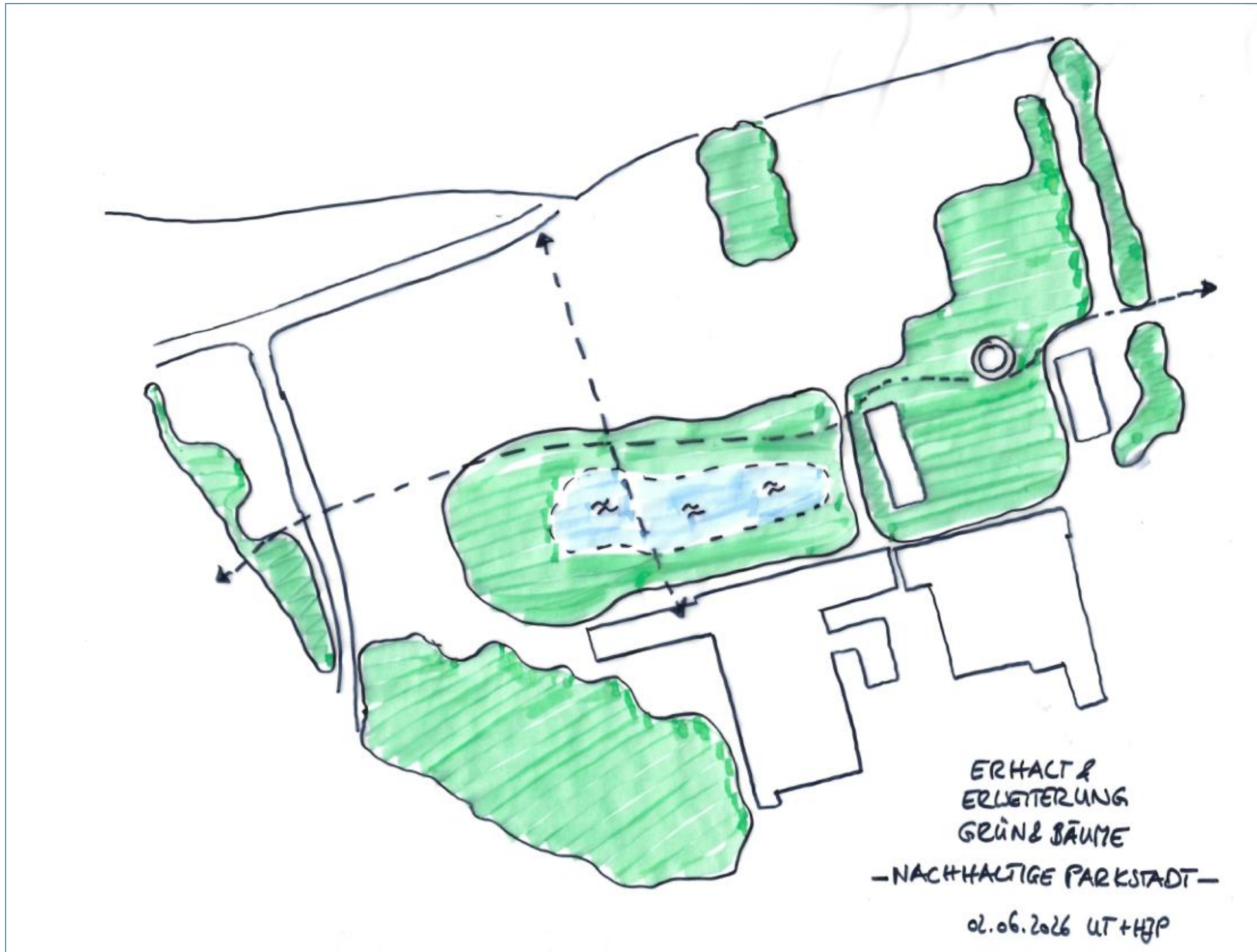
Auswertung / Vorgehen

- > Clusterung der Anregungen und Hinweise
- > Qualitative Auswertung
- > Überführung in städtebauliche Prämissen
 - 4 Themen im Fokus, mit je Piktogramm plus 4 – 5 Ziele

Lebendiges Mischquartier – Wohnen und weitere Nutzungen



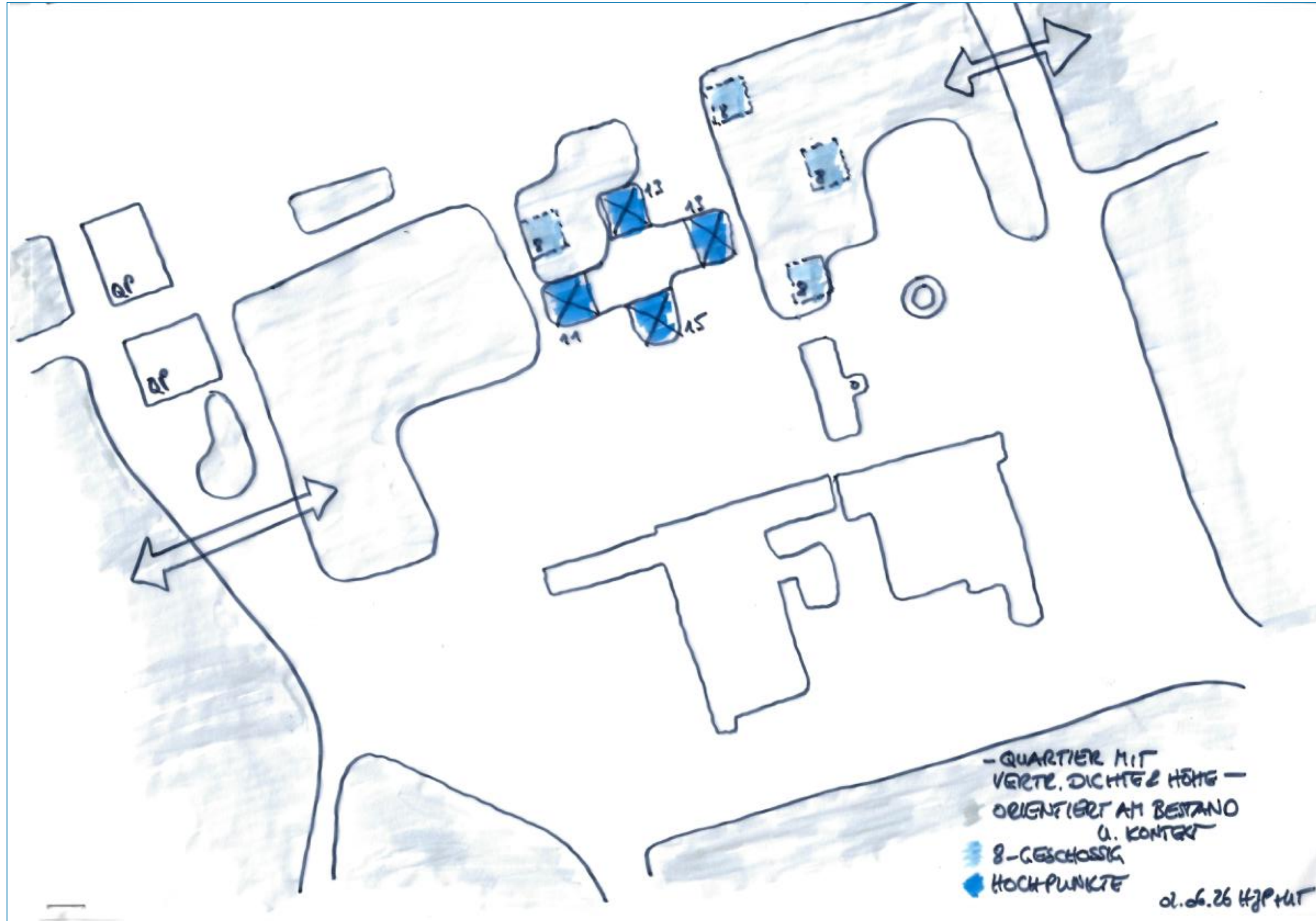
Nachhaltige PARKstadt – Freiraum, Grün und Nachhaltigkeit



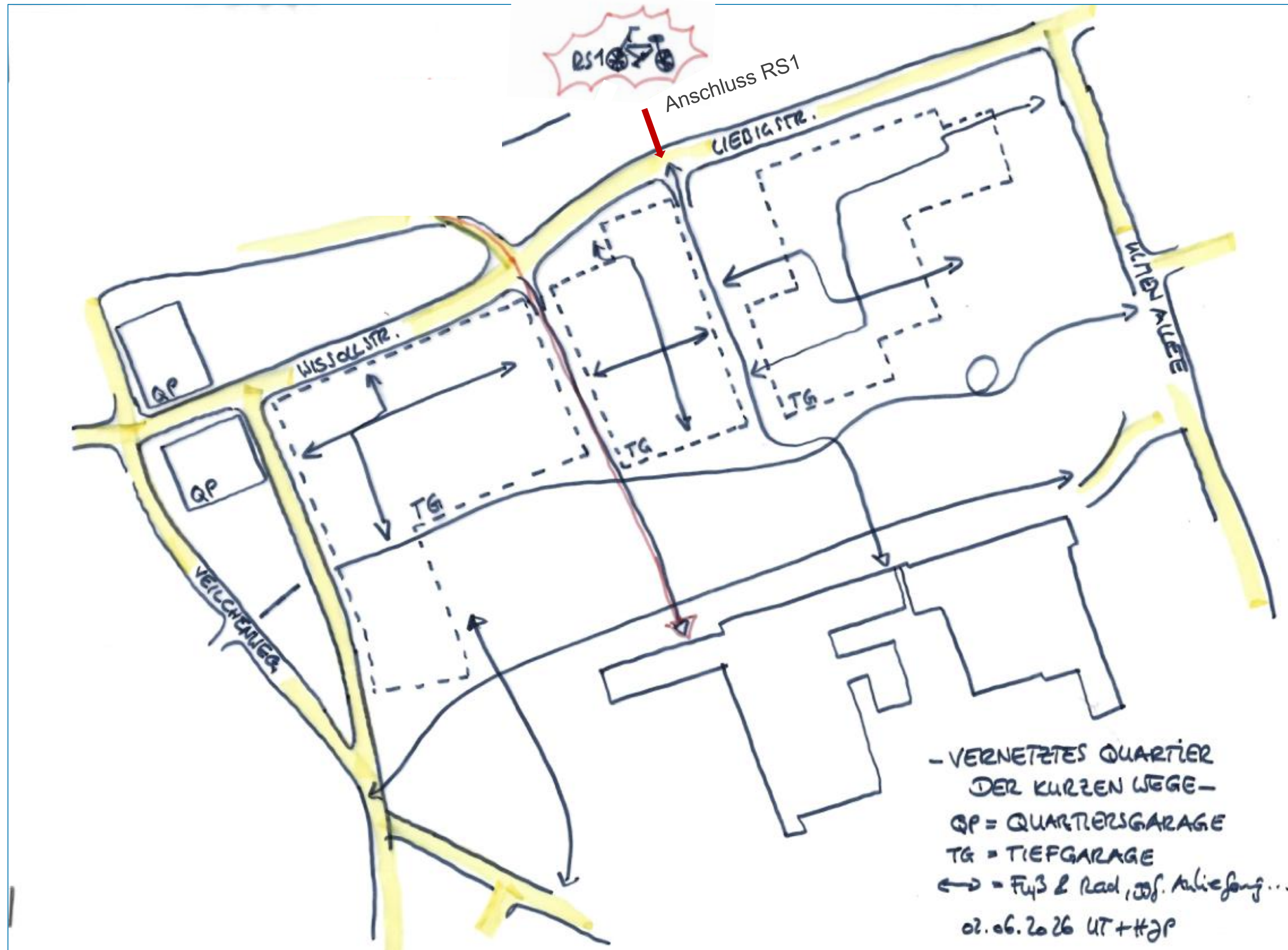
Quartier mit verträglicher Dichte – stbl. Qualität & Wirtschaftlichkeit



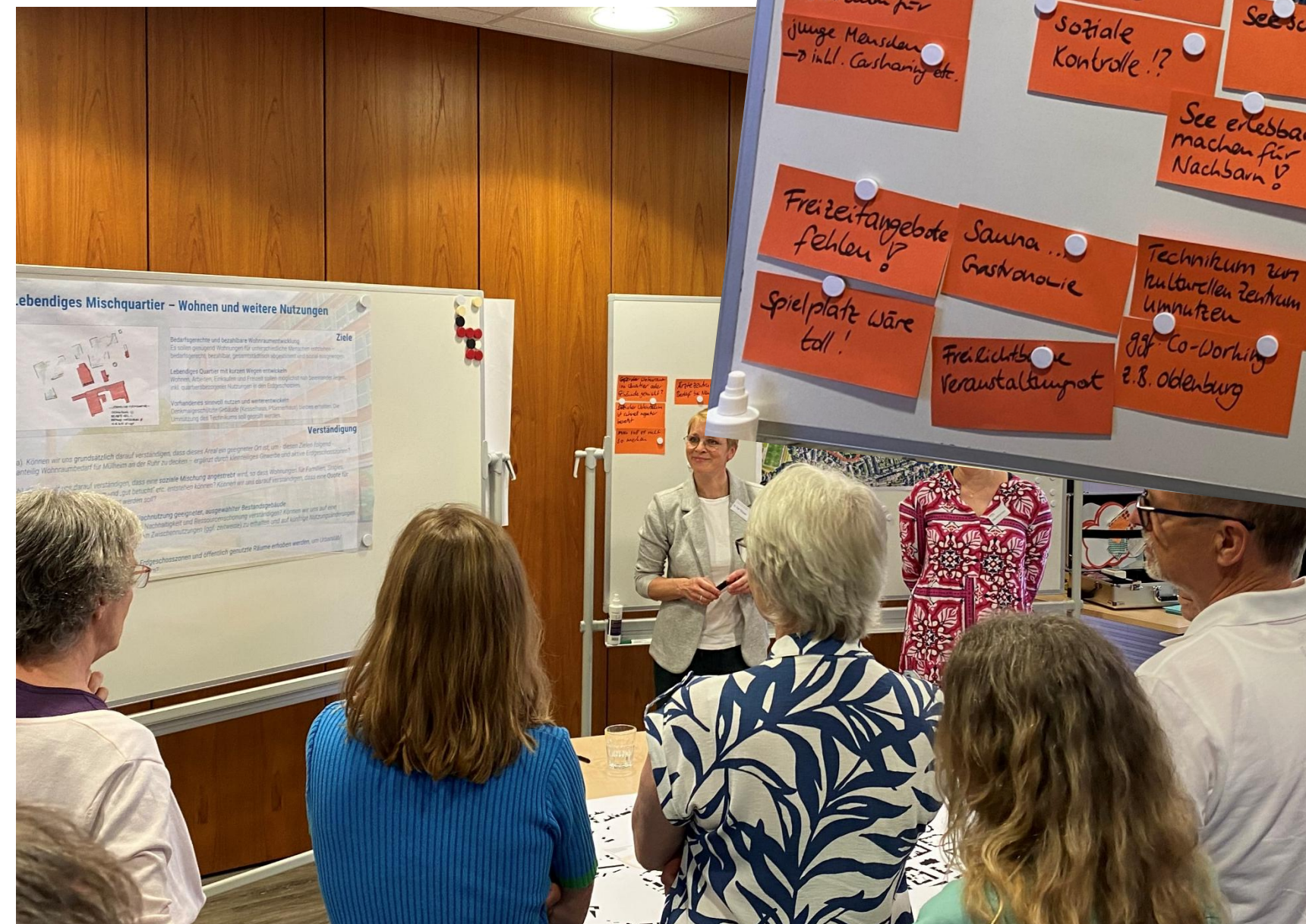
Quartier mit verträglicher Höhe – Gebäudehöhen & Hochpunkte



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, gesamstädtisch 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 Jugend



Lebendiges Mischquartier – Wohnen und weitere Nutzungen

Bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Menschen schaffen

Es sollen genügend Wohnungen für unterschiedliche Menschen entstehen – bedarfsgerecht, bezahlbar, gesamstädtisch abgestimmt und sozial ausgewogen.

Wichtig ist, dass sich Menschen mit unterschiedlichen Lebenssituationen das Wohnen leisten können und gut zusammenleben. Dabei sollen auch die Bedürfnisse von Studierenden berücksichtigt und bezahlbare Wohnangebote für junge Menschen geschaffen werden.

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

Lebendiges Quartier mit kurzen Wegen entwickeln

Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit und Begegnung 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. Eine wohnortnahe Versorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs, beispielsweise durch einen Bäcker oder eine Apotheke, soll mitgedacht werden. Auch Freizeit- und Kulturangebote können zur Belebung des Quartiers beitragen. Begegnungsorte und Gemeinschaftsräume für unterschiedliche Altersgruppen sollen das gemeinschaftliche Leben im Quartier stärken.

Vorhandenes sinnvoll nutzen und weiterentwickeln

Bestehende Gebäude und Flächen sollen möglichst erhalten, umgenutzt und weitergedacht werden, bevor neue Flächen bebaut werden. Dabei sollen bestehende Gebäude nach Möglichkeit auch für gemeinschaftliche Nutzungen und Begegnungsangebote weiterentwickelt werden (z.B. Technikum).

