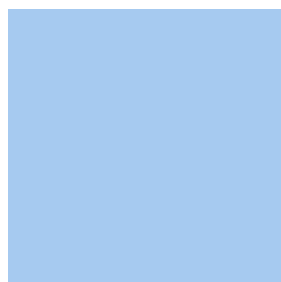
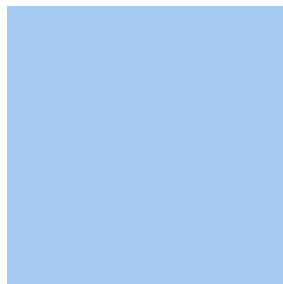




Königswinter-Oberpleis

Entwicklungsperspektive für die Ortsumitte von Oberpleis





Königswinter-Oberpleis

Entwicklungsperspektive für die Ortsmitte von Oberpleis

Dipl. Ing. Dominik Geyer

Dipl. Ing. Anja Boddenberg

Sabine Winter

Dr. Paul G. Jansen

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



1	EINFÜHRUNG	1
1.1	Aufgabenstellung und Herangehensweise	1
1.2	Grundlagen der Bearbeitung	1
2	FINANZIERUNG DES PROJEKTS	2
2.1	Prinzipien der Städtebauförderung	2
2.2	Wahl der Gebietskulisse	2
2.3	Wahl des Förderzugangs	3
3	BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG	4
4	PLANUNGSRAUM - ABGRENZUNG DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN	4
5	KURZCHARAKTERISTIK DES STADTTEILS KÖNIGSWINTER-OBERPLEIS	6
5.1	Landesplanerische Einordnung und Gliederung der Stadt Königswinter	6
5.2	Die Entwicklung von Oberpleis	6
5.3	Bevölkerung - Status Quo und Prognose	7
6	ANALYSE DER BESTANDSSITUATION	10
6.1	Nutzungsstruktur	10
6.2	Kirchvorplatz mit St. Pankratius	12
6.3	Busknotenpunkt „An der alten Schule“	13
6.4	Stadt- und Baustruktur	14
6.5	Gebäudezustand und Gestaltung	15
6.6	Leerstände	17
7	ÖFFENTLICHER RAUM UND ERSCHLIEßUNG	18
7.1	Fußgänger	18
7.2	ÖPNV	19
7.3	MIV	20
8	GRÜN- UND FREIRAUM	22
8.1	Park an der Villa Mathilde	22
8.2	Umfeld von St. Pankratius – Kirchvorplatz, Friedhof und Probsteiburgert	22
9	ENTWICKLUNGSZIELE	24
9.1	Zielbereich 1 – Stärkung der lokalen Ökonomie	24
9.2	Zielbereich 2 – Beseitigung städtebaulicher Missstände, Verbesserung des Stadtbilds	24
9.3	Zielbereich 3 – Verkehr und Erschließung	24
9.4	Zielbereich 4 – Aufwertung des öffentlichen Raums	25
10	STÄDTEBAULICHES LEITBILD	26
10.1	Zielsetzung Handel und Freizeit	26
10.2	Räumliche Bedeutung des Kirchvorplatzes	27
10.3	Platz „An der alten Schule“ (Busbahnhof)	29
10.4	Perspektive Siegburger Straße	30
10.5	Eingangssituationen	30
10.6	Wegesystem	31
10.7	Kurzes Resümee zum städtebaulichen Leitbild	31



11	BÜRGER- UND AKTEURSGETRAGENES LEITBILD	32
12	HANDLUNGS- UND MAßNAHMENPROGRAMM	34
12.1	Projektübersicht	35
12.2	A – Inwertsetzung des Kirchvorplatzes als zentralen Ort im Stadtgefüge	37
12.3	B – Umstrukturierung und Aufwertung des zentralen Bushaltepunkts an der alten Schule	40
12.4	C – Aufwertung öffentlicher Freiflächen	43
12.5	D – Modernisierung der Wohn- und Geschäftshäuser	45
12.6	E – Gestaltung der Ortseingänge	49
12.7	F – Konzeptionelle und strategische Maßnahmen zur Stärkung des Stadtteilzentrums	50
12.8	Kosten- und Finanzierungsübersicht	56

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen	5
Abbildung 2	Bevölkerungsprognose - Veränderung der Altersklassen bis 2030 in Oberpleis	8
Abbildung 3	Bevölkerungspyramiden für Königswinter 2011, 2020 und 2030	8
Abbildung 4	Übersicht Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs	10
Abbildung 5	Ortsbildprägende Gebäude (blau) und Denkmäler (pink)	17
Abbildung 6	Leerstände in den Erdgeschosslagen	18
Abbildung 7	Erschließungsstraßen (beige) und Parkplätze (gelb)	21
Abbildung 8	Schrägluftbild von St. Pankratius und der Immunität	23
Abbildung 9	Der Kirchvorplatz mit „Strahlkraft“ für den gesamten Stadtteil	27
Abbildung 10	Der Kirchvorplatz als gestalteter Stadtteilplatz	29
Abbildung 11	Städtebauliches Leitbild bzw. Maßnahmenschwerpunkte	32
Abbildung 12	Entwurf für die Umgestaltung des Kirchvorplatzes	38
Abbildung 13	Beispiele für Gestaltung von Außengastronomie	39
Abbildung 14	Beispiele für die Aufwertung des Busbahnhofes	41
Abbildung 15	Beispiele für eine Tiefgaragengestaltung	42
Abbildung 16	Gestaltungsbeispiele	44
Abbildung 17	Beispiele für eine Aufwertung des Raums	45



In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung und Herangehensweise

Die Stadt Königswinter hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH beauftragt, im Stadtteil Oberpleis vorbereitende Sanierungsuntersuchungen durchzuführen. Durch die vorbereitende Untersuchung soll eine Beurteilungsgrundlage für die Entscheidung geschaffen werden, ob in Oberpleis eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden kann.

Anhand einer dezidierten Bestandsanalyse werden Stärken und Schwächen aufgezeigt und darauf aufbauend ein Leitbild für das Untersuchungsgebiet entwickelt. Weitere Zielsetzungen leiten sich daraus ab.

Zur Spezifizierung der Sanierungsziele wird ein Integriertes Handlungskonzept (Rahmenplan und Einzelmaßnahmen) erstellt. Der Rahmenplan wird auf die Entwicklungsziele aufbauen und sie gestalterisch konkretisieren.

Ergänzt werden die Einzelmaßnahmen durch weitere flankierende, nicht-bauliche Projekte, die zur Zielerreichung beitragen werden.

Die einzelnen Projekte werden so weit konkretisiert, dass es möglich ist, einen Umsetzungszeitraum abzuschätzen, die Projektbeteiligten aufzuführen und Kosten benennen zu können.

Zusammenfassend werden folgende Schritte durchgeführt:

- Analyse und Dokumentation der städtebaulichen und strukturellen Missstände
- Definition der allgemeinen und speziellen Zielsetzungen
- Entwicklung und Abstimmung der Rahmenplanung
- Erarbeitung eines Sanierungskonzepts mit Einzelmaßnahmen
- Erstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Beurteilung der Durchführbarkeit und Begründung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

1.2 Grundlagen der Bearbeitung

Als Grundlage für die Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen dienen folgende Gutachten und Planungen:

- Städtebauliches Entwicklungskonzept „Aktives Zentrum Oberpleis“, Stadt Königswinter, Königswinter, Mai 2010
- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Königswinter, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Februar 2010
- Ortsentwicklung Königswinter-Oberpleis - Umgestaltung von Kirchvorplatz und Busbahnhof, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, März 2009

- Stadtmarketing Königswinter - Entwicklungskonzept Oberpleis, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Dezember 2003

Aktuell hat die Stadt Königswinter ein Verkehrsplanungsbüro beauftragt, für die Umstrukturierung des zentralen Busbahnhofs eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Diese Studie wird voraussichtlich im Frühjahr 2013 vorliegen.

2 Finanzierung des Projekts

2.1 Prinzipien der Städtebauförderung

Die Stadt Königswinter beabsichtigt für die Umsetzung der einzelnen Teilprojekte Städtebauförderungsmittel in Anspruch zu nehmen. Als Basis für einen Grundförderantrag ist ein sogenanntes integriertes Handlungskonzept erforderlich, in welchem die Problemlagen, Ziele und Maßnahmen dargestellt sind.

Mit der Festlegung auf eine förmlich beschlossene Gebietskulisse besteht die Möglichkeit auf Fördermittelzugang.

2.2 Wahl der Gebietskulisse

Durch Beschluss der Stadt Königswinter muss für die Städtebauförderung eine Gebietskulisse nach BauGB beschlossen werden. Dies kann ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, ein städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB, ein Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB oder aber ein Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB sein. Aus Sicht der Städtebauförderung ist die Form der Gebietsausweisung zunächst unerheblich, d. h. im Sanierungsgebiet kann das Förderprogramm Stadtumbau genau so greifen wie die Förderprogramme Soziale Stadt oder Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.

Relevant für die Frage der Gebietskulisse ist demnach eher das städtebauliche Instrumentarium, dessen die Stadt Königswinter sich bedienen möchte, bzw. welche Form von Begünstigung der Eigentümerschaft zukommen soll.

Sofern alle Anforderungen an die Gebietsausweisung als Sanierungsgebiet erfüllt werden können, bestehen folgende weitere Handlungsoptionen:

- Einsatz des städtebaulichen Instrumentariums zur Erreichung der Sanierungsziele
- Gesetzliches Vorkaufsrecht von Immobilien durch die Kommune
- Gewährung von erhöhten Absetzungen für Herstellungs- oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten nach § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG)

2.3 Wahl des Förderzugangs

Im Einklang mit den übergeordneten Problemlagen und den damit verbundenen Zielen erscheint eine Beantragung von Fördermitteln im Städtebauförderungsprogramm „Entwicklung und Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren“ zielführend.

Dieses Teilprogramm zielt darauf ab, die Innenstädte und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion zu stärken. Dazu gehören als Unterziele

- der Erhalt der Nutzungsvielfalt,
- die Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie
- die Vermeidung bzw. Beseitigung von gewerblichem Leerstand.

Im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden u. a. folgende Maßnahmen gefördert:

- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums
- Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen, einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung
- Stadtteilmanagement
- Einrichtung eines Verfügungsfonds

In einem sehr frühen Stadium der Konzeptentwicklung ist eine strategische Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln vorgesehen, um mögliche Bedenken oder Anregungen in die Planung mit einfließen zu lassen.

3 Beteiligung und Mitwirkung

Grundsätzliches Ansatz der Stadt Königswinter ist es, die Bürger und Bürgerinnen aus Oberpleis, die Gewerbetreibenden sowie die weiteren Akteure, die sich vor Ort engagieren, in den weiteren Planungsprozess mit einzubeziehen. Insbesondere angesprochen werden die Personen, die als „Betroffene“ Eigentum im vorgesehenen, förmlich abgegrenzten Sanierungsgebiet haben oder dort ein Gewerbe betreiben.

Weiterhin ist es nach BauGB notwendig, die Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren einzubinden.

Vorgesehen sind daher folgende Schritte der Beteiligung:

- Durchführung einer Auftaktveranstaltung zur Information der Bürgerschaft über die Ziele des Projekts sowie Vorstellung und Diskussion erster Maßnahmen
- Schriftliche Befragung der Eigentümerschaft und Gewerbetreibenden zu privaten Planungen und Zielen
- Schriftliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Bürgerversammlung zur Präsentation der Ergebnisse

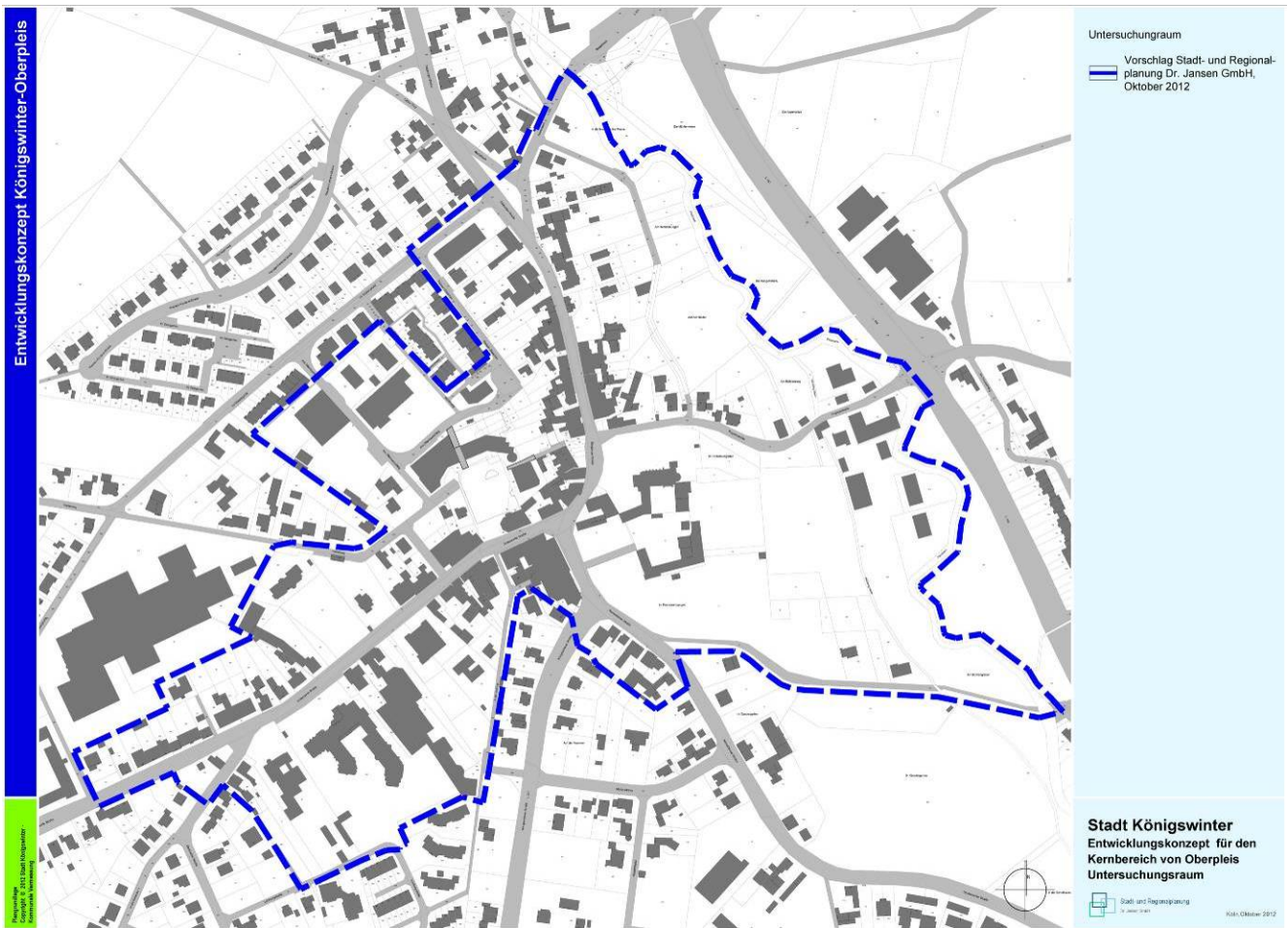
4 Planungsraum - Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen

Der Planungsraum für die vorbereitenden Untersuchungen umfasst im Wesentlichen die Ortsmitte von Königswinter Oberpleis mit dem im Einzelhandelsgutachten von 2010 festgelegten zentralen Versorgungsbereich, in welchem der Großteil der Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe sowie der Dienstleistungsangebote verortet sind.

Ergänzt wird das Untersuchungsgebiet um den Bereich zwischen den Hauptgeschäftslagen an der Siegburger und Dollendorfer Straße bis hinunter zum Pleisbach und um die westliche Dollendorfer Straße bis auf Höhe des Schulzentrums.

Im Rahmen der Bestandsanalyse der vorbereitenden Untersuchungen kristallisierte sich eine Erweiterung des Untersuchungsgebiets als zielführend heraus. Um einen integrierten Stadtentwicklungsansatz verfolgen zu können, ist die Fläche des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs vollständig in das Untersuchungsgebiet mit eingeflossen. Weiterhin wurde das Gebiet an den westlichen, südlichen und nördlichen Zufahrten zum Ortsteil erweitert. Diese Herangehensweise hat den Hintergrund, dass eine isolierte Betrachtung einer Teilfläche der Ortsmitte nicht förderlich ist, um die verschiedenen, für die Stärkung von Handel, Gastronomie Gewerbe und Dienstleistung erforderlichen Maßnahmen umzusetzen.

Abbildung 1 Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5 Kurzcharakteristik des Stadtteils Königswinter-Oberpleis

5.1 Landesplanerische Einordnung und Gliederung der Stadt Königswinter

Die Stadt Königswinter ist landesplanerisch als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur eingestuft. Großräumig gehört die Stadt zum oberzentralen Verflechtungsbe- reich der Bundesstadt Bonn. Bonn grenzt nördlich und westlich an das Stadtgebiet an und ist verkehrlich gut erreichbar.

In der Nachbarschaft Königswinters liegen mit den Städten Bad Honnef, Siegburg, Sankt Augustin und Hennef weitere Mittelzen- tren. Die Stadt Königswinter wird durch das Siebengebirge in einen Talbereich (Rheintal, ca. 14.000 Einwohner) und einen Bergbereich (Pleiser Ländchen, ca. 28.000 Einwohner) gegliedert. Analog dazu bestehen mit den Stadtteilen Königswinter und Oberpleis zwei Zen- tren, die für den Tal- bzw. den Bergbereich die mittelzentralen Auf- gaben wahrnehmen. Sie werden im Einzelhandelskonzept jeweils als gleichberechtigte Stadtteilzentren ausgewiesen. Der Erhalt und die Weiterentwicklung dieser zweipoligen Struktur ist in der Stadt- entwicklungs politik Königswinters Konsens.

5.2 Die Entwicklung von Oberpleis

Die Ursprünge des Stadtteils gehen auf das 9. Jahrhundert zurück. Heute bestimmt die Propsteikirche aus dem 12. Jahrhundert das Bild von Oberpleis. Die Gemeinde Oberpleis gehörte von 1816 bis 1969 zur Bürgermeisterei Oberpleis im Siegkreis. Am 1. August 1969 wur- de Oberpleis in die Stadt Königswinter eingegliedert.

historische Entwicklung

Nach der kommunalen Neugliederung im Jahre 1969 ist Oberpleis als zentraler Standort für die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgen im Bergbereich entwickelt worden. Innerhalb der letzten 30 Jahre hat sich die Einwohnerzahl nahezu verdoppelt. Im Süden des Stadtteils sind weitere neue Wohngebiete geplant.

Die Wirtschaft von Oberpleis war bis weit in das 20. Jahrhundert hinein von der Landwirtschaft geprägt. Ende des 19. Jahrhunderts entstanden mehrere Basaltsteinbrüche in der Umgebung. Für den Abtransport des Basalts verfügte Oberpleis bis 1962 über einen ei- genen Bahnanschluss. Als wirtschaftlicher Schwerpunkt findet sich heute ein vielfältiger Firmenbesatz in den verkehrsgünstig gelege- nen Gewerbegebieten Gewerbe park Siebengebirge und Gewerbe- gebiet Krahfeld sowie im Gewerbegebiet Wahlfeld. Oberpleis ver- sorgt die 28.000 Einwohner des Bergbereichs mit Infrastrukturein- richtungen, Dienstleistungen und Einzelhandel.

wirtschaftliche Entwicklung

Durch die Nähe zu Bonn, die gute Anbindung an das regionale und überregionale Fernstraßennetz und den hohen Freizeitwert ist



Oberpleis ein gefragter Wohnort. Dies liegt nicht zuletzt auch an der guten Infrastrukturausstattung.

In Oberpleis sind die Gemeinschaftshauptschule Oberpleis, die Realschule Oberpleis und das Gymnasium am Ölberg im Schulzentrum verortet. Am Rande des Stadtteils liegt die moderne, mit offenem Ganztagsangebot ausgestattete Katholische Grundschule Oberpleis. Weiterhin sind vier Kindergärten im Stadtteil ansässig. Das Bildungsangebot wird durch die Musikschule der Stadt Königswinter und die Volkshochschule, welche in verschiedenen öffentlichen Einrichtungen Kurse anbietet, erweitert.

soziale Infrastruktur

Gleichzeitig fungiert Oberpleis als Stadtteil- und Versorgungszentrum der Bergregion. Rund 25 % aller Einzelhandelsbetriebe Königswinters befinden sich in Oberpleis, jedoch wohnen dort nur rund 10 % aller Einwohner.

Versorgungsangebote

Ein umfangreiches Angebot im Lebensmittelbereich (Rewe, Edeka und Aldi im Zentrum, gestützt durch Aldi, Netto und weitere Anbieter aus dem Non-Food-Segment am Rande des Ortsteils) sowie ein im Verhältnis zu anderen Ortsteilen in Königswinter breites Angebot an Bekleidung wird ergänzt um mehrere Kreditinstitute, Ärzte und weitere Dienstleister.

5.3 Bevölkerung - Status Quo und Prognose

Oberpleis hat insgesamt 8.624 Einwohner, die sich auf den Stadtteil Oberpleis sowie weitere 31 angrenzende kleinere Ortschaften im Umfeld verteilen. Im Stadtteil selber leben 4.198 Einwohner. Der Anteil der Ausländer ist mit 6,3 % an der Gesamtbevölkerung geringer als in der Gesamtstadt (7,8 %)¹.

In den vergangenen 25 Jahren ist die Bevölkerung in Königswinter insgesamt um rund 14 % gestiegen. Während in der Altstadt und einigen kleineren Ortschaften in diesem Zeitraum ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist, konnten die größeren Ortsteile in der Bergregion einen deutlichen Zuwachs verzeichnen. So stieg die Bevölkerung in Thomasberg um 36 % und in Oberpleis sogar um 47 %.

Bevölkerungsentwicklung 1987 bis 2011

<i>Stadt Königswinter</i>	+14 %
<i>Stadtteil Oberpleis</i>	+47 %
<i>Stadtteil Thomasberg</i>	+36 %

Bis zum Jahre 2030 kann in Anbetracht der Bevölkerungspyramide insgesamt, der damit einhergehenden sinkenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und in Anbetracht des steigenden regionalen Wohnflächenangebots auch für den Stadtteil Oberpleis von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen werden. Der Bevölkerungsrückgang geht einher mit deutlichen Verschiebungen in der Altersstruktur. Während bei den Kindern unter 7 Jahren bis 2030 geringe Schwankungen zu erwarten sind, wird sich der Anteil der 7- bis Unter-18-Jährigen deutlich verringern. Starke Schwankungen

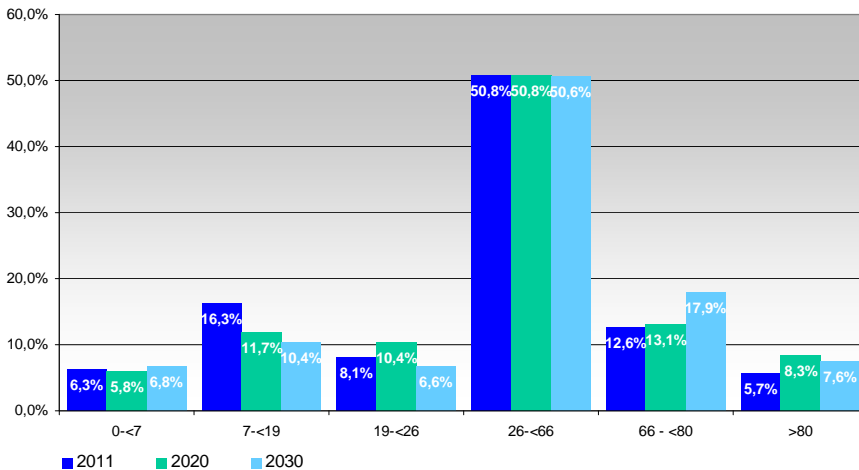
Bis 2030 wird Oberpleis rund 5 % der Bevölkerung verlieren.

¹ Quelle: Stadt Königswinter. Anzahl inkl. Nebenwohnsitzen. Stand 30. Juni 2012



sind in der Altersklasse der jungen Erwachsenen bis unter 26 Jahren zu erwarten. Die Anteile der Erwachsenen im erwerbstätigen Alter werden nahezu konstant bleiben. Im Gegenzug ist zu erwarten, dass der Anteil der Senioren im Alter von 66 bis 80 Jahren deutlich und kontinuierlich ansteigen wird. Mit einem deutlichen Anstieg der Hochbetagten ist bis 2020 ebenfalls zu rechnen.

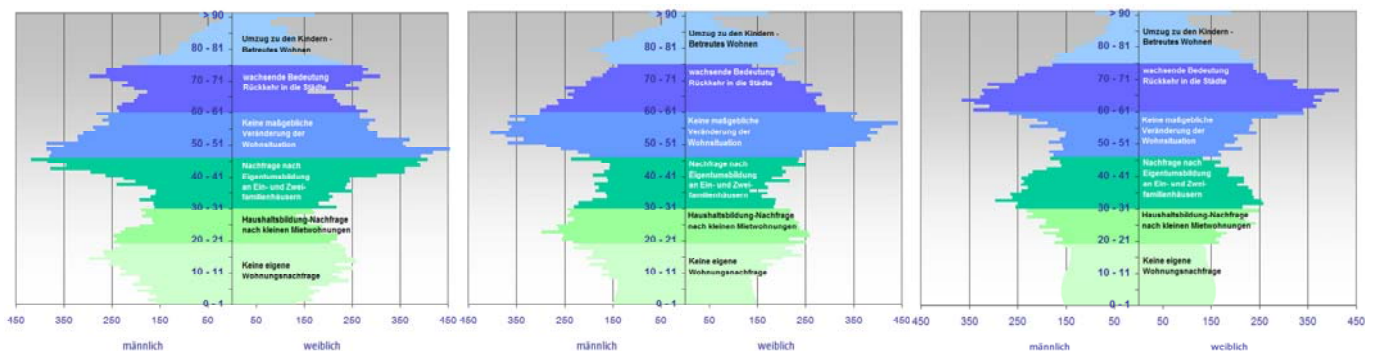
Abbildung 2 Bevölkerungsprognose - Veränderung der Altersklassen bis 2030 in Oberpleis



Quelle: Stadt Königswinter, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den folgenden Grafiken lässt sich deutlich die Veränderung der Altersverteilung von 2011 (links), 2020 (Mitte) und 2030 (rechts) sehen.

Abbildung 3 Bevölkerungspyramiden für Königswinter 2011, 2020 und 2030



Quelle: Information und Technik NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Für die kommenden Jahre wird somit bedingt durch den demografischen Wandel eine Alterung der Bevölkerungsstruktur und ein geringer Rückgang der Familien mit Kindern in Oberpleis prognostiziert.



Auf eine zunehmend ältere Bevölkerung weist auch die Verringerung der Bewohneranzahl pro Haushalt hin. Während 2003 die durchschnittliche Belegung in Oberpleis noch bei 2,2 Personen pro Haushalt lag, leben Ende 2011 nur noch rund 1,9 Personen in einer Wohnung.

Oberpleis weist mit der sehr zentral gelegenen großen Seniorenwohnanlage St. Konstantia oder dem Bau altengerechter Wohnungen im Wirtschaftshof der Immunität erste Ansätze für den Umgang mit der Herausforderung der Alterung des Ortsteils auf.

Eine Attraktivierung des öffentlichen und halböffentlichen Raums im Sinne von barrierefreien oder zumindest barrierearmen Wegen und Plätzen würde als positiver Standortfaktor nicht nur älteren Menschen zugute kommen, sondern ist unter Komfortgesichtspunkten für alle Altersklassen attraktiv. Gleiches gilt auch für entsprechende Angebote im Einzelhandel, in der Gastronomie und im Dienstleistungssektor.

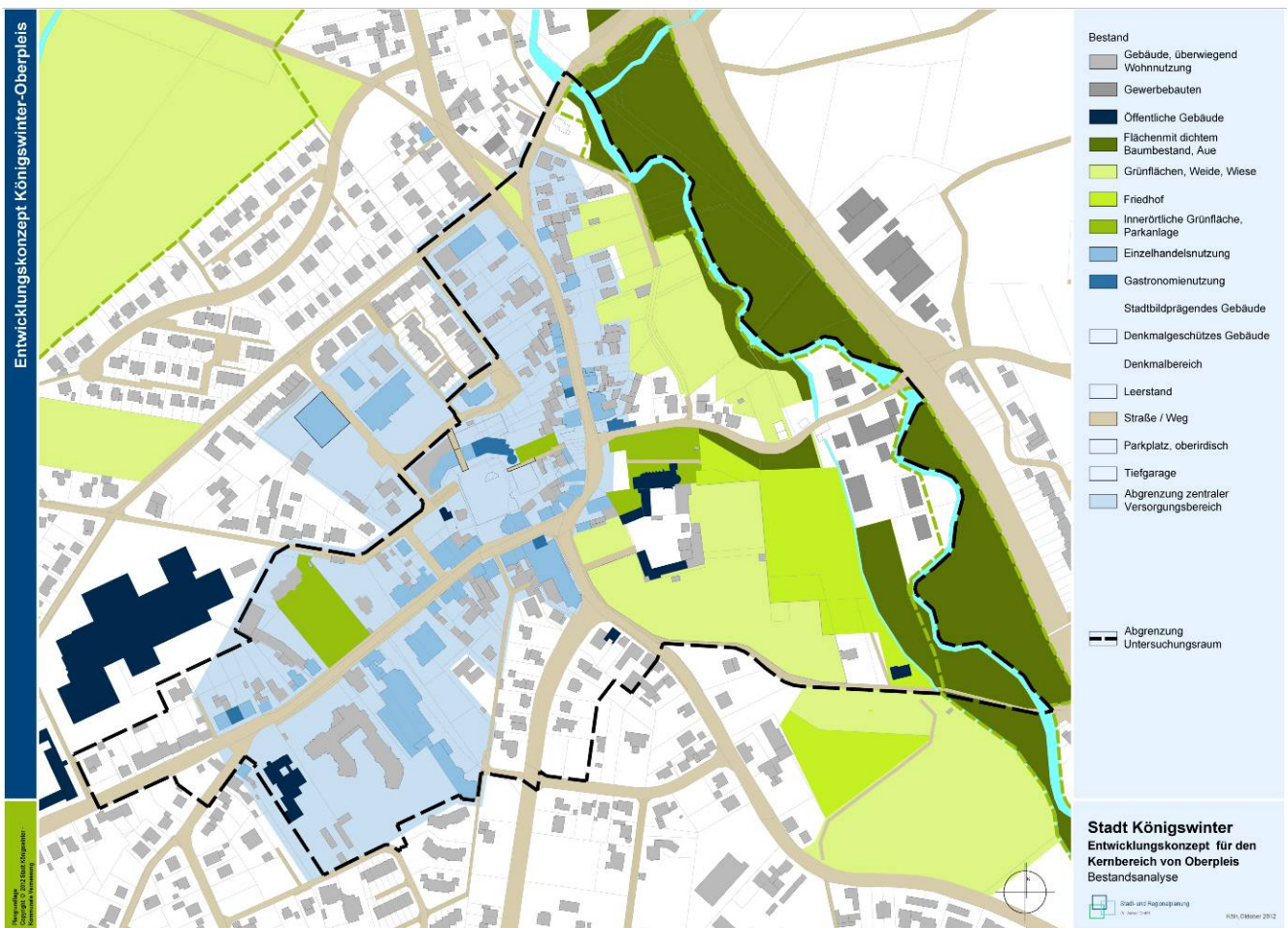
6 Analyse der Bestandssituation

6.1 Nutzungsstruktur

Schwerpunkt der Einzelhandels- und Nahversorgung sind die ineinander übergehenden Achsen Dollendorfer Straße und Siegburger Straße. Ein weiterer zentraler Punkt ist der Busbahnhof, der von Wohn- und Geschäftshäusern umschlossen ist. In zweiter Reihe hinter dem Busbahnhof und damit abseits gelegen befinden sich ein Discounter, ein Supermarkt und ein Getränkemarkt. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich – gemessen vom Rathaus im Westen bis zum Ende des Geschäftsbesatzes im Norden – entlang der beiden Einkaufsstraßen auf einer für die Größe des Orts sehr großzügigen Länge von rund 800 Metern. Aufgrund der umliegenden Nutzungs- und Bebauungsstruktur sind Rundläufe nicht möglich bzw. wenig attraktiv.

Einzelhandel und Dienstleistung

Abbildung 4 Übersicht Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Erkennbar ist, dass der Geschäftsbesatz an den Enden des Einkaufsbereichs sich merklich ausdünnert. Während das Rathaus und das angrenzende Schulzentrum, ggf. in Verbindung mit dem Rewe-Markt, in gewisser Weise als Anker fungieren können, fehlt eine solche Funktion im Norden an der Siegburger Straße.

Die Ortsmitte ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt und soll als Stadtteilzentrum die Versorgung der Bergregion in Königswinter gewährleisten.

Gravierende Standortnachteile aus der Einzelhandelsperspektive stellen entlang der Dollendorfer- und Siegburger Straße die Vielzahl kleiner Ladenlokale mit Verkaufsflächen von 40 bis 80 qm sowie die fehlende Flächenverfügbarkeit für größere Einzelhandelsbetriebe im Kernbereich dar. Der Einzelhandel in Oberpleis ist durch inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt, der Anteil der Filialisten ist relativ gering. Durch die kleinteiligen Strukturen wirkt das Ortszentrum zwar heute noch unverwechselbar und identitätsstiftend, durch zunehmende Leerstände wird dieser Eindruck aber mehr als aufgehoben.

Trotz einer hohen Anzahl von Parkplätzen ist die Erreichbarkeit einiger Geschäftslagen aus der Perspektive des Verbrauchers suboptimal. Es besteht die Gefahr, dass die ökonomische Bedeutung des Ortszentrums langfristig sinkt, weil Nahversorgungsstandorte in MIV²-optimierten Lagen oder andere Einzelhandelsstandorte mit attraktiverem und vielfältig spezialisiertem Einzelhandelsbesatz den geänderten Anforderungen von Bevölkerung und Wirtschaft besser entsprechen.

Die Änderungen im Kundenverhalten sind im Ortszentrum von Oberpleis sichtbar. In den vergangenen Jahren haben Lebensmittel-discounter zentral gelegene Ladenlokale aufgegeben, um in peripheren Lagen neue Standorte zu entwickeln.

Die Ortsmitte wird ergänzt von zahlreichen öffentlichen und halböffentlichen Einrichtungen. Dazu gehören u. a. das Schulzentrum, das Rathaus Oberpleis, die katholische Kirche Sankt Pankratius Oberpleis, die Seniorenwohnanlage St. Konstantia, der zentrale Busbahnhof an der alten Schule und zwei Grünanlagen im Umfeld der Villa Mathilde sowie der Kirche St. Pankratius.

Das Rathaus der früheren Gemeinde Oberpleis an der Dollendorfer Straße dient heute als zweiter Verwaltungsstandort Königswinters, an dem die Bürgerschaft die meisten ihrer behördlichen Angelegenheiten erledigen kann. Im Schulzentrum sind die weiterführenden Schulzweige Hauptschule, Realschule und Gymnasium an einem Standort zusammengeführt. Insgesamt wird das Schulzentrum von über 2.000 Schülerinnen und Schülern besucht. Die Aula des Schul-



öffentliche Einrichtungen



² MIV = motorisierter Individualverkehr (PKW, LKW, Krafträder)

zentrums wird auch für Kultur- und Brauchtumsveranstaltungen genutzt. Das Schulzentrum ist daher zu jeder Tageszeit ein ergänzender Frequenzbringer.

Die oben genannten Infrastruktureinrichtungen liegen, abgesehen vom Busbahnhof und der Kirche St. Pankratius, vornehmlich im Umfeld der Dollendorfer Straße. Sie bilden räumlich einen eigenen Bereich, der die Ortsmitte von Oberpleis am westlichen Rand ergänzt.

Weiterhin ist die Ortsmitte Oberpleis ein wichtiger Wohnstandort. Zwischen den Geschäftshäusern finden sich an zahlreichen Stellen reine Wohnobjekte. Auch in den oberen Geschossen der Einzelhandelslagen ist vornehmlich Wohnnutzung vorzufinden. Ergänzt wird dies um verschiedene Wohnquartiere im Umfeld des Ortskerns.

Produzierendes Gewerbe ist im Geschäftsbereich eine Seltenheit. Im Untersuchungsgebiet befinden sich lediglich an der Probsteistraße im Pleisbachtal ein Kfz-Betrieb bzw. eine Verpackungsfirma für Kosmetika.

Wohnen und Gewerbe

6.2 Kirchvorplatz mit St. Pankratius

Der Kirchvorplatz und das angrenzende Areal der katholischen Kirchengemeinde St. Pankratius bilden den historischen Ortskern von Oberpleis. Umrahmt von mehreren Fachwerkhäusern und stuckgeschmückten Gründerzeithäusern sowie ergänzt durch einen markanten Solitärbaum stellt dieser Platz den eigentlichen Mittelpunkt des Orts dar. Die Gestaltung steht allerdings im Widerspruch zu den vielfältigen Nutzungsansprüchen an einen Ortskern und entspricht bei weitem nicht den heutigen Ansprüchen an eine zeitgemäße, attraktive Ausbildung. Folgende funktionale und gestalterische Problemlagen überschneiden sich:

- Auf der Nordseite sind in ortsbildprägenden Gebäuden mehrere Leerstände oder Mindernutzungen zu verzeichnen (wie beispielsweise die ehemalige Gaststätte „Zum alten Zoll“).
- Auf der Freifläche vor Haus Bramkamp kollidiert die Außengastronomie mit Warenauslagen.
- Das durch einen Textildiscounter belegte Geschäft neben Haus Bramkamp prägt den gestalterischen Eindruck durch auffallende Werbeanlagen am Gebäude und im Straßenraum.
- Die Funktion ‚Parken‘ dominiert den Raum. Während auf der zur Kirche hin ausgerichteten Seite ein kleiner öffentlicher Parkplatz die Freifläche in diese Richtung abschirmt, sind die Freiflächen vor den Gebäuden auf der Westseite teils durch öffentliche, teils durch private Stellplätze belegt.
- Das Stadtmobiliar wie auch Straßen- und Gehwegbelag sind in vielen Teilen nicht mehr zeitgemäß.
- Der attraktive Kreuzgang der ehemaligen Klosteranlage liegt abseits und ist für den Besucher kaum wahrnehmbar. Auch der



kleine Park mit den Denkmälern neben der Kirche liegt durch ihn rahmende Mauern abseits und ist nicht eingebunden.

- Die Verkehrsbelastung beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität.

In jüngster Zeit hat die Stadt Königswinter zwischen Kirchvorplatz und Busbahnhof eine breite Treppen- sowie eine begrünte Rampenanlage errichtet, die einen Rundlauf durch den Geschäftsbereich ermöglicht. Aufgrund der eher reduzierten Attraktivität des Kirchvorplatzes ist die neue Verbindung jedoch nur sehr gering frequentiert.

6.3 Busknotenpunkt „An der alten Schule“

Der wohl belebteste Platz in Oberpleis ist der zentrale Busbahnhof. Er ist Start, Ziel und wichtiger Umsteigepunkt für Fahrten mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu Zielen in und außerhalb von Königswinter. Der Zustand dieses Platzes entspricht baulich nicht den Ansprüchen an eine moderne Verkehrsinfrastruktur. Seine Defizite beeinträchtigen auch die angrenzenden Nutzungen. Besonders der bauliche Zustand der Warthäuschen, der enorme Flächenverbrauch durch Bus-Stellflächen und schmale Bussteige schmälern die Attraktivität des Ortes. Der für einen Kiosk oder eine gastronomische Nutzung angedachte Pavillon auf der Platzmitte wirkt aufgrund seiner Lage isoliert und wenig attraktiv. Zusätzlich stören die längere Zeit parkenden Busse erheblich die Querungsmöglichkeiten und die Atmosphäre des Platzes.

Während in den vergangenen Jahren anstelle des Edeka-Markts ein Drogeriemarkt für Frequenz sorgte, ist mit der Insolvenz der Fa. Schlecker ein neuer, markanter Leerstand aufgetreten. In der öffentlichen Wahrnehmung wird der Busknotenpunkt aufgrund der gestalterischen und funktionalen Defizite als unsicher wahrgenommen.

Der Busbahnhof ist ein wichtiger Frequenzbringer, der die Lagezentralität seines Umfelds erhöht. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist Voraussetzung dafür, dass die Ortsmitte von Oberpleis ihre zentralen Funktionen wahrnehmen kann. Heute bestehen u. a. Konflikte

- zwischen den Belangen der Gewerbetreibenden am Busbahnhof und den Belangen des ÖPNV;
- zwischen dem Belang der Schulwegsicherheit und der zentralen Schülerbeförderung über den Busbahnhof zur Mittagszeit;
- zwischen den Ansprüchen an die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Erreichbarkeit von Stellplätzen.



Unterhalb des Busbahnhofs befindet sich eine Tiefgarage, die sowohl von der Dollendorfer Straße wie auch vom Offermannshof aus angefahren werden kann. In den vergangenen Jahren konnte die Auslastung der Garage durch eine Steigerung der Dauerparker erhöht werden. Durch die Gebührenpflicht ist die Garage jedoch für Kurzzeitparker unattraktiv, da im Umfeld, insbesondere angegliedert an Lebensmittelmärkte, kostenfreie Stellplätze zur Verfügung stehen, auch wenn die Anfahrt für die Nutzer z. T. einen deutlichen Umweg darstellt und zusätzliche Verkehrsaufkommen insbesondere im Wohngebiet Im Wiesengrund erzeugt. Trotz der zahlreichen Zugänge und der Tageslichtöffnungen wirkt das Bauwerk insgesamt dunkel und wenig ansprechend.



6.4 Stadt- und Baustruktur

Das Ortszentrum ist gekennzeichnet durch eine gemischte Bau- und Nutzungsstruktur. Neben reinen Wohngebäuden existieren gemischt genutzte und reine Geschäftsgebäude für Einzelhandel und Dienstleistungen.

Die Baustruktur im Kernbereich von Oberpleis stellt sich heterogen dar: Der Gebäudebestand stammt zum Großteil aus der Gründer- und Nachkriegszeit, einzelne Bauten jüngeren Datums ergänzen das Bild (z. B. Bebauung am Busbahnhof, Sparkasse und Bebauung an der Herresbacher Straße). Neubauten aus dem 21. Jahrhundert sind vornehmlich durch die großen Einzelhandelsketten errichtet (Edeka, Aldi, Rewe). Die Geschossigkeit reicht von einem bis zu drei Stockwerken. Einzelne Objekte neueren Errichtungsdatums sind teilweise deutlich höher gebaut und bilden gemeinsam mit einigen älteren Fachwerkhäusern markante Akzente im Stadtgefüge. Punktuell ist die „moderne“ Architektursprache der 1980er und 1990er Jahre sehr stark vertreten, wodurch sich einzelne Gebäude weniger harmonisch in das Siedlungsbild einfügen.



Die vornehmliche Dachform ist das Satteldach. Im inneren Ortskern sind die Gebäude zumeist traufständig parallel zu den Hauptstraßen errichtet. Diese Struktur bricht jedoch am Rande des Ortskerns sehr schnell auf.

Oberpleis ermangelt es an einem zentralen Platz, der als identifikationsstiftender Orientierungs-, Kommunikations- und Treffpunkt fungieren könnte. Der zu Stoßzeiten hochfrequentierte Busbahnhof kommt hierfür aufgrund gestalterischer und funktionaler Mängel derzeit nicht in Frage. Auch der an der Dollendorfer Straße gelegene Kirchvorplatz kann dieser Aufgabe aufgrund verschiedener Problemlagen nicht gerecht werden.



6.5 Gebäudezustand und Gestaltung

Auf den ersten Eindruck wirkt das Ortsteilzentrum Oberpleis baulich gepflegt. Bei genauerer Analyse wird jedoch der Modernisierungsbedarf deutlich. Bei zahlreichen im zentralen Geschäftsbereich liegenden Gebäuden sind seit Jahren keine grundlegenden Investitionen getätigt worden. Die Farbe der Außenhüllen ist verblasst, Fassaden und Fenster entsprechen nicht mehr dem heutigen energetischen Standard. Einige Objekte „atmen“ noch den Zeitgeist der 1960er-70er Jahre. Es fehlt ein harmonischer Gestaltungsduktus zwischen Gebäuden und öffentlichem Raum.

Werbeanlagen und Schaufenster sowie die Präsentation von Waren sollten eindeutig ansprechender ausgestaltet sein. Schöne Winkel, die zum Verweilen einladen, fehlen ebenso wie attraktive Straßen, die zum Bummeln anregen. Bemerkenswert ist der Trend einzelner Gewerbetreibender oder Eigentümer, Fassaden oder auch das Stadtbild prägende Mobiliar wie Sonnenschirme in dunklen Rottönen zu gestalten, auch etwas dunklere Grautöne sind mehrfach zu finden. Dies könnte ein erster Ansatz für eine gestalterische Harmonisierung der Ortsmitte sein.

Weiterhin wenig attraktiv sind die Gebäude an der Ortszufahrt Probsteistraße im Pleisbachtal. Sowohl die gewerblich genutzten Hallen wie auch die angrenzenden Fachwerkhäuser sind in einem baulich schlechten Zustand. Während das Fachwerkgebäude auf der Südseite der Straße ortsbildprägende Qualitäten aufweist, sind die beiden leerstehenden Gebäude an der Nordseite in einem sehr baufälligen Zustand; die Fenster sind vernagelt oder unverglast, darüber hinaus sind Fassadenschäden sichtbar.

Insgesamt wird in der Ortsmitte visuell nicht deutlich, dass neben der Altstadt der Stadtteil Oberpleis das zweite wichtige Handels- und Dienstleistungszentrum in Königswinter darstellt. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt zu betrachten, dass die Altstadt durch den Tourismus geprägt ist, während der Schwerpunkt in Oberpleis eindeutig auf der Versorgung der Bevölkerung der Bergregion liegt.



ortsbildprägende Gebäude und Denkmalschutz

Die Anzahl der denkmalgeschützten Gebäude in Oberpleis ist im Verhältnis zum Alter des Ortsteils eher gering. Allein die vollständig unter Denkmalschutz gestellten Gebäude der ehemaligen Klosteranlage (Kirche und Kreuzgang) machen die „Keimzelle“ des Orts sichtbar. Die umgebenden Freiflächen des Probsteiburgerts im Umfeld der Anlage und die Umfassungsmauern der Immunität sind Teil des Denkmals..

Trotz der hohen geschichtlichen Bedeutung dieser Anlage kommt ihr im funktionalen und gestalterischen Kontext von Oberpleis nur eine untergeordnete Rolle zu. Während der Kirchturm von weitem sichtbar ist, fällt die Klosteranlage nur von der Herresbacher Straße aus ins Blickfeld. Belebung erfährt die Anlage durch den in den Wirtschaftsgebäuden des Klosters untergebrachten Kindergarten sowie den Neubau mit seniorengerechten Wohnungen im Hof. Weitere öffentliche Nutzungen oder eine touristische Inszenierung sind derzeit nicht gegeben.

Auf den historischen Ortskern weisen weiterhin die drei denkmalgeschützten Häuser am Kirchvorplatz hin. Während das Fachwerk des Gasthaus Bramkamp von 1804 gut zur Geltung kommt, werten der langjährige Leerstand der ehemaligen Gaststätte „Alter Zoll“ und der damit verbundene Bauzustand sowie das Erscheinungsbild des Ensembles an der Westseite des Platzes eher ab. Das mittlere Gebäude dieses Ensembles, das ehemalige Pastorat, steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

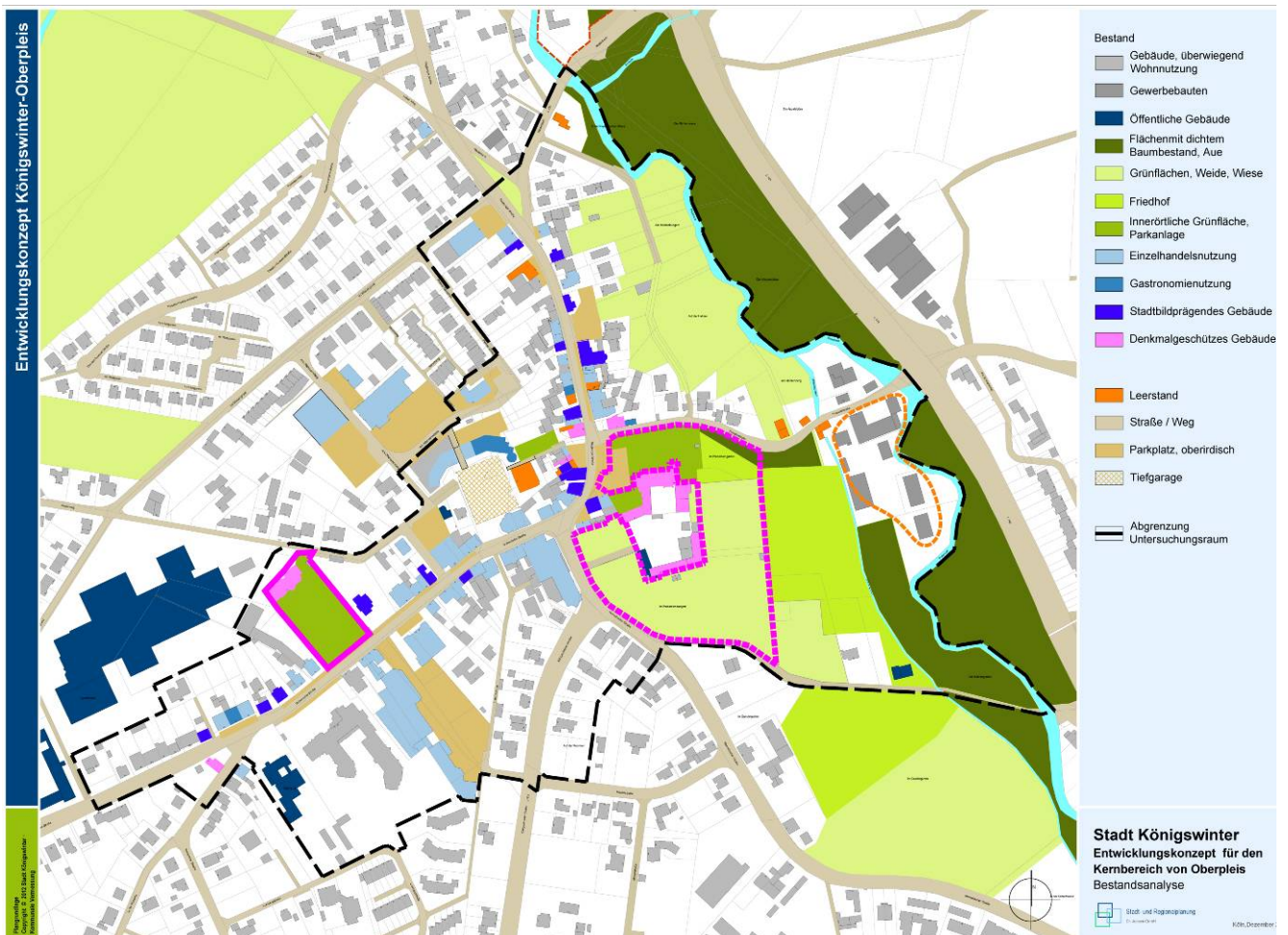
Verfälscht wird die architektonische Qualität des Ensembles durch den eingeschossigen Anbau zum Kirchvorplatz.

Darüber hinaus sind noch zwei weitere Gebäude im Untersuchungsgebiet als Denkmäler ausgewiesen: An der Dollendorfer Straße befindet sich neben dem Rathaus ein Fachwerkhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und die in ihren Ursprüngen klassizistische Villa Mathilde. Das Fachwerkhaus als freistehendes Objekt nimmt auf das Ortsbild einen positiven Einfluss, die Villa Mathilde hat durch den als Bodendenkmal ausgewiesenen angrenzenden Park eine zusätzliche Bedeutung für die Öffentlichkeit (vgl. Kap. 8.1).

Im Untersuchungsgebiet liegen weiterhin einige Objekte, die ortsbildprägende Qualitäten im Sinne von Ambiente und Identitätsbildung aufweisen. Genannt seien an dieser Stelle z. B. einige gründerzeitliche Gebäude an der Dollendorfer oder Siegburger Straße sowie mehrere Fachwerkgebäude, die ebenfalls an der Siegburger Straße liegen.



Abbildung 5 Ortsbildprägende Gebäude (blau) und Denkmäler (pink)



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH,
Denkmäler: Denkmaltopografie des Rheinlandes

6.6 Leerstände

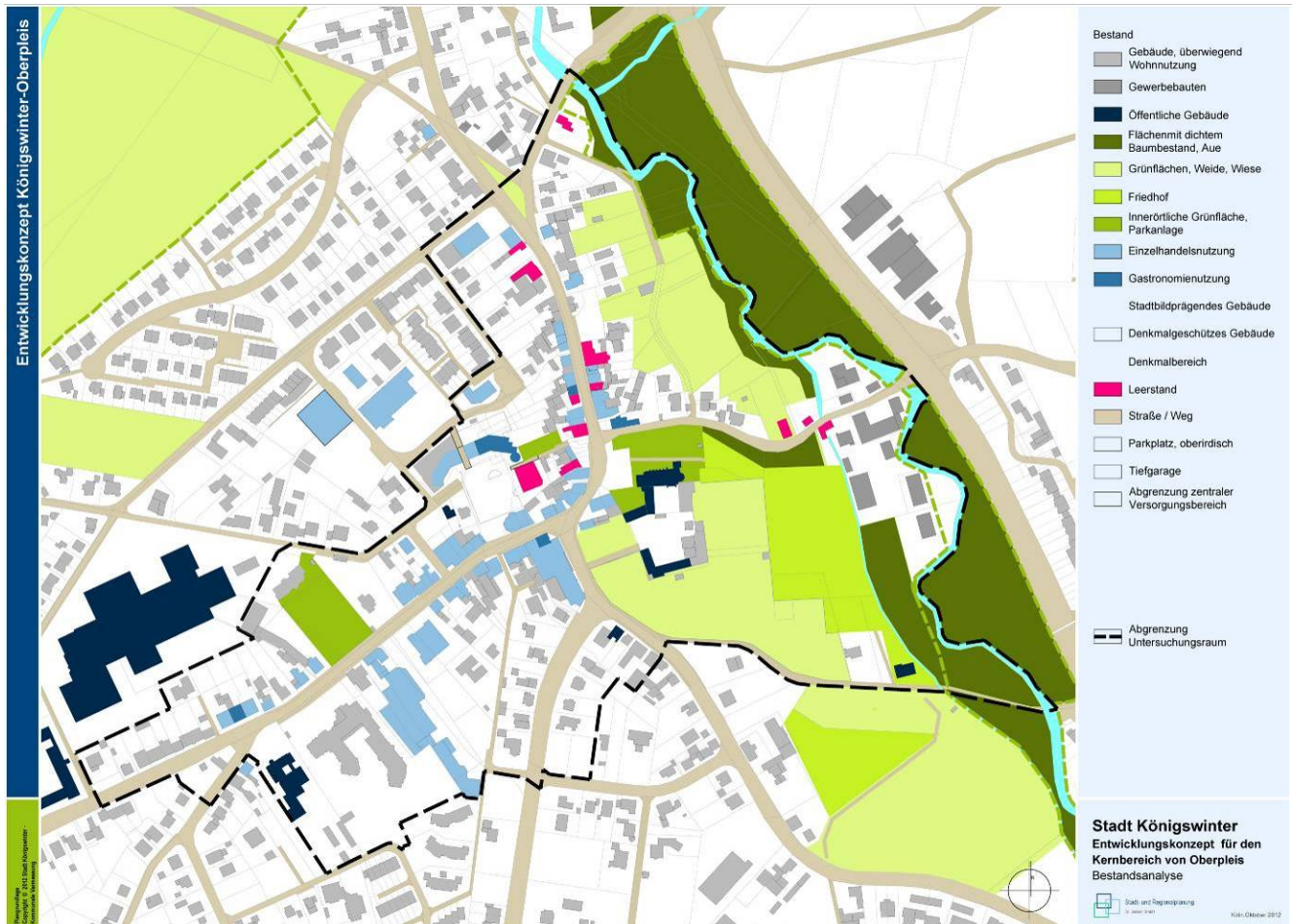
Markant ist die Konzentration von Leerständen in der Ortsmitte: Während an der Dollendorfer Straße in den Erdgeschosslagen kein Leerstand in den Ladenlokalen zu verzeichnen ist, finden sich fünf leerstehende oder mindergenutzte Geschäftsräume an der Siegburger Straße und zwei schon seit längerer Zeit vorhandene ungenutzte Objekte bzw. ein weiteres mindergenutztes Objekt am Kirchvorplatz. Das im Verhältnis große Ladenlokal am Busbahnhof ist erst seit etwa Mitte 2012 durch die Insolvenz von Schlecker vakant. Hier stehen die Chancen einer Neuvermietung ungleich höher als bei den anderen zum Teil sehr kleinen Einheiten am Kirchvorplatz.

Im Pleisbachtal an der unteren Probsteistraße erscheinen drei Gebäude leerstehend. Inwieweit der auf der Südseite der Straße ansässige Gewerbebetrieb weitere bzw. sämtliche Gebäude der Liegen-



schaft nutzt, ist offen. Ebenso wirkt das Gründerzeithaus am Niederbach 7 verlassen und baufällig.

Abbildung 6 Leerstände in den Erdgeschosslagen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

7 Öffentlicher Raum und Erschließung

7.1 Fußgänger

Auffallend in der Ortsmitte von Oberpleis ist der hohe Anteil von Verkehrsflächen, die dem Individualverkehr gewidmet sind. Dieser Eindruck wird nicht nur durch den hohen Anteil von – häufig privaten – Parkplätzen beeinflusst, sondern auch durch die verhältnismäßig schmal ausgebildeten Bürgersteige und Gehwege. Nutzungskonflikte werden hervorgerufen durch die Flächeninanspruchnahme durch Passanten, Außengastronomie und den Einzelhandel, der Warenstände und in den letzten Jahren vermehrt auch bewegliche Werbestände auf den öffentlichen Flächen positioniert. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind in zu geringer Zahl vorgehalten. Außengastronomie befindet sich mehrfach an von Kraft-

fahrzeugen hoch frequentierten Stellen wie z. B. am Busbahnhof oder direkt an der Zufahrt zum Rewe-Parkplatz. Die Aufenthalts- und Erholungsqualität ist aus Sicht der Gutachter daher als eher gering einzustufen.

Zwischen dem Busbahnhof und dem Kirchvorplatz ist eine Fußwegeverbindung errichtet worden, die einen Rundlauf vom Kirchvorplatz über die Siegburger Straße, die Dollendorfer Straße und den Busbahnhof ermöglicht. Über den Weg ist außerdem die unterhalb des Busbahnhofs gelegene Tiefgarage angebunden. Weil an Siegburger Straße und Kirchvorplatz frequenzstarke Nutzungen fehlen, wird der Weg zurzeit noch wenig genutzt.

Die Verbindung zwischen den Einzelhandelsbetrieben der Straße Am Offermannsberg und dem Busbahnhof bzw. der Dollendorfer Straße ist wenig attraktiv, da der MIV die verbindende schmale Straße Weilerweg intensiv als Verbindung zur Dollendorfer Straße nutzt.

Ein weiterer Fokus bei der Betrachtung der Erschließungssituation für Fußgänger liegt auf den Wegebeziehungen zwischen den öffentlichen Einrichtungen am westlichen Rand des Ortskerns, den zentralen Einkaufslagen sowie dem Busbahnhof. Insbesondere nach Schulschluss sind die aktuell vorhandenen Bürgersteige am Weilerweg und der Dollendorfer Straße zu schmal ausgebildet, um die hohen Schüleraufkommen aufnehmen zu können.

7.2 ÖPNV

Der Busbahnhof Oberpleis ist der zentrale Knotenpunkt für den ÖPNV in der Bergregion. Er ist Start- und Zielpunkt von 10 Buslinien und Station des AST³, die Oberpleis u. a. mit der Altstadt Königswinters, Niederdollendorf, Bad Honnef, dem Bonner Hauptbahnhof, Hennef und St. Augustin verbinden. Dort sind Anschlüsse an die Stadtbahn und/oder die Eisenbahn vorhanden. Weiterhin sind über diese Buslinien die angrenzenden Stadtteile von Königswinter zu erreichen.

Die Konflikte, die aus der Funktion und der Lage des Busbahnhofs im Ortsteilzentrum entstehen, sind in Kapitel 6.3 näher benannt.

Fußweg Busbahnhof–Kirchvorplatz



³ Anm.: Stand Dezember 2012, AST = Anrufsammeltaxi

7.3 MIV

Die Hauptlagen des Einzelhandels liegen direkt an den wichtigsten Erschließungsstraßen des Ortsteils Oberpleis, der Dollendorfer und der Siegburger Straße. Sie dienen gleichzeitig als Hauptdurchgangsstraßen durch den Ortsteil. Ein Großteil des reinen Durchgangsverkehrs kann durch die umgebenden Landesstraßen (L 268 und L 143) sowie die Ausweisung als Tempo-30-Zone abgefangen werden.

Während die Erreichbarkeit des großen Rewe-Markts von zwei Seiten unproblematisch in der Verkehrsabwicklung ist, ist die Zuwegung zu den beiden Lebensmittelmärkten am Offermannberg über die Straße Im Wiesengrund nur durch Wohngebiete möglich. Der Abfluss des Verkehrs erfolgt zu Teilen über den kleinteiligen Weilerweg, woraus Konflikte mit dem Fußgängerverkehr resultieren.

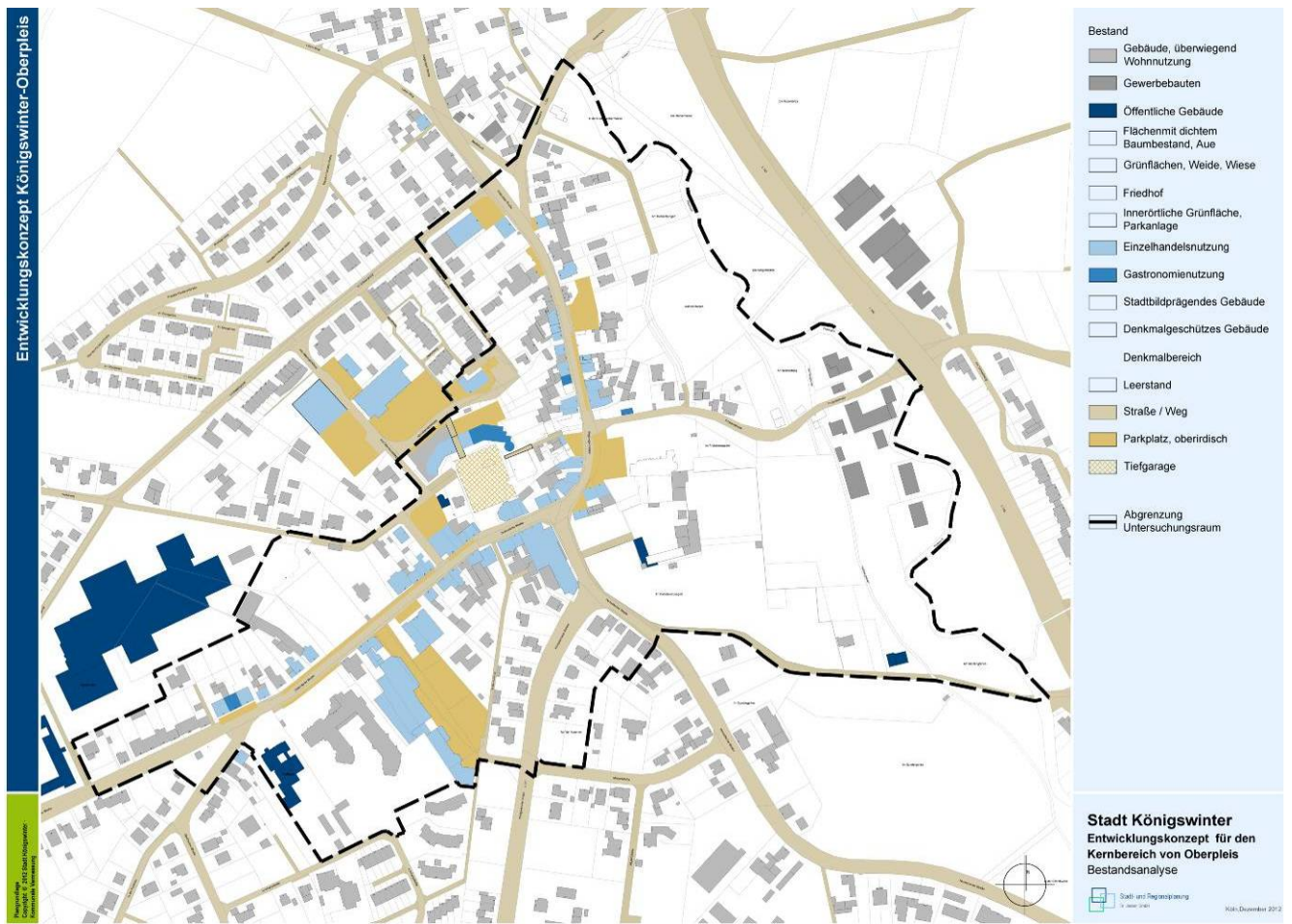
Durch die zahlreichen umgebenden Ortschaften, für die Oberpleis Versorgungsstandort ist, ist es notwendig, ein hohes Maß an Stellplätzen vorzuhalten, da für viele Bürger die Erreichbarkeit zu Fuß, mit Fahrrad oder Bus keine Alternative darstellt.

Die Parkraumsituation ist in Oberpleis insgesamt als gut zu bezeichnen. Verteilt über den Ortsteil liegen drei kostenfreie Stellplatzanlagen (Siegburger Straße, Kirchvorplatz und Sparkasse), sowie zumeist in Zusammenhang mit den Supermärkten große ebenfalls gebührenfreie Parkplätze.

*ausreichendes Angebot
an Parkplätzen*

Zu den Zeitpunkten der Ortsbegehungen waren diese Parkplätze frequentiert, jedoch bei weitem nicht ausgelastet. Lediglich die Tiefgarage unter dem Busbahnhof wirkte leer. Neben dem grundsätzlichen Unwillen vieler Autofahrer, in eine Tiefgarage zu fahren, spielt die erhobene Parkgebühr sowie die wenig einladende Gestaltung eine wesentliche Rolle der mangelnden Akzeptanz.

Abbildung 7 Erschließungsstraßen (beige) und Parkplätze (gelb)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

8 Grün- und Freiraum

8.1 Park an der Villa Mathilde

Die an der Dollendorfer Straße gelegene Villa Mathilde, im Sprachgebrauch „Mathildenheim“ genannt verfügt über einen kleinen, öffentlichen Park mit altem Baumbestand, der Teil des Baudenkmals ist. Das Hauptgebäude liegt in einer zentralen Sichtachse, welche durch eine geschwungene Wegeverbindung flankiert wird. Der dem Gebäude ehemals vorgelagerte Zierteich ist nicht mehr existent. Durch seine Lage im Umfeld halböffentlicher und öffentlicher Einrichtungen von Oberpleis (Schulzentrum, Musikschule, Rathaus, Seniorenwohnheim) könnte der Park als Bindeglied und Verweilort für die unterschiedlichen Nutzergruppen dienen. In der Villa Mathilde befinden sich eine Arztpraxis sowie eine kleinere Gewerbeeinheit und ein Fraktionsbüro. Nutzungen, die in einem Zusammenhang mit der Parkanlage stehen, fehlen.

Der Park wird derzeit kaum als innenstadtnahe Grünfläche wahrgenommen, sondern zumeist als Wegeverbindung genutzt. Die Grünanlage beschränkt sich auf eine Rasenfläche und wenige Bänke am Wegesrand; weitere Nutzungsangebote sind nicht vorhanden. Die Gestaltung entspricht ebenfalls nicht dem Potenzial dieser Anlage. Die Auswahl des Begleitgrüns ist monoton und Pflasterungen wie Mobiliar wirken in die Jahre gekommen.



8.2 Umfeld von St. Pankratius – Kirchvorplatz, Friedhof und Probsteiburgert

Der heute primär durch den motorisierten Individualverkehr in Anspruch genommene Kirchvorplatz grenzt direkt an die nördlich des Kirchenschiffs gelegene Freifläche. Die Trennung erfolgt über eine massive Natursteinmauer, die – außer im Vorbereich des Portals – keine Öffnung aufweist. Ein Teil der Freifläche ist versiegelt und wird ebenfalls als Parkplatz genutzt. Die angrenzende Rasenfläche bildet als eine Art Ehrenhof die Mitte zweier Denkmäler (Kriegergedächtnisstätte und barockes Hochkreuz). Südlich des „Ehrenhofs“ schließt sich der Oberpleiser Friedhof an, welcher sich bis ins Pleisbachtal hinunterzieht.

Dieser der Öffnung vorgelagerte Bereich wird ebenfalls regelmäßig als Parkplatz genutzt, die angrenzende Rasenfläche bildet als eine Art Ehrenhof die Mitte zweier Denkmäler. Südlich des „Ehrenhofs“ schließt sich der Oberpleiser Friedhof an, welcher sich bis ins Pleisbachtal hinunterzieht.

Die ehemalige Anlage der Probstei besteht aus mehreren miteinander nur durch Tore verbundenen Höfen, die eine hohe Qualität aufweisen: Den Auftakt bildet eine dreiseitig umschlossene Rasenfläche am Kirchvorplatz, die mit einigen Bänken zum Verweilen ein-



lädt. Im angrenzenden begrünten Hof befindet sich der Kreuzgang des ehemaligen Klosters. In dem daran sich anschließenden Wirtschaftshof wird derzeit eine Seniorenwohnanlage errichtet. Gerahmt wird das Ensemble durch eine in weiten Teilen erhaltene Natursteinmauer, die den sogenannten Probsteiburgert umfasst.

Diese Freifläche wird teilweise als Außenanlage des Kindergartens oder als Wiese genutzt. Zwei weitere Bereiche heben sich durch dichteren Baumbestand ab. Die Freiflächen der ehemaligen Immunität sind Bestandteil des Baudenkmals.

Insgesamt wirkt die Anlage introvertiert und lässt Blicke ins Innere nur bedingt zu. Das Potenzial des Ensembles als Keimzelle von Oberpleis ist wegen der nicht ausreichenden Anbindung an das Stadtteilgefüge nur unzureichend ausgeschöpft.

Die Liegenschaft ist jedoch überwiegend in privater und kirchlicher Hand, sodass die Stadt Königswinter nur geringen Einfluss auf die Entwicklung der Fläche hat.

Abbildung 8 Schrägluftbild von St. Pankratius und der Immunität



Quelle: Luftbild Copyright google earth pro; 2010



9 Entwicklungsziele

Im Rahmen des Stadtmarketingprozesses ist bereits im Jahr 2004 das Ziel formuliert worden, durch ein abgestimmtes Maßnahmenkonzept der Stadt und der privaten Akteursschaft die Ortsmitte von Oberpleis aufzuwerten und zu stärken. Die „Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums Oberpleis“ ist ebenfalls Leitziel des Einzelhandelskonzepts von 2010. Beide Konzepte sind unter umfassender Beteiligung der Öffentlichkeit entstanden. Das Ziel der Stärkung der Ortsmitte von Oberpleis hat unverändert Bestand.

Für den Ortsteil Oberpleis werden unter diesem übergeordneten Ziel vier nachrangige Zielbereiche formuliert.

9.1 Zielbereich 1 – Stärkung der lokalen Ökonomie

Zielbereich 1 stellt die Stärkung der lokalen Ökonomie dar. Dazu zählt insbesondere die Stärkung und Weiterentwicklung der Vielfalt im Einzelhandel und der Gastronomie und die Sicherung der Versorgungsangebote. Weiterhin soll die Umgestaltung des Wegenetzes attraktive Wegeketten bilden, um die Sicherung des Einzelhandels und der Gastronomie auch in den Randlagen zu gewährleisten. Das Ziel soll weiter durch die Verbesserung von Service und Außenpräsentation von Handel, Dienstleistung und Gastronomie sowie durch die Optimierung des Engagements der Gewerbetreibenden erreicht werden.

9.2 Zielbereich 2 – Beseitigung städtebaulicher Missstände, Verbesserung des Stadtbilds

Weiterhin ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Verbesserung des Stadtbilds ein wichtiges Ziel. Erreicht werden soll dies durch die Inwertsetzung stadtbildprägender Gebäude und die Beseitigung von Leerständen innerhalb des Orts. Verknüpft damit sind entsprechend die Attraktivierung des Stadtbilds und die Steigerung der Atmosphäre und Aufenthaltsqualität.

9.3 Zielbereich 3 – Verkehr und Erschließung

Zielbereich 3 bezieht sich auf die Verbesserung der Verkehrslage und der Erschließung. Dazu zählt die Sicherung und Verbesserung der Erreichbarkeit für den MIV sowie für Radfahrer und Fußgänger unter Berücksichtigung der Belange der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und der Erfordernisse einer alternden Bevölkerung. Ebenso stehen die Optimierung der Erreichbarkeit und die Organisation des ÖPNV im Fokus der Planung. Der räumliche Schwerpunkt soll dabei auf dem zentralen Bushaltepunkt „An der alten Schule“ liegen.

Ein weiteres Ziel ist die Anpassung der Parkraumversorgung unter Berücksichtigung stadtgestalterischer, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte.

9.4 Zielbereich 4 – Aufwertung des öffentlichen Raums

Zielbereich 4 zielt auf die Aufwertung des öffentlichen Raums zur Attraktivierung des Stadtbilds ab. Dabei geht es unter anderem um die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und die Schaffung eines ansprechenden Ambientes. Der öffentliche Raum und die zentralen Grün- und Freiflächen sollen attraktiv für verschiedene Zielgruppen sein. Damit sollen die Kunden- und Besucherfrequenzen gesteigert sowie insbesondere eine Erhöhung der Besucherverweildauer erreicht werden.

Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Königswinter-Oberpleis

Übergeordnete Zielsetzung: Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums

- Steigerung des (Außen-) Images
- Steigerung der Identität der Oberpleiser mit ihrem Wohnort
- Schaffung „zentraler Orte“ im Kernbereich von Oberpleis

Zielbereich 1 -

Stärkung der lokalen Ökonomie

- Stärkung und Weiterentwicklung der Vielfalt im Einzelhandel und in der Gastronomie und Sicherung der Versorgungsangebote
- Schaffung attraktiver „Rundläufe“ zur Sicherung der Randlagen
- Verbesserung von Service und Außenpräsentation von Handel, Dienstleistung und Gastronomie
- Optimierung des Engagements der Gewerbetreibenden

Zielbereich 2 -

Beseitigung städtebaulicher Missstände, Stadtbildverbesserung

- Inwertsetzung stadtbildprägender Gebäude
- Beseitigung städtebaulicher Missstände und Leerstände
- Verschönerung des Stadtbildes
- Steigerung der Atmosphäre

Zielbereich 3 -

Verkehr und Erschließung

- Sicherung und Verbesserung der Erreichbarkeit für den MIV, für Radfahrer und Fußgänger sowie Berücksichtigung der Belange der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer
- Optimierung der Erreichbarkeit und der Organisation des ÖPNVs besonders am ZOB
- Anpassung der Parkraumversorgung unter Berücksichtigung stadtgestalterischer, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte

Zielbereich 4 -

Aufwertung des öffentlichen Raums

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des Ambientes
- Attraktivierung der zentralen Grün- und Freiflächen für unterschiedliche Zielgruppen
- Sicherung der Besucherfrequenzen und Erhöhung der Besucherverweildauer
- Verschönerung des Stadtbildes und Steigerung der Atmosphäre

10 Städtebauliches Leitbild

10.1 Zielsetzung Handel und Freizeit

Einzelhandelsangebote haben seit jeher wesentliche Impulse für urbane Entwicklungen gegeben. In der Stadtgeschichte ist die Bedeutung des Handels evident, das Bild attraktiver Stadträume und Stadtteile ist in vielen Fällen eng mit der Entwicklung qualitativ hochwertiger Einzelhandelsangebote verknüpft. Unabhängig von der Größe der Städte oder Stadtteile stellt der Einzelhandel deshalb neben Wohnen und sozialen Angeboten die bedeutendste und am intensivsten nachgefragte Nutzung in Stadt- wie Stadtteilzentren dar.

Der in den vergangenen Dekaden zu beobachtende Strukturwandel im Einzelhandel hat jedoch die stadtbildprägende Bedeutung des Einzelhandels verändert. Gründe dafür liegen in einem anhaltenden Konzentrationsprozess auf immer weniger große Anbieter, die ihre Marktanteile zulasten kleiner und individueller Marktteilnehmer insbesondere in den kleineren Stadtteilzentren ausgebaut haben. Der damit verbundene Maßstabssprung der Verkaufsflächen lässt den Betrieb von Geschäften in bestehenden kleinteiligen Lagen häufig nicht mehr wirtschaftlich erscheinen.

