

## Beschlussvorlage

Nr.: V 23/0418-01

öffentlich

Datum: 31.05.2023

### Amt 61 - Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Auskunft erteilt: Frau Herbermann, Tel.: 6131

#### Beratungsfolge:

<u>Gremium:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Status:</u>	<u>Zuständigkeit:</u>
BV 3	13.06.2023	Ö	Anhörung
Planungsausschuss	13.06.2023	Ö	Entscheidung

### Bebauungsplan "Parkstadt Mülheim - Y 13"

#### hier: Planungsauftrag zum weiteren Vorgehen

#### Planungsauftrag:

Der Planungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf Basis der vorgelegten überarbeiteten Konzeption und den in Anlage 3 formulierten Qualitäten und Zielsetzungen für die Parkstadt, die Planung weiter zu konkretisieren und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Fachgutachten sowie der Abwägungsbelange das städtebauliche Konzept für den nächsten Verfahrensschritt zu erarbeiten.

#### Bericht:

##### 1. Bisheriger Verfahrensverlauf

Für die städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzeption des Areals wurde durch die SORAVIA in Abstimmung mit der Stadt Mülheim an der Ruhr im Jahr 2021 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Siegerentwurf die Grundlage für die zukünftige Entwicklung der PARKSTADT Mülheim darstellt. Der Siegerentwurf wurde im Oktober 2021 öffentlich ausgestellt. Am 24.05.2022 fasste der Planungsausschuss nach vorangegangener Anhörung der Bezirksvertretung 3 und der Beratung im Umweltausschuss, den Einleitungsbeschluss und den Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Parkstadt Mülheim – Y 13“. Auf Basis der Empfehlungen des Preisgerichts und der fachlichen

Vorgaben durch die Verwaltung, wurde für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ein überarbeiteter Planstand des Wettbewerbsentwurfes vorgestellt.

Am 08.09.2022 wurde in der PARKSTADT ein halbtägiger „Infomarkt“ durchgeführt. Hier hatte die Öffentlichkeit die Gelegenheit sich an thematischen Plakaten über den Stand der Planung zu informieren und Anregungen zur Planung zu äußern. Für Fragen und Erläuterungen standen Vertreter\*Innen der Verwaltung und der Projektentwicklerin sowie die beteiligten Architekten und Planer zur Verfügung. Zusätzlich gab es im Zeitraum vom 16.08.2022 bis 23.09.2022 die Möglichkeit, die Planung online über die städtische Internetseite sowie vor Ort im technischen Rathaus einzusehen und sich zur Planung zu äußern. Alle Meinungsäußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung finden Eingang ins Verfahren und werden in die Abwägung eingestellt.

Aufgrund der Komplexität der Planung und der geäußerten Bedenken insbesondere zu den Themenbereichen Dichte, Gebäudehöhe und Verkehr, wurde im Januar 2023 ein Projektbeirat als verfahrensbegleitendes informelles Gremium eingerichtet. Ziel des Projektbeirates ist es, gemeinsam die städtebaulichen Rahmenbedingungen als Grundlage für die Vorbereitung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu konkretisieren und fachliche Fragestellungen zu erörtern.

## 2. Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans

Das städtebauliche Konzept wurde verfahrensbegleitend sukzessive überarbeitet. Nach Entwürfen von bis zu 110.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) und rund 800 WE (s. Anlage 1) wurde, resultierend aus der anschließenden öffentlichen Diskussion und dem Dialog im Projektbeirat, eine reduzierte Variante erarbeitet. Diese reduzierte Variante mit rd. 89.000 m<sup>2</sup> BGF und einer geringeren Anzahl an Wohneinheiten, zwischen ca. 650 und 680, wurde der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt (s. Anlage 2). Die reduzierte Anzahl der Wohneinheiten berücksichtigt bereits kleine Wohneinheiten für Senior\*innen und Studierende.

Die Geschossigkeit wurde in weiten Teilen des Plangebietes reduziert und soll innerhalb folgender Grenzen bleiben:

- Im Übergang zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung 3-4 Geschosse
- Baukörper an der Wissollstraße max. 6 Geschosse
- Im urbanen Kern des Quartiers Hochpunkte mit 15/13/11 Geschossen
- Östlich des Kerns max. 8 Geschosse (Gebäudehöhe unterhalb Hochhausgrenze)
- Westlich des Kerns max. 6 Geschosse (Gebäudehöhe unterhalb der Hochhausgrenze)

Durch die Herstellung einer neuen Planstraße rücken die geplanten Baukörper in der überarbeiteten Variante zudem deutlich von der Bestandsbebauung am Veilchenweg ab. Die geschlossenen Blockstrukturen wurden aufgelöst. Durch die Neuordnung der Baukörper wird die städtebauliche Struktur stärker gegliedert. Die entstehenden Hofsituationen führen zu ablesbaren privaten und öffentlich nutzbaren Freiräumen.

Neben der Entlastung von PKW-Verkehren durch die neue Planstraße können auch weitere Bestandsbäume entlang des Veilchenwegs erhalten und in die Freiraumplanung integriert werden. Der großzügige, öffentlich nutzbare Freiraum mit See soll auch für die unmittelbare Nachbarschaft wie auch insbesondere für die Stadtteile Broich und Speldorf einen Mehrwert bieten. In der jetzt vorliegenden Planvariante können rd. 270 Bestandsbäume erhalten und rd. 200 neue Bäume gepflanzt werden.

### 3. Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage des nunmehr vorliegenden Entwurfs (Stand 06/2023) soll die Erstellung der Fachgutachten fortgeführt werden. Die Ergebnisse der Fachgutachten sind notwendig, um die städtebauliche Verträglichkeit und die Auswirkungen der Planung detailliert beurteilen und abwägen zu können. Erst auf dieser Grundlage kann die Planung hinreichend weiter konkretisiert, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der städtebaulichen Begründung, Umweltbericht und den Fachgutachten vorbereitet und den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben dann gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut die Gelegenheit sich zur Planung zu äußern. Alle vorliegenden Stellungnahmen finden wiederum Eingang ins Verfahren und unterliegen der Abwägung zum Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Folgende Gutachten werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und müssen bis zur öffentlichen Auslegung, durch die Fachämter der Verwaltung geprüft, u.a. vorliegen:

- Artenschutzprüfung Stufe 2
- Verkehrs- und Mobilitätsuntersuchung
- Erschließungskonzept
- Schalltechnisches Prognosegutachten
- Auswirkungsanalyse Einzelhandel
- Gutachten zu niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern
- Bodengutachten mit Hydrogeologie
- Stadtklima und Lufthygiene
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Machbarkeitsuntersuchung zum See
- Entwässerungskonzeption

Die Arbeit im Projektbeirat wird begleitend weiter fortgesetzt. Zudem sind vorbereitend zur öffentlichen Auslegung weitere Informationsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit (z.B. Öffentlichkeitsversammlung) geplant, bei denen die Gelegenheit besteht, sich über den weiterentwickelten städtebaulichen Entwurf, den Entwurf des Bebauungsplanes und die dann vorliegenden Fachgutachten zu informieren sowie Stellungnahmen hierzu abzugeben.

#### 4. Qualitätssicherung und Städtebaulicher Vertrag

Der Bebauungsplan „Parkstadt Mülheim – Y 13“ soll durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und der Projektentwicklerin zum Satzungsbeschluss flankiert werden. Hierin besteht die Möglichkeit, über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus, vertragliche Vereinbarungen u.a. zur Qualitätssicherung zu treffen.

Zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Architektur hat sich die Projektentwicklerin bereit erklärt, für den verdichteten Kernbereich nach Satzungsbeschluss ein hochbauliches Qualifizierungsverfahren (RPW Architektenwettbewerb) mit 8-10 teilnehmenden Büros durchzuführen. In der Wettbewerbsjury soll die Politik mit stimmberechtigten Vertreter\*Innen beteiligt werden.

Weiterhin sollen Vereinbarungen zu Gestaltungsleitlinien für Architektur und Freiraum getroffen werden, die als übergreifendes Gestaltungshandbuch für die PARKSTADT Anlage zum städtebaulichen Vertrag werden können. Für eine hohe architektonische Vielfalt und Qualität sind Vereinbarungen zur späteren Beauftragung unterschiedlicher Architekten für die Hochbauplanung außerhalb des Hochhauskerns denkbar.

Gegenstand des städtebaulichen Vertrages können zudem Vereinbarungen zur Errichtung geförderten Wohnraums, der Umsetzung von Mobilitätsmaßnahmen oder zur klimafreundlichen, energetischen Versorgung sein. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen gelten grundsätzlich auch für etwaige Rechtsnachfolger.

#### 5. Zeitplan

Mit dem Vortragen der Gutachten ist Ende 2023/Anfang 2024 zu rechnen. Im Anschluss daran soll die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch diesen Planungsauftrag entstehen keine Kosten.

I.V. Felix Blasch

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Planungshistorie

Anlage 2: Lageplan überarbeitete Konzeption (Stand 06/2023)

Anlage 3: Qualitäten der Parkstadt Mülheim und Anpassung des städtebaulichen Entwurfes

## **Bebauungsplan**

### **„Parkstadt Mülheim – Y 13“**

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich/Speldorf

### **Planungshistorie**

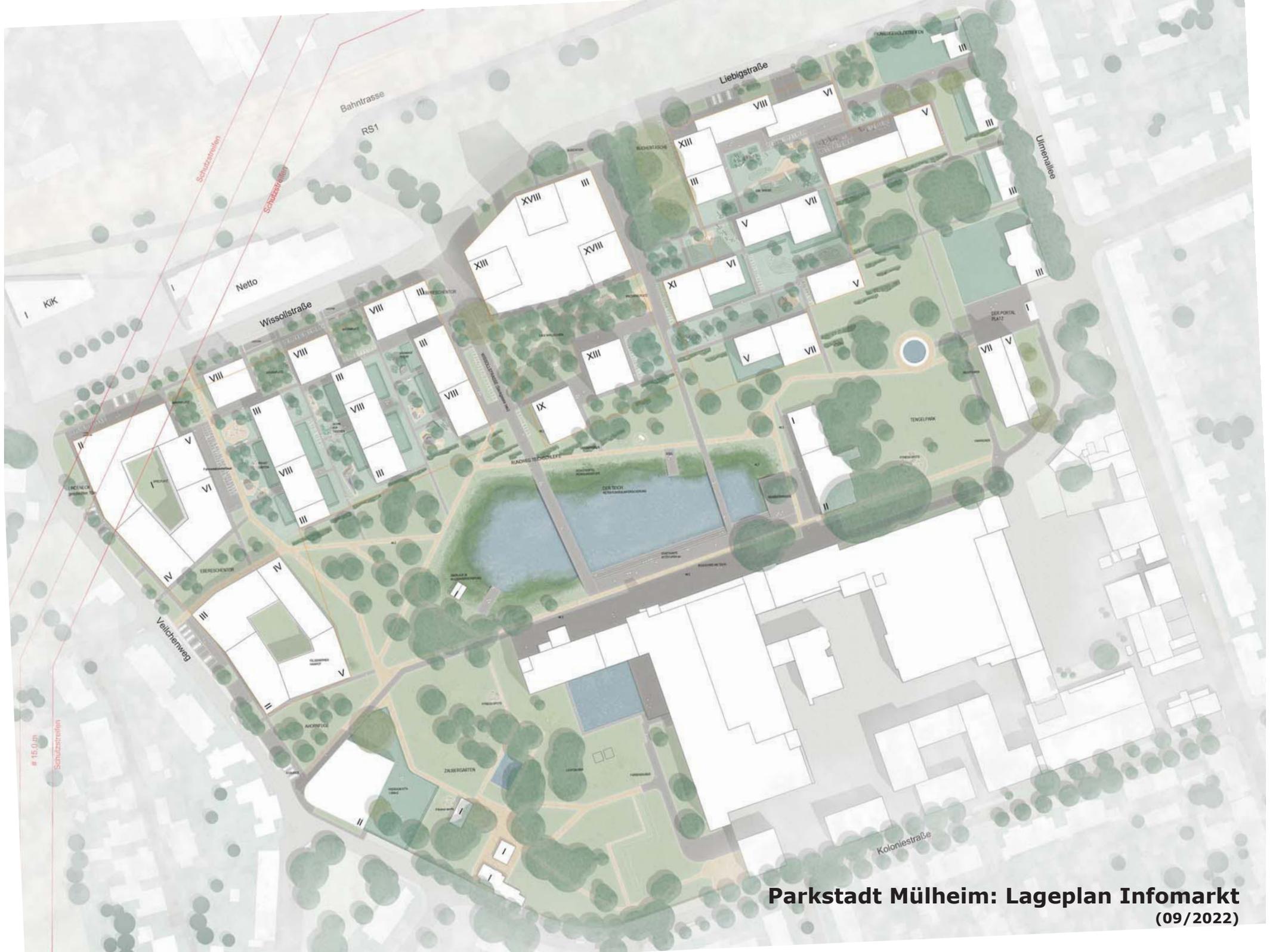
- Lageplan Wettbewerb
- Lageplan Einleitungsbeschluss
- Lageplan Infomarkt



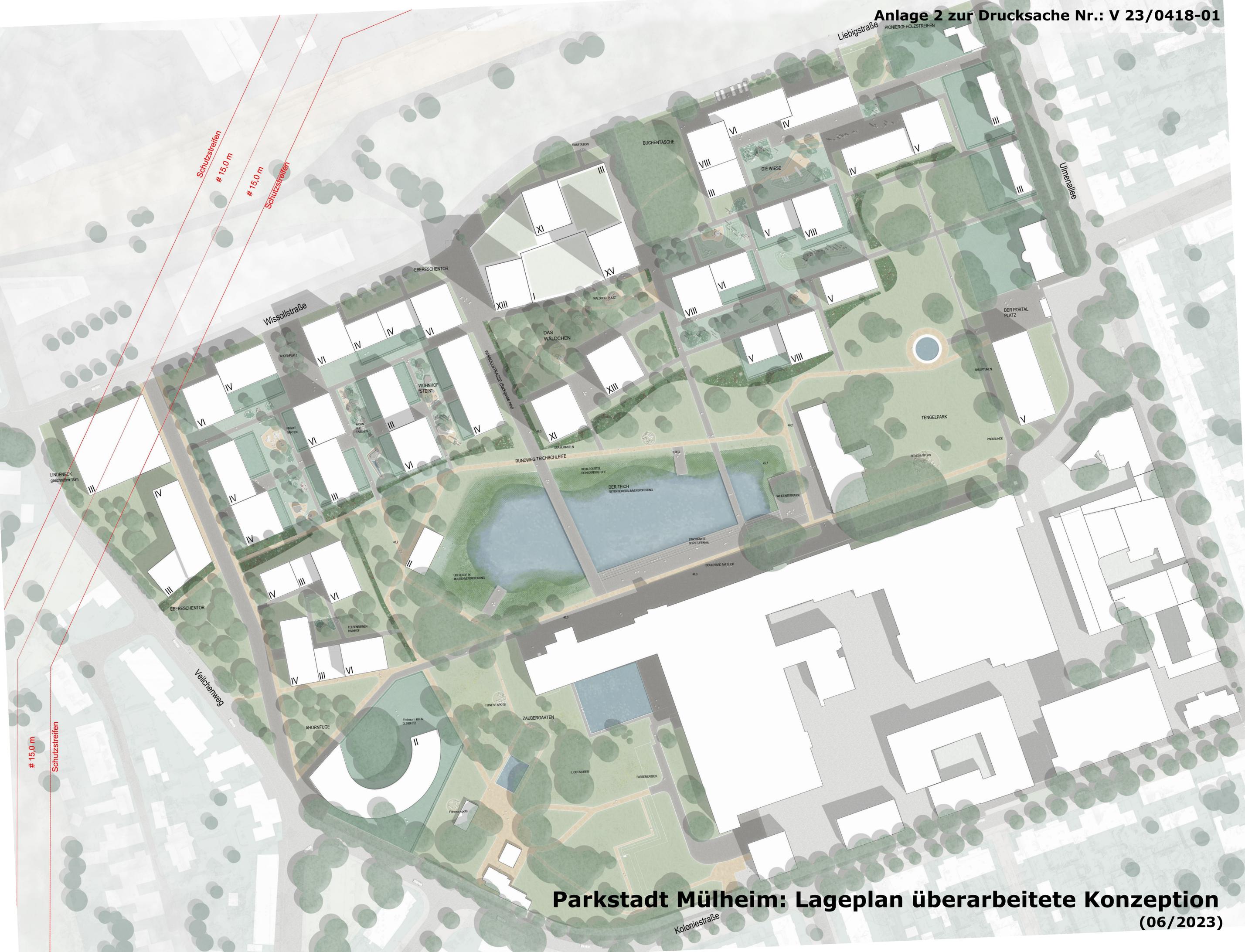
**Parkstadt Mülheim: Lageplan Wettbewerb**  
(10/2021)



**Parkstadt Mülheim: Lageplan Einleitungsbeschluss**  
**(05/2022)**



**Parkstadt Mülheim: Lageplan Infomarkt**  
(09/2022)



Schutzstreifen # 15,0 m  
Schutzstreifen # 15,0 m

Schutzstreifen # 15,0 m

## **Qualitäten der PARKSTADT MÜLHEIM und Anpassungen des städtebaulichen Entwurfes**

### **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und geringe Neuversiegelung**

Durch die Wiedernutzbarmachung des ehem. Tengelman Areal mit einer verdichteten Bebauung wird ein erschlossenes, innerstädtisches Flächenpotenzial genutzt und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Stadtgebiet reduziert. Damit leistet die PARKSTADT einen Beitrag zur Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB. Innerhalb des Plangebietes steht der Nutzung unversiegelter Flächen die Entsiegelung in anderen Teilbereichen gegenüber.

