

## Bürgerworkshop / Werkstattverfahren am 31.08.2018

### PAULSMÜHLENSTRASSE DÜSSELDORF

#### Empfehlungsgremium

#### Ergebnisvermerk

Teilnehmerinnen und Teilnehmer:

- Frau Zuschke, LH Düsseldorf
- Frau Orzessek-Kruppa, LH Düsseldorf
- Herr Vincon, IDR
- Dr. Fils, CDU
- Herr Skalnik, SPD
- Herr Syffus, B90/GRÜNE
- Frau Esders, B90/GRÜNE
- Prof. Hall, ASTOC
- Dr. Baier, BSV
- Herr Ibach, Normann Landschaftsarchitekten
- Herr Schneider, Hector 3
- Herr Henning, HGMB
- Frau Nowak, Bürgerinitiative
- Frau Listmann, IDR (zeitweise)
- Frau Ilg, LH Düsseldorf
- Herr Dolle, LH Düsseldorf, Bezirksverwaltungsstelle 9
- Dr. Pflüger, HJPplaner
- Frau Hörmann, HJPplaner

## 1 Einführung

Frau Zuschke dankt allen Anwesenden, dass sie am Bürgerworkshop teilgenommen und diesen mitgestaltet haben und insbesondere dem Investor IDR, vertreten durch Herrn Vincon, dass die IDR AG bereit war, sich dem Verfahren zu stellen. Ziel der Sitzung sei, gemeinsam zu entscheiden, welche der Inhalte des Workshops in die Überarbeitung der Planung eingespeist werden und welche nicht.

Es wird rückblickend noch einmal kurz angesprochen, wie es zu den Missverständnissen bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten kommen konnte.

Klargestellt wird, dass die Anzahl eine pauschalisierte Berechnungsgröße ist. Die tatsächlichen Wohneinheiten werden nicht im Bebauungsplanverfahren festgelegt. Die Begrenzung der Dichte der Bebauung erfolgt weiterhin über die Massen, die Höhenbegrenzungen und die Grundflächen.

## 2 Überarbeitungshinweise und Prüfaufträge

Aufbauend auf den Ergebnissen des vorangegangenen Bürgerworkshops, werden die daraus resultierenden Prüfaufträge für das weitere Verfahren diskutiert:

### „Städtebauliche Integration“

- **Platzbildung**  
Zentraler Wunsch der Bürgerinitiative (BI) ist, eine baulich-räumliche Verknüpfung zwischen der bestehenden Wohnbebauung östlich und der Neubebauung westlich der Tellerlingstraße zu erreichen. Dies sei entweder über eine Aufweitung in Höhe des Brunnens am Kreuzungsbereich Tellerlingstraße/Paulsmühlenstraße oder auf der Höhe des Bürgerhau-

ses vorstellbar. Die BI wünscht sich an einer der beiden genannten Stellen eine parkähnliche Anlage mit Grünfläche, Wiesen und Bäumen. Vom Empfehlungsgremium wird eine solche Aufweitung für denkbar gehalten, es wird aber der notwendige „urbane Charakter“ betont.

Geprüft werden soll, ob im Bereich des Bürgerhauses oder jenseits davon im neuen Wohngebiet ein Aufenthaltsbereich (als „kleiner Bürgerpark“) vorgesehen werden kann. Des Weiteren ist alternativ dazu die Erweiterung des „Brunnenplatzes“ zu prüfen. Hierzu wird seitens der BI außerdem angeregt, das Wohnquartier von dort aus zu erschließen bzw. von hier einen Durchgang zum Windmühlenplatz zu schaffen. Dies wird seitens des Investors und eines Teils des Empfehlungsgremiums kritisch gesehen.

Die Bürgerinitiative wünscht sich außerdem, dass der Spielplatz in Richtung Süden verschoben wird und auf dem Weg von der Bestandswohnbauung (östlich der Tellerlingstraße) zu diesem Spielplatz weitere Spielflächen angeordnet sein sollten. Aus Sicht der BI erhöht eine Verlagerung des Spielplatzes in Richtung Zentrum des Plangebietes die soziale Sicherheit und die Attraktivität des Spielplatzes. Bzgl. der Lage des Kinderspielplatzes besteht im Empfehlungsgremium Konsens, dass eine Verlegung weiter in Richtung Süden oder ins Plangebiet hinein nicht weiterverfolgt werden soll.

- **Nutzungsmischung:**

Städtebauliche Zielsetzung ist es, innerhalb des Wohngebietes, eine Nutzungsmischung zu befördern. Es bestand diesbezüglich Einigkeit, dass wohnungsnaher Versorgung, wie z.B. Cafés, eine Bäckerei und ähnliche Nutzungen das vorhandene Angebot im Bereich der Paulsmühlenstraße ergänzen sollen und somit zu einer qualitätvollen Siedlungsentwicklung beitragen.

