ERGEBNISSE DES ZUKUNFTSMARKTES

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN OBERE HINDENBURGSTRASSE/WALDHAUSENER STRASSE

03. Juli 2024, 17 - 20 Uhr Obere Hindenburgstraße 7-11

Worum ging es?

Im Rahmen des Zukunftsmarktes hatte die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen zu informieren und bei den Zielen und ersten Ideen für die Entwicklung des Gebietes mitzudiskutieren. Etwa 80 Passant*innen und Interessierte sind dieser Einladung gefolgt und haben sich in die Diskussion um die weitere Entwicklung des Bereiches um die Obere Hindenburgstraße und Waldhausener Straße eingebracht. Unter bunten Pavillions ging es an insgesamt vier Stationen um unterschiedliche Hintergrundinformationen und Fragestellungen.

Wie geht es weiter?

Die zahlreichen Hinweise und Anmerkungen aus der Veranstaltung bilden die Grundlage für die nächsten Arbeitsschritte. Dabei werden die Sanierungsziele anhand der gesammelten Anregungen und Meinungen überarbeitet um darauf aufbauend in einen Rahmenplan überführt und mit konkreten Maßnahmen hinterlegt zu werden. Diese Maßnahmenvorschläge werden dann in einer weiteren Öffentlichkeitsbeteiligung zur Diskussion gestellt. Die abschließende Entscheidung über die Sanierungsziele, den Rahmenplan, die Maßnahmen und eine mögliche Sanierungssatzung fällen schließlich die politischen Gremien der Stadt Mönchengladbach.

Was sind zentrale Ergebnisse?

Am ersten Stand wurde erklärt, was eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme beinhaltet und ergänzend das Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen näher vorgestellt. Dabei wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass es eine Zusammenarbeit zwischen der städtischen Verwaltung und den privaten Eigentümer*innen geben müsse und die privaten Akteur*innen aktiv und finanziell bei der Umsetzung unterstützt werden sollten. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich hinsichtlich einzelner Bereiche die keine städtebaulichen oder funktionalen Mängel aufweisen, noch einmal überprüft werden sollte.

Am zweiten Stand wurden die Ergebnisse der Analysen der Vorbereitenden Untersuchungen knapp zusammengefasst. Dabei wurden einzelne Themen, wie zum Beispiel die Mobilität im Untersuchungsgebiet, kontrovers diskutiert. Besonders oft wurden Förderungen des öffentlichen Personenenahverkehrs und der Fahrradinfrastruktur erwähnt, aber auch Befürchtungen zum Entfall von Parkmöglichkeiten für private Autos, insbesondere mit Blick auf die Erreichbarkeit eigener Wohnungen rund um den Alter Markt geäußert.

Am dritten Stand wurde der Fokus von der bestehenden Situation auf die zukünftige Entwicklung des Untersuchungsgebiets gerichtet. Hier konnten Vorschläge für Sanierungsziele in den fünf Handlungsfeldern Städtebau und Bausubstanz, Lokale Ökonomie und Bildung, Wohnen und Identität, Klimafolgenanpassung sowie Mobilität und Verkehrsräume priorisiert und kommentiert werden. Die Mischung der Bewohnerschaft im Umfeld der Altstadt und der Oberen Hindenburgstraße wurde als besondere Qualität und identitätsstifendes Merkmal hervorgehoben, die perspektivisch gesichert werden muss, z.B. durch ein erweitertes Angebot für bezahlbaren Wohnraum. Darüber hinaus spielt die Sanierung und gestalterische Aufwertung der bestehenden Bausubstanz aus Sicht der Beteiligten eine zentrale Rolle für die Perspektive des Untersuchungsgebietes. Die leerstehenden Erdgeschossflächen und Großimmobilien sollten in Verbindung mit einer stärkeren Entsiegelung und Begrünung des öffentlichen Raums neue attraktive Nutzungsimpulse in der Innenstadt bilden, zum Beispiel durch besondere Einzelhandelsangebote sowie soziale und kulturelle Einrichtungen.

Am vierten Stand konnte die persönliche Abgrenzung der Altstadt in eine Karte eingetragen werden sowie unterschiedliche Thesen zu den fünf Handlungsfeldern bewertet werden. Während einige Thesen, wie die Notwendigkeit einer stärkeren Begrünung der Oberen Hindenburgstraße, die Herstellung von Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen oder die Notwendigkeit neuer Nutzungsideen für leerstehende Großimmobilien, eindeutig bewertet wurden, wurden andere Themen kontroverser eingeschätzt. Beispielsweise gab es zum zukünftigen Nutzungsprofil der Waldhausener Straße und zur Steuerung der Mobilitätsangebote unterschiedliche Meinungen.

Die Stadt Mönchengladbach und die Planungsbüros STADTGUUT und STADTRAUMKONZEPT bedanken sich herzlich für die zahlreiche Teilnahme und die vielen Hinweise und Anregungen!
Informationen zum weiteren Verfahren finden sie auf der Internetseite der Stadt Mönchengladbach.
Bei weiteren Anmerkungen, wenden Sie sich gerne an: sanierung@moenchengladbach.de.

Fachbereich
Stadtentwicklung und Planung

Gemeinsam. Vielfalt.
MÖNCHENGLADBACH

1 SANIERUNGSVERFAHREN

WAS IST EINE SANIERUNGSMAßNAHME?

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

§ 136 (2) BauGB

WANN DARF EINE SANIERUNGSMAßNAHME DURCHGEFÜHRT WERDEN?

Wenn…

… **städtebauliche Missstände** vorliegen

… die **Sanierungsmaßnahme** dem Wohl der Allgemeinheit dient

… die Durchführbarkeit der Sanierung sichergestellt ist.
Dazu müssen:

- die Ziele erreicht werden können und
- die Sanierung innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden

WAS SIND STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE?

Städtebauliche Missstände liegen in Form von Substanzmängeln und/oder Funktionsmängeln vor:

Substanzmängel

- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht erfüllt.
- Die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist gefährdet.
- **Beispiele**: Mangelhafter baulicher und energetischer Zustand, Erschwerte Erschließung und Zugänglichkeit von Grundstücken, Fehlnutzung von bebauten und unbebauten Flächen

Funktionsmängel

- Die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist erheblich beeinträchtigt.
- **Beispiele**: Hohe Leerstandsquote, Fehlende Versorgungseinrichtungen, Unzureichende Wegeverbindungen, Mangelhafte Erschließung des Gebietes durch den ÖPNV, Gefahr extremer Auswirkungen durch Extremwetterereignisse

Um zu überprüfen, ob eine **Sanierungsmaßnahme** erforderlich ist, müssen **Vorbereitende Untersuchungen** nach §141 BauGB durchgeführt werden.

WELCHE AUSWIRKUNGEN SIND DAMIT VERBUNDEN?

Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

Aufwertungsmaßnahmen für Grundstücke und Immobilien

Ggf. Erhalt von Fördermitteln/ Finanziellen Mitteln zur Umsetzung von Maßnahmen

Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung

Lage- und Imageverbesserungen

Immobilienwirtschaftliche Wertsteigerungen

MÖGLICHE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

- Besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7h, 10f und 11a EStG)
- Vorkaufsrecht bei Grundstücksverkäufen (§ 24 BauGB)
- *Sanierungsrechtliche Genehmigung* z.B. für*
  - *Bauvorhaben/Abrissen oder Nutzungsänderungen*
  - *Begründung/Änderung/Aufhebung von Baulasten, Grundstücksteilungen*
  - *Veräußerung, Bestellung belasteter Rechte (außer bei Baumaßnahmen), Miet-/Pachtverträge mit Frist > 1 Jahr*
- *Sanierungsvermerk im Grundbuch**
- *Preisprüfungen bei Grundstücksverkäufen (nur im Regelverfahren)**
- *Sanierungsbedingte Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen (nur im Regelverfahren)**

** Optional / Gilt nur, falls es zum Erreichen der Ziele erforderlich ist*

1 ABLAUF

WIE GEHEN WIR DABEI VOR?

1 Analyse & Bewertung des Gebietszustandes

- Auswertung vorhandener Konzepte und Planungen
- Ermittlung aller zur Beurteilung erforderlichen Informationen
- Kontaktaufnahme und Austausch mit Betroffenen (Mieter*innen, Eigentümer*innen, Nutzer*innen…)

Hier befinden wir uns!

2 Sanierungsziele und Städtebaulicher Rahmenplan

- Erarbeitung eines konzeptionellen und strukturellen Rahmens für künftige Sanierungsmaßnahmen
- Diskussion unterschiedlicher Entwicklungsansätze mit Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit

3 Sanierungsrahmenplan, Maßnahmen und Finanzierung

- Aufstellung und Abstimmung eines Maßnahmenkonzeptes, das zum Erreichen der Sanierungsziele geeignet ist
- Beschreibung der einzelnen Maßnahmen (einschließlich Verortung)
- Darstellung des finanziellen und zeitlichen Aufwands sowie möglicher Förderzugänge

4 Sozialplan

- Prüfung potenziell negativer Auswirkungen des Sanierungsverfahrens auf die betroffene Bevölkerung
- Ggf. Abfederung der nachteiligen Auswirkungen mit Hilfe eines Sozialplans gemäß §180 BauGB

5 Umsetzungsstrategie

- Prüfung der formellen Voraussetzungen für die Sanierung
- *Falls eine Sanierungsmaßnahme möglich und sinnvoll ist:* Ableitung von Empfehlungen für eine Sanierungssatzung (u .a. für den Geltungsbereich und die Art des Verfahrens)

6 Abschlussbericht

TÖB

- Zusammenführung aller Arbeitsergebnisse
- Abschließende Beteiligung und Information
- Vorbereitung der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme

WER WIRD WANN BETEILIGT?

Der im November 2023 begonnene Arbeitsprozess ist für eine Dauer von 15 Monaten angelegt und wird von einem Arbeitskreis mit den relevanten fachlichen Stellen der Stadt Mönchengladbach sowie verschiedenen Beteiligungsangeboten für die Öffentlichkeit begleitet. Sowohl Mieter*innen und Eigentümer*innen als auch interessierte Bürger*innen können sich u.a. im Rahmen von Befragungen und Beteiligungsveranstaltungen über das Verfahren informieren und Anmerkungen einbringen. Auch die Träger öffentlicher Belange werden in das Verfahren eingebunden.

- Beteiligung/Befragung von Betroffenen & der Öffentlichkeit
- Einbindung und Diskussion im Arbeitskreis
- TÖB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1 UNTERSUCHUNGSGEBIET

WO FINDEN DIE VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN STATT?

1 ANMERKUNGEN & HINWEISE
ZU DEN GRUNDLAGEN DES VERFAHRENS

Kostenlos Bauschutt entsorgen, schnelle Genehmigung…das klappt schon gut und ist wichtig zur Motivation

Es braucht kreative Lösungen um Eigentümer*innen zu unterstützen!

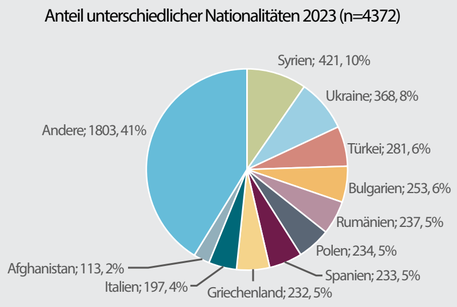
Prüfung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes, es gibt Straßen ohne / mit geringen Mängeln (z.B. Heinrichstraße, Sandradstraße)

Märchenstunde hier

Die gelben Kästen dokumentieren ergänzende Hinweise und Kommentare von den Teilnehmenden.

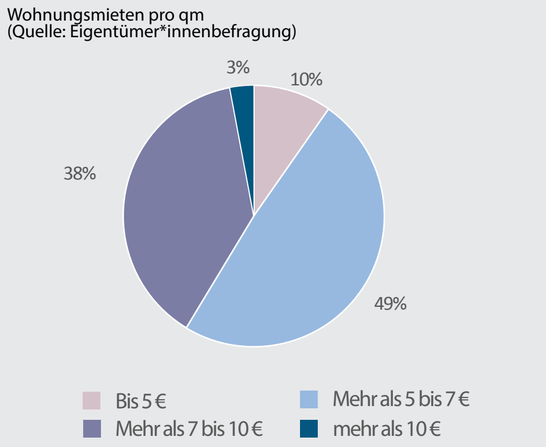
2 ANALYSE

RAHMENBEDINGUNGEN & STANDORT



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet hat eine vergleichsweise **multikulturelle** und stetig **wachsende** Bewohner*innenschaft.

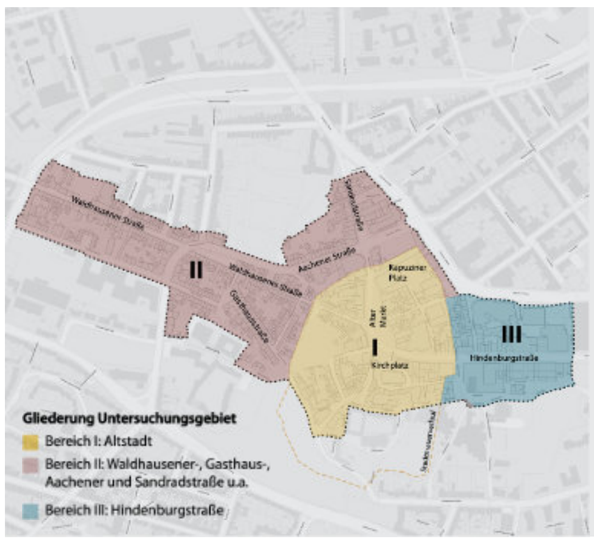


Mieten

Die Mieten für Wohn- und Gewerbeeinheiten decken eine große Spanne ab, sind aber für die innerstädtische Lage **verhältnismäßig günstig.**

