

Stadt Kaarst · Die Bürgermeisterin

Rathaus Büttgen · Rathausplatz 23 · 41564 Kaarst

Öffnungszeiten: Mo - Fr 8:30 - 12:00 Uhr, Do 14:00 - 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

* Stadtplanung

Auskunft erteilt: Herr Geisselhardt · Zimmer: 211a


Telefon: 02131 987 - 867 · Telefax: 02131 9877 - 867

E-Mail: marcus.geisselhardt@kaarst.de

Internet: www.kaarst.de

Anfahrt

S-Bahn S8: Haltepunkt "Büttgen" ·

Buslinie 860 oder 8601 bis zur Haltestelle „Büttgen“ 

Autobahn A 57, Ausfahrt "Neuss / Büttgen",

Richtung Mönchengladbach

Stadtverwaltung · Postfach 10 12 65 · 41544 Kaarst

An die
Damen und Herren des Stadtrates
sowie die sachkundigen Bürger*innen des
Bau- und Planungsausschusses der Stadt
Kaarst

Az.:

Ihr Zeichen Ihr Schreiben vom

Datum: 22.02.2021

Nachsendung zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 25.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 25.02.2021 erhalten Sie mit diesem Schreiben:

- zu TOP 4 die aktualisierte Sitzungsvorlage nebst aktualisiertem Auslobungstext

Um Kenntnisnahme wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Geisselhardt

Anlage

Sitzungsvorlage Nr. X/291/1

öffentlich

Zuständige Organisationseinheit

Bereich 61 - Stadtplanung

Beratungsfolge

Gremium

Bau- und Planungsausschuss

Sitzungsdatum

25.02.2021

Zuständigkeit

abschließende
Beschlussfassung

Städtebaulicher Ideenwettbewerb Innenstadt

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kaarst beschließt den aktualisierten Auslobungstext zum Wettbewerb „Innenstadt Kaarst“.

Abstimmung: Einstimmig: <input type="checkbox"/> Ja: Nein: Enthaltung:

Begründung:

Bereits in der Sitzung wurde dem Bau- und Planungsausschuss der Auslobungstext zum Wettbewerb „Innenstadt Kaarst“ vorgestellt. Bis zum 20.02.2021 bestand die Möglichkeit, redaktionelle Änderungsvorschläge einzureichen.

Die vorgeschlagenen Änderungen wurden in den Auslobungstext eingepflegt.

Finanzierung:

keine finanzielle Auswirkung

finanzielle Auswirkung

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Haushaltsjahr: 2021

Produkt- / Auftragskonto: -

Kosten:	0,00 €
Verfügbare Mittel:	0,00 €
Differenz:	0,00 €
Objektbezogene Einnahmen:	0,00 €

Deckungsvorschlag:

Gezeichnet

Burkhart, Sigrid, Technische Beigeordnete, Technische Beigeordnete
Anders, Elke, Bereich 61 - Stadtplanung

Anlagen

Anlage 1 - Auslobung

Stadt **Kaarst**

„**KaarstMitte**“

**Auslobung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb
als “kooperativer Einladungswettbewerb“ (nach RPW 2013)**

Durchführung mit 3 öffentlichen Foren nach vorangegangenem Vorbereitungsworkshop
Einladung von max. 4 Teams (Städtebauer/Architekten + Landschaftsarchitekten)

(Stand 22.02.2021)

IMPRESSUM

Ausloberin

Stadt Kaarst
Die Bürgermeisterin
Bereich Stadtentwicklung
Am Neumarkt 2
D-41564 Kaarst

Betreuung + Koordination

FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH
Rathausufer 14, D-40213 Düsseldorf
E-Mail: office@fsw-info.de
Internet: www.fsw-info.de
T.: +49(0)211.83.68.980

Redaktion

Sigrid Burkhart, Techn. Beigeordnete der Stadt Kaarst
Sibylle Müller de Calvo, Jens Beeck, Elke Anders, Bettina Maier, Bereich Stadtplanung
der Stadt Kaarst
Bereich Wirtschaftsförderung

gemeinsam mit
Jörg Faltin, Andreas M. Sattler, Antje Ehlert, Jana Elsner, FALTIN + SATTLER

Layout

FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH

Fotos

N.N.

Luftbilder + Grafiken

N.N./ FALTIN + SATTLER

© FSW 2020

INHALT

01. PERSPEKTIVE

02. SITUATION

- 2.1 Das IEHK 2017 – notwendiger Gesamtüberblick mit Bürgerbeteiligung
- 2.2 Die „Grüne Achse“ – Vernetzung in Kaarst mit oberster Priorität
- 2.3 Der Stadtpark samt Umgestaltung – eine der Hauptattraktionen der Innenstadt
- 2.4 Der Einzelhandel: Rathaus Arkaden und Maubiszentrum
- 2.5 Das Lichtkonzept: Akzente und Sicherheit

03. DIALOG

- 3.1 Vorgehen im Dialog: Kurskorrekturen integriert
- 3.2 Vorbereitungs-Workshop: Fortschreibung der Zusammenarbeit
 - 3.2.1 KaarstMitte lebenswert
 - 3.2.2 KaarstMitte nachhaltig
 - 3.2.3 KaarstMitte mobil
 - 3.2.4 KaarstMitte komfortabel
- 3.3 Ideenwettbewerb: Vielschichtigkeit des Stadtraums im Fokus
 - 3.3.1 Das Wettbewerbsgebiet und seine Vernetzungsbereiche
 - 3.3.2 Die Übersicht zu den Rahmenbedingungen
 - 3.3.3 Die Eigentümer-Situation
 - 3.3.4 Die Einzelhandel- und Dienstleistungs-Situation - Steckbrief

04. AUFGABE

- 4.1 Die Vernetzung zur „Grüne Achse“ und zum Stadtpark mit See sicherstellen!
- 4.2 Das Zusammenspiel des Maubiszentrums mit dem Neumarkt/der Maubisstraße fördern!
- 4.3 Die Urbanität im Herzen der Stadt über einen Neubau stärken!
- 4.4 Die heutigen Vegetationsbestände – sofern sie entfallen müssen – konsequent ausgleichen und die städtische Resilienz fördern!
- 4.5 Die private Bausubstanz mit in die Ideensammlung einbeziehen!
- 4.6 Die Illumination des städtischen Mittelpunktes sinnvoll vervollständigen!
- 4.7 Den „geteilten Straßenraum“ der Alte Heerstraße vorbereiten!
- 4.8 Den ruhenden Verkehr moderat „umschichten“, neue TG und Parkdeck als Chance!
- 4.9 Die stufenweisen Realisierungsoptionen vorausdenken!

05. HINWEISE

- 5.1 Technische Infrastruktur, Leitungstrassen sowie Beleuchtung heute
- 5.2 Vitalität der Baumbestände
- 5.3 Stellplätze heute inklusive Tiefgaragensituation
- 5.4 Veranstaltungen Neumarkt – innerer Platz Maubiszentrum
- 5.5 Bausubstanz inkl. Statik Maubiszentrum
- 5.6 Neubau Penny-Markt
- 5.7 Rathaus Arkaden heute inkl. Sanierungsstand
- 5.8 Feuerwehr-Bewegungsflächen (Hochhaus-Rettungskonzept)
- 5.9 Energieversorgung (heute – morgen)
- 5.10 Resilienz der Stadt und Nachhaltigkeitsvorgaben

06. VERFAHREN

07. LEISTUNGEN

08. BETEILIGTE

09. TERMINE

01. PERSPEKTIVE

Liebe KaarsterInnen und Kaarster,
Liebe Entwurfsteams und Jurymitglieder zum Ideenwettbewerb,

das Herz unserer Stadt, die von Prof. Erich Schneider-Wessling nach einem Wettbewerbsgewinn 1996 realisierte „Mitte Kaarst“ hat aufgrund der einzigartigen städtebaulichen Konzeption heute immer noch Alleinstellungscharakter in Nordrhein-Westfalen. Das Besondere ist die seltene Verwebung des Gebauten zu der offenen Landschafts- und Seensituation des Stadtparks, samt Schul- und Sport-Erlebnisangeboten. Darauf können wir nach mehr als 25 Jahren nach Eröffnung 1995 immer noch stolz sein! Die Neubauten des Rathauses, der Rathaus-Arkaden und alle begleitenden kleinteiligen Bestandteile der zeitgemäßen Nutzungsmischungen inkl. Einzelhandel, Gastronomie und vieler öffentlicher und privater Dienstleistungen sowie die innerstädtischen Wohnangebote machen das Ensemble rund um den Neumarkt zum pulsierenden Ort unserer Mittelstadt.

Was heute jedoch in unserer Mitte fehlt, ist u.a. eine gestalterisch und funktional an die zukünftigen Bedürfnisse in Kaarst besser angepasste Vernetzung des Ensembles von Schneider-Wessling, vor allem mit dem nördlichen Maubiszentrum und seinem „inneren Platz“ samt Nahversorger sowie allen Vorzonen dieser 70iger Jahre Bausubstanz. Neue bzw. ertüchtigte Aufenthalts- und Erlebnisbereiche können nur im Zusammenspiel von öffentlichen Räumen, den gebauten Raumkanten und der lebendig-urbanen Nutzungsmischung, gerade in den Erdgeschosszonen, entstehen.

Schon heute prägt ein starkes Engagement von HändlerInnen, DienstleisterInnen, Gastronomen und MarktveranstalterInnen unsere Mitte. Über strukturelle Aufwertungsmaßnahmen können wir die heutige Situation gemeinsam verbessern.

Die Stadt kann dieses komplexe Projekt jedoch nicht alleine zum Erfolg führen. Die Aufwertungs- und Sanierungsbedürfnisse betreffen auch die vorhandene Bausubstanz der 70er Jahre des Maubiszentrums, die gestalterisch, funktional und energetisch „in die Jahre“ gekommen ist. Ein Mitwirken der privaten GebäudebesitzerInnen ist daher schon fast unerlässlich und würde das Projekt und dessen perspektivischer Bedeutung für die nächsten Jahre positiv mitprägen können.

Durch den Rückbau der Gebäude des „ehemaligen Seniorentreffs“ und der „Martinsklause“ bietet sich nun die Gelegenheit, den städtischen Raum entlang der „Alte Heerstraße“ samt dazugehöriger temporärer Grünfläche neu fassen zu können. Damit verbunden ist auch die große Chance, unsere gesamtstädtische „Grüne Achse“ in Nord-Süd Richtung über ein qualitätsvolles Durchbinden des Stadtparks mit dem Grünzug „Im Hunengraben“ zu vervollständigen. Diese Chance sollten wir nutzen. Dabei möchten wir sehr wohlbedacht und mit einem transparenten Vorgehen an dieser wichtigen Stelle im städtischen Kontext herangehen. Wir bringen deshalb mit der Unterstützung des Städtebau-Moderationsteams von FALTIN+SATTLER, Düsseldorf ein Dialogverfahren als Ideenwettbewerb auf den Weg, welches durch eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung in Kombination mit dem fachlichen „know how“ u.a. von StadtplanerInnen, ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen sowie MobilitätsexpertInnen den bestmöglichen Entwicklungsrahmen herausfinden soll.

Mit einem integrierten, vorbereitenden Workshop werden wir konsequent an die hervorragende Beteiligungskultur zum Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes (IEHK) 2016-2018 anknüpfen. Bestandteil des Vorgehens zum Ideenwettbewerb 2021 sind dann anschließend auch drei öffentliche Foren, die je nach Situation rund um die Corona-Pandemie im Frühjahr 2021, als Präsenzveranstaltungen im Albert-Einstein-Forum oder alternativ als „virtuell-digitales“ Format über die Beobachtung und Mitwirkung über unsere website www.kaarst.de gestartet werden.

Wir wünschen uns im Sinne der Stadt Kaarst und mit Ihrer Beteiligung ein neues Gesamtkonzept, welches das städtebauliche Ensemble der „Mitte Kaarst“ in die Zukunft überführt und mehr Lebens- und Aufenthaltsqualitäten sowie bessere Erreichbarkeiten, gerade für eine umweltverträgliche Mobilität mit dem Bus, dem Fahrrad oder zu Fuß, schafft. Wirken Sie mit und stellen Sie sich dieser spannenden Aufgabe im Dialog mit den Experten - nur so gelingt uns ein herausragendes Stadtentwicklungsprojekt.

Ursula Baum, Bürgermeisterin der Stadt Kaarst
Sigrid Burkhart, Technische Beigeordnete der Stadt Kaarst

02. SITUATION

2.1 Das IEHK 2017 – notwendiger Gesamtüberblick mit Bürgerbeteiligung

Kurzprofil Kaarst: Eingebettet in die niederrheinische Tiefebene zwischen den Städten Neuss, Düsseldorf, Mönchengladbach und Krefeld, liegt Kaarst mitten im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen. Verkehrsgünstig an die Autobahnen 52 und 57 angebunden, verfügt die Stadt außerdem über eine gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn, Bus) zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren. Im Zuge der Verwaltungsreform in den 1970er Jahren wurden die vormals eigenständig verwalteten Orte Kaarst und Büttgen zur Großgemeinde Kaarst vereint. Die Funktion von Kaarst als neuer Stadtmittelpunkt wurde in den 1990er Jahren mit dem Bau der „Neuen Mitte“ auch städtebaulich gestärkt. Die neuen Architekturen von Rathaus und Rathaus Arkaden und die dazugehörige Oase des neuen Stadtparks brachten eine urbane und zugleich landschaftliche Atmosphäre ins Zentrum der Stadt - ein stadtbildprägender Ort für das gesellschaftliche Leben entstand. In Kaarst wohnen rund 43.700 EinwohnerInnen – davon rund 24.000 EinwohnerInnen in der Kernstadt (Stand Ende 2020).

Durch die gewachsene Situation der Kaarster Innenstadt mit mehrfachen Ereignisräumen innerhalb einer Nord-Südstruktur und eines damit einhergehenden heterogenen Stadtbildes motiviert, wurde von der Stadt Kaarst in den Jahren 2016-2017 die Aufstellung eines Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes (IEHK) initiiert. Diese zusammenfassende Gesamtschau ebnet den Weg zur strategischen Neuausrichtung und Festlegung der zukünftigen Handlungsfelder innerhalb der städtebaulich-freiraumplanerischen, verkehrlichen und funktionalen Strukturen sowie die nötigen Anpassungen an die aktuellen Rahmenbedingungen. Das IEHK formuliert kurz- bis mittelfristige Handlungsstrategien und Maßnahmenkataloge zum Umgang mit der demographischen Entwicklung und den damit einhergehenden gesellschaftlichen, ökonomischen und sozialen Veränderungsprozessen sowie den ausdifferenzierten Ansprüchen an die Lebendigkeit rund um Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung und zugeordnete kommunale Infrastrukturen. Zeitgemäße Themen der Stadtentwicklung zur Nachhaltigkeit, Mobilität und der Stadtgestalt im Sinne einer Stadt der kurzen Wege, komfortabel und mit hohen Gestaltqualitäten ausgestattet, ergänzen das IEHK und sind integrierter Bestandteil.

Neben dem nördlichen Kaarster Innenstadtbereich mit den „historischen“ Keimzellen und kleinen Zentren rund um die Kirche „Alt-St. Martin“ sowie dem „Alten Rathaus“ mit der Kirche „St. Martinus“, steht vor allem die „Neue Mitte“ im Fokus der zukünftigen Handlungen für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Kaarst. Mit der Realisierung der „Neuen Mitte Kaarst“ Mitte der 1990er Jahre, wurden durch den Bau des Rathauses, der Rathausarkaden, des Neumarktes und des Stadtparks neue städtebauliche und landschaftliche Elemente in der Kaarster Innenstadt zu einem neuen, urbanen Stadtbild zusammenfügt. Durch die Erarbeitung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes (IEHK) mit intensiver Bürgerbeteiligung wurde gerade auch dieser Fokusbereich in den letzten Jahren weitergedacht und mit ersten, weiter zu vertiefenden Aufwertungsempfehlungen und Maßnahmen versehen.

Der Grund für die IEHK Erarbeitung war in Zeiten vor der Corona-Pandemie klar erkennbar: In der Innenstadt von Kaarst waren seit geraumer Zeit einige negative Entwicklungstendenzen erkennbar. Im Bereich des Einzelhandelsangebotes dominiert der mittelständische Einzelhandel im zentralen Innenstadtbereich. Zwar lassen sich kaum Leerstände verzeichnen,

jedoch kann der bestehende Einzelhandelsbesatz aufgrund des Fehlens von größeren Verkaufsflächen und großflächigen Einzelhandelsmagneten die örtliche Kaufkraft, insbesondere beim aperiodischen Bedarf, nicht ausreichend binden. Zudem weist vor allem auch das Ende der 1970er/Anfang der 1980er Jahren gebaute „Maubis-Einkaufszentrum“ sowohl funktionale als auch gestalterische Mängel auf. Durch die gegenüber der „Neuen Mitte“ von Prof. Erich Schneider-Wessling sehr markante Gebäudesubstanz mit den Wohnhochhäusern gehen zudem negative Auswirkungen auf die Gestaltqualität des umgebenden öffentlichen Raums aus.

Der öffentliche Raum in der Innenstadt zeigt nach Analyse durch das IEHK darüber hinaus weitere gestalterische und auch städtebauliche Handlungsbedarfe. Dazu zählen die mangelnde Aufenthaltsqualität, insbesondere im Innenhof des Maubiszentrums, städtebaulich unattraktive Eingangs- und Straßenraumsituationen, unzureichende Rad- und Fußwegeverknüpfungen, mangelnde Barrierefreiheit sowie fehlende zeitgemäße Wohn-, Gastronomie- und Freizeitangebote, die eine Belebung der Innenstadt auch nach Ladenschluss bedeuten könnten.

Als Ergebnis des IEHK lässt sich u.a. festhalten: Ein großes Potenzial ist die über Jahrzehnte gewachsene und kleinteilige Struktur der Innenstadt, die eine vielfältige Funktionsmischung bietet und kurze Distanzen zwischen den einzelnen Quartieren, dazugehörigen Wohnangeboten, Versorgungseinrichtungen und Geschäften zur Folge hat. Zugleich sind einige Flächenpotenziale bzw. Gebäude zur Aufwertung- und/oder Umnutzung vorhanden. So bieten sich zur städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung insbesondere das mit einem temporären Park an der „Martinsklause“ zwischengenutzte Grundstück an der Alte Heerstraße gegenüber dem Rathaus an. Darüber hinaus zeichnet sich die Kaarster Innenstadt durch eine vielfältige Bildungs- und Kulturinfrastruktur aus, die sich größtenteils südwestlich des Rathauses und des Stadtparks konzentriert.

Besonders positiv hervorzuheben ist das vorhandene Engagement der Bürgerschaft und der EinzelhändlerInnen, insbesondere der freiwilligen ISG Kaarst-Mitte, aber auch weitere Vereine und Akteursgruppen, die sich aktiv und ehrenamtlich für die Zukunft ihrer Innenstadt einsetzen, so auch bereits sehr intensiv zum IEHK.

Hintergrundinformation:

Die „Neue Mitte Kaarst“

Die Kaarster Innenstadt glänzt durch die Realisierung der „Neuen Mitte“ mit Rathaus, Rathausarkaden und Stadtpark. Kaum vorstellbar, dass das Areal um das Rathaus bis Anfang der 1990er Jahre eine Ackerfläche mit Stiefmütterchen war. Und die Widerstände waren zunächst groß, als das neue Stadtzentrum ins Gespräch gebracht wurde. Doch Politik und Verwaltung starteten durch und 1994 wurde die neue Mitte um das Rathaus der Öffentlichkeit übergeben. Architekt Prof. Erich Schneider-Wessling entwarf futuristisch anmutende Gebäude aus Glas, Beton und Metall. Sie stehen für Offenheit und Transparenz. Heute bilden Rathaus, Bürgerhaus und das Einkaufszentrum mit Cafés und Lokalen den Mittelpunkt der Stadt. Anfangs als "Blechbüchse" abgetan, wird das Rathaus längst als neues Kaarster Wahrzeichen akzeptiert. Besonders beliebt ist der Wochenmarkt auf dem Neumarkt. Und beim Stadtfest "Kaarst total", das jedes Jahr im September –ebenfalls im Schatten des Rathauses- stattfindet, scheint das ganze Rheinland auf den Beinen zu sein. Dann wird die

Kaarster Innenstadt zur großen Bühne und die – und Matthias-Claudius-Straße zur großen Shoppingmeile. Aber auch andere Veranstaltungen, wie der Ostermarkt, der Maimarkt und die Kaarster Sternstunden laden in die Innenstadt ein. Zwei Werbegemeinschaften setzen sich für die Kaarster Innenstadt ein: die ISG und die Werbegemeinschaft Rathausarkaden.

Der Stadtpark mit See

Der in den 1990er Jahren zusammen mit dem neuen Rathaus konzipierte Stadtpark bildet zusammen mit den wichtigen öffentlichen Einrichtungen und Anlaufpunkten in seinen Randbereichen das grüne Herz der Stadt Kaarst. Zusammen mit dem Stadtsee, einer sanften Geländemodellierung, dem alten Baumbestand und großen Wiesenflächen hat er Alleinstellungsmerkmal und gehört zu den wichtigsten Adressen der Stadt. Und bei der Kunst überließ man nichts dem Zufall. Nach dem künstlerischen Gesamtkonzept von Martel Wiegand und Helmut Blochwitz entstand der Skulpturenpark unter dem Leitmotiv "Zur Mitte hin".

Die Stelen

Im See und im Park sind 23 Kunstobjekte auf einheitlich großen Betonstelen verteilt. Die Säulen bilden nach einer Idee von Wolfgang Kliege fiktive Sternbilder im Wasser. Dabei ergeben sich wunderbare Spiegelungen. Die Skulpturen nehmen, teils witzig, teils verspielt, Bezug auf die Umgebung und die Geschichte der jungen Stadt Kaarst. Längst wurde das Konzept der Stelenkunst auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt. Namhafte Künstler konnten dafür gewonnen werden.

Für viele Kaarster BürgerInnen gehört die Stadtmitte und IHR Rathaus längst zum Alltag. Das Rathaus wurde inzwischen zum Wahrzeichen der Stadt.

Hintergrundinformation: Architekt Prof. Erich Schneider-Wessling

1931 geboren ernannte Prof. Schneider-Wessling schon früh die Leitbegriffe Ortsbezug, Klima, Angemessenheit der Mittel, Gemeinschaft, Individuum, Moderne Technik und Natur, an denen er seine Architektur orientierte. Architekt Schneider-Wessling war auch über seine Hochschul- und Bürotätigkeiten (der Kölner „Bauturm“ ab 1968) ein Pionier des ökologischen Bauens und des besonderen Verwebens der gebauten Räume mit der Landschaft. Im November 1988 entschied sich auch in Kaarst eine Jury einstimmig auch für seinen Beitrag zur „Neuen Mitte“. Die städtebauliche Geste der Öffnung zum Stadtpark und der mediterran anmutende Gesamtcharakter der Anlage mit einer deutlichen Harmonie zwischen Landschaft und Gebäuden überzeugte eindeutig. Der renommierte Architekt mit Lehrstuhl in München und Büro in Köln musste seine Pläne für Kaarst jedoch mehrfach überarbeiten. Die Realisierung des neuen Rat- und Bürgerhauses samt Tiefgarage war als "schlüsselfertige Generalunternehmen-Maßnahme" ausgeschrieben worden - mit dem Ergebnis, dass die veranschlagten Kosten von rund 52 Millionen D-Mark die finanziellen Rahmenvorgaben bei weitem übertrafen. Verzichtet wurde dann u.a. auf eine Tiefgarage und die Stadthalle, zudem auf teure Baumaterialien. Das Endprodukt konnte sich städtebaulich-architektonisch mehr als sehen lassen. Die Kosten für Bürger- und Rathaus mit angrenzendem Stadtpark reduzierten sich durch die Reduzierungen zudem auf 37,5 Millionen Mark, die auch eingehalten werden konnte.

Aufgrund der festgestellten Sanierungsbedarfe des Gebäudes nach 25 Jahren müssen die künftigen Baukörper nachhaltiger und über den gesamten Lebenszyklus bedacht werden.

2.2 Die „Grüne Achse“ – Vernetzung in Kaarst mit oberster Priorität

Das Landschaftsarchitekturbüro WGF Landschaft (Nürnberg) hat eine gesamtstädtisch bedeutsame „Grüne Achse“ identifiziert und zu einem zentralen Leitprojekt für Kaarst entwickelt. Die Grüne Achse avanciert zukünftig zum zentralen und verbindenden öffentlichen Raum. Als wichtigstes Element des Kaarster Freiraumsystems verbindet sie perspektivisch den Napoleonischen Nordkanal und den Bahnhof „Kaarst-Mitte / Holzbüttgen“ im Süden mit dem Stadtpark, dem Rathaus und dem Stadtzentrum rund um die „Neue Mitte“. Weiter nach Norden führt sie auch zur kath. Kirche St. Martinus, zum Alten Rathaus und zur romanischen Pfarrkirche Alt.-St. Martin im alten Ortskern bis zum Friedhof, um dann in den Grünzug südlich der BAB 52 überzugehen. Darüber hinaus soll die Grüne Achse in Zukunft das Stadtzentrum Kaarst über das Pfarrzentrum Holzbüttgen mit der Ortsmitte Büttgen verbinden. Ziel ist es, die Grüne Achse als die wichtigste, weitgehend vom Straßenverkehr getrennt geführte Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zu etablieren. Die Grünverbindung ist zudem Teil der Kunst- und Denkmalroute der Stadt Kaarst. Sie weist schon heute in Teilabschnitten eine sehr hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität auf, die sich u.a. durch die Verwendung hochwertiger Materialien und Kunstobjekten kennzeichnet. An der durchgängigen Erlebbarkeit der gestalterischen Leitidee von WGF Landschaft (Nürnberg) wird weiterhin gearbeitet. Hierzu sollen mit einer verbesserten Vernetzung, der Fortschreibung der durchgängig-hochwertigen Gestaltung und der Rücknahme versiegelter Bereiche die Erkennbarkeit und der Nutzerkomfort der Grünen Achse gefördert werden.

Zur Weiterentwicklung der Grünen Achse wurde im Rahmen des IEHK ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, welches als Grundlage für die weitere Bearbeitung dienen sollte. Unter anderem werden folgende Ertüchtigungen empfohlen:

- Die Grüne Achse soll durch eine einheitliche Gestaltsprache in Materialität, Möblierung und Illumination etc. auch für Ortsunkundige erkennbar und im Innenstadtbereich wiedererkennbar werden.
- Das ehemalige Haus der Senioren, derzeit „City-Haus“ und Standort des Büros des Citymanagers an der Alte Heerstraße 21 soll abgerissen werden. Dies eröffnet die Möglichkeit, an diesem Standort den Lückenschluss in der Grünen Achse herzustellen und den Stadtpark mit dem Grünzug zwischen den Straßen „Am Dreieck“ und „Am Siepbach“ zu verbinden.

- Elemente des IEHK Projektes „Essbare Stadt“ sollen sich in der Grünen Achse wiederfinden.

2.3 Der Stadtpark samt Umgestaltung – eine der Hauptattraktionen der Innenstadt

Der Stadtpark und die Grüne Achse übernehmen als „Grüne Lungen“ in der Kaarster Innenstadt sehr wichtige Funktionen für die Lebensqualität und das Stadtklima. Die Ertüchtigung des Kaarster Stadtparkes ist derzeit in der Planungs- und Abstimmungsphase. Im Zuge des Neubaus der Grundschule Stakerseite sollen die Sportangebote erneuert und ausgebaut werden.

Das Landschaftsarchitekturbüro studio grüngrau, Düsseldorf hat in Zusammenarbeit mit den VerkehrsplanerInnen von Runge IVP, Düsseldorf u.a. mehrere Stadtpark-Varianten untersucht. Die Fragestellung war, wie z.B. ein Raum- und Qualitätsgewinn erreicht werden kann, wenn zum Beispiel versiegelte Stellplatzareale umgestaltet und der ruhende Verkehr für unterschiedliche Nutzer rund um den Stadtpark kompakt in baulichen Anlagen vorgesehen wird.

Der Bau- und Planungsausschuss hat auf Basis der Vorschläge des Landschaftsbüros studio grüngrau aus Düsseldorf am 10.12.2020 folgende Beschlüsse zur Weiterentwicklung des Stadtparks gefasst:

1. Im Süden des Stadtparks soll durch eine Parkpalette kompakt der ruhende Verkehr aufgenommen werden.
2. Im Norden soll lediglich untersucht werden, ob eine Parkpalette im Bereich des Parkplatzes am Rathaus betriebswirtschaftlich sinnvoll ist, ansonsten ist der Aufbau von oberirdischen Stellplätzen ergänzend am Schulzentrum vorgesehen. Die ebenfalls dort vorgesehene Parkpalette entfällt.
3. Die Vergrößerung des Stadtparksees entfällt ebenso.
4. Die Arrondierung des Stadtparks erfolgt im Wesentlichen durch ergänzende Maßnahmen im Bereich der sogenannten Kaninchenwiese und durch Entfall eines Teilarms der derzeitigen Stellplatzanlage im Süden, die als Parkbereich ertüchtigt werden soll.
5. Der Stellplatz vor der vhs soll zu einer Multifunktionsfläche entwickelt werden.
6. Die „Grüne Achse“ soll auch im Parkverlauf deutlich ablesbar und nutzbar sein, um die gesamtstädtische Vernetzungsfunktion deutlich herauszuarbeiten.

2.4 Der Einzelhandel: Rathaus Arkaden und Maubiszentrum

Hintergrundinformation:

Mit der Funktion eines zentralörtlichen Mittelzentrums hat die Stadt Kaarst die Aufgabe, die Grundversorgung sowie Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs für die Einwohnerschaft sicherzustellen. In direkter Nachbarschaft zur Stadt Kaarst befinden sich mit Meerbusch, Willich und Korschenbroich drei weitere Mittelzentren. Die nächstgelegenen Oberzentren Düsseldorf, Mönchengladbach, Neuss und Krefeld sind ebenfalls innerhalb von rund 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Der Zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Kaarst erstreckt sich zwischen Neusser Straße und Friedensstraße aus nördlicher Richtung entlang der Maubisstraße in Richtung Süden bis zum Standort der Rathaus Arkaden /Alte Heerstraße. Im Westen umfasst das Zentrum darüber hinaus den Bereich der Martinusstraße zwischen der Einmündung Heinrich-Hertz-Straße im Süden und dem Kreuzungsbereich Martinusstraße / Friedensstraße im Norden. Mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 650 m und einer Ost-West-Ausdehnung von rd. 400 m entspricht der Zentrale Versorgungsbereich einen fußläufig erlebbaren Raum.

Die stärkste Konzentration zentrenprägender Nutzungen besteht im Südosten des Hauptzentrums im Bereich Maubisstraße / Am Maubishof / Alte Heerstraße (östlicher Teil). In diesem Teilbereich, der im Wesentlichen durch die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in den Rathaus Arkaden (mit u.a. NETTO und ROSSMANN) sowie dem gegenüberliegenden Standort Am Maubishof (mit u.a. PENNY, REFORMHAUS GOLL, ERNSTINGS FAMILY)

geprägt wird, konzentrieren sich etwa 41 % aller im Hauptzentrum ansässigen Einzelhandelsbetriebe.

Die Einzelhandelslandschaft in der Kaarster Innenstadt ist überwiegend kleinteilig strukturiert, mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 110 m² (CIMA 2018). Ladenlokale mit mehr als 400 m² gibt es lediglich im Lebensmittel und Drogeriemarktsegment.

Der Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt liegt im Bereich des periodischen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel / Gesundheits- und Körperpflege). Die Verkaufsflächenanteile in den innenstadttypischen Sortimentsgruppen (z. B. Bekleidung / Schuhe) sind derzeit im Hauptgeschäftsbereich nur gering ausgeprägt.

Mittwochs und samstags findet zudem auf dem Neumarkt ein Wochenmarkt statt, auf dem viele regionale Produkte angeboten werden und so das stetige Angebot ergänzen. Der Wochenmarkt trägt an diesen beiden Tagen erheblich zur Belebung der Stadtmitte bei. Diese Einzelhandelssituation wird durch die Angebote öffentlicher, kultureller und kirchlicher Einrichtungen sowie öffentlicher Sportstätten oder dem Gesundheitszentrum der SG Kaarst vervollständigt.

2.4.1 Rathaus Arkaden

Das im Jahr 1995 eröffnete Shopping-Center Rathaus Arkaden ist eine wichtige städtebauliche und architektonische Landmarke in der Neuen Mitte Kaarst und mit seinem Angebot ein großer Frequenzbringer für die Innenstadt. Im Erdgeschoss befinden sich mehr als 25 zum Teil inhabergeführte Ladenlokale aus den Bereichen Mode, Schmuck, Parfümerie und Gesundheit sowie verschiedene Anbieter von Dienstleistungen. Mit dem Nahversorger Netto und dem Drogeriemarkt Rossmann befinden sich ebenfalls zwei großflächige Frequenzbringer in den Arkaden. Ergänzt wird das Sortiment durch ein gastronomisches Angebot, welches aus dem Restaurant und Eiscafé Laguna und dem Papalapub sowie einer Bäckereifiliale besteht. In den Obergeschossen der Rathaus Arkaden befinden sich Büros, Arztpraxen und Wohnungen sowie ein Parkdeck mit 139 Stellplätzen, deren Nutzung in der ersten Stunde kostenlos ist. Das Shopping-Center verzeichnet insgesamt kaum Leerstände und weist beim Besatz eine geringe Fluktuation auf, **dennoch zeigen sich Einbußen an Attraktivität durch Konzentration von Pächtern auf immer größere Flächen in den letzten Jahren.**

2.4.2 Maubiszentrum

Das gegenüber den Rathaus Arkaden liegende Maubiszentrum wurde bereits in den 1970er Jahren unter dem Namen Maubis-Einkaufszentrum eröffnet und verfügt in mehreren Gebäuden über ca. 30 Geschäfte im Erdgeschoss sowie Wohnungen, Arztpraxen und Büros in den Obergeschossen. Vorzufinden ist ein vielfältiger Branchenmix aus Gastronomie, einem Reformhaus und einem Penny-Markt, Geschäften mit Wohn-, Deko- und Geschenkartikeln, Textilwaren und Schuhen, Friseur- und Kosmetiksalons, Freizeitläden und weiteren Dienstleistern (Telekommunikation, Banken etc.). Das bis dato kleinflächige Ladenlokal des Penny-Marktes beabsichtigt die Erweiterung auf eine großflächige Verkaufsfläche mit künftig knapp über 800 m². Damit einhergehend wird das betreffende Gebäude aufgestockt und Wohneinheiten in den oberen Etagen geschaffen.

Ein Teil des Einzelhandelsbesatzes liegt rund um den Innenhof des Gebäudekomplexes und ist über eine teilweise überdachte Passage mit dem Parkplatz an der Alte Heerstraße bzw. mit den Rathaus Arkaden verbunden. Der Innenhof des Maubiszentrums bietet als urbaner

Platz mit fast ausschließlich umgebenden Einzelhandelsbesatz in seiner heutigen Gestalt wenig Aufenthaltsqualität.

2.4.3 Nachbarschaften

Östlich des Maubisentrums setzt sich die Haupteinkaufslage der Kaarster Innenstadt entlang der Maubisstraße in Richtung Norden fort. Entlang dieser Achse existieren Bankfilialen, Versicherungsagenturen, Gastronomiebetriebe und Bekleidungsgeschäfte und ein Biosupermarkt. In direkter räumlicher Nähe und in Ergänzung zur „Neuen Mitte“ befindet sich auf der westlichen Seite des Rathauses das Rathauscarré mit einzelnen Ladenlokalen, dem Kunstcafé EinBlick und Wohnungen sowie Büroräumen in den Obergeschossen, welches als Standort zusammen mit dem auf der gegenüberliegenden Seite der Alte Heerstraße verorteten Café Mary's Bistro betrachtet werden sollte.

2.4.4 Stärkung des Einzelhandels

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat den in den Jahren 2010 und 2014 und 2018 fortgeschrieben „Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst erstellt.

Die CIMA formulierte im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens 2018 u.a. folgende Handlungsempfehlungen zur Stärkung des Kaarster Stadtzentrums

- Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Magnetbetriebe hinsichtlich Optimierung des Marktauftrittes (u. a. Flächenoptimierung der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes). Durch die aktuelle Erweiterungsabsicht des PENNY Marktes im Maubiszentrum und das Wachstum des Rossmann Marktes innerhalb der Rathausarkaden wurde dies zwischenzeitlich schon in Angriff genommen.
- Schaffung entsprechender Flächenpotenziale zur Etablierung frequenzstarker Handlungsnutzungen in der Innenstadt. In diesem Zusammenhang ist voraussichtlich der Umbau / Abriss bestehender Bausubstanz erforderlich. Entwicklungspotenziale werden im Wesentlichen in den typischen innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung, Schuhe und Elektrowaren gesehen.
- Städtebauliche Aufwertung des Standortbereiches Maubishof, Verbesserung der räumlichen Anbindung an die Maubisstraße und die Rathaus-Arkaden und damit stärkere Einbeziehung in das innerstädtische Gefüge. Schaffung einer attraktiven Platzstruktur mit Anbindung an alle im Umfeld bestehenden Handelseinrichtungen.
- Da die Kaarster Innenstadt über keinen im Sinne einer klassischen Fußgängerzone ausgebauten verkehrsberuhigten Bereich verfügt, sind die meisten Standortlagen im Innenstadtbereich für den motorisierten Verkehr unmittelbar zugänglich. Daraus ergeben sich, insbesondere im Bereich des Maubishofes / Alte Heerstraße, zu Stoßzeiten erhebliche Parksuchverkehre. Dies wirkt sich störend auf die Aufenthaltsqualität und dadurch unmittelbar auch auf das gewünschte Einkaufserlebnis der Besucher aus. In diesem Zusammenhang sollten Möglichkeiten zur Reduzierung des Parksuchverkehrs erarbeitet werden.
- Sicherung und Förderung der zumeist kleinteiligen und häufig inhabergeführten Fachgeschäfte in den weniger frequentierten Standortlagen im Innenstadtbereich.
- Einzelhandelsstärkung durch Anlieferungs- und Auslieferungshub, Kleinverteilung durch Lastenräder anbieten.

2.5 Das Lichtkonzept: Akzente und Sicherheit

Auf Grundlage des IEHK wurde 2020 das Planungsbüro licht | raum | stadtplanung (Wuppertal) mit der Analyse der Bestandsbeleuchtung sowie der Erarbeitung eines Lichtkonzepts für Kaarst beauftragt. Der gezielte Einsatz von Licht soll zu einer sicheren, atmosphärischen und qualitätsvollen Innenstadt von Kaarst beitragen.

Im Zusammenspiel mit dem Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEHK) trägt der Lichtmasterplan dazu bei, die Innenstädte zukunftsfähig zu gestalten und dadurch eine nachhaltige Entwicklung des öffentlichen Raumes zu fördern und zu steuern. Das Kernziel des Lichtmasterplans für Kaarst ist die Etablierung einer Entwicklungsstrategie für die Funktional-, Akzent- und Werbebeleuchtung unter lichttechnischen und lichtgestalterischen Aspekten:

- Verbesserung der Qualität der einzelnen Stadträume (insbesondere der „Grünen Achse“)
- Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Straßenraumes
- Stärkung der Identität der Stadt / Profilierung gegenüber benachbarten Zentren
- Einbeziehung ökonomischer und ökologischer Belange

Die aktuelle Thematik der Energieeffizienz und Lichtverschmutzung hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung zugenommen. Neben dem in Kaarst bereits genutzten energetischen Einsparpotenzial durch die Umstellung der konventionellen Leuchtmittel auf LED-Module, besteht weiterhin Optimierungspotenzial bezüglich der Optiken / Lichtverteilungen. Dabei soll bei Nacht ein attraktives und harmonisches Stadtbild geschaffen werden, das wahrnehmungsphysiologische, sicherheitstechnische und atmosphärische Aspekte als auch Umweltbelange in sich vereint.

- Reduzierung der Lichtimmissionen
- Verbesserung des objektiven und subjektiven Sicherheitsgefühls

Die Analyse des Planungsbüros licht | raum | stadtplanung hat für Kaarst gezeigt, dass im Bereich der Gestaltung des öffentlichen Raums und der Lichtplanung für Kaarst ein erhebliches Aufwertungspotential vorhanden ist. Dieses Potential wird insbesondere in Bezug auf die Akzentbeleuchtung und das kommerzielle Licht deutlich.

03. DIALOG

3.1 Vorgehen im Dialog: Kurskorrekturen integriert

Die städtebauliche Situation rund um den Bereich „Kaarst Mitte“ ist heterogen und von einer Vielzahl von Akteuren geprägt. Eine qualitätsvolle Aufwertung im Sinne der Stadtentwicklung der Gesamtstadt kann nur in einer Kooperation von privatem und öffentlichem Engagement und Investment gelingen.

Die Stadt Kaarst hat sich aus diesem Grunde entschieden, einen Ideenwettbewerb mit einem hohen Grad der Beobachtungs- und Beteiligungsoption auf den Weg zu bringen. Die Mitarbeit und das Zusammenspiel unterschiedlicher Player des Innenstadt-Geschehens können im Rahmen des gewählten, mehrstufigen Vorgehens integriert werden. Im Endergebnis soll eine gemeinsame „Vision“ der städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklung anhand der visualisierten Alternativen diskutiert und festgelegt werden. Das Gesamtverfahren wird in der Tradition der IEHK Bürgerbeteiligung transparent kommuniziert, mit der Öffentlichkeit rückgekoppelt und über einen besonderen Vorbereitungsworkshop für die interessierten Mitwirkenden rund um das Projekt „KaarstMitte“ begonnen.

Im Rahmen von drei öffentlichen Foren entwickelt sich die städtebauliche Perspektive Stück für Stück und im ständigen Dialog mit Experten, Entwurfsteams, den Akteuren rund um die Kaarster Mitte und der interessierten Öffentlichkeit, die sich für die Stärkung der Mitte einsetzt. Je nach Situation der Corona-Pandemie im Frühjahr 2021 werden die Foren als Präsenzveranstaltung im Albert-Einstein-Forum (AEF) oder als virtuelle Beobachtungsveranstaltung mit anschließender Rückmeldemöglichkeit über die Internetseite der Stadt Kaarst durchgeführt.

Gleich vier renommierte Entwurfsteams mit den Fachkompetenzen Städtebau und Freiraum werden die Ideen visualisieren und immer wieder zur Diskussion stellen.

3.2 Vorbereitungs-Workshop: Fortschreibung der Zusammenarbeit

In vier parallelen, moderierten Workshopteams sollen die allgemeinen Rahmenbedingungen zum Projekt reflektiert und u.a. mit den Besonderheiten rund um die Immobilien- und Gebäudesubstanz, den Einzelhandel samt Gastronomie und Dienstleistungen, die bereits geplanten Privatinvestitionen durch Sanierungen und Aufwertungen und die Erschließungsnotwendigkeiten für alle Verkehrsarten inkl. ruhendem Verkehr erörtert, bestätigt oder ergänzt werden. Erst im Anschluss steht eine gute Grundlage für die vier Entwurfsteams, um die städtebaulich-freiraumplanerischen Leitkonzepte und Ideen aufbauen zu können.

Nach einer kompakten Bearbeitungsphase stehen dann vier unterschiedliche Ansätze zur Diskussion bereit. Die Projekt-MentorInnen aus dem Vorbereitungs-Workshop, die Jury und auch die Öffentlichkeit können Kurskorrekturen und Empfehlungen zur Optimierung geben. Zur Abschlusspräsentation werden unterschiedliche Varianten für einen sehr wichtigen Ort in Kaarst zur Verfügung stehen. Die Jury wird unter dem Eindruck aller Diskussionsrunden und Hinweise der Bürgerschaft sowie aus dem engeren Projektteam eine Entscheidung zugunsten der besten Idee prämiieren. Diese soll dann in den nächsten Jahren als Leitkonzept dienen.

Der Vorbereitungs-Workshop knüpft inhaltlich an das IEHK an und versteht auch die bereits geäußerten Basisinformationen und daraus erwachsende Verbesserungsvorschläge als wichtige Grundlage. Moderiert wird der Workshop von externen Akteuren, die sich in dem jeweiligen Themenfeld gut auskennen.

Team 1 - KaarstMitte lebenswert

Basisinformation (Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zum IEHK 2016-17)

Der Wunsch nach einer Stärkung des Einzelhandelsangebotes ist ein Wunsch von Vielen. Insbesondere Modegeschäfte und -filialisten für alle Altersgruppen werden vermisst. Darüber hinaus besteht eine große Nachfrage an einer Erweiterung gastronomischer Angebote in der Kaarster Mitte inklusive dazugehöriger Außengastronomie. Zudem fehlt ein attraktives und zeitgemäßes Erlebnisangebot für Jugendliche und junge Erwachsene. Durch das Standortmarketing soll eine behutsame Flächenentwicklung erfolgen. Sowohl der Einzelhandelsbestand muss gesichert und neue attraktive Sortimente müssen zur Ergänzung hinzugewonnen werden. Die bisherigen Aktivitäten der ISG Kaarst-Mitte im Kontext des Standortmarketings sind positiv und haben bereits vielfältige Aktionen und Verbesserungen erzielt.

Team 2 - KaarstMitte nachhaltig

Basisinformation (Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zum IEHK 2016-17)

Die Bedeutung der Grünen Achse und des Stadtparks für die Lebensqualität Kaarst wurde vielfach bestätigt. Beide „Landschaftselemente“ sollen zukünftig sowohl quantitativ, als auch qualitativ weiterentwickelt werden. Bei der Weiterentwicklung des Stadtparks ist es erklärtes Ziel, auch einen erkundbaren Naturraum herzustellen, welcher mit neuen Gestaltungselementen sowohl die innerstädtische Biodiversität, als auch den didaktischen Umgang mit Naturräumen fördern kann. Eine ökologische Aufwertung könnte u.a. durch neue, ergänzende Vegetation, einer Insektenweide / Blumenwiese und schwimmende Pflanzeninseln auf dem Stadtsee erreicht werden. Die Gebäude könnten durch Fassaden- und Dachbegrünung zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung des Stadtraumes beitragen.

Team 3 - KaarstMitte mobil

Basisinformation (Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zum IEHK 2016-17)

Die Fuß- und Radwegesituation sowie die Parksituation im Innenstadtbereich sollten verbessert werden. Mit der Neugestaltung der westlichen „Alte Heerstraße“ sowie der Aufpflasterung und Geschwindigkeitsreduzierung am Neumarkt konnten bereits Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer erzielt werden. Hieran sollte konsequent angeknüpft werden. Klar erkennbar muss werden, in welchem Bereich Fußgänger vor Autos den Vorrang haben. Am Eingang Rathausarkaden sowie rund um das Maubiszentrum gibt es zu wenig Fahrradabstellplätze. Die Herstellung von Barrierefreiheit geht mit einer Benachteiligung von Sehbehinderten und Blinden einher, hier werden taktile und/oder optische Abgrenzungen in Form von Leitlinien zum Straßenraum als Ersatz benötigt.

Team 4 - KaarstMitte komfortabel

Basisinformation (Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zum IEHK 2016-17)

Der Neumarkt ist trotz seiner Größe, Lage und hochwertigen Ausstattung wenig einladend und kaum nutzbar für die Bürgerschaft. Hier mangelt es an attraktiven Grünelementen sowie

einladenden Sitz- und Spielgelegenheiten. Zudem beeinträchtigt die Verkehrsführung der Alte Heerstraße und die damit einhergehende Verkehrsbelastung durch Parksuchverkehre die Aufenthaltsqualität auf dem Neumarkt. Sowohl bei der barrierefreien und eindeutigen Verbindung zum Maubiszentrum, als auch bei der Gestaltqualität des Innenhofs werden entsprechende Handlungsbedarfe gesehen. In Verbindung mit einer Aufwertung dieses Areals sollte auch das gastronomische Angebot inklusive einer Außenbewirtschaftung erweitert werden.

3.3 Ideenwettbewerb: Vielschichtigkeit des Stadtraums im Fokus

3.3.1 Das Wettbewerbsgebiet und seine Vernetzungsbereiche

Die „Neue Mitte“ Kaarst in der Ursprungskonzeption von Prof. Erich Schneider-Wessling öffnet sich über den Stadtsee konsequent zur südlichen Parklandschaft. Der höhere Rathausurm akzentuiert die prominente Lage an der Schnittstelle von Urbanität und Freiraum. Auf der gegenüberliegenden Seite des 1995 eröffneten Komplexes mit Rathaus und Rathaus-Arkaden verhindert das aus 1980 stammende Maubiszentrum die Vervollständigung einer wahren Mitte mit ansprechenden Raumbildungen und einem urbanen Lebensgefühl.

In der typischen 70er Jahre Konfiguration einer „großen Baumasse“ mit einer ansteigenden Gesamthöhe bieten sich zum Neumarkt an der Alte Heerstraße stattdessen nur untergeordnete Flächenangebote rund um Stellplätze, ungeordnete Gastronomie-Vorzonen, eingeschossige in die Jahre gekommene Erdgeschosszonen und ein „umlaufendes“ Jägerzaun-Ambiente rund um die Gebäudezonen der in Teilen sehr hohen Häuser. Ein unhaltbarer Zustand, bereits in der Bürgerbeteiligung zum IEHK wurde dem Neumarkt samt Gegenüber des Maubiszentrums eine in Teilen stark verbesserungswürdige Aufenthalts- und Gestaltqualität attestiert.

Der innenliegende Platzraum des Maubiszentrums - ebenfalls ein „Kind seiner Zeit“ - wartet mit allen Defiziten rund um öffentliche Räume auf, die möglich sind: Illumination, Ausstattung und Möblierung, Bodenmaterialien, in Korrespondenz mit den Erdgeschosszonen der Platzpartner und vieles mehr - hier sucht man vergeblich nach zeitgemäßen Qualitäten. Auch seine Vernetzungsaufgabe über die vorgegebenen Passagen innerhalb der Erdgeschosszonen oder zum umgebenden Stadtraum tritt nicht in Erscheinung. Hier ist insbesondere der Übergang zur östlichen Handelslage der Maubisstraße samt wichtiger Bushaltestelle, aber auch die Vernetzung nach Westen und zur „Grünen Achse“ zu erwähnen.

Hier ist es nicht mit der Neugestaltung des „öffentlichen Raumes“ im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbes getan, sondern es erfordert tiefere, strukturelle Veränderungen. So bedient der innere Platz beispielsweise auch Wohnen in unterschiedlichen Ausprägungen, es sind störende Vordächer mit privaten Terrassen / Vorzonen und eingeschossige Bereiche vorhanden, die dem Gesamtobjekt wenig positives Ambiente attestieren. Die Ladenlokale und Gastronomiebetriebe haben in Teilen durchgesteckte Grundrisse mit zwei Eingangsbereichen, auch das dürfte für die Bewirtschaftung durch die Händler, Dienstleister und Gastronomen nicht von Vorteil sein.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst den Kernbereich der städtebaulichen Ideenfindung und alle wichtigen Vernetzungsbereiche z.B. in Form von öffentlichen Wegeverbindungen und Anschlüssen an Bestehendes.

3.3.2 Die Übersicht zu den Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen signalisieren Offenheit und möchten der Ideenfindung im laufenden dialogorientierten Wettbewerbsverfahren nicht zu viel vorwegnehmen oder gar vorgeben. Dennoch ist mit dem Abriss des Gebäudes der „Martinsklausen“, der Verlagerung des ehemaligen Haus der Senioren und dem Rückbau des temporären kleinen Parks nördlich der Alte Heerstraße eine einmalige Chance verbunden, die Stadtmitte über einen Neubau urbaner und erlebbarer zu gestalten. Der Raum könnte verengt werden und so neue Aufenthalts- und Platzqualitäten im Zusammenspiel mit vorhandenen oder neuen Erdgeschosszonen geschaffen werden, ohne den innenliegenden Platz des Maubisentrums zu vergessen. Davon können auch der Neumarkt und der Übergang zum Rathaus und Stadtpark profitieren.

3.3.3 Die Eigentümer-Situation

Die Eigentumsituation ist vielschichtig, wichtige Schlüsselgrundstücke und öffentliche Räume befinden sich aber im Besitz der Stadt Kaarst. Für das neue Baufeld parallel zur Alte Heerstraße können private InvestorInnen als PartnerInnen gewonnen werden.

3.3.4 Die Einzelhandel- und Dienstleistungs-Situation

Ein abwechslungsreicher Einzelhandel mit Gastronomie und vielen Dienstleistungen, eingespannt zwischen den beiden „Magneten“ des in Erweiterung befindlichen Nahversorgers am inneren Platz des Maubisentrums und der Rathaus Arkaden, ist ein erklärtes Ziel zur Stärkung der Kaarster Mitte. Die heutige Situation stellt sich wie folgt dar:

04. AUFGABE

Die anspruchsvolle Aufgabenstellung zum mehrstufigen Ideenwettbewerb vereint innerhalb des räumlichen Untersuchungsbereiches gleich mehrere Maßnahmen, die als Ergebnis des IEHK 2017 mit einer besonderen Priorität weiterverfolgt werden sollen:

Im Einzelnen sollen diese Aufgabenbestandteile und Leitfragen zu einem ganzheitlichen städtebaulich- und freiraumplanerischen Leitbild für die Zukunft der Mitte in Kaarst zusammengefasst werden:

4.1 Das Zusammenspiel des Maubisentrums mit dem Neumarkt/der Maubisstraße fördern!

Das Maubiszentrum – hier vor allem der innere Platz, aber auch alle anderen Gebäude umgebenden Räume, stehen im Fokus der nötigen und einem repräsentativen Stadtbild der aufstrebenden Mittelstadt würdigen Aufwertung. Das dies nicht allein über die Neugestaltung der öffentlichen Platz- und Aufenthaltsbereiche zum Erfolg führt, leuchtet bei näherer Betrachtung der vorhandenen Substanz, mit dem Charme der 70er Jahre Großprojekte, sofort ein. Plätze und urbane Räume leben von dem Zusammenspiel mit den Gebäudefassaden und den vielfältigen Nutzungsangeboten, vor allem in den Erdgeschossbereichen. Auch das Maubiszentrum kann durch privates Engagement (Fassadenerneuerung – Aufwertung der Erdgeschosszonen etc.) an Charakter und Nutzungsqualität gewinnen. Hierbei ist auch der Anschluss und die Vernetzung zur östlichen Maubisstraße, mit vielen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten samt Biomarkt und einer der wichtigsten Bushaltestellen, für die gesamte Mitte Kaarst mit in die Ideensammlung einzubeziehen. Das Verhältnis zum Neumarkt mit Rathaus und Bürgerforum und der wichtigen Wegeachse der „La Madeleine Allee“ am See, sollte durch die ganzheitliche Betrachtung und ein neues Konzept der öffentlichen Räume eindeutiger und komfortabler nutzbar werden.

***Leitfrage:** Wie kann das unstrukturiert und ungestaltet wirkende Umfeld des Maubiszentrums - insbesondere auch der „innere Platz“ - im Kontext mit bestehenden und neuen Erdgeschosszonen, verbesserten Wegeführungen samt Passagen und optionalen, weitergehenden Ertüchtigungen der Bausubstanz (Fassaden etc.) aufgewertet werden?*

4.2 Die Vernetzung zur „Grüne Achse“ und zum Stadtpark mit See sicherstellen!

Die „Grüne Achse“ verläuft westlich unweit des zentralen Wettbewerbsgebietes, perspektivisch wird hier ein besserer Zusammenhang mit der Mitte Kaarst hergestellt. Das Fuß- und Radwegesystem kann hier auch durch den Verzicht auf den ehemaligen Seniorentreff und das Gebäude der „Martinsklausur“ endlich vervollständigt werden. Vom Grünzug „Am Hunen graben“ bis zur fantastischen Baumallee des „Dr. Stephan Gruiter Weges“ (benannt nach dem ehemaligen Stadtdirektor und dem Begründer und Initiator der „Neuen Mitte“), als Entree zum Stadtpark, kann man zukünftig über das Wettbewerbsgebiet bequem die „Grüne Achse“ wahrnehmen und nutzen.

***Leitfrage:** Wie kann der westliche Teilbereich des Wettbewerbsgebietes harmonisch in die „Grüne Achse“ überleiten und welche räumlich-gestalterischen sowie funktionalen Rahmenbedingungen müssen greifen, um hohe Qualitäten zu ermöglichen?*

4.3 Die Urbanität im Herzen der Stadt über einen Neubau stärken!

Das Herz der Stadt schafft heute kein notwendiges, zusammenhängendes Raumgefühl. Die Situation / der Stadtraum Alte Heerstraße mit temporärem Park, Neumarkt und Vorplatz bzw. Parkplatz uferf aus und wirkt zusammenhangslos, für den menschlichen Wohlfühl-Maßstab zu üppig. Das ist nicht eine Frage der Gestaltung der öffentlichen Räume des Neumarktes oder der Straßengestaltung der Alte Heerstraße, sondern der Maßstäblichkeit. Es fehlt ein städtebaulicher Halt und der Mut zu weiterer Urbanität, als Fortschreibung der Prof. Erich Schneider-Wessling Konzeption. Der seit langem von der Stadt Kaarst vorbereitete Weg zum Erwerb und Abriss des niedrigen Gebäudes der „Martinsklausel“ bietet nun die einmalige Chance des „Weiterdenkens der gebauten Stadt“ als direktes Gegenüber von Rathaus und Rathaus Arkaden samt fantastischer Öffnung zum See und zum Stadtpark. Hier müssen nun die städtebaulichen Raumangebote definiert werden, um die Mitte zu komplettieren.

Leitfrage: *Wie müssen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für ein neues Baufeld als Ergänzung des Bestehenden, aber auch als Statement der Kaarster Urbanität und seiner wichtigen Mitte ausgestaltet werden und welche Vorgaben, gestalterisch und von der Nutzungsmischung im Gebäude, gelten dann für weitere Planungsschritte z.B. die Gewinnung privater Investoren für diese städtebauliche Komplettierung?*

4.4 Die heutigen Vegetationsbestände – sofern sie entfallen müssen – konsequent ausgleichen und die städtische Resilienz fördern!

Der temporäre Park östlich des Gebäudes der „Martinsklausel“ hat in den letzten Jahren der Übergangsphase zur Aufbruchsstimmung rund um die „Kaarster Mitte“ gute Dienste geleistet und war ein kleiner Ort des Durchatmens. Mit der städtebaulichen Neustrukturierung werden aller Voraussicht nach Baum – und Vegetationsbestände u.a. des temporären Parks und des Parkplatzes beseitigt werden müssen, um die Neuperspektive umsetzen zu können. Die neuen öffentlichen Räume werden Ersatzpflanzungen aufnehmen müssen und einen Ausgleich bieten, sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht. Im Sinne einer klimangepassten Stadt und einer erhöhten Widerstandskraft (Resilienz) bieten sich Chancen rund um den Bereich des Wettbewerbsgebietes für die Erhöhung der Biodiversität, der Bewältigung von Starkregenereignissen und auch der klimagerechten Bepflanzungsstrategie einen vorbildlichen Beitrag zu leisten. Dabei sollten auch bei Gebäudeaufwertungen (z.B. mit Fassaden – und Dachbegrünungen) keine Denkverbote existieren.

Leitfrage: *Wie können trotz Beseitigung von Bestandsgrün die stadökologischen und klimagerechten Ziele rund um die grün-blaue Infrastruktur im Abschnitt des Wettbewerbsgebietes zu einem vorbildlichen Projekt avancieren und welche Grundkonzeption mit welchen Einzelmaßnahmen sollten greifen?*

4.5 Die private Bausubstanz mit in die Ideensammlung einbeziehen!

Die Erdgeschosszonen und Gastronomie-Außenbereiche sind im Fokus der Aufwertungsüberlegungen, vor allem dann, wenn die Situation rund um die Martinsklausel bzw. mit dem Wegfall des bestehenden Parkplatzes nördlich der Alte Heerstraße neu strukturiert und städtebaulich sortiert wird. Auch eingeschossige Vorbauten und Passagen mit wichtigen stadträumlichen Verbindungsfunktionen sowie die Raumkanten, Fassaden samt Vorzonen- und Eingangssituationen der Bausubstanz des Maubisentrums sind zum Teil „in die Jahre“ gekommen. Hier gilt es über den städtebaulichen Ideenwettbewerb privates Engagement und Investment vorzudenken, um letztendlich eine harmonische Gesamtkonzeption aus Bestehendem und Neuem zu ermöglichen.

Leitfrage: *Wie kann die Bausubstanz des Maubisentrums mit ihrem Charme der 70iger Jahre ertüchtigt werden und mit den umgebenden Stadträumen wieder zu einem harmonischen Ganzen zusammenwachsen? Welche funktionalen, gestalterisch-baulichen Maßnahmen wären im Sinne eines Gesamt- und Kooperationsprojektes der Stadt Kaarst mit den Eigentümern förderlich und können eventuell anfallende Sanierungsmaßnahmen ergänzen?*

4.6 Die Illumination des städtischen Mittelpunktes sinnvoll vervollständigen!

Der Masterplan Licht zeigte auf, dass ein einheitliches Vorgehen für das Licht in Sachen Funktion, Gesamtgestaltungsansatz, Effizienz, Akzentuierung und Sicherheit fehlt. Das Projekt „Mitte Kaarst“ bietet im Bereich des Wettbewerbsgebietes und seiner wichtigsten „Lebensadern“ zu den umliegenden Stadträumen die Chance, ein vorbildliches und bezogen auf den gesamten Betrachtungsraum harmonisch abgestimmtes Vorgehen zu initiieren. Hierzu bieten sich Schlüsselmaßnahmen rund um das Thema „Licht in der Stadt“ an, die vorbereitet werden sollten. Ob dabei auch gesamtstädtisch bedeutsame Akzente herausgearbeitet werden könnten, bleibt den Ideen überlassen.

Leitfrage: *Wie kann der Anspruch einer zeitgemäßen Funktionsbeleuchtung und besonderer Illuminationen exemplarisch im Wettbewerbsgebiet vorbereitet werden und somit zu einem Impulsprojekt des Licht-Masterplans werden, wie können die wichtigsten öffentlichen Räume im Sinne der Beleuchtung herausgearbeitet werden und welchen Beitrag kann die Verbesserung des kommerziellen Lichtes einnehmen?*

4.7 Den „geteilten Straßenraum“ der Alte Heerstraße überwinden!

Die Alte Heerstraße wird heute störend von den Verkehren des Motorisierten Individualverkehrs belastet. Andere Städte setzen konsequent „shared space“-Bereiche mit einer Vorrangfunktion für Fußgänger- und Radfahrer um. **Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kaarst hat den Beschluss zur Schaffung eines solchen shared space-Raumes zwischen Maubisstraße und Am Dreieck beschlossen.** Im Rahmen des Ideenwettbewerbs soll dieses Modell intensiv bearbeitet und geprüft werden, um die Qualitäten in der Kaarster Mitte eventuell steigern zu können. Eine Verbesserung der Gesamtsituation im Sinne der „leisen und emissionsfreien Mobilität“, der Bevorzugung der Fußgänger und Radfahrer geht einher mit vielen begleitenden Maßnahmen. Neben den besseren und leicht ablesbaren Verbindungen z.B. zur „Grünen Achse“ im Westen“, gilt es auch, bessere Querungen im Osten bzw. in anderen Bereichen vorzubereiten, z.B. an der Maubisstraße, im östlichen Kreisverkehr, aber auch in der direkten Anbindung des Stadtparks. Zudem fehlen gute Rad-Abstellanlagen an geeigneten Stellen, die es je nach Städtebaukonzept herauszufinden und anzubieten gilt.

Unabdingbar verbunden ist damit die Anbindung über den ÖPNV und eine zeitgemäße Verknüpfung über einen „Mobilitätshub“ inkl. Angebote für das elektrische Fahren (Ladestationen Räder / Autos etc.). Einzubinden in solche Mobilitätsoptimierungen der „Kaarster Mitte“ und eventuell besser zu positionieren ist zumindest die Bushaltestelle an der „Alte Heerstraße“ als zentrale Anknüpfung. Ähnliches - wenn auch räumlich fixiert - gilt auch für den Bushaltepunkt „Maubisstraße“.

Leitfrage: *Wie kann die Erreichbarkeit und Akzeptanz der Erreichbarkeit der „Mitte Kaarst“ über den ÖPNV und die Fuß- und Radwegeverbindungen verbessert werden und welche Optionen ergeben sich gerade bei einer städtebaulichen Neukonzeption im Herzen der Stadt?*

4.8 Den ruhenden Verkehr moderat „umschichten“, neue TG und Parkdeck als Chance!

Im gesamten Wettbewerbsgebiet gibt es eine Vielzahl oberirdischer öffentlicher und privater Stellplatzangebote. Das Maubiszentrum verfügt zudem über eine Tiefgarage, die Rathaus Arkaden über das bewirtschaftete / kostenpflichtige Parkdeck auf dem Dach. Die Situation ist unübersichtlich und das „Blech“ verstellt wichtige Entreesituationen, verhindert Wegebeziehungen, privilegiert bestimmte Parkplatznutzer und führt insgesamt zu einem ungeordneten Gesamteindruck. Diese Feststellung soll keinesfalls die nötige Erreichbarkeit der Mitte Kaarst mit dem Automobil in Frage stellen. Diese ist für KundInnen und Bewohnerschaft gleichermaßen aufrecht zu erhalten. Allerdings bieten die geplanten Kompensationen z.B. über ein Parkdeck oder auch ein optionales Tiefgaragenangebot unter dem Neubauareal parallel zur Alte Heerstraße einige Möglichkeiten, mehr Aufenthalts- und Gestaltqualitäten im Stadtraum hinzugewinnen zu können.

Leitfrage: *Wie kann die Beseitigung der ungeordnet erscheinenden Situation der zahlreichen Stellplatzangebote rund um das Maubiszentrum zufriedenstellend zu mehr Stadtraumqualitäten führen und wie kann dennoch ein ausreichendes Stellplatzangebot bereitgehalten werden? Und wie kann eine attraktivere Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Fahrrad oder zu Fuß erzielt werden?*

4.9 Die stufenweisen Realisierungsoptionen vorausdenken!

Das Projekt ist anspruchsvoll und komplex, es sollte wohlbedacht und in unterschiedlichen Realisierungsstufen umgesetzt werden. Die städtebaulich-freiraumplanerischen Grundkonzeptionen zum Ideenwettbewerb bieten den Schlüssel zu einer stufenweisen Realisierung. Für kleinere Aufwertungsmaßnahmen im privaten und öffentlichen Einflussbereich, bis zu großen, übergreifenden Maßnahmen, wie z.B. die Neubebauung im Areal der ehemaligen „Martinsklause“, sollten Lösungen angeboten werden. Positiv hinzugerechnet werden sollte dabei, dass im Westen an der Straße „Am Dreieck“ auch einige Wohngebäude der vorhandenen Doppelhaushälften mit einem Vorkaufsrecht oder einem Besitz zugunsten der Stadt Kaarst aufwerten können. Auch dieser Bereich sollte also perspektivisch mit in die städtebauliche Gesamtbetrachtung einbezogen werden.

Leitfrage: *Wie kann eine stufenweise Realisierung vorstrukturiert werden und welche Maßnahmenpakete von öffentlichen Investitionen und privat-motivierten Unterstützungen und Aufwertungen können ineinandergreifen und zu einem ablesbaren Gesamtbild der „Mitte Kaarst“ in der Region führen?*

05. HINWEISE

- 5.1 Technische Infrastruktur, Leitungstrassen sowie Beleuchtung heute
- 5.2 Vitalität der Baumbestände
- 5.3 Stellplätze heute inklusive Tiefgaragensituation
- 5.4 Veranstaltungen Neumarkt – innerer Platz Maubiszentrum
- 5.6 Neubau Penny-Markt
- 5.7 Rathaus-Arkaden heute inkl. Sanierungsstand
- 5.8 Feuerwehr-Bewegungsflächen (Hochhaus-Rettungskonzept)
- 5.9 Energieversorgung (heute – morgen)
- 5.10 Resilienz der Stadt und Nachhaltigkeitsvorgaben (auch Wasser/Regenwasser rund um den Neumarkt (Wasserspiel/Wasserrückhaltung))