

Projektbeirat Parkstadt Mülheim - Ergebnisprotokoll zur 3. Sitzung

Termin: 22.03.2023, 17:00 – 20:30 Uhr
Ort: Parkstadt Mülheim, Casino
Protokoll: J. Kaule, SORAVIA
T. Schwolow, ulrich hartung gmbh

Hinweis:

Das Protokoll wurde in der Sitzung am 25.04.2023 vom Projektbeirat freigegeben. Zu diesem Zeitpunkt hatten sich der Broicher Bürgerverein e.V., der Speldorfer Bürger- und Kurverein e.V., die Interessengemeinschaft Speldorf e.V. und das Netzwerk „Parkstadt Mülheim... aber richtig“ bereits aus dem Projektbeirat zurückgezogen. Die Freigabe des Protokolls erfolgte entsprechend durch die am 25.04.2023 verbleibenden Mitglieder.

Teilnehmer:

Gesa Delija	Moderatorin Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Felix Blasch	Beigeordneter Dezernat VI Umwelt, Klima, Bauen, Stadtplanung & Wirtschaftsförderung
Yvonne Brach	Dezernatsreferentin, Referat VI
Alexander Behringer	Amtsleiter Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Silke Herbermann	Projektleitung Parkstadt Mülheim/Bebauungsplan, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Oliver Linsel	Vorsitz Planungsausschuss Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Filip Fischer	Vorsitz Planungsausschuss SPD-Fraktion
Elke Oesterwind	Bezirksbürgermeisterin CDU-Fraktion
Reiner Geßwein	Netzwerk „Parkstadt Mülheim... aber richtig“
Sven Thiemann	Speldorfer Bürger- und Kurverein e.V.
Dennis Weiler	Interessengemeinschaft Speldorf e.V.
Anke Schniewind	Broicher Bürgerverein e.V.
Rolf Bellenbaum	Broicher Interessengemeinschaft e.V.
Ralf Harsveldt	Bund Deutscher Architekten Mülheim an der Ruhr
Wolfgang Kurzac-Dörflinger	SORAVIA

Holger Dietrich	SORAVIA
Jacqueline Kaule	SORAVIA
Thomas Schwolow	Planungsbüro ulrich hartung gmbh

Lfd. Thema
Nr.

01	<p>Organisatorisches</p> <p>Änderungsanträge zur Tagesordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erläuterung der Scoping-Ergebnisse und der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung • Erläuterung der Gutachtenliste • Verständigung auf die Merkmale des Klimaquartiers NRW • Besprechung der neuen Eingaben vom 15.03.2023 <p>Hinweise zum Protokoll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Protokollentwurf der 2. Sitzung vom 23.02.2023 wird mit neuen Änderungen erneut verteilt. Die neuen Änderungen sind zur besseren Übersicht gelb markiert. Es wird um eine Rückmeldung/Zustimmung bis spätestens 14.04.2023 gebeten. • Grundsätzlich sollen die Ergebnisse im Protokoll allgemein/neutral formuliert werden • Das Protokoll soll zur Nachvollziehbarkeit Hinweise auf etwaige Anlagen (Präsentationen, Dokumente usw.) enthalten, die im Nachgang verteilt werden. Die Anlagen sollen grundsätzlich auch veröffentlicht werden können. Sofern Teile nicht zur Veröffentlichung freigegeben sind, soll dies kenntlich gemacht werden. • Beantwortung von Eingaben: Umfangreiche Eingaben zur Tagesordnung können aufgrund begrenzter Kapazitäten nicht immer vollständig und unmittelbar für die nächste Sitzung des Projektbeirates beantwortet werden. Auch die Bearbeitung im Nachgang nimmt Zeit in Anspruch. Die Eingaben sollten dies in der Adressierung berücksichtigen.
02	<p>Kommunikation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Presseberichterstattung der vergangenen Tage war teilweise durch fachlich unzutreffende oder unvollständige Aussagen gekennzeichnet. Eine Diskussion von Themen im Beirat wird als sinnvoll erachtet. • Wertende wörtliche Zitate in der Presse von Mitgliedern des Projektbeirates haben bei anderen Teilnehmern zu Irritationen hinsichtlich einer vertrauensvollen Zusammenarbeit im Gremium geführt. • Fachlich komplexe Sachverhalte wie z.B. die gesetzlichen Rahmenbedingungen eines Urbanen Gebietes sollten im Projektbeirat erörtert werden.

