

Stadtumbau West – Velbert Nordstadt

Sachstandsbericht 2012 - Strategie 2013 - 2015

**Unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungen im
Maßnahmenschwerpunkt Unterstadt**

Stadt Velbert

FB 3 Stadtentwicklung

3.3 Generelle Planung und Stadterneuerung

21.01.2013

Inhalt

1. Anlass.....	3
2. Sachstandsbericht 2012.....	4
2.1. Teilmaßnahme Nordpark.....	4
2.2. Teilmaßnahme Talstraße.....	4
2.3. Gebietsübergreifende Maßnahmen.....	5
2.3.1. Stadtteilmanagement.....	5
2.3.2. Fassaden- und Wohnumfeldprogramm.....	5
2.3.3. Aktionsfonds.....	5
2.3.4. Maßnahmen zur Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfeldes.....	5
2.3.5. Leerstandsmanagement.....	6
2.4. Teilmaßnahme Unterstadt.....	7
2.4.1. Zielerreichung aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2007.....	7
2.4.2. Bestandssituation 2012.....	7
2.4.3. Maßnahmenschwerpunkte.....	8
2.5. Prüfung möglicher Förderungen.....	16
2.6. Wohnraumbedarf.....	17
2.6.1. Wohnraumbedarfsanalyse.....	17
2.6.2. Entwicklungskapazitäten im Maßnahmenschwerpunkt Unterstadt.....	18
2.7. Bestandsaufnahme Öffentlicher Raum Unterstadt.....	19
3. Strategische Ausrichtung 2013 - 2015.....	20
3.1. Impulse im öffentlichen Raum Unterstadt.....	20
3.1.1. Neugestaltung des Ostumer Wegs.....	20
3.1.2. Neugestaltung „Hohenzollernplatz“.....	21
3.1.3. Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungsmaßnahmen in Kreuzungsbereichen.....	21
3.1.4. Neugestaltung Untere Schulstraße.....	21
3.1.5. Neugestaltung Friedrichstraße.....	22
3.2. Veranstaltungshaus Höferstraße.....	22
3.3. Zusammenfassung Projektstatus.....	24
3.4. Gesamtübersicht Projektfinanzierung.....	25
4. Weiteres Vorgehen.....	26

1. Anlass

Im März 2007 hat der Rat der Stadt Velbert ein städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage für den Stadtumbau in der Velberter Nordstadt beschlossen. Mit dem Konzept gelang die Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm des Bundes und Landes NRW in der Förderkulisse „Stadtumbau West“ mit der Zielsetzung der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten. Seitdem dient das Konzept Verwaltung, Stadtteilmanagement und Akteuren vor Ort als strategischer Leitfaden für die Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse im Stadtteil. Von 2007 bis heute sind viele Maßnahmen mit positiven Effekten umgesetzt worden. Um nun für die verbleibenden Jahre eine sinnvolle Abrundung des Förderprojekts in die Wege leiten zu können, wird eine Zwischenbilanz gezogen und die weitere Strategie und Maßnahmen für den Erneuerungsprozess während der Restlaufzeit des Förderprogramms definiert. Der Schwerpunkt Unterstadt soll dabei der Schwerpunkte der Bearbeitung in den verbleibenden ca. drei Jahren sein.

Nach fünf Jahren engagierter Bearbeitung des Umbaus des Teilbereichs Unterstadt können an dieser Stelle eine Zwischenbilanz gezogen und die Strategie sowie Maßnahmen für die Restlaufzeit festgesetzt werden.

2. Sachstandsbericht 2012

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept von 2007 wurde auf der Grundlage einer umfassenden städtebaulichen Analyse des erweiterten Stadtgebietes von Velbert-Mitte ein Bereich nördlich der Innenstadt definiert, der aufgrund der dort vorgefundenen Verhältnisse für einen Stadtumbauprozess empfohlen wurde.

Der benannte Bereich zwischen Friedrichstraße im Osten, Sternbergstraße und Gewerbegebiet Talstraße im Süden, Am Nordpark und Wildenhang im Westen und die Goebenstraße im Norden ist durch eine heterogene städtebauliche Struktur geprägt und wurde daher nicht einheitlichen Zielen unterworfen, sondern in Teilbereiche gegliedert und differenziert betrachtet. Drei Bereiche wurde als Maßnahmenswerpunkte definiert: die Wohnhochhäuser Am Nordpark, die Flüchtlingsunterkünfte an der Talstraße und das zusammenhängende Quartier „Unterstadt“ zwischen Friedrichstraße, Sternbergstraße und der ehemaligen Trasse der Niederbergbahn. Des Weiteren wurden gebietsübergreifende Maßnahmen definiert, die die Gesamtmaßnahme flankieren oder punktuelle Akzente außerhalb der Maßnahmenswerpunkte setzen. Da Anlass und erster Bearbeitungsschwerpunkt des Stadtumbauprozesses die Situation der Wohnhochhäuser Am Nordpark war, wurde der Fokus in den ersten Jahren hier gesetzt. Parallel konnten auch in den anderen Teilmaßnahmen erste Erfolge erzielt und Maßnahmen umgesetzt werden.

2.1. Teilmaßnahme Nordpark

Der Schwerpunkt der ersten Jahre lag beim Rückbau der Wohnhochhäuser der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH (Wobau) Am Nordpark. Nach den erfolgreichen Abrissmaßnahmen von Haus 8 (2007), Haus 6 (2010) und Haus 4 (2011) konnte dieses Förderprojekt mit dem Abriss von Haus 10 zum Ende des Jahres 2012 abgeschlossen werden.

Die Nachnutzung der Flächen Am Nordpark wurde mit Beschluss des Bebauungsplans Nr. 721.02 im Juni 2011 festgelegt. Der Bebauungsplan sieht ein reines Wohngebiet in maximal zweigeschossiger offener Bauweise vor. In einem ersten Schritt hat die Wobau im Jahr 2011 den östlichen Teil der Fläche an einen Projektentwickler verkaufen können, der die Errichtung der ersten Gebäude für Anfang 2013 vorsieht.

Ergänzt werden soll die Aufwertung der Standorte durch die Neugestaltung der Anbindung des unmittelbar angrenzenden jüdischen Friedhofs und den Ausbau von Fußwegen durch das Waldstück Am Nordpark.

2.2. Teilmaßnahme Talstraße

Mit Beschluss des Rates vom 30.11.2010 wurde der bereits bestehende Standort Talstraße als zentraler Standort für die Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen im Stadtteil Velbert Mitte benannt. Mit dieser Lösung können die Standorte im Stadterneuerungsgebiet „Soziale Stadt Birth Losenburg“ aufgegeben und die Flächen dort einer anderen Nutzung zugeführt werden. Mit dem Beschluss wurde die Verwaltung mit der Sanierung der Gebäude unter Berücksichtigung eines möglichst sozialverträglichen Umzugsmanagements der Bewohner beauftragt. In Kooperation mit der Wobau werden die Gebäude seit Anfang 2012 unter Zuhilfenahme von Fassaden- und Wohnumfeldfördermitteln saniert. Mit der abschließenden Neugestaltung auch des Wohnumfeldes sollen die Unterkünfte im Frühjahr 2013 endgültig Ihrer Zweckbestimmung übergeben werden.

Im Zuge der Neugestaltung des „Freizeitparks Nordstadt“ wurde eine zusätzliche Wegeverbindung zur Talstraße geschaffen, um einen direkten Anschluss des Quartiers an die öffentliche Grünanlage zu gewährleisten.

2.3. Gebietsübergreifende Maßnahmen

2.3.1. Stadtteilmanagement

Seit März 2008 begleitet, koordiniert und organisiert ein Stadtteilmanagement (ehemals auch als Revitalisierungsmanagement bezeichnet) in einem Vor-Ort-Büro in der Schulstraße 22 die Aktivitäten im Stadtumbauprozess. Das Stadtteilmanagement soll bis zum Ende der Laufzeit in dieser Funktion tätig bleiben.

2.3.2. Fassaden- und Wohnumfeldprogramm

Im März 2009 wurde ein Fassaden- und Wohnumfeldprogramm eingerichtet, innerhalb dessen bisher 26 Maßnahmen umgesetzt wurden. Das Programm verfolgt das Ziel der wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung und Aufwertung der Wohnsituation, der Gestalt- und Aufenthaltsqualität und der ökologischen Situation im Stadtteil. Die bisher geförderten Maßnahmen sind über das gesamte Stadterneuerungsgebiet verteilt mit einem Schwerpunkt in der Unterstadt. Das Programm soll noch bis zum Ende der Laufzeit der Stadtumbaumaßnahme fortgeführt werden.

2.3.3. Aktionsfonds

Mit der Einrichtung eines „Aktionsfonds für bürgerschaftliches Engagement in Stadterneuerungsgebieten“ wurden die Bewohner des Stadtumbaugebietes noch einmal ausdrücklich aufgefordert, sich aktiv am Veränderungsprozess im Stadtteil zu beteiligen. Nach Beschluss der Richtlinien und Gründung einer Jury im Frühjahr 2011 konnten erste Projekte initiiert werden und befinden sich nun in der Umsetzung. Der Aktionsfonds soll bis zum Ende des Stadtumbauprozesses angeboten werden.

Mit der Informationsveranstaltung zum Fassadenprogramm wurde die Einrichtung eines Eigentümerforums zur Nordstadt eingeleitet. Seit Mai 2010 lädt das Stadtteilmanagement regelmäßig ca. zweimal jährlich zu einem Eigentümerforum ein, um die Eigentümer im Stadtumbaugebiet in die Gesamtmaßnahme einzubinden und zur aktiven Mitwirkung aufzufordern. Eingeladen werden dazu alle Eigentümer im Fördergebiet und es wird bei der Themen- und Referentenauswahl auf einen möglichst aktuellen Praxisbezug geachtet, der sich mit dem Beratungsangebot des Stadtteilmanagements ergänzt.

2.3.4. Maßnahmen zur Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfeldes

Die Grundschule mit dem offenen Ganztagsangebot (OGS) und das Familienzentrum/ Kita Am Schwanefeld stellen ein sehr zentrales Versorgungsangebot für die Menschen im Stadtteil dar. Bereits jetzt wird der Schulhof auch außerhalb der Schulzeiten als Spielfläche angeboten. Der Umbau der Schulhoffläche und die Einrichtung einer weiteren Angebotsfläche auf der Freifläche zwischen Schule, OGS und Kita sollen das Freizeitangebot im Stadtteil verbessern und den Bedarf an Spielflächen befriedigen. Beide Teilmaßnahmen befinden sich in der Planungsphase und werden bis Ende 2013 umgesetzt.

Des Weiteren sind in diesem Schwerpunkt noch folgende Maßnahmen für die Jahre 2012 - 2014 geplant, bewilligt und für die Umsetzung im Wirtschaftsplan der TBV enthalten:

- Neugestaltung Moltkeplatz,
- Neugestaltung Spielplatz Am Höfessiepen,
- Erschließung und Gestaltung Jüdischer Friedhof,
- Fußwegeerschließung der Waldfläche Am Nordpark.

Mit Beschluss des Rates vom 13.12.2011 und vom 03.07.2012 wurden diese Maßnahmen in das Gesamtkonzept für den Stadtumbau der Velberter Nordstadt aufgenommen.

2.3.5. Leerstandsmanagement

Das Thema Leerstandsmanagement nimmt eine wichtige Rolle bei der Gesamtentwicklung der Unterstadt ein. Aktuell wurde die Bestandserhebung von (leerstehenden) Gewerbeimmobilien in der Unterstadt und Kategorisierung unternommen, so dass eine verlässliche Datenbasis vorliegt. Auf Grundlage dieser Datenbasis wurden die Eigentümer der Häuser mit Gewerbeleerstand kontaktiert und zum Vermietungsstand befragt.

Seit Anfang 2012 gibt es im Internet eine sog. Leerstandsbörse für die Unterstadt, auf der Vermieter die Möglichkeit haben ihr leerstehendes Ladenlokal über ein Formular online zu melden.

Nächste Schritte, die vom Stadtteilmanagement aus eingeleitet werden, beschäftigen sich mit dem Themenbereich „Zwischennutzung“.

2.4. Teilmaßnahme Unterstadt

Im Zuge der Erstellung des Entwicklungskonzepts wurde der hier bearbeitete Teil „Unterstadt“ in folgenden Grenzen definiert: östlich der Friedrichstraße, nördlich der Sternbergstraße und des Ostumer Wegs und westlich und südlich der Trasse der ehemaligen Niederbergbahn (heute: Panoramaradweg). Das Quartier „Unterstadt“ geht in der Örtlichkeit zwar noch nach Westen über die hier benannten Grenzen hinaus, jedoch hat sich im Zuge der damaligen Untersuchungen ein Handlungsbedarf nur für den abgegrenzten Teilbereich ergeben.

2.4.1. Zielerreichung aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2007

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept von 2007 definierte für die Unterstadt das übergreifende Ziel: „Entwicklung zu einem attraktiven innenstadtnahen Wohnquartier“ mit den Teilzielen:

- Aufwertung durch Stärkung und Weiterentwicklung von attraktiven und innenstadtnahen Wohnformen sowie nicht störenden gewerblichen Nutzungen (insb. Dienstleistungen),
- Entflechtung/ Entkernung von Gemengelagen,
- Entwicklung von Wohnnutzung oder Dienstleistung auf brach fallenden alten Gewerbestandorten,
- Beschränkung und Konzentration von Gewerbebetrieben mit höherem Störgrad auf die westlichen und östlichen Randbereiche,
- Verlagerung störender Gewerbebetriebe aus den übrigen Bereichen,
- Verbesserung der Nahversorgung durch Entwicklung eines neuen Standortes in günstiger Lage (Beer Gelände).

Für jeden Block innerhalb des Maßnahmengebiets sind nach Durchführung einer dezidierten Bestandsaufnahme ein Ziel und differenzierte Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels definiert worden. In einem städtebaulichen Rahmenplan wurde beispielhaft eine mögliche bauliche Entwicklung auf den Grundstücken dargestellt. Eine vertiefte Betrachtung des öffentlichen Raums wurde dabei nicht vorgenommen.

2.4.2. Bestandssituation 2012

In den vergangenen Jahren konnten bereits deutliche Erfolge zur Erreichung der Ziele für den Umbau der Unterstadt erreicht werden.

Die wesentlichen Ziele für die Unterstadt wurden in den im Jahr 2009 beschlossenen Flächennutzungsplan aufgenommen und bilden so den planungsrechtlichen Rahmen für die weitere Entwicklung.

Zwei Bebauungspläne mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnungen auf ehemaligen Gewerbegrundstücken nördlich der Schloßstraße sind rechtskräftig geworden. Ein Teil der Fläche auf dem ehemaligen Beer-Gelände wurde bereits bebaut; die Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstück zwischen Pfeil- und Schulstraße ist teilweise errichtet. Für zwei weitere Bebauungspläne im unteren Teil der Schulstraße zwischen Sternbergstraße und Schloßstraße wurden Aufstellungsbeschlüsse mit der Zielsetzung „Wohnen“ gefasst. In Zusammenarbeit mit einem zukünftigen Investor für diese Flächen können die Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden.

Die Unterversorgung mit nahversorgungsrelevanten Gütern konnte durch die Ansiedlung eines Penny-Marktes und benachbarter kleinteiliger Einzelhandelslokale auf dem Beer-Gelände an der Schloßstraße behoben werden.

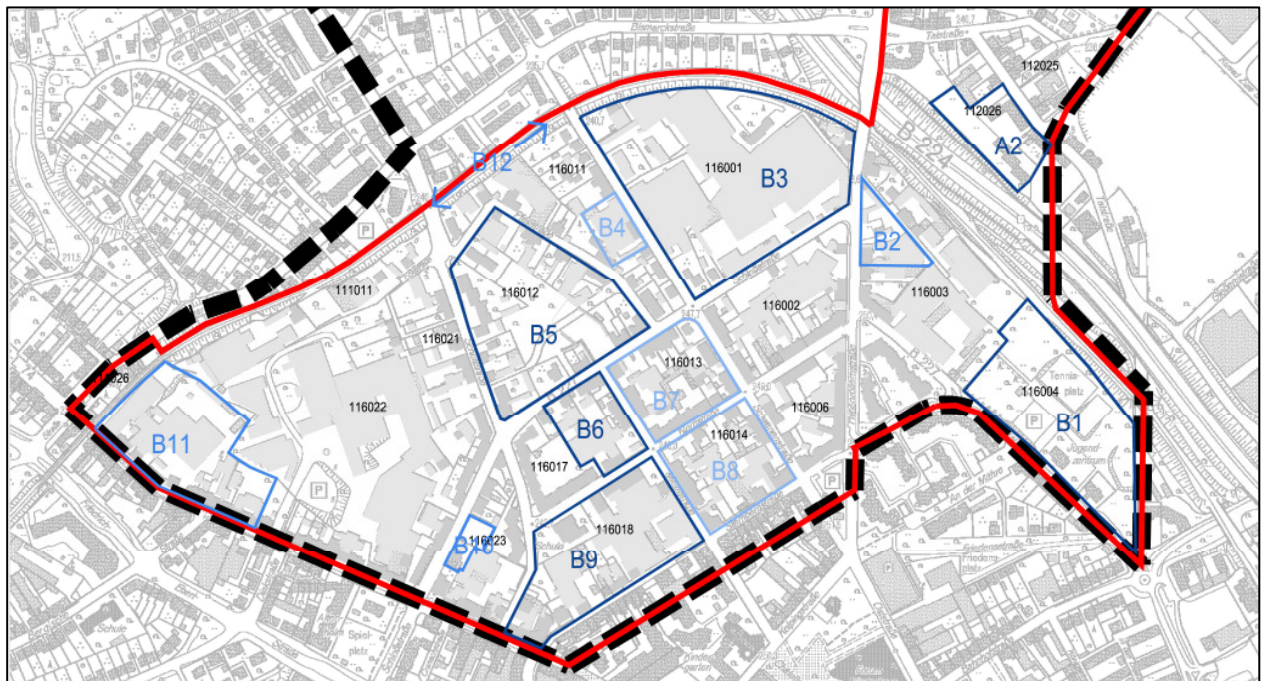
Der Charakter des Gewerbeparks Unterstadt wurde durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans mit dem Ausschluss von zentren- und einzelhandelsrelevanten Sortimenten dauerhaft gesichert. Verschiedene Nutzungs- und Mieteränderungen in den letzten Jahren innerhalb des Gewerbepark konnten in der Regel standortverträglich ohne Auswirkungen auf die Nachbarschaft erfolgen. Die Aufgabe des Standortes Friedrichstraße 23 - 29 durch die Fa. Fingscheidt konnte durch den Verkauf der Betriebsanlagen an eine andere Firma aus der Branche aufgefangen werden. Die mittelfristige Entwicklung der verbleibenden Büroflächen in Verbindung mit der benachbarten Immobilie kann unter Erhalt des Bestandes erfolgen.

Die Neugestaltung des Freizeitparks Nordstadt an der Höferstraße hat für eine erhebliche Aufwertung des öffentlichen Raums und für eine Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit wohnortnahen Freiflächen gesorgt. Dieses Angebot wird von der Bevölkerung außerordentlich gut angenommen.

Durch das Fassaden- und Wohnumfeldprogramm konnten bereits in den ersten zwei Jahren der Laufzeit optische Akzente gesetzt werden.

2.4.3. Maßnahmenschwerpunkte

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde für einige Blöcke oder Teilbereiche von Blöcken ein besonderer Handlungsbedarf ermittelt und mit einer individuellen Zielvorstellung und dafür erforderlichen Einzelmaßnahmen versehen. Anhand dieser Darstellung wird nun eine Zielerreichung in den einzelnen Maßnahmenschwerpunkten geprüft.



B 1	Maßnahmenswerpunkt Grün- und Freizeitanlage Höferstraße
Ziel	Neuordnung/ Neugestaltung Erweiterungspotential für angrenzenden Betrieb als langfristige Option
Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Akquirierung von Kooperationspartnern, Sponsoren, Investoren, Nutzern ▪ Planungswerkstatt ▪ Städtebauliche/ landschaftsplanerischer Entwurf (Nutzungskonzept) ▪ Einrichtung einer Querungshilfe über die Höferstraße ▪ Anbindung der Grün- und Freizeitanlage an die geplante Grün- und Wegeverbindung auf der ehem. Bahntrasse

Der Maßnahmenswerpunkt konnte in allen Einzelmaßnahmen erfolgreich mit der Eröffnung des Freizeitparks Nordstadt im Mai 2011 abgeschlossen werden. Im Nachgang an die Eröffnung der Hauptfläche wurde noch eine Wegeverbindung über die Radwegetrasse, den Parkplatz und unterhalb der Autobahn in das östliche Stadtumbaugebiet an der Talstraße geschaffen. Die Anlage einer Skateranlage unterhalb der BAB 535 wurde im Sommer 2012 umgesetzt und schließt damit die bisher projektierten Maßnahmen ab.

Nach Fertigstellung des Freizeitparks verfestigte sich die Erkenntnis, dass das Gebäude des bisherigen Jugendzentrums innerhalb der Anlage weder von seinem äußeren Erscheinungsbild noch von seiner inhaltlichen Ausrichtung den Anforderungen aus dem Standort genügen kann. Hier ist eine Neuausrichtung geboten (s. Kapitel 3.2).

Die Anbindung des Freizeitparks vom Ostumer Weg wurde bisher als rückwärtige Erschließung vernachlässigt. Der Zustrom der Bevölkerung auch per PKW über die Stellplätze, die vom Ostumer Weg erschlossen werden, rückt diese Anbindung stärker in den Blickpunkt der Öffentlichkeit. Da der Weg gleichzeitig eine fußläufige Anbindung in die Innenstadt darstellt, kommt es hier zu Nutzerkonflikten. Daher wird ein verkehrsberuhigender Ausbau des Ostumer Wegs vorgeschlagen, der allen Nutzergruppen gerecht wird und gleichzeitig einen gestalterischen Abschluss des Freizeitparks darstellt (s. Kapitel 3.1.1).

B 2	Maßnahmenswerpunkt Hohenzollernstraße/ Rudolfstraße
Ziel	Neugestaltung/ städtebauliche Aufwertung des nordöstlichen „Eingangstors“ in die Unterstadt Verbesserung der Erschließung des Gewerbegebiets Rudolfstraße
Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beratung/ Unterstützung des verlagerungswilligen Betriebs Umnutzungskonzept/ ▪ Vermittlung von Investoren ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans ▪ Verlagerung des Betriebs ▪ Abriss Gebäude Eckgrundstück ▪ Verbreiterung Querschnitt Rudolfstraße ▪ Neubebauung an der Hohenzollernstraße

Die Entwicklung des Maßnahmenswerpunkts kann nur in Abhängigkeit mit den Entwicklungsabsichten des zentral liegenden Holzverarbeitenden Gewerbebetriebes erfolgen.

Obwohl bereits seit Jahren Verlagerungsabsichten bestehen, konnte bis zum heutigen Tage keine adäquate Verlagerungsfläche auf Velberter Stadtgebiet für den Gewerbebetrieb gefunden werden. Daher muss das Ziel des Umbaus dieses Blocks vorerst zurückgestellt werden.

Um die Produktionsabläufe im Betrieb zu optimieren, prüft der Eigentümer stattdessen einen Umbau seines Betriebs auf dem bestehenden Gelände. Der Ausbau der Rudolfstraße als KAG-Maßnahme kann nur unter Einbeziehung eines Randstreifens vom o.g. Betriebsgrundstück erfolgen und muss somit ebenfalls vorerst zurückgestellt werden.

Der Bedarf nach einem Ersatzstandort für den Holzverarbeitenden Betrieb bleibt mittelfristig erhalten und wird bei Bedarf unterstützt.

B 3	Maßnahmenbereich Block Schloßstraße/ Rudolfstraße/ Schwanenstraße
Ziel	Umnutzung, städtebauliche Neuordnung des gesamten Blocks, Ansiedlung attraktiver Wohnnutzung sowie eines Nahversorgungsbereichs
Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufbereitung des Beer-Geländes ▪ Aufstellung Bebauungsplan ▪ Beratung/ Abstimmung Nutzungskonzept mit ansässigen Unternehmen/ Eigentümern ▪ Beratung/ Unterstützung der dort ansässigen Unternehmen bei Betriebsverlagerung ▪ Kooperation mit Grundstückseigentümern, ggf. Vermittlung von Investoren ▪ Abriss frei gezogener Gewerbebauten Erschließung des Blockinnenbereichs, abschnittsweise Bebauung gem. B-Plan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 679 – Schwanenstraße/ Schloßstraße im Juni 2007 wurden die Voraussetzungen für die Entwicklung der Gewerbebranche zu einem Wohn- und Geschäftsstandort geschaffen. Von 2008 - 2011 wurde der südliche Teilbereich mit 80 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau, ca. 20 Etagenwohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau, einem Lebensmittelmarkt (Penny) und Ladenlokalen für Angebote der Nahversorgung entwickelt.

Die Grundstücke entlang der Schwanenstraße stehen aufgrund der fehlenden Verlagerungsbereitschaft der dort produzierenden Betriebe für eine Veränderung nicht zur Verfügung. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Schwanenstraße ist auf die bestehende Situation reagiert worden.

Der nördliche, ebenfalls für Wohnungsbau vorgesehene Teilbereich konnte bisher noch nicht einer Entwicklung zugeführt werden. Diese Flächen stehen im rückwärtigen, von der Straße aus nicht einsehbaren Bereich, städtebaulich ohne negative Auswirkungen als Reservefläche für eine mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung.

B 4	Einzelmaßnahme Schwanenstraße
Ziel	Verlagerung störender/ Lärm emittierender Gewerbenutzung Stärkung der Wohnfunktion korrespondierend zur Entwicklung östlich der Schwanenstraße

Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontaktaufnahme/ Beratung Grundstückseigentümer, ggf. Vermittlung von Investoren ▪ Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für die Umnutzung des Grundstücks ▪ Beratung/ Unterstützung der dort ansässigen Unternehmen, ggf. Unterstützung bei der Suche nach einem neuen Standort und Verlagerung des Betriebs
<p>Die Liegenschaften Schwanenstraße 57 wurden im städtebaulichen Entwicklungskonzept als Störfaktor benannt. Zwischenzeitlich hat es eine Verlagerung der Betriebe gegeben und die Gebäude stehen einer erneuten Vermarktung zur Verfügung. Der bereits seit 1991 rechtskräftige Bebauungsplan sieht hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor, das in dezidiert Form mit der Nachbarschaft verträgliche gewerbliche Nutzungen zulässt. Die Festsetzung entspricht auch im Hinblick auf die gegenüberliegende und die rückwärtig zur Pfeilstraße liegende Nutzung den Möglichkeiten des Standorts. Eine geänderte Entwicklung mit der Zielrichtung Wohnen wäre aufgrund der gewerblichen Nachbarschaft nicht möglich und nicht zielführend gewesen, so dass auf weitere verändernde Schritte verzichtet wird.</p> <p>Die Vermarktung des Standorts soll dahingehend unterstützt werden, dass moderate Gewerbebetriebe angesiedelt werden.</p>	

B 5	Maßnahmenbereich Block Schloß-/ Pfeil-/ Schulstraße
Ziel	Stärkung der Wohnfunktion durch Neubebauung der Brache im Innenbereich mit Wohnnutzung gem. Konzept des B-Plans
Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufbereitung der Brachfläche ▪ Abschluss des B-Plan-Verfahrens ▪ Abriss der baufälligen Gewerbebauten auf dem Grundstück Pfeilstraße 9 ▪ Erschließung und Bebauung der Brachfläche sowie des Grundstücks Pfeilstraße
<p>Mit Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 671.2 – Pfeil-/ Schloß- / Schulstraße - im Oktober 2006 wurden die Voraussetzungen geschaffen, den Blockinnenbereich einer Nutzung als Wohnbaufläche zuzuführen. Im Herbst 2011 wurde mit der Erschließung des Geländes begonnen; bis Ende 2013 soll die Bebauung des rückwärtigen Grundstücks mit Wohnhäusern im Geschosswohnungsbau abgeschlossen werden. Das Grundstück Schloßstraße 45 befindet sich in privatem Eigentum und ist grundsätzlich für eine Bebauung mit Wohnungen vorgesehen.</p> <p>Bei der Liegenschaft Pfeilstraße 9 handelt es sich um ehemals gewerblich genutzte Gebäude in einem mittelfristig nicht zu erhaltenden Zustand. Durch eine neue Eigentümerschaft ist hier in einem absehbaren Zeitraum eine Änderung auf der Basis der Möglichkeiten des Bebauungsplans zu erwarten.</p> <p>Die Modernisierung der Gebäude Mittelstraße 40 – 44 wird derzeit in reduzierter Form vorgenommen. Eine vollständige Erneuerung der Gebäude kann derzeit nicht geleistet werden.</p>	

B 6	Maßnahmenbereich Block Schloßstr./ Mittelstr./ Nordstraße
Ziel	Stärkung der Wohnfunktion durch Erweiterung / Fortführung des im westlichen Blockbereich bereits begonnenen Stadtumbaus (ehem. Feuerwache)
Einzel-	▪ Beratung / Unterstützung des verlagerungswilligen metallverarbeitenden Betriebs

maßnahmen	bei der Standortsuche und Verlagerung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontaktaufnahme/ Beratung mit Grundstückseigentümern über Umnutzungskonzept, ggf. Vermittlung von Investoren ▪ Aufstellung Bebauungsplan ▪ Entwurf zur Umnutzung mit Wohnbebauung, ggf. Architektenwerkstatt ▪ Verlagerung des Betriebs ▪ Abriss der frei gezogenen Gewerbebauten ▪ Realisierung der Neubebauung
-----------	---

Bereits vor ca. 8 Jahren wurde durch den Abriss der alten Feuerwache und den Neubau von Wohnhäusern der Stadtumbauprozess vor Einleitung des förmlichen Verfahrens in die Wege geleitet. Die Wohnanlage stellt sich heute als stabiler Faktor in der Umgebung dar.

Der östliche Blockbereich wird geprägt von den ehemaligen Betriebsanlagen der Fa. Schorn, die mittlerweile in eine gegliederte Eigentümerstruktur übergegangen sind. Die gewerblichen Räume zur Schloßstraße sind zwischenzeitlich mit nicht störendem Gewerbe (Gravurbetrieb, Matratzenlager) belegt worden. Die Gewerbehalle an der Nordstraße 9 steht seit Aufgabe der vorherigen Nutzung „Firma Lupp“ zur Vermietung/ zum Verkauf. Auf den Eckgrundstücken Nordstraße/ Mittelstraße hat sich durch die Vermietungspolitik der Gebäudeeigentümerin eine Gruppe von Künstlern zu einem Künstlereck (K`ECK) formiert. Unter Berücksichtigung einer im rückwärtigen Bereich bestehenden Halle und der Nachbargrundstücke Nordstraße 9 ist eine weiterer Ausbau dieses Schwerpunkts mit der Zielrichtung des künstlerischen Ausrichtung vorstellbar.

B 7	Maßnahmenbereich Block Schloßstr./ Schwanenstraße/ Nordstr. / Mittelstr.
B 8	Maßnahmenbereich Block Nordstraße/ Schwanenstraße/ Sternbergstraße/ Mittelstraße
Ziel	Blockentkernung/ Wohnumfeldverbesserung Blockinnenbereich
Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelmaßnahmen im Rahmen einer Architektenwerkstatt zu erarbeiten ▪ Beratung/ Unterstützung der ansässigen Unternehmen, ggf. bei Verlagerung

Die benachbarten Blöcke zwischen Sternbergstraße und Schloßstraße, Mittelstraße und Schwanenstraße sind geprägt durch eine kleinteilige durchmischte Nutzungsstruktur, deren überwiegender Charakter im Wohnen liegt. Die komplexe Eigentümerstruktur erlaubt keine blockübergreifende Freiräumung und Erneuerung. In Einzelfällen (Nordstraße 26-28 – DRK) ist eine Umstrukturierung und Neugestaltung erfolgt. In weiteren Teilbereichen hat es Ansätze für einen Umbau mit der Zielrichtung der Schaffung von Wohnungen gegeben, die aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt wurden.

Auch wenn sich eine theoretische planerische Notwendigkeit der Trennung von Gewerbe und Wohnen aufdrängt, haben sich in Teilbereichen der Blöcke die Nutzer weitestgehend aufeinander abgestimmt und tolerieren sich gegenseitig. Dies ist insbesondere der Situation zu schulden, dass die gewerblichen Nutzungen historisch gewachsenen sind, nur sehr schwach emittieren und somit das empfindliche Wohnen nicht stören.

Für das weitere Verfahren ist auf der Basis von Umgestaltungsvorschlägen eine weitere intensive Einbindung der Eigentümer erforderlich, um eine weitere Umgestaltung der intensiv verdichteten

und gestalterisch aufzuwertenden Blöcke zu forcieren.

Für ein Potential evtl. erforderlicher Rückbaumaßnahmen in Verbindung mit Fassaden- und Wohnumfeldverbesserungen, wird für die weitere Projektbearbeitung in den nächsten Jahren ein Förderansatz vorgehalten.

B 9	Maßnahmenbereich Block Nordstraße/ Mittelstraße/ Sternbergstraße/ Schulstraße
Ziel	Umnutzung/ städtebauliche Neuordnung des gesamten Blocks Ansiedlung attraktiver Wohnnutzung in unmittelbarer Citynähe
Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beratung/ Unterstützung der verlagerungswilligen Betriebe des produzierenden Gewerbes ▪ Kontaktaufnahme/ Beratung mit Grundstückseigentümern über Umnutzungskonzept, ggf. Vermittlung von Investoren ▪ Aufstellung Bebauungsplan ▪ Erarbeitung Entwurf zur Umnutzung und städtebauliche ▪ Neugestaltung/ ggf. Architektenwerkstatt ▪ Sukzessiver Verlagerung der Betriebe ▪ Abriss der frei gezogenen Gewerbebauten ▪ Abschnittsweise Realisierung der Neubebauung

Der Block Sternbergstraße/ Mittelstraße/ Nordstraße/ Schulstraße stellt durch seine mittige Lage im Stadtumbaugebiet und durch die Größe der gewerblichen Nutzung einen zentralen Aufgabenschwerpunkt im Stadtumbaugebiet dar. Während der westliche, kleinteilig gegliederte Bereich aufgrund der fehlenden Veränderungsbereitschaft und –notwendigkeit der Bestandsnutzungen mittelfristig noch in dem Zustand erhalten werden kann, ist auf der östlich angrenzenden Fläche Handlungsbedarf für eine Umstrukturierung. Die ehemals industriell genutzten Gebäude stehen derzeit überwiegend leer bzw. werden als Lager- und Bürofläche zwischengenutzt. Bis auf einen städtebaulich evtl. erhaltenswerten Gebäuderiegel an der Nordstraße ist die komplette bauliche Substanz abgängig. Erste gutachterliche Untersuchungen haben eine punktuelle Altlastenbelastung ergeben, die im Rahmen des Gebäuderückbaus abgewickelt werden kann, jedoch einen nicht unerheblichen Kostenaufwand mit sich bringt.

Die betroffenen Eigentümer zeigen großes Interesse an einer Entwicklung der Fläche, jedoch haben bisherige Gespräche mit potentiellen Investoren bis dato noch nicht zu einem verbindlichen Ergebnis geführt.

Ein Aufstellungsbeschluss mit der Zielrichtung der Schaffung eines Wohngebiets ist bereits in 2009 gefasst worden und soll bei Übereinkunft mit dem zukünftigen Entwickler der Fläche fortgeführt werden.

Da aufgrund der Förderbestimmungen eine finanzielle Unterstützung im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West für die Baureifmachung der Grundstücke durch den privaten Eigentümer nicht darstellbar ist, muss die Maßnahme auf rentierlicher Basis umgesetzt werden.

Der westliche Blockbereich ist entlang der Friedrichstraße geprägt durch überwiegend in gutem Zustand befindlicher Bausubstanz in privatem Eigentum. Hier besteht kein Veränderungspotential. Für das Grundstück Schulstraße 2 ist eine Abrissgenehmigung ausgesprochen worden, so dass

dieser Bereich durch den Abriss des Gebäudes und Neugestaltung des Grundstücks in absehbarer Zeit aufgewertet werden kann. Die Liegenschaft Sternbergstraße (ehem. Fa. Wittkopp) ist zu Ende August 2012 freigezogen worden. Hier besteht auf der Basis der Ziele des Bebauungsplans (Wohnen) eine Potential für eine mittelfristige Entwicklung des Geländes.

B 10	Einzelmaßnahme Schloßstraße 4
Ziel	Umnutzung und Neubebauung der frei werdenden Gewerbefläche (Wohnbebauung)
Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abstimmung des Entwurfs zur Neubebauung des Grundstücks mit dem Grundstückseigentümer ▪ Verlängerung des Bauvorbescheids ▪ Verlagerung des Betriebs ▪ Abriss der alten Gebäude und Neubebauung nach abgestimmtem Bebauungsentwurf

In dem Blockbereich zwischen Friedrichstraße, Schulstraße und Schloßstraße befanden sich ursprünglich industrielle Anlagen, die bereits in Teilen in den 90er Jahren aufgegeben und durch eine moderne Wohnbebauung an der Schulstraße ersetzt wurden. Einer von zwei weiteren Gewerbebetrieben hat seine Produktion an dem Standort vor einigen Jahren aufgeben, die Gebäude liegen überwiegend brach. Die Grundstücksfläche ist als Fläche im Innenbereich mit Wohnungen direkt bebaubar und wird als solche auch vom Eigentümer vermarktet. Die zweite Fläche zur Schulstraße wird derzeit noch betrieblich genutzt. Eine mögliche Umnutzung der Fläche mit der Zielrichtung Wohnungsbau ist durch den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für den gesamten Blockbereich in die Wege geleitet worden und kann bei einer entsprechenden Nachfrage weiter forciert werden. Aufgrund der engen benachbarten Lage ist eine einheitliche Entwicklung auf dem Gelände von Vorteil für die planungsrechtliche Umsetzung der Neuordnung mit Wohnungsbau.

Parallel zur Vorbereitung der Wohnnutzung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Zulässigkeit von Nutzungen in den Gebäuden zur Friedrichstraße geregelt werden, um hier negativen Entwicklungen vorzubeugen.

B 11	Maßnahmenswerpunkt Untere Friedrichstraße
Ziel	<p>Städtebauliche und funktionale Aufwertung des nordwestlichen Eingangsbereichs in die Unterstadt an der Friedrichstraße</p> <p>Entwicklung eines Dienstleistungsstandorts in unmittelbarer Nachbarschaft und als funktionale Ergänzung zum etablierten Standort „Gewerbepark Unterstadt“</p>
Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beratung und Unterstützung des verlagerungswilligen Industriebetriebs ▪ Kontaktaufnahme/ Beratung und Beteiligung der übrigen Grundstückseigentümer, Bewohner und Anlieger zum Umnutzungskonzept, Unterstützung mitwirkungsbereiter Eigentümer und Anlieger ▪ Akquisition/ Vermittlung von Investoren, ggf. Realisierungswettbewerb Dienstleistungszentrum ▪ Aufstellung eines Bebauungsplans

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlagerung des Betriebs, Abriss der frei gezogenen Gebäude ▪ Abschnittsweise Neubebauung gem. B-Plan
--	--

Für den Bereich der oberen Friedrichstraße wurde ein Neuordnungsbedarf formuliert.

Die Veränderung in der Eigentümerschaft an dem Standort Fingscheidt in den vergangenen Jahren war nur unter Erhalt der Produktionsanlagen (Galvanik) möglich, die nach dem letzten Eigentümerwechsel Anfang 2012 dauerhaft vor Ort verbleiben und genutzt werden sollen. Die umfangreichen, in gutem Zustand befindlichen Büroräumlichkeiten an der Friedrichstraße stehen derzeit zur Vermietung an.

Die derzeitige Nutzung auf den Grundstücken entlang der Friedrichstraße entspricht inhaltlich in Teilen dem Entwicklungsziel. Es ist derzeit nicht absehbar, dass eine Aufgabe der älteren Bausubstanz zugunsten einer Neubebauung mit Gebäuden für Büros und Dienstleistungsunternehmen eine erhebliche Aufwertung des Standorts zur Folge hat, insbesondere auch, da ein Zugriff auf die privaten Flächen nicht gegeben ist. Mittelfristig wird es erforderlich sein, die bestehenden baulichen Anlagen Instand zu setzen um sie somit besser auf dem Markt zu platzieren. Mit der Aufwertung der Gebäude und der damit verbundenen baulichen Optimierung auf dem Grundstück Friedrichstraße 37 lässt sich das Ziel der Schaffung eines Dienstleistungsstandorts in reduzierter Version auch erreichen.

Die Anbindung des Gewerbeparks Unterstadt ist über die zentrale Zufahrt schräg gegenüber der Diekstraße verkehrlich hinreichend gelöst. Eine zweite Anbindung über die o.g. Grundstücke ist nicht erforderlich.

Das städtische Grundstück Schulstraße 57 wird seit einigen Jahren vermarktet als Baugrundstück mit der Zielsetzung einer Bebauung mit einem dreigeschossigen gemischt genutzten Gebäude. Dieses Ziel soll mittelfristig weiter verfolgt werden. Als Zwischennutzung wird eine künstlerische Bespielung des Grundstücks anvisiert.

B 12	Aufgelassene Bahntrasse
Ziel	<p>Verbesserung der Naherholungsfunktion und der Freiraumanbindung für die nördlichen Siedlungsbereiche von Velbert-Mitte</p> <p>Einrichtung einer stadtteilübergreifenden grünen Wegeverbindung mit Anknüpfungspunkten an Siedlungs- und Freiraum auf der aufgelassenen Bahntrasse</p>
Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klärung von Voraussetzungen und Möglichkeiten einer Zwischennutzung der Bahntrasse als Wegeverbindung mit Fachbehörden und Eigentümern

Die ehemaligen Trasse der Niederbergbahn konnte in den Jahren 2010 und 2011 mit der Verkehrswegeförderung zu einem Fuß- und Radweg „Panoramradweg“ umgebaut werden. Da der Radweg durch das Stadtumbaugebiet verläuft und hier drei Anbindungspunkte hat, ist er von zentraler Bedeutung für das Freizeitangebot des Stadtteils.

2.5. Prüfung möglicher Förderungen

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde für die Entwicklung von Gewerbebrachen im Maßnahmenswerpunkt Unterstadt auf der Basis der hier beschriebenen Maßnahmenpunkte eine Gesamtprojektsumme von 2,5 Mio Euro förderfähiger Kosten angemeldet. Grundsätzlich besteht eine Fördermöglichkeit für unrentierliche Maßnahmen des Stadtumbaus wie Abriss, Altlastensanierung und Baureifmachung des Grundstücks. Dies wäre auch auf ehemals gewerbliche genutzten Grundstücken Privater möglich, solange eine Unrentierlichkeit der Kosten unter Berücksichtigung der Buchwerte der abgängigen Gebäude sowie der Bodenwertsteigerungen durch die Entwicklung der Fläche nachgewiesen werden kann.

Bei der Einzelbetrachtung möglicher Fördermaßnahmen wurde festgestellt, dass eine Förderung aufgrund der Anforderung aus den Förderrichtlinien im Regelfall nicht erreicht werden kann. Die Entwicklung von gewerblich genutzten Grundstücken durch den Eigentümer oder andere Dritte ist unter Einbeziehung der Bodenwertsteigerungen zu prüfen. Der übliche Anwendungsfall ergibt hier eine Rendite aus dem Bodenwert, die oberhalb der Kosten der förderfähigen Maßnahmen liegt. Da alle Kosten zuförderst aus dem Ertrag zu tragen sind, verbleibt hier im Regelfall kein Spielraum für eine Förderung.

Die Alternative, hier als öffentliche Hand tätig zu werden in dem Segment Ankauf und Baureifmachung von gewerblichen Grundstücken verbietet sich derzeit aufgrund der aktuellen Haushaltslage und der Kapazitäten innerhalb der Verwaltung. Zudem konnte auch hier im Regelfall keine förderfähige Sachlage vorgefunden werden.

Da sich aus den weiteren Entwicklungen in insbesondere auf den kleineren bisher noch gewerblich genutzten Grundstücken ggf. unter besondere Berücksichtigung des Einzelfalls ein Förderprojekt konstruieren ließe, soll für diesen Zweck ein Kostenansatz reserviert werden, der sich im Laufe der Detailbearbeitung in den Projekten innerhalb der nächsten Jahre bei positiver Bewertung zu einem Förderprojekt ausarbeiten lässt.

2.6. Wohnraumbedarf

Die Entwicklung der Flächenpotentiale im Bereich Unterstadt muss in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bedarf auf dem Wohnungsmarkt bewertet werden. Eine Entwicklung von Flächen kann nur zielführend sein, wenn entsprechende Vermarktungsmöglichkeiten zeitnah in Aussicht gestellt werden können. Zur Bewertung der Bedarfssituation werden die bisherigen Untersuchungen der Stadt Velbert herangezogen.

2.6.1. Wohnraumbedarfsanalyse

Die Stadt Velbert hat in den Jahren 2007 und 2008 eine Wanderungsmotivanalyse, eine Pendlerbefragung und eine Wohnungsmarktanalyse in Auftrag gegeben.

Die Kernaussagen der Analyse zur Bevölkerungsentwicklung beinhalten, dass seit 2002 deutliche Einwohnerverluste, durch einen Sterbeüberschuss und zunehmende Wanderungsverluste verursacht werden, sich in der Bevölkerungsstruktur bis 2025 erhebliche Abnahmen bei den jüngeren Altersgruppen bis 50 Jahren und eine Zunahme der jungen Alten bzw. Senioren abzeichnen, bei der Prognose der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2025 mit rückläufiger Wohnungsnachfrage von 7-13% zu rechnen ist, wobei der Prozess der Haushaltsverkleinerung nicht die Bevölkerungsabnahme kompensiert. Auch bei unterschiedlichen Prognoseannahmen bis 2025 ist von einem Wohnungsüberhang und einem verstärkten Nachfragerückgang mit zunehmendem Leerstandsrisiko auszugehen.

Im Jahr 2009 ist im Auftrag der Stadt von INWIS eine Wohnungsmarktanalyse für Velbert erarbeitet worden. In dieser Analyse werden aufgrund einer Bevölkerungsprognose sowie einer zielgruppenspezifischen Betrachtung die Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2025 abgeschätzt. Im Ergebnis der Auswertung der Bevölkerungsentwicklung kommt das Büro zu einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang zwischen 8,7 und 14,5 % bis 2025.

Das Büro INWIS kommt zu der Erkenntnis, dass quantitativ gesehen kein Neubaubedarf an Wohnungen besteht, da die vorhandenen Wohnungen in Velbert bei allen Varianten aufgrund der sinkenden Haushaltszahlen ausreichen würden. Bei einer konstanten Bautätigkeit von 155 fertig gestellten Wohnungen pro Jahr (Durchschnitt 2001 – 2007) würde sich zukünftig in beiden Varianten ein zunehmendes Leerstandsrisiko abzeichnen.

Diese quantitative Betrachtungsweise wurde um eine qualitative ergänzt mit dem Ergebnis, dass die am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten nicht ausreichen, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche zu befriedigen. Diese Wohnqualitäten sind auch durch Wohnungsneubau zu realisieren. Aus der Zusammenfassung des zielgruppenspezifischen Nachfragepotentials ergibt sich ein qualitativer Bedarf von ca. 1.800 Wohneinheiten für den Zeitraum 2011 – 2025. In den ersten Jahren ergibt sich ein jährlicher Bedarf von etwa 135 WE, der sich auf etwa 110 WE bis 2025 verringert. Der Bedarf konzentriert sich auf die Nachfragesegmente Eigenheim und altersgerechte Wohnung.

Bei der Bedarfsermittlung wird jedoch auch vorausgesetzt, dass durch Abriss, Zusammenlegungen oder Umwidmungen jährlich etwa 175 Wohneinheiten vom Markt genommen werden und dadurch ein Ersatzbedarf besteht.

Die grundsätzlichen Handlungsempfehlungen der Wanderungsmotivanalyse, nämlich den Bau von großzügigen Eigenheimen von größer als 120 qm und Eigentumswohnungen zu fordern, das Angebot an differenziertem Mieteigentum zu erweitern und große Mietwohnungen zwischen 80-100 qm bereitzustellen, werden bei der mittelfristigen Entwicklung von Flächenpotenzialen (Reserveflächen und Baulücken) berücksichtigt.

2.6.2. Entwicklungskapazitäten im Maßnahmenswerpunkt Unterstadt

Eine Summierung der größeren potentiellen Entwicklungsflächen im Programmgebiet ohne Betrachtung einzelner untergeordneter Baulücken ergibt eine Gesamtprojekfläche von ca. 41.400 m². Unter Abzug der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf den Flächen lässt sich daraus ein verbleibendes Entwicklungspotential allein im Maßnahmenswerpunkt Unterstadt von ca. 310 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau herleiten.

	Maßnahmenbereich	Größe in m²	WE max.
B 2	Maßnahmenswerpunkt Hohenzollernstraße/ Rudolfstraße	3.600	25
B 3	Block Schloßstraße/ Rudolfstraße/ Schwanenstraße	13.000	70
B 5	Block Schloß-/ Pfeil-/ Schulstraße	7.600	55
B 9	Block Nordstraße/ Mittelstraße/ Sternbergstraße/ Schulstraße		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ West ▪ Ost 	10.000	90
		4.500	40
B 10	Einzelmaßnahme Schloßstraße/ Schulstraße	2.700	30
Gesamt		41.400	310

Das hier entstehende Entwicklungspotential nur für den Teilbereich Unterstadt ist angesichts der prognostizierten Bedarfe von durchschnittlich 125 WE/ Jahr für den gesamtstädtischen Raum nur über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum umsetzbar. Eine zeitgleiche Bereitstellung aller Flächen am Markt würde zu einem Überangebot führen, das die Flächen in eine Konkurrenz bringt, bei der sich die Potentiale gegenseitig behindern.

Die Lage des Stadtteils in unmittelbarer Innenstadt Nähe lässt ein nicht zu unterschätzendes Potential für den Neubau zu, da der Trend zur Rückkehr in die Stadt für eine Nachfrage gerade nach solchen Lagen sorgen wird. Insbesondere im Nachfragesegment der Senioren sind ständige Nachfragen zu verzeichnen, so dass eine moderate Entwicklung in überschaubarere Größenordnung stetig zu empfehlen ist.

Die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune beschränken sich hierbei jedoch auf eine aktive Unterstützung der projektierten Maßnahmen und ggf. eine planungsrechtliche Steuerung über Bebauungspläne, da es sich ausschließlich um private Entwicklungsflächen handelt.

2.7. Bestandsaufnahme Öffentlicher Raum Unterstadt

Die bisherige Untersuchung im städtebaulichen Entwicklungskonzept erstreckte sich überwiegend auf die Betrachtung der bebauten und unbebauten Grundstücke. Da der Stadtraum jedoch nicht ausschließlich von den dort vorhandenen Nutzungen geprägt wird, sondern wesentlich auch vom Charakter des öffentlichen Raums, soll dieser nun ein besonderes Augenmerk bekommen.

Der öffentliche Raum im Teilbereich Unterstadt ist geprägt durch die verdichtete innenstädtische Lage mit funktionalen Lösungen für den Verkehrsraum und kaum vorhanden Grünelementen.

Im Detail lassen sich folgende Defizite benennen:

- Ungestaltete schmucklose Straßenräume,
- fehlende Begrünung in den Straßenräumen,
- Keine definierten Ortseingänge/ Eingänge in den Stadtteil,
- Hohenzollernplatz: fehlende Begrünung, verbaut, keine adäquate Nutzung, tlw. nur Parkplatz,
- Schulstraße (zwischen Friedrich- und Nordstraße): zu enges Straßenprofil, schmale Gehwege, desolater Zustand,
- Kreuzung Schloßstraße/ Schwanenstraße: unübersichtliche Verkehrsführung, Problematik durch abknickende Vorfahrt, Verschärfung durch Installation des benachbarten Nahversorgungszentrums, Unfallhäufungsstelle,
- Friedrichstraße (zwischen Schloßstraße und von-Böttinger-Straße): weiter, offener Straßenraum, fehlende Begrünung, fehlende Stellplatzanordnung,
- Kreisverkehr Friedrichstraße/ von-Böttinger-Straße: nur provisorische Lösung durch farbige Markierung des Mittelkreises und Begrünung in Betonkübeln,
- Eingangssituation Freizeitpark Nordstadt über Ostumer Weg: ohne Gestaltung, Hinterhofcharakter,
- Sternbergstraße: Verkehrskonflikte durch die zweispurige Verkehrsführung auf zu kleinem Raum,
- Fehlende Radwegeverbindungen von den Zufahrten des Panoramaradwegs in den Stadtteil hinein.

Die Situation führt in der Wahrnehmung zu dem Gesamteindruck eines spannungslosen und gestaltungsarmen öffentlichen Raums, der eine nicht adäquate Umgebung für die weitere Entwicklung attraktiver Wohnflächen darstellt.

Demgegenüber lassen sich mit dem Freizeitpark Unterstadt und der Radtrasse bereits punktuell sehr hochwertige Grün- und Freizeitinseln feststellen, die einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivierung der Unterstadt leisten. In Teilbereichen (Baumpflanzungen an der Hohenzollernstraße zwischen Sternbergstraße und Nordstraße) hat bereits vor einigen Jahren eine Aufwertung des Straßenraums stattgefunden, die als Ansatzpunkt für die weitere Ausgestaltung der Unterstadt gelten kann.

3. Strategische Ausrichtung 2013 - 2015

Das Ziel des Umbaus der Unterstadt zu einem attraktiven innenstadtnahen Wohnquartier soll dauerhaft weiterverfolgt werden. Aufgrund der Erkenntnisse aus den Wohnraumbedarfsanalyse kann der Prozess des Umbaus nur sukzessive über einen mittelfristigen Zeitraum erfolgen.

Für den verbleibenden Zeitraum der Stadtumbaumaßnahme bis etwa 2015 kann nach den aktuellen Erkenntnissen nicht mehr das Ziel des Umbaus aller benannten Flächen erfolgen. Stattdessen wird empfohlen, durch Impulssetzung im öffentlichen Raum den Maßnahmenbereich weitestgehend zu attraktivieren, um die Nachfrage und somit privates Kapital der Investoren in den Stadtteil zu lenken und so die sukzessive Entwicklung der Flächen zu ermöglichen.

Für die Entwicklung der Gewerbeflächen stehen zwar unter den gegebenen Bedingungen keine Städtebaufördermittel zur Verfügung, jedoch soll die Akquisition von Investoren, die Vermittlung anderer Fördermöglichkeiten (z.B. Grundstücksfonds NRW) während der nächsten Jahre aktiv durch Stadtteilmanagement und Stadt Velbert unterstützt werden.

Die Neugestaltung des Freizeitparks Nordstadt hat zu einer Rückführung der Grünbrache in den innerstädtischen Kontext mit einer einhergehenden positiven Wahrnehmung in der Bevölkerung geführt. Der Nachfragedruck auf die Fläche äußert sich auch in einer erhöhten Wahrnehmung des städtischen Gebäudes in der Fläche – Höferstraße -, das derzeit als Jugendzentrum genutzt wird. Um das Ziel des Mehrgenerationentreffpunkt vom öffentlichen auch auf den baulichen Raum auszudehnen, wird ein Umbau des Gebäudes zu einem Veranstaltungshaus für alle Generationen vorgeschlagen.

Weitere Maßnahmen im Plangebiet außerhalb der Maßnahmenschwerpunkte runden die bisherigen Projekte ab.

3.1. Impulse im öffentlichen Raum Unterstadt

Der öffentliche Straßenraum im Stadtteil wird derzeit als funktionaler, optisch nicht ansprechender Raum wahrgenommen. Eine durchgehende Begrünung des Straßenraums ist aufgrund des schmalen Straßenprofils und der verdichteten Bauweise nicht möglich, so dass über punktuelle Aufwertung an strategisch wichtigen Kreuzungspunkten Impulse gesetzt werden sollen, die in Ihrer Gesamtheit dem Stadtteil einen neues Aussehen geben.

3.1.1. Neugestaltung des Ostumer Wegs

Der Ostumer Weg stellt den rückwärtigen Eingang in den neu gestaltenden Freizeitpark Nordstadt dar. Vor der Neueröffnung hatte die Straße lediglich Andienungs- und Erschließungsfunktion für die Grünanlage und zwei am Ende der Straße befindliche Wohnhäuser. Mit der Fertigstellung des Freizeitparks Nordstadt, des zugehörigen Stellplatzes und der Skateanlage unterhalb der BAB 535 bekommt der Ostumer Weg eine neue Bedeutung im Stadtgefüge, der er mit der derzeitigen Gestaltung nicht gerecht wird. Projektiert wird daher ein optisch ansprechender Ausbau mit Pflastersteinen und Gliederungselementen aus farblich abgesetzten Pflasterungen, Gabionen und Grünbeeten. Stellplätze sollen den erhöhten Parkdruck abmildern.

3.1.2. Neugestaltung „Hohenzollernplatz“

Der Dreiecksplatz zwischen Hohenzollernstraße, Schwanenstraße und Sternbergstraße fristet derzeit ein Dasein in innerstädtischer Randlage. Der Wegfall der Nutzung als Abstellfläche durch die Marktbeschicker eröffnet die Option, diese Fläche für die Bewohner des Stadtteils erlebbar und nutzbar zu machen. In der Lage als Einfalltor in die Innenstadt gewinnt der Platz auch unter dem Aspekt der künftigen angrenzenden Bebauung der Innenstadt durch das Einkaufszentrum auf dem Europaplatz besondere Bedeutung. Neben dem „Haupteingang“ in die Innenstadt von Norden über die Friedrichstraße, wird die Erschließung über die Hohenzollernstraße/ Schwanenstraße insbesondere auch für Fußgänger eine zunehmende Bedeutung haben. Kerninhalte der Planung sind eine Neupflasterung und Gliederung der Fläche, Angebote von Spielmöglichkeiten, Erhalt und Neugestaltung des Versorgungsangebots durch einen Kiosk, Unterbringung der Recycling-Container in städtebaulicher ansprechender Form. In den weiteren Planungen werden über ein Beteiligungsverfahren die Belange der Bürger und insbesondere der unmittelbar angrenzenden Nachbarn erfasst, um so eine Planung zu erstellen, die zweckmäßig ist und somit eine gute Ausnutzung der geschaffenen Infrastruktur gewährleistet.

3.1.3. Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungsmaßnahmen in Kreuzungsbereichen

Alle Straßen in der Unterstadt sind derzeit mit Tempo 50 ausgeschildert und werden aufgrund fehlender Beruhigungsmaßnahmen auch entsprechend schnell befahren. Um einen Wohngebietsadäquaten Verkehrsfluss zu erzielen, werden als Maßnahmen der Verkehrsberuhigung an zentralen Knotenpunkten Aufpflasterungen in Verbindung mit gestalterischen Maßnahmen vorgeschlagen. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Kreuzung Schwanenstraße/ Schloßstraße (Neugestaltung des Kreuzungsbereichs, Änderung Vorfahrtsregelung, Querungshilfe),
- Kreuzungsbereich Schloß-/ Schulstraße (Fahrbahnverengung, Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger),
- Kreuzungsbereich Nordstraße/ Mittelstraße (Neugestaltung des Kreuzungsbereichs durch Aufpflasterung, Gesamtgestaltung durch Hochbeete, Gebäudeanstriche),
- Kreuzungsbereich Nordstraße/ Schwanenstraße (Neugestaltung des Kreuzungsbereichs durch Aufpflasterung, Gestaltung durch Baumpflanzungen).

Des Weiteren ist eine Umwandlung einzelner Straßenabschnitte in eine Tempo-30-Zone zu prüfen. Im Zuge der weiteren Ausarbeitungen werden die lokalen Akteure von Polizei, Schulen und Kitas eingebunden, um die Belange der örtlichen Experten in die Planung einfließen zu lassen.

3.1.4. Neugestaltung Untere Schulstraße

Der Abschnitt der Schulstraße zwischen Friedrichstraße und Nordstraße ist der südliche Eingangsbereich in die Unterstadt. Der heutige Ausbauzustand wurde in den bisherigen Beteiligungsverfahren insbesondere von Fußgängern bemängelt. Der Bereich ist im Trennsystem ausgebaut; es gibt zwar beidseitige Gehwege, die allerdings aufgrund der beengten baulichen Verhältnisse sehr schmal sind. Da sich auf der Ostseite der Straße die Ludgerusgrundschule befindet, soll diese Situation insbesondere für Fußgänger verbessert und sicherer werden. Die Straße soll im Eingangsbereich zur Friedrichstraße durch eine

Aufpflasterung verkehrsberuhigt werden. Durch die Führung im Einbahnstraßenverkehr kann die Fahrgasse soweit verengt werden, dass ausreichend Bewegungsfläche für Fußgänger entsteht. Eine partielle Begrünung wertet den gesamten Straßenabschnitt auch optisch auf.

3.1.5. Neugestaltung Friedrichstraße

Die Friedrichstraße zwischen Schloßstraße und Bismarckstraße ist für ihre Funktion deutlich überdimensioniert und ohne jegliche Gestaltung und individuelle Adressbildung. Dies führt zu überhöhter Geschwindigkeit und erzeugt Gefahrenpotential für die Fußgänger. Es wird vorgeschlagen, die Friedrichstraße umzugestalten unter der Berücksichtigung von Stellplätzen und Straßengrün. Durch die Neugestaltung des Mini-Kreisverkehrs im Schnittpunkt von Friedrichstraße und von-Böttinger-Straße/ Bismarckstraße ist es möglich, auch hier eine neue Eingangssituation in die Unterstadt zu schaffen.

Bei dem Projekt handelt es sich um eine Maßnahme nach KAG (Kommunales Abgabengesetz), die unabhängig von einer Förderung umgesetzt werden müsste.

3.2. Veranstaltungshaus Höferstraße

Das Jugendzentrum an der Höferstraße stellt seit mittlerweile über 30 Jahren eine feste Größe im sozialen Angebot des Stadtteils dar. Mit Umsetzung der Fördermaßnahme Freizeitpark Nordstadt im Außenbereich des Gebäudes hat das Jugendzentrum eine ganz neue Bedeutung in der Wahrnehmung im Stadtteil erfahren.

Die dreistöckige Villa aus dem letzten Jahrhundert ist seit 30 Jahren Treffpunkt für Kinder und Jugendliche. Die Eröffnung 1981 erfolgte aufgrund der Schließung eines autonomen Jugendtreffs. In der ersten Zeit waren ausschließlich Jugendliche im Alter von 14 – 27 Jahren Besucher des Hauses, die ein autonomes Jugendzentrum fortsetzen wollten. Die Jugendlichen kamen aus dem gesamten Stadtgebiet Velberts. Aufgrund einer Schließung für die Dauer von ca. 6 Monaten im Jahr 1983 veränderte sich die Besucherstruktur. Nun kam schwieriges Klientel aus Velbert-Mitte ins Jugendzentrum. Der Hauptanteil der Besucher stammte aus den Stadtteilen Innenstadt und Nordstadt, insbesondere aus den sozial belasteten Wohngebieten Talstraße und Nordpark. Daher entwickelte sich das Haus zu einem Jugendzentrum mit „negativem Ruf“, da es fast ausschließlich von männlichen Jugendlichen mit Migrationshintergrund und Hauptschülern frequentiert wurde. Dies verstärkte sich noch durch eine intensive Kooperation mit der damaligen Hauptschule Pestalozzischule. Die Außenansicht des Gebäudes bestärkt diesen Eindruck. Die graue, dunkle Fassade hat gerade für Kinder nicht gerade einen Einladungscharakter. Das Haus wirkt beim ersten Anblick eher abweisend und beängstigend.

Eine Veränderung der Besucherstruktur erfolgte durch die Aufnahme der Nordstadt im Jahr 2006 in das Stadterneuerungsprojekt „Stadtumbau West“ und insbesondere durch die Fertigstellung des Freizeitparks Nordstadt. Freizeitparkbesucher suchen das Jugendzentrum auf, um sich der Materialien und Angebote zu bedienen. Eben diesen dient das Jugendzentrum bei schlechtem Wetter auch als Zufluchtsort, da der Park an keiner Stelle überdacht ist. Insbesondere Schulklassen und Kitagruppen fragen bei Regenwetter oft nach der Möglichkeit, das Jugendzentrum alternativ nutzen zu können. Seit 2011 kommen vermehrt Anfragen von verschiedenen Vereinen und Organisationen bezüglich der generellen Vermietung von Räumlichkeiten, jedoch sind Zusagen kaum möglich, da die Räume des Jugendzentrums momentan von mehreren Institutionen regelmäßig genutzt werden.

Durch diese Veränderungen entstand folgerichtig die Idee einer strukturellen Neuorganisation des Hauses, indem nicht nur für Kinder und Jugendliche, sondern auch für deren Eltern, die Bewohner des Stadtteils, Gruppen und Vereine ein nutzbarer stadtteilbezogener Ort als Treffpunkt zur Verfügung steht. Des Weiteren ist ein Prozess der inklusiven Offenen Kinder- und Jugendarbeit in Zusammenarbeit mit ProMobil geplant.

Mit dem Umbau des Jugendzentrums zu einem generationsübergreifenden Veranstaltungshaus wird auch ein Zeichen für die Kinder und Jugendlichen in Velbert gesetzt. Ein neu aufgestelltes Haus hat für sie auch einen symbolischen Wert. Dadurch wird ihnen eine Bedeutung beigemessen und es charakterisiert für sie auch die Haltung der Stadt zu ihren Kindern und Jugendlichen. Ihnen wird gezeigt, wie wichtig sie sind, und dass Velbert eine kinderfreundliche Stadt ist. Ebenso wird den Bewohner/innen des Stadtteils ein Ort der Begegnung und des Miteinanders verschiedener Generationen und von Menschen unterschiedlichster Herkunft geboten, was einen wesentlichen Beitrag zur Integration in einem Stadtteil darstellt.

Kernpunkt des neuen Veranstaltungshauses wird der im Erdgeschoss und gleichzeitig im Eingangsbereich eingerichtete Veranstaltungsraum für Bewohner/innen des Stadtteils. Der Veranstaltungsraum soll für öffentliche und private Veranstaltungen und Feiern (z. B. Theateraufführungen, Konzerte, Kultur- und Musikveranstaltungen, Vorträge und Diskussionen, Vereinstreffen, Geburtstage, Jubiläen) zur Verfügung stehen. Nach dem Umbau finden hier 80 - 100 Personen sitzend Platz. In den weiteren Geschossen sind das verlagerte Jugendzentrum (1.OG), spezielle Angebotsräume wie Proberäume, Medienraum, Materialausgabe für den Freizeitpark, u.a. (UG) und kleinere Gruppenräume für Vereins- und Verbandsarbeit (2.OG) geplant. Ein Alkoholausschank soll in dem Gebäude grundsätzlich nicht zulässig sein.

Eine Bedingung des Ministeriums für eine Berücksichtigung in der Förderung ist die frühzeitige Beteiligung der potentiellen Nutzergruppen an der Planung des Gebäudes, um allen Anforderungen frühzeitig gerecht werden zu können.

Nach dem Umbau wird in bisherigem Umfang weiterhin ein Hausmeister für das Veranstaltungshaus eingesetzt. Zusätzlich zu den regelmäßigen anfallenden Hausmeistertätigkeiten muss dieser in den Abendstunden bei Vermietungen für Notfälle zur Verfügung stehen. Diese zusätzlichen Arbeitszeiten des Hausmeisters sollen aus den Einnahmen der Veranstaltungen abgegolten werden, so dass voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten entstehen. Für die Koordination der Vermietung aller Räume sind die Mitarbeiter des Jugendzentrums zuständig. Sie organisieren die Raumnutzung übernehmen die Schlüsselübergabe, Einnahme der Kautions, Einweisung für die Benutzung des Hauses u. v. a. m.. Dies ist jedoch nur möglich, wenn das Jugendzentrum nach dem Konzept der „Sozialraumorientierten Kinder- und Jugendarbeit in Velbert“ (Zustimmung VV vom 08.06.2010) grundsätzlich personell mit einem Stundenkontingent von 120 Wochenstunden besetzt ist.

Die Kosten für den Umbau des Gebäudes für Veranstaltungen mit weniger als 200 Besuchern liegen inklusive der Einrichtungskosten bei ca. 1.845.000 €, davon förderfähig sind nach aktuellem Fördersatz 80 % der Kosten.

3.3. Zusammenfassung Projektstatus

Fertig- stellung	Förderfähige Kosten	Förderung
---------------------	------------------------	-----------

Abgeschlossene Projekte

Städtebauliches Entwicklungskonzept	2007	65.000 €	45.500 €
Rückbau Wohnhochhäuser Am Nordpark: Abriss, temporäre Wohnumfeldgestaltung, Umzugsmanagement (Stand vor Schlussrechnung)	2012	2.532.133 €	1.845.723 €
Fassadenmaßnahme Talstraße	2012	235.210 €	164.647 €
Freizeitpark Nordstadt	2011	1.900.000 €	1.288.477 €
Querungshilfe Höferstraße am Freizeitpark Nordstadt	2011	57.861 €	40.503 €
Grundstückserwerb Freizeitpark Nordstadt	2011	45.050 €	31.535 €
Wegeverbindung Freizeitpark – Talstraße	2012	19.691 €	13.784 €
Summe		4.854.945 €	3.430.169 €

Laufende Projekte in Bearbeitung

Fassaden- und Wohnumfeldprogramm	2014	317.000 €	210.200 €
Revitalisierungs-/ Stadtteilmanagement Nordstadt 2007 - 2014	2014	392.450 €	292.411 €
Aktionsfonds, Öffentlichkeitsarbeit 2008 - 2014	2014	119.205 €	86.417 €
Fassadenmaßnahme DERR	2013	235.210 €	164.647 €
Fassadenmaßnahme Talstraße	2012	154.650 €	108.255 €
Leerstandsmanagement	2014	60.000 €	42.000 €
Schulgelände und Spielplatz Am Schwanefeld	2013	490.427 €	343.299 €
Platzgestaltung Moltkeplatz	2013	327.000 €	261.600 €
Neugestaltung Spielplatz Am Höfgessiepen	2013	71.435 €	57.148 €
Fußwegeerschließung der Waldfläche Am Nordpark	2013	98.000 €	78.400 €
Erschließung und Gestaltung Jüdischer Friedhof Am Nordpark	2014	78.120 €	62.796 €
Summe		2.343.497 €	1.707.173 €

Fertigstellung	Förderfähige Kosten	Förderung
----------------	---------------------	-----------

Projektanträge Strategie 2013/ 2014:

Ostumer Weg	2014	301.000 €	240.800 €
Hohenzollernplatz	2015	726.000 €	504.000 €
Knotenpunkt Nordstraße/ Mittelstraße	2014	88.000 €	70.400 €
Knotenpunkt Nordstraße/ Schwanenstraße	2014	66.000 €	52.800 €
Knotenpunkt Schloß-/ Schwanenstraße	2014	90.000 €	72.000 €
Knotenpunkt Schulstraße/ Schloßstraße	2014	102.000 €	81.600 €
Stadtteilpforte Schulstraße	2014	77.000 €	61.600 €
Untere Schulstraße	2014	110.000 €	96.000 €
Zwischennutzung Friedrichstraße 57	2014	20.000 €	16.000 €
Veranstaltungshaus Höferstraße	2015	1.845.000 €	1.476.000 €
Abrissmaßnahmen/ Modernisierung (Pauschale)	2015	300.000 €	240.000 €
Abschlussbericht	2016	20.000 €	16.000 €
		3.745.000 €	2.996.200 €

3.4. Gesamtübersicht Projektfinanzierung

	Förderfähige Kosten	Förderung
Förderung 2005 - 2012:	7.951.775 €	5.664.675 €
davon umgesetzt bis 31.12.2012 in abgeschlossenen und laufenden Projekten	5.000.520 €	3.476.831 €
davon in Bearbeitung	2.197.922 €	1.660.511 €
davon frei werdende Mittel wg. Minderkosten:	- 753.333 €	- 527.333 €
Projektanträge Strategie 2013/ 2014:	3.745.000 €	2.996.200 €
Gesamtvolumen	10.830.706 €	7.917.593 €

Das bisher angemeldete Gesamtvolumen der Maßnahme lag bei ca. 10,5 Mio €. Somit bewegt sich der erweiterte Vorschlag für die Umbaumaßnahmen im weiteren Rahmen der projektierten Kosten. Die Schwerpunktverschiebung in der Teilmaßnahme Unterstadt kann aufgefangen werden durch die Reduzierung des Ansatzes für die Förderung der Gewerbebranchenentwicklung und durch Minderkosten bei anderen Maßnahmen, insbesondere bei den Abrissmaßnahmen der Wobau Am Nordpark.

4. Weiteres Vorgehen

Mit Beschluss über den Sachstandsbericht und die definierten Maßnahmen für die Unterstadt und das weitere Stadtumbaugebiet kann die abschließende Bearbeitung des Stadtumbauprozesses innerhalb der Fördermaßnahme in die Wege geleitet werden.

Sämtliche noch offene Projektanträge sind für die Förderung in 2013 angemeldet worden. In Abhängigkeit der Entscheidung des Landes über die Mittelbereitstellung in diesem Jahr, wird die letzte Bewilligung voraussichtlich in 2014 erfolgen, so dass die Durchführung der Maßnahmen bis spätestens 2016 anvisiert wird.

In Vorbereitung auf die Antragstellung bzw. vor Umsetzung der Neugestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum werden Beteiligungsverfahren für die projektierten Maßnahmen durchgeführt, um die Belange der Bürger in der Planung berücksichtigen zu können.

Unabhängig davon wird für mindestens einen mittelfristigen Zeitraum Planungs- und Beratungsbedarf für die Entwicklung von Gewerbebrachen innerhalb des Quartiers Unterstadt vorhanden sein. Dieser ist mit dem vorhandenen Instrumentarium des Städtebaurechts und den Fördermöglichkeiten aus der Grundstücksentwicklung und Wirtschaftsförderung so weit wie möglich zu unterstützen.