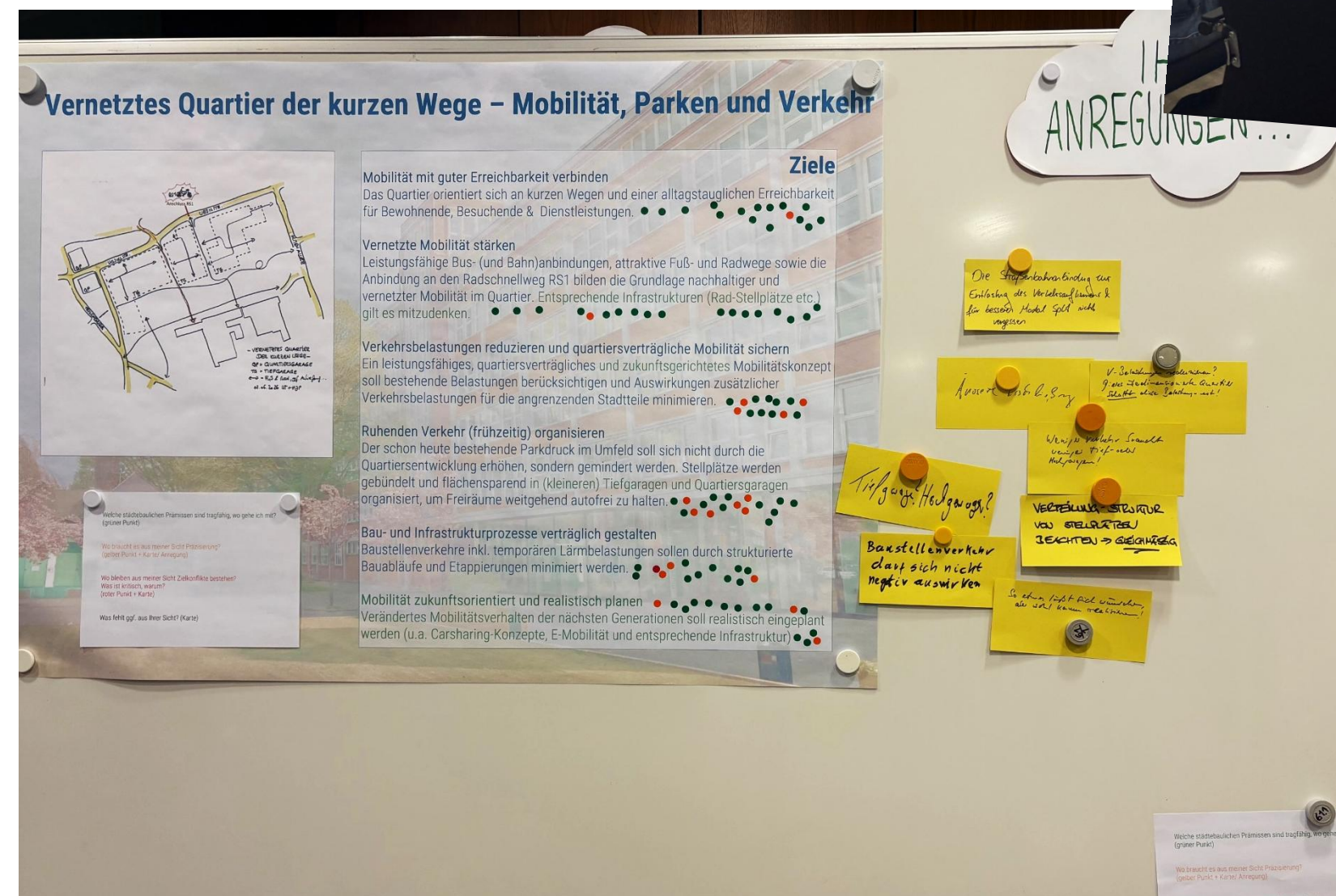
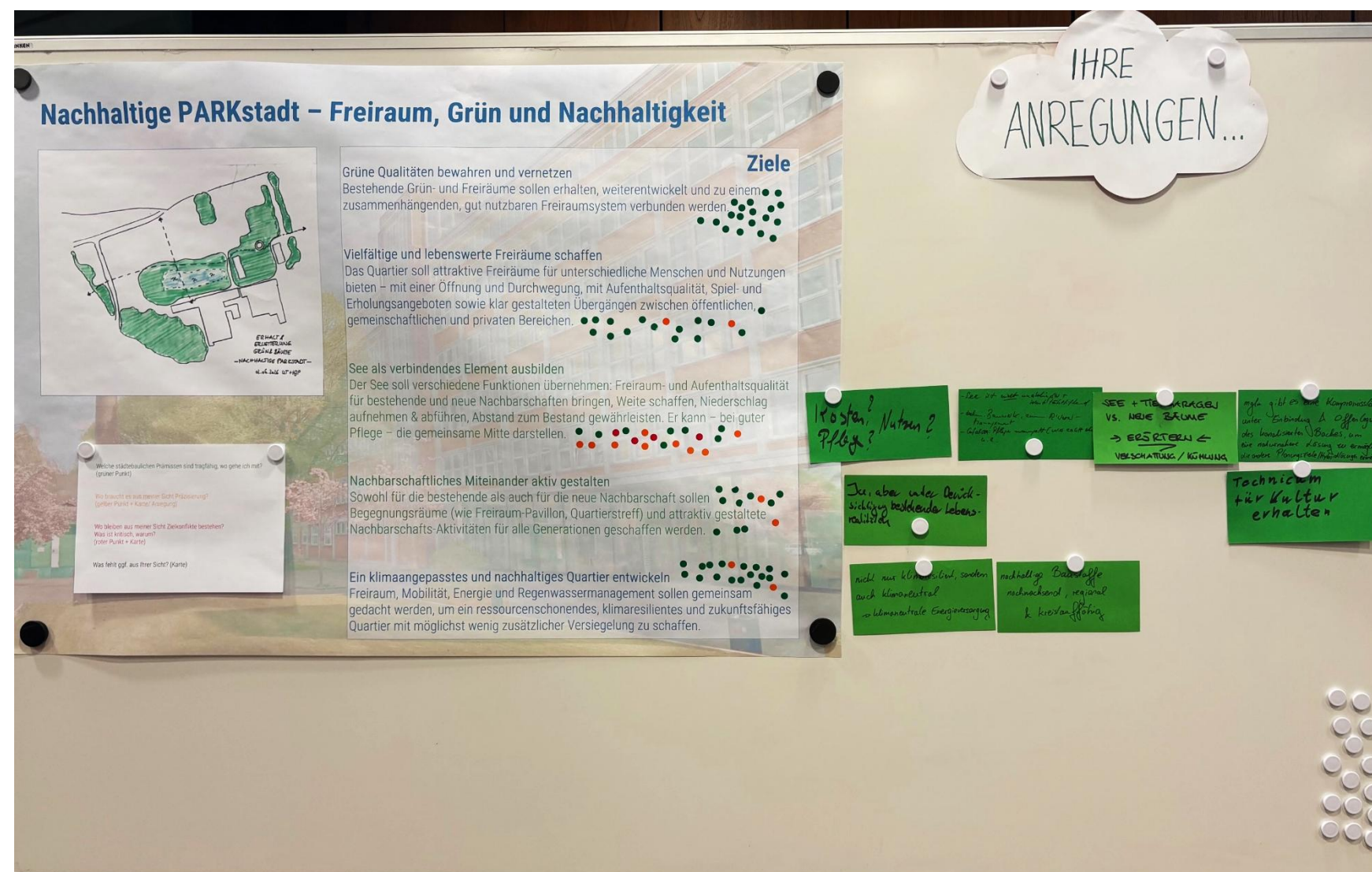
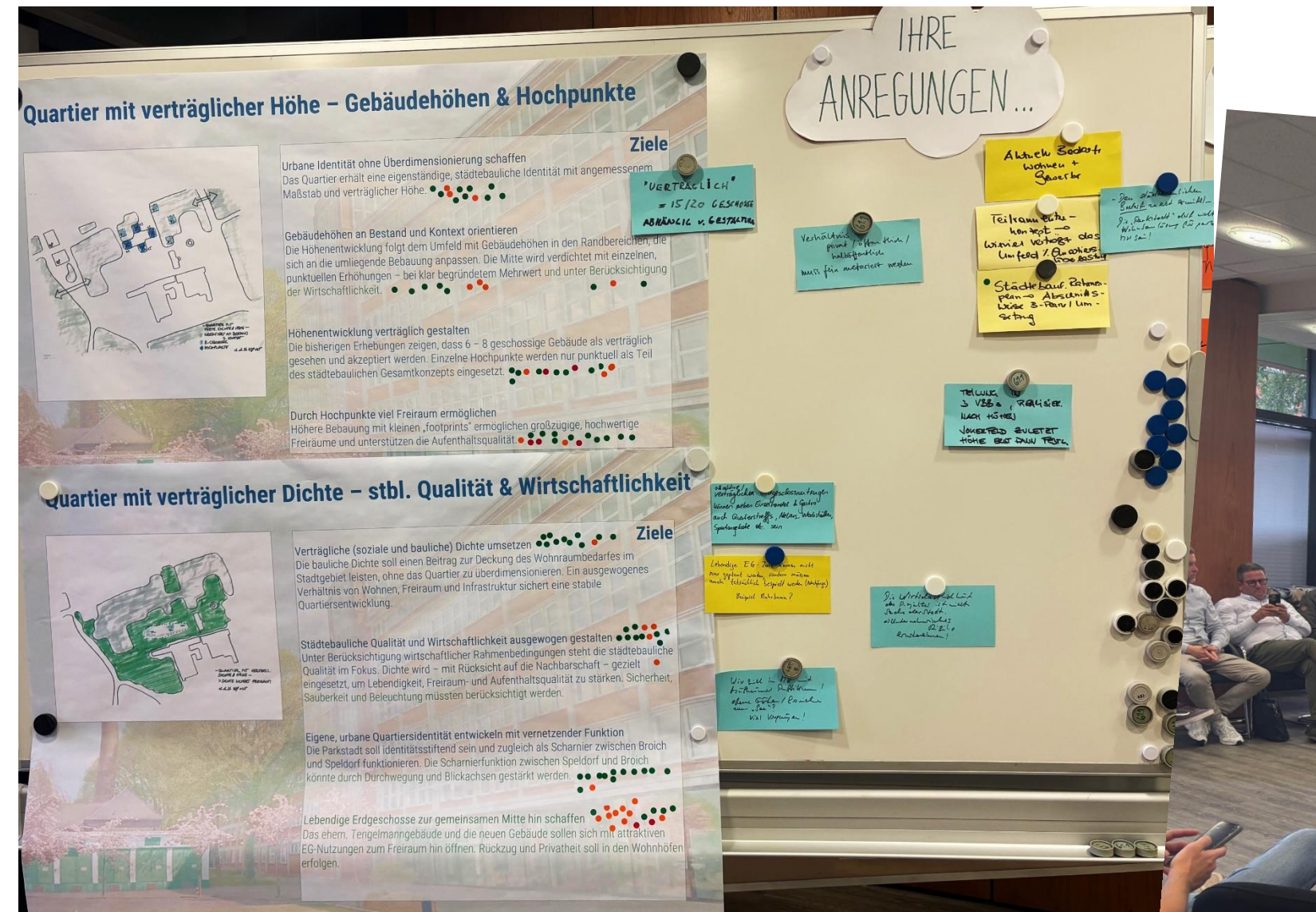
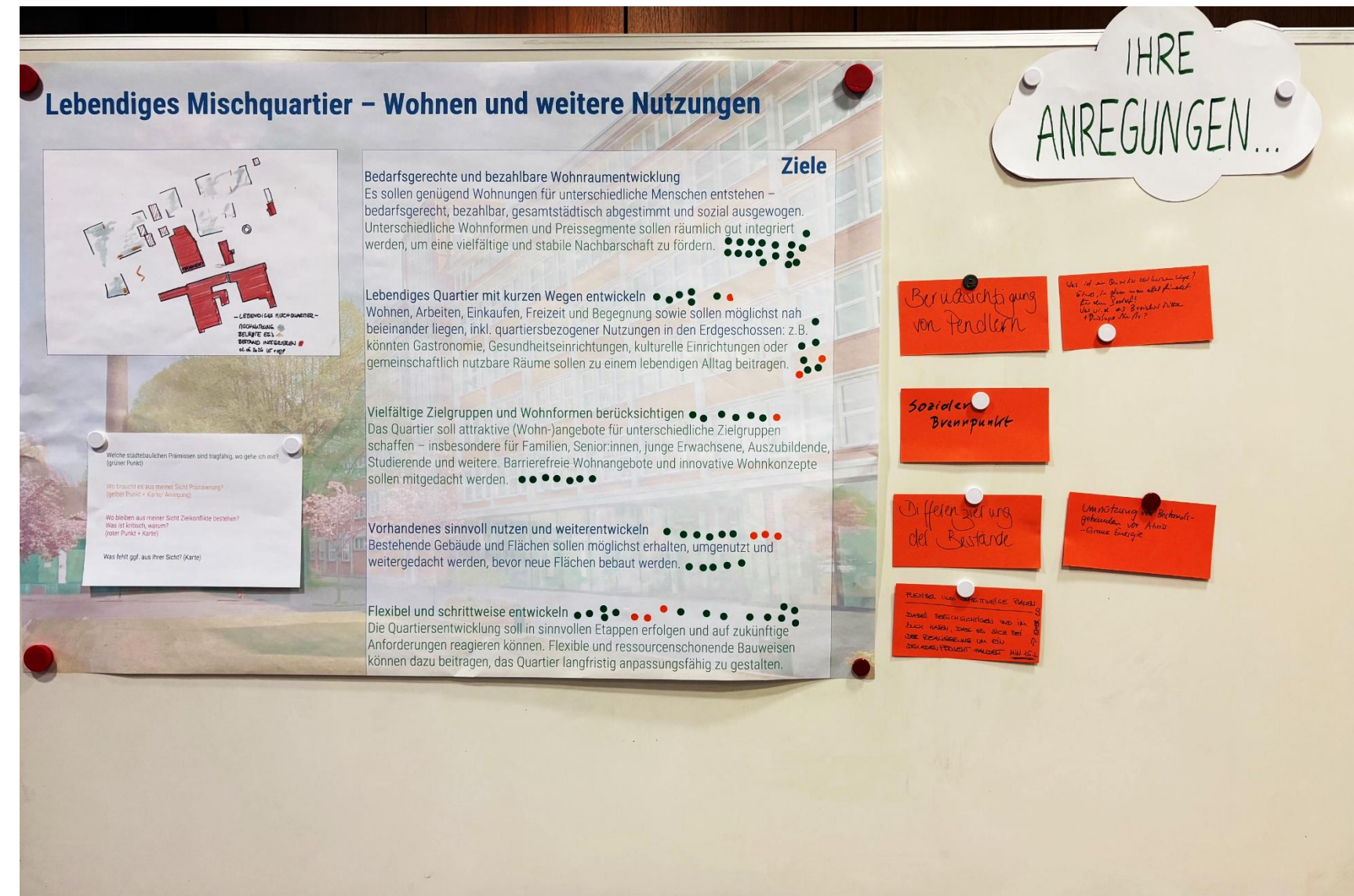
Das Quartier Schritt für Schritt entwickeln

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.

