



Niederkassel

Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept



Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept Niederkassel

im Auftrag der
Stadt Niederkassel



mit finanzieller Unterstützung der
HHG Interessengemeinschaft in Rheidt
Mondorf Aktiv e.V.
Werbegemeinschaft Niederkassel e.V.
Kreissparkasse Siegburg
VR-Bank Rhein-Sieg

gefördert mit Mitteln
des Landes Nordrhein- Westfalen
bewilligt durch die
Bezirksregierung Köln

Stadtplanung und Stadtentwicklung
Hamerla, Gruß- Rinck und Partner
Ostenbergstraße 96, 44227 Dortmund
Tel: 0231/ 75752, Fax: 0231/ 9766606
e-mail: stadtplanung@stadtentwicklung-do.de

Gerhard Effgen
Kai Fischer
Florian Gosmann
Hans- Joachim Hamerla
Christoph Kamplade
Vera Lorke

Dortmund, April 2002

Niederkassel

Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept

Inhalt

Situation	7
Ablauf und Partizipationsprozeß	9
Leitbild und Ziele	19
Sektorale Untersuchungen	21
Historische Entwicklung	21
Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenpotentiale	23
Siedlungsentwicklung	25
Freiraum- und Freizeitentwicklung	31
Verkehr	33
Zentrenstruktur	37
Zentrenkonzept	37
Einzelhandelsentwicklung	38
Entwicklung der Ortskerne	43
Verkehrskonzepte	49
Niederkassel	49
Rheidt	54
Städtebauliche Konzepte	61
Ortskern Lülsdorf	61
Sonderstandort Ranzel	67
Ortskern Niederkassel	75
Ortskern Rheidt	81
Ortskern Mondorf	87
Entwicklungskonzept Niederkassel	91
Handlungs- und Maßnahmenkonzept	94
Anhang	117
Beschluß des Rates vom 29.Mai 2001	120
Dokumentation	124
Pressespiegel	137



Situation

Die Stadt Niederkassel erstreckt sich auf einer Länge von fast 12 km entlang des östlichen Rheinufer zwischen den Städten Köln und Bonn. Die Stadtteile Lülldorf, Ranzel, Niederkassel, Rheidt und Mondorf sowie die Dörfer Uckendorf und Stockem liegen innerhalb des rund 36 Quadratkilometer umfassenden Stadtgebietes.

Entsprechend ihrer Lage orientieren sich die nördlichen Stadtteile Lülldorf, Ranzel und Niederkassel in Richtung Köln, die südlichen Stadtteile nach Bonn. Die Stadt Niederkassel hat in den letzten Jahren nicht zuletzt wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen den Oberzentren und der Nähe zum Flughafen eine dynamische Entwicklung erlebt. So stieg z.B. die Einwohnerzahl von 1990 bis heute um ca. 5000 auf mehr als 35.000 Einwohner.

Die Ortsteile haben sich nach der kommunalen Neuordnung 1969 ohne zentrale Schwerpunktbildung entwickelt, so daß einerseits ihre Eigenständigkeit gewahrt werden konnte, andererseits hat sich ein gesamtstädtisches Zentrum mit Gewicht nicht entwickelt. Dies drückt sich u.a. durch die hohe Identifikation der Bevölkerung mit dem jeweiligen Wohnort und dem teilweise guten Nahversorgungsangebot sowie im Negativen mit einem sehr hohen Kaufkraftabfluß aus.

Die Entwicklung der Ortskerne ist zunehmend als negativ zu beurteilen. Kennzeichnend sind die fehlende Attraktivität und die geringe Breite

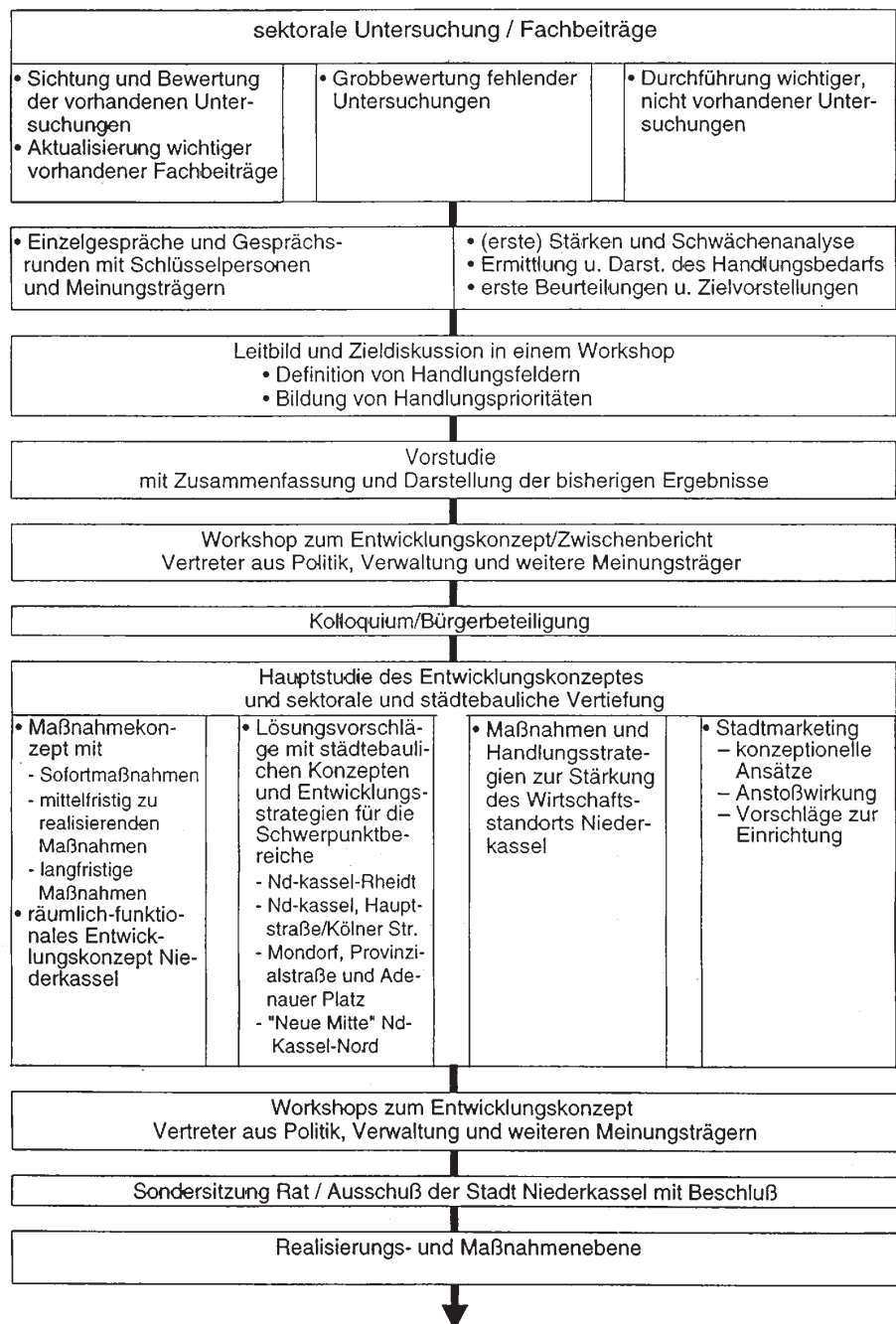
des Einzelhandelsangebotes, die innerstädtische Verkehrsbelastung und die mangelnde Gestaltqualität der Ortskerne. Der damit zusammenhängende Kaufkraftabfluß insbesondere in die Ballungszentren Köln und Bonn ist gravierend. Dies gilt mit unterschiedlichen Intensitäten und Schwerpunkten für alle Stadtteile Niederkassels. Das Angebot in den Ortskernen von Lülldorf und Ranzel konnte dem großflächigen Einzelhandel im nahegelegenen Gewerbegebiet Ranzel nicht standhalten, so daß diese Siedlungsbereiche heute kein Ortszentrum mehr aufweisen.

Gleichwohl bietet die Stadt Niederkassel so viel Substanz, positive Ansatzpunkte und Chancen, daß auf der Grundlage einer entsprechenden Planungs- und Umsetzungsstrategie ein nachhaltiger Entwicklungsprozeß zu erwarten ist.

Die Stadt steht nunmehr vor der Situation, das bisher Erreichte zu sichern und die Weichen für die Zukunft zu stellen. Dies gilt sowohl für die weitere Wohnsiedlungs- und Gewerbeentwicklung als auch für die Wahrung der hohen Lebensqualität und die Identität der Ortsteile.

Die zukünftige Stadtentwicklung bündelt die Ressourcen und Aktivitäten und kann eine neue Aufbruchstimmung erzeugen.

STADTMARKETING- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT NIEDERKASSEL



Ablauf und Partizipationsprozeß

Die Niederkassler Stadtentwicklung vollzog sich in der Vergangenheit unter weitgehender Vernachlässigung gesamtstädtischer Perspektiven und Zielvorstellungen. Räumlich beschränkte Sichtweisen sowie auch Informationsdefizite schmäleren die Akzeptanz der Stadtentwicklungspolitik. Gerade das Stadtteil-Denken führte zu einem hohen Ressourcenverbrauch, der in Zukunft nicht mehr haltbar ist.

Diese Probleme führten in Niederkassel vor drei Jahren bei den Gewerbevereinen und Interessengemeinschaften zu der Erkenntnis, sich in einem Stadtmarketing-Verein zu organisieren. In der Stadt wurde alsbald deutlich, daß der Prozess inhaltlich ausgeweitet werden mußte, um vorhandene Potentiale effektiver nutzen und bündeln zu können. Daher beauftragte die Stadt zusammen mit dem bestehenden "Stadtmarketing Niederkassel e.V." das Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung mit der Erstellung des Stadtmarketing- und Entwicklungskonzeptes Niederkassel.

Aufgrund der räumlichen Struktur der Stadt und den damit einhergehenden Ansichten und Denkweisen wurde der Partizipationsprozess zum Kernelement des Verfahrens erhoben. Nur so erschien es möglich, die Strukturen des Kirchturmdenkens aufzubrechen, dem Nebeneinander von Verwaltung, Politik, Wirtschaft sowie den Verbänden zu begegnen und ein Miteinander und Untereinander aller Beteiligten innerhalb der Stadt zu fordern und zu fördern.

Ständige Rückkopplungen zwischen den einzelnen Betrachtungsebenen ließen daher einen differenzierten Umgang mit den Gegebenheiten in den Ortsteilen zu und konnte mit gesamtstädtischen Belangen und Perspektiven in Einklang gebracht werden.

Die nun vorliegenden Rahmen- und Zielkonzeption für Niederkassel zeigt Perspektiven der zukünftigen Stadtentwicklung mit räumlichen, funktionalen und gestalterischen Lösungen auf, gibt Orientierungshilfen bei konkreten Standortentscheidungen und bildet Maßstäbe zur Schwerpunkt- und Prioritätensetzung für die durchzuführenden Maßnahmen. Räumliche Schwerpunkte des Entwicklungskonzeptes sind die Ortskerne Lüssdorf, Niederkassel, Rheidt und Mondorf sowie der Sonderstandort Ranzel.

Um dieses Vorgehen in die Tat umzusetzen, wurde vor Ort unter enger Einbeziehung des Rates, der Verwaltung sowie der Meinungsträger und Schlüsselpersonen das Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept vom ersten Tag an gemeinsam erarbeitet.

Der Ablauf des partizipatorischen und transparenten Erarbeitungsprozess ist im einzelnen im nebenstehenden Schema dargestellt.

Parallel zu dem Beteiligungsprozess wurden Fachplanungen erstellt, deren Zwischenstände in einer Vielzahl von Workshoprunden und öffentlichen Veranstaltungen erörtert wurden. Durch die umfangreiche Beteiligung sämtlicher, an der Entwicklung Niederkassels



Meinungen • Ideen • Vorschläge • Meinungen • Ideen •
 Vorschläge • Meinungen • Ideen • Vorschläge • Meinun-
 gen • Ideen • Vorschläge • Meinungen • Ideen • Vor-
 schläge • Meinungen • Ideen • Vorschläge • Meinungen •
 Ideen • Vorschläge • Meinungen • Ideen • Vorschläge

E I L A D U N G

zur Entwicklung von Niederkassel

Öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung

am 29. März 2001 um 19.30 Uhr in der
Aula des Kopernikus - Gymnasiums
Niederkassel - Lützdorf

Die Zwischenergebnisse des Stadtmarketing- und Entwicklungs-
konzeptes Niederkassel werden in einem Kolloquium
vorgestellt und diskutiert.

- **Begrüßung**
Bürgermeister Ralf Eiser
- **Sachstandsbericht zum Stadtmarketing- und Entwicklungs-
konzept** (Wohnsiedlungs- und Gewerbeentwicklung, Perspekti-
ven für Freizeitsport und Freizeit, Zentrenstruktur und Entwik-
klung der Ortskerne usw.)
Bürgermeister Ralf Eiser
- **Die Entwicklung von Niederkassel, aus der Sicht:**
 - der Stadt Niederkassel: Bürgermeister Ralf Eiser
 - der Industrie: Herr Dominik
 - des Landkreises: Herr Witten
 - der Schulen: Herr Witten
 - der Kirchen: Herr Witten

Zu dieser Veranstaltung sind alle Bürgerinnen und Bürger
herzlich eingeladen.

Walter Eiser
Bürgermeister der Stadt Niederkassel

Interessierter, konnten mehrheitlich getragene Ergebnisse erzielt werden. Diese wurden in den städtischen Gremien schrittweise im Sinne einer Selbstbindung mit möglichst breiter Mehrheit beschlossen. Die somit erhöhte Akzeptanz läßt die Umsetzungschancen der einzelnen Planungen und Projekte erheblich steigen.

In der ersten Phase des Beteiligungsprozesses im Herbst 2000 wurden intensive Gespräche mit Meinungsträgerinnen und -trägern sowie Schlüsselpersonen geführt. Unter den Gesprächsteilnehmenden befanden sich neben Vertreterinnen und Vertretern der politischen Parteien und der Verwaltung auch die aller gesellschaftlich relevanten Gruppen in Niederkassel wie z.B. der Vereine, der Gewerbetreibenden und des Einzelhandels. Aus diesen Gesprächen konnte eine Einschätzung der Probleme und Potentiale der Stadt aus örtlicher Sicht abgeleitet werden. Diese Ergebnisse bildeten gemeinsam mit der ersten gutachterlichen "Außensicht" die Basis für weitere Untersuchungen. Die Inhalte sind in der Broschüre "Leitbild und Ziele, Ergebnisse der Gespräche mit Meinungsträgern und des Workshops am 30.10.2000, Dortmund im November 2000" ausführlich dargestellt.

Zeitgleich zu den ersten Gesprächen wurden klassische Methoden angewandt. Durch Situationsanalysen, Sichtung vorhandener Planungen und Einschätzungen zum Handlungsbedarf konnten erste Leitbilder und Zielvorstellungen

entwickelt werden, aus denen Maßnahmen abgeleitet werden konnten. Diese Inhalte bildeten die Grundlage für die weiteren Veranstaltungen. In zwei Workshops, zu denen die Meinungsträgerinnen und -träger sowie die Schlüsselpersonen, die durch die Gespräche bereits zur Teilnahme motiviert worden waren, eingeladen wurden, konnten die Inhalte intensiv diskutiert werden. Die Teilnahme an den Veranstaltungen stand prinzipiell jeder Bürgerin und jedem Bürger offen. Die öffentliche Bekanntmachung dieser Termine ermöglichte das Ansprechen und Werben weiterer Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Durch die Workshops konnten die Grundlagen und Rahmenbedingungen für das weitere Vorgehen geschaffen werden. Darüber hinaus wurden alle Beteiligten auf den gleichen Informations- und Sachstand gebracht, um eine gleichberechtigte Diskussion zu ermöglichen. Denn bei den Runden handelte es sich nicht um reine Informationsveranstaltungen. Gerade weil keine fertigen Konzepte präsentiert wurden, sondern auf der Basis von Vorschlägen und verschiedenen Alternativen die Inhalte gemeinsam in den Runden erarbeitet wurden, gelang es, eine Identifikation der Beteiligten mit dem Konzept und seinen Inhalten zu bewirken.

Inhaltlich erfolgte zu Anfang des Prozesses eine generelle Betrachtung der Stadt Niederkassel, aus der zusammen mit den Gesprächsergebnissen ein Leitbild sowie mehrere Entwicklungsziele erarbeitet wurden. Hierbei



Stadt Niederkassel
Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung Dortmund

Einladung

Städtebauliche Perspektiven für die Ortskerne in Niederkassel

Öffentliche Informations- und
Diskussionsveranstaltungen

Vorstellung der städtebaulichen Rahmen-
planungen zu den einzelnen Ortskernen:

Lülsdorf / Ranzel	am 23. Oktober um 17.00 Uhr
Niederkassel	um 20.00 Uhr im Feuerwehrgaragehaus Ranzel
Mondorf	am 24. Oktober um 17.00 Uhr
Rheidt	um 20.00 Uhr in der Alfred-Delp-Realschule Mondorf

**Zu diesen Veranstaltungen sind alle Bürgerin-
nen und Bürger herzlich eingeladen.**

Walter Esser
Bürgermeister der Stadt Niederkassel



wurde dem anfänglich skizzierten Mißstand des Kirchturm- Denkens der einzelnen Ortsteile Rechnung getragen. Hierauf aufbauend wurde die wichtigsten sektoralen Themen der Stadt Niederkassel vertiefend diskutiert, insbesondere:

- Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaupotentiale
- Siedlungsentwicklung
- Freiraum- und Freizeitentwicklung
- Verkehr
- Zentrenstruktur
- Entwicklung der Ortskerne

Die im Konsens erarbeiteten Ergebnisse der sektoralen Untersuchungen wurden in einer Vorstudie zusammengefaßt (vgl. "Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept Niederkassel, Zwischenbericht, Dortmund im März 2001") und in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Teilnehmer der Workshoprunden stellten innerhalb dieser Veranstaltung in kurzen Statements ihre Sichtweise zu Inhalten des Zwischenberichtes dar und verdeutlichten damit den gemeinsamen Arbeitsprozess. Damit präsentierte sich die Workshoprunde als Gemeinschaft, auch wenn zum Teil abweichende Auffassungen vorhanden waren. So wurde in der Öffentlichkeit deutlich, daß sie sich als wichtiges Organ innerhalb der Aufstellung des Stadtmarketing- und Entwicklungskonzeptes etabliert, Ergebnisse zusammen erarbeitet hat und auch in der Zukunft erarbeiten wird. Nach

intensiver Diskussion mit den teilnehmenden Bürgerinnen und Bürgern auf der Informationsveranstaltung wurden die Ergebnisse in das Konzept aufgenommen.

Die im Konsens erarbeiteten Grundzüge des Konzeptes wurden vom Rat beschlossen. Dies betrifft sowohl das Leitbild mit allen Zielen (vgl. Kapitel "Leitbild und Ziele") als auch die wichtigsten sektoralen Ergebnisse und die weitere Vorgehensweise. Damit zeigte der Rat, daß er den Partizipationsprozeß unterstützt und dessen Ergebnisse annimmt. Der Beschluß ist in voller Länge im Anhang dargestellt.

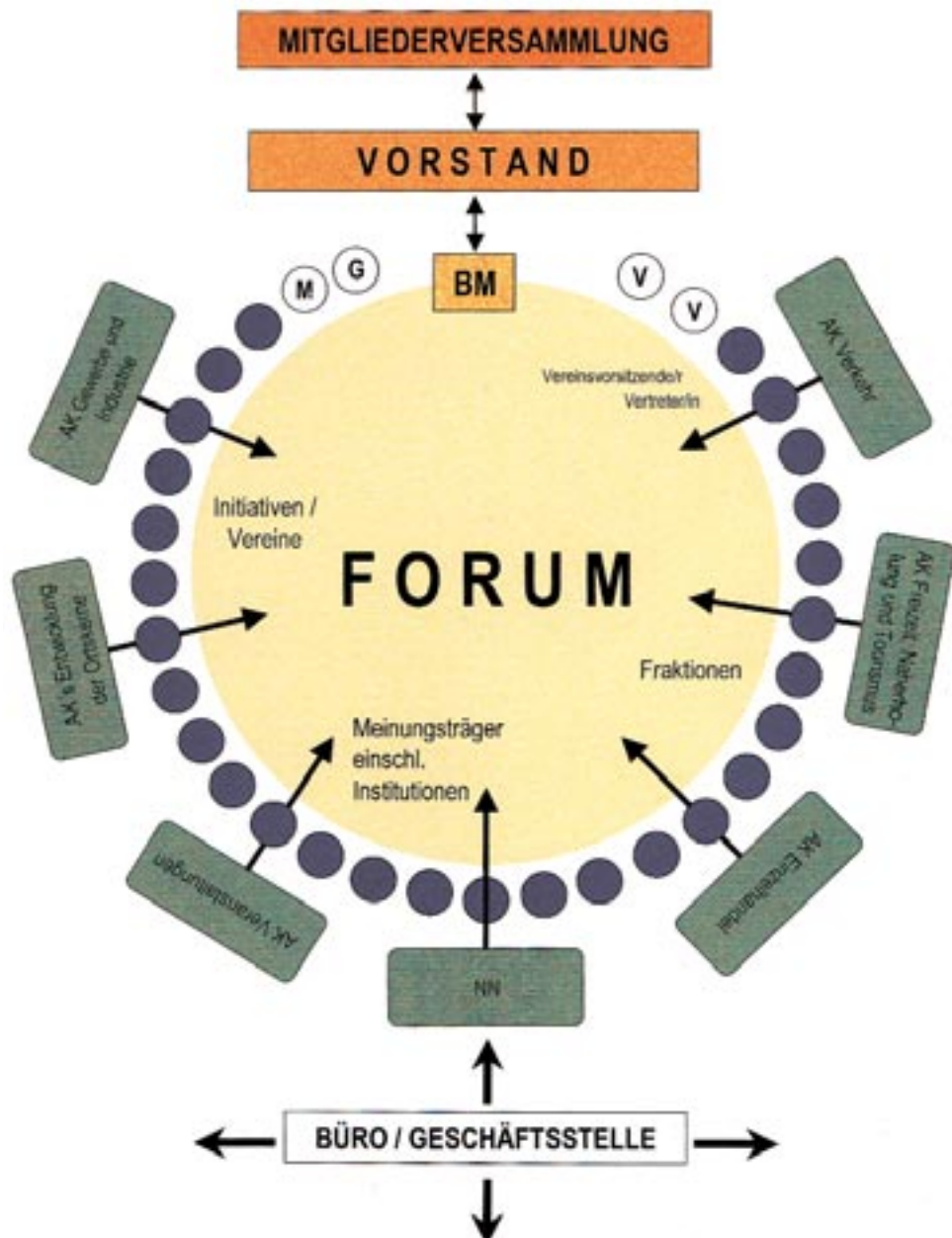
Auf der Basis des Ratsbeschlusses wurden in der dritten Phase einzelne Inhalte zur Entwicklung der Ortskerne vertieft. Neben der Behandlung der Entwicklung der einzelnen Sektoren, insbesondere des Einzelhandels, wurden die folgenden räumlichen Bereiche ausführlicher untersucht:

- Ortskern Lülldorf
- Sonderstandort Ranzel
- Ortskern Niederkassel
- Ortskern Rheidt
- Ortskern Mondorf

Für die einzelnen Bereiche wurden alternative und aufeinander abgestimmte städtebauliche und in Teilen verkehrsplanerische Lösungen erarbeitet (vgl. Kapitel "Verkehrskonzepte" und "Städtebauliche Konzepte").

Stadtmarketing Niederkassel

Organisation als Verein



BM = Bürgermeister
 V = Verwaltung(leitung)
 G = Geschäftsführer
 M = Moderator

Präsentiert wurden jeweils drei Alternativen mit unterschiedlicher Zielrichtung, was zu einer offenen geführten, breiten Diskussion beitrug. Hierfür wurden vier Werkstätten zu den Entwürfen veranstaltet, in denen bereits zu dieser frühen Phase Anwohner, Eigentümer und Interessierte an den Planungen beteiligt wurden, um die Umsetzbarkeit der Konzepte zu überprüfen und diese gegebenenfalls anzupassen. Die (Diskussions-) Inhalte wiederum wurden anschließend in einer weiteren Workshoprunde gemeinsam den Meinungsträgerinnen und Meinungsträger sowie den Schlüsselpersonen vorgestellt und mit Ihnen erörtert.

Die Ergebnisse des umfangreichen Partizipationsprozesses sind einerseits in den städtebaulichen Gesamtkonzepten für die jeweiligen Ortskerne eingeflossen. Andererseits wurden die Diskussionsergebnisse im Entwicklungskonzept Niederkassel zusammengeführt. In dieser Zusammenschau sind sowohl die Inhalte der sektoralen Untersuchungen wie auch die städtebaulichen und verkehrsplanerischen Lösungen berücksichtigt. Das gemeinsam, unter fachlicher Betreuung durch das Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung von interessierten Bürgerinnen und Bürgern, Verwaltung und Politik erarbeitete Entwicklungskonzept stellt die Grundlage für die mittelfristige Entwicklung Niederkassels dar und dient auch dazu, die integrierte und aufeinander abgestimmte Herangehensweise des Stadtmarketingprozesses zu verdeutlichen und die sich daraus ergebenden Synergieeffekte aufzuzeigen.

Institutionalisierung von Stadtmarketing

Der in Niederkassel mit großem Erfolg eingeleitete Partizipationsprozeß läuft nicht aus, sondern soll kontinuierlich weitergeführt werden. Die engagierte Weiterführung erfolgt am effektivsten innerhalb einer klaren, organisatorischen Struktur. Institutionalisiertes Stadtmarketing bietet den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, an konkreten Projekten mit zu arbeiten und bildet eine eigenständige Plattform für die Mitwirkung an der Entwicklung der Stadt. Durch weitere Workshops und die Einrichtung von Arbeitskreisen werden Betroffene und Interessierte auch über den Kreis der bisher einbezogenen Meinungsträger und Schlüsselpersonen hinaus in den Arbeitsprozeß eingebunden.

In der Stadt Niederkassel wurde die Weiterführung des Stadtmarketings in Form eines Vereins als sinnvoll erachtet. Wie im abgebildeten Schema erkennbar ist, bildet das Forum die inhaltliche Plattform des Vereins. Hier sollten als Kernstück des weiteren Partizipationsprozesses zur Entwicklung der Stadt Niederkassel alle gesellschaftlich relevanten Gruppen der Stadt vertreten sein. Das Forum soll den Vorstand aber auch die Stadt beraten. Es bietet jeder Bürgerin und jedem Bürger sowie allen Institutionen in der Stadt Niederkassel die Möglichkeit, sich aktiv an der Entwicklung der Stadt zu beteiligen.

Einzelne Inhalte werden nicht im Forum, sondern in kleineren Arbeitskreisen erarbeitet, um eine effektive Heransgehensweise zu gewährleisten. Bei der Entwicklung der Arbeitskreise muß ein fließender Übergang zum laufenden Prozeß erfolgen, damit die guten Erfahrungen und die Motivation der Workshopteilnehmenden auf die Arbeitskreise übertragen werden. Grundsätzlich gestalten sich die Arbeitskreise offen und beschränken sich nicht auf die Mitglieder des Vereins. Jede Bürgerin und jeder Bürger von Niederkassel wird gebeten, zu prüfen, wie er sich an Arbeitskreisen beteiligen kann. Die Arbeitskreise können beispielsweise in den folgenden Bereichen tätig werden (vgl. Kapitel "Handlungs- und Maßnahmenkonzept"):

- Entwicklung der Ortskerne
- Stadtgestaltung
- Verkehr
- Einzelhandel
- Gewerbe und Industrie
- Freizeit, Naherholung und Tourismus
- Kultur und Veranstaltungen

Eine Geschäftsstelle bildet die zentrale Anlaufstelle für Fragen und Anregungen und dient der Realisierung administrativer Aufgaben. Sie kann sowohl innerhalb als auch außerhalb der Verwaltung angesiedelt werden. Das Büro sollte zentral in Niederkassel gelegen sein, um von einer hohen Besucherfrequenz und benachbarter Nutzungen profitieren zu können.

Somit würden die Außenwirkung und die Präsentationsmöglichkeiten des Vereins gestärkt.

Im Vorfeld der Vereinsgründung laufen bereits Gespräche zur Mitgliederwerbung. Personen oder Institutionen, die sowohl finanziell als auch durch großes Engagement eine zentrale Rolle innerhalb des Vereins spielen könnten, müssen gezielt angeworben werden. Die Meinungsträger, die sich bereits aktiv an den Workshoprunden beteiligt haben, stehen dabei an vorderster Stelle. Über Presse und Öffentlichkeitsarbeit wird die Bevölkerung erreicht, damit sich der Kreis der Vereinsmitglieder ausweit.

Die geführten Diskussionen zu Satzungsregelungen und der Beitragsordnung sind positiv verlaufen und verwehren keiner Gruppierung den Zugang zum Verein aus finanziellen Gründen. Mit der Gründungsversammlung erfolgt bald die förmliche Einrichtung des Vereins und damit die Weiterführung des Stadtmarketings im institutionalisierten Rahmen. Der Verein sollte gleichzeitig mit dem Ratsbeschluß zu diesem Bericht (vgl. Weiterer Ablauf) gegründet werden, um eine lückenlose Fortführung des Prozesses zu gewährleisten.

Im Bericht "Stadtmarketing Niederkassel, Dortmund im November 2001" wird die Weiterführung von Stadtmarketing behandelt.



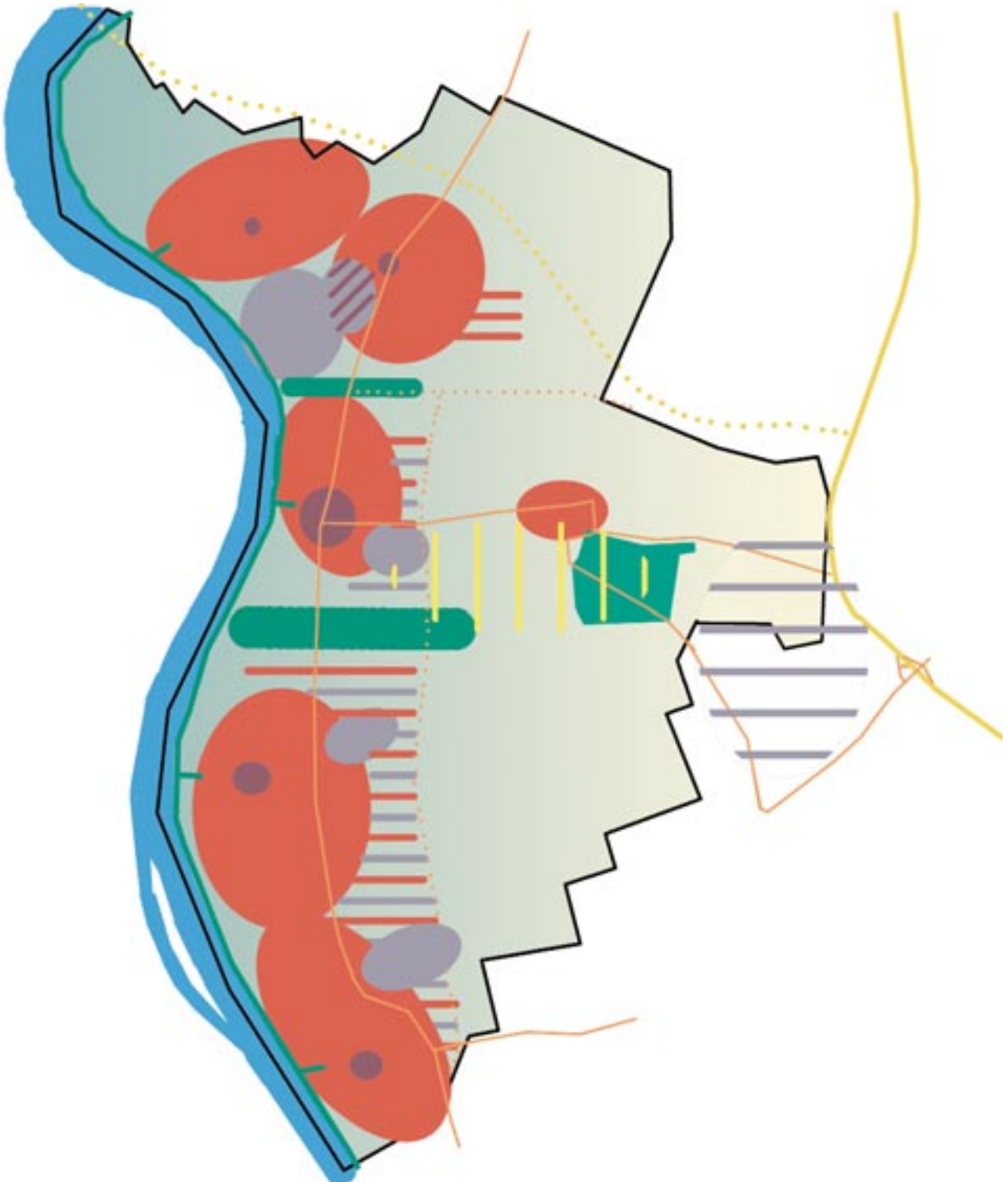
Weiterer Ablauf

Die erarbeiteten Ergebnisse und Planungen werden mit diesem Bericht allen Beteiligten und der Öffentlichkeit vorgelegt. Nach einer (nochmaligen) Behandlung in einer öffentlichen Informationsveranstaltung wird dem Rat empfohlen, dieses Konzept insgesamt und mit Einzelheiten zu den wichtigsten Aspekten als Selbstbindung zu beschließen. Das integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept sollte Eingang in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt finden.

Weder die inhaltliche Bearbeitung noch der Partizipationsprozeß sind mit dem vorliegenden Bericht abgeschlossen. Vielmehr sollte der angestoßene Prozeß bewirken, daß Stadtmarketing in Niederkassel als Daueraufgabe verstanden wird (vgl. Institutionalisierung von Stadtmarketing). Dazu gehört sowohl die ständige Evaluation und Fortschreibung des Marketing- und Entwicklungskonzeptes als auch die Bearbeitung der Inhalte im Detail. Die Umsetzung muß auf eine breite Basis gestellt werden, an der möglichst Viele beteiligt werden. Aufgaben sind zahlreich vorhanden, es sind z.B. Gespräche mit den Betroffenen zu führen und Investoren (z.B. durch Wettbewerbe) zu finden. Diese Aufgaben sollen in Zukunft nicht mehr allein durch die Verwaltung und externe Büros erfolgen, sondern stets unter engagierter Mitarbeit der Bürgerinnen und Bürger.



Leitbild





Leitbild und Ziele

Das folgende Leitbild und die Ziele stellen ein wesentliches Diskussionsergebnis des Partizipationsprozesses dar und bilden die Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Stadt Niederkassel. Leitbild, Ziele und weitere Vorgehensweise sind vom Rat der Stadt in Form einer Selbstbindung beschlossen worden. Der vollständige Beschluss ist im Anhang dargestellt.

Leitbild der Stadt Niederkassel

Wohnen und Arbeiten in einer Stadt mit hoher Lebensqualität unter Wahrung der Identität der Ortsteile

Ziele

Abgeleitet aus dem Leitbild ergeben sich folgende Ziele für die Entwicklung Niederkassels:

- Entwicklung der Stadt Niederkassel mit hoher Wohn- und Arbeitsqualität
- Sicherung der Eigenständigkeit Niederkassels zwischen den Oberzentren Köln und Bonn
- Stärkung Niederkassels als ein Gemeinwesen und Förderung der gesamtstädtischen Integration
- Erhaltung der Identität der Ortsteile
- Entwicklung der Zentralität der Stadt, insbesondere der Kaufkraftbindung und Verbesserung des Angebotes mit zentralen Einrichtungen
- Entwicklung eines abgestuften Zentrensystems mit

- den Hauptzentren Niederkassel und Rheidt
- den Nebenzentren Mondorf und Lülisdorf sowie
- dem Sonderstandort Ranzel mit zentrenunschädlichen großflächigen Einzelhandelsangeboten und zur Nahversorgung von Ranzel
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Oberzentren Köln und Bonn und des Flughafens mit dem individuellen Kraftfahrzeug- und öffentlichen Verkehr
- Verbesserung der Verkehrssituation in Niederkassel für sämtliche Verkehrsarten und Reduzierung der Verkehrsbelastungen, insbesondere in den Ortskernen
- Attraktivierung der Ortskerne
- Steuerung einer behutsamen Bevölkerungsentwicklung und Erhaltung des guten Angebotes an Infrastruktureinrichtungen
- Steuerung einer qualitativen Wohnsiedlungsentwicklung mit ortsgerechter Flächenexpansion
- Verbesserung der Wirtschaftskraft der Stadt und Betreiben einer aktiven und qualitativen Gewerbe- und Ansiedlungspolitik
- Erhaltung und Qualifizierung des Freiraumes und Gliederung der Siedlungsräume innerhalb des Stadtgebietes
- Stärkung des Freizeitwertes der Stadt und Förderung von Fremdenverkehr und Kurzzeittourismus.

Im Bericht "Leitbild und Ziele, Ergebnisse der Gespräche mit Meinungsträgern und des 1. Workshops am 30.10.2000" werden Leitbild und Ziele ausführlich dokumentiert.

Historische Entwicklung



Historische Entwicklung

Die historische Substanz der Bauten und des Ortsgefüges sind bei der Siedlungsentwicklung in den letzten Jahrzehnten nur untergeordnet in das Erscheinungsbild der Stadt Niederkassel gerückt worden. Mittelalterliche Spuren sind lediglich noch an einigen Bauwerken direkt ablesbar. Darüber hinaus sind die historischen Strukturen in den Straßengrundrissen und den Gebäudestellungen in den Ortskernen nachvollziehbar. Sie gilt es zukünftig stärker zu profilieren, da die baulichen Strukturen der Vergangenheit den Flair der einzelnen Ortskerne ausmachen und ihren Charakter prägen.

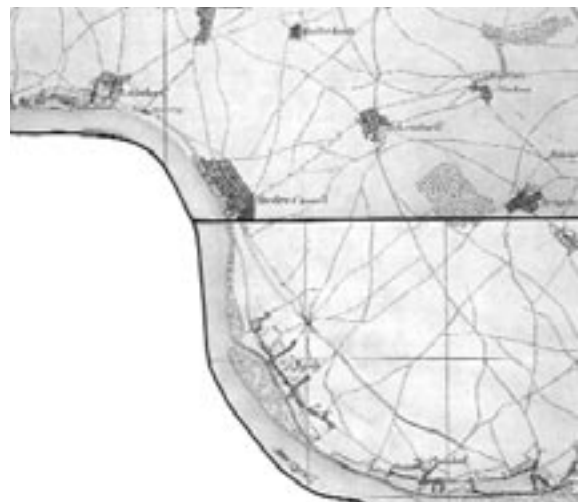
Erstmals urkundlich erwähnt wurden die Stadtteile Niederkassels zwischen den Jahren 1110 (Ranzel und Weilerhof) und 1173 (Rheidt). Nach wechselnden Besitzverhältnissen wurde 1825 unter preußischer Herrschaft der alte "Sieg-Kreis" gegründet, dessen Einteilung der Gemeinden bis heute Gültigkeit hat. Nach der kommunalen Neuordnung von 1969 kam es zu einer Gemeindeverwaltung Niederkassel mit einem Gemeindedirektor. 1981 wurde die Gemeinde zur Stadt ernannt. Im Rahmen der oben genannten Entwicklung wurden die ehemals selbständigen Gemeinden Lülldorf, Ranzel, Uckendorf, Stocken, Niederkassel, Rheidt und Mondorf zu einer Stadt zusammengeführt.

Die Zeitschnitte in der nebenstehenden Karte zeigen, daß zwischen 1812 und 1895 nur eine geringfügige Ausdehnung bzw. Ergänzung des Siedlungsraumes stattfand.

Größere räumliche Ergänzungen fanden bis

1966 statt. Hierbei handelte es sich im wesentlichen um an die Ortskerne angelagerte Siedlungsflächen, die in Niederkassel und Rheidt die Landesstraße 269 in östliche Richtung übersprangen. Die Stadtteile waren bis 1966 noch deutlich durch Grünzüge voneinander getrennt. Die ersten Anlagen der heutigen Degussa AG in Lülldorf entstanden ebenfalls in diesem Zeitraum.

Eine äußerst dynamische Entwicklung läßt sich zwischen 1966 und heute beobachten. Die Siedlungsflächen nahmen deutlich zu, wobei weniger eine Ausdehnung in östliche Richtung sondern das Zusammenwachsen der Stadtteile zu konstatieren ist. Insbesondere Lülldorf und Ranzel im Norden sowie Mondorf und Rheidt im Süden bilden daher heute jeweils weitgehend zusammenhängende Siedlungsräume.



Ausschnitt der rechtsrheinischen Vermessungskarte, C.F. von Müffling, 1816/20

Diagram of a 1326 card. The card is circular with a grid of numbers. The top row contains 13 and 26. The bottom row contains 13 and 26. The center contains 13 and 26. The card is labeled '1326' and '212'.

 - Nummer der Fläche (vgl. Tabelle)

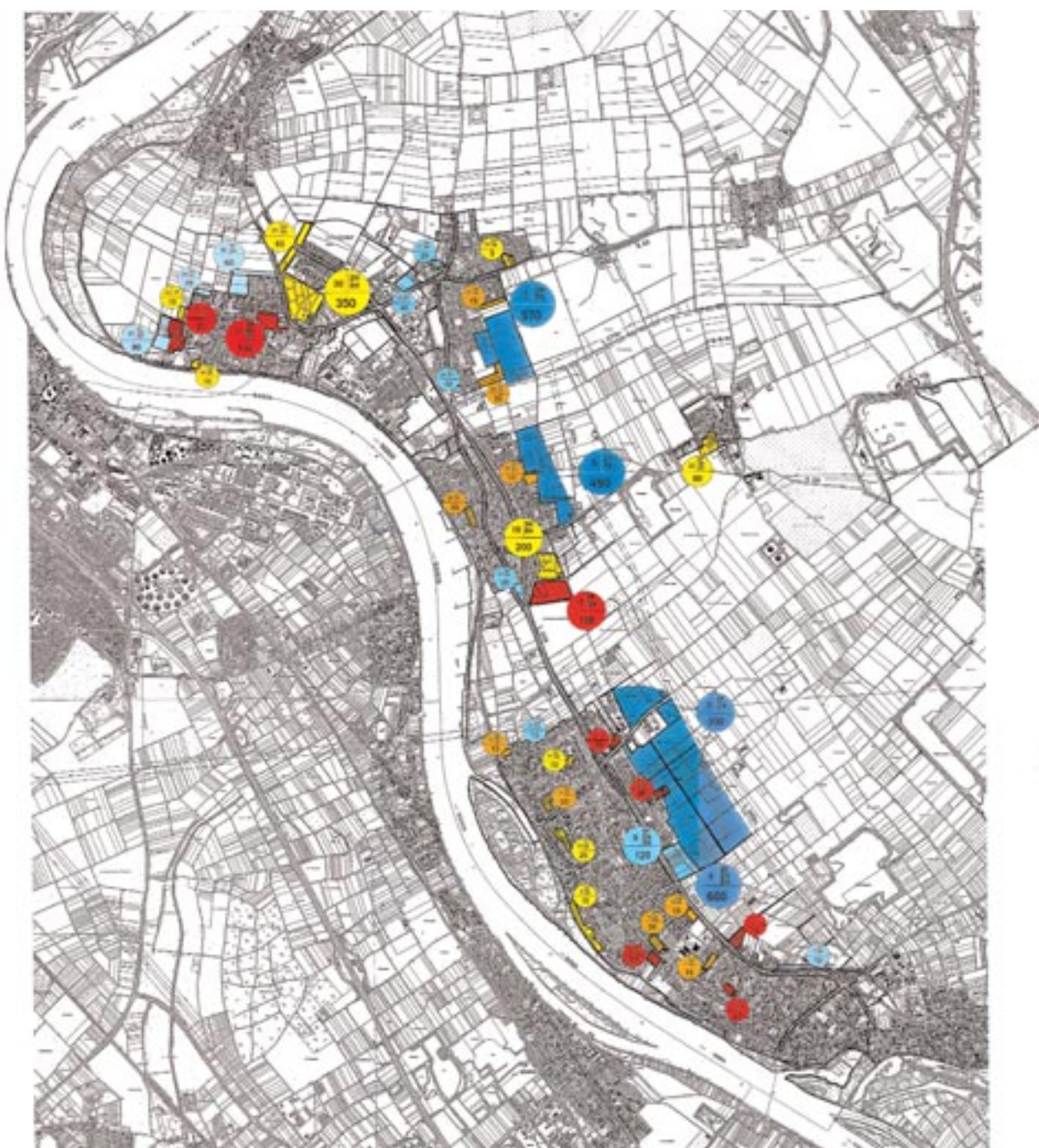
 - Indizes:

- 13 – Endenindex
- 26 – Gruppenindex
- 13 – Reihenindex
- 26 – Spaltenindex

 - Anzahl der Merkmalsträger

Legende:

- hochwertige Belastungsgruppe, kurzfristig verfügbar
- hochwertige Belastungsgruppe, mittelfristig verfügbar
- in Auswertung befindlicher Belastungsgruppe
- Mittelwertbelastungsgruppe – Darstellung, langfristig verfügbar
- weitere Belastungsgruppe



Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenpotentiale

Zur Steuerung der mittelfristigen Siedlungsentwicklung und einer dem zukünftigen Bedarf entsprechenden Infrastrukturplanung bedarf es einer Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung.

Da die zukünftige, tatsächlich erreichbare Einwohnerzahl Niederkassels vom Umfang der Bauflächen und deren Verfügbarkeit im Prognosezeitraum abhängig ist, werden der statistisch orientierten Bevölkerungsprognose für das Jahr 2010 die mögliche Bevölkerungsentwicklung auf der Grundlage der in Niederkassel vorhandenen Flächenpotentiale gegenübergestellt. Ausgehend von dem Basisjahr 1999 konnte Niederkassel in den 10 Jahren zuvor ein rasantes Wachstum verzeichnen. Die Einwohnerzahl stieg um 16,3% auf 34.798 Einwohner inklusive der Zweitwohnsitze.

Perspektive

Laut den Bevölkerungsprognosen¹⁾ wird für das Jahr 2010 eine Bandbreite der Einwohnerzahlentwicklung von 36.800 bis rund 37.500 Einwohner aufgezeigt. Eine Fortschreibung des Trends der letzten fünf Jahre würde eine Einwohnerzahl von rund 42.000 Einwohnern ergeben. Eine solche Entwicklung ist strukturell nicht verträglich und kann von den zur Verfügung stehenden Flächenkapazitäten auch in den nächsten zehn Jahren nicht abgedeckt werden.

Diesen Werten stehen Neubauflächenpotentiale für rund 6.300 Einwohner gegenüber, wenn die einzelnen planungsrechtlichen Ver-

fahrensstände und Umsetzungschancen der Wohnbaupotentiale in die Betrachtung mit einbezogen werden (Baulücken, rechtskräftige Bebauungspläne, Bebauungspläne in Aufstellung, Flächennutzungsplan sowie weitere Flächenpotentiale). Unter Berücksichtigung der Abnahme der Haushaltsgrößen auch im Bestand und den hieraus resultierenden innerstädtischen Umzügen ergibt sich bis zum Jahr 2010 ein realitätsnaher Einwohnerprognosewert von rund 39.500 Einwohnern.

Unter der Voraussetzung, einer zeitlich gestuften, qualitativ hochwertigen und landschaftsverträglichen Entwicklung Niederkassels als Wohnstandort, wird empfohlen, eine

**Bevölkerungszielzahl von
39.000 Einwohnern**

bis 2010 anzustreben. Über den Prognosezeitraum hinaus existieren im Gemeindegebiet Flächenpotentiale, die bei künftig weiter sinkenden Haushaltsgrößen

**langfristig eine Entwicklungsperspektive
von knapp 41.000 Einwohner**

ermöglichen.

Sektorale Untersuchungen

In der Veröffentlichung "Zwischenbericht-Stadtmarketing Niederkassel, Dortmund im März 2001" sind die in diesem Kapitel zusammengefaßten Ergebnisse ausführlich behandelt und dokumentiert.

1) modifizierte LDS-Prognose (Landesamt für Daten und Statistik Nordrhein Westfalen) für den Rhein-Sieg-Kreis, 1995

Siedlungsentwicklung

Die Ortsteile der Stadt Niederkassel bilden entlang des Rheins ein Siedlungsband, das durch Grünzüge gegliedert und aufgelockert wird. Ein zwischen Niederkassel und Rheidt vorhandener Grünraum (Wasserschutzgebiet) gliedert das Stadtgebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil.

Im Norden stellen die Stadtteile Lülldorf, Ranzel und Niederkassel zusammen mit dem großen industriell genutzten Bereich der Degussa/Hüls AG einen nahezu zusammenhängenden Siedlungsbereich dar. Dieser wird zwischen Niederkassel und der Degussa AG durch einen Grünzug strukturiert.

Im Süden sind die Stadtteile Mondorf und Rheidt fast zusammengewachsen. Zwischen den Stadtteilen besteht jedoch nur noch in Ansätzen ein Grünzug.

Es gilt, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu verfolgen, die ein hohes Maß an stadträumlichen Qualitäten unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte realisiert.

Rahmenbedingungen

- Differenzierte Nutzungszuweisung für die nahezu modellhaft vorhandene bzw. vorgesehene Gesamtpalette von Gewerbe- und Industrieflächen
- Keine weitere Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenschädlichen Branchen in den Gewerbegebieten
- Qualifizierung und Verdichtung der bestehenden Gewerbegebiete
- Realisierung hoher städtebaulicher Qualitäten bei zukünftigen Entwicklungen
- Arrondierung von Ortsrandlagen und Ausbildung von Siedlungsrandern
- Kein siedlungsstrukturelles "Überspringen" der geplanten Umgehungsstraße
- Freihaltung der vorhandenen Grünzüge als gliedernde Elemente
- Beachtung der Wasserschutzzonen

Wohnsiedlungsentwicklung

Die wohnbauliche Weiterentwicklung der einzelnen Ortsteile muß in Zukunft vor allem unter dem Aspekt der Qualität betrachtet werden. Es gilt ein differenziertes Angebot an Wohnformen zu schaffen, daß auf die individuellen Ansprüche des Wohnungsmarktes reagiert.

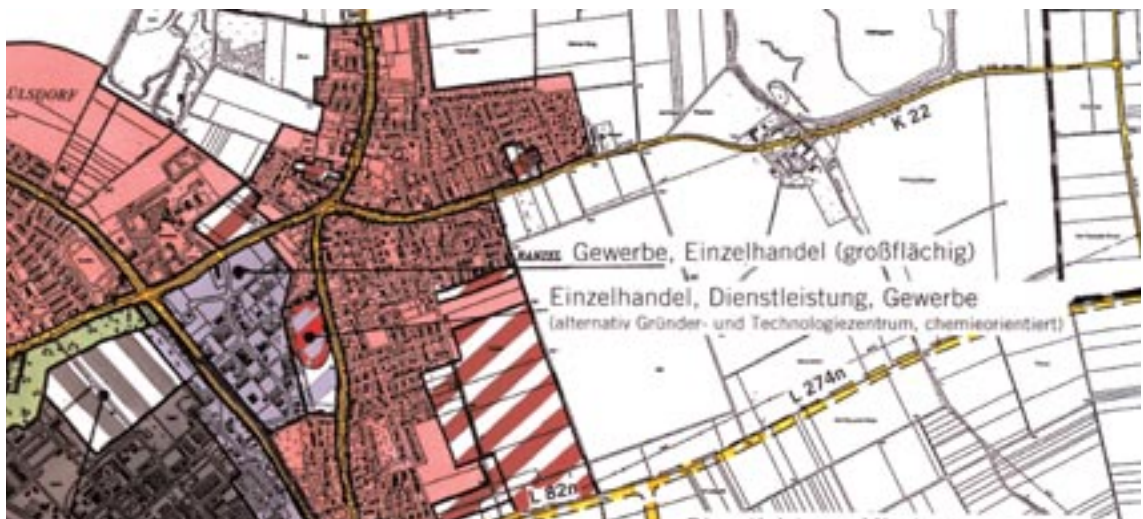
Lülldorf

- Erweiterung des Siedlungsraumes in nördlicher und östlicher Richtung
- Abrundung der Ortsrandlagen und Anlage eines klaren dem Landschaftsraum angepaßten Siedlungsrandes

Lülsdorf



Ranzel



Niederkassel



Ranzel

- Großflächige, wohnbauliche Entwicklung östlich des Stadtteils
- Definition eines Siedlungsabschlusses in gedachter Verlängerung der Umgehungsstraße
- Realisierung einer hohen städtebaulichen Qualität und einer zeitlich gestuften Vermarktung

Niederkassel

- Stärkung des Zentrums Niederkassel-Ort durch Wohnsiedlungsentwicklung in direktem räumlichen Bezug
- Schaffung eines abgestuften Nutzungssystems bei der Entwicklung der Flächen zwischen dem östlichen Ortsrand und der Umgehungsstraße. Übergang von wohnbaulicher Nutzung über Dienstleistungs- und Mischnutzungen zu hochwertigem Gewerbe.

Rheidt

- Schaffung von Wohnbauflächen östlich Rheidts, die zur Umgehungsstraße hin in eine Mischnutzungszone übergehen und einen zunehmenden Grünanteil aufweisen

Mondorf

- Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung

Gewerbliche und industrielle Entwicklung

Niederkassel besitzt aufgrund seiner Lage und Struktur hervorragende Voraussetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung. Das umfassende Spektrum an Gewerbe- und Industrieflächen ermöglicht, jedem Betrieb den passenden Standort anbieten zu können.

Die arbeitsteiligen Nutzungsschwerpunkte sollten weiter herausgearbeitet werden, um die individuellen Profile jedes Gewerbe- und Industriegebietes in Niederkassel zu stärken. Zur besseren Steuerung der zukünftigen gewerblichen Entwicklung aber auch zur Gewinnung neuer Investoren ist hierfür eine auf das gesamte Stadtgebiet bezogene Konzeption zu erstellen, die die Vorteile dieser Arbeitsteilung auch in einer Akquisitionsbroschüre verdeutlicht.

Die einzelnen Gewerbeflächen sind nachstehend aufgelistet.

Industrie- und Gewerbeflächen im Umfeld der Degussa AG

Flächengröße: ca. 15 ha

- Chemische Industrie (Produktion)
- Chemieorientierte/s Industrie und Gewerbe Nutzungsinhalte
- Nutzung der freien Industrieflächen zur Produktion z.B. für die Ansiedlung von Zulieferfirmen für Degussa
- Ansiedlung von chemieorientierten Betrieben auf freien Gewerbeflächen

Rheidt



Mondorf



Gewerbefläche in Ranzel

Flächengröße: ca. 3 ha

- Gewerbe
- Dienstleistung
- ggf. Einzelhandel mit zentrenunschädlichen Branchen

Nutzungsinhalte

- Großflächiger, zentrenverträglicher Einzelhandel (Kofferraumangebot) im Norden der Fläche bei Angebotskonzentration im bestehenden Gebiet
- Ergänzende Dienstleistungen
- Erweiterungsflächen für bestehendes Gewerbegebiet

Gewerbeflächen östlich Niederkassel

Flächengröße: ca. 28 ha

- Gewerbe
- Dienstleistung
- Gründer- und Technologiezentrum

Nutzungsinhalte

- Gründer- und Technologiezentrum (GTZ) Fachrichtung Chemie / Kunststoffe (alternativ IT-Branche), im Ortseingangsbereich nördlich der Spicher Straße
- Gewerbe- und Technologiegebiet nördlich des GTZ mit städtebaulich hochwertiger Entwicklung
- Zone mit Dienstleistungen, gemischten Nutzungen (nicht störend) sowie Grün zwischen Wohnen und Gewerbe- und Technologiegebiet

- Kleinteiliges Gewerbegebiet südlich Spicher Straße zur Aufnahme des internen Verlagerungsbedarfes

Interkommunales Gewerbegebiet an der Autobahn

Flächengröße: ca. 30 ha

- Gewerbe
- Dienstleistungen
- Technologie

Nutzungsinhalte

- hochwertiges, die Flughafennähe nutzendes Gewerbe, zukunftsorientiert, mit hoher Arbeitsplatzdichte

Gemischte Bauflächen östlich von Rheidt

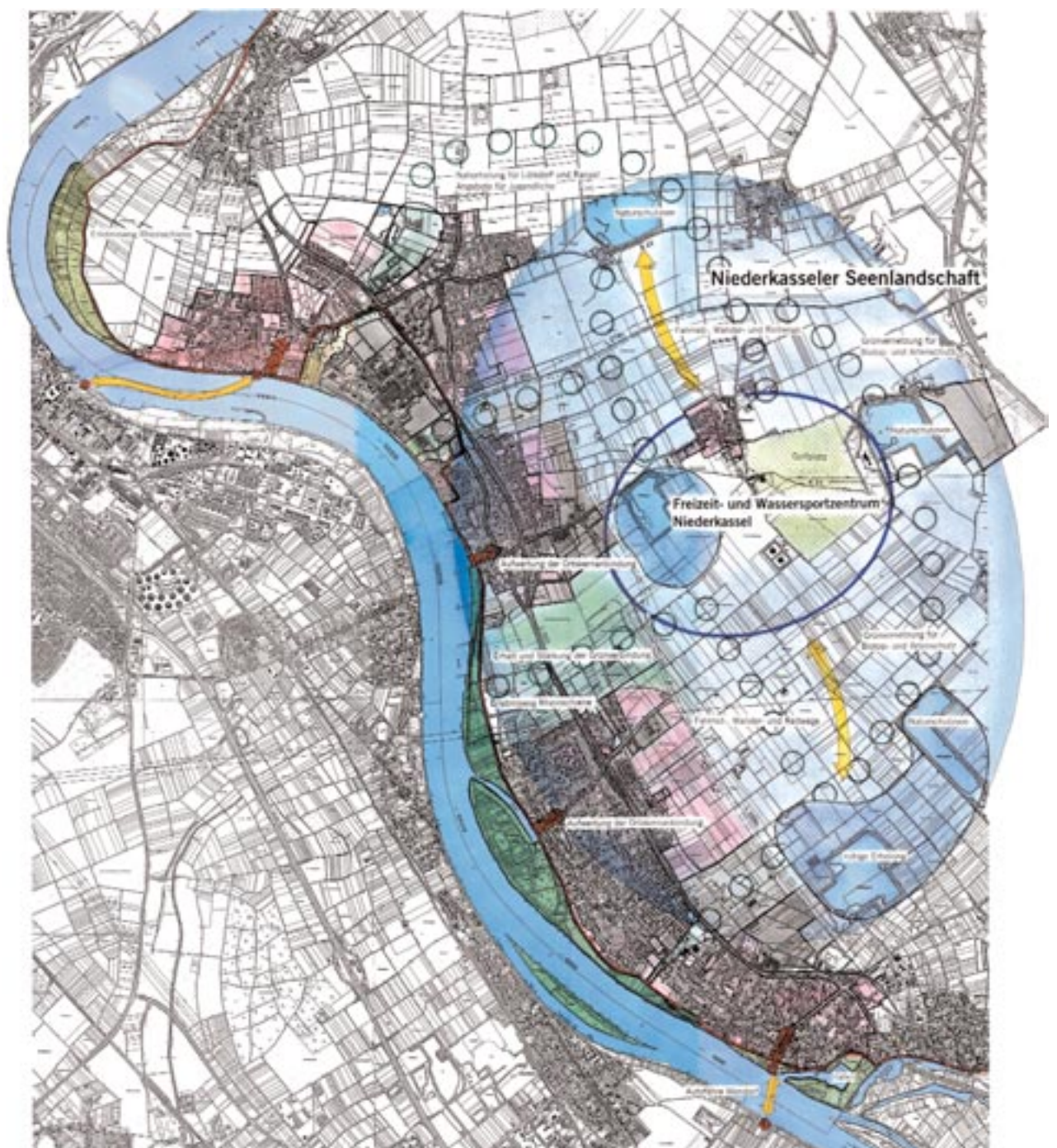
Flächengröße: ca. 50 ha (Mischnutzung beachten)

- Dienstleistungen
- Wohnen mit Grün
- Das Wohnen nicht störendes Gewerbe

Nutzungsinhalte

- Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes in Rheidt
- Im Übergangsbereich zur Wohnnutzung überwiegend Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe (städtebaulich hochwertig, Wasserschutzzone beachten)
- Grünpuffer zur Umgehungsstraße orientiert, eventuell Aufnahme von Sportflächen

Freiraum- und Freizeitentwicklung



Freiraum- und Freizeitentwicklung

Unter Einbeziehung der wesentlichen Landschaftsqualitäten und –potentiale Niederkassels (Rhein, Uferbereiche, Auskiesungsgewässer) wird eine weiträumige Vernetzung der Grün- und Freiraumstrukturen angestrebt, um die Landschaft gestalterisch wie ökologisch aufzuwerten. Hierdurch gewinnt Niederkassel als Erlebnis- und Freizeitstandort und wird somit attraktiver für den (Kurzzeit-) Tourismus.

Seenlandschaft Niederkassel

Im Einvernehmen mit der örtlichen Landwirtschaft sollen Grünstrukturen aufgebaut werden, die sowohl den Rhein als auch die Baggerseen miteinander vernetzen.

Mit der Etablierung eines "Freizeit- und Wassersportzentrums Niederkassel" wird in direkter Nachbarschaft zum Golfplatz ein Freizeitangebot geschaffen, daß Möglichkeiten für Wassersport, Golf, Reiten, Radfahren, Wandern und Tennis sowie weitere Trendsportarten gebündelt bereitstellt. Die Angebotskonzentration kann eine regionale Ausstrahlung bewirken und den Freizeitstandort Niederkassel über seine Grenzen hinaus bekannt machen.

Die restlichen Baggerseen sollen dem Naturschutz sowie in Teilbereichen der ruhigen Erholung dienen.

Freizeitachse Rheinradweg

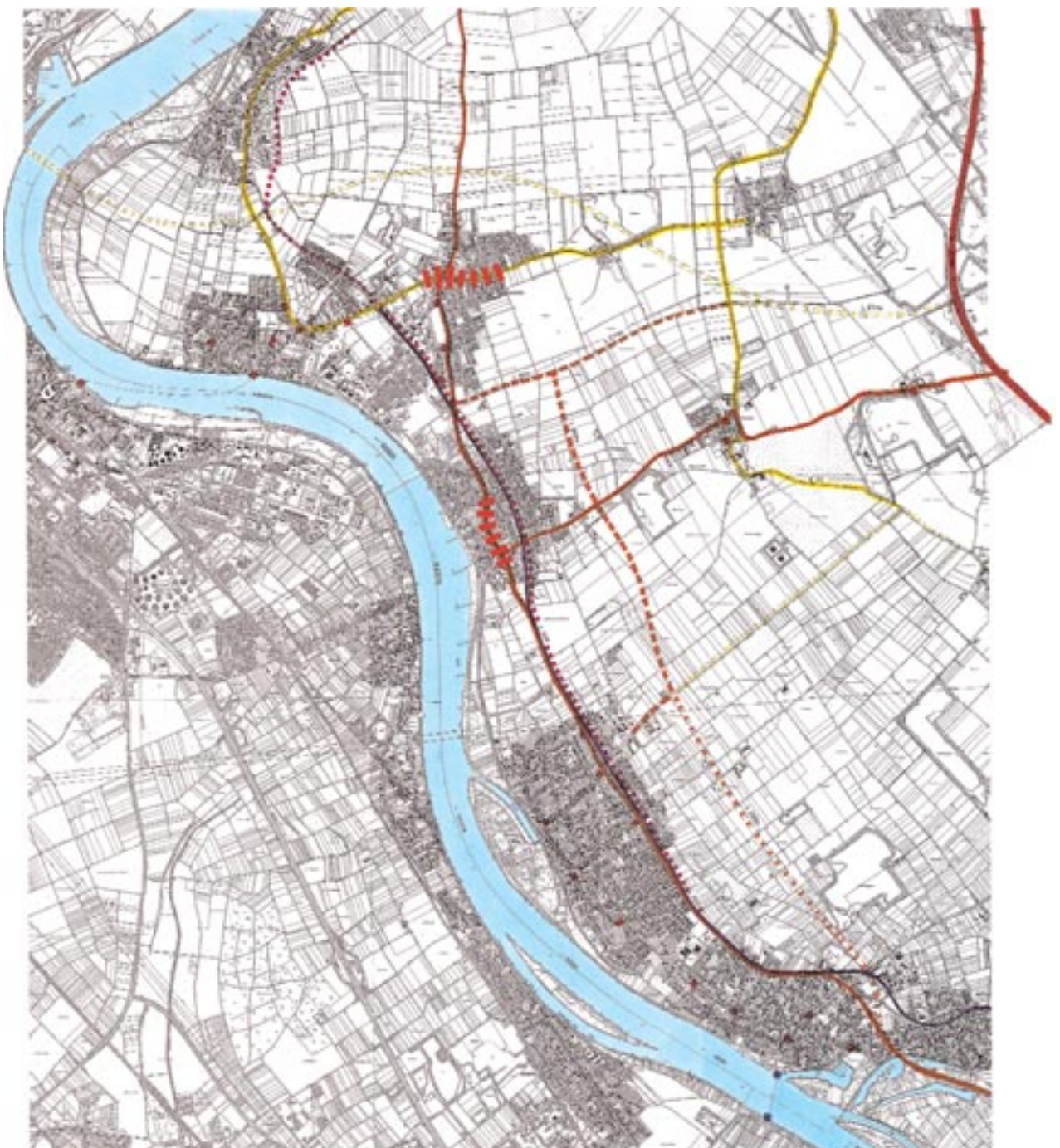
Der Rheinradweg als bedeutende Freizeitachse für die gesamte Stadt soll durch die Aufwertung des Rheinuferbereichs attraktiviert werden.

Neben der Verbesserung der Infrastruktur (Fahrradstände, Ruheplätze, Bänke, Spielmöglichkeiten für Kinder) sollten darüber hinaus die Verknüpfungen zu den Ortskernen gestärkt werden. Es gilt, Sichtbezüge und klare Wegführungen herzustellen. Letztere sind durch ein verbessertes Informationssystem und Wegweiser zu unterstützen.

Die Gastronomie ist sowohl in den Ortskernen als auch entlang des Rheins zu stärken und auszubauen.

Verkehr

Kommunale	Landesstraße	Kreisstraße	Ordnungsstraße	in Abhängigkeit von Verkehrsleistungen	sonstige Verkehrsleistungen
Staatstraße	Autobahn	Personenverkehr	Wohnverkehr	Wohnverkehr	Wohnverkehr
Staatstraße	Autobahn	Personenverkehr	Wohnverkehr	Wohnverkehr	Wohnverkehr
Staatstraße	Autobahn	Personenverkehr	Wohnverkehr	Wohnverkehr	Wohnverkehr
Staatstraße	Autobahn	Personenverkehr	Wohnverkehr	Wohnverkehr	Wohnverkehr



Verkehr

Die Verkehrssituation in Niederkassel wird durch die dominante Nutzung des PKW geprägt. Gemäß Verkehrsentwicklungsplan Niederkassel (Stand 1992, Erhebungen 1991) wurden insgesamt rund 37.000 Personenfahrten (MIV) mit dem KFZ und rund 8000 Fahrten mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) pro Tag ermittelt. Die untergeordnete Rolle des ÖPNVs sollte gerade im Hinblick auf die nahe gelegenen Ballungszentren Köln und Bonn gestärkt werden.

Das Fahrrad dient zur Verbindung der Ortsteile untereinander und um sich innerhalb der Ortsteile fortzubewegen. Das Radwegenetz ist jedoch nur lückenhaft vorhanden. In den Ortskernen stellt sich die Situation für Radfahrer und Fußgänger aufgrund parkender Autos, enger Straßenquerschnitte und sehr schmaler Bürgersteige problematisch dar.

Bau der Umgehungsstraße L269n

Durch den Bau der neuen Umgehungsstraße L269n und der Ost- West – Verbindung zwischen der K24 nördlich Uckendorf und der L82 zwischen Niederkassel und Ranzel wird die nord- süd- verlaufende Hauptverkehrsader L269 im Verbund mit der L82 entlastet. Die Realisierung hat bereits 2001 begonnen.

Die Verkehrsprognosen für das Jahr 2010 gehen in der ersten Ausbaustufe gegenüber der 0-Variante (kein Neubau der L269n), mit durch-

schnittlich 16.500 Kfz pro Tag (zwischen Niederkassel und Rheidt), von einer fast 75-prozentigen Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf 4.400 Kfz pro Tag aus. Die Realisierung des zweiten Bauabschnitts zwischen Rheidt und Mondorf sollte zeitnah geplant werden, da hierdurch die Verkehrsbelastung noch weiter verringert werden kann.

Verkehrliche Entwicklung der Ortskerne

Mit dem Bau der Umgehungsstraße L269n bietet sich die Chance, aufgrund der verkehrlichen Entlastung, insbesondere der Ortskerne Ranzel, Niederkassel und Rheidt, die Straßenräume neu zu gestalten und für Fußgänger und Radfahrer aufzuwerten. Dies ist für die zukünftige Entwicklung der Ortskerne mit von entscheidender Bedeutung, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Sobald die neue Umgehungsstraße freigegeben wird, sollte auch mit den Umbaumaßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Ortskernen begonnen werden, um die Akzeptanz für die neuen verkehrslenkenden Maßnahmen zu erhöhen und das Fahrverhalten nachhaltig beeinflussen zu können. Die detaillierten Planungen sind in dem Kapitel Verkehrsplanerische Konzepte aufgeführt.



Öffentlicher Personennahverkehr

Der Öffentliche Personennahverkehr in Niederkassel ist aufgrund des in Niederkassel nicht vorhandenen schienengebundenen Personennahverkehrs und des weitläufigen Siedlungsbereiches stark verbesserungsbedürftig. Zukünftig bieten sich mit dem geplanten, quasi "vor der Tür liegenden" ICE - Haltepunkt in Siegburg große Chancen. In diesem Zusammenhang ist die Verknüpfung mit der S-Bahn in Porz - Wahn (Anbindung nach Köln, Siegburg und zum Flughafen) zu verbessern. Dies ist auch vor dem Hintergrund der starken Verkehrsbelastung durch Pendler in Richtung Köln und Bonn sowie der geplanten Entwicklung der Ortskerne zu sehen. Es sind Konzepte zur Stärkung und Ausbau des ÖPNV zu entwickeln.

Dies gilt sowohl für die Busverbindungen als auch für eine mögliche Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 von Köln Zündorf bis nach Rheidt und weiter nach Bonn.

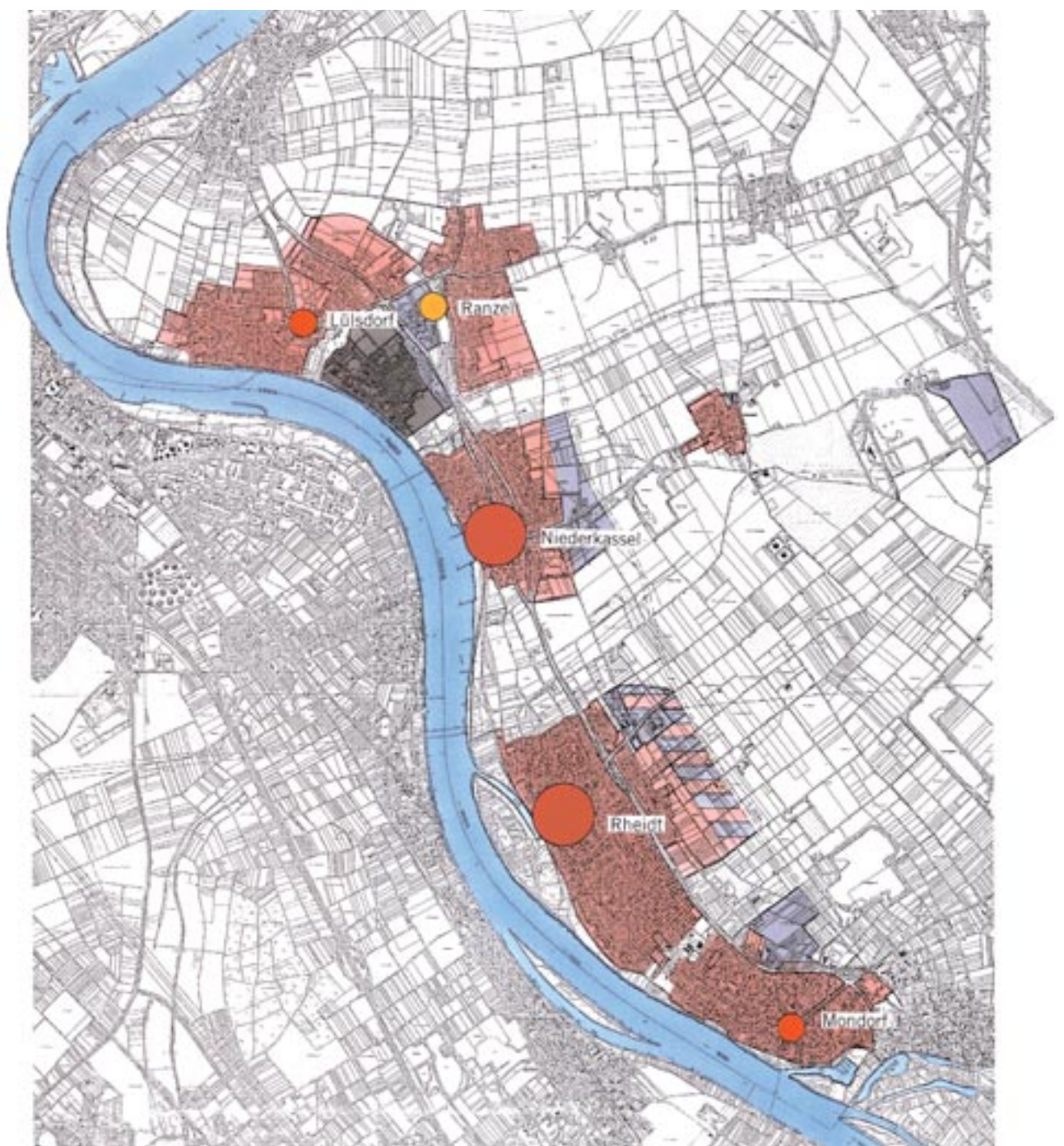
Eine Trasse ist auf Niederkasseler Stadtgebiet vorhanden, sie verläuft überwiegend auf der parallel zur L269 vorhandenen Güterbahnlinie. Eine von den Städten Köln und Niederkassel beauftragte Verkehrsuntersuchung (Stand 1993) kommt zu dem Ergebnis, daß eine Verlängerung der Straßenbahnlinie bis Rheidt sowohl wirtschaftlich, als auch trassierungs- und betriebstechnisch machbar ist.

Die Planungen wurden bisher nicht weiter konkretisiert, da die neuere Siedlungsentwicklung auf Kölner Stadtgebiet die vorgeschlagene Trassenführung behindert.

Die Stadt Niederkassel sollte die vorhandene Trasse sichern, eine detaillierte Machbarkeitsprüfung der Stadtbahn Köln- Niederkassel in Abstimmung mit dem VRS in Auftrag geben und die Anschlußmöglichkeiten in Richtung Bonn weiter prüfen.

Zur Verbesserung des Angebotes des öffentlichen Busverkehrs und somit der Erreichbarkeit der Stadt und der Stadtteile untereinander ist das vorliegende Konzept des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg sowie des Rhein- Sieg- Kreises fortzuschreiben (Nahverkehrsplan Rhein-Sieg- Kreis, Stand 1997). Es sollten gemeinsam finanzielle Lösungen gefunden werden, die eine größere Umsetzungsrelevanz bewirken, als dies in den letzten Jahren der Fall war.

Gestuftes Zentrensystem





Zentrenstruktur

Die einzelnen Ortsteile Niederkassels haben sich bislang ohne stadtentwicklungsrelevante Schwerpunktsetzung nahezu parallel entwickelt, ohne daß sich ein Ortskern als Zentrum mit Gewicht für die Gesamtstadt herauskristallisiert hat. Die hieraus resultierenden Probleme, wie z.B. geringe Breite des Einzelhandelsangebotes und die mangelnden Aufenthaltsqualität in den Ortskernen sowie der insgesamt hohe Kaufkraftabfluß (vgl. Kapitel Einzelhandel) sind durch die Entwicklung einer speziell auf die Situation Niederkassels zugeschnittenen Zentrenstruktur zu lösen.

Es wurden drei Alternativen für eine zukünftige Zentrenstruktur diskutiert und beurteilt:

- Drei gleichwertige Zentren
- Ein Stadtzentrum
- Gestuftes Zentralsystem

In der zusammenfassenden Bewertung (siehe "Zwischenbericht-Stadtmarketing Niederkassel, Dortmund im März 2001", S.33 ff) wurde das gestufte Zentralsystem priorisiert, da es die siedlungsstrukturellen und gesellschaftlichen Gegebenheiten am besten berücksichtigt. Es nimmt die wesentlichen Vorteile der anderen Alternativen auf und minimiert die Nachteile.

Zentrenkonzept: Gestuftes Zentralsystem

Das Zentrenkonzept legt das gestufte Zentralsystem der zukünftigen hierarchischen

Gliederung der Stadt Niederkassel zugrunde. Mittelfristig sollen mit Niederkassel-Ort und Rheidt zwei Hauptzentren ausgebildet werden, die eine bipolare Entwicklung der Stadt auf Dauer verfolgen. Im nördlichen Siedlungsraum werden dem Hauptzentrum Niederkassel das Nebenzentrum Lülsdorf und im Süden Rheidt das Nebenzentrum Mondorf zugeordnet. Ranzel wird als Sonderstandort mit großflächigem, jedoch zentrenverträglichem Einzelhandel, qualifiziert und im Rahmen der nachgewiesenen Flächenbedarfe ausgebaut. Gleichzeitig soll hier die Nahversorgung für den Siedlungsbereich Ranzel sichergestellt werden.

Voraussetzungen für die Verwirklichung dieses Zentrenkonzeptes sind folgende Rahmenbedingungen:

- Entwicklung der zwei Hauptzentren Niederkassel und Rheidt durch Konzentration des zentralen Angebotes in den beiden Zentren
- Entwicklung der Flächenpotentiale in Niederkassel und Rheidt in den definierten zentralen Bereichen
- Stärkung der Zentren durch weitere Wohnsiedlungsentwicklung
- Erhalt und Stärkung der Nebenzentren in Mondorf und Lülsdorf
- Qualifizierung des Sonderstandortes Gewerbegebiet Ranzel mit Nahversorgungsangeboten und zentrenverträglichem, großflächigem Einzelhandel (Kofferraumangebot) und Dienstleistungen

Das aufgezeigte Zentrenkonzept läßt für Niederkassel folgende Vorteile erwarten:

- Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen Niederkassels und hierdurch Identifikation der Bevölkerung mit dem "eigenen" Stadtteil und der Gesamtstadt
- Bündelung der Kräfte und effektiver Einsatz der öffentlichen Finanzmittel
- Etablierung hochwertiger Einzelhandelsangebote durch deren Konzentration in den beiden Hauptzentren
- Steigerung der Angebotspalette und der Branchenkonkurrenz
- Aktivierung und Attraktivierung aller Ortskerne und Erhöhung der Aufenthaltsqualität besonders in den Hauptzentren
- Erhöhung der Kaufkraftbindung in den Ortskernen und mittel- bis langfristig in der Gesamtstadt
- Schaffung von Arbeitsplätzen im Einzelhandel
- Erhalt des Nahversorgungsangebotes in Mondorf und Ausbau in Lülldorf

Einzelhandelsentwicklung

Der Einzelhandel in Niederkassel hat nach einem Einbruch im Jahr 1997 steigende Umsätze zu verzeichnen.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner liegt im Jahr 2001 (Zahlen jeweils aus: GFK-Marktforschung, 2001) mit 10.915 DM/EW knapp über dem Bundesdurchschnitt

(10.625 DM/EW). Momentan gelingt es hiervon im Saldo 66,3% vor Ort zu binden. Dies bedeutet, daß der vorhandenen Kaufkraft in Niederkassel in Höhe von 372,4 Mio. DM ein Umsatz von 228,5 Mio. DM gegenüber steht. Seit 1994 pendelte die Kaufkraftkennziffer der Bevölkerung in Niederkassel immer zwischen 102 % und 103 % und lag damit stabil geringfügig über dem Bundesdurchschnitt (100 %). Die Umsatzkennziffer je Einwohner sank dagegen in der Zeit von 1994 bis 1997 von 56,6 %-Punkten auf 49,3 %-Punkte, um sich danach wieder mit 55,2 %-Punkten im Jahr 1999 zu erholen und dann auf die oben dargestellten 66,3 %-Punkte (2001) anzuwachsen.

Diese Entwicklung verdeutlicht zwar einen Aufwärtstrend, jedoch bleibt Niederkassel aufgrund der momentan noch dezentralen Struktur hinter seinen Möglichkeiten zurück. Dies gilt in besondere Weise für die Kaufkraftbindung in den Zentren (vgl. auch Geographisches Institut der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Prof. Dr. Grotz: Versorgungsstruktur und Versorgungsverhalten in der Stadt Niederkassel, Dezember 1998)

Perspektiven

Den Modellrechnungen wurden die nachstehenden Annahmen zu Grunde gelegt:

- Die Einwohnerzahl wird 2010 in Niederkassel 39.000 Einwohner betragen.
- Für ein verhalten dynamisches Szenario

kann in etwa von einer einprozentigen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft /Jahr ausgegangen werden. Weitere alternative Wachstumsszenarien können für die Flächenprognose vernachlässigt werden, da unterstellt wird, daß bei einer größeren Steigerung der Kaufkraft sich auch die Flächenproduktivität erhöhen würde.

- Die Flächenproduktivität in Niederkassel hat sich in den vergangenen Jahren dem Bundesdurchschnitt angenähert (7.000 DM/m²). Die generelle Einzelhandelsentwicklung sowie die Situation in Niederkassel lassen erwarten, daß sich vornehmlich Geschäfte neuansiedeln bzw. erweitern werden, die einen relativ hohen Umsatz pro m² Verkaufsfläche (9.000 bis 10.000 DM/ m²) aufweisen.

Den Modellrechnungen nach wird 2010 die Bevölkerung Niederkassels eine Kaufkraft von 468 Mio. DM aufweisen. Der bestehende Einzelhandel - entsprechende Wachstumsdynamik berücksichtigt - kann unter Berücksichtigung der auswärtigen Kunden 250 Mio. DM als Umsatz verbuchen. Unter der Annahme, daß die Kaufkraftbindung auf der Höhe des diesjährigen Wertes von 66,3 % verbleibt (Saldowert aus Kaufkraftbindung der ortansässigen Bevölkerung und Zuflüssen von außerhalb), ergeben sich zusätzlich zu erzielende Umsätze in einer Höhe von rund 60 Mio DM und ein potentieller Gesamtumsatz von 310 Mio DM. Gelingt eine höhere Kaufkraftbindung (70 %) durch die angestrebte Attraktivitätssteigerung in den Ortskernen könnte ein Gesamtumsatz

von 330 Mio DM (80 Mio zusätzlicher Umsatz) erzielt werden. Unter den dargestellten Voraussetzungen wird ein Bedarf je nach Szenario zwischen 6.000 m² und 9.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche prognostiziert.

Weitere Szenarien, die von einer Steigerung der Umsatzkennziffer von bis zu 75% ausgehen, zeigen die bedarfsgerechte Ausdehnung der Verkaufsflächen von bis zu 11.000 m² auf.

Unter Berücksichtigung der kleinteiligen und zukünftig bipolaren Struktur Niederkassels wird als realistische Größenordnung ein

Zuwachs der Verkaufsfläche
in einer Bandbreite von
6.700 bis 8.600 m² bis 2010

empfohlen. Bei Beachtung der ausgesprochenen Prämissen wären dann grundsätzlich keine Verdrängungsprozesse für den bestehenden Einzelhandel zu befürchten.

Analog der zukünftigen Verteilung der Niederkassler Bevölkerung ergibt sich für Niederkassel Nord (Lülsdorf, Ranzel, Stockem, Uckendorf, Niederkassel-Ort) ein Zuwachs von 3.700 bis 4.800 m² Verkaufsfläche. Im Süden (Rheidt, Mondorf) wird eine Ausweitung der Verkaufsfläche um 3.000 bis 3.800 m² geschätzt.



Lebensmitteleinzelhandel

Aufgrund der geäußerten Ansiedlungswünsche mehrerer Discounter- und SB- Markt- Ketten wurde speziell für den Bereich des Lebensmitteleinzelhandels eine Einschätzung bezüglich der Verkaufsflächenentwicklung vorgenommen. Es galten hierbei die oben genannten Voraussetzungen.



Momentan kann im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels von einer fast vollständigen Bindung des hierfür zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumens (Saldowert) ausgegangen werden (vgl. Aussagen der IHK Bonn/Rhein-Sieg und Universität Bonn, s.a.a.O.). Jegliche Neuansiedlung würde daher einen Verdrängungswettbewerb zu Lasten des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels zur Folge haben. Diese Situation verdeutlicht, rein rechnerisch betrachtet, daß ein ausreichendes Angebot besteht. Allerdings vernachlässigt dieses Bild die realen Gegebenheiten in den einzelnen Orten. So ist in Lülsdorf nahezu kein Nahversorgungsangebot vorhanden, das zu Fuß erreichbar ist.



Perspektiven

In einem Minimalszenario wird als Umsatzzuwachs nur die zusätzliche Kaufkraft der - gegenüber 2001 - bis zum Jahr 2010 hinzugekommenen Bevölkerung Niederkassels veranschlagt (+ 3.300 EW). Die Kaufkraftbindungsquote wird entsprechend dem heutigen Wert

als konstant beziffert (88% bezogen auf die Niederkasseler Bevölkerung, Universität Bonn, s.a.a.O.). Hierdurch ergibt sich eine Steigerung des Umsatzes von 13 Mio DM. Bei diesem Szenario könnten 1.150 bis 1.300 m² an zusätzlicher Verkaufsfläche realisiert werden.

In dem dynamischen Szenario wird von einer Steigerung der Umsatzkennziffer ausgegangen. Es wird hierbei ein Saldowert von 100 veranschlagt. Dies bedeutet, daß im Lebensmitteleinzelhandel Umsätze erzielt werden, die der Höhe der gesamten lebensmitteleinzelhandels-relevanten Kaufkraft Niederkassels im Jahr 2010 entsprechen. Es wird nicht davon ausgegangen, daß jede Bürgerin und jeder Bürger Niederkassels in Zukunft ihre bzw. seine Lebensmittel vor Ort einkauft. Vielmehr wird der Kaufkraftabfluß durch einen Zufluß in gleicher Höhe von außerhalb des Stadtgebietes kompensiert. Für dieses Szenario läßt sich ein

**Bedarf an weiterer Verkaufsfläche im
Lebensmitteleinzelhandel
von maximal 2.900 m² bis 2010**

errechnen.

Da das Minimalszenario zu kurz greift und nicht von einer Verbesserung der gesamtstädtischen Situation ausgeht, wird aufgrund der demnächst anstehenden Veränderungen z.B. Maßnahmen zur Attraktivierung der Stadt, das letzte Szenario für realistischer gehalten. Dem sprechen einschlägige Erfahrungswerte zu.

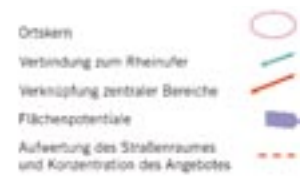
Die 2.900 m² an zusätzlicher Verkaufsfläche würden sich auf den Norden Niederkassels mit 1.600 m² und den Süden mit 1.300 m² verteilen.

Empfehlung

Vor dem Hintergrund der Prognoseergebnisse sollte prioritär ein Nahversorgungsangebot in Lülsdorf geschaffen werden, da hier nahezu kein Angebot existiert. Durch die Ansiedlung eines neuen SB- Marktes werden rund 700 bis 800 m² an zusätzlicher Verkaufsfläche realisiert. Demnach stehen, bezogen auf das Prognosejahr 2010, weitere 800m² für Neuansiedlungen im Niederkassler Norden zur Verfügung, ohne Verdrängungseffekte bei dem bestehenden Lebensmitteleinzelhandel auszulösen. Wenn diese Flächen im Gewerbegebiet Ranzel realisiert werden, ohne daß es sich hierbei um Verlagerungen und Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte handelt, schränkt dies die Möglichkeit ein, in Niederkassel- Ort das Nahversorgungsangebot auszubauen.

Im Süden Niederkassels wird empfohlen, die prognostizierte zusätzliche Verkaufsfläche (in der Summe 1300 m² bis 2010) innerhalb der definierten Zentrumsbereiche (s. Kapitel "Entwicklung der Ortskerne") der beiden Ortskerne Mondorf und Rheidt zu schaffen. Hierbei sollte, dem Zentrenkonzept folgend, eine Ansiedlungspolitik betrieben werden, die Rheidt gegenüber Mondorf Vorrang einräumt.

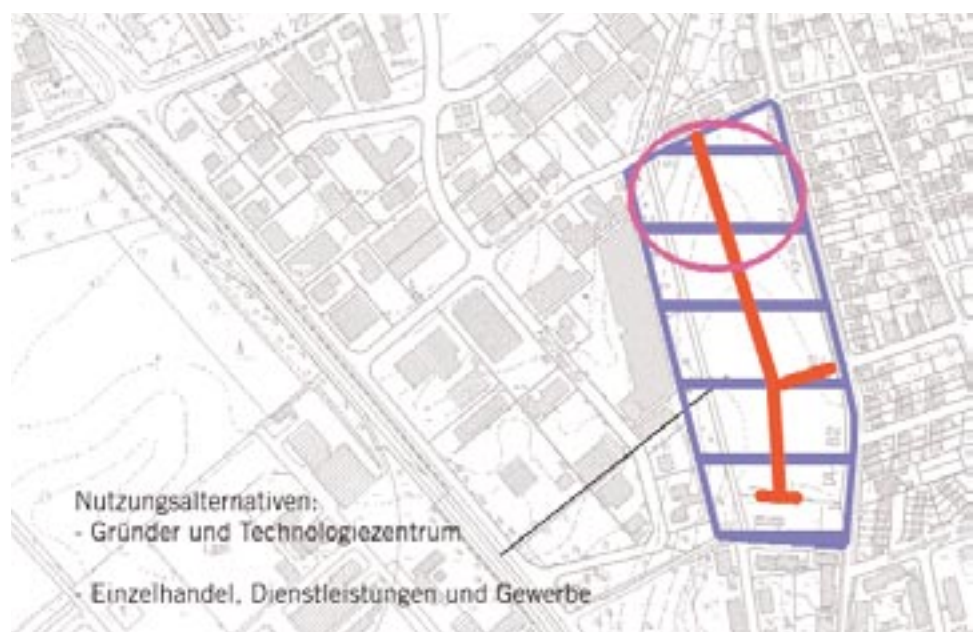
Entwicklung der Ortskerne



Ortskern Lülsdorf



Sonderstandort Ranzel





Entwicklung der Ortskerne

Die Entwicklung der Ortskerne ist vor dem Hintergrund der Ergebnisse der vorangegangenen Kapitel zu betrachten. Sie bilden den einzuhaltenden Rahmen für die zukünftige Ausgestaltung der Zentren. Zur Stützung des gestuften Zentrensystems ist vor allem die dargestellte Siedlungsentwicklung und die Konzentration des weit gestreuten Einzelhandelsangebotes zu forcieren.

Ortskern Lülldorf

Durch die Konkurrenz des Einzelhandels im nahegelegenen Gewerbegebiet Ranzel ist eine deutliche Unterversorgung in Lülldorf gegeben. Deshalb sind die vorhandenen Einzelhandelsangebote im Bereich des Ludwigsplatzes und des Kreisverkehrs an der Rheinstraße dringend zu ergänzen und städtebaulich zu verknüpfen. Entwicklungspotentiale sind nördlich des Kreisverkehrs, und entlang der Rheinstraße vorhanden.

Die Flächen nördlich des Kreisverkehrs bieten sich, unter Berücksichtigung der Entwicklung des "Wohnwertparkes", als Standort für Einzelhandelsbetriebe an. Ein Alternativstandort ist nördlich der Schillerstraße vorhanden.

Das Vorfeld der Schule an der Rheinstraße (Stadtteilbücherei) ist städtebaulich zu verbessern.

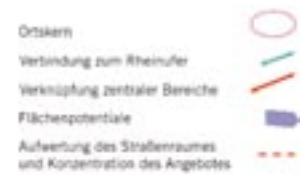
Der Ludwigsplatz ist städtebaulich zu fassen und das Einzelhandelsangebot zu ergänzen. Im Bereich der Rettungswache ist ein an die

Maßstäblichkeit des Platzes und der angrenzenden Bauten angepasste Bebauung zu entwickeln.

Sonderstandort Ranzel

Die freien Flächen östlich des bestehenden Gewerbegebietes sind im nördlichen Bereich als Standort für den großflächigen, zentrenverträglichen Einzelhandel (Kofferraumangebot) zu entwickeln. Voraussetzungen sind jedoch, daß ein Nahversorgungsangebot in Lülldorf geschaffen wird und daß ein großflächiges, zentrenschädliches Einzelhandelsangebot im bestehenden Gewerbegebiet ausgeschlossen wird. Angesiedelt werden sollen ohne Ausschluß und unter Berücksichtigung der Nebensortimente Branchen, die den angestrebten zentralen Entwicklungen, insbesondere im Ortskern Niederkassel, nicht zuwiderlaufen. Die Neustrukturierung des Gewerbegebietes Ranzel soll auch die Grundlage für eine städtebauliche Verdichtung und zur Attraktivitätssteigerung des gesamten Gebietes bilden. Auf der freien Fläche können darüberhinaus, zur Porzer Straße orientiert, Dienstleistungs- und im rückwärtigen Bereich Gewerbenutzungen (auch Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe) realisiert werden (vgl. Kapitel Siedlungsentwicklung).

Entwicklung der Ortskerne



Ortskern Niederkassel



Ortskern Rheidt





Ortskern Niederkassel

Das Zentrum Niederkassel als Hauptzentrum für die nördlichen Stadtteile erstreckt sich zwischen dem Rathaus bzw. der Rathausstraße und der Poststraße sowie der Spicher Straße und der Straße Schellenberg.

Das Rückgrat der Entwicklung bildet die Hauptstraße zwischen Schellenberg und Spicher Straße, mit den hier vorhandenen Angeboten. Durch den Bau der Umgehungsstraße und der damit verbundenen erheblichen Verminderung der Verkehrsmengen im Bereich der Ortsdurchfahrt Niederkassel ergeben sich hervorragende Möglichkeiten, die Hauptstraße attraktiv zu gestalten.

Kristallisationspunkte der zukünftigen Entwicklung des Zentrums sind zum einen der weiter baulich zu fassende Marktplatz mit dem gegenüberliegenden Bankgebäude, das Areal der Post und zum anderen der Bereich des städtischen Bauhofs. Diese Bereiche bieten ein grosses Potential für die Ansiedlung zentraler Nutzungen und die städtebauliche Aufwertung des Zentrums.

Weitere Flächenpotentiale liegen im Umfeld des Bauhofes, nördlich des Marktplatzes sowie im rückwärtigen Bereich der VR Bank Rhein-Sieg. In diesen Bereichen sind gemischte Nutzungen mit Einzelhandelsangeboten, Wohnen und Dienstleistungen zu entwickeln. Darüber hinaus sind innerhalb des Zentrums

vorhandene Baulücken zu schließen (z.B. im Bereich der Fußgängerzone) und das Einzelhandelsangebot zu konzentrieren.

Die Attraktivität des Zentrums wird durch die Möglichkeiten zur Schaffung eines Rundlaufes und von Querverbindungen erheblich gesteigert. In diesem Zusammenhang ist auch die Anbindung an das Rheinufer zu verbessern.

Ortskern Rheidt

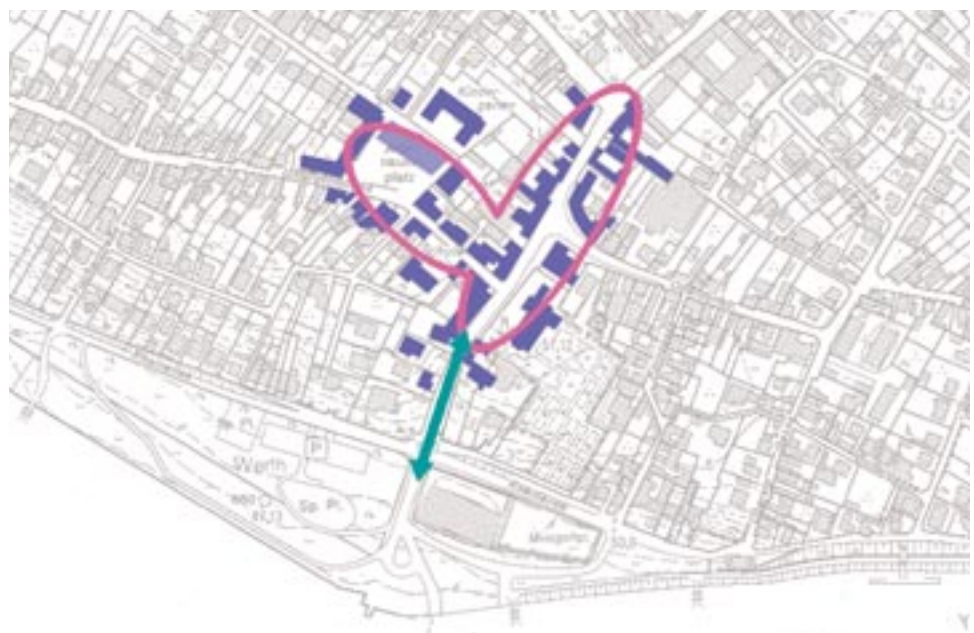
Die Hauptachse des Einzelhandels in Rheidt erstreckt sich vom Marktplatz ausgehend entlang der Marktstraße bis zur Mühlenstraße und dem dort vorhandenen neuen Center und im Bereich der Oberstraße bis zur Pastor-Ibach-Straße. In diesen Bereichen ist die Einzelhandelsentwicklung aktiv zu stützen, um Rheidt als Hauptzentrum für den Süden Niederkassels zu entwickeln. Im weiteren Verlauf der Marktstraße und der Oberstraße ist die Neuansiedlung von Einzelhandel und zentraler Dienstleistungen zu vermeiden.

Kristallisationspunkte sind das neu entstandene Center sowie der Marktplatz mit der dort geplanten Bebauung. Der Zwischenbereich ist dringend mit zentralen Nutzungen, wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen zu aktivieren. Leerstände und Wohnnutzung in den Untergeschossen sind zu gunsten einer Einzelhandelsnutzung umzuwandeln. Gerade in Rheidt gilt es, eine konzertierte Aktion zu be-

Entwicklung der Ortskerne

- Ortskern
- Verbindung zum Rheinufer
- Verknüpfung zentraler Bereiche
- Flächenpotentiale
- Aufwertung des Straßenraumes und Konzentration des Angebotes

Ortskern Mondorf



Bestandssituation

Dienstleistungen
Einzelhandel
Gastronomie
Gewerbe
Leerstand



wirken, die die Haus- und Flächeneigentümer, die Interessengemeinschaft für Handel, Handwerk und Gewerbe, die Stadt, die Entwicklungsgesellschaft und Investoren zusammenführt

Eine attraktive Entwicklung Rheidts ist eng mit der Lösung der Verkehrsprobleme verbunden (vgl. Kapitel Verkehr). Die Verkehrsbelastung entlang der Markt- und Oberstraße ist erheblich zu reduzieren, um die Aufenthaltsqualität für Radfahrer und Fußgänger durch entsprechende Umbauten des Straßenraumes zu steigern. Hierbei sind die umliegenden Strassen, die zum Teil an schutzbedürftige Nutzungen (Schule, Altenheim) angrenzen, in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

oder gastronomische Nutzungen angesiedelt werden, um den Platz mit Leben zu füllen und Voraussetzungen zu schaffen ihn mit dem Ortskern zu verknüpfen.

Auch die Anbindung des Ortskernes an das Rheinufer und den Fähranleger ist aufzuwerten.

Ortskern Mondorf

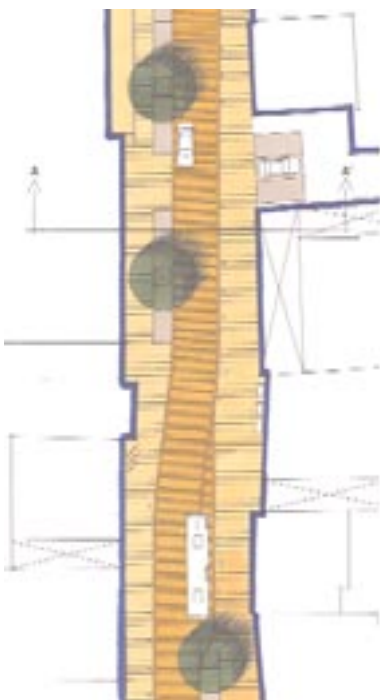
Der Ortskern Mondorfs als Nahversorgungszentrum umfasst den Bereich der Provinzialstraße zwischen Unterdorfstraße bzw. Adenauerplatz und Langgasse. In diesem Bereich sind die Nahversorgungsangebote zu verdichten.

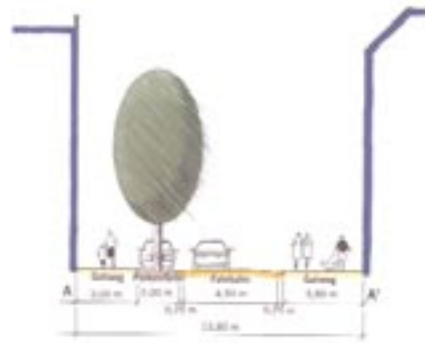
Der Adenauerplatz ist in seiner derzeitigen Struktur als Platz durch die fehlende Randbebauung nicht ausgebildet und weist kein relevantes Einzelhandelsangebot auf. Es wird vorgeschlagen, ihn an der Nordseite baulich zu fassen (gegenüber des angrenzenden Kindergartens). Ferner könnten in diesem Zusammenhang Einzelhandelsangebote geschaffen

Verkehrsführung Ortskern Niederkassel



Verkehrsalternative 1





Verkehrskonzepte

Zur Attraktivierung der Ortskerne, ist es notwendig, die derzeitigen Verkehrsführungen sowie die Gestaltung der Straßenräume insbesondere in Niederkassel-Ort und Rheidt zu überdenken. Gerade vor dem Hintergrund des Baus der neuen Umgehungsstraße (L269n) eröffnet sich die Chance durch anstehende Verkehrsreduzierungen bzw. –umlenkungen in den Ortskernen nachhaltig auf das Verkehrsverhalten einwirken zu können. Die Realisierung der in den einzelnen Alternativen vorgeschlagenen Maßnahmen sollte möglichst im direkten zeitlichen Zusammenhang mit der Fertigstellung der L269n stehen.

Für die Ortskerne Niederkassel und Rheidt sind folgende Verkehrsaspekte für den Lkw- und Lieferverkehr generell zu berücksichtigen:

- Eine Tonnagen- Begrenzung kann den Schwerlastverkehr aus dem Zentren heraushalten.
- Der Entlade- bzw. Zulieferverkehr sollte auf ein Zeitfenster ausgerichtet werden (zum Beispiel: 6 - 10Uhr).
- Über eine "Einbahn-Regelung" für den Anlieferverkehr kann dieser verkehrsverträglicher gestaltet werden. Hierdurch wird gewährleistet, daß Lieferwagen nur auf einer Straßenseite parken können. Temporäre Verengungen, verursacht durch zwei, auf den gegenüberliegenden Straßenseiten parkende Lastkraftwagen, könnten so ausgeschlossen werden.

Ortskern Niederkassel

Verkehrsalternative 1

Die Hauptstraße wird in dem Abschnitt Schellenberg bis Spicher Straße verkehrsberuhigt. Die Fahrbahn der Verkehrsfläche wird eine Breite von 5 Metern aufweisen. Für den Begegnungsfall Bus/ Bus sind entsprechende Aufweitungen von 6,5 Metern vorzuhalten.

Vorteile

- Der Eingriff in die Verkehrsbeziehungen stellt sich als sehr gering dar.
- Die straßenbauliche Gestaltung unterstützt die angrenzenden Zentrenbereiche mit dem Marktplatz und der Fußgängerzone.

Nachteile

- Ob eine Umlenkung des Durchgangsverkehrs über die Kölner Straße mit Zurückführung zur Hauptstraße angenommen wird, ist fraglich.
- Die Kölner Straße ebenso wie die Straße Schellenberg muß aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung als sehr empfindlich gegenüber einer Erhöhung der Verkehrsbelastung bezeichnet werden. Für die betroffenen Abschnitte stellt diese Verkehrsalternative keine optimale Lösung dar.
- Der Zugewinn an Fläche zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität ist im Vergleich zu den nachstehenden Alternativen eher gering.

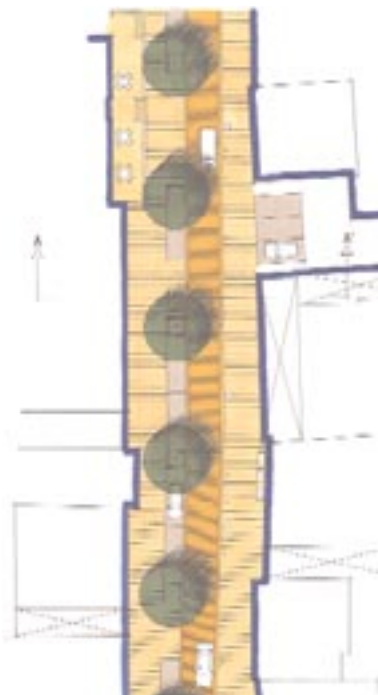
Verkehrsführung Ortskern Niederkassel

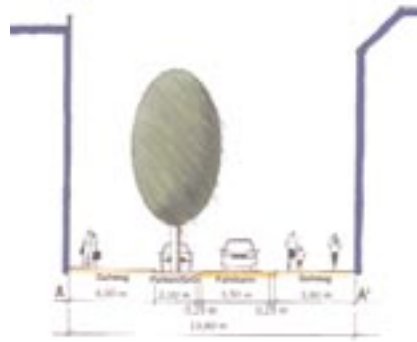


Verkehrsalternative 2a



Verkehrsalternative 2b





Verkehrsalternative 2a

Die Hauptstraße wird in dem Bereich Marktplatz bis Nießengasse zu einer Einbahnstraße umgewandelt. Für den Busverkehr wird eine Busschleuse eingerichtet, die diesen Abschnitt über eine Signalisierungsanlage für den Busgegenverkehr temporär freischaltet. Ein Leitsystem lenkt den restlichen Verkehr über die Spicher Straße, Kölner Straße und die Straße Schellenberg.

Vorteile

- Der verbleibende Durchgangsverkehr in Niederkassel- Ort wird durch diese Einbahnstraßenlösung auf der Hauptstraße noch weiter geschmälert.
- Der Flächenzugewinn für die Nebenanlagen kann in der zukünftigen Einbahnstraße als sehr hoch bezeichnet werden.
- Die Querung vom Marktplatz zur derzeitigen Fußgängerzone Raifeisenstraße wird als Gefahrenpunkt für Fußgänger entschärft, da der Kfz- Verkehr in nur eine Fahrtrichtung gelenkt wird.
- Diese Lösung ist für eine Testphase ohne großen finanziellen Aufwand leicht realisierbar.

Nachteile

- Die Verkehrsbelastung für die entsprechenden Abschnitte der Straße Schellenberg, der Kölner Straße sowie der Spicher Straße erhöht sich. Es gelten die entsprechenden Ausführungen zu der Verkehrsalternative 1.

Verkehrsalternative 2b

Es wird analog zur Alternative 2a eine Einbahnstraßenlösung der Hauptstraße im Bereich des Marktplatzes angedacht. Durch eine Verlängerung der Poststraße in Richtung Spicher Straße wird eine neue Wegebeziehung geschaffen. Die Erweiterung wird jedoch nur als Einbahnstraße ausgebaut. Hierdurch wird ein Ring-System etabliert.

Vorteile

- Da lediglich der neue Abschnitt der Poststraße als Einbahnstraße ausgewiesen wird, kann das Fahrverhalten der Anwohner in der bisherigen Poststraße beibehalten werden.
- Das Umfeld an der Poststraße stellt sich aufgrund höherer baulicher Dichte, des innerstädtischen Charakters und der teilweise vorhandenen Geschäftsnutzungen als weniger empfindlich gegenüber einer Lösung dar, die die Kölner Straße mit einbezieht.
- Der durch die Einbahnstraßenlösung induzierte Mehrweg für Kraftfahrzeuge wird in dieser Alternative sehr gering gehalten.
- Die Mehrbelastung der Straße Schellenberg wird auf den unteren Abschnitt zwischen Hauptstraße und Poststraße begrenzt.

Nachteile

- Die Eigentumssituation der Grundstücke zwischen der Spicher Straße und der Poststraße läßt derzeit keine Realisierung der Einbahnstraße zu.
- Die Einmündung der Straße Schellenberg in die Hauptstraße ist aufwendig umzubauen.
- Die Verkehrsbelastung der Poststraße nimmt zu.

Verkehrsführung Ortskern Niederkassel



Verkehrsalternative 2c





Verkehrsalternative 2c

In dieser Alternative wird ein Einbahnstraßenring angedacht. Von der Straße Schellenberg an wird die Hauptstraße bis zur Spicher Straße auf eine Fahrspur zurückgebaut. Der Ring wird über die Poststraßen-Verlängerung weitergeführt und über den entsprechenden Abschnitt der Straße Schellenberg geschlossen. Bei dieser Alternative wird der Bus über den Ring geführt. Hierfür muß die Bushaltestelle am Marktplatz geteilt werden. Die Haltestelle für Busse, die in Richtung Norden fahren, wird am östlichen Ende der bisherigen Fußgängerzone organisiert.

Vorteile

- Von den vorgestellten Alternativen birgt diese das größte Potential zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, da aufgrund des weitgehenden Fahrbahnrückbaus vielfältige Nutzungen (Bäume, Parken, Fahrradständer, Außengastronomie usw.) etabliert werden können.

Nachteile

- Die Verkehrsbelastung erhöht sich leicht.
- Es wird ein Eingriff in die Fahrbeziehungen vorgenommen (gleichzeitig auch Vorteil).
- Der Fahrweg für Busse wird verlängert.
- Die Einmündung der Straße Schellenberg in die Hauptstraße ist aufwendig umzubauen.
- Die Eigentumsproblematik für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke zwischen der Spicher Straße und der Poststraße erschwert die Durchsetzung dieser Alternative.

Empfehlungen

Für die zukünftige innerstädtische Verkehrsführung in Niederkassel- Ort werden die Alternativen 1 und 2b/c favorisiert.

Vor dem Hintergrund der in den Alternativen 2b/c angesprochenen Eigentumssituation erscheint der Einbahnstraßen- Ring nicht in absehbarer Zeit realisierbar. Da die Änderung der Verkehrsführung im zeitlichen Zusammenhang mit der Fertigstellung der Umgehungsstraße L269n stehen soll, um effektiv und wirksam auf das Fahrverhalten einwirken zu können, wird daher der Alternative 1 Vorrang eingeräumt. Somit stellen die Alternativen 2b und 2c eine langfristige Option dar, die als Chance und eine langfristige Stadtentwicklungsperspektive verstanden werden sollte.

Verkehrsführung Ortskern Rheidt



Verkehrsalternative 1



Verkehrsalternative 2



Ortskern Rheidt

Verkehrsalternative 1

Der Bereich der Marktstraße westlich der Mühlenstraße wird verkehrsberuhigt umgestaltet. Gleiches erfolgt mit dem oberen Abschnitt der Oberstraße bis zum Fußweg Höhe Meisengasse verfahren. Die Fahrbahnbreite wird größtenteils auf 4,5 bzw. 5 Meter verringert. Aufgrund des Busverkehrs müssen Aufweitungen von 6,5 Meter für den Begegnungsfall Bus/ Bus vorgehalten werden. Die Umbaumaßnahmen müssen Fußgängern und Radfahrern mehr Sicherheit einräumen als in der heutigen Situation.

Vorteile

- Der Eingriff in die Verkehrsbeziehungen stellt sich als sehr gering dar.
- Die straßenbauliche Gestaltung kann einen begrenzten Beitrag zur Attraktivitätssteigerung im Zentrum leisten.

Nachteile

- Der Durchgangsverkehr wird durch die Fahrbahnverengungen zwar erschwert, jedoch nicht verhindert.
- Diese Alternative ermöglicht in der Marktstraße nur bedingt eine Qualitätsteigerung des öffentlichen Raumes, da hier wenig Fläche durch die Fahrbahnverengung hinzugewonnen wird.

Verkehrsalternative 2

Der Abschnitt der Marktstraße zwischen der Mühlenstraße und der Unterstraße wird zu einer Einbahnstraße umgebaut. Um den Busverkehr in beide Richtungen weiterhin zu ermöglichen, kann eine Busschleuse mit einer Signalanlage eingefügt werden. Die Signalisierung kann sogar entfallen, wenn die Busse an der Ecke Mühlenstraße Marktstraße bzw. auf dem Marktplatz aufeinander warten und der Autoverkehr über eine entsprechende Beschilderung geregelt wird.

Vorteile

- Der Durchgangsverkehr wird zum Teil herausgenommen.
- Für die Marktstraße ist ein erheblicher Raumgewinn zu verbuchen, der die teilweise sehr prekäre Situation für Fußgänger entschärft.

Nachteile

- Sollte die Signalisierung der Busschleuse entfallen, ist zumindest zu Beginn der Installation der Busschleuse mit Verkehrsproblemen zu rechnen. Diese Alternative verlangt sämtlichen Verkehrsteilnehmern ein hohes Maß an Rücksichtnahme ab und ist zu Anfang sicherlich "gewöhnungsbedürftig".
- Die Oberstraße erfährt in dieser Alternative keine Verbesserung der Verkehrssituation.

Verkehrsführung Ortskern Rheidt



Verkehrsalternative 3



Verkehrsalternative 3

In der Alternative 3 wird ein klassisches Ringsystem basierend auf Einbahnstraßen konzipiert. Sowohl der Hohe Rain, der untere Abschnitt der Marktstraße, die Oberstraße bis zur Bahnhofsstraße, als auch der westlich an den Hohen Rain angrenzende Abschnitt der Pastor- Ibach- Straße werden auf eine Spur zurückgebaut. Der Bus in Gegenfahrtrichtung muß über den südlichen Abschnitt des Hohen Rains - umfunktioniert als Busstraße, in der auch Anwohner fahren dürfen – in den Ring geführt werden. Um Schleichverkehre in dem östlichen Bereich bis zur Deutzer Straße zu vermeiden, können sogenannte Diagonalsperren errichtet werden. Bei der Auswahl der Kreuzungen handelt es sich um Beispiele.

Vorteile

- Der momentan noch die Oberstraße und die Marktstraße nutzende Durchgangsverkehr insbesondere von Süden nach Norden wird in Zukunft über die Bahnhofsstraße und die Deutzer Straße geführt.
- Von den vorgestellten Verkehrsalternativen für Rheidt erreicht diese den größten Gewinn an Fläche, die zur Steigerung der Aufenthaltsqualität genutzt werden kann.
- Der Kreuzungspunkt Pastor- Ibach- Straße/ Hoher Rain wird in seiner Verkehrsführung geklärt.

Nachteile

- Die zunehmende Verkehrsbelastung des Hohen Rains beeinträchtigt die Verkehrs-

sicherheit. Dies stellt sich vor dem Hintergrund der hier ansässigen äußerst sensiblen Nutzungen wie zum Beispiel Schulen problematisch dar.

- Der Mehrweg des Busse reduziert deutlich die Attraktivität des Öffentlichen Personennahverkehrs. Es muß mit einer längeren Fahrzeit gerechnet werden.
- In der Kreuzung Pastor- Ibach- Straße/ Hoher Rain müssen bauliche Veränderungen vorgenommen werden (Entfernen der bepflanzten Verkehrsinseln), um das Einschleifen des Busses in den Hohen Rain zu ermöglichen.
- Die Verkehrsverlagerung geht u.a. zu Lasten der Bahnhofsstraße.
- Die Fahrwege für den Ziel- und Quellverkehr werden länger.

Verkehrsführung Ortskern Rheidt



Kombination der Verkehrsalternativen 1 + 2





Empfehlungen

Die intensiv geführte Diskussion hatte eine weitere, aus fachlicher Sicht zu unterstützende, Verkehrsführung zum Ergebnis, die eine Kombination der Alternativen 1 und 2 darstellt. Hierbei wird der westliche Abschnitt der Marktstraße zwischen dem Marktplatz und dem Restaurant Wagner als Einbahnstraße ausgebildet. Somit kann der Parkplatz im rückwärtigen Bereich der Marktstraße weiterhin von Osten und Westen angefahren werden.

Eine Befahrung der Einbahnstraße ist nur noch von Osten nach Westen möglich. In diesem Rahmen wird eine Busschleuse befürwortet, um den Öffentlichen Personennahverkehr weiterhin in beide Fahrtrichtungen zu ermöglichen. Aufgrund der kurzen Strecke sowie der gute Überschaubarkeit des Straßenraumes kann eine Beschilderung eine aufwendige Signalisierung ersetzen (testen!).

Des weiteren wird der nördliche Bereich der Oberstraße bis zur Meisengasse verkehrsberuhigt umgestaltet. Die Fahrbahn wird auf 4,5 m-5 m zurückgebaut. Für den Begegnungsfall Bus/ Bus sind entsprechende Aufweitungen von 6,5 Metern vorzusehen.

Hierbei werden die Vorteile der zusammengeführten Alternativen übernommen und die Nachteile minimiert.

Diese kombinierte Lösung unterbindet weitestgehend den Durchgangsverkehr im Zentrums-

bereich im Gegensatz zur Alternative 1. Für den unteren Abschnitt der Marktstraße ist darüber hinaus ein erheblicher Raumgewinn zu verzeichnen, der die teilweise sehr prekäre Situation für Fußgänger und Radfahrer entschärft. Gegenüber der Alternative 2 wird durch die Einbeziehung der Oberstraße in das Konzept mehr Sicherheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ermöglicht.

Diese Lösung stärkt entsprechend der favorisierten städtebaulichen Lösung den zentralen Bereich in Rheidt (vgl. Kapitel "Städtebauliche Konzepte").

Ortskern Lülsdorf - Variante 1



Städtebauliche Konzepte

Auf der Basis der strukturellen Aussagen zur Entwicklung der Ortskerne wurden städtebauliche Rahmenplanungen erarbeitet. Hierbei wurden die für die entsprechenden Teilbereiche relevanten Aussagen aus den einzelnen sektoralen Planungen berücksichtigt. Somit konnten deren räumlichen Auswirkungen aufgezeigt werden.

Für die einzelnen Ortskerne wurden jeweils mehrere Varianten erstellt, um so die Bandbreite etwaiger Entwicklungen verdeutlichen zu können. Dieses Vorgehen war ebenfalls Grundvoraussetzung für den weiteren Partizipationsprozeß. So konnten mit den Bürgerinnen und Bürgern die Vor- und Nachteile intensiv diskutieren werden. Um für die einzelnen Bereiche genügend Zeit zur Erörterung der Planungen zu haben, wurde für jeden Ortskern eine gesonderte Veranstaltung durchgeführt.

Das sich im folgenden Text an die Vorstellung der Varianten anschließende Abwägungsergebnis stellt eine Synthese aus den geführten Diskussionen mit der Politik, den Teilnehmerinnen und den Teilnehmern der großen Workshoprunde, den Bürgerinnen und Bürgern sowie der fachlichen Beurteilung des Büros für Stadtplanung und Stadtentwicklung dar. Die Inhalte münden jeweils in dem "Städtebaulichen Gesamtkonzept" für den entsprechenden Ortskern. Die Städtebaulichen Gesamtkonzepte bilden die Grundlage für die Realisierungs- und Maßnahmenebene, mit der die Umsetzungsphase eingeleitet wird.

Ortskern Lülsdorf

Variante 1

Die erste Variante basiert auf einem bipolaren Prinzip. Am Kreisverkehr Rheinstraße/ Langel Straße wird ein SB-Markt vorgesehen, der die benachbarte Ladenzeile stärkt und die Nahversorgung Lülsdorf auch fußläufig sicherstellt. Die Stellplätze werden oberirdisch organisiert und über die Lenastraße erschlossen. Der zweite Pol, der Ludwigsplatz, wird baulich ergänzt und gestalterisch aufgewertet. Die beiden neuen Gebäude fassen das Platzgefüge und betonen die Ecksituation Rheinstraße/ Kirchstraße. Hierdurch wäre eine sukzessive Entwicklung des Ludwigsplatzes bei dem derzeitigen Bestand der Feuerwache gegeben.

Zwischen den beiden Polen wird eine attraktive Fußgängerverbindung geschaffen. Um die Verknüpfung auch funktional herzustellen, wird der bestehende Bebauungsplan L Nr. 104 geändert: Die Erschließung von der Rheinstraße aus wird nach Norden verschoben, so daß Raum für eine kleinere Geschäftsnutzung geschaffen wird.

Städtebauliche Kenndaten

- Geschossigkeiten: II - III
- Nutzungsspektrum: Handel und Wohnen
- Einzelhandels- relevante Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss: 1.300 m² (SB-Markt), 850 m² (Ludwigsplatz)
- Park- und Stellplätze: 140 (SB-Markt)

Ortskern Lülsdorf - Variante 2



Ortskern Lülsdorf - Variante 3



Variante 2

Dem gleichen Grundprinzip der Variante 1 folgend wird eine größere Einzelhandelsnutzung am Kreisverkehr vorgesehen. Die Stellplätze können sowohl über die Lenastraße als auch die Langeler Straße angefahren werden.

Der Ludwigsplatz wird in seiner Dreiecksform gestalterisch unterstützt. Die Neubebauung hält Handelsflächen in der Größe der bereits vorhandenen Platzrandbebauung vor.

Das Bindeglied zwischen den Polen wird durch eine einheitliche Straßenraumgestaltung mit einer Baumreihe gestärkt. Um die Rheinstraße im Zwischenbereich baulich zu fassen, ist analog zu dem derzeitigen Bebauungsplan Nr. 104 L ein weiteres Punkthaus vorgesehen. Hierfür müßte die Bücherei umgesiedelt werden.

Städtebauliche Kenndaten

- Geschossigkeiten: II - III
- Nutzungsspektrum: Handel und Wohnen
- Einzelhandels- relevante Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss:
2.150 m² (SB-Markt), 1.150 m² (Ludwigsplatz)
- Park- und Stellplätze: 180 (SB-Markt), Öffnung des Ludwigsplatzes für den ruhenden Verkehr

Variante 3

In der dritten Variante gestaltet sich die Eck-situation am Kreisverkehr städtebaulich ausgeprägter: Wichtige Raumkanten werden aufgenommen und durch eine entsprechende Überhöhung akzentuiert. Somit wird der Präsentationscharakter des kleinen Vorplatzes betont. Die Stellplätze können abermals über die Langeler– als auch die Lenastraße bedient werden.

Der Ludwigsplatz erhält an der östlichen Seite eine bauliche Fassung und eine städtebauliche Dominante im Norden.

Für den Zwischenbereich wird die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 104 L vorausgesetzt. Die Schule wird durch einen Anbau mit der Bücherei verbunden, welche momentan Räume für den Schulbetrieb vorhält. Hierdurch kann der Raumknappheit der benachbarten Schule entgegnet werden. Der angrenzende Straßenraum wird fußgängerfreundlich ausgebaut.

Städtebauliche Kenndaten

- Geschossigkeiten: II - III
- Nutzungsspektrum: Gemeinbedarf, Handel und Wohnen
- Einzelhandels- relevante Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss: 1.550 m² (SB-Markt), 1.000 m² (Ludwigsplatz)
- Park- und Stellplätze: 160 (SB-Markt), Öffnung des Ludwigsplatzes für den ruhenden Verkehr

Städtebauliches Gesamtkonzept Ortskern Lülsdorf





Städtebauliches Gesamtkonzept Ortskern Lülldorf

Die Schaffung eines Nahversorgungsangebotes am Kreisverkehr Langelier Straße/ Rheinstraße wurde von allen Teilnehmenden in den Diskussionsrunden gefordert bzw. befürwortet. Erste Gespräche der Kommune mit interessierten Investoren verdeutlichen, daß der Planung sehr gute Chancen auf Realisierung eingeräumt werden.

Die Erschließung der Parkplätze kann laut dem Straßenbauamt des Kreises prinzipiell über die Langelier Straße erfolgen. Die genaue Ausbauplanung muß mit dem Straßenbaulastträger erörtert werden. Diese Zufahrtslösung ermöglicht, die Verkehrsbelastung der Lenaustraße gering zu halten - sensible Nutzungen im Umfeld können so geschont werden.

Am Ludwigsplatz wird der Bebauungsvorschlag der dritten Variante übernommen, da eine klare städtebauliche Strukturierung des Platzbereiches erfolgt und im Gegensatz zu den beiden anderen Varianten frühzeitiger Sichtbeziehungen zwischen der Rheinstraße und dem Platz aufgebaut werden.

Der Zwischenbereich wird analog zu Variante 1 durch eine kleinere Handelsnutzung und einer Aufwertung der Fußwegebeziehung gestärkt. Die Verknüpfung der Geschäftsbereiche am Kreisverkehr und Ludwigsplatz werden so nicht nur gestalterisch sondern auch nutzungsbezo-

gen miteinander verknüpft.

Innerhalb des Schulareals sollten nur schulaffine Nutzungen vorgesehen werden, um keinen Fremdkörper (gestalterisch wie nutzungsbezogen) zu etablieren.

Sonderstandort Ranzel - Variante 1



Sonderstandort Ranzel – Städtebauliche Rahmenplanung

Variante 1

In dieser Variante wird im bestehenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Ra Nr.12) kein planerischer Eingriff vorgenommen. Lediglich der Firma Bonalux werden auf der neuen Fläche Erweiterungsmöglichkeiten angeboten.

Auf der Grundstücksfläche "Knott" (Porzer Straße/Gierslinger Straße) – mit einem Flächenpotential von fast 4 ha – entsteht an der markanten Ecksituation Gierslinger Straße/ Porzer Straße ein chemieorientiertes Gründer- und Technologiezentrum (GTZ). Hierdurch sollen die Führungsvorteile zu dem benachbarten Degussa Werk genutzt werden. Die modulare Bauweise des GTZ ermöglicht spätere Erweiterungen, wofür zusätzliche Flächen vorgehalten werden. Die Stellplätze werden oberirdisch im rückwärtigen Bereich organisiert. Zur fußläufigen Erschließung des GTZ sowie des restlichen Gebietes wird eine attraktive Fußgänger Verbindung geplant, die den gesamten Bereich von Norden nach Süden durchläuft und vorhandene Wegeverbindungen außerhalb des Plangebietes komplettiert.

Der südliche Teil der "Knott"- Fläche fungiert als Standort für Dienstleistung und Gewerbe, der im Zusammenhang mit dem GTZ entsteht. Durch die räumliche Nähe und die gute interne Anbindung des GTZ kann der (Wissens-) Transfer gewährleistet werden. Bei diesen Nutzun-

gen handelt es sich um das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe.

Die Parzellenstruktur des Gewerbe- und Dienstleistungsgebietes erweist sich so flexibel, daß kleinere Einheiten zu großen Grundstücken zusammengelegt werden können.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Porzer Straße. Eine Straßenspange stellt die Erreichbarkeit der einzelnen Parzellen sicher. Zur Unterstützung der gestalterischen Qualität des Gewerbegebietes, werden einseitige Baumreihen vorgesehen. Zwischen den einzelnen Bäumen können öffentliche Parkplätze realisiert werden. Den Stellplatznachweis für kommende Ansiedlungen muß auf der jeweiligen Grundstücksfläche erfolgen.

Städtebauliche Qualitäten werden durch das Ausbilden von Raumkanten zu den Straßenräumen hin geschaffen. Die jeweiligen Verwaltungsgebäude sollten II bis III Geschosse aufweisen. Eine weitergehende Qualitätssicherung könnte zum Beispiel über privat- rechtliche Verträge oder ein Gestaltungshandbuch erfolgen und nachhaltig den Standort in seiner Außenwirkung stärken.

Städtebauliche Kenndaten:

- Geschossigkeiten: der Erschließung zugewandt II – III, rückwärtig: I - II
- Nutzungsspektrum: chemieorientiertes GTZ in Verknüpfung mit einem Gewerbe- und Dienstleistungspark

Sonderstandort Ranzel - Variante 2



Sonderstandort Ranzel - Variante 3



- Parzellengrößen: von 1.000 bis 6.150 m²
- Bruttogeschossfläche des Gründer- und Technologiezentrums: 2.400 m² in einer Ebene (bei 3 Geschossen 7.200 m²) und ohne Erweiterungsbereich
- Park- und Stellplätze: 85 (GTZ), 54 öffentliche Parkplätze (Porzer Straße, Planstraße)

Variante 2

Auf dem Eckgrundstück Gierslinger Straße/ Porzer Straße wird ein SB-Markt errichtet. Die Ecke selbst wird durch eine kleinere Geschäftsnutzung wie zum Beispiel einem Bäcker punktiert. Die Stellplätze werden unter einem dichten Baumdach organisiert.

Das Rückgrat dieses Entwurfes stellt der vorhandene Grünzug mit einem Fußgängerweg im westlichen Bereich der "Knott"- Fläche dar. Das angrenzende Gewerbegebiet mit das Wohnen nicht wesentlich störenden Betrieben führt das anfallende Regenwasser über Rigolensysteme in den Grünzug, wo das Wasser versickern und verdunsten kann.

Die Erschließung des Gebietes wird durch drei Stiche gewährleistet. Der Kopf bzw. Wendehammer wird höherwertig ausgestaltet, um eine Gewerbehof- Atmosphäre entstehen zu lassen. Die Ausmaße der Infrastruktur ermöglichen ohne Einschränkungen Lieferverkehr mit Sattelschleppern. Entlang der baumbestanden Stichstraßen werden öffentliche Parkplätze vorgehalten. Der private Stellplatznachweis

wie auch die städtebauliche Ausgestaltung erfolgt analog zu Variante 1.

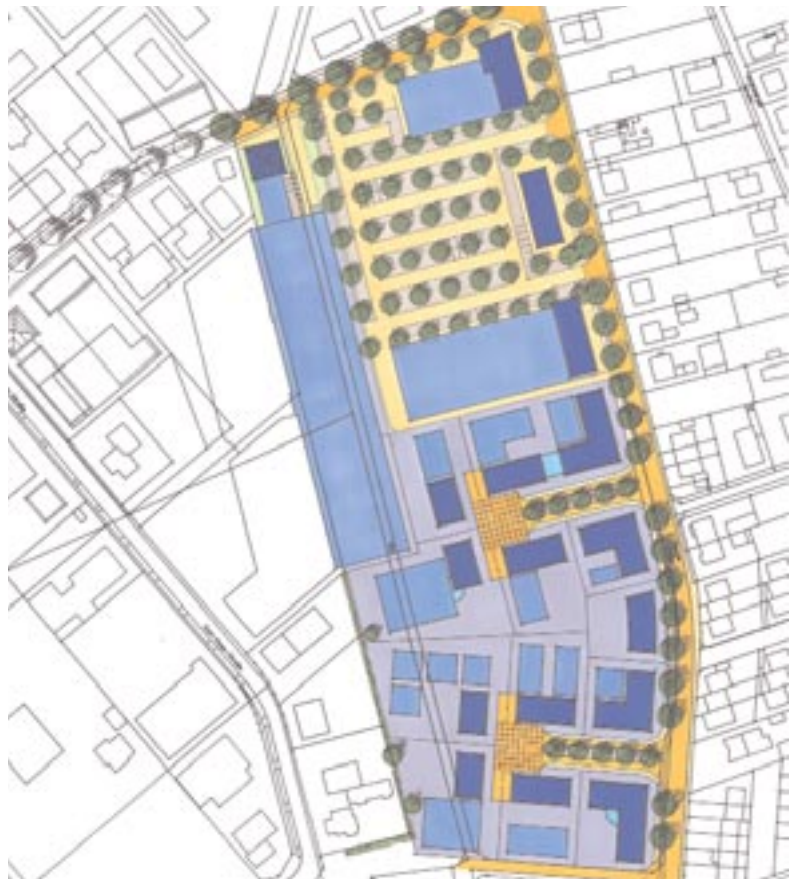
Städtebauliche Kenndaten:

- Geschossigkeiten: der Erschließung zugewandt II – III, rückwärtig: I - II
- Nutzungsspektrum: Lebensmittel-Markt, Gewerbe
- Parzellengrößen: von 1.000 bis 8.750 m²
- Bruttogeschossfläche des SB-Marktes: 1.600 m²
- Park- und Stellplätze: 140 (SB-Markt), 34 öffentliche Parkplätze (Porzer Straße, Planstraßen)

Variante 3

In dieser Variante wird das bestehende Gewerbegebiet in die Planungsüberlegungen mit einbezogen. Vor dem Hintergrund, daß zwei Lebensmittelmärkte Erweiterungs- und somit Verlagerungswünsche geäußert haben, wird auf der Ecke Gierslinger Straße/ Porzer Straße ein sogenannter Kombi- Markt ("2 Märkte unter einem Dach") angedacht. Auf den vom Einzelhandel freigezogenen Flächen sowie im restlichen bestehenden Gewerbegebiet soll anschließend großflächiger Einzelhandel mit den entsprechenden Sortimenten ausgeschlossen werden. In einem weiteren Schritt wird die Gierslinger Straße als zentrale Achse des Gebietes ausgebaut. Der Straßenraum wird höherwertig gestaltet: die Baumreihe wird ergänzt und auf der südlichen Seite wird ein weiteres Gehweg vorgesehen. Die Bebauung an der Gierslinger Straße wird neu geordnet.

Sonderstandort Ranzel - Variante 4



Hier können kleinere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die sich auch entsprechend der Bedeutung der neuen Achse in II- bis III-geschossigen und architektonisch hochwertigen Gebäuden präsentieren sollen. Den Bestandsschutz vorausgesetzt, kann es sich bei diesen Planungen nur um eine sukzessive und behutsame Weiterentwicklung des Gebietes handeln.

Auf dem Grundstück "Knott" ist dem Kombi-Markt die Stellplatzanlage vorgelagert. Durch ein enges Baumraster werden gestalterische Qualitäten gesichert. Die Ecksituation wird durch eine punktförmige Bebauung akzentuiert. Der südliche Bereich kann als qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet entwickelt werden. Über zwei Stiche werden die einzelnen Parzellen erschlossen. Die öffentlichen Parkplätze sind in dieser Variante in einem Mittelstreifen in Schrägaufstellung untergebracht. Für die weiteren Qualitätsstandards gelten die Beschreibungen aus den vorangegangenen Varianten.

Städtebauliche Kenndaten:

- Geschossigkeiten: der Erschließung zugewandt II – III, rückwärtig: I - II
- Nutzungsspektrum: 2 Lebensmittel- Märkte in einem Komplex, Gewerbe
- Parzellengrößen: von 1.000 bis 10.750 m²
- Bruttogeschossfläche des Kombi- Marktes: 3.600 m²
- Park- und Stellplätze: 320 (Kombi- Markt), 50 öffentliche Parkplätze (Porzer Straße, Planstraßen)

Variante 4

Diese Variante gleicht bis auf die Ausgestaltung des Eckgrundstückes Gierslinger Straße/ Porzer Straße der Variante 3. Die beiden Märkte präsentieren sich in zwei einzelnen Gebäuden. Dies würde auch eine sukzessive Realisierung bzw. Verlagerung der beiden Märkte/eines Marktes zulassen. Die Stellplatzanlage könnte trotzdem von beiden zusammen betrieben werden. Eine privat-rechtliche Trennung ist möglich. Wichtig ist, daß sich auch hier die Märkte einem qualitativ vertretbaren architektonischen und städtebaulichen Anspruch stellen müssen. An der Porzer Straße muß eine Raumkante gebildet werden. Dies kann durch eine Teilüberbauung der zumeist I-geschossigen Märkte erfolgen.

Städtebauliche Kenndaten:

- Geschossigkeiten: der Erschließung zugewandt II – III, rückwärtig: I - II
- Nutzungsspektrum: 2 Lebensmittel- Märkte, Gewerbe
- Parzellengrößen: von 1.000 bis 10.750 m²
- Bruttogeschossfläche der SB-Märkte: 1.200 m² und 2.400 m²
- Park- und Stellplätze: 290 (SB-Markt), 48 öffentliche Parkplätze

Städtebauliches Gesamtkonzept Sonderstandort Ranzel



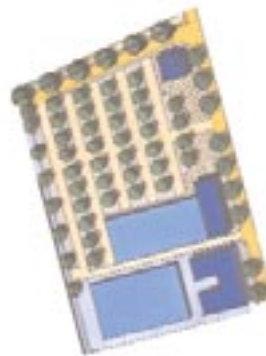


Städtebauliches Gesamtkonzept Sonderstandort Ranzel

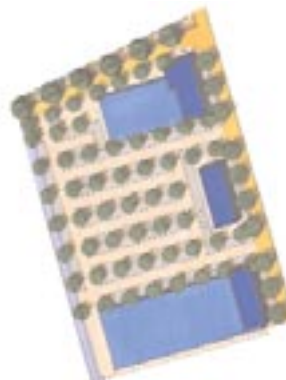
Unter der Voraussetzung, daß in Lülsdorf ein Nahversorgungsangebot geschaffen wird und das großflächige, zentrenschädliche Einzelhandelsansiedlungen im bestehenden Gewerbegebiet Ranzel ausgeschlossen werden, sollte Variante 4 als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung weiter verfolgt werden. Neben der Aufwertung des bestehenden Gewerbegebietes (städtebauliche Verdichtung, Ausbildung der Achse Gierslinger Straße,...) und der Erweiterung der Firma Bonalux wird in dieser Variante die Fläche an der Porzer Straße zu einem attraktiven Gebiet für Dienstleistungsnutzungen und nicht störendes Gewerbe entwickelt. Somit kann das Standortprofil des alten wie auch des neuen Gewerbegebiets nachhaltig gestärkt werden.

Die städtebauliche Struktur erweist sich gegenüber den anderen Varianten als derart flexibel, daß sie sowohl einen als auch zwei Märkte an der Ecke Gierslinger Straße/ Porzer Straße aufnehmen kann ohne, daß dabei Restflächen entstehen. Bei der Realisierung eines Marktes kann vielmehr der südlich direkt angrenzende Bereich zur Komplettierung des neuen Gewerbegebietes genutzt werden.

Ecksituation mit einem Markt und südlich angrenzender Gewerbenutzung



Ecksituation mit zwei Märkten



Ortskern Niederkassel- Variante 1



Ortskern Niederkassel - Variante 2



Ortskern Niederkassel

Variante 1

Der Entwurf 1 stärkt neben der Hauptstrasse - als Rückgrat des gesamten Zentrums von Niederkassel-Ort - die Querverbindung Rathaus/ Post. Die Ausbildung des für das Zentrum wichtigen Zielortes "Rathaus" wird u.a. durch Gastronomie mit Rheinblick unterstützt. Hier-von ausgehend wird eine Fußgängerachse ge-schaffen, an der sich Plätze anlagern (Rat-hausvorplatz, Marktplatz, usw.). Diese sollen als hochwertige Aufenthaltsräume ausgebildet werden. Hier wären gestalterische Elemente wie Tore, Marktwasser oder ein Lichtband denkbar. Am anderen Ende der Achse soll eine größere Einzelhandelsnutzung etabliert werden (zum Beispiel ein Einkaufszentrum oder ein größerer Lebensmittelhandel). Entlang dieses Bandes sollen Baulückenschließungen und sinnvolle bauliche Ergänzungen vorgenommen werden. Im Bereich der Gärtnerei an der Post-bzw. Spicher Straße wird eine Wegeverbin-dung für Fußgänger und Radfahrer geschaf-fen, um ein Zentrum der kurzen Wege zu ent-wickeln.

Nach der Verlagerung des Bauhofes wird der Innenbereich des Blockes als ruhiger Wohnhof ausgebildet. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, die sowohl kleine Single- Wohnungen als auch Maisonet-ten aufweisen. Die baumbestandene Nord-Süd- Achse ist nahezu autofrei, da der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht wird. Die Zufahrt hierfür erfolgt über die Pas-tor-Grimm-Straße.

Der nordöstliche Eckbereich könnte Senioren-wohnungen bzw. betreutes Wohnen beherber-gen. An der Ecke zur Hauptstraße wird ein kleiner Platz vorgesehen. Die bestehenden Gebäude werden teilweise kleinteilig umge-nutzt und erweitert. Hier könnten sich kleine Ladeneinheiten ansiedeln wie zum Beispiel ein Delikatessen- oder Buchhandel.

Städtebauliche Kenndaten:

- Geschossigkeiten: der angrenzenden Bebauung entsprechend, durchschnittlich II- bis III-geschossig
- Nutzungsspektrum: Gemeinbedarf, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen
- Einzelhandelsrelevante Bruttogeschoss-fläche im Erdgeschoss im gesamten Zen-trumsbereich: 4.600 m²
- Park- und Stellplätze: für sämtliche neuen Nutzungen wurde der ruhende Verkehr in Tiefgaragen organisiert

Variante 2

In der zweiten Variante wird das Hauptaugen-merk auf die Entwicklung des Bauhofes und des Marktplatzes gelegt. Neben der Fassung desselben durch ergänzende Bauten sowie einer Rathäuserweiterung wird der öffentliche Raum zwischen den beiden Entwicklungs-schwerpunkten verkehrsberuhigt ausgestaltet.

Ortskern Niederkassel - Variante 3



Auf dem Bauhof- Areal wird eine Mall errichtet. Der südliche Bereich des Einkaufszentrums wird durch einen Supermarkt betrieben. Entlang der Passage, die tagsüber die Rathausstraße mit der Hauptstraße verbindet, können sich Läden etablieren. Am Dreiecksplatz - mit einem gläsernen Dach - können sich Gastronomiebetriebe ansiedeln, um einen Ort des Verweilens in der Einkaufswelt auszubilden. Oberhalb der Mall werden im dritten Geschöß Wohnungen vorgesehen, die große Dachterrassen aufweisen.

Städtebauliche Kenndaten:

- Geschossigkeiten: der angrenzenden Bebauung entsprechend, durchschnittlich II- bis III-geschossig
- Nutzungsspektrum: Gemeinbedarf, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen
- Einzelhandelsrelevante Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss im gesamten Zentrumsbereich: 10.000 m²
- Park- und Stellplätze: für die meisten neuen Nutzungen werden Tiefgaragen vorgesehen, im rückwärtigen Bereich der Volksbank könnte eine 1 1/2 geschossige Parkpalette mit 28 Stellplätzen realisiert werden.

Variante 3

Bei dieser Variante wird eine relativ gleichmässige Entwicklung und Gewichtung der einzelnen Innenstadtbereiche angestrebt. Neben baulich ergänzenden Maßnahmen, wie zum Beispiel die Erweiterung der bestehenden Volksbank, wird ebenfalls der Marktplatz neu

gestaltet. Der Bereich der Gärtnerei an der Spicher Straße wird durch die Anlage einer Einbahnstraße (s. Kapitel Verkehrsplanerische Konzepte - Niederkassel) verstärkt in Wert gesetzt. Durch die weitere Erschließung und zusätzlichen Parkmöglichkeiten können sich hier neue Geschäfte ansiedeln.

Der Bauhof erfährt eine sensible Neuordnung. Die historische Substanz an der Nießengasse wird weitgehend erhalten. Die Zufahrt der nördlichen Bereichs des Bauhof- Areals erfolgt über das reizvolle Torgebäude an der Nießengasse. Die Wohngebäude im Innern des Blockes gruppieren sich um einen kleinen Platz. Der ruhende Verkehr der Wohnungen wird oberirdisch, entlang der Zufahrt geregelt. Auf der Ecke Rathausstraße und Nießengasse wird nochmals betreutes Wohnen angedacht. Der südliche Bereich hält Flächen für einen SB- Markt vor. Die Stellplätze der Kundschaft werden in einer Tiefgarage bereitgestellt.

Städtebauliche Kenndaten:

- Geschossigkeiten: der angrenzenden Bebauung entsprechend, durchschnittlich II- bis III-geschossig
- Nutzungsspektrum: Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen
- Einzelhandelsrelevante Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss im gesamten Zentrumsbereich: 7.800 m²
- Park- und Stellplätze: für die meisten neuen Nutzungen werden Tiefgaragen vorgesehen; oberirdische Stellplätze: 74 (52 Volksbank, 22 im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Gärtnerei)

Städtebauliches Gesamtkonzept Ortskern Niederkassel



Mögliche Baustufen
des Bauhofareals





Städtebauliches Gesamtkonzept Ortskern Niederkassel

Niederkassel- Ort birgt von allen Ortskernen in Niederkassel die meisten Potentiale, um die zentralen Lagen als attraktiven Einkaufsstandort profilieren zu können. Daher konnte eine große Bandbreite an städtebaulichen Lösungen abgebildet werden.

Das "Städtebauliche Gesamtkonzept" stellt eine sinnvolle Kombination einzelner Teillösungen aus den drei Varianten dar. Die zusammengestellten Konzeptbausteine stärken das Rückgrat Hauptstraße und die Fußgängerachse Rathaus - Marktplatz - Post als Haupteinkaufslagen. Entlang des angedachten Rundlaufes werden analog zu Variante 2 in den übrigen Bereichen Entwicklungen angestrebt, die zentrumsergänzende Nutzungen und Einzelhandelsflächen geringeren Ausmaßes vorsehen.

Zentrales Element stellt die Umgestaltung der Hauptstraße als eine verkehrsberuhigte Straße dar. Querungen, die bislang als Gefahrenpunkte anzusehen waren, werden entschärft. Die erhöhte Gestaltqualität wertet die Geschäftsbereiche erheblich auf.

Die Achse Rathaus- Marktplatz - Post wird neben einer baulichen Fassung (Baulückenschließung,...), entsprechend der umliegenden Bebauung, durch ein Band von Plätzen aufgewertet und an den Eckpunkten mit attraktiven Nutzungen (Gastronomie am Rathaus, Einzel-

handel) gestärkt. Somit entsteht ein Bereich, der ein Flanieren ermöglicht und zugleich zum Verweilen einlädt. Die Lösungen entsprechen den Meinungen der Bürgerinnen und Bürger.

Durch die anstehende Neubebauung des Eckgrundstückes Rathausstraße/ Nießengasse wird die Neustrukturierung des Bauhofareals initiiert. Neben Altenwohnungen und einer attraktiven Erdgeschoßnutzung wie zum Beispiel einem Cafe wird ebenfalls der Brückenschlag zur Rheinuferpromenade vollführt. Die weitere mögliche Baustufung ist auf der nebenstehenden Seite veranschaulicht. Im Innenbereich des Blockes werden zentrumsergänzenden Einzelhandelsnutzungen wie zum Beispiel ein SB- Markt oder Erweiterungsflächen für die bestehenden angrenzenden Läden etabliert, die sich um einen kleinen Platz gruppieren. Ebenso wird der Rundlauf für Fußgänger um ein weiteres Stück komplettiert, damit kurze und attraktive Wegeverbindung in der Innenstadt für Fußgänger entstehen. Gespräche mit den Grundstückseigentümern zeigen, daß die aufgezeigte Entwicklung kurzfristig angegangen werden kann.

Auf dem Areal der Gärtnerei wird als langfristige Lösung eine Randbebauung zur Spicher Straße mit Handelsnutzungen vorgesehen. Die Verlängerung der Poststraße - in einer ersten Stufe zumindest für Fußgänger - sollte als langfristige Option aufgenommen werden, da diese Verbindung innerstädtische Wege erheblich verkürzt und den Rundlauf schließt.

Ortskern Rheidt- Variante 1



Ortskern Rheidt - Variante 2



Ortskern Rheidt

Variante 1

Die ersten Überlegungen bezüglich der Entwicklung Rheidts wurden u.a. vor dem Hintergrund getätigt, die bereits bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und den öffentlichen Raum qualitativ aufzuwerten (s. Kapitel "Verkehrskonzepte").

Im rückwärtigen Bereich nördlich der Marktstraße wird der Bebauungsplan Nr.72 Rh einer Änderung unterworfen. Die geschlossene Bebauung um den bestehenden Parkplatz wird soweit von diesem abgerückt, damit der Platz in seiner derzeitigen Ausgestaltung bestehen bleiben kann und weiterhin in seiner Gänze zum Parken genutzt werden kann. Darüber hinaus entfallen die eingeschossigen Anbauten der vorgesehenen Bebauung, da in dieser Variante für den rückwärtigen Bereich der Marktstraße keine Einzelhandelsentwicklung für möglich erachtet wird.

Am Marktplatz konnten die Planungen des Grundstückseigners übernommen werden, da sie den erörterten städtebaulichen und stadtgestalterischen Erfordernissen entsprechen.

Entlang der Oberstraße wird dargelegt, welche Bautiefen der rechtsgültige Bebauungsplan Rh Nr. 30 momentan zuläßt. Tiefen von 20 Metern entsprechen jedoch nicht immer den Anforderungen moderner Geschäftsnutzungen.

Städtebauliche Kenndaten:

■ Status Quo

Variante 2

Im rückwärtigen Bereich nördlich der Marktstraße wird ein Lebensmittelmarkt errichtet. Die Größenordnungen entsprechen dem Wunsch eines ortsansässigen SB-Markt-Betreibers, der innerhalb des zentralen Bereiches Rheidts verlagern möchte. Der heutige Parkplatz erfährt eine Umgestaltung. Der zukünftige (Stell-) Platz wird mit Bäumen gefaßt. Innerhalb dieser Stellplatzanlage werden keine Pflanzungen vorgesehen, so daß – bei entsprechendem Reglement mit dem Betreiber des SB-Marktes – die Rheidter Kirmes weiterhin an diesem Ort statt finden kann. Die Anlage hält sowohl öffentliche Parkplätze als auch private Stellplätze vor, um dem Mangel an Parkmöglichkeiten im Rheidter Zentrum zu begegnen (Bestandsaufnahme Parken vom 04.09.2001).

Entlang der Marktstraße und der Oberstraße werden größere Bautiefen angedacht. Lediglich die Gebäude, die in der Denkmalliste eingetragen sind, werden hiervon ausgenommen. Die Bedeutung dieser neuen Bautiefen soll für den Bereich östlich der oberen Oberstraße veranschaulicht werden, da hier das größte Entwicklungs- und Flächenpotential gesehen wird:

Ortskern Rheidt - Variante 3



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.30 Rh ermöglicht es, den Bereich rückwärtig zu erschließen. Hierdurch wäre eine weitere Anlieferungsmöglichkeit gegeben. Diese Zuwegung wird verlängert, um mehr Parzellen erschließen zu können. Als Konsequenz hieraus müßten die Einfamilienhäuser östlich dieser Erschließung durch Nebengebäude und Mauern abgeschottet werden, um ungestörtes Wohnen zu ermöglichen. (Im gleichem Zuge wird vorgeschlagen, keine freistehenden Einfamilienhäuser in solch einer zentralen Lage zuzulassen) Der Bereich zwischen der Oberstraße und der neuen Erschließung könnte somit vollständig überbaut werden.

Im intensiven Gespräch zwischen den einzelnen Nachbarn kann eruiert werden, ob eventuell zwei oder mehrere angrenzende Grundstücke zusammengelegt und gemeinsam entwickelt oder an einen Investor verkauft werden. So besteht zum Beispiel die Chance, daß eine Passage errichtet wird, der sich zwei neue Geschäftsbauten zuwenden. Grundsätzlich gilt jedoch Bestandsschutz. Die aufgezeigten neuen Gebäude veranschaulichen die Entwicklungspotentiale für das Zentrum Rheidt auch in dieser gewachsenen Ortslage.

Städtebauliche Kenndaten:

- Geschossigkeiten: der angrenzenden Bebauung entsprechend, durchschnittlich II- bis III-geschossig
- Nutzungsspektrum: Einzelhandel (SB-

Markt,...), Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen

- Bruttogeschossfläche des SB-Marktes: 1.200 m²
- Park- und Stellplätze: 120 (privat und öffentlich)

Variante 3

In der Variante 3 wird analog zu Variante 2 vorgefahren, jedoch wird im rückwärtigen Bereich nördlich der Marktstraße ein Kirmesplatz vorgesehen. Die Größenordnung von rund 4.300 m² wurde vor Ort während der Rheidter Kirmes- Tage aufgenommen. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes richtet sich nach den Erfordernissen der Kirmes. Dies bedeutet, daß die Fläche weitgehend frei gehalten werden muß. Der Platz wird baulich durch Mehrfamilienhäuser gefaßt. Sie haben baulich der besonderen Lärmsituation Rechnung zu tragen und können dann zusätzlich die angrenzenden Grundstücke vor negativen Einwirkungen schützen.

Städtebauliche Kenndaten:

- Geschossigkeiten: der angrenzenden Bebauung entsprechend, durchschnittlich II- bis III-geschossig
- Nutzungsspektrum: Gemeinbedarf (Kirmes), Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen
- Park- und Stellplätze: 80 (privat und öffentlich)





Städtebauliches Gesamtkonzept Ortskern Rheidt

Die in den städtebaulichen Varianten 2 und 3 verfolgte Verdichtung zur Ausweitung der Einzelhandelsflächen in den Bereichen östlich und westlich des nördlichen Abschnitts der Oberstraße bis zur Meisengasse erhielt uneingeschränkten Zuspruch in den öffentlichen Veranstaltungen. In den südlicheren Bereichen hingegen soll keine Entwicklung in die Tiefe vorgenommen werden.

Neben der anstehenden Bebauung der Brache am Marktplatz stellt der rückwärtige Bereich nördlich der Marktstraße ein erhebliches Entwicklungspotential für den Ortskern dar. Hier wurde die Ausbildung eines multifunktionalen Platzes befürwortet, der einerseits als "teil-öffentlicher" Parkplatz für den dort angedachten SB- Markt genutzt werden kann und andererseits Freiluft- Veranstaltungen wie zum Beispiel die Rheidter` Kirmes ermöglicht. Der Standort soll der Verlagerung des örtlichen SB- Marktes dienen. Die Zuwegung von der Marktstraße aus muß entsprechend aufgeweitet werden.

Als langfristige Perspektive ist eine bauliche Fassung des Platzes anzustreben, die durch attraktiven Geschoßwohnungsbau (Maisonnetten, Apartments,...) erreicht werden könnte. Hierdurch wird der städtische Charakter des Platzes unterstrichen.

Als wichtigstes Flächenpotential für zusätzliche bzw. erweiterte Angebote im Zentrum Rheidt wurde über die vorgesehene Bebauung am Marktplatz hinaus der rückwärtige östliche Bereich der Oberstraße identifiziert. Durch die Schaffung der rückwärtigen Anlieferungsmöglichkeit gewinnen die Flächen erheblich an Attraktivität. Sie bieten somit gute Standortvoraussetzungen für Neuansiedlungen im Bereich des Einzelhandels.

Durch die Umgestaltung der Straßenräume wird erheblich die Aufenthaltsqualität im Ortskern gestärkt. Darüber hinaus sollen die Verbindungen zur Rheinuferpromenade attraktiviert werden. Zwischen der Löh- und der Meisengasse können dann im rückwärtigen Bereich westlich der Oberstraße Gastronomiebetriebe angesiedelt werden, die über kleine Plätze mit der Rheinuferpromenade verbunden sind. Durch diese Raumabfolge werden ruhige Orte des Verweilens geschaffen. Bei den Standorten handelt es sich um beispielhafte Darstellungen, um die Perspektiven zu verdeutlichen. Die Standorte bedürfen einer weiteren detaillierten Prüfung.

Ortskern Mondorf- Variante 1



Ortskern Mondorf - Variante 2



Ortskern Mondorf

Variante 1

Neben einigen gestalterischen Eingriffen in den Straßenraum, wie zum Beispiel Fahrbahnverengungen, oder die Aufwertung durch Grün und zum Teil neuen Belägen wird das eigentliche Entwicklungspotential Mondorfs in dem Bereich südlich der Pastor-Breuer-Straße bis zur Unterdorfstraße und auf dem benachbarten Adenauerplatz gesehen.

In dieser Variante wird an den Kindergarten angebaut. Durch die neue L-förmige Bebauung wird eine reizvolle Hofsituation geschaffen. Bei dem Anbau kann es sich sowohl um eine Einrichtung für den Gemeinbedarf, ein Ärztehaus oder Wohnen handeln.

Der rückwärtige Bereich östlich des Adenauerplatzes kann zur baulichen Verdichtung genutzt werden. Analog zu der städtebaulichen Rahmenplanung für den Ortskern Rheidt können hier Parzellen zusammen entwickelt werden. Durch eine maximale Ausnutzung der Grundstücke sind hier größere Geschäftsbauten vorstellbar. Auch hier gilt, keiner soll zum Verkauf seines jetzigen Grundstücks gezwungen werden. Die derzeitige Bebauung genießt Bestandsschutz. Bauliche Ergänzungen und eine Ausdehnung des Einzelhandelsangebotes sind jedoch an dieser Stelle zu motivieren.

Städtebauliche Kenndaten:

- Geschossigkeiten: der angrenzenden Bebauung entsprechend, durchschnittlich II- bis III-geschossig, in rückwärtigen Bereichen I-geschossig
- Nutzungsspektrum: Gemeinbedarf, Dienstleistungen, Einzelhandel, Wohnen
- Bruttogeschossfläche des Gebäudes auf dem Adenauerplatz im Erdgeschoss: 700 m²
- Park- und Stellplätze: status quo

Variante 2

In dieser Variante wird eine Bebauung des Adenauerplatzes vorgeschlagen, die es ermöglicht, Flächen für den Einzelhandel und Gastronomie bereit zu stellen. Die bauliche Fassung des Platzes sowie die Etablierung neuer Nutzungen sorgen für eine Belebung des Ortes und können positive Effekte für die angrenzenden leerstehenden Ladenlokale nordwestlich des Platzes auslösen.

Aufgrund des Parkplatzmangels in Mondorf wird alternativ in dem Bereich Unterdorfstraße/ Provinzialstraße/ Pastor-Breuer-Straße Parkraum angeboten. Die Erschließung hierfür erfolgt über die Straße Adenauerplatz oder kann über eine etwaige Durchfahrt von der Provinzialstraße aus bewerkstelligt werden. Sollten neue Geschäfte in diesem Bereich entstehen, so wäre eine Durchfahrt, die die Parkplätze erschließt oder gar den Adenauerplatz anbindet anzustreben.

Städtebauliches Gesamtkonzept Ortskern Mondorf





Städtebauliche Kenndaten:

- Geschossigkeiten: der angrenzenden Bebauung entsprechend, durchschnittlich II- bis III-geschossig, in rückwärtigen Bereichen auch I-geschossig
- Nutzungsspektrum: Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen
- Bruttogeschossfläche des Gebäudes auf dem Adenauerplatz je nach Ausprägung: 480 bis 640 m²
- Park- und Stellplätze: 69 (52 Parkplatzanlage und 12 auf dem Adenauerplatz)

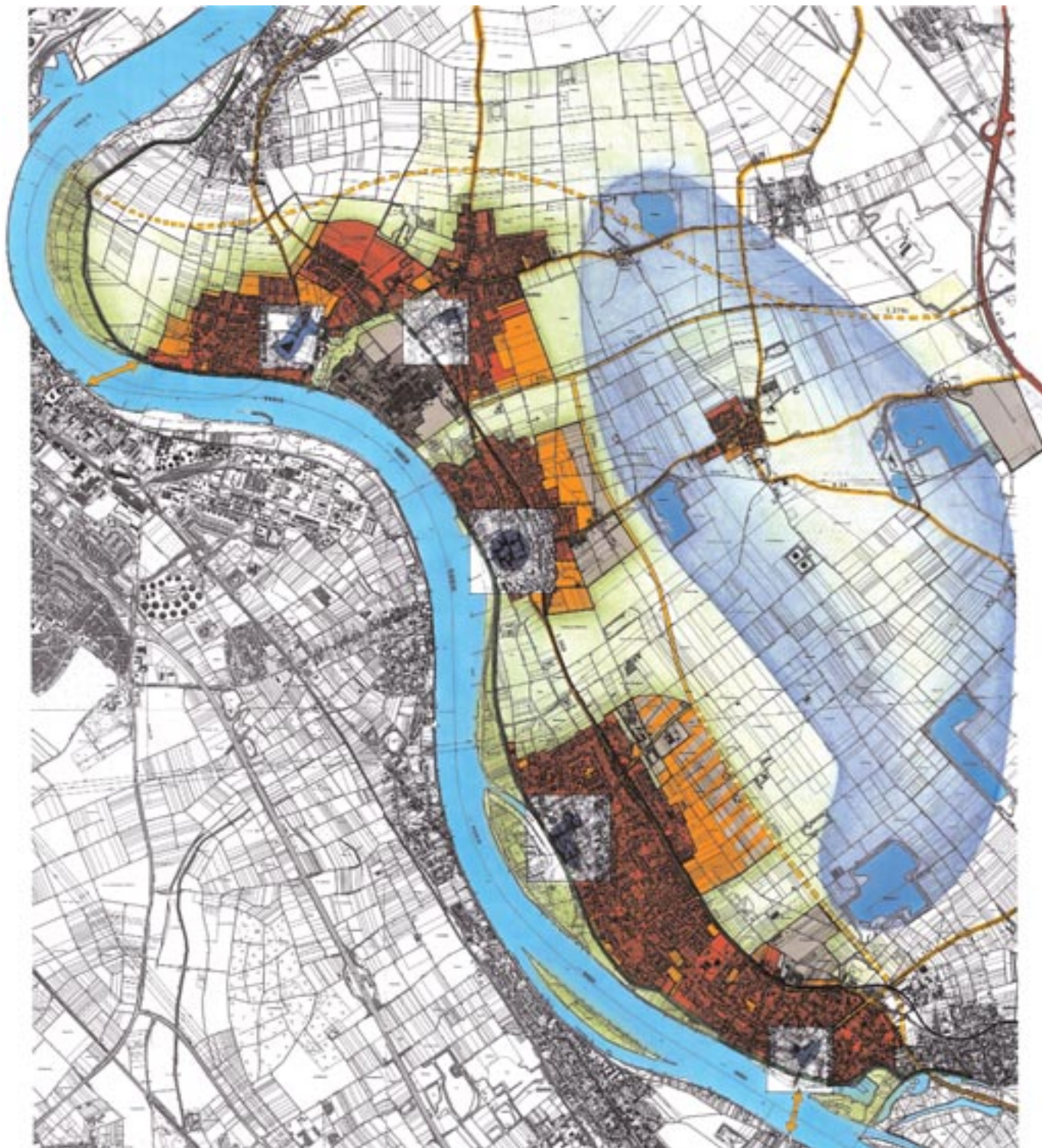
desselben dar. Hierbei sollte die nördlich Umfahrt des Platzes entfallen, damit die neue Bebauung möglichst wenig Fläche des Platzes beanspruchen wird.

Städtebauliches Gesamtkonzept Ortskern Mondorf

Für den Ortskern Mondorf konnte ebenfalls eine auf Konsens basierende Lösung gefunden werden, die die erarbeiteten fachlichen Ansprüche erfüllt.

Die Ausweitung der baulichen Tiefen für den Einzelhandel im rückwärtigen Bereich Pastor-Breuer- Straße, Provinzial- Straße sowie Unterdorfstraße in Verbindung mit der Schaffung von Durchgängen oder Passagen sollte ermöglicht werden. Darüber hinaus kann mit einer Stellplatzanlage im weiter westlich gelegenen Bereich dem Parkplatzmangel entgegen gesetzt werden (vgl. "Bestandsaufnahme Parken" vom 04.09.2001). Eine Zufahrt der Anlage über die Provinzial- Straße wäre in diesem Zusammenhang von Vorteil. Ein weiterer wichtiger Baustein stellt die bauliche Fassung des Adenauerplatzes zur Attraktivierung und Belebung

Entwicklungskonzept Niederkassel



Entwicklungskonzept Niederkassel

Das Entwicklungskonzept Niederkassel stellt die Zusammenschau der räumlich relevanten Ergebnisse dar, die im Rahmen des Stadtmarketing- und Entwicklungskonzeptes erarbeitet wurden. Durch die Verknüpfung der Ergebnisse der sektoralen Untersuchungen wird einerseits die integrative Herangehensweise des Stadtmarketing- und Entwicklungskonzeptes herausgestellt, andererseits werden so die Synergieeffekte sowie die gegenseitigen Abhängigkeiten der einzelnen Konzeptbausteine, die bei der Realisierung der Planungen entstehen, ersichtlich.

Die im Entwicklungskonzept aufgezeigten Perspektiven sollen die nachhaltige Entwicklung Niederkassels unterstützen, dabei die Identität der einzelnen Ortsteile wahren und so eine zukunftsfähige Stadt(-teil)entwicklung ermöglichen. Wohnen und Arbeiten in Niederkassel sollen noch attraktiver und die Aufenthaltsqualität in den Ortskernen gesteigert werden.

Der Rhein ist das verbindende Element der einzelnen Ortsteile untereinander. Das grüne Rheinufer-Band versinnbildlicht die Zusammengehörigkeit der einzelnen Orte. Darüber hinaus stellt es für die Erholung eine bedeutende Freizeitachse dar. Durch seinen weiteren Ausbau und eine damit einhergehende Aufwertung wird der Freizeitwert in Niederkassel erheblich gesteigert. Hiervon profitieren die zu etablierenden gastronomischen Angebote in den Anschluss- und Verknüpfungsbereichen zu den Ortskernen (Umnutzung des Grundstük-

kes des ehemaligen Supermarktes an der Meisengasse in Rheidt oder Neugestaltung des zentralen Eckgrundstückes im Rathausbereich in Niederkassel). Attraktive Nutzungen sowie Wegeverbindungen leiten Bürger wie auch (Kurzzeit-) Touristen in die Ortskerne. Niederkassel wird so in seiner Vielfalt erlebbar. Die städtebaulich umgestalteten Ortskerne laden mit ihren Plätzen zum Verweilen, Flanieren und Einkaufen ein. Der städtische Raum wird so belebt.

In engem Zusammenhang mit der Entwicklung der Ortskerne steht die Ortsumgehung L269n, deren erster Bauabschnitt sich in der Realisierungsphase befindet. Der Bau der Umgehungsstraße führt zu einer Entlastung der Ortskerne vom Durchgangs- und insbesondere vom LKW-Verkehr. Neben der Verkehrsentslastung bietet sie gleichzeitig die Möglichkeit, positiv auf das Fahrverhalten einzuwirken. Die derzeitig stark belasteten Ortsdurchfahrten in den einzelnen Stadtteilen können so umgestaltet und verkehrsberuhigt werden, so daß die Aufenthaltsqualität in den Ortskernen erheblich verbessert wird. Zudem bildet die Umgehungsstraße in den Ortsteilen Niederkassel und Rheidt eine "klare" räumliche Abgrenzung der Wohnsiedlungsbereiche zur freien Landschaft.

Neben dem Schwerpunkt der natürlichen Landschaftsqualitäten am Rhein mit seinen Uferbereichen ist der große zusammenhängende Landschaftsraum östlich des Siedlungsbandes von großer Bedeutung für

die Freiraum- und Freizeitentwicklung in Niederkassel. Die dort vorhandenen Auskiesungsgewässer sind teilweise für Freizeit und Erholung nutzbar. Die bestehenden Angebote (Wanderwege, Radsportstrecken...) sollen erweitert und ergänzt werden, besonders im Bereich des überregional bekannten Golfplatzes am Clostermannshof. Hier soll das "Freizeit- und Wassersportzentrum Niederkassel" entstehen, wo gebündelte Freizeitangebote dem Besucher ein großes Spektrum an Nutzungen bieten. Somit wird ein weiterer wichtiger, weicher Standortfaktor für Niederkassel geschaffen, der die Stadt auch in seiner Aussenwirkung erheblich stärkt.

Die anzustrebende Umsetzung eines gestuften Zentrumsystems für Niederkassel mit den Hauptzentren Niederkassel und Rheidt und den Nebenzentren Mondorf und Lülldorf nimmt die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten auf und führt zu einer Aktivierung und Attraktivierung aller Ortskerne. Durch eine prioritäre Wohnsiedlungsentwicklung in Niederkassel – Ort und Rheidt können diese, unter Ausnutzung der innerstädtischen Flächenpotentiale, als Hauptzentren ausgebildet werden. Hierdurch wird eine wesentlich Grundvoraussetzung geschaffen, um ein größeres Kaufkraftpotential und eine höhere Kaufkraftbindung zu realisieren.

Um das gestufte Zentrumsystem verwirklichen zu können ist es dabei im Bereich des Einzelhandels von entscheidender Bedeutung,

die Angebote zu konzentrieren. Es ist wichtig, daß in Lülldorf Nahversorgungsangebote hinzukommen, und daß diese in Mondorf gestärkt werden. Im Gewerbegebiet Ranzel wird das "Kofferraumangebot" ergänzt. Weitere großflächige, zentrenschädliche Einzelhandelsansiedlungen werden ausgeschlossen. Nur so wird es möglich sein, das Einzelhandelsangebot in Niederkassel und Rheidt auszubauen und die Ortskerne als Haupteinkaufsstandorte zu etablieren. Diese angestrebte Entwicklung hängt auch von der konsequenten städtebaulichen Umgestaltung der Zentren ab. Insgesamt soll die Ausbildung von Konkurrenzstandorten im eigenen Stadtgebiet verhindert werden, es müssen verstärkt die definierten zentralen Bereiche in den Ortsteilen focussiert werden.

Die im vorangegangenen Text beschriebenen Maßnahmen zur Attraktivierung Niederkassels spielen auch der Gewerbe- und gewerblichen Ansiedlungspolitik zu. Diese muß qualitativ hochwertig erfolgen, um die individuellen Profile der einzelnen Gewerbegebiete zu stärken und das einmalige breite Spektrum zu erhalten. Hier werden Arbeitsplätze geschaffen, die neue, auch höherqualifizierte Arbeitnehmer nach Niederkassel ziehen. Die Entwicklung Niederkassels als hochwertiger Gewerbe- und Wohnstandort steigert die Steuereinnahmen der Gemeinde und sorgt zudem für eine höhere Kaufkraft der Bevölkerung.

Zur Sicherstellung eines kontinuierlichen Wachstums und einer Bindung der Bevöl-

kerung, sollte die Wohnsiedlungsentwicklung qualitativ hochwertig und zeitlich gestuft erfolgen. Die im Entwicklungskonzept Niederkassel dargestellten Wohnsiedlungsgebiete bilden ausreichende Ressourcen, um eine verstetigte Entwicklung sicherstellen zu können.

Das Erreichen der dargestellten Synergieeffekte setzt ein offensives, abgestimmtes und gemeinsames Vorgehen voraus, da sich die Entwicklungen gegenseitig bedingen. Dies soll unterstützt werden durch ein integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept, welches im folgenden aufgeführt wird.

Handlungs- und Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmen- und Handlungskonzept stellt eine Ableitung und Operationalisierung des Entwicklungskonzeptes Niederkassel dar. Die in den vorangegangenen Kapitel aufgeführten sektoralen Betrachtungen und Planungen werden in diesem Abschnitt in konkrete Maßnahmen und Arbeitsschritte überführt. Hierin sehen sich sowohl die Ergebnisse des Partizipationsprozesses, die Sicht der Politik und der Verwaltung als auch die gutachterlichen Empfehlungen des Büros für Stadtplanung und Stadtentwicklung berücksichtigt.

Um die Fülle der Maßnahmen übersichtlich gliedern zu können, wurden Handlungsfelder gebildet, die sich an die vorigen Kapitel anlehnen. Dennoch sind Überschneidungen von einzelnen Handlungsfeldern nicht zu vermeiden, da einige Maßnahmen mehreren Zielen nachkommen.

Unter jedem Handlungsfeld werden die hierin verfolgten Ziele aufgelistet, denen wiederum Maßnahmen (-bündel) zugeordnet sind. Bei den einzelnen Punkten handelt es sich um zu führende Gespräche ohne jegliche direkten materiellen Auswirkungen, notwendige Prüfaufträge sowie Maßnahmen marketingbezogener, planerischer oder baulicher Art.

Darüber hinaus sind die federführenden Zuständigen zur Bewältigung der Aufgaben genannt, um von vornherein ein koordiniertes Vorgehen ohne Reibungsverluste zu realisieren.

Ebenso wurden für bestimmte Bereiche finanzielle Grobkalkulationen vorgenommen. Bei den bezifferten Werte kann es sich zu diesem

frühen Zeitpunkt, nur um Einschätzungen des Kostenrahmens oder Erfahrungswerte handeln. Erst nach der Vorlage des jeweiligen konkreten Konzeptes sind verlässliche Kostenrechnungen möglich. Dennoch kann so die Größenordnung der finanziellen Auswirkungen der aus dem Handlungskonzept folgenden Maßnahmen eingeschätzt werden. Diese kann nach intensiver Erörterung mit den Gremien in die mittelfristige (Haushalts-) Finanzplanung der Kommune Eingang erhalten.

Darüber hinaus veranschaulicht die Kostenschätzung, in welchen Bereichen private Investitionen notwendig sind. Die Realisierungschance und -dauer läßt sich aus den Angaben für jede Maßnahme ableiten.

Den einzelnen Maßnahmen(-bündel) sind des weiteren Prioritätsstufen beigelegt worden. Die Prioritäten verdeutlichen die Dringlichkeit des Handlungsbedarfes. Hierdurch wird der Beginn der Umsetzung der Maßnahme dargestellt. Die Zeitrahmen der unterschiedlichen Prioritäten überschneiden sich dabei, da der Zeitaufwand, der teilweise von Prüfaufträgen, Planungen oder Gesprächen abhängt, derzeit nicht genau beurteilt werden kann.

Es wird davon ausgegangen, daß die Stadt die folgenden aufgeführten Maßnahmen als Selbstbindung versteht. Regularien für die Interaktion zwischen der Stadt, betroffenen oder beteiligten Institutionen, Verbänden, Grundstückseigentümern und interessierten Investoren müssen gefunden werden, um die Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten. Hierbei kann das Handlungskonzept wertvolle Hilfestellung leisten, Voraussetzung ist seine ständige Aktualisierung.

I - Siedlungsentwicklung

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
1. Behutsame Wohnsiedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Einwohnerzielzahl und des Zentrenkonzeptes			
a Förderung der Innenentwicklung in sämtlichen Stadtteilen Niederkassels durch			S / I
▪ Information (Erstellung eines Baulückenkatasters)	Stadt/ ext. Büro	20 – 30	
▪ Erschließung	Stadt/ SEG	■	
▪ Motivation	Stadt/ Stadtmarketing	-	
b <i>Lülsdorf</i> Wohnsiedlungsentwicklung „Schneppenweg“ und „Uhlandstraße“	SEG	■	S / I
c <i>Ranzel</i> Wohnsiedlungsentwicklung Bereich „Westlich der Ommerichstraße“	SEG		I
▪ Planung und Erarbeitung von Qualitätsstandards (z.B. Grundstücks- größen, Regenwasserbehandlung,...)	Stadt/ ext. Büro SEG / ext. Büro	■	
▪ Erwerb der Flächen oder Sicherung der Planungsinhalte durch Städtebau- liche Verträge	Stadt/ SEG/ ext. Büro Stadt/ SEG/ ext. Büro		
▪ Bauleitplanung		10 – 15	
▪ Erarbeitung von Nutzungs- und Ge- staltungshandbücher sowie gutachter- liche Begleitung des weiteren Verfahrens	SEG/ Dritte	15 – 20	
▪ Realisierung		■	

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
d <i>Ranzel</i>			
Wohnsiedlungsentwicklung Bereich „Östlich der Ommerichstraße bis Anne- Franck- Straße“	SEG Stadt/ ext. Büro		II
▪ Planung und Erarbeitung von Qualitätsstandards (z.B. Grundstücks- größen, Regenwasserbehandlung,...)	SEG / ext. Büro		
▪ Erwerb der Flächen oder Sicherung der Planungsinhalte durch Städtebau- liche Verträge	Stadt/ SEG/ ext. Büro Stadt/ SEG/ ext. Büro	■	
▪ Bauleitplanung		15 – 20	
▪ Erarbeitung von Nutzungs- und Ge- staltungshandbücher sowie gutachter- liche Begleitung des weiteren Verfahrens	SEG/ Dritte	15 – 20	
▪ Realisierung		■	
e <i>Niederkassel</i>			
Entwicklung der Flächen der östlich an Niederkassel angrenzenden Bereiche bis zur L269n			
▪ Planungen zusammen mit dem geplanten Gewerbe- und Technologie- gebiet sowie Erarbeitung von Qualitätsstandards (z.B. Grundstücks- größen, Regenwasserbehandlung,...)	Stadt/ ext. Büro	60 – 80	I
▪ Erwerb der Flächen oder Sicherung der Planungsinhalte durch Städtebau- liche Verträge	Stadt/ SEG / ext. Büro	■	I / II
▪ Bauleitplanung	Stadt/ ext. Büro	40 – 70	I / II
▪ Erarbeitung von Nutzungs- und Gestaltungshandbüchern sowie gutachterliche Beglei-tung des weiteren Verfahrens	Stadt/ ext. Büro Stadt/ Dritte	15 – 20	II
▪ Realisierung		■	II
f <i>Niederkassel</i>			
Entwicklung des Bauhof- Areals		s. (III, 1, b)	

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

▪ = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
g <i>Rheidt</i>			I / II
Entwicklung der Flächen der östlich an Rheidt angrenzenden Bereiche bis zur L269n			
▪ Planung sowie Erarbeitung von Qualitätsstandards (z.B. Grundstücksgrößen, Regenwasserbehandlung,...)	Stadt/ ext. Büro Stadt/ SEG/ ext. Büro	100 – 125	
▪ Erwerb der Flächen oder Sicherung der Planungsinhalte durch Städtebauliche Verträge	Stadt/ ext. Büro Stadt / ext. Büro	■	
▪ Bauleitplanungen		120 – 140	
▪ Erarbeitung von Nutzungs- und Gestaltungshandbüchern sowie gutachterliche Begleitung des weiteren Verfahrens	Stadt/ Dritte	25 – 30	
▪ Realisierung		■	

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

▪ = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

II - Gewerbe und Industrie

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
1. Qualifizierung der individuellen Standortprofile der einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete			
a Lülsdorf/ Ranzel			
Unterstützung der DEGUSSA bei der Planung der Gewerbe- und Industrieflächen nördlich und südlich der DEGUSSA- Werke			I / II
▪ Rahmenplanung	Stadt/ DEGUSSA/ ext. Büro	25 – 35	
▪ Bauleitplanung	Stadt/ DEGUSSA/ ext. Büro	30 – 40	
▪ Realisierung	Degussa/ Dritte	■	
b Ranzel			
Entwicklung der Fläche westlich der Porzer Straße zu einem hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort unter Berücksichtigung der Bonalux- Erweiterung sowie mit einem zentrenverträglichen Einzelhandelsangebot			
▪ Gespräche mit den Grundstückseigentümern und Investoren	Stadt/ SEG/ ext. Büro	-	S / I
▪ Änderung der Bebauungspläne Nr. 12 Ra und 100 Ra	Stadt/ ext. Büro	25	S / I
▪ Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs	Stadt/ ext. Büro	25 – 30	S / I
▪ Realisierung	Stadt/ Dritte	■	I / II

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
c Ranzel			
Aufwertung des bestehenden Gewerbegebietes Ranzel entsprechend dem vorliegenden Grobkonzept			
▪ Ausbau der Gierslinger Straße nach Absprache mit den Grundstückseigentümern und Grunderwerb	Stadt	220	I
▪ Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Ra und 100 Ra (Ausschluß von zentren-schädlichen Sortimenten)	Stadt/ SEG/ ext. Büro	ist in (II, 1, b) berücksichtigt	S / I
▪ Städtebauliche Aufwertung und Verdichtung an der Gierslinger Straße	Dritte	■	II / III
d Niederkassel			
Entwicklung eines Gewerbe- und Technologiegebietes sowie Ansiedlung eines Gründer- und Technologiezentrums (GTZ) Fachrichtung Chemie/ Kunststoffe am Ortseingangsbereich nördlich der Spicher Straße			
▪ Gespräche mit DEGUSSA und chemie- orientierten Betrieben	Stadt/ SEG	-	I
▪ Rahmenplanung für die Gewerbeflächen		in (I, 1, c) berücksichtigt	
▪ Antrag auf Förderung für das GTZ	Stadt/ ext. Büro		I
▪ Bauleitplanung	Stadt/ ext. Büro	in (I, 1,c) berücksichtigt	
▪ Realisierung	Stadt/ Dritte	■	I / II
▪ Unterstützung von Unternehmensgründungen im GTZ	Stadt/ SEG/ Stadtmarketing		I / II

2. Professionelles Standortmarketing

a Erstellung eines professionellen, standortübergreifenden Gewerbe- und Industrieführers für das gesamte Stadtgebiet Niederkassels	Stadtmarketing	■	I
--	----------------	---	---

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

III - Ortskernentwicklung

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
1. Entwicklung der Ortskerne			
<i>a Lülsdorf</i>			
Bebauung am Rande des Ludwigsplatzes			
▪ Suche nach Investoren, ggf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 L	Stadt/ SEG/ Stadtmarketing	-	S / I
▪ Realisierung	Dritte	■	I / II
<i>b Niederkassel</i>			
Entwicklung des Bauhof- Areal			
▪ Klärung der Grundstückverhältnisse und Gespräche mit den Anliegern und potentiellen zukünftigen Nutzern (ortsansässiger SB-Markt,...)	Stadt/ SEG	-	S / I
▪ Verlagerung des Bauhofes	Stadt	■ (s. Fußnote (1))	I
▪ Investorensuche (Exposé/ Wettbewerb)	Stadt/ SEG/ Stadtmarketing/ ext. Büro	7,5 / 15	I
▪ Bauleitplanung	Stadt/ ext. Büro	15	I / II
▪ Realisierung	Dritte	■	I / II
<i>c Niederkassel</i>			
Bauliche Arrondierung des Marktplatzes sowie der Fußgängerzone			
▪ Gespräche mit den Anliegern und Betroffenen	Stadt/ SEG		I
▪ ggf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 N	Stadt/ ext. Büro	■	I / II
▪ Akquisition von Investoren (Gespräche, Exposé, Wettbewerb)	Stadt/ SEG/ ext. Büro	- / 7,5 / 15	I / II
▪ Realisierung	Dritte	■	I / II

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

Kostenschätzungen ohne Kanalbau

(1): stark konzeptabhängig (500 – 2000 Tsd. €)

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
d <i>Rheidt</i> Bebauung des Grundstückes am Markt- platz			
▪ Gespräch mit dem Investor	Stadt/ SEG	-	S / I
▪ Realisierung	Dritte	■	I
e <i>Mondorf</i> Bebauung des Adenauerplatz			
▪ Ausschreibung bzw. Exposé/ Investorenwettbewerb	Stadt/ SEG / ext. Büro	7,5 / 15	II
▪ Realisierung	Dritte	■	II / III
2. Aufwertung des öffentlichen Raumes			
a Einheitliche Straßenmöblierung in den Kernbereichen vorsehen (Beleuchtung, Bänke, Abfallbehälter,...)	Stadt/ Stadtmarketing	■	I - III
b <i>Lülsdorf</i> Umgestaltung des Ludwigsplatzes im Zusammenhang mit der Hochbau- maßnahme		s. (III, 1, a)	
c <i>Lülsdorf</i> Umgestaltung Bereich „Alter Turm“			
▪ Realisierung	Stadt	370	S / I
d <i>Lülsdorf</i> Ausbau der Fußgängerverbindung entlang der Rheinstraße im Abschnitt Kreisverkehr und Ludwigsplatz			I
▪ Ausbauplanung	Stadt/ ext. Büro	2	
▪ Realisierung	Stadt	22	

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
e Ranzel			
Umbau des Knotenpunktes Berliner Straße/ Porzer Straße/ Wahner Straße			
▪ Gespräch mit den Straßenbaulastträgern	Stadt	-	I
▪ Entwurfs- und Ausbauplanung	Stadt/ ext. Büro	15 – 20	I / II
▪ Realisierung	Stadt/ Baulastträger	■	II
f Niederkassel			
Umgestaltung der Hauptstraße im Abschnitt Schellenberg/ Spicher Straße			
▪ (Vor-) Entwurfs- und Ausbauplanung	Stadt/ ext. Büro	70 – 100	S / I
▪ Antrag auf Förderung	Stadt/ ext. Büro		S / I
▪ Realisierung	Stadt	1400	I / II
g Niederkassel			
Umgestaltung der Achse Rathaus - Marktplatz - Post			
▪ Entwurfs- und Ausbauplanung	Stadt / ext. Büro	50 – 80	I
▪ Antrag auf Förderung			I
▪ Realisierung	Stadt	■ (bei Gesamtumbau rd. 1000)	I / II
h Niederkassel			
Auslobung eines künstlerischen Wettbewerbs zur Akzentuierung der Achse Rathaus – Post			I
▪ Gewinnen von Sponsoren	Stadtmarketing	-	
▪ Wettbewerb	Stadt / ext. Büro / Stadtmarketing	15 – 25	
▪ Realisierung	Dritte	■	
i Rheidt			
Umbau der Oberstraße Abschnitt Marktplatz/ Meisengasse			
▪ (Vor-)Entwurfs- und Ausbauplanung	Stadt / ext. Büro	50 – 70	I
▪ Antrag auf Förderung	Stadt / ext. Büro		I
▪ Realisierung	Stadt	800	I / II

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
j Rheidt			
Umbau der Marktstraße als Einbahnstraße im Abschnitt Höhe Restaurant Wagner/ Marktplatz			
▪ Gespräche mit dem Verkehrsverbund Rhein-Sieg bzgl. der Machbarkeit der Busschleuse führen	Stadt	-	S / I
▪ Testphase ohne Rückbau mit begleitender Untersuchung	Stadt / ext. Büro	6	S / I
▪ Entwurfs- und Ausführungsplanung	Stadt / ext. Büro	15 – 20	I
▪ Antrag auf Förderung	Stadt / ext. Büro		I
▪ Realisierung	Stadt	250 – 350	I / II
3. Verbesserung des Stadtbildes und Förderung der Baukultur			
a Auslobung von Fassadenwettbewerb			
▪ Auslobung	Stadtmarketing	■	I
▪ Antrag auf Förderung			
▪ Preisgelder			
b Auszeichnung beispielhafter Bauten (alle 2 Jahre)			
	Stadtmarketing	■	I
c Gewerbe- und Wohnumfeldverbesserung in abgegrenzten Bereichen, insbesondere der Ortskerne (u.a. Preise für beispielhafte Präsentationen der Außengastronomie oder Einzelhandelsauslagen)			
	Stadtmarketing	■	I

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbauf

IV - Einzelhandel

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
1. Verbesserung der Nahversorgungssituation			
a Lülsdorf			
Ansiedlung eines SB-Marktes am Kreisverkehr Rheinstraße/ Langelier Straße			S / I
▪ Gespräche mit Vertretern von Lebensmittelketten	Stadt/ SEG	-	
▪ Gespräche mit dem jetzigen und dem ehemaligen Grundstückseigentümer		-	
▪ Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 L	Stadt/ ext. Büro	5 – 7	
▪ Realisierung	Dritte	■	
b Ranzel			
Verlagerung und Erweiterung der im Gewerbegebiet bestehenden Lebensmittelmärkte		ist in (II, 1, b) berücksichtigt	S / I
▪ Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 Ra zum Ausschluß zentrenschädlicher Einzelhandelsnutzungen im westlichen Teilbereich und zur Schaffung von Baurecht für Handel und Gewerbe im östlichen Abschnitt	Stadt/ ext. Büro		
▪ Privatrechtliche Vereinbarungen mit den Eigentümern der jetzigen Standorte zum Ausschluß von Planungsschäden	Stadt/ SEG/ Dritte		
▪ Realisierung der baulichen Vorhaben	Stadt/ Dritte	■	
c Niederkassel			
Unterstützung des vorhandenen SB-Marktes			I
▪ Gespräche mit dem Betreiber bzgl. Erweiterung und Verlagerung innerhalb des Ortskerns Niederkassel	Stadt/ SEG/ Stadtmarketing	-	

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
d Rheidt			
Verlagerung des bestehenden SB-Marktes in den rückwärtigen Bereich zwischen Schinksgässchen und Marktstraße			
▪ Gespräche mit dem Betreiber	Stadt/ SEG	-	S / I
▪ Grundstücksverhandlungen	Stadt/ SEG		S / I
▪ Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 Rh	Stadt/ SEG/ ext. Büro	10 – 20	I
▪ Nachnutzung/en für den ehemaligen Standort finden	SEG/ Stadtmarketing		I / II
2. Aktivierung von Flächenpotentialen zur Konzentration des Einzelhandelsangebotes in den zentralen Bereichen der Ortskerne			
a Leerstandsmanagement			
▪ Bestandsaufnahme	SEG/ Stadtmarketing	-	S
▪ Gespräche mit den Eigentümern und Besitzern auch bzgl. zu restriktiver Mietbedingungen	SEG/ Stadtmarketing	-	
▪ Mitnutzung leerstehender Lokale (durch benachbarte Geschäfte oder für Ausstellungen)	Dritte	■	
b Lülsdorf			
Bebauung am Rande des Ludwigsplatzes		s. (III, 1, a)	
c Niederkassel			
Bauliche Fassung des Marktplatzes sowie der Fußgängerzone		s. (III, 1, c)	

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
d Rheidt			
Erhöhung der baulichen Ausnutzung der rückwärtigen Bereiche an der Marktstraße (Abschnitt Hoher Rain bis Markplatz) und an der Oberstraße (Markplatz bis Pastorlbach-Straße)			
▪ Gespräche mit den Eigentümern und potentiellen Investoren	Stadt/ SEG/ Stadtmarketing	-	I
▪ Gegebenenfalls Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Rh	Stadt/ ext. Büro	10 – 15	I
▪ Realisierung	Dritte	■	I - III
e Rheidt			
Bebauung des Grundstückes am Marktplatz		s. (III, 1, d)	
f Mondorf			
Bebauung des Adenauerplatz		s. (III, 1, e)	
g Mondorf			
Erhöhung der baulichen Ausnutzung des rückwärtigen Bereichs zwischen Langgasse, Adenauerplatz, Provinzialstraße			
▪ Gespräche mit den Eigentümern und potentiellen Investoren	Stadt/ SEG / Stadtmarketing e.V.		I
▪ Gegebenenfalls Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 M	Stadt/ SEG/ ext. Büro	8 – 10	I
▪ Realisierung	Dritte	■	I - III
3. Stärkung der Ortskerne als Einzelhandelsstandorte durch Attraktivierung und Ansiedlung von Einzelhändlern			
a Herstellung und Förderung von Kontakten zwischen Investoren, Einzelhändlern und sonstigen Gewerbetreibenden			
	Stadt/ SEG/ Stadtmarketing e.V.	-	S
b Öffentlichkeitsarbeit / Marketing			
	Stadtmarketing e.V.	■	I

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
c Beleuchtungskonzept			
▪ Vereinbarung zwischen den Einzelhändler, daß die Beleuchtung der Geschäfte bis 23 oder 24 Uhr eingeschaltet bleiben	Stadtmarketing	■	S

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

▪ = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

V - Verkehr

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
1. Verkehrliche Entlastung und Beruhigung der Ortskerne			
a Realisierung des 2. Bauabschnittes der Umgehungsstraße L269n			
▪ Gespräche mit dem Straßenbaulastträger führen	Stadt/ SEG	-	I
▪ Ausbauplanung	Straßenbaulastträger		I / II
▪ Realisierung	Straßenbaulastträger	■	II
b <i>Niederkassel und Rheidt</i> Herausnahme des Schwerlastverkehrs und verträgliche Gestaltung des Lieferverkehrs	Stadt		I
▪ Sperrung der Zentren für den Schwerlastverkehr			
▪ Weitere mögliche Maßnahmen:			
▪ Zeitliche Begrenzung des Lieferverkehrs			
▪ Einrichtung eines Einbahnverkehrs für Lastkraftwagen mit Sondererlaubnis			
c <i>Niederkassel</i> Umgestaltung der Hauptstraße im Abschnitt Schellenberg/ Spicher Straße		s. (III, 2, d)	
d <i>Rheidt</i> Umbau der Oberstraße Abschnitt Marktplatz/ Meisengasse		s. (III, 2, g)	
e Umbau der Marktstraße als Einbahnstraße im Abschnitt Höhe Restaurant Wagner/ Marktplatz		s. (III, 2, h)	

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
3. Optimierung des Parkraumangebotes			
a <i>Lülsdorf</i> Bei der Umgestaltung des Ludwigsplatzes Parken auf Teilflächen ermöglichen	Stadt	in (III, 2,b) berücksichtigt	
b <i>Niederkassel</i> Erhalt der Parkplätze auf dem Marktplatz bei der anstehenden Umgestaltung	Stadt	in (III, 2,e) berücksichtigt	
c <i>Niederkassel</i> Ordnung der Parkplatzsituation im rück- wärtigen Bereich der Volksbank ▪ Prüfung der Realisierung einer Park- palette im Zusammenhang mit der Umgestaltung und Umnutzung der Achse Rathaus – Marktplatz - Post	Stadt/ SEG/ Stadtmarketing/ Dritte	■	I / II
d <i>Rheidt</i> Bei der Ansiedlung eines SB- Marktes im rückwärtigen Bereich der Marktstraße: Vorhaltung von genügend öffentlichen Stellplätzen (Anzahl mindestens dem Status Quo entsprechend)	Stadt	in (III, 2,e) berücksichtigt	
e <i>Rheidt</i> Realisierung der geplanten Park- und Stellplätze im Bereich des Marktplatzes im Zusammenhang mit der Realisierung der Hochbaumaßnahme und der damit einhergehenden Umgestaltung des Marktplatzes		s. (III, 1, d)	

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

▪ = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
g <i>Mondorf</i> Schaffung von Parkplätzen im rückwärtigen Bereich Provinzialstraße/ Adenauerplatz/ Langgasse		in Verbindung mit (IV, 2, g)	I / II
▪ Gespräche mit den Anliegern	Stadt/ SEG/ Stadtmarketing		
▪ Prüfung von Zufahrten über den Adenauerplatz oder der Provinzialstraße	Stadt/ SEG/ Stadtmarketing		
▪ Entwurfs- und Ausbauplanung	Stadt/ ext. Büro	15 – 20	
▪ Realisierung	Stadt/ Dritte	150 – 200	

4. Stärkung des Fahrradverkehrs

a Fortschreibung eines gesamtstädtischen Rad-verkehrskonzeptes			I
▪ Konzepterstellung unter Berücksichtigung der Vorschläge der Lokalen Agenda 21	Stadt/ ext. Büro	15 – 20	
b Ausbau der Fahrradinfrastruktur			
▪ Ausbau des Radwegenetzes	Stadt	■	II
▪ Aufstellen von Fahrradabstellanlagen, insbesondere an den Fähranlegern und Bushaltestellen	Stadt / Stadtmarketing	■	S / I

5. Verbesserung wichtiger Fuß- und Radwegeverbindungen

a Ausbau der Rheinuferpromenade	Stadt	s. (VI, 1,b)	S / I
b Ausbau des Fuß- und Radwegesystems außerhalb des Siedlungsbereiches in Abstimmung mit der lokalen Landwirtschaft	Stadt / Stadtmarketing	■	I – III

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

▪ = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
6. Ausbau und Verbesserung von Fußgängerverbindungen			
a Aufwertung bestehender Fußwege in den Ortskernen		s. (III, 2)	I
b <i>Lülsdorf</i> Ausbau der Fußgänger Verbindung entlang der Rheinstraße zwischen dem Kreisverkehr und dem Ludwigsplatz		s. (III, 2, c)	I
c <i>Ranzel</i> Bau eines zweiten Fußweges entlang der Gierslinger Straße		s. (II, 1, c)	I
d <i>Niederkassel</i> Schaffung eines Fußwegesystems in der Innenstadt über die Poststraße, Spicher Straße, dem Bauhofgelände, Rathausstraße, Marktplatz und Fußgängerzone			III
▪ Gespräche mit den Grundstückseigentümern	Stadt/ SEG/ Stadtmarketing	-	
▪ Realisierung	Stadt	■	
▪ Beschilderung	Stadt	■	
e <i>Rheidt</i> Fußgängerfreundliche Gestaltung der Oberstraße		s. (III, 2,g)	II
f <i>Rheidt</i> Aufwertung der Querverbindungen im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen (z.B. Gastronomie) zwischen der Rheinufersporenade und Hoher Rain,	Stadt	■	II

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
g <i>Mondorf</i> Fußgängerfreundlichere Gestaltung der Provinzialstraße zwischen Adenauerplatz und Rheinufer (Verbreiterung des Bürger- steiges)			I
▪ Prüfung der Machbarkeit unter Berücksichtigung des (Last-) Verkehrsaufkommens	Stadt		
▪ Realisierung	Stadt	20 – 30	

7. Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehr

a Verbesserung des Angebotes des Öffentlichen Personennahverkehrs und somit die Erreichbarkeit der Stadt und die Verbindung der Stadtteile untereinander			
▪ Umsetzung und Fortschreibung Konzeptes des Verkehrsverbundes Rhein- Sieg (VRS)	Stadt / VRS	■	I - III
b Stadtbahn Köln – Niederrhein – Bonn – Beul			S / I
▪ Detaillierte Machbarkeitsprüfung und Erörterung der Realisierungsmöglich- keiten mit dem VRS und der Stadt Köln	Stadt/ VRS / ext. Büro/ Stadt Köln	■	
▪ Sicherung der Trasse im Stadtgebiet Niederrheins		■	
▪ Standortfindung und Prüfung einer Trasse zwischen Mondorf und Bonn- Beul		■	

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

▪ = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

VI - Freizeit und Tourismus

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
1. Stärkung des Freizeitwertes der Stadt und Förderung von Fremdenverkehr und Kurzzeittourismus			
a Schaffung eines "Freizeit- und Wassersportzentrums Niederkassel" in Verbindung mit Gastronomie- und Übernachtungsangeboten und unter Berücksichtigung des Kiesabbaus			
▪ Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie	Stadt/ ext. Büro	20 – 30	II
▪ Akquisition von Investoren	Stadt/ SEG/ Stadtmarketing		II
▪ Realisierung	Dritte	■	III
b Weiterentwicklung der Rheinuferbereichs als ökologisch wertvolle Freiraum- und regional wirkende Freizeitachse im Rahmen der „regionale“	Stadt/ SEG/ ext. Büro		I
▪ Expertenhearing und/ oder Durchführung einer ganztägigen Werkstatt zur Entwicklung gesamtstädtischer Perspektiven für den Rheinuferbereich (Rahmenbedingungen, Exposé, Auslobung)	Stadt/ ext. Büro	125 – 150	
▪ Entwurfs- und Ausbauplanungen für einzelne Abschnitte	Stadt	■	I / II
▪ Abschnittsweise Realisierung		■	II - III
c Ansiedlung von gastronomischen Angeboten an den Verknüpfungsbereichen zwischen den Ortskernen und der Rheinuferpromenade			I
▪ Standortsuche (Eckgrundstück Parkplatz am Rathaus, ehemaliger SB-Markt in Rheidt an der Oberstraße)	Stadt/ SEG/ Stadtmarketing	-	
▪ Akquisition von Investoren	SEG/ Stadtmarketing	-	
▪ Realisierung	Dritte	■	

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
d Aktive Förderung des Fremdenverkehrs			II / III
▪ Erstellung eines Tourismusführers und Durchführung von Werbekampagnen	Stadt / SEG / Stadtmarketing	10 / ■	
▪ Schaffung einer Anlaufstelle zur Fremdenverkehrsförderung		■	
▪ Ergänzung der Internetpräsentation der Stadt			

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

▪ = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

VII - Stadtmarketing / Veranstaltungen / Kultur

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
1. Institutionalisierung von Stadtmarketing in Niederkassel			
a Kommunale Förderung des Vereins	Stadt	25 / Jahr	S
b Akquisition von Sponsoren	Stadt/ Stadtmarketing	-	S
c Bildung von Arbeitskreisen zu unterschiedlichen Themenfeldern	Stadtmarketing	-	S
2. Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes			
a Zusammenstellung der wesentlichen Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes als Informationsbroschüre	Stadt/ Stadtmarketing/ ext. Büro	10	S
b Beauftragung weiterer sektoraler Untersuchungen zu den Bereichen - Verkehr - Freizeit und Tourismus	Stadt/ SEG/ Stadtmarketing	s. (V, 6, a) s. (VI, 1,a)	II
c Evaluation / Qualitätskontrolle der vorhandenen und zu entwickelnden Konzepten	Stadt/ Stadtmarketing	■	II / III
3. Veranstaltungsprogramm optimieren, Kultur stärken			
a Erarbeitung und Verbesserung einer gemeinsamen Terminplanung,	Stadtmarketing/ Vereine/ weitere Dritte	■	S

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbau

Maßnahmen	Zuständigkeit	Kostenschätzung in 1000 €	Priorität
b Festigung bestehender und Erarbeitung neuer Veranstaltungen auch mit (über-) regionaler Bedeutung und Etablierung über Kontinuität, z.B.: ▪ Stadtfest am Rheinufer mit einzelnen Stationen in den angrenzenden Ortsteilen ▪ Stützung und Ausweitung der Wochenmärkte in den einzelnen Ortsteilen ▪ Teilweise Verlagerung des Weihnachtsmarktes in Mondorf auf die Unterdorfstraße	Stadtmarketing/ Dritte	■ - -	I
c Motivation der Vereine zur Durchführung (größerer) gemeinsamer Veranstaltungen	Stadtmarketing/ Vereine	-	S
d Akquisition von Sponsoren für größere Veranstaltungen	Stadtmarketing	-	I
e Suche von Partnerschaften zur Durchführung von Ausstellungen und (Einzel-) Veranstaltungen ▪ Filmclubs ▪ Freie Theater ▪ für Musikveranstaltungen usw. und Bereitstellung von Räumlichkeiten	Stadtmarketing/ Dritte	■	II
f Öffentlichkeitsarbeit	Stadtmarketing	■	I

Prioritäten: S = Sofortmaßnahmen, I = 2003 – 2006, II = 2005 – 2009, III = ab 2008

■ = Kosten sind konzeptabhängig oder private Kosten

- = keine Kosten

unverbindliche Kostenschätzungen ohne Kanalbauf

Anhang

Inhalt

Beschluß des Rates der Stadt Niederkassel vom 29.05.2001

Dokumentation

1. Workshop am 30.10.2000

2. Workshop am 21.02.2001

Öffentliches Kolloquium am 29.03.2001

Öffentliche Informations- und Diskussions-
veranstaltungen - Städtebauliche Perspektiven
für die Ortskerne in Niederkassel am 23. und
24.10.2001

3. Workshop am 08.11.2001

4. Workshop am 24.01.2002

Pressespiegel

Beschlußfassung des Rates der Stadt Niederkassel vom 29.05.2001

1. Der Bericht zum Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept Niederkassel mit den eingearbeiteten Ergebnissen der Workshops und der öffentlichen Informations- und Diskussionsveranstaltung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Rat beschließt:

2. Das Leitbild:

Die Stadt Niederkassel:
Wohnen und Arbeiten in einer Stadt mit hoher Lebensqualität unter Wahrung der Identität der Ortsteile

mit den Zielen:

- Entwicklung der Stadt Niederkassel mit hoher Wohn- und Arbeitsqualität
- Sicherung der Eigenständigkeit Niederkassels zwischen den Oberzentren Köln und Bonn
- Stärkung Niederkassels als ein Gemeinwesen und Förderung der gesamtstädtischen Integration
- Erhaltung der Identität der Ortsteile
- Entwicklung der Zentralität der Stadt, insbesondere der Kaufkraftbindung und Verbesserung des Angebotes mit zentralen

Einrichtungen

- Entwicklung eines abgestuften Zentrensystems mit
 - den Hauptzentren Niederkassel und Rheidt,
 - den Nebenzentren Mondorf und Lülisdorf sowie
 - dem Sonderstandort Ranzel mit zentrenunschädlichen großflächigen Einzelhandelsangeboten und zur Nahversorgung von Ranzel
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Oberzentren Köln und Bonn und des Flughafens mit dem individuellen Kraftfahrzeug- und öffentlichen Verkehr
- Verbesserung der Verkehrssituation in Niederkassel für sämtliche Verkehrsarten und Reduzierung der Verkehrsbelastungen, insbesondere in den Ortskernen
- Attraktivierung der Ortskerne
- Steuerung einer behutsamen Bevölkerungsentwicklung und Erhaltung des guten Angebotes an Infrastruktureinrichtungen
- Steuerung einer qualitativen Wohnsiedlungsentwicklung mit ortsgerechter Flächenexpansion
- Verbesserung der Wirtschaftskraft der

Stadt und Betreiben einer aktiven und qualitativen Gewerbe- und Ansiedlungspolitik

- Erhebung und Qualifizierung des Freiraumes und Gliederung der Siedlungsräume innerhalb des Stadtgebietes
- Stärkung des Freizeitwertes der Stadt und Förderung von Fremdenverkehr und Kurzeittourismus

3. Der mittelfristigen Entwicklung Niederkassels wird eine Bevölkerungszielzahl von 39.000 Einwohnern bis 2010 zugrunde gelegt.
Als Entwicklungsperspektive ohne zeitliche Begrenzung werden 41.000 Einwohner angestrebt.

4. Eine behutsame und nachhaltige Siedlungsentwicklung mit dem weitgehenden Erhalt des bestehenden Stadtgefüges. Die Siedlungsentwicklung ist dabei in erster Linie auf

- die Innenentwicklung aller Ortsteile, sowie auf Siedlungserweiterungen in
- Niederkassel
- Rheidt
- Lülsdorf und Ranzel

zu konzentrieren.

Die Ortslagen Uckendorf, Stockem und

Weilerhof sollen gesichert und ihre Eigenentwicklung gestützt werden.

5. Die gewerbliche und industrielle Entwicklung Niederkassels ist aktiv auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Konzeption zu betreiben, die den einzelnen Standorten arbeitsteilig Nutzungsschwerpunkte zuordnet:

- Industrieflächen im Umfeld der Degussa AG: Chemische Industrie, chemieorientierte Industrie und Gewerbe
- Interkommunales Gewerbegebiet an der Autobahn: Gewerbe, Dienstleistungen, Technologie
- Gewerbefläche Ranzel: Gewerbe, Dienstleistungen, ggf. Einzelhandel mit zentrenunschädlichen Branchen
- Siedlungsnahe Gewerbeflächen östlich Niederkassel: Gewerbe, Dienstleistungen, Gründer- und Technologiezentrum
- Gemischte Bauflächen östlich von Rheidt: Dienstleistungen, das Wohnen nicht störendes Gewerbe, Wohnen, Grün

6. Die Voraussetzungen zur Realisierung eines Gründer- und Technologiezentrums sind zu prüfen und dem Rat vorzulegen

7. Das höherwertige zentrale Angebot ist auf die Hauptzentren Niederkassel und Rheidt soweit wie möglich zu konzentrieren. Die Nahversorgungsangebote sind im Nebenzentrum Mondorf zu stützen und

im zu entwickelnden Nebenzentrum Lülsdorf auszubauen.

Die räumliche Entwicklung der Zentren ist auf die im Zwischenbericht (Seite 37 – 40) dargestellten Bereiche zu konzentrieren. Dabei wird mittelfristig auch eine Konzentration der Angebote angestrebt.

Die Zentren sind städtebaulich und gestalterisch aufzuwerten und zu profilieren.

8. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Angeboten einschließlich der Nebensortimente wird außerhalb der Zentren ausgeschlossen.

Es ist zu prüfen, ob und ggf. an welchen Standorten weiterer großflächiger Einzelhandel mit zentrenunschädlichen Branchen unter Berücksichtigung der Bedarfssituation und der Zentrenkonzeption angesiedelt werden kann/soll.

Am Sonderstandort Ranzel ist zu untersuchen, ob unter Einbeziehung der freien Fläche im Osten (Porzer Straße) von den Beteiligten eine Konzentration der großflächigen Einzelhandelsangebote getragen wird.

9. Die Strategie der kontinuierlichen Wohnsiedlungsentwicklung, die das Angebot an Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Kindergärten und Schulen, berücksichtigt, ist weiterzuführen und mit Hilfe der Instrumente der kommunalen Bodenpolitik zu steuern.

10. Die vorgeschlagene Freiraum- und Freizeitentwicklung von Niederkassel ist weiter zu verfolgen. Dabei ist die Freizeitnutzung mit der "Seelandschaft Niederkassel", dem "Freizeit und Wassersportzentrum Niederkassel" und der "Freizeitachse Rheinradweg" regional bedeutsam zu intensivieren.

11. Für folgende Bereiche sind städtebauliche Konzepte zu erarbeiten:

- Ortskern Niederkassel
- Ortskern Rheidt
- Ortskern Lülsdorf
- Ortskern Mondorf / Adenauerplatz
- Sonderstandort Ranzel

Diese sind mit ihren Alternativen mit den Betroffenen in Arbeitskreisen zu erörtern. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss bzw. Rat vorzulegen.

12. Zur verkehrlichen Entwicklung sind konzeptionell zu untersuchen und Vorschläge zu unterbreiten für

- Lülsdorf / Ranzel / Ueckendorf
Umbau der Straßenräume / Verkehrsberuhigung:
 - Wahner Straße
 - Kreuzbereich Wahner Straße, Porzer Straße / Berliner Straße
 - Berliner Straße / Rheinstraße
 - Ortsdurchfahrt Ueckendorf

■ **Niederkassel**

Konzeption der verkehrlichen Entwicklung der Hauptstraße und angrenzender Straßenzüge mit den Grundalternativen:

- Hauptstraße in beiden Richtungen befahrbar
- Hauptstraße als Einbahnstraße

■ **Rheidt**

Erarbeitung einer Verkehrskonzeption für den Ortskern bzgl. möglicher Einbahnstraßensysteme, insbesondere im Bereich:

- Ober- und Marktstraße
- Hoher Rain, Bahnhofstraße, Pastor – Ibach – Straße

■ **Mondorf**

Erarbeitung einer grundsätzlichen Verkehrskonzeption für die Bereiche südlich und nördlich der Provinzialstraße

- Berücksichtigung der Provinzialstraße als Zubringer zur Autofähre

13. Sicherung der vorhandenen Bahnstraße im Stadtgebiet für den schienengebundenen Verkehr und Weiterverfolgung der Anbindung an Köln und Bonn durch eine Stadtbahn- / Straßenbahnlinie

14. Prüfung verbesserter Busverbindungen für die Ortsteile untereinander und mit dem S-Bahn-Haltepunkt Porz-Wahn sowie eines umfassenden P & R-Angebotes (Antrag an den Verkehrsverbund VRS)

15. Die dauerhafte Einrichtung von Stadtmarketing wird unterstützt. Zur Organisation und ggf. Institutionalisierung (z. B. in Form eines Vereins) eines örtlichen Stadtmarketings sind Vorschläge zu unterbreiten und die Voraussetzungen, wie Satzungsentwurf, Mitgliederwerbung oder Beiträge unter Darlegung der Wirkungen dem Rat vorzulegen.



1. Workshop am 30.10.2000

Der 1. Workshop zum Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept fand am 30. Oktober 2000 im Feuerwehrgerätehaus in Niederkassel - Ranzel statt. In diesem Workshop wurden die Kernthemen der Stadtentwicklung auf der Grundlage der

- Gespräche mit den Meinungsträgern und
- ersten Beurteilungen und Zielvorstellungen diskutiert.

Folgende Tagesordnung wurde behandelt:

- 1. Begrüßung, Anlaß und Ablauf des Stadtmarketing- und Entwicklungskonzeptes**
Bürgermeister Esser
- 2. Der Stadtmarketingprozeß und Themen des Workshops**
Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung
- 3. Ergebnisse der Gespräche mit den Meinungsträgern und Schlüsselpersonen**
Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung,
Fragen und Diskussion
- 4. Erste Beurteilungen und Zielvorstellungen**

Fragen und Grundsatzdiskussion

Moderation:
Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

5. Leitbilddiskussion zur Entwicklung Niederkassels

mit anschließender

Diskussion von Einzelthemen

- Gesamtentwicklung / erste Zielzahlen
- Verkehrsproblematik
- Entwicklung der Ortskerne
- räumliche Entwicklung bzw. Integration der Ortsteile

Moderation:

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

6. Weiteres Vorgehen

Ziel der Veranstaltung war es, neben der Vorstellung des Sachstands der Bearbeitung des Stadtmarketing- und Entwicklungskonzeptes und dessen Diskussion, das Entwerfen eines gemeinsam getragenen Leitbildes zur Entwicklung Niederkassels und das Setzen erster thematischer Schwerpunkte.

Die Ergebnisse des Workshops sind im Bericht "Leitbild und Ziele, Ergebnisse der Gespräche mit Meinungsträgern und des Workshops am 30.10.2000, Dortmund im November 2000" ausführlich dargestellt

Eingeladen zu diesem öffentlichen Workshop wurden die Schlüsselpersonen und Meinungsträger der Stadt, mit denen die Eröffnungsgespräche geführt wurden, sowie die Fraktionen im Rat der Stadt.



Workshopteilnehmende

Bürgermeister

Herr Esser

Politik

Herr Geus, Herr Sültenfuß (CDU), Herr Reusch (SPD), Frau Wagener (Bündnis 90/Grüne), Herr Wagner (FDP)
Werbegemeinschaften

Werbegemeinschaften

Herr Schäfer, Frau Miesen(Werbegemeinschaft Niederkassel), Herr Waldau, Herr Wetzels, Herr Eich (Werbegemeinschaft Rheidt), Herr Josephs, Herr Peters (Mondorf aktiv)

Feuerwehr

Herr Meurer

Kreissparkasse Siegburg

Herr Hopp

VR-Bank Rhein - Sieg

Herr Seigerschmidt

Degussa / Hüls

Herr Dommes

Lemo Maschinenbau

Herr Dr. Peters

Schulen

Fr. Reihl

Sport

Herr Kreutzer

Seniorenbeauftragter

Herr Trost

Katholische Kirche

Diakon Löw

Landwirtschaft

Herr Werres

NABU

Herr Möller

Lokale Agenda

Frau Neubauer

Stadtentwicklungsgesellschaft

Herr Haferkamp

IHK Bonn

Frau Kremer

Verwaltung

Frau Schlösser Macke, Herr Rummel,
Herr Esch, Herr Bertram

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

Herr Hamerla, Frau Veenman, Herr Effgen

2. Workshop am 21.02.2001

Auf der Grundlage des im 1. Workshop vereinbarten Leitbildes und der daraus abgeleiteten Ziele wurden die thematischen Schwerpunkte des Konzeptes vom Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung ausgearbeitet. Die Ergebnisse wurden im Rahmen des 2. Workshops, der am 21. Februar 2001 im Feuerwehrgerätehaus Niederkassel-Ranzel stattfand vorgestellt und diskutiert.

Folgende Tagesordnung wurde behandelt:

1. **Begrüßung und Einleitung**
Bürgermeister Esser
2. **Ausgangsposition, Inhalte und Ablauf des Workshops**
3. **Flächenpotentiale und Bevölkerungsentwicklung**
 - Beurteilung der Flächenpotentiale
 - Darstellung der Wohnbaupotentiale
 - Analyse und Prognose der BevölkerungsentwicklungFragen und Diskussion
4. **Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung**
 - Räumliche Ausdehnung der Wohnsiedlungs und Gewerbeflächen
 - Qualitativ, inhaltliche ZuordnungFragen und Diskussion
5. **Freiraum- und Freizeitentwicklung**
 - Analyse und Bewertung der vorgestellten Nutzungsalternativen
 - Entwurf des "Räumlich-funktionalen Leitbildes"Fragen und Diskussion

6. Entwicklung der Ortskerne

- Zentrenstruktur
- Räumliche und qualitative Entwicklung der Ortskerne
- Entwicklung des Gewerbegebietes Ranzel

Fragen und Diskussion

7. Weiteres Vorgehen

Diskussion und Meinungsbildung über die zu vertiefenden Planungsinhalte und Vereinbarung der weiteren Vorgehensweise

In einer ausführlichen und intensiven Diskussion wurden die wichtigsten Weichenstellungen für die zukünftige Entwicklung Niederkassels getroffen. Insbesondere die folgenden Themen standen im Mittelpunkt der Erörterung:

- Bevölkerungsentwicklung und Flächenpotentiale
- Siedlungsentwicklung (Wohnen und Gewerbe/Industrie)
- Freiraum und Freizeit
- Verkehr sowie
- Einzelhandelsentwicklung und Entwicklung der Ortskerne

Die wesentlichen Ergebnisse sind im Zwischenbericht dargestellt. Sie bilden die Basis zur Fortsetzung des Stadtmarketing- und Entwicklungskonzeptes in Niederkassel in der zweiten Jahreshälfte 2001.



Workshopteilnehmende

Bürgermeister

Herr Esser

Politik

Herr Geus (CDU), Herr Reusch (SPD), Frau Wagener (Bündnis 90/Grüne), Herr Wagner, Herr Sültenfuß, Herr Piel (FDP)

Werbegemeinschaften

Herr R. Schäfer, Herr E. Schäder, Frau Miesen, Herr Sültenfuß, Herr Piel (Werbegemeinschaft Niederkassel), Herr Eich, Herr Waldau (Werbegemeinschaft Rheidt), Herr Gottfried (Mondorf aktiv)

Bürgervereine

Herr Hippchen

Feuerwehr

Herr Meurer

Kreissparkasse Siegburg

Herr Hopp

VR-Bank Rhein - Sieg

Herr Seigerschmidt

Degussa / Hüls

Herr Dommes

Schulen

Fr. Reihl

Jugend

Herr Höhner

Seniorenbeauftragter

Herr Trost

Kirchen

Diakon Löw, Herr Meier

Landwirtschaft

Herr Werres

Agenda

Frau Neubauer

UVP-Ausschuß

Herr Bonsels

Ausländerbeirat

Herr Özkog

Stadtentwicklungsgesellschaft

Herr Haferkamp

Verwaltung

Frau Schlösser Macke, Herr Rummel, Herr Esch, Herr Bertram

Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung

Herr Hamerla, Frau Lorke, Herr Effgen



Öffentliches Kolloquium

Im öffentlichen Kolloquium, welches am 29.03.01 um 19.30 Uhr in der Aula des Kopernikus - Gymnasiums in Niederkassel - Lüssdorf stattfand, wurden nach einer Begrüßung durch den Bürgermeister Herrn Esser die wesentlichen Inhalte des Stadtmarketing- und Entwicklungskonzeptes von Herrn Hamerla vorgetragen.

Der gemeinsame Arbeitsprozess wurde sichtbar gemacht, indem einzelne Meinungsträger aus jeweils sektoraler Sicht ihre Auffassungen und Ziele in Einzelstatements vortrugen.

So haben

- Bürgermeister Esser aus Sicht der Kommune
 - Herr Dommes aus Sicht der Industrie
 - Herr Wetzels aus Sicht des Einzelhandels
 - Herr Hopp aus Sicht der Banken und
 - Frau Neubauer aus Sicht der lokalen Agenda
- Stellung genommen.

In einer anschließenden Diskussion konnten die anwesenden Bürger ihre Meinungen, Ideen und Vorschläge zu den einzelnen Themen und Kurzbeiträgen äußern.

Zusammenfassung der Diskussion

Wohnungsbaupotentiale / Gewerbeentwicklung / Zentren

- Die Entwicklung des Zentrums Niederkassel parallel zum Gewerbegebiet Ranzel, in dem noch Reserveflächen zur Verfügung stehen,

ist problematisch, schon jetzt besteht eine Konkurrenzsituation.

- Die Leerstände an der Marktstraße in Rheidt müssen behoben werden.
- Lüssdorf ist eine sterbende Kleinstadt, sehr stark zersiedelt und braucht dringend neue Einkaufsmöglichkeiten.

Verkehr / Veranstaltungen

- Einkäufe erfolgen überwiegend mit dem Auto.
- Man muß auch an die Bürger ohne Auto denken.
- Die Leute müssen animiert werden, auf Fuß- und Fahrrad umzusteigen und gleichzeitig sollten einkaufsnah Parkflächen geschaffen werden.
- Die Feldwege sind in miserablen Zustand und stellen momentan keine echten Verbindungen dar.
- Das Kirchturmdenken ist zu beenden, es sollten z.B. gemeinsame, stadtteilübergreifende Veranstaltungen durchgeführt werden.
- Die einzelnen Weihnachtsmärkte, Märkte und Veranstaltungen in den einzelnen Ortsteilen symbolisieren Konkurrenz. Es sollte sich auf einen Weihnachtsmarkt konzentriert werden, ggf. mit wechselnden Standorten

Stadtmarketing

Der Stadtmarketingprozess muß über die Dauer der Konzeptbearbeitung hinaus durch das Büro Hamerla fortgeführt werden.



Teilnehmende am Öffentlichen Kolloquium

Abraham; Abraham, Anita; Abraham, Erich;
 Apel, Hans-Peter; Auer, Detlef; Bader, Herbert;
 Badorf, Lothar; Berger, Corinna; Bernschein,
 Maritta; Bernschein, Werner; Bertram, Kurt;
 Boristowski, Carina; Born, Peter; Born,
 Ricarda; Brandl-Kirsch; Eich, H.; Erfling, W.;
 Esch, Helmut; Geisler, H.J.; Geus, Karl-Rud.;
 Gilles, Rolf; Grammes; Grondal, Richard
 ; Grün, Thomas; Grüner, Mechtild; Hänisch,
 Joachim; Hartmann, Peter; Haverkamp,
 Franz; Heubaum, Günther; Höhner, Markus;
 Josephs, Franz-Georg; Kitschfeld, Alfred; Kött,
 Angela; Krebs, Jürgen; Langenbach, Thomas;
 Leser, Inge; Meier, Friedhelm; Mertens, H.;
 Miesen, Ingrid; Müller, Elisabeth; Müller, Peter;
 Nelles, Arnold; Nöbel, Walter; Özkog, Ahmet;
 Pawlak, Otti; Peters; Piel, Josef; Ponzel, Dirk;
 Radkowski, Dr. Ulrich; Rauschenberger,
 Claudia; Renner, Reinhard; Reucher, Helger;
 Reucher, Rolf; Reusch, Friedrich; Röhrig,
 Heide; Sauerhöfer, Werner; Schäfer, E.;
 Schatto, Hans-Josef; Schlösser - Macke;
 Schlösser, R.Y.; Schmitz, E.; Simon, Jörg;
 Spitzlay, Hans; Stachwitz, Graf L.; Tilgner,
 Peter; Vollmerz, Rolf; von Bonn, Horst;
 Wagner, Rüdiger; Weigl, L.; Weiler, Alfons;
 Werner, K.-G.; Werres, Herbert; Wetels,
 Angelika; Wicht, Hartmut; Willett, Dr. R.;
 Wirsing, H.; Witt, Ernst





Öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltungen - Städtebauliche Perspektiven für die Ortskerne in Niederkassel am 23. und 24.10.2001

Am 23. und 24. Oktober 2001 fanden im Feuerwehrgerätehaus Niederkassel - Ranzel und in der Alfred - Delp - Realschule jeweils ein Workshop statt, in denen das Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung mögliche städtebauliche Entwicklungen anhand von mehreren Varianten für die einzelnen Ortskerne Lülldorf, Niederkassel, Rheidt und Mondorf und das Gewerbegebiet Ranzel aufzeigte. Die städtebaulichen und verkehrsplanerischen Inhalte wurden anschließend mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert.

Workshop "Städtebauliche Perspektiven für Lülldorf/Ranzel" am 23.10.2001, 17.00 Uhr

Fazit zu Lülldorf

Mit Abstand das wichtigste Anliegen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger war die Schaffung eines Lebensmittelmarktes in Lülldorf zur Sicherung der Nahversorgung gerade auch im Hinblick auf die großen Neubaugebiete in Lülldorf. Der Standort selbst, wurde bis auf einige kleine Anregungen bzgl. der Erschließungssituation (s.u.) für gut befunden. Ein weiterer Diskussionsschwerpunkt war die Aufwertung und Neugestaltung des Ludwigsplatzes, die mit der neuen Bebauung angegangen werden sollte.

Fazit zu Ranzel

Auf den brachliegenden Flächen an der Porzer Straße sollen sich qualifizierte, nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln können, da aufgrund der Nähe zur Degussa eine Wohnnut-

zung ausgeschlossen wird.

Die Akzeptanz für eine Gründer- und Technologiezentrum ist zwar gegeben. Jedoch wird der im Zwischenbericht vorgestellte Alternativstandort in Niederkassel favorisiert.

In dem Ranzeler Gewerbegebiet wird der Standort gesehen, an dem der Bedarf an periodisch nachgefragten Gütern wie Lebensmittel gedeckt werden kann (hier: "Kofferraumangebot"). Einer Stärkung desselben wird für die Ranzeler Bevölkerung nicht als negativ angesehen. Vor dem Hintergrund der angestrebten Entwicklung in Lülldorf zeigt sich jedoch Verständnis für die forcierte Markt- Ansiedlungspolitik der Kommune für Lülldorf. Einer Verlagerung bestehender Märkte aus dem Gewerbegebiet Ranzel auf die Fläche an der Porzer Straße, denen somit die Chance zur Erweiterung gegeben würde, traf auf Zustimmung.

Die Entwicklung der Fläche an der Porzer Straße wird als Chance gesehen, das gesamte Gewerbegebiet - auch optisch – aufzuwerten.

Workshopteilnehmende

Franz Haverkamp, Josef Schäferhoff, Susanne Reihl, P. Sultenfuß, Petra Immendorf, Lothar Weigt, Herbert Büsgen, Elvira Dreier, Waltraud Nolte, J. Peters, Rolf Klