

Wie geht es weiter? Parkstadt Mülheim.

**Interfraktioneller Austausch
vom 25. Juni 2026**

DOKUMENTATION

BEGRÜSSUNG

Beigeordneter Felix Blasch

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

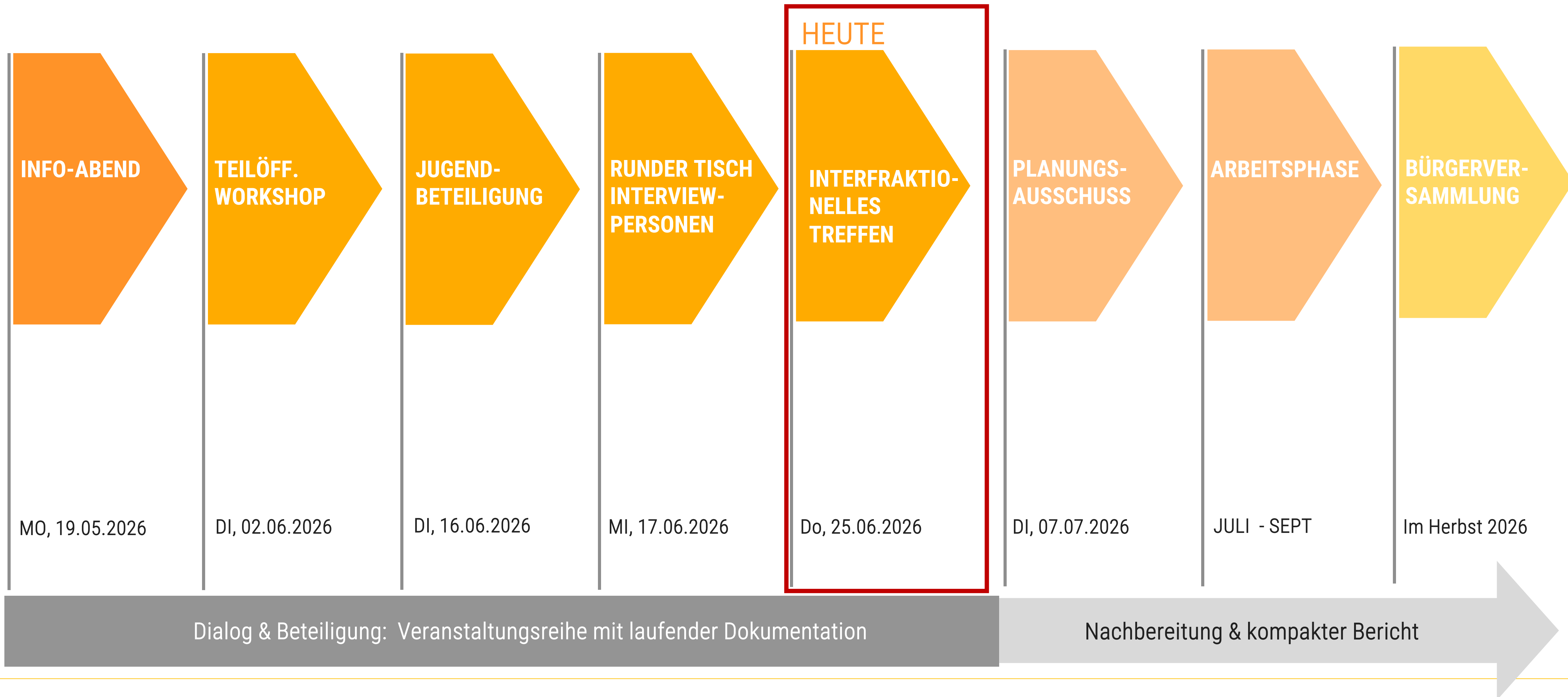


BEGRÜSSUNG

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



DIALOGPROZESS



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

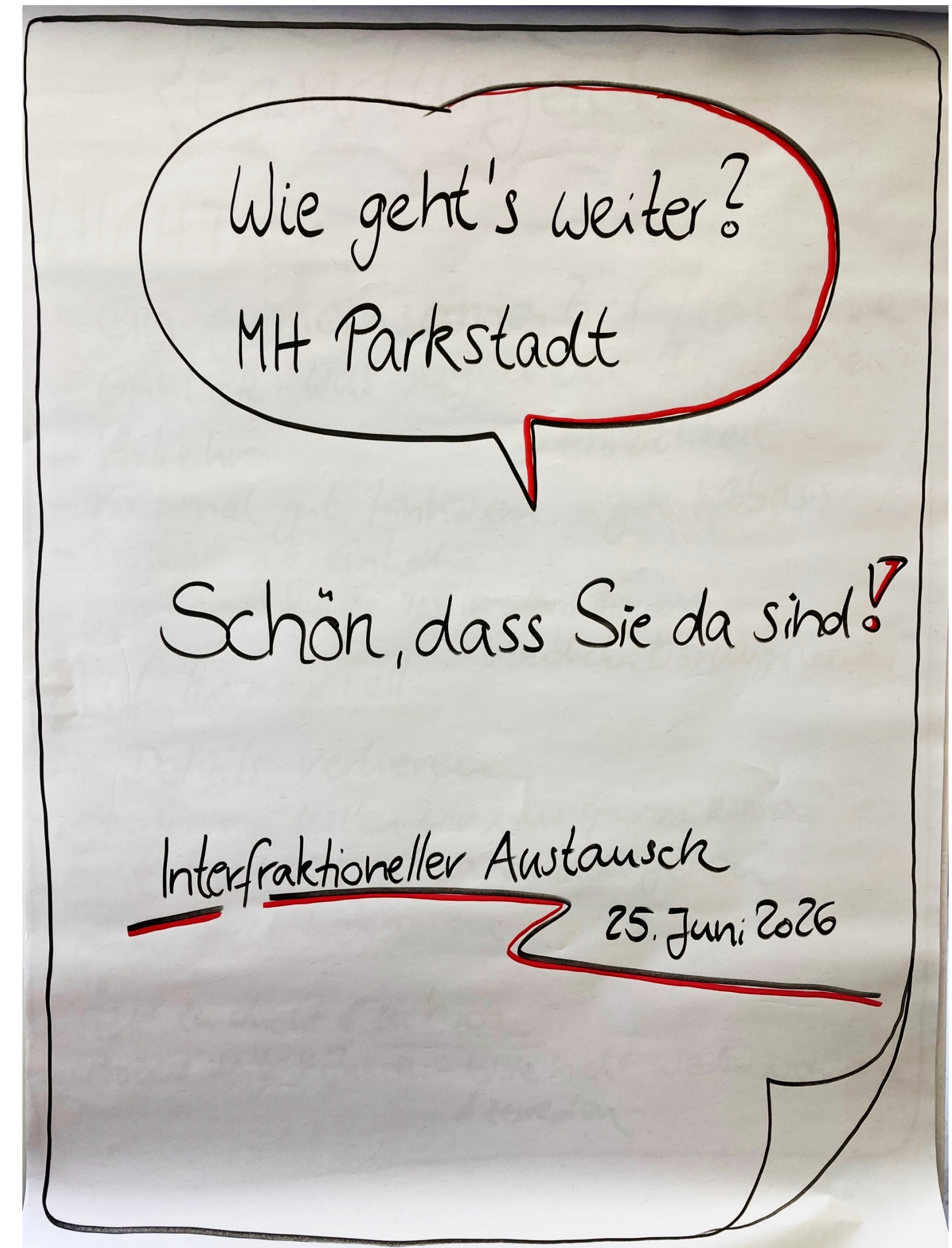
1) Name, Fraktion, Funktion

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...



VORSTELLUNGSRUNDE & ERWARTUNGS-/ZIELE-BLITZLICHT

Fraktionen:

_Ch. Küsters, CDU, Fraktionsvorsitzende/ Stadtverordnete

_E. Oesterwind, CDU, Bezirksbürgermeisterin BV 3

_S. Dodd, SPD, Bezirksvertreterin BV 3

_F. Bender, SPD, Stadtverordneter

_P. Beitz, FDP/BAMH, Fraktionsvorsitzender/ Stadtverordneter

_Markus Schulz, FDF/BAMH, Stadtverordneter

_J. Licker, AfD, Stadtverordneter

_R. Rebbelmund, AfD, Bezirksvertreterin BV 3

Fraktionen:

- _T. Spohrs, Grüne, Fraktionsvorsitzender/ Stadtverordneter
- _N. Rose, Kreisgeschäftsführer
- _A. Hercher, Grüne, Stadtverordneter
- _L. Hallmann, Grüne, Stadtverordnete

Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr:

- _F. Blasch, Technischer Beigeordneter (Dez. IV)
- _A. Behringer, Leiter Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
- _S. Herbermann, Projektleiterin, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
- _L. Boehner, Verwaltungsmitarbeiterin Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

VORSTELLUNGSRUNDE & ERWARTUNGS-/ZIELE-BLITZLICHT

Erwartungen

WICHTIG:

- Ein gemeinsames Ziel / Leitlinie
- Einblick: Was sagen die Bürger:innen?
- Verkehr
- Ehrlichkeit
- nochmal gut hinhören
- gute Infobasis
- Projekt als Einheit
- gute Kompromisse zw. Investor & Bürgern
- Überblick, Klärungsflecken

Auf keinen Fall:

- in Details verlieren
- "den Termin hätten wir uns sparen können"
- nicht zerstritten auseinander gehen
- nicht nicht bebauen
- nicht zu dicht & zu hoch
- Prozess seit 4 Jahren - bitte nicht wieder von vorne & zereden

Gutes Ergebnis:

- weiterkommen
- Einblick - auch Jugend
- Knackpunkte unter die Lupe nehmen
- Hinweise für 7.7. erhalten
- Heute klären, was wir am 7.7. beschließen
- konstruktiv austauschen
- Meinungen übereinanderbringen
- gemeinsames Ergebnis erzielen
- heute Mehrwert mitnehmen
- Arbeitsaufträge für Verwaltung & Qualifizierung
- > gemeinsam eine Linie fahren

Einblicke & Erkenntnisse Dialogprozess

F. Thissen & R. Decker

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:

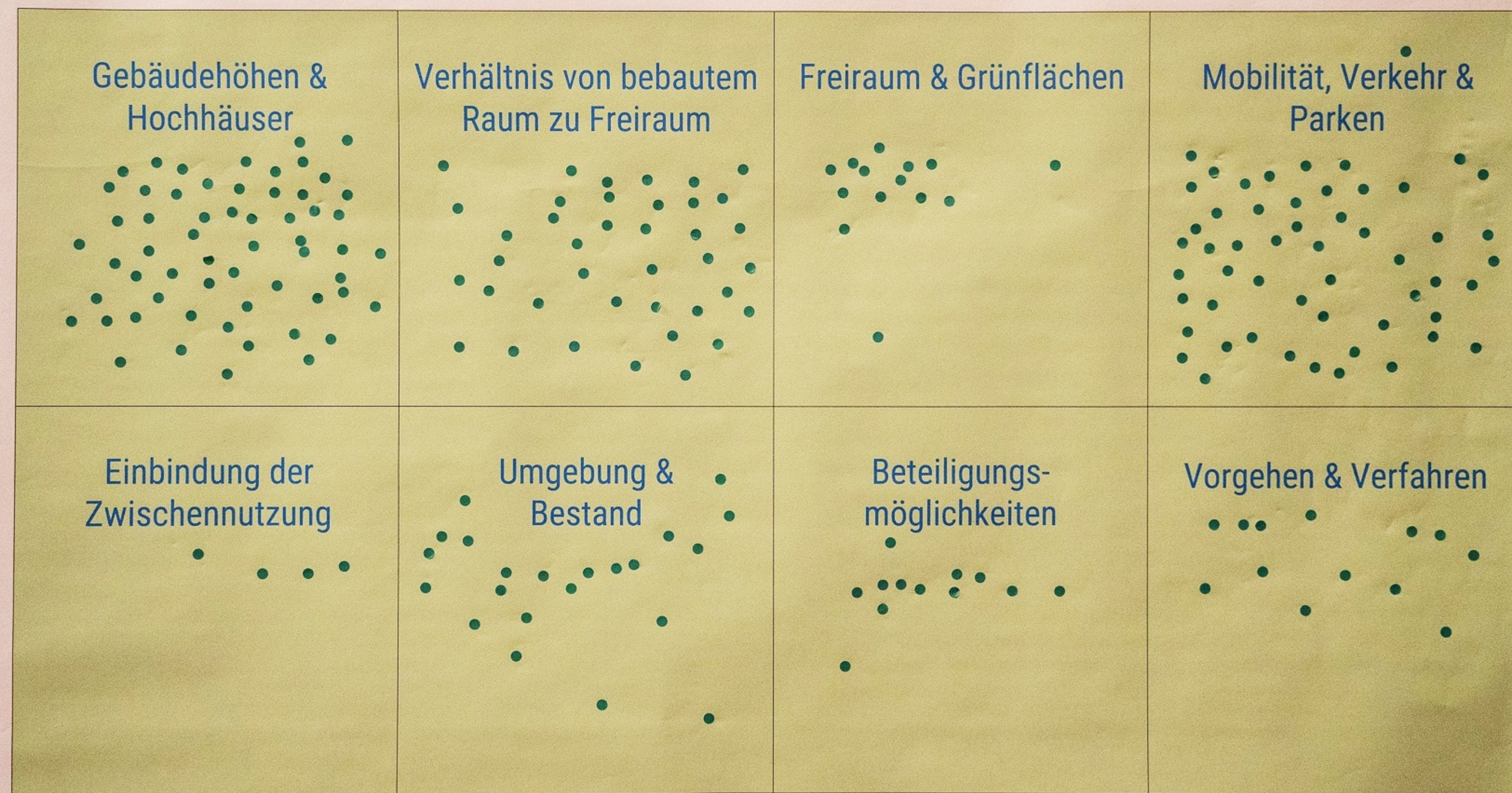
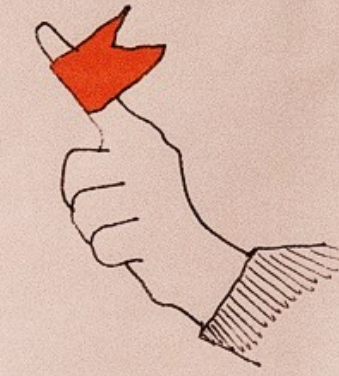
- Wohnen & Erdgeschossnutzungen
 - Zwischennutzungen & Technikum
 - Gebäudehöhen & Dichte
 - Freiraum & Grünstrukturen
 - Mobilität & Verkehr & Parken
 - Nachhaltigkeit & Klima
-
- Teilhabe & Dialog
 - Entwicklungsziele & Vision

ÖFFENTLICHER 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 geförderte 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 Genossenschaftler (außer MWB) 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 + Leibniz-Straße + Heerstraße (ehemals Lonsburg) ausgedehnt 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? Wie viele 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/schützen	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 Qualität von innen! - Schüsslenstadt - 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 Wann kein klimaresilientes 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.

