



# HERZLICH WILLKOMMEN!

Dormagen-Rubensstraße  
[Malerviertel III]

---

Öffentliche Auftaktveranstaltung [14.06.2021]

# Begrüßung

---



## Ausloberin

Stadt Dormagen

Der Bürgermeister

Fachbereich Städtebau

Mathias-Giesen-Straße 11

41540 Dormagen



## Wettbewerbsbetreuung

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Friedrich-Ebert-Straße 1

40210 Düsseldorf

# Ablauf

01 Verfahren

02 Akteure

03 Plangebiet

04 Aufgabe

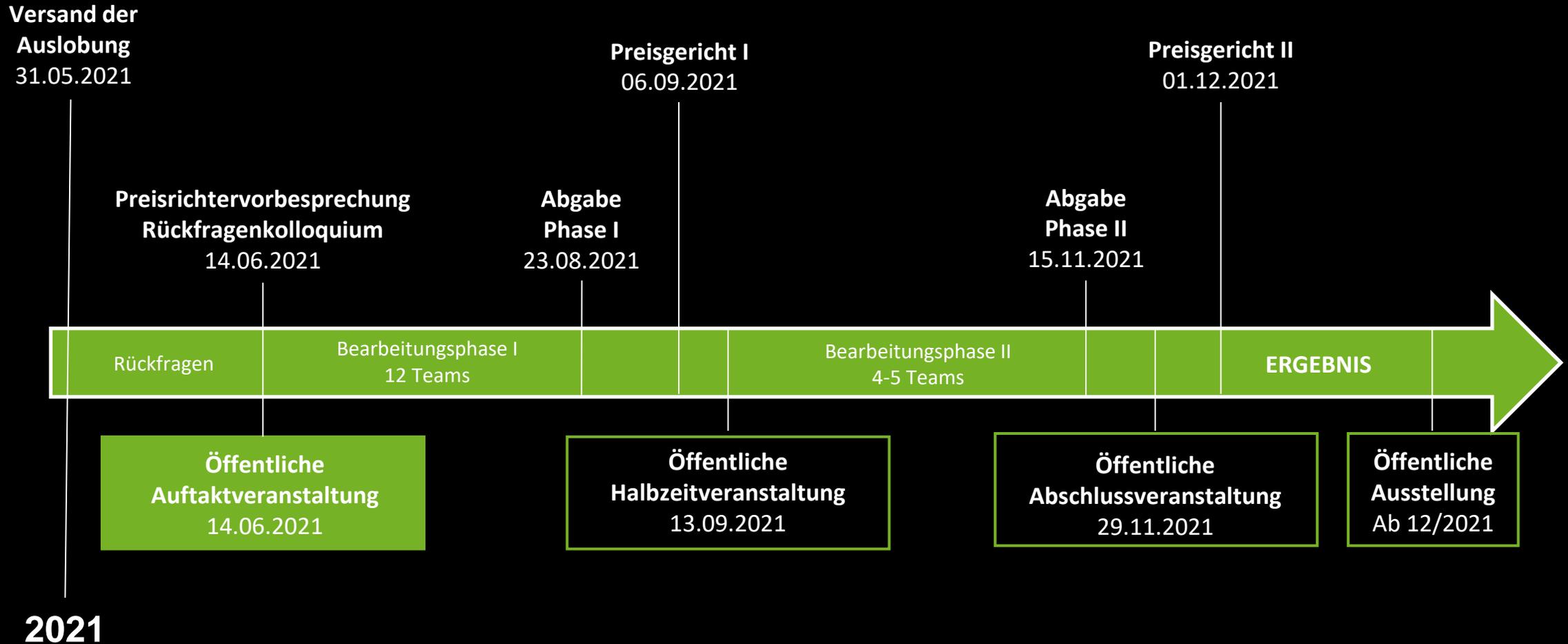
05 Fragen und Anregungen



# 01 Verfahren

---

# Verfahrensablauf



## 02 Akteure

---

# Preisgericht

## Stimmberechtigte Mitglieder

---

1. Prof. Peter Schmitz, Architekt, Köln
2. Prof. Rolf-Egon Westerheide, Architekt und Stadtplaner, Aachen
3. Prof. Kathrin Volk, Landschaftsarchitektin, Detmold
4. Prof. Christl Drey, Stadtplanerin und Architektin, Köln
5. Dr. Martin Brans, Dipl. Ing. Architektur, Technischer Beigeordneter, Stadt Dormagen
6. Robert Ullrich, Stadtplaner, Fachbereichsleiter Städtebau, Stadt Dormagen
7. Melike Islek-Turan, Architektin, Stadtplanung, Stadt Dormagen
8. Karl-Heinz Heinen, Vorsitz Planungsausschuss, CDU-Fraktion, Stadt Dormagen
9. Ruben Gnade, stellv. Vorsitz Planungsausschuss, SPD-Fraktion, Stadt Dormagen

