Machbarkeitsstudie Kupferstadt Stolberg

Quartier Oberer Steinweg I Mühlenstraße I Stielsgasse I An der Krone

Kupferstadt Stolberg

STOTTROP STADTPLANUNG

Impressum

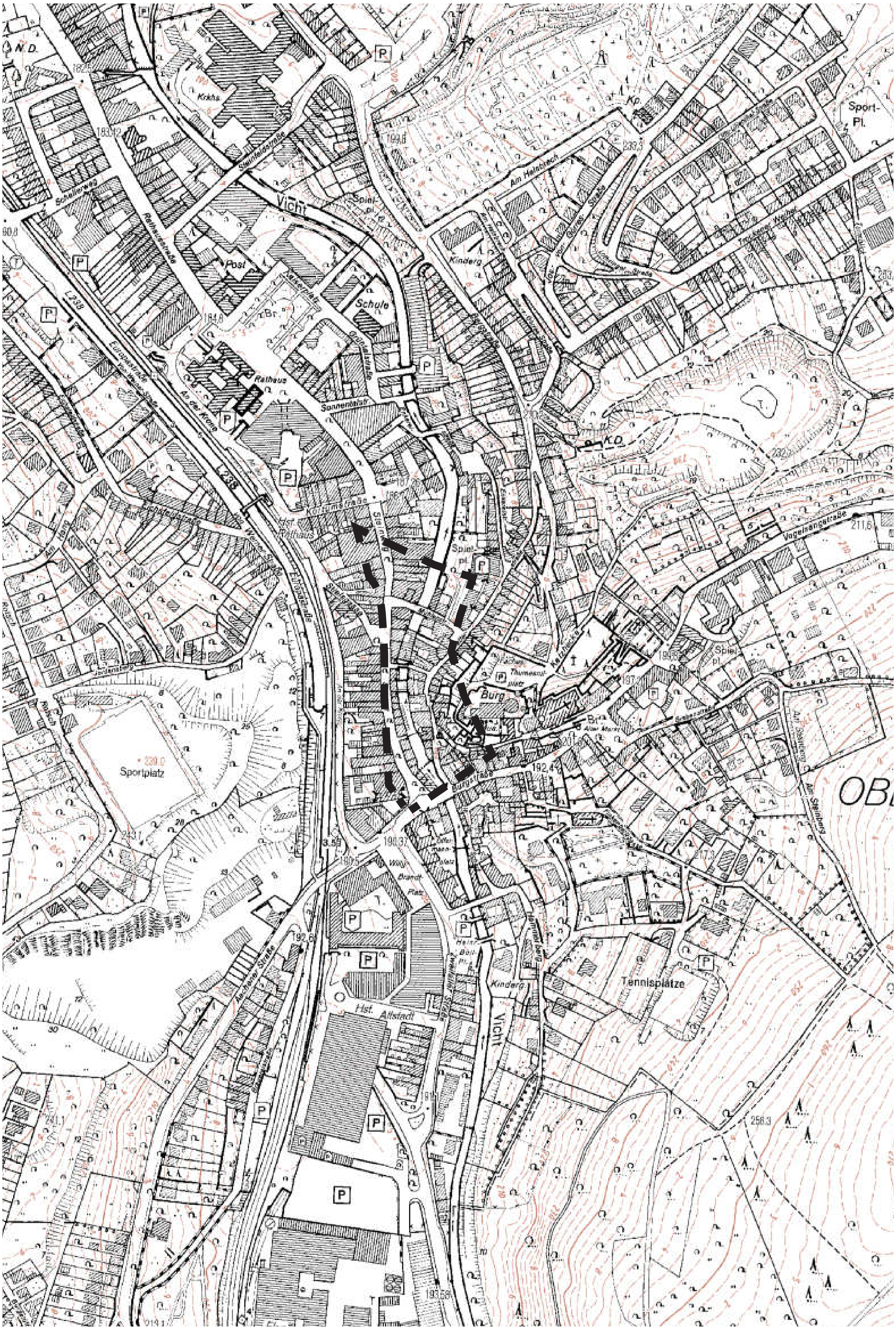
Auftraggeberin:
Kupferstadt Stolberg
Rathausstraße 11-13
52222 Stolberg (Rheinland)

Bearbeitung:
Stottrop Stadtplanung
Hansaring 97
50670 Köln
www.stottrop-stadtplanung.de

Köln, August 2016

Inhalt

1.	**Einleitung**	**5**
1.1	Anlass und Ziel der Machbarkeitsstudie	5
1.2	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	7
1.3	Vorgehensweise	9
2.	**Analyse**	**10**
2.1	Nutzungen	10
2.2	Stadtgestalt/Bausubstanz	14
2.3	Freiraum	18
2.4	Verkehr	22
3.	**Städtebauliche Maßnahmen**	**26**
3.1	Leitziele	26
3.2	Maßnahmen - Nutzungen	28
3.3	Maßnahmen - Stadtgestalt/Freiraum	36
3.4	Maßnahmen - Verkehr	42
3.5	Zusammenfassung	46
4.	**Empfehlungen für die Umsetzung**	**50**
4.1	Bebauungsplan	50
4.2	Fragestellungen für die Bauleitplanung	51
4.3	Schlüsselprojekte der öffentlichen Hand	52
4.4	Wettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen	53
5.	**Ausblick**	**54**
Abbildungsverzeichnis		**55**
Anlagenverzeichnis		**55**
Anlagen I - V		**56**



N.D.
Krkhs
Vicht
Post
Schule
Rathaus
Sonnentalstr.
Sportplatz
Burg
Spiel-pl.
Kinderg.
Tennisplätze
Hst. Altstadt
Sport-Pl.
Burgstraße
Vogelsangstraße
OB

1. Einleitung

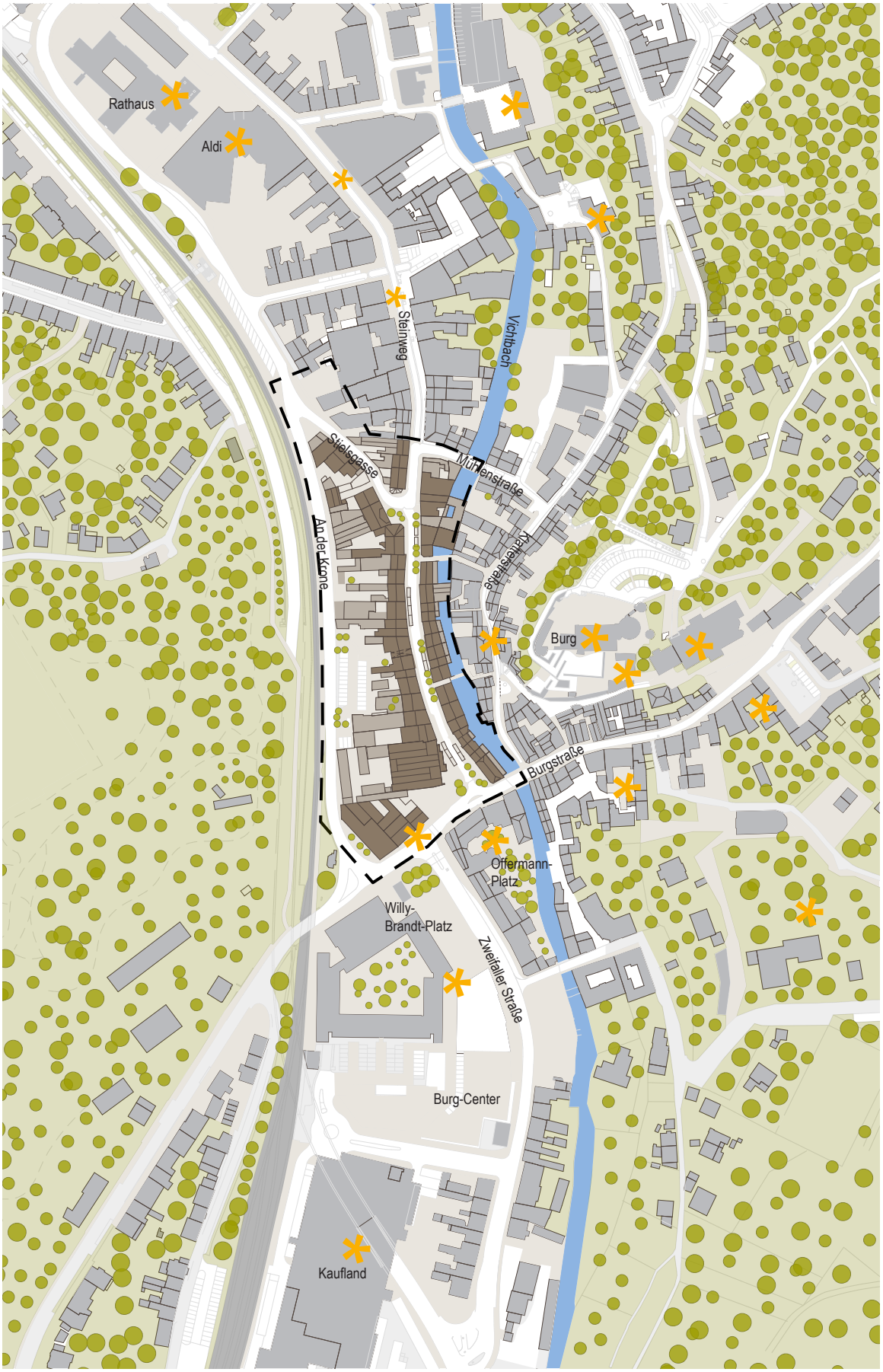
1.1 Anlass und Ziel der Machbarkeitsstudie

Der Steinweg ist die historische Geschäftsstraße der Innenstadt. Vom südlichen Stadteingang verbindet er die Altstadt unterhalb der Burg mit dem zentralen Kaiserplatz und dem Geschäftszentrum Rathausstraße. Mitte der 1980er Jahre wurde er mit Hilfe von Städtebaufördermitteln vom Autoverkehr befreit und in seiner heutigen Gestalt hergestellt. Der Steinweg prägt maßgeblich das Gesicht der Innenstadt und ist von geschichtlicher Bedeutung für Bevölkerung, Geschäftsleute, Dienstleister und Besucher.

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel weist der obere Steinweg heute zahlreiche Leerstände und gestalterische Mängel auf – im privaten Bereich wie im öffentlichen Raum. Gleichzeitig bieten sich jedoch aufgrund der historischen Bausubstanz sowie der Nähe zum Vichtbach, zur Altstadt und zur Straße An der Krone Potenziale für eine städtebauliche Neugestaltung.

Die Kupferstadt Stolberg wurde 2014 mit dem Integrierten Entwicklungskonzept „Talachse Innenstadt" (ISEK) in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West aufgenommen. Ziel ist die Aufwertung und nachhaltige Stärkung der Innenstadt, die durch Strukturwandel, Funktionsverluste, signifikante Leerstände im Einzelhandel und eine zum Teil unzureichende Qualität des öffentlichen Raumes gekennzeichnet ist. Bereits im ISEK wurde dem oberen Steinweg ein besonderer Stellenwert für die nachhaltige Entwicklung der Innenstadt zugewiesen und ein dringender Handlungsbedarf attestiert. Als Teilprojekt des Konzeptes wurde daher die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für das Quartier Steinweg / Mühlenstraße / Stielsgasse / An der Krone vorgeschlagen.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie geht der Frage nach, für welche künftige Entwicklung sich der obere Steinweg vor dem Hintergrund seiner besonderen Lage, seiner historischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie seiner Nutzer- und Verkehrsstruktur eignet und welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Standort seiner Lage gemäß zu stärken und weiterzuentwickeln.


Rathaus
Aldi
Steinweg
Vichtbach
Stiolsgasse
Mühlenstraße
An der Krone
Marktstraße
Burg
Burgstraße
Offermann-Platz
Willy-Brandt-Platz
Zweifaller Straße
Burg-Center
Kaufland

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Das Untersuchungsgebiet liegt am südlichen Ende der Innenstadt und bildet den Abschluss der historischen Geschäftsstraße. Seine besondere, bandartige Struktur ist auf die Lage an der topografischen Engstelle des langgezogenen Vichttales zurückzuführen. Im Osten schiebt sich der Felssporn mit der Burg eng an die Vicht heran, nach Westen steigt das anschließende Gelände zum Brockenberg hin steil an.

Das Quartier grenzt sich daher in Ost-und Westrichtung klar von seiner weiteren Umgebung ab: Nach Osten bildet die Vicht eine natürliche Grenze, nach Westen stellt das Verkehrsband aus der Bahntrasse und der überörtlichen Europastraße die Abgrenzung des Untersuchungsraumes dar.

Nach Süden formt die Burgstraße die stadträumliche Grenze, da sich das Tal hier erstmals weitet, wodurch sich die homogene Bandstruktur auflöst. Die Grenze nach Norden ist weniger klar definiert und wurde in der Verlängerung der Mühlenstraße festgelegt.

Legende:

Umgrenzung Untersuchungsraum

Anziehungspunkte in der Umgebung

Integriertes Entwicklungskonzept Talachse Innenstadt (ISEK)

Die Kupferstadt Stolberg hat mit dem integrierten Entwicklungskonzept Talachse Innenstadt (ISEK) ein grobes Maßnahmenkonzept für die Innenstadtentwicklung vorgelegt. Hierin werden konkrete Maßnahmen, Umsetzungsstrategien und -zeiträume formuliert. Im Dezember 2014 konnte das Areal in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West aufgenommen werden.

Für die Talachse werden im ISEK insgesamt sieben Teilräume herausgearbeitet, von denen der obere Steinweg für die Zukunft der Stolberger Innenstadt eine zentrale Rolle spielt.

Der obere Steinweg war in der Vergangenheit maßgeblich durch eine kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistung- und Wohnnutzung geprägt. Mittlerweile stehen mehr als die Hälfte der Ladenlokale sowie zahlreiche Wohnungen leer. Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Kernprobleme sind die kleinteiligen Grundrisse aufgrund geringer Gebäudetiefen sowie eine relativ geringe Frequentierung durch Fußgänger bzw. Kunden.

Angesichts der massiven Leerstandsprobleme, des damit einhergehenden Funktions- und Bedeutungsverlustes sowie der negativen Ausstrahlung auf benachbarte Teilräume bzw. die gesamte Innenstadt bedarf es dringend einer neuen, zukunftsorientierten Gesamtperspektive für den oberen Steinweg. Diese Einschätzung wurde sowohl von den Akteuren in den Beteiligungsverfahren als auch von Verwaltung und Politik mehrheitlich geteilt.

Das ISEK schlägt für das Quartier des oberen Steinweges folgende Ziele vor:

- Bekenntnis zur Aufgabe des klassischen Ladeneinzelhandels (Sicherung des Bestandes / Spezialisierung)
- neue Perspektive: Kultur, Kunst, Kunsthandwerk, Antiquitäten, Gastronomie (z.B. auch Musikkneipe), Tourismus
- Schaffung von Aufenthaltsqualität
- Innovatives Wohnen

Ansätze zur Umsetzung der oben genannten Ziele sieht das ISEK in folgenden Maßnahmen:

- Aufwertung der historischen Bausubstanz
- Schaffung von Sichtachsen zur Burg
- Öffnung durch punktuellen Gebäudeabriss an der Vicht
- Attraktivitätssteigerung von Plätzen und öffentlichem Raum
- Belebung der Obergeschosse
- Anstoß von privaten Modernisierungsmaßnahmen
- Stärkung der Querbeziehungen
- aktives Leerstandsmanagement
- Einführung eines Parkraumkonzeptes

Der daraus entwickelte Leitgedanke für den oberen Steinweg lautet:
Vicht-Quartier mit Handel, Kunst, Kultur und Altstadtflair.

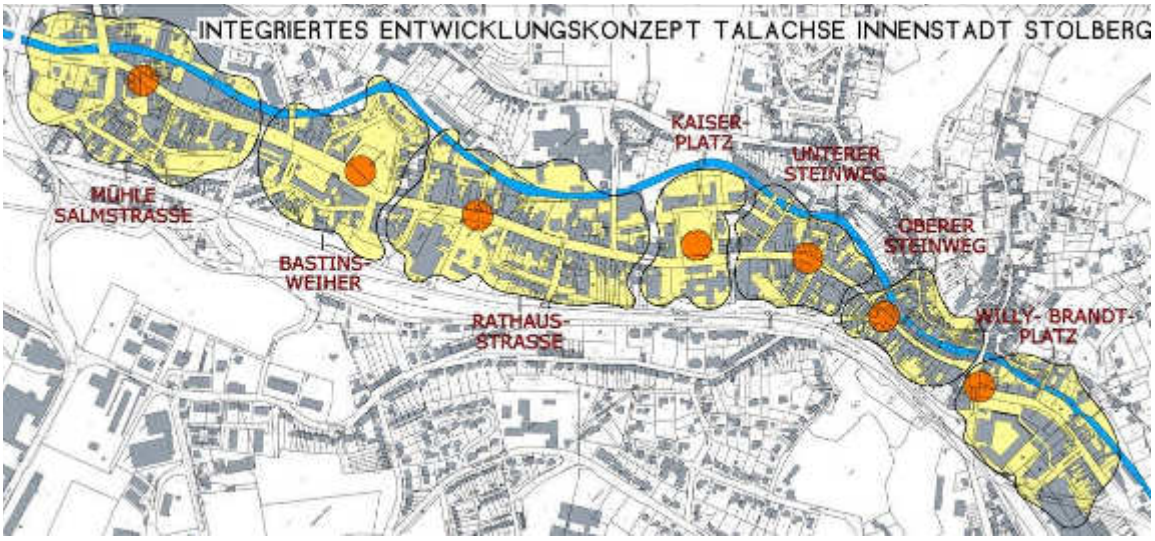
Texte zitiert aus: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft in Zusammenarbeit mit Planergruppe Heichel: „Stadt Stolberg. Entwicklungskonzept Talachse Innenstadt. Abschlussbericht“ Juni 2011.