Workshop mit Schlüsselpersonen



Workshop mit Schlüsselpersonen



Sicht der Investoren

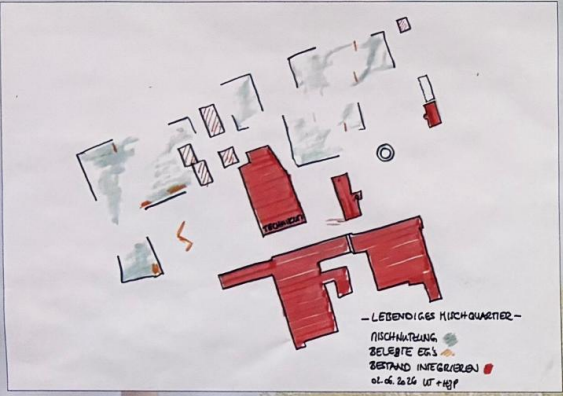
- Der Investor Soravia drückt deutlich seine Wertschätzung für den Dialogprozess aus – dieser sei hilfreich, um wieder ins Gespräch zu kommen und das Projekt gemeinsam voranzubringen.
> „Wir sind positiv gestimmt.“
- Es bestehe ein offenes Ohr und Verständnis für aufkommende Sorgen.
> „Wir sind offen 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.

Auswertung & offene Spannungslinien – Lebendiges Mischquartier

Lebendiges Mischquartier – Wohnen und weitere Nutzungen



Ziele

Bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnraumentwicklung
Es sollen genügend Wohnungen für unterschiedliche Menschen entstehen – bedarfsgerecht, bezahlbar, gesamtstädtisch abgestimmt und sozial ausgewogen. Unterschiedliche Wohnformen und Preissegmente sollen räumlich gut integriert werden, um eine vielfältige und stabile Nachbarschaft zu fördern.

Lebendiges Quartier mit kurzen Wegen entwickeln
Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit und Begegnung sowie sollen möglichst nah beieinander liegen, inkl. quartiersbezogener Nutzungen in den Erdgeschossen: z.B. könnten Gastronomie, Gesundheitseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen oder gemeinschaftlich nutzbare Räume sollen zu einem lebendigen Alltag beitragen.

Vielfältige Zielgruppen und Wohnformen berücksichtigen
Das Quartier soll attraktive (Wohn-)angebote für unterschiedliche Zielgruppen schaffen – insbesondere für Familien, Senior:innen, junge Erwachsene, Auszubildende, Studierende und weitere. Barrierefreie Wohnangebote und innovative Wohnkonzepte sollen mitgedacht werden.

Vorhandenes sinnvoll nutzen und weiterentwickeln
Bestehende Gebäude und Flächen sollen möglichst erhalten, umgenutzt und weitergedacht werden, bevor neue Flächen bebaut werden.

Flexibel und schrittweise entwickeln
Die Quartiersentwicklung soll in sinnvollen Etappen erfolgen und auf zukünftige Anforderungen reagieren können. Flexible und ressourcenschonende Bauweisen können dazu beitragen, das Quartier langfristig anpassungsfähig zu gestalten.

IHRE ANREGUNGEN...

Berücksichtigung von Pendlern

Sozialer Brennpunkt

Differenzierung der Bestände

Umsetzung von Bestandsgebäuden von Altbau - Graue Energie

Flexibel und schrittweise entwickeln

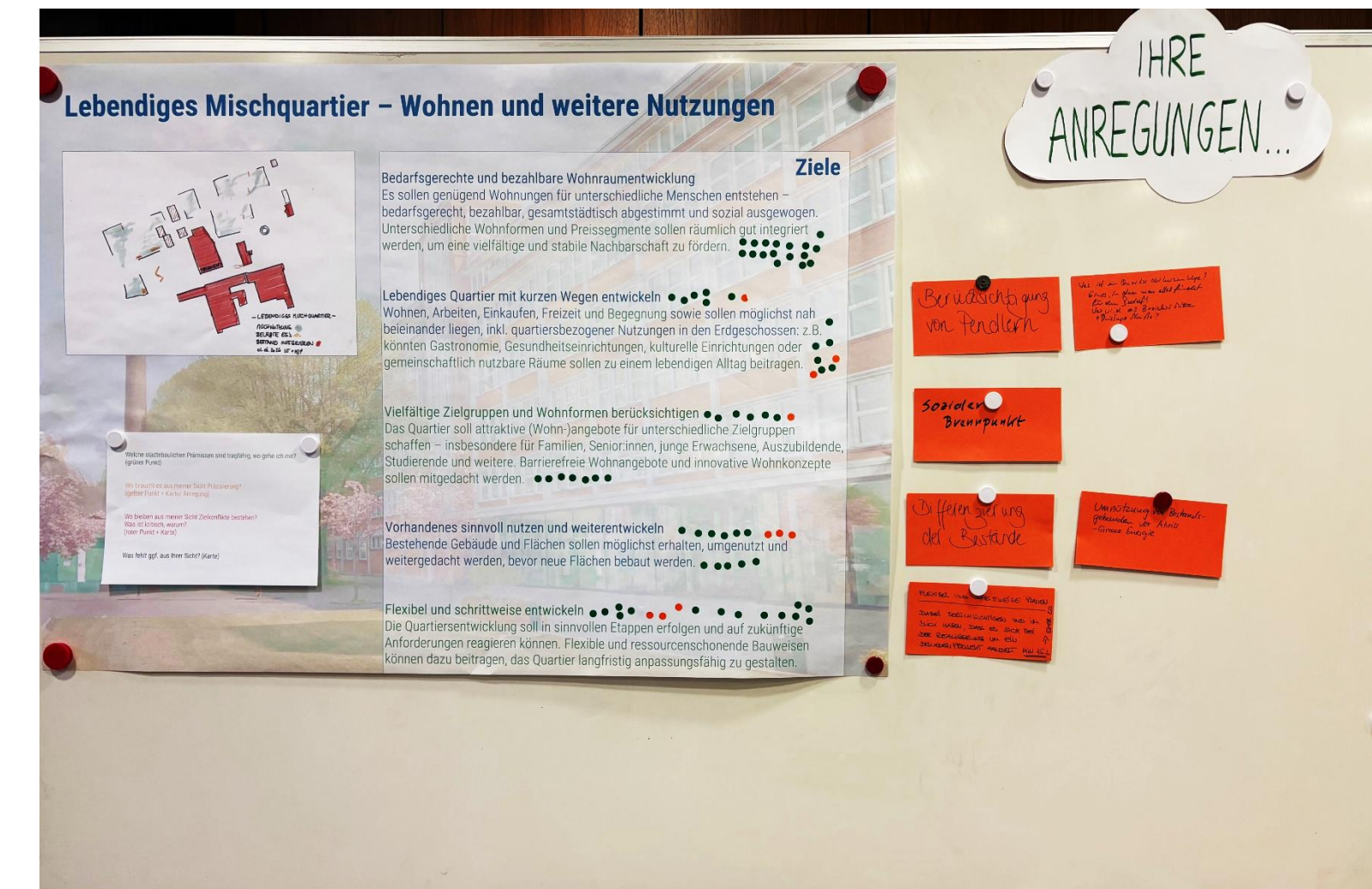
Lebendiges Mischquartier

- Trennung zwischen denkmalgeschützten Gebäuden + Technikum
- Wie werden soziale Brennpunkte vermieden?
- klare Definition: Stadt der kurzen Wege. Was ist das?
→ Konkurrenz zu bestehenden Zentren?
- "Kuchen aufteilen"
→ schrittweise, bedarfsgerechte Entwicklung, um reagieren zu können
→ stufenweise Realisierung

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.

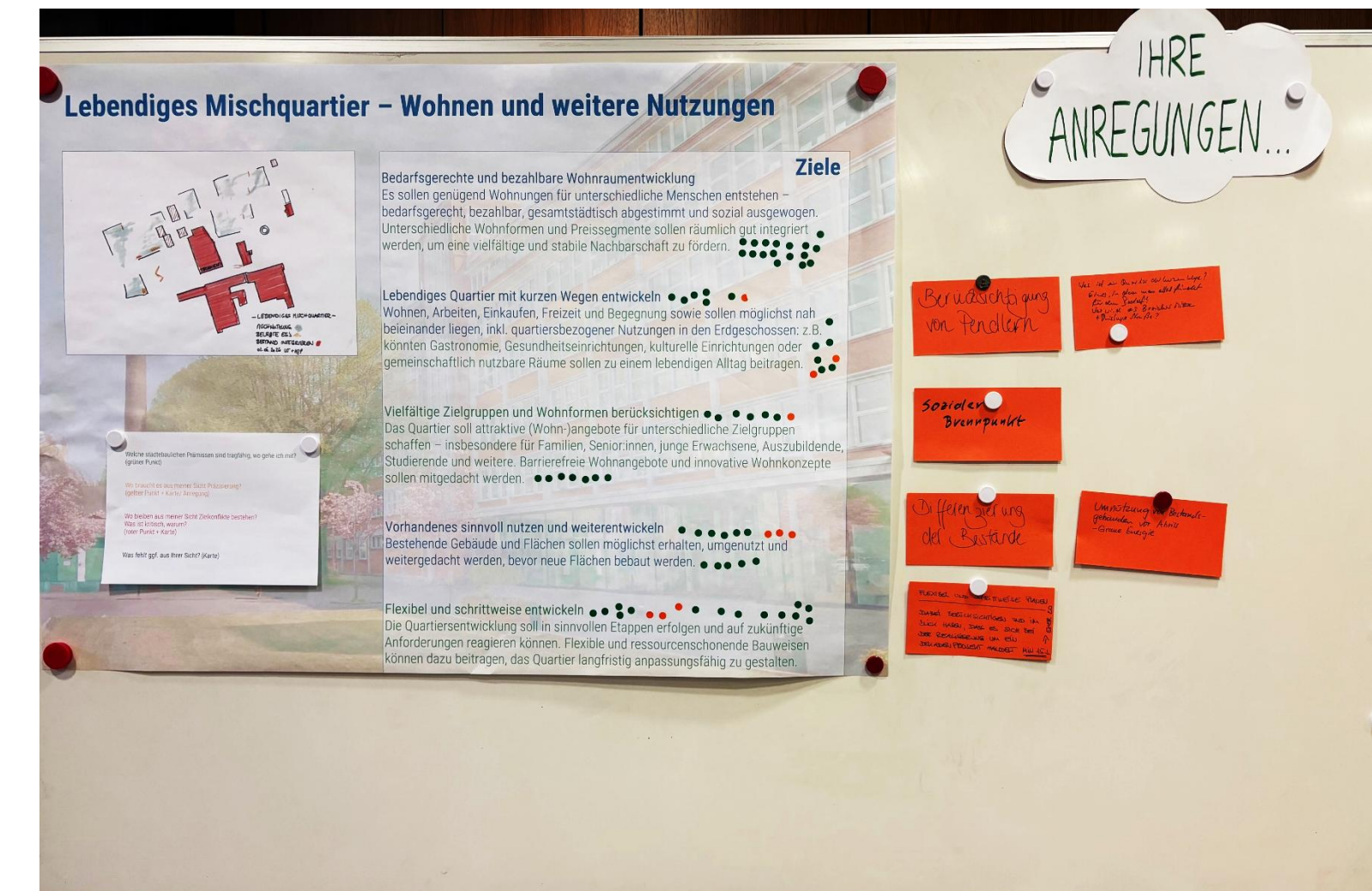
- Die Teilnehmenden können sich grundsätzlich auf eine **bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnraumentwicklung** für **vielfältige Zielgruppen** unter Berücksichtigung **verschiedener Wohnformen** verständigen. Der Entstehung eines sozialen Brennpunktes soll vorgebeugt werden.