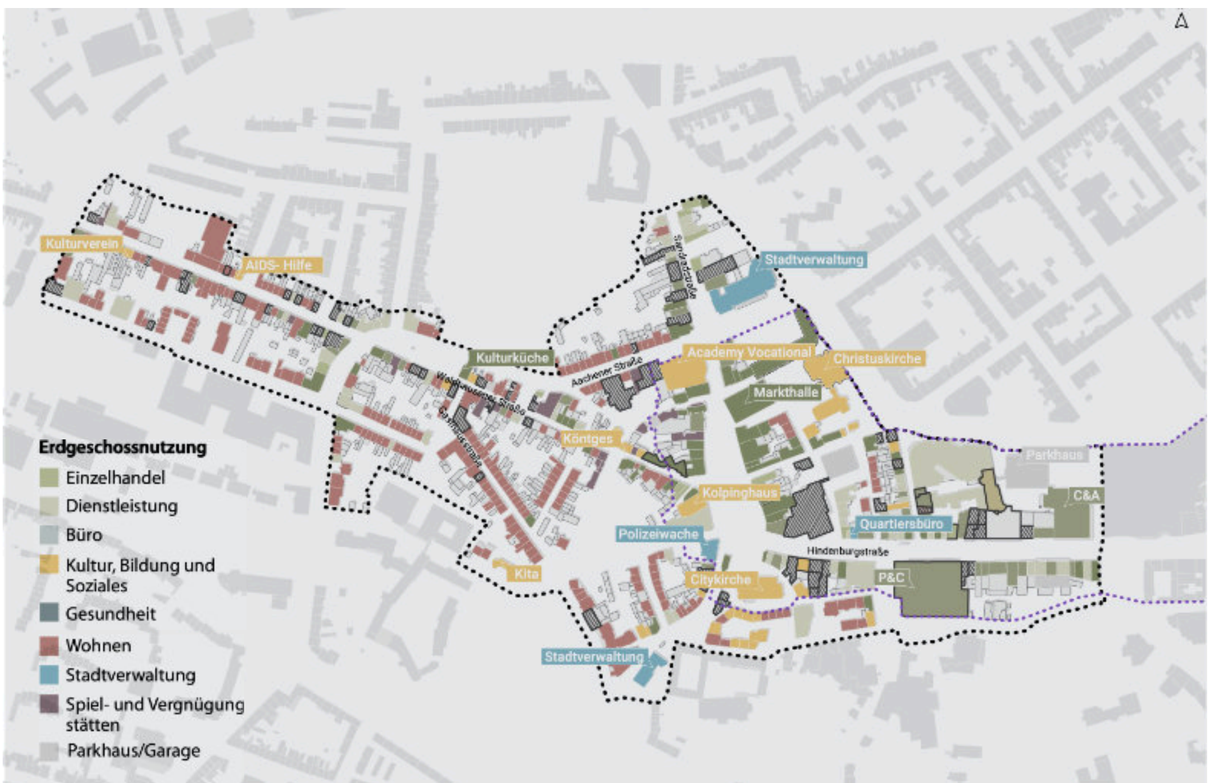
Städtebauliche Struktur

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch das **Nebeneinander unterschiedlicher Bebauungen** aus. Die geschlossenen Baublöcke mit schmalen Gebäuden werden um größere Wohn- und Geschäftshäuser ergänzt.



Historische Stadtstruktur

Das Untersuchungsgebiet kann in **drei unterschiedliche Bereiche** gegliedert werden: die Altstadt innerhalb der ehemaligen Stadtmauer, die Waldhausenerstraße mit gründerzeitlicher Bebauung und die Obere Hindenburgstraße.

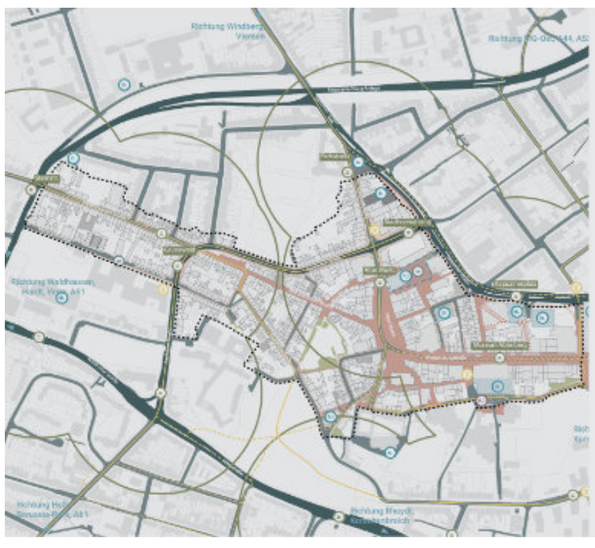


Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet nimmt in Bezug auf seine **gastronomischen, kulturellen und sozialen Angebote** sowie sein **Nachtleben** eine besondere Rolle in Mönchengladbach ein.

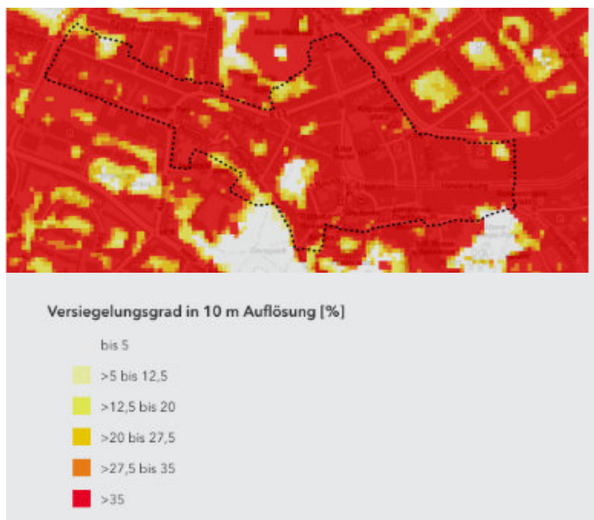
Leerstand

Die **Leerstandsquote** in großen Geschäftsimmobilien und im Wohnungsbestand ist im gesamtstädtischen Vergleich verhältnismäßig hoch.



Mobilität

Das Untersuchungsgebiet ist sehr **gut** mit Bus und Bahn **erreichbar**. Dagegen entstehen durch die großen Straßen und das **lückenhafte Radwegesystem** regelmäßige Barrieren im Alltag. Stellplatzflächen sind ausreichend vorhanden und insbesondere unter der Woche nur zur Hälfte ausgelastet.