	<ul style="list-style-type: none"> • Es besteht zudem jederzeit die Möglichkeit für Fachfragen die Verwaltung zu kontaktieren. Für Fragen zur Projektentwicklung kann SORAVIA kontaktiert werden.
03	<p>Gutachten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird aus dem Projektbeirat angeregt, bereits abgeschlossene Gutachten bzw. Zwischenstände zur Verfügung zu stellen. • Bereits abgeschlossene und von den Fachämtern der Stadt Mülheim geprüfte Gutachten können zur Verfügung gestellt werden und im Projektbeirat erörtert werden. • Grundsätzlich ist die Erstellung der Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung ein iterativer Prozess, d.h. die Gutachten durchlaufen mehrere Prüf- und Anpassungsphasen im Rahmen des Planverfahrens. • Es sollen daher nur Zwischenstände vorgestellt werden, die einen validen Bearbeitungsstand haben. Für komplexe Themen sollen auch die Fachgutachter in die Sitzungen des Projektbeirates eingeladen werden, um die Gutachten zu erläutern und Rückfragen sachgerecht zu beantworten. • In der Übersicht der Gutachten zum Bebauungsplan ist kein Denkmalgutachten aufgeführt. Entsprechende Unterschützungsverfahren wurden bereits vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Verfügung gestellt. • Ein wesentlicher Teil der Gutachten ist abhängig von der grundsätzlichen Festlegung eines städtebaulichen Rahmens zur Bestimmung der Planungsparameter. SORAVIA strebt daher vor der Sommerpause einen politischen Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens mit einem überarbeiteten Entwurfstand als Arbeitsgrundlage für die Gutachten an. Dieser Beschluss hat keine präjudizierende Wirkung. Anpassungen in der Planung bleiben im Verfahren weiterhin möglich. Die notwendigen Nachweise zu den Fragen der städtebaulichen Verträglichkeit können nur durch die Gutachten geführt werden. Die letztendlichen verbindlichen Festlegungen erfolgen erst zum Satzungsbeschluss.
04	<p>Geltungsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Grundstücke, die heute mit dem KIK und Netto bestanden sind, liegen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Y13. • Die weiteren Entwicklungsflächen nördlich der Liebigstr. (Fremdeigentümer) liegen nicht im Geltungsbereich des B-Plans Y13. Die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten (Baumasse) wird jedoch in den Fachgutachten ebenfalls berücksichtigt.
05	<p>RFNP</p> <p>Die Ableitungsregeln für die anstehende Änderung des RFNP werden erläutert (s. Anlage).</p> <p>Aus dem Projektbeirat wird angeregt, die Grünflächen im Plangebiet als Strukturelement darzustellen. Es bestehen Zweifel, dass dieses aufgrund des Maßstabs 1:50.000 ablesbar ist. Im Regelfall werden Grünelemente erst ab rd.</p>