Strukturwandel im Einzelhandel

Zentrale Frage für eine einzelhandelsbezogene Standortbestimmung wird sein, welche Verkaufsflächenpotenziale für Oberpleis noch bestehen und für welche Geschäftstypen/-größenordnungen sie relevant sein können.

Verkaufsflächenpotenziale

Für Oberpleis kann allerdings jetzt schon konstatiert werden, dass die Einzelhandelsfunktion über die Nahversorgung hinausgehend voraussichtlich nur bedingt weiter ausgebaut werden kann. Grund hierfür ist der bereits angeführte Strukturwandel im Einzelhandel und die zunehmend regionale Orientierung des Kaufverhaltens.

Problemlage für zentrenrelevante Sortimente

Dies Aussage ist zwar unbefriedigend, aber insoweit schlüssig als der Stadtteil Oberpleis sich im Bereich zentrenrelevanter Sortimente mit Bonn, aber auch Köln, schwergewichtigen Mitbewerbern ausgesetzt sieht.

Damit wird deutlich, dass eine Erhöhung der stadtteilbezogenen Einzelhandelszentralität für zentrenrelevante Sortimente kaum aus handelswirtschaftlicher Sicht erzielt werden kann. Es ist zwingend erforderlich, neben der Sicherung der Wohnfunktion auch ergänzende Funktionen im Bereich Freizeit und Kultur zu etablieren. Damit wird auch deutlich gemacht, dass das zentrale Stadtteilzentrum nicht (mehr) nur eine Einkaufsfunktion übernimmt, vielmehr sollen zunehmend flankierende Attraktionen in den Mittelpunkt stadtteilbezogener Aktionen rücken. Es ist zwingend davon auszugehen, dass die Handelsfunktion mit dem „Erleben“ des Stadtteilzentrums, d. h. seiner Stadtgestalt und Freizeitangebote, verknüpft werden muss. Der stadtteiltypische Einzelhandel wird sich nur im Gesamt-

Ergänzung durch Komplementärfunktion Kultur und Freizeit

kontext eines multifunktionalen und attraktiven Stadtteilzentrums behaupten können. Der Stadtteil muss sich die Synergieeffekte aus Freizeit und Einkaufen zunutze machen. Für die Stadtteilbesucher, die vor, zwischen oder nach dem Einkauf noch weitere Aktivitäten planen, sollte der Stadtteil ein attraktives Freizeit- und Gastronomieangebot bieten.

Für diese Synergien können und sollten der Kirchvorplatz sowie der Platz am Busbahnhof eine zentrale Rolle spielen.

10.2 Räumliche Bedeutung des Kirchvorplatzes

Der Platz vor der Kirche an der Siegburger Straße, einst lebendiger Platz und „gute Stube“ des Stadtteils, erfüllt heute eine einseitige Funktion als Parkplatz und Verkehrsstrasse. Damit haben die angrenzenden Geschäfte, Gastronomiebetriebe und weiteren Angebote weitgehend an Bedeutung verloren. Besonders deutlich wird dieser Trend am leerstehenden Gasthaus „Alter Zoll“ an der Siegburger Straße, aber auch an der Qualität verschiedener anderer anliegender Angebote. Das Potenzial des Platzes wird nicht ausgeschöpft. Dabei nimmt dieser Platz mit seiner Lage und baulichen Einrahmung eine Schlüsselposition für die gesamte Stadtteilentwicklung ein.

Hier kann ein attraktiver Pol, ein „Wohnzimmer“ im zentralen Stadtteil geschaffen werden. Der Platz kann und sollte (wieder) der repräsentative und zentrale Stadtteilplatz in Oberpleis werden.

Abbildung 9 Der Kirchvorplatz mit „Strahlkraft“ für den gesamten Stadtteil



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Hinblick auf die Nutzung wird empfohlen, am Kirchvorplatz einen gastronomischen Schwerpunkt zu entwickeln und, in Verbindung mit der Kirche St. Pankratius und der alten Klosteranlage (insbesondere dem Ruhepol „Kreuzgang“), die Themen Kultur und Freizeit/Erlebnis aufzugreifen. Diese ergänzenden Funktionen sollten hier etabliert werden – ein dann neu entstandener Pol, der diese Nutzungen verbindet und damit dem Stadtteil einen neuen Impuls gibt, trägt zur Steigerung der Ortsteilidentität bei und strahlt optimalerweise auch auf die Region hin aus.

Es wird anerkannt, dass dieser Anspruch für den Stadtteil Oberpleis sehr hoch gegriffen ist und eine besondere Herausforderung darstellt. Aber in Anbetracht der erkennbaren Entwicklungslinien (Zentralisierungsprozesse im Einzelhandel, zunehmende Leerstände, baulicher Verfall und demografische Trends) ist es zwingend erforderlich, tiefgreifende und weitreichende Zukunftsperspektiven anzugehen. Eine „Stadtreparatur“ wird für Oberpleis nicht ausreichend sein, die aktuell erkennbaren Trendlinien können damit zwar hinausgezögert, aber nicht aufgehalten werden.

Der Kirchvorplatz und die Klosteranlage sind Identifikationsort des Stadtteils. Erster und wichtigster Fokus einer zukunftsgerichteten Entwicklungsstrategie sollte daher zwingend die Ertüchtigung und Weiterentwicklung dieses Raumes sein.

Unter der Ägide, dass außergewöhnliche Ziele auch außergewöhnliche Maßnahmen erfordern, wird dringend empfohlen, dem zentralen Stadtteilplatz eine neue Prägung zu geben und eine grundlegende Umgestaltung des Kirchvorplatzes anzugehen.

Ein entsprechendes Gestaltungskonzept wurde durch das Büro RMP Landschaftsarchitekten bereits erarbeitet. Das Konzept sieht vor, Kirche und ehemaliges Kloster über eine großzügige Treppenanlage an das weitere Stadtteilgeschehen „heranzurücken“.

Weiterhin ist auf der Siegburger Straße ein sogenannter Shared-Space⁴-Bereich vorgesehen. Ziel ist, die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren und eine gleichwertige Nutzung der Fläche für alle Besucher, Kunden, Bewohner und Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

4 „Shared Space“ (deutsch etwa „gemeinsam genutzter Raum“) bezeichnet eine Planungsphilosophie, nach der vom Verkehr dominierter öffentlicher Straßenraum lebenswerter, sicherer sowie im Verkehrsfluss verbessert werden soll. Charakteristisch ist dabei die Idee, auf Verkehrszeichen, Signalanlagen und Fahrbahnmarkierungen zu verzichten. Gleichzeitig sollen die Verkehrsteilnehmer vollständig gleichberechtigt werden, wobei die Vorfahrtsregel weiterhin Gültigkeit besitzt. Das Planungsmodell wurde federführend vom Niederländer Hans Monderman in den 1990er Jahren entwickelt und findet heute weltweit Anwendung.“ Quelle: http://de.wikipedia.org/wiki/Shared_Space

Abbildung 10 Der Kirchvorplatz als gestalteter Stadtteilplatz



Quelle: RMP Landschaftsarchitekten, Bonn

Flankierend wird angeregt, den Textildiscounter (Ecke Probstei-/ Siegburger Straße) in ein Ladenlokal am Busbahnhof zu verlagern, um hier Raum für ein außergastronomisches Angebot zu schaffen. Der Nutzungsschwerpunkt kann und soll an gastronomischen Angeboten orientiert sein. Innerhalb der Wegekette in Oberpleis kann der Platz in Zukunft einen räumlich attraktiven Ruhepol bilden.

10.3 Platz „An der alten Schule“ (Busbahnhof)

Komplementär zum Kirchvorplatz ist der Platz „An der alten Schule“ zu sehen. Hier sollte neben der ÖPNV-Funktion der Schwerpunkt im Einzelhandel weiter gestärkt werden. Aktuell verfügt der Raum allerdings nicht über die attraktive Qualität, die zum Bummeln und Einkaufen einlädt. Eine Umgestaltung des zentralen Busplatzes scheint daher unerlässlich, eine entsprechende Machbarkeitsstudie ist bereits in Auftrag gegeben, das Ergebnis ist noch im ersten Quartal 2013 zu erwarten.

Schwerpunkt Handel und ÖPNV

Die direkte Verbindung zum Kirchvorplatz mit einer großzügigen Treppenanlage wurde bereits umgesetzt. Nunmehr gilt es, beide Plätze im Hinblick auf ihre Potenziale zu qualifizieren: Gastronomie,

Kultur und Freizeit am Kirchvorplatz, Handel und ÖPNV im Bereich des Platzes An der alten Schule.

10.4 Perspektive Siegburger Straße

Die Siegburger Straße übernimmt weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen. Auch wenn in der Vergangenheit durch zunehmende Leerstände und Mindernutzungen diese Funktion rückläufig ist, sollte nicht davon ausgegangen werden, dass hier eine grundlegende Umstrukturierung zielführend ist. Vielmehr gilt es, die Rahmenbedingungen insgesamt soweit zu optimieren, dass die Handels- und Dienstleistungsfunktion stabilisiert und weiterentwickelt werden kann. In diesem Kontext spielt die Funktion und Gestaltung des Kirchvorplatzes sowie die Gestaltung einer attraktiven Eingangssituation auf Höhe der Straße Niederbach eine maßgebliche Rolle. Zwischen diesen Polen spannt sich die handels- und dienstleistungsrelevante Zone der Siegburger Straße auf.

Fakt ist, dass die Wegekettens des Stadtteils entlang der Siegburger Straße aufgrund eines fehlenden Magneten bzw. Ankerbetriebs im Norden der Siegburger Straße „ins Leere“ laufen. Insoweit sollte angestrebt werden, im Umfeld des Angers, z. B. im Gebäude des ehemaligen Plus-Markts, wieder einen relevanten Magnetbetrieb zu etablieren, der gemeinsam mit der gegenüberliegenden Bäckerei eine ausreichende Zugkraft entfaltet, um die Frequenz in der Siegburger Straße zu erhöhen.

Um die Geschäftslagen an der oberen Siegburger Straße fußläufig besser an den Kirchvorplatz, den Busbahnhof und die Dollendorfer Straße anzubinden, kann im Weiteren die Umgestaltung des Verkehrsraums zwischen der Gaststätte „Alter Zoll“ und dem öffentlichen Parkplatz als Shared-Space-Bereich erfolgen, welcher dann funktional und gestalterisch seinen Höhepunkt im umgestalteten Kirchvorplatz findet. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang der Verbleib der wenigen Stellplätze im Straßenraum sowie die Anlieferung und die Befahrbarkeit für Busse. In jedem Fall würde der Umbau der sehr schmalen Bürgersteige einen deutlichen Gewinn für diesen Geschäftsbereich bedeuten.

10.5 Eingangssituationen

Die Wahrnehmung des Stadtteils bzw. das bewusste Eintreten in den städtischen Raum sind gestalterisch und baulich nur bedingt erfahrbar. Aktuell existiert keine „Dramaturgie“ für das Eintreten/Einfahren in den Stadtteil. Zur klaren Begrenzung des zentralen Stadtteils wird dringend empfohlen, wichtige Eingangssituationen gestalterisch zu akzentuieren. Insgesamt gilt es, dem Stadtteil eine Kontur zu verleihen und die momentan vorherrschende Beliebigkeit

Eingänge inszenieren

in der Durchfahrt zu beseitigen. Es muss dem Besucher bzw. Kunden deutlich vermittelt und erfahrbar gemacht werden, dass er sich im zentralen Ortsteil von Oberpleis befindet.

10.6 Wegesystem

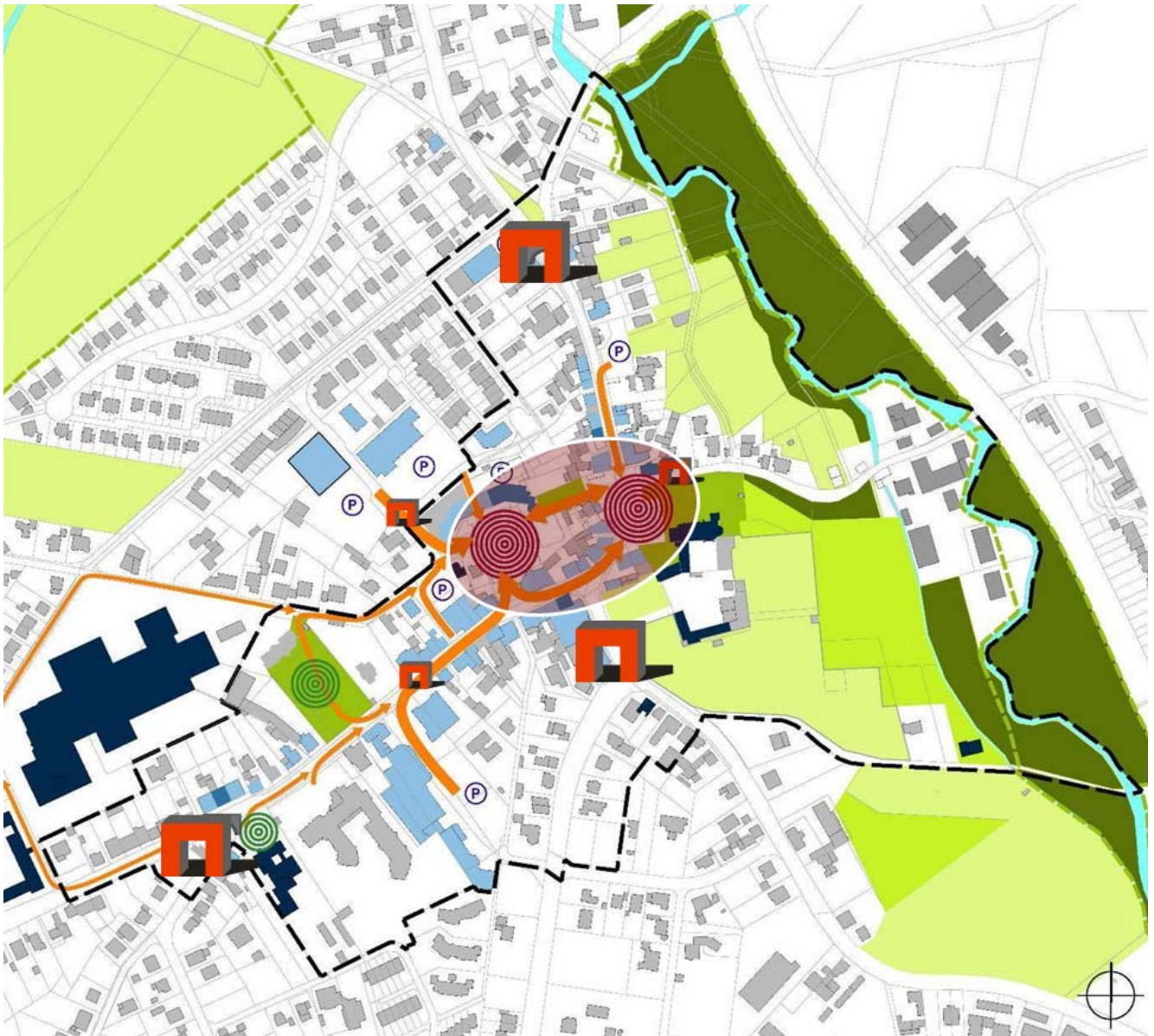
Ein attraktives Fußwegesystem ist für die Funktionalität eines Stadtteilzentrums enorm wichtig. Insbesondere soll vermieden werden, dass Wege „ins Leere“ laufen und damit wichtige Verbindungen unterbrochen sind. Die Stadteingänge sowie die relevanten Quellen und Ziele müssen übersichtlich und gut erreichbar in das Wegesystem eingebunden sein. Durch Ankerbetriebe, Platzfolgen, kleinere Aufenthaltsbereiche, Außengastronomie, ggf. Kunstinstallationen und die Inszenierung von Blickbeziehungen kann und sollte dem Wegenetz eine „Dramaturgie“ verliehen werden, die zum Flanieren und Verweilen gleichermaßen einlädt. Bausteine dieser Dramaturgie können z.B. die Verbreiterung von Wegen, die Aufpflasterung von Straßenbereichen und Plätzen sein.

„Wegedramaturgie“ entwickeln

10.7 Kurzes Resümee zum städtebaulichen Leitbild

Die folgende Grafik stellt für den aktuellen Bearbeitungsstand ein geeignetes (abstraktes) Leitbild dar, anhand dessen sich die Schwerpunkte verdeutlichen lassen. Relevante Quellen und Ziele, Eingangssituationen, Wegeketten und die beiden Pole „An der alten Schule“ und „Kirchvorplatz“ werden in einen sinnvollen Gesamtkontext eingebunden. Dieses Bild ist im Vorfeld eines bürger- und akteursgetragenen Leitbilds ein erster Input und Vorschlag in Richtung eines weitergehenden Abstimmungsprozesses.

Abbildung 11 Städtebauliches Leitbild bzw. Maßnahmenschwerpunkte



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

11 Bürger- und aktorsgetragenes Leitbild

Der vorliegende Teil dokumentiert die zurzeit aus Gutachtersicht vorliegenden Erkenntnisse über Ziele und Schwerpunkte. Dieser Stand ist demnach offen für Anpassungen und konzeptionelle Weiterentwicklungen. Es wird also weniger ein präzises Zukunftsbild beschrieben, als ein noch nicht vollständig einsehbarer Weg in die Zukunft.

Zu diesem Stand gilt es nunmehr das gemeinschaftliche Engagement möglichst vieler Menschen und Akteure für die Zukunft in Oberpleis zu aktivieren: Das Engagement der Bürgerschaft Ober-

Impulse durch gesamte Akteurschaft

pleis', der hier tätigen Unternehmen, Vereine und Initiativen ist in die Umsetzung des Konzepts zu integrieren. Die Stadtteilentwicklung kann nicht ausschließlich aus dem Rathaus heraus organisiert, nicht als Dienstleistung der Stadt(-verwaltung) an die Bürgerinnen und Bürger verstanden werden. Erst durch die Integration individuellen Handelns in den Zielkorridor des Konzepts wird Oberpleis eine gemeinsam erarbeitete Zukunftsperspektive erreichen können.

Bürger und Unternehmen sind also nicht nur Nutznießer, sondern Partner der Stadtteilentwicklung. Sie setzen letztendlich in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in ihrem individuellen Lebens- und Arbeitsumfeld wichtige Maßnahmen um. Dazu gehören:

- Erhalt und Weiterentwicklung von Immobilien
- Anpassung des Wohnungsmarkts, der Einzelhandelsangebote und des bürgerschaftlichen Engagements an die Herausforderungen der sich verändernden Bevölkerung
- Abstimmung von Unternehmensentscheidungen mit den strategischen und räumlichen Zielen der Stadtteilentwicklung

Um die Stadtteilentwicklung partnerschaftlich begleiten und umsetzen zu können, muss die relevante Akteursschaft über Planungen informiert sein. Die gegenseitige Information trägt dazu bei, dass beide Seiten über aktuelle Weichenstellungen Kenntnis haben und damit Zielkonflikte zwischen der Stadtteilentwicklung und individuellen Entscheidungen bereits zu einem Zeitpunkt diskutiert werden können, zu dem beide Seiten darauf noch reagieren können.

Demnach ist es zwingend erforderlich, in einem nächsten Schritt auf Grundlage der bis dato erarbeiteten Ergebnisse die Bürger- und Akteursschaft intensiv einzubinden.

