Vorbereitende Untersuchungen und Städtebaulicher Rahmenplan Remscheid-Rosenhügel

Endbericht

pp a|s
pesch partner architekten stadtplaner

STADT
REMSCHEID

Im Auftrag der Stadt Remscheid

22. Februar 2005

Inhalt

Aufgabenstellung

1 Grundlagen

1.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

1.2 Lage und Funktion des Untersuchungsgebiets im Stadtgefüge

1.3 Historische Entwicklung

1.4 Planungsrechtliche Grundlagen

1.4.1 Flächennutzungsplan
1.4.2 Landschaftsplan
1.4.3 Bebauungspläne
1.4.4 Sonstige Planungen

2 Demografische und soziale Verhältnisse und Tendenzen

2.1 Einwohnerzahlen und Entwicklungstendenzen

2.2 Altersstruktur

2.3 Staatsangehörigkeit

2.4 Bewohnerfluktuation

2.5 Arbeitslosenquote

2.6 Sozialhilfeempfänger

3 Städtebauliche und bauliche Verhältnisse

3.1 Eigentumsstruktur

3.2 Nutzungsstruktur

3.2.1 Soziale Infrastruktur
3.2.2 Wohnen
3.2.3 Dienstleistungen und Gewerbe

3.3 Baustruktur

3.3.1 Gebäudealter
3.3.2 Bauweise und Geschossigkeit
3.3.3 Bauzustand

3.4 Freiraumstruktur

3.5 Verkehrsstruktur

3.5.1 Motorisierter Individualverkehr
3.5.2 Ruhender Verkehr
3.5.3 Öffentlicher Verkehr

3.6 Altlasten

4 Ziele und städtebauliches Rahmenkonzept

4.1 Leitbild und Ziele der Stadterneuerung

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

4.2.1 Aufwertung und Differenzierung des Wohnungsangebotes
4.2.2 Aufwertung des Gebäudebestands
4.2.3 Aufwertung und Ergänzung der Freiraumangebote
4.2.4 Verbesserung Erschließung

5 Beteiligung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger

5.1 Bürgerbeteiligung

5.2 Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange)

6 Empfehlungen für die Umsetzung

6.1 Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Missstände und des Erneuerungsbedarfs

6.2 Darlegung des öffentlichen Interesses an der Stadterneuerung

6.3 Strategie und Akteure der Erneuerung

6.4 Bewertung des geeigneten Instrumentariums

6.5 Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Aufgabenstellung

Im Stadtquartier Remscheid-Rosenhügel häufen sich städtebauliche, soziale und ökonomische Probleme. Zahlreiche Bewohner, die es sich leisten können, verlassen den Stadtteil. Daher hat die Stadt Remscheid in einem ersten Schritt gemeinsam mit Akteuren und Bewohnern des Stadtteils ein integriertes Handlungskonzept erstellt, das als Grundlage einer Stadterneuerungsstrategie sowie der konkreten Arbeit im Stadtteil dienen soll. Danach ist es wesentliches Ziel für den Rosenhügel, die Lebens- und Wohnverhältnisse zu verbessern und den öffentlichen Raum gestalterisch aufzuwerten. Vor allem sollen neue Grünstrukturen als Spiel- und Freiflächen entstehen, ergänzt um soziokulturelle Angebote und Freizeitangebote. Neben diesen städtebaulichen Maßnahmen gilt es insbesondere auch, die Beschäftigungssituation insbesondere von Arbeitslosen, Jugendlichen und Frauen zu verbessern.

Neben dem Pogramm „Soziale Stadt“ ist der Stadtteil Rosenhügel in das Projekt der Regionale 2006 „Soziale Stadt - Impulse und Innovationen für Stadtteile im Bergischen Dreieck“ eingebettet. Zielsetzung dieses Projekts ist es, Innovationen und Impulse für zehn benachteiligte Stadtteile der Städte Remscheid, Wuppertal und Solingen zu geben. Die regionaltypischen Funktionsmischungen aus Wohnen und Arbeiten sollen besonders analysiert und weiterentwickelt werden.

Das Büro Pesch & Partner wurde von der Stadt Remscheid für den Rosenhügel mit der städtebaulichen Rahmenplanung sowie Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauBG beauftragt.

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich im Ergebnis entnehmen lassen:

- der Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet (§ 136 Abs. 3);
- die Begründung, dass die Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt (§ 136, Abs. 1) und zügig durchgeführt werden kann;
- ein Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung der Sanierungsgebiete, die förmlich festzulegen sind (§ 142, Abs. 1);

- ein Vorschlag mit Begründung für die Wahl des Sanierungsverfahrens (umfassend oder vereinfacht, vgl. § 142, Abs. 4);
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung.

Die Vorbereitenden Untersuchungen und der städtebauliche Rahmenplan wurden unter intensiver Beteiligung der örtlichen Akteure, der zuständigen Fachdienststellen der Stadt Remscheid sowie den Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils durchgeführt und entwickelt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind deshalb von hohem Konsens getragen.

1 Grundlagen

1.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Der Stadtteil Rosenhügel liegt südöstlich der Innenstadt Remscheids im Stadtbezirk „Süd“. Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch die Betriebsflächen des Thyssenwerks sowie den Verlauf der Loborner Straße, im Osten durch die Bismarckstraße und im Süden durch die Burger Straße begrenzt. Im Westen endet das Untersuchungsgebiet an den Flächen des Friedhofs und der Kleingartenanlage Rosenhügel. Die nordwestliche Grenze verläuft im Landschaftsraum des Lobachtals. Das Untersuchungsgebiet schließt darüber hinaus die Wohnbebauung des Papenbergs ein.

1.2 Lage und Funktion des Untersuchungsgebiets im Stadtgefüge

Das Untersuchungsgebiet ist ein zentrumsnaher Stadtteil mit unterschiedlich geprägten Teilbereichen. Neben der typischen Mischgebietsstruktur weisen Teilbereiche den Charakter innerstädtischer Wohngebiete auf. Einzelne Flurstücke sind mit gewerblichen Nutzungen belegt.

Die Nachbarschaft des Rosenhügel besteht aus unterschiedlich geprägten Stadträumen: während im Westen landschaftliche Flächen an den Stadtteil grenzen bzw. in ihn hineingreifen, befindet sich unmittelbar nördlich des Untersuchungsgebiets eine Industrieanlage. Die von einer gemischten Nutzung bestimmten Teilbereiche im Osten des Untersuchungsgebiets setzen sich östlich der Bismarck- und Burger Straße fort.

Mit Ausnahme des Westdeutschen Tourneetheaters an der Bismarckstraße befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen von gesamtstädtischer Relevanz im Untersuchungsgebiet. Ebenso erfüllen die meisten Einzelhandelseinrichtungen insbesondere an der Bismarckstraße lediglich Versorgungsfunktionen für das Untersuchungsgebiet bzw. für die unmittelbar benachbarten Wohnquartiere.

Industrieanlagen, Bahntrassen und der Einschnitt des Lobachtals erschweren die verkehrliche Einbindung des Untersuchungsgebiets. Die Hauptverkehrsstraßen Bismarck-, Lenneper und Burger Straße binden den Rosenhügel in das gesamtstädtische Straßennetz ein. Der Straßenzug Rosenhügeler- / Papenberger Straße besitzt lediglich eine untergeordnete Verbindungsfunktion.

1.3 Historische Entwicklung

Die Entwicklung der Stadt Remscheid ist eng mit der regionalen Geschichte der Industrialisierung verbunden. Das 1808 zur Stadt gewordene Remscheid ist nicht aus einem einzelnen Siedlungskern hervorgegangen, sondern aus mehreren Siedlungskeimen zusammengewachsen. Die tiefen Einschnitte der Talsiepen haben dazu beigetragen, dass kein homogenes Siedlungsgefüge entstanden ist: das Stadtgebiet Remscheids ist bis heute eine kleinräumliche Abfolge dicht bebauter Stadtquartiere und landschaftlich geprägter Teilbereiche.

Wichtiger Erwerbszweig ist seit dem Mittelalter die Eisen- und Stahlverarbeitung. Indem man Erze, Holzkohle und die Wasserkraft der Flüsse dieser Gegend nutzte, hatte sich im Remscheider Raum aus dem Schmiede- und Schleiferhandwerk schließlich die stahl- und eisenverarbeitende Industrie entwickelt. 1868 erhielt Remscheid mit der Eröffnung der Eisenbahnlinie Rittershausen – Lennep – Remscheid Anschluss an das Eisenbahnnetz. 1897 wurde die Eisenbahnverbindung nach Solingen vollendet. Mit diesen Verbindungen war die Entwicklung der industriellen Produktion von Werkzeugen gesichert und gelangte schließlich zur Blüte. Bis heute wird Remscheid auch als Stadt der Werkzeugindustrie bezeichnet.

Mit den Eisenbahnverbindungen entwickelten sich die *Bergische Stahlindustrie* (heute Thyssenwerk nördlich des Untersuchungsgebiets), das *Mannesmannwerk-Röhrenwerk* und das *Alexanderwerk* westlich des Stadtteils Honsberg zu bedeutenden Produktionsstätten innerhalb des Stadtgebiets. Aber auch im Stadtteil Rosenhü-

gel selbst konnten sich mittelständische Betriebe, die sich mit der Herstellung von Werkzeugen beschäftigen, bis heute erhalten.

Historische Karten zeigen, dass vor der Industrialisierung lediglich kleine Teilflächen des Untersuchungsgebiets bebaut waren. Besonders die überörtlichen Straßenverbindungen - heute Bismarck-, Lenneper und Burger Straße – wurden von Gebäuden gesäumt. Aber auch Loborner-, Hügel-, Adler-, Papenberger- und Rosenhügeler Straße sind erkennbar und erschlossen einzelne Gebäude. *Menninghausen* und *Papenberg* bildeten noch selbstständige Siedlungskörper. Die starke Topographie sowie die Vorprägung durch die regionalen Straßen scheinen Ursache dafür, dass sich im Untersuchungsgebiet kein für die Gründerzeit typischer geometrisch-regelmäßiger Stadtgrundriss entwickelte.

Die einsetzende Verstädterung stand in direktem Zusammenhang mit der industriellen Entwicklung Remscheids: Am Rosenhügel entstand überwiegend werksnaher Wohnraum für die in den Industriebetrieben beschäftigten Angestellten. Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils vollzog sich eher ungeordnet. Lediglich Teilbereiche wurden als zusammenhängende Siedlungsfiguren (Werkswohnungsbau bzw. Wohnungsbau gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften in den 20er und 30er Jahren) angelegt. Bis heute erhalten sind die Siedlung *Im Loborn* (gebaut 1931 von der *Gemeinnützigen Kleinwohnungs-Baugesellschaft Remscheid*), die Laubengang-häuser Rosenhügeler Straße Nr. 63-69 (gebaut 1930 nach einem Entwurf von Stadtbaurat Lemmer) sowie eine Kleinhausgruppe in der Elisabethstraße aus dem Jahre 1924.

Als berufsgruppen-unabhängige Selbsthilfeorganisation entstand 1901 die Konsumgenossenschaft „Einigkeit“ in Remscheid. Der rasche Zuwachs an Mitgliedern veranlasste die Genossenschaft zum Bau von Verwaltung-, Lager und Produktionsgebäuden, die 1911 an der Rosenhügeler Straße bezogen werden konnten. 1929/30 wurde der Gebäudekomplex um ein Veranstaltungs-, Versammlungs- und Lagergebäude erweitert. Dieser Bau ist das einzige noch heute erhaltene Gebäude der ehemaligen Konsumgenossenschaft-Zentrale.

Der Besatz Remscheids mit kriegsrelevanten Industriebetrieben war der Grund für massive Luftangriffe während des Zweiten Weltkriegs. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft dieser Betriebe war auch der Stadtteil Rosenhügel von großen Kriegszerstörungen betroffen. Das Untersuchungsgebiet verfügt deshalb nur noch vereinzelt über den Gebäudebestand seiner Entstehungszeit.

Der Wiederaufbau vollzog sich auf dem Stadtgrundriss des Vorkriegszeit. Der heutige Gebäudebestand des Untersuchungsraums wird maßgeblich von dieser Bauperiode der 1950er und 60er Jahre gebildet. Lediglich im Bereich des Feilenhauerwegs kam es erst in den 70er Jahren zur Anlage der heutigen Wohnbebauung.

