

Gartenstadt Haan Vorstudie zum Integrierten Handlungskonzept Innenstadt

Planungs- und Umweltausschuss
am 15. Mai 2014



Agenda

- Vorstellung unseres Unternehmens
- Unser Auftrag und der Bearbeitungsanlass
- Bearbeitungs- und Projektablauf
- Erste Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Werkstattgespräche



Büroprofil

Seit 1972 in Köln ansässig und interdisziplinär tätig

- Auftraggeber: Im Schwerpunkt Städte und Gemeinden sowie weitere öffentliche Auftraggeber und die Privatwirtschaft
- 15 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus den Bereichen der Raumplanung, Stadtplanung und Architektur, Geografie und Volkswirtschaft sowie Trainees und Studenten
- Breites Aufgabenspektrum



Schwerpunkte

Drei thematische Arbeitsbereiche der Stadt- und Regionalplanung

Ursula Mölders, GF

- Projekt- und Prozesssteuerung
- Stadtentwicklung
- Soziale Stadt
- Stadtumbau West
- Moderation
- Bürgerbeteiligung
- Grenzüberschreitende Planung

Dominik Geyer, GF

- Städtebau
- Bebauungspläne
- FNP
- Gewerbeflächenentwicklung
- Masterplanung
- Stadtentwicklung
- Demografie
- Vergnügungstättenkonzepte
- Flächenkonversion

Angelina Sobotta, ppa

- Einzelhandel
- Wirkungsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Befragungen
- Stadtmarketing
- BID/ISG
- Handlungskonzepte
Wohnen



Der Bearbeitungsanlass

Integriertes Handlungskonzept

- Strategisches Entwicklungskonzept mit ganzheitlichem (=„integrierter“) Ansatz
- Darstellung von Ideen, Projekten, Maßnahmen unter einer gemeinsamen Leitlinie (Entwicklungsziel) → Vorstudie: **Prüfung der Rahmenbedingungen für eine grundsätzliche Förderfähigkeit durch die Städtebauförderung**

Übergeordnete Leitfrage

- Durch welche architektonischen, städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und freiraumbezogenen Maßnahmen können den festgestellten Defiziten entgegen gesteuert und wie können die Stärken der Innenstadt hervorgehoben und weiterentwickelt werden?



Projektablauf

- Auswertung vorliegender Gutachten und Aktualisierungen statistischer Daten
- Bestandsaufnahme
- Expertengespräche/ Werkstattgespräche
- SWOT-Analyse
- Innenstadtkonferenz
- Bürgerworkshops
- Städtebaulichen Detailplanungen
- Erstellung der Vorstudie



Eingangssituationen/ Plätze

Unterschiedliche Funktionen und Zustände

- Die Rathauskurve bildet das Entrée aus nördlicher Richtung: Attraktive Außenwirkung des Rathauses, jedoch Parkplätze und Hinterhöfe wenig ansprechend
- Die Fläche vor dem Schwimmbad ist weitgehend ungenutzt und die Stadtmöblierung unmodern, jedoch Identifikationspotenzial durch Kunst
- Der Markt dient als Haltepunkt des ÖPNV und bildet das Entrée aus östlicher Richtung: Attraktive Sichtbeziehungen zwischen Friedrichstraße, Markt und evangelischer Kirche, die Möblierung und Nutzungsstruktur (Kiosk/ Stehcafé) ist teilweise (Sommer-/Winterzustand) nicht ansprechend, Positiv: Süd-Ost-Ausrichtung → Potenzial für Außengastronomie



Blick auf Schwimmbad



Markt



Eingangssituationen/ Plätze

Neuer Markt

- Der Neue Markt wirkt überdimensioniert und weitläufig im negativen Sinne, Möblierung und Brunnen: Sommer-Winterzustand