## Stellvertretende Mitglieder

---

- Susanne Gombert, Stadtplanerin, Duisburg
- Sebastian Fürst, Landschaftsarchitekt, Düsseldorf
- Erik Lierenfeld, Bürgermeister der Stadt Dormagen
- Sven Medzech, Stadtplanung, Stadt Dormagen
- Beate Reith, Architektin, Stadtplanung, Stadt Dormagen
- Elke Wölm / Cordula Krücken, CDU-Fraktion
- Sonja Kockartz-Müller, SPD-Fraktion

## Beratung und Vorprüfung

- ISR, Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
- Günter Johnson, Stadtplanung, Stadt Dormagen
- Fredo Schröder, Bauaufsicht und Bauverwaltung, Stadt Dormagen
- Oliver Ennenbach, Bauaufsicht und Bauverwaltung, Stadt Dormagen
- Peter Tümmers, Technische Betriebe (TBD)
- Detlev Falke, Stadtentwicklungsprojekt „Soziale Stadt Horrem“
- Kerstin Belitz, Organisation: Stabsstelle „Soziale Stadt Horrem“
- Martin Pehe / René Jungbluth, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Walter Schmidt / Michael Kirbach, ZENTRUM-Fraktion
- Hans-Georg Döring / Torsten Günzel, FDP/UWG-Fraktion

# Teams aus Stadtplaner\*innen und Landschaftsarchitekt\*innen

## Gesetzte Teilnehmer\*innen

---

1. Molestina Architekten und Stadtplaner, Köln mit studio grüngrau, Düsseldorf
2. BJP | Bläser Jansen Partner, Dortmund mit Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg
3. tobeSTADT Büro für Städtebau und Stadtplanung, Frankfurt am Main mit GDLA | gornik denkel landschaftsarchitektur, Heidelberg
4. rheinflügel severin, Düsseldorf mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, München

## Weitere Teilnehmer\*innen

---

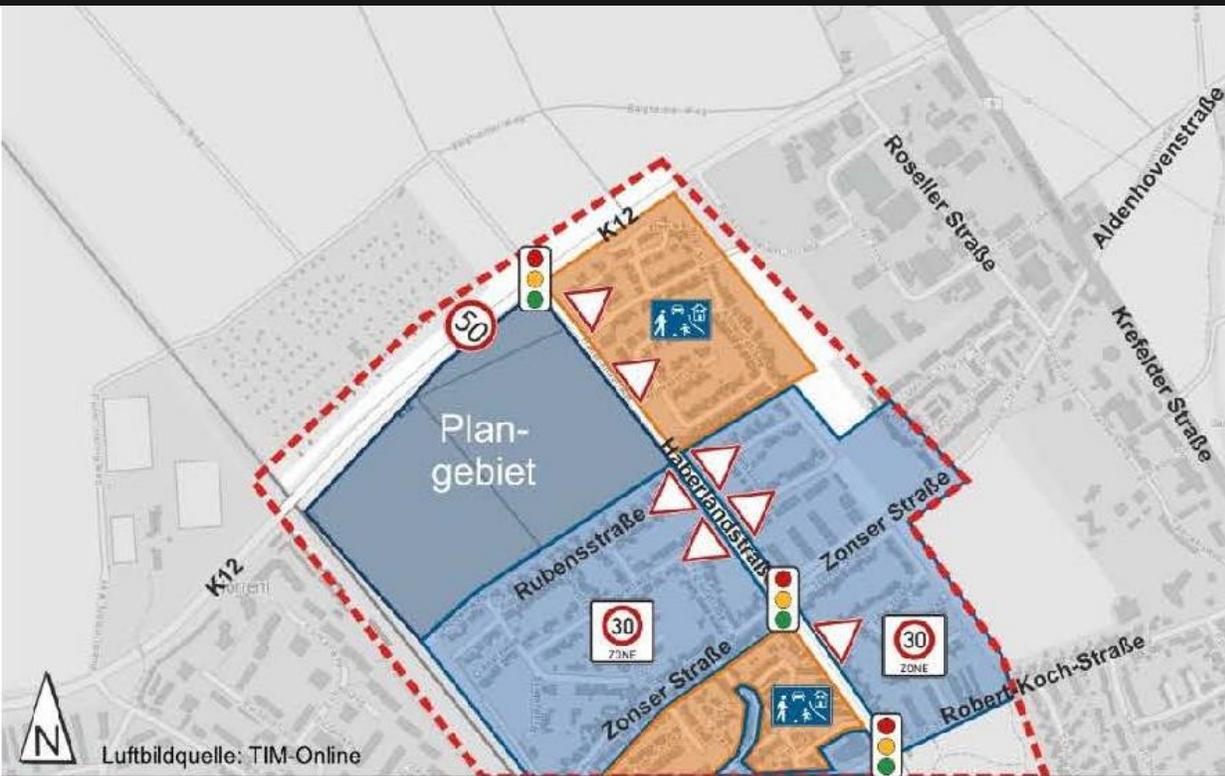
5. Dewey Muller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner, Köln mit Reinders LandschaftsArchitekten bdla, Duisburg
6. kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH, Köln mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten GmbH, München
7. ARGE Nussmüller Architekten ZT GmbH, Graz / studio. lisa winklhofer, Düsseldorf mit STUDIO BODEN, Graz
8. prosa Architektur + Stadtplanung, Darmstadt mit Rewaldt Landschaftsarchitekten, Dresden
9. QUERFELDEINS PartGmbH, Dresden
10. ARGE Schaller Architekten Stadtplaner BDA, Köln mit Green Landschaftsarchitekten, Duisburg
11. Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf mit faktorgruen, Freiburg
12. Yellow Z Abel Bormann Koch PartGmbH, Berlin mit häfner jimenez betcke jarosch, Berlin