1.4 Planungsrechtliche Grundlagen

1.4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Entwurf des novellierten Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Remscheid (Aufstellungsbeschluss 29.09.2003) stellt den Großteil der bebauten Flächen im Untersuchungsgebiet als Wohnbaufläche, die Bereiche entlang der Bismarck- und Burger Straße als Mischgebiet dar. Die westlich an das Untersuchungsgebiet grenzenden Freiflächen sind als Grün- und Waldflächen dargestellt, z.T sind diese Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

1.4.2 Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Landschaftsplans Remscheid West, aufgestellt 2003 von der Unteren Landschaftsbehörde.
Danach unterliegen die Freiräume zwischen Stephan- und Adlerstraße dem Landschaftsschutz (Landschaftsschutzgebiet „Morsbachtal, Eschabchtal, Sietentäler und Hänge“). Die Obstwiese östlich des Feilenhauerwegs ist ein geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

1.4.3 Bebauungs- und Durchführungspläne

Folgende Bereiche sind im Untersuchungsgebiet durch Bebauungs- und Durchführungspläne mit Festsetzungen belegt :

- B-Plan Nr. 149 „Rosenhügeler Straße“:
  GEWAG-Siedlung am Feilenhauerweg sowie die Bereiche Rosenhügeler Straße Nr. 67/69 und Nr. 106/108/110.
- B-Plan Nr. 190a „Unterführung / Handweiser“:
  Eckbereich südlich der Loborner Straße / westlich der Bismarckstraße.
- Durchführungsplan Nr. 4 „Josepfstr., Fischerstr., Ewaldstraße, Burger Str.“:
  Bebauung südlich der Josefstraße, südlich der Fischerstraße (zwischen den Anschlussstellen Josef- und Ewaldstraße) sowie der Bereich nördlich der Ewaldstraße (zwischen den Anschlussstellen Fischer- und Burger Straße).
- Durchführungsplan Nr. 11 „Bismarckstr. / Ecke Rosenhügeler Straße“:
  Kopfsituation Rosenhügeler Straße / Bismarckstraße.
- Durchführungsplan Nr. 20a „Zentralpunkt“:
  Bereich zwischen der Burger Straße und der Gustav-Hermann-Halbach-Straße.
- Durchführungsplan Nr. 51 „Rosenhügeler – Ewaldstraße“:
  Eckbereich südlich der Rosenhügeler Straße / östlich der Ewaldstraße.
- Durchführungsplan Nr. 76 „Rosenhügeler Str. – Hügelstraße“:
  Eckbereich nördlich der Rosenhügeler Straße / östlich der Hügelstraße.
- Durchführungsplan Nr. 110 „Elisabethstraße“:
  Festsetzungen im Bereich der Wendeanlage Elisabethstraße sowie für den Bereich Rosenhügeler Straße Nr. 67/69/71/73. Für den Bereich Rosenhügeler Straße Nr. 67/69 trifft inzwischen der später beschlossene Bebauungsplan Nr. 149 Festsetzungen.

1.4.4 Sonstige Planungen

- Bahnhofsareal Remscheid

Nach Aufgabe bahnbezogener Nutzungen sollen im Bereich des Remscheider Hauptbahnhofs Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine Machbarkeitsstudie sieht einen Gebäudekomplex mit gemischten Nutzungen vor. Südlich der Eisenbahntrasse sollen ein Einkaufszentrum, ein Sport- und Freizeitcenter sowie ein Parkhaus entstehen. Das Parkhaus, das von der geplanten B229n (Verlauf unmittelbar südlich der Bahntrasse) erschlossen werden soll, umfasst 252 P+R- sowie 400 sonstige Stellplätze. Nördlich der Bahntrasse soll ein neues Empfangsgebäude mit ergänzenden Nutzungen entstehen. Nord- und Südteil der Gesamtanlage werden mit einer öffentlichen Fußgängerbrücke über die Bahntrasse hinweg verbunden. Durch diese Brücke wird die fußläufig Anbindung des Stadtteils Rosenhügel an die Remscheider Innenstadt gestärkt. Die Hügelstraße soll langfristig nördlich der Loborner Straße zu einer Treppenanlage umgebaut und somit dem motorisierten Verkehr entzogen werden.
Im Zuge der o.g. Neuordnungsmaßnahmen erhält das Thyssenwerk einen neuen verkehrlichen Anschluss, der an die Loborner Straße anbindet.

- Machbarkeitsstudie für die B229n/K3n

Diese Machbarkeitsstudie prüft, wie die stark belastete B229 im Remscheider Stadtgebiet durch den Bau einer neuen Ost-West-Achse, die B229n, entlastet werden kann. Außerdem wird ein Durchstich der Intzestraße zur Neuenkamper Straße (B229) untersucht. Planungen zur Neuordnung des Bahnhofsareals sind auf den Bau eines Teilabschnitts der B229n abgestimmt. In diesem Sinne soll die B229n nördlich des Untersuchungsgebiets von Westen kommend im Bereich der Ladestraße und der südlichen Gleisanlagen geführt werden, um schließlich mit einem neuen Brückenbauwerk planfrei über die Bismarckstraße geführt zu werden. Die Anschlussstelle Loborner Straße / Bismarckstraße wird um einen Verbindungsstutzen zur B229n erweitert und so zu einer Vollkreuzung ausgebaut. Langfristig soll die B229n Richtung Osten, der Bahntrasse folgend, bis zur Lenneper Straße durchgeführt werden.

2 Demografische und soziale Verhältnisse und Tendenzen

Bei der Auswertung demografischer und sozialer Daten wurden folgende Gebietsbezüge zu Grunde gelegt:

- Gesamtstadt
- Stadtbezirk 2 - Süd (SB Süd)
- Stadtteil 301 – Zentralpunkt
- Untersuchungsgebiet Rosenhügel

2.1 Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner sowie Entwicklungstendenzen

Am 31. 12. 2003 hatten 120.900 Personen ihren Hauptwohnsitz in Remscheid, von denen 3.812 (3,15%) im Quartier Rosenhügel lebten.

Gesamtstadt	Stadtbezirk Süd	Stadtteil Zentralpunkt	Rosenhügel
120.900	24.465	6.333	3.812

Die Stadt Remscheid verlor zwischen 1990 und 2003 etwa 4.000 Bewohnerinnen und Bewohner, dies entspricht einem Rückgang von 3,2%. Deutlich größere Bevölkerungsverluste hatte im gleichen Zeitraum der Stadtteil Zentralpunkt mit 16,7%. Zum Stadtteil Zentralpunkt zählt auch das Untersuchungsgebiet Rosenhügel, für den bezüglich der Bevölkerungsentwicklung in den zurückliegenden Jahren keine Daten vorliegen. Es ist davon auszugehen, dass hier eine ähnliche Entwicklung wie im Stadtteil Zentralpunkt stattgefunden hat.

Einwohnerentwicklung 1990 – 2003

	Gesamtstadt	SB Süd	Zentralpunkt	Rosenhügel
Einwohner 1990	124.944	26.307	7.599	k.A.
Einwohner 2003	120.900	24.465	6.333	3.812
Veränderung in %	- 3,2%	- 7,0%	- 16,7%	

- Einwohnerprognose 2000 – 2020

Die Einwohnerprognosen der Stadt Remscheid gehen von einem Anhalten der negativen Tendenzen auch in den kommenden Jahren aus. Nach einer Vorausschätzung wird die Bevölkerungszahl Remscheids ausgehend vom Basisjahr 01. 01. 2000 bis zum Jahr 2020 um 12.542 Personen oder 10,1% abnehmen. Etwa Dreiviertel dieser Verluste sind auf einen Sterbefallüberschuss zurückzuführen, nur ein kleinerer Teil resultiert aus Wanderungsverlusten.

In den zurückliegenden Jahren waren die Bewohnerverluste des Stadtteils Zentralpunkt und damit auch des Untersuchungsgebiets Rosenhügel überproportional groß. Geht man bei einer konservativen Schätzung von einem bezogen auf die Gesamtstadt proportionalen Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Zentralpunkt aus, so werden im Jahr 2020 etwa 3.400 Personen im Quartier Rosenhügel wohnen. Ohne deutliche Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse droht dem Quartier Rosenhügel jedoch ein deutlich höherer (sozial selektiver) Bevölkerungsverlust.

2.2 Die Altersstruktur

Einwohner nach Altersgruppen

Gruppe ... Jahre	Gesamtstadt		Rosenhügel	
0 – u.3	3.198	2,6%	131	3,4%
3 – u.6	3.502	2,9%	110	2,9%
6 – u.10	4.984	4,1%	184	4,8%
10 – u.15	7.026	5,8%	217	5,7%
15 – u.18	4.305	3,6%	161	4,2%
18 – u.25	9.325	7,7%	375	9,8%
25 – u.30	6.458	5,3%	273	7,2%
30 – u.45	28.039	23,2%	862	22,6%
45 – u.60	23.085	19,1%	725	19,1%
60 – u.65	8.508	7,0%	247	6,5%
65 - u.75.	12.893	10,7%	321	8,4%
75 – u.85	7.547	6,2%	176	4,6%
85 u.m.	2030	1,7%	30	0,8%
Insgesamt	120.900	100%	3.812	100%

Der prognostizierte Sterbefallüberschuss führt in Remscheid – wie im gesamten Bundesgebiet – zu einer Altersstruktur mit einem verhältnismäßig hohen Anteil alter Menschen. 25,6% der Remscheider Bürgerinnen und Bürger sind 60 Jahre und älter. Dagegen sind nur 19% unter 18 Jahre alt. Eine etwas günstigere Verteilung weist das Quartier Rosenhügel mit 21% junger Menschen bis 18 Jahre und 20,3% älterer Menschen ab 60 Jahre auf. Diese „jüngere“ Altersstruktur ist auf den hohen Ausländeranteil im Quartier Rosenhügel zurückzuführen: Bei den Nicht-Deutschen im Quartier Rosenhügel ist fast jeder Vierte (24,5%) unter 18 Jahre alt, nur 11,9% der ausländischen Bewohnerinnen und Bewohner sind 60 Jahre und älter.

Nicht-Deutsche nach Altersgruppen

Gruppe ... Jahre	Rosenhügel	
0 – u.3	8	0,6%
3 – u.6	40	3,0%
6 – u.10	96	7,1%
10 – u.15	106	7,9%
15 – u.18	80	5,9%
18 – u.25	131	9,7%
25 – u.30	119	8,8%
30 – u.45	345	25,6%
45 – u.60	261	19,4%
60 – u.65	87	6,5%
65 - u.75.	65	4,8%
75 – u.85	7	0,5%
85 und mehr	1	0,1%
Insgesamt	1.346	100%

2.3 Staatsangehörigkeit / Kulturkreis

Ausländer/innen nach ausgewählter Staatsangehörigkeit

	Gesamtstadt		Rosenhügel	
Ausländer/innen	17.937	14,8%	1.346	35,3%
Davon aus der Türkei	7.344	6,1%	786	20,6%

Jede(r) Dritte im Quartier Rosenhügel hat einen ausländischen Pass. Mit 35,3% übertrifft der Anteil ausländischer Mitbürger die gesamtstädtische Quote (14,8%) um mehr als das Doppelte. Bei den Ausländern wiederum stellen die Türken mit 20% - der gesamtstädtische Vergleichswert liegt bei 6,1% - den überwiegenden Anteil.

2.4 Bewohnerfluktuation

Die Bewohnerfluktuation ist ein aussagefähiger Indikator für Wohnzufriedenheit und soziale Stabilität eines Quartiers. Die sehr hohen Zu- und Fortzugsquoten im Quartier Rosenhügel deuten darauf hin, dass zahlreiche Bewohner schon nach relativ kurzer Wohndauer den Rosenhügel wieder verlassen. Im Jahr 2003 kehrten 709 Bewohner – das entspricht immerhin 18,6% der Einwohnerzahl – dem Rosenhügel den Rücken, um in einen anderen Stadtteil (556 Umzüge) oder in eine andere Stadt (134 Umzüge) zu ziehen. Im Gegenzug waren 153 Zuzüge aus einer anderen Stadt und 464 Zuzüge aus einem anderen Stadtteil, also insgesamt 598 Zuzüge (15,7%) zu registrieren. Die Vergleichszahlen der Gesamtstadt – 3,0% Zuzüge und 3,7% Fortzüge – verdeutlichen die sehr hohe Einwohnerfluktuation im Quartier Rosenhügel.

	Gesamtstadt		Rosenhügel	
Zuzüge	3.620	3,0%	598	15,7%
Fortzüge	4.513	3,7%	709	18,6%

2.5 Arbeitslosenquote

Arbeitslosenzahlen liegen lediglich für den Stadtteil Zentralpunkt vor, für das Untersuchungsgebiet Rosenhügel fehlen statistische Angaben.