	<p>5 ha zusammenhängender Fläche (nicht parzellenscharf) dargestellt. Eine Prüfung einer solchen Darstellung wird zugesagt.</p> <p>Es wird bestätigt, dass auch die Ableitung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) aus gemischten Bauflächen im RFNP möglich ist. Die Darstellung einer gemischten Baufläche im RFNP hat insofern keine präjudizierende Wirkung für ein Urbanes Gebiet (MU).</p>
05	<p>Urbanes Gebiet</p> <p>Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Y13 wurde im Zielplan ein Urbanes Gebiet (MU) als Gebietskategorie eingetragen. Damit tritt jedoch keine präjudizierende Wirkung für das Nutzungsspektrum und die Orientierungswerte gemäß Baunutzungsverordnung ein. Weitere Festsetzungen können zur Steuerung der Dichte und der Nutzung getroffen werden.</p> <p>Die Baugebietsflächen werden im Bebauungsplan gegliedert, sodass das Nutzungsspektrum und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Gebäudehöhen) differenziert und parzellenscharf gesteuert werden können. Grundsätzlich können auch Teilbereiche, die ausschließlich wohnbaulichen Zwecken dienen sollen, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.</p>
05	<p>Wohnbedarf</p> <p>Die Prognose zum Wohnbedarf und die Wohnbauflächenpotentiale im Rahmen der laufenden B-Planverfahren werden erläutert (s. Anlage)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwicklung der PARKSTADT MÜLHEIM als „Dekadenprojekt“ angelegt ist, d.h. die Realisierung der Wohnungen erfolgt über mehrere Jahre.</p>
06	<p>Geförderter Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bislang ist noch keine Quote für den geförderten Wohnungsbau festgelegt. Diese ist zwischen der Stadt und SORAVIA zu vereinbaren. • Es bestehen Regelungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan. • Es besteht eine Preisbindung für gefördertes Wohnen (Vorgabe durch das Land NRW) • Die Belegungsbindung für gefördertes Wohnen beträgt mindestens 20 Jahre • Eine aktuelle Bedarfsprognose für den geförderten Wohnungsbau liegt nicht vor. Es ist beabsichtigt, hier weitere Erkenntnisse im Rahmen der kommenden Sitzung des „Bündnis für Wohnen“ zu erlangen.
06	<p>Soziale Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Plangebiet ist eine dreigruppige Kita vorgesehen. Dies entspricht der Bedarfszusage der Stadt Mülheim an der Ruhr. Der darüberhinausgehende Bedarf kann durch die aktuell in Planung befindlichen weiteren Kitas gedeckt werden. • Der Schulbedarf kann durch die Erweiterung bestehender Schulen im Stadtgebiet abgedeckt werden.

07	Themen Projektbeirat Nr. 4 am 25.04.23 <ul style="list-style-type: none">• Vorstellung der Pilotprojekte im Plangebiet• Vorstellung und Diskussion des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes• Vorläufige Nutzungsverteilung• Vorläufige Abgrenzung von Baugebietsflächen, privaten und öffentlich nutzbaren Freiräumen• Rückfragen zu vorliegenden Gutachten
-----------	--

Anlage: Präsentation zu Ableitungsregeln RFNP sowie Wohnflächenbedarf und Wohnbauflächenpotentiale