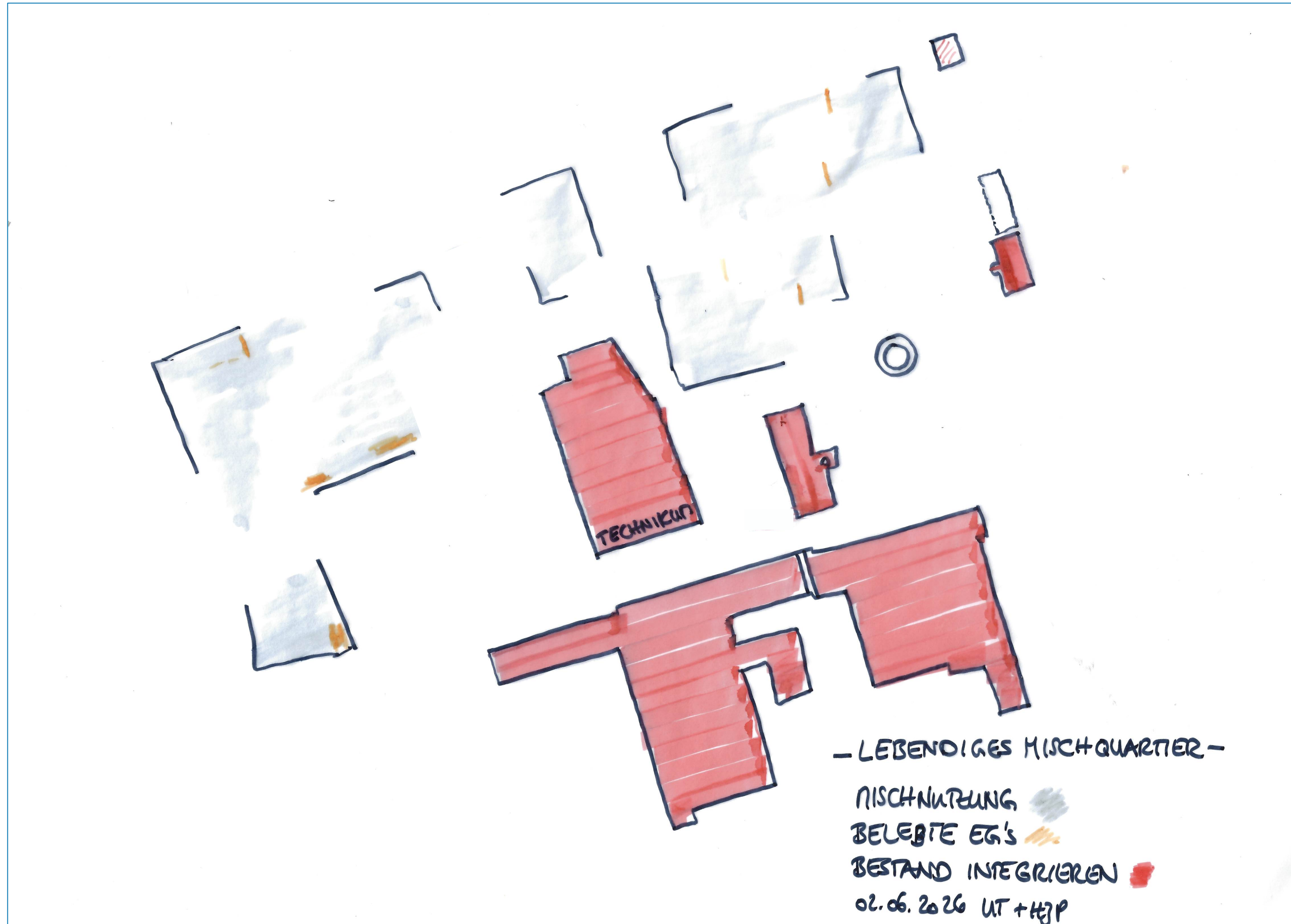
z.B. Cluster ‚Mobilität‘

Auswertung / Vorgehen

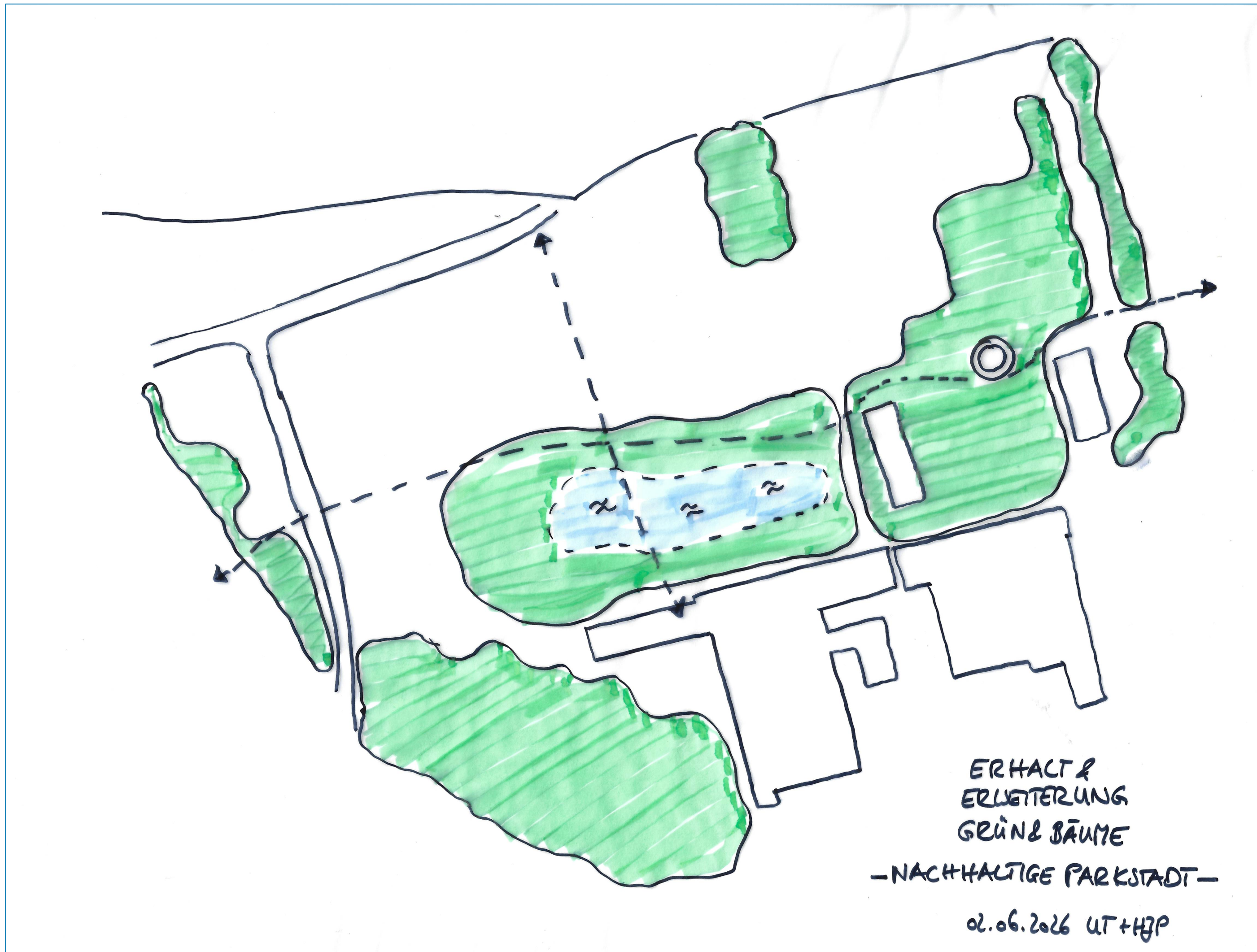


- > Clusterung der Anregungen und Hinweise
- > Qualitative Auswertung
- > Überführung in städtebauliche Prämissen
4 Themen im Fokus, mit je Piktogramm plus 4 – 5 Ziele

Lebendiges Mischquartier – Wohnen und weitere Nutzungen



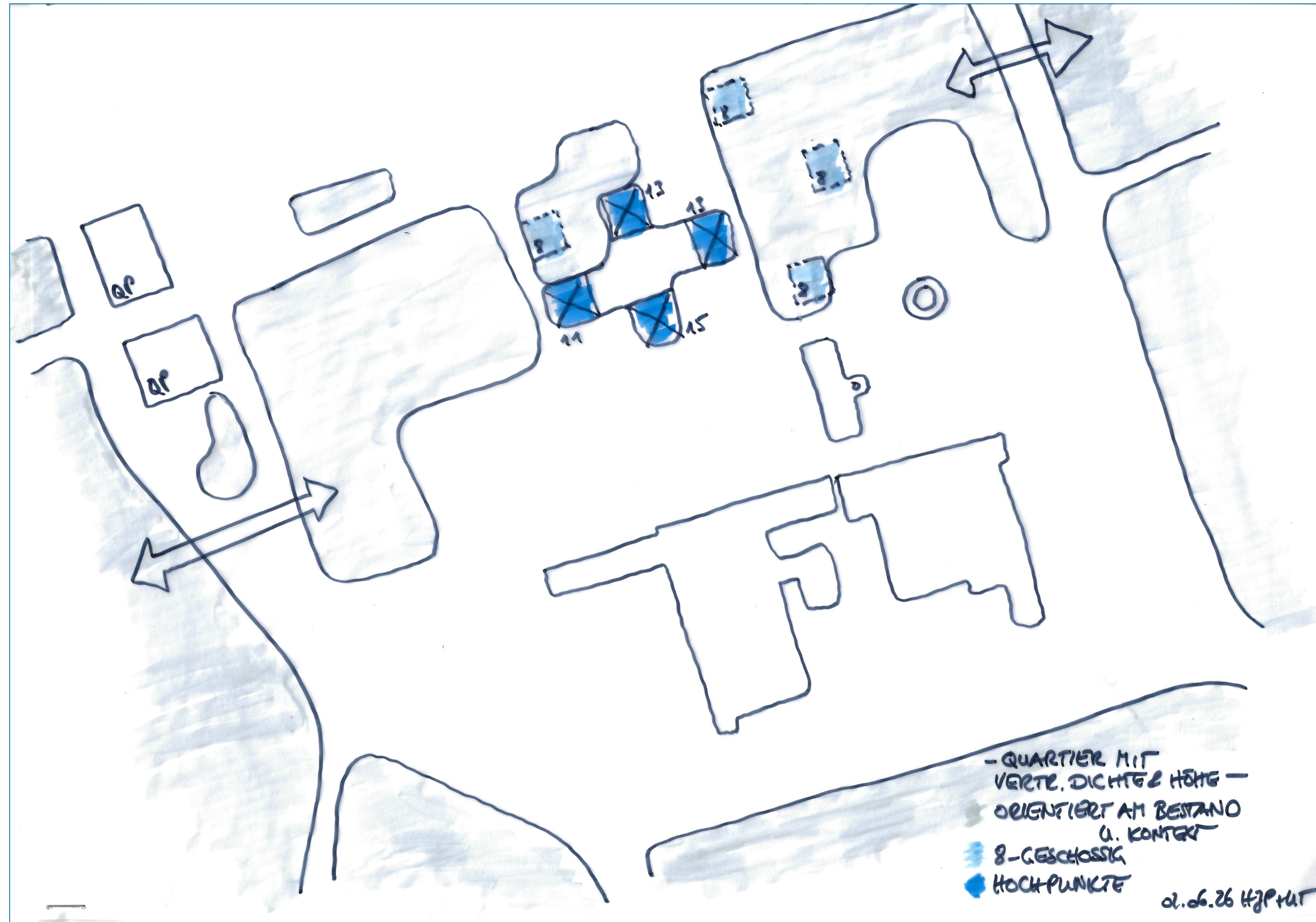
Nachhaltige PARKstadt – Freiraum, Grün und Nachhaltigkeit



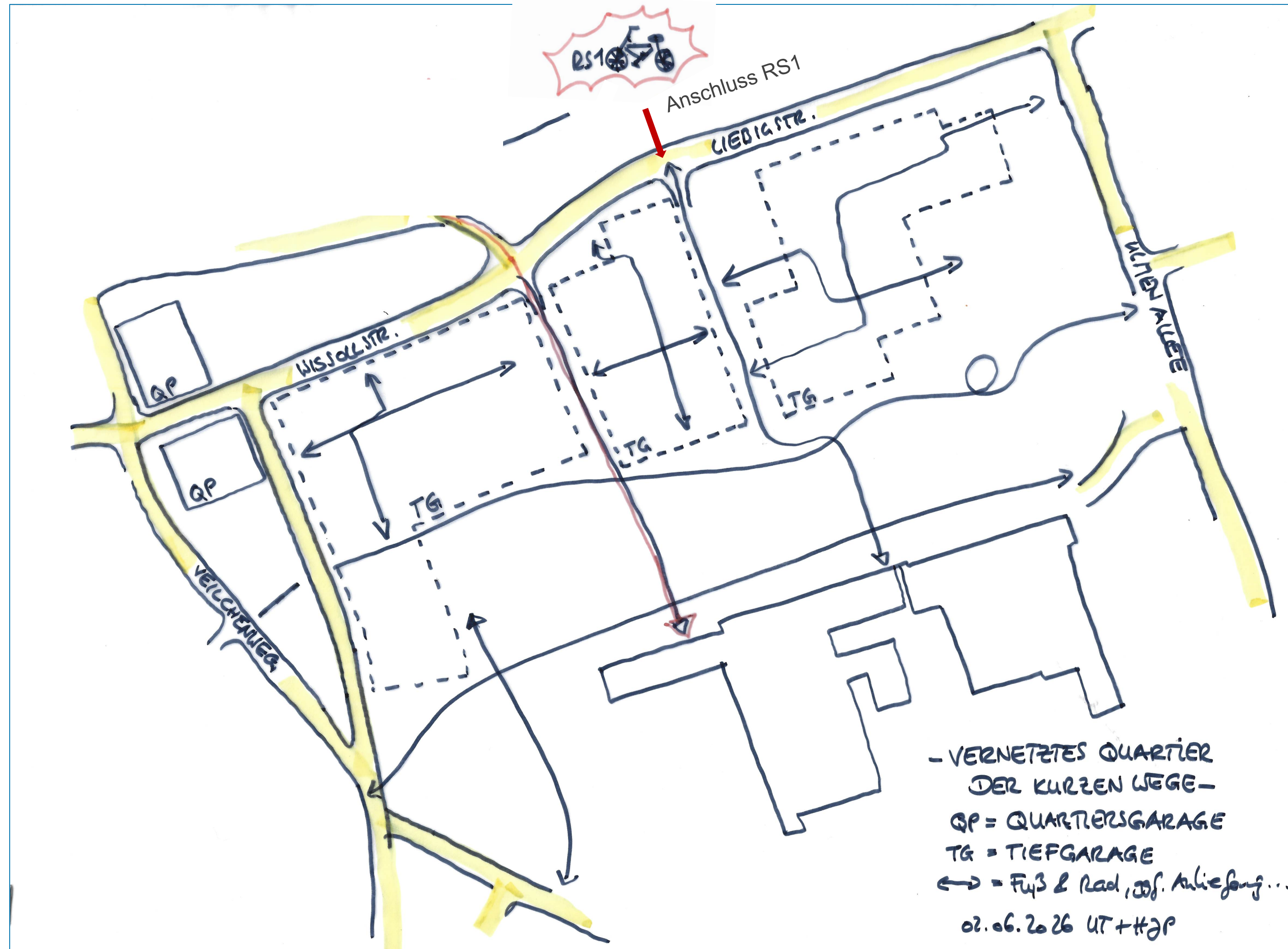
Quartier mit verträglicher Dichte – stbl. Qualität & Wirtschaftlichkeit



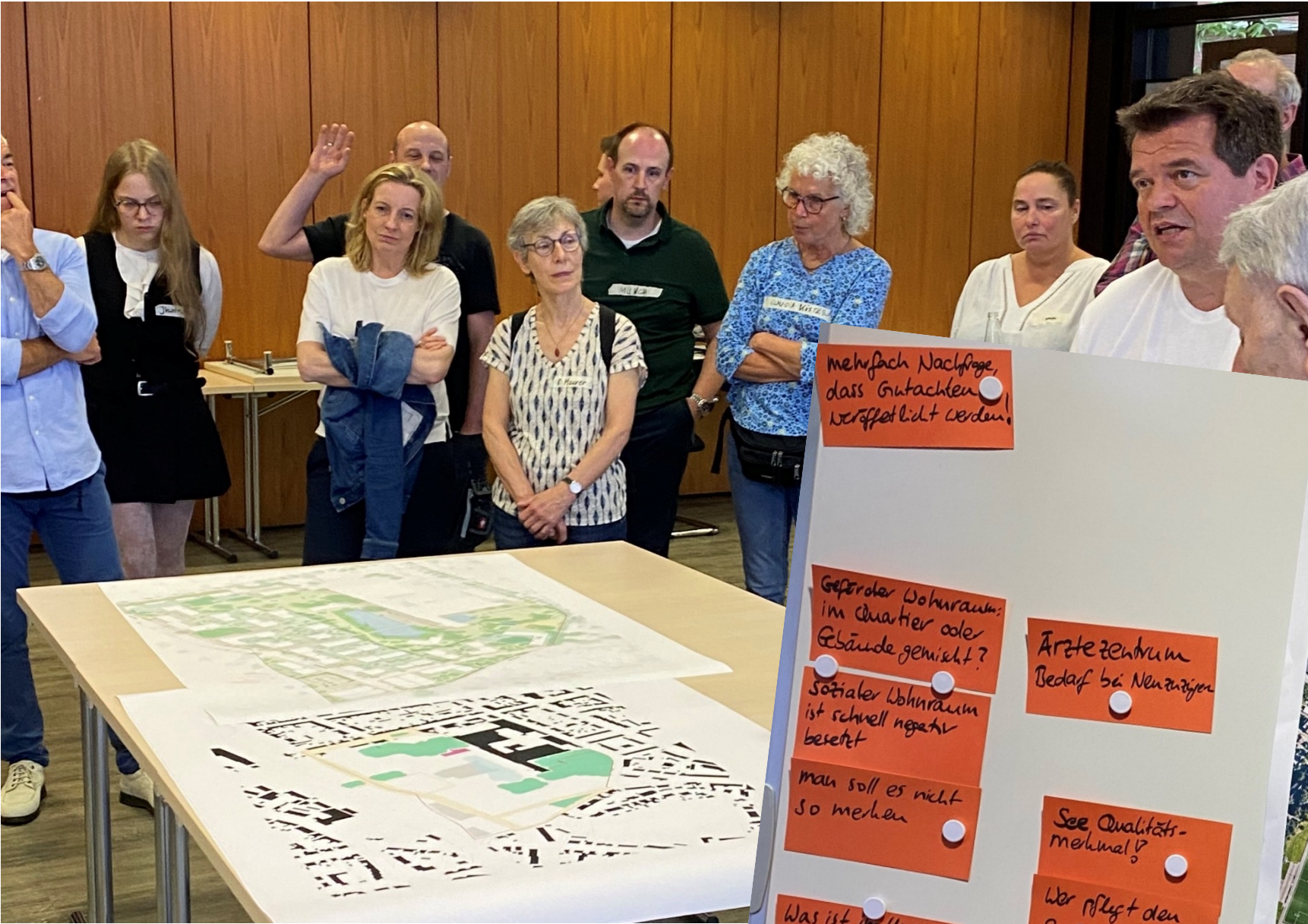
Quartier mit verträglicher Höhe – Gebäudehöhen & Hochpunkte



Vernetztes Quartier der kurzen Wege – Mobilität, Parken und Verkehr



Workshop mit Teilöffentlichkeit



vhw



Bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Menschen schaffen

Es sollen genügend Wohnungen für unterschiedliche Menschen entstehen – bedarfsgerecht, bezahlbar, gesamtstädtisch 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.

Workshop mit Jugend

Mentimeter

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.

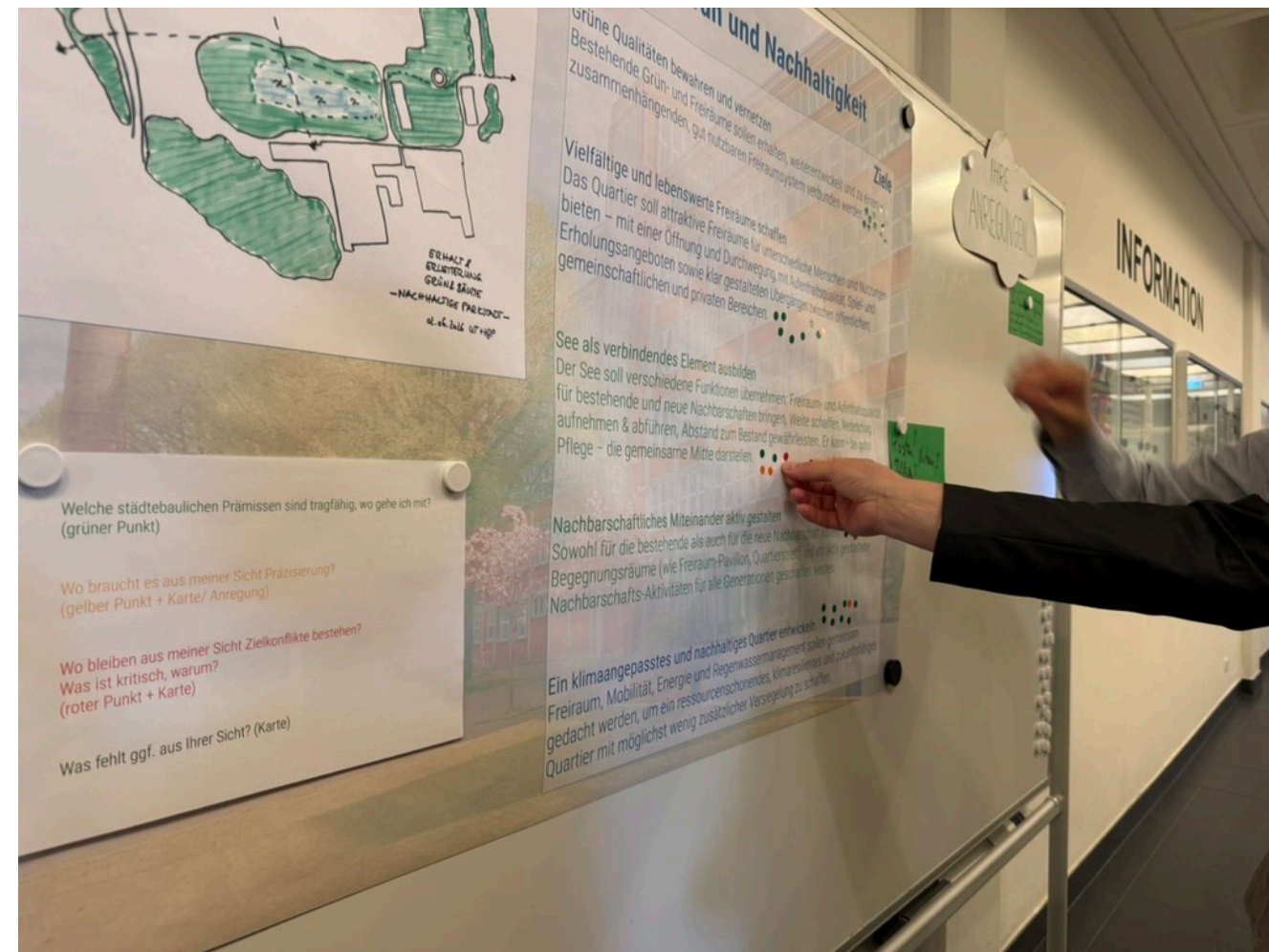
Vorhandenes sinnvoll nutzen und weiterentwickeln

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).

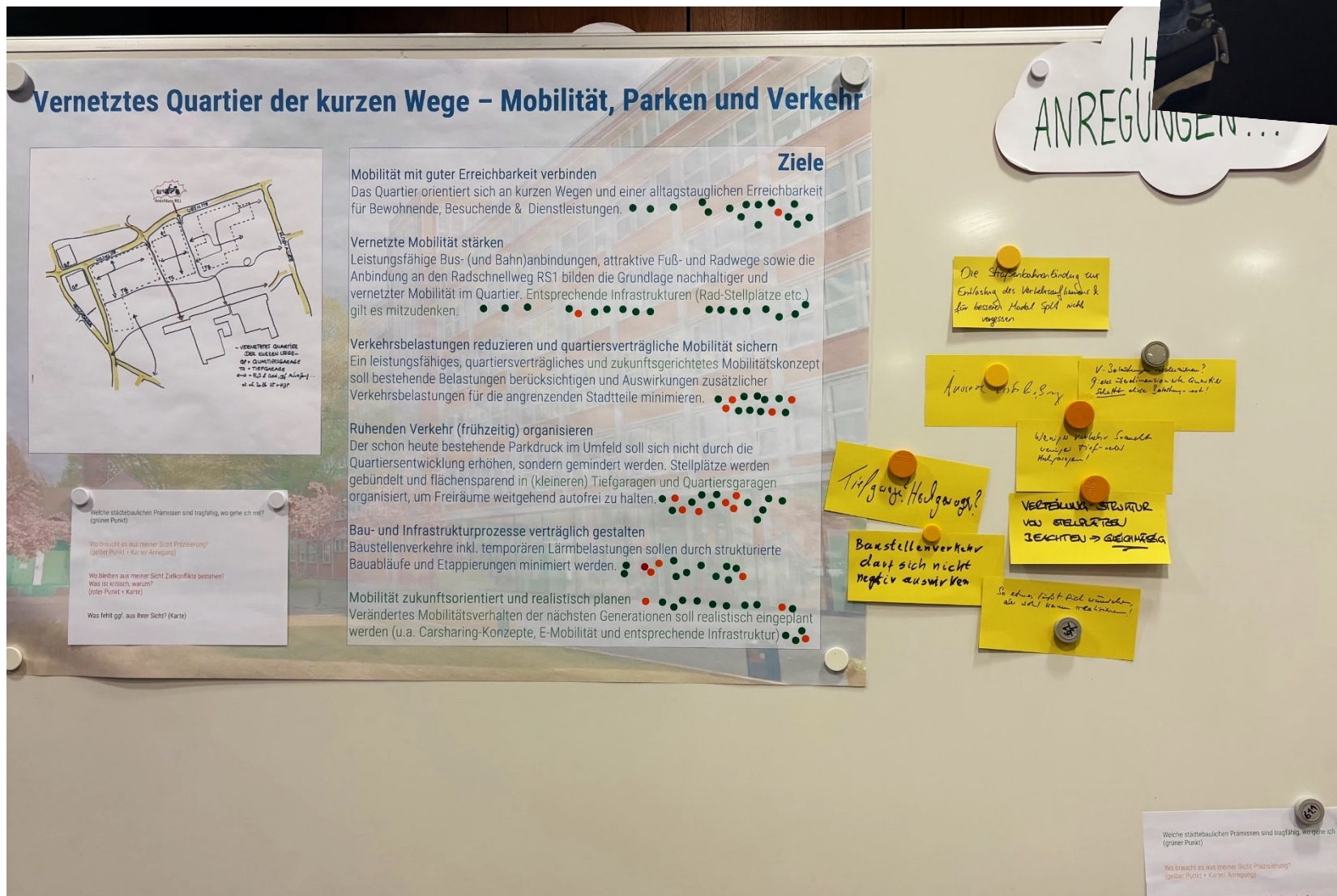
Das Quartier Schritt für Schritt entwickeln

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



v l w



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.“

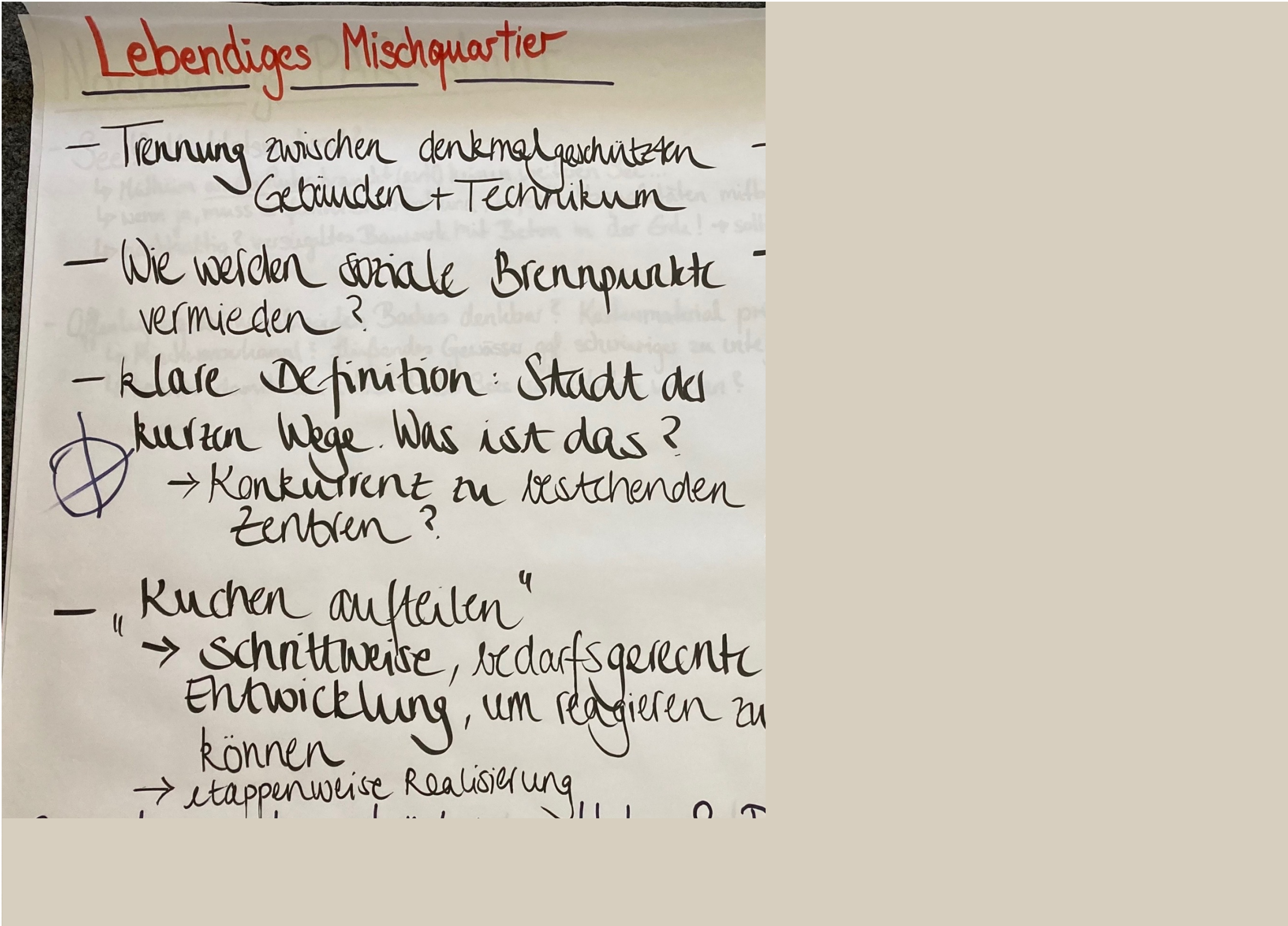
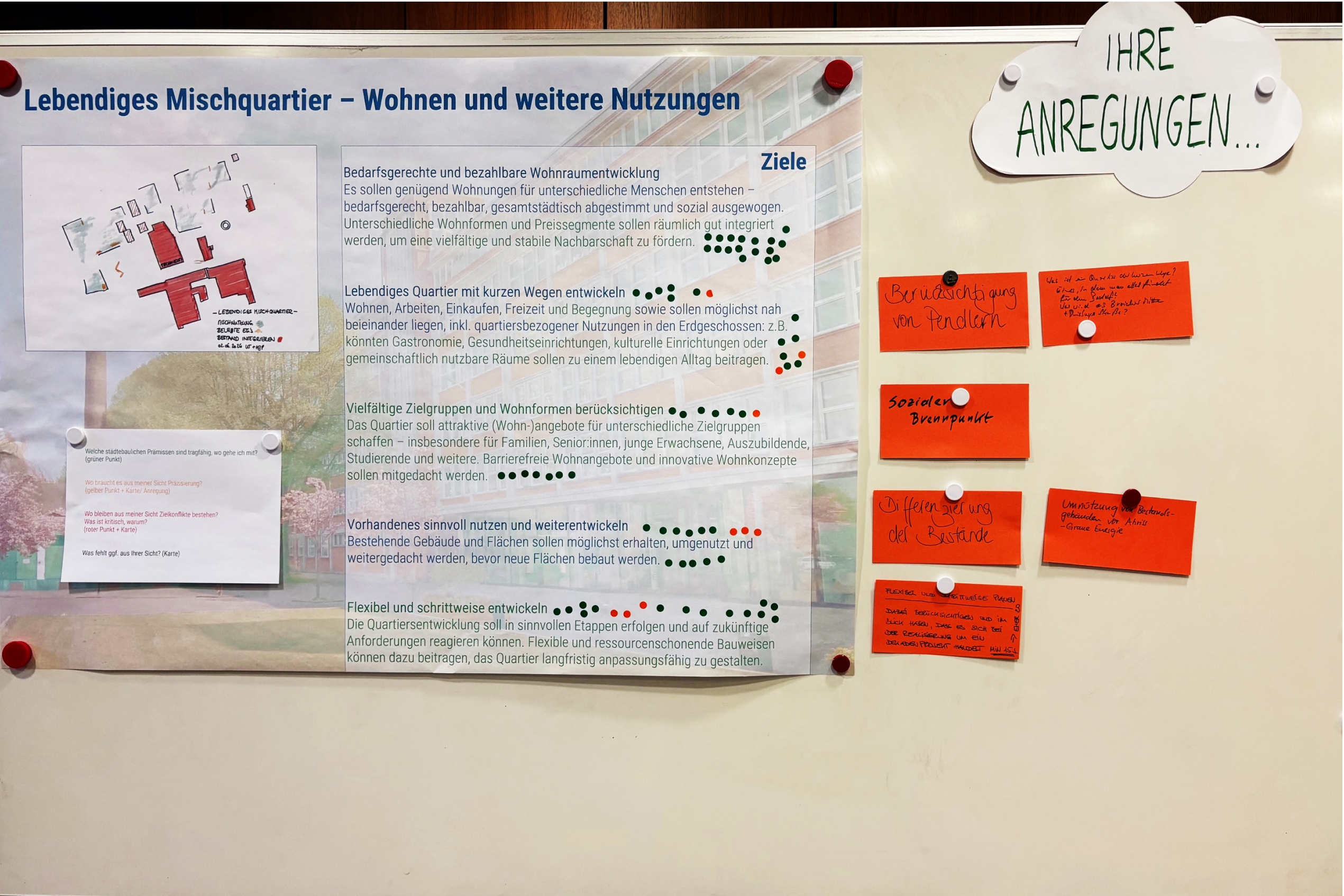
- Gleichzeitig habe man schon viel in das Projekt investiert, der Planungsstand sei schon weit fortgeschritten und die Zeit ein wichtiger Faktor.

>„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.

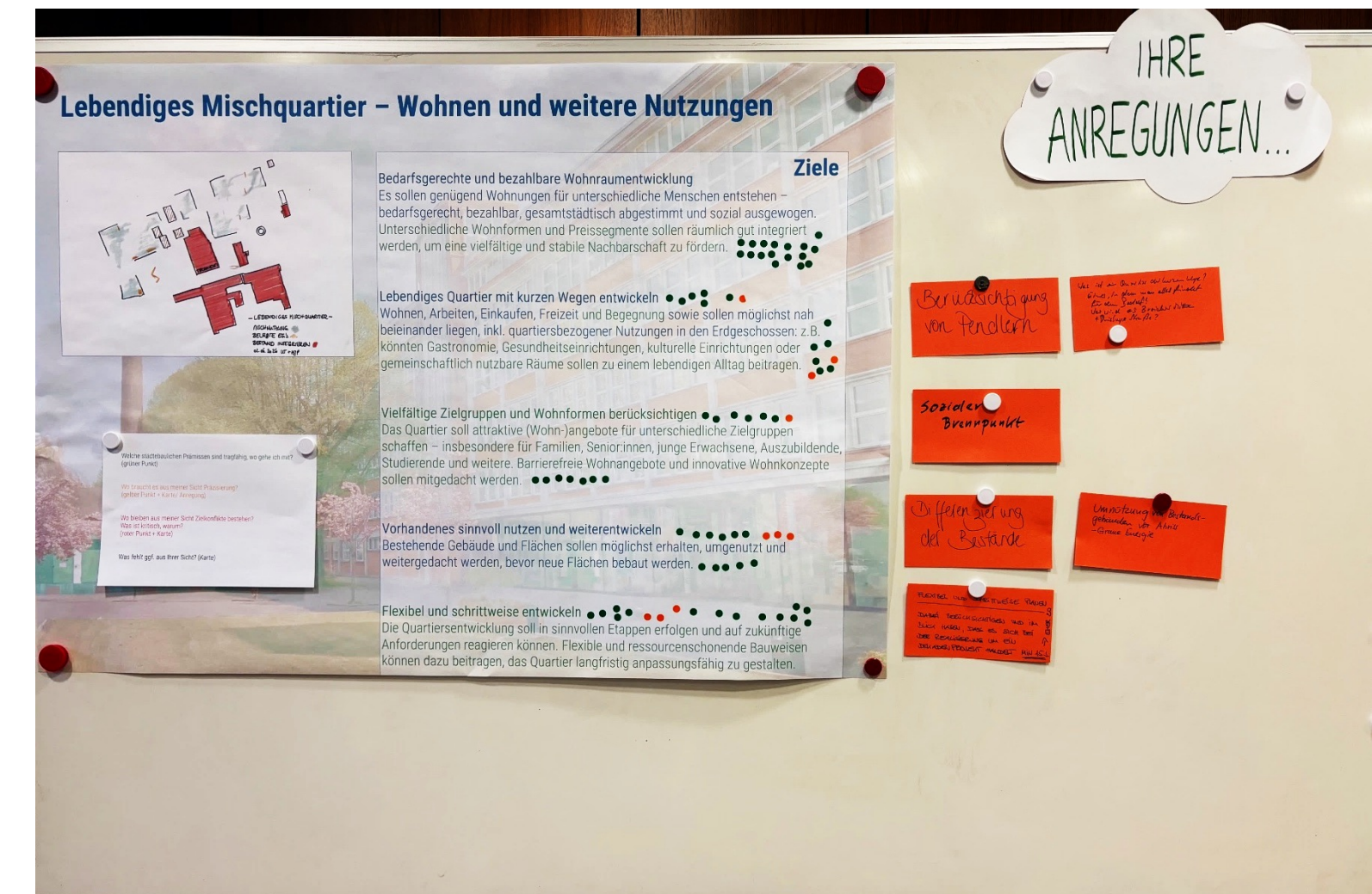
Auswertung & offene Spannungslinien – Lebendiges Mischquartier



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.

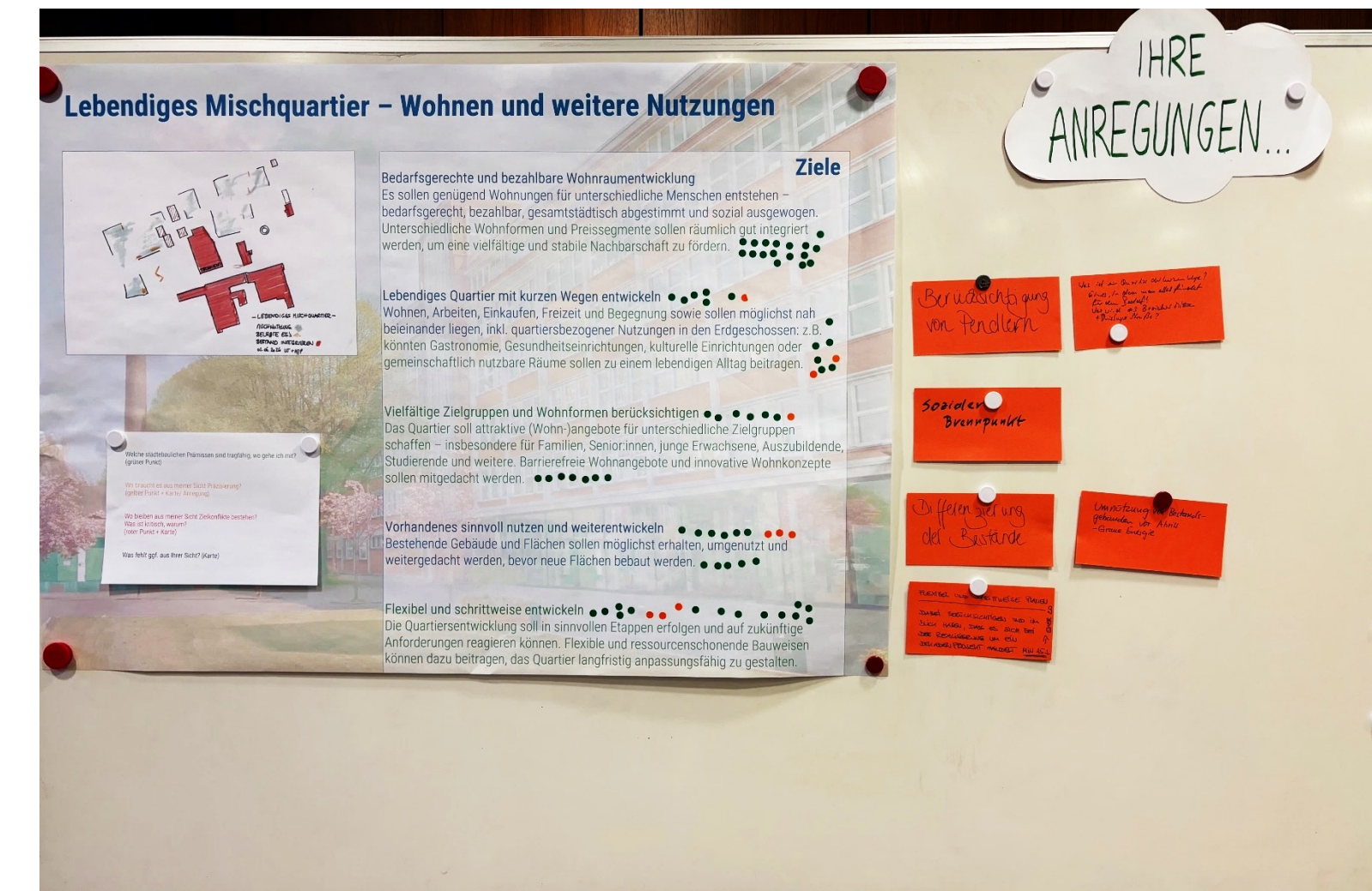
- Die Teilnehmenden können sich grundsätzlich auf eine **bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnraumentwicklung** für vielfältige Zielgruppen unter Berücksichtigung **verschiedener Wohnformen** verständigen. Der Entstehung eines sozialen Brennpunktes soll vorgebeugt werden.



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.

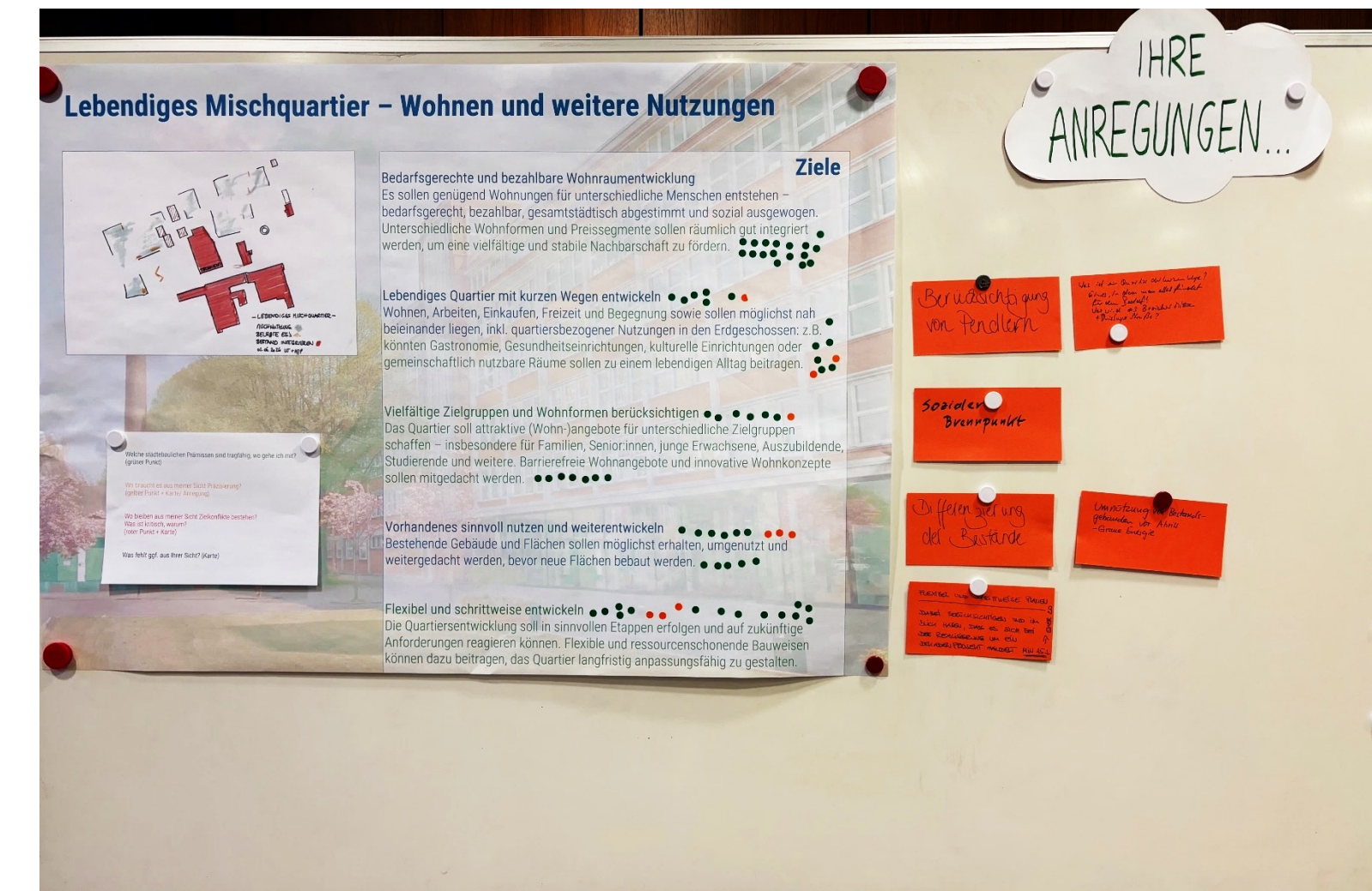
- Es müsste nicht alles in direkter Nähe erreichbar sein – das Ruhrgebiet lebe von seiner **Polyzentralität** und den Pendler:innen (s. auch Mobilität).



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 nutzbar... aber Bäume, Blumen, Wasser... können Platz einnehmen und auch ab...

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

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

Technikum für Kultur erhalten

...nicht nur klimaresilient, sondern auch klimaneutral... klimaneutrale Energieversorgung

...nachhaltige Baustoffe... nachwachsend, regional & kreislauffähig

...aber unter Berücksichtigung bestehender Lebensrealität

Nachhaltige PARKstadt

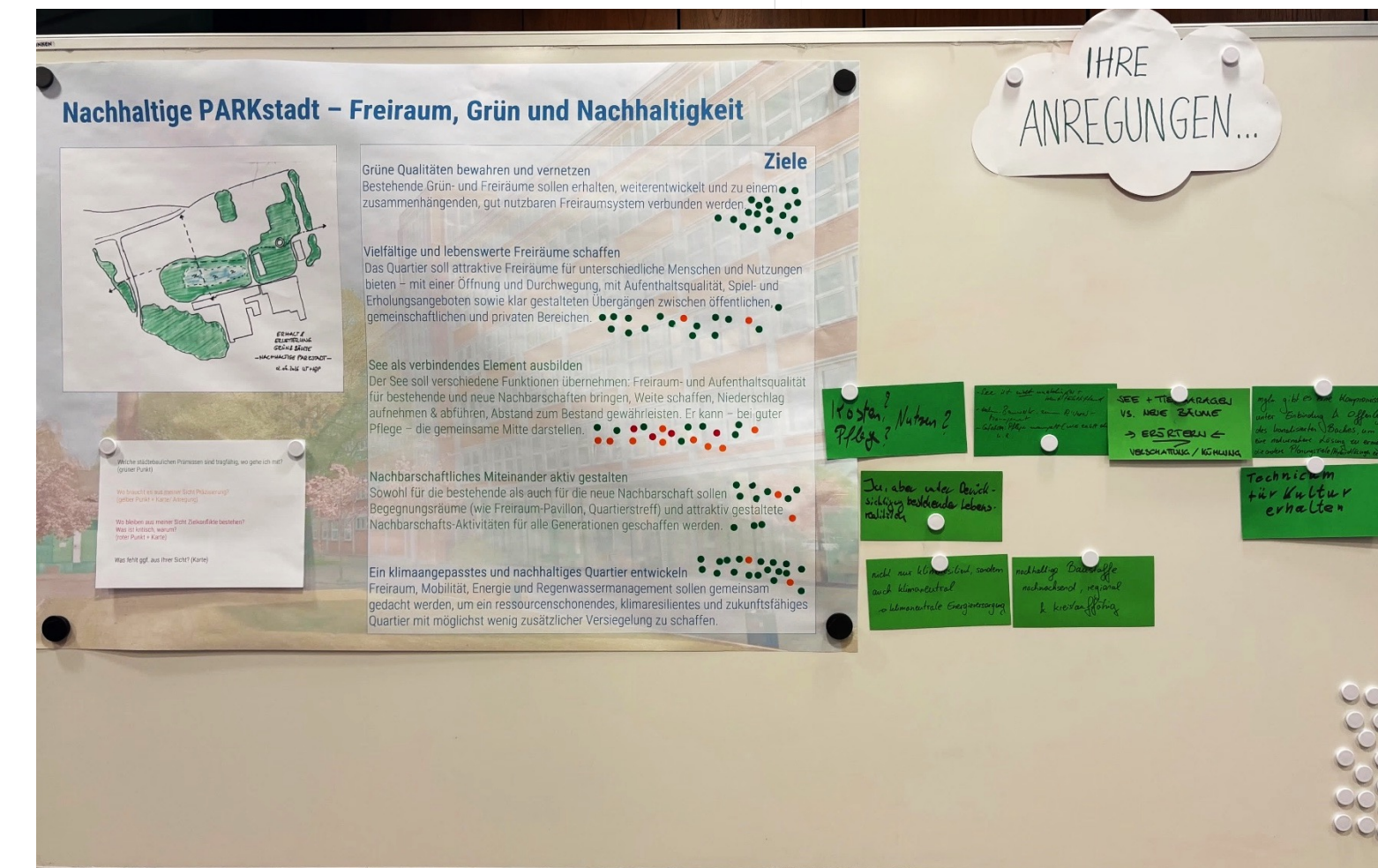
- See!? Identitätsmerkmal?
 - ↳ Mülheim an der Ruhr braucht (auch) keinen weiteren See...
 - ↳ wenn ja, muss er funktionieren! und Aufenthaltsqualitäten mitbringen (ohne Umzäunung)
 - ↳ nachhaltig? versiegeltes Bauwerk mit Beton in der Erde! → sollte nicht als „Kompensation“ gewertet werden
- Offenlegung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

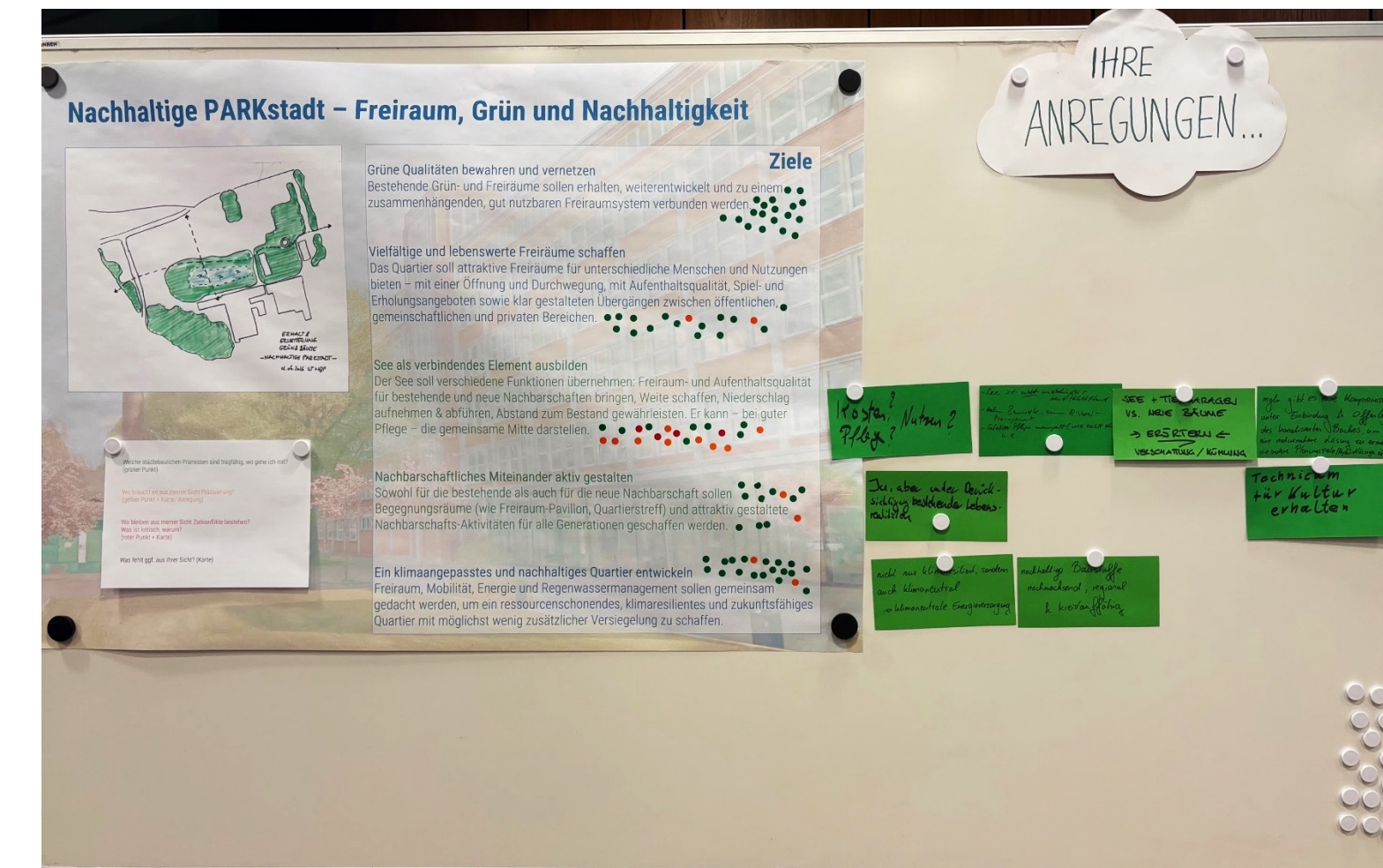
Große Übereinstimmung besteht zudem darin, attraktive Freiräume mit Aufenthaltsqualität und verschiedenen Funktionen (Spiel, Sport, Erholung etc.) zu entwickeln.



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

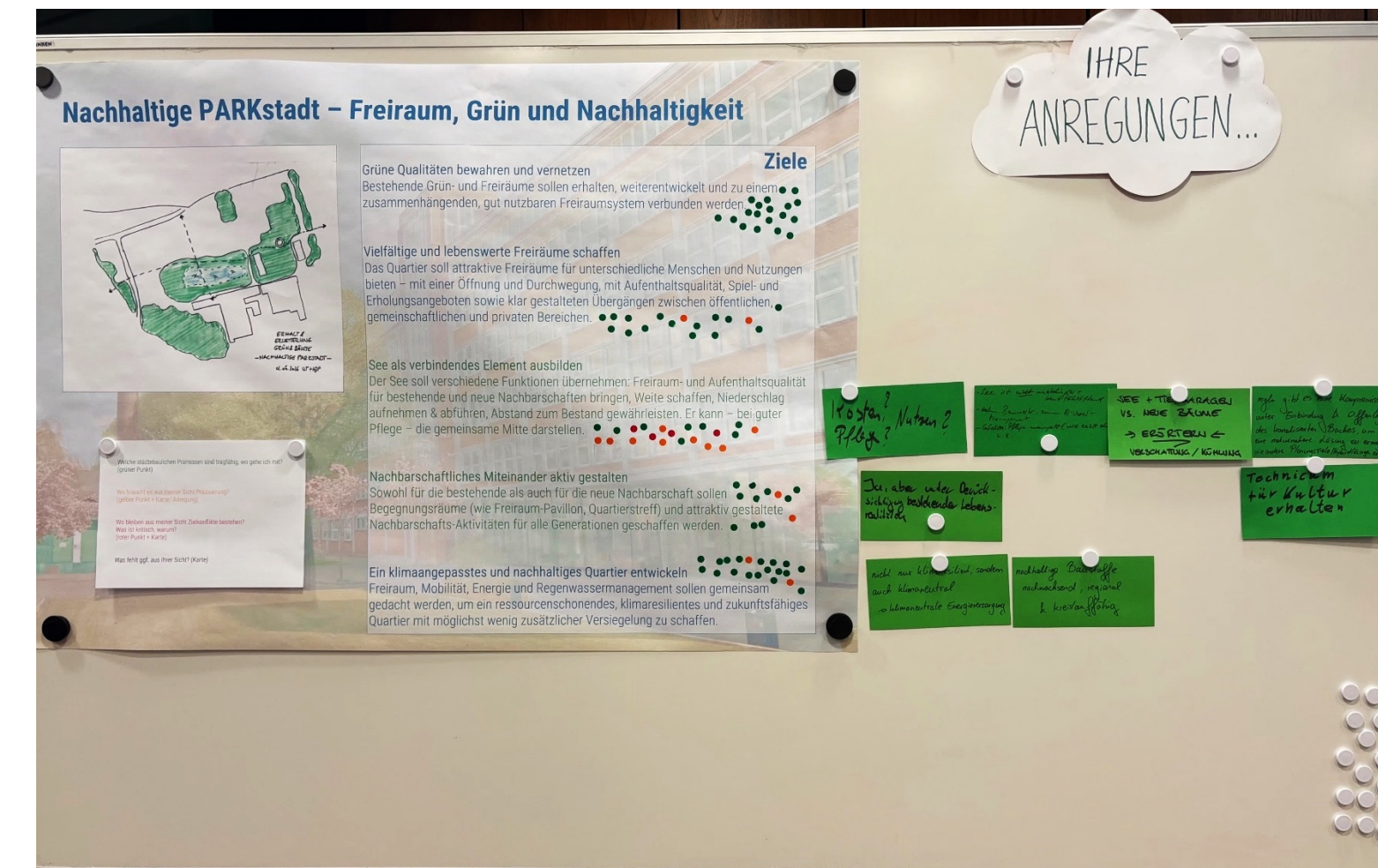
- Die Umsetzung des geplanten Sees wird hingegen kontrovers diskutiert:

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.

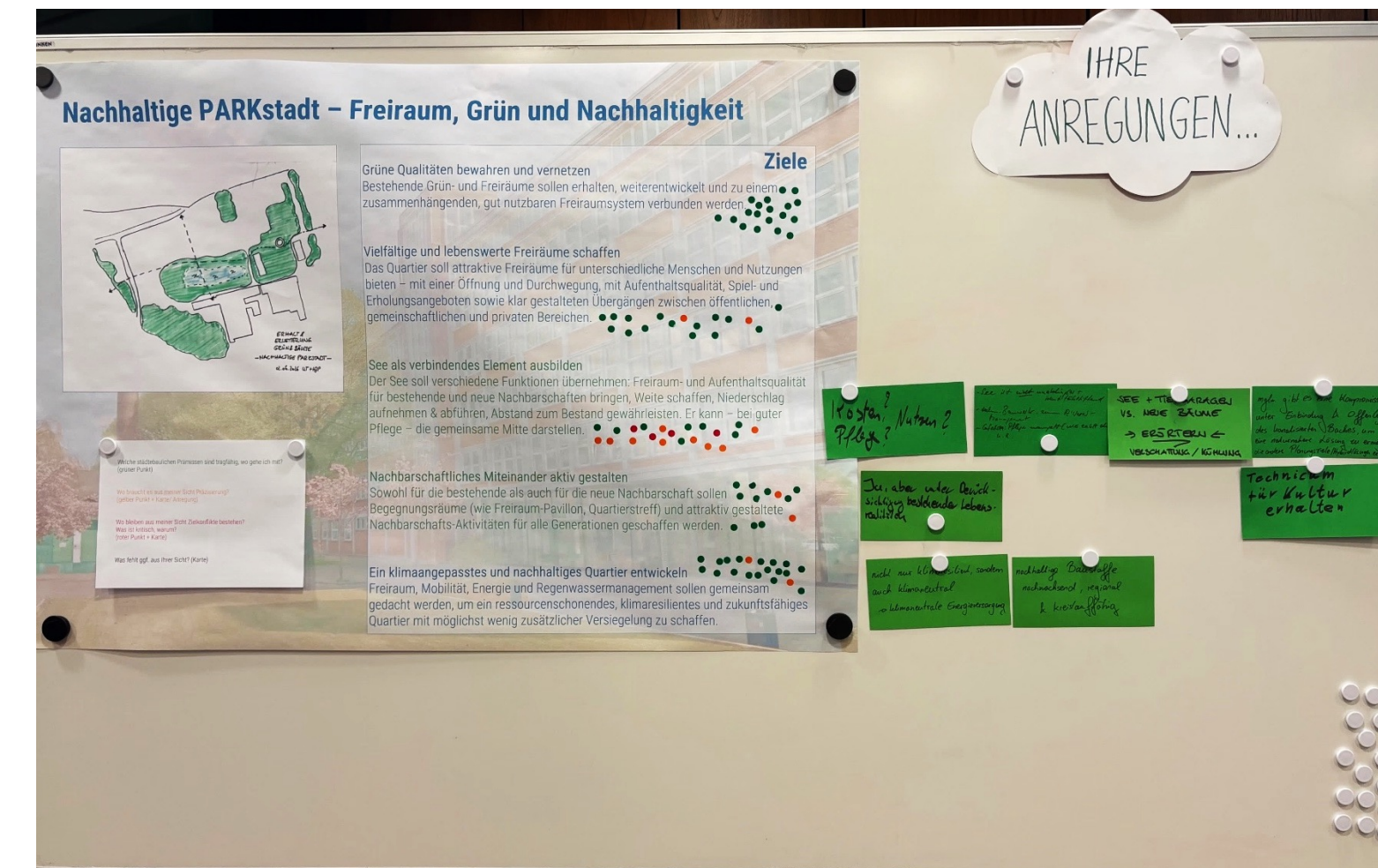


Auswertung & offene Spannungslinien – Nachhaltige PARKstdt

- 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 Bedarfswohnen + Gewerbe

Teilraumkonzept – Konzept, wieviel verbleibt das Umfeld? Quartier im Kontext

Städtebaul. Rahmenplan – Abschnitts-Wiese 3-Person / Um-Setzung

Verhältnis privat / öffentlich / halböffentlich muss fein austariert werden

TEILRAUM 3 VERB. REALISIER. NACH HOHE

UNTERSCHIED ZWISCHEN HOHE BEI DANN FREI.

Lebendige EG-Zugänge mit nur Spielplatz, sondern müssen auch teilweise bepflanzt werden (Möbel)

Beispiel Parkhaus?

Die Wohnfläche wird nicht als Projekt, sondern als Teil der Stadtentwicklung gesehen!

Wir sind im Park mit Parkhaus, Parkhaus! ohne Spielplatz / Freizeitanlagen – das ist die Vision!

Quartier mit verträglicher Höhe & Dichte

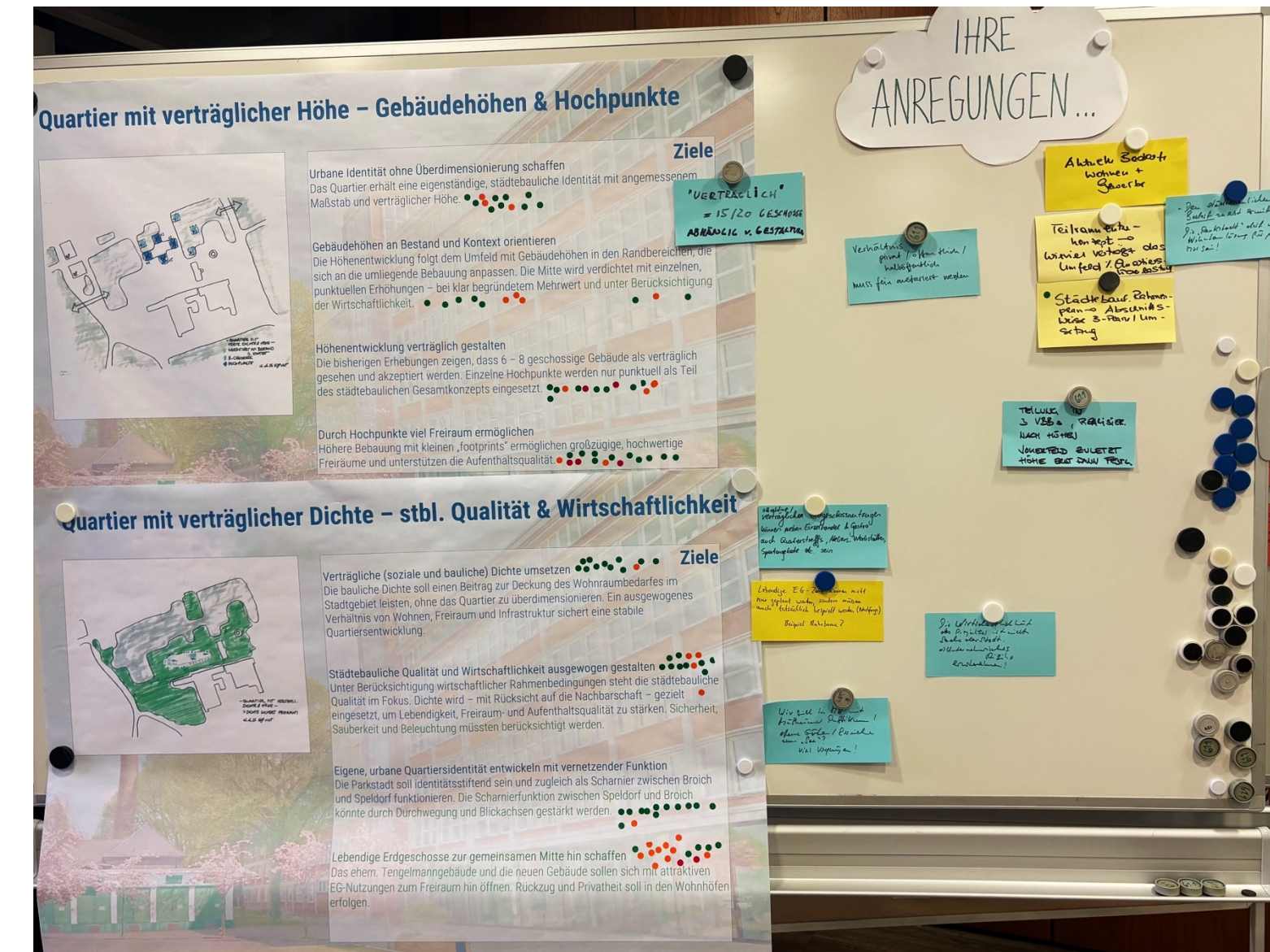
- Bedarf sind gegeben?!
- Bankkosten sind gestiegen
- verbindlicher Rahmen ist wichtig
- Bauträger werden nicht am Markt vorbei produzieren
- Vergleich: Bestand + Planung < Bedarf an Wohnraum
- Absicherung von Bauminen

- 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

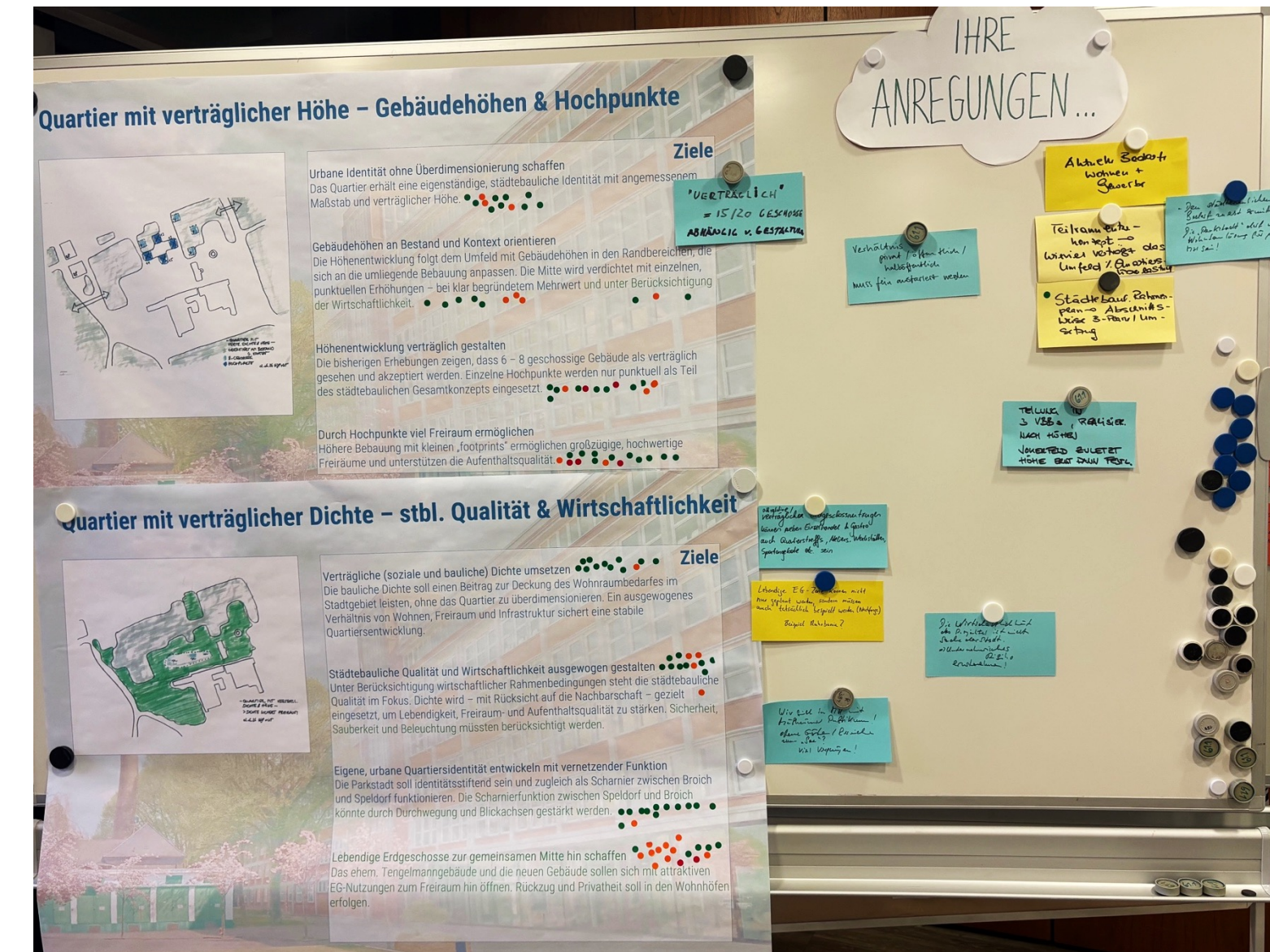
- Grundsätzlich wird die Entwicklung des Quartiers mit städtebaulicher Qualität befürwortet. Dieses Quartier soll eine eigene Identität erhalten (auch durch architektonische Qualität, Merkmal ‚Klimaquartier‘ o.ä.) – ob der See wirklich identitätsstiftend ist, sei nochmal zu prüfen.

- 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‘.

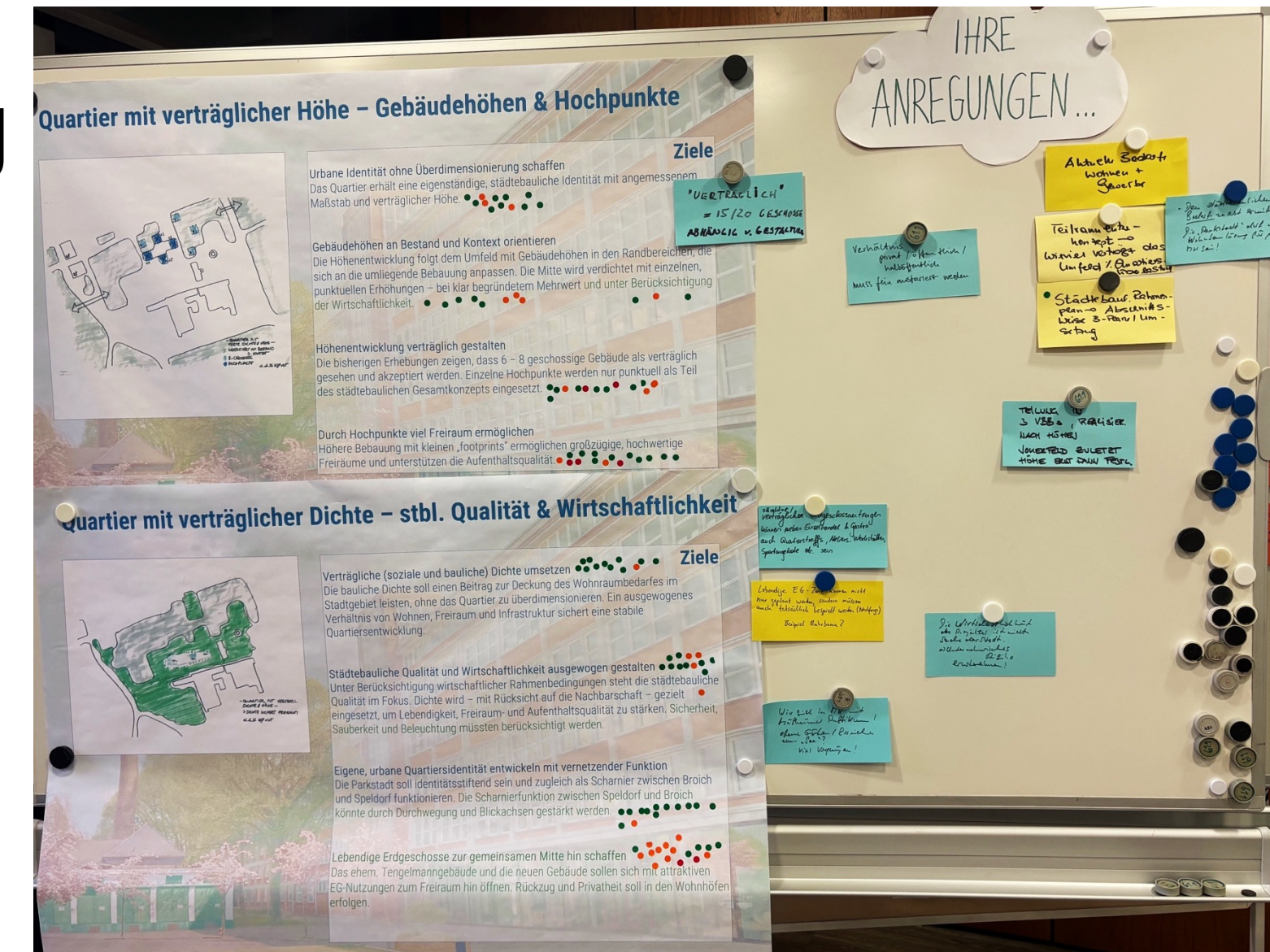


Auswertung & offene Spannungslinien – Verträgliche Höhe & Dichte

- 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.

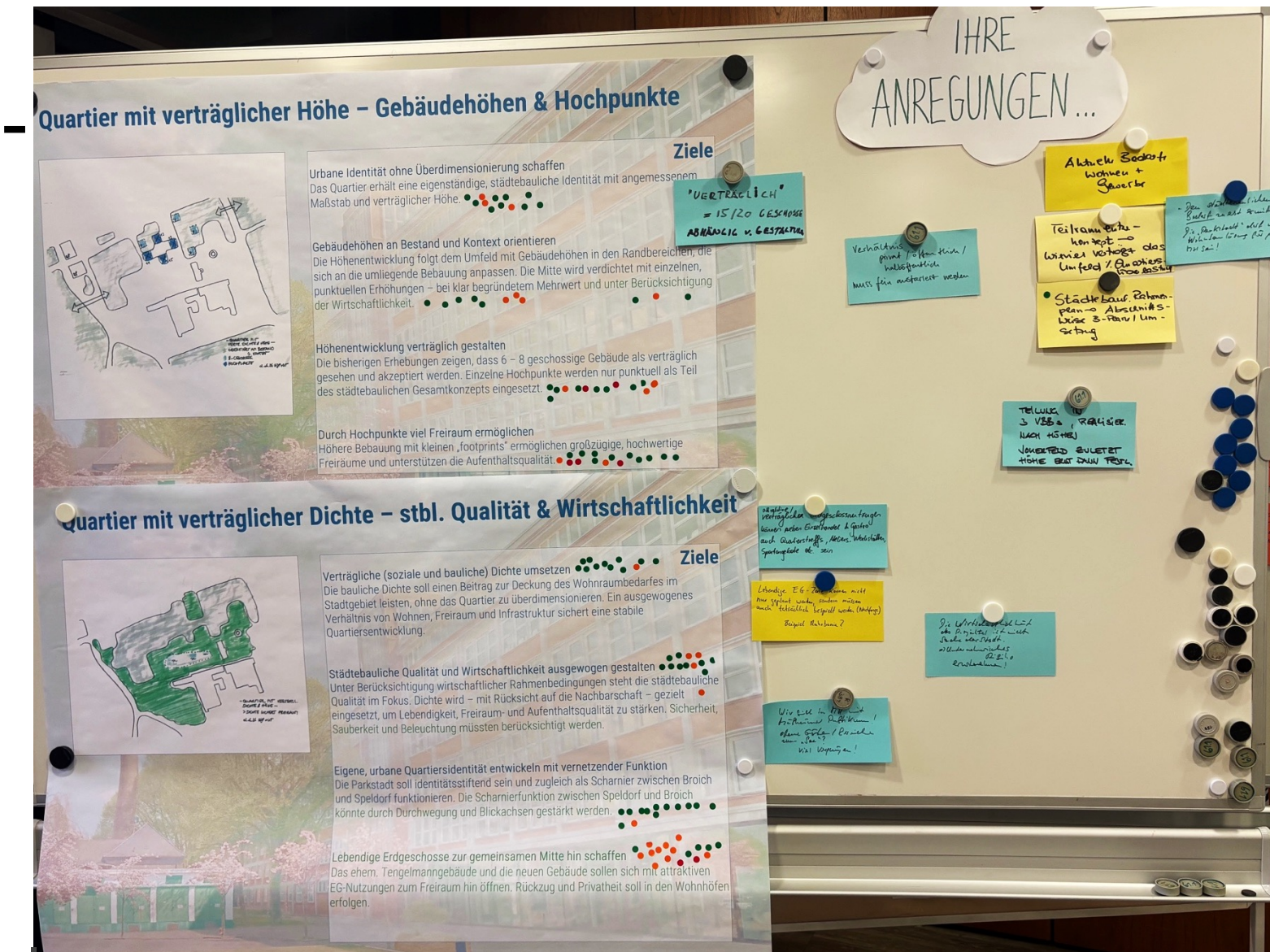
- Die aus einem der vorhergehenden Workshops eingebrachte Idee der **Öffnung der Erdgeschosse zum See** wird von den Teilnehmenden eher kritisch gesehen.



Auswertung & offene Spannungslinien – Verträgliche Höhe & Dichte

- Hervorgehoben wurde die Dringlichkeit einer satzungsmäßigen 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

Das Diagramm zeigt ein Quartier mit verschiedenen Verkehrsmitteln und Wegen. Es gibt eine U-Bahn-Station, eine Bushaltestelle, einen Radschnellweg (RS1) und verschiedene Fußwege. Die Wege sind farblich markiert: gelb für Fußwege, blau für Radwege und grün für öffentliche Verkehrsmittel. Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten beschriftet, die die verschiedenen Aspekte des Quartiers verdeutlichen.

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 anderen & für besseren Modal Split nicht vergessen.

Weniger Verkehr, sondern weniger Tief- oder Tiefgaragen!

Verteilung Struktur von Stellplätzen beachten → Gleichmäßig

Baustellenverkehr darf sich nicht negativ auswirken

So schon fast 20 Jahre, aber noch keine Reaktion!

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 an aufgenommen werden
- 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 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 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 zu 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 externen 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

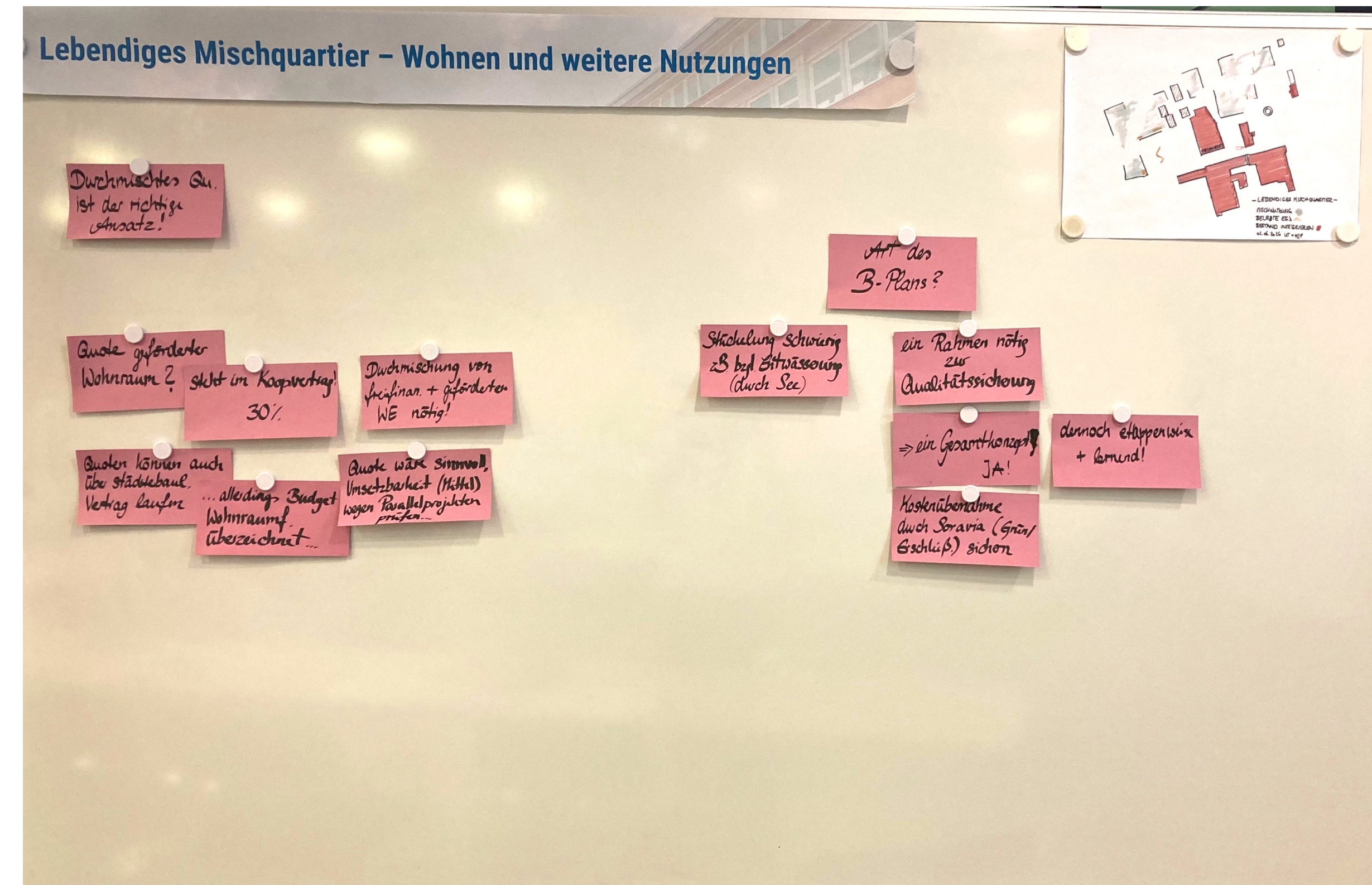


Erkenntnisse aus der Diskussion

„Der Ansatz des ‚durchmischten Quartiers‘ wird grundsätzlich und von allen anwesenden Teilnehmenden als richtig angesehen.

„Die Teilnehmenden sprechen sich für einen **zusammenhängenden projektbezogenen Angebotsbebauungsplan** aus. Eine etappenweise Realisierung und ein ‚lernender Prozess‘ soll dennoch ermöglicht werden. Erschließungskosten soll der Investor übernehmen (bei Teilentwicklung sei keine Gegenfinanzierung möglich).

„Grundsätzlich wird die Festsetzung einer **Quote für öffentlich-geforderten Wohnungsbau** als sinnvoll erachtet. Sie soll sich am Koalitionsvertrag orientieren – es ist jedoch verwaltungsseitig zu prüfen, ob unter Berücksichtigung weiterer Aspekte eine Konkretisierung sinnvoll sein kann. Die Quote soll im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

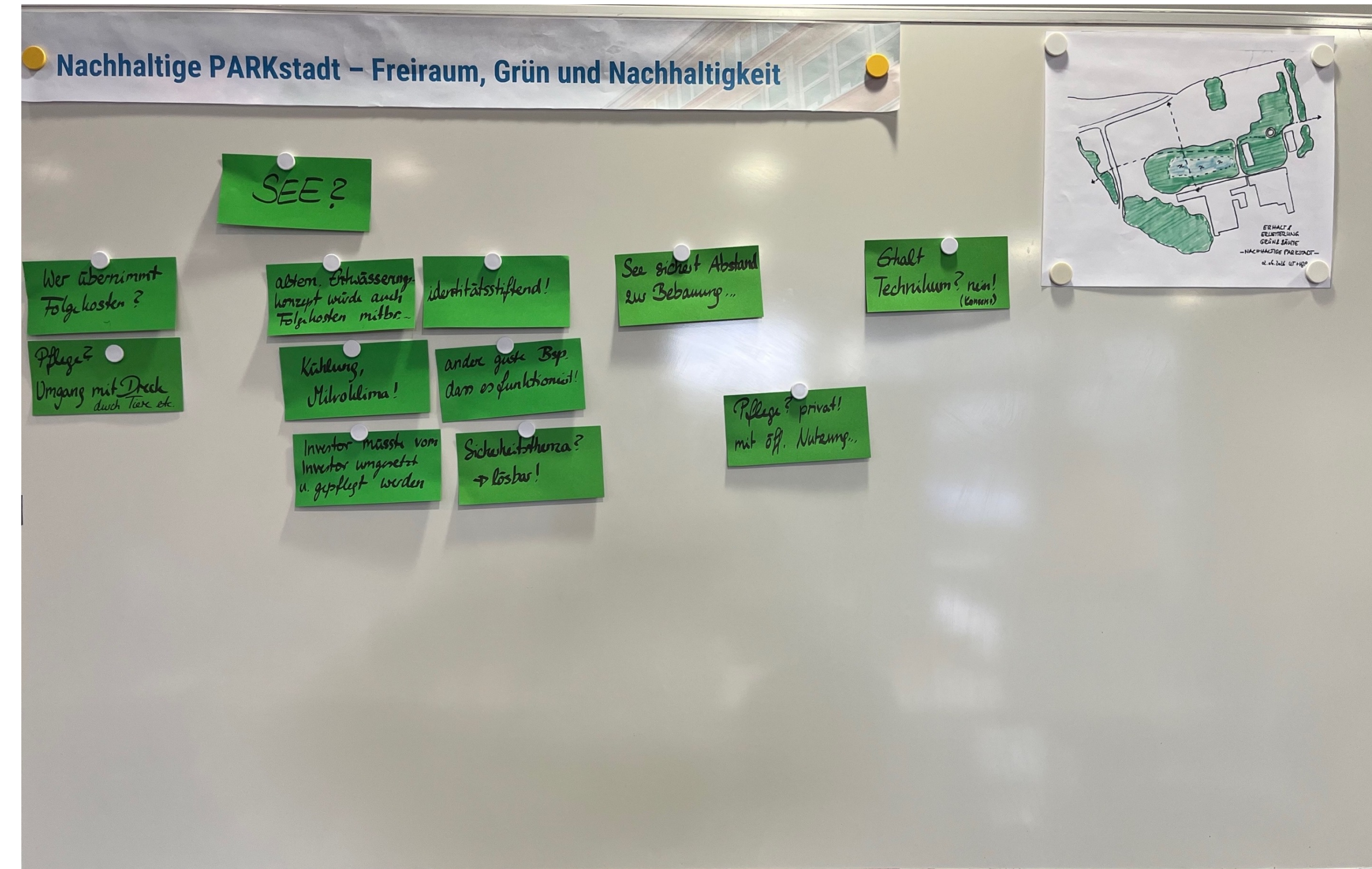


Erkenntnisse aus der Diskussion

_Der See soll als wesentlicher Bestandteil des Entwurfskonzeptes weiterverfolgt werden, da er aus Sicht der Teilnehmenden viele Vorteile mitbringt: er sei identitätsstiftend, Teil des Entwässerungskonzeptes (neues Konzept würde für Folgekosten sorgen), Sorge für Abkühlung und trage zum Mikroklima bei, er sichere Abstand zum Bestandsgebäude etc.

_Das Thema **Sicherheit am See** sei lösbar, andere gute Beispiele würden dies belegen.

_Aus Sicht der Teilnehmenden ist die Konsequenz unstrittig: **das Technikum** solle nicht langfristig erhalten und umgenutzt werden.

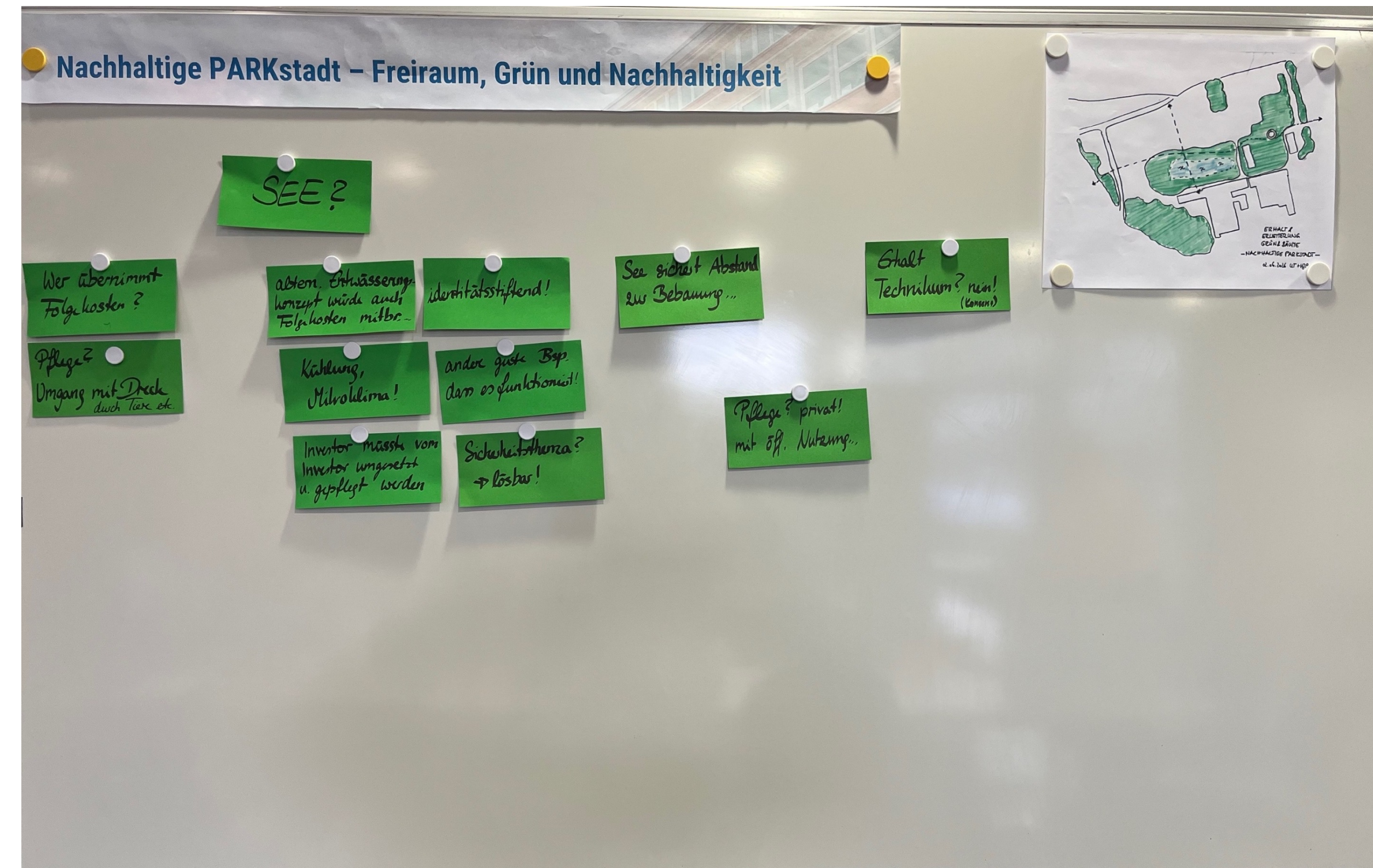


Erkenntnisse aus der Diskussion

„Die Umsetzung des Sees wird von den Teilnehmenden beim Investor gesehen. Der See solle dann nicht in die öffentliche Hand übergehen und wäre vom Investor zu unterhalten. Damit lägen etwaige Folgekosten auf Seiten des Investors.

„Die Pflege der Grün- und Freiflächen müsse sichergestellt werden. Freiflächen, die sich im Besitz Privater befinden, sollen auch durch Private unterhalten und gepflegt werden. Öffentlich genutzte Räume (im Eigentum öffentlicher Hand) werden von öffentlicher Hand unterhalten. Es wird ein konkreter Vorschlag und eine klare Regelung benötigt.

„Das Nebeneinander von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen sei gestalterisch zu lösen und in der Ausarbeitung des Entwurfs zu berücksichtigen.

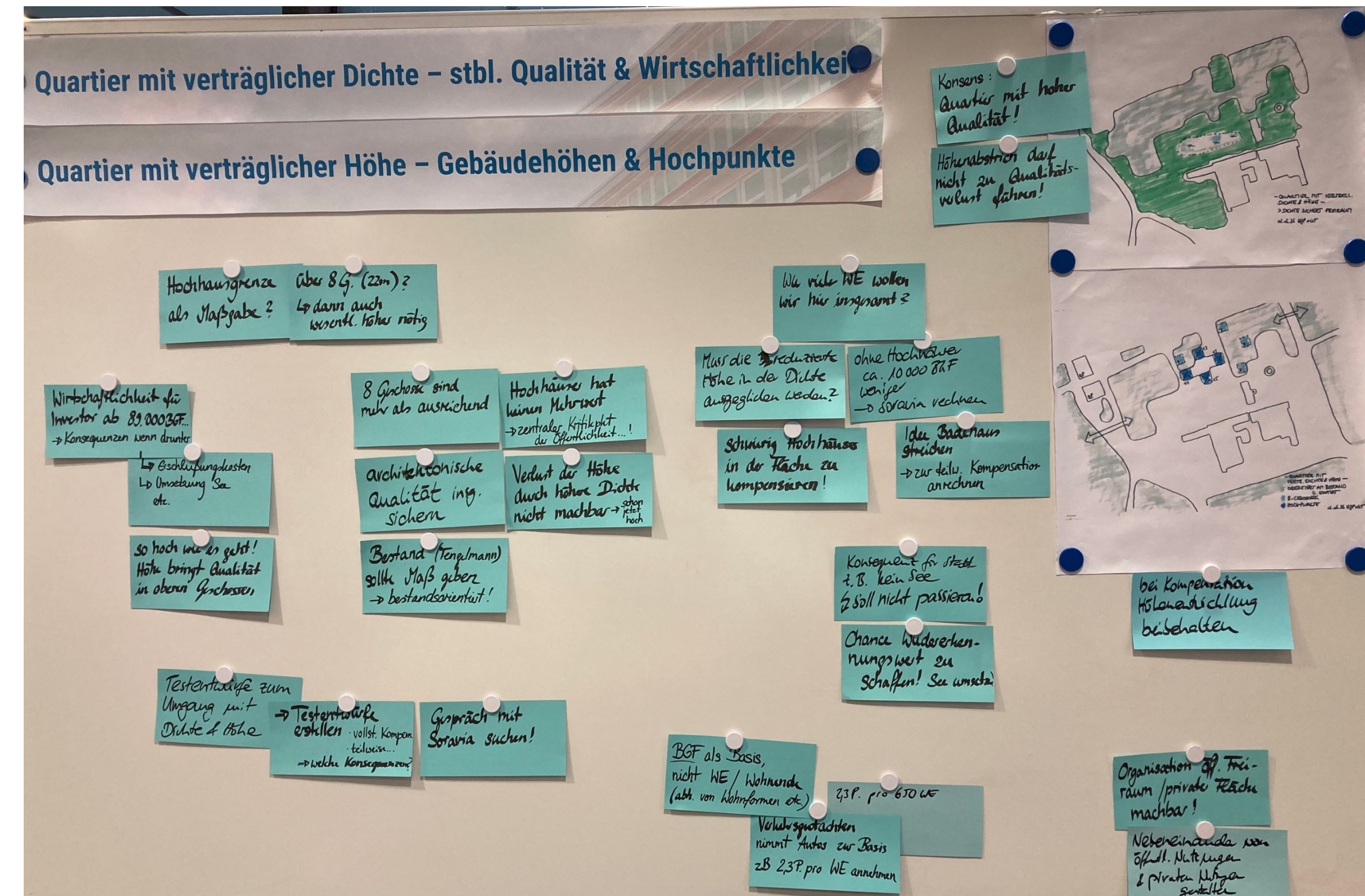


Erkenntnisse aus der Diskussion

_Grundsätzlich sprechen sich alle Teilnehmenden für die Umsetzung des Quartiers mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität aus. Eine etwaige Minderung der (bisher) vier zentralen Hochpunkte dürfe nicht zu einem Qualitätsverlust führen.

_Die Höhenentwicklung wird grundsätzlich als interessant angesehen und solle weiterverfolgt werden, dennoch müsse seitens Verwaltung und Investor geprüft werden, ob sich die vier Hochpunkte reduzieren lassen (> Gespräch mit SORAVIA suchen, ggf. Testentwürfe erstellen).

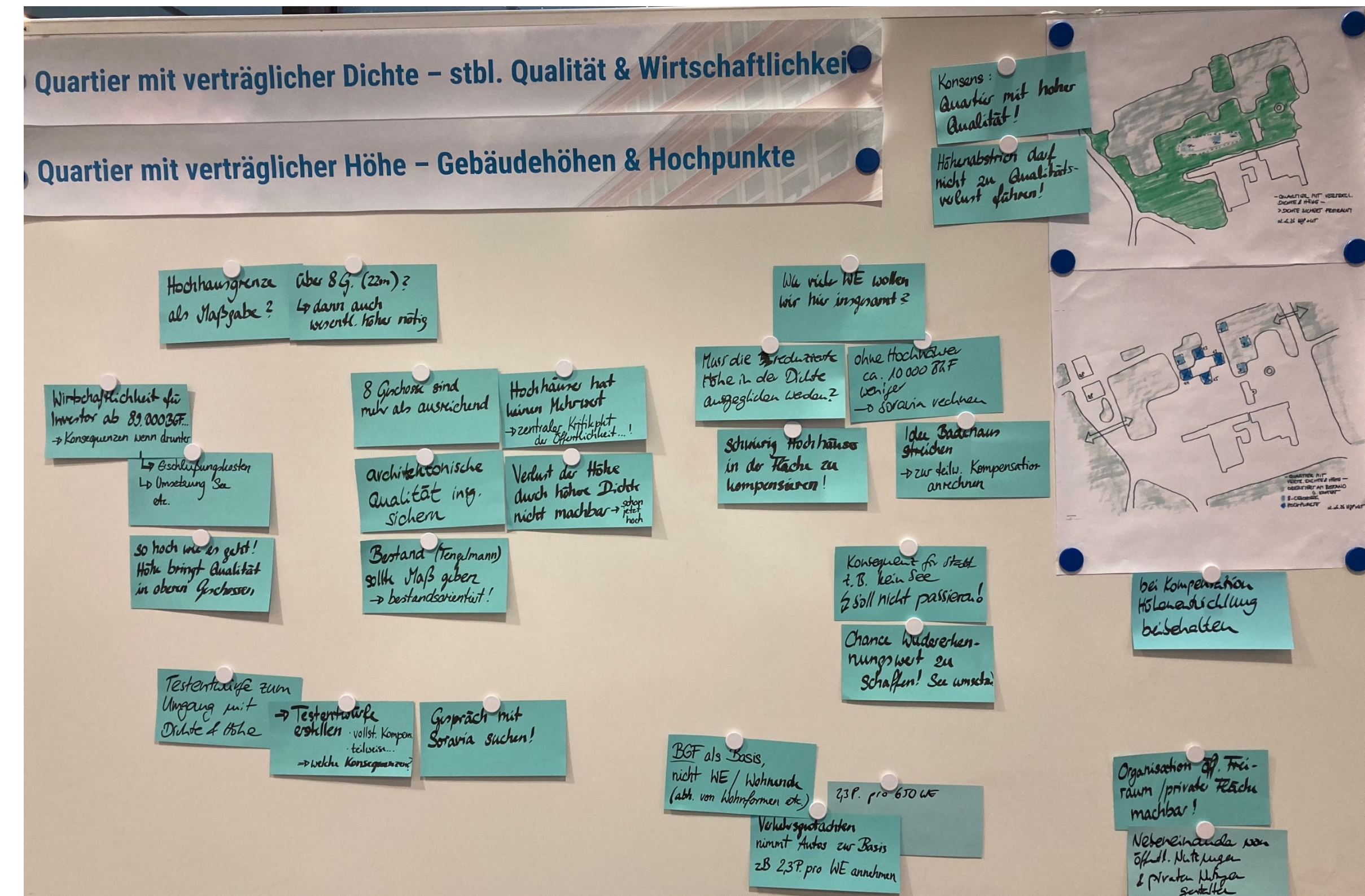
_Die Bebauungen an den Rändern sollen sich weiterhin am städtebaulichen Kontext orientieren.



Erkenntnisse aus der Diskussion

_Zur Geschossigkeit der Hochpunkte ist zu überlegen, wie eine zielführende Begrenzung der Gebäudehöhe aussehen könne – z.B. könne man unter der Hochhausgrenze bei max. 8 Geschossen bleiben (gem. BauO NRW §2 „Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraums mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.“) oder man könne sich an der Höhe des Tengermann-Bestandsgebäudes orientieren.

_Mit diesem zentralen Kritikpunkt aus der Öffentlichkeit zu den Hochpunkten sollen sich die Verantwortlichen weiter befassen.

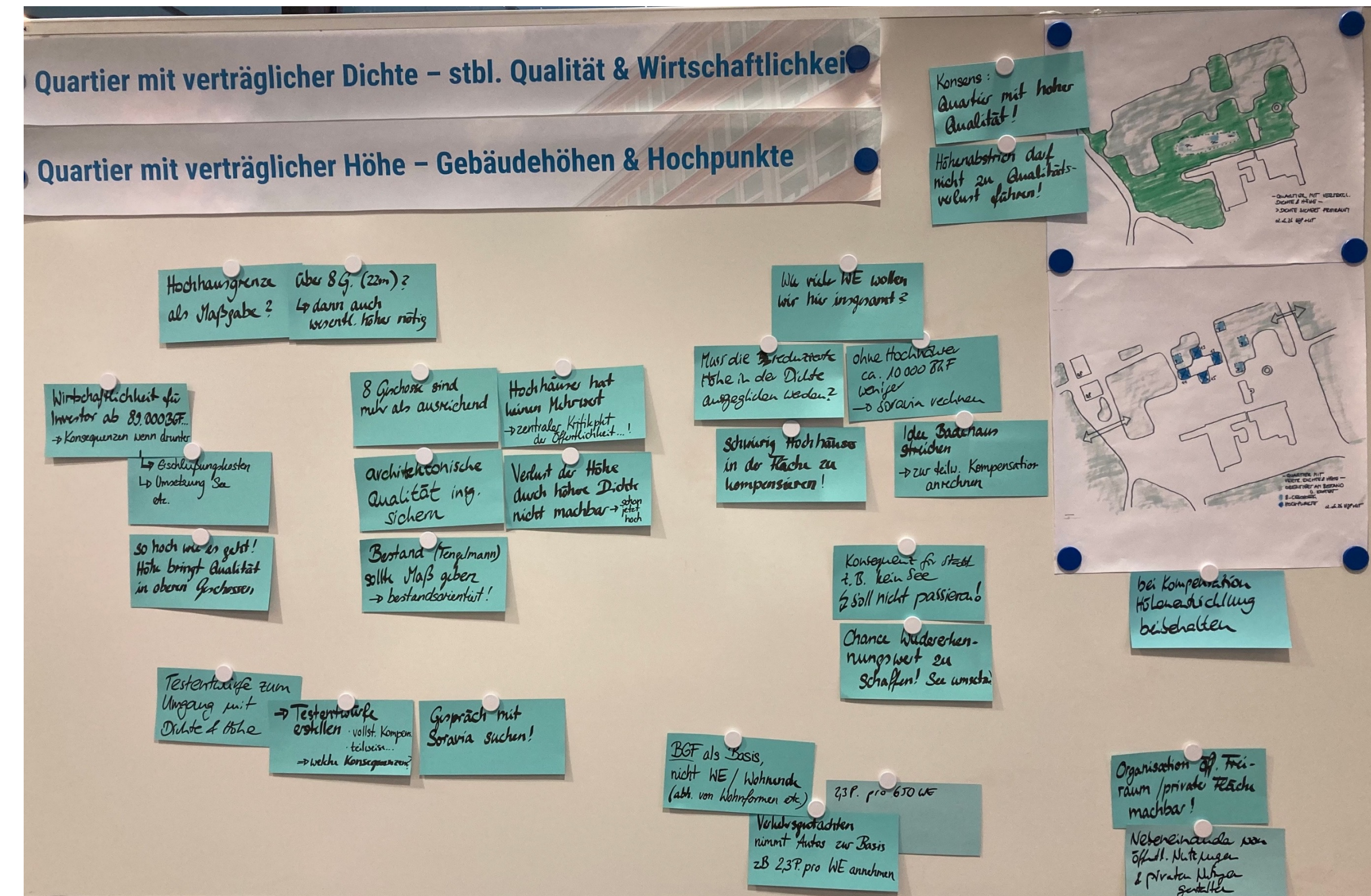


Erkenntnisse aus der Diskussion

„Es ist unter Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer und Investoren zu klären, inwiefern bei einer etwaigen Reduktion der vier Hochpunkte die Dichte (in der Fläche) auszugleichen ist. Die ‚Schmerzgrenze‘ des Investors wurde bislang mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 89.000m² beziffert. Die BGF wird als Messgröße im Gegensatz zur Angabe von Wohneinheiten (WE) von den Teilnehmenden bevorzugt, weil sich Wohneinheiten in der Größe unterscheiden.“

„Die Hochhäuser in der Fläche zu kompensieren wird als schwierig erachtet, da man **keinen Verlust der Freiraumqualität** möchte.“

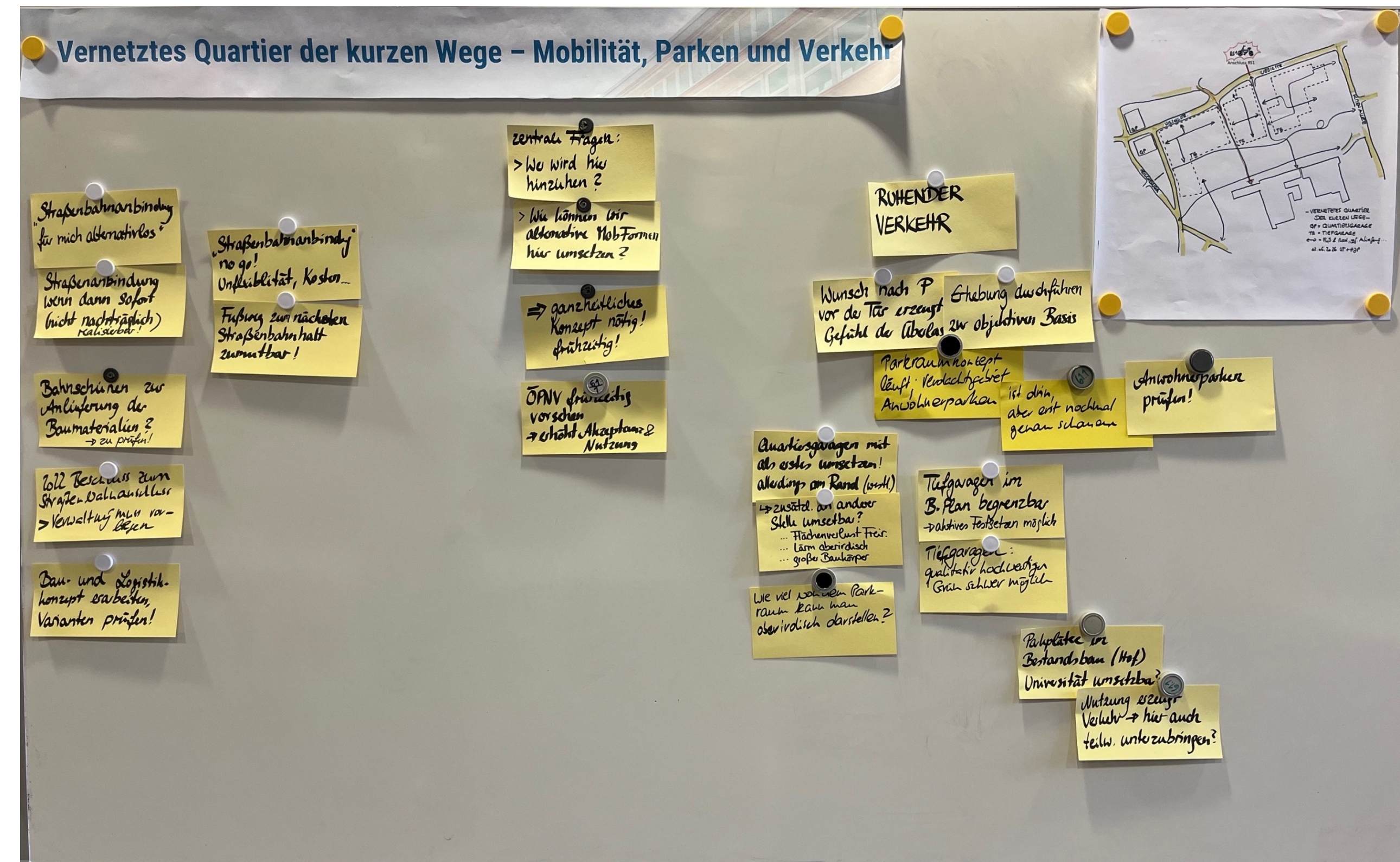
„Es wird vorgeschlagen, anhand von Testentwürfen die Folgen zu prüfen: Szenarien mit unterschiedlichen Höhenreduktionen, vollständiger Kompensation, teilweiser Kompensation in enger Absprache mit SORAVIA



Erkenntnisse aus der Diskussion

„Der bestehende Parkdruck war im Dialogprozess eines der zentralen Themen. Stadtverwaltung und Politik kamen zu der Erkenntnis, dass keine belastbaren Zahlen dazu vorliegen. Es wird vorgeschlagen, eine objektive Erhebung durchzuführen, um den tatsächlichen Parkdruck einschätzen zu können.

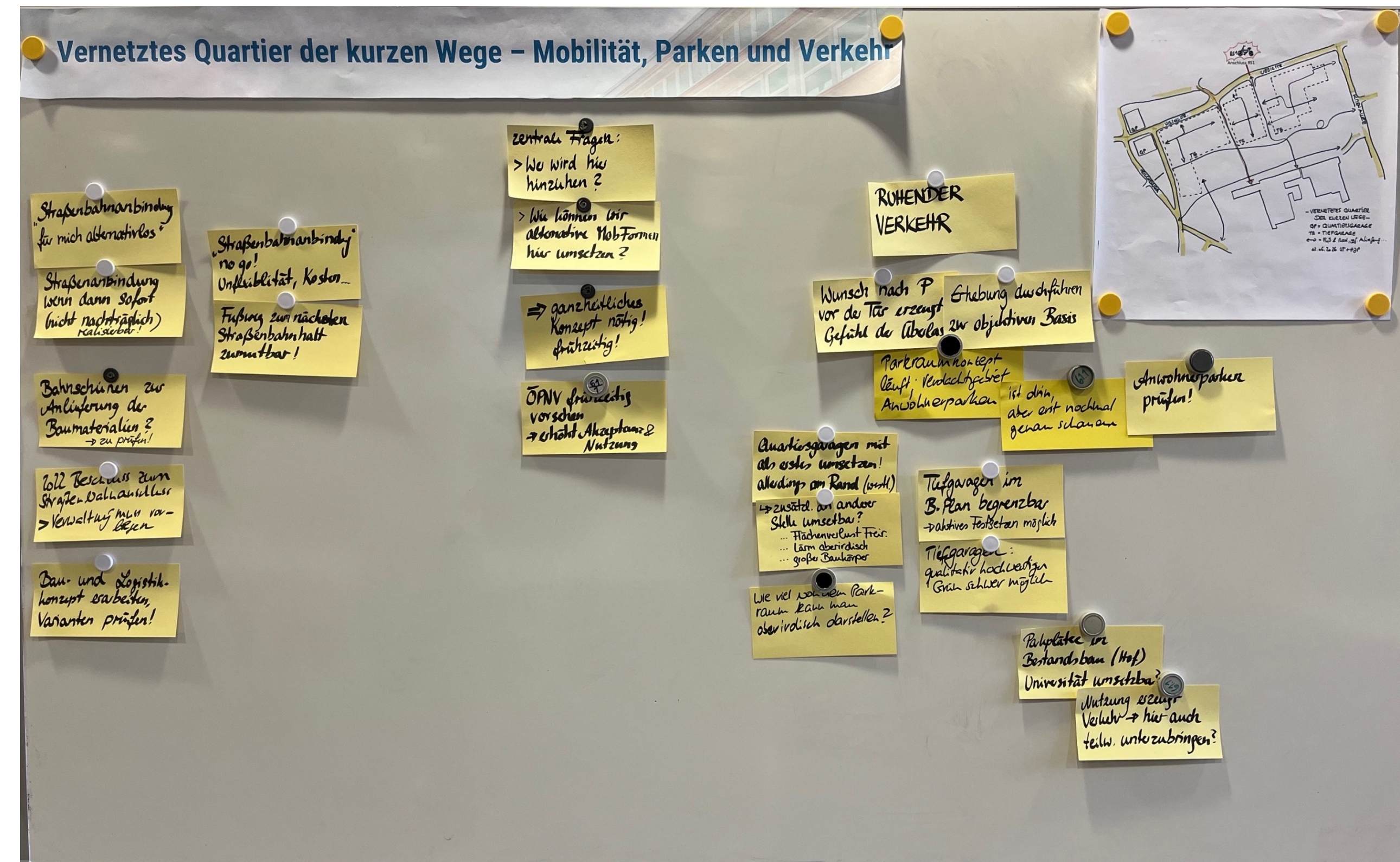
„Zurzeit erarbeitet die Verwaltung ein gesamtstädtisches Parkraumkonzept, welches der Politik nach der Sommerpause vorgelegt werden soll. Dieses schließt ebenso die Parkstadt und ihr Umfeld ein. Inwieweit sich aus dem Konzept später die Ausweisung von Anwohnerparkbereichen ergibt sich im Rahmen der politischen Beratungen und ggf. weiterer Untersuchungen.



Erkenntnisse aus der Diskussion

_Im Entwurfskonzept ist das Thema Parken zu schärfen. Die großen Tiefgaragen werden kritisch gesehen (u.a. Betriebskonflikte, qualitativ hochwertiges Grün schwer möglich) > im Bebauungsplan soll eine Begrenzung erwogen und festgesetzt werden; Alternativen sind zu prüfen – z.B. ggf. noch eine weitere Quartiersgarage oder Parkplätze im Hof des Bestandsgebäudes?

_Möglichkeiten des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sollen frühzeitig vorgesehen werden, um Akzeptanz der Nutzenden zu erhöhen. Unter Berücksichtigung der angestrebten Zielgruppen sind hier auch alternative Mobilitätsformen zu berücksichtigen.

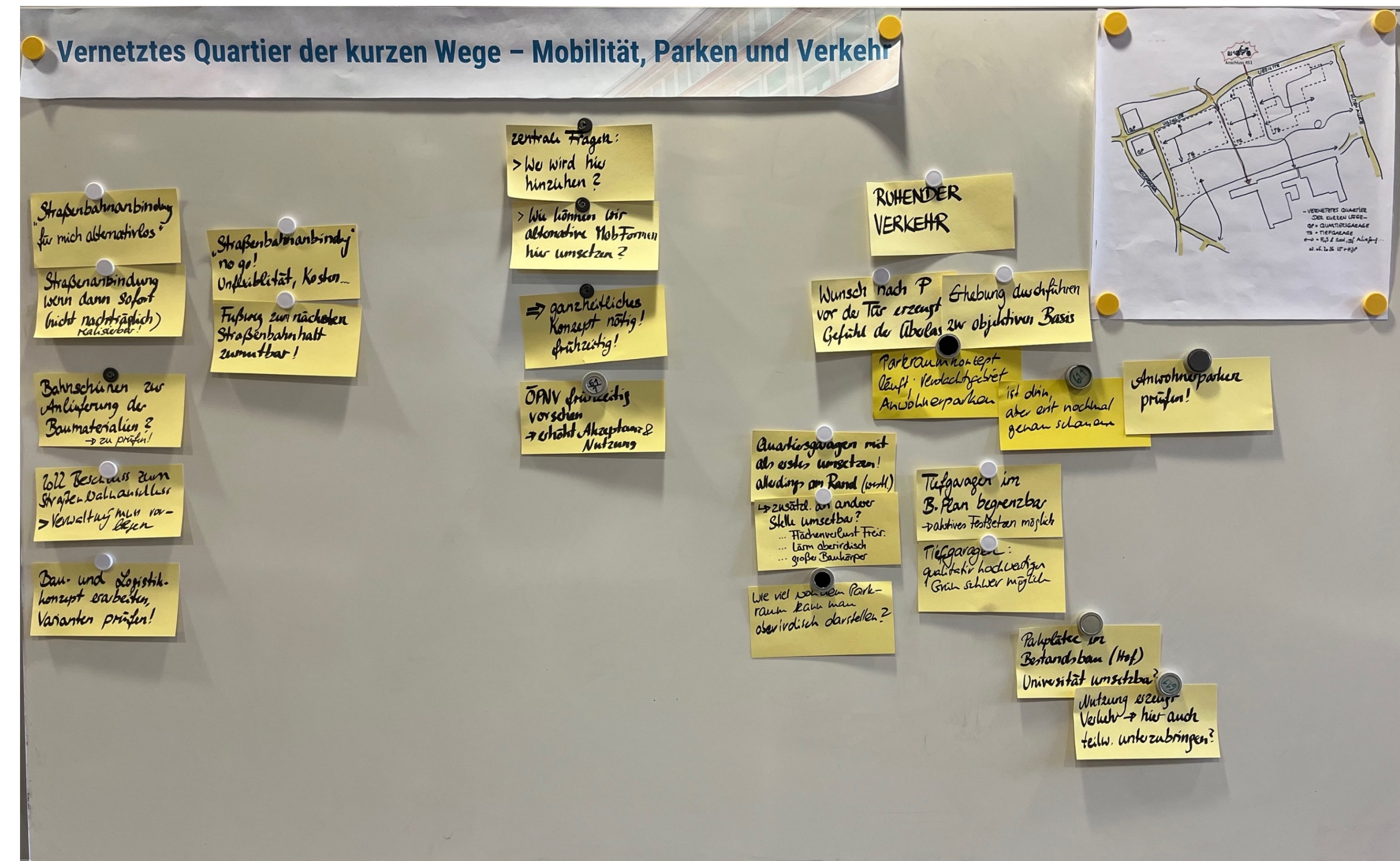


Erkenntnisse aus der Diskussion

_Mit Beschluss im Rat der Stadt am 15.12.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, im Zuge der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes die Anbindung der Parkstadt ans ÖPNV-Netz ins Maßnahmenprogramm aufzunehmen und dabei auch die Prüfung einer Schienenanbindung vorzusehen.

_Für die Baustellenphase wird empfohlen, seitens Investor ein Bau- und Logistikkonzept zu erarbeiten. In dem Zuge soll auch geprüft werden, ob Anlieferungen ggf. auch über die Schiene (DB nördlich Liebigstraße) erfolgen können, mit dem Ziel LKW-Verkehre zu reduzieren. Zudem könnten bestimmte Routen für Baustellenverkehre vorgegeben werden, um Anwohnende zu entlasten.

_Insgesamt wird ein schlüssiges, ganzheitliches Mobilitätskonzept angestrebt, das seitens Politik zeitnah eingefordert wird.



The background image shows a modern, multi-story building with a grid of windows and a brick facade. To the left, a tall, dark brick chimney stands against a cloudy sky. In the foreground, there are several trees with pink blossoms and a row of green storage units. The overall scene is a mix of industrial and modern architectural elements.

Ausblick – Wie geht's weiter?

Weitere Informationen zum Projekt:



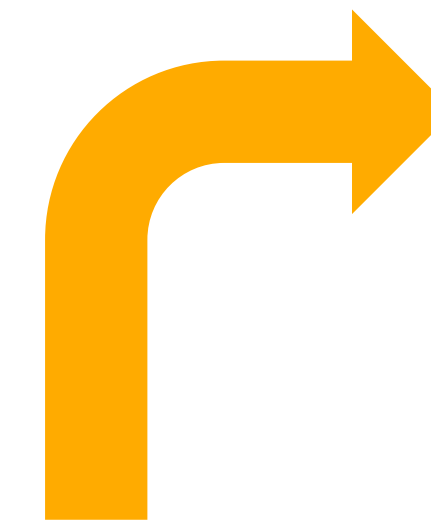
[Aktuell](#) [Rathaus ▾](#) [Leben in Mülheim ▾](#) [Stadtraum ▾](#) [Kultur ▾](#) [Serviceportal](#) 

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



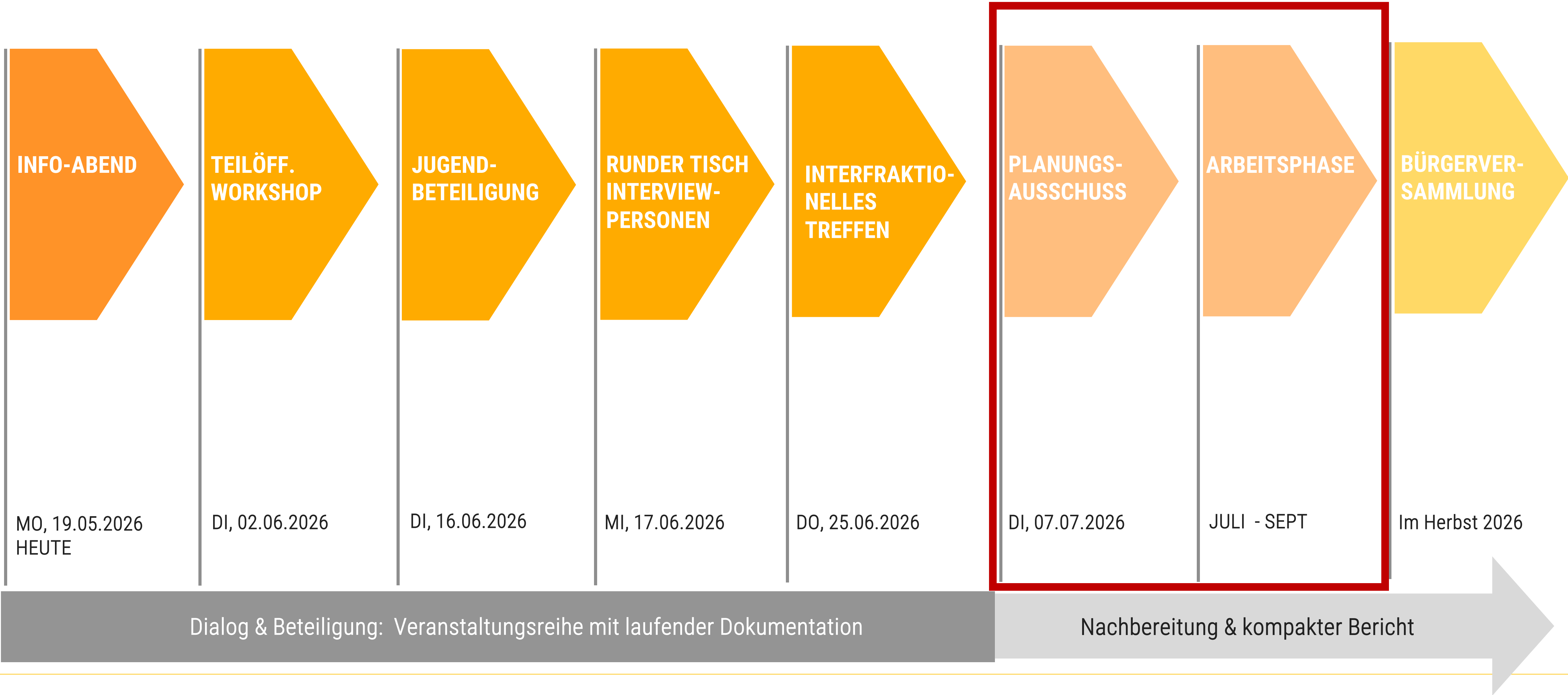
© Urbane Transformation/Thissen, 2026 | Stadt Mülheim an der Ruhr

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!