

Stadt Heimbach

Fortschreibung InHK 2017-18



Impressum

Auftraggeber **Stadt Heimbach**

Auftragnehmer **HJPplaner, Aachen**
 Prof. P. Jahnen

Stand **November 2018**

Datei **180720 InHK Heimbach 2018 .doc**

Inhalt

1	Aufgabe.....	4
2	Öffentliche Projekte.....	5
2.1	Neugestaltung Rurufer.....	5
2.2	Neuorganisation ZOB / Wohnmobilhafen	6
2.2.1	ZOB.....	6
2.2.2	Wohnmobilhafen.....	8
2.3	Neuorganisation Bahnhofsvorplatz.....	9
2.4	Bebauung Vogtplatz	11
2.5	Rückbau / Umgestaltung Hengebachstraße.....	13
2.6	Stellplatzbilanz.....	15
2.7	Anbindung und Erschließung Schönblick	16
2.8	Anbindung Bahnhof / Einbindung Tankstelle	17
2.9	„Kulturtreibhaus“	18
2.10	Freistellung Blockbereich Rathaus	20
2.11	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude	21
2.12	Hof- und Fassadenprogramm.....	22
3	Projekte Privater und Dritter.....	23
3.1	Offenlegung Heimbach	23
3.2	Neubau Betreutes Wohnen	24
3.3	Altengerechte Quartiersentwicklung.....	25
3.4	Erweiterung E-Tankstellen.....	26
3.5	Umnutzung Gummifabrik.....	27
3.6	Bistro International.....	28
3.7	Anwohnerparkpalette Vogtplatz.....	29
3.8	Neubau Einzelhandel.....	30
3.9	Entwicklung „Über Rur“	31

1 Aufgabe

Das im Jahr 2012 fertiggestellte „Integriertes Handlungskonzept Stadtkern Heimbach“ der Planungsgemeinschaft Bavaj & Urgatz, Aachen, wurde im Jahr 2015 durch das Büro HJPplaner fortgeschrieben. Diese Fortschreibung diente der Festlegung der Entwicklungsziele und der Beantragung von Fördermitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadtzentren“.

Für die Folgejahre sind die im InHK 2015 dargestellten Projekte weiter zu qualifizieren und als Projektanträge auszuarbeiten bzw. sind die aktuellen Planungsstände zu den Projekten zu dokumentieren.

Der vorliegende Bericht stellt den Verfahrensstand zu allen im InHK dargestellten Projekten dar und gilt somit auch als Dokumentation des Umsetzungsprozesses.

2 Öffentliche Projekte

2.1 Neugestaltung Rurufer

Situation

Das Rurufer bildet die landschaftlich-gestalterische Basis der städtebaulichen Attraktivität Heimbachs. Die aus den 70iger Jahren stammende Gestaltung wirkt unzeitgemäß. Die Ausstattung und bauliche Beschaffenheit der Gesamtanlage ist sanierungsbedürftig.

Als besonderer Mangel wird die derzeitige Gestaltung der Wegeverbindung zwischen Kurpark am Rurufer und der oberen Altstadt über den „Burgsattel“ wahrgenommen.

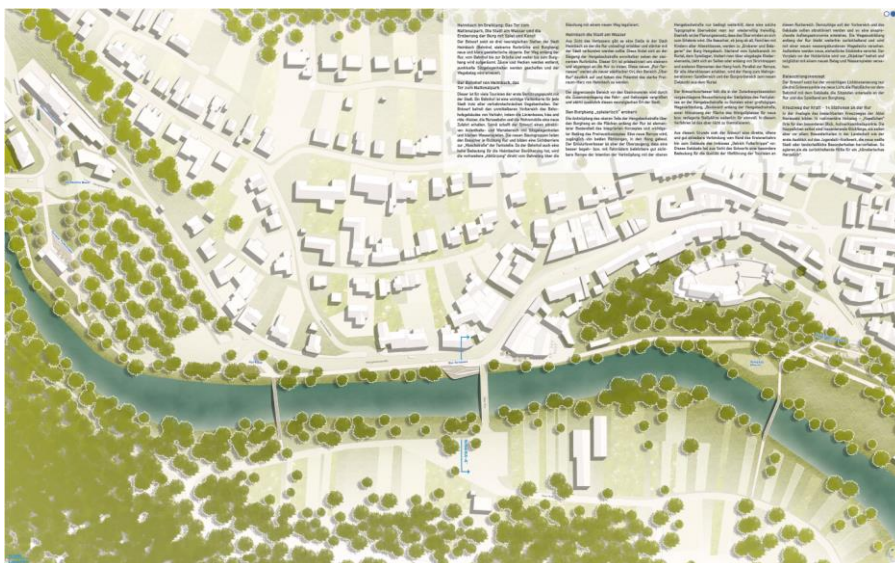
Potentiale

Die zeitgemäße Gestaltung der Ruruferanlagen birgt die Chance, den Wohnstandort sowie den Tourismus als hervorgehobenen Wirtschaftsfaktor zu fördern. Durch eine Neugestaltung kann die Aufenthaltsdauer von Gästen und somit die wirtschaftliche Wertschöpfung erhöht werden.

Eine Aufwertung der Wegeverbindung zwischen Kurpark am Rurufer und der oberen Altstadt über den Burgsattel bietet die Chance, Besucherströme durch diesen Ortsteil zu führen und so die wirtschaftliche Basis für eine Wiederbelebung der hier festzustellenden Geschäftsleerstände zu legen.

Verfahrensstand

Nach Durchführung eines landschaftsplanerischen Wettbewerbs erfolgt bis zum 2. Quartal 2018 die Erarbeitung der Entwurfsplanung für einen ersten Bauabschnitt beginnend am Kreisverkehr Bahnhof bis zum Seerandweg.



Wettbewerbsarbeit RMP Stephan Lenzen, 1. Preisträger

Baubeginn für diesen ersten Bauabschnitt wird Herbst 2018 sein.

2.2 Neuorganisation ZOB / Wohnmobilhafen

2.2.1 ZOB

Situation

Der Bahnhof Heimbach stellt als Schnittstelle des öffentlichen Personennahverkehrs einen zentralen Sammel- und Ankunftsbereich für die Stadt Heimbach dar. Als „Adresse“ und zusammen mit dem „Nationalparktor“ als dem Eingangsbereich in die Stadt und die umliegende Landschaft, kommt dem Bahnhofsumfeld ein sehr hoher Stellenwert in der öffentlichen Wahrnehmung zu.

Die Analyse der funktionalen Abläufe lässt erhebliche Mängel erkennen, die zum Teil bis hin zur Untauglichkeit der verkehrlichen Anlagen reichen. So ist festzustellen, dass die Vorfahrt für Busse nur für ein Fahrzeug ausgelegt ist, in der Regel aber zwei Busse vorfahren müssen, was mit erheblichen (unzulässigen) Rückwärts-Rangierfahrten verbunden ist. Der in der Region eingesetzte Fahrradbus (Bus mit Fahrradanhänger) kann den Bahnhof nicht anfahren, da die Anlagen hierzu unterdimensioniert sind und ein Wenden nicht zulassen.