Fußgängerzone

Handlungsbedarf im öffentlichen Raum

- Die Fußgängerzone inkl. des Neuen Marktes wird durch einen weitläufigen Straßen-/ Platzquerschnitt geprägt, dadurch wird Fußgängerfrequenz in der Wahrnehmung minimiert.
- Die Möblierung im Straßenraum ist teilweise erneuerungsbedürftig (Sommer-/ Winterzustand).
- Eine Kombination aus gewerblichen Werbeschildern und öffentlicher Beschilderung überfrachtet den öffentlichen Raum.
- Die Beleuchtung ist uneinheitlich, es besteht ein Nebeneinander unterschiedlicher Leuchtkörper sowie erneuerter bzw. nicht erneuerter Lampenscheiben.
- Die Bodenpflasterung weist verschiedene Materialien und Musterungen auf, das Gesamtbild ist aber zumeist ansprechend und ggf. durch Säuberung aufzuwerten.



Friedrichstraße



Markt



Grünflächen

Schillerpark und Park Ville d'EU

- Der Schillerpark (und Verlauf Sandbach) und der Park Ville d'Eu sind die prägenden innerstädtischen Grünflächen.
- Die Grünfläche des Schillerparks ist eine wichtige attraktive Erholungsfläche in der Innenstadt, hier existiert der einzige größere Spielbereich in der Innenstadt, allerdings wird auch hier Aufwertungspotenzial gesehen.
- Der Park Ville d'Eu lässt eine Nutzungsfunktion vermissen: Boule-Anlagen und Rasenfläche wirken teilweise ungepflegt
- Die funktionale und ökologische Verbindung zwischen den beiden Parkanlagen über die Kaiserstraße muss verbessert werden.



Schillerpark



Park Ville d'EU



Gebäudebestand

Mix aus Lichtblicken und Negativbeispielen

- Die Haaner Innenstadt wird durch eine Durchmischung von stadtbildprägender historischer Bebauung und funktionaler (Nachkriegs-) Bauweise geprägt.
- Hochwertige Fassadengestaltungen (bspw. Rathaus, Brauhaus zum Dom, Ensemble Walder Straße) stehen im Kontrast zu Fassaden mit Investitionsstau.
- Ladenleerstände unterbrechen sowohl die positive Wahrnehmung der Gebäude- als auch der Nutzungsstruktur.
- Neuer Markt: Es herrscht eine starke Stilmischung vor, einzelne Gebäude beeinträchtigen den Gesamteindruck maßgeblich



Brauhaus zum Dom, Walder Str.



Rathaus



Ökonomie, Nutzungsschwerpunkte

Drei Nutzungsschwerpunkte

- Der Einzelhandel konzentriert sich insbesondere im Bereich der Fußgängerzone, zudem auf der nördlichen Straßenseite der Kaiserstraße.
- Die Kaiserstraße wird (insbesondere zwischen Neuer Markt und Walderstraße) stark durch gastronomische Nutzungen und öffentliche Einrichtungen geprägt.
- Zwischen MediCenter und Praxisgemeinschaft für Orthopädie/ Rehabilitation/ Psychotherapie Haan: Es ist eine Konzentration von medizinischen und gesundheitsbezogenen Nutzungen erkennbar.



Kaiserstraße 56, Restaurant Koi



MediCenter



Ökonomie

Leerstandssituation

- Über die gesamte Haaner Innenstadt verteilen sich eine Reihe von gewerblichen Leerständen, insbesondere in Randlagen und der Marktpassage.
- Auffällig: Es bestehen wenige Vermarktungs-Werbehinweise, oftmals präsentieren sich die Leerstände als nicht einsehbare/ abgehangene Ladenlokale.



Marktpassage



Dieker Straße / Bleichstraße



Spielbereiche

Nutzungsintensität?