Die Zahlen beziehen sich auf den Erhebungszeitpunkt Dezember 2003. Die angegebene Arbeitslosenquote entspricht dem Verhältnis der Arbeitslosen zu den zivilen Erwerbspersonen (abhängig Beschäftigte, Selbständige, mithelfende Familienangehörige). Zu den Erwerbsfähigen zählen die Einwohner/innen der Altersgruppe von 15 bis 65 Jahre. Es handelt sich nicht um die von den Agenturen für Arbeit angegebene amtliche Arbeitslosenquote.

	Gesamtstadt		Zentralpunkt	
Erwerbsfähige insgesamt	80.476	100%	4.310	100%
Arbeitslose insgesamt	5.721	7,1%	476	11,0%
Arbeitslose männlich	3.193	4,0%	295	6,8%
Arbeitslose weiblich	2.528	3,1%	181	4,2%
Arbeitslose nicht deutsch	1.537	1,9%	203	4,7%
Arbeitslose unter 25 Jahre	627	0,8%	55	1,3%
Langzeitarbeitslose	2.294	2,9%	220	5,1%

Die Auswertung zeigt, dass die Arbeitslosigkeit im Stadtteil Zentralpunkt den Remscheider Durchschnitt deutlich übersteigt. Bemerkenswert ist der überdurchschnittlich hohe Anteil von Ausländern bei den Arbeitslosen des Stadtteils Zentralpunkt und der überproportional hohe Anteil Langzeitarbeitsloser.

2.6 Sozialhilfeempfänger/innen

Ähnlich wie bei den Arbeitslosenzahlen weist der Anteil der Sozialhilfeempfänger darauf hin, dass im Quartier Rosenhügel ein überproportional hoher Anteil sozial benachteiligter Personen lebt. 6 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner des Rosenhügels bezogen zum Erhebungszeitpunkt Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz. Die vergleichbare gesamtstädtische Quote beträgt 3,9%. Auffällig ist mit 3,1% der hohe Anteil weiblicher Sozialhilfe beziehender Personen, Hinweis auf zahlreiche allein stehende ältere Frauen mit unzureichenden Rentenansprüchen und allein erziehende Frauen. Der Anteil ausländischer Mitbürger an den Sozialhilfeempfängern entspricht etwa dem Anteil an der Gesamtbevölkerung.

	Gesamtstadt		Rosenhügel	
Bewohner/innen insgesamt	120.600	100 %	3.812	100 %
Sozialhilfe Beziehende insgesamt	4.719	3,9 %	228	6,0 %
Sozialhilfe Beziehende Nicht deutsch	1.107	0,9 %	67	1,8 %
Sozialhilfe Beziehende weiblich	2.665	2,2 %	118	3,1 %

Beurteilung der demografische und sozialen Verhältnisse:

Zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner des Rosenhügels haben nur eine kurze Verweildauer an ihrem Wohnort. Die hohe Fluktuation weist darauf hin, dass die Bindung an das Quartier und damit die soziale Stabilität nicht besonders ausgeprägt ist. Ein hoher Anteil von Ausländern an der Wohnbevölkerung, eine überproportionale Arbeitslosigkeit und überdurchschnittliche viele Sozialhilfeempfänger zeigen deutlich, dass das Quartier Rosenhügel zunehmend zu einem Wohnort sozial Benachteiligter geworden ist.

3 Städtebauliche und bauliche Verhältnisse

3.1 Eigentumsstruktur

Die Stadt Remscheid ist Eigentümerin sämtlicher Straßenflächen, der drei Spielplätze „Im Loborn“, „Ewaldstraße“ und „Burger Straße“, der „Konsum-Brache“, sowie der Hauptschule Rosenhügel. Der Flächenanteil an der Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets Rosenhügel beträgt 25,08%. Nur wenige Flächen an der Burger Straße sind im Eigentum öffentlich-rechtlicher Träger wie Kirchen und Stiftungen mit einem Anteil von insgesamt 0,7%.

Der überwiegende Anteil der Flächen des Untersuchungsgebietes (66%) befindet sich in privatem Eigentum. Dies betrifft sowohl die bebauten Grundstücke als auch die landschaftlich geprägten Freiräume wie das Lobachtal. Über ein größeres zusammenhängendes Eigentum verfügt das kommunale Wohnungsunternehmen GEWAG Remscheid am Feilenhauerweg, der Rosenhügeler Straße sowie an der Ewaldstraße. Neben dem Bestand der GEWAG beträgt der gesamte Flächenanteil von Wohnungsbaugesellschaften im Untersuchungsgebiet 8,2%.

Die weiteren Flächen weisen eine relativ kleinteilige Eigentumsstruktur auf. Ein Teil der Eigentümer wohnt gleichzeitig auf dem Grundstück und hat damit auch einen über den ökonomischen Aspekt des Grundeigentums hinaus gehenden unmittelbaren Ortsbezug. Dies trifft insbesondere auf die Eigentümer / Bewohner der Ober- und Untertalstraße und den südlichen Abschnitt der Burger Straße mit ihrer kleinteiligen und offenen Bebauung zu.

Eigentumsstruktur

	Fläche	Anteil in %
Stadt Remscheid	102.116 qm	25,1 %
Öffentlich-rechtliche Träger, Stiftungen	2.831 qm	0,7 %
Private Eigentümer	268.762 qm	66,0 %
Wohnungsbaugesellschaften	33.438 qm	8,2 %
Gesamt	407.147 qm	100,0 %

- Bewertung der Eigentumsstruktur:

Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet verteilt sich zum überwiegenden Teil auf zahlreiche private Einzeleigentümer. Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes können nur dann erfolgreich durchgeführt werden, wenn die Einzeleigentümer zur Mitwirkung gewonnen werden können.

Die landschaftlich geprägten Freiräume befinden sich sämtlich in privatem Besitz. Die Aktivierung dieser Bereiche zu öffentlichen Erholungsräumen setzen den Erwerb durch die Stadt Remscheid oder langfristige vertragliche Vereinbarungen zwischen den privaten Eignern und der Stadt Remscheid voraus.

3.2 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet Rosenhügel weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Neben der dominierenden Wohnnutzung – etwa 16 Hektar der Flächen sind ausschließlich dem Wohnen vorbehalten - finden sich Grundstücke mit einer gewerblichen oder industriellen Nutzung (ca. 3 Hektar) sowie Flächen, die eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und Arbeiten (5,58 Hektar) aufweisen. Zu den Nutzungen im einzelnen: Nutzungsstruktur

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Mischbaufläche	55.841,91 qm	13,72 %
Gewerbe	23.684,73 qm	5,82 %
Industrie	2.924,03 qm	0,72 %
Gemeinbedarf	10.110,71 qm	2,48 %
Wohnen-Reihe	255,41 qm	0,06 %
Wohnen-Geschoss, nicht geschlossen	71.622,36 qm	17,59 %
Wohnen-Geschoss, geschlossen	58.299,77 qm	14,32 %
Wohnen-Einzelhaus	26.584,39 qm	6,53 %
Wohnen-Doppelhaus	3.396,34 qm	0,83 %
Straße-übergeordnet	13.445,23 qm	3,30 %
Straße-Wohn- und Erschließungsstraße	54.549,95 qm	13,40 %
sonstige Wege + Straßen	3.063,42 qm	0,75 %
Parkplatzfläche	3.873,21 qm	0,95 %
Energieversorgung	6,66 qm	0,00 %
Abwasserbeseitigung	5.117,68 qm	1,26 %
Schüttungsfläche/Halde	871,32 qm	0,21 %
Öffentliche u. private Grün- u. Parkanlagen	19.567,23 qm	4,81 %
Friedhof	304,22 qm	0,07 %
Kleingärten	26.768,61 qm	6,57 %
Spiel- u. Bolzplatz	8.260,66 qm	2,03 %
Seen + Teiche	292,61 qm	0,07 %
Laubwald	13.330,77 qm	3,27 %
Wohnbrache	4.975,45 qm	1,22 %
Gewerbliche Brache	0,00 qm	0,00 %
Gesamt	407.146,67 qm	100,00 %
Wohnen gesamt	160.158,27 qm	39,34 %
Straßen + Parkplätze	74.931,81 qm	18,40 %

Entlang der Bismarck-, Rosenhügeler und Burger Straße bilden gemischte Nutzungsstrukturen zusammenhängende Siedlungslagen. Z.T. überdecken gewerbliche Gebäudeteile große Flächen der Blockinnenbereichs. Sämtliche Einzelhandelseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich im Verlauf der o.g. Straßen. Bismarckstraße, „Zentrum Süd“ und Johann-Vaillant-Platz bilden das Versorgungszentrum des Rosenhügels.

Zusammenhängende Brachflächen liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Gleichwohl konzentriert sich in manchen Bereichen baulicher Leerstand. Nach Augenschein sind solche Bereiche:

- „Ehemalige Thyssensiedlung“
- Teilabschnitte der Rosenhügeler Straße
- Feilenhauerweg
- Bismarckstraße

Öffentliche Einrichtungen sind die Ganztagshauptschule an der Ewaldstraße sowie der Kindergarten an der Gustav-Hermann-Halbach-Straße. Ein Gebäude der Stadtmission an der Ewaldstraße wird z.Zt. nur schwach genutzt.

3.2.1 Soziale Infrastruktur

- Kindertageseinrichtungen

- Städtische KITA Gustav-Hermann-Halbach-Straße

Die Städtische KITA Gustav-Hermann-Halbach-Straße bietet 115 Plätze. Von den betreuten Kindern sind etwa 90% ausländischer Herkunft. Die statistischen Daten weisen für das Quartier Rosenhügel im Jahr 2003 110 Kinder im Alter zwischen drei bis unter sechs Jahre aus, von denen 40 ausländischer Herkunft sind. Danach erstreckt sich der Einzugsbereich der KITA über den Rosenhügel hinaus, ausländische Kinder sind überrepräsentiert. Als besonderes Angebot hält die KITA das so genannte „Rucksackprojekt“ bereit: Es treffen sich Mütter mit einer Mitarbeiterin, die in türkischer Sprache einen Austausch über pädagogische Fragen anbietet.

Neben der KITA befinden sich im Umfeld des Untersuchungegebietes folgende Angebote für Kinder im Vorschulalter:
- Waldorf-Kindergarten, Burger Str. 81 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Städt. Kindertageseinrichtung, Arnoldstraße 19 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Städt. Kindertageseinrichtung Dicke Eiche, Kleine Flurstraße 15 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Evangelische Kindertageseinrichtung, Oswald-Greb-Str. 12 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- IKE Otto-Pfeiffer-Haus, Burger Str. 101 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Katholische Kindertageseinrichtung St. Josef, Berghauser Str. 14 a (außerhalb des Untersuchungsgebiets)

- Schulen

- Ganztagshauptschule Rosenhügel

Es handelt sich um eine Ganztagsschule mit etwa 400 Schülerinnen und Schülern. 70% der Schülerinnen und Schüler sind ausländischer Herkunft, davon wiederum 80% aus türkischen Familien. Insgesamt sind 14 Nationalitäten vertreten.
Von den Kindern und Jugendlichen in der Altersgruppe zwischen 6 Jahren bis 15 Jahre sind im Untersuchungsgebiet Rosenhügel etwa die Hälfte ausländischer Herkunft. Wie in der KITA sind auch in der Hauptschule die ausländischen Kinder überrepräsentiert.
Im Umfeld des Untersuchungegebietes befinden sich noch folgende Schulangebote:
- Gemeinschaftsgrundschule Mannesmann, Burger Str. 115 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Heinrich-Neumann-Schule (Schule für Erziehungshilfe), Engelbertstr. 1 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Kath. Grundschule Menninghausen, Menninghauser Str. 8 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)

- Jugendeinrichtungen

- „Betreutes Spielen“ - Stadtteil e.V. leistet Betreuungsarbeit in den Gebäuden des Bauspielplatzes an der Burger Straße.

- Jugendzentrum „Tempel“ in den Gebäuden der Evangelische Johannes – Kirchengemeinde, Burger Straße 23.
Dieser Jugendtreff bietet offene Jugendarbeit, aber auch Programme und Kurse für Kinder und Jugendliche an. An Öffnungstagen werden zwischen 50 und 150 jugendliche Besucher aller Nationalitäten gezählt. Die Einrichtung liegt zwar knapp außerhalb des Untersuchungsgebiets, erfüllt aber sehr wichtige Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Rosenhügel. So besteht beispielsweise ein Kooperationsprojekt mit der Ganztagshauptschule Rosenhügel.

- Einrichtungen für Senioren

Zwar nicht im Untersuchungsgebiet, aber im unmittelbaren Umfeld befindet sich ein umfangreiches Angebot für Senioren:
- Betreutes Wohnen der Diakonie, Bismarckstraße 111-113 mit
120 betreute Wohnungen (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Seniorentreff Süd, Jan Wellem-Straße (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Bürgertreff, Burger Straße 107 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Pflegeheim der AWO, Burger Straße/Ecke Bliedinghauser Straße (außerhalb des Untersuchungsgebiets, befindet sich im Bau)

- Christliche Kirchen

- Evangelische Johannes – Kirchengemeinde, Burger Straße 23 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Kath. St. Josef Kirchengemeinde, Menninghauser Straße 5 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Stadtmission, Ewaldstraße 31

Die Gemeinde der Stadtmission führt z.Zt. keine Jugendarbeit durch und verfügt über keinen eigenen Prediger. Das Gebäude in der Ewaldstraße steht nur für kirchliche Anlässe zur Verfügung.

- Vereine

Zahlreiche Vereine existieren im bzw. in Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet. Diese Vereine bieten die Chance, positiv auf das Stadtteilleben einzuwirken. Bemerkenswert ist, dass es sich dabei überwiegend um Vereine von Migranten handelt.

- Türkischer Kulturverein, Industriestraße 25 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Türkischer Sportclub
- Diyanet Moschee – Türkisch Islamische Union, Freiheitstr. 72 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Islamisch Marokkanische Gemeinschaft, Bismarckstr. 119 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Nizami Alem Dergalu (Dt.-Türk.-Dialog- und Sportverein), Burger Str. 6
- Alevitischer Kulturverein, Industriestr. 23 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)

- Sonstige Einrichtungen

Westdeutsches Tourneetheater / „theater im studio“, Bismarckstraße 138

- Sportangebote/Sportstätten

Die Schulturnhalle der Ganztagshauptschule Rosenhügel wird außerhalb der Schulzeiten auch von Sportvereinen genutzt,unter anderem ist die Halle belegt durch:

- Judo Club Remscheid
- AFC Remscheid Amboss e.V. Cheerleader Gruppe / Judo
- Gücü Sport E-Jugend Fußball (Winter) / Karate
- Ay Yildiz Fußballclub (Winter) / Judo

Weitere Angebote bestehen in der Nachbarschaft des Rosenhügel:

- Friesenhalle, Jan-Wellem-Straße (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Sporthalle GGS Mannesmann, Arnoldstraße (außerhalb des Untersuchungsgebiets)

- Spielplätze

- Spielplatz Im Loborn

Der Spielplatz mit einer Bruttofläche von 3669 qm zählt zur Kategorie A/C. Neben neuwertigen Spielgeräten auf einer terrassierten Fläche wird ein Bolzplatz angeboten. Ein Fußweg führt zum Geschäftszentrum Süd.

- Spielplatz Ewaldstraße

Der Spielplatz, ergänzt um einen Bolzplatz, auf einer Bruttofläche von 2.123 qm zählt zur Kategorie A/C. Er befindet sich in einer Hinterhoflage zwischen Wohnbebauung und Kindergarten nahe der Hauptschule Rosenhügel. Erst im Jahr 2000 wurde der Spielplatz erneuert und neu gestaltet. Die Fläche stellt außerdem eine fußläufige Verbindung zwischen Gustav-Hermann-Halbach-Straße und Burger Straße dar.

- Bauspielplatz „Betreutes Spielen“ Burger Straße

Der Spielplatz der Kategorie A mit einer Bruttofläche von 2.291 qm liegt unterhalb der Burger Straße. Die Erschließung erfolgt über eine kleine Zuwegung von der Burger Straße, es fehlt eine Wegeverbindung Richtung Rosenhügel.

- Bewertung der sozialen Infrastruktur:

- Eine genaue Ermittlung der Spielflächenbedarfe fällt schwer, weil auch Bereiche außerhalb der festgesetzten Spielplätze als Spielflächen dienen (z.B. halböffentliche Freiflächen im Bereich der GEWAG-Siedlung, Friedhof). Gleichwohl ist festzustellen, dass die gegenwärtige Versorgung des Quartiers mit Spielplätzen mit etwa 2,1 qm/Einwohner unzureichend ist[1]. Da auch die angrenzenden Landschaftsräume nicht erschlossen sind, kann dieses Defizit nicht angemessen kompensiert werden. Noch vorhandene Freiflächen sollten deshalb erhalten und zugänglich gemacht werden (Lobachtal).

- Unzureichende Angebote für Kinder und Jugendliche: Die bestehenden Angebote „Betreutes Spielen“ - Stadtteil e.V. und der Jugendeinrichtung „Tempel“ der Evange-

1.

[1] Als Anhalt für die Ermittlung des Gesamtbedarfs für öffentliche Spielflächen (Bruttoflächen einschließlich abschirmender Grünflächen etc.) kann von einem Richtwert von durchschnittlich 4 m²/Einwohner ausgegangen werden (RdErl. D. Innenministers v. 31.7.1974). Dieser Richtwert kann dann unterschritten werden, wenn ausreichende Spielmöglichkeiten anderweitig sichergestellt werden.

lischen Johannesgemeinde bedürfen der Stärkung oder Ergänzung, besonders für Grundschulkinder.
- Es fehlen Spiel- und Freizeitflächen für Kinder und Jugendliche insbesondere im unteren Bereich Rosenhügeler Straße / Feilenhauer Weg.
- Im ganzen Quartier fehlen Treffmöglichkeiten für Jugendliche im öffentlichen Raum.
- Es fehlt ein „zentral gelegenes Stadtteilzentrum mit einem breit gefächerten Angebot für alle Generationen und Nationalitäten“.

3.2.2 Wohnen

Im Untersuchungsgebiet überwiegt der Mietwohnungsbau in einem Gebäudebestand aus unterschiedlichen Entstehungsepochen:

- Gebäude aus vorindustrieller Zeit mit einem geringen Anteil;
- Gebäude aus der Gründerzeit: Blockrandbebauung und „Bergische Villen“, überwiegend im kleinteiligen Einzeleigentum;
- Gebäude aus den 1920er und 30er Jahre: die ehemalige „Thyssen-Siedlung“ im Bereich Loborn, der GEWAG-Wohnungsbau Rosenhügeler Straße Nr. 63-69 sowie weitere Einzelgebäude;
- Gebäude der 1950er Jahre / Wiederaufbau: Diese Baualtersgruppe ist prägend für Teilbereiche des Quartiers wie z.B. die Rosenhügeler Straße, überwiegend kleinteiliges Einzeleigentum;
- Gebäude der 1970er Jahre: GEWAG-Siedlung im Bereich Feilenhauerweg, weitere Gebäude in Einzeleigentum.

Bewertung des Wohnungsbestands und Handlungsperspektiven

- Siedlungen aus den 1920er und 1930er Jahren

Die GEWAG-Gebäude Rosenhügeler Straße Nr. 63-69 sind bereits teilweise entmietet und sollen aufgrund der sehr schlechten Substanz abgerissen werden. Die Folgenutzung ist vom jetzigen Besitzer noch nicht bestimmt worden. Im Sinne einer sozialen Stabilisierung des Stadtteils sollten hier neue Wohngebäude in Eigentums-

form angeboten werden. Denkbar ist auch eine zeitlich befristete oder nachhaltige Freiflächennutzung.

Die ehemalige „Thyssen-Siedlung“ wurde von einem privaten Unternehmen erworben, um die Einzelgebäude an private Kaufinteressenten weiter zu veräußern, wie dies in mehreren Fällen schon geschehen ist. Der Verkauf erfolgt in einem – abgesehen von Fassadenanstrichen – weitgehend unmodernisierten Zustand.

Probleme bereitet die Tatsache, dass die Kaufinteressenten (vornehmlich Erwerb durch Personen mit Migrationshintergrund) über das Mängelbild (z.B. erhebliche Feuchtigkeitsschäden) und Modernisierungsmöglichkeiten unzureichend informiert sind. Eine Modernisierungsförderung durch die Stadt Remscheid ist aufgrund der erheblichen baulichen Mängel und damit einer begrenzten Restnutzungsdauer zur Zeit nicht beabsichtigt.

- Gebäude aus den 1950er Jahren

Die Gebäude aus den 1950er Jahren sind in vielen Straßenzügen gestaltprägend. Da der Bestand überwiegend aus kleinen Wohnungen mit kleinen Räumen und ungünstigen Zuschnitten besteht, sollten durch die Zusammenlegung von Kleinwohnungen und die zeitgemäße Ausstattung marktfähige und familiengerechte Wohnungen entstehen. Als weitere wichtige Maßnahmen sind die Verbesserung der technischen Gebäudeausstattung und des Wärmedämmstandards sowie damit einhergehend neue Fassadenanstriche anzusehen.
Da es sich bei den Gebäuden aus den 1950er Jahren um kleinteiliges Einzeleigentum handelt, sind Verbesserungen nur über Ansprache, Beratung und Förderangebote der Einzeleigentümer möglich. Es bedarf deshalb einer „Initialzündung“ und erster sichtbarer Erfolge.

- GEWAG-Siedlung aus den 1970er Jahren im Bereich des Feilenhauerwegs

Nach Aussagen des Eigentümers besteht kein akuter Handlungsbedarf. Bei dem derzeitigen Erscheinungsbild und den monotonen Freiflächen ist jedoch zu befürchten, dass bei einem sich weiter entspannenden Wohnungsmarkt Vermietungsprob-

leme einstellen oder es zu „einseitigen“ Bewohnerstrukturen kommt. Nach Augenschein sind bereits Leerstände festzustellen. Zumindest sind hier ein prophylaktisches Bewirtschaftungskonzept und eine intensive Mieterbetreuung anzustreben. Ob zusätzlich Baumaßnahmen sinnvoll sind, bedarf einer genaueren Analyse.

3.2.3 Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen

Das Untersuchungsgebiet ist Sitz zahlreicher Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen. Zur Bewertung der Bestandssituation konnten Angaben der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer ausgewertet werden.

Unternehmen nach Angaben der IHK – tertiärer Sektor
(Hauptsitze und Betriebsstätten):

Branche	Anzahl der Unternehmen
Einzelhandel	42
Gastgewerbe	14
Dienstleistungen	11
Großhandel	9
Versicherungsgewerbe	5
Nachrichtenübermittlung	3
Grundstücks- und Wohnungswesen	2
Datenverarbeitung	2
Summe	88

Unternehmen, die der IHK angehören – sekundärer Sektor (Hauptsitze und Betriebsstätten):

Branche	Anzahl der Unternehmen
Metallerzeugnisse	11
Kraftfahrzeuge (Handel/Reparatur)	6
Maschinenbau	3
Ernährungsgewerbe	1
Holzgewerbe	1
Glasgewerbe, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden	1
Herstellung von Büromaschinen Datenverarbeitungsgeräte	1
Landwirtschaft, gewerbliche Jagd	1
Summe	35

Insgesamt haben 123 Unternehmen, die der Industrie- und Handelskammer angehören, ihren Firmensitz oder ihre Betriebsstätten im Quartier Rosenhügel. Hinzu kommen 31 ansässige Betriebe, die der Handwerkskammer angehören. 11 Betriebe gehören sowohl der Industrie- und Handelskammer als auch der Handwerkskammer an.

Unternehmen, die der Handwerkskammer angehören – tertiärer Sektor:

Branche	Anzahl der Unternehmen
Friseurmeister/innen sowie Friseurbetriebe	4
Bestattungsunternehmen	1 (1 Doppelnennung)
Textilreinigermeister	1
Schuhreparaturbetriebe	1
Schönheitspflegebetrieb	1
Summe	8

Unternehmen, die der Handwerkskammer angehören – sekundärer Sektor

Branche	Anzahl der Unternehmen
KFZ-Technikerbetriebe	2 (1 Doppelnennung)
Tischlereien	2 (1 Doppelnennung)
Bäcker- sowie Bäcker- und Konditorbetrieb	2 (1 Doppelnennung)
Straßenbau	2 (1 Doppelnennung)
Augenoptikermeister	1
Elektrotechnikerbetrieb	1
Fahrzeugmechanikerbetrieb	1 (1 Doppelnennung)
Fleischerei	1
Glaser- und Metallbaubetrieb	1
Feinwerkmechaniker	1
Elektromaschinenbaubetrieb	1 (1 Doppelnennung)
Dachdecker	1 (1 Doppelnennung)
Installations- und Heizungs-bau	1
Zahntechnikmeister	1
Mosaiklegemeister	1
Schlosserei und Kunstschmie-de	1
Summe	23

Angaben zur Anzahl der jeweiligen Betriebsangehörigen können nicht gemacht werden.

- Beurteilung der Nutzungsstruktur:

Der Stadtteil Rosenhügel ist ein typisches zentrumsnahes Stadtquartier mit gemischter Nutzungsstruktur. Entlang der Bismarck- und Burger Straße ist diese Mischstruktur besonders ausgeprägt. Nutzungskonflikte, die das Wohnen im Stadtteil massiv beeinträchtigen würden, konnten nicht festgestellt werden. Eine Änderung der vorhandenen Nutzungsstruktur ist für den Stadtteil weder zu erwarten, noch wird sie empfohlen.

3.3 Baustruktur und -zustand

3.3.1 Gebäudealter

Der Gebäudebestand lässt sich unterschiedlichen Entstehungsepochen zuordnen:

- Gebäude aus vorindustrieller: vereinzelt, unbedeutender Anteil am Gesamtbestand;
- Gründerzeit, Jahrhundertwechsel: Einzeleigentum, als Bergische Villen oder Blockrandbebauung erhalten. Geringer Anteil am Gesamtbestand;
- 1920 und 30er Jahre: als geschlossene Siedlungsanlagen (Thyssen-Siedlung, Laubenganghäuser Rosenhügeler Straße 63-69, Elisabethstraße 14-22) und als Blockrandbebauung erhalten. Außerdem sind einzelne Villen und Gewerbebauten diesem Entstehungszeitraum zuzuordnen. Überwiegend Einzeleigentum, mittlerer Anteil am Gesamtbestand;
- 1950er Jahre: prägend für Teilbereiche des Quartiers (z.B. Rosenhügeler Straße, Ober- und Untertalstraße). Geschlossene Blockrandbebauung und Einzelgebäude (Ober- und Untertalstraße). Überwiegend Einzeleigentum, hoher Anteil am Gesamtbestand
- 1960 -1990: Ausgeprägte Bestände im Westteil des Untersuchungsgebiets (GEWAG-Siedlung am Feilenhauerweg, Sonnenstraße, Eckbereich Rosenhügler

Straße / Hügelstraße) sowie entlang Bismarck- und Burger Straße. Einzeleigentum und Wohnungsbaugesellschaft. Hoher Anteil am Gesamtbestand.

- Neubauten: Einzelgebäude, Zentrum Süd. Geringer Anteil am Gesamtbestand.

3.3.2 Bauweise und Geschossigkeit

Im Untersuchungsgebiet gibt es Teilgebiete mit unterschiedlichen Baustrukturen. Insgesamt nimmt die Baudichte von den Straßenzügen Bismarck- und Burger Straße in Richtung der westlich angrenzenden Landschaftsräume ab. Die wichtigsten baulichen Prägungen sind:

- Der Bereich Bismarck-, Ewald, -Fischer-, Stephan- und Rosenhügeler Straße wird durch eine geschlossene drei- bis fünfgeschossige Bebauung geprägt. Die Mehrzahl der Gebäude werden als Zwei- oder Dreispänner erschlossen. Traufständige Gebäude bilden straßenseitig meist durchgehende Straßenfluchten.
- Der Bereich Ober- und Untertalstraße wird von einer offenen ein- bis zweigeschossigen Bebauung geprägt.
- Die GEWAG-Siedlung im Bereich des Feilenhauerwegs wird von drei- bis fünfgeschossigen Laubengang- und Zeilenbauten gebildet.
- Die ehemalige Thyssensiedlung stellt eine Kombination aus Zeilen- und straßenbegleitenden drei- bis viergeschossigen Gebäuden dar.
- Der Bereich Papenberg wirkt als Splittersiedlung, gebildet von freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden.

3.3.3 Bauzustand

Der Gesamtbestand kann bezüglich seines baulichen Zustands nicht flächendeckend beurteilt werden. Lediglich zu folgenden Gebäuden bzw. Teilbereichen liegen gesicherte Informationen vor:

- Das Konsumgebäude an der Rosenhügeler Straße ist momentan ungenutzt und befindet sich in einem baulich sehr schlechten Zustand. Eine Instandsetzung und

Nachnutzung des Gebäudes würde sehr hohe Kosten verursachen. Ein Gutachten des Büros planAR aus Wuppertal schlägt deshalb, unter Beibehaltung der Sockelgeschosse, die freiräumliche Nachnutzung dieses Bereichs vor.

- Im Jahre 2003 wurde exemplarisch ein hangseitiges Gebäude der ehemaligen Thyssensiedlung untersucht. Diese Untersuchung hat bauliche Missstände bezüglich des baulichen Wärmeschutzes und der technischen Gebäudeausstattung festgestellt. Außerdem wurden die Durchnässung des Mauerwerks und damit Schimmelbildungen beobachtet. Die aufgezeigten Mängel stellen den Anspruch auf Modernisierungsmittel in Frage.
- Aufgrund ihres schlechten baulichen Erhaltungszustands sollen die Gebäude Rosenhügeler Straße Nr. 63-69 leergezogen und anschließend abgebrochen werden. Konkrete Vorstellung einer Nachnutzung hat der jetzige Besitzers noch nicht.

Laut Auskunft der zuständigen Schornsteinfeger werden außerhalb der o.g. Bereiche lediglich 13 Gebäude im Untersuchungsgebiet noch mit Kohleöfen beheizt.
Nach Augenschein konzentrieren sich in folgenden Bereichen Gebäude mit baulichen Mängeln, so dass eine Störung des Stadtbilds vorliegt:

- Eingangsbereich der Adlerstraße
- Hügelstraße zwischen den Anschlussstellen Rosenhügeler Straße und Im Loborn
- Bereich Feilenhauerweg

- Beurteilung der der Baustruktur:

Aufgrund der Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs wird der überwiegende Teil des Bestands von Gebäuden aus der so genannten „Wiederaufbauphase“ gebildet. Noch heute verfügen viele dieser Gebäude über den Wärmedämmstandard sowie die Gebäudetechnik ihrer Entstehungszeit. Eine Anpassung dieser Standards ist Voraussetzung dafür, dass die betroffenen Wohnungen von Wohnungssuchenden weiterhin nachgefragt und damit marktfähig sind. Sollte, wie prognostiziert, die quantitative Wohnungsnachfrage zurückgehen ist davon auszugehen, dass unzureichend ausgestattete Wohnungen zuerst von Leerstand betroffen sein werden. Qualifizierte

Beratungen der privaten Bauherren müssen dazu führen, dass diese Entwicklung im Quartier Rosenhügel nicht eintritt.

3.4 Freiraumstruktur

Das Untersuchungsgebiet umfasst Bereiche unterschiedlicher Freiraumqualität. Prägende Freiraumstrukturen sind:

- Landschaftsräume

Das Untersuchungsgebiet grenzt im Westen an landschaftlich geprägte Freiräume, die – untereinander verbunden – einen regionalen Grünzug bilden. Der Friedhof und eine Kleingartenanlage sind in diesen Grünzug eingebettet. Teilweise greift der Grünzug bis in das Untersuchungsgebiet hinein. Wald erfüllt laut Unterer Forstbehörde in diesen Bereichen wichtige Klima-, Sicht- und Immissionsschutzfunktionen. Die Freiräume zwischen Stephan- und Adlerstraße unterliegen dem Landschaftsschutz (Landschaftsschutzgebiet „Morsbachtal, Eschabchtal, Sietentäler und Hänge“). Östlich des Feilenhauerwegs existiert ein geschützter Landschaftsbestandteil (Obstbrache).
Die landschaftlich geprägten Bereiche des Lobachtals sind zwischen Hügel- und Papenberger Straße eingefriedet und damit nicht öffentlich zugänglich. Der größte Teil dieser Fläche wurde in der Vergangenheit als Deponie für Formsande genutzt, diese Schüttflächen bilden bis heute teilweise sehr steile Böschungen.

- Halböffentliche Freiflächen im Bereich der GEWAG-Siedlung (Feilenhauerweg)

Diese Freiflächen sind räumlich undifferenziert und bieten nur unzureichend Spielmöglichkeiten für die dort lebenden Kinder.

- Private Freiflächen

Diese Flächen werden als private Gärten, als Stellplatzflächen (Garagenhöfe) und für die Anlage gewerbliche Gebäude genutzt. Die rückwärtigen Hofflächen entlang der Bismarck-, Rosenhügeler und Burger Straße, aber auch der Blockinnenbereich Stephan-/Fischer-/ Burger Straße sind besonders stark mit gewerblichen Nutzungen

belegt. Teilweise stehen diese Gebäude leer oder sind einer Nachnutzung zugeführt worden.
Im Blockinnenbereich Stephan-/Fischer-/Josef-/Rosenhügeler Straße sowie im Bereich Rosenhügeler Straße / Ecke Hügelstraße befinden sich Garagenanlagen.

- Öffentliche Freiräume

Öffentliche Freiräume sind die Spielplätze sowie die kleine Platzanlage an der Stephanstraße/Rosenhügeler Straße. Der Platz an der Gustav-Hermann-Halbach-Straße dient als Stellplatzanlage.

- Brachen

Brachen liegen lediglich im westlichen rückwärtigen Bereich der Adlerstraße vor.

- Beurteilung der Freiraumstruktur:

Die Bewohner des Untersuchungsgebiets sind sehr unterschiedlich gut mit wohnungsnahen privaten Erholungsflächen versorgt. In den baulich höher verdichteten Bereichen ist der Versorgungsgrad gering, in den geringer verdichteten Bereichen (westliche Teilbereiche des Untersuchungsgebiets) ist sie zufriedenstellend. Versorgungsengpässe können nur unzureichend durch öffentliche Erholungsflächen kompensiert werden. Die landschaftlich geprägten Teilbereiche befinden sich in Privatbesitz und können momentan als Erholungsraum nicht genutzt werden.

3.5 Verkehrsstruktur

3.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Hauptverkehrsstraßen Bismarckstraße / Landesstraße 4 und Burger Straße / Landesstraße 407 begrenzt und ist damit unmittelbar an das gesamtstädtische und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Bismarckstraße ist vierstreifig ausgebaut und verfügt über einen begrünten Trennstreifen. Die Rosenhügeler Straße erfüllt die Funktion einer Sammelstraße, sie wird außerdem als Hauptalarmanfahrt der Feuerwehr benötigt. Bis auf die An-

schlussstelle Papenberg ist die Rosenhügeler Straße als vorfahrtsberechtigte Straße ausgebildet. Im Straßenraum der Stephanstraße und der Rosenhügeler Straße (zwischen den Anschlussstellen Stephan- und Bismarckstraße) wird eine Buslinie im Begegnungsverkehr geführt. Folgende Verkehrsbelastungszahlen liegen für den Untersuchungsraum vor:

- Burger Straße 16.000 Fahrzeuge/Tag
- Bismarckstraße 27.500 Fahrzeuge/Tag
- Rosenhügeler Straße 1.548 Fahrzeuge/Tag
- Rosenhügeler Straße (westlich Anschluss Hügelstraße) 900 Fahrzeuge/Tag
- Stephanstraße 500 Fahrzeuge/Tag

Aufgrund der genannten Belastungszahlen ist eine fußläufige Querung der Bismarck- und Burger Straße lediglich an durch Lichtsignalanlagen gesicherten Furten möglich.
In den Jahren 2002 und 2003 sind im Untersuchungsgebiet die meisten Unfälle (inklusive Bagatelleunfälle) im Bereich der Stephan- und Rosenhügeler Straße registriert worden.

Mit Ausnahme der Bismarck- und Burger Straße gilt im gesamten Untersuchungsgebiet eine maximale Geschwindigkeit von 30 km/h („Tempo-30-Zone“). Ortsbegehungen der Gutachter und Aussagen der Anwohner legen den Schluss nahe, dass Hügel- und Rosenhügeler Straße oft mit höheren Fahrgeschwindigkeiten befahren werden.
Lediglich kleine Straßenabschnitte sind mit Einbauten zur Verkehrsberuhigung ausgestattet (Einengungen mit Baumstandorten, Aufpflasterungen).

3.5.2 Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet bestehen folgende Stellplatzanlagen:

- bewirtschaftetet Stellplatzanlage „Zentrum Süd“
- unbewirtschaftete Stellplatzanlage Gustav-Hermann-Halbach-Straße

Aufgrund der z.T. engen Straßenräume sind im Untersuchungsgebiet zahlreiche Straßenabschnitte mit (eingeschränkten) Halteverboten versehen. Im Verlauf der Bismarck- und Burger Straße bestehen Parkschein- und Parkscheibenregelungen.

Das Stellplatzangebot im öffentliche Straßenraum wird im Untersuchungsgebiet unterschiedlich stark beansprucht. Durch eine Zählung, die entsprechend den Empfehlungen für Verkehrserhebungen an einem Dienstag zwischen 19:00 Uhr und 21:30 durchgeführt wurde, liegen Belegungszahlen vor. Folgende Belegungsraten konnten festgestellt werden:

- Loborner Straße: 39 %
- Gustav-Hermann-Halbach-Straße: 41 %
- Mittlere Rosenstraße (Nr. 63 - Feilenhauerweg): 44 %
- Elisabethstraße: 49 %
- Im Loborn: 49 %
- Talstraße: 50 %
- Hügelstraße: 56 %
- Obere Rosenhügeler Straße (Nr. 1-63): 58 %
- Adlerstraße: 59 %
- Untertalstraße: 61 %
- Ewaldstraße: 61 %
- Burger Straße: 63 %
- Sonnenstraße: 63 %
- Feilenhauerweg: 63 %
- Fischerstraße: 67 %
- Obertalstraße: 70 %

- Stephanstraße: 72 %
- Josefstraße: 80 %
- Bismarckstraße: 81 %

Während der Zählung konnten nur wenige „Falschparker“ registriert werden. Die vorhandene Parksituation ist – typisch für ein zentrumsnahes Quartier – als angespannt, jedoch nicht als hochgradig angespannt einzuschätzen. Nach Aussagen von Anwohnern sind zur Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) die Stellplatzkapazitäten im Straßenraum durch die Anwohner ausgeschöpft.
Das vorhandene öffentliche Stellplatzangebot sollte also nicht verringert werden. Etwaige Pflanzungen im Straßenraum sind in den hoch beanspruchten Straßenzügen lediglich unter Inanspruchnahme von Restflächen, wie sie z.B. durch Anlage von Hofzufahrten im Bereich eines Parkstreifens entstehen, vorzunehmen.

3.5.3 Öffentlicher Verkehr

Am Hauptbahnhof Remscheid verkehrt die Regionalbahn 47 Richtung Solingen und Wuppertal. Die Fußwegdistanz zwischen Hauptbahnhof und dem Untersuchungsgebiet beträgt etwa 500 Meter. Die derzeitige fußläufige Verbindung zum Hauptbahnhof durch einen etwa 100 Meter langen Fußgängertunnel (Querung des Eisenbahndamms) und entlang stark befahrener Straßen ist jedoch äußerst unattraktiv. Durch die städtebauliche Neuordnung des Bahnhofsareals soll die fußläufige Anbindung des Hauptbahnhofs an das Untersuchungsgebiet verbessert werden.

Das Untersuchungsgebiet ist gut an das öffentliche Busliniennetz angebunden. Bismarck- und Burger Straße sind Hauptachsen des regionalen Busliniennetzes. Hier werden die Haltestellen „Loborner Straße“, „Zentralpunkt“ und „Güterstraße“ angefahren. Im Zentrum des Untersuchungsgebiets wird die Haltestelle „Rosenhügel“ von der Linie 651 bedient. Die Haltestelle „Rosenhügel“ wird als Endhaltestelle (Linienverlauf über den „Zentralpunkt“), aber auch als Durchmesserlinie angefahren (Linienverlauf Rosenhügeler Straße – Stephanstraße, Endpunkt Falkenberg). Dadurch besteht in der Stephan- und Rosenhügeler Straße Busbegegnungsverkehr.

Sämtliche das Untersuchungsgebiet erschließende Buslinien werden über die Haltestelle „Hauptbahnhof“ in das Zentrum Remscheids geführt. Im Sinne der Beschleunigung des Busverkehrs sollen Bismarck- und Burger Straße mit Lichtsignalanlagen ausgestattet werden, die Linienbusse vorrangig bedienen.

Westlich des Untersuchungsgebiets im Stadtteil Honsberg wird die Haltestelle „Blumental“ von der Linie 657 bedient. Diese Haltestelle übernimmt Versorgungsfunktion für den Bereich Papenberg.

- Beurteilung der Verkehrsstruktur:

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden und Westen durch zwei verkehrsreiche übergeordnete Hauptverkehrsstraßen begrenzt und dadurch räumlich von den benachbarten Stadtquartieren getrennt. Spielräume zur Neuordnung dieser Straßenräume ergeben sich aber erst, wenn Planungen zur Neuorganisation der gesamtstädtischen Verkehrsströme umgesetzt werden.
Die innerquartierliche Verkehrsstruktur erzeugt nur geringe Konflikte und erfordert deshalb keine grundsätzliche Neuordnung. In einzelnen Fällen sind Maßnahmen zur Verkehrsdämpfung durchzuführen. Das vorhandene Stellplatzangebot im öffentlichen Raum sollte gesichert werden.

Die Anbindung des Untersuchungsgebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut ausgebaut. Vergleichsweise weit von der nächsten Bushaltestelle entfernt liegen die Bereiche Papenberg sowie die westliche Bebauung der Unter- und Obertalstraße. Außerdem ist der Friedhof nicht unmittelbar an das Busliniennetz angeschlossen.

3.6 Altlasten

Für das Untersuchungsgebiet liegen mehrer Eintragungen von Flächen mit einer Bodenbelastung bzw. mit Bodenbelastungsverdacht im Altlast- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid vor. Eine flächendeckende Erfassung existiert nicht. Vor der Durchführung städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen sind deshalb

orientierende Untersuchungen bzw. Gefährdungsabschätzungen vorzunehmen und ggf. durch weitere Untersuchungen zu präzisieren. Vorhandene Untersuchungen müssten erneut bewertet werden.

4 Ziele und städtebauliches Rahmenkonzept

4.1 Leitbild und Ziele der Stadterneuerung

Der Stadtteil Rosenhügel soll als zentrumsnahes Quartier für das Wohnen und Arbeiten stabilisiert und aufgewertet werden. Der Rosenhügel soll als Wohnadresse wieder so attraktiv werden,

- dass sich die Bewohner wohl fühlen und sich mit dem Quartier als ihrem Lebensmittelpunkt identifizieren,
- dass die Wohndauer und damit die Bindung an das Quartier steigen,
- dass einseitige soziale oder ethnische Bevölkerungsstrukturen vermieden werden und eine ausgewogene Mischung entsteht.

Nur mit einem komplexen Handlungsprogramm, das neben den städtebaulichen auch die sozialen und kulturellen Aspekte einbezieht, ist dieses Ziel zu erreichen. Die Ziele des integrierten Handlungsprogramms „Soziale Stadt“ sind deshalb gleichwertig zu den städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen weiterzuverfolgen.

Die Ziele der Stadterneuerung Rosenhügel im einzelnen:

- Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die vorhandene soziale und kulturelle Infrastruktur des Stadtteils ist zu erhalten und weiterzuentwickeln durch

- die Verbesserung der Spiel-, Betreuungs- und Aufenthaltsangebote für Kinder und Jugendliche,
- den Erhalt und den Ausbau von Begegnungs- und Schulungsstätten für Menschen mit Migrationshintergrund,
- die Bereitstellung von Tagesbegegnungsstätten für ältere Menschen,
- den Erhalt und die Stärkung der privaten Versorgungsfunktion durch Stabilisierung der Einzelhandelsangebote.

- Wohnen

Zufrieden stellende Wohnsituationen sind notwendige Voraussetzung dafür, dass die hohe Bevölkerungsfluktuation im Stadtteil verringert wird. Nur so kann eine höhere Bindung an den Stadtteil erreicht werden. Anzustreben sind

- die Modernisierung des vorhandenen Wohnangebots und die Anpassung an die Nachfragesituation hinsichtlich Größe und Ausstattung,
- die Ergänzung des Wohnungsangebots zur Förderung der sozialen Durchmischung und Stabilität,
- die Verbesserung der Lagequalität der an Hauptverkehrsstraßen gelegenen Wohnungen durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden,
- die Aufwertung der Wohnqualität durch die Sicherung und Anlage wohnungsnaher Freiflächen,
- die Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Siedlungsbestände im Dialog mit den Wohnungsunternehmen, Entwicklung geeigneter Bewirtschaftungskonzepte bei Mitwirkung der Mieter.

- Arbeiten

Die gewachsene Funktionsmischung des Stadtteils Rosenhügel soll auch in Zukunft Bestand haben. Ziele sind deshalb:

- Die Standortsicherung nicht wesentlich störender Betriebe in der vorhandenen Mischstruktur, die Milderung städtebaulicher Konflikte;
- Der Erhalt und die Stärkung der wohnungsnahen Einzelhandelsversorgung;
- Die Erhöhung der Arbeitsmarktchancen der (Langzeit-) Arbeitslosen durch Qualifizierung und Beschäftigungsförderung;
- Die Entwicklung einer quartiersbezogenen sozialen Ökonomie;
- Die Entwicklung von wohnungsintegrierten Arbeitsplätzen im Wohnungsbestand und –neubau.

- Freiraum

Die Freiraum- und Grünqualität ist ein bedeutender Faktor für eine nachhaltige Stabilisierung innerstädtischer Wohnquartiere. Leitziele sind deshalb:

- Die Öffnung benachbarter Landschaftsräume für die Freizeitgestaltung der Quartiersbewohner;
- Die Bereitstellung und die Gestaltung wohnungsnaher Freiflächen für Aufenthalt, Spiel und Sport aller Altersgruppen.

- Verkehr

Verkehrlich ist das Untersuchungsgebiet in das gesamtstädtische Verkehrssystem eingebunden. Quartiersbezogene Leitziele sind daher im Kontext mit diesen Verflechtungen zu sehen. Sie lauten:

- Bessere Organisation der Verkehrsströme auf gesamtstädtischer Ebene und damit Entlastung des Stadtteils von störenden Durchgangsverkehren;
- Maßnahmen des passiven Lärmschutzes;
- Vernetzung der Teilbereiche untereinander sowie des Stadtteils mit den angrenzenden Landschaftsräumen durch Anlage von Fußwegeverbindungen;
- Einbindung des Stadtteils in Planungen zur Qualitätssteigung des ÖPNV;
- Erhöhung der Verkehrssicherheit, Rücksichtnahme auf Kinder, Alte und Behinderte;
- Erhalt des benötigten Stellplatzbedarfs.

- Stadtbild

Zur Verbesserung des Images des Stadtteils ist die Qualität des Stadtbilds zu erhöhen. Erneuerungsziele in diesem Sinne sind:

- Beseitigung gestalterischer Missstände,
- gestalterische Aufwertung wichtiger öffentlicher Räume.

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan übersetzt die Leitziele in Maßnahmen für die räumliche und funktionale Entwicklung des Stadtteils Rosenhügel. Der Rahmenplan bildet einen fachübergreifenden Orientierungsrahmen für die Vielzahl von Einzelmaßnahmen, die im Verlaufe der städtebaulichen Erneuerung geplant und umgesetzt werden sollen. Als informelles Planwerk besitzt er ein hohes Maß an Flexibilität, die eine Anpassung an veränderte Gegebenheiten im Verlaufe des Prozesses möglich macht, ohne das Leitbild aus den Augen zu verlieren.

4.2.1 Aufwertung und Differenzierung des Wohnungsangebotes (Plan 1 „Aktivierung städtebaulicher Potenzialflächen“)

Die städtebauliche Neuordnung brach liegender oder minder genutzter Flächen im Stadtteil stellt einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des Quartiers dar. Je nach Lage und Ausgangssituation eignen sich diese Potenzialflächen zur Verbesserung der Freiflächenausstattung oder zur Aufwertung und Differenzierung des Wohnungsangebots. Städtebauliche Potenzialflächen sowie Maßnahmen zu deren Neuordnung sind:

- [1.1] Das ehemalige Konsumgebäude wird abgebrochen, das Gesamtgelände in mehrere „Spielterrassen“ umgebaut. Mit dem Spielplatz Im Loborn entsteht ein zusammenhängender Grünzug. Die Anbindung an die Rosenhügeler Straße wird durch eine großzügige Eingangsituation gestaltet.
- [1.2] Der Bereich Ecke Rosenhügeler Straße / Hügelstraße wird einer Wohnnutzung zugeführt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Lobachtal entstehen Einfamilienhäuser. Die Ecksituation zur Rosenhügeler Straße / Hügelstraße wird mit mehrgeschossigen Wohngebäuden räumlich gefasst. Aufgrund der Nähe zur Bushaltestelle kann hier zum Beispiel ein Wohnangebot für ältere Menschen entstehen. Stellplätze werden in einer überbauten Stellplatzanlage angeboten.

