

[www.6-seen-wedau.de](http://www.6-seen-wedau.de)

## Projektinformation

01

### Liebe Leserinnen und Leser,

*in Nordrhein-Westfalen gehen im langjährigen Mittel täglich rund 10 Hektar wertvolle Natur- und Freiflächen verloren. Das entspricht der Größe von rund 126 Fußballfeldern! Die Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt inzwischen ein Viertel der gesamten Landesfläche ein. Dieser Flächenverbrauch ist aus ökologischen Gründen zu hoch und soll zukünftig so weit wie möglich reduziert werden.*

*Gleichzeitig ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum eine der zentralen Zukunftsfragen nicht nur für Nordrhein-Westfalen. Momentan zeigt sich, dass in den vergangenen Jahren zu wenig neuer, bezahlbarer Wohnraum in Deutschland entstanden ist. Verbunden mit einer erhöhten Nachfrage erzeugt das vielerorts zusätzlichen Preisdruck und steigende Mieten.*

*Die Gründe für den Mangel an Wohnraum liegen vor allem darin, dass die Bevölkerung von 2009 bis 2016 deutlich gewachsen ist, mehr Menschen in die Ballungsräume ziehen und zeitgleich zu wenige Wohnungen neu gebaut wurden, weil man lange von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen war. Dementsprechend ist in weiten Teilen Nordrhein-Westfalens die Baulandmobilisierung das Gebot der Stunde, insbesondere für den Wohnungsbau. Mit der Revitalisierung von Brachflächen wie der ehemaligen Bahnfläche in Duisburg Wedau wird es gelingen, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren und eine innerstädtische Brache in ein lebenswertes Stadtquartier zu verwandeln.*

*Das Team Wedau hat den Bebauungsplan gemeinsam mit der Stadt Duisburg auf den Weg gebracht. Die Planung wurde auf Basis zahlreicher Workshops unter fortlaufender Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern entwickelt. Trotzdem kursieren immer wieder Behauptungen, die insbesondere bei den Bürgerinnen und Bürgern in Wedau und Bissingheim für Verunsicherung sorgen. Wir möchten Ihnen mit Hilfe dieses Informationsblattes ein fundiertes Bild der weiteren Entwicklung ermöglichen und Ihre Fragen auf Basis des jetzigen Planungsstandes verlässlich beantworten.*

*Das Team Wedau bedankt sich herzlich für Ihre Aufmerksamkeit!*

### » Wer ist Team Wedau?

Das Team Wedau hat sich Anfang 2015 gebildet, mit dem Ziel, den ehemaligen Wedauer Rangierbahnhof für eine städtebauliche Entwicklung zu aktivieren. Dazu haben sich die Deutsche Bahn AG (DB Immobilien, Region West mit Sitz in Köln) und die landesbeteiligte Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW (BEG) mit Sitz in Essen zusammengeschlossen. Für die 90 Hektar große Entwicklungsfläche haben Bahn und Land damit erstmals ein Projektteam eingerichtet, in dem die BEG und die DB Immobilien Region West gemeinsam Verantwortung für ein Projekt übernehmen und eng mit der Stadt Duisburg zusammenarbeiten.

Bereits am 3. März 2015 haben das Team Wedau und die Stadt Duisburg die Konsensvereinbarung zur Entwicklung der Flächen geschlossen. Damit wurde das ehemalige Ausbesserungswerk und der Rangierbahnhof in den Bahnflächenpool NRW des Landes NRW und der Deutschen Bahn AG aufgenommen. Mit der Unterzeichnung der Vereinbarung können Entwicklungskosten für das nicht mehr betriebsnotwendige Bahnareal aus Haushaltsmitteln des Landes vorfinanziert werden.

So werden von der BEG alle notwendigen Planungsleistungen und Gutachten in Abstimmung mit der Stadt beauftragt. Das Team Wedau begleitet diesen Prozess,

legt die Ergebnisse offen und macht sie zur Grundlage der weiteren Zusammenarbeit. Themen wie Bodenaufbereitung, Artenschutz, Denkmalpflege, Erschließung und Lärmschutz können zügig bearbeitet und die entsprechenden Ergebnisse in die notwendigen Planungen, die schließlich in einem rechtskräftigen Bebauungsplan münden, eingebracht werden.

Partner der Entwicklung ist neben der Stadt Duisburg die „GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH“ (GEBAG). Gemeinsam mit den Ämtern der Stadt ist sie am wöchentlichen Arbeitstreffen beteiligt, in dem alle Entscheidungen zur Planung und Erschließung des Gebietes vorbereitet werden.



# Sie fragen, wir antworten!

„Bleiben die Liegewiesen am Ufer bestehen?“

**Ja.** Die öffentlichen Liegewiesen bleiben bestehen (ohne die eingezäunten Bereiche der Wassersportvereine). Sie werden sogar noch ausgeweitet und wachsen über die Masurenallee auf die Fläche der jetzigen Kleingärten.

„Es wird also mehr Grünfläche für die Bürger am Ufer geben?“

**Ja.** Im Moment gibt es im Bereich des Ufers 24.800 m<sup>2</sup> Grünfläche (Parkplätze und Pachtflächen der Vereine zählen nicht dazu), zukünftig 40.750 m<sup>2</sup>.

**Ja.** Die Bäume vom Strohweg bis zum Bruchgraben bleiben unangetastet. Bäume müssen aber im Bereich der jetzigen Wassersportvereine und des Bruchgrabens weichen, der in seinen früheren, natürlichen Zustand zurückversetzt wird.

„Bleiben die Bäume im Uferbereich erhalten?“

„Schränkt das neue Wassersport-Vereinsheim die öffentlichen Grünflächen ein?“

**Ja,** geringfügig. Die Wassersport-Vereine benötigen ein Gebäude mit einer Grundfläche von rund 150 m<sup>2</sup>. Das Bau-feld direkt am Ufer wird etwas größer ausgewiesen, um Spielraum bezüglich der endgültigen Lage zu erhalten. Zäune werden nur unmittelbar am neuen Vereinsheim eingesetzt.

## Grünflächen und Uferbereich

„Wird die Bebauung die Seegröße verändern?“

**Nein.** Die Promenade bleibt mal hinter der jetzigen Wasserkante und mal davor. In der Summe vergrößert sich die Wasserfläche.

„Werden jetzige Grünflächen mit Häusern bebaut?“

**Nein.** Die Häuser an der Promenade entstehen dort, wo sich derzeit Parkplätze und ein nicht mehr genutzter Spielplatz befinden.

**Ja,** jedoch nur an den beiden Enden der Promenade als architektonischer Rahmen. Sie fassen die Promenade und den „Platz am Wasser“ (mit Gastronomie) optisch ein. Alle anderen Gebäude haben maximal vier oder viereinhalb Geschosse.

## Bebauung und Gestaltung

„Werden sieben-geschossige Häuser gebaut?“

**Nein.** Es wird gibt keine Häuser direkt am Wasser geben und das Ufer überall zugänglich sein – auch im bislang eingezäunten Bereich der Vereine. Die Landschaftsarchitekten haben eine ansprechende Promenade mit einer Breite von mindestens 28 Metern geplant. Kein Haus rückt direkt an die Uferkante.

„Stehen die neuen Häuser direkt am Wasser?“

„Wird das Ufer kommerzialisiert?“

**Nein.** Die Bebauung resultiert aus dem hohen allgemeinen Interesse, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die DB Station & Service AG und die Stadt Duisburg sind Eigentümerinnen der Fläche. Beide müssen gut kalkulieren, um die anfallenden Kosten zu finanzieren (z. B. für den Lärmschutz, die neuen Kreisverkehre, die südliche Brücke, den Umzug der Kleingartenanlage und für die Erschließung des Gebietes).

„Wird der Bebauungsplan verbieten, am Ufer zu grillen oder im See zu baden?“

**Nein.** Dazu trifft der Bebauungsplan keine Regelung. Auch die EigentümerInnen oder BewohnerInnen des neuen Baugebietes haben kein Recht, die Nutzung des Ufers als öffentliche Grünfläche einzuschränken.

**Nein.** Die vorgesehene Dichte ist einem städtischen Baugebiet angemessen. Bauland wird in der Region dringend gesucht und hilft gegen steigende Mieten.

„Ist die Baudichte ungewöhnlich hoch?“

„Wird die Masurenallee unterbrochen?“

**Ja.** Die Masurenallee wird ab der Straße Am See unterbrochen. Vor allem für die Wassersportler bleibt sie aber in Höhe des Sportgeländes des ETuS Wedau als Sackgasse erhalten.

„Bleibt der See als Naherholungsgebiet frei zugänglich?“

**Ja,** das Ufer bleibt als öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche für alle begehbar. Jeder kann den Masurensee weiter für die Naherholung nutzen. Der Plan sieht aber vor, dass Kraftfahrzeuge nicht mehr direkt bis an die Erholungsflächen am Ufer fahren können, um dort zu entladen oder zu parken.

## Kraftverkehr, Radfahrer und Fußgänger

**Ja.** Allein die Stellplätze an der Masurenallee entlang des ETuS Wedau bleiben bestehen. Das Ufer soll vor allem den Bürgerinnen und Bürgern aus Wedau und Bissingheim zur alltäglichen Naherholung dienen. Autofahrer sollten künftig die Stellplätze an der Masurenallee südlich vom Strohweg anfahren und die Fußwege zum Ufer nutzen.

„Die Stellplätze direkt am See werden also aufgegeben?“

„Wird es für Fußgänger und Radfahrer aus Wedau schwerer, das Baugebiet zu durchqueren?“

**Nein.** Es werden vier Möglichkeiten geschaffen, das Baugebiet von Norden nach Süden zu durchfahren. Das gesamte Baugebiet erhält überwiegend Schrittgeschwindigkeit oder Tempo 30. In Kombination mit den großzügigen Fuß- und Radwegen ist für hohe Verkehrssicherheit gesorgt. Auch die breite Promenade bietet viel Bewegungs- und Aufenthaltsraum.

**Nein.** Für den Kreisverkehr Wedauer Straße/Kalkweg errechnet sich nach vollständiger Nutzung der Nordfläche und kompletter Bebauung der Südfläche zur Hauptverkehrszeit eine mittlere Wartezeit von 144 Sekunden je Fahrzeug. Die Mehrbelastung in der Neidenburger Straße und der Straße Am See liegt nach gutachterlicher Aussage bei vertretbaren 110 Kraftfahrzeugen pro Stunde.

„Ist an den bestehenden Verkehrsknoten mit größeren Problemen zu rechnen?“

**Ja.** Alle neu zu errichtenden Knotenpunkte an der L 60 sind leistungsfähig. Dies betrifft sowohl die bestehenden Knotenpunkte als auch den neuen Kreisverkehr an der Wedauer Brücke. Dieser wird die Bereiche nördlich und südlich der Wedauer Brücke erschließen.

„Wird der künftige Anschluss an die L 60 problemlos funktionieren?“

# » 6 Seen – 6 Vorteile

## 1 Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich

Grundsätzlich stellt die Revitalisierung und Aufbereitung von Brachflächen aller Art – nicht nur der Bahnflächen in Wedau – ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel dar. In Zeiten des enormen Flächenverbrauchs und der gleichzeitig hohen Nachfrage nach Wohnraum soll eine Flächenentwicklung vorrangig auf Brachflächen im Innenbereich stattfinden. Dies führt zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs und schont die begrenzte Ressource Boden. Denn Wohnbau land außerhalb bebauter Ortsteile vernichtet vielfach wertvolle (Acker-) Böden, Naturräume und Landschaften. Zusammenhängende Landschaftsräume, wichtig für unsere Tier- und Pflanzenwelt, gehen verloren, und die Landwirtschaft leidet unter dem Verlust von Anbauflächen. Durch die vorrangige Innenentwicklung in Wedau werden Flächen im Außenbereich geschont, naturräumliche Zusammenhänge erhalten und die Landschaft nicht weiter zersiedelt.

## 2 Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte

Die Entwicklung in Wedau kommt zur rechten Zeit, da der verbreitete Angebotsmangel am Wohnungsmarkt regional besonders gravierend auf der Rheinschiene lastet. Im Duisburger Süden besteht nachweislich Bedarf an qualitativem Wohnraum. Noch gravierender ist der Angebotsmangel in der Landeshauptstadt Düsseldorf. Mit der Planung neuer Baugebiete im Umland von Düsseldorf ohne entsprechende ÖPNV-Anbindung ginge jedoch ein weiterer Anstieg des Autoverkehrs einher – in einer Region, deren Verkehrsinfrastruktur bereits jetzt bis an die Kapazitätsgrenze ausgelastet ist.

In Wedau wird ein breites Angebot von Wohnformen und -typen bereitgestellt. Neben individuellen Wohnangeboten (Stadthäuser, Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) können insbesondere vielfältige Wohnangebote im Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Das Spektrum reicht von Wohnungen im Eigentum bis zu Mietwohnungen. Die Wohntypen werden sowohl konventionelle Grundrisse als auch besondere Wohnformen umfassen. Der Anteil an gefördertem Wohnraum soll ca. 5 bis 10 % betragen.

## 3 Gute Chancen für eine Reaktivierung der Ratinger Weststrecke

„6 Seen Wedau“ bietet aktuell nicht nur das landesweit größte Wohnbaupotenzial, es erhöht darüber hinaus die Chance auf eine Reaktivierung der 1983 eingestellten „Ratinger Weststrecke“ für den Personenverkehr. Gemeinsam setzten die Städte Duisburg, Ratingen und Düsseldorf, der Kreis Mettmann sowie der VRR dazu die im November 2016 unterschriebene „Wedauer Erklärung“ auf: für „eine regional dringend notwendige, durchgängige Bahnverbindung von Düsseldorf über Ratingen nach Duisburg.“ Auch wenn heute noch keine Entscheidung für die Reaktivierung gefal-

len ist, gehen alle Beteiligten davon aus, dass die Ratinger Weststrecke kommen wird. Mit der Reaktivierung der Ratinger Weststrecke würde den Wedauern, Bissingheimern und Zuziehenden eine äußerst attraktive ÖPNV-Verbindung zwischen Ratingen und Duisburg geboten. Weit über den Duisburger Süden hinaus würde die gesamte Region profitieren: Pendlerströme würden von der Straße auf die Schiene verlagert und somit größtenteils aufgefangen. Nicht zuletzt würden Pendler als Nutzer der Ratinger Weststrecke von einer enormen Zeitersparnis gegenüber den Autofahrern profitieren.

## 4 Bessere Nahversorgung im Duisburger Süden

In Wedau wird ein neuer Stadtteil entstehen, der nicht nur neuen Wohnraum bietet, sondern auch ein neues Nahversorgungszentrum im Duisburger Süden. Das Nahversorgungsangebot hat eine große Bedeutung für ein Stadtquartier, der Einzelhandel ist der Puls für ein lebendiges Miteinander und ein Ort der Kommunikation. Die derzeit starke Unterversorgung der beiden Stadtteile Wedau und Bissingheim ist ein gewichtiger Grund für die Ansiedlung eines attraktiven Angebotsmix in der geografischen Mitte der beiden Zentren.

## 5 Baudenkmäler und Identitätswahrung

Durch den Erhalt der denkmalgeschützten Elemente wie Stellwerk und Ziegelwasserturm verbindet das als Sonder- und Mischgebiet ausgewiesene Baugebiet auf attraktive Weise die Geschichte des Standorts mit der zukunftsweisenden Funktion, die „6 Seen Wedau“ in der Stadtentwicklung Duisburgs übernehmen soll. Die einzelnen Gebäude sind stets in die Überlegungen und Planungen mit einbezogen und als geschichtlicher Bestandteil von „6 Seen Wedau“ erkannt worden – denkmalgerechte Instandsetzungen und neue Nutzungen inbegriffen. Die Fläche wird ihre Identität bewahren, auch wenn sich viel verändern wird.

## 6 Verbindung von Wedau und Bissingheim durch zweite Brücke

Lange war nicht sicher, ob – neben der geplanten Brücke im nördlichen Bereich der Projektfläche – eine zweite Überführung, die den Ortsteil Bissingheim mit dem neuen Baugebiet verbinden soll, realisiert werden kann. Insbesondere die ungeklärte Finanzierung deutete darauf hin, dass ein zweites Brückenbauwerk nicht realisiert werden würde.

Seit Mitte 2018 steht fest: die zusätzliche Brücke wird gebaut! Damit ist es gelungen, einen Herzenswunsch vieler Bürgerinnen und Bürger von Wedau und Bissingheim zu erfüllen. Diese hatten sich immer wieder für eine zweite Überführung ausgesprochen. Die südliche Brücke bedeutet für das Gesamtprojekt eine erhebliche städtebauliche Verbesserung, da sie die beiden Stadtteile stärker miteinander verbinden wird als es momentan der Fall ist.



Projekträger



Partner



## » Was ist 6 Seen Wedau?

Mit 90 Hektar betrieblich nicht mehr benötigter Bahnflächen ist „6 Seen Wedau“ eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Nordrhein-Westfalen. Auf dem rund 60 Hektar großen Südaerial der Projektfläche wird ein regional bedeutsames Wohngebiet mit rund 3.000 Wohneinheiten entstehen. In direkter Wasserlage und Nähe zum Sportpark Wedau ist ein breites Spektrum von qualitativ hochwertigen Wohnformen und -typen im Eigentums- und Mietsegment geplant.

Damit schafft 6 Seen Wedau dringend benötigten Wohnraum, bietet neue Einkaufs-

und Versorgungsmöglichkeiten vor der Haustür und ergänzt das Naherholungsangebot direkt am See.

Auf der Nordfläche wird in Zusammenarbeit mit der Universität Duisburg-Essen das sogenannte Campusquartier für Forschung, Technologie und Existenzgründung entstehen. Die Ansiedlung der Universität wird ein starkes Zeichen für den Standort setzen und wichtiger Impulsgeber sein. Als „6 Seen Wedau – Wohnen am Wasser“ wird das Projekt in den kommenden Jahren realisiert werden – alle Informationen und Hintergründe finden Sie auch auf der Internetseite.

Alle Informationen zum Projekt: [www.6-seen-wedau.de](http://www.6-seen-wedau.de)



## Impressum

### Projektinformation zum Stadtentwicklungsprojekt 6 Seen Wedau

Ausgabe 01, Juni 2019 | Auflage: 6.000 Stück | Herausgeber: Team Wedau, Standort Essen: BEG NRW mbH | BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW | An der Reichsbank 8 | 45127 Essen | Geschäftsführer: Thomas Lennertz, Volker Nicolaus | Gesellschafter: Land NRW, DB AG | Amtsgericht Essen HRB 16430 | Fotos: Loidl Landschaftsarchitekten S. 1; Stefan Klink/BEG NRW S. 1 (Modellfoto), 2, 3; Pesch Partner Architekten Stadtplaner S. 4 (Rahmenplan) | Design: [www.federmann-kampczyk.de](http://www.federmann-kampczyk.de)