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.

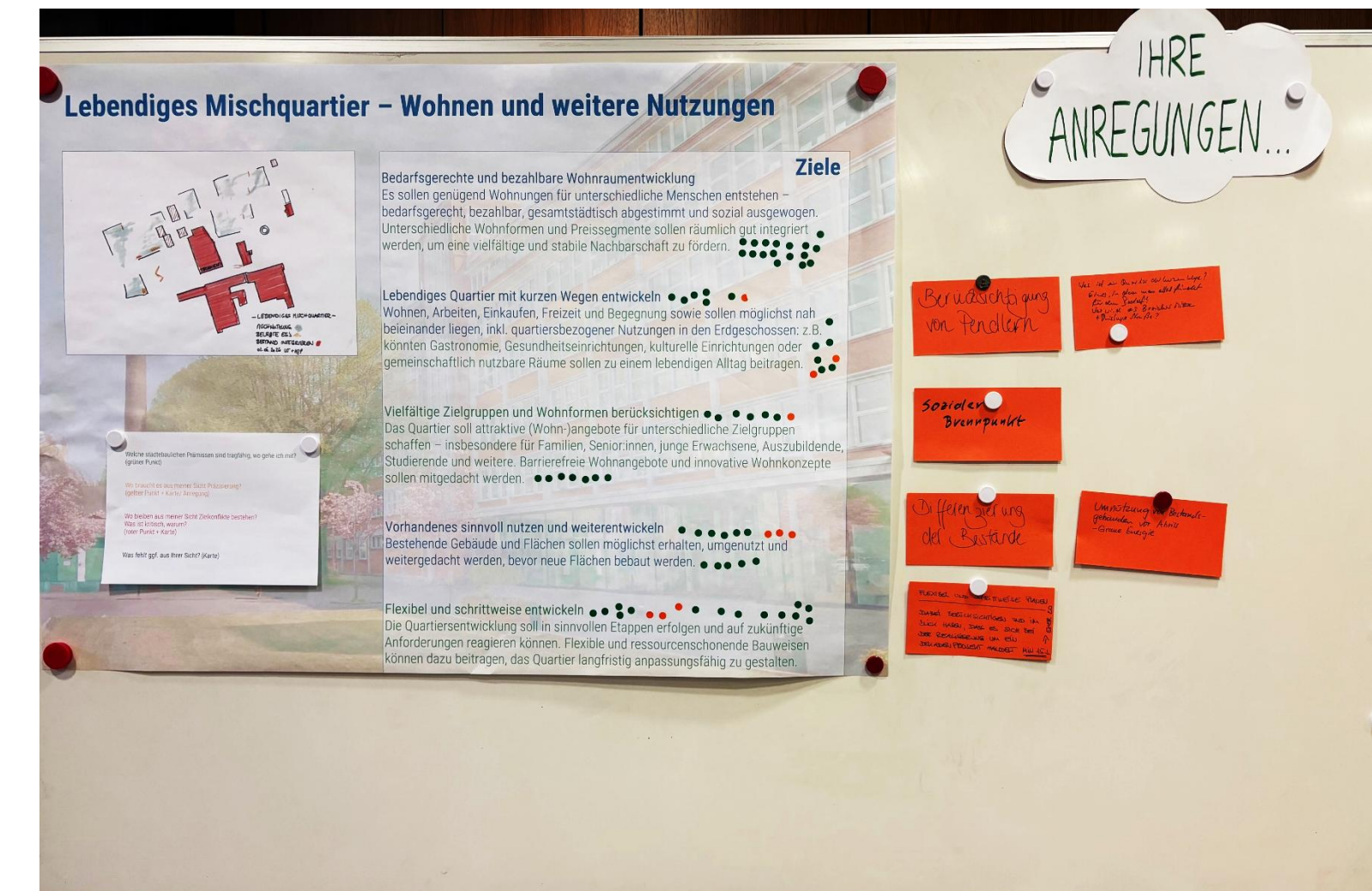
- Es müsste nicht alles in direkter Nähe erreichbar sein – das Ruhrgebiet lebe von seiner **Polyzentralität** und den Pendler:innen (s. auch Mobilität).



Auswertung & offene Spannungslinien – Lebendiges Mischquartier

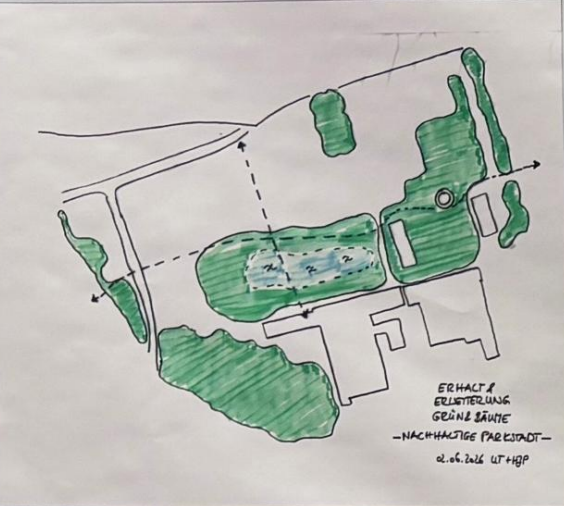
- Es ist unstrittig, dass die **denkmalgeschützten Gebäude** (Kesselhaus und Pförtnerhaus) bestehen bleiben und nach Möglichkeit einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Das Ziel sei jedoch zu allgemein formuliert und müsse mit Blick auf weitere Bestandsgebäude (z.B. Technikum) geschärft werden.

- 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 Muss... aber Bäume, eine Allee, ein Baumstumpf... können Platz einengen und auch ein See...

SEE + TIERGÄRGEI VS. NEUE BÄUME
→ ERSTERN ←
VERSCHATTUNG / KÜHLUNG

man gibt es eine Kompromisslösung unter Einbindung & Offenlegung des kanalisierten Baches, um eine naturnähere Lösung zu ermöglichen wie auch Planung der Maßnahmen abstimmen

Technikum für Kultur erhalten

Ich aber unter Denksicherung bestehende Lebensqualität

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

*nachhaltige Baustoffe
nachwachsend, regional & kreislauforientiert*

Nachhaltige PARKstadt

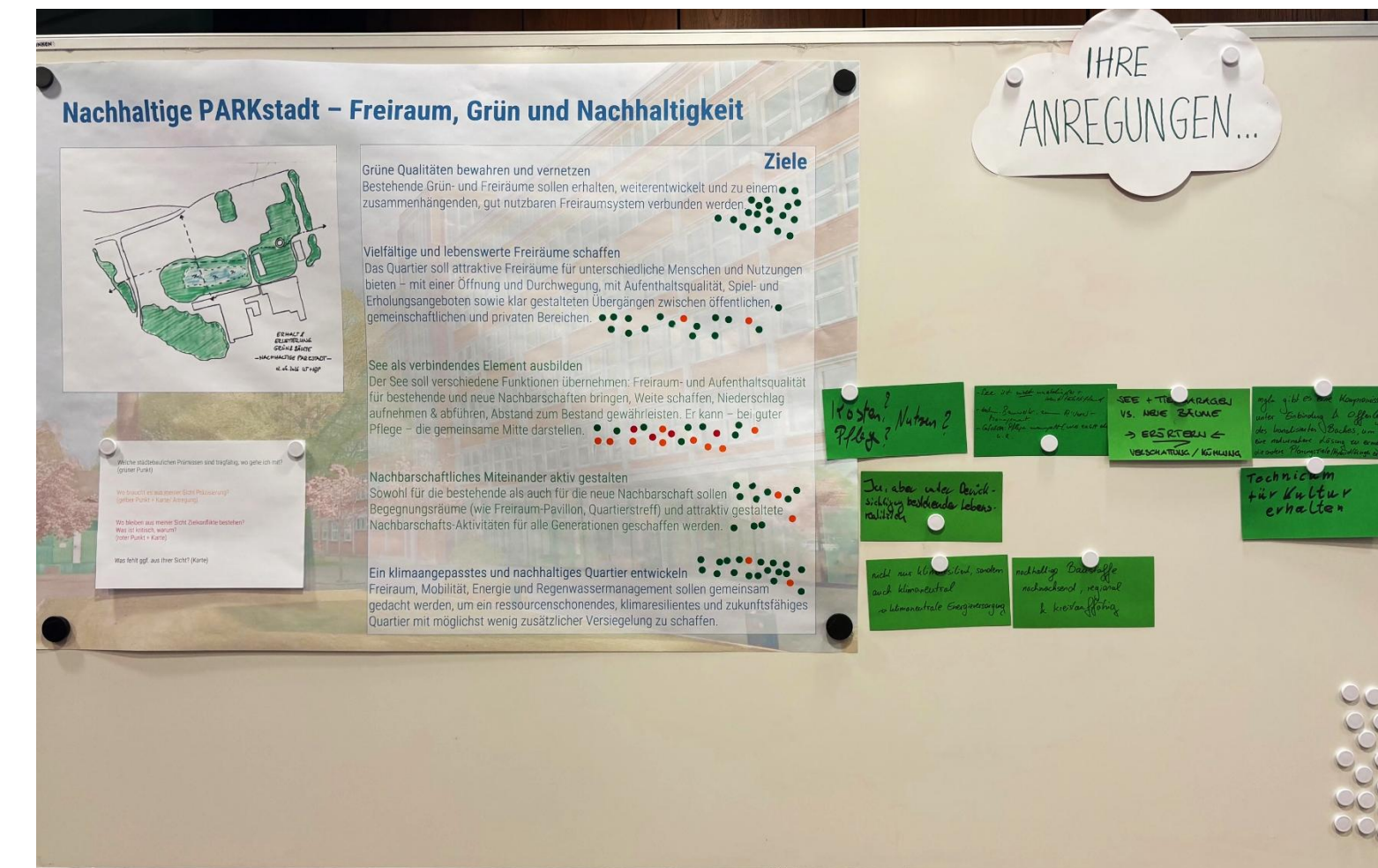
- See!? Identitätsmerkmal?
 - ↳ Mithras an der Ruhr braucht (erst) keinen weiteren See...
 - ↳ wenn ja, muss er funktionieren! und Aufenthaltsqualitäten mitbringen (ohne Umzäunung)
 - ↳ nachhaltig? versiegeltes Bauwerk mit Beton in der Erde! → sollte nicht als „Kompensation“ gewertet werden
- Offenlegung 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.