- [1.3] Die Baulücke an der Rosenhügeler Straße wird durch den Bau eines mehrgeschossigen Wohngebäudes geschlossen. Die Zufahrt zum Garagenhof und zum Handwerkerbetrieb im Blockinnenbereich bleibt erhalten. Der Garagenhof wird gestalterisch aufgewertet (Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Oberflächengestaltung).
- [1.4] die Laubenganghäuser Rosenhügeler Straße 63-69 werden leergezogen und anschließend abgebrochen. Auf der Fläche entsteht ein Wohnangebot für Wohneigentumsformen. Alternativ ist auch eine vorübergehende oder dauerhafte Freifläche denkbar.
- [1.5] Die Brache im rückwärtigen Bereich der Adlerstraße wird mit Einfamilienhäusern bebaut, die einen kleinen Wohnhof bilden.
- [1.6] Im Dreiecksbereich Adler-/Stephan-/Burger Straße entstehen Bauplätze für Einfamilienhäuser. Die Erschließung bindet an die Adlerstraße an und wird von dort in einen Wohnhof geführt. Von hier wird sie als Fußweg zum Bauspielplatz bzw. zur Burger Straße fortgesetzt. Ein weiterer Fußweg führt zur Stephanstraße. Alle Maßnahmen sind mit den Belangen des Landschaftsschutzes abzuwägen (Lage im Landschaftsschutzgebiet).

4.2.2 Aufwertung des Gebäudebestands (Plan 2 „Maßnahmen Gebäudebestand“)

Die Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestands ist Voraussetzung dafür, dass der Stadtteil Rosenhügel als zentrumsnahes Wohngebiet funktionsfähig bleibt. Die Modernisierung des vorhandenen Wohnangebots sowie deren Anpassung an die Nachfragesituation hinsichtlich Größe und Ausstattung sind Kernaufgaben zur Stabilisierung des Quartiers.

Bausteine zur Umsetzung dieser Maßnahmen sind:

- Bereitstellen von Beratungsangeboten, um die Einzeleigentümer über die Dringlichkeit und Förderfähigkeit von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu informieren, u.a. Organisation von Informationsveranstaltungen (ggf. im Stadtteilbüro);
- Modernisierung eines typischen Bestandsgebäudes als „Musterhaus". Bereitstellung praktischer Anschauungsmaterialien in diesem Gebäude;
- Einbindung der Wohnungsbauunternehmen im Sinne dieser Rahmenplanung.

Maßnahmen in diesem Sinne sind:

- Bauliche Sanierungsmaßnahmen.
  [2.1] Die Gebäude der ehemaligen Thyssensiedlung weisen bauliche Missstände bezüglich des baulichen Wärmeschutzes und der technischen Gebäudeausstattung auf. Diese Mängel machen eine grundlegende bauliche Sanierung notwendig.
- Fassadengestaltung aufgrund der städtebaulichen Lage.
  [2.2] Die Rosenhügeler Straße wird als Hauptachse des Stadtteils gestalterisch aufgewertet. Maßnahmen zur Aufwertung und Gestaltung der Gebäudefassaden bilden entlang der östlichen Rosenhügeler Straße einen räumlichen Schwerpunktbereich.

Weitere Maßnahmen sind:

- Schließung stadtbildstörender Baulücken.
- Instandsetzung der Fassaden. Instandsetzung- und Gestaltungsmaßnahmen an den Gebäudefassaden müssen mit anderen Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen koordiniert werden.
- Verbesserung des passiven Lärmschutzes an hochbelasteten Straßenzügen.

4.2.3 Aufwertung und Ergänzung der Freiraumangebote (Plan 3 „Maßnahmen Freiraum“)

Umfang und Qualität der Freiflächen gewinnen für die Attraktivität innerstädtischer Wohnquartiere zunehmend an Bedeutung. Die Aufwertung und Ergänzung der Freiflächenangebote ist daher ein wichtiger Baustein für die Erneuerung des Rosenhügels. Der Rahmenplan sieht folgende Maßnahmen vor:

- Aktivierung vorhandener Grün –und Landschaftsräume
  [3.1] Das Lobachtal wird öffentlich zugänglich gemacht und mit naturnahen Freizeit- und Sportangeboten angereichert. Der kanalisierte Lobach wird renaturiert und als Gestaltungselement eingebunden. Zugänge in das Lobachtal entstehen an der Hügelstraße (Bereich Anschlussstelle Talstraße), an den Wendeanlagen der Ober- und Untertalstraße sowie des Feilenhauerwegs, im Bereich der GEWAG-Wohnanlage, am östlichen Ende der Wohlfahrtsstraße sowie an der Papenberger Straße. Der Bereich der ehemaligen Formsanddeponie ist auf Altlasten zu überprüfen.

- Aufwertung von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

  Die gestalterische Aufwertung der Straßenräume ist mit geplanten Kanal- und Straßensanierungsmaßnahmen zu koordinieren. Durch die Lage erdverlegter Versorgungsmedien ist die Pflanzung von Bäumen zu Gestaltungszwecken in den engen Straßenzügen des Untersuchungsgebiets nur sehr eingeschränkt möglich. Pflanzungen sind außerden nur dort sinnvoll, wo sie zu keinem wesentlichen Verlust von Stellplätzen führen. Daher werden lediglich Restflächen in Anspruch genommen, wie sie z.B. durch Anlage von Hofzufahrten im Bereich des Parkstreifens entstehen.

  [3.2] Das Gelände des ehemaligen Konsumgebäudes wird unter Einbindung des Spielplatzes Im Loborn zu einem öffentlichen Grunzug entwickelt (siehe [1.1])

[3.3] Die Freiflächen der GEWAG-Siedlung werden mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten angereichert. Mit den Bewohnern werden gemeinsam Nutzungs- und Gestaltungskonzepte entwickelt (z.B. Mietergärten, Pflege der halböffentlichen Anlagen, Pflanzaktionen). Die Eingangsbereiche der Wohngebäude werden gestalterisch aufgewertet.
[3.4] Die Einbindung des vorhandenen Bauspielplatzes wird gestärkt (siehe [1. 6]). Der Betrieb des Spielhauses wird gesichert und weiterentwickelt.
[3.5] Die Freifläche an der Loborner Straße wird zum öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsbereich umgestaltet.
[3.6] Der vorhandene Spielplatz wird mit Angeboten für kleine Kinder angereichert. Störender Fahrradverkehr wird in diesem Bereich unterbunden.
[3.7] Der Schulhof der Ganztagshauptschule wird gestalterisch aufgewertet. Schüler und Bedienstete der Schule werden in die Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen einbezogen.
[3.8] Die Grünfläche an der Stephanstraße wird gestalterisch aufgewertet. Die vorhandenen Bäume werden erhalten, Blumenbeete unterbinden das Entstehen von „Abkürzungswegen“. Dem Stadtteilbüro wird ein gepflasterter, mit niedrigen Mauern gefasster Aufenthaltsbereich vorgelagert.
[3.9] Der Platz an der Gustav-Hermann-Halbach-Straße wird gestalterisch aufgewertet. Die Platzsituation wird durch Bäume räumlich gefasst. Die Fußwegeverbindung zur Bismarckstraße wird gesichert und gestalterisch aufgewertet. Die Zweckbestimmungen „Parken“ und „Andienen“ bleiben erhalten.
[3.10] Die Rosenhügeler Straße wird als Hauptachse des Stadtteils gestalterisch aufgewertet. Geeignete Maßnahmen sind die Einführung besonderer Straßenlaternen sowie die Oberflächengestaltung der Seitenräume. Die Pflanzung von Straßenbäumen ist wegen der aufgeführten technischen Rahmenbedingungen nicht möglich. Ggf. können Blumenampeln an den Masten der Straßenlaternen als Begrünungselemente des Straßenraums eingesetzt werden.

- Umgestaltung entbehrlicher Hofflächen zu wohnungsnahen Aufenthaltsbereichen. Einbeziehung der Bewohner bei diesen Maßnahmen.

4.2.4 Verbesserung der Erschließung

Verkehrliche Neuordnungsmaßnahmen sind auf die Belange der gesamtstädtischen bzw. regionalen Verkehrssysteme abzustimmen, deshalb gilt für das Untersuchungsgebiet:

- Bismarck- und Burger Straße sind Hauptachsen des ÖPNV. Busse werden an den Lichtsignalanlagen vorrangig bedient, was zu längeren Wartezeiten der übrigen Verkehrsteilnehmer führen kann.
- Die vorhandene Verkehrsstärke auf der Bismarckstraße lässt einen Rückbau dieses Straßenzuges auf zwei Fahrstreifen nicht zu. Solche Maßnahmen sind erst möglich, wenn eine Neuorganisation der Verkehrsströme auf gesamtstädtischer Ebene zu einer Entlastung der Bismarckstraße führen.
- In den Straßenzügen der Bismarck- und Burger Straße sind die Lichtsignalanlagen miteinander vernetzt und werden koordiniert geschaltet. Die Anlage weiterer Lichtsignalanlagen (gesicherte Fußgängerfurten) ist deshalb nicht möglich.
- In den Straßenzügen der Stephan- und Rosenhügeler Straße verläuft eine Buslinie im Begegnungsverkehr. Umbaumaßnahmen dürfen die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Im einzelnen sieht der Rahmenplan folgende Maßnahmen vor:

- Anlage fußläufiger Wegeverbindungen

  [4.1] Im Zusammenhang mit der Neuordnung des ehemaligen Konsum-Geländes wird eine Fußwegverbindung zwischen Rosenhügeler Straße und Im Loborn eingerichtet (siehe [1.1]).

  [4.2] Im Zusammenhang mit der Aktivierung des Lobachtals werden Fußwegeverbingungen entwickelt. Das GEWAG-Gelände wird bei der Anlage dieser Wege einbezogen (siehe [3.1], [3.3]).

  [4.3] Die Wege innerhalb der Kleingartenanlage werden für die Öffentlichkeit geöffnet. Zwischen Adler- und Papenberger Straße wird eine Wegeverbindung aufgebaut.

[4.4] Der vorhandene Bauspielplatz wird besser an den Stadtteil Rosenhügel angebunden. In diesem Sinne wird ein Fußweg zur Adler- und zur Stephanstraße entwickelt (siehe [1.6]).
[4.5] Zwischen dem Stadtteil Rosenhügel und der Innenstadt wird gemäß Rahmenplanung Bahnhofsareal eine neue Fußwegeverbindung aufgebaut.

- Maßnahmen zur Verkehrsdämpfung
  [4.6] Im Bereich der Hügelstraße / Anschlussstelle Talstraße wird zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit eine Fahrbahneinengung vorgenommen. Einengung und Eingang zum Landschaftsraum des Lobachtals werden räumlich und gestalterisch aufeinander abgestimmt.
  [4.7] Die Fischerstraße wird mit Parkstreifen ausgestattet. Im Bereich der Schule und der Turnhalle werden einzelne Baumtore in diesen Parkstreifen integriert. Die Schulbushaltestelle und der Lehrerparkplatz werden in die Neuornungsmaßnahmen einbezogen. Im Quartier werden optisch wirksame „Tempo-30-Schilder“ installiert.

- Einbindung des Stadtteils in Planungen zur Qualitätssteigung des ÖPNV

5 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger

5.1 Bürgerbeteiligung

Bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen sowie bei der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans sind die Bewohnerinnen und Bewohner des Untersuchungsgebiets einbezogen worden. Neben einer Auftaktveranstaltung sind Werkstattgespräche zu den Themenfeldern „Wohnen“, „Verkehr und öffentliche Wege“, „Arbeiten, Handel und Gewerbe“ sowie „Wohnumfeld und Grünanlagen“ durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieses Arbeitsprozesses wurden den Bewohnerinnen und Bewohnern in einer Abschlussveranstaltung vorgestellt und abschließend diskutiert.

Die wichtigsten Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Thema „Wohnen“:

- Im Bereich der ehemaligen Thyssensiedlung zeichnet sich eine Fehlentwicklung ab. Gleichwohl lassen sich Verkäufe der unsanierten Gebäude nicht unterbinden.
- Gestalterische Maßnahmen an Gebäuden sollten mit solchen Maßnahmen abgestimmt werden, die zur nachhaltigen Verbesserung der Gebäudesubstanz führen. Außerdem ist die langfristige Vermietbarkeit einer Wohnung nur dann gewährleistet, wenn sie über eine marktfähige Grundrissgestaltung verfügt. Unzureichend modernisierte Wohnungen werden hingegen zukünftig nur noch schwer oder mit großen Mietnachlässen zu vermieten sein. In diesem Sinne sollen besonders die zahlreichen Gebäudeeinzeleigentümer im Untersuchungsgebiet beraten werden.