## 03 Plangebiet

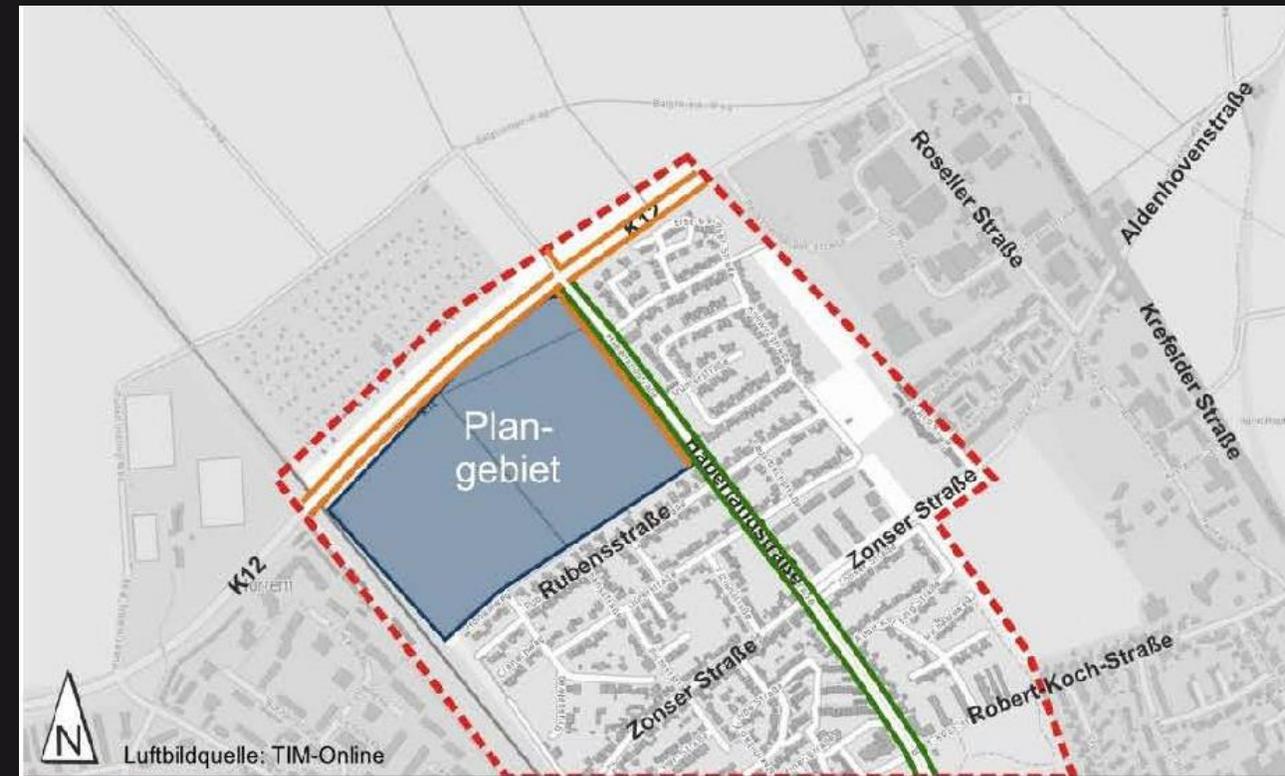
---



# Erschließung

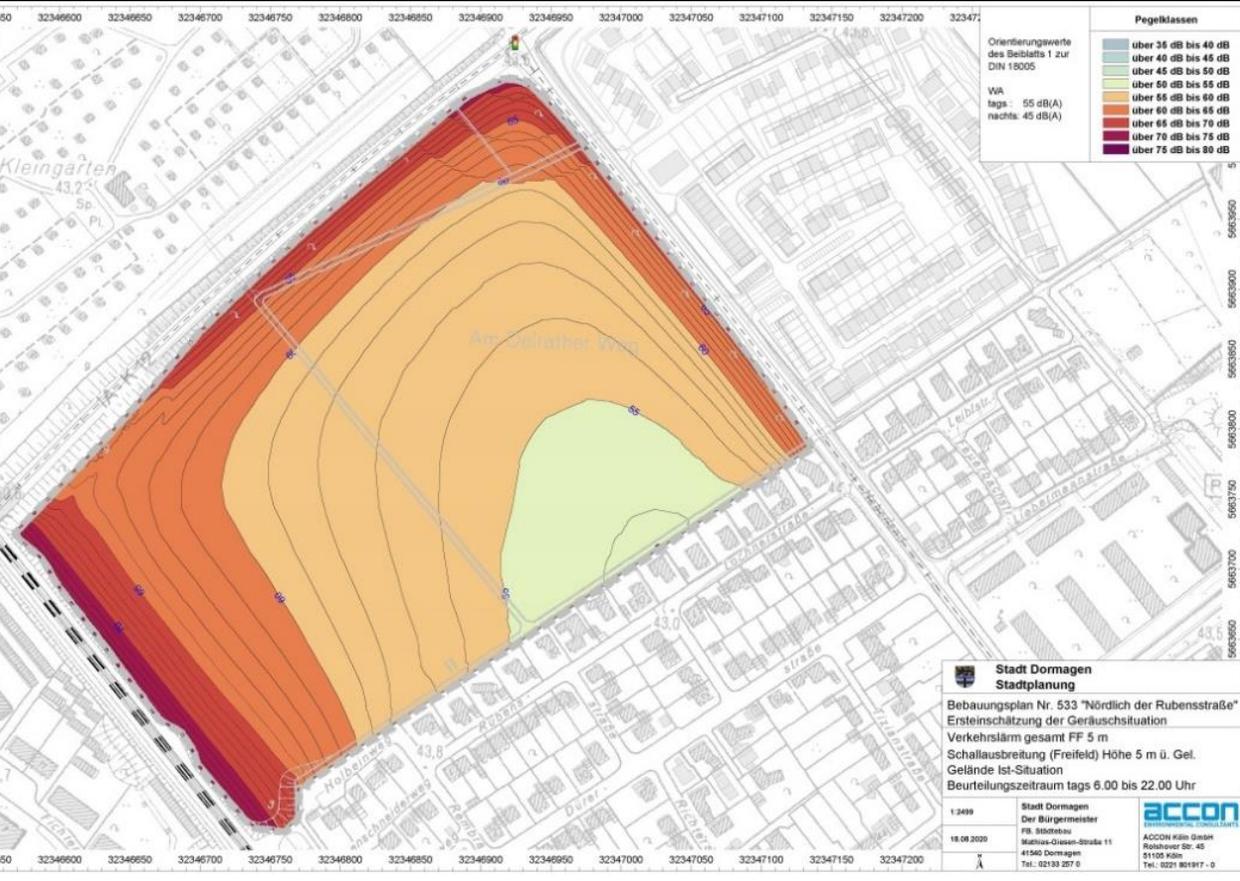


Motorisierter Individualverkehr

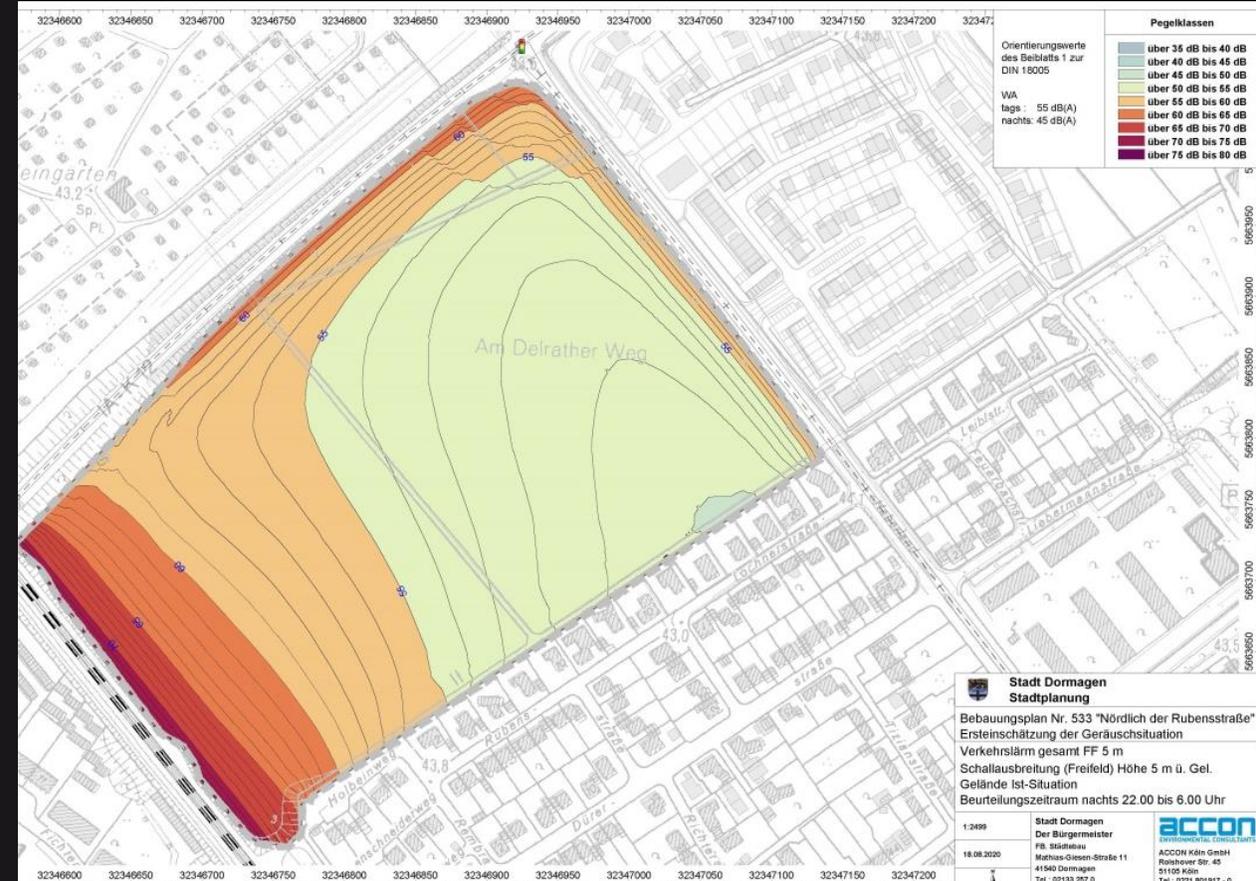


Fuß- und Radverkehr

# Lärm



Verkehrslärm gesamt – Ist-Zustand  
Beurteilungszeitraum tags 6.00 bis 22.00 Uhr



Verkehrslärm gesamt – Ist-Zustand  
Beurteilungszeitraum nachts 22.00 bis 6.00 Uhr

## 04 Aufgabe

---

# Übergeordnete Ziele

Durchgrüntes, klimaangepasstes,  
energieeffizientes und sozial  
gemischtes Wohngebiet



Räume für Begegnung



Moderne und nachhaltige  
Lösungen des Lärmschutzes



Entwicklung aus der  
Identität des Ortes



Lösungen zur Reduzierung des  
motorisierten Individualverkehrs  
innerhalb des Plangebietes



## Städtebauliche Ziele



# Landschaftsplanerische Ziele



# Bauprogramm



- Durchmischung unterschiedlicher Gebäudetypologien
  - 60% Einfamilienhäuser
  - 40% Geschosswohnungsbauten
- Darüber hinaus folgende Verteilung
  - 40% öffentlich geförderter Wohnraum
  - 60% freifinanzierter Wohnraum
- Insgesamt sollen ca. 375 – 525 WE entstehen (Grundlage: 25 – 35 WE/ha)



- Weitere Nutzungen
  - Nahversorger (1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) am östlichen Plangebietsrand
  - 5-gruppige Kindertagesstätte



# Erschließung und Mobilität

## Stellplätze



- Autoarmes Quartier
- Stellplätze für Geschosswohnungsbauten in Tiefgaragen
- Stellplätze für Einfamilienhäuser / Doppelhaushälften auf eigenem Grundstück
- Stellplätze für Reihenhäuser gebündelt an zentralem Ort
  
- Wohnen: Je WE 1 STP
- Besucher: Pro 100 m<sup>2</sup> BGF 0,25 öff. Parkstände
- Nahversorger: Je 10-30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 STP
- Fahrrad: Je 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 STP (davon 20% für Besucher\*innen)
  
- Bei überzeugenden alternativen Mobilitätskonzepten sind Abweichungen vom genannten Stellplatzschlüssel möglich

## Klima, Luft und Nachhaltigkeit



- Verbesserung des Mikroklimas und Minimierung des Aufheizpotentials
- Energieoptimiertes und flächensparendes Bauen [Verzicht auf unnötige Flächenversiegelung]
- Ausreichende Durchgrünung [u.a. zusammenhängende Gehölzflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen]

# Entwässerung

- Versickerungsanlage (11.800 m<sup>2</sup>)
- RW-Behandlungsanlage (700 m<sup>2</sup>)
- Schwammstadt-Prinzip





## 05 Fragen und Anregungen aus der Bürgerschaft

---

## Thema: Realisierung des Bauvorhabens



Frage: Wann soll mit dem Bau begonnen werden?

A: Der derzeitige Baubeginn ist erst für 2025/2026 geplant.

Frage: Wie wird mit dem Baulärm umgegangen, inwieweit ist die angrenzende Nachbarbebauung davon betroffen?

A: Das Thema Baulärm ist leider nicht schön zu reden. Allerdings wird die Bauerschließung über die Haberlandstraße und unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung erfolgen. Durch die Realisierung des Projektes in unterschiedlichen Bauabschnitten ist es möglich, den Baulärm für die angrenzenden Nachbarn so gering wie möglich zu gestalten.

## Thema: Wohnen im zukünftigen Malerviertel III



Frage: Wird es auch für Dormagener möglich sein im neuen Quartier ein Grundstück oder eine Wohnung zu erwerben ohne dabei im Nachfragedruck aus Düsseldorf unter zu gehen?

A: Es soll ein vielfältiges Quartier für alle entstehen. Durch bestimmte Vergaberichtlinien der Stadt wird sichergestellt, dass insbesondere auch Dormagener Bürgerinnen und Bürger die Chance haben hier einen Ort zum Leben zu finden.

Frage: Wenn durch die Vergaberichtlinien Dormagener Bürgerinnen und Bürger bevorzugt werden, ist es dann für außenstehende überhaupt möglich auf der Fläche eine Haus oder eine Wohnung zu bekommen?

A: Ja, es soll eine bunte Mischung in der Bewohnerschaft entstehen. Natürlich wird es trotz der Vergaberichtlinien auch für Nicht-Dormagener möglich sein im neuen Quartier eine Wohnung oder ein Haus zu erwerben.

Frage: Wird es auch für Privatpersonen möglich sein ein Mehrparteienhaus zu erwerben um dieses zu vermieten oder ist das nur großen Investoren vorbehalten?

A: Nein, auch für Privatpersonen wird diese Möglichkeit bestehen.

## Thema: Wohnen im zukünftigen Malerviertel III



Frage: Werden auch Eigentumswohnungen vorgesehen? Wie wird sichergestellt, dass auch bezahlbarer Wohnraum entsteht?

A: Im Malerviertel III sollen ganz unterschiedliche und gemischte Wohn- und Gebäudetypologien entstehen, die dann auch den vielfältigen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner\*innen gerecht werden. Dabei soll natürlich auch eine sozialgerechte Bodenordnung berücksichtigt werden und nicht nur hochpreisiger Wohnungsbau entstehen. Der Preis hängt dann unter anderem von der Art des Gebäudes (Einfamilienhaus, Geschosswohnungsbau), den Materialien und Baukosten, der Grundstücksgröße etc. ab.

Frage: Wie sieht es mit barrierefreiem Wohnraum aus? Wird es auch Angebote für Senioren geben?

A: Ja, da im Zuge des Wettbewerbs sollen vielfältige Wohnformen dargestellt werden, dazu gehören selbstverständlich auch altengerechte Wohnformen. Es sollen die Ansprüche von Bewohnerinnen und Bewohnern in allen unterschiedlichen Lebensphasen berücksichtigt werden, dabei ist auch die Barrierefreiheit ein großes Thema.

Frage: Wird es auch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften geben?

A: Ja, es wird eine vielfältige Mischung angestrebt. Neben Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern sollen auch Geschosswohnungsbauten entstehen.

## Thema: Mobilität



Frage: Wie sieht es mit der Elektromobilität und entsprechender Infrastruktur im Gebiet aus?

A: Auch im Hinblick auf die Mobilität sollen zukunftsfähige und innovative Ansätze entwickelt werden. Darunter fällt auch der Umgang mit Elektromobilität und der dazugehörigen Infrastruktur und Versorgung.

Frage: Ist eine Durchfahrt zum Malerviertel I geplant?

A: Nein eine Durchfahrt für den KFZ-Verkehr wird es nicht geben. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Haberlandstraße. Lediglich Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr sind geplant.

Frage: Wie werden die Stellplätze organisiert, wird es für Eigenheime Garagen oder Tiefgaragen geben?

A: Tiefgaragen sind für Einfamilienhäuser zunächst nicht vorgesehen, es werden aber Stellplätze zur Verfügung stehen. Das Quartier soll grundsätzlich eher autoarm gehalten werden und alternative Mobilitätsformen, wie der Radverkehr gestärkt werden. Hierzu werden von den Teilnehmenden des Wettbewerbs innovative Mobilitätskonzepte gefordert.

## Thema: Mobilität



Frage: Ist bei der Neuplanung ein Autobahnanschluss für Dormagen noch ausreichend, obwohl es jetzt schon oft zu Stau und verstopften Straßen kommt?

A: Da das neue Quartier gut an den Bahnhof angebunden ist und auch von Grundsatz her eher autoarm gestaltet werden soll, wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen als nicht so enorm eingeschätzt. Zudem gibt es derzeit ein Planfeststellungsverfahren für einen weiteren Autobahnanschluss für Dormagen.

Frage: Wird es auch für die Nord-West-Kante im Plangebiet eine Haltestelle geben, die besonders für Senioren gut erreichbar ist?

A: Inwieweit eine Buslinie durchs Plangebiet geführt werden kann muss geprüft werden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Haberlandstraße.

Frage: Wie wird die Parksituation am Bahnhof unter Berücksichtigung der Pendler organisiert? Was ist mit den Thema Sauberkeit / Kriminalität am Bahnhof?

A: Die Kapazitäten für Stellplätze am Bahnhof sollen erweitert werden. Um dem Problem der Sauberkeit und Kriminalität am Bahnhof entgegenzuwirken ist die Zahl der Sicherheitsleute vor Ort verstärkt worden.

## Thema: Energieversorgung



Frage: Sind Solardächer vorgesehen und wer finanziert diese?

A: Die Teilnehmenden des Wettbewerbs haben die Aufgabe unterschiedliche zukunftsfähige Energiekonzepte mitzudenken. Eine Mischung aus Solar- und Gründächer wird angestrebt.

Frage: Wird eine Plus-Energie-Siedlung angestrebt?

A: Unterschiedliche Energiekonzepte sollen entwickelt werden. Eine Plus-Energie-Siedlung, also eine Siedlung, die mehr Energie produziert, als sie verbraucht und somit zusätzliche Energie in das Energienetz einspeisen kann, wäre ein Idealzustand.

Frage: Ist Erdwärme möglich?

A: Hierbei handelt es sich um eine nachhaltige und effiziente Alternative. Dazu müssen aber erst die Möglichkeiten geprüft und mit den Energieversorger evd abgestimmt werden.

## Thema: Schallschutz



Frage: Wird es Beschränkungen für den LKW Verkehr auf der K12 geben, um Lärm zu vermeiden.

A: Eine entsprechende Beschränkung ist nicht möglich, aber die Bebauungsstrukturen des neuen Malerviertel III werden so konzipiert, dass der größtmögliche Schallschutz gewährleistet werden kann.

Frage: Wie sieht es mit den Geschossigkeiten auf der Fläche aus? Sind die Gebäude in Richtung K12 am höchsten oder Richtung Malerviertel I?

A: Ja hinsichtlich des Schallschutzes ist angedacht, dass die Geschossigkeiten in Richtung der K12 höher sind, als in Richtung des Malerviertels I, um so im Inneren der Fläche die Lärmbelastung gering zu halten.

## Thema: Artenschutz / Grünflächen



Frage: Was ist mit den Lerchen die jedes Jahr dort brüten?

A: Es wird im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung geben und anschließend entsprechende Ausgleichmaßnahmen durchgeführt. Für den Eingriff in die Natur wird ein landschaftsökologischer Ausgleich geschaffen.

Frage: Bleibt die Grünfläche am Holbeinweg im Malerviertel I bestehen?

A: Ja, die Fläche bleibt bestehen.

## Thema: Nahversorgung



Frage: Steht schon fest welcher Nahversorger dort entstehen wird? Da nun schon der Edeka in Horrem weggebrochen ist, ist der Bedarf in jeden Fall da.

A: Es wird einen Nahversorger im neuen Quartier geben. Welcher Nutzer am Ende den Nahversorger betreibt steht aber noch nicht fest.

## Thema: Sonstiges

Frage: Steht die gesamte Aufgabenstellung (Auslobung), die die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erhalten haben online zur Verfügung?

A: Ja, die Auslobung ist über folgenden Link abrufbar: <https://www.dormagen.de/malerviertel-iii>

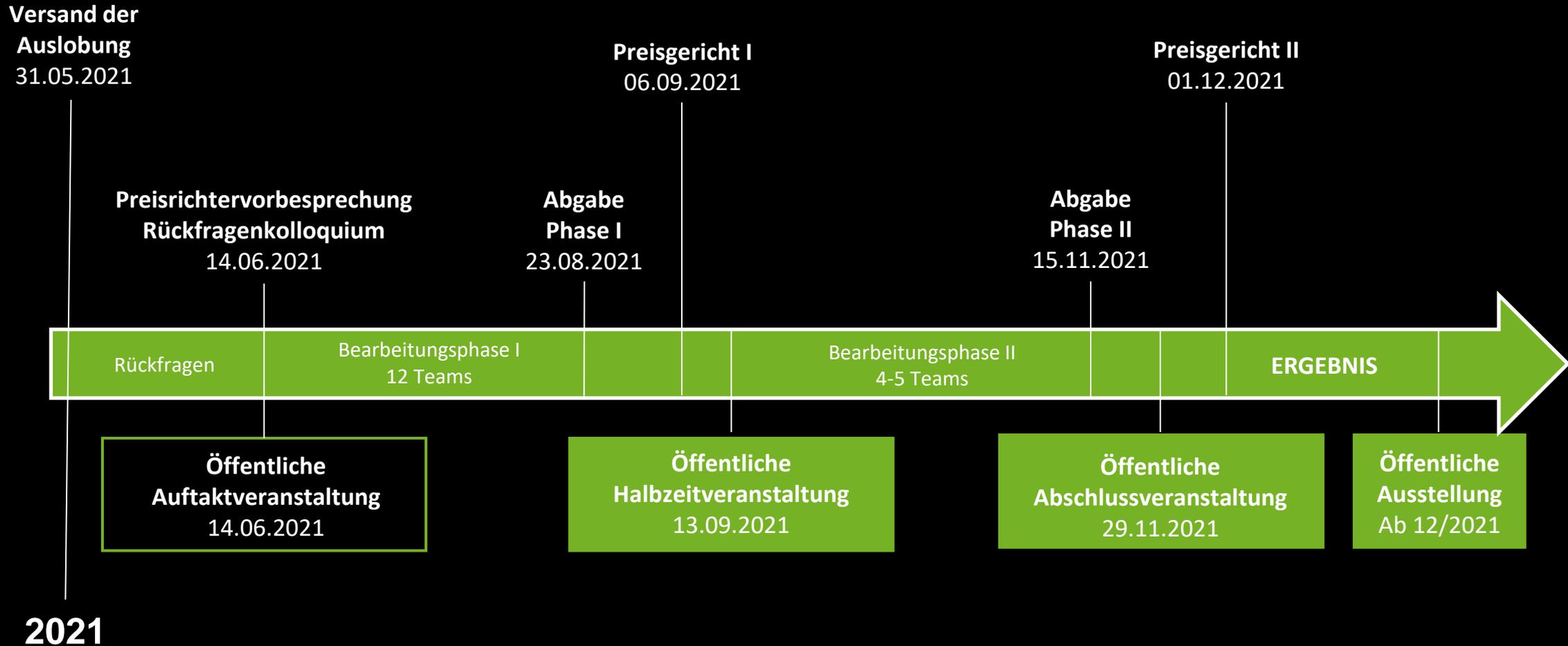
Frage: Es war mal angedacht, dass die Feuerwache vom Gewerbegebiet ins Malerviertel III zieht, ist die noch aktuell?

A: Nein, dieser Vorschlag ist nicht mehr aktuell.

## ■ Weitere Termine

---

# Verfahrensablauf



■ Herzlichen Dank für Ihr Interesse

---