1.3 Vorgehensweise

Im ersten Schritt der Machbarkeitsstudie wurde eine städtebauliche Bestandsaufnahme des Untersuchungsraumes durchgeführt. Als Ergebnis sind – bezogen auf die Themen „Nutzung", „Stadtgestalt/Bausubstanz", „Freiraum" und „Verkehr" – die Mängel, Chancen und Bindungen identifiziert und anhand von Karten verortet worden (Kapitel 2).

Aus der Analyse wurden Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des oberen Steinwegs herausgearbeitet (Kapitel 3). Diese wurden im Rahmen der Planungswerkstatt am 28.06.2016 mit der interessierten Öffentlichkeit diskutiert. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden – bezogen auf das entsprechende Handlungsfeld – zusammengefasst und räumlich verortet.

Anschließend wurden Empfehlungen zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Rahmen planungsrechtlicher Instrumentarien formuliert (Kapitel 4). Ein abschließender Ausblick (Kapitel 5) beschrieb die erforderlichen Voraussetzungen und Planungsschritte für das weitere Verfahren.



2. Analyse

2.1 Nutzungen

Bestand/Mängel

In ihrer momentanen Ausprägung stellen die vorhandenen baulichen Rahmenbedingungen eher Hemmnisse für eine Entwicklung dar. So entsprechen die **kleinteiligen Ladenlokale mit ihren teils geringen Bautiefen** nicht dem Bedarf und den Nutzungsanforderungen von modernen Einzelhandelsbetrieben. Dazu trägt auch die **fehlende rückwärtige Zugänglichkeit** bei, welche die Andienung und Belieferung erschwert. Zudem besitzen die Gebäude zum Teil **unzeitgemäße Wohnungsgrundrisse sowie veraltete Ausstattungen**, wie z.B. nicht zeitgemäße Haustechnik, oder Fassaden, welche heutige Energiestandards nicht erfüllen. Darüber hinaus **fehlen Abstellflächen** (z.B. für Mülltonnen) und **private Stellplätze**.

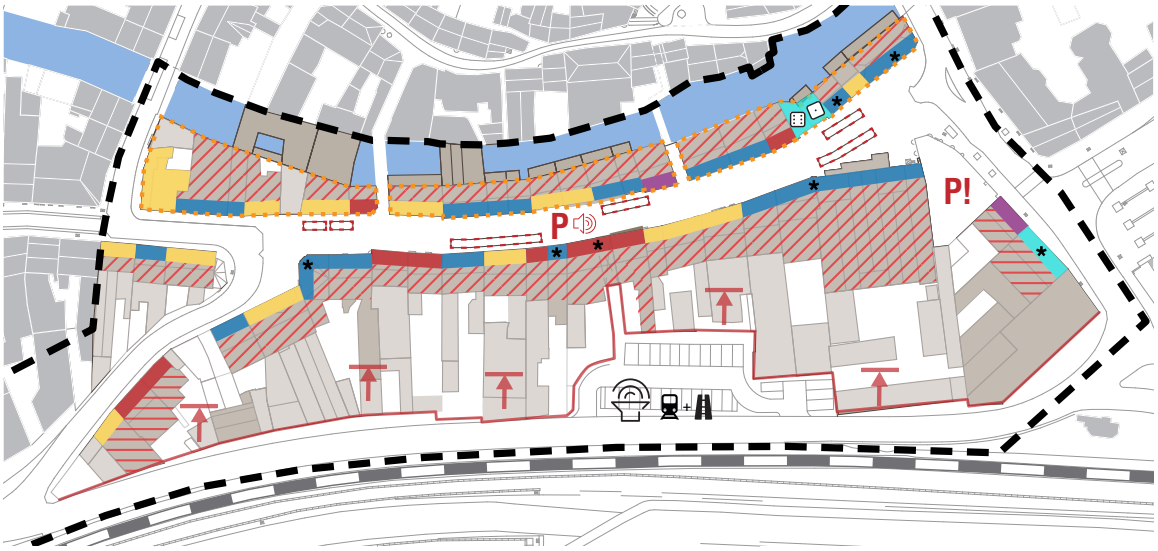
Die **hohe Leerstandsquote** der Ladenlokale – unterstützt durch Spielhallen oder ähnliche Nutzungen – führt zudem zu einem **Image- und Wertverlust** des Quartiers bzw. der Gewerbeimmobilien (Trading-Down-Effekt), der weiteren Leerstand nach sich zieht.

Dazu trägt auch der **teilweise unattraktive Freiraum** bei: Die vorhandenen Plätze lassen Aufenthaltsqualität vermissen, es fehlen öffentliche Grün- oder Spielflächen.

In den Obergeschossen entsprechen die vorhandenen Wohnungsgrundrisse nicht den **Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen**.

Die zur Straße An der Krone zugewandten Gebäuderückseiten werden vom **Lärmeintrag des angrenzenden Straßen- und Schienenverkehrs** beeinträchtigt. Hieraus ergeben sich ggf. Einschränkungen für die Nutzbarkeit der Gebäude und Freiflächen.

Die **vorhandenen Parkplätze im oberen Steinweg** können zu einem **Nutzungskonflikt** mit dem Wohnen führen. Das Ziel, hier Parkraum für potenzielle Kunden der anliegenden Geschäfte anzubieten, hat sich in der Realität nicht erfüllt. Stattdessen führt eine Nutzung durch Besucher der Innenstadt in den Abendstunden zu einer erhöhten Lärmbelastung.



BESTAND

EG-Nutzungen

- Einzelhandel
- Wohnen
- Gastronomie
- Spielhalle / Theater
- * Stabile Nutzung
- Leerstand

OG-Nutzungen

- Wohnen
- Leerstand

MÄNGEL

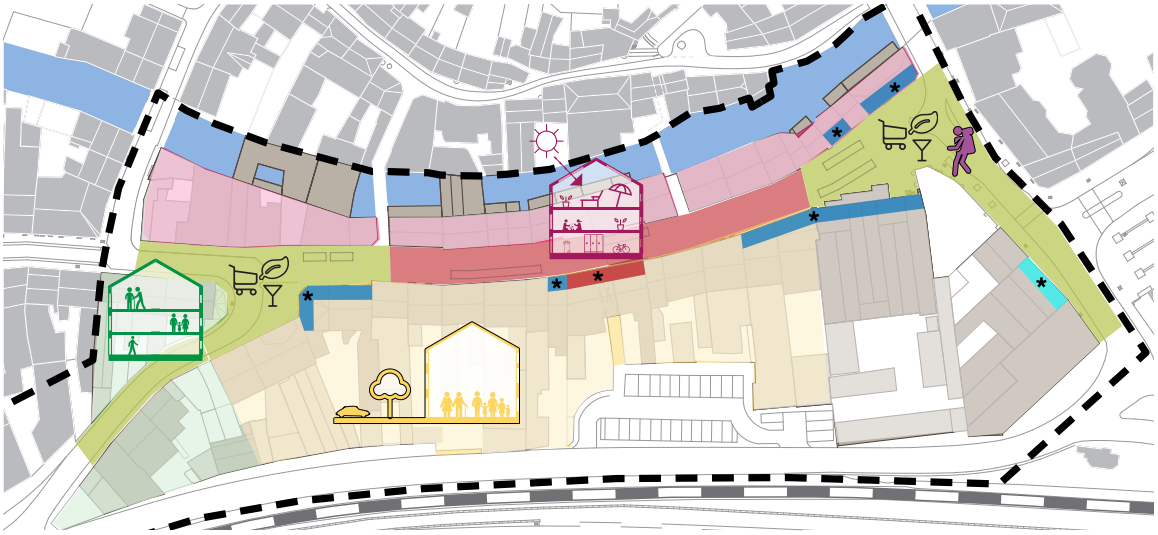
- Geringe Bautiefe / Wohnungen mit Defiziten / kein Entwicklungspotenzial
- Rückwärtige Zugänglichkeit fehlt / Andienung und Belieferung schwierig
- Lärmeintrag durch Straße und Schiene
- P Parkplätze ziehen „ortsfremden" Verkehr in Straße / Lärmkonflikt zu Wohnen
- Spielhalle > unterstützt Trading-Down-Effekt
- P ! Parkplatz kein attraktiver Altstadt-Eingang

Chancen

Mit dem charaktervollen historischen Stadtkörper verfügt die Kupferstadt Stolberg, im Gegensatz zu an- deren strukturschwachen Gemeinden, über ein einzigartiges Potenzial für eine **neue Perspektive und eine eigene Identität**.

Die Bebauung entlang des Steinwegs bietet darüber hinaus gute Möglichkeiten für eine Umnutzung. Zwischen dem oberen Steinweg und der Straße An der Krone lassen Bausubstanz und Gebäudezuschnitte eine **Umnutzung der Erdgeschosse in Wohnen** sowie die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gärten zu. Die kleinteiligen Grundstückszuschnitte zwischen Steinweg und Vicht eignen sich dagegen gut für die **Entwicklung von Stadthäusern**.

Mit dem **Burghof-Theater** am Quartierseingang besteht eine attraktive kulturelle Nutzung, die einen positiven Einfluss auf die Entwicklung des Steinwegs haben kann. Grundsätzlich besteht hier am Zugang zur Altstadt das Potenzial für einen **Identitätspunkt im Quartier**. Hier bietet sich zudem die Möglichkeit, durch bestimmte Nutzungen (z.B. Gastronomie, Souvenirladen, Wanderbedarf) eine **Anlaufstelle für Touristen** zu schaffen.



CHANCEN

- Potential für Einzelhandel, Kunsthandwerk, Gastronomie und Außenräume
- Potential für Wohnen
- Bestand: stabile Nutzung Theater
- Bestand: EG stabile Nutzung für Wohnen
- Bestand: EG stabile Nutzung für EZH
- Potenzial für Stadthäuser / Wohnen in allen Etagen
- Besondere Lagen erfordern besondere Nutzungsideen: z.B. alternative Wohnformen
- Rückwärtige Anbauten sind Potenzial oder Hemmnis für Wohnen im EG
- Potenzial für Identitätspunkt im Quartier
- Touristen können durch spezielle Angebote angezogen werden

2.2 Stadtgestalt/Bausubstanz

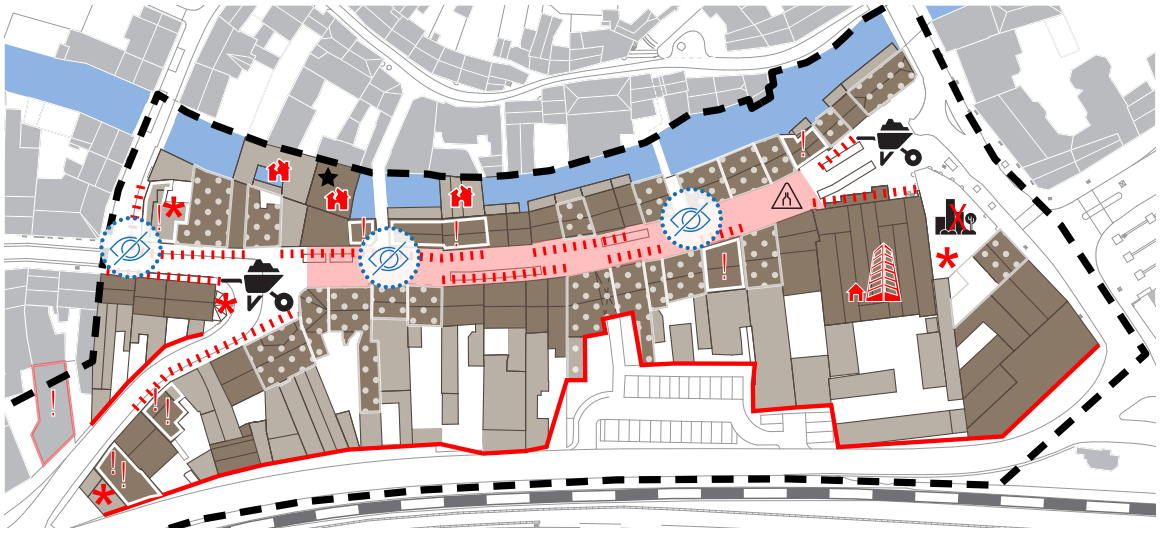
Bestand/Mängel

Grundsätzlicher Mangel des oberen Steinwegs ist der **Bedeutungsverlust als Einkaufsstraße** und der daraus hervorgehende **unattraktive Stadtraum** aufgrund von Leerständen, städtebaulich-gestalterischen Defiziten sowie unattraktiven Rückseiten und Brandwänden. Einen weiteren Beitrag zur schlechten Gesamtsituation leisten **unterlassene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**. Eine flächendeckende Aufwertung wird durch die **kleinteilige Grundstücks- und Eigentümerstruktur** erschwert.

Stadträumlich betrachtet sind die **Quartierseingänge verbesserungswürdig**. Am südlichen Eingang befindet sich hinter einer Bruchsteinmauer ein **unattraktiver Parkplatz**. Zudem bildet hier die großförmige **Wohnanlage Steinweg 1-11** einen baulichen Fremdkörper im ansonsten kleinteiligen Stadtkern.

Des Weiteren fehlt aufgrund der **nicht vorhandenen Blickbeziehungen zur Vicht** der Bezug zu dem identitätsstiftenden Wasserlauf. Die Hinterhäuser des Steinwegs, stellen ein Alleinstellungsmerkmal dar, sind jedoch zum Teil in einem baulich schlechten Zustand und versperren den Blick auf das Wasser.

Für den unattraktiven und rein funktionellen Straßenraum An der Krone **fehlt bisher ein Gesamtkonzept**.



BESTAND / MÄNGEL

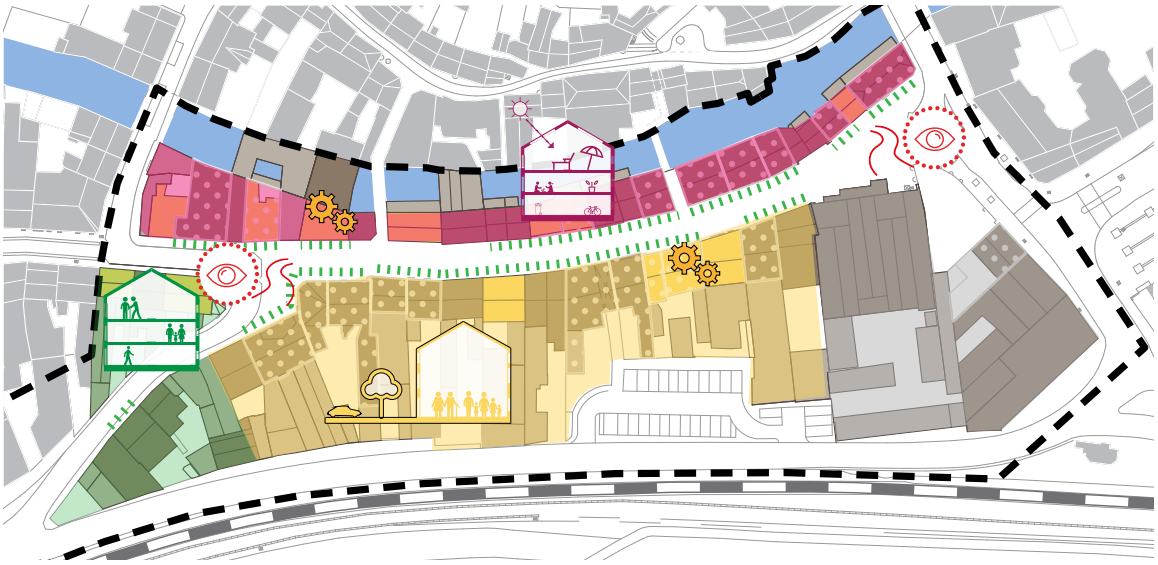
- Denkmal
- Qualität des Gebäudes wird der Altstadt-Lage nicht gerecht
- Unattraktive Erdgeschosszonen
- Unattraktive Rückseiten
- Straßenraum schmal und ohne Aufweitungen / Querbezüge
- Parkplätze engen Straßenraum ein
- Marode Vicht-Überbauung ★ Bogensockel erhaltenswert
- Bezug zur Vicht nicht erlebbar
- Maßstabssprung (und dominante Giebelwand) am Altstadt-Zugang
- Unattraktive Brandwand / Giebelwand
- Aufenthaltsqualität des Platzraumes verbesserungswürdig
- Parkplatz wird Lage am Altstadt-Zugang nicht gerecht

Chancen

Die Hauptchance des Quartiers stellt die bereits angesprochene **Nähe zu Burg, Altstadt und Vicht** dar.

Die beidseitig geschlossen bebaute, leicht gekrümmte Straßenflucht erzeugt zudem einen **spannungsvollen Stadtraum**. Dieser ist von einem **attraktiven Altbaubestand** gesäumt, der teilweise unter Denkmalschutz steht und sich für eine Umnutzung anbietet. Der **vorhandene Leerstand** ist vor diesem Hintergrund auch **als Entwicklungspotenzial** zu betrachten.

Die beiden **Straßenseiten** bilden einen architektonisch homogenen Straßenraum. Dennoch besitzen sie aufgrund ihrer Bebauungsstruktur **unterschiedliche „Begabungen“** für die künftigen Nutzungen.