Als besonderer Mangel wird die derzeitige Gestaltung der Wegeverbindung zwischen Bahnsteigen und Rurufempfundener, neben Engstellen im Gehwegbereich ist die Führung insgesamt unkomfortabel und nicht eindeutig.

Der im Planbereich vorhandene „Wohnmobilhafen“ steht wegen seiner unattraktiven Lage zwischen Bahn und Landstraße und der hiermit verbundenen Lärmbelastung in der Kritik der Nutzer.

Potentiale

Der Planbereich bietet zusammen mit den hier befindlichen Flächenpotenzialen die Chance, die Verkehrsschnittstelle Individualverkehr/ÖPNV-Bahn bedarfsgerecht zu organisieren und die Wegführung insbesondere für Besucher zu verbessern.

Handlungsbedarf

Zur Behebung der dargestellten Mängel ist die Flächenverfügbarkeit durch Verlagerung des „Wohnmobilhafens“ an einen geeigneten Standort sowie die Aktivierung vorhandener Brachflächen zu verbessern.

Verfahrensstand

Nach Erteilung eines Auftrages zur Entwurfsplanung für die Erweiterung/ Ertüchtigung des bestehenden ZOBs, erfolgte auf Basis eines Scopingtermins mit allen Projektbeteiligten BTG, Rurtalbahn, usw. die Erarbeitung eines Vorentwurfes mit folgenden Kennzeichen:

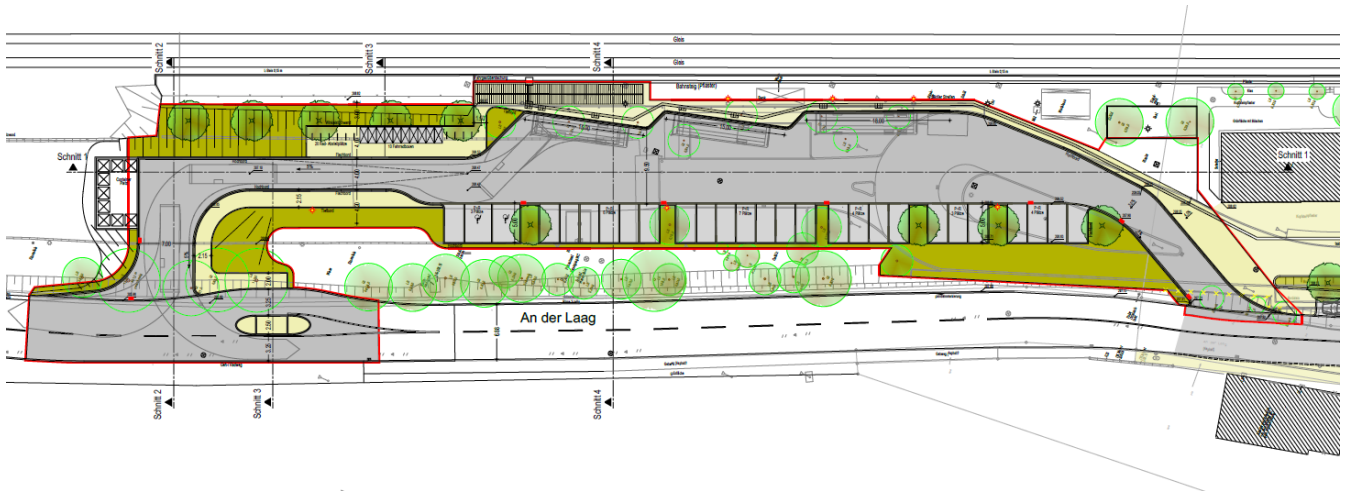
- Neuorganisation der Verkehrsführung als Schleifenerschließung mit Zu- und Abfahrt zur Straße „An der Laag“ - L 249,
- Errichtung einer Querungshilfe im Ausfahrtbereich zur Straße „An der Laag“ - L 249,
- Errichtung von 3 Haltepositionen für Busse, hiervon eine für Bus mit Fahrradanhänger (bisher eine Standard – Halteposition),
- Errichtung von 27 P&R- Stellplätzen (bisher 12 Stellplätzen),
- Errichtung von 10 Fahrradboxen sowie 20 Fahrradabstellplätzen,
- Erweiterung der Fahrgastunterstände,
- Einrichtung einer Wertstoffsammelstelle am Ausfahrtbereich für bis zu 9 Wertstoffbehälter.

Förderung:

Nach Fertigstellung der Vorplanung erfolgte nach Abstimmung mit dem Fördermittelgeber Nahverkehr Rheinland (NVR) ein Einplanungsantrag.

Die Einplanungsmittelung wurde zwischenzeitlich erteilt und ein Fördersatz von 90 % mitgeteilt.

Nach Abschluss und Abstimmung der Entwurfsplanung wurde ein qualifizierter Förderantrag gestellt.



Entwurfsplanung ZOB

Beschlusslage

Die Entwurfsplanung zum ZOB wurde durch den Rat der Stadt Heimbach in seiner 35. Sitzung am 07.06.2018 angenommen. Der Förderantrag ist beim Fördermittelgeber NVR gestellt. Ein Beschluss wird Ende November erwartet.

2.2.2 Wohnmobilhafen

Situation

Bedingt durch die Erweiterung des ZOBs muss der derzeitige Standort des Wohnmobilhafens am Bahnhof aufgegeben werden.

Potentiale

Die Verlegung des Wohnmobilhafens eröffnet die Chance, einen lärmunbelasteten und somit attraktiveren Standort zu finden.

Verfahrensstand

Nach Erteilung eines Auftrages zur Entwurfsplanung für die Erweiterung/ Ertüchtigung des bestehenden ZOBs erfolgte die Suche nach einem Ersatzstandort. Nach Abstimmung zwischen Stadt und privatem Betreiber des Wohnmobilhafens wurde ein neuer Standort auf städtischem Gelände westlich der Sportplatzanlage „Auf Wissen Woog“ bestimmt.

Neben der ruhigen Lage zeichnet sich der Standort durch die hier befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Frischwasserleitung, Stromleitung und Mischwasserkanal aus.

Die Planung wird durch folgende Kennzeichen bestimmt:

- Errichtung von 19 Stellplätzen für Wohnmobile (wie Bestand),
- Errichtung einer Versorgungsstation (wie Bestand),
- Errichtung einer Entsorgungsstation (wie Bestand).

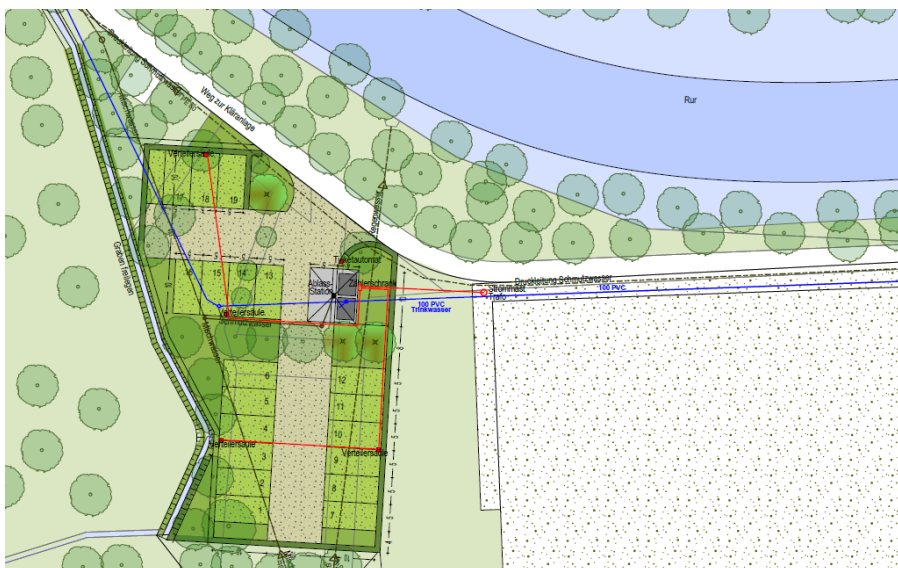
Förderung:

Als notwendige Vorbereitungsmaßnahme zum Ausbau des ZOBs wird die Verlegung des Wohnmobilhafens gefördert.