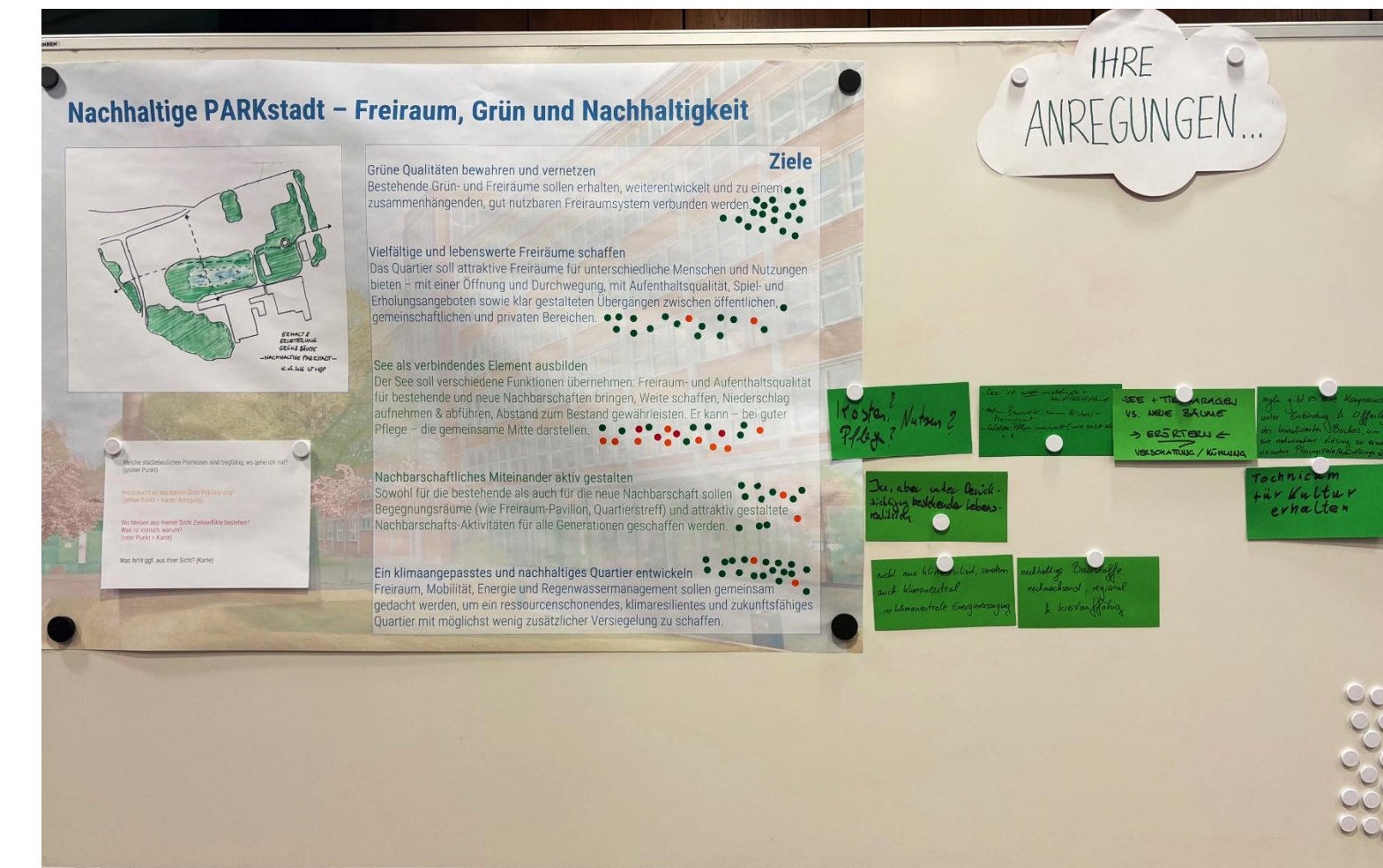
Große Übereinstimmung besteht zudem darin, **attraktive Freiräume mit Aufenthaltsqualität und verschiedenen Funktionen** (Spiel, Sport, Erholung etc.) zu entwickeln.



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,

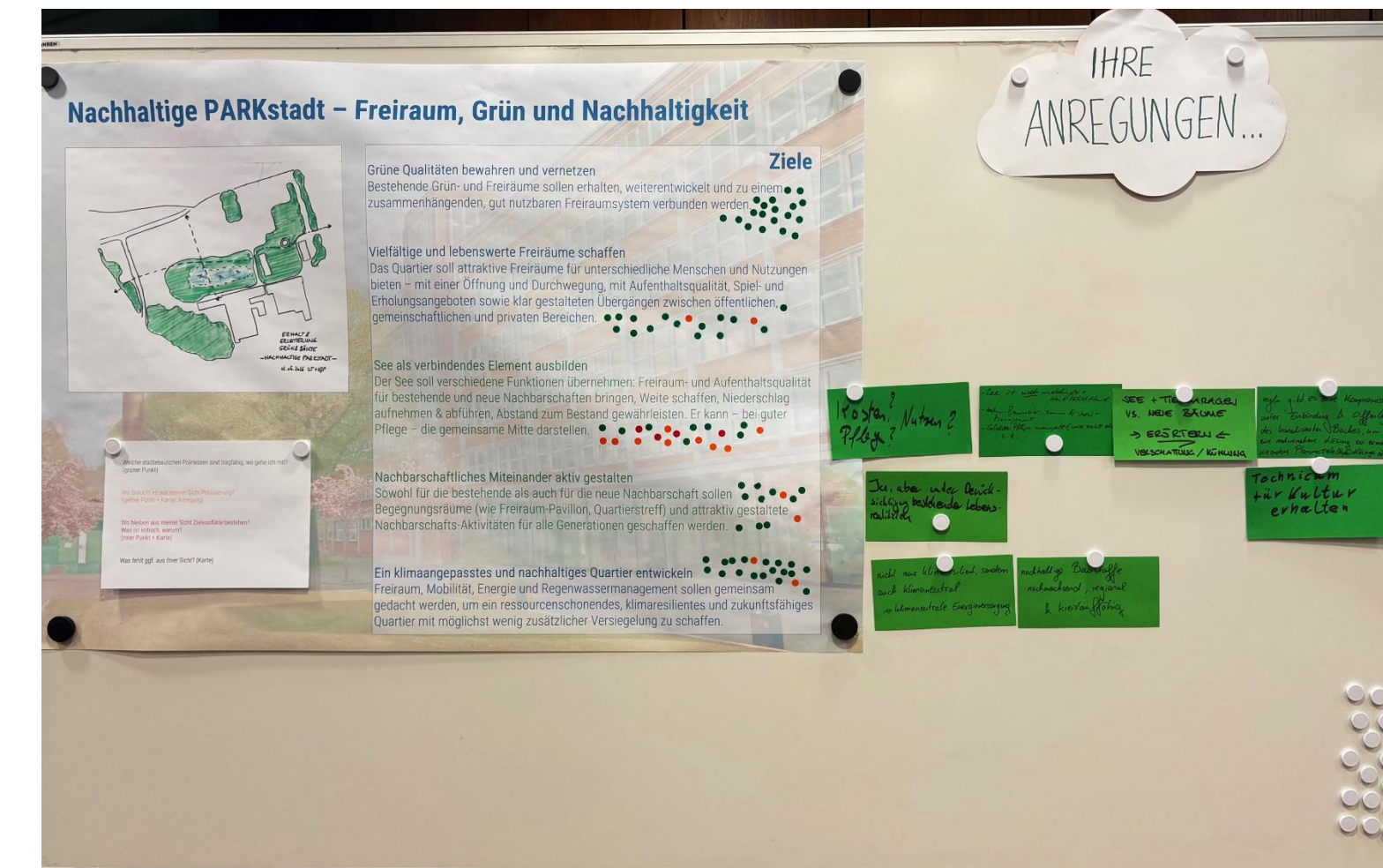
formulieren andere ihre Zweifel bzgl. **Kosten, Pflege & Nutzen** etc. Der

Erhalt des Technikums (z.B. zur kulturellen/ sozialen Nutzung) wird in

diesem Zusammenhang thematisiert.

- Es wird angeregt zu prüfen, inwiefern der unterirdische, kanalisierte

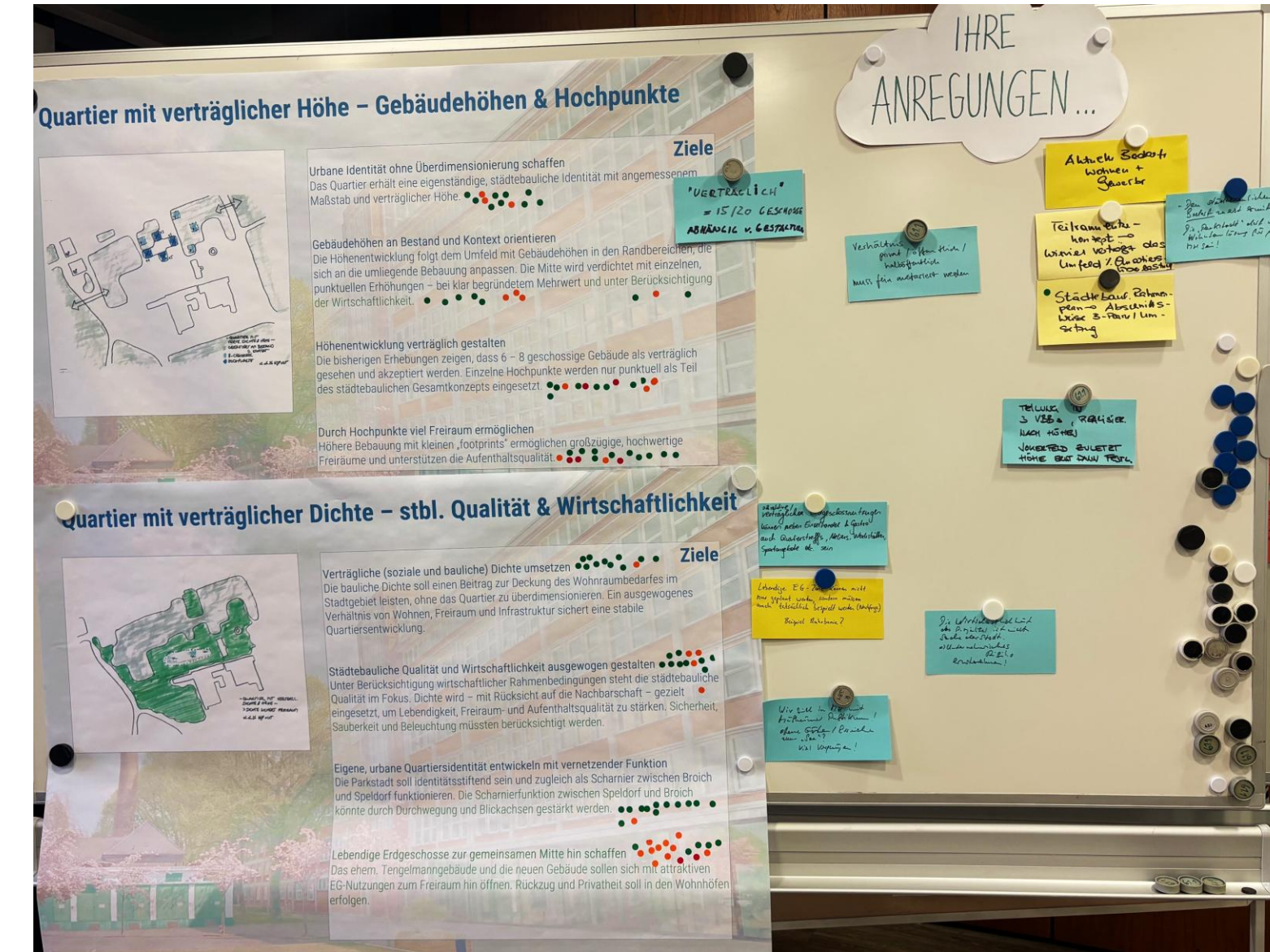
Bachlauf naturnah freigelegt und integriert werden könnte.