CHANCEN

Gekrümmte Straßenflucht erzeugt spannungsvollen Stadtraum

Entwicklungspotential durch vorhandenen Leerstand

Attraktiver Altbaubestand vorhanden

Potential für Stadthäuser mit Loggien / Dachterrassen

Potential für Wohnformen mit Garten und priv. Stellplatz

Potential für alternative Wohnformen mit Gartenhof

2.3 Freiraum

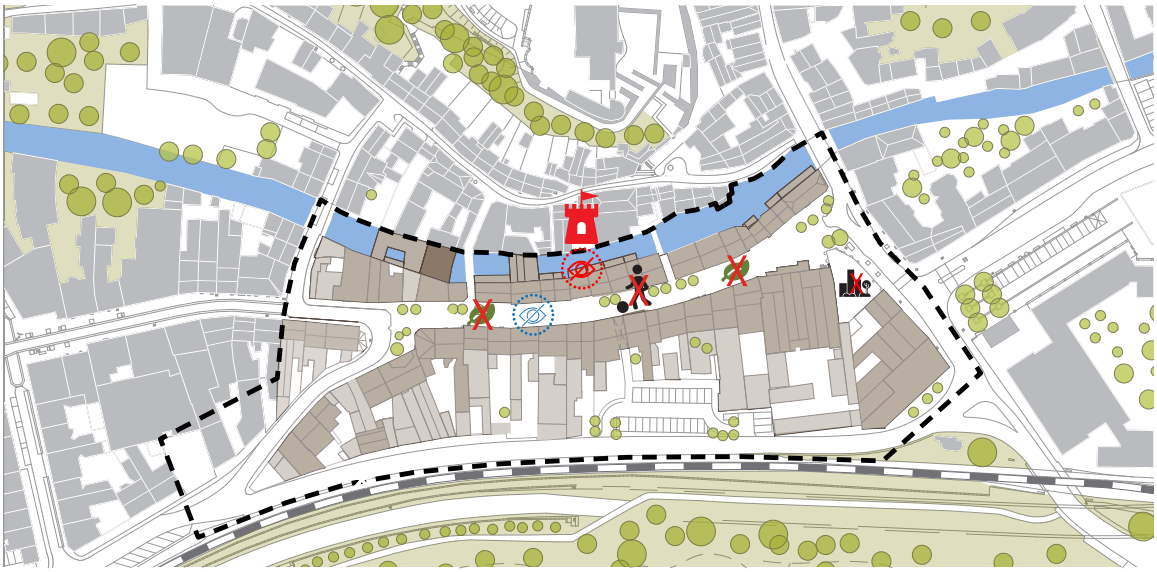
Bestand/Mängel

Bisher zeichnet sich der obere Steinweg durch eine **fehlende Aufenthaltsqualität** aus, die vor allem aus dem schlechten Unterhaltungszustand und den verbesserungswürdigen Nutzungen im Umfeld entsteht. Zudem sind insgesamt **wenig Bäume und Grün** vorhanden.

Ein weiter Mangel besteht darin, dass der **Bezug zur Vicht bisher nicht erlebbar** ist. Zudem bestehen nur **wenige Sichtbezüge zur Burg**.

Es **fehlen Angebote für Kinder und Familien**, wie z.B. Spielplätze, größere Aufenthaltsflächen und Grünbereiche.

Für die bestehenden Freiflächen und Aufenthaltsbereiche gibt es **kein erkennbares Leitsystem**, wie z.B. ein einheitliches Lichtkonzept im Außenraum.



BESTAND

Bäume

MÄNGEL

Fehlende Aufenthaltsqualität, wenig Grün

Keine Sichtbezüge zur Vicht

Keine Sichtbezüge zur Burg

Fehlende Angebote für Kinder/Familien

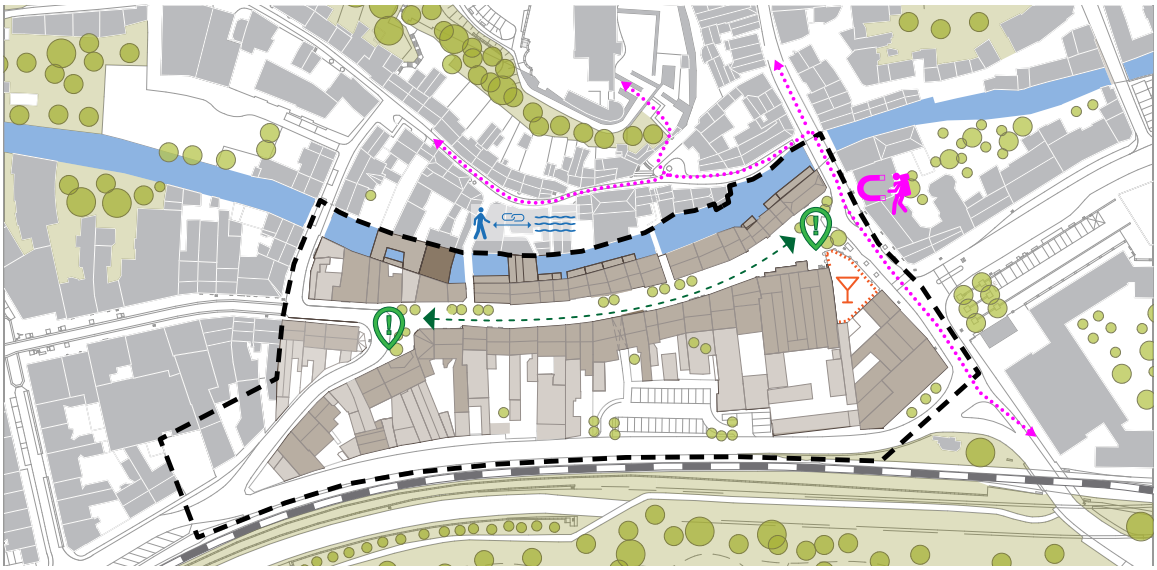
Parkplatz wird Lage am Altstadt-Zugang nicht gerecht

Chancen

Die räumliche Nähe zur Vicht, **zur Burg, zum Kaiserplatz und zur historischen Altstadt** stellt auch aus freiräumlicher Sicht ein bedeutendes Entwicklungspotenzial dar. Durch die Lage unterhalb der Burg bietet insbesondere der südliche Auftakt des Steinwegs die Möglichkeit, zum **Anziehungspunkt für Touristen** zu werden. Dies kann durch eine Umnutzung der dortigen Parkplatzfläche hinter der Bruchsteinmauer zum attraktiven Platzraum, z.B. mit Außengastronomie, unterstützt werden.

Durch eine Vernetzung der vorhandenen **hochwertigen Freiräume** in der Umgebung, wie z.B. der Platz „In der Schart“ direkt an der Vicht oder der Spielplatz östlich des Steinwegs an der Enkereistraße, könnte der obere Steinweg wieder mehr in den Mittelpunkt rücken.

Im Zusammenspiel mit der **historischen Bausubstanz und den vorhandenen Grün- und Freiflächen** ergibt sich ein attraktives Stadtbild.



CHANCEN

Anziehungspunkt für Touristen

Freiräume, durch Vernet-
zung positives Stadtbild

Räumliche Nähe zur Vicht

Möglichkeit für Außenraum-Gastronomie

2.4 Verkehr

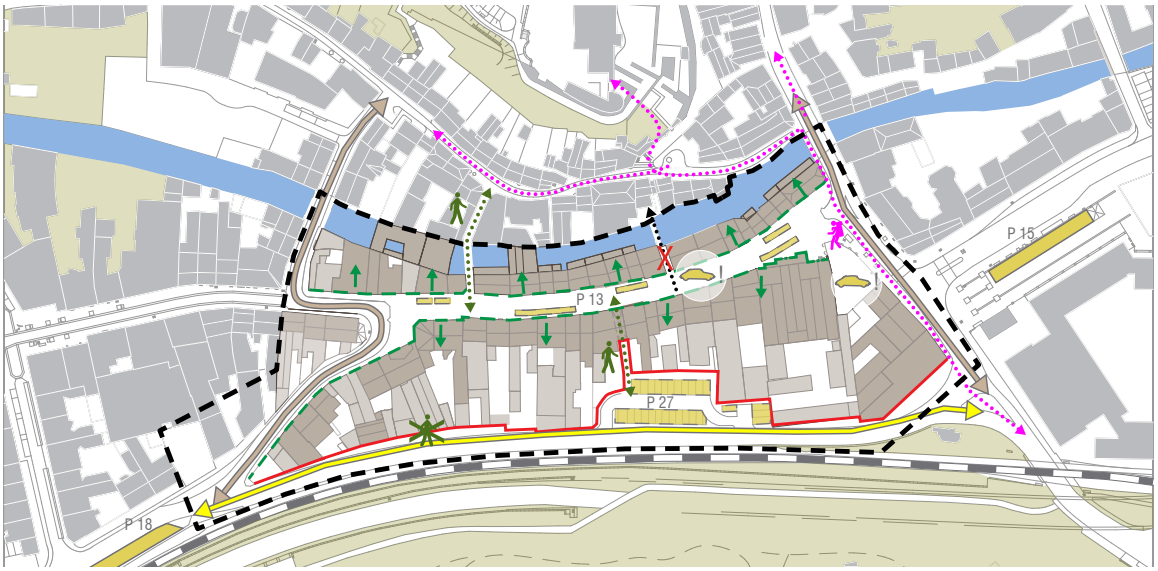
Bestand/Mängel

Die **bandartigen Verkehrswege**, welche parallel auf engstem Raum angeordnet sind, stellen aufgrund der damit verbundenen **Barrieren und Lärmimmissionen** Hemmnisse für die weitere Entwicklung des Steinweges dar. Es gibt nur wenige Querungsmöglichkeiten, die eine Verbindung zu den westlichen Stadtquartieren herstellen.

Im Steinweg **engen die vorhandenen Parkplätze den Straßenraum ein**. Dennoch sind hier bisher **nur wenige Stellplätze für Anwohner** vorhanden, weshalb der obere Steinweg als Wohnstandort bisher kaum attraktiv ist. Des Weiteren **fehlt ein schlüssiges Parkraumkonzept** entlang der Straße An der Krone.

Ein Sicherheitsproblem stellen zudem eine **fehlende durchgehende Fußgängererschließung** sowie **fehlende Fahrradwege An der Krone** dar. Auch **Abstellanlagen für Fahrräder** sind im Plangebiet **kaum vorhanden**.

Darüber hinaus **fehlen bisher moderne Verkehrsmittel**, wie z.B. Car- oder Bike-Sharing-Angebote, die den Standort attraktiver machen würden.



BESTAND

- Durchgangsverkehr
- Erschließungsstraßen
- Durchfahrt für PKW zugelassen
- Öffentliche Parkplätze
- Einseitig erschlossene Grundstücke
- Fußweg öffentlich
- Wichtige Touristen- Route zur Burg und der historischen Altstadt

MÄNGEL

- Kein Fußweg vorhanden / Straßenrand wird dennoch begangen
- Fußweg nicht öffentlich zugänglich
- Rückwärtige Zugänglichkeit fehlt / z.T. ungeregeltes Parken / Anliefern, keine Stellplätze für Anwohner, kein schlüssiges Parkraum-Konzept

Chancen

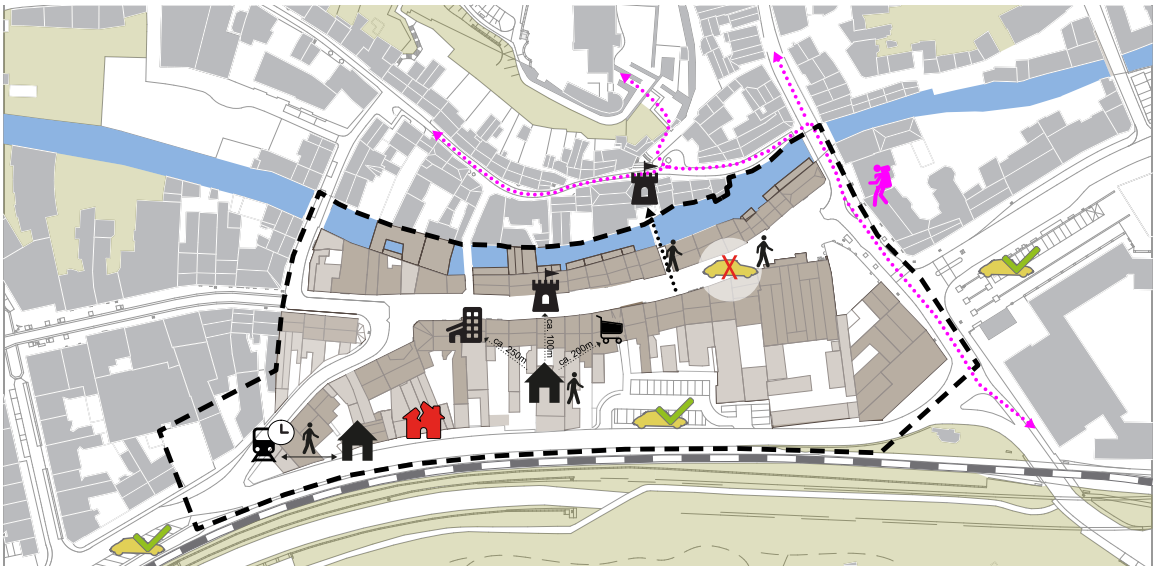
Das Plangebiet verfügt über eine gut ausgebaute **Anbindung an das Straßen- und Schienennetz** und ist somit sehr gut erreichbar. Durch die **kurzen Wege** zu Altstadt, Innenstadt und Nahversorgung bietet das Plangebiet optimale Voraussetzungen für einen attraktiven Wohnstandort.

Ein weiteres Potenzial bietet die am Südrand des Plangebiets verlaufende **Touristen-Route** zur historischen Altstadt und zur Burg, die dann in den **Wanderweg Kupferroute** übergeht.

Aufgrund der parallel verlaufenden Haupterschließungsstraße An der Krone, ist die **Belastung durch den Durchgangsverkehr gering**, was das Potenzial zur intensiveren Nutzung des Straßenraums birgt.

Als direkte Verbindung zwischen unterem Steinweg und Willy-Brandt-Platz mit den dort vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten und dem touristischen Anlaufspunkt kommt dem oberen Steinweg zudem eine **bedeutende fußläufige Verbindungsfunktion** zu. Aufgrund der flachen Topografie eignet sich der Steinweg darüber hinaus auch als **Verbindung für den Radverkehr**.

Entlang der Straße An der Krone bestehen Flächenpotenziale zur **Unterbringung von Anwohner- und temporär genutzten Kunden- und Besucherstellplätzen**. Dies wird durch die dort bereits vorhandenen Parkplätze unterstützt.



CHANCEN

Parken Bestand

Mehr Flächen für Fußgänger

Durchgang zur Burg

Nähe zu Touristen-Route

Gute Erreichbarkeit (Anbindung an Straßen- und Schienennetz)

Kurze Wege zu Altstadt / Innenstadt / Nahversorgung

Flächen-Potenziale „An der Krone“ zur Unterbringung von Anwohnerparkplätzen

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Leitziele

Es zeigt sich, dass die seit längerer Zeit vorhandenen Leerstände der Ladenlokale ihren Einfluss auf die gesamte Struktur des Quartiers und ihre Bedeutung für die Innenstadt genommen haben. Die Rolle des oberen Steinwegs als vorrangige Einkaufsstraße ist grundsätzlich in Frage zu stellen. Hinzu kommt, dass der kleinteilige Einzelhandel in den Innenstädten zunehmend sowohl mit den autogerecht erschlossenen Anbietern auf der „grünen Wiese" als auch mit dem Internet-Versandhandel konkurrieren muss. Historisch gewachsene Geschäftslagen können daher nicht allein auf die zeitgemäße Anpassung der Substanz setzen.

Die Analyse hat zudem gezeigt, dass die Aufenthaltsqualität sehr eng mit der Gestaltung und Nutzung des Straßenraumes verbunden und mit einer Durchfahrbarkeit für Pkw nicht vereinbar ist. Vielmehr bietet die Umgestaltung des oberen Steinwegs die Chance, den sehr schmalen Straßenraum für die direkten Anlieger nutzbar zu machen und den Aufenthalt für Fußgänger und Radfahrer deutlich zu verbessern.

Auf der Grundlage der Analyse wurden Ziele für die zukünftige Entwicklung des oberen Steinwegs abgeleitet, die den bereits in der Analyse genannten Themenfeldern zugeordnet werden. Im Rahmen der Konzeption hat sich gezeigt, dass die Ziele zu den Themen „Stadtgestalt" und „Freiraum" nur im Zusammenspiel funktionieren. Daher ergeben sich die folgenden drei Handlungsfelder mit den jeweiligen Zielen:

<u>Nutzungen</u>

- Schaffung von Wohnraum für Familien sowie Entwicklung besonderer Wohnformen
- Stärkung der Wohnfunktion durch bauliche Maßnahmen und Regelung des ruhenden Verkehrs durch ein Parkraumkonzept
- Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen / Überwindung der Leerstände
- Einrichtung von Zwischennutzungen

<u>Stadtgestalt / Freiraum</u>

- Sicherung und Profilierung erhaltenswerter Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale
- Punktuelle, städtebauliche Neuordnung durch Rückbau / Öffnung zur Vicht
- Aufwertung der Eingangsplätze
- Stärkere Vernetzung der Freiräume / Erhöhung der Aufenthaltsqualität / Verbesserung des Stadtbildes
- Stärkung der Erlebnisfunktion durch Kunst, Tourismus und Gastronomie
- Schaffung von Möglichkeiten zur Nutzung des öffentlichen Raumes durch Bewohner

Verkehr

- Sicherung/Erweiterung/Optimierung des Parkraumangebotes
- Verbesserung der Fußwegevernetzung
- Umgestaltung des oberen Steinwegs zur Fußgängerstraße

Im Weiteren wurden in den verschiedenen Handlungsfeldern Maßnahmen entwickelt, die geeignet sind, die benannten Ziele zu erreichen. Zum Teil handelt es sich dabei um Vorschläge, die allgemeinen, mittel- und langfristigen Charakter haben und auf eine Reihe von Situationen zutreffen bzw. übertragbar sind. Andere Maßnahmen sind dagegen konkret räumlich verortet. Auf den folgenden Seiten werden die Maßnahmen in den drei Handlungsfeldern aufgezeigt.