### **Erhalt des wertvollen Baumbestandes und umfangreiche Anpflanzungen**

Durch die Konzentration der Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes, können weite Teile der PARKSTADT unversiegelt und nicht unterbaut bleiben. Dadurch kann der ökologisch wertvolle Baumstand weitgehend erhalten werden. Entfallende Bäume werden durch umfangreiche Neupflanzungen innerhalb der PARKSTADT kompensiert. Der Baumbestand und die großen, zusammenhängenden Freiräume wirken sich insgesamt positiv auf das Mikroklima aus.

### **Großzügige öffentliche Freiräume mit Aufenthaltsqualität**

Die großzügigen öffentlichen Freiräume und der neu geschaffenen See als Mittelpunkt der PARKSTADT sollen nicht nur den BewohnerInnen und Beschäftigten dienen, sondern auch die Nachbarschaft einladen. Die Durchlässigkeit und Öffnung in alle Himmelsrichtungen stellt ein wesentliches Planungsziel dar und soll die Vernetzung mit den Stadtteilen Broich und Speldorf fördern. Die Gastronomie am See kann hier zum Ankerpunkt werden.

### **Quartier der kurzen Wege**

In der PARKSTADT soll eine vielfältige urbane Mischung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit und Erholung umgesetzt werden. Mit dem Konzept der „5-Minuten-Stadt“ wird eine komfortable Möglichkeit der Versorgung im Viertel angeboten – ganz ohne Autos. Das bedeutet kurze Wege für die BewohnerInnen und Beschäftigten im Quartier. Die Anzahl der PKW-Fahrten wird damit auch im Stadtgebiet reduziert.

### **Wohnen für alle Haushaltstypen und geförderte Wohnformen**

Die Realisierung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Wohnformen für vielfältige Haushaltstypen für Familien, Doppel- und Singlehaushalte, Studierende und SeniorInnen sorgen für eine durchmischte Bewohnerschaft. Rund 10 % der entstehenden Wohnfläche soll als gefördertes Wohnen nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW umgesetzt werden.

### **Stärkung alternativer Mobilität**

Neben einer ausreichenden Anzahl von PKW-Stellplätzen, sollen in der PARKSTADT alternative Mobilitätsangebote gestärkt werden. Die zukünftige Anbindung an den RS1 bietet hierfür beste Voraussetzungen. Geschützte und komfortable Fahrradstellplätze für BewohnerInnen und BesucherInnen, Mobilitätsstationen mit Sharing-Angeboten sollen den Umstieg auf alternative Verkehrsmittel flankieren. Darüber hinaus wird eine Optimierung des Buslinienetzes geplant.

## **Nachhaltiges Regenwassermanagement**

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstückflächen verbleibt im Quartier und wird für die natürliche Speisung des Sees genutzt. Darüber hinaus kann das Wasser in Zisternen gespeichert und für die Bewässerung genutzt oder über Mulden versickert werden.

## **Klima und Energie**

Bereits durch die Umnutzung der Bestandsgebäude der Fa. Tengelmann wurde in erheblichem Umfang graue Energie gebunden. Für die PARKSTADT wird ein quartiersbezogenes Energiekonzept mit hohen Anforderungen an die Versorgung und Energieeffizienz der Gebäude erstellt. Die PARKSTADT soll sich dabei an den Maßstäben des KlimaQuartier.NRW orientieren.

## **Soziale Infrastruktur**

Im Plangebiet ist eine dreigruppige Kita vorgesehen. Dies entspricht der Bedarfsermittlung der Stadt Mülheim an der Ruhr. Durch das ortsnahe Betreuungsangebot soll die PARKSTADT auch für Familien attraktiv werden. Weiterhin soll das Nahversorgungsangebot im Quartier gestärkt werden.

## **Anpassung des städtebaulichen Konzeptes im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Die Zahl der Wohneinheiten wird von vormals 800 auf max. 650-680 WE reduziert. Hier sind bereits kleine Wohneinheiten für Studierende und SeniorenInnen enthalten.

Die Geschossigkeit wird reduziert und soll innerhalb folgender Grenzen bleiben:

- Im Übergang zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung 3-4 Geschosse
- Baukörper an der Wissollstraße max. 6 Geschosse
- Im urbanen Kern des Quartiers Hochpunkte mit 15/13/11 Geschossen
- Östlich des Kerns max. 8 Geschosse (Gebäudehöhe unterhalb Hochhausgrenze)