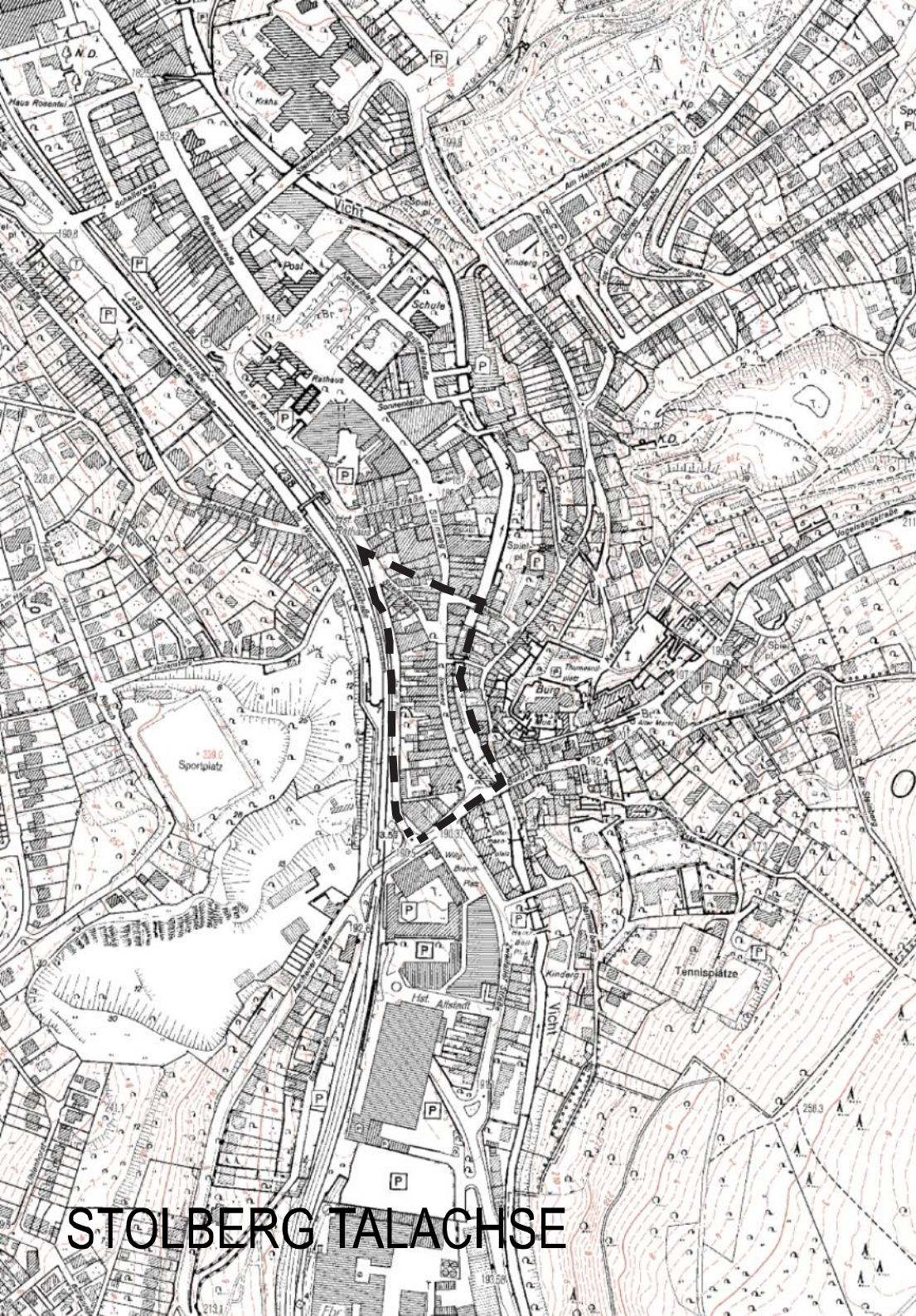


**PLANUNGSWERKSTATT
MACHBARKEITSSTUDIE
FÜR DAS QUARTIER
STEINWEG IN STOLBERG
28.06.2016**

**STOTTROP
STADTPLANUNG**



STOLBERG TALACHSE

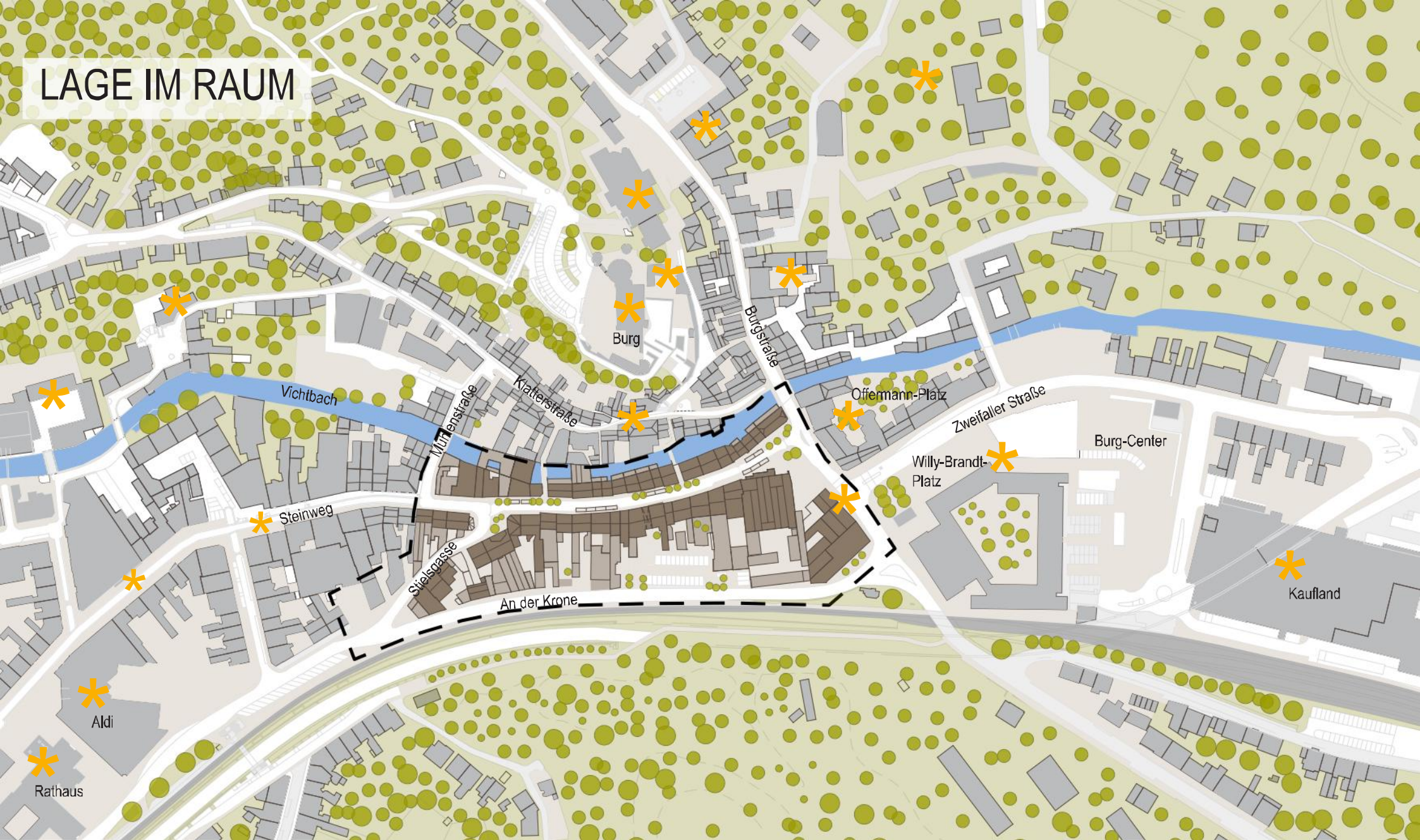


Image © 2015 GeoContent

LUFTBILD

Bilddatumsdatum: 10/1/2005 50°45'57.13" N

LAGE IM RAUM

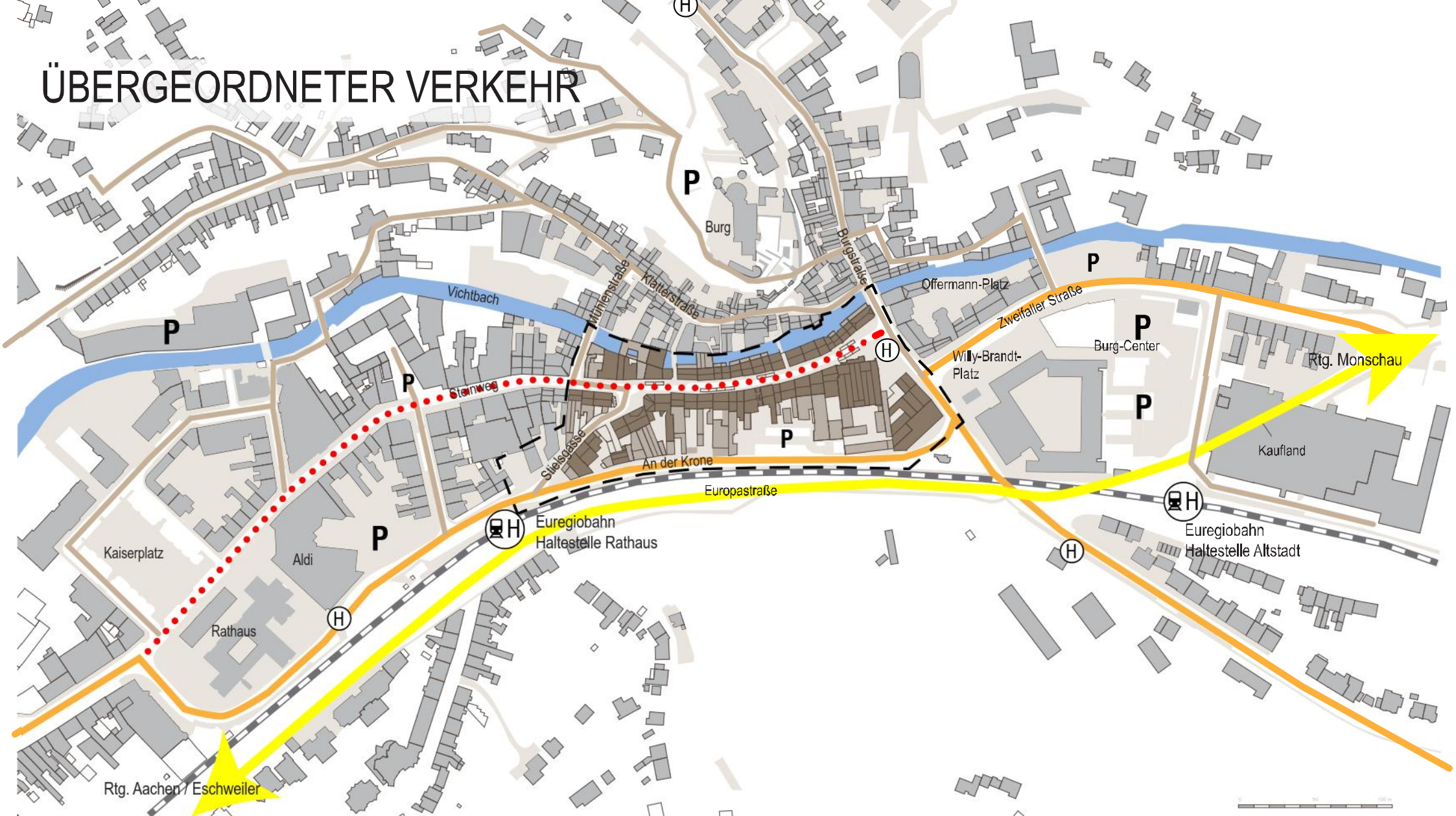


Umgrenzung Untersuchungsraum



Anziehungspunkte in der Umgebung

ÜBERGEORDNETER VERKEHR



↔ Überörtliche Straße
Haupterschließungsstraße

— Erschließungsstraße
••• Fußgängerzone / Einkaufsstraße

(H) Bushaltestellen
P Öffentliche Parkplätze



VERKEHR

MÄNGEL

- Bandartige Verkehrswege parallel auf engstem Raum (Barrieren, Lärm)
- Wenige Querungsmöglichkeiten in Ost-West-Richtung
- Kein schlüssiges Parkraum-Konzept „An der Krone“
- Keine Stellplätze für Anwohner
- Keine durchgehende Fußgängererschließung „An der Krone“ / Sicherheitsproblem
- Keine Radwege / Abstellanlagen für Fahrräder vorhanden
- Verkehrsmittel wie z.B. E-Bikes, Car-Sharing o.ä. sind nicht vorhanden

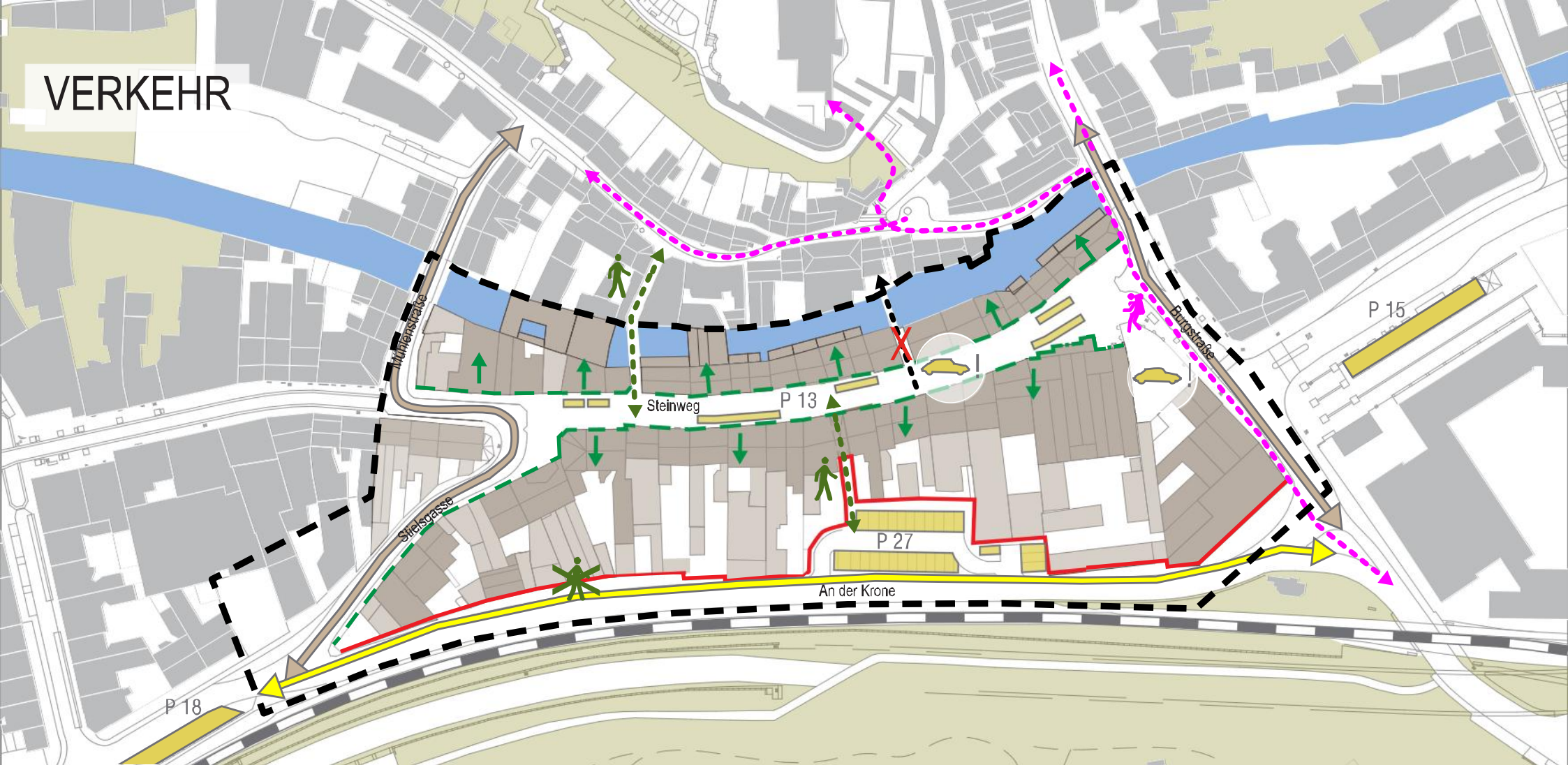


VERKEHR

CHANCEN

- Gute Erreichbarkeit (Anbindung an Straßen- und Schienennetz)
- Kurze Wege zu Altstadt / Innenstadt / Nahversorgung
- Geringe Belastung durch Durchgangsverkehr und örtlichen Verkehr
- Durchfahrt für PKW verzichtbar > mehr Raum für Fußgänger
- Flächen-Potenziale „An der Krone“ zur Unterbringung von Anwohnerstellplätzen
- Oberer Steinweg als direkte Verbindung zwischen Unterem Steinweg und Willy-Brandt-Platz bietet Chance für Fußgängerfrequenz
- Topografie der Talachse eignet sich für Radverkehr

VERKEHR



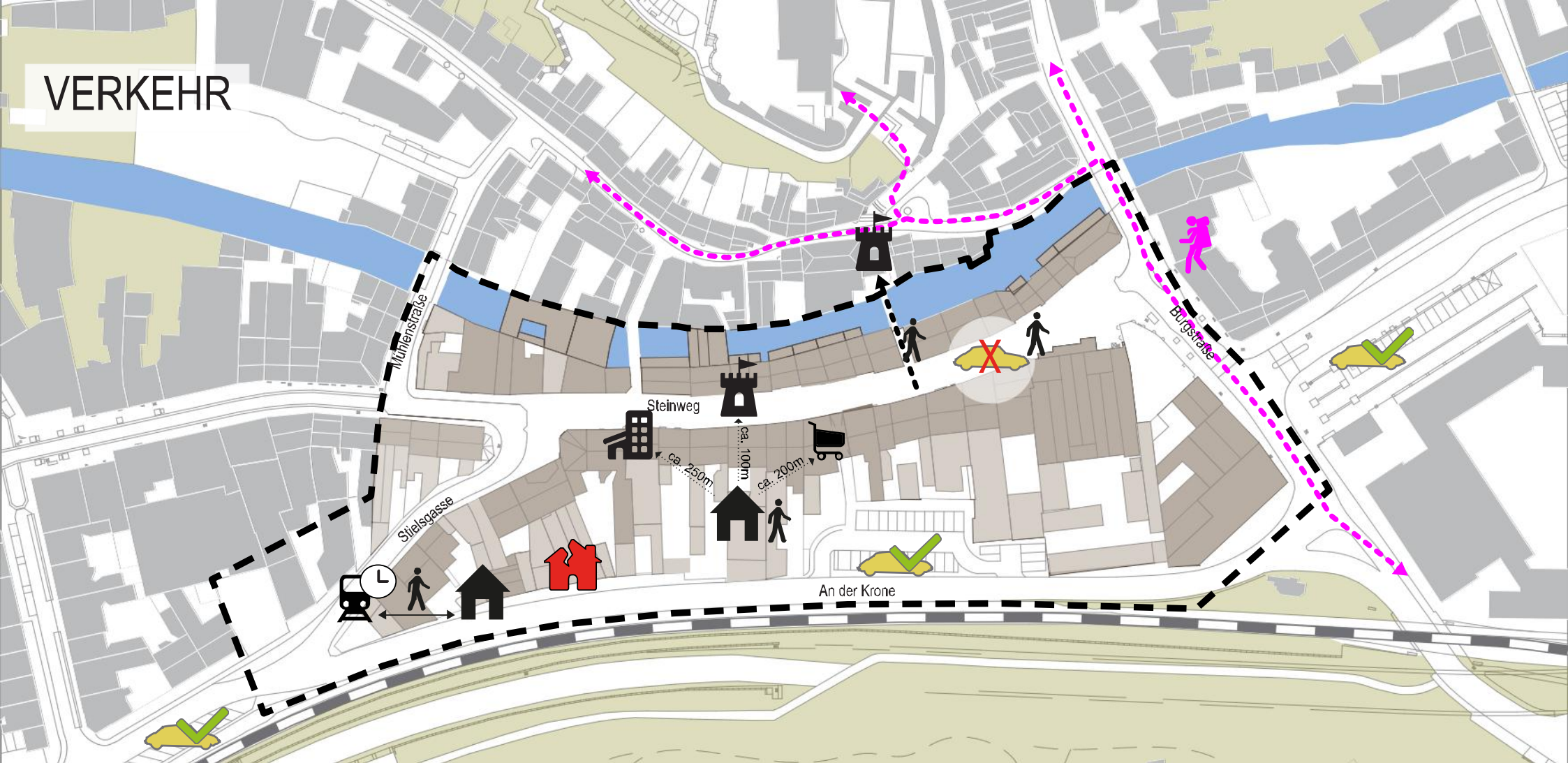
BESTAND

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

MÄNGEL

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

VERKEHR



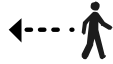
CHANCEN



Parken Bestand



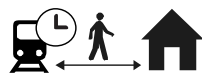
Mehr Flächen für Fußgänger



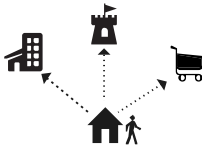
Durchgang zur Burg



Nähe zu Touristen-Route



Gute Erreichbarkeit (Anbindung an Straßen- und Schienennetz)



Kurze Wege zu Altstadt / Innenstadt / Nahversorgung



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



FREIRAUM

MÄNGEL

- Fehlende Aufenthaltsqualität, da Unterhaltungszustand und Nutzung im Umfeld verbesserungswürdig
- Kein Bezug zur Vicht erlebbar
- Wenige Sichtbezüge zur Burg vorhanden
- Fehlende Angebote für Kinder/Familien, wie z.B. Spielplätze / größere Aufenthaltsflächen / Grünbereiche
- Wenig Grün / Bäume vorhanden





FREIRAUM

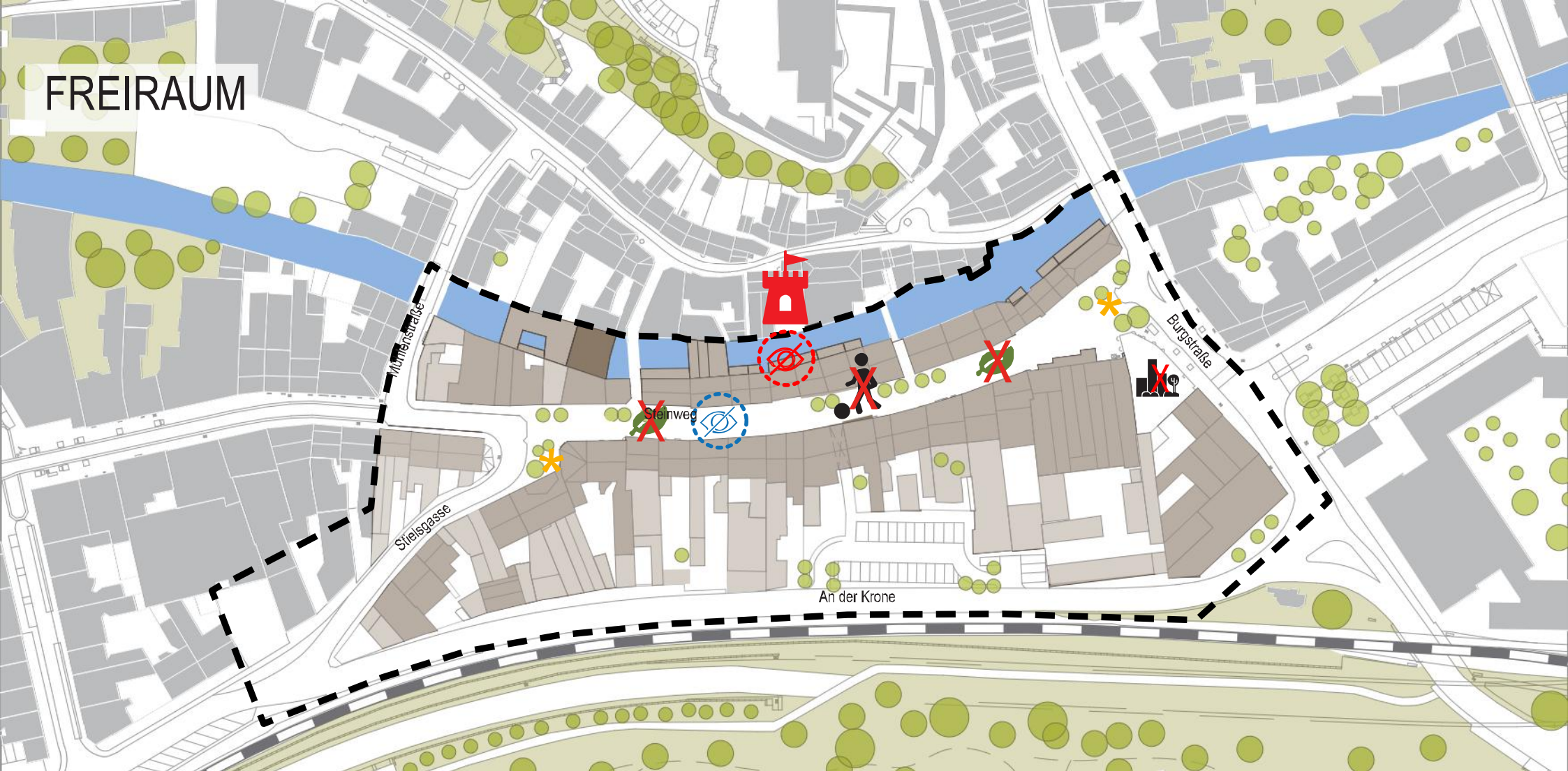
CHANCEN

- Räumliche Nähe zur Vicht, zur Burg, zum Kaiserplatz und der historischen Altstadt
- Anziehungspunkt für Touristen durch Lage unterhalb der Burg (insbesondere am südlichen Auftakt)



- Durch Vernetzung von punktuell hochwertigen Freiräumen in Umgebung könnte Oberer Steinweg in den Fokus rücken
- Vernetzungspotenzial in Ansätzen vorhanden
- Ein Zusammenspiel mit der historischen Bau- substanz ergibt ein positives Stadtbild

FREIRAUM




BESTAND

 Aufenthaltsbereiche mit Bänken und Kunstwerken

 Bäume


MÄNGEL

 Fehlende Aufenthaltsqualität, wenig Grün

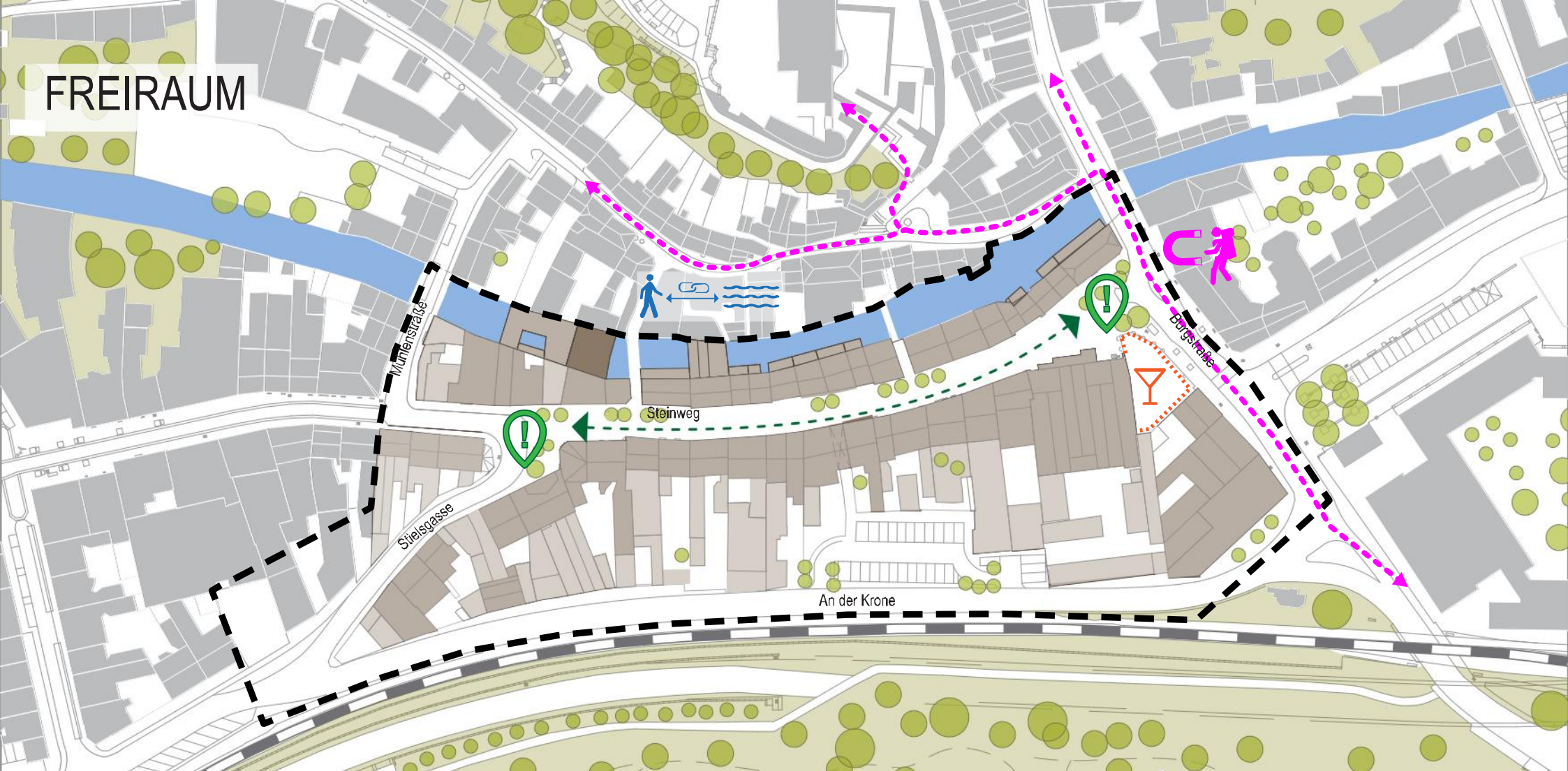
 Keine Sichtbezüge zur Vicht

 Keine Sichtbezüge zur Burg

 Fehlende Angebote für Kinder/Familien

 Parkplatz wird Lage am Altstadt-Zugang nicht gerecht

FREIRAUM



CHANCEN

-  Anziehungspunkt für Touristen
-  Räumliche Nähe zur Vicht
-  Freiräume, durch Vernetzung positives Stadtbild
-  Möglichkeit für Außenraum-Gastronomie



NUTZUNGEN

MÄNGEL

- Kleinteilige Ladenlokale entsprechen nicht dem Bedarf und den heutigen Nutzungsanforderungen
- Rückwärtige Zugänglichkeit fehlt /Andienung und Belieferung schwierig
- Hohe Leerstandsquote der Ladenlokale, der weiteren Leerstand nach sich zieht
- Unzeitgemäße Ausstattungsstandarts wie z.B. veraltete Technik oder nicht den nachhaltig energetischen Anforderung entsprechende Fassaden
- Es fehlen Abstellflächen z.B. (Mülltonnen) und private Stellplätze für PKW
- Es fehlen Plätze zum Verweilen / öffentliche Grünflächen / Spielflächen



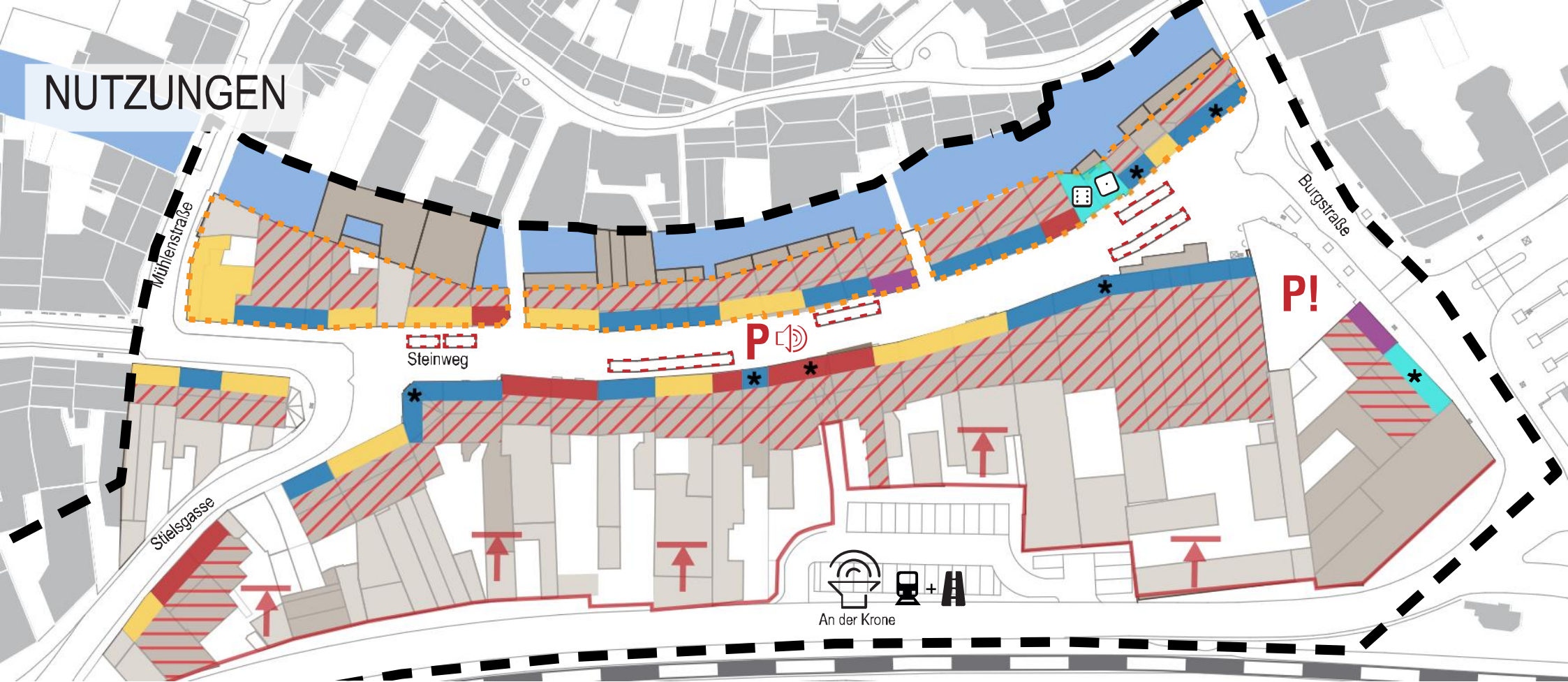
NUTZUNGEN

CHANCEN

- Chance für neue Perspektive und eine eigene Identität durch charaktvollen Stadtkörper
- Bebauung An der Krone: Bausubstanz und Zuschnitte lassen Umnutzung der Erdgeschosse in Wohnen zu
- Bebauung an der Vicht: kleinteilige Grundstückszuschnitte eignen sich für Stadthäuser
- Entwicklungsmöglichkeiten durch Neuinterpretation - Schaffung einer neuen Identität



NUTZUNGEN



BESTAND

EG-Nutzungen

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

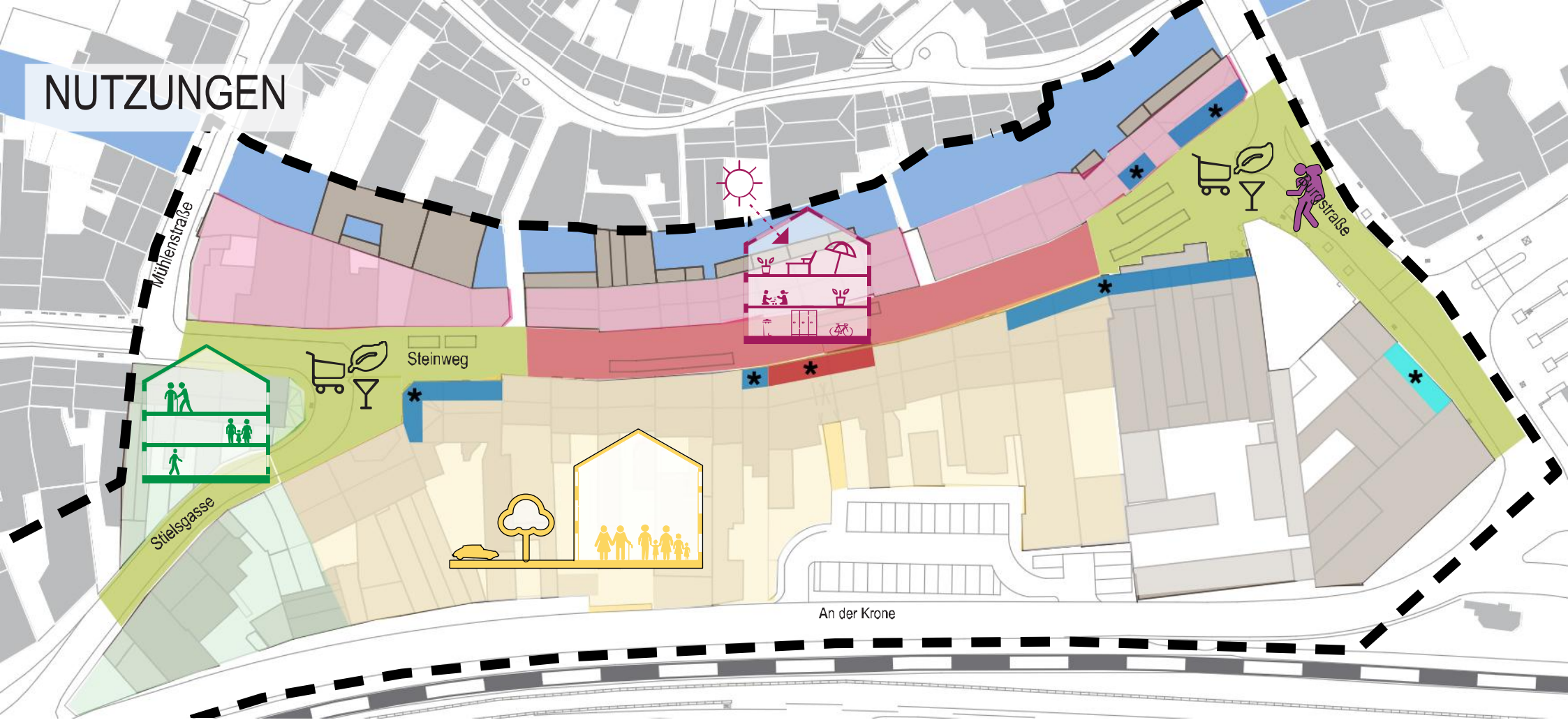
OG-Nutzungen

- ▨ Wohnen
- Leerstand











MÄNGEL

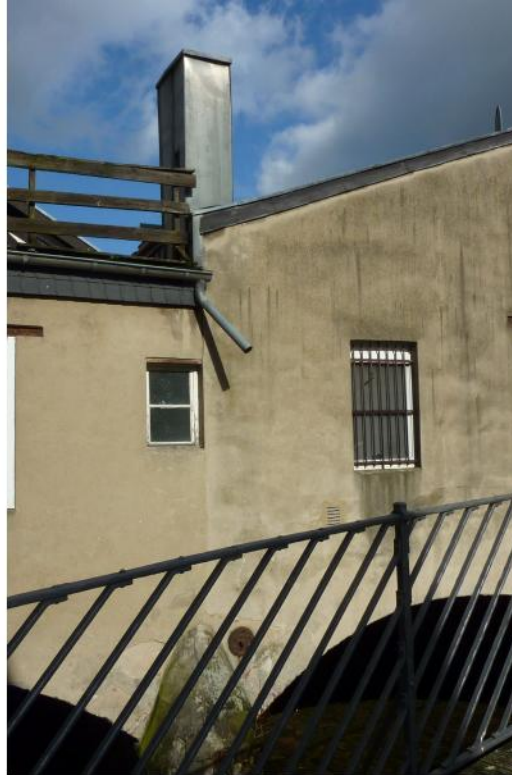
- ▨ Geringe Bautiefe / Wohnungen mit Defiziten / kein Entwicklungspotenzial
- ↑ Rückwärtige Zugänglichkeit fehlt / Andienung und Belieferung schwierig
- 🚗+🚂+🚶 Lärmeintrag durch Straße und Schiene
- 🗣️ Parkplätze ziehen „ortsfremden“ Verkehr in Straße / Lärmkonflikt zu Wohnen
- 🎲 Spielhalle > unterstützt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

NUTZUNGEN



CHANCEN

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



STADTGESTALT / BAUSUBSTANZ

MÄNGEL

- Bedeutungsverlust als Einkaufsstraße
- unattraktiver Stadtraum durch Leerstände
- Städtebaulich-gestalterische Defizite
- Unterlassene Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen
- Rückseiten / Brandwände unattraktiv
- Kleinteilige Grundstücks-/Eigentümerstrukturen
- Stadteingänge verbesserungswürdig
- Städtebaulicher Fremdkörper (Wohnanlage Steinweg 1-11)
- Bezug zur Vicht nicht sichtbar
- Fehlendes Gesamtkonzept „An der Krone“





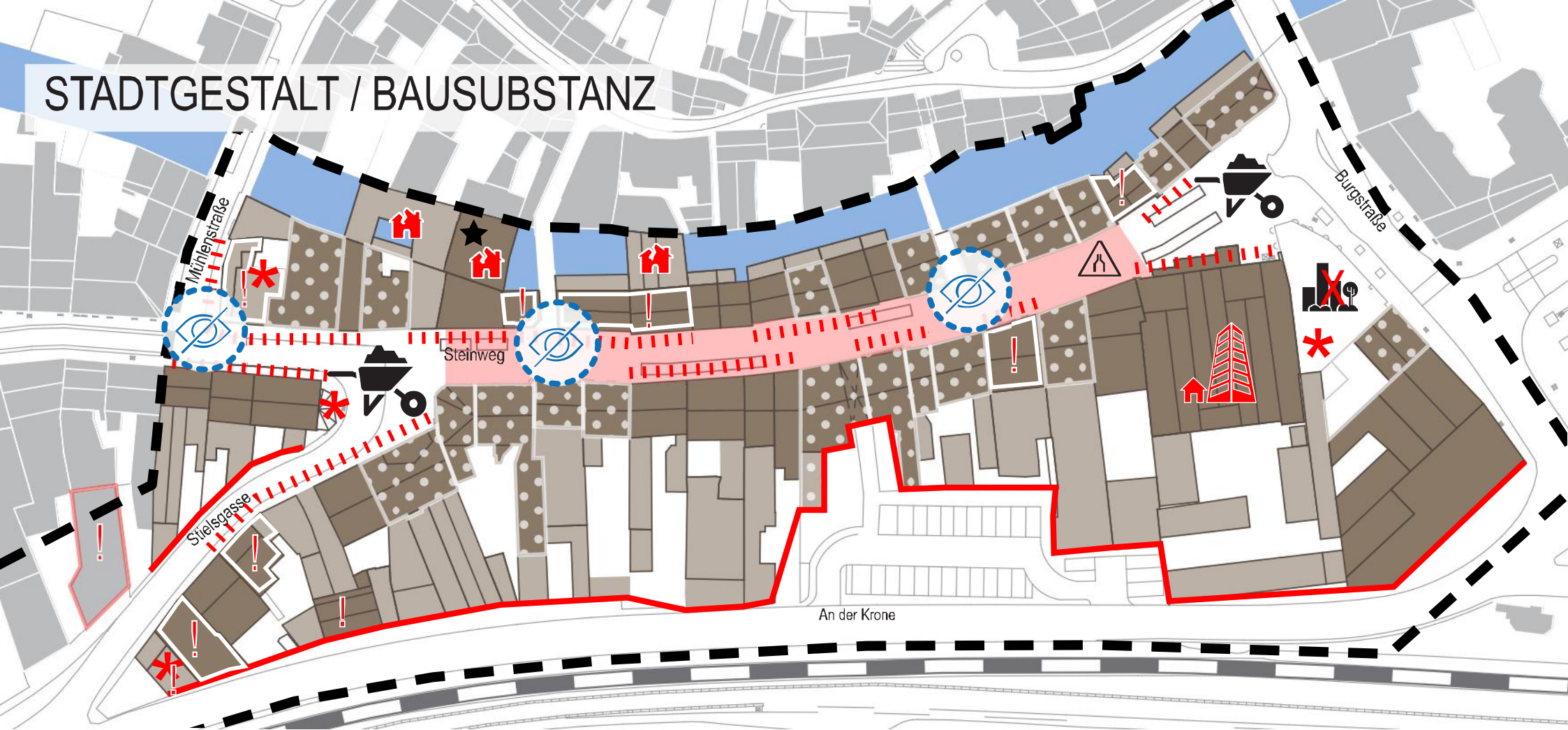
STADTGESTALT / BAUSUBSTANZ

CHANCEN

- Nähe zu Burg, Altstadt und Vicht
- Beidseitig geschlossene, leicht gekrümmte Straßenflucht erzeugt spannungsvollen Stadtraum
- Attraktiver Altbaubestand vorhanden
- Hohes Entwicklungspotenzial durch vorhandenen Leerstand
- Unterschiedliche Straßenseiten (Bebauung zur Vicht und Bebauung „An der Krone“) besitzen unterschiedliche Begabungen für künftige Nutzungen



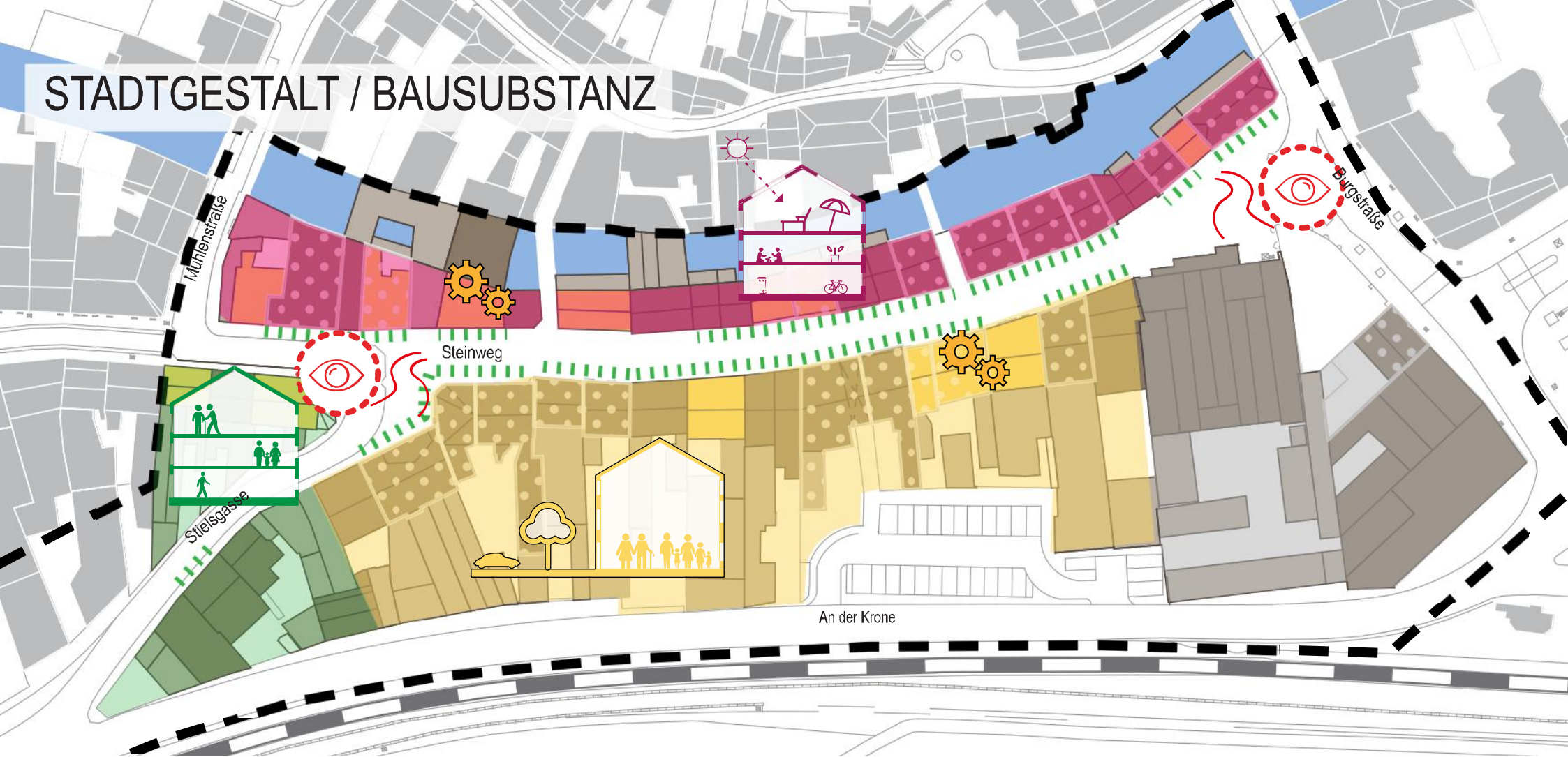
STADTGESTALT / BAUSUBSTANZ



BESTAND / MÄNGEL

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

STADTGESTALT / BAUSUBSTANZ



CHANCEN



Gekrümmte Straßenflucht erzeugt spannungsvollen Stadtraum



Entwicklungspotential durch vorhandenen Leerstand



Attraktiver Altbaubestand vorhanden



Potential für Stadthäuser mit Loggien / Dachterrassen



Potential für Wohnformen mit Garten und priv. Stellplatz



Potential für alternative Wohnformen mit Gartenhof

ZIELE DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG OBERER STEINWEG

Städtebau und räumliche Entwicklung

- Sicherung und Profilierung erhaltenswerter (historischer) Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale
- Punktuelle, städtebauliche Neuordnung durch Abriss / Neubebauung / Schaffung von Plätzen
- Öffnung zur bzw. Sichtbar- und Erlebbarmachung der Vicht
- Aufwertung der „Eingangstore“ zur (Innen-)Stadt
- Stärkere Vernetzung der innerstädtischen Teilräume und Nutzungen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Verbesserung des Stadtbildes

Wohnen und Demographie

- Sicherung und Ausbau der Wohnfunktion am Oberen Steinweg
- Differenziertes Wohnraumangebot für unterschiedliche Sozial,- Alters- und Einkommensgruppen, Nutzergruppen
- Ansiedlung zeitgemäßer Wohnangebote (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften im Alter, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen), Familienwohnen

Einzelhandel und Dienstleistung

- Überwindung der Leerstände
- Zwischennutzungen, sollen gefördert werden (Vorschläge der Bezirksregierung für den Verfügungsfond)
- Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen

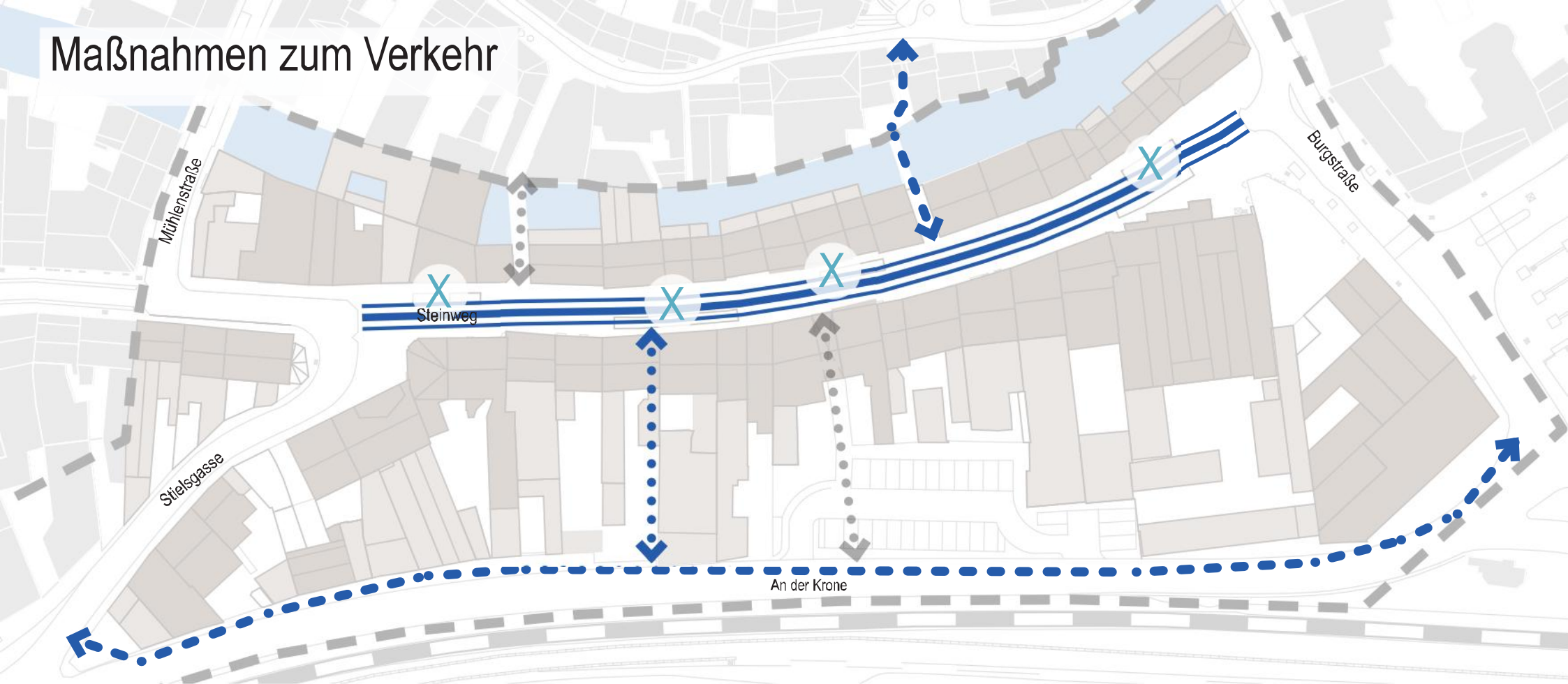
Kunst, Tourismus, Gastronomie

- Stärkung der Erlebnisfunktion

Verkehr

- Sicherung, punktuelle Erweiterung sowie Optimierung des Parkraumangebotes insbesondere für die Bewohner
- Verbesserung der Fußwegevernetzung

Maßnahmen zum Verkehr



Stärkung Aufenthaltsqualität / Vernetzung



Umgestaltung Oberer Steinweg (wieder) zur Fußgängerstraße

- Möglichkeiten zur Anlieferung Oberer Steinweg erhalten
- Befreiung von Durchgangsverkehr



Parkplätze im Oberen Steinweg aufgeben

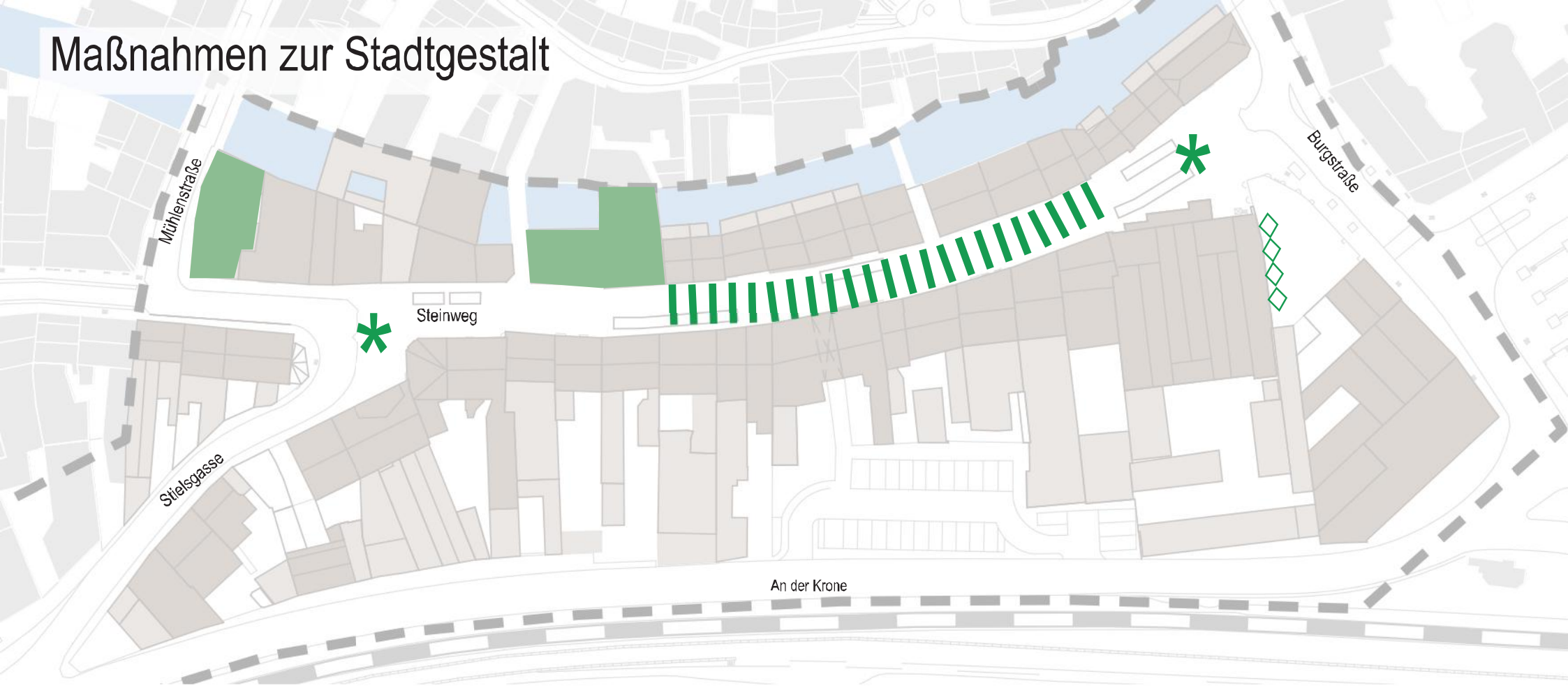


Schaffung neuer Fußwegeverbindungen





Schaffung von Parkraum für Anwohner

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

Maßnahmen zur Stadtgestalt

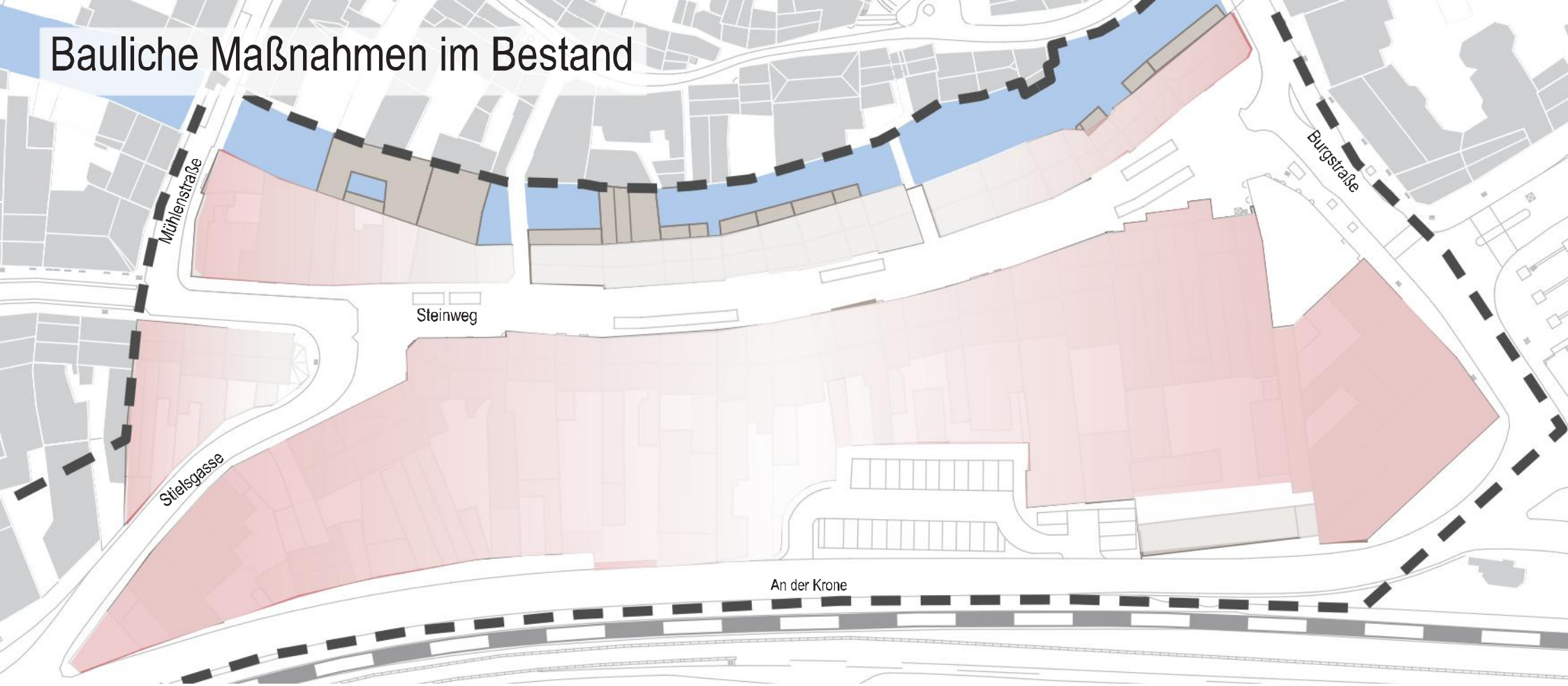


Aufwertung des öffentlichen Raums

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



Bauliche Maßnahmen im Bestand

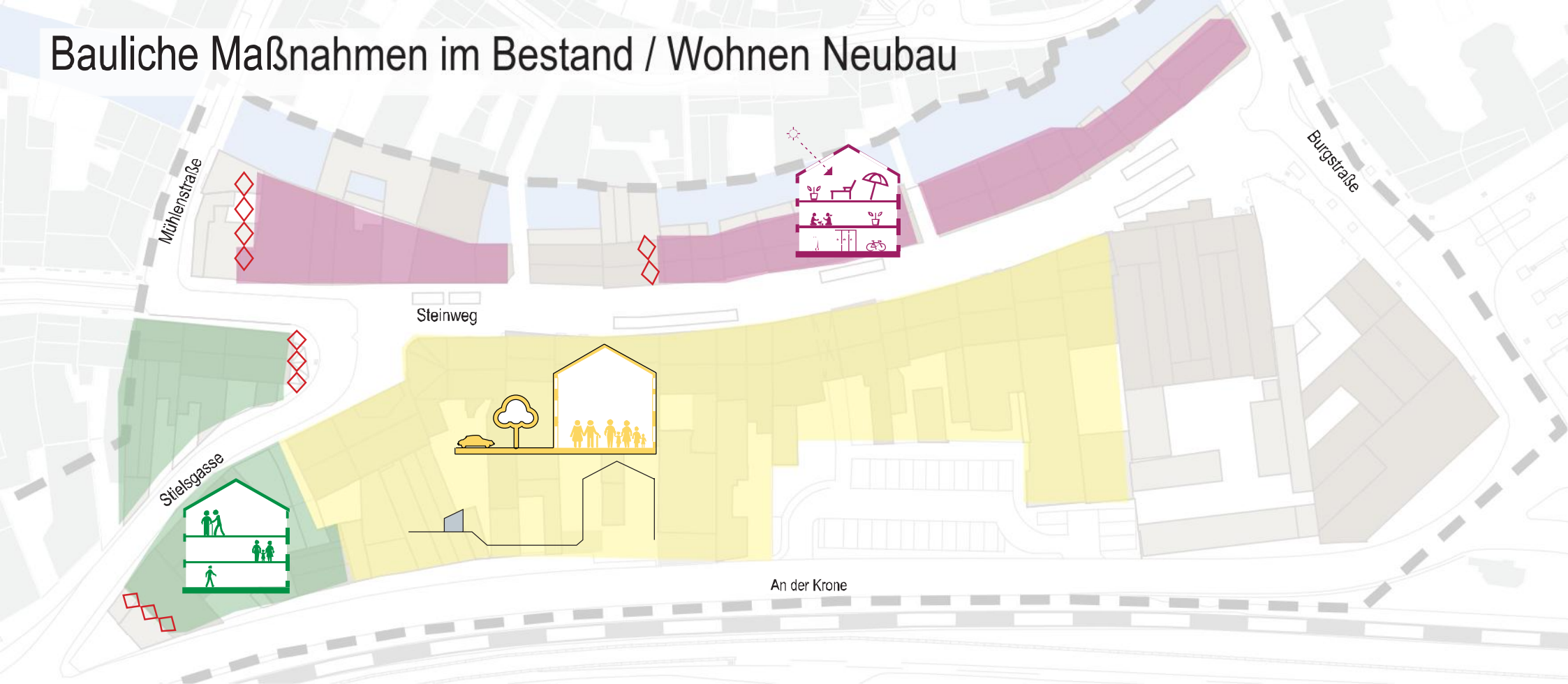


Sicherung / Funktionsstärkung Einzelhandel / Gastronomie

- Gezielte Umnutzung / Umgestaltung von Ladenlokalen je nach Lage und Eignung in Gastronomie / Kunsthandwerk / Tourismus oder Einzelhandel
- Bauliche Wiederherstellung der Bezüge zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss / Baustile beachten



Bauliche Maßnahmen im Bestand / Wohnen Neubau



Sicherung und Ausbau der Wohnfunktionen



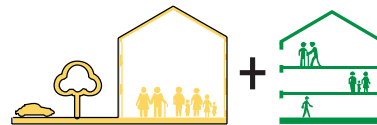
Um-/Nutzung Erdgeschosse zu Wohnungen, Zusammenlegung Stadthäuser / Erweiterung um Dachterrassen, Loggien, Abstellflächen



Umnutzung Erdgeschosse zu Wohnungen, Errichtung Abstellgebäude zur Abschirmung von Straße, Gartengestaltung



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



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



Errichtung Abstellgebäude zur Abschirmung von Straße, Gartengestaltung

Beispiele von Maßnahmen zur Sicherung und Ausbau der Wohnfunktionen



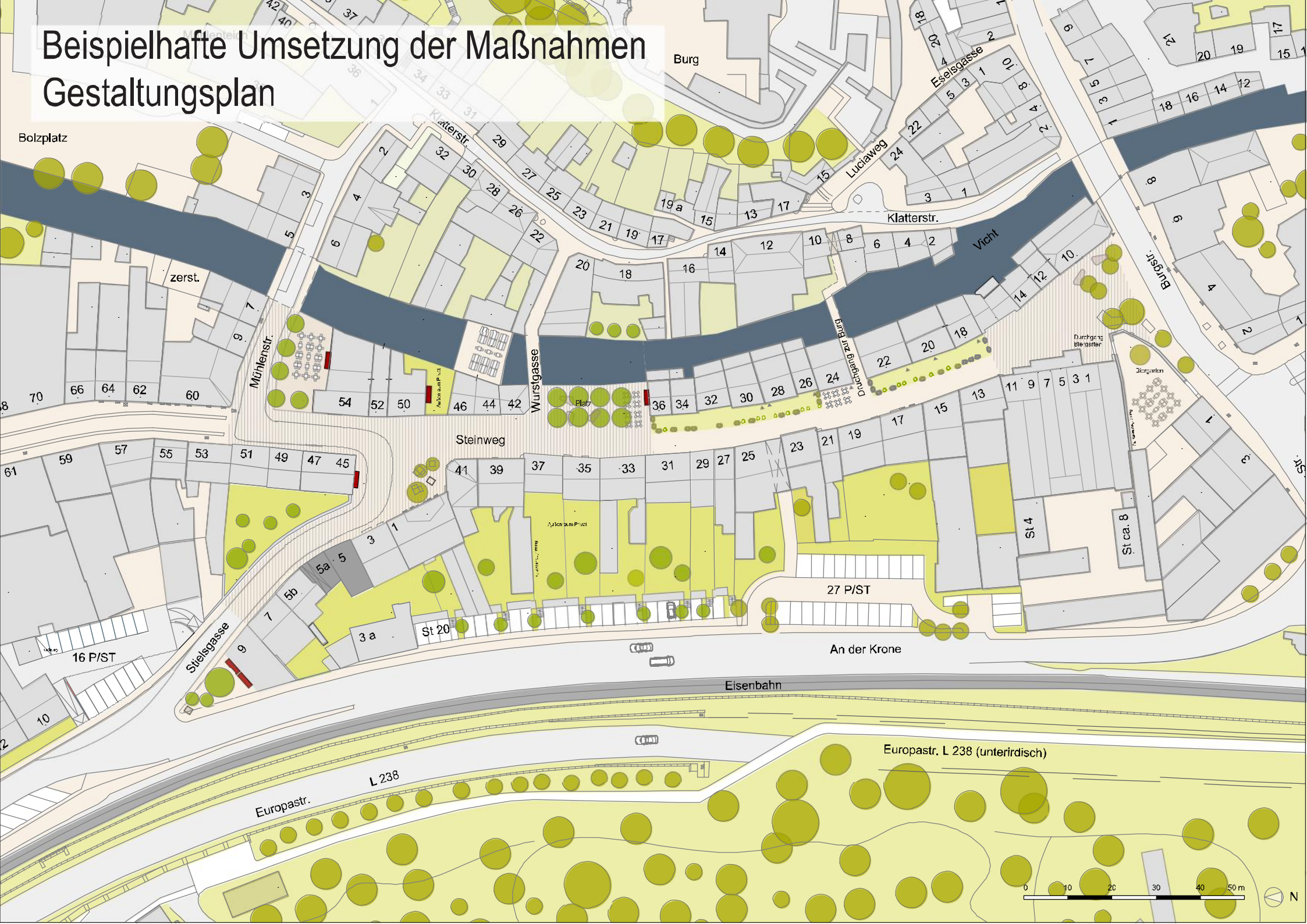
- Zusammenlegung Stadthäuser / Erweiterung um Dachterrassen, Loggien, Abstellflächen

- Um-/Nutzung Erdgeschoss zu Wohnungen

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

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

Beispielhafte Umsetzung der Maßnahmen Gestaltungsplan



Beispielhafte Umsetzung der Maßnahmen - Querschnitt