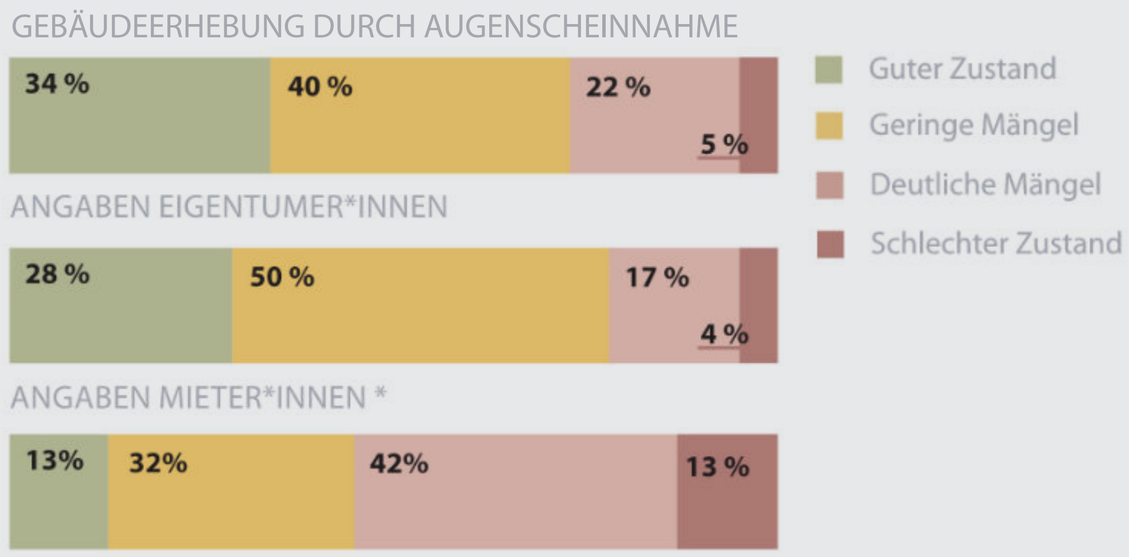


Bodenversiegelung

Ein hoher Versiegelungsgrad in Verbindung mit wenigen Bäumen in einzelnen Teilbereichen haben eine **Überwärmung** des Untersuchungsgebiets zur Folge.

2 ANALYSE

BAUSUBSTANZ



Unterschiedliche Einschätzungen zum Zustand der Bausubstanz

Baulicher Zustand (Gesamtgebäude)

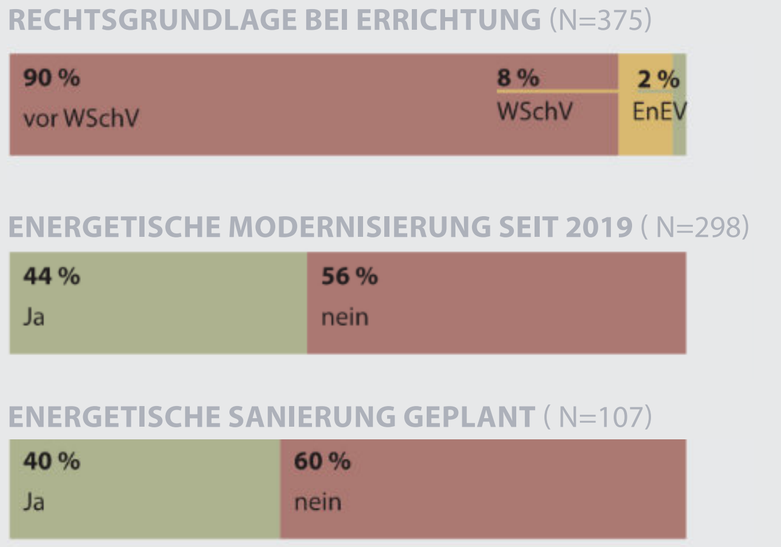
Ungefähr ein Viertel der Bebauung weist Substanz- und schwere Substanzmängel auf. Insbesondere Mieter*innen und Gewerbetreibende sind mit dem Zustand ihrer Immobilie **unzufrieden**.