3.2 Maßnahmen – Nutzungen

Schaffung von Wohnraum für Familien und Studenten sowie Entwicklung besonderer Wohnformen

Aufgrund des voranschreitenden Verlustes der Einzelhandelsfunktion soll der obere Steinweg als Wohnstandort gestärkt werden. Mit seiner Lage im Aachener Umland und den kurzen Wegen zu Nahversorgung, sozialer Infrastruktur und kulturellen Einrichtungen stellt der obere Steinweg einen attraktiven Standort für z.B. Familien und Studenten dar. Daher könnte hier in Stadthäusern Wohnraum für vielfältige Nutzergruppen, wie Familien, kinderlose Paare, Singles oder Studenten, entstehen, der eine preisgünstige Alternative zu anderen Standorten bieten kann. Das Einfamilienhaus in Form eines Stadthauses im Altbau stellt zudem einen urbanen und individuellen Gegenvorschlag zum seriell erstellten Reihenhaus am Stadtrand dar.

Darüber hinaus sollen besondere Wohnformen, wie Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften im Alter, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen, errichtet werden. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, von dem Stolberg stärker betroffen ist als andere Kommunen, sind Angebote für eine alternde Gesellschaft von großer Bedeutung.

Stärkung der Wohnfunktion durch bauliche Maßnahmen

Um einen attraktiven Wohnstandort mit dem gewünschten differenzierten und individuellen Wohnungsangebot sowie zeitgemäßen Grundrissen zu schaffen, sollen verschiedene Umbaumaßnahmen angeregt werden.

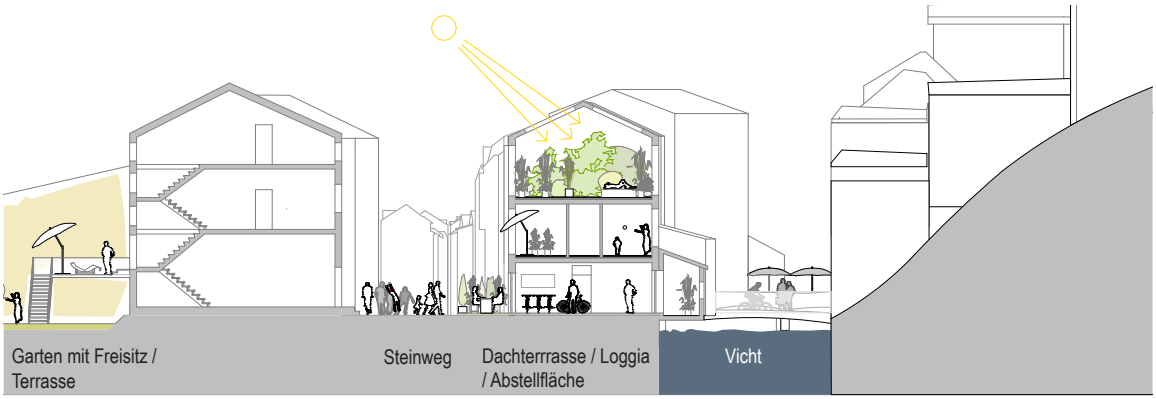
Die **Umnutzung von Erdgeschossen zu Wohnungen** stellt einen wichtigen Baustein zur Belebung des oberen Steinwegs dar. Hierfür eignen sich insbesondere die Erdgeschosse, die über ausreichend belichtete Rückseiten verfügen. Bei Anbauten von Lager- und Gewerbeflächen könnte ein teilweiser Rückbau eine Nutzung der Erdgeschosse zu Wohnzwecken verbessern.

Durch die **Zusammenlegung von Stadthäusern** oder die Aufteilung leerstehender Gebäude zwischen den angrenzenden Nachbarhäusern kann ein großzügigeres Platzangebot geschaffen werden. Dies ist insbesondere für die kleinen Parzellen zwischen Steinweg und Vicht ein geeignetes Mittel, um attraktiven Wohnraum zu schaffen, der aktuellen Anforderungen entspricht. So können durch die Zusammenlegung Wohnungsgrößen entstehen, die sich z.B. für Familien eignen.

Zur Schaffung eines attraktiveren Wohnraumes soll auch die **Erweiterung der Gebäude um Dachterrassen, Balkone, Loggien und Abstellflächen** beitragen. Vor dem Hintergrund, dass die historische Struktur und Kubatur der Gebäude entlang des oberen Steinwegs einen besonders schützenswerten Charakter besitzen, sind jedoch weder das Einschneiden der Dächer für Dachterrassen noch das Vorstellen von Balkonen vor die straßen- oder Vicht-seitige Fassade erwünscht. Daher bieten das behutsame „Aushöhlen" und Entkernen der Gebäude die Möglichkeit, die notwendigen privaten Freisitze in Form von eingeschnittenen Loggien oder Terrassen sowie die, aufgrund der fehlenden Kellerräume, notwendigen Abstellflächen zu realisieren. Darüber hinaus könnten die durch Rückbaumaßnahmen entstehenden Brandwände für Balkone oder Loggien genutzt werden, die zudem zur gestalterischen Aufwertung und Belebung der neu entstehenden Platzflächen beitragen.

Für die Gebäude auf der Westseite des oberen Steinwegs werden entlang der Straße An der Krone **kleinere Abstellgebäude** vorgeschlagen. Diese sollen einen Schutz für die rückwärtigen, nach Westen orientierten Gartenbereiche sowie zusätzliche Abstellflächen bieten.

Neben den Umbau- und Ergänzungsmaßnahmen ist auch der **Neubau von Wohngebäuden** an geeigneten Stellen zu prüfen. Gegebenenfalls ist dieser durch eine Zusammenlegung mit angrenzenden Grundstücken wirtschaftlicher zu realisieren.



Beispiel für behutsames „Aushöhlen" und Entkernen von Gebäuden um Loggien und Abstellmöglichkeiten zu schaffen

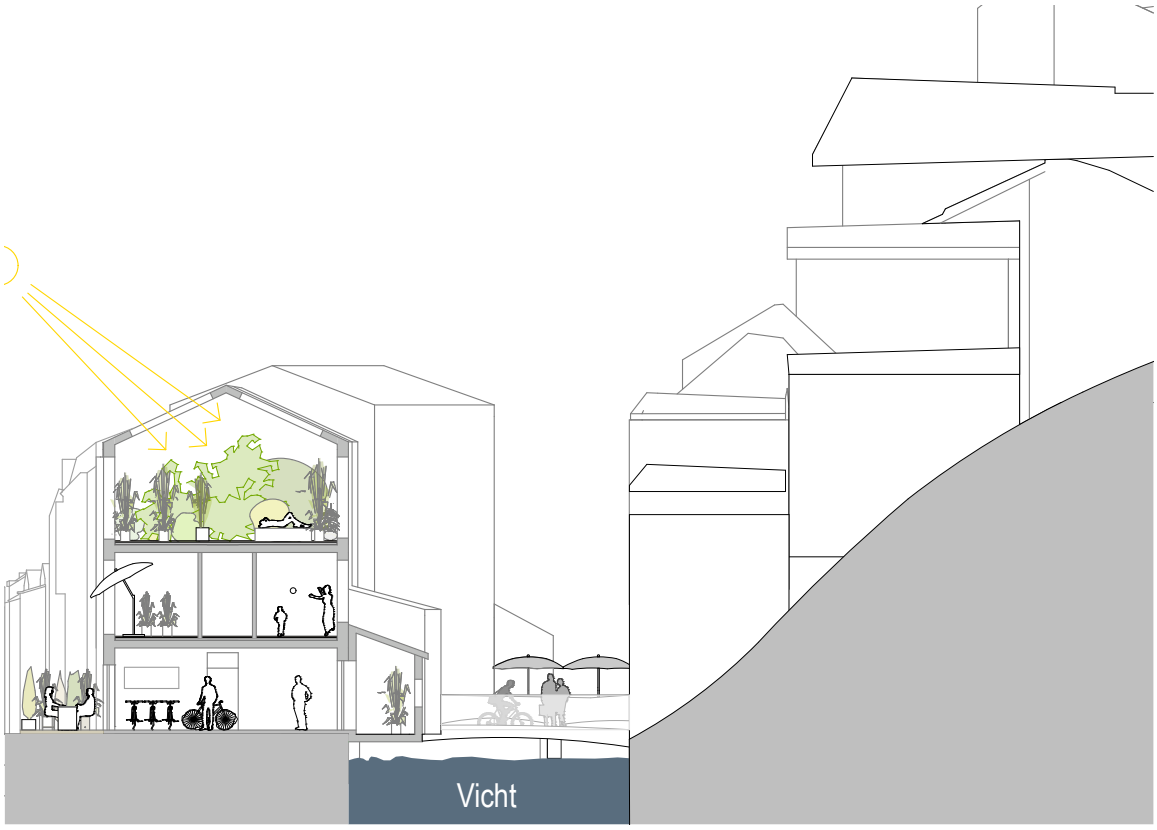
Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen / Überwindung der Leerstände

Um die noch vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im oberen Steinweg halten zu können und einer weiteren Schwächung entgegenzuwirken, ist eine deutliche Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen erforderlich. Dies kann zum einen durch eine gestalterische Aufwertung der Ladenlokale und ihrer Fassaden erfolgen. Hierbei ist eine bauliche Wiederherstellung der Bezüge zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen besonders wichtig. In dem Zusammenhang sollen die jeweiligen charakteristischen Baustile aus der Entstehungszeit der Gebäude berücksichtigt werden.

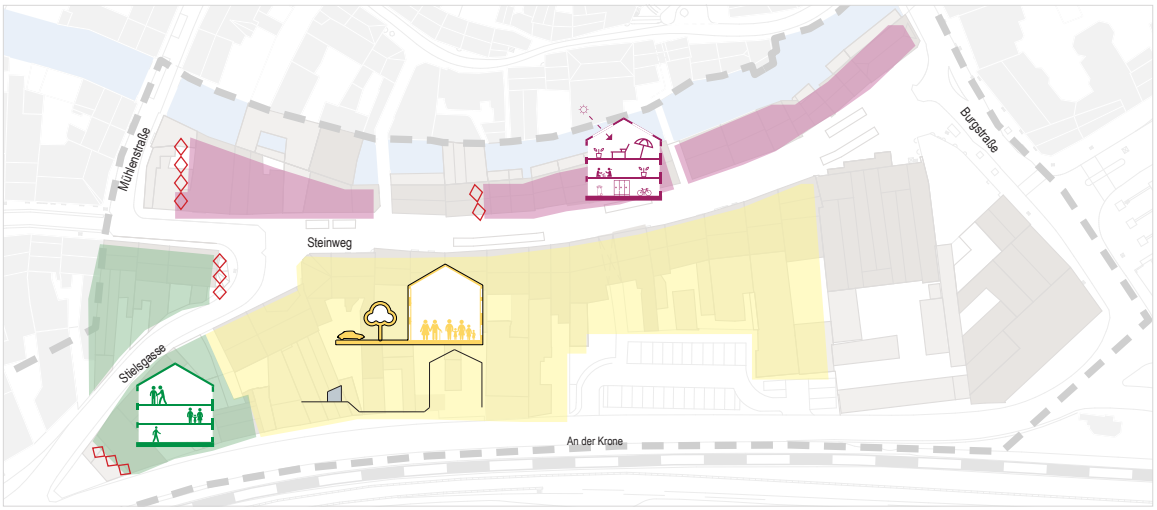
Zum anderen kann eine Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltqualität des Freiraums zu einer Stärkung des Einzelhandelsstandortes führen. Hier unterstützen insbesondere attraktive Freiräume eine Ansiedlung von Außengastronomie, die sich zu einem Touristenmagnet entwickeln könnte.

Einrichtung von Zwischennutzungen

Für Ladenlokale, für die sich keine neue Nutzung findet, sollen Zwischennutzungen eingerichtet werden, die zu einer temporären Belebung des Straßenraums und zu einer Werterhaltung der Gewerbeimmobilien beitragen. Alternativ kann durch eine künstlerische Schaufenstergestaltung eine kostengünstige Aufwertung verfolgt werden. Hierfür könnte ein Wettbewerb ausgelobt oder ein Kooperationsverfahren mit Kunst- und Architekturlehrstühlen regionaler Hochschulen durchgeführt werden.



Auf dem bestehenden, massiv ausgebildeten Vicht-Bogen (hinter Haus-Nr. 44 / 46) könnte eine Außengastronomie angesiedelt werden.

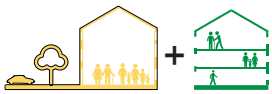


Maßnahmen - Nutzung

Um-/Nutzung Erdgeschosse zu Wohnungen, Zusammenlegung Stadthäuser / Erweiterung um Dachterrassen, Loggien, Abstellflächen

Umnutzung Erdgeschosse zu Wohungen

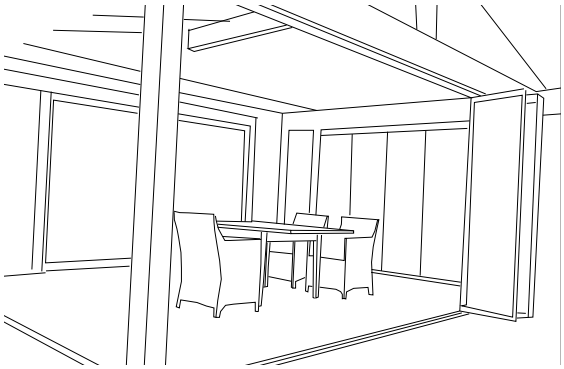
Öffnung von Giebelwänden: Chancen für Balkone, Loggien oder Austritte nutzen



Neubau von Wohnungsbau prüfen, ggf. durch Zusammenlegung von Grundstücken wirtschaftlich sinnvoller

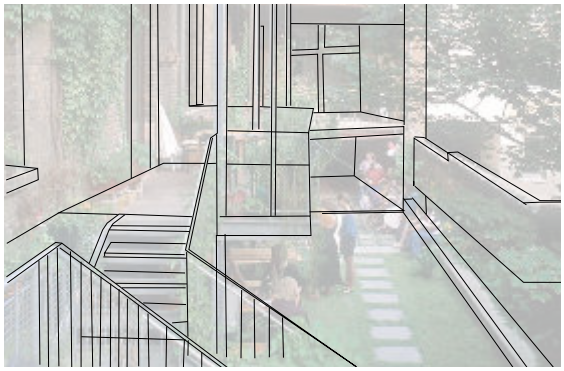
Errichtung Abstellgebäude zur Abschirmung von Straße, Gartengestaltung

Beispielhafte Maßnahmen zur Sicherung und Ausbau der Wohnfunktionen

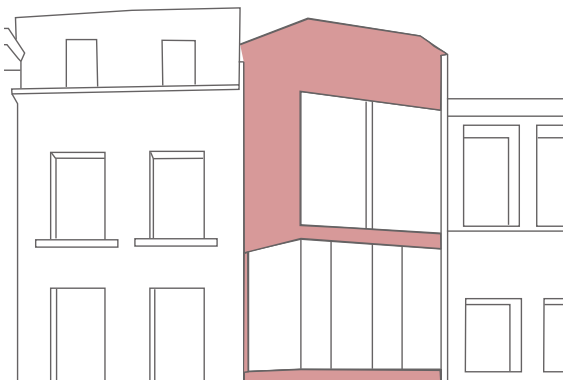


Zusammenlegung Stadthäuser / Erweiterung um Dachterrassen, Loggien, Abstellflächen

Um-/Nutzung Erdgeschosse zu Wohnungen



Öffnung von Brandwänden: Chancen für Balkone, Loggien oder Austritte nutzen



Neubau von Wohnungsbau, ggf. durch Zusammenlegung von Grundstücken

Voraussetzungen für attraktives und zeitgemäßes Wohnen

Die Ansprüche an das Wohnen steigen stetig. In den begehrten innerstädtischen Lagen der Großstädte sind diese teilweise schwer zu erfüllen, weshalb hier häufig Kompromisse eingegangen werden. An suburbanen oder bisher eher benachteiligten Wohnstandorten, wie dem oberen Steinweg, ist die Bereitschaft hierzu geringer. Daher ist es gerade hier von großer Bedeutung, Voraussetzungen für attraktives und zeitgemäßes Wohnen zu schaffen, um so den gewünschten Struktur- und Imagewandel zu erzielen. Diese Voraussetzungen für attraktives und zeitgemäßes Wohnen umfassen im Einzelnen folgende Punkte:

- Gesunde Wohnverhältnisse / ausreichende Belichtung und Besonnung / Wohnruhe
- Angemessene Wohnungsgrößen / zeitgemäße Grundrisse
- Wohnungsbezogener Freisitz / Balkon / Terrasse
- Ausreichende Abstellflächen für Mülltonnen / Fahrräder / Bobby-Cars etc.
- Barrierefreie bzw. barrierearme Erschließung für bestimmte Bewohnergruppen
- Wohnungsnaher privater Stellplätz für Pkw
- Attraktives Wohnumfeld
- Spielangebote für Kinder in Wohnungsnähe
- Attraktives Mobilitätsangebot (z.B. durch Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern im öffentlichen Raum und die nahe Anbindung an das ÖPNV Netz)
- Attraktives Nahversorgungsangebot

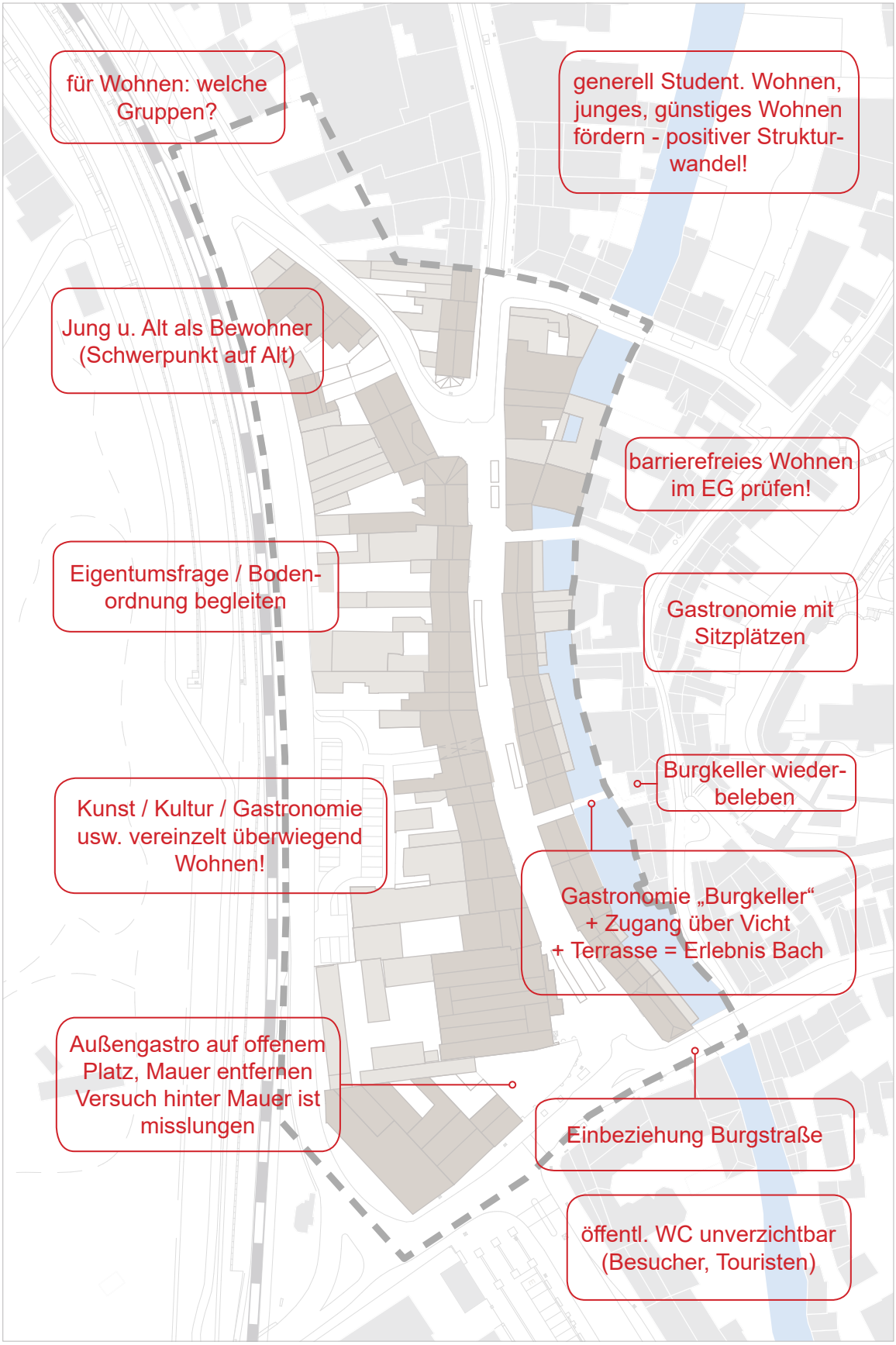
Sämtliche Maßnahmen für den oberen Steinweg sollten vor diesem Hintergrund immer wieder auch kritisch auf die Ermöglichung der Erfolgsfaktoren für zeitgemäßes Wohnen überprüft werden.

Anregungen zum Thema „Nutzungen“ aus der Planungswerkstatt

Im Rahmen der Planungswerkstatt am 28.06.2016 wurden die Analyseergebnisse sowie die ersten vorgeschlagenen Maßnahmen des Büros Stottrop Stadtplanung vorgestellt. Die interessierten Bürgerinnen und Bürger hatten anschließend die Gelegenheit, ein spontanes Votum abzugeben. Im weiteren Verlauf der Veranstaltung wurden in drei Arbeitsgruppen, die durch Mitarbeiter des Büros sowie Vertreter der Verwaltung betreut wurden, weitere Anregungen gesammelt. Diese lassen sich den drei Themenfeldern „Nutzung“, „Stadtgestalt/Freiraum“ und „Verkehr“ zuordnen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Themenfeld „Nutzung“ wurden im Rahmen des spontanen Votums überwiegend positiv bewertet. Einzig der Neubau von Wohnungen, ggf. durch Zusammenlegung von Grundstücken, wurde auch kritisch betrachtet.

Im Rahmen der Arbeitsgruppen wurden zahlreiche Anregungen zum Thema „Nutzung“ gemacht, die auf dem Lageplan rechts abgebildet sind. Diese bestätigen im Wesentlichen die vorgeschlagenen Maßnahmen. So soll der Schwerpunkt Wohnen gestärkt werden, wobei hier neben Familien auch Studenten bzw. junge Menschen als Zielgruppe benannt werden, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind und durch die eine Belebung des Quartiers erfolgen könnte. Um jedoch auch angemessenen Wohnraum für alte Menschen zu schaffen, sollen die Erdgeschossbereiche möglichst barrierefrei ausgestaltet werden.


für Wohnen: welche Gruppen?
generell Student. Wohnen, junges, günstiges Wohnen fördern - positiver Struktur-wandel!
Jung u. Alt als Bewohner (Schwerpunkt auf Alt)
barrierefreies Wohnen im EG prüfen!
Eigentumsfrage / Boden-ordnung begleiten
Gastronomie mit Sitzplätzen
Burgkeller wieder-beleben
Kunst / Kultur / Gastronomie usw. vereinzelt überwiegend Wohnen!
Gastronomie „Burgkeller“ + Zugang über Vicht + Terrasse = Erlebnis Bach
Außengastro auf offenem Platz, Mauer entfernen Versuch hinter Mauer ist misslungen
Einbeziehung Burgstraße
öffentl. WC unverzichtbar (Besucher, Touristen)

3.3 Maßnahmen – Stadtgestalt / Freiraum

Sicherung/Profilierung erhaltenswerter Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale

Der attraktive und zum Teil denkmalgeschützte Altbaubestand entlang des oberen Steinwegs soll erhalten und aufgewertet werden, um – neben dem Erhalt des kulturellen Erbes – eine image- und identitätsstiftende Wirkung zu entfalten. Hierzu kann das bestehende Fassadenprogramm in Anspruch genommen werden, welches private Eigentümer bei der Aufwertung ihrer Fassaden und Innenhöfe finanziell unterstützt. Förderfähig sind neben der Fassadenverbesserung auch Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern.

Punktuelle, städtebauliche Neuordnung durch Rückbau / Öffnung zur Vicht

An bestimmten Stellen kann durch einen Rückbau die Attraktivität des Straßenraumes erhöht werden. Die durch den Abriss gewonnenen Freiräume können in attraktive Platz-, Park- oder Spielflächen umgestaltet werden. Dies betrifft vor allem die beiden Eckgrundstücke Mühlenstraße/ Steinweg und Wurstgasse/Steinweg mit der dazugehörigen Überbauung der Vicht. Durch den Rückbau sollen hier Freiräume entstehen, welche den Straßenraum zur Vicht sowie zur Burg öffnen.

Diese beiden Plätze könnten an der Vicht entstehen

Aufwertung der Eingangsplätze

Die beiden Kreuzungs-/Platzbereiche Burgstraße/Steinweg und Stielsgasse/ Steinweg als Auftakte zum oberen Steinweg bzw. Stadteingänge sollen umgestaltet und aufgewertet werden. Durch die Schaffung einer attraktiven Platzgestaltung mit entsprechenden Bodenbelägen und Bepflanzungen sowie durch die Ausstattung mit einer attraktiven Stadtmöblierung (v. a. Sitzelemente) kann die Aufenthaltsqualität hier deutlich erhöht werden. Im Bereich des südlichen Eingangs an der Burgstraße kann zudem durch die Umnutzung des Parkplatzes in einen Platzbereich mit Außengastronomie sowie durch die Gestaltung/Begrünung der angrenzenden Brandwand der Wohnanlage Steinweg 1-11 eine Attraktivitätssteigerung erfolgen.

Stärkere Vernetzung der Freiräume / Erhöhung der Aufenthaltsqualität / Verbesserung des Stadtbildes

Durch die Gestaltung der Eingangsplätze mit den gleichen Materialien des Straßenraums des Steinwegs sowie die Entwicklung eines Leitsystems kann eine einheitliche Gestaltsprache eingeführt werden und eine deutlichere Vernetzung der verschiedenen Freiräume erfolgen. Insgesamt soll durch die Aufwertung des öffentlichen Raums und der angrenzenden Fassaden die Aufenthaltsqualität erhöht und das Stadtbild verbessert werden.

Die Eingangsplätze könnten mit Hilfe einer durchgehende Gestaltung aufgewertet werden

Stärkung der Erlebnisfunktion durch Kunst, Tourismus und Gastronomie

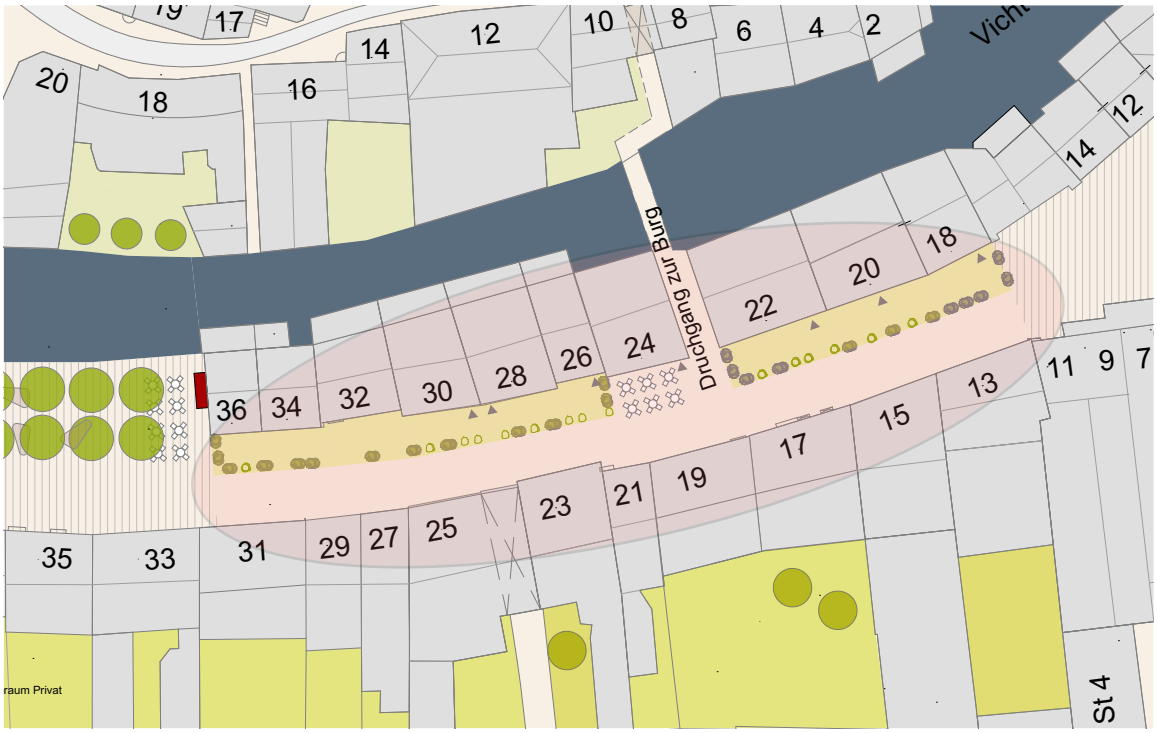
Auch im öffentlichen Raum ist eine Aufwertung durch temporäre Kunstprojekte denkbar.

Ungenutzte öffentliche Flächen können für Außengastronomie verwendet werden. Dies würde sowohl die Lebensqualität für Bewohner als auch die Anziehungskraft für Touristen erhöhen.

Schaffung von Möglichkeiten zur Nutzung des öffentlichen Raumes durch Bewohner

Durch die Einräumung von Sondernutzungsrechten könnte den Bewohnern der – großteils vollständig bebauten – Parzellen entlang der Vicht die Möglichkeit zur privaten Nutzung des öffentlichen Vorbereichs gegeben werden. Durch diese Maßnahme würde es zum einen zu einer Belebung des Straßenraums kommen, zum anderen würde die Attraktivität des Wohnraums deutlich gesteigert.

Der schmale und gekrümmte Teil des Oberen Steinwegs eignet sich besonders für die Nutzung des öffentlichen Raums durch Bewohner und Geschäftstreibende



Aufwertung des öffentlichen Raums

- Ankauf / Abriss / Platzgestaltung mit Öffnung zur Vicht
- Schaffung von Möglichkeiten zur Nutzung des öffentlichen Raumes durch Bewohner (Sondernutzungsrechte)
- Aufwertung / Umgestaltung Eingangsplätze
- Gestaltung / Begrünung von Giebelwand

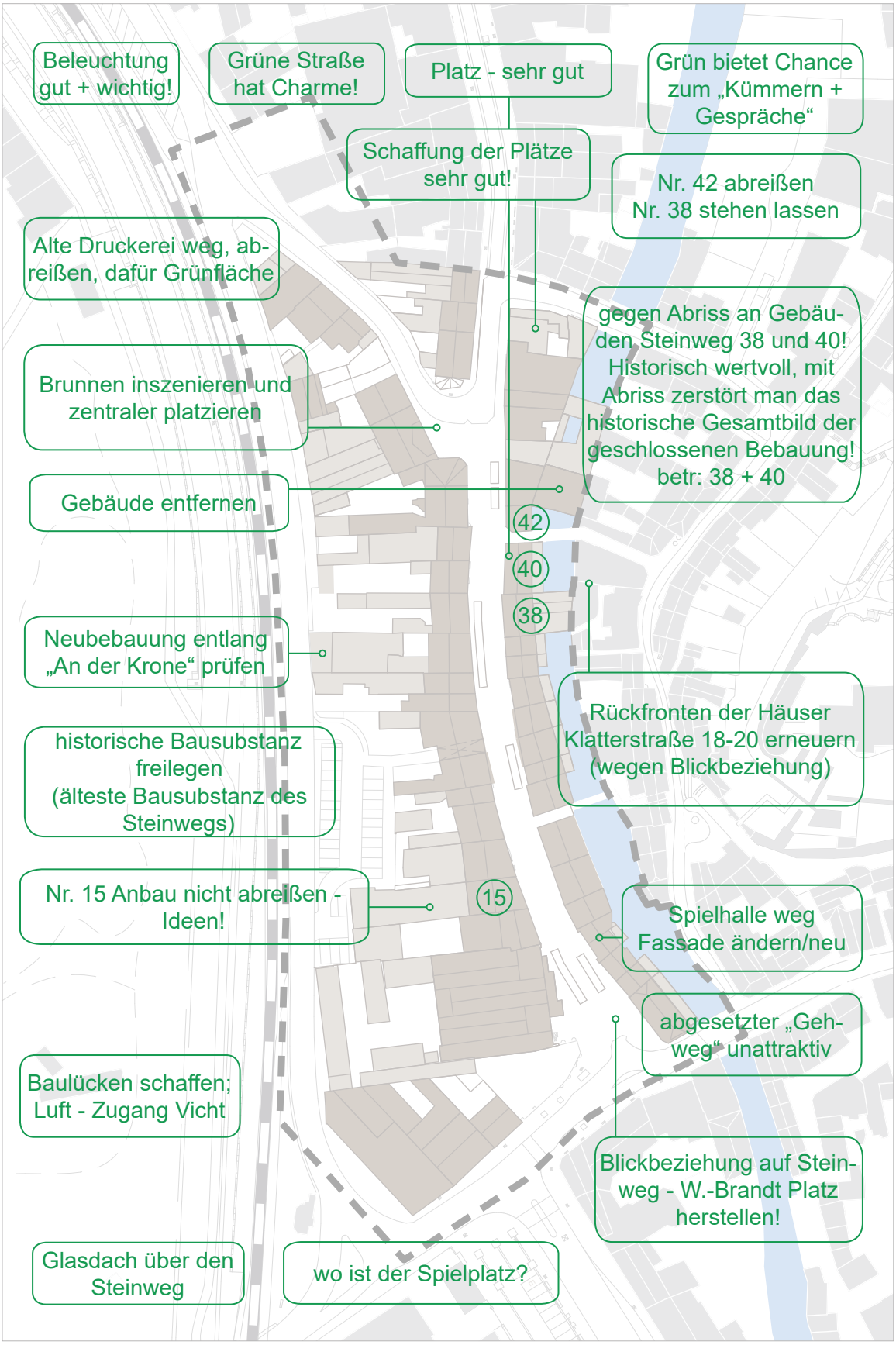
Beispiel Außengastronomie am Wasser: Bad Münstereifel

Beispiel Nutzung des öffentlichen Raumes: Gängeviertel in Lübeck

Anregungen zum Thema „Stadtgestalt/ Freiraum“ aus der Planungswerkstatt

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Themenfeld „Stadtgestalt/Freiraum“ wurden im Rahmen des spontanen Votums überwiegend positiv bewertet. Einzig der Punkt „Schaffung von Möglichkeiten zur Nutzung des öffentlichen Raumes durch Bewohner“ stieß auf ein gemischtes Echo.