Essentials für Bürgerinnen und Bürger sowie für Unternehmen

neue Foren zur Abstimmung innerhalb der Akteursschaft

12 Handlungs- und Maßnahmenprogramm

Die im folgenden aufgeführten Maßnahmen stellen einen Vorschlag des Gutachterbüros dar, der dazu dient, die beschriebenen Defizite und Probleme auszugleichen, die Potenziale zu nutzen und das Stadtteilzentrum insgesamt zu einem attraktiven und lebendigen Ort werden zu lassen. Die Projektbeschreibungen haben zum jetzigen Zeitpunkt noch einen sehr konzeptionellen Charakter, im Laufe der weiteren Bearbeitung des Handlungskonzepts müssen sie konkretisiert und Abstimmungsgespräche mit den Beteiligten durchgeführt werden.

Das Maßnahmenkonzept gliedert sich in konkrete räumliche, prozessbegleitende und strategische Projekte. Diese Herangehensweise spiegelt den integrierten Ansatz des Landes Nordrhein-Westfalen wider. Wesentlich ist dabei, dass eine langfristige und nachhaltige Aufwertung des Stadtteilzentrums nur dann gelingt, wenn die Wechselwirkungen der einzelnen Projekte untereinander erkannt werden und so mit verschiedenen Ansätzen an der Zielerreichung gearbeitet wird.

Bereits im Rahmen des Stadtmarketingprozesses 2004 sind in einem partizipativen Prozess verschiedene Maßnahmen entwickelt worden. Sie sind größtenteils unverändert gültig und werden in dieses Konzept übernommen. Aus dem Einzelhandelskonzept 2010 sind unter umfassender Beteiligung der Öffentlichkeit Maßnahmen mit inhaltlichem Schwerpunkt auf dem Einzelhandelssektor entwickelt worden, die ebenfalls in dieses Konzept übernommen werden.



12.1 Projektübersicht

Projektliste Integriertes Handlungskonzept Königswinter-Oberpleis	
Projekt-Nr.	Projekttitel
A	Inwertsetzung des Kirchplatzes als zentralen Ort im Stadtgefüge
1	Neugestaltung des öffentlichen Raums am Kirchplatz
2	Reaktivierung des Gasthauses „Alter Zoll“
3	Inwertsetzung der ortsbildprägenden Gebäude am Kirchplatz
4	Verlagerung öffentlicher und halböffentlicher Einrichtungen an den Kirchplatz
	Summe
B	Umstrukturierung und Aufwertung des zentralen Bushaltespunktes an der alten Schule
1	Untersuchungen zur Optimierung des Busbetriebs
2	Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum am Busbahnhof
3	Attraktivierung der Tiefgarage unter dem zentralen Bushaltespunkt
4	Aktivierung des Leerstands am zentralen Busbahnhof
5	Optimierung der Fußwegeverbindung zwischen Edeka / Aldi und der Dollendorfer Straße - Weilerweg
	Summe
C	Aufwertung öffentlicher Freiflächen
1	Aufwertung der Parkanlage Mathildenheim
2	Aufwertung des öffentlichen Raums - Barrierefreie Gestaltung
	Summe



Projektliste Integriertes Handlungskonzept Königswinter-Oberpleis

Projekt-Nr.	Projekttitel
-------------	--------------

D	Modernisierung der Wohn- und Geschäftshäuser
1	Baufachliche Beratung
2	Gestaltungsleitfaden / Werbesatzung / Sondernutzungssatzung
3	Konzept „Jung kauf Alt“
4	Ermöglichung größerer, zusammenhängender Verkaufsflächen
	Summe

E	Gestaltung der Ortseingänge
1	Inwertsetzung der Ortszufahrten im Pleißbachtal
2	Gestaltung des westlicher Ortseingangs
3	Gestaltung des südlichen Ortseingangs
4	Gestaltung des nördlichen Ortseingangs
	Summe

F	Konzeptionelle und strategische Maßnahmen zur Stärkung des Stadtteilzentrums
1	Image- und Marketingkonzept
2	Stadtteilmanagement
3	Bildung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft
4	Einrichtung eines Verfügungsfonds

12.2 A – Inwertsetzung des Kirchvorplatzes als zentralen Ort im Stadtgefüge

A1 *Neugestaltung des öffentlichen Raums am Kirchvorplatz*

Der Kirchvorplatz ist das historische Zentrum des Stadtteils. Seine Potenziale können heute aufgrund der bestehenden Nutzung als Parkplatz nicht ausgeschöpft werden. Die angrenzenden Geschäftslokale sind teilweise leerstehend oder untergenutzt. Um dem Kirchvorplatz, seiner historischen Bedeutung gemäß, zu einer höheren Nutzungs- und Aufenthaltsqualität zu verhelfen, soll er verstärkt in einen Rundlauf zwischen den Geschäftslagen eingebunden werden. Ein erster Schritt in diese Zielrichtung ist bereits gemacht:

Durch die neue Treppenanlage und die barrierefreie Rampe ist eine direkte fußläufige Anbindung an die Tiefgarage und den Busbahnhof geschaffen worden. Um die Potenziale des Orts künftig besser zu nutzen, die angrenzenden Geschäftslagen zu stärken und zu reaktivieren, soll in einem weiteren Schritt der Kirchvorplatz als zentraler Ort umgestaltet werden.

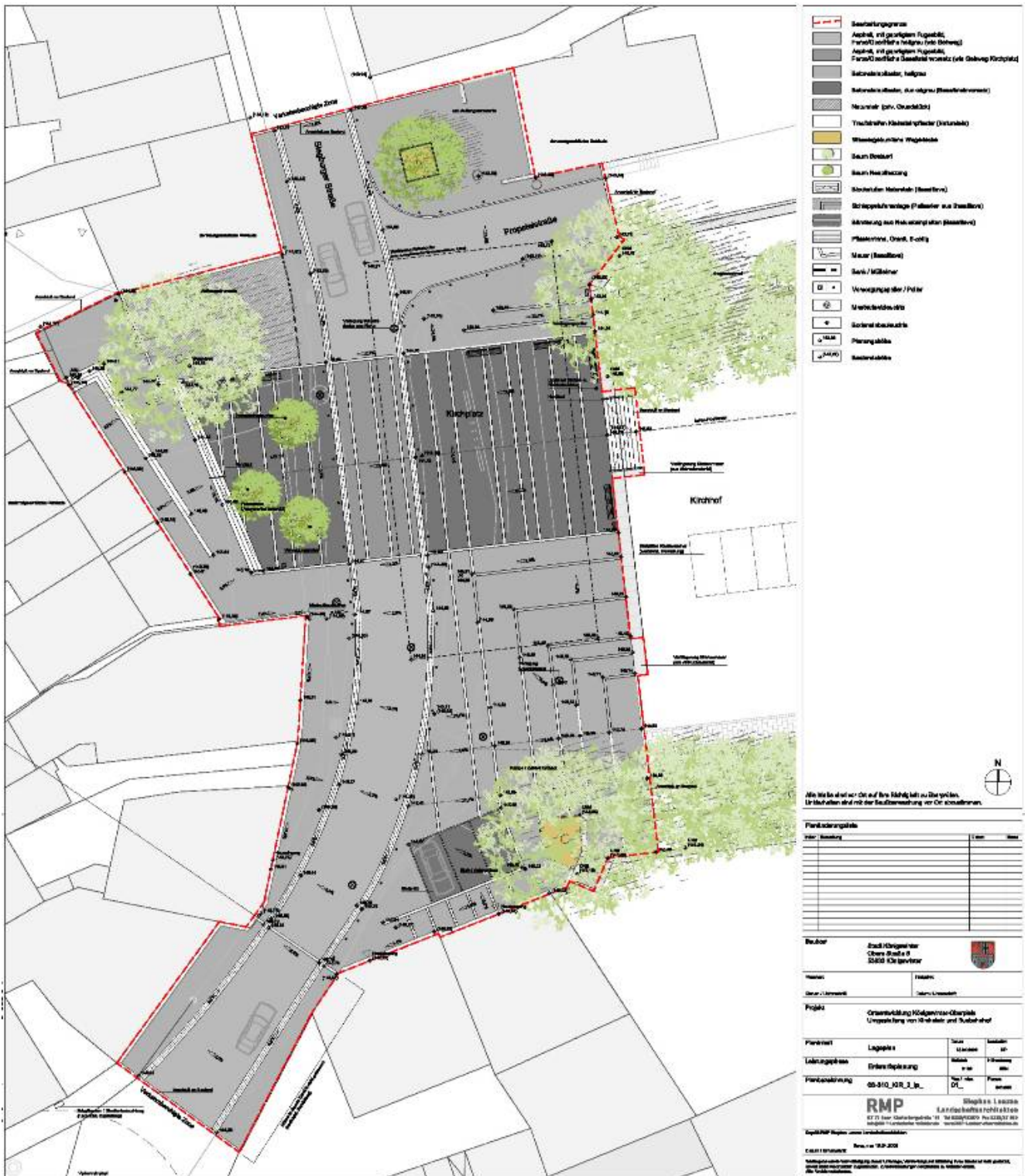
Im Dialog mit der lokalen Akteursschaft sind bereits Anforderungen an die Umgestaltung entwickelt worden. Gewünscht werden eine einheitliche Aufpflasterung sowie eine ergänzende Begrünung und neue Stadtmöbel, die zu einer deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen sollen. Dadurch soll der Platz wieder ein attraktiver Standort für gesellschaftliche wie privatwirtschaftliche Nutzungen – z. B. für eine Wiederansiedlung von (Außen-)Gastronomie – werden.

Das Landschaftsplanungsbüro RMP hat für den Kirchvorplatz einen Vorentwurf erstellt, in welchem die Anregungen der Bürgerschaft berücksichtigt sind. Durch die Umgestaltung entsteht ein multifunktionaler Bereich, der für die jährlich stattfindende Kirmes und weitere Veranstaltungen genutzt werden kann. Die Durchführung der Maßnahme liegt in der Verantwortung öffentlicher und privater Akteure, da wesentliche Teile des Platzes in Privateigentum liegen. Die Kosten für die Maßnahme werden auf ca. 1 Mio. Euro geschätzt.

Der Platz an der Siegburger Straße hat zurzeit keinen offiziellen Namen, sondern wird Kirchplatz oder Kirchvorplatz genannt. Denkbar wäre nach Fertigstellung der Platzgestaltung die Umbenennung in einen klangvollen Namen, welcher zuvor seitens der Bevölkerung vorgeschlagen und diskutiert werden kann. Dadurch kann die Akzeptanz als Platz und eine Identifizierung mit dem Platz seitens der Bürgerschaft gesteigert werden.

neue Namensgebung für den Platz

Abbildung 12 Entwurf für die Umgestaltung des Kirchvorplatzes



Quelle: Entwurf RMP Landschaftsarchitekten, Bonn, 2009

A2 *Reaktivierung des Gasthauses „Alter Zoll“*

Ohne eine Reaktivierung des ortsbildprägenden und denkmalgeschützten ehemaligen Gasthauses „Alter Zoll“ wird es nicht gelingen, den Kirchvorplatz zu reaktivieren und mit Leben zu füllen. Als zukünftige Nutzungen sind erneut die Ansiedlung eines gutbürgerlichen Gasthauses mit einem stimmungsvollen Biergarten bzw. von Kneipe, Bistro oder Café mit Gastronomieangebot im Außenbereich denkbar.

Erforderlich für die weitere Umsetzung sind Gespräche zwischen der Stadt Königswinter und der Eigentümerschaft. Dabei sollen sowohl Probleme bei der Neuvermietung als auch die Relevanz für den Kirchvorplatz insgesamt zur Sprache gebracht werden.

Abbildung 13 Beispiele für Gestaltung von Außengastronomie



Quelle: Bild links pixelio.de, weitere Bilder Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Regel kann im Rahmen eines Sanierungsverfahrens über die Stadt, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WWG) oder einen Sanierungsträger ein Objekt erworben und an einen Akteur weiterveräußert werden, der bereit und in der Lage ist, entsprechend der Sanierungsziele zu investieren. Zur Steuerung und zeitnahen Umsetzung wird dringend empfohlen, diesen Zwischenerwerb zu tätigen.

A3 *Inwertsetzung der ortsbildprägenden Gebäude am Kirchvorplatz*

Das Ensemble Siegburger Straße 7 - 11 hat für den Kirchvorplatz eine ähnliche Bedeutung wie die Gaststätte „Alter Zoll“. Auch hier sind Gespräche der Stadt mit der Eigentümerschaft erforderlich, die eine Klärung der Ziele und Planungen herbeiführen sollen.

Zu prüfen ist, ob baurechtlich Möglichkeiten zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände genutzt werden können oder ob der Kauf der Objekte und die Veräußerung an einen finanziell potenten Investor mit einem tragfähigen Nutzungs- und Gestaltungskonzept im Sinne der Reaktivierung des Kirchvorplatzes zielführender wäre.

A4 Verlagerung öffentlicher und halböffentlicher Einrichtungen an den Kirchvorplatz

Zur Stärkung des Standorts wäre es zielführend, wenn publikums-wirksame Angebote in einzelnen Gebäuden verortet werden können. Wünschenswert wäre es z. B., wenn die öffentliche Bücherei der Kirchengemeinde ihren Standort an den Kirchvorplatz verlagerte und z. B. im Erdgeschoss (eines) der Häuser 7 - 11 untergebracht werden könnte. Weitere Nutzungen, die dem Standort zuträglich sind, sollten geprüft werden.

12.3 B – Umstrukturierung und Aufwertung des zentralen Bushaltepunkts an der alten Schule

B1 Untersuchungen zur Optimierung des Busbetriebs

Der Busbahnhof an der alten Schule weist aktuell keine stadträumlichen und funktionalen Qualitäten auf, die seiner Funktion als räumliche Mitte und belebter Platz in Oberpleis entsprechen.

Derzeit verbringen die Busfahrerinnen und Busfahrer ihre Pausenzeiten am Busbahnhof. Die in dieser Zeit abgestellten Fahrzeuge vermindern die Attraktivität des Orts und belegen Flächen, die für die weitere Entwicklung des Geschäftsbereichs förderlich wären. Es ist ein ausdrücklicher Wunsch der örtlichen Akteursschaft, dass die Busse während der Pausenzeiten an einem anderen Standort abgestellt werden. Auf den dadurch gewonnenen Flächen sollen die anliegenden Gewerbetreibenden z. B. außergastronomische Nutzungen realisieren können.

Derzeit wird von einem Verkehrsplanungsbüro geprüft, ob es Alternativen zur heutigen Organisation des Busbahnhofs gibt. Ziel ist bei dieser Untersuchung, die in enger Abstimmung mit der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft als öffentlichem Verkehrsunternehmen und der Stadt Königswinter durchgeführt wird, die Aufenthaltsqualität und die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums für Gastronomie und Einzelhandel zu stärken. Das Gutachten wird im ersten Quartal 2013 vorliegen.

Parallel zur Entwurfsplanung für die Fußwegeverbindung zwischen Kirchvorplatz und Busbahnhof hat das Landschaftsplanungsbüro RMP bereits einen Vorentwurf für eine Umgestaltung des Busbahnhofs erstellt.

Zum weiteren Vorgehen ist Folgendes geplant:

Die Ergebnisse des Verkehrsplanungsbüros werden mit der Freiraumplanung abgeglichen. Daraus resultierende Maßnahmen werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und des darauf aufbauenden Handlungskonzepts konkretisiert.

B2 Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum am Busbahnhof

Basierend auf den Ergebnissen der verkehrsplanerischen Untersuchung soll die Aufenthaltsqualität am Busbahnhof durch verschiedene gestalterische und strukturelle Maßnahmen im öffentlichen Raum optimiert werden. Zur Vorbereitung dieser Maßnahme hatte die Stadt Königswinter das Landschaftsarchitekturbüro RMP mit der Erarbeitung eines Vorentwurfs beauftragt, der als Basis für die weitere Planung dienen soll.

Im Rahmen des Stadtmarketingprozesses ist vorgeschlagen worden, den Busbahnhof übersichtlicher und die Wartehäuser transparenter zu gestalten. Als zusätzliche kosmetische Maßnahmen wurden die Erneuerung von Stadtmobiliar und Stadtgrün (Pflanzen, Fassadenbegrünung) vorgeschlagen. Sofern es möglich sein sollte, zumindest einen Teil der zu Pausenzeiten geparkten Busse zu verlagern und somit die Flächeninanspruchnahme durch diese zu reduzieren, sollten die Flächen für Fußgänger (Zuwegungen von der Dollendorfer Straße/Wartebereiche an den Haltestellen) vorgehalten sowie die Vorbereiche der Geschäfte und der gastronomischen Einrichtungen verbreitert werden.

Vorentwurf für die Umgestaltung des Busbahnhofs



Quelle: RMP Landschaftsarchitekten, Bonn, 2009

Abbildung 14 Beispiele für die Aufwertung des Busbahnhofs



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

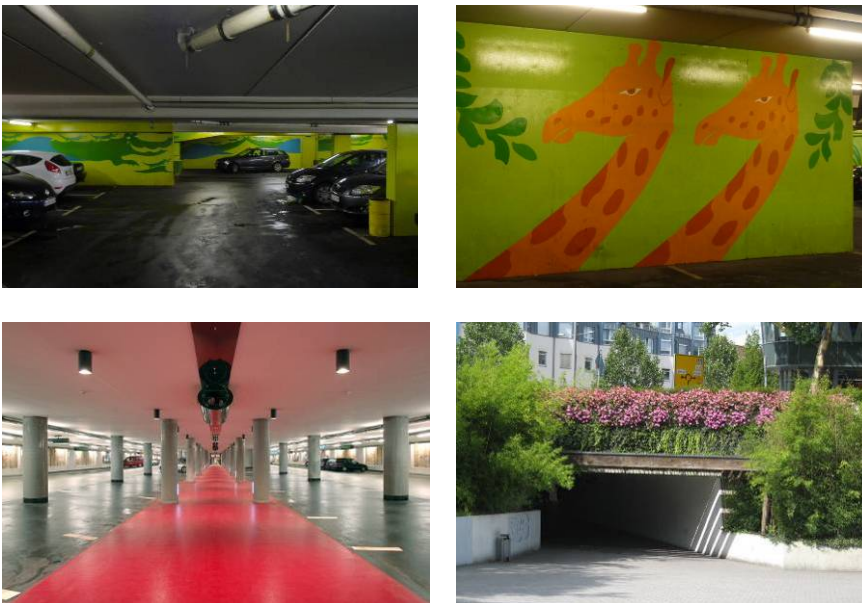
B3 Attraktivierung der Tiefgarage unter dem zentralen Bushaltpunkt

Einen weiteren Baustein zur Attraktivierung des Standorts Busbahnhof stellt die Tiefgarage dar. Da das Objekt in privater Hand ist, wird es kaum möglich sein, kostenloses Parken an dieser zentralen Stelle im Ortskern anbieten zu können. Gleichwohl kann aber eine freundliche, einladende und Sicherheit vermittelnde Gestaltung des Bauwerks für mehr Akzeptanz sorgen. Denkbar sind an dieser Stelle die Aufwertung der Zugänge und Zufahrten durch ein harmonisches, ansprechendes Farbkonzept, akzentuierende Begrünung sowie eine einheitliche Farbgestaltung im Inneren des Gebäudes. Ergänzt werden sollte diese gestalterische Aufwertung durch ein gezieltes Lichtkonzept, welches stimmungsvoll und freundlich wirkt

und keine „dunklen Ecken“ entstehen lässt. Die Ansprache des Eigentümers sollte über die Stadt Königswinter erfolgen.

Denkbar wäre zum Beispiel, mit Mitteln des Verfügungsfonds (s. Kapitel F – Konzeptionelle und strategische Maßnahmen zur Stärkung des Stadtteilzentrums) einen Wettbewerb unter Fassaden- oder Theatermalern auszuloben und z. B. die Materialkosten zu übernehmen. Alternativ könnten auch die Kunstklassen der weiterführenden Schulen oder eine entsprechende AG die Gestaltung übernehmen. In diesem Fall könnten die Mittel für die Gestaltung ebenfalls durch den Verfügungsfonds übernommen werden. Wichtig ist, dass die Gestaltung in einem einheitlichen, professionellen Duktus erfolgt. Ob dabei eine Auswahl von Motiven, die in Bezug zum Ort Oberpleis stehen oder eine moderne, abstrakte Gestaltungssprache gewählt wird, ist weniger bedeutsam.

Abbildung 15 Beispiele für eine Tiefgaragengestaltung



Quelle: Parkhaus der DEVK am Kölner Zoo; Tiefgarage in Ulm, Unterführung in Aschaffenburg. Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

B4 *Aktivierung des Leerstands am zentralen Busbahnhof*

Ein weiterer wichtiger Schritt zur Aufwertung des Busbahnhofs ist die Belegung des Ladenlokals der ehemaligen Schlecker-Filiale. Relevant bei der Belegung des Ladenlokals ist, dass die Nutzung qualitativ eine Bereicherung für den Geschäfts- und Gastronomiebesatz von Oberpleis darstellt. An einem so stark frequentierten Ort sollte einer Mindernutzung wie z. B. einem „Ein-Euro-Shop“ oder einer Spielhalle kein Platz eingeräumt werden. Vielmehr wäre es wünschenswert, wenn das Stadtteilzentrum gemäß Einzelhandelskonzept eine Ergänzung in den Branchen Bekleidung oder Schuhe erfah-

ren würde, die zur Profilierung des Einzelhandelsstandorts Oberpleis deutlich beitragen könnte.

B5 Optimierung der Wegeverbindung zwischen dem Einzelhandelsstandort Edeka/Aldi und der Dollendorfer Straße – Weilerweg

Anzustreben ist eine Optimierung der Fußwegebeziehung zwischen Offermannsberg, Busbahnhof und Dollendorfer Straße, um den Nahversorgungsschwerpunkt besser in die Ortsmitte zu integrieren. Auch ist der Weilerweg ein wichtiger Schulweg zwischen Busbahnhof und dem Schulzentrum Oberpleis, der den Schülerverkehr zu Schulbeginn oder -schluss auf den schmalen Bürgersteigen kaum aufnehmen kann.

Eine Option wäre es, die Verbindung Am Offermannsberg – Dollendorfer Straße vollständig als Shared-Space-Bereich umzugestalten, um die Geschäftslagen fußläufig direkt miteinander zu verbinden. Durch den für diese Straßenausweisung üblichen schwellenlosen Ausbau wäre in einem Teilbereich der Ortsmitte die Barrierefreiheit hergestellt. Durch die zulässige Schrittgeschwindigkeit für den MIV kann das Unfallrisiko für alle Verkehrsteilnehmer gesenkt werden.

12.4 C – Aufwertung öffentlicher Freiflächen

C1 Aufwertung der Parkanlage Mathildenheim

Die nicht mehr zeitgemäß gestaltete öffentliche Parkanlage am Mathildenheim soll mit dem Ziel denkmalgerecht umgestaltet werden, als zentrale Grünfläche in der Ortsmitte von Oberpleis einen Verweilort für verschiedene Nutzergruppen darzustellen. Inwiefern die ursprünglichen Gestaltungselemente wie die ehemalige Einfriedung oder der Teich reaktiviert werden können, muss im weiteren Planungsprozess geklärt werden. Ebenso sollte geklärt werden, ob weitere zeitgemäße Elemente die ehemalige Gartenanlage beleben können. Denkbar sind an dieser Stelle ein Spielplatz, ein Bewegungsplatz für alle Generationen oder auch eine kleine multifunktionale Bühne.

Um eine breite Akzeptanz für die Umgestaltungsmaßnahme in der Bevölkerung zu erreichen, wird das Abhalten eines Bürgerworkshops vorgeschlagen, bei dem die Wünsche und Ziele für die Freifläche diskutiert werden können. Parallel muss eine intensive Abstimmung mit der Denkmalpflege erfolgen, so dass es nicht zu Interessenskonflikten kommt.

Die Durchführung der Maßnahme liegt im Wesentlichen in der Verantwortung der Stadt Königswinter als Eigentümerin des Parks und der WWG Königswinter als Eigentümerin der Villa Mathildenheim.

Abbildung 16 Gestaltungsbeispiele



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

C2 *Aufwertung des öffentlichen Raums - barrierefreie Gestaltung*

In vielen Bereichen entspricht der Straßenraum im Oberpleiser Ortskern nicht den Anforderungen einer barrierefreien Gestaltung, dies betrifft auch einige straßenunabhängige Fußwege.

Dennoch ist unter dem Aspekt des demografischen Wandels, aber auch als Qualitätskriterium für einen modernen Wohnstandort für Menschen mit eingeschränkter Mobilität das Thema „Barrierefreiheit“ konsequent umzusetzen. Unter diesen Gesichtspunkten soll daher für alle mobilitätseingeschränkten Menschen – und dazu gehören nicht nur Rollstuhlfahrerinnen und -fahrer sowie Nutzerinnen und Nutzer von Rollatoren, sondern auch Eltern mit Kinderwagen oder Kinder mit Dreirädern oder Rollern – ein Maßnahmenkonzept erarbeitet werden.

Das Maßnahmenkonzept soll durch ein externes Gutachterbüro erstellt werden. Dabei steht nicht so sehr die technische Umsetzung im Vordergrund, sondern ein aktives und umfangreiches Beteiligungsverfahren unter Einbindung möglichst vieler betroffener Bürgerinnen und Bürger sowie der weiteren Akteursschaft in Oberpleis. Durch Ortsbegehungen, Workshops und Interviews sollen neuralgische Punkte erfasst, zusammengestellt und gemeinsam Lösungen zur Behebung der Hindernisse erarbeitet werden.

Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte können dabei sein:

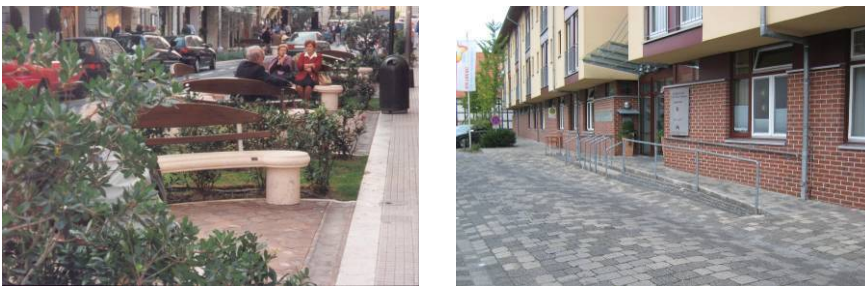
- Erreichbarkeit innerörtlicher Ziele (städtische Einrichtungen, Geschäfte, weitere wichtige Institutionen)
- Hinweisschilder
- Barrieren im öffentlichen Raum
- Barrieren in Eingangsbereichen von Ladenlokalen
- Angsträume
- Führung und Gestaltung von nicht-straßenbegleitenden Wegen
- Oberflächen-Materialität von Wegen und Plätzen
- Ausgestaltung von familienfreundlichen und barrierefreien Parkplätzen

- Gestaltung von Ruhebereichen, die z. B. auf dem Weg zum oder vom Einkauf für ein Pausieren oder Kommunizieren genutzt werden können
- Anregungen für Gastronomie und Einzelhandel

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung soll das Planungsbüro einen Maßnahmenkatalog erstellen, der die Priorisierung der Einzel-Maßnahmen und die Kalkulation der jeweiligen Kosten enthält.

Die Durchführung der Maßnahme liegt im Wesentlichen in der Verantwortung der öffentlichen Akteursschaft. Für die Umsetzung der Prioritätenliste wären die öffentliche Hand bzw. die Gewerbetreibenden oder die Eigentümerschaft der Gebäude verantwortlich.

Abbildung 17 Beispiele für eine Aufwertung des Raums



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

12.5 D – Modernisierung der Wohn- und Geschäftshäuser

Die Modernisierung der Geschäftsgebäude im Ortszentrum von Oberpleis ist ein Beitrag zur Anpassung der Bausubstanz an heutige Ansprüche. Leerstehende gewerblich genutzte Objekte sollen so an heutige Standards angepasst werden, dass sie wieder vermarktet werden können und ihre Zukunftsfähigkeit gesichert wird. Dazu kommen die im Folgenden erläuterten Projekte in Frage.

D1 *Baufachliche Beratung*

Um das Image des Ortszentrums insgesamt und die Identifizierung der Bürger- und Akteursschaft mit dem Ortszentrum zu stärken, ist es wichtig, das Ambiente, das Einkaufserlebnis und die Aufenthaltsqualität zu stärken. Im Stadtbild ist dies neben Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die Aufwertung privater Gebäude möglich. Vielfach fehlt es der Akteursschaft jedoch an technischem und/oder gestalterischem Wissen oder auch finanzieller Basis, in ihre Liegenschaften zu investieren.

Empfehlenswert ist an dieser Stelle der Einsatz einer sogenannten „Baufachlichen Beratung“. Dabei soll die Eigentümer- und Akteurschaft motiviert werden, sowohl ihre Wohn- und Geschäftshäuser

wie auch Schaufenster sowie private Freiflächen (Parkplätze, Eingangsbereiche, Grünflächen) aufzuwerten, um das Erscheinungsbild ihrer Liegenschaft sowie des nachbarschaftlichen Umfelds und damit auch die Nutzung/Vermietbarkeit der Immobilien dauerhaft zu verbessern.

Die Aufwertung der Stadtmitte soll dabei mit einer aktivierenden Anschubberatung unterstützt werden, die allerdings traditionelle Architektenleistungen nicht ersetzt oder in Konkurrenz zu kostenpflichtigen Beratungsleistungen steht, wie sie durch die Verbraucherzentralen oder private Energieberatungsunternehmen angeboten werden. Vielmehr geht es hier um eine impulsgebende Grundberatung zu Art und Umfang gewünschter Modernisierungsmaßnahmen, Gestaltungsfragen, Fördermöglichkeiten und um eine Vermittlung an weitere Beratungs- und Planungsbüros.

Daher ist geplant, Beratungsmöglichkeiten anzubieten, welche das Angebots- und Aufgabenspektrum des Stadtteilkümmers (Vgl. Kap. 12.7) ergänzen. Informationen, Anregungen und Beratungen können u. a. zu den immobilienwirtschaftlichen, gestalterischen und baufachlichen Themen gegeben werden:

- Optimierung des energetischen, technischen und gestalterischen Zustands der Gebäude (Sanierung der Gebäudehülle, Modernisierung der Haustechnik, Gestaltung der Fassaden)
- Anpassung der Grundrisse an heutige Erfordernisse (Grundrisszuschnitte, Barrierefreiheit)
- Aufwertung des Umfelds durch ansprechende Eingangssituationen und nutzbare Freiflächen mit Aufforderungscharakter (Begrünung, Treffpunkte zum Sitzen)
- Fördermöglichkeiten
- Gestaltung von Werbeanlagen, Schaufenstern und Warenständen

Die Beratung der Eigentümerschaft oder der Gewerbetreibenden soll in Arbeitskreisen erfolgen, um z. B. über Sanierungsbeispiele und Fördermöglichkeiten zu berichten oder die Aufwertung des Gebäudeumfelds gemeinschaftlich zu koordinieren. Darüber hinaus sind jedoch auch Einzelgespräche erforderlich.

Erste Anlauf- und Vermittlungsstelle für Interessierte ist der Stadtteilkümmers. Fragestellungen, die dort nicht geklärt werden können, sollen an entsprechende Experten weitergeleitet werden, die das Beraterteam bilden.

D2 Gestaltungsleitfaden/Werbesatzung/Sondernutzungssatzung

Die Gestaltung von Fassaden, Dächern oder Freianlagen im Stadtteil entspricht vielfach dem Zeitgeist der jeweiligen Entstehungsperiode, ohne dass Rücksicht auf die ortstypische Bebauung in Kubatur oder Materialität genommen wurde. Auch die Anzahl, Dimensionierung oder Positionierung von Werbeanlagen ist häufig wenig einheitlich und ansprechend ausgeführt. Vorgeschlagen wird, für das Oberpleiser Stadtteilzentrum eine Gestaltungssatzung zu erstellen.

Ziel dieser Gestaltungssatzungen ist es, für den Ortskern die heutigen gestalterischen Anforderungen an ein modernes Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die Region zu regeln. Bei der Umsetzung baulicher oder werbewirksamer Maßnahmen kommt es darauf an, das Erscheinungsbild des Stadtteilzentrums sukzessive aufzuwerten, denn nur ein intaktes, ansprechendes Stadtbild trägt dazu bei, dass sich Bürgerschaft und Erwerbstätige vor Ort „zu Hause“ fühlen und mit ihrem Stadtteil identifizieren.

Bei der Erstellung einer Gestaltungssatzung sollte die Akteurschaft vor Ort im Detail zusammen mit der Stadtverwaltung und ggf. einem Moderator an der Formulierung der Festlegungen mitarbeiten, denn nur die von einer breiten Öffentlichkeit getragenen Regelungen können im Ortsbild umgesetzt werden. Wichtig ist dabei, der Eigentümerschaft und Gewerbetreibenden bei der Gestaltung ihrer Liegenschaften einen breiten Gestaltungskorridor zu lassen, in welchem sich der persönliche Geschmack und die eigene Ideenvielfalt umsetzen lassen. Gleichwohl sollten aber ortstypische Materialien, Farben und Bauformen definiert werden, die vermehrt zum Einsatz kommen sollen, um dem Ziel des identitätsstiftenden Ortsbilds Rechnung zu tragen.

D3 Sondernutzungssatzung

Die z. T. übermäßige Nutzung des öffentlichen Raums durch mobile Werbeanlagen und Warenstände lässt sich über die Sondernutzungssatzung regeln. Darin kann auch festgelegt werden, in welcher Anzahl und welcher Gestaltungssprache einzelne Elemente ausgeführt werden sollen. An dieser Stelle geht es nicht darum, exakte Vorgaben zur Art der Möblierungselemente zu machen, sondern vielmehr darum, zu verhindern, dass der öffentliche Raum mit bunt gemischtem, minderwertig wirkendem Mobiliar der Gewerbetreibenden bzw. Händler verstellt wird. Ziel ist vielmehr, unter Einsatz ansprechender, dem Ortsbild zuträglicher und moderner Elemente eine angenehme Einkaufsatmosphäre und ein in sich stimmiges Ambiente zu schaffen. Gleichzeitig kann mit einer Zonierung der Aufstellflächen z. B. für die Außengastronomie und die mobilen Werbetafeln dafür gesorgt werden, dass ausreichend breite Gehwege zur Verfügung stehen, sodass auch mobilitätseingeschränkte Personen den öffentlichen Raum uneingeschränkt nutzen können.

D4 „Jung kauft Alt“

Ein zentrales Problem bei der Vermarktung bzw. Wiedernutzung von Altbauten ist die Einschätzung des Sanierungsaufwands. Im Gegensatz zu Neubauten fehlt es den Bauherren hier an fundierten Grundlagen für die Finanzierung. Bereits im Vorfeld des Erwerbs fallen Kosten für die erforderlichen Fachgutachten an. Dieser zusätzliche Aufwand stellt sich häufig als wesentliches Entwicklungshemmnis für die Reaktivierung von Altbausubstanz dar. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Altimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, sollte die Stadt Königswinter die Erstellung von Altbau-Gutachten individuell fördern (z. B. Sockelbetrag von 900 EUR sowie 300 EUR je Kind bis max. 1.800 EUR).

Die Förderung ist verbunden mit der Verpflichtung des Kaufinteressenten, das Gutachten der Stadt Königswinter zur Verfügung zu stellen, um Mehrfachbegutachtungen zu vermeiden und hieraus ein Altbau-Zustands-Kataster für die weitere Vermarktung generieren zu können. Voraussetzung ist jeweils das Einverständnis der Eigentümerschaft sowie die fachliche Qualifikation der Gutachter.

D5 Ermöglichung größerer, zusammenhängender Verkaufsflächen

Neben dem ausreichend vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel muss ein besonderer Fokus auf die Vielfalt und Ausgewogenheit in den weiteren Einzelhandelssegmenten gelegt werden. Dabei geht es um eine zeitgemäße Geschäftsstruktur mit ausgewogenem Branchenmix, die Kundschaft wie Besucher anzieht und zum Aufenthalt in der Ortsmitte einlädt.

Der Strukturwandel im Einzelhandel ist u. a. durch eine Entwicklung hin zu größeren Verkaufsflächen gekennzeichnet. Für neu projektierte Ladenlokale werden in der Regel Verkaufsflächen von mehr als 400 qm verlangt. Für diese Flächenanforderungen stehen im Kernbereich von Oberpleis nur bedingt adäquate Einheiten zur Verfügung. Zur Schaffung von Abhilfe kann es sehr zweckdienlich sein, die z. T. sehr kleinen Ladenlokale in den Wohn- und Geschäftshäusern zu vergrößern, um möglichen Leerständen oder Mindernutzungen vorzubeugen. Möglich wird dies durch rückwärtige Anbauten an die Ladenlokale oder die Zusammenlegung zweier Geschäfte zu einer größeren Einheit. Über die Bauleitplanung können hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Für solche Maßnahmen ist ein kontinuierlicher Abgleich der Anfragen von potenziellen, noch nicht in Oberpleis ansässigen Interessenten, der Wünsche und Ziele der Oberpleiser Gewerbetreibenden sowie der Vorstellungen der Immobilieneigentümerschaft erforderlich. Über eine koordinierende Stelle sollten die gesamte Akteurschaft miteinander vernetzt werden, so dass zielgerichtet der Geschäftsbesatz in Oberpleis weiterentwickelt werden kann.

12.6 E – Gestaltung der Ortseingänge

E1 Gestaltung des westlichen Ortseingangs

Der Rathausvorplatz nimmt die Funktion eines Schmuckplatzes für das Rathaus wahr. Er wird – seinem repräsentativen Zweck entsprechend – nur selten für Veranstaltungen genutzt und wirkt insgesamt relativ verlassen. Durch Integration des Platzes in den öffentlichen Raum könnte sowohl der Beginn des Ortszentrums von Oberpleis gestalterisch betont als auch eine einladende Eingangssituation geschaffen werden. Denkbar ist an dieser Stelle eine Aufpflasterung des Platzes in den Straßenraum hinein, der so den Beginn des Ortsteilzentrums deutlich markieren würde.

Ein zentrales Problem des Rathausplatzes ist, dass er von der Dollendorfer Straße, durch Stellplätze abgetrennt, quasi in die zweite Reihe rückt. Vom Grundsatz her sollte der gesamte Raum, einschließlich Dollendorfer Straße als Platzraum anerkannt werden. Entsprechend wird dringend empfohlen, die Stellplätze zu reorganisieren.

Weiterhin wirkt der Raum der Dollendorfer Straße in weiten Teilen sehr breit und lädt zum zügigen Fahren ein. Durch die Pflanzung einer Allee aus kleinkronigen Bäumen könnte der Ortseingang insgesamt besonders betont werden.

Das Kunstobjekt (Stele) auf dem Rathausplatz wird von mehreren weiß-roten Pollern geschützt. Diese Poller werden gestalterisch (und künstlerisch) nicht dem Anspruch gerecht, der an einen solchen Platz gestellt wird. Es wird dringend empfohlen (ggf. in Abstimmung mit dem Künstler) eine alternative Lösung zum Schutz der Stele zu finden.

Zusätzlich sollte der Werbegemeinschaft, den öffentlichen Einrichtungen und der weiteren Akteursschaft aus Oberpleis die Möglichkeit geboten werden, auf einer Willkommensäule und/oder einer Hinweistafel auf besondere Aktionen hinzuweisen.

E2 Gestaltung des Ortseingangs Herresbacher Straße

Mit dem Minikreisel am Kreuzungspunkt Königswinterer/Herresbacher Straße ist bereits ein merklicher Auftakt für das Ortszentrum existent. Gleichwohl wird durch die nur einseitige Bebauung nicht ausreichend deutlich signalisiert, dass hier der eigentliche Ortskern beginnt. Über eine Kunstinstallation, ggf. in Verbindung mit einem Willkommensschild, kann hier dem Ortszentrum ein prägnanterer Auftakt gegeben werden.

E3 Gestaltung des nördlichen Ortseingangs

Für den nördlichen Eingang in das Stadtteilzentrum werden zwei grundlegende Maßnahmen vorgeschlagen:

Zum einen könnten auf der Grünfläche im Kreuzungsbereich Niederbach/Siegburger Straße analog der Maßnahme am Rathaus ein baugleiches Willkommensschild sowie eine Hinweistafel für Veranstaltungen errichtet werden. Die Fläche bietet sich auch für eine gärtnerische bzw. künstlerische Gestaltung an, die z. B. durch einen Gartenbaubetrieb gestaltet und gepflegt wird, mit der zusätzlichen Option, dort firmeneigene Werbung zu platzieren.

Um die Geschäftslagen an der oberen Siegburger Straße fußläufig besser an den Kirchvorplatz, den Busbahnhof und die Dollendorfer Straße anzubinden, kann zum anderen der Verkehrsraum zwischen der Gaststätte „Alter Zoll“ und dem öffentlichen Parkplatz als Shared-Space-Bereich ausgebildet werden, welcher dann funktional und gestalterisch seinen Höhepunkt im umgestalteten Kirchvorplatz fände. Zu prüfen wäre in diesem Zusammenhang der Verbleib nur weniger Stellplätze im Straßenraum, die Anlieferungssituation und die Befahrbarkeit für Busse. In jedem Fall würde der Wegfall der sehr schmal dimensionierten Bürgersteige einen deutlichen Gewinn für diesen Geschäftsbereich bedeuten.

E4 Inwertsetzung der Ortszufahrten im Pleisbachtal

Die Ortszufahrt im Pleisbachtal kann mit der direkten Verbindung zur L 143 eine deutlich wichtigere Funktion für die Erreichbarkeit von Oberpleis einnehmen. Im Umfeld der unteren Probesteistraße stehen der Rückbau der baufälligen Gebäude oder eine Sanierung der baufälligen, aber das Ortsbild prägenden Gebäude an. Maßnahmen wären hier:

- Herstellung einer Grünverbindung
- Aufwertung der Gewerbeflächen am Pleisbach
- Rückbau oder Sanierung des baufälligen Wohnhauses am Niederbach

12.7 F – Konzeptionelle und strategische Maßnahmen zur Stärkung des Stadtteilzentrums

F1 Image- und Marketingkonzept

Das Geschäftszentrum von Oberpleis kann sich gegenüber konkurrierenden Standorten am besten durch ein angenehmes Umfeld, Facheinzelhandel und Service profilieren. Dazu gehören verlässliche Kernöffnungszeiten, ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm, verschiedene Serviceangebote für unterschiedliche Zielgruppen, attraktiv gestaltete Schaufenster und Warenauslagen sowie eine insgesamt angenehme Atmosphäre vor Ort.

Um das Stadtteilzentrum Oberpleis zu stärken, soll ein Image- und Marketingkonzept erarbeitet werden. Ziel dieses Konzepts ist die Erarbeitung eines ganzheitlichen Konzepts zur Entwicklung und Profilierung von Oberpleis' Ortsmitte. Bei dem Konzept sollen die Stärken und das Image intensiviert und profiliert werden. In diesem Zusammenhang sind das Typische, Unverwechselbare und besonders Positive herauszuarbeiten. Ein weiteres Ziel kann die Einführung einer speziell auf Oberpleis abgestimmten Dachmarke sein, die auch den Trend des demografischen Wandels aufnimmt, z. B. generationenfreundlicher Einzelhandel bzw. familien- und generationenfreundliche Geschäfte. Dadurch würde ein Alleinstellungsmerkmal für Oberpleis geschaffen. Im Rahmen des Konzepts können neben einem Leitbild, Slogan und Logo auch Materialien für die Öffentlichkeitsarbeit erarbeitet und die Konzepte bestehender Veranstaltungen überprüft werden. Das Marketingkonzept konkretisiert die bisherige Arbeit der Stadt, die bereits 2003 ein Stadtmarketingkonzept für die Gesamtstadt erarbeitet hat.

Das Image- und Marketingkonzept soll in sehr enger Zusammenarbeit mit der Akteursschaft im Stadtteil und den vorhandenen Strukturen, wie z. B. dem Werbekreis Oberpleis e.V., erarbeitet werden. Bereits bestehende Maßnahmen und Pläne sollen weiterverfolgt werden.

F2 Stadtteilkümmerner

Das Stadtteilmanagement wird extern vergeben, unterstützt die städtische Projektleitung und arbeitet vor Ort an der Umsetzung der vielfältigen Projekte. Das Innenstadtmanagement soll interdisziplinär besetzt sein und über Erfahrungen in städtebaulicher wie sozialer Planung, Moderation und in den verschiedenen Aufgabenfeldern des klassischen Quartiersmanagements verfügen, auch ist von dessen Seite die Kommunikation mit der Eigentümerschaft von Bedeutung, um sie für wohnungswirtschaftliche Erfordernisse und Aufwertungsprozesse zu gewinnen.

Das Innenstadtmanagement sollte umfassende Kenntnisse in innovativen und interkulturellen Beteiligungsverfahren nachweisen. Für Beratungszwecke und Bürgerfragen sind feste Sprechzeiten vor Ort von Bedeutung.

Zu den Aufgaben des Stadtteilmanagements können gehören:

- Unterstützung und Aktivierung der bestehenden Akteursstrukturen (Einzelhandel, Werbekreis, Vereine etc.)
- Erarbeiten und Setzen neuer innovativer Schwerpunkte bei der Entwicklung des Einzelhandelsstandorts
- Kontakt zu den Einzelhändlern und Gewerbetreibenden, Initiierung, Aufbau und Begleitung strategischer Netzwerke
- Unterstützung und Ausbau des bürgerlichen Engagements
- Umsetzung des Image- und Marketingkonzepts
- Moderation des Verfügungsfonds

- Unterstützung der WWG Königswinter beim Leerstandsmanagement und der Akquisition potenzieller neuer Gewerbetreibender im Ortsteil
- Beratung und Motivation der Eigentümerschaft und Gewerbetreibenden, in Ladenlokale, Geschäfte, Warenpräsentation, Qualitätssteigerung etc. zu investieren
- Beratung der Geschäftsinhaberschaft und Gastronomen bei der Anpassung ihrer Angebotspalette hinsichtlich bestimmter Zielgruppen wie Seniorinnen und Senioren oder Familien mit Kindern
- Beratung und Unterstützung zur Vermeidung von Folgeproblemen
- Initiierung weiterer Serviceangebote für die Kundschaft wie z. B. Gepäckaufbewahrung während der Einkaufszeit, Kinderbetreuung oder Einkaufsdienstleistungen wie einen Lieferservice, Ladestationen für Elektrofahrräder etc.
- Laden-Check, Eigentümer-Beratung, insbesondere zur zeitgemäßen und marktgerechten Gestaltung der Erdgeschosslagen – Modernisierung vorhandener Ladenflächen

Inwiefern es zweckdienlich ist, für das Stadtteilmanagement ein eigenes kleines Büro zentral in der Oberpleiser Ortsmitte vorzuhalten, muss im weiteren Planungsverlauf geklärt werden.

F3 Bildung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

Angestrebt ist die Gründung einer freiwilligen oder gesetzlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) mit dem Ziel, das Stadtteilzentrum von Oberpleis zukunftsfähig zu gestalten, neue Kunden zu gewinnen und sie zu binden, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und langfristig eine Wertsteigerung für die Immobilien zu erreichen. Dazu sollten sich vor allem die Grund- und Immobilienbesitzer sowie andere private Gruppen mit den öffentlichen Planungsträgern zusammenschließen, um eine „strategische Allianz“ zur Standortaufwertung zu schaffen. Erster Bearbeitungsschritt ist ein gemeinsam erarbeitetes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept. Mit dem Aufbau geeigneter Kommunikationsstrukturen wird eine bessere Abstimmung öffentlicher und privater Investitionen ermöglicht.

Zur Durchführung dieser Maßnahme ist zunächst die Bereitschaft der örtlichen Akteurschaft (Gewerbetreibende aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, Eigentümerschaft der Geschäftshäuser) zur Beteiligung an einer solchen ISG zu eruieren, in einem anschließenden Schritt sind ggf. eine geeignete Organisationsform zu finden und die Arbeitsweisen festzulegen.

Ein externes Planungs- und Moderationsbüro sollte gemeinsam mit dem Stadtteilmanagement die ISG initiieren und die Gründungsphase in einem Zeitraum von ein- bis eineinhalb Jahren begleiten.

F4 Einrichtung eines Verfügungsfonds

Im Rahmen eines kommunal getragenen Verfügungsfonds können Gewerbetreibenden und weiterer Akteursschaft aus dem Ortszentrum unbürokratisch Gelder zur Verfügung gestellt werden, um in sich abgeschlossene Ideen und Aktionen zu realisieren, die den Standort und die Funktion des Versorgungsbereichs stärken. Finanziert werden können Kosten für investive Maßnahmen (z. B. Gestaltung von Freiflächen, Beseitigung von Leerständen, Aufwertung von Fassaden) oder Zuschüsse für die Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Ausstellungen, Stadtteilstefte, Bürgerbeteiligungen) oder Werbemaßnahmen (einheitliche Schaufensterdekoration etc.).

Der Fonds kann mit 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert werden. Voraussetzung für die Förderung ist jedoch, dass 50 % der Mittel durch die Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, private Akteursschaft und/oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde in den Fonds eingestellt werden.

Relevant ist in diesem Zusammenhang, dass die Zuständigkeit für die Mittelverteilung bei einem lokalen Gremium liegt. Zur Durchführung dieser Maßnahme ist zunächst die Bereitschaft der örtlicher Akteursschaft (z. B. Werbekreis Oberpleis) zur Beteiligung an einem solchen Fonds in Erfahrung zu bringen und in einem darauf folgenden Schritt ggf. eine geeignete Organisationsform zu finden und Arbeitsweisen festzulegen.

F5 Inkraftsetzung der Stellplatzablösesatzung

Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit und der dichten Bebauung im Ortszentrum von Oberpleis hat sich insbesondere bei mittelständischen Neuansiedlungen die Herstellung notwendiger Stellplätze bisweilen als problematisch erwiesen.

Gleichzeitig bestehen ausreichend Stellplätze im öffentlichen Raum oder in der zentralen Tiefgarage unter dem Busbahnhof. Über den Erlass einer Stellplatzablösesatzung können die Rahmenbedingungen für Gewerbetreibende bei Neuansiedlungen verbessert werden.

Die Durchführung der Maßnahme liegt in der Verantwortung der Stadt Königswinter.

F6 Auslobung Wettbewerb „Schönste Fassade“ oder „Schönstes Schaufenster“

Mittels Auslobung eines Wettbewerbs, in dessen Rahmen die Gestaltung von Gebäuden und die Begrünung privater Flächen prämiert werden, können Bürgerschaft und Gewerbetreibende aktiviert und dazu motiviert werden, das Ortsbild zu verschönern. In die Bewertung können folgende Kategorien eingehen:

- Fassadengestaltung – Farbe, Materialität, Einbindung ins Umfeld, Berücksichtigung der architektonischen Formensprache des Gebäudes etc.
- Fassadenbegrünung
- Gestaltung von privaten Freiflächen

Ein Gremium, z. B. bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung, der Politik, der Akteursgruppen (Vereine, Initiativen) und weiterer Einrichtungen kann als Jury fungieren, nachdem vorab die Ausschreibungsmodalitäten und die Anforderungen an den Teilnehmerkreis erarbeitet werden. Die Organisation und Durchführung des Wettbewerbs könnte durch das Stadtteilmanagement erfolgen.



F7 Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit

Der Erfolg der Umsetzung der Gesamtmaßnahme "Stadtteilzentrum Oberpleis" hängt entscheidend von der Verankerung des Planungsprozesses in der Bürger- und Akteursschaft ab. Damit sollen die bürgerschaftliche Kompetenz und gleichzeitig die politische Akzeptanz gestärkt werden.

Zur Begleitung des Stadtteilerneuerungsprozesses soll daher eine zielgruppenspezifische Beteiligung stattfinden. Dabei ergeben sich die Inhalte aus den konkreten Maßnahmen und Handlungsfeldern. Form und Inhalte dieser Beteiligung können somit während der Projektlaufzeit konkretisiert werden. Empfehlenswert ist es, diese Maßnahme durch eine externe Moderation zu beauftragen. Ob dies im Rahmen des Stadtteilmanagements durchgeführt wird oder Dritte die Kommunikation zwischen Verwaltung, Projektträgern und Akteurs- sowie Bürgerschaft übernehmen, muss im weiteren Planungsprozess geklärt werden.

F8 Evaluationskonzept

Das Konzept für Oberpleis soll nicht als folgenloses Strategiepapier im Rathaus „eingelagert“ werden, sondern nachvollziehbare Ergebnisse hervorbringen. Die Stadt Königswinter als Motor und wesentlicher Akteur der Stadtentwicklung muss also dafür Sorge tragen, dass diese Ergebnisse entstehen können, ihre Wirksamkeit nachgewiesen und die erfolgreiche Umsetzung des Konzepts dokumentiert wird.

Daher ist es notwendig, den Fortschritt in geeigneten Abständen – regelmäßig oder orientiert an der Agenda der Stadtteilentwicklung – durch ein mit externem Blick und unter Beteiligung der wichtigs-

ten Akteursschaft vorgenommenes Zwischenfazit zu überprüfen. Dabei sollen einerseits die dem Konzept zugrundeliegenden quantitativen Indikatoren der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung bewertet werden, andererseits die qualitativen Ziele für die strukturelle, räumliche und soziale Entwicklung des Stadtteils sowie die Entscheidungs- und Kommunikationsprozesse innerhalb der Verwaltung und in der Zusammenarbeit mit der wichtigsten Akteursschaft. Schließlich müssen durch die Evaluierung Restriktionen und Widerstände identifiziert und Möglichkeiten zur Gegensteuerung aufgezeigt werden.

Mit einer systematischen Erfolgskontrolle kann die Stadt Königswinter deutlich machen, dass sie sich zu einer zu gestaltenden Prozesshaftigkeit der Stadtentwicklung bekennt und bereit ist, den mit der Erarbeitung des Konzepts begonnenen Weg zwar konsequent fortzusetzen, ihn aber auch bei Bedarf kritisch in Frage zu stellen. Sie bekennt sich zur notwendigen Reflexion der eigenen Politik, zur Herausforderung, die eigene Entwicklung aktiv zu begleiten und zu steuern sowie zur Bereitschaft, im Umsetzungsprozess gemeinsam zu lernen.

gemeinsam Lernen

Um eine hohe Effizienz sowohl bei der Projektsteuerung und -realisierung als auch bei den Kosten zu erreichen, sollen die Projekte und Maßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung NRW schon während der Umsetzungsphase evaluiert werden. Der Umfang und Aufwand der Evaluation muss dabei verhältnismäßig sein. Die Projektevaluation sollte während der Laufzeit der Städtebauförderung extern vergeben werden. Danach obliegt die Projektkoordination der Stadtverwaltung. Die Evaluation des Handlungsprogramms erfolgt prozessbegleitend. Die Stadt Königswinter wird in Anlehnung bestehender Evaluationskonzepte und in Abstimmung mit Förder Richtlinien für die Evaluation durch das Land NRW ein entsprechendes Konzept erarbeiten.

Das Evaluationskonzept für Königswinter-Oberpleis umfasst fünf Bausteine:

- Baustein 1: Erstellung eines Zielsystems und Überprüfung der Zielerreichung mit Hilfe von geeigneten Indikatoren
- Baustein 2: Monitoring auf der Grundlage von ausgewählten Kontextindikatoren für das Programmgebiet
- Baustein 3: Projekt-Dokumentationssystem zur (Selbst-)Evaluation der einzelnen Projekte des Stadtteilprogramms
- Baustein 4: Durchführung von Bewohner- und Akteursbefragungen, um die Erfolge bzw. Wirkungen des Programms aus Sicht der Betroffenen zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu untersuchen
- Baustein 5: Analyse zentraler qualitativer Prozesse/Aspekte des Stadtteilprogramms anhand von Projektfallstudien und darauf aufbauend die konzeptionelle Beratung und Unterstützung des

Stadtteilmanagements im Rahmen einer externen Prozessbegleitung

Entscheidend für den Erfolg des Controllings ist, dass der beteiligten Akteursschaft deutlich gemacht wird, dass sie nicht persönlich zum Gegenstand der Beobachtung wird. Vielmehr stehen die Arbeit, die Effizienz und die Verbesserung der Umsetzung von Projekten und Maßnahmen im Vordergrund, um entsprechende Hilfestellungen geben zu können. Der Akteursschaft muss daher zu Beginn des Erneuerungs- und damit auch des Evaluationsprozesses der Nutzen für die eigene Arbeit und damit Vertrauen für die Zusammenarbeit mit dem interkommunalen Projektteam vermittelt werden.

Frühzeitig vor Auslaufen der Fördermittel ist gemeinsam mit der Akteursschaft im Stadtteil, den Gremien und zuständigen Fachdienststellen ein Konzept zu erarbeiten, mit dem möglichst viele Strukturen und Projekte im Stadtteil fortgeführt bzw. umgesetzt werden können. Vor allem bei den modellhaften Projekten des Stadtteilmanagements sind die Erfolge zu prüfen und festzulegen, wie die Strukturen und Projekte weiterzuführen oder weiterzuentwickeln sind. Hierzu trägt das Evaluationsverfahren als Entscheidungsgrundlage wesentlich bei.

Verstetigung wird von Beginn an bei Maßnahmen und Strukturen berücksichtigt

12.8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen der Konkretisierung der Projekte wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, die als Grundlage für die Beurteilung der Bezirksregierung über mögliche Fördergelder dient. Dabei werden die der privaten Akteursschaft, der Stadt Königswinter und weiteren öffentlichen Trägern entstandenen Kosten gegenübergestellt und die erwartete Höhe der Städtebauförderung aufgezeigt. Ziel dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht ist es, zu zeigen, mit welchem Anteil öffentlicher Mittel welche privaten Investitionen generiert werden können.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird erst nach der finalen Abstimmung über die Teilprojekte erstellt und an dieser Stelle eingefügt.