Nach Fertigstellung der Vorplanung erfolgte nach Abstimmung mit dem Fördermittelgeber Nahverkehr Rheinland (NVR) ein Einplanungsantrag.

Die Einplanungsmittelung wurde umgehend erteilt und ein Fördersatz von 90 % mitgeteilt.

Der Förderantrag zur Verlegung ist im Förderantrag ZOB enthalten und somit ebenfalls gestellt.



Entwurfsplanung Wohnmobilhafen

Beschlusslage

Die Entwurfsplanung zur Verlegung des Wohnmobilhafens wurde durch den Rat der Stadt Heimbach in seiner 35. Sitzung am 07.06.2018 beschlossen.

2.3 Neuorganisation Bahnhofsvorplatz

Situation

Aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse auf dem Bahnhofsvorplatz mit Fahrbahnbreiten unter 4 Metern und Gehwegbreiten unter 1 Meter im heutigen Zufahrtsbereich zum ZOB erfolgt im Zuge der Erweiterung des ZOBs eine Verlegung der Zu- und Abfahrt außerhalb des Bahnhofsvorplatzes.

Potentiale

Die Freistellung des Bahnhofsvorplatzes von ZOB- und P&R-Verkehren eröffnet die Möglichkeit, den Vorplatz als Adresse und Entrée für hier ankommende Gäste der Stadt Heimbach zu gestalten.

Handlungsbedarf

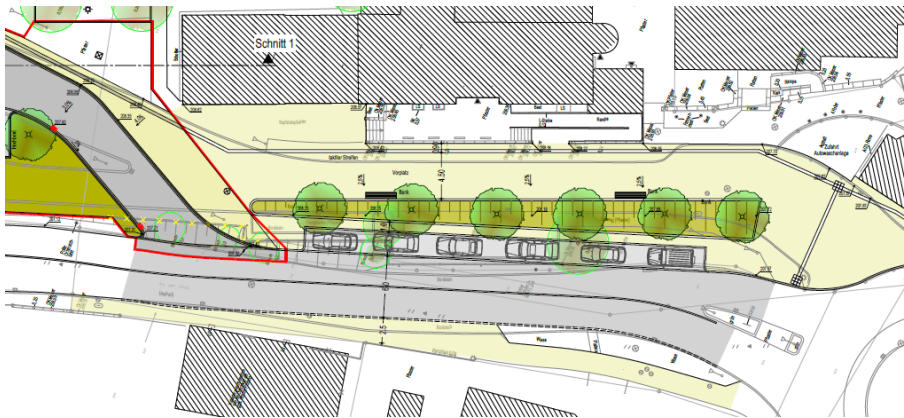
Die auf dem heutigen Bahnhofsvorplatz befindlichen 6 privaten Stellplätze sind als vorbereitende Maßnahmen zu verlegen.

Verfahrensstand

Zum Start der Konzeptionsphase fand mit dem Landesbetrieb StraßenNRW ein Informations- und Abstimmungstermin statt. Hierbei formulierte der Landesbetrieb StraßenNRW das Ziel, im Zuge der Neuorganisation des Bahnhofsvorplatzes, die Achse der L 249 „An der Laag“ im Einmündungsbereich zum Kreisverkehr leicht nach Norden zu verschieben, mit dem Ziel, den Straßenverlauf zu begradigen und den südlichen Geh-/Radweg zu verbreitern. Zugleich sind hierdurch die an der Nordseite in Längsaufstellung geplanten Stellplätze verkehrssicherer anzufahren.

Dieser Anregung wurde gefolgt.

Nach Abstimmung des Ausweichstandortes für die 6 privaten Stellplätze mit Stadt, Privateigentümer, BTG und Landesbetrieb StraßenNRW als Parallelstellplätze entlang der Straße „An der Laag“ - L 249 im 2. Quartal 2018 sind die planerischen Vorbereitungen als Grundlage für die weitere Entwurfsplanung des Bahnhofsvorplatzes abgeschlossen.



Entwurfsplanung Begradigung L 249, Verlegung privater Stellplätze

Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens zur Rurufergestaltung wurde durch den 1. Preisträger, RMP-Stephan Lenzen, Landschaftsarchitekten ein Konzept zur Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes entwickelt, das nun auf Grundlage der getroffenen Vereinbarung zur Verlegung der privaten Stellplätze und Begradigung der L 249 weiter qualifiziert werden soll.



Konzept Bahnhofsvorplatz RMP-Stephan Lenzen, Landschaftsarchitekten

Beschlusslage

Die Konzeption zur Umorganisation des Bahnhofsvorplatzes wurde dem Rat der Stadt Heimbach in seiner 24. Sitzung am 15.12.2016 vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Es wurde empfohlen, die Verhandlungen mit dem Privateigentümer der Stellplätze, BTG und Landesbetrieb StraßenNRW fortzuführen und abzuschließen.

2.4 Bebauung Vogtplatz



Vogthaus am Vogtplatz, historische Aufnahme

Situation

Die Analyse der Bevölkerungsstruktur in der Kernstadt von Heimbach belegt eine deutliche Überalterung der hier lebenden Menschen. Zugleich ist festzustellen, dass die Gebäude in der Regel nicht über altengerecht organisierte Grundrisse verfügen und bei gleichzeitiger Übergröße sanierungsbedürftig sind. Die historische Ortskernlage von Heimbach ist aufgrund der Tallage sehr beengt. Die hier vorhandenen Erschließungsstraßen weisen in der Regel Mindestquerschnitte auf und bieten wenig Platz zur Anlage von Stellplätzen. Die im Rahmen des InHKs durchgeführten Stellplatzuntersuchungen belegen einen Bedarf an ca. 45 Anwohnerstellplätzen im engeren Ortskernbereich von Heimbach.

Potentiale

Die derzeit als ebenerdige Stellplatzanlage genutzten Teilflächen des Vogtplatzes bieten sich an, durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit altengerechten und überwiegend kleinen Wohnungen dem Bedarf in der Kernstadt gerecht zu werden und durch die Errichtung einer übergroßen Parkgarage sowohl den künftigen Bewohnern der Anlage als auch Anwohnern Stellplätze wohnortnah zur Verfügung zu stellen.

Im Gegensatz zu der bisher angedachten Errichtung einer monofunktionalen Parkgarage stellt die Kombination von Parkgarage und Wohnungen für potenzielle Investoren eine wirtschaftlichere Lösung dar und lässt somit auch die Realisation erwarten.

Handlungsbedarf

Zur Vorbereitung einer Investition ist eine Machbarkeitsstudie mit Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen, die als Grundlage folgender Gespräche dient. Hierbei sind folgende Inhalte zu bearbeiten:

- Entwicklung eines Nutzungs- und Betriebskonzeptes,
- zeichnerische und textliche Darstellung eines Neubaus mit besonderem Augenmerk auf Wirtschaftlichkeit sowie die bauliche Integration in das historische Umfeld,
- Kostenermittlung / Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Verfahrensstand

Im Zuge einer Machbarkeitsstudie wurde für den Standort Vogtplatz ein Bebauungskonzept mit folgenden Kennzeichen entwickelt:

- Entwurf eines Gebäudes in Anlehnung an den Bautypus des historischen Vogthauses,
- Errichtung von 6 barrierefreien Wohnungen,
- Errichtung von 12 Stellplätzen in einer Parkgarage,
- Errichtung von 18 ebenerdigen Stellplätzen,
- Baukosten ca. 1,3 Mio. € brutto.



Lageplan



Ansicht Hengebachstraße

Beschlusslage

Die Konzeption zur Bebauung des Vogtplatzes wurde dem Rat der Stadt Heimbach in seiner 24. Sitzung am 15.12.2016 vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Es wurde empfohlen, Verhandlungen mit potenziellen Investoren aufzunehmen.

2.5 Rückbau / Umgestaltung Hengebachstraße

Situation

Die Analyse der Gestaltung der öffentlichen Räume und hier insbesondere der Hengebachstraße im Altstadtbereich von Heimbach belegt eine Bevorzugung der Belange des fließenden Verkehrs ohne ausreichende Berücksichtigung der Einflüsse aus der unmittelbaren Umfeldnutzung. Es ist festzustellen, dass die Verkehrsanlagen aus verkehrstechnischen Anforderungen hinaus bemessen wurden unter Vernachlässigung der Aspekte einer städtebaulichen Bemessung nach RAST 06.

Potentiale

Der derzeit als separierte Verkehrsanlage angelegte Straßenraum bietet die Chance, bei Berücksichtigung der Belange aus der Umfeldnutzung (städtebauliche Bemessung), einen wesentlichen Beitrag zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität und somit der Reaktivierung des Altstadtbereiches zu leisten.

Handlungsbedarf

Der Straßenraum der Hengebachstraße ist im Altstadtbereich entsprechend den Grundsätzen der städtebaulichen Bemessung nach RAST 06 zu bemessen und umzugestalten, hierbei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität,
- durchgängige Barrierefreiheit,
- Mindestanzahl von Stellplätzen, insbesondere für Behinderte.

Anforderungen an die Querschnittsgestaltung aus städtebaulicher Sicht

Der Straßenraum der Hengebachstraße ist im Altstadtbereich aus städtebaulicher Sicht wie folgt zu gestalten:

- Überwiegend barrierefreie Querbarkeit der Fahrbahn,
- überwiegende Aufhebung der Separation,
- Separation (Bordsteine) nur an Engstellen / Gefahrenstellen,
- Regelfall sanfte Separation (Poller, sonstige Ausstattung),
- flexible Fahrbahnquerschnitte unter Beachtung der Einsehbarkeit,
- Fahrbahnengstellen zwecks Verbreiterung der Seitenbereiche,
- Regelquerschnitt Fahrbahn 6,00 Meter (Begegnungsfall Bus / Bus bei verminderter Geschwindigkeit),
- Mindestquerschnitt Fahrbahn (Engstellen) 4,30 Meter bzw. 4,50 Meter (Begegnungsfall PKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit),
- Ausweichstellen auf Sicht,
- Verbot Schwerlastverkehr.

Verfahrensstand

In einem ersten Gespräch mit dem Landesbetrieb StraßenNRW im Jahr 2016 wurden grundsätzliche Möglichkeiten zur Anpassung der Verkehrsverhältnisse in der Ortsdurchfahrt Hengebachstraße besprochen. Es wurde vereinbart, die Planungen zur Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes am Vogtplatz bis zum Abschluss der Verhandlungen ruhen zu lassen.

Es wurde festgestellt, dass die Widmung der Hengebachstraße als Landesstraße (L 218) nur sehr geringe Möglichkeiten zu einem Rückbau oder auch der Verkehrsbeeinflussung birgt.

Es wurde vereinbart, dass die Stadt Heimbach beim zuständigen Landesministerium einen Antrag auf Rückstufung der Straße zur Gemeindestraße bzw. Entwidmung als Landesstraße stellt. Dieser von der Stadt Heimbach im

Herbst 2016 gestellte Antrag wurde vom zuständigen Ministerium im Sommer 2017 negativ beschieden.

In der Folge fand eine weitere Besprechung mit dem Landesbetrieb StraßenNRW statt, bei dem mögliche Rückbauszenarien thematisiert wurden.

Als Ergebnis wurde festgehalten:

- Grundsätzliche Beibehaltung der Separation,
- Verbesserung der barrierefreien Querbarkeit der Fahrbahn durch partielle Absenkung der Borde,
- Verringerung der Stellplatzzahl um ca. 50 %, Ausgleich am Vogtplatz,
- Regelquerschnitt der Fahrbahn 6,0 Meter,
- mögliche Engstelle vor der Kunstakademie, Hengebachstraße 38 bis 48, Länge ca. 25 Meter, Fahrbahnbreite 4,5 Meter,
- mögliche Engstelle Hengebachstraße 24 bis 32, Fahrbahnbreite 4,75 Meter.



Grobkonzept Hengebachstraße mit Engstellen

Verfahrensstand

Nach Abstimmung der Rahmenbedingungen zur Umgestaltung der Hengebachstraße erfolgte die Ausschreibung des Wettbewerbsmanagements zur Durchführung eines Wettbewerbs für Landschaftsplaner.

Das mit diesen Leistungen beauftragte Büro hat eine entsprechende Auslobung ausgearbeitet und zu Beginn der 30. KW 2018 öffentlich bekannt gemacht. Die Planung sieht vor, den Wettbewerb zum Jahresende 2018 abzuschließen und das Ergebnis der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen.



Abgrenzung Wettbewerbsgebiet Hengebachstraße

Beschlusslage

Die Auslobung zum Wettbewerb Hengebachstraße wurde dem Rat der Stadt Heimbach in seiner 36. Sitzung am 12.07.2018 vorgestellt.

2.6 Stellplatzbilanz

Situation

Die Stellplatzsituation in der Stadt Heimbach ist im Jahresdurchschnitt durch einen Überhang von Stellplätzen gekennzeichnet. Lediglich an einigen touristisch stark genutzten Tagen überschreitet die Nachfrage das Angebot.

Diese Erkenntnis trifft jedoch nicht auf alle Parkplatzbereiche in gleichem Maße zu. So ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Stellplätzen im Zentrum entlang der Hengebachstraße deutlich höher ist als in den Randbereichen der Ortslage.

Durch geplante Maßnahmen wie die Umgestaltung des Rurufers und die Umgestaltung der Hengebachstraße werden Stellplätze entfallen.

Durch geplante Maßnahmen wie dem Ausbau des ZOBs und des Vogtplatzes werden Stellplätze entstehen.

Potentiale

Die verschiedenen Projektbausteine bieten die Chance, die Gesamtbilanz der Stellplätze in Heimbach nahezu in gleicher Größenordnung zu belassen.

Verfahrensstand

Im Rahmen der Fortschreibung des InHKs erfolgt eine ständige Bilanzierung der im Stadtbereich von Heimbach zur Verfügung stehenden Stellplätze.

Mit Stand Juni 2018 wird deutlich, dass die Anzahl der Stellplätze nahezu unverändert bleibt.

		Stand 9/15 Bestand	Stand 6/18 Planung
1	An der Laag	310	310
2	Über Rur:	80	80
3	Hengebachstraße Uferbereich	27	5
4	Hengebachstraße Ortskernbereich	17	8
5	P&R Bahnhof:	12	27
6	Sportplatz:	20	20
7	Auf Wissen Woog	100	100
8	Vogtparkplatz	16	30
9	Burg Hengebach	11	11
10	In der Hilbach	24	24
11	Wasser-Info-Zentrum Eifel	7	7
12	Zusammen:	624	622

Beschlusslage

Die vorliegende Stellplatzbilanz wurde dem Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Heimbach in seiner 21. Sitzung am 21.06.2018 vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

2.7 Anbindung und Erschließung Schönblick

Situation

Der aufgrund der baulichen Enge der Altstadt im Bereich „Schönblick“ entstandene Nahversorgungsschwerpunkt wird in zunehmendem Maße als Kristallisationspunkt des wirtschaftlichen Lebens in Heimbach wahr- und angenommen. Aufgrund der Topografie im Rurtal ist der Bereich allerdings für mobilitätseingeschränkte Menschen schlecht erreichbar (mangelnde Barrierefreiheit).

Potentiale

Durch die Errichtung einer barrierefreien Verbindung zwischen Tallage und dem Nahversorgungsbereich „Schönblick“ kann vor allem die Attraktivität der Tallage für Wohnzwecke gesteigert werden. Zudem rückt die Verbesserung der Erreichbarkeit die Lage Schönblick weiter in den Fokus der öffentlichen Wahrnehmung und ist somit geeignet, die derzeit mangelhafte Zentralität Heimbachs zu verbessern und Verkehre in umliegende Einzelhandelsstandorte zu vermeiden.

Verfahrensstand:

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden mögliche Anbindungen des Standortes Schönblick an die Tallage als auch Varianten zu Erschließung erarbeitet und diskutiert.

Die Machbarkeitsstudie empfiehlt die Wiederherstellung einer Treppenanlage und die Ergänzung dieser Treppenanlage durch einen Treppenlift mit Wetterkabine.



Anbindung und Erschließung Schönblick, Variante 1

Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie zunächst vielversprechend geführten Gespräche zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes und der Verlegung des auf der Nordseite der Hasenfelder Straße geplanten Discounters an den Standort Schönblick scheiterten an der mangelnden Investitionsbereitschaft vorhandener Betreiber.

Der geplante Discounter befindet sich seit dem 2. Quartal 2018 im Bau, die weitere Planung der Anbindung wurde mangels Erforderlichkeit eingestellt.

Beschlusslage

Die Machbarkeitsstudie Schönblick wurde dem Rat der Stadt Heimbach in seiner 29. Sitzung am 13.07.2017 vorgestellt. Es wurde mit Bedauern festgestellt, dass die Konzeption kaum eine Chance auf Realisation hat.

2.8 Anbindung Bahnhof / Einbindung Tankstelle

Situation

Der Bahnhofsbereich Heimbach steht als „Nationalpark-Tor“ sowie als Zugang zur Stadt Heimbach im besonderen gestalterischen Interesse. Als „Adresse“ der Stadt und Region ist er „Aushängeschild“ und verkörpert den gestalterischen Anspruch von Stadt und Region. Vor Ort ist festzustellen, dass die stadtstrukturell sehr wichtige Tankstelle insbesondere auf ihrer „Rückseite“ mit dem hier geführten Fußweg zur Stadt sehr starke gestalterische und auch funktionale Mängel aufweist.

Potentiale

Die Umgestaltung des Anbindungsbereichs Bahnhof – Stadt bietet die Chance, die Tankstelle auch auf ihrer Rückseite gestalterisch aufzuwerten und den Zugang zum Bahnhof funktional zu verbessern.

Verfahrensstand:

Im Rahmen der Wettbewerbsauslobung zur Neugestaltung des Rurufers wurde vom Preisträger ein Konzept zur Umorganisation des Planbereichs vorgelegt. Diese Planung sieht vor, durch Grundstückstausch eine direkte Zuwegung und Führung des nördlichen Fußweges der Hengebachstraße zum Bahnsteig mittels einer Rampe zu organisieren.

Derzeit finden Vertragsverhandlungen zwischen Stadt, BTG und Eigentümer der Tankstelle statt.

Es besteht grundsätzliche Übereinkunft, das Projekt umzusetzen.

Beschlusslage

Die Konzeption wurde dem Rat der Stadt Heimbach in seiner 24. Sitzung am 15.12.2016 vorgestellt. Es wurde empfohlen, die Grundstücksverhandlungen zum Vertragsabschluss fortzuführen.

2.9 „Kulturtreibhaus“

Situation

Die Stadt Heimbach verfügt im Kernbereich weder über ein Bürgerhaus, ein Jugendhaus oder ein Vereinshaus noch über Einrichtungen, in denen witterungsunabhängig Veranstaltungen mit einer größeren Anzahl von Besuchern durchführbar sind (Kultur- oder Stadthalle). Stattdessen ist festzustellen, dass entsprechende Veranstaltungen auf den Stellplatzanlagen der Stellplätze „Über Rur“ oder „Auf der Laag“ durchgeführt werden und die bei Veranstaltungen notwendigen Stellplatzangebote verringern (kontraproduktiv).

Potentiale

Die im Bereich des Kurparks / Gartenland „Über Rur“ befindlichen Treibhausanlagen sind seit Jahren ungenutzt und stehen leer. Inzwischen stellen sie einen städtebaulichen Missstand dar. Durch die Umnutzung und Erweiterung dieser Treibhausanlagen können in attraktiver Lage überdachte und klimatisierte „Indoorflächen“ entstehen, die sich für unterschiedlichste kulturelle Angebote eignen. Als Alleinstellungsmerkmal wären solche Baulichkeiten neben dem Nutzen für die örtliche Bewohnerschaft auch für den wirtschaftlich sehr wichtigen Erwerbszweig des Tourismus hervorragend nutzbar.



LOGO

Verfahrensstand

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden die Möglichkeiten zu Errichtung und zum Betrieb eines Kulturtreibhauses erarbeitet und diskutiert.

Die Planung sieht vor, in den baulichen Anlagen zu über 50% öffentliche Veranstaltungen wie:

- Sitzungen der städtischen Gremien
- Bürgerversammlungen
- Jugendveranstaltungen
- Vereinsveranstaltungen
- Ausstellungen
- Kulturveranstaltungen
- usw.

abzuhalten.

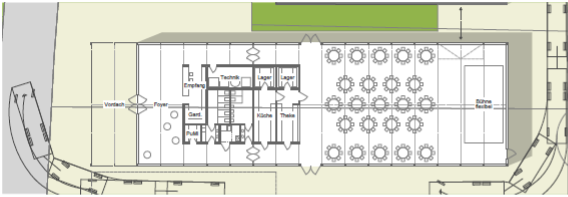
Ausgestattet mit einer Gastronomie soll die Anlage verpachtet werden und über die 50 % öffentliche Veranstaltungen hinaus, für privat organisierte Veranstaltungen wie:

- Brauchtumsfeste
- Flohmärkte
- Krammärkte
- Familienfeiern
- Verkaufsmessen
- usw.

zur Verfügung stehen.

Hierüber hinaus stellt das Konzept einen Baustein des Kulturtreibhauses als Gärtnerei mit Verkauf an Endverbraucher und ergänzendem Nebensortiment dar.

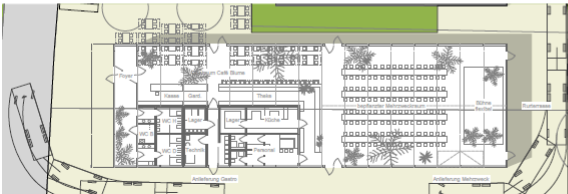
Variante 1

BGF Treibhaus gesamt: 771,20 m²BGF „Innenräume“: 154,41 m²BGF Treibhaus exkl.
„Innenräume“: 616,79 m²

Variante 2

BGF Treibhaus gesamt: 819,20 m²BGF „Innenräume“:
(ohne Foyer & Gard.) 137,31 m²BGF Treibhaus exkl.
„Innenräume“: 681,89 m²

Variante 3

BGF Treibhaus gesamt: 819,20 m²BGF „Innenräume“:
(ohne Foyer) 165,21 m²BGF Treibhaus exkl.
„Innenräume“: 653,99 m²

Grundrissvarianten Kulturtreibhaus

Das architektonische Konzept folgt dem Prinzip „Haus im Haus“. So sieht die Planung vor, innerhalb einer baulichen Hülle eines Standard-Treibhauses die baulichen Anlagen für die Nutzungsbereiche Gastronomie, Service, Veranstaltung und Verkauf zu organisieren.

Innerhalb einer betriebswirtschaftlichen Betrachtung kommt die Machbarkeitsstudie zu dem Ergebnis, dass der Betrieb und Unterhalt durch eine angemessene Pacht die Stadt von Folgekosten freistellt und einem potenziellen Betreiber Spielraum für die eigene Wirtschaftlichkeit gewährt.

Erste Gespräche mit potenziellen Betreibern haben das grundsätzliche Interesse an diesem Konzept deutlich werden lassen und werden fortgesetzt.

Beschlusslage

Die Machbarkeitsstudie Kulturtreibhaus wurde dem Rat der Stadt Heimbach in seiner 29. Sitzung am 13.07.2017 vorgestellt. Es wurde empfohlen, weiter Gespräche mit potenziellen Betreibern durchzuführen.

2.10 Freistellung Blockbereich Rathaus

Situation

Die historische Ortskernlage von Heimbach ist aufgrund der Tallage sehr beengt. Die hier vorhandenen baulichen Anlagen und Erschließungsstraßen weisen in der Regel Mindestmaße auf und bieten wenig Platz zur Anlage von Freiflächen. Die Bebauungsdichte ist ebenfalls sehr hoch, private Freiflächen oder Hofflächen sind kaum vorzufinden und bieten somit keine Möglichkeit einer angemessenen Durchgrünung und Belichtung rückwärtiger Bereiche.

Potentiale

Die leer stehenden baulichen Anlagen im rückwärtigen Bereich des Rathauses bieten sich an, als öffentliche Freiflächen zur besseren Belichtung der angrenzenden Gebäude und direkten fußläufigen Erschließung des Bereiches hergerichtet zu werden.

Verfahrensstand

Im Rahmen von Konzeptstudien wurden verschiedenen Varianten entwickelt, das Rathausumfeld neu zu organisieren und die städtischen Liegenschaften neu zu ordnen.

So wird u.a. das Ziel verfolgt, das am Seerandweg befindliche Verwaltungsgebäude zugunsten einer privaten Nutzung aufzugeben und den Verwaltungsstandort im Bereich des alten Rathauses zu konzentrieren.

Nach Abschluss dieses Prozesses erfolgt die Planung zum Rückbau der unternutzten Gebäude.



Lageplan Konzeptstudie Erweiterung Rathaus

Beschlusslage

Die Konzeptstudien werden derzeit weiter entwickelt.

2.11 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Situation

Aufgrund des zum Teil hohen Alters der Bebauung im Stadtkernbereich von Heimbach ergibt sich die Situation, dass ein Großteil der Bebauung kleinteilig und mit einfachen Mitteln errichtet wurde. Bedingt durch diesen Ausgangszustand und häufig fehlende Modernisierungen entspricht der bauliche Zustand vieler Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Viele Gebäude der Kernstadt haben

- Außenwände, die den heutigen energetischen Anforderungen nicht genügen,
- keine barrierefreie Zugänglichkeit und keine barrierefreien Grundrisse,
- Grundrisse, die den heutigen Anforderungen und Wünschen vor allem von älteren und jüngeren Nachfragern nicht mehr entsprechen,
- unzeitgemäße Ausstattung und ungenügende technische Ausrüstung,
- keine oder nur ungenügende Freisitze.

Zusammen mit dem oft beengten Wohnumfeld werden derartige minderwertige Wohnungen künftig immer weniger vermietbar sein. In eng bebauten Bereichen wie etwa entlang der Hengebachstraße werden leer stehende Gebäude auch für die Geschäftslagen zu einem Problem, da sie zunehmend als sozial unsicher gelten und in ihrem Image absinken.

Daten zu leer stehenden Wohnungen wurden für die Gesamtgemeinde im Rahmen des IHKs erhoben und belegen, dass sich die Leerstandsproblematik im Altstadtbereich und hier insbesondere entlang der Hengebachstraße zeigt.

Während für die Gesamtgemeinde der Leerstand bei ca. 3 % der Immobilien liegt, wird für den Ortskernbereich eine Leerstandsquote von 5 % und für die Hengebachstraße von 12 % registriert.

Potentiale

Um zu vermeiden, dass der künftige Leerstand noch deutlich höher sein wird, sind sowohl Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds dringend erforderlich.

Verfahrensstand

Im Rahmen von wöchentlich stattfindenden Informationsangeboten wurden bis Mitte 2018 ca. 30 Haushalte beraten.

Aufgrund der derzeit niedrigen Zinsphase musste festgestellt werden, dass keine der hierbei betrachteten Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der Richtlinie unrentierlich waren.

Somit konnte bisher kein Projekt gefördert werden.

2.12 Hof- und Fassadenprogramm

Situation

Aufgrund des zum Teil hohen Alters der Bebauung im Stadtkernbereich von Heimbach ist festzustellen, dass sich das äußere Erscheinungsbild von Fassaden, Werbeanlagen und Dächern im Laufe der Zeit stark verändert hat und durch individuelle Maßnahmen immer weiter von einem als „harmonisch“ empfundenen Stadtbild entfernt hat.

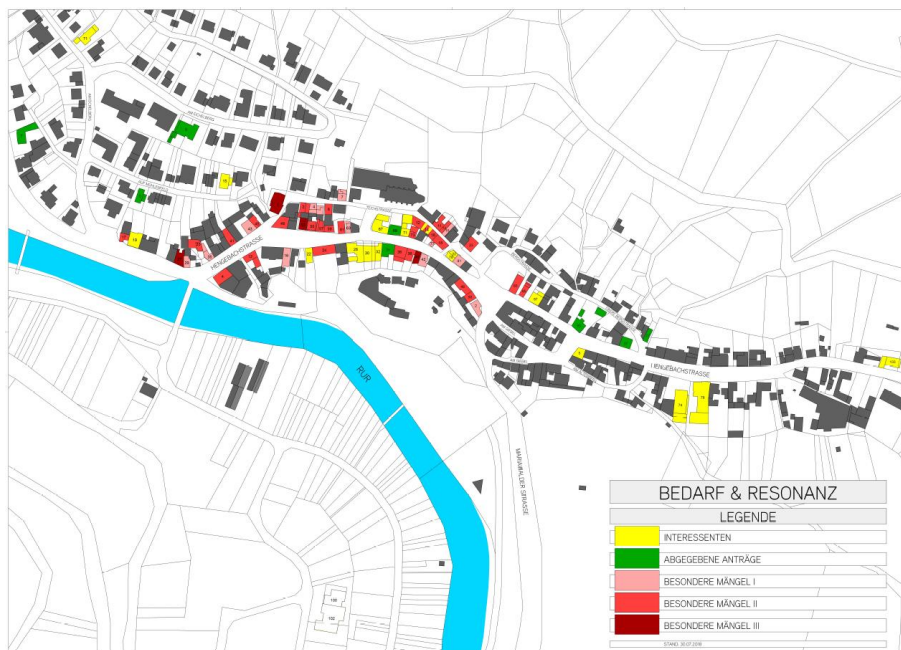
Gleiches gilt für Hof- und Freiflächen, die im Laufe der Zeit einem steten funktionalen Wandel von der Wirtschaftsfläche hin zu Verkehrs- oder Freizeiflächen unterzogen waren.

Potentiale

Zur Attraktivierung der Stadt für Gewerbe, Tourismus und hier wohnende Menschen gleichermaßen sind Maßnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und der Funktionsfähigkeit als „Wohnumfeld“ Ziel des Hof- und Fassadenprogramms.

Die Grundlage zur Beurteilung dieser Maßnahmen stellt das „Gestaltungshandbuch Heimbach“ dar.

Soweit Umgestaltungen von Fassaden, Dächern oder Freiflächen zur Erreichung der Sanierungsziele beitragen, kann der „innenstadtbedingte Mehraufwand“ für derartige Maßnahmen aus Städtebauförderungsmitteln gefördert werden.



Verfahrensstand

Im Rahmen von wöchentlich stattfindenden Informationsangeboten wurden bis Mitte 2018 30 Haushalte beraten.

Bisher wurden 7 Anträge zur Förderung von Maßnahmen zum Hof- und Fassadenprogramm gestellt, die alle bewilligt wurden.

Darüber hinaus wird mit weiteren 20 Interessenten über Maßnahmen zum Hof- und Fassadenprogramm beraten.

3 Projekte Privater und Dritter

3.1 Offenlegung Heimbach

Situation

Die Planungen der Stadt Heimbach zur Renaturierung (Wiederherstellung der Durchgängigkeit) des Heimbaches wurden durch den positiven Abschluss einer Machbarkeitsstudie bestätigt.

Die eigentliche technische Offenlegung und Wiederherstellung der Durchgängigkeit soll aus Finanzmitteln der WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) finanziert werden. Hierbei wird eine Förderquote von 90 % zu Grunde gelegt.

Die geplante Offenlage steht z. T. in Konflikt mit der Verkehrsfunktion der Ortsdurchfahrt. Die Befahrbarkeit der Straße ist jedoch insgesamt sicherzustellen.



Lageplan Stadtgebiet mit offengelegtem Heimbach

Potentiale

Aus städtebaulicher Sicht kann eine Offenlegung des Heimbaches zur Attraktivierung der Stadt für Gewerbe, Tourismus und hier wohnende Menschen beitragen und das Image der Stadt Heimbach als „Wasserstadt“ weiter untermauern.

Verfahrensstand

Aufbauend auf die ökologische Machbarkeitsstudie zur Offenlage des Heimbaches erfolgte die Erarbeitung einer technischen Machbarkeitsstudie zur Offenlage.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch eine Offenlage des Heimbaches dessen ökologische Durchgängigkeit nicht zweifelsfrei sichergestellt werden kann. Zudem wurde ein hoher finanzieller Aufwand ermittelt, der bei Betrachtung einer Kosten-/Nutzenanalyse als nicht wirtschaftlich vertretbar angesehen wird. Da das Land eine Förderung nicht in Aussicht stellen konnte, hat die Stadtvertretung beschlossen, das Projekt „Offenlegung des Heimbachs“ aufzugeben.

Dennoch sind Maßnahmen an der Gewässerverrohrung erforderlich, um das festgestellte Hochwasserrisiko zu minimieren. Derzeit wird durch einen Variantenvergleich geprüft, welche Möglichkeiten wirtschaftlich vertretbar erfolgen können/müssen.

3.2 Neubau Betreutes Wohnen

Situation

Als wesentliche strukturelle Maßnahme zur Belebung des Wohnstandortes Altstadt Heimbach gilt die Umnutzung der derzeit als Bauhof genutzten ehemaligen Fabrikanlage in der oberen Hengebachstraße hin zu einer zeitgemäßen (Generationen-) Wohnanlage.

Potentiale

An diesem Standort kann nach Freimachung durch die Stadt eine Wohnanlage mit bis zu 20 Wohneinheiten mit 45 qm bis 75 qm für altengerechtes und betreutes Wohnen errichtet werden.

Verfahrensstand

Die Stadt stellt derzeit weitere Überlegungen zur Verlagerung des Bauhofes als Voraussetzung zur Freimachung des Standortes an. Nach Abschluss dieses Prozesses kann Kontakt mit potenziellen Investoren aufgenommen werden.

3.3 Altengerechte Quartiersentwicklung

Situation

Im Rahmen eines vom Land NRW geförderten Projektes wird eine große Chance geboten, altengerechte Quartiere zu entwickeln. Damit ist eine Entwicklung in den Bereichen Wohnen, Versorgung, Teilhabe und Gemeinschaft angesprochen. Diese ist vornehmlich an den Bedürfnissen älterer Menschen orientiert, jedoch bedarf es für die erfolgreiche Umsetzung der Mitwirkung und Teilnahme aller Generationen. Im September 2015 hat die Stadt Heimbach die Bewilligung für das Projekt erhalten. Ziel der altengerechten Quartiersentwicklung in Heimbach ist es, die Stadt so zu gestalten, dass die Menschen, die hier leben und wohnen, dies auch in einem höheren Lebensalter weiterhin möglichst selbstbestimmt können.

Potentiale

Im Rahmen der altengerechten Entwicklung Heimbachs wird das gesamte Stadtgebiet betrachtet. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie allen Beteiligten wird beurteilt, welche Angebote bereits existieren und welche fehlen. Dadurch können bestehende und gut funktionierende Angebote ausgeweitet und besser vernetzt werden. Darüber hinaus kann weiterer Bedarf festgestellt und gemeinsam nach Lösungen gesucht werden. Mit der beschriebenen Entwicklung ist jeder Einzelne angesprochen, denn sie bildet die Basis dafür, dass Heimbach auch in Zukunft eine Heimat für alle bleibt.

Verfahrensstand

Das Projekt ist nach Auslauf der Förderung abgeschlossen und wird niedrigschwellig weiter betrieben.

3.4 Erweiterung E-Tankstellen

Situation

Die derzeit vorhandene E-Tankstelle für PKW deckt den derzeitigen Grundbedarf ab.

Potentiale

Im Hinblick auf eine mögliche Bindewirkung insbesondere für niederländische Feriengäste des Resorts soll die Kapazität ausgebaut und offensiv beworben werden.

Verfahrensstand

Im Rahmen der Neugestaltung des Rurufers wird eine Erweiterung des Angebotes planerisch berücksichtigt.

Der Betreiber der Ladesäulen, Energie-Nordeifel GmbH sieht derzeit keinen weiteren Bedarf an Ladeinfrastruktur.

Derzeit hat der Betreiber des Resort Eifeler Tor zwei eigene, für Gäste des Resorts reservierte E-Tankstellen errichtet, ebenso wird am Hotel „Seehof“ eine Ladesäule installiert.

3.5 Umnutzung Gummifabrik

Situation

Die im Volksmund als „Gummifabrik“ benannte Bauruine am Nordrand der Kernstadt von Heimbach wird zunächst als ortsbildstörend wahrgenommen. Unterschiedliche Überlegungen zur Nutzung waren bisher erfolglos. Die verkehrsgünstige Lage am Stadtrand bietet an, hier gewerbliche sowie gemeindliche Nutzungen anzusiedeln und so die derzeitige Bauruine in Wert zu setzen.

Potentiale

Die Rohbauruine ist zunächst zu sichern und freizulegen. Im Zuge einer Machbarkeitsstudie sind Nutzungsalternativen und bauliche Alternativen zu entwickeln und unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte vergleichend gegenüberzustellen.

Nutzungsvarianten sind:

- Rückbau (im Falle der baulichen Untauglichkeit),
- Umnutzung zu touristischen Zwecken (angrenzender Campingplatz),
- Umnutzung zu Handwerkerhof bzw. Gründerzentrum,
- Umnutzung zu städtischem Bauhof.

Verfahrensstand

Die Arbeiten zur Konzeption „Umnutzung Gummifabrik“ wurden von Seiten der Stadt bis dato nicht aufgenommen, da ein privater Investor zwischenzeitlich mit einem Optionsvertrag versuchte, die Baulichkeiten wieder in Wert zu setzen. Dieser Optionsvertrag wurde inzwischen aufgehoben.

3.6 Bistro International

Situation

Die im Zusammenhang des Zuzuges von Flüchtlingen zu leistende Integrationsarbeit bedarf neben Unterkünften für diese neuen Mitbürger auch Räumlichkeiten für soziale und schulische Aktivitäten.

Potentiale

Die im Stadtkernbereich leer stehende Liegenschaft „Schiffmann“ steht für eine entsprechende Nutzung zur Verfügung und soll umgebaut werden.

Sowohl die Stadt Heimbach als auch entsprechende Träger der Einrichtung stehen bereit.

Verfahrensstand

Umnutzungskonzepte im Zusammenhang mit Flüchtlingen werden aufgrund der veränderten Flüchtlingszahlen nicht weiter verfolgt.

Die Stadt unterstützt einen privaten Investor jedoch weiterhin bei der Erstellung von Konzepten zur Inwertsetzung der Immobilie.

3.7 Anwohnerparkpalette Vogtplatz

Situation

Die historische Ortskernlage von Heimbach ist aufgrund der Tallage sehr beengt. Die hier vorhandenen Erschließungsstraßen weisen in der Regel Mindestquerschnitte auf und bieten wenig Platz zur Anlage von Stellplätzen. Die Bebauungsdichte ist ebenfalls sehr hoch, private Freiflächen oder Hofflächen sind kaum vorzufinden und bieten somit keine Möglichkeit der Anlage von privaten Stellplatzanlagen. Die im Rahmen des IHKS durchgeführten Stellplatzuntersuchungen belegen einen Bedarf an ca. 45 Anwohnerstellplätzen im engeren Ortskernbereich von Heimbach.

Potentiale

Die derzeit als ebenerdige Stellplatzanlage genutzten Teilflächen des Vogtplatzes bieten sich an, durch die Errichtung einer (Anwohner)- Parkpalette den für „Altstadtwohnen“ notwendigen Stellplatzbedarf wohnortnah nachzuweisen. Aufgrund der günstigen Topografie kann die obere Ebene der Parkpalette ohne gesonderte Anlage einer Rampe direkt von der Bergstraße aus angefahren werden. Der vorhandene Stellplatz ist zu überbauen und als Parkpalette mit einer EG- und OG-Ebene herzurichten. Nach Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des Vogtplatzes erfolgt die Entscheidung zum weiteren Vorgehen. Sollte die Entscheidung zu Gunsten einer Parkpalette fallen, so ergibt sich der nachfolgend dargestellte Realisierungszeitraum und Kostenrahmen.

Verfahrensstand

Die Arbeiten zur Konzeption Anwohnerparkpalette Vogtplatz wurden in das Projekt „Bebauung Vogtplatz“ überführt.

Die Errichtung von Stellplatzanlagen für Anwohner findet innerhalb dieses Projektes Berücksichtigung.

3.8 Neubau Einzelhandel

Situation

Als Ergänzung der derzeit vorhandenen Einzelhandelsangebote im Bereich „Schönblick“ plant ein privater Investor die Errichtung eines Discount-Lebensmittelmarktes.

Potentiale

Hierdurch wird dem festgestellten Handlungsbedarf hinsichtlich einer verbesserten Kaufkraftbindung sowie der Sicherstellung einer umfänglichen Grundversorgung entsprochen.



Lageplan Schönblick Planung Einzelhandel

Verfahrensstand

Mit dem Bau des zusätzlichen Discounters wurde im 2. Quartal 2018 begonnen. Die Eröffnung wird für Ende 2018 erwartet.

3.9 Entwicklung „Über Rur“

Situation

Die Stadt Heimbach besitzt mit den Freiflächen „Über Rur“ ein erhebliches Flächenpotenzial im Wirkungsbereich der Altstadt, das baurechtlich für eine Bebauung gesichert ist und zur Verfügung steht.

Potentiale

Der Stadt ist bewusst, dass dieses „Filetstück“ für eine künftige städtebauliche Entwicklung von entscheidender Bedeutung sein wird.

Insbesondere im Hinblick auf eine verträgliche gewerbliche und touristische Nutzung birgt das Gelände enorme Potenziale.

Verfahrensstand

In der jüngeren Vergangenheit wurden Gespräche mit Investoren geführt, die belegen, dass der Standort attraktiv ist und sich für folgende Nutzungen eignet:

- Neuausweisung eines Ferienparks,
- Errichtung eines Wellnesshotels,
- Errichtung von barrierefreien Kleinwohnungen.