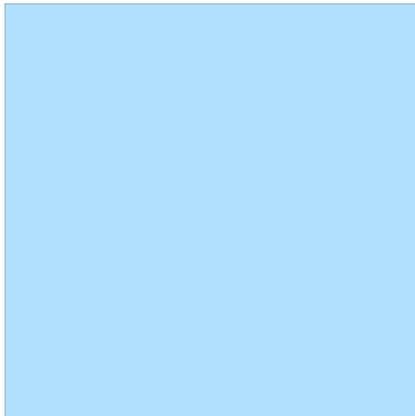




# Positionspapier Bedburg Mitte

## Kurzgutachten



Geschäftsführung:

Dr. Paul G. Jansen

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

HRB Köln 36154

Bachemer Str. 115

50931 Köln-Lindenthal

Postfach 41 05 07

50865 Köln

Fon 0221 94072-0

Fax 0221 94072-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)

[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)

Köln, Dezember 2007

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Ing. Wolfgang Schindel

Dr. Paul G. Jansen

Köln, am 6. Dezember 2007



1	VORBEMERKUNG	1
2	STRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Einwohnerzahl im Einzugsbereich	2
2.2	Zentralität	3
2.3	Verkaufsflächen	4
2.4	Entwicklungstrends	5
2.5	Kurzes Resümee	5
3	DIMENSIONIERUNG UND LAGE DES ZENTRALEN GESCHÄFTSBEREICHS	6
3.1	Graf-Salm-Straße	6
3.2	Rundlauf	6
3.3	Lindenstraße	6
4	ERREICHBARKEIT	7
4.1	Erschließung Graf-Salm-Straße	7
4.2	Erschließung Lindenstraße	7
4.3	Stellplatzangebot	7
5	FREQUENZBRINGER	8
5.1	Magnetbetriebe	8
5.2	Service und Dienstleistung / Gesundheitswirtschaft	9
5.3	Tourismus- und Kulturbüro	9
5.4	Gastronomie	10
5.5	Umnutzung ehemaliger toom-Standort	10
5.6	Touristisches Ziel Schloss Bedburg	10
6	GESTALTERISCHE SCHWERPUNKTE	11
6.1	Graf-Salm Straße	11
6.2	Lindenstraße	11
6.3	Knotenpunkt Bahnstraße / Lindenstraße	11
6.4	Platzfolgen	12
6.5	Verknüpfung Schlossparkplatz Graf-Salm-Straße	12
6.6	Neuorientierung der Rückseite Graf-Salm-Straße	13
6.7	Seniorenrechtliche Gestaltung des öffentlichen Raums	13
7	KURZES RESÜMEE	14

## 1 Vorbemerkung

Für die Innenstadt der Stadt Bedburg soll ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben werden. Die Ergebnisse des Wettbewerbs münden in einen Rahmenplan, der seinerseits Grundlage für die weiteren städtebaulichen Maßnahmen sein wird. Zielsetzung ist, gemäß Beschluss des Ausschusses für Struktur und Stadtentwicklung der Stadt Bedburg vom 22. Mai 2007, die

- Stärkung des Einzelhandels durch nachhaltige Sicherung des Versorgungsstandorts im zentralen Bereich von Bedburg, Ergänzung der Angebote und Stärkung des Profils
- Punktuelle Entwicklung und Umgestaltung der Verkehrsführung von der oberen Lindenstraße bis zum Kölner Platz, unter Einbeziehung der sich hieran anschließenden Untersuchungsbereiche Bahnübergang Lindenstraße, Gartenstraße, Schloss und Marktplatz
- Städtebauliche Umgestaltung verschiedener Quartiere und damit die Inszenierung und Vernetzung von Platzfolgen: Eckbereich Bahnstraße/Lindenstraße, Eckbereich Lindenstraße/Gartenstraße, ehemaliger toom-Markt mit Parkplatz, Ausbau des hervorgehobenen kulturellen Bereichs Schloss mit Parkanlagen, Marktplatz mit Fläche Krankenhaus Bedburg
- Ergänzung und Anreicherung des Stadtzentrums mit dem Schwerpunkt Kultur im Bereich von Schloss Bedburg und dem alten Rathaus an der Friedrich-Wilhelm-Straße
- Attraktivitätssteigerung der Innenstadtbereiche und damit Erhöhung der Nutzungsvielfalt des öffentlichen Raums als Erlebnisraum sowie eine Steigerung der wirtschaftlichen Funktionen

Zur Zielerreichung und zur Einstufung der Entwicklungschancen des zentralen Bereichs der Stadt Bedburg sind verschiedene Kriterien von Bedeutung, auf die jeweils im Einzelnen eingegangen wird. Diese sind:

- Strukturelle Rahmenbedingungen
- Dimensionierung und Lage des Einkaufsbereichs
- Frequenzbringer
- Verkehrsfunktion/Erreichbarkeit
- Gestaltungsmerkmale

Die strukturellen Rahmenbedingungen beinhalten Aussagen zur Stadtstruktur, zur Einwohnerzahl, zur Kaufkraftbindung und Zentralität sowie zu Entwicklungstrends im Hinblick auf die Verkaufsflächenverteilung in der Stadt Bedburg und in der Region.