Thema „Verkehr und öffentliche Wege“:

- Auf vielen Straßen im Quartier Rosenhügel wird die zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h überschritten. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sollen die Leichtigkeit des Verkehrs aber nicht beeinträchtigen.
- Etwaige Begrünungen des Straßenraums (z.B. Pflanzen von Bäumen im Parkstreifen) sollen die Anzahl der vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum nicht verringern.
- Der Bereich Ober- und Untertalstraße sollte besser an das öffentliche Buslinien-netz angebunden werden. Diese Idee wird in die Arbeiten zum Nahverkehrsplan aufgenommen und in diesem Zusammenhang geprüft.

Thema „Arbeiten, Handel und Gewerbe“:

- Von den im Untersuchungsgebiet ansässigen Betrieben geht keine wesentliche Störung der Wohnfunktion aus. Vielmehr werden die vorhandenen Gewerbebetriebe als Bereicherung des Stadtteillebens aufgefasst. Lediglich Anliefervorgänge mit Lastkraftwagen führen gelegentlich zu störenden Verkehrsbehinderungen.
- Die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen sollen gehalten und gestärkt werden. Das vorhandene Stellplatzangebot soll deshalb nicht verringert werden. Die Anlage zusätzlicher Stellplätze im Bereich Bismarckstraße / Johann-Vaillant-Platz ist aber erst dann möglich, wenn eine Neuorganisation der regionalen Verkehrsströme zu einer Verringerung der Verkehrsbelastung in diesem Bereich führt.

Thema „Wohnumfeld und Grünanlagen“:

- Der Aufschluss der angrenzenden Landschaftsräume soll wohnungsnahe Erholungsräume für die Bewohner des Quartiers entstehen lassen. Die Lage der Wegeverbindungen in diesen Landschaftsräumen sind auf die genaue Topographie abzustimmen.

5.2 Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange)

Von der Durchführung Vorbereitenden Untersuchungen sind die Träger öffentlicher Belange in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten worden. Die Ergebnisse dieser Beteiligung sind der Anlage 1 aufgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Landespflegerische Anregungen:

Den westlich des Untersuchungsgebiets angrenzenden bzw. in das Untersuchungsgebiet hineinragenden Landschaftsräumen wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Als regionaler Grünzug sind diese Räume langfristig zu erhalten, Bestandteile sind aufzuwerten (z.B. Renaturierung kanalisierter Bäche). Der Aufschluss und die Entwicklung der Landschaftsräume als Erholungsort für die Bewohner der angrenzenden Stadtquartiere wird, wenn die Belange es Landschafts- und Umweltschutzes einbezogen werden, als machbar eingeschätzt.

- Stärkung der sozialen Infrastruktur:

Für den Stadtteil Rosenhügel wird ein hoher Bedarf an Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche angezeigt. Zur sozialen Stabilisierung des Quartiers sollten u.a. informelle Sportangebote sowie betreute Angebote gestärkt werden.

Die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund sollte durch gezielte Schulungs- und Weiterbildungsangebote gestärkt werden. Bei der Entwicklung dieser Maßnahmen sollten die bestehenden Kulturvereine einbezogen werden.

Für ältere Bewohner des Stadtteils sollten quartiersbezogene Angebote entwickelt werden. Die Sporthalle der Ganztagshauptschule könnte in diesem Zusammenhang für die Durchführung von Kursen genutzt werden.

6 Empfehlungen für die Umsetzung

6.1 Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Missstände und Leitziele der Stadterneuerung

Ein überproportionaler Bevölkerungsverlust, eine hohe Bewohnerfluktuation und eine einseitig geprägte Sozialstruktur weisen auf eine sich zunehmend verschlechternde Wohnsituation im Stadtteil Rosenhügel hin. Die unzureichende Wohnqualität wird verursacht durch

- städtebauliche Defizite: Es mangelt erheblich an qualitätvollen öffentlichen und privaten Freiflächen für alle Altersgruppen. Die Gestaltqualität des öffentlichen Raumes und die Erschließung und Nutzbarmachung von Freiflächen sind erheblich verbesserungsbedürftig.
- bauliche Defizite: unzureichende Wohnstandards, bauliche Substanzmängel und bauphysikalische Defizite sowie ein unausgewogener Wohnungsgrößen-Mix führen dazu, dass die Wohnungsbestände am Rosenhügel nicht mehr in ausreichendem Maße nachgefragt werden.
- Soziale Entwicklungshemmnisse: Eine zunehmend einseitige Bevölkerungsstruktur durch Konzentration von ausländischen Bewohnern, Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern führt zu einem weiteren Absinken des Wohnquartiers.

6.2 Darlegung des öffentlichen Interesses an der Stadterneuerung

Die städtebaulichen und baulichen Missstände sowie die sozialstrukturellen Defizite verstärken sich gegenseitig und verschärfen tendenziell die strukturellen Probleme des Quartiers Rosenhügel. Es liegt im Interesse der Stadt Remscheid, diesen negativen Regelkreis durch gezielte städtebauliche und soziale Maßnahmen umzukehren.

Eine positive Eigenentwicklung ohne kommunale Unterstützung ist angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen am Wohnungs- und Arbeitsmarkt nicht möglich. Zur Förderung der sozialen Integration, der Chancengleichheit aller Bewohnergruppen sowie einer lebenswerten städtebaulichen Ordnung im Quartier Rosenhügel sind Maßnahmen der Stadterneuerung unverzichtbar und im öffentlichen Interesse.

6.3 Strategie und Akteure der Erneuerung

Die Stadterneuerung im Quartier Rosenhügel muss auf den eigenen Potenzialen des Quartiers aufbauen, ausschließlich hoheitliche Eingriffe durch kommunale Investitionen, eine planerische Steuerung „von oben“ oder gar Gebote führen nicht zum gewünschten Erfolg einer sozialen und städtebaulichen Stabilisierung. Das bedeutet, dass Eigentümer, Gewerbetreibende und Bewohner sowohl in die Planung als auch die Umsetzung der Maßnahmen einbezogen werden müssen. Hierzu sind die geeigneten Organisationsformen zu entwickeln und entsprechende Prozesse einzuleiten. Das auszuwählende Rechtsinstrumentarium sowie Förderung und Finanzierung der städtebaulichen Erneuerung sollen sich an diesen Zielen orientieren.

6.4 Bewertung des geeigneten Instrumentariums

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 24. Juni 2004 steht den Kommunen ein differenziertes Rechts- und Förderinstrumentarium für Aufgaben der Stadterneuerung zur Verfügung: Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff BauGB, die Stadtumbaumaßnahme nach §§ 171 a ff BauGB sowie die Maßnahmen der Sozialen Stadt nach §§ 171 e ff BauGB. Vor dem Hintergrund dieses Rechtsinstrumentariums stellt der Bund den Ländern zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen Finanzhilfen zur Verfügung, die entsprechend eingesetzt werden können für

- die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände

- Stadtumbaumaßnahmen in den neuen Ländern
- Stadtumbaumaßnahmen in den alten Ländern
- Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten, unter besonderer Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung.

Das Programm „Soziale Stadt“ zur Behebung sozialer und städtebaulicher Missstände ist im Stadtquartier Rosenhügel mit einer Reihe von sozialen Maßnahmen und der Vorbereitung entsprechender Organsiationsstrukturen wie einem Stadtteilbüro mit einem Stadtteilmanagement bereits erfolgreich angelaufen.
Als grundsätzlich geeignete Instrumentarien für die Umsetzung der städtebaulichen und baulichen Maßnahmen bieten sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff BauGB oder die Stadtumbaumaßnahme nach §§ 171 a ff BauGB an.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sowie die als sinnvoll erachtete Erneuerungsstrategie legen für das Erneuerungsgebiet Rosenhügel eine Entscheidung für das Instrumentarium des Stadtumbaus und eine Förderung mit Mitteln des Bund-Länder-Programms zum Stadtumbau West nahe.

6.4.1 Die Regelungsgegenstände der Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171 a ff BauGB

Die wichtigsten Regelungsgegenstände der Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171 a ff BauGB sind:

- Die Definition von Stadtumbaumaßnahmen in § 171a (2) BauGB: „Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist.“

- Stadtumbaumaßnahmen sollen unter anderem dazu beitragen, dass
  - „die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird“
  - „die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden“,
  - „nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden“,
  - „einer anderen Nutzung nicht zuführbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden“,
  - freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden“,
  - „innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.“ (§ 171a (3) BauGB)
- Das Verfahren des Stadtumbaus: Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Grundlage ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet darzustellen sind. Voraussetzungen sind ferner die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) sowie die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139 BauGB). Ferner sind die Regelungen des § 164a BauGB (Einsatz von Städtebauförderungsmitteln) und 164 b BauGB (Verwaltungsvereinbarung) anzuwenden.
- Zur Durchführung des Stadtumbaus soll die Gemeinde in erster Linie den Stadtumbauvertrag nach § 171c nutzen. Im Vordergrund der Strategie steht also die freiwillige Mitwirkung insbesondere der beteiligten Eigentümer, mit denen maßnahmenbezogen städtebauliche Verträge abzuschließen sind. Nur wenn dies nicht ausreicht, kann die Gemeinde für das Stadtumbaugebiet oder Teile davon eine Satzung nach § 171d beschließen, nach der zur Sicherung der Durchführungsmaßnahmen und eines sozialverträglichen Ablaufs die städtebaulich relevanten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen.

6.4.2 Das Förderprogramm „Stadtumbau West“

Wirtschaftlicher Strukturwandel, rückläufige Bevölkerungszahlen, und eine veränderte Zusammensetzung der Bevölkerung verursachen zunehmend städtebauliche Verhältnisse, die erhebliche Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen verlangen.
Die Bundesregierung startete deshalb im Jahr 2004 ein neues Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“. Mit dem Programm will der Bund die Städte dabei unterstützen, sich frühzeitig auf die notwendigen Anpassungsprozesse einzustellen. Das neue Programm soll auch vorbeugend eingesetzt werden und insbesondere auch dazu beitragen, Wohngebiete der 1950er bis 1970er Jahre an die heutigen Anforderungen anzupassen. Der Zweck dieser Förderung ist im § 171a (3) des Baugesetzbuches (s.o.) rechtlich verankert. Der Bund beteiligt sich am Stadtumbau mit Finanzmitteln an die Länder, die Länder reichen die Bundesmittel gemeinsam mit den Landesmitteln an die einzelnen Gemeinden weiter.
Förderungsfähig sind Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, in dem Ziele und Maßnahmen schriftlich und zeichnerisch dargestellt sind. Das Fördergebiet ist räumlich abzugrenzen. Die räumliche Festlegung erfolgt als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB.

Die Finanzhilfen können eingesetzt werden für:

- Die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie der Bürgerbeteiligung;
- Die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Verkehrs-, Industrie- oder Militärbrachen;
- Die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen;
- Die Anpassung der städtischen Infrastruktur und die Sicherung der Grundversorgung;
- Die Aufwertung und den Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes. Dazu gehört auch die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie

zum Beispiel die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden;

- Den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur;
- Die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen;
- Sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind;
- Leistungen von Beauftragten.

6.5 Empfehlung für das weitere Vorgehen

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen führen zu folgenden Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise zur städtebaulichen und baulichen Erneuerung des Stadtquartiers Rosenhügel:

- Das Mängelbild, die Erneuerungsziele sowie die Umsetzungsstrategie legen es nahe, das rechtliche Instrumentarium des Stadtumbaus mit dem entsprechenden Förderprogramm des Stadtumbaus West zu nutzen.
- Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitete und mit Bewohnern und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmte Rahmenplanung erfüllt die Anforderungen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Grundlage für die Aufnahme des Quartiers Rosenhügel in das Programm „Stadtumbau West“.
- Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung wird vom Rat der Stadt Remscheid als Stadtumbaugebiet festgesetzt. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendungen des besonderen Städtebaurechts der §§ 171 a ff BauGB erfüllt, das zum Erreichen der Ziele im Regelfall einvernehmliche vertragliche Vereinbarungen mit den privaten Eigentümern und Investoren der Erneuerungsmaßnahmen vorsieht.