- **Bebauung entlang der Paulsmühlenstraße**

Im Gremium besteht Konsens, dass eine durchgehende Bebauung entlang der Paulsmühlenstraße städtebaulich nicht erstrebenswert ist und möglichst eine Öffnung angestrebt werden soll. Die geschlossene Bebauung ist nach momentanem Stand jedoch technisch (aufgrund des notwendigen Schallschutzes zur Eishalle) erforderlich.

Die Auflösung des Riegels wurde im Vorfeld bereits städtebaulich geprüft. Daraus resultierend wurde eine ausdrückliche Ausnahme formuliert, die in Form einer textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde und eine Auflockerung planungsrechtlich ermöglicht.

Des Weiteren wird geprüft, inwieweit die durchgehende Fassadenkante im Bereich der Durchfahrt zurückspringen kann, um das Gebäude stärker zu gliedern und den Durchgang sichtbarer zu machen.

- **Gebäude (-höhen) entlang der Tellerlingstraße und im Innern des Plangebietes**

Die Höhenstaffelung entlang der Tellerlingstraße wird erörtert. Diese orientiert sich an den Gebäudehöhen der gegenüberliegenden Nachbarbebauung, wirkt aber sehr stringent. Daraus resultiert der Auftrag, eine aufgelockerte Staffelung an dieser Stelle zu prüfen.

Auf eine VII-geschossige Bebauung am Quartiersplatz könnte verzichtet werden. Es ist zu prüfen, ob am südwestlich angrenzenden Platz vor

dem Schuleingang eine bis zu siebengeschossige Bebauung städtebaulich sinnvoll und lärmtechnisch möglich ist.

Die im städtebaulichen Konzept vorgeschlagene Baustruktur des Plangebiets mit den langen L-förmigen Baukörpern soll nicht infrage gestellt werden.

### „Freiraum und Verkehr“

Die übergeordneten verkehrlichen Fragestellungen, die den gesamten Stadtteil Benrath betreffen, werden im Rahmen des bereits beauftragten Verkehrsgutachtens untersucht.

Beim Bau einer einzigen, durchgehenden Tiefgarage für das Plangebiet wird gewünscht, dass Flächen für die Pflanzung von großen Bäumen dabei freigehalten werden. Außerdem sei durch mehrere Ein- und Ausfahrten das Verkehrsaufkommen möglichst auf verschiedene Zufahrtswege zu verteilen.

Der Wunsch der BI nach einem innovativen Mobilitätskonzept (eMobilitäts-Angebote für Pkw und Fahrräder, Carsharing-Stellplätze etc.) für das neue Plangebiet, wird vom Empfehlungsgremium unterstützt.

### „ Fassaden und Wohnraumtypologien“

Es wird angeregt, durch die Kombination verschiedener Bau- und Wohnformen bzw. Finanzierungstypen (betreutes Wohnen, Familien- und Singlewohnungen, Lofts, gefördertes/preisgedämpftes/freifinanziertes Wohnen zur Miete und in Eigentum, Passiv- und Klimaschutzhäuser etc.) sowie durch verschiedene Fassadenmaterialien die Vielfalt und die Generationengerechtigkeit des neuen Wohngebietes zu erhöhen. Die Neubebauung solle außerdem an die industrielle Vergangenheit der ehemaligen Paulsmühle erinnern.

Die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgetragenen Vorschläge werden vom Empfehlungsgremium befürwortet:

- Die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren für die einzelnen Baumaßnahmen,
- unterschiedliche Finanzierungsmodelle und Baustandards gem. des Handlungskonzeptes Wohnen Düsseldorf (HKW - öffentlich gefördert, preisgedämpft, freifinanziert),
- variantenreiche Fassadenmaterialien und -formen auch unter Verwendung von Klinker sowie
- Bebauung in zeitgemäßer Formensprache mit begrünten Flachdächern.

Die Sicherung der Gestaltqualitäten wird im Städtebaulichen Vertrag erfolgen.

## 3 Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse der Prüfphase werden entsprechend ausgearbeitet und aufbereitet. Sie sollen vor dem Offenlagebeschluss des Bebauungsplans in geeigneter Art und Weise der Öffentlichkeit und der Politik präsentiert werden.

Frau Zuschke schließt die Sitzung um 21.20 Uhr und bedankt sich für die konstruktive Diskussion.

HJPplaner  
13.11.2018  
Tina Hörmann

### **Nachtrag**

Im Nachgang des Workshops werden, auf Basis der Ergebnisse der obigen Sitzung des Empfehlungsgremiums, folgende Prüfkriterien bearbeitet:

- „Bürgerpark“ am Bürgerhaus
- Erweiterung Brunnenplatz
- Erschließungsmöglichkeit des Gebietes vom Brunnenplatz
- Auflösung des südlichen Riegels (bei Wegfall der Eissporthalle)
- Gliederung des langen Riegels durch Vor- und Rücksprünge
- Prüfung der Höhenstaffelung an der Tellerlingstraße
- Verzicht auf VII-Geschossigkeit im Innern
- Bauliche Erhöhung zur Bahn
- Aussagen zum Mobilitätskonzept
- Nutzungen und Gestaltung