*strukturelle Rahmenbedingungen*

Das Kriterium Dimensionierung und Lage gibt Hinweise auf Bereiche, in denen der Einzelhandel konzentriert werden sollte sowie auf die Verbesserung der Wegeführung.

*Dimensionierung und Lage des Einkaufsbereichs*

Frequenzbringer sollten in Form eines Magnetbetriebs im Einzelhandel sowie weiterer Funktionen touristischer, serviceorientierter und/oder öffentlicher Prägung etabliert werden.

*Frequenzbringer*

Hinsichtlich der Gestaltung ist auf die Schaffung und Erhaltung eines attraktiven Umfelds zu achten, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, die zum Verweilen einlädt. Dabei muss auch das gastronomische Angebot verstärkt werden. Die entsprechenden Gestaltungsqualitäten werden im städtebaulichen Wettbewerb erarbeitet, das vorliegende Positionspapier definiert hierfür die Rahmenbedingungen.

*Gestaltung*

Die Erreichbarkeit der zentralen Lage in Bedburg hat sich in der Vergangenheit durch verkehrliche Maßnahmen verändert und wird sich weiter verändern, hierauf muss frühzeitig reagiert werden.

*Erreichbarkeit*

Im Grundsatz sollen anhand dieser Kriterien die folgenden Fragestellungen für die zentrale Lage von Bedburg beantwortet werden:

*Fragestellungen*

- Von welchen Erfolgsfaktoren ist ein funktionierender zentraler Einkaufsbereich im Zentrum der Stadt Bedburg abhängig?
- Wie kann die Funktionsfähigkeit insgesamt verbessert werden?
- Wie kann dies städtebaulich umgesetzt werden?

Berücksichtigt werden hierbei nicht allein die inneren Funktionszusammenhänge. Auch die regionalen Entwicklungstendenzen sind miteinzubeziehen. Wie werden sich die allgemeinen städtebaulichen Rahmenbedingungen und insbesondere die regionale Einzelhandelslandschaft in den kommenden Jahren entwickeln, damit schon jetzt die Weichen für eine positive Entwicklung in Bedburg gestellt werden können? Diese Rahmenbedingungen werden als Grundlage für den Wettbewerb formuliert.

## **2 Strukturelle Rahmenbedingungen**

### **2.1 Einwohnerzahl im Einzugsbereich**

Die Einwohnerzahl im Einzugsbereich des Zentrums spielt eine wesentliche Rolle für die Funktionsfähigkeit des Einzelhandels. Hier sind auf den ersten Blick die Bedingungen für die Innenstadtlage positiv, da mit einer Stadtgröße von annähernd 25.000 Einwohnern zunächst eine der grundlegenden Voraussetzungen für die Funktionsfähigkeit einer zentralen Einkaufslage gegeben ist. Für Bedburg ist diese Einschätzung allerdings aus verschiedenen Gründen zu relativieren: Bedburg ist auf mehrere Zentren hin orientiert, sowohl auf den Raum Köln aber auch auf Düsseldorf. Die Einkaufslage in

Bedburg-Mitte steht in Konkurrenz zu dem neuen Einzelhandelsstandort auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik. Kaster ist trotz des vorhandenen großflächigen Möbelanbieters stärker als Nahversorgungsstandort einzustufen. Im Umland haben vor allem in Kerpen und Frechen mit dem Standort Europaallee die Verkaufsf lächen sehr stark zugenommen.

Darüber hinaus sind weitere Angebote in den unmittelbaren Nachbarkommunen Elsdorf und Bergheim auch für die Einzelhandelsnachfrage aus Bedburg relevant. Zu nennen sind insbesondere

- das ca. 7 km entfernte Einkaufszentrum an der Eiffelstraße in Elsdorf, das mit Aldi, Lidl, Takko etc. auf insgesamt 6.000 qm Verkaufsfläche erweitert worden ist sowie
- die Innenstadt von Bergheim, in der zurzeit die Postgalerie mit dem Magnetbetrieb Kaufland errichtet wird.

Dies sind Faktoren, die dazu führen, dass keine klassische räumliche Orientierung auf das Zentrum in Bedburg gegeben ist. Damit erfüllt das Mittelzentrum Bedburg im Bereich der Funktion „Einkaufen“ zumindest noch nicht voll seine Funktion.

Der Berufsauspendlerüberschuss führt ebenfalls zu weiteren Kaufkraftabflüssen.

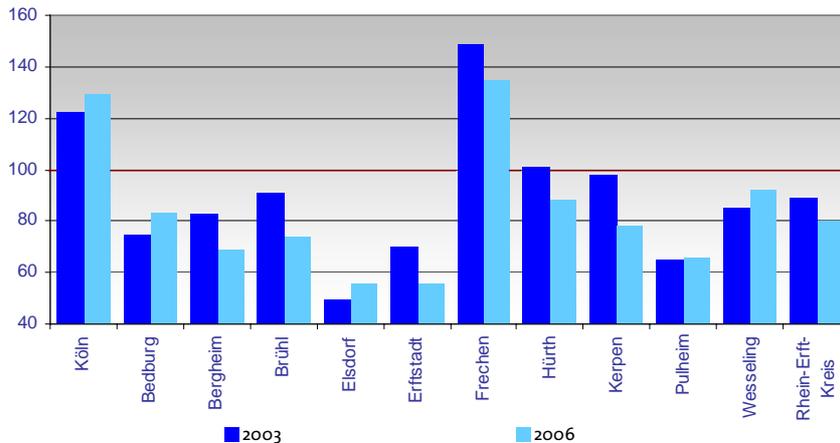
Zwar sind mit der vorgesehenen Erschließungsmaßnahme „Wohngebiet östlich der Erft“ mittel- bis langfristig Zuwächse von mehr als 1.000 Einwohnern möglich, aber die Kaufkraft der Bewohner wird, aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu „real“ auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik, wohl im Bereich der Nahversorgung weitgehend gebunden, wenn nicht ein Vollsortimenter in der Innenstadt in zentraler Lage errichtet wird.

## 2.2 Zentralität

Ein wichtiger Indikator für die Kaufkraftbindung ist die Zentralitätskennziffer. Ist in einer Kommune der Umsatz des Einzelhandels geringer als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, so wird hier weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung für den Einzelhandel ausgibt - es finden Kaufkraftabflüsse in die Nachbarkommunen oder andere Regionen statt.

Die Zentralitätskennziffer in der Stadt Bedburg lag 2006 bei 83,1, damit fließen 16,9 % der örtlichen Kaufkraft ab. Im regionalen Vergleich hat die Zentralitätskennziffer in Bedburg offensichtlich auch durch die Ansiedlungen auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik stärker zugenommen als dies in den weiteren Kommunen im Kreis der Fall ist; dennoch liegt die Zentralitätskennziffer deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100.

Zentralitätskennziffern in der Region 2003 und 2006



Quelle: IHK Köln, eigene Darstellung

Allerdings beziehen sich die genannten Ziffern auf Bedburg gesamt und demnach auch auf die nicht integrierten Einzelhandelslagen. In Anbetracht der zunehmenden Leerstände in den zentralen Lagen in Bedburg und Kaster bedeutet dies, dass die relevanten Umsatzzuwächse eher auf die nicht integrierten Lagen zurückzuführen sind.

### 2.3 Verkaufsflächen

Belegt wird dies durch die tatsächliche Verkaufsflächenentwicklung in Bedburg. Nach der letzten Verkaufsflächenerhebung<sup>1</sup> der Innenstadt von Bedburg stehen in der Kernzone (Linden-/ Graf-Salm-/ Friedrich-Wilhelm-Straße) ca. 15.000 qm Verkaufsfläche zur Verfügung. Abzüglich des damals einbezogenen toom-Markts von ca. 5.000 qm und ca. 7 % Ladenleerstand verbleiben ca. 9.300 qm, die direkt an den Einkaufslagen zwischen Bahn-/Lindenstraße und Kölner Platz liegen.

Die Verkaufsfläche der Stadt Bedburg insgesamt liegt bei ca. 45.000 qm. Damit liegt der Anteil der Einkaufslagen in der Innenstadt von Bedburg inzwischen bei lediglich 21 % der gesamten Einzelhandelsflächen. Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit etwa 1,8 qm je Einwohner bereits heute deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Allein die Verkaufsflächen auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik betragen ca. 8.240 qm und erreichen fast den Wert der gesamten Innenstadt. Auch wenn die hier zulässigen Sortimente zum Schutz der zentralen Einkaufslage beschränkt wurden und weitgehend die zentrale Lage in Bedburg ergänzen sollten, wurde eine Ver-

<sup>1</sup> Institut für Standort-, Handelsforschung- und Beratung, Funktions- und Nutzungskonzept für Bedburg und Kaster, Düsseldorf 1997

zahnung beider Lagen zu einer integrativen Einheit, wie ursprünglich beabsichtigt, noch nicht erreicht.

#### 2.4 Entwicklungstrends

Das Wachstum an Verkaufsflächen jenseits des Zentrums und die zunehmenden Leerstände in den zentralen Lagen lassen erwarten, dass sich die aktuell noch genutzten Verkaufsflächen im Kernbereich weiter reduzieren werden. Die Gründe für diese Entwicklungen sind vielschichtig gelagert und bewegen sich zwischen ökonomischen bzw. flächenspezifischen Motiven der großen Anbieter und den sich verändernden Verhaltensmustern zu Wohn-, Arbeits- und Versorgungsschwerpunkten seitens der Nachfrager. So hat in der Lindenstraße vor kurzem ein Discounter geschlossen, es steht die Schließung eines großen Möbelanbieters in der Bedburger Innenstadt bevor und ein weiterer Rückgang des Einzelhandelsangebots ist perspektivisch zu erwarten.

Damit sind die Ursachen für Leerstände und Trading-down-Prozesse in der Einzelhandelsstruktur insgesamt (kommunal und regional) verankert und machen sich nur teilweise an Form und Gestalt des zentralen Einkaufsbereichs fest.

Aufgrund dieser übergeordneten Entwicklungsfaktoren lässt sich eine Umkehrung des Trends nicht allein durch gestalterische und/oder organisatorische Maßnahmen im Kernbereich erreichen. Der Prozess kann hierdurch lediglich verlangsamt werden. Insoweit wird aus diesem Blickwinkel empfohlen, den zentralen Einkaufsbereich von vornherein zu konzentrieren und den Einzelhandelsfokus im Wettbewerb auf einen zentralen Kern zu legen. Aber es müssen auch im Kern Entwicklungsflächen für den Einzelhandel in modernen Betriebsgrößen angeboten werden. Damit wird auf klar vorgezeichnete Entwicklungsperspektiven frühzeitig reagiert.

#### 2.5 Kurzes Resümee

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Stadtzentrum von Bedburg, zumindest im Einzelhandel, für die gesamte Stadt keine vollständige zentrale Versorgungsfunktion übernimmt und übernehmen wird. Die Nahversorgung wird eine zunehmend größere Rolle spielen, damit aber auch die Orientierung auf das Zentrum verstärken können.

Die Anlage einer Fußgängerzone oder eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs von der Bahn-/ Lindenstraße bis zum Kölner Platz mit weitgehend durchgehendem Geschäftsbesatz im Einzelhandel ist auf Grundlage der aktuellen Entwicklungslinien sowie der Zentralitätskennziffern keine realistische Option.

### 3 Dimensionierung und Lage des zentralen Geschäftsbereichs

#### 3.1 Graf-Salm-Straße

Die richtige Lage und insbesondere die Größe eines Einkaufsbereichs sind entscheidend für die Attraktivität. Gerade in Mittelstädten wird heute keine zu lange Einkaufszone akzeptiert. Zielsetzung sollte es sein, eine Konzentration auf diejenigen Bereiche vorzunehmen, für die ein durchgehender und gut frequentierter Geschäftsbesatz langfristig realistisch erwartet werden kann. Durchgehende Schaufensterfronten bzw. die Dominanz von Einzelhandelsgeschäften sorgen für ein angenehmes Einkaufserlebnis und unterstützen somit eine gleich bleibende Passantenfrequenz.

Der Kern wird hierbei im Bereich zwischen der Lindenstraße ab der Mündung Gartenstraße und dem Marktplatz gesehen. Aber auch innerhalb dieses Bereichs kann ein Schwerpunkt identifiziert werden, der zwischen der „erft passage“ und dem Torgebäude zum Schloss (Graf-Salm-Straße 39) liegt.

#### 3.2 Rundlauf

Der genannte Abschnitt kann Teil eines „Rundlaufs“ zwischen Parkplatz, Schloss und Graf-Salm-Straße werden. Voraussetzung ist, das Schloss in seinem publikumswirksamen und touristischen Profil zu stärken, Sichtbeziehungen herzustellen (z. B. Parkplatz in Richtung Schloss) und den Durchgang vom Parkplatz zur „erft passage“, z. B. über eine weitere kleine Passage, zu ermöglichen.

Touristische Impulse für das Schloss und Gestaltungsmaximen, z. B. zur Wegelenkung, sollten im Wettbewerb verankert werden.

Unter der Ägide, noch vorhandene Potentiale optimal zu nutzen, sollte die ausschließlich einzelhandelsrelevante Gestaltung (z. B. verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) auf den zuletzt genannten Teilabschnitt der Graf-Salm-Straße beschränkt bleiben. In einer Maximallösung ist optional auch denkbar, diesen Fokus zwischen Erftbrücke und Marktplatz aufzuspannen. Damit wird allerdings in Kauf genommen, dass ein durchgehender Geschäftsbesatz nicht vorhanden sein wird.

#### 3.3 Lindenstraße

Die Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion der Lindenstraße erfordert eine klare Gestaltungsaussage. Die städtebauliche Struktur soll hier allerdings weniger den Ansprüchen einer zentralen Geschäftsstraße entsprechen, vielmehr ist hier die Multifunktionalität einer innerstädtischen Straße in der Gestaltung des öffentlichen Raums umzusetzen, allerdings ohne die Einzelhandelsfunktion zu vernachlässigen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Erlebbarkeit des Straßenraums für Fußgänger.



„Rundlauf“ zwischen Graf-Salm-Straße, Schloss und Parkplatz

## 4 Erreichbarkeit

### 4.1 Erschließung Graf-Salm-Straße

Die neue Zufahrtmöglichkeit von Süden über den Kreisverkehr zum Schlossparkplatz ist leistungsfähig und erschließt die zentrale Lage in Bedburg sehr gut.

Folgende Maßnahmen werden die Erschließungssituation weiter verändern:

- Fertigstellung der L 361n zwischen Broich (Rupperburg) und dem bereits bestehenden Anschlusspunkt auf die L 361 n in Richtung Bergheim (B 477)
- Neubau einer Erschließungsstraße zwischen Bedburg-Ost und Rath
- Verbindung zwischen K 37 und Adolf-Silverberg-Str. mit Unterführung unter der Bahnstrecke
- Schließung des Bahnübergangs Lindenstraße (2009/1010)

### 4.2 Erschließung Lindenstraße

Insbesondere mit der Schließung des Bahnübergangs für den Kraftverkehr an der Lindenstraße und der neuen Unterführung zwischen K 37 und Adolf-Silverberg-Str. wird die direkte Verbindung zwischen den Stadtteilen Lipp und teilweise Blerichen über die Lindenstraße unterbrochen. Die Erreichbarkeit des Abschnitts der Lindenstraße zwischen Bahnstraße (L 213) und Erftbrücke wird damit reduziert. Die Verkehrsbeziehungen aus den genannten Stadtteilen werden künftig nicht mehr über die Lindenstraße erfolgen, vielmehr über die neue Unterführung und den Kreisel zum Schlossparkplatz. Dies ist als deutliches Indiz zu werten, den Fokus auf die bereits genannte zentrale Lage zu legen. Hier ist eine gute Erschließungsqualität langfristig gegeben.

Für die Lindenstraße zwischen L 213 und Erft ergeben sich dadurch hinsichtlich einer Verkehrsberuhigung und Neugestaltung allerdings deutliche Potentiale. Die Verkehrszahlen werden sich laut Modellrechnung von 5.800 Kfz-Fahrten (DTV) auf künftig ca. 3.200 Kfz-Fahrten (DTV)<sup>2</sup> deutlich reduzieren.

### 4.3 Stellplatzangebot

Auf dem Schlossparkplatz befinden sich insgesamt ca. 300 öffentliche Stellplätze. Gemeinsam mit den im Straßenraum angebotenen Stellplätzen ist das Stellplatzangebot insgesamt quantitativ als gut zu bezeichnen. Die Marge von zwei Stellplätzen je 100 Einwohnern in fußläufiger Entfernung zur zentralen Einkaufslage wird deutlich

---

<sup>2</sup> vgl. IVV, Verkehrsführungskonzept für den motorisierten Individualverkehr in Bedburg-Zentrum, Aachen, 2004

überschritten. Allerdings muss die fußläufige Anbindung sowohl an die Hauptgeschäftszone als auch an das Schloss sowie die Gestaltung der Parkplatzanlage verbessert werden.

## **5 Frequenzbringer**

### **5.1 Magnetbetriebe**

Magnetbetriebe sind Unternehmen, die von sich aus größere Zahlen von Besuchern anziehen. Sie erzeugen eine Kundenfrequenz, die auch den anderen Betrieben nützt. Die Präsenz von Magnetbetrieben ist in der Regel eine wesentliche Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit von zentralen Geschäftsbereichen. Was im Einzelfall als Frequenzbringer zu werten ist, hängt stark von der Stadtgröße und noch mehr vom Einzugsgebiet ab. Für die Innenstadt von Bedburg kommt als Magnetbetrieb zunächst ein frequenzstarker Lebensmittelanbieter in Betracht, nachdem der toom-Markt der neuen Wettbewerbssituation nicht mehr gewachsen war.

Es sollte angestrebt werden, dieses Segment neu zu belegen und einen attraktiven Vollsortimenter (Edeka/Rewe) an zentraler Stelle zu positionieren. Gerade die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in unmittelbarer und zu Fuß erreichbarer Wohnortnähe wird zunehmend an Bedeutung gewinnen. Dies vor allem in Anbetracht der Tatsache, dass die Bewohner in den zentralen, gewachsenen Lagen im Durchschnitt deutlich älter sind als die Gesamtbevölkerung. Die wohnungsnaher Versorgungsinfrastruktur wird für die heutigen und künftigen Senioren ein maßgebliches Qualitätsmerkmal sein.

Für die Akquisition eines entsprechenden Betriebs bietet der Standort, wenn die gestalterischen und funktionalen Rahmenbedingungen wie im vorliegenden Positionspapier, formuliert und entwickelt sind, ein ausreichendes Potential. Die Mindestverkaufsfläche wird bei 1.200 qm bis 1.800 qm gesehen. Aufgrund der kleinteiligen Struktur fehlen Ladenlokale mit einer Betriebsgröße ab 400 qm, wie sie heute von den meisten Filialisten nachgefragt werden. Der Vollsortimenter sollte durch einen leistungsfähigen Drogeriemarkt ergänzt werden. Eine zusätzliche Verkaufsfläche von 2.000 qm bis 2.500 qm in attraktiver Lage könnte wesentlich dazu beitragen, die Geschäftslage insgesamt zu stabilisieren.



*möglicher Standort für einen Nahversorger an zentraler Schnittstelle zwischen Schlossparkplatz und Graf-Salm-Straße*

### 5.2 Service und Dienstleistung / Gesundheitswirtschaft

Eine weitere Funktion als Frequenzbringer kann ein Dienstleistungszentrum für gesundheitsorientierten Service darstellen. Ärzte, Apotheke, Orthopädietechnik, Massage- oder weitere Serviceeinrichtungen können von gemeinsamen Synergien stark profitieren und eine gewisse Magnetfunktion übernehmen.

Die entsprechenden Angebote können in einem Service- und Dienstleistungszentrum an zentraler Lage etabliert werden.



*möglicher Standort für ein Service- und Dienstleistungszentrum*

### 5.3 Tourismus- und Kulturbüro

Darüber hinaus ist zu diskutieren, ob über weitere öffentliche Einrichtungen, z. B. ein Tourismus- und Kulturbüro, zusätzliche Frequenzen generiert werden können. Hierfür kann das Alte Rathaus am Marktplatz der geeignete Standort sein.

#### 5.4 Gastronomie

Neben dem Einzelhandelsangebot und insbesondere den Magneten trägt die Nutzungsmischung vor allem auch durch ausreichende (Außen-) Gastronomieangebote zur erhöhten Frequenz und Verlängerung der Verweildauer bei und sorgt so für eine lebendige Atmosphäre. Am Marktplatz sind entsprechende Verweilmöglichkeiten in einem attraktiven Ambiente bereits vorhanden. Wünschenswert ist es, ein weiteres Angebot zu positionieren. Günstig wäre eine Platzsituation im Mündungsbereich der Arnold-Freund-Straße, um hier die entsprechenden Rahmenbedingungen für das gastronomische Angebot zu schaffen.

#### 5.5 Umnutzung ehemaliger toom-Standort

Nach intensiven Bemühungen der Verwaltung ist es gelungen, das weitgehend leer stehende toom-Gebäude in zentraler Lage einer Nutzung zuzuführen. Im Bereich der Freizeit werden die neuen Nutzungen nicht nur den zentralen Bereich weiter stärken, sondern das bereits vorhandene vorzügliche Freizeitangebot weiter auszubauen. Hier sollte es zu weiteren Nutzungsverknüpfungen kommen. Einzelhandel, Gastronomie Tourismus und Freizeitfunktion befördern sich gegenseitig und können damit den besonderen Reiz einer innerstädtischen und gewachsenen Lage ausmachen.

#### 5.6 Touristisches Ziel Schloss Bedburg

Die über ein touristisches Ziel von außerhalb des klassischen Einzugsgebiets gewonnenen Kunden führen in der Regel ebenfalls zu einer zusätzlichen Frequenz und Kaufkraft, die allein aufgrund anderer Nutzungsfunktionen in der zentralen Lage nicht erreicht werden kann, und von der die Geschäftslage in ihrer Gesamtheit profitiert. Touristische Anziehungspunkte bzw. Potentiale erhöhen demnach die Besuchsfrequenz und damit die Attraktivität. Hierbei ist die Aufwertung und Vermarktung dieser Potentiale von entscheidender Bedeutung.

Das Schloss Bedburg liegt im rückwärtigen Bereich der Einkaufslage, eine innere Schlossbesichtigung ist nicht möglich, allein die Funktion des Standesamts, ein Restaurant, Konferenzräume und - mit Einschränkungen - die Kapelle sind öffentlich. Die Potentiale des Schlossparks als Gegenpol und ruhigem Raum zur Einkaufszone sind nicht hinreichend erschlossen. Sichtbeziehungen existieren nicht, die Wege zum Schloss sind eher verborgen und erschließen sich nicht unmittelbar. Einen maßgeblichen Anziehungspunkt für die zentrale Lage in Bedburg stellt das Schloss aktuell nicht dar.

Perspektivisch sollte ermittelt werden, welche weiteren touristischen und öffentlichkeitswirksamen Funktionen das Schloss Bedburg langfristig übernehmen kann und wie der Park als attraktiver Gegenpol zur Einkaufslage eingebunden werden kann. Zielsetzung



*Möglicher Standort für Außengastronomie (Biergarten)*

soll sein, dass sich die Nutzungen im Schloss, der Schlosspark und die Einkaufslage an der Graf-Salm-Straße gegenseitig stärken.

## 6 Gestalterische Schwerpunkte

### 6.1 Graf-Salm Straße

Der Straßenraum der Graf-Salm-Straße wurde in den 90er Jahren grundlegend umgestaltet, so dass eine durchgehende Neuformulierung nicht möglich und auch nicht zielführend ist. Dagegen sind punktuelle Maßnahmen durchaus denkbar, insbesondere hinsichtlich der Gestaltung verschiedener Platzsituationen.

### 6.2 Lindenstraße

Die Lindenstraße zwischen Bahnstraße und Erftbrücke bedarf dagegen einer grundlegenden Umgestaltung. Die Breite des Straßenraums in diesem Teilabschnitt liegt im Durchschnitt bei ca. 14 m, davon entfallen ca. 7,5 m auf die Fahrbahn sowie ca. 2 m auf teils wechselnde, teils beidseitige Parkstreifen.

Mit der Reduktion der Verkehrsbelastung auf der Lindenstraße kann die Straßenaufteilung deutlich zu Gunsten der Fußgänger und Radfahrer sowie zur Begrünung verändert werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Breite der Fahrgasse von 5,5 m ausreichend ist. Entsprechend mehr Raum steht einer multifunktionalen Nutzung zur Verfügung.

### 6.3 Knotenpunkt Bahnstraße / Lindenstraße

Ein besonderer Gestaltungsschwerpunkt sollte auf die Eingangssituation der Lindenstraße an der Bahnstraße gelegt werden. Die aktuelle städtebauliche Prägung lässt nicht vermuten, dass sich im weiteren Verlauf der Straße die zentralen Einkaufslagen der Stadt Bedburg erschließen. Daher ist auch die Eingangssituation weiter aufzuwerten.

In diesem Zusammenhang gilt es auch zu überlegen, inwieweit mit der Schließung des Bahnübergangs an dieser Stelle eine Fuß- und Radwegeverbindung nach Westen (Unterführung) formuliert werden kann und wie sich die funktionalen Bezüge entlang der Lindenstraße in diese Richtung fortsetzen. Langfristig existieren bereits Überlegungen, den Bahnhof an diesen Standort zu verlagern. Die Flächenpotentiale westlich der Bahntrasse lassen jedoch noch weitere, aber auch alternative Nutzungen zu, z. B. ein Dienstleistungszentrum oder ein größeres Bürogebäude.



*Bebauung zwischen Garten- und Bahnstraße*



*Aktuelle Eingangssituation*

## 6.4 Platzfolgen

Die Erftbrücke stellt eine weitere Eingangssituation in den historischen Ortskern dar. Hier gilt es, die Brücke und die Erft erlebbar zu machen und in den Gestaltungsduktus einzubinden. Potentialflächen hierfür liegen südlich des ehemaligen toom-Markts auf der „Landzunge“ zwischen Erft und Mühlenerft. Hier gilt es, auch die mögliche neue Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik attraktiv an den Stadtkern anzubinden.

Darüber hinaus kann die Eingangssituation an der Erftbrücke eingebunden werden in eine Reihe von Platzfolgen, die einen gewissen Rhythmus für die Erlebbarkeit vorgeben. Zu nennen sind insbesondere der Raum nördlich des ehemaligen toom-Markts, der Mündungsbereich der Arnold-Freund-Straße, der Straßenraum vor dem Torgebäude des Schlosses, der Platz unmittelbar vor dem Hauptportal des Schlosses sowie der Marktplatz. Eine zentrale Aufgabe des Wettbewerbs wird sein, diese Möglichkeiten der Platzformulierung zu überprüfen und gestalterisch umzusetzen.



*Platzfolgen*

## 6.5 Verknüpfung Schlossparkplatz Graf-Salm-Straße

Die wenig attraktive Rückseite, die bislang vom Schlossparkplatz ausgehend zur Erreichung der Graf-Salm-Straße passiert wird, ist neu zu gestalten. Bereits heute ist dieser Durchgang sehr stark frequentiert, hat aber aufgrund seiner Gestaltung eher die Prägung eines „Schleichwegs“. Dieser zentrale und direkte Durchgang bedarf einer grundlegenden Neuformulierung, insbesondere im Zusammenhang zur Errichtung des bereits genannten Service- und Dienstleistungszentrums sowie der Etablierung des Rundlaufs zwischen Schlossparkplatz, Graf-Salm-Straße und Schloss.



*aktueller zentraler Durchgang vom Schlossparkplatz zur Graf-Salm-Straße*



*Funktionszusammenhänge um den zentralen Durchgang*

## 6.6 Neuorientierung der Rückseite Graf-Salm-Straße

Mit der zunehmenden Bedeutung des Schlossparkplatzes als zentrales Anfahrtsziel für den MIV sollte die Rückseite der Graf-Salm-Straße neu formuliert werden. Hierfür bietet sich die Errichtung des bereits erwähnten Service-Zentrums an, das über eine zweite Baureihe eine neue Orientierung des bis dato rückwärtigen Bereichs nach sich zieht. Damit einher geht die Wegführung zum zentralen Durchgang sowie zum Platzraum nördlich des ehemaligen Toom-Markts.

## 6.7 Seniorengerechte Gestaltung des öffentlichen Raums

Ein besonderes Profil für die zentrale Lage in Bedburg kann sein, auf die Erfordernisse einer zunehmend älter werdenden Gesellschaft einzugehen. Gestaltungskriterien für eine ältere Gesellschaft sind geeignet, eine zunehmend größer werdende sowie eine zum Teil sehr solvente Gruppe zu binden.

Die Ansprüche von Senioren an den öffentlichen Raum unterscheiden sich deutlich von denjenigen der jüngeren Gesellschaftsgruppen. Im Grundsatz gilt es zunächst, den öffentlichen Raum barrierefrei zu gestalten. Hierfür sind in der Vergangenheit eine Vielzahl von Maßnahmen bereits umgesetzt worden. Darüber hinaus spielen folgende Kriterien eine Rolle:

- Orientierbarkeit
- Sicherheit/Sauberkeit
- Stadtmöblierung (insbesondere ausreichend Sitzmöglichkeiten)
- Aufenthaltsmöglichkeiten

Die Wahrnehmung von älteren Mitbürgern ihrer Umgebung unterscheidet sich grundlegend von derjenigen jüngerer Personen. Vielfach wird der eigentliche Raum nicht vollständig wahrgenommen und die Orientierung erfolgt über markante Merkzeichen wie Bäume, Schilder oder herausragende Gebäude oder Geschäfte. In diesem Zusammenhang ist auch das subjektive Sicherheitsempfinden von Senioren zu sehen. Überschaubarkeit, Orientierung und Helligkeit sind grundlegende Voraussetzungen für das Sicherheitsempfinden. Darüber hinaus ist es für ältere Bürger sehr wichtig, ausreichend Sitzmöglichkeiten vorzufinden. Oftmals sind schon weniger als 100 m eine Strecke, die es erforderlich macht, kurz innezuhalten, um sich zu setzen.

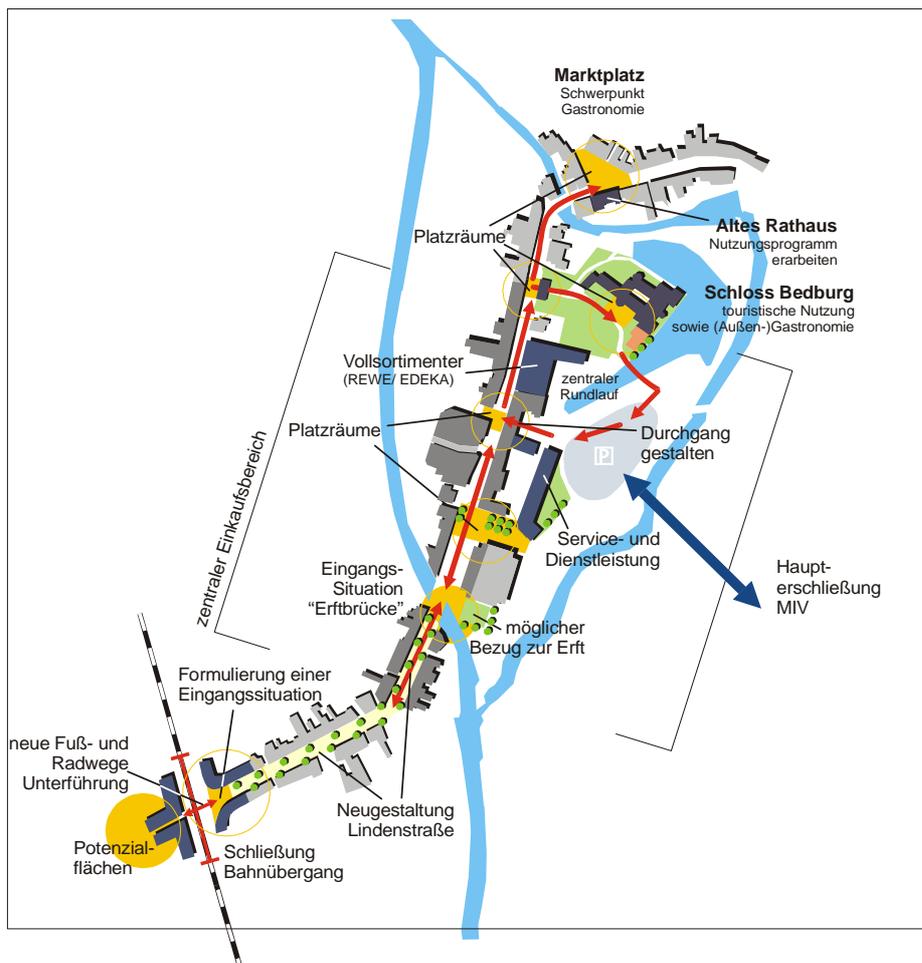
Für das Wettbewerbsverfahren wird angeregt, hier einen Schwerpunkt zu legen. Damit kann heute und in Zukunft eine kaufkraftstarke und konsumorientierte, zunehmend stärker werdende Gesellschaftsschicht gebunden werden.

## 7 Kurzes Resümee

Anhand aller betrachteten Kriterien wird deutlich, dass für die durchgehende Einzelhandelsfunktion eine Konzentration auf den zentralen Bereich zwischen unterer Lindenstraße und Torgebäude zum Schloss Bedburg vorzunehmen ist. Die Entwicklung eines „Rundlaufs“ und die Positionierung eines Frequenzbringers an zentraler Lage werden diesen Fokus unterstützen. Gastronomie auf kleinen Platzräumen und touristische Funktion des Schlosses sowie des Parks flankieren diesen konzeptionellen Ansatz. Mit der seniorenge-rechten Ausgestaltung kann darüber hinaus ein Profil entwickelt werden, das zunehmend an Bedeutung gewinnen wird.

Dieser Ansatz wird allerdings nur funktionieren, wenn auch die La-gen an der Lindenstraße deutlich gestärkt werden und hier eine klare Aufwertung erfolgt. Die Komplementärfunktion der Lindenstraße als multifunktionaler Raum mit Einzelhandel, Wohnen und Dienst-leistung ist über die Gestaltung herauszuarbeiten.

### Funktionszusammenhänge, Verknüpfungen und Anforderungen



Quelle: eigene Darstellung