Im Rahmen der Arbeitsgruppen wurden zahlreiche Anregungen zum Thema „Stadtgestalt/Freiraum“ gemacht, die auf dem Lageplan rechts abgebildet sind. Diese bestätigen im Wesentlichen die vorgeschlagenen Maßnahmen und befürworten die Aufwertung des Freiraums. Allerdings gibt es auch Stimmen, die gegen einen Abriss der Gebäude Steinweg 38 und 40 sind, da sie das historische Gesamtbild gefährdet sehen. Weitere Anregungen zur Neugestaltung des öffentlichen Raums sind der Ausbau der Beleuchtung oder die Neuinszenierung des vorhandenen Brunnens im Kreuzungsbereich mit der Stielsgasse.


Beleuchtung gut + wichtig!
Grüne Straße hat Charme!
Platz - sehr gut
Grün bietet Chance zum „Kümmern + Gespräche“
Schaffung der Plätze sehr gut!
Nr. 42 abreißen Nr. 38 stehen lassen
Alte Druckerei weg, abreißen, dafür Grünfläche
gegen Abriss an Gebäuden Steinweg 38 und 40! Historisch wertvoll, mit Abriss zerstört man das historische Gesamtbild der geschlossenen Bebauung! betr: 38 + 40
Brunnen inszenieren und zentraler platzieren
Gebäude entfernen
42
40
38
Neubebauung entlang „An der Krone“ prüfen
Rückfronten der Häuser Klatterstraße 18-20 erneuern (wegen Blickbeziehung)
historische Bausubstanz freilegen (älteste Bausubstanz des Steinwegs)
Nr. 15 Anbau nicht abreißen - Ideen!
15
Spielhalle weg Fassade ändern/neu
abgesetzter „Gehweg“ unattraktiv
Baulücken schaffen; Luft - Zugang Vicht
Blickbeziehung auf Steinweg - W.-Brandt Platz herstellen!
Glasdach über den Steinweg
wo ist der Spielplatz?

3.4 Maßnahmen – Verkehr

Sicherung/Erweiterung/Optimierung des Parkraumangebotes

Anhand der drei folgenden Maßnahmen sollen das Parkraumangebot verbessert und gleichzeitig der obere Steinweg vom Parkverkehr entlastet werden: Die Randbereiche der Straße An der Krone sollen umgebaut und mit privaten Stellplätzen für die Bewohner des Steinwegs ausgestattet werden. Im Bereich Stielsgasse / An der Krone sollen bedarfsgerecht öffentliche Parkplätze geschaffen werden, die entsprechend bewirtschaftet werden könnten. In Wohnungsnähe könnten im oberen Steinweg teilweise öffentliche Parkplätze, wie z.B. die Stellplätze An der Krone, zu privaten Stellplätze für Anwohner umgewidmet werden.

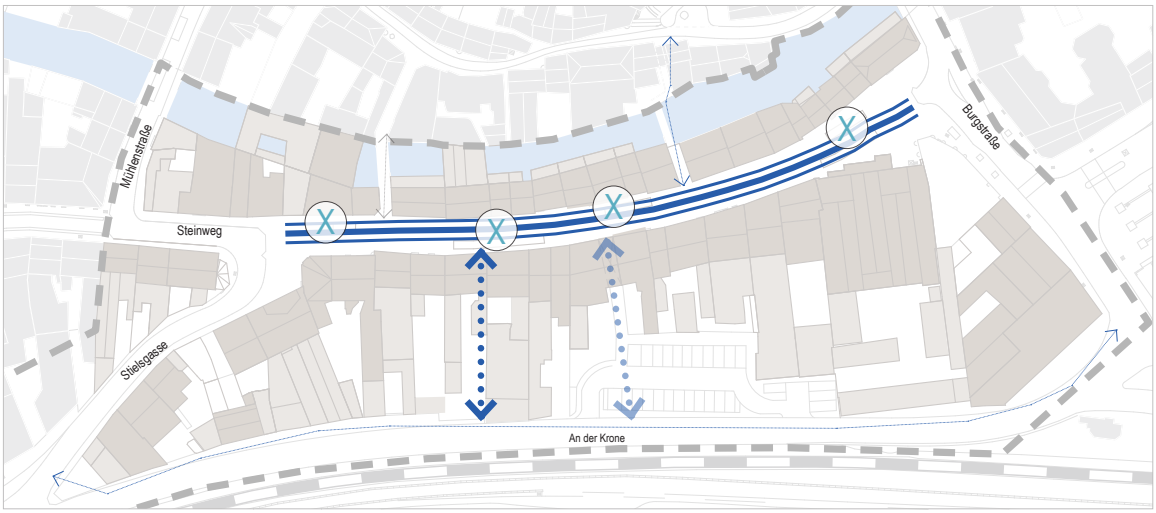
Verbesserung der Fußwegevernetzung

Neue Fußwegeverbindungen schaffen die notwendigen kurzen Wege zwischen den Wohnungen und den Stellplätzen. Diese wären mit einem Gehrecht über die privaten Grundstücke umzusetzen, z.B. durch vorhandene Tordurchfahrten oder im Rahmen von Rückbau-/Umbaumaßnahmen.

Umgestaltung des oberen Steinwegs zur Fußgängerstraße

Aufgrund der entfallenden Stellplätze im Straßenraum sowie der Befreiung vom Durchgangsverkehr kann der obere Steinweg wieder zur Fußgänger-/Spielstraße umgestaltet werden. Den zusätzlich entstehenden Platz könnten die Bewohner, wie bereits oben erwähnt, als Vorbereich ihrer Häuser nutzen.

Durch den Umbau der Straße An der Krone könnten private Stellplätze für die Bewohner des Steinwegs geschaffen werden. Ein Fußweg würde für sichere Erreichbarkeit sorgen.



Stärkung Aufenthaltsqualität / Vernetzung

Umgestaltung Oberer Steinweg (wieder) zur Fußgängerstraße

- Möglichkeiten zur Anlieferung Oberer Steinweg erhalten
- Befreiung von Durchgangsverkehr

X Parkplätze im Oberen Steinweg aufgeben

Schaffung neuer Fußwegeverbindungen

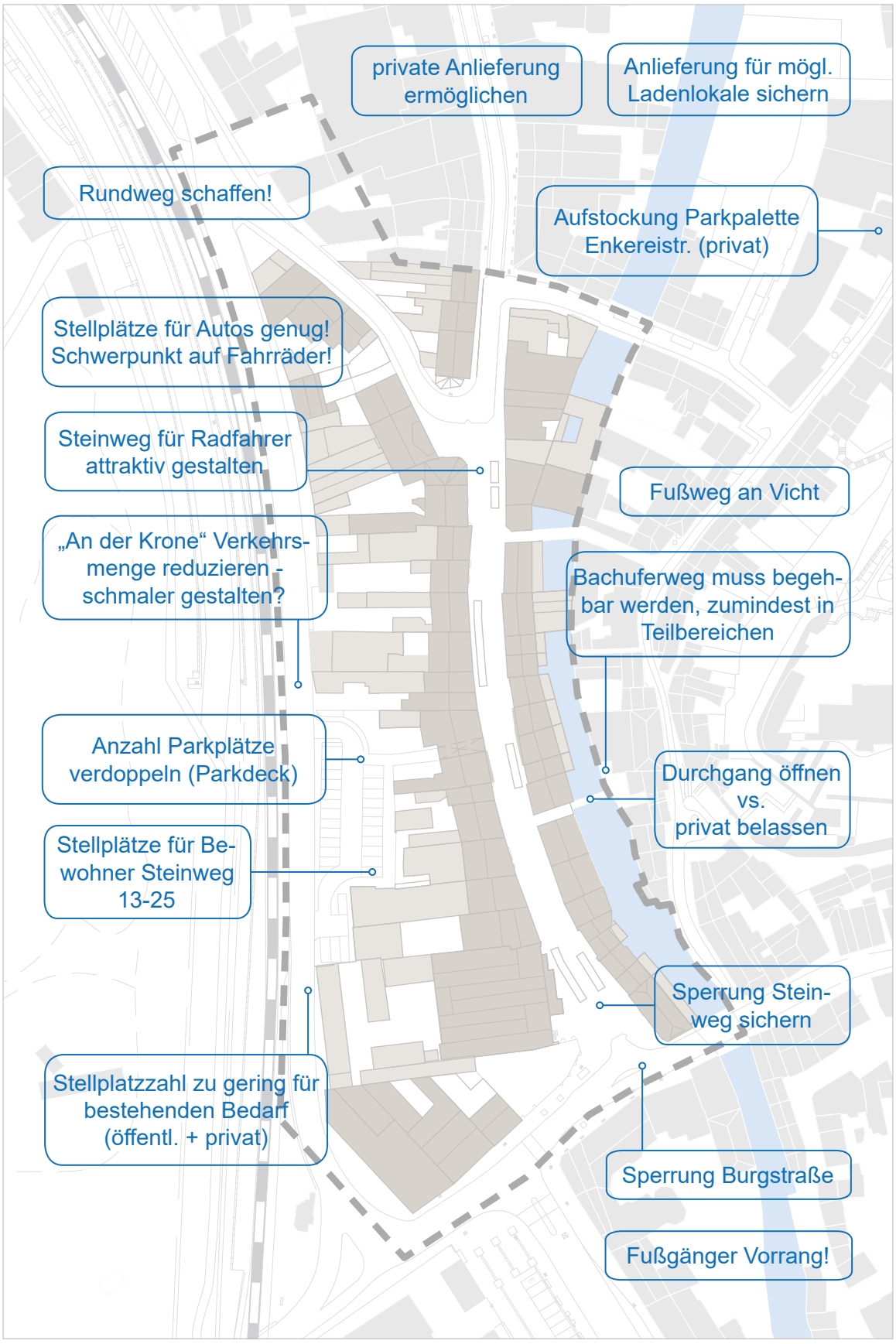
Schaffung von Parkraum für Anwohner

- Umbau Straße „An der Krone“ und Errichtung von privaten Stellplätze
- Schaffung von bedarfsgerechten, öffentlichen Stellplätzen im Bereich Stielsgasse / “An der Krone” (Parkraumbewirtschaftung)
- In Wohnungsnähe ggf. Umwidmung von öffentlichen Parkplätzen zu privaten Stellplätzen für Anwohner

Anregungen zum Thema „Verkehr“ aus der Planungswerkstatt

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Themenfeld „Verkehr“ wurden im Rahmen des spontanen Votums überwiegend positiv bewertet. Die Schaffung von Parkraum für Anwohner durch die Umwidmung von öffentlichen in private Stellplätze wurde jedoch auch kritisiert. Kritische Stimmen gab es auch zur Schaffung neuer Fußwegeverbindungen über die privaten Grundstücksflächen.

Im Rahmen der Arbeitsgruppen wurden zahlreiche Anregungen zum Thema „Verkehr“ gemacht, die auf dem Lageplan rechts abgebildet sind. Diese bestätigen im Wesentlichen die vorgeschlagenen Maßnahmen. Darüber hinaus wird unter anderem angeregt, die Anzahl der Stellplätze auf dem Parkplatz An der Krone durch ein zusätzliches Parkdeck zu verdoppeln, aber auch einen Schwerpunkt auf die Schaffung von Fahrradstellplätzen zu legen.


private Anlieferung ermöglichen
Anlieferung für mögl. Ladenlokale sichern
Rundweg schaffen!
Aufstockung Parkpalette Enkereistr. (privat)
Stellplätze für Autos genug! Schwerpunkt auf Fahrräder!
Steinweg für Radfahrer attraktiv gestalten
Fußweg an Vicht
„An der Krone“ Verkehrsmenge reduzieren - schmaler gestalten?
Bachuferweg muss begehbar werden, zumindest in Teilbereichen
Anzahl Parkplätze verdoppeln (Parkdeck)
Durchgang öffnen vs. privat belassen
Stellplätze für Bewohner Steinweg 13-25
Sperrung Steinweg sichern
Stellplatzzahl zu gering für bestehenden Bedarf (öffentl. + privat)
Sperrung Burgstraße
Fußgänger Vorrang!

3.5 Zusammenfassung

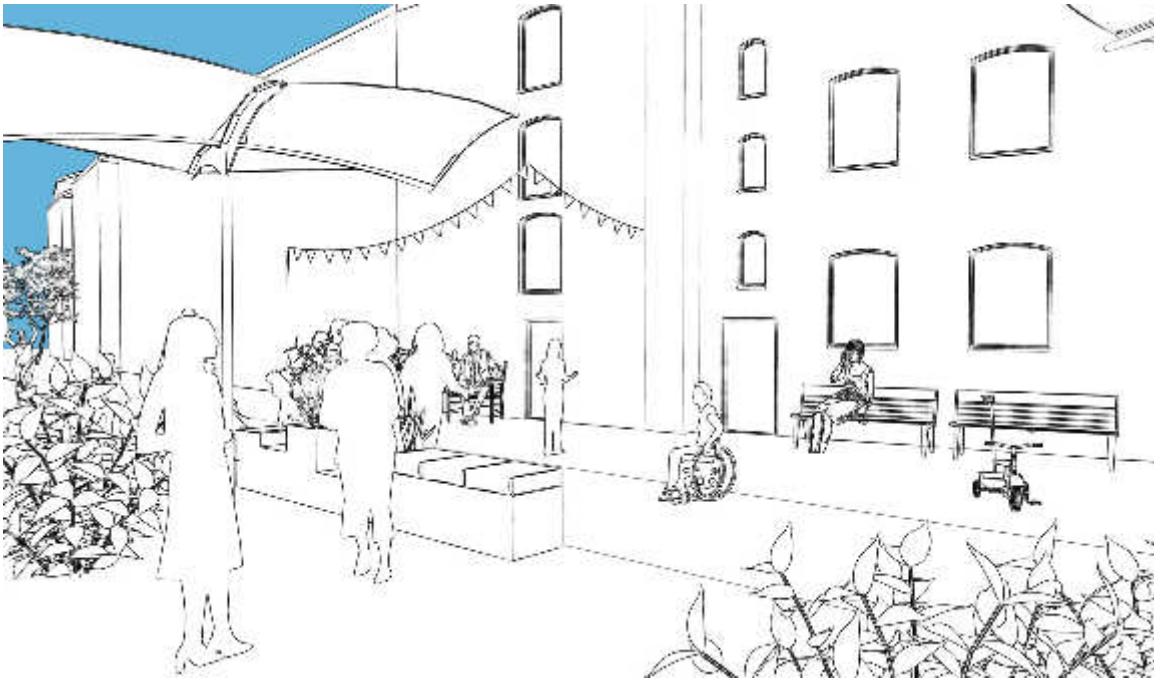
Mit dem Bedeutungsverlust der Einkaufsstraße rücken die Sicherung und der Ausbau der Wohnfunktion am oberen Steinweg in den Fokus. Der obere Steinweg bietet mit den beiden sehr unterschiedlichen Straßenseiten eine gute Voraussetzung für ein differenziertes Wohnraumangebot für unterschiedliche Sozial-, Alters- und Einkommensgruppen. Die schmalen Grundstückszuschnitte an der Vicht ermöglichen Stadthäuser bzw. innerstädtische Einfamilienhäuser. Die gegenüberliegenden tiefen Grundstücke, die bis zur Straße An der Krone reichen, stellen dagegen ein Potenzial für Mehrfamilienhäuser oder besondere Wohnformen mit Garten und Pkw-Stellplätzen dar.

Zugleich müssen die Voraussetzungen für attraktives und zeitgemäßes Wohnen an vielen Stellen im Quartier erst noch geschaffen werden. Dazu zählen vor allem private Freiräume, wie wohnungsbezogene Freisitze, Balkone oder Terrassen, sowie ausreichende Abstellflächen (Mülltonnen, Fahrräder, Bobby-Cars etc.). Dies stellt insbesondere für die Häuser an der Vicht eine Herausforderung dar. Hier zeigt die Studie auf, wie durch die Zusammenlegung mehrerer Grundstücke Lösungen aussehen könnten.

Ein Attraktives Wohnumfeld, Spielangebote für Kinder in Wohnungsnähe, sowie ein zeitgemäßes Mobilitätsangebot (z.B. durch Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern im öffentlichen Raum) sind wichtige Voraussetzungen, um die leerstehenden Ladenlokale zu Wohnungen umzunutzen. Hierfür wird vorgeschlagen, den Bewohnern des oberen Steinwegs Sonderrechte zur Nutzung des öffentlichen Straßenraums einzuräumen.

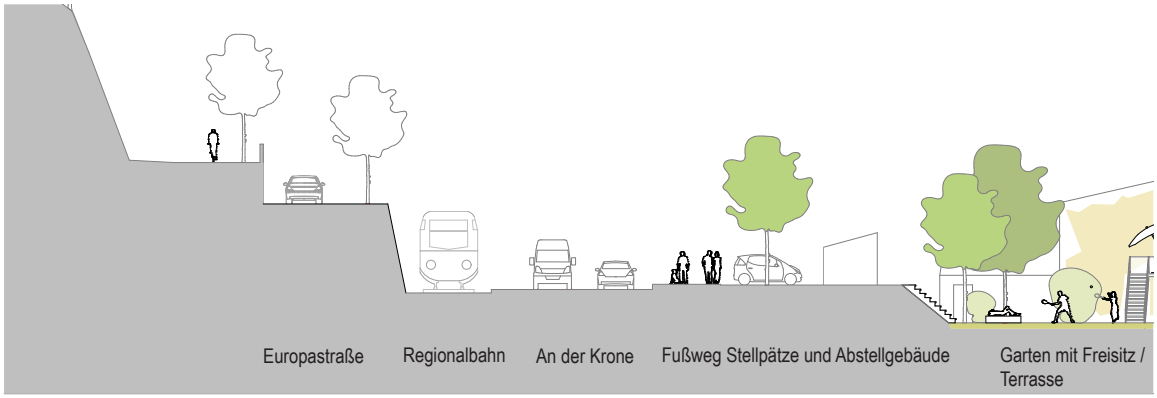
Wohnungsnahe private Pkw-Stellplätze sind eine weitere Voraussetzung, um das Wohnen am oberen Steinweg attraktiv zu machen. Die Studie macht Vorschläge, wie und wo gezielte Anwohnerstellplätze angeboten werden können. Hierzu bieten die Grundstücksseiten An der Krone die besten Voraussetzungen. Von der Straße aus können private Stellplätze direkt erschlossen werden, rückwärtige Abstellgebäude bieten darüber hinaus Schutz für die dahinter liegenden Gärten vor Verkehrslärm sowie vor Einblicken.

Nicht zuletzt muss der obere Steinweg auch im gesamtstädtischen Kontext (z.B. für Touristen) hohe Aufenthaltsqualitäten und Attraktionen bieten. Hierfür spielen mögliche Potenzialflächen eine entscheidende Rolle: Die Studie macht Vorschläge zum Ankauf und Abriss von Gebäuden, die aus stadtgestalterischer Sicht verzichtbar sind und an deren Stelle attraktive Plätze direkt am Wasser und ruhige Stadtplätze zum Verweilen entstehen können, die zusammen mit der Ansiedlung von Gastronomie neue Anziehungspunkte bilden sollen.



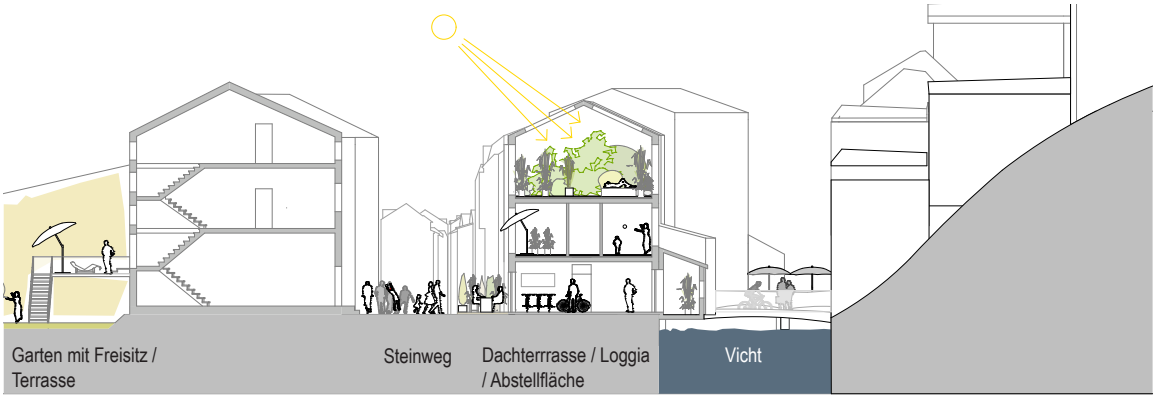
Durch Sondernutzungsrechte sollen die (Erdgeschoss-)Bewohner und Betreiber der Ladenlokale in die Lage versetzt werden, einen Bereich vor den Häusern mit Pflanzen, Bänken oder ähnlichem zu möblieren und als Freisitze oder für Geschäftsauslagen zu nutzen.

Entwurfskonzept oberer Steinweg (Teilfläche Nord)



Geländeschnitt Entwurfskonzept (durch den oberen Steinweg - Teilfäche West)

Entwurfskonzept oberer Steinweg (Teilfläche Süd)



Geländeschnitt Entwurfskonzept (durch den oberen Steinweg -Teilfäche Ost)

4. Empfehlungen für die Umsetzung

Zur Sicherung der genannten Ziele werden im Weiteren Empfehlungen für die Umsetzung formuliert. Diese beziehen sich auf die Erstellung eines Bebauungsplanes als klassisches Instrument der Bauleitplanung. Zum anderen werden Empfehlungen für wichtige Schlüsselprojekte und Vorschläge zu weiteren Verfahren gemacht.

4.1 Bebauungsplan

Im aufzustellenden Bebauungsplan sollten folgende Festsetzungen zur Sicherung der genannten Ziele getroffen werden:

- Wohnen sollte in den Erdgeschossen ausdrücklich zugelassen werden.
- Die Verkaufsflächen sollte auf eine der Gebäudestruktur angemessene Größe reduziert werden und Großflächiger Einzelhandel projektbezogen im Rahmen der Bauleitplanung den örtlichen Gegebenheiten entsprechend angepasst werden, um die kleinteilige Parzellenstruktur nicht zu gefährden
- Die besondere Kubatur, Flucht und Gestalt der Gebäude am oberen Steinweg sollte durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden:
    - Baulinie entlang der straßenseitigen bzw. der Vicht-seitigen Flucht
    - Maximale Traufhöhe
    - geschlossene Bauweise
    - traufständige Satteldächer
    - Gestaltung/Farbe/Material der Fassaden entsprechend der historischen Vorbilder
    - reduzierte Abstandsflächen wegen der Enge der Straße
    - GRZ von 1,0 und GFZ von 3,0
- Für die rückwärtigen Grundstücksteile westlich des oberen Steinwegs sollte die GRZ mit einem niedrigen Wert wie z.B. 0,4 festgesetzt werden, um hier langfristig einen Rückbau der aufstehenden Bausubstanz zu fördern und qualitätsvolle Gärten zu ermöglichen.
- Die durch den Abriss von Gebäuden gewonnene Fläche sollte als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Nutzung der Allgemeinheit sichergestellt werden.
- Die angrenzenden Brandwände sollten durch Baulinien so gesichert werden, dass die künftige Platzfläche von aufstehenden Gebäuden angemessen eingefasst wird. Hierbei ist zu beachten, dass das Öffnen der freigestellten Brandwände und der Anbau von Balkonen an diese Giebelwände ermöglicht werden sollte, um attraktive Fassaden zu gewährleisten und die Platzflächen zu beleben.
- Spielhallen, Sexshops und ähnliche Nutzungen sollten für den oberen Steinweg ausgeschlossen werden, um den damit einhergehenden Trading-Down-Prozess zu stoppen.

Des Weiteren sollte eine mögliche Befreiung von der Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen durch eine Ablöse sichergestellt werden.

Zusätzlich zu den gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan kann das bereits vorhandene Gestaltungshandbuch für die Talachse Innenstadt herangezogen werden. Darin werden insbesondere zur Ladenzone im Erdgeschoss Gestaltungsvorgaben gemacht. Eine Gestaltungssatzung ist in Planung.

4.2 Fragestellungen für die Bauleitplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung oder einer Eigentümerberatung sollten die im Folgenden aufgeführten Fragestellungen detailliert untersucht werden, um eine bessere Entscheidungsgrundlage für die nächsten Entwicklungsschritte zu erhalten und die öffentlichen Fördermittel gezielt und grundstücksbezogen einsetzen zu können:

- Welche Erdgeschosse und rückwärtigen Anbauten eignen sich für das Wohnen?
- Welche Qualität hat die (rückwärtige) Bausubstanz in Hinblick auf eine Umnutzung?
- Welche Effekte könnten sich durch die Zusammenlegung von Grundstücken einstellen?
- Gibt es Gebäude, die sich für eine barrierefreie Erschließung besonders eignen?
- Gibt es Grundstücke, deren Eigentümer an einer Veräußerung und/oder Neubebauung interessiert sind?
- Für welche Bausubstanz lässt sich eine Nachnutzung nicht mehr wirtschaftlich darstellen?
- Gibt es Grundstücke, für die Abriss und Neubau eine sinnvolle Alternative zu der derzeitigen Situation darstellen?
- Wie kann die Idee der privaten Stellplätze an der Straße An der Krone auch in Abschnitten oder punktuell realisiert werden? Gibt es Hemmnisse, die eine Umsetzung verhindern?

4.3 Schlüsselprojekte der öffentlichen Hand

Mit dem vorliegenden Ergebnis sollte die Stadt Stolberg auch in die Lage versetzt werden, besondere **Schlüsselprojekte** der öffentlichen Hand zeitnah umzusetzen. Diese sind aus unserer Sicht:

1. Die Umwidmung der Straße An der Krone zu einer innerstädtischen Erschließungsstraße, von der aus die rückwärtigen Grundstücke erschlossen werden können → Hierzu gehört auch die Umgestaltung der Straße in der Art, dass ein Fußweg eine sichere fußläufige Erschließung bis hin zur Stielsgasse ermöglicht. Hierfür sind eventuell Grundstücksankäufe im Bereich der Stielsgasse Nr. 9 notwendig.
2. Die Unterbringung von Anwohnerstellplätzen, ggf. durch den Ankauf von Grundstücken, zur Realisierung einer Garage oder Stellplatzanlage → Hierfür eignen sich Flächen im Bereich der nordöstlichen Stielsgasse oder im Bereich der Straße An der Krone. Wichtig ist, dass die Lage keine zusätzlichen Verkehre in den Steinweg zieht.
3. Die Ermöglichung von Sondernutzungsrechten auf dem oberen Steinweg, zumindest für den Bereich zwischen den Hausnummer 18 und 36 → Diese Sondernutzungsrechte sollen die (Erdgeschoss-)Bewohner und Betreiber der Ladenlokale in die Lage versetzen, einen Streifen vor den Häusern mit Pflanzen, Bänken oder ähnlichem zu möblieren. Der Bereich soll eine gewisse Abschirmung der Erdgeschossnutzungen sicherstellen, wo sie zum Schutz der Privatsphäre wünschenswert ist. Er soll für private Zwecke, wie zum Beispiel als vorgartenähnlicher Freisitz, genutzt werden können. Damit sollen sowohl der obere Steinweg belebt, als auch das Wohnen in diesem Abschnitt der Straße attraktiver werden.

4.4 Wettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen

Die Maßnahmen zur Umgestaltung und Neunutzung des oberen Steinwegs sind nicht allein von der öffentlichen Hand abhängig. Ein Großteil der vorgeschlagenen Maßnahmen kann im Gegenteil nur durch die Eigentümer selbst umgesetzt werden. Dazu müssen die Eigentümer zum einen finanzielle Anreize erhalten, Maßnahmen, wie Gebäudeinstandsetzungen, Umnutzungen oder Fassadensanierungen, einzuleiten und durchzuführen. Zum anderen müssen die Eigentümer von den Vorteilen der Veränderungen überzeugt und zur Umsetzung motiviert werden.

Hierzu kann die vorliegende Machbarkeitsstudie mit den darin formulierten Vorschlägen, die auf einer breiten Zustimmung aus der Bürgerschaft basieren, einen erheblichen Beitrag leisten.

Die darin aufgezeigten Ideen sollten doch auch darüber hinaus zu einzelnen Aufgabenstellungen heruntergebrochen und in geeigneten Verfahren konkretisiert werden. Im Rahmen von **Wettbewerben und Mehrfachbeauftragungen** unter der Beteiligung von Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros können so konkrete Entwurfskonzepte und dreidimensionale Visualisierungen erarbeitet werden, welche die Ideen veranschaulichen. Hierbei sind insbesondere die Fragen der konkreten räumlichen Umsetzung sowie einer wirtschaftlichen Realisierbarkeit darzustellen.

Die Vorschläge für Umbaupotenziale im Bestand erstrecken sich auf Privateigentum und können daher nicht im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs mit einem konkreten Auftragsversprechen, sondern lediglich in einem Ideenwettbewerb vertieft werden. Hierfür bietet sich ein studentischer Wettbewerb an (z.B. an der RWTH oder FH Aachen), in dessen Rahmen kreative Optionen zur Weiterentwicklung der verschiedenen Gebäudetypologien (Vicht-Haus, Geschosswohnungsbau mit Garten/Anbau) gesammelt werden können.

Gegebenenfalls sind auch Verfahren vorstellbar, in denen am Neubau interessierte Investoren gewonnen werden können, zusammen mit Architekten konkrete Entwürfe für geeignete Grundstücke vorzuschlagen. Dies könnte insbesondere für besondere Wohnformen wie altengerechtes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen, evtl. in Kombination mit besonderen Einrichtungen und Angeboten für ältere Menschen, von Interesse sein.

5. Ausblick

Die Studie wird der Verwaltung und dem Quartiersmanagement als Beratungsgrundlage von Hauseigentümern und Geschäftsinhabern dienen, die einen Neu-/Umbau ihrer Gebäude oder Nutzungsänderungen planen.

Darüber hinaus soll auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie im Herbst dieses Jahres eine Mehrfachbeauftragung zur Erarbeitung von alternativen Entwürfen für die Um- und Neugestaltung des Quartiers um den oberen Steinweg durchgeführt werden. Bestandteil der Aufgabe soll auch die Gestaltung eines neuen Quartiersplatzes sein, durch den eine Öffnung zur Vicht hergestellt werden kann.

Die Umsetzung in die rechtverbindlichen Bauleitpläne ist dann im Anschluss daran zeitnah vorgesehen.

Abbildungsverzeichnis

Plan S. 4 und 5:
Grundlage Stadt Stolberg

Plan S. 9:
ISEK

Alle übrigen Pläne, Schnitte, Perspektiven:
Stottrop Stadtplanung

Fotos S. 10 - S. 25, S. 34, S. 40:
Stottrop Stadtplanung

Foto S. 32, 2. Reihe, links:
Quelle: www.media4teachers.de / Klexel

Foto S. 32, 2. Reihe, rechts:
Quelle: www.mopo.de / Florian Quandt

Foto S. 32, 3. Reihe:
Quelle: Kitzinger Verlag + Mediengruppe GmbH + Co. KG / Diana Fuchs

Foto S. 39, links:
Quelle: www.howarte-vom-hecenweiher.de / Ursula Schneider

Foto S. 39, rechts:
Quelle: www.howarte-vom-hecenweiher.de / Ursula Schneider

Anlagenverzeichnis

I Unterlagen Planungswerkstatt

II Analysepläne M 1:1.000

III Maßnahmenpläne M 1:1.000

IV Lageplan Entwurfskonzept M 1:500

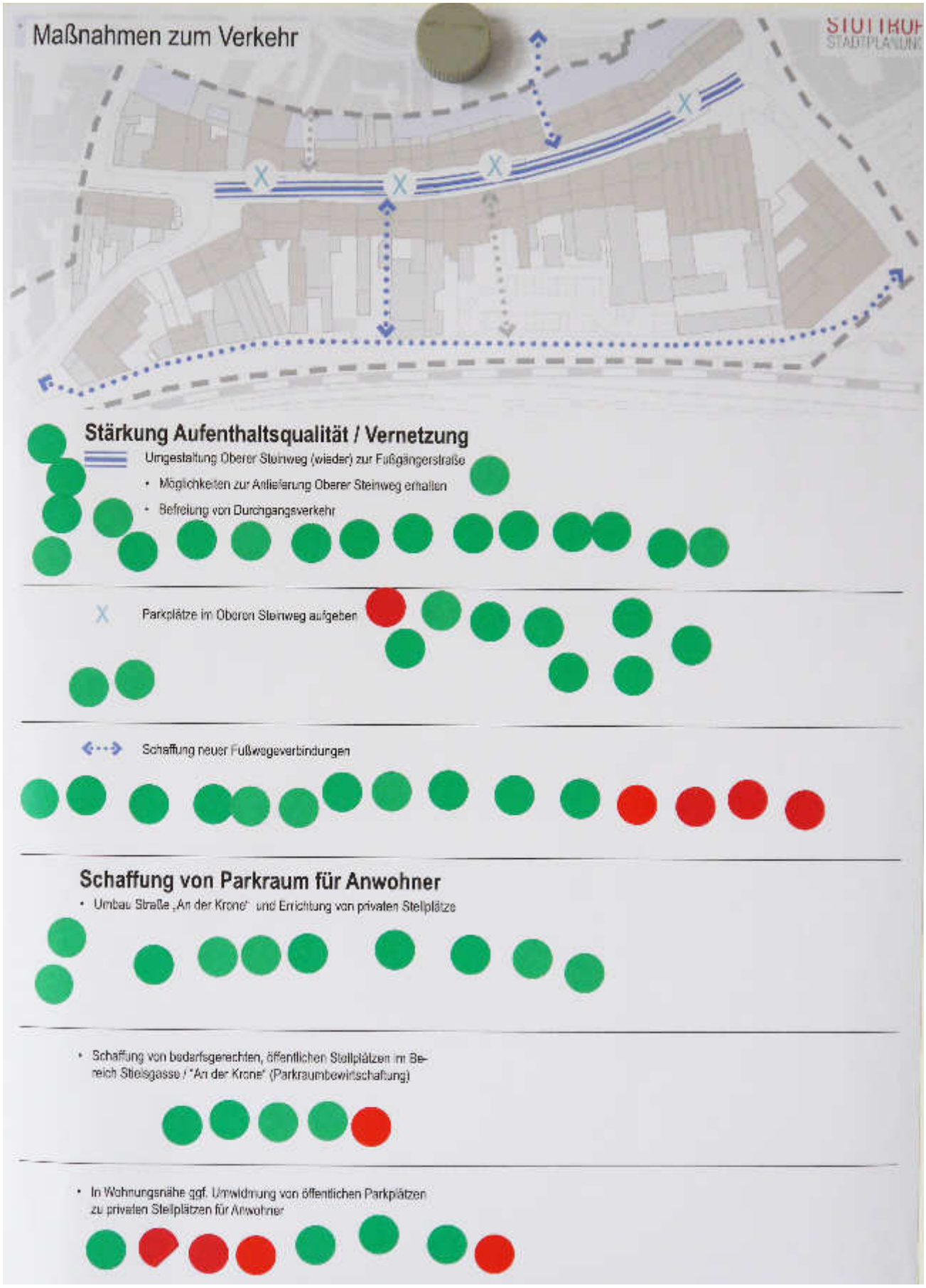
V Geländeschnitt Entwurfskonzept o.M.