Projektbeirat

Parkstadt Mülheim

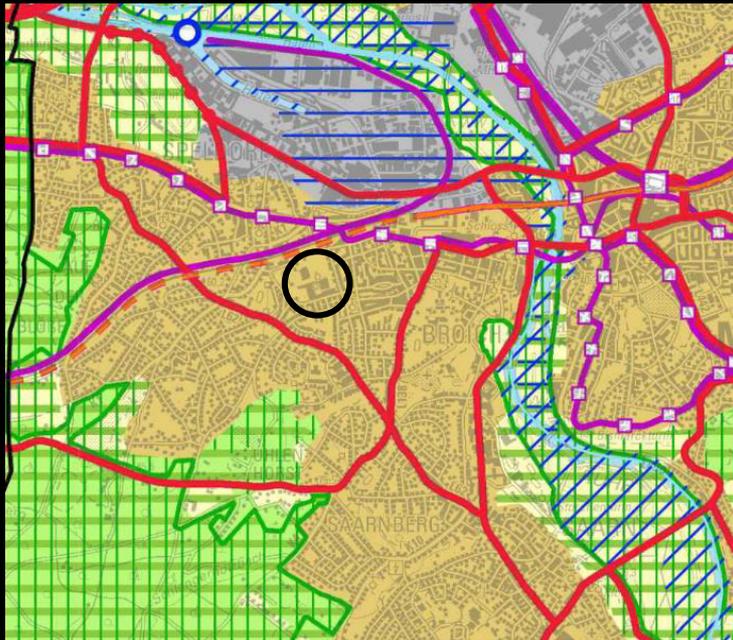
Sitzung am 22.03.2023
- TOP 4 -



Ableitungsregeln RFNP

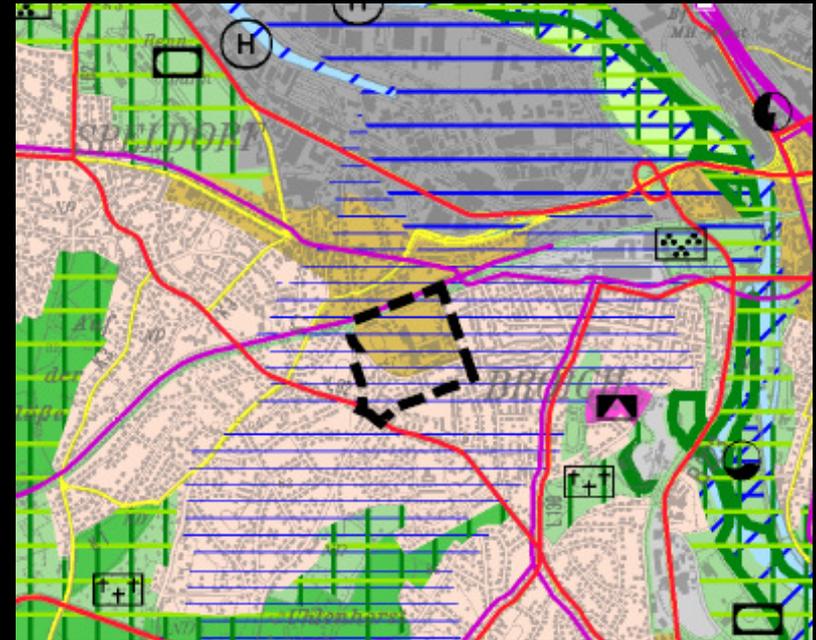


Auszug Regionalplan Ruhr (Stand 03/2023)



a) Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Auszug RFNP (Stand 03/2023)



Wohnbauflächen
Gemischte Bauflächen

Parkstadt Mülheim: Ableitungstabelle (Arbeitshilfe Anwendung RFNP)

RFNP		Bebauungsplan														
FNP	Reg. Plan	WSWR	WAWB	M/MD	MU	MK ⁴	GE	GI	Gem.bed.	SO Erholung	sonstige SO ⁵	Verkehr	Versorgung ⁶	Grünfläche	LWS	Wald
Wohnbauflächen	ASB	■	■	▲	▲	△	▲	—	▲	▲	▲	▲	▲	▲	△	△
Gemischte Bauflächen	ASB	△	▲	■	■	■	▲	—	▲	▲	▲	▲	▲	▲	△	△
Gewerbliche Baufläche	ASB	—	△	▲	▲	△	■	▲	▲	▲	▲	▲	■	▲	△	△
Gewerbliche Bauflächen ⁷	GIB	—	—	△	—	—	■	■	△	▲	▲ ⁸	▲	■	▲	△	△
Gemeinbedarf	ASB	▲	▲	▲	▲	▲	△	—	■	▲	■ ⁹	▲	▲	▲	△	△
Sonderbauflächen	ASB zweckgebunden	△	△	△	△	△	△	—	△	■	■	▲	▲	▲	△	△
Flächen für die örtlichen Hauptverkehrswege ¹⁰		▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	■	▲	▲	▲	▲
Grünflächen	Allg. Freiraum- und Agrarb.	△	△	△	△	△	△	△	△	▲	△	▲	▲	■ ¹¹	▲	▲
Flächen für die Landwirtschaft ¹²	Allg. Freiraum- und Agrarb.	—	—	—	—	—	—	—	—	▲	—	▲	▲	▲	■	▲
Wald ¹³	Waldbereiche	—	—	—	—	—	—	—	—	△	—	△	△	△	▲	■

Entwicklung als Konkretisierung:

■ Regelfall ohne Beschränkung

Entwicklung als abweichende Konkretisierung (generelle Bedingung: städtebauliche Ordnung muss gewahrt sein):

▲ Entwicklungsmöglichkeit von Flächen unterhalb Darstellungsschwelle
 • sofern Funktion und Wertigkeit der Fläche in der Substanz gewahrt ist.

Generelle Verletzung des Entwicklungsgebotes:

— keine Entwicklungsmöglichkeit

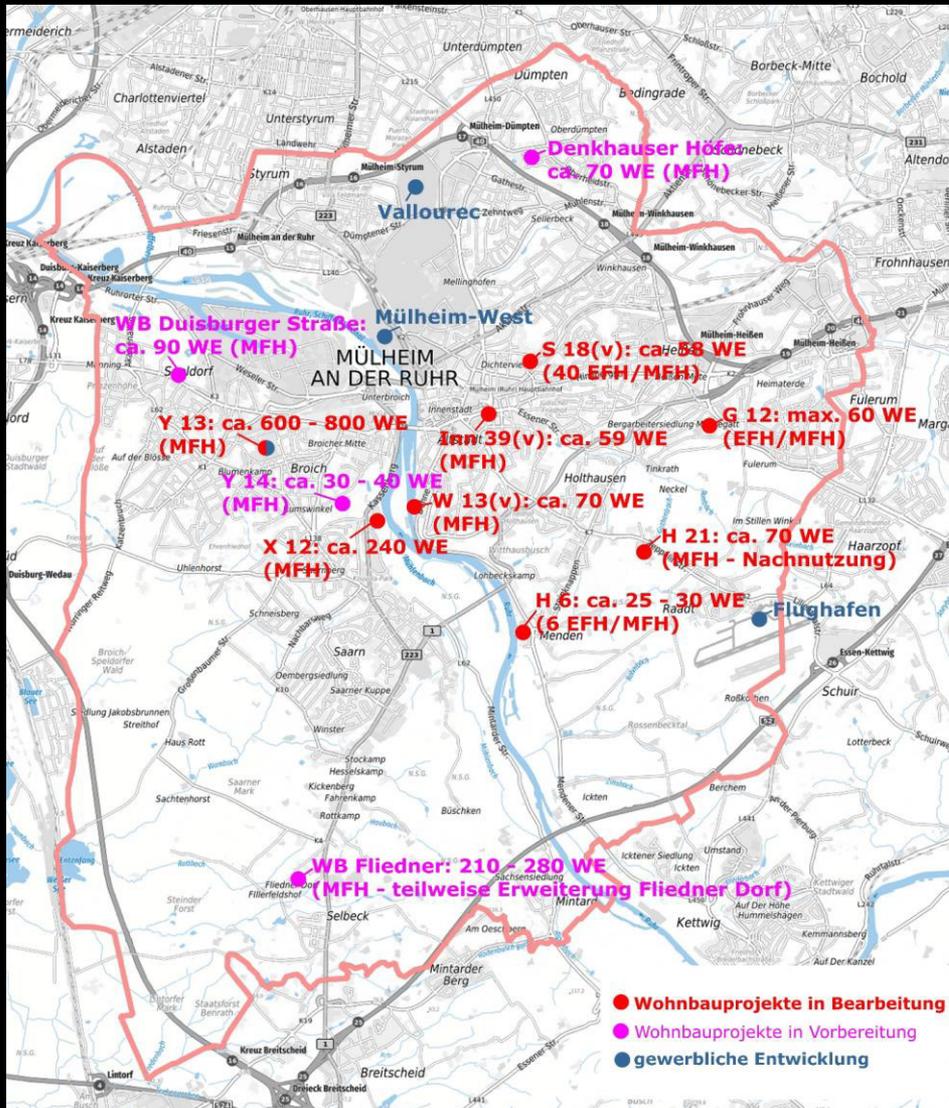
△ Entwicklungsmöglichkeit von Flächen unterhalb Darstellungfläche im Einzelfall möglich, wenn

- die abweichend entwickelte Fläche gegenüber der (Bau-)fläche, aus der sie entwickelt wird, eindeutig untergeordnet ist und
- es sich um eine zumindest überwiegend bestandsorientierte Planung handelt oder die Staffelung vorhandener Nutzungen angestrebt wird.
- Für diese Fälle soll eine Konsultation innerhalb der Planungsgemeinschaft erfolgen.

Wohnraumbedarfe und Wohnflächenpotentiale im Stadtgebiet

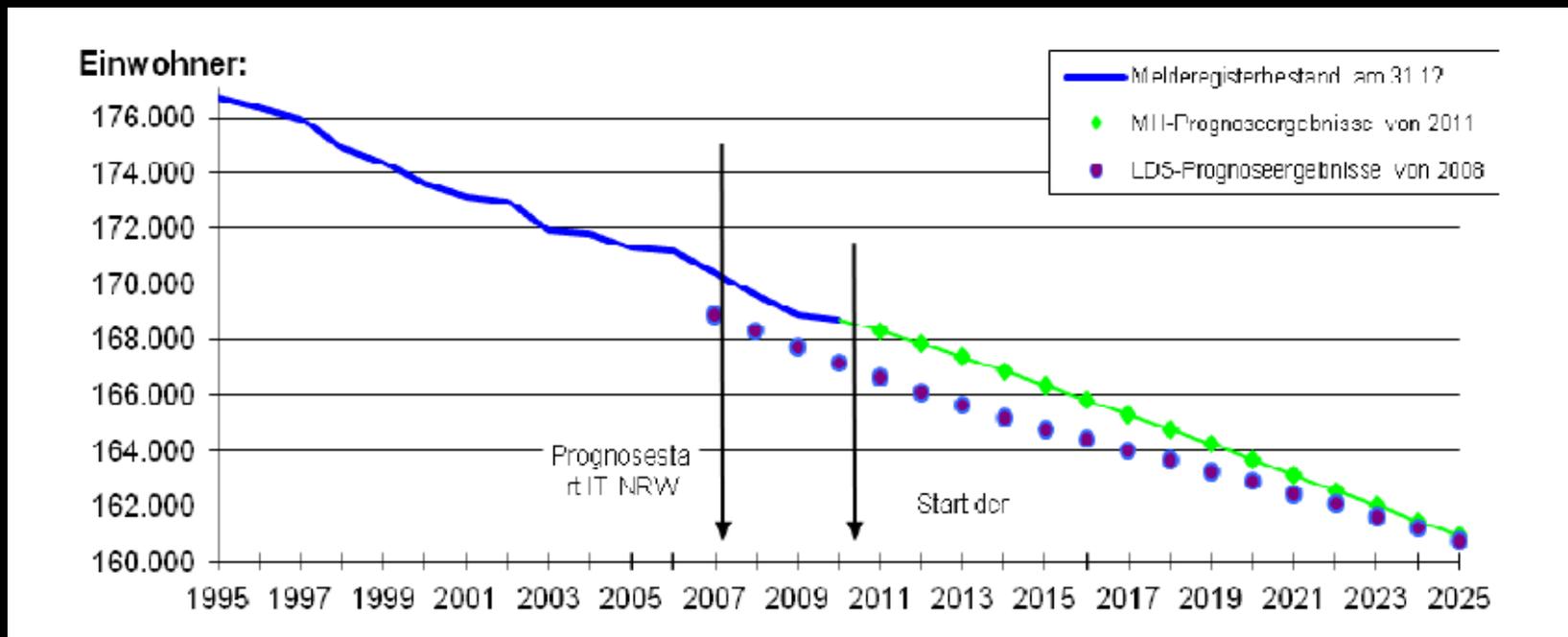


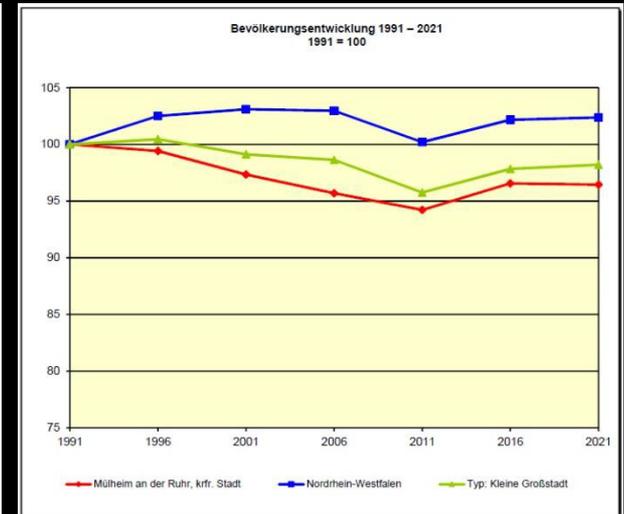
Parkstadt Mülheim: Wohnflächenpotentiale



- Parkstadt Mülheim ca. 800 WE verteilt auf 10 – 15 Jahre
- Restliches Stadtgebiet ca. 800 WE verteilt auf nächsten 3 – 10 Jahre

- Bedarfsprognose aus dem Handlungskonzept Wohnen 2012 – trotz damals prognostiziertem Bevölkerungsrückgang bis 2025
Nachfragepotenzial von mehr als 4.400 neuen Wohnungen





Quelle: Dezernat V • Stabsstelle Sozialplanung und Statistik

- Nachfrage nach Baurecht für Wohnungsbau vorhanden, Projektpriorisierungen in der Bauleitplanung erforderlich
- Wohnprojekte auch während der Coronazeit hoch nachgefragt
- Immobilienpreise in vergangenen Jahren weiter gestiegen

- Anstieg der Einwohnerzahl im Jahre 2022 um 0,86% bzw. 1.480 Personen auf **174.197** (Dezernat V, Stabstelle Sozialplanung und Statistik: Bevölkerungsbestand am 31.12.2022)
- Komponenten der Wohnraumbedarfsermittlung (RVR 2022)
 - Veränderung der Haushaltszahlen
 - Ersatzbedarf für abgerissene, zusammengelegte oder anderweitig nicht mehr nutzbare Wohnungen (jährlich 0,2% des Wohnungsbestandes)
 - Fluktuationsreserve von 1% - 3% des Wohnungsbestandes zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebotes für Um- bzw. Zuzugswillige
 - zusätzlicher Bedarf bis 2043: **3.134 WE** (RVR 2022, Stand Mai 2021)



Geförderter Wohnraum



- Standortqualitäten bieten Voraussetzung für gesundes und ruhiges Wohnen (Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelästigung, wohnungsnaher Spiel- und Freiflächen)
- Erfüllung des Energiestandard
- Barrierefreiheit
- unterschiedliche Nutzergruppen
- Nachweis von Grün- und Freibereichen
- Durchmischung von Gebieten





Amundsenweg/Kleiststraße

Quelle: *Street Smart by cyclomedia*



AMT FÜR STADTPLANUNG UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG





Oberheidstraße/Frintroper Straße

Quelle: *Street Smart by cyclomedia*

22.03.2023

AMT FÜR STADTPLANUNG UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Mülheim an der Ruhr





Friedhofstraße

Quelle: Street Smart by cyclomedia



AMT FÜR STADTPLANUNG UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG





Lindgensareal

Quelle: REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH/
© SMW GmbH



Quelle: © SMW GmbH

AMT FÜR STADTPLANUNG UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Elisabeth-Selbert-Straße



Druschke und Grosser Architektur © Fanciotti

AMT FÜR STADTPLANUNG UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