Auswertung & offene Spannungslinien – Verträgliche Höhe & Dichte

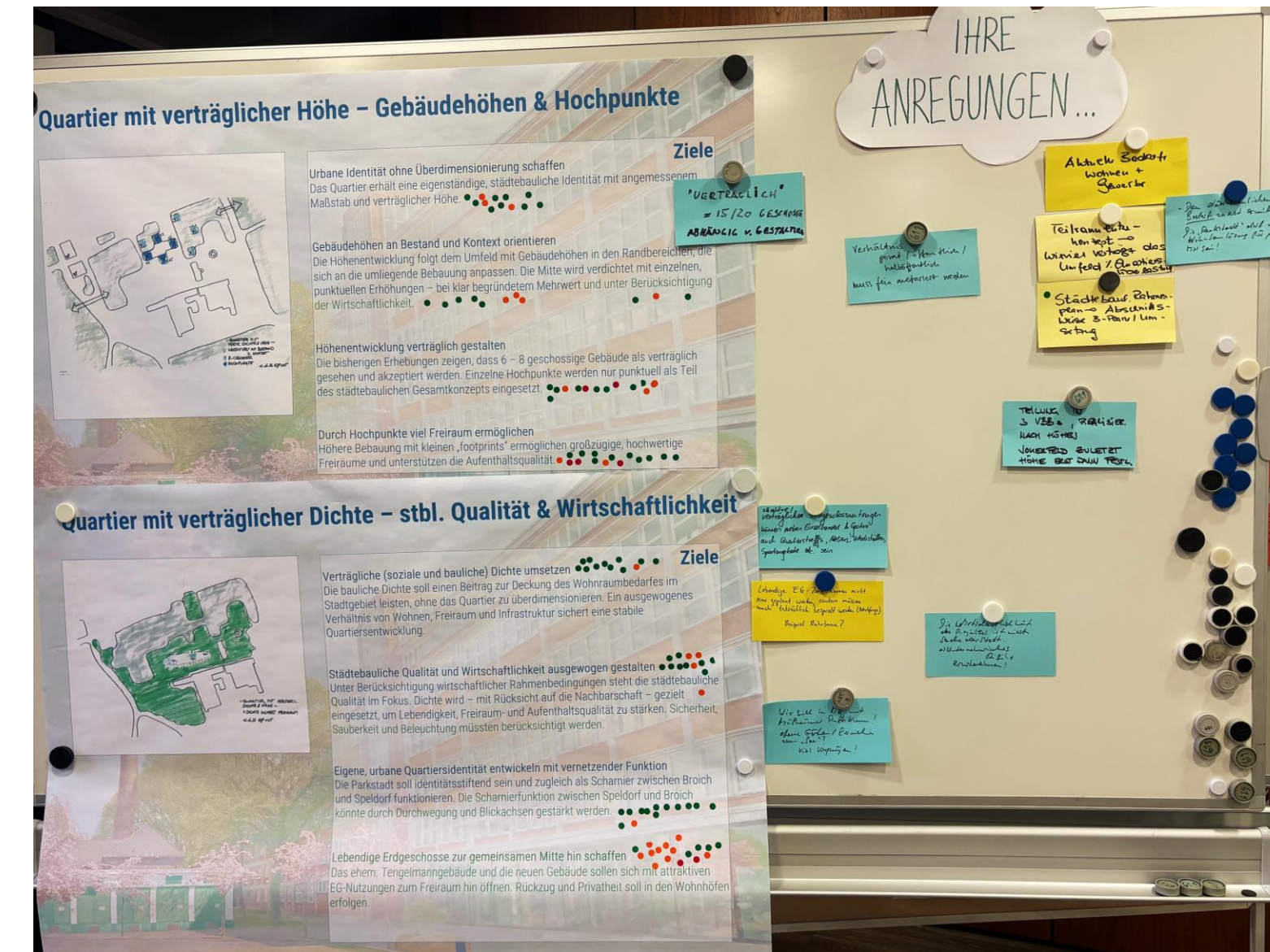
- Grundsätzlich wird die **Entwicklung des Quartiers mit städtebaulicher Qualität** befürwortet. Dieses Quartier soll eine **eigene Identität** erhalten (auch durch architektonische Qualität, Merkmal ‚Klimaquartier‘ o.ä.) – ob der **See wirklich identitätsstiftend** ist, sei nochmal zu prüfen.

- 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‘.