- An drei Standorten in der (engeren) Innenstadt befinden sich öffentliche Spielbereiche/ Spielplätze: Im westlichen Bereich des Schillerparks, im Park Ville d'Eu und im Bereich von Friedrichstraße und Ellscheider Straße.
- Es ist jeweils eine eingeschränkte Attraktivität erkennbar → Nutzung/ Nutzer?
- Zudem: An verschiedenen Standorten in der Innenstadt/ Fußgängerzone befinden sich Spielelemente, deren Attraktivität und Funktion eingeschränkt ist.
- Die Boule-Anlage im Park Ville d'EU vermittelt einen ungenutzten (weil ungepflegten) Eindruck.



Schillerpark (Schillerstraße)



Neuer Markt/ Dieker Straße



Potenzial- und Freiflächen

Im Mittelpunkt: Windhövel und Rathauskurve

- In der Innenstadt sind zwei größere Flächen Bestandteil städtebaulicher Planungen: Windhövel und Rathauskurve
- Weitere Entwicklungspotenziale ergeben sich aus Umstrukturierungen im Gebäudebestand
- Das Gebäude des Strauss-Kaufhauses wird schon heute nur teilweise bewirtschaftet, die Zukunft des Betreibers ist zudem ungewiss
- Das Gebäude Neuer Markt 15 steht zu großen Teilen leer.
- Im Bereich der Rathauskurve weist die Kaiserstraße einen breiten Straßenquerschnitt auf, hier bietet sich Platz für die Herausarbeitung eines attraktiven Entrées an



Briefkästen, Gebäude am Neuen Markt



Kaiser Straße/ Walder Straße



Mobilität

Straßenraum/ Verkehr

- Die Kaiserstraße ist die Hauptverkehrsachse der Innenstadt und stark befahren, sie wird an drei Standorten durch seitliche Beipässe mit Park-Funktion unterbrochen,
- Die Zufahrt zum Neuen Markt aus südlicher Richtung wird verkehrlich stark beansprucht, die Parkmöglichkeiten auf dem Platz vermitteln einen unstrukturierten Eindruck und die Zufahrt zum Parkhaus wirkt störend.
- Flächen für ruhenden Verkehr: Drei Parkhäuser sowie zwei größere Parkplätze (Rathaus und Bücherei) befinden sich im direkten Innenstadtbereich
- Zudem ist das Parken auf dem Seitenstreifen möglich





Kulturelle und Soziale Infrastruktur

Geringe Anzahl von Angeboten

- Die städtische Bücherei vermittelt einen attraktiven Eindruck, sie befindet sich direkt zwischen dem Neuen Markt und dem Schillerpark
- Die katholische und die evangelische Kirche befinden sich auf der südlichen Straßenseite der Kaiserstraße, insbesondere die evangelische Kirche unterstützt optisch ansprechende Sichtbeziehungen
- Südlich der Kaiserstraße befinden sich zwei Kindergärten und ein Altenheim
- Jugendhaus der Stadt Haan in der Alleestraße
- Auffällig: Im Kernbereich der Innenstadt gibt es neben der Bücherei nur wenige sozial-kulturelle Angebote, hier werden Potenzial gesehen.
- Positiv: Schwimmbad in zentraler Lage



Stadtbad



Evangelische Kirche



Untersuchungsraum – funktional



Hbf.
Haan



Werkstattgespräche

- **Expertengespräche/ Werkstattgespräche am 7. Mai 2014**
 - 09.30 – 11.15 Uhr:
Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie in der Innenstadt
 - 11.30 Uhr – 13.15 Uhr:
Immobilienwirtschaftlicher Handlungsbedarf in der Innenstadt
 - 14.00 – 15.45 Uhr:
Freiraum und Verkehr in der Innenstadt
 - 16.00 – 17.45 Uhr:
Soziales Leben in der Innenstadt





Werkstattgespräche

Kernaussagen

- Die Themen „Entwicklung des Einkaufszentrums Windhövel“ und „Aufwertung des Neuen Marktes“ waren in allen Gesprächen dominierend
- Der Haaner Sommer wird als Positivbeispiel für eine Belebung der Innenstadt genannt
- Es mangelt an Angeboten, Räumen und Aktivitäten für Jugendliche in der Haaner Innenstadt, Jugendliche werden oft verdrängt
- Es bestehen Defizite bezüglich einer Barrierefreiheit des öffentlichen Raumes sowie von Verwaltungsgebäuden
- Angebots-/ Sortimentsdefizite im Einzelhandel sorgen für einen vermehrten Kaufkraftabfluss
- Ohne die Haaner Kirmes in Frage zu stellen, herrscht die Meinung vor, dass die Stadtentwicklung durch diese gehemmt wird
- Positiv ist die generelle „beschauliche und hübsche Struktur“ der Innenstadt, kurze Wege, gutes gastronomisches Angebot, Grünflächen



Werkstattgespräche

Thema Windhövel

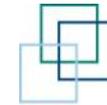
- Die Mehrheit ist der Meinung, dass es sich um einen geeigneten Standort für eine Einzelhandelsentwicklung handelt, diese würde eine Magnetfunktion übernehmen
→ Von dort aus Impulswirkung für die Innenstadtentwicklung und private Anschlussinvestitionen
- Jedoch wurde ebenfalls Skepsis geäußert: Ist die Entwicklung des Windhövel unter Berücksichtigung der Wettbewerbsentwicklungen im Umland überhaupt noch umsetzbar? Reicht die Einwohnerzahl/ Kaufkraft um attraktive Mieter gewinnen zu können?
- Grundsätzlich besteht Einigkeit: Wenn eine Einzelhandelsentwicklung am Standort Windhövel umgesetzt wird, muss diese sich optimal in die Innenstadt integrieren: Öffnung zum Neuen Markt, keine unattraktiven Rückwände zum Schillerpark, Zugänglichkeit und Einsehbarkeit aus mehreren Perspektiven, keine architektonischer „Satellit“



Werkstattgespräche

Thema Neuer Markt

- Mehrheitlich wird die Ausdehnung, die gefühlte „Leere“ auf dem Platz sowie dessen Unternutzung außerhalb der Großveranstaltungen kritisiert
- Man wünscht sich eine Belebung des Platzes: Spielelemente, Wasserläufe, Beach-Volleyball-Anlage, Bewegungs-Parcours etc.
- Unter Berücksichtigung der Funktion als Veranstaltungsfläche sind auch mobile Lösungen denkbar (Anlagen, die für die Großveranstaltungen geräumt werden können)
- Der Wochenmarkt könnte konzentriert und attraktiver gestaltet werden, seine Funktion (auch für den stationären Einzelhandel) wird positiv bewertet
- Die Verkehrssituation (insbesondere die Zufahrt zum Parkhaus) wird als verbesserungswürdig beurteilt, die Mehrheit spricht sich dafür aus, den Platz so weit wie möglich von Verkehr frei zu halten



Das weitere Vorgehen

- Innenstadtkonferenz am 10.6. 2014 im Schulzentrum Walder Straße
 - Einladung relevanter Akteure und der breiten Öffentlichkeit über einen Zufallsverteiler
 - Vertiefende Diskussion zu Stärken und Schwächen, Handlungsbedarfen und Wünschen zu den Themen:
 1. Stadtraum Innenstadt – Gestaltung, Freiräume und Grünflächen
 2. Nimm Platz - Innerstädtische Plätze und Konzepte für ihre Nutzung
 3. Das Angebot – Geschäfte, Gastronomie und Kultur - Was brauchen wir ?
 4. Soziales Leben und innerstädtisches Wohnen - multifunktionales Zentrum
 5. Image, Identität und Marketing für die Innenstadt – Wir für unsere Stadt!





Das weitere Vorgehen

- Bürgerworkshops (nach den Sommerferien)
 - Konzept und Einladungsformat noch in Abstimmung
 - Möglich: Themenbezogene Workshops an „ungewöhnlichen“ Orten: Auf dem Wochenmarkt, im Park, in sozialen Einrichtungen...denkbar
- Städtebauliche Detailstudien
- Erstellung der Vorstudie





**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**