



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**160/12**

1

# Sitzungsvorlage

Datum: 10. 05.2012

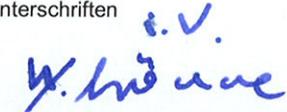
Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Kenntnissgabe	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	24.05.2012	
2.				
3.				
4.				

## "Weisweiler im Wandel"

hier: Ergebnisse des Studienprojektes im Rahmen des Masterstudiengangs Städtebau NRW

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss nimmt die in der Anlage zusammengefassten Ergebnisse der Studentearbeiten zum Stadtteilentwicklungskonzept Weisweiler zur Kenntnis.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften <i>S.V.</i> 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

## **Sachverhalt**

Im Sommer 2011 startete die Stadt Eschweiler das Projekt „Weisweiler im Wandel“ mit dem Ziel, gemeinsam mit der Weisweiler Bevölkerung Perspektiven und Leitbilder für die künftige Entwicklung des Weisweiler Zentrums zu erarbeiten. Als Kooperationspartner konnte Frau Prof. Dr.-Ing. Hildegard Schröteler-von Brandt von der Universität Siegen, Dekanin des Masterstudiengangs Städtebau NRW, gewonnen werden. Zusammen mit Frau Prof. (Vertr.) Y. Utku von der TU Dortmund startete Sie zum Thema „Weisweiler im Wandel“ ein Studienprojekt im Rahmen des Masterstudiengangs Städtebau NRW: Eine Gruppe von Städtebau-Studenten setzte sich ein halbes Jahr mit dem Ortsteil Weisweiler auseinander. In einer Projektwoche vor Ort im alten Feuerwehrgerätehaus in Weisweiler erarbeiteten die Studenten erste Ideen und Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung von Weisweiler. In einer „Bürgerwerkstatt“ am 26.10.2011 wurden diese Ideen und Perspektiven den zahlreich vertretenen Weisweiler Bürgern vorgestellt und mit ihnen diskutiert. Die in unterschiedlichen Teilnahmeverfahren („Café-Weisweiler“, „Ideengläser“) gesammelten Anregungen der Bürger wurden in den folgenden Wochen von den Studenten aufgearbeitet, weiterentwickelt und vertieft.

Anfang Februar 2012 stellte die Gruppe einen Zwischenstand ihres Studienprojektes in der Festhalle Weisweiler vor. Etwa 60 Bürger und lokale Akteure verfolgten interessiert die Präsentation und beteiligten sich an der anschließenden intensiven Diskussion mit den Studenten und den Vertretern der Stadt Eschweiler. Ende April 2012 wurden die Studienarbeiten an der Universität abgeschlossen.

Die Ergebnisse des Studienprojektes werden in einer Bürgerinformation am 24.05.2012 der Weisweiler Bevölkerung und den Mitgliedern des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses in Weisweiler vorgestellt.

Im nächsten Schritt sollen die Planungsergebnisse der Studenten dann durch ein Stadtplanungsbüro in einem Handlungskonzept bzw. städtebaulichen Rahmenplan zusammengefasst werden. Darin sollen Maßnahmen als Grundlage für die weiteren Überlegungen zur Entwicklung des Zentrums von Weisweiler und eines Förderantrages konkretisiert werden.

## **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

Die Kosten für die Beauftragung eines Stadtplanungsbüros sowie für die einzelnen Maßnahmen, die in Weisweiler umgesetzt werden sollen, werden in den entsprechenden Verwaltungsvorlagen betrachtet werden.

## **Anlage**

- Zusammenfassung des Studienprojektes

## „Weisweiler im Wandel“ - Zusammenfassung des Studienprojektes

Die 10-köpfige Studierendengruppe hat im WS 2011/2012 im Rahmen eines Entwurfsprojektes im Masterstudiengang „Städtebau NRW“ ein umfangreiches Stadtteilentwicklungskonzept für Eschweiler-Weisweiler vorgelegt, welches neben einer umfangreichen Analyse des Stadtteils in vier Teams alternative Quartiersentwicklungspläne erarbeitet hat.

Die Ideen und Einschätzungen über die Potentiale und Herausforderungen der zukünftigen Entwicklung des Stadtteils basieren neben der fachlichen Erarbeitung vor allem auch auf einem intensiven Austausch mit den BewohnerInnen im Stadtteil (Gespräche im Rahmen eines „Bürgercafés Weisweiler“ innerhalb der Projektwoche vor Ort im Oktober 2011, Auswertung der in „Ideengläsern“ hinterlassenen Meinungen und Anregungen und durch die Bürgerinformationsveranstaltung Anfang Februar 2012, in der die Ergebnisse der Analyse und die Konzepte zur Diskussion gestellt wurden).

Im Rahmen der Analyse wurden neben der Herausarbeitung der Rahmenbedingungen, die sich durch die übergeordneten Planungen für die Entwicklung Weisweilers zeigen, folgende Unterpunkte (jeweils mit Stärken und Schwächen) untersucht:

- Ausgangslage aufgrund der demografischen Entwicklung in Eschweiler und im Stadtteil Weisweiler
- Freiraumstruktur im Stadtteil - von der naturräumlichen Eingliederung in den Gesamt- raum bis hin zur Untersuchung von Qualitäten im Freiraum und in den öffentlichen Räumen auf kleinräumlicher Stadtteilebene
- Verkehrssituation (örtliche und überörtliche Anbindung aller Verkehrsarten)
- Gewerbeflächen und Industrie
- Einzelhandel und Versorgung (mit der Erfassung unterschiedlicher Versorgungsschwerpunkte, Leerstände etc.)
- Soziale Infrastruktur / Öffentliche und soziale Einrichtungen und ihre besondere Ausprägung im Stadtteil
- Wohnen in Weisweiler (Wohn- und Siedlungsflächenentwicklung, Herausarbeitung von Wohntypologien, etc.)

Auf der Grundlage der themenbezogenen Analysen unter Einbeziehung der vorgenannten Ergebnisse der Bürgerbeteiligung wurden von den vier Projektgruppen unterschiedliche Leit- ziele formuliert, entsprechend in ihren Rahmenkonzepten umgesetzt und schwerpunktmäßig im Detail vertieft.

Die vier Konzepte werden von den Teams in Kurzform wie folgt dargestellt:

### Konzept Team A: „Wegweiser Weisweiler“

„In diesem Entwicklungskonzept ist der „lebendige und naturnahe Ortsteil“ ein erklärtes Ziel. Nach dem Motto: „Wegweiser Weisweiler - Impulse Richtung Zukunft setzen“, sollen mit we- nigen Mitteln realistische Perspektiven für Weisweiler aufgezeigt werden. Durch gezielte Maßnahmen, die das vorhandene und ortsspezifische Potential nutzen, kann so schnell eine Lebensqualitätverbesserung erreicht werden. Das Leitbild „Wegweiser Weisweiler“ integriert die Bausteine des Bestandes, greift die historisch gewachsene Morphologie und die prä- gnanen, individuellen Charakterzüge des Stadtteils auf und verfolgt diese weiter.

Zur Stärkung des Leitbildes wird im Weiteren eine Rahmenplanentwicklung vorgenommen und durch einzelne Konzepte konkretisiert. Zu den wichtigsten Bausteinen gehört das Kon- zept „Die drei Plätze für Weisweiler“: Umgestaltung und Aufwertung der Plätze „Kulturelle Mitte“ – Frankenplatz (mit einer Minimierung des LKW-Verkehrs), „Soziale Mitte“ - neuer Lin- denplatz (mit Projekt Generationenwohnen, soziale Infrastruktur, Geschäfte sowie Freiraum-

anbindung an die Kippe) und „Mobile Mitte“ - Indeplatz mit Bahnhof (mit neuem Schützenhaus, Fußgängerbrücke etc.).

Auch das Konzept „Identität Weisweiler“ spielt eine große Rolle. Durch die Entwicklung eines Logos und dem damit verbundenen einheitlichen Gesamtauftritt des Stadtteils werden vielfältige Chancen gesehen. Weiterhin sind die Verbindung der Grünzüge durch den Ort, das Konzept der „Leerstandsoffensive“ sowie das Konzept „Wegweiser Weisweiler“, um nur einige wenige zu nennen, zentrale Ankerpunkte und Schnittstellen dieses Entwicklungskonzepts. Dabei befasst sich beispielsweise das Konzept „Leerstandsoffensive“ mit Leerstand im Allgemeinen und zeigt Möglichkeiten auf, die Leerstände als Potentiale zu nutzen.

Schlussendlich vereint das Konzept „Wegweiser Weisweiler“ durch die Aufstellung eines einheitlichen Schilder- und Orientierungssystems noch einmal alle Projekte miteinander und schafft für Weisweiler eine ganz besondere Identität.

Neben den Konzepten werden auch für eine erfolgreiche Projektumsetzung eindeutige Zuständigkeiten benannt. Da die Planungen größtenteils auf kleinteilige, schnell zu verwirklichende Absichten gestützt sind, die keinen langen Vorlauf benötigen, sind dabei in der ersten Zuständigkeitsinstanz private Impulsträger zu nennen, die durch die öffentliche Hand gestützt werden sollen.

Ziel dieser schnellen, realistisch umzusetzenden Maßnahmen ist es, den ersten Schwung der momentanen Begeisterungsphase und Motivation der Bürger und Bürgerinnen zu nutzen, um zeitnah Projekte verwirklichen zu können. Zusammenfassend ist anzumerken, dass mit Blick auf die gewünschten Veränderungen für Weisweiler die Herausforderungen künftig darin liegen werden, die vorhandenen Qualitäten gezielter zu nutzen und weiter zu entwickeln.“

### **Konzept Team B: „Wohnen in Weisweiler weitergedacht...“**

„Wohnen in Weisweiler weitergedacht...“ lautet der Titel des Stadtteilentwicklungskonzeptes für den Stadtteil Weisweiler von Team B. Der Schwerpunkt der Ausarbeitung liegt auf der Darstellung der Entwicklungsmöglichkeit von Weisweiler als Wohnstandort. Aufgezeigt werden Optionen zur Schaffung von neuem Wohnraum, die Bildung von Zentren und Treffpunkten für die Bevölkerung, die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten und die Stärkung der Freiräume an der Inde als unmittelbare Naherholungsgebiete. Die Stadtteilentwicklungsplanung ist abgeleitet aus der historischen Entwicklung des Ortes, der Bestandsanalyse und den vorgetragenen Anliegen der Bürger im „Café Weisweiler“.

Die Rahmenplanung umfasst vier Leitthemen. Diese sind „Stadttypen: Altstadt – Grün“ als Definition von Wohntypologien, „Stadtunkte: Markt - Mitte - Mobilität“ zu den Zentren, „Alles am Fluss“ zur Naherholung und „Aus Alt mach Neu“ als soziales Leitthema.

Zu jedem Leitthema werden Potentialflächen aufgezeigt, die unmittelbar für die Realisierung von Vorhaben zur Verfügung stehen. Konkretisiert werden Projekte zum „Neuen Wohnen“ mit der Präsentation von Wohnangeboten insbesondere für Senioren und junge Familien. Das Handlungsfeld „Neue Mitte“ zeigt die räumliche Neuordnung im Bereich der Schützenwiese und einem zukünftigen neuen „Mühlenbachplatz“ mit der Bildung des sozialen Zentrums. Abschließend wird mit den „Neuen Wegen“ die Aufwertung der innerörtlichen Grünstruktur und ihrer regionalen Vernetzung konkretisiert.

Handlungsempfehlungen für die Umsetzung sind vor allem das Führen eines Potentialflächenkatasters unter städtischer Regie. Mit dessen Hilfe können mögliche Flächen für die Wohnraumentwicklung lokalisiert werden und die entsprechenden Akteure vernetzt werden. Zeitnah sind die Einrichtung eines Jugendzentrums in der Alten Feuerwache und die vermehrte Nutzung der Schützenwiese für temporäre Events, wie Stadtteilstadt und einen Weihnachtsmarkt denkbar. Die „Neuen Wege“ können abschnittsweise realisiert werden, unter Mitwirkung von unterschiedlichen Akteuren; ihre Finanzierung ist vorstellbar über Sponsoring von örtlichen Wirtschaftsakteuren.“

### **Konzept Team C: „NATÜRLICH IN WEISWEILER!“**

„NATÜRLICH IN WEISWEILER! hat sich zum Ziel gesetzt, Weisweiler für eine Zukunft als Wohnstandort zu stärken und in den wohnfunktionsrelevanten Strukturebenen weiterzuentwickeln.

Drei Handlungsfelder ENERGIEroute, VERKEHRSnetz und NATURkultour wurden als signifikante Lebensbereiche ausgewählt, um heutige Mängel zu beseitigen und einen kontinuierlichen Erneuerungsprozess im Siedlungsbestand hilfreich zu unterstützen.

Die Konzeptidee realisiert sich in folgenden baulichen oder freiräumlichen Maßnahmen:

Auf der ENERGIEroute reihen sich ENERGIEsiedlung, ENERGIEquartier ENERGIEberatung und ENERGIEsenioren und als wichtige Bausteine entlang der Hauptstraße und Lindenallee, zur Schließung von Baulücken, Ausnutzung der innerörtlichen Lage und Ausweitung des energieeffizienten Wohnungsangebotes auf. LICHTstelen vom Kraftwerk bis zum Windpark begleiten sie als sichtbare Zeichen für einen Wandel in der Energieerzeugung mit natürlichen Ressourcen.

Das VERKEHRSnetz unterstützt die bereits durchgeführten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Weisweiler sowie die Verbesserung des Parkflächenangebotes für den ruhenden Verkehr. Mit einer naturnahen Gestaltung verstärken sie die Anbindung an regionale Grün- und Freiraumnetze.

- ORTSeingang Süd mit Kreisverkehr am Bahnübergang
- BAUMtore und Querungshilfen zur Entschleunigung an den Ortseingängen
- PARKrand zwischen Ortsgrenze und Autobahn

Die NATURkultour verknüpft die bereits vorhandenen, aber auch neu zu erschließenden, kulturellen und grünräumlichen Schätze von Weisweiler und seinen benachbarten Ortsteilen Wilhelmshöhe und Hüheln.

- Ausweisung des Rundweges und Qualifizierung des Kippenweges
- GRÜNEmitte Lindenplatz
- Ausgleichsflächenplan zur Realisierung der PALANTgärten
- Flächenausweisung am Mühlengraben für Sportflächen (Schützen, NATURfreibad)

NATÜRLICH IN WEISWEILER! stärkt nicht nur die zukünftige Wohnnutzung, sondern ermöglicht dem Stadtteil eine Entwicklung, die seiner historischen Prägung als Energiestandort im kulturell geprägten Landschaftsraum entspricht.“

### **Konzept Team D: „ZusammenHANDELN“**

„Das Stadtteilkonzept für den Ortsteil Weisweiler des Teams D trägt den Titel: „ZusammenHANDELN statt EinzelHANDELN!“ Die wichtigsten Maßnahmen konzentrieren sich auf die Stärkung des Rückgrats, welches vom Frankenplatz ausgehend über die Hauptstraße bis zum neuen Lindenplatz führt.

Der Maßnahmenkatalog orientiert sich an den vier Handlungsfeldern: Gemeinschaft, Öffentlicher Raum, Bauen und Wohnen sowie Einzelhandel. Ein wichtiger Schwerpunkt ist die Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur durch die Einführung einer Treuekarte, von Aktionstagen, einer Kunstintervention sowie ein Corporate Design für einen einheitlichen und starken Geschäftsauftritt. Eine weitere wichtige Maßnahme, die vor allem die Nahversorgung der Bevölkerung sichern und positive Synergieeffekte auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur haben soll, ist die Ansiedlung eines Discounters auf dem Tankstellengrundstück an der Hauptstraße.

Um die Hauptstraße nachhaltig als Einzelhandelsstandort zu sichern, wird diese von den zwei öffentlichen Plätzen, dem neuen „Lindenplatz“ und bestehenden „Frankenplatz“ um-

klammert bzw. eingefasst. Das Ortsbild muss im Zuge dessen optimiert werden; hierzu schlägt das Konzept eine Gestaltungsfibel für die Fassaden, die Umgestaltung des Frankenplatzes und des Lindenplatzes vor.

Neben diesen öffentlichen Baumaßnahmen sollen die Eigentümer vorhandene Baulücken schließen und Instandhaltungsmaßnahmen durchführen. Alle Maßnahmen fokussieren die Zukunftsfähigkeit des Ortsteils Weisweiler als attraktiven Wohn-, Arbeits-, Lebens- und Einzelhandelsstandort.

### **Fazit:**

Die vorliegenden Quartiersentwicklungskonzepte nennen vielfältige Entwicklungschancen und Projekte zur Stärkung Weisweilers. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen im Wesentlichen die vorhandenen strukturellen und funktionalen Defizite mit wenigen gezielten Eingriffen beheben und bieten gleichzeitig den Rahmen für die Festlegung einer Langzeitstrategie zur räumlichen Entwicklung Weisweilers.

Die Maßnahmenplanungen basieren auf den formulierten Leitzielen der einzelnen Teams. Sie reichen von kurzfristigen über mittelfristige Planungen bis hin zu langfristigen Projekten mit Zukunftssicht.

Als Resümee der Untersuchung lassen sich für alle Maßnahmen - trotz der bestehenden Unterschiede hinsichtlich Herangehensweisen der Studierenden und einer damit verbundenen vielseitigen Ergebnisbandbreite - festhalten, dass es vergleichbare Grundzüge und räumliche Schwerpunkte gibt, die bei allen Teams kongruent sind.

Als Handlungsschnittpunkte sind dabei zu nennen:

- die erlebbar zu machenden Grünflächen und Freiräume,
- die zu entschärfende Verkehrssituation,
- die drei räumlichen Schwerpunkte: Frankenplatz, „Lindenplatz“ (geografische Mitte Weisweilers) und Bahnhofplatz,
- die Entwicklung der Schützenwiese als Potentialfläche für eine nachhaltige Wohnbauentwicklung sowie
- die langfristige Entflechtung der Gemengelände entlang der Dürener Straße und die Einbindung von Teilen dieser Flächen in die Wohn- bzw. Mischbauflächenentwicklung.

Diese Schnittpunkte können als ein Handlungsprogramm zielbezogen zusammengefasst werden. Sie vermitteln die gemeinsame Perspektive für das weitere Gesamtkonzept. Die vier Konzepte stehen nicht konträr zueinander, sondern formulieren unterschiedliche Schwerpunkte und zeigen unterschiedliche städtebauliche Entwurfslösungen, die eine gute Diskussionsgrundlage für die weitere Entwicklung eines Gesamtkonzeptes bilden.

Betreuung: Univ.-Prof. Dr. Hilde Schröteler-von Brandt und Prof. i.V. Dipl.-Ing. Yasemin Utku

Team A: Christian Engel, Katharina Wylag

Team B: Sabine Pawlowski, Vera Reichert, Thomas Noldus

Team C: Andreas Hau, Veronika Howe, Benjamin Simon

Team D: Theresa Foydl, Katharina Weikenmeier-Lianos