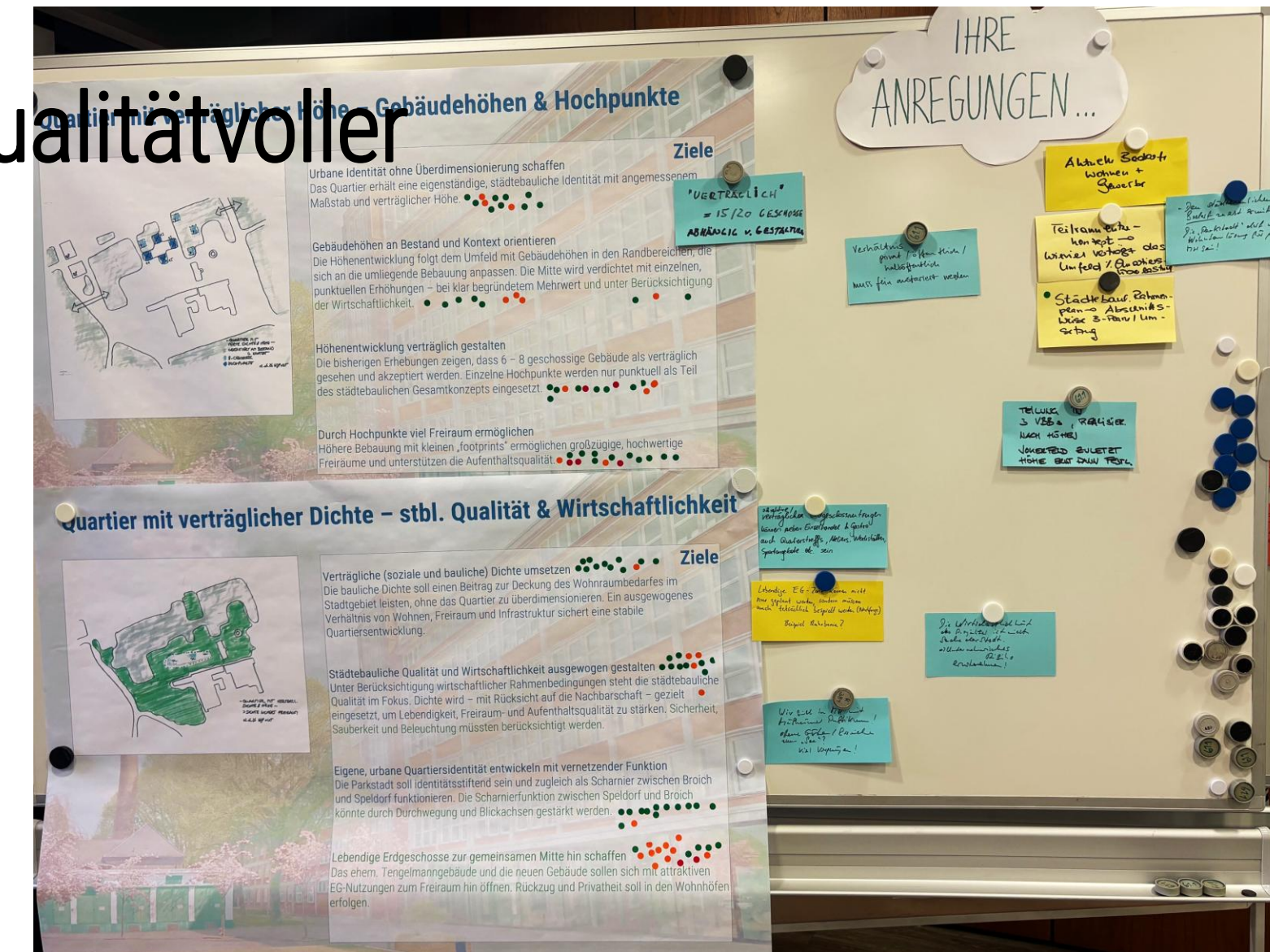


Auswertung & offene Spannungslinien – Verträgliche Höhe & Dichte

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

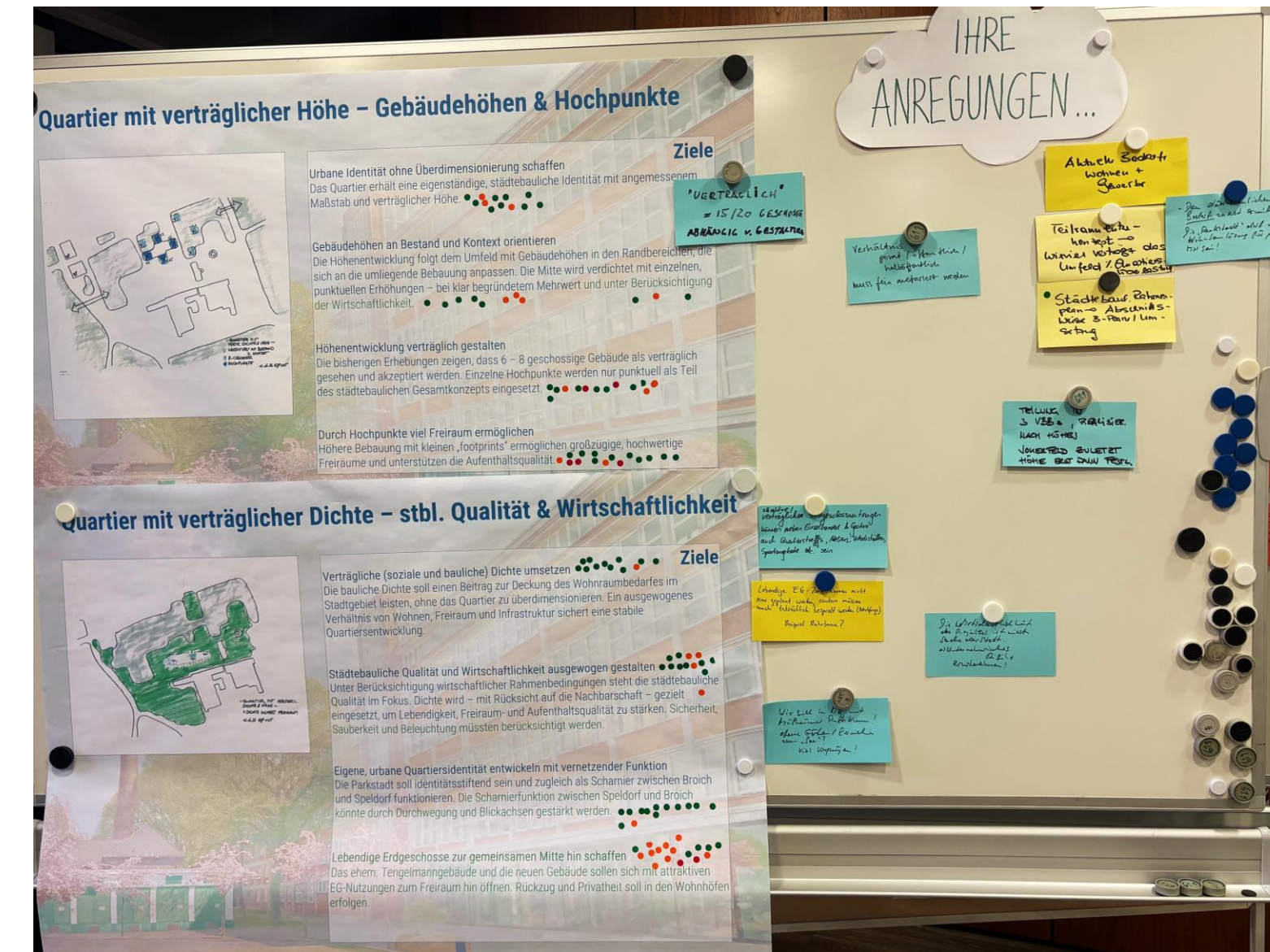
- Zu den Erdgeschosszonen werden weitere Nutzungsideen eingebracht (Ateliers, Sportangebote, Quartierstreffe etc.). Hier wird angeregt, flexible Nutzungen zu ermöglichen, um auf die tatsächliche Nachfrage reagieren zu können.

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



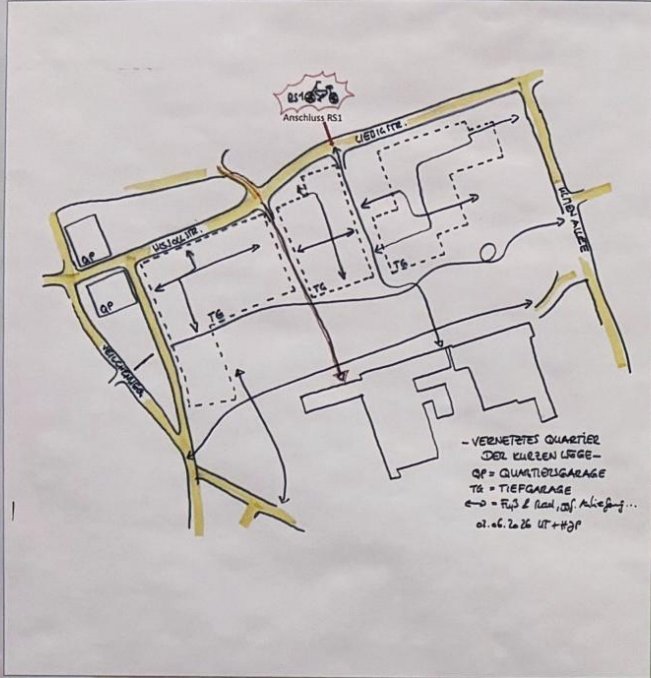
Auswertung & offene Spannungslinien – Verträgliche Höhe & Dichte

- 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 (vorhabenbezogenen) 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
Q2: TIEFGARAGE
Q3: R2 & R3 auf A10
et. 10.10.17 + 17.10.17

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).

IHRE ANREGUNGEN...

Die Straßenbahnbindung zur Entlastung des Verkehrs auf A10 & für besseren Modal Split nicht vergessen

Neue Wohnfläche, 8,5m

V-Belastung reduzieren? Keine Überdimensionierung von Quartier, sondern eine Belastung - mit!

Weniger Verkehr, sondern weniger Tief- oder Tiefgaragen!

Tiefgarage? Hochgarage?

Baustellenverkehr darf sich nicht negativ auswirken

VERTEILUNG STRUKTUR VON STELLPLÄTZEN ZEICHNEN -> SICHERSTELLEN

So schon fast 100% umsetzen, aber noch kann man reagieren!

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)

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 bzw. Quartier mit Alltagsnutzungen in EGs
etappenweise Realisierung

Entwicklung des Sees
Pflege des Quartiers

„Verträgliche“ Dichte

4 Hochpunkte im Jokerfeld

Verkehrsbelastung während der Baustellenphase

Parken/ ruhender Verkehr

Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage



Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage

Empfehlungen

- Parkraumbewirtschaftungs-konzept (heute bis Realisierung) scharfgestellt für die Parkstadt
 - > Kommunikation!
- Bau Logistik als Teil des 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, Projekt etc.)
 - > 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 ausgenutzt werden
 - > erlaubt schrittweise Entwicklung

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?

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.

Erörterung entlang der Spannungslinien



Ausblick – Wie geht's weiter?



Weitere Informationen zum Projekt:



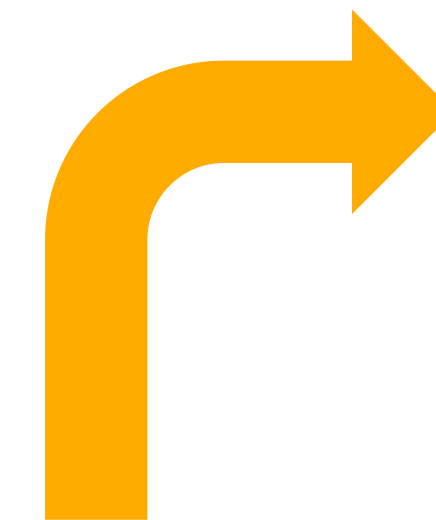
[Aktuell](#) [Rathaus ▾](#) [Leben in Mülheim ▾](#) [Stadtraum ▾](#) [Kultur ▾](#) [Serviceportal](#) 

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



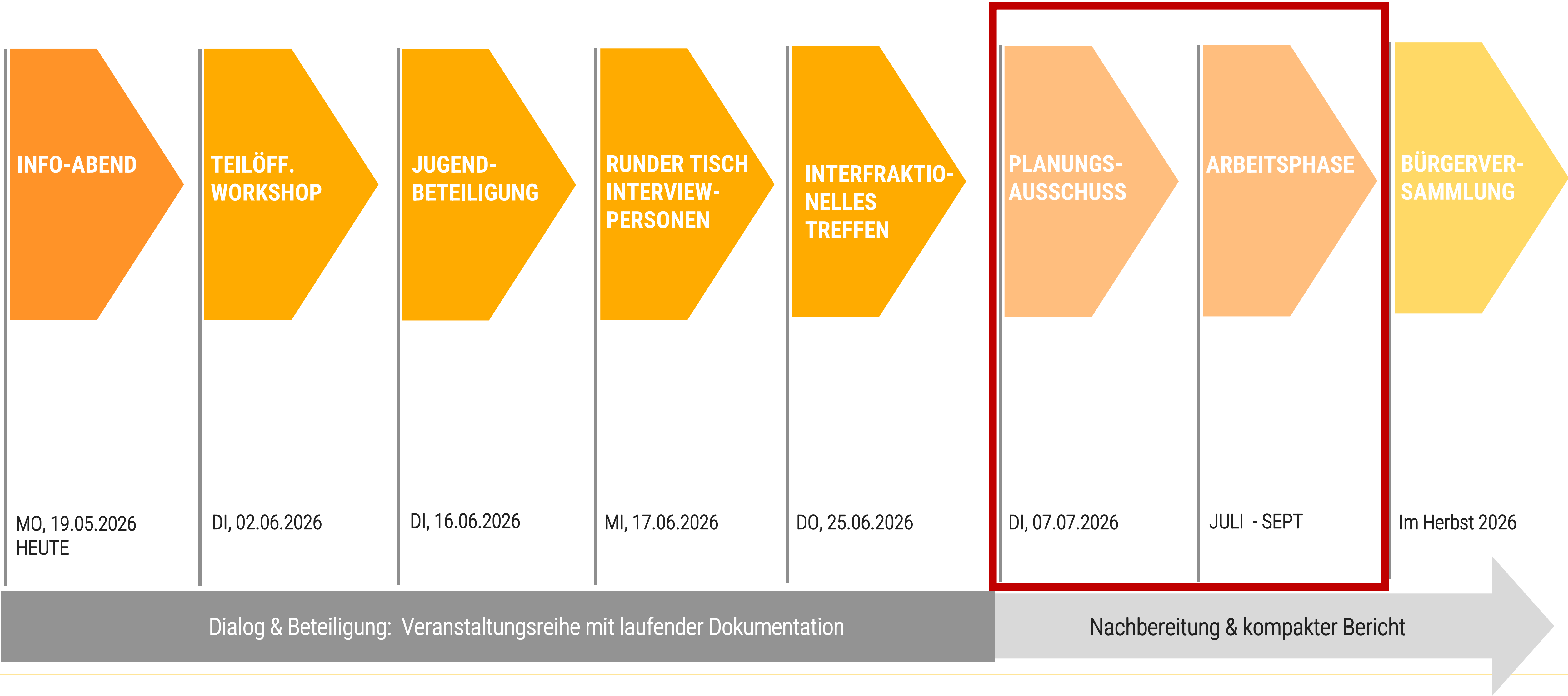
© Urbane Transformation/Thissen, 2026 | Stadt Mülheim an der Ruhr

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!