geringe Mängel in Form von Fassadenverfärbungen

mangelnde Wohnqualität durch zu kleine Fenster

Substanzmängel an der Fassade

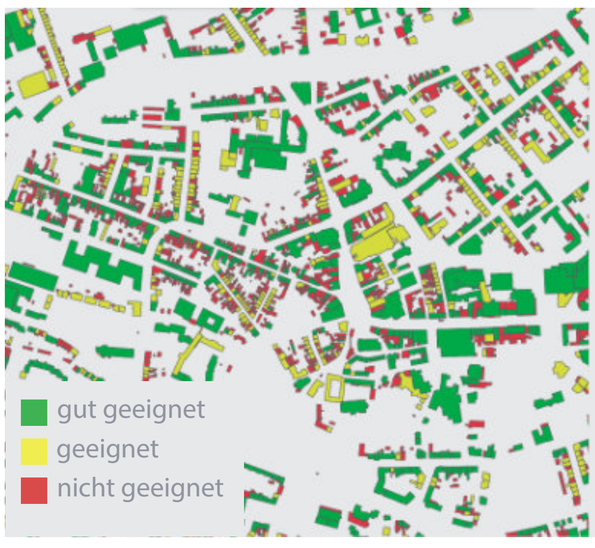
schwere Substanzmängel



Ergebnisse der Eigentümer*innenbefragung

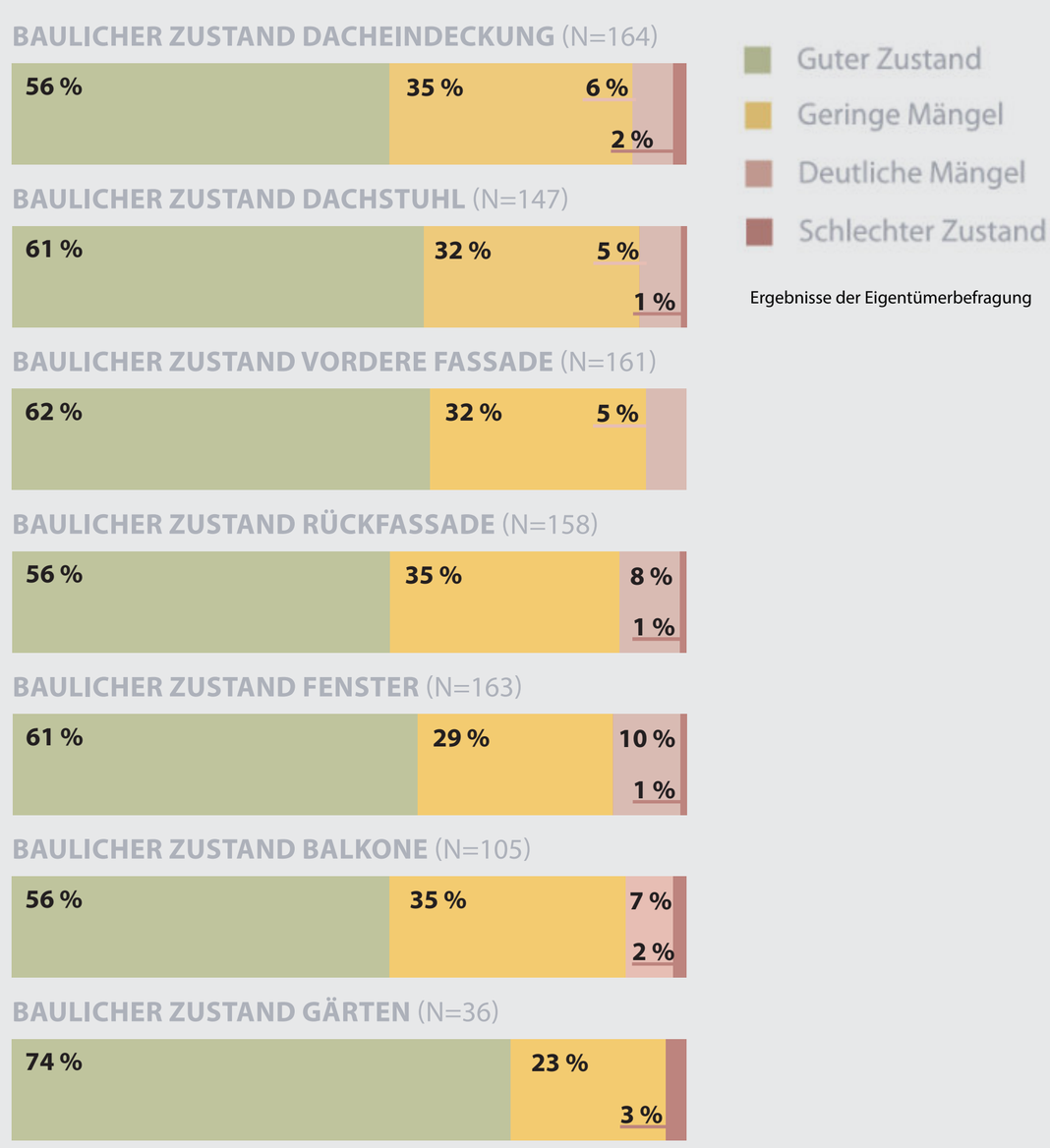
Energetischer Gebäudezustand

Insgesamt besteht ein **niedriger energetischer Standard** im Gebäudebestand. Aber viele Eigentümer*innen planen in den nächsten Jahren energetische Modernisierungsmaßnahmen.



Potenzialanalyse für Photovoltaik

Bisher werden nur selten erneuerbarer Energien genutzt.
Gleichzeitig verfügt das Zentrum über **erhebliches Potenzial** für Photovoltaik und Solarthermie.



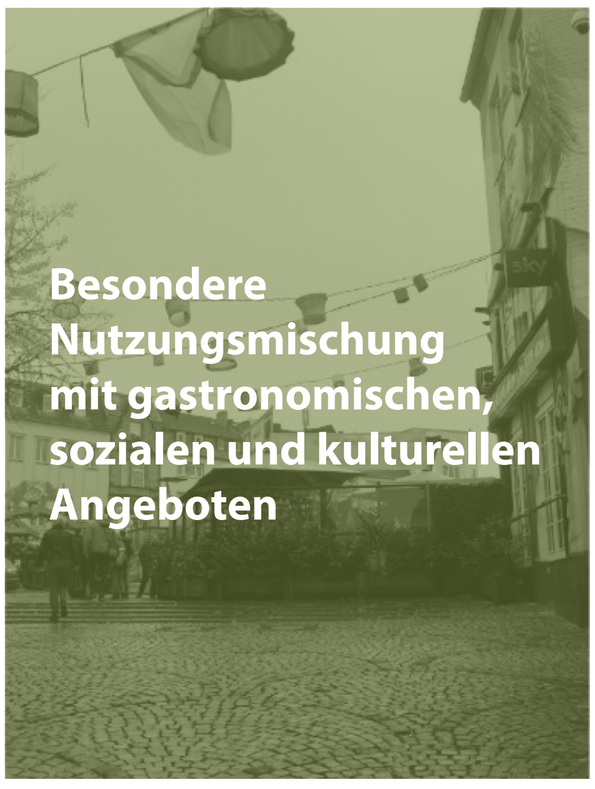
Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Baulicher Zustand (Gebäudeteile)

Mängelschwerpunkte lassen sich insbesondere an Dächern, Fassaden, Fenstern und Innenhöfen feststellen. Die Innenräume werden von den Vermieter*innen überwiegend positiver eingeschätzt, während die Hälfte der Mieter*innen die Ausstattung schlecht bewertet.

2 ANALYSE

DAS GLADBACHER ZENTRUM HAT VIELE STÄRKEN…



Besondere Nutzungsmischung mit gastronomischen, sozialen und kulturellen Angeboten

Drei Teilräume mit unterschiedlichen Qualitäten und Nutzungsprofilen

Vergleichsweise günstige Mieten führen zu einer sozialen Mischung der Bewohnerschaft

Mehrere umgesetzte Umgestaltungs- und Aufwertungs-maßnahmen

Bereich der historischen Altstadt mit Abteiberg und mehreren Baudenkmälern

Großer Anteil an Fußgängerzonen durch Führung der übergeordneten Verkehre an den Rändern des Untersuchungsgebiets

Abwechslungsreiche Stadträume und aufgewertete Grünräume

Bereits vorhandenes nachbarschaftliches Engagement

Gute Erreichbarkeit mit Bus und Bahn sowie mit privaten Autos

Viele kulturelle und soziale Angebote für die Gesamtstadt

…UND TROTZDEM BLEIBT NOCH EINIGES ZU TUN

Signifikante Anzahl an Leerständen in den Ladenlokalen, vor allem an der oberen Hindenburgstraße und in Großimmobilien

Lückenhaftes Radwegenetz und Konflikte zwischen den unterschiedlichen Mobilitätsformen

Teilweise mangelhafter baulicher und energetischer Zustand

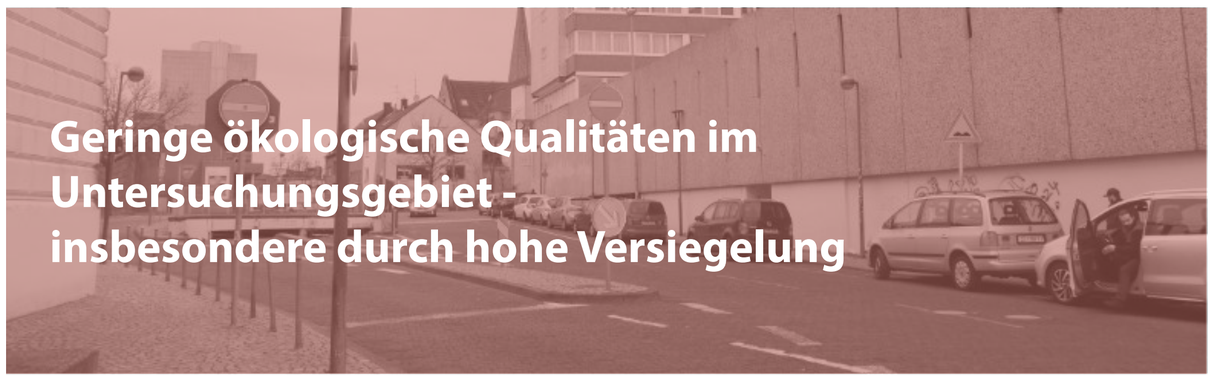
Fehlende Vernetzung der unterschiedlichen öffentlichen Plätze und Grünräume

Überdurchschnittliche Leerstandquote im Wohnungsbestand

Hauptverkehrsstraßen mit Schadstoff- und Lärmemissionen sowie Barrierewirkung

Hochversiegelte und dicht bebaute Blockinnenbereiche

Wahrnehmung zentraler Plätze als Angstraum.