Anlage I: Unterlagen Planungswerkstatt

Spontanes Votum aus der Bürgerschaft zu den Maßnahmen

Anlage I: Unterlagen Planungswerkstatt

Spontanes Votum aus der Bürgerschaft zu den Maßnahmen

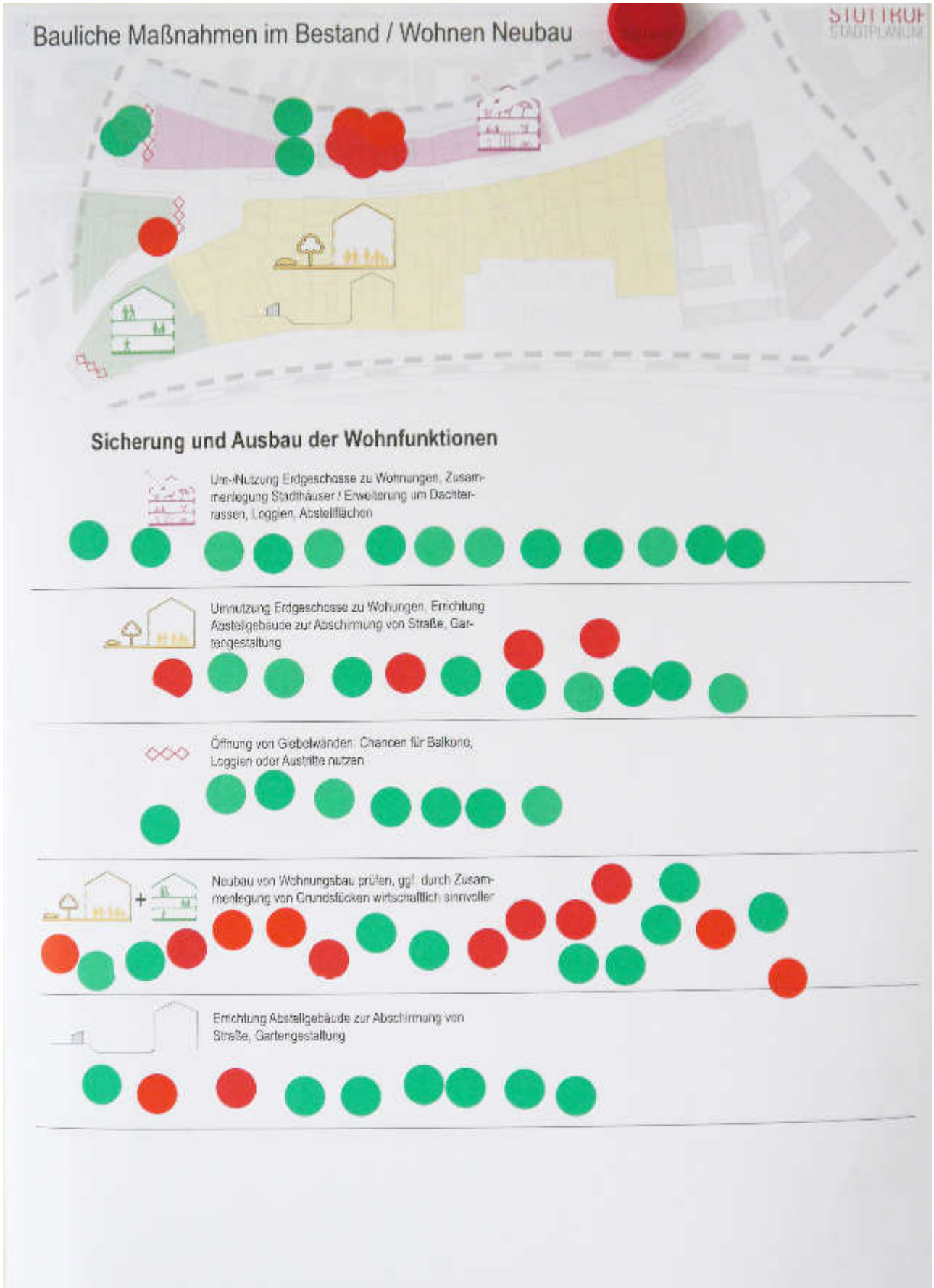


Anlage I: Unterlagen Planungswerkstatt

Spontanes Votum aus der Bürgerschaft zu den Maßnahmen

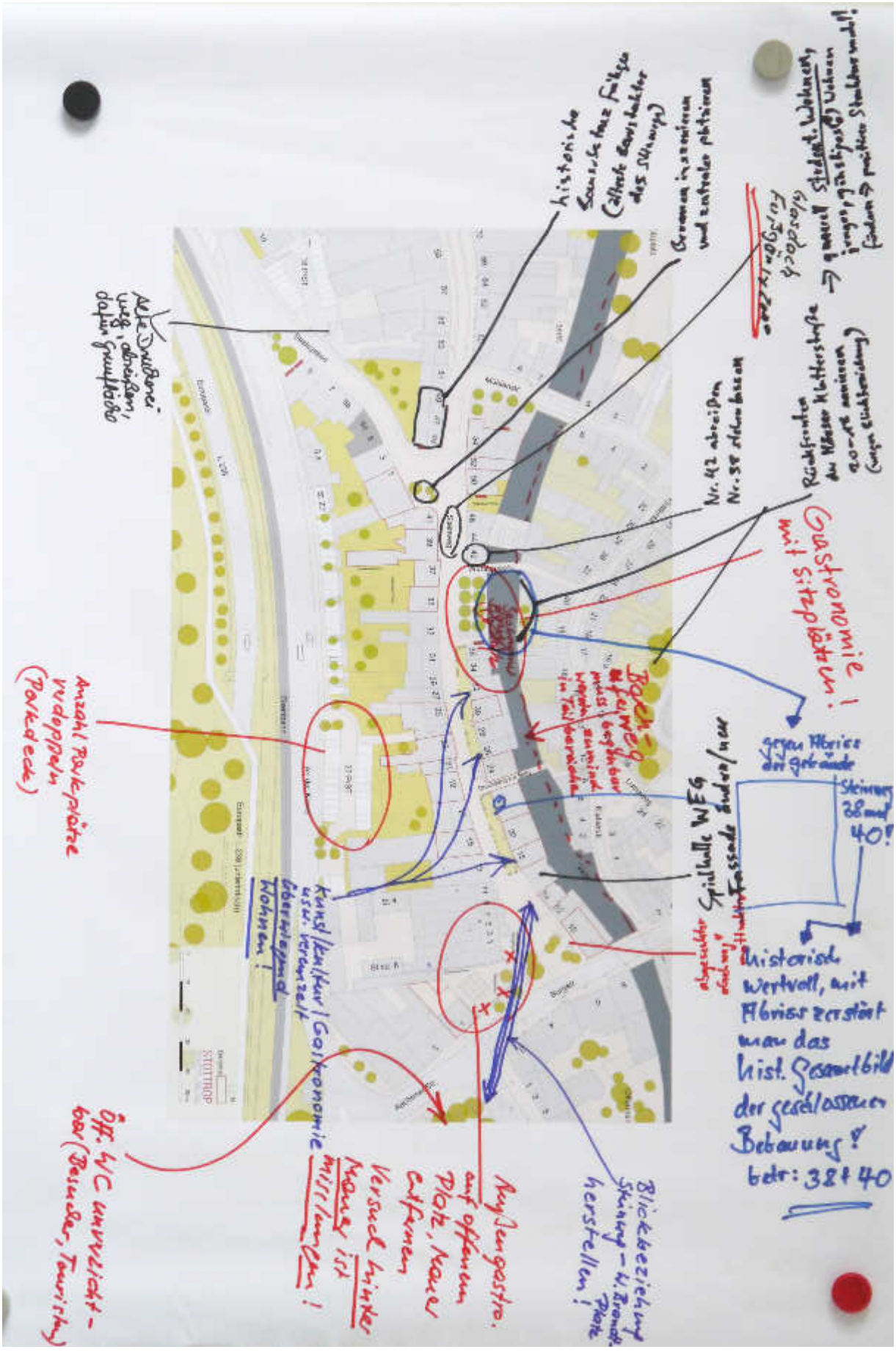
Anlage I: Unterlagen Planungswerkstatt

Spontanes Votum aus der Bürgerschaft zu den Maßnahmen



Anlage I: Unterlagen Planungswerkstatt

Anregungen aus der Bürgerschaft

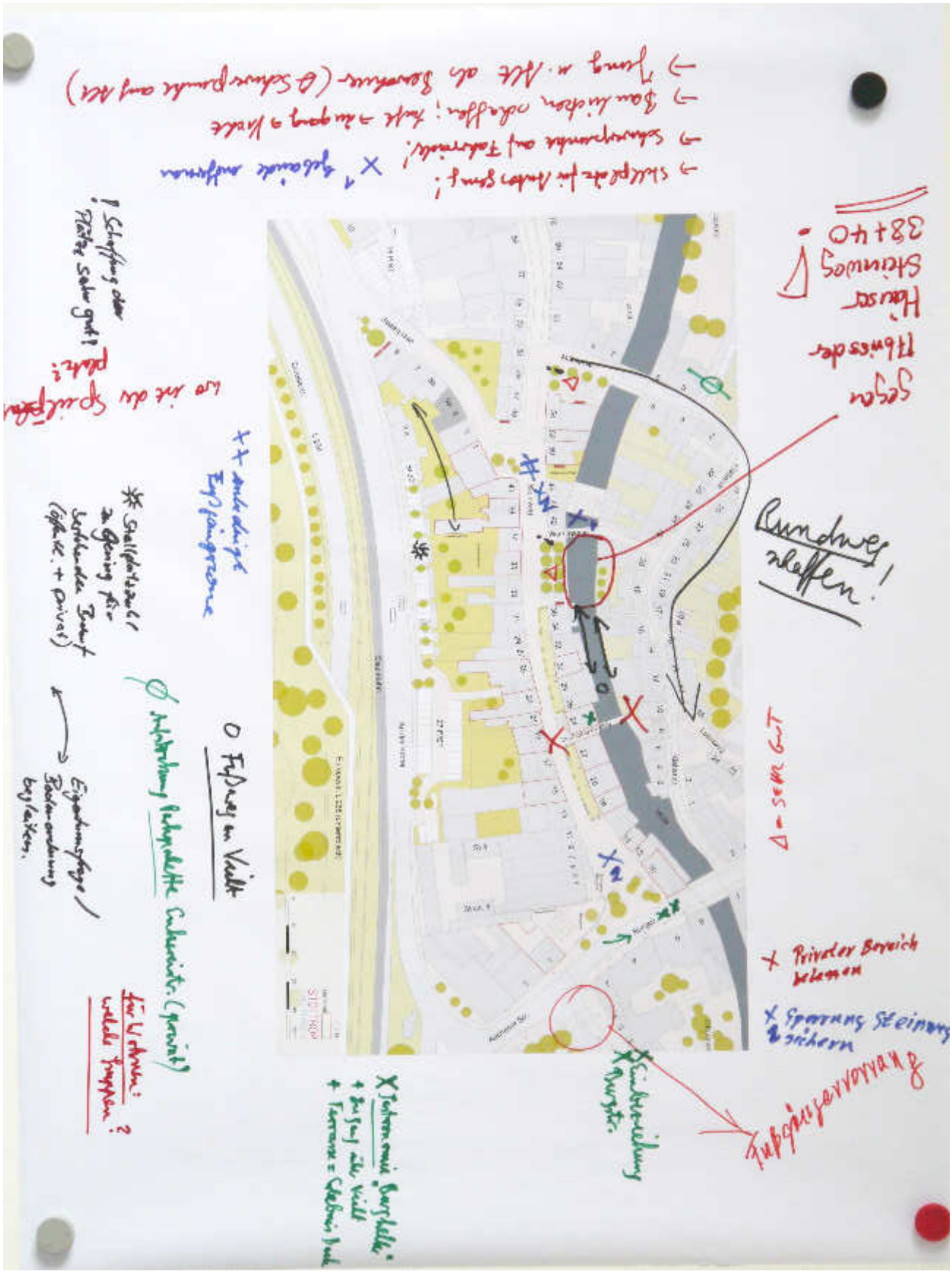


Anlage I: Unterlagen Planungswerkstatt

Anregungen aus der Bürgerschaft

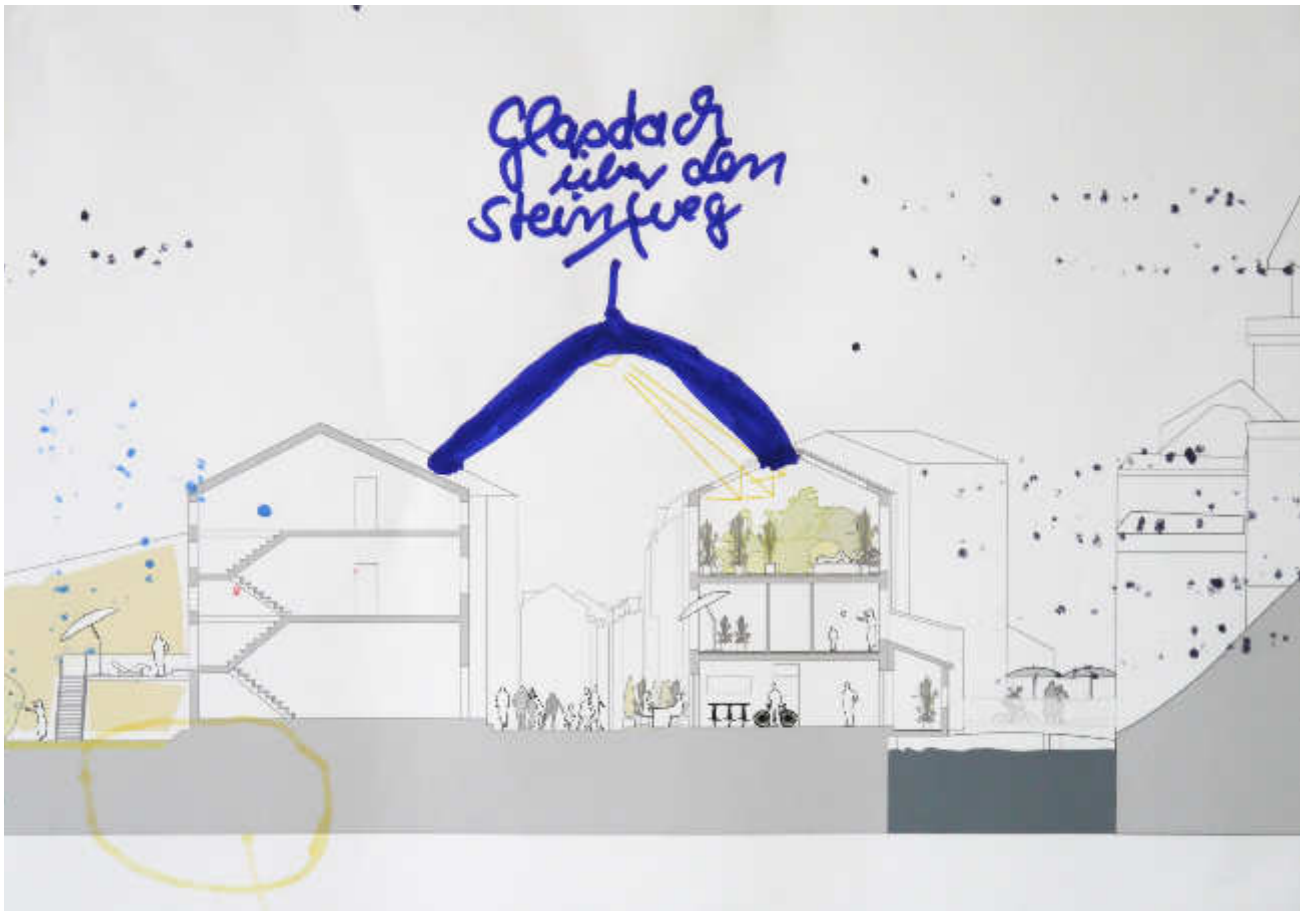
Anlage I: Unterlagen Planungswerkstatt

Anregungen aus der Bürgerschaft



Anlage I: Unterlagen Planungswerkstatt

Anregungen aus der Bürgerschaft



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen