

Der Bürgermeister

Hilden, den 27.10.2004

AZ.: RPlan-(A)-Bp



Hilden

WP 04-09 SV 61/006

Beschlussvorlage

öffentlich

**Städtebaulicher Rahmenplan Nördliche Unterstadt Bereich
Bahnhofsallee/Körnerstraße/Ellerstraße
hier: 1. Konzept der städtebauliche Rahmenplanung
2. Auftrag zur Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die
Nördliche Unterstadt**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Zuständigkeit
Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	29.11.2004	Entscheidung
Kulturausschuss	01.12.2004	Entscheidung
Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2004	Entscheidung
Ausschuss für Schule, Sport und Soziales	09.12.2004	Entscheidung
Jugendhilfeausschuss	13.01.2005	Entscheidung
Rat der Stadt Hilden	26.01.2005	Entscheidung

Ergebnisse aus der/den Vorberatung/en:	Sitzung am:	TOP	Ergebnis
---	--------------------	------------	-----------------

Beschlussvorschlag:

"Das Planungs- und Vermessungsamt wird beauftragt, eine Städtebauliche Rahmenplanung für das Gebiet Nördliche Unterstadt zu erstellen."

(Günter Scheib)

Finanzielle Auswirkungen	Ja	
Haushaltstelle:	Bezeichnung: Mittel für Beteiligungprojekte	
Kosten	vorgesehen im	Haushaltsjahr
Folgekosten		
Mittel stehen nicht zur Verfügung. Die notwendigen Formen der Beteiligung können erst im laufenden Projekt entwickelt werden. Dafür eventuell erforderliche Finanzmittel müssten im Einzelfall außerplanmäßig bereitgestellt werden (nach Beratung im Stadtentwicklungsausschuss). Alternativ besteht die Möglichkeit, eine Summe vorab im Haushalt 2005 bereitzustellen, mit der dann verschiedene Maßnahmen/Veranstaltungen finanziert werden könnten (Größenordnung 10.000 bis 15.000 €).		
Finanzierung:		Sichtvermerk Kämmerer

Erläuterungen und Begründungen:

Die „Nördliche Unterstadt“ zwischen Bahnhofsallee, Körnerstraße, Ellerstraße und Benrather Straße ist belastet durch den Verfallszustand des Bahnhofsgebäudes und die seitens der Bahn aufgegebene Nutzung der Bahnanlagen. Nutzungsänderungen wie etwa die Aufgabe der Tankstelle an der Benrather Straße sowie der ehemaligen Hauptpost in der Poststraße und der vernachlässigte Zustand weiterer Bereiche des Gebietes verstärken den Planungsdruck im Quartier.

Eine Vorstudie der Verwaltung stellt den städtebaulichen und sonstigen Entwicklungsbedarf des Gebietes dar und belegt Qualitäten und Missstände. Die Vorstudie wurde verwaltungsintern durch eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe abgestimmt. Es wurde festgestellt, dass eine Städtebauliche Rahmenplanung für das Gebiet erforderlich ist. In dieser müssen städtebauliche, bauliche, soziale, kulturelle und wirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden, um eine dauerhafte Verbesserung der Verhältnisse des Stadtquartiers zu erreichen.

Im Rahmenplan können Probleme bzw. Mängel, Qualitäten und Perspektiven eines Gebietes gründlicher und unter Beteiligung der ansässigen Bevölkerung und der zuständigen Interessensvertretungen herausgearbeitet werden. Zu den unterschiedlichen Handlungsfeldern für die weitere Entwicklung des Plangebietes werden konkrete Projekte und Maßnahmen ausgearbeitet. Ein Rahmenplan wird als (nicht formalisierte) Planungsgrundlage vom Rat verabschiedet und bildet die Grundlage für künftige Planungs- und Entwicklungsentscheidungen im Plangebiet. In Hilden hat es den Einsatz eines solchen Planungskonzeptes in dieser Form noch nicht gegeben.

Mit Beschluss vom 8. September 2004 hat der zuständige Stadtentwicklungsausschuss dem Rat der Stadt Hilden empfohlen, das Plangebiet als „Stadtumbaugebiet Hilden - Nördliche Unterstadt“ förmlich festzulegen, um auf dieser Grundlage Fördermittel für einzelne Maßnahmen und Projekte zu beantragen. Der Förderantrag an das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport ist noch nicht beschieden.

Am 08. September 2004 hat der Stadtentwicklungsausschuss das Planungs- und Vermessungsamt damit beauftragt, die Städtebauliche Vorstudie der Nördlichen Unterstadt an Gremien und Träger öffentlicher Belange zu senden, um deren Vorschläge und Ideen für die Entwicklung des Plangebietes oder für weitere notwendige Untersuchungen abzufragen.

Beteiligt wurden: Seniorenbeirat, Jugendparlament, Integrationsbeirat, Behindertenbeirat, Museums- und Heimatverein, ev. Kirche, kath. Kirche, Bürgerverein West und Unterstadt, Eigentümerverein Haus und Grund, Mieterverein, Rheinbahn, Eigentümer von Bahnhofsgebäude und Güterbahnhofsgelände, Eigentümer des Terrania-Geländes, Polizei, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Stadtmarketing Hilden e.V.

Es sind teils sehr ausführliche Stellungnahmen und Vorschläge eingesandt worden. Die Beteiligten machten deutlich, dass Verbesserungen im Plangebiet für erforderlich gehalten werden und eine Fortführung der Planung erwünscht wird. Ferner begrüßten verschiedene Organisationen die Form eines kommunikativen Planungsprozesses und wünschten weiter daran mitzuarbeiten. Die Schreiben liegen der Sitzungsvorlage bei.

Im Folgenden werden **beispielhaft** einige Ideen und Vorschläge **unkommentiert** herausgegriffen, die die Bandbreite der Stellungnahmen verdeutlichen sollen:

Museums- und Heimatverein:

- Es sollten Schritte für eine öffentliche Nutzung und Förderung des historischen Bahnhofsbauwerks eingeleitet werden. Die Integration eines Veranstaltungszentrums mit Jugendtreff und Disco hier oder im Bereich des Güterbahnhofs ist denkbar.
- Im Bereich des Wilhelm-Fabry-Museums sollten einige Änderungen erfolgen: Andere Zufahrt zu den hinter dem Museum liegenden Garagen, evtl. Ersetzung der Garagen durch Tiefgarage, darüber Skulpturengarten. Ankauf des Hauses Benrather Straße 32 und Ersetzung der Garagen zwischen dem Museumsgebäude und dem Haus Nr. 32 durch einen Neubau für Archiv und Ausstellungen.
- In der Rahmenplanung sollten die Belange des Stadtbildes und der Denkmalpflege besonderes Gewicht erhalten. Ferner wurden viele Vorschläge zur Gestaltung einzelner Bereiche gemacht.

Ausländerbeirat:

- Das Gebiet soll für Deutsche und Migranten attraktiv bleiben, die Wohnumfeldverbesserungen sozialverträglich gestaltet werden und baufällige Gebäude saniert werden.
- Die Herrichtung und Gestaltung von Orten der Kommunikation und Begegnung ist wichtig. Hierzu zählen ebenso Sitzgelegenheiten im Freiraum wie ein Nachbarschaftszentrum, in dem es auch Räume für ausländische Vereine geben sollte.
- Bei der Beteiligung von Migranten sind die herkunftsbedingten und kulturellen Prägungen zu berücksichtigen.

Handwerkskammer:

- Die Standorte ansässiger Unternehmen sollten berücksichtigt werden.

Firma aurelis Real Estate (Eigentümerin des Bereiches Güterbahnhof):

- Die Stadt sollte den Kauf des Güterbahnhofgeländes vorantreiben und dieses in das Plangebiet einbeziehen.
- Bereiche des Güterbahnhofgeländes an der Ellerstraße sollten für Einzelhandel genutzt werden.

Polizeiinspektion Mitte:

- Die Vorschläge zur Sanierung des Bahnhofes und Umgestaltung seines Umfeldes werden ausdrücklich begrüßt.

Industrie- und Handelskammer:

- Insbesondere zur Frage der Entwicklungsspielräume und -chancen der Betriebe sollten enge Absprachen mit den bestehenden Unternehmen getroffen werden. Es sollten frühzeitig Arbeitsgruppen gebildet werden, um Anforderungsprofile für den Gewerbestandort Nördliche Unterstadt zu erarbeiten. Immobilienbesitzer und Stadtmarketing-Gesellschaft sollten frühzeitig in die Planungen integriert werden.
- Das Terrania-Gelände könnte zu einem städtebaulich interessanten Übergang von der öffentlichen Nutzung zur gewerblichen Nutzung umgestaltet werden (Thema Erholen und Arbeiten).

- Sollte der Bau von Seniorenwohnungen im Gebiet unterstützt werden, so sollten auch spezifische Dienstleistungen im Gebiet etabliert werden.
- Für die weitere Bearbeitung des Rahmenplanes sollten eine Analyse der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, der demografischen Zusammensetzung sowie eine Erhebung der Einkommensstruktur erstellt werden, um eine Stärkung der Infrastruktur und des Nahversorgungsangebotes auf eine sichere Informationsbasis zu stellen. Es sind genaue Untersuchungen der Emissionswirkungen der Betriebe und der Bahnstrecke zu erstellen und zu berücksichtigen (z.B. Lärmemissionen).

Jugendparlament:

- Das Jugendparlament soll an den Planungen insbesondere des Bahnhofs und seines Umfelds beteiligt werden.
- Das Terrania-Gelände sollte zu einem öffentlichen Park mit Sportflächen und Aufenthaltsbereichen umgestaltet werden.

Rheinbahn:

- Es wird in Aussicht gestellt, die Linie 784 in Richtung Düsseldorf von der Poststraße in die Otto-Hahn-Straße zu verlegen, jedoch auch zu bedenken gegeben, dass die Abstimmung der ÖPNV- Zeiten und Linien aufeinander passen muss.
- Es werden Vorschläge zur Attraktivierung der Haltestellen gemacht.

Behindertenbeirat:

- Bei Planungen und Umgestaltungsmaßnahmen sind die Bedürfnisse von Behinderten zu berücksichtigen, insbesondere bei öffentlichen Räumen und Gebäuden (rollstuhlgerechte Eingänge, Aufzüge, barrierefreie Nutzung im Straßenraum, an den Bushaltestellen, am Kinderspielfeld). Auch die Bedürfnisse Sehbehinderter sind bei Umgestaltungen zu berücksichtigen. Behindertenparkplätze sollen in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt werden.
- Es soll geprüft werden, ob Räumlichkeiten für Treffen von Behinderten, Senioren und anderen Gruppen im Plangebiet zu schaffen.
- Eine ausreichende Nahversorgung ist insbesondere für gehbehinderte Personen und Rollstuhlfahrer erforderlich.

Einige der Anliegen und Empfehlungen sind bereits in der Voruntersuchung aufgeführt, andere ganz neu. Diese müssen im Folgenden diskutiert und mit den Fachleuten abgestimmt werden.

Die Städtebauliche Voruntersuchung liegt der Sitzungsvorlage bei. Zunächst werden das Untersuchungsgebiet und seine Abgrenzung erläutert. Anschließend werden die bestehenden Planungen für das Gebiet kurz dargestellt. Bereits vorhandene Daten sowie die städtebauliche Struktur werden untersucht und städtebauliche Missstände im Gebiet beispielhaft erläutert. Neben den baulichen Voraussetzungen und Zielen wird auch die sonstige Situation des Gebietes erläutert.

Bei positiver Beschlussfassung wird die Rahmenplanung durch das Planungs- und Vermessungs-

amt erstellt. Vorgesehen ist eine Beteiligung verschiedener Gremien und Träger öffentlicher Belange und der im Gebiet ansässigen Bevölkerung an der Entwicklung der Projekte und Maßnahmen, um eine breite Basis für

die Planungsergebnisse und ihre Umsetzung zu erhalten. Die Form einzelner Beteiligungsphasen kann erst im laufenden Projekt entwickelt werden:

Auf einer Tagung zum Themenbereich aktueller Stadtteilarbeit am 24. bis 26. November 2004 wird sich die Verwaltung über neue Erkenntnisse zu Methoden und Werkzeugen der Beteiligung der Bürger/innen, der lokalen Wirtschaft, Vereine und Verbände etc. informieren, die bei Eignung im laufenden Projekt genutzt werden können. Dies sind z.B. "Planning for Real" (Planen am städtebaulichen Modell mit unterschiedlichen Gruppen) und aktivierende Befragung. Daneben werden voraussichtlich Methoden wie Bürgerversammlungen und Planungswshops genutzt werden. Auch Informationsschriften sind sicherlich erforderlich. Ausstellungen (nach Möglichkeit im Stadtteil) könnten zur Mitarbeit an Beteiligungsprojekten motivieren.

In der Rahmenplanung werden Projekte und Maßnahmen zu einzelnen Handlungsfeldern erarbeitet. Die Art und Durchführung dieser Projekte wird mit den einzelnen zuständigen Ausschüssen abgestimmt. Ein Konzept zur inhaltlichen Vorgehensweise und zum Verfahrensablauf liegt der Sitzungsvorlage bei.

Günter Scheib