Geringe ökologische Qualitäten im Untersuchungsgebiet - insbesondere durch hohe Versiegelung

2 ANMERKUNGEN & HINWEISE
ZU DER ANALYSE

Parken & Mobilität

Konkrete Abstellplätze für e-Scooter schaffen

Nahverkehrsticket, um die Hindenburgstraße günstig mit Bussen nutzen zu können

Mehr Parkraum für Fahrräder (sicher!) auf Kosten der Pkw-Parkplätze schaffen

Mobilitätskonzept zur Anbindung an den Platz Alter Markt (schnell und sicher für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen)

Keine noch extremere Reduzierung von Parkplätzen

Busse auf der Hindenburgstraße sollten in beide Richtungen fahren

Wohnen & Bevölkerung

Es braucht mehr billige und kleine Wohnungen

Es bedarf mehr Hilfe für Obdachlose

Freiraum

Den Weg vom Minto hoch zum Platz Alter Markt attraktiv gestalten: lebenswert, entsiegelt, Mix aus Verweilen und shoppen

Städtebauliche Struktur

Sanierungen auf Kosten historischer Fassaden schaden dem gewünschten Ziel einer optischen Verbesserung

Die gelben Kästen dokumentieren ergänzende Hinweise und Kommentare von den Teilnehmenden.

3 ENTWURF DER SANIERUNGSZIELE

MARKIEREN SIE IHRE DREI PRIORITÄTEN!

OBERZIELE

- Anpassung des innerstädtischen Bereichs an die Folgen des Klimawandels
- Aufwertung des Stadtbilds der Mönchengladbacher Innenstadt
- Entwicklung eines funktionierenden urbanen Raum- und Nutzungsgefüges
- Stärkung der Wohnfunktion für vielfältige Zielgruppen
- Ertüchtigung des Gebäudebestands
- Zeitgemäße und umweltgerechte Neuorganisation der Erreichbarkeit der Innenstadt

STÄDTEBAU & BAUSUBSTANZ

- **Gestalterische Profilierung** der drei Kernräume Altstadt, Waldhausener Straße und Hindenburgstraße
- **Beseitigung von Substanzmängeln** im Gebäudebestand, mit der Prämisse, den Bestand zu erhalten *
- Erhalt und Sicherung der **prägenden (historischen) Bausubstanz** unter besonderer Berücksichtigung der Qualitäten der 1950er-Jahre-Architektur
- **Modernisierung** des Gebäudebestands
- Entwicklung und Anwendung von **Lösungsstrategien für Problemimmobilien**
- **Nutzung der Entwicklungspotenziale** von Freiflächen, untergenutzter Flächen, Baulücken und eingeschossiger Bebauung
- **Energetische Ertüchtigung** des Gebäudebestands*
- Ausbau des **Anteils erneuerbarer Energien** *
- **Verbesserung des Mikroklimas** (Begrünung von Fassaden, Dächern und sogenannten Steingärten)*
- Anpassung des Gebäudebestands an **Starkregenereignisse**

NUTZUNGEN UND IMAGE

Profilierung der Nutzungsschwerpunkte in den Kernräumen:

- a: Profilierung der Altstadt als Standort für Kultur, Bildung, Gastronomie, Nachtleben und Soziales
- b: Profilierung des Bereichs „Obere Hindenburgstraße / Wallstraße“ als Standort von Dienstleistungen, wohnverträglichem Handwerk / Produktion, Kultur, spezialisiertem Einzelhandel und Wohnen
- c: Profilierung des Quartiers Waldhausener Straße und Gasthausstraße als vielschichtiger, kreativer Wohnstandort an der Altstadt

- Sichtbarmachung der **historischen Ankerpunkte**
- **Inszenierung der Eingänge** in die Kernräume
- Nutzung von **Großimmobilien als neue Impulsgeber** für das Zentrum
- Quantitative **Reduzierung der Einzelhandelsflächen** im Bereich Obere Hindenburgstraße und am Alter Markt
- Qualifizierung und **Bündelung der verbleibenden Einzelhandelsflächen** im Bereich der Oberen Hindenburgstraße und ihren Querstraßen
- **Reaktivierung und Attraktivierung leerstehender Erdgeschosse** durch vielfältige, multifunktionale Nutzungsimpulse

***QUERSCHNITTSAUFGABE: KLIMASCHUTZ**

3 ENTWURF DER SANIERUNGSZIELE

MARKIEREN SIE IHRE DREI PRIORITÄTEN!

IDENTITÄT, WOHNEN UND GEMEINSCHAFT

Entwicklung und **Sichtbarmachung von Quartiersprofilen**	
Sicherung und Ausbau von **Beratungs- und Unterstützungsangeboten** für Bewohner*innen in besonderen Lebenslagen in der Innenstadt	●
Erhöhung des Anteils **barrierefreier Wohnungen** im Bestand	●●●●
Stärkung von **Inklusion und Barrierefreiheit im Wohnumfeld**	●●
Sozialverträgliche **Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestands** zum Erhalt der bestehenden Bewohner*innenstruktur	●●●●●● ●●●
Erhalt und Förderung eines **diversifizierten Wohnraumangebotes** für verschiedene Zielgruppen	●●●●●● ●
Vernetzung der Nachbarschaft über verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen hinweg	●●●●●● ●●●
Fehlbelegung von Wohnraum verhindern	

KLIMAFOLGENANPASSUNG UND FREIRÄUME

Entsiegelung, Klimafolgenanpassung und ökologische Aufwertung von Straßenräumen und Freiflächen *	●●●●●●
Vernetzung und Sichtbarmachung der **innerstädtischen Plätze und Grünflächen**	●●
Erhöhung des Vegetationsanteils, insbesondere der Anzahl von Bäumen, in den Stadträumen *	●●●●●● ●●●●●● ●●●
Neuordnung, Aufwertung und Aktivierung der **Innenhöfe und (Gebäude-) Rückseiten** durch Entkernung, Entsiegelung, Begrünung *	
Schaffung zusätzlicher Retentionsräume durch multicodierte Gestaltung der bestehenden Freiflächen und Aktivierung neuer Freiflächen	●●●●
Schaffung von Kaltluftinseln im Quartierszusammenhang	●

MOBILITÄT & BEWEGUNG

Ausbau der **Infrastruktur für emissionsfreie Verkehrsmittel**, besonders mit Blick auf Radverkehr, gemeinschaftliche Verkehrsangebote und Elektromobilität *	●●●●●● ●
Stärkung der **Verknüpfung unterschiedlicher Verkehrsmittel** *	●●●●●
Reduzierung der Gefährdung von Fußgänger*innen auf der Hindenburgstraße durch schnellere Verkehrsteilnehmer*innen	●●
Verbesserung der **Zugänglichkeit der Kernräume** (u.a. durch Querungshilfen, Verbesserung der Orientierung, Barrierearmut)	●●
Behebung von Substanzschäden in den Oberflächen der Straßen und Wege	●●●●●● ●●●●●● ●●
Innenstadtverträgliche Organisation des **lieferbedingten Verkehrs** auf der Hindenburgstraße und ihren Querstraßen (Last Mile) *	●●●
Schaffung lebenswerter und verkehrssicherer Stadträume ohne Dominanz des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum	●●●●●
Steuerung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum	●●
Ausbau von Spielangeboten in Straßenräumen und auf öffentlichen Plätzen	●●●

