

**Vorlagennummer:** FB 61/1057/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 17.01.2025

## Östliche Innenstadt:

### Sachstand Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch, weiteres Vorgehen

und

### Abschluss "Perspektiventwicklung von vier Baublöcken in der östlichen Innenstadt", Ausblick Bauberatung

---

**Vorlageart:** Entscheidungsvorlage  
**Federführende Dienststelle:** FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung  
**Beteiligte Dienststellen:** Dezernat III  
FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement  
**Verfasst von:** DEZ III, FB 61/500  
**Ziele:** nicht eindeutige Klimarelevanz

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.02.2025	Planungsausschuss	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag:

Der **Planungsausschuss**

1. nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Sachstand der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach §141 BauGB und den Abschluss der „Perspektiventwicklung von vier Baublöcken“ in der östlichen Innenstadt zur Kenntnis und
2. beauftragt die Verwaltung, den Strategieplan mit den drei Fokusbereichen (A: Städtebauförderung, B: Handelsstandort und C: Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit) den weiteren Schritten der VU zugrunde zu legen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

	JA	NEIN	
		X	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

Keine

**Klimarelevanz:**

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

**Größenordnung der Effekte**

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

## Erläuterungen:

### Sachstand Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch in der östlichen Innenstadt, weiteres Vorgehen:

#### Überblick

Die Stadt Aachen führt seit dem **Einleitungsbeschluss am 04.11.2021** (Vorlage FB 61/0248/WP 18) im Bereich der östlichen Innenstadt **Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch** im Sinne der Abwägung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durch: ob und in welcher Weise mithilfe der **Instrumente des besonderen Städtebaurechts** in den nächsten Jahren städtebauliche Missstände behoben werden sollen.

Auf der Grundlage einer **Gebietsanalyse** und daraus abgeleiteten **vorläufigen Sanierungszielen** mit Beschluss durch den Planungsausschuss vom 23.05.2024 (Vorlage FB 61/0901/WP18) wird derzeit ein **Handlungsprogramm** entwickelt, in dem die notwendigen Maßnahmen zusammengefasst und priorisiert werden. Am Ende der Vorbereitenden Untersuchungen in diesem Jahr (2025) steht der Ratsbeschluss der Stadt Aachen mit einer Empfehlung zum weiteren Vorgehen.

Räumlich und inhaltlich sind die Vorbereitenden Untersuchungen **Teil des Innenstadtmorgens** (vgl. u.a. Vorlage FB 01/0161/WP18, FB 01/0384/WP18) und sollen dazu beitragen, Aachen als gerechte, mutige und vielfältige Stadt weiterzuentwickeln. Neben dem langfristig angelegten Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen werden bereits jetzt kurzfristige Maßnahmen in der östlichen Innenstadt im Rahmen des Innenstadtmorgenprozesses umgesetzt.

Die östliche Innenstadt ist einer der am vielfältigsten genutzten Innenstadtbereiche und wurde in den vergangenen Dekaden in den **Haupthandelslagen** stark durch die **baulichen Großstrukturen des Einzelhandels** überformt. Die aktuell zu verzeichnende Entwicklung dieses Sektors und die damit verbundenen und sich ausbreitenden (großflächigen) Leerstände stellen daher insbesondere die östliche Innenstadt vor große Herausforderungen. Neben stadtgestalterischen Defiziten bringen die Leerstände auch erkennbare negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Vitalität und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs mit sich (Absenkung der Mietpreise und Bodenwerte in den Geschäftslagen, fehlende Nachnutzungsperspektiven und Entwicklungsbereitschaft der Immobilieneigentümer\*innen).

Hinzu kommen Nutzungen in Teilbereichen der östlichen Innenstadt, die aufgrund ihrer belastenden Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und ihrer teils räumlichen Überlagerung mit den Handelslagen als problematisch eingestuft werden können – hier steht die **Umsetzung des „Integrierten Konzeptes für Attraktivität und Sicherheit“** (Vorlage FB 56/0529/WP18) im öffentlichen Raum im Fokus. Flächendeckend treten die Fragen der **Mobilitätswende**, des **Klimaschutzes** und der **Anpassung an den Klimawandel** in diesem Bereich der Innenstadt überdurchschnittlich stark in den Vordergrund.

Aktuell strebt die Stadt Aachen an, die leerstehende Handelsimmobilie des ehemaligen Horten-Gebäudes in Nutzung zu bringen und mit einem „Haus der Neugier“ vorhandene Bildungseinrichtungen (VHS/Stadtbibliothek) zu bündeln und neue Synergien und Angebote in der östlichen Innenstadt zu schaffen. Dies würde einen Impuls für die gesamte Gebietsentwicklung zwischen Altstadtquartier Büchel (AQB) und Bushof bedeuten und wäre auch für die Gesamtstadt von großer Bedeutung. In den kommenden Jahren sollen diese wichtigen Entwicklungen zwischen Altstadtquartier Büchel (AQB) und Bushof mit **Mitteln der Städtebauförderung des Landes und des Bundes** hinterlegt werden.

#### Mögliche Empfehlungen und Einordnung in den rechtlichen Rahmen

Vorbereitende Untersuchungen sind grundsätzlich ergebnisoffen, so dass zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließenden Empfehlungen für das weitere Vorgehen und die Art und den Umfang der Anwendung des besonderen Städtebaurechts getroffen werden können. Grundsätzlich gilt:

Städtebauliche **Sanierungsmaßnahmen** sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (s. § 136 Abs. 2 BauGB). Ihre einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung müssen im öffentlichen Interesse liegen (s. § 136 Abs. 1 BauGB).

Erklärtes Ziel im Sanierungsrecht ist es, die bei den Vorbereitenden Untersuchungen identifizierten Missstände binnen 10 bis höchstens 15 Jahren zu beheben (gemäß § 142 Abs. 3 BauGB). Das **Gebot der Zügigkeit** gilt für die Gemeinde und die privaten Betroffenen gleichermaßen.

In Bereichen der östlichen Innenstadt, in denen Missstände im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen identifiziert wurden, haben vor dem Hintergrund des Besonderen Städtebaurechts **Beteiligungsformate** und **Gespräche mit Eigentümer\*innen** stattgefunden, die in der Folge bereits Aktivitäten (wie Bauanträge, die Beantragung von Wohnraumförderung etc.) ausgelöst haben.

So liegen für die bisher identifizierten Lagen mit städtebaulichen Missständen derzeit Gründe zu der Annahme vor, dass eine Entwicklung durch Private mit der Unterstützung der Stadt Aachen **ohne die direkte Anwendung der Instrumente des Sanierungsrechts als Teil des Besonderen Städtebaurechts** auskommt und zunächst „**mildere Mittel**“ (d.h. klassische Instrumente des allgemeinen Baurechts wie die Bauleitplanung, der Stadttumbau, städtebauliche Verträge, ggf. alternative vertragliche Vereinbarungen etc.) zum Einsatz kommen könnten (s. § 136 Abs. 4 BauGB: "Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.").

Die **Mitwirkungsbereitschaft** der Betroffenen ist bei einer **Entscheidung pro/contra Sanierungsrecht** nicht alleiniges Kriterium. Neben der Prüfung, ob ein öffentliches Interesse vorliegt, ob es mildere Mittel zur Zielerreichung gibt bzw. eine zügige Durchführung einer Sanierungsmaßnahme sichergestellt werden kann und sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind etc., ist u.a. auch der Aspekt der Leistungsfähigkeit der Verwaltung entscheidend für die Abwägung der anzuwendenden Instrumente. Insbesondere im Falle einer Entscheidung gegen das umfassende Sanierungsrecht muss die Mitwirkungsbereitschaft, die aus den durchgeführten Beteiligungsformaten und diversen Gesprächen abgeleitet werden kann, hinreichend belastbar dokumentiert werden. Das kann zum Beispiel durch den **Abschluss vertraglicher Vereinbarungen** mit den betroffenen Immobilieneigentümer\*innen über gemeinsame Ziele und über einen Zeitplan zur **Behebung der Missstände** geschehen.

Sollte die Mitwirkung, d.h. Zielerreichung in einem vereinbarten Zeitrahmen dann nicht gewährleistet werden, ist eine spätere **Anwendung des Sanierungsrechts** dadurch nicht ausgeschlossen und für den jeweiligen Teilbereich erneut zu prüfen und einzuleiten. Dies kann **auf der Grundlage des Abschlussberichts** zu den aktuellen Vorbereitenden Untersuchungen ggf. mit einer Aktualisierung und einer erneuten Bewertung der Erforderlichkeit einer Sanierungsmaßnahme mit reduziertem Aufwand erfolgen.

## **Strategieplan und Handlungsprogramm**

Seit dem 4. Quartal 2022 wird die Verwaltung bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen durch ein Team aus Fachplaner\*innen unter Führung der steg NRW begleitet.

Auf der Grundlage des im Planungsausschuss am 23.05.2024 beschlossenen Analyseberichts und der vorläufigen Entwicklungsziele (s. Anlage 1) und unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen wird derzeit ein **Handlungsprogramm** entwickelt, in dem die notwendigen Maßnahmen zusammengefasst und priorisiert werden.

Der **Strategieplan** (s. Anlage 2) stellt folgende drei strategische Fokusbereiche mit folgenden Handlungsschwerpunkten vor:

### **A Städtebauförderung**

(Entwicklung vom Altstadtquartier Büchel über das ehemalige Horten- zum Bushofgebäude)

### **B Handelsstandort**

(Lage rund um die Adalbertstraße mit ehemaligem Wehmeyergebäude)

### **C Sicherheit, Ordnung, Sauberkeit (S.O.S.)**

(Lage rund um den Kaiserplatz, die untere Adalbertstraße, Stiftstraße und Promenadenstraße)

Ein weiterer Bestandteil des Plans ist die **Darstellung der „Läufe“** (kleiner Lauf/großer Lauf), die die drei Fokusbereiche miteinander verbinden. Deren **Qualifizierung** durch eine gezielte Entwicklung der betroffenen Lagen ist Grundlage der vorliegenden Strategie und des Handlungsprogramms.

Diese Vorgehensweise wurde zuletzt in einem interfraktionellen Gespräch am 22.11.2024 grundsätzlich bestätigt.

### **Abschluss der „Perspektiventwicklung von vier Baublöcken in der östlichen Innenstadt“**

Die Baublockuntersuchung wurde Ende 2023 als Teilprozess der Vorbereitenden Untersuchungen durch die Stadt Aachen mit dem Ziel auf den Weg gebracht, neben der rechtlichen Betrachtung gem. § 141 Baugesetzbuch die Potentiale einzelner Lagen herauszuarbeiten und gemeinsam mit den Eigentümer\*innen vor Ort eine Perspektive für die zukünftige städtebauliche Entwicklung sowie die Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und Grundstücke zu schaffen.

Bei den **vier Baublöcken** handelt es sich um die bebauten Flächen zwischen:

- Adalbertstraße/Stiftstraße (in der Studie genannt „Adalbertblock“)
- Adalbertstraße/Reihstraße (genannt „Kaufhof-“ bzw. Wehmeyerblock“)
- Adalbertstraße/Blondelstraße (genannt „Blondelblock“) und
- Blondelstraße/Peterstraße/Schumacherstraße (genannt „Passagenblock“)

Mithilfe der Unterstützung des von der Stadt Aachen beauftragten Planungsbüros raumwerk Architekten aus Frankfurt wurde über die planerische Auseinandersetzung möglicher Entwicklungsszenarien für die jeweiligen Baublöcke ein **Aktivierungsprozess mit den Eigentümer\*innen** angestoßen.

Der Planungs- und Beteiligungsprozess wurde kürzlich abgeschlossen und wird aktuell in einem Ergebnisdokument zusammengefasst.

Die Studie zur „Perspektiventwicklung von vier Baublöcken in der östlichen Innenstadt“ umfasst eine **Analyse** der einzelnen Standorte mit der **Benennung von Schwerpunktthemen** für die jeweiligen Lagen unter Berücksichtigung der vorläufigen Sanierungsziele der VU (s. Anlage 1). Es folgt die Ableitung von **städtebaulichen Visionen** für die jeweiligen Baublöcke in planerischen Varianten sowie die Darstellung entsprechender **Umsetzungsschritte**. Am Ende der Dokumentation werden konkrete Handlungsempfehlungen formuliert.

Die erarbeiteten Zielbilder und Visionen wurden von den **interessierten Immobilieneigentümer\*innen** insgesamt positiv aufgenommen. In verschiedenen Formaten zur Beteiligung der Eigentümer\*innen wurden eine sichtbare Verbesserung rund um die Themen Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit sowie ein Umgang mit den sich ausbreitenden Leerständen in der östlichen Innenstadt als Voraussetzung für mögliche Investitionen der Privaten genannt.

### **Ausblick Bauberatung**

Mit einer „Perspektiventwicklung“ für die o.g. vier Baublöcke und einem zusätzlichen Angebot an Beratung von Immobilieneigentümer\*innen bietet die Stadtverwaltung, unterstützt durch raumwerk Architekten, seit Mitte 2024 einen Prozess an, der es ermöglicht, qualifiziert über die programmatische und bauliche Weiterentwicklung sowohl von Einzelgebäuden als auch Gebäudekomplexen und der umgebenden Lagen zu sprechen.

Für den Zeitraum bis Ende 2025 soll dieses **(Bau-) Beratungsangebot für Immobilieneigentümer\*innen** im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) aufrechterhalten werden. Das Angebot soll ebenfalls die Vernetzung unterstützen und dem Zusammenschluss mit anderen Immobilieneigentümer\*innen dienen.

Neben der **Begleitung der privaten Akteure** im gesamten VU- Untersuchungsbereich und insbesondere im Bereich der vier Baublöcke ist ein Ergebnis des Prozesses die Konzentration auf die Entwicklung des s.g. **„Passagenblocks“** (Baublock zwischen Blondelstraße/ Peterstraße und Schumacherstraße). Dieser soll neben dem „Haus der Neugier“ und der Weiterentwicklung des Bushofgebäudes perspektivisch zu einem Schlüsselprojekt im Bereich der östlichen Innenstadt werden (s. Anlagen 2 und 3: Maßnahmen- und Strategieplan VU). Ziel der Entwicklung ist eine klimabewusste, städtebauliche Weiterentwicklung des Baublocks hin zu einem grünen, klimafolgenangepassten Blockinnenbereich mit behutsamer Wohnraumnachverdichtung.

Hierzu ist im Rahmen des anstehenden Abschlusses der VU ein erneutes **Aktivieren der Eigentümer\*innen** geplant. In diesem Zuge sollen interessierte Akteure beispielsweise zu Ortsbegehungen und bedarfsgerechten Bauberatungen bis hin zu einer Begleitung erster Entwurfsansätze eingeladen werden. Die Stadt ermutigt alle Eigentümer\*innen, diese Möglichkeit proaktiv zu nutzen, um gemeinsam nachhaltige Entwicklungsansätze zu erarbeiten und umzusetzen.

### **Weiteres Vorgehen**

- (laufend, u.a. mit dieser Vorlage): Beteiligung der Politik
- Zielgruppenorientierte Kommunikation (s. Beratung der Immobilieneigentümer\*innen im Rahmen der Beauftragung „Perspektiventwicklung Baublöcke“)
- Schärfung und Priorisierung der Ziele (s. Anlage 1: Vorläufige Sanierungsziele), der Entwicklungsstrategie (s. Anlage 2: Strategieplan) und des Handlungsprogramms
- Endredaktion und Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchungen mit einem abgestimmten Handlungsprogramm und einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (2025)
- Abschlussveranstaltung für die Immobilieneigentümer\*innen in der östlichen Innenstadt
- Interfraktionelle, ressortübergreifende Abstimmung in der Politik nach der Sommerpause 2025
- Gegebenenfalls Satzungsbeschluss über eine Sanierungsmaßnahme bzw. Beschluss über die Anwendung milderer Mittel (z.B. vertragliche Regelungen bzw. Erlass einer Stadtumbausatzung)

### **Anlage/n:**

1 - 2025-02-13 PLA\_Anlage 1 - Vorläufige Sanierungsziele (öffentlich)

2 - 2025-02-13 PLA\_Anlage 2 - Entwurf Strategieplan (öffentlich)

# 01 | Handel und Gewerbe

## Prioritäre Handlungsbedarfe

- Räumliche Konzentration von Leerständen (vor allem in 1-A und 1-B Lagen)
- Sich weiter fortsetzende Trading-Down-Prozesse in bestimmten Lagen
- In einigen Teilräumen starke und einseitige Fokussierung auf den Handel als Leitnutzung
- Weitergehende Funktionsverluste durch mangelnde Zukunftsfähigkeit von Einzelhandelsgroßimmobilien drohen

## 2. Übergeordnetes Ziel

Nachhaltige Funktionsvielfalt mit neuen Nutzungen in großen und kleinteiligen Strukturen erzeugen.

## 3. Ober- und Unterziele

### Bestehende Einzelhandelsstandorte stärken und auf die zentralen Kernbereiche konzentrieren

- Lebendige und vielfältige Handelslagen stärken, entwickeln und räumlich gut miteinander vernetzen.
- Kund\*innen/Besucher\*innen-Laufwege (Rundlauf/"Perlenkette") stärken.
- Einzelhandel räumlich konzentrieren und Neuansiedlung von einzelhandelsbezogenen Nutzungen auf zentrale Kernbereiche fokussieren.
- Gute, funktionierende Lagen stärken und im Strukturwandel schwächelnde Lagen anders programmieren.
- Mischung aus kleinteiligen und großflächigen Geschäftsflächen ermöglichen.
- Privates Engagement durch öffentliche Unterstützungsangebote kontinuierlich fördern / Förderung weiterführen.

### Das Nutzungsangebot durch Förderung einer nachhaltigen und attraktiven Nutzungsmischung in den vom Strukturwandel des EZH bedrohten Lagen stärken

- Besuchsansätze in Form von innovativen Angeboten aus den Bereichen Gastronomie, Handel, Kultur, Bildung, Freizeit und Sport, Gewerbe und Dienstleistung für alle Alters- und Nutzer\*innengruppen als Ergänzung zur Handelsfunktion schaffen.
- Eigenständige Lagen mit einem Nutzungsschwerpunkt jenseits des Einzelhandels schaffen und profilieren.
- Leerstehende Gewerbeeinheiten durch Ansiedlung neuer, auch gemeinwohlorientierter Nutzungen reduzieren.
- Unternehmen aus der hochschulnahen Gründerszene ansiedeln und die Kreativwirtschaft und Wissenschaft unterstützen.
- Prüfen, wie die Konzentration der Spielhallen in der Peterstraße aufgelöst werden bzw. wie ihre Belastung auf die östliche Innenstadt verringert werden kann.

## 02 | Umwelt und Klima

### Prioritäre Handlungsbedarfe

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen im gesamten Untersuchungsgebiet
- Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz im Gebäudebestand und Mobilitätssektor
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst
- Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse rund um den Kaiserplatz sowie in der Wirichsbongardstraße
- Verkehrsinduzierte Lärmbelastung in Peterstraße, Kurhausstraße, Heinrichsallee sowie an Kaiser- und Hanseemannplatz
- Freizeitlärm in den Nachtstunden

### 2. Übergeordnetes Ziel

Klimaschutz und Klimaanpassung immer berücksichtigen.

### 3. Ober- und Unterziele

#### Die stadtklimatische Situation und Berücksichtigung ökologischer Belange verbessern

- Dachflächen und Fassaden zur Verbesserung des Stadtklimas und der Artenvielfalt begrünen.
- Gebäudebestände/Grundstücke und Infrastruktur an eine klimaresiliente und klimagerechte Stadt anpassen.
- Regenwassermanagement für Hitze- und Trockenperioden einplanen.
- Starkregenvorsorge durch Schaffung von Regenrückhalteflächen und -speicherräumen sowie durch Objektschutzmaßnahmen bei unmittelbar betroffenen Gebäuden.
- Teilräume entsiegeln oder entkernen (z.B. Innenhöfe, Stellflächen für den MIV) und klimatisch funktionstüchtige Grünflächen/grüne Infrastruktur/Regenwasserrückhalt – zur Kühlung (Hitzevorsorge), zur Stärkung der Aufenthaltsqualität, des Miteinanders und für den Artenschutz – schaffen.

#### Die Gesamtenergieeffizienz durch energetische Gebäudemodernisierung optimieren und eine auf erneuerbare basierende Energie- und Wärmeversorgung umsetzen

- Bauliche Bestände auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Anforderungen energetisch und ressourcenschonend modernisieren.
- Regenerative Energiegewinnung im Gebiet unterstützen.
- Dachflächen für Solarenergie nutzen.
- Das Fernwärmenetz ausbauen.

#### Schädliche Emissionen reduzieren

- Verkehrslärm an der Quelle, an Reflexionsorten oder an den Immissionsorten senken.
- Luftschadstoff-Emissionen senken.

### Prioritäre Handlungsbedarfe

- Starke Belastungen durch den ruhenden und fahrenden MIV sowie durch Busse und Lieferverkehr
- Defizite hinsichtlich komfortabler und sicherer Radwege sowie Alltagsfußwege
- Der Bushof als zentraler Verkehrsknotenpunkt mit funktionalen und baulichen Defiziten

### 2. Übergeordnetes Ziel

Die östliche Innenstadt als Stadteingang neu justieren. Mobilität als Chance für Begegnungen stärken.

### 3. Ober- und Unterziele

#### Rad- und Fußverkehr stärken

- Barrieren im öffentlichen Raum abbauen.
- Aufwertung bestehender Wegeverbindungen und sichere neue schaffen (analog den Premiumfußwegen und Radvorrangrouten).
- Sichere Abstellmöglichkeiten für (Lasten)fahrräder schaffen.
- Die Verkehrssicherheit verbessern.

#### Nachhaltige Mobilitätsangebote fördern und verknüpfen

- Den Umweltverbund stärken.
- Standorte für Micro-Hubs/Citylogistik identifizieren und aufbauen
- Nachhaltige Mobilitätsangebote wie Bike- und Carsharing ausbauen.
- Die Verknüpfung verschiedener Verkehrsträger verbessern.
- Qualifizierung des Bushofs als Treffpunkt und ÖPNV-Knoten (u.a. unter Berücksichtigung der Ergebnisse des geplanten Busliniennetzgutachtens).
- Verbesserung der Sicherheitsempfindens im Umfeld von Haltestellen.

#### Den ruhenden KFZ-Verkehr neu organisieren

- Gebündelte Parkangebote für Anwohner\*innen schaffen.
- Parkstände im öffentlichen Raum zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität reduzieren.

#### Verkehrsbedingte Belastungen reduzieren

- Inhalte des Konzeptes zur Innenstadtmobilität von Morgen umsetzen.

#### Die Erreichbarkeit sicherstellen.

- Gut nachvollziehbare Verkehrslenkung in die Innenstadt.
- Verbesserung des Parkleitsystems.

# 04 | Wohnen

## Prioritäre Handlungsbedarfe

- Angespannter Wohnungsmarkt (Knappheit an Wohnraum) was u.a. zu hohen Miet-/ Eigentumspreisen führt
- Geringer und abnehmender Bestand an preisgünstigem Wohnraum
- Signifikanter struktureller Wohnungsleerstand (mehr als 4%) in den Lebensräumen Suermondtviertel/Gasborn, Sandkaulstraße/Peterstraße und Kaiserplatz/Rehmviertel
- Wenig Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen
- In bestimmten Bereichen wenig qualitätvolle Wohnverhältnisse (Lärm-/Hitzebelastung) und wenig Grün- und Freiflächenangebot

## 2. Übergeordnetes Ziel

Den Wohnstandort östliche Innenstadt qualifizieren und stärken.

## 3. Ober- und Unterziele

**Die östliche Innenstadt als Wohnstandort mit neuen, bedarfsgerechten und qualitätvollen Wohnraumangeboten stärken**

- Ehemals gewerblich genutzte Flächen zu Wohnzwecken umnutzen.
- Bezahlbaren Wohnraum und öffentlich geförderten Wohnungsbau in Neubau und Bestand fördern und sichern.
- Wohnraum mit flexiblen, zukunftsfähigen Grundrissen (z.B. für Studierende, Familien, Wohngruppen, Wohnen im Alter u.a.) schaffen.
- Neue Wohnformen wie inklusives oder gemeinschaftliches Wohnen stärken.
- Gesundes Wohnen sichern, Belichtung in dicht bebauten Strukturen verbessern.
- Den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Lagen bzw. Geschossen (insbesondere Erdgeschosszonen) überprüfen.

### Wohnungsleerstände beenden

- Planerische Perspektiven für größere zusammenhängende Wohnungsleerstände entwickeln.
- Wohnungseigentümer\*innen aktiv bei der Wiederaufnahme der Nutzung unterstützen.

# 05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

## Prioritäre Handlungsbedarfe

- Zunehmende Alltagsirritationen und Konflikte (u.a. ausgelöst durch (offenen) Drogenkonsum und entsprechende Begleiterscheinungen) im öffentlichen Raum
- Anstieg Kriminalität und subjektiv empfundener Angsträume
- Meidung bestimmter Räume

## 2. Übergeordnetes Ziel

Das Miteinander zwischen den Nutzer\*innengruppen und insgesamt die Sicherheit und Sauberkeit verbessern.

## 3. Ober- und Unterziele

### Die Sicherheit und Sauberkeit in der östlichen Innenstadt verbessern

- Das Sicherheitsgefühl durch den Abbau von Angsträumen und Schaffung stärkerer sozialer Kontrolle (z.B. Belebung der Erdgeschosszone, Nutzungsvielfalt) erhöhen.
- Sauberkeit der öffentlichen Räume (Instandhaltung, Pflege und Reinigung) durch die öffentliche Hand und / oder durch Öffentlich-Private Partnerschaften verbessern.
- Einrichtungen für einen angenehmen Tagesaufenthalt schaffen, z.B. öffentlich zugängliche Toiletten

### Das Miteinander in der östlichen Innenstadt verbessern

- Positiv besetzte Identifikationsorte entwickeln, die die Begegnung und das soziale Miteinander aller ökonomischer und sozialer Herkünfte stärken.
- Koordinationsstellen stabilisieren und weiterentwickeln.
- Entlastung der östlichen Innenstadt von Hilfsangeboten für spezifische Gruppen.

# o6 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

## Prioritäre Handlungsbedarfe

- Bauliche Defizite bei zentralen Bildungs-/Kultureinrichtungen (VHS und Bibliothek)
- Fehlende kostenlose / konsumfreie Angebote für Kinder und Jugendliche
- Fehlende niedrighschwellige Bewegungs- und Freizeitsportmöglichkeiten

## 2. Übergeordnetes Ziel

Bestehende Einrichtungen der (Aus)Bildung, Kultur und Freizeit stärken, fehlende Angebotsstrukturen aufbauen und dadurch Impulse für die Innenstadt setzen.

## 3. Ober- und Unterziele

### Bestehende Angebote für (Aus-)Bildung und Kultur stärken sowie Synergieeffekte nutzen

- Das „Haus der Neugier“ zur Stärkung des Kultur- und Wissensangebotes in der östlichen Innenstadt weiterverfolgen.
- Den öffentlichen Raum rund um Bildungseinrichtungen verbessern und hohe Aufenthaltsqualitäten schaffen.
- Leerstände zu Kinder-, Jugend- und Bildungsstandorten umnutzen.
- Mobile (Bildungs-)Angebote stärken und verbessern.

### Mehr Angebote und Orte für Sport, Bewegung und Freizeit schaffen

- Treffpunkte/Aneignungsräumen für Jugendliche und Kinder schaffen (sowohl gemeinwohlorientiert als auch privatwirtschaftlich).
- (Mobile) Spiel-, Sport- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen, aber insbesondere auch für Kinder, Jugendliche und Familien ausbauen.

### Vorhandene und neue Kulturangebote zur Belebung und für eine verbesserte Nutzungsmischung nutzen

- Besuchsansätze und -frequenzen durch Kulturveranstaltungen schaffen.
- Kulturangebote zur Erhöhung der Angebotsvielfalt ausbauen.
- Raumangebote für die „Freie Szene“ stärken und stabilisieren.

# 07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

## Prioritäre Handlungsbedarfe

- Nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen sowie hohe Versiegelung vorhanden
- Keine Wasserflächen oder wahrnehmbare blaue Infrastruktur vorhanden
- Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums und der Stadtgestalt
- Nur wenige Spielplätze/Spiel- und Treffpunkte bzw. Sportangebot für Jugendliche im öffentlichen Raum vorhanden

## 2. Übergeordnetes Ziel

Das Stadtbild nachhaltig verbessern sowie Freiräume weiter qualifizieren und neue schaffen.

## 3. Ober- und Unterziele

### Funktionale und gestalterische Aufwertung vorhandener öffentlicher Räume und Ausweitung der Sport- und Spielangebote

- Aufenthaltsqualität in vorhandenen öffentlichen Räumen steigern.
- Wohnortnahe Angebote für informelle Sport- und Spielmöglichkeiten im öffentlichen Raum oder auf Dachflächen für unterschiedliche Zielgruppen (insbesondere Kinder, Jugendliche und Familien) schaffen.
- Aufenthaltsmöglichkeiten/Treffpunkten ohne Konsumzwang schaffen.
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum verbessern.
- Bewegungsanregende Sitzmöglichkeiten mit Schatten und Bäumen schaffen.

### Grüne und blaue Infrastruktur im öffentlichen und privaten Raum schaffen

- Innenhöfe, Straßen, Wege und Plätze entsiegeln.
- Wasser in der Stadt durch Nutzung der Potentiale der unterirdischen Bäche erfahrbar machen.

### Stadteingänge qualifizieren und Sichtbeziehungen stärken

- Ankunftsräume im Sinne der Willkommenskultur schaffen oder qualifizieren.
- Wege- und Sichtbeziehungen stärken und lesbar machen.
- Abfolgen abwechslungsreicher, anziehender öffentlicher Räume für Schlenderbeziehungen aufbauen.

### Blockinnenbereiche aufwerten

- Neue halböffentliche und private grüne Freiräume (auch auf dem Dach) schaffen.
- Neue qualitätvolle Raumfolgen schaffen und Durchwegung sichern.

### Nutzungsgemischte Stadt mit lebendigen Erdgeschosszonen stärken

- Die „Stadt auf Augenhöhe“ als Kombination von qualitätvollen öffentlichen Räumen und publikumsaffinen Nutzungen im Erdgeschoss stärken.
- Immobilieneigentümer\*innen bei der Findung von geeigneten Programmen und Nutzer\*innen für Erdgeschosslagen unterstützen.

# o8 | Immobilien und Baubestand

## Prioritäre Handlungsbedarfe

- Räumliche Konzentration von strukturellen Leerständen, einhergehend mit teilweisen baulichen Missständen
- Prägende bauliche Großstrukturen die im Bruch zur Kleinteiligkeit der umgebenden Baustuktur stehen
- Ein Großteil der Gebäude sind vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet worden

## 2. Übergeordnetes Ziel

Nachhaltige Aufwertung des Grundstücks- und Immobilienbestandes.

## 3. Ober- und Unterziele

**Marode und nicht funktionale Bausubstanz sanieren und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen**

- Vorhandener Gebäudebestand mit baulichen Denkmälern erhalten, instand setzen und modernisieren.
- Gezielter Rückbau von Gebäuden, die sich in besonderer Weise negativ auf Belichtung, Belüftung oder Mikroklima in ihrer näheren Umgebung auswirken.

**Den Immobilienbestand effizienter nutzen**

- Flächenpotenziale durch Aufstockung ausnutzen.
- Vorhandene Brüche in Bauflichtungen schließen.
- Bestandsimmobilien umbauen, umprogrammieren, marktgerecht sanieren und wiederverwerten.
- Wohnungs- und Gewerbeleerstände beseitigen.

**Resilientere Gebäudebestände fördern**

- Nicht mehr marktgängiger Gebäude umstrukturieren.
- Umnutzbarkeit von Gebäuden für die nächsten Nutzungs- und Lebensphasen sicherstellen, um die Belastungen durch Neubauten (Graue Energie, Baustellen) zu reduzieren.

**Einzelne, besonders von Abwertung betroffene oder bedrohte Lagen gezielt aufwerten**

- Planerischer Perspektiven und konkrete Entwicklungsziele unter aktivem Einbezug der Stakeholder\*innen entwickeln.
- Private und öffentliche Ressourcen und Investitionen koordinieren und bündeln.

# Strategieplan



## Fokusräume

- A** StädBauFö
- B** Handelsstandort
- C** S.O.S

## Strategische Fokusbereiche

- Altstadtquartier Büchel - in Planung
- ehem. Horten - zukünftiges HdN
- Bushof und Umfeld
- Passagenblock

- Großer Lauf
- Kleiner Lauf

- Öffentliche Plätze
- 1 Markt
- 2 Hotmannspieß
- 3 Friedrich-Wilhelm-Platz
- 4 Willy-Brandt-Platz
- 5 Synagogenplatz