***QUERSCHNITTSAUFGABE: KLIMASCHUTZ**

3 ANMERKUNGEN & HINWEISE
ZU DEM ENTWURF DER SANIERUNGSZIELE

Städtebau & Bausubstanz

Bestand nutzen und Impulse in Großimmobilien schaffen

Zahnlücken schließen und bezahlbaren Wohnraum schaffen; Städtebau aufwerten (v.a. Alter Markt)

Nutzungen & Image

Markthalle könnte als Kita oder Seniorentagespflege genutzt werden

Konzessionen für Alkohol auf Gastro beschränken

Man sollte eine gute Nutzung für das Sinn Kaufhausgebäude finden

Identität, Wohnen und Gemeinschaft

Umgestaltung mit den Menschen und „von unten“ mit der Gesellschaft

Es braucht Unterstützung für Kinder und Jugendliche

Derzeit: **„Soziale Schichtung“ auf der Hindenburgstraße: Vom Minto, runter zum Markt**

Die Menschen müssen sich wiederfinden - nicht die Rendite

Eigentum für wirtschaftlich Schwächere ermöglichen

Verdrängungseffekte verhindern

Klimafolgenanpassung & Freiräume

Statt einer „Sichtachse“ auf das Museum lieber einen „Stadtwald“ zur familiären Nutzung planen

Es braucht Straßenbäume!!

Die gelben Kästen dokumentieren ergänzende Hinweise und Kommentare von den Teilnehmenden.

3 ANMERKUNGEN & HINWEISE
ZU DEM ENTWURF DER SANIERUNGSZIELE

Mobilität & Bewegung

Es braucht **subventionierte Handwerker- und Dienstleistungsparkplätze**

Man könnte eine **Anwohner-Tiefgarage im Maria-Hilf-Gelände (wie Düsseldorf - Oberkassel)** entwickeln

Neu anzusiedelnde Handwerksbetriebe im Sanierungsgebiet benötigen Mitarbeiterparkplätze

Es braucht den öffentlichen Verkehr auf den Berg / zum Markt (Transportmöglichkeit für beeinträchtigte Personen)

„Gladbach Cable Car“ vom Bahnhof zum Markt

CamboCar Vertrag?! 1 statt 11 Autos

NEW-Carsharing reaktivieren

Parkhäuser ertüchtigen: größere Parkbuchten

Uneinheitliche Fußweggestaltung nach Kabelverlegung: Gasthausstraße/August-Pieper-Straße

Radübergang Fliehtstraße/Jordan ist ganz schlecht

Es braucht **kostenlose Wege in die Stadt: ÖPNV, Bürgerbus**

Sonstiges

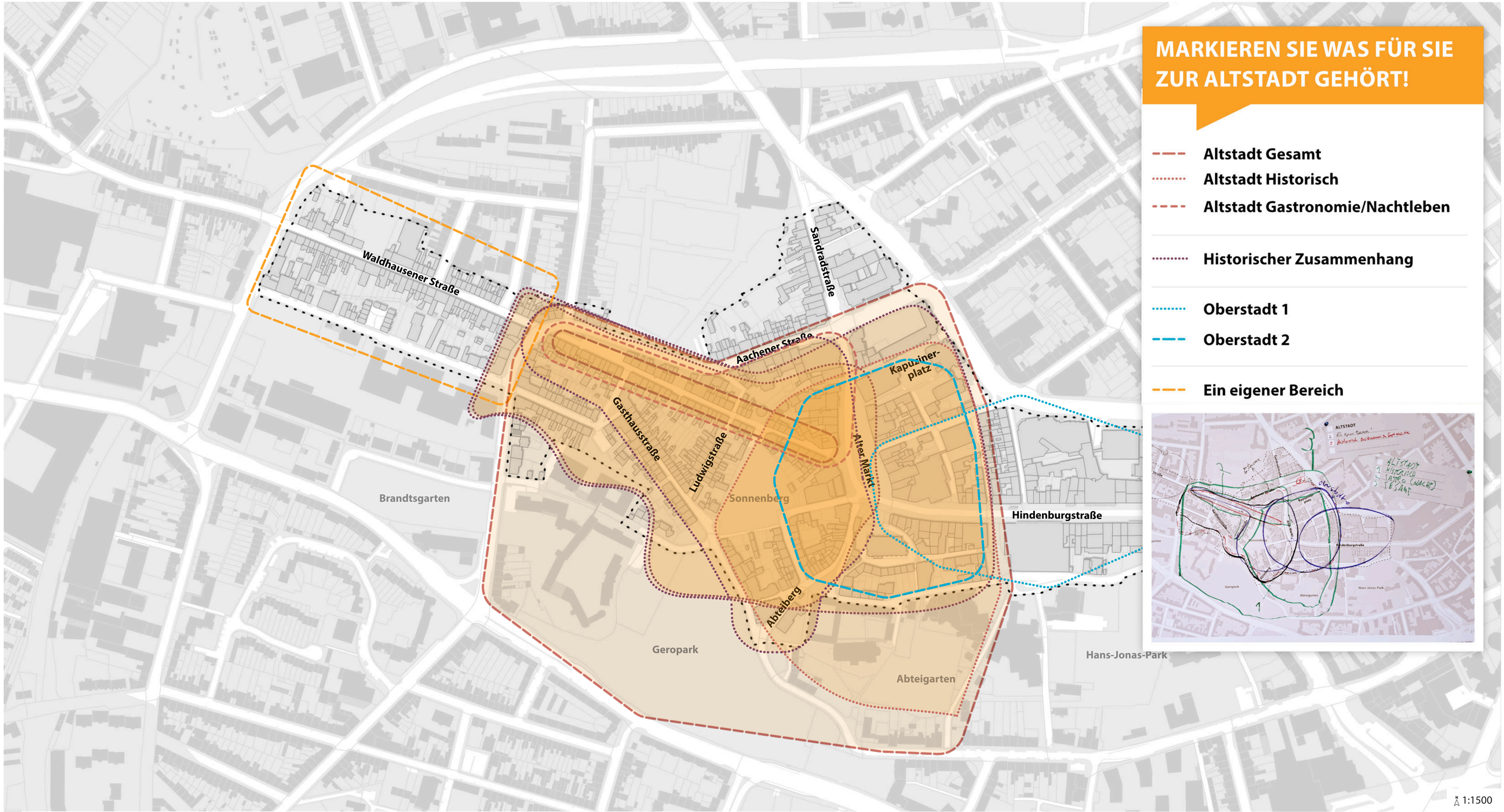
Klärung der falsch zugeordneten Straßenreinigungsgebühren Waldhausenerstraße erforderlich

DB Verkauf als „Fenster zur Stadt“

Die gelben Kästen dokumentieren ergänzende Hinweise und Kommentare von den Teilnehmenden.

4 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

WO IST FÜR SIE DIE ALTSTADT?
WELCHE ANDEREN QUARTIERE GIBT ES IN DER UMGEBUNG?



4 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

BEWERTEN SIE DIE THESEN MIT HILFE VON KLEBEPUNKEN!

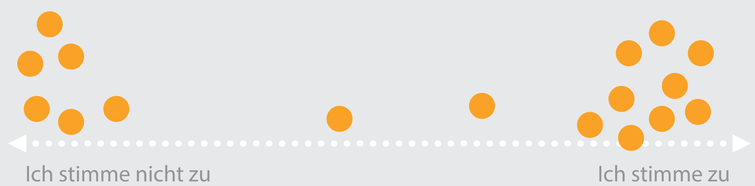
WIE SOLL SICH DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET, DIE ALTSTADT MIT UMFELD, KONKRET WEITERENTWICKELN?

STÄDTEBAU & BAUSUBSTANZ

„Die bauliche Struktur des Bereiches ist aktuell gut wie sie ist. Für die Zukunft reicht es, punktuell innovative Impulsprojekte zu entwickeln!“

„Bei der Entwicklung sollten unterschiedliche Quartiere mit eigenständigen Qualitäten und Nutzungen geschaffen werden!“

„Es sollten insbesondere mehr Querverbindungen in das direkte Umfeld geschaffen werden, zum Beispiel durch die Öffnung größerer Baublöcke!“

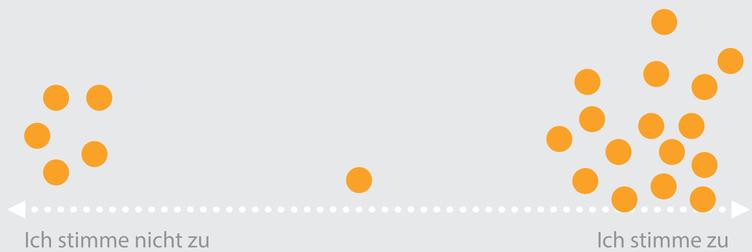


NUTZUNGEN & IMAGE

„Es braucht innovative Nutzungen in den leerstehenden Ladenlokalen, zum Beispiel Urbane Produktion, Handwerk oder soziokulturelle Projekte!“

„Die gastronomischen Angebote sollten sich von der Waldhausener Straße in die Obere Hindenburgstraße verlagern!“

„Die bestehenden Nutzungsschwerpunkte Einzelhandel (Obere Hindenburgstraße), Kultur & Gastronomonie (Altstadt) und Wohnen sollten beibehalten und gestärkt werden!“

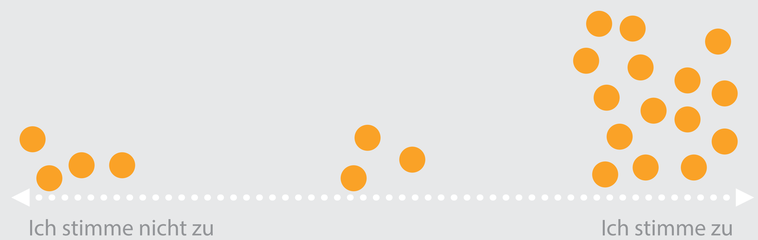


IDENTITÄT, WOHNEN & GEMEINSCHAFT

„Es sollten im gesamten Bereich mehr Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen in den Bestand integriert werden!“

„In der Waldhausener Straße und den Seitenstraßen der Altstadt und Hindenburgstraße sollten ruhige Wohnlagen geschaffen werden!“

„Leerstehende Ladenlokale in den Erdgeschossen, insbesondere in der Waldhausener Straße, sollten als Wohnungen umgenutzt werden!“



4 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

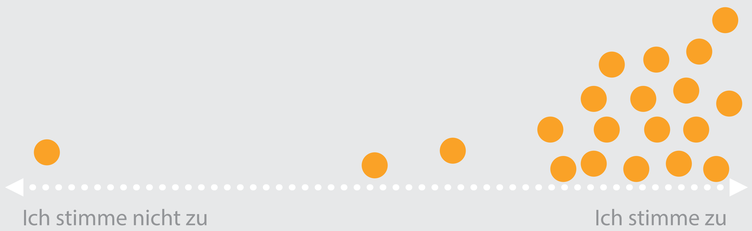
BEWERTEN SIE DIE THESEN MIT HILFE VON KLEBEPUNKEN!

WIE SOLL SICH DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET, DIE ALTSTADT MIT UMFELD, KONKRET WEITERENTWICKELN?

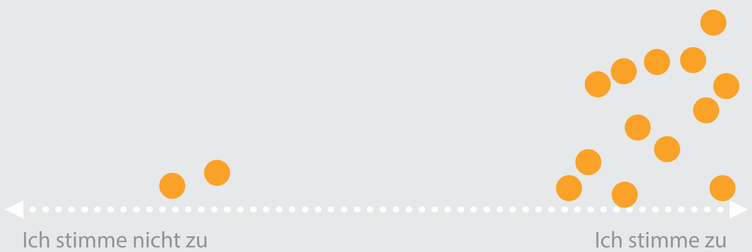
KLIMAFOLGENANPASSUNG & FREIRÄUME

„Es gibt ausreichend Grünflächen in und um die Innenstadt. Vereinzelte Begrünungselemente an Straßenräumen und Parkbuchten sind ausreichend!

„Die Obere Hindenburgstraße sollte als *Grüner Aufenthaltsraum* mit Verbindungen zu den angrenzenden Stadträumen Hans-Jonas-Park und Johann-Peter-Boelling-Platz gestaltet werden!“



„Wichtiger als einzelne große Grünräume sind möglichst viele verteilte Grünflächen und ihre Vernetzung!“



MOBILITÄT & BEWEGUNG

„Die Hindenburgstraße sollte als durchgehendes Mobilitätsband für Fußgänger- und Fahrradverkehr in ihrer Dimension erhalten bleiben!“

„Das Parken in den Quartieren sollte auf wenige Einrichtungen, wie z.B. Quartiersgaragen, konzentriert werden, um die Lebensqualität zu verbessern!“

„Der Fokus der Entwicklungen sollte auf kleinteiligen Fuß- und Radwegeverbindungen liegen, um Erledigungen in den angrenzenden Stadtbereichen auf kurzem Weg zu ermöglichen!“

4 ANMERKUNGEN & HINWEISE
ZU DEN ENTWICKLUNGSTHESEN

Abgrenzung Altstadt

Kleinteilig, alte Häusschen, wenn man hier spazieren geht, passt das gut zusammen

Ist die Altstadt Teil des Abteibergs oder der Abteiberg Teil der Altstadt?

Altstadt sind eigentlich zwei Themen: Ausgehen und Historisches

Gastronomie ist wichtig, aber qualitätsvolles Wohnen auch - Ruhezeiten nach 24 Uhr sind wichtig.

Mittel für Kinder- und Jugendbetreuung ausweiten -> Schlagen nachts in der Altstadt auf (ohne Betreuung)

Altstadt = „Saufen“

Jugendliche definieren **Altstadt als Ausgehbereich**

Nutzungen & Image

Konflikt Wohnen und Nachtgastronomie: Differenzierung zwischen Tages- und Nachtgestaltung

Die gelben Kästen dokumentieren ergänzende Hinweise und Kommentare von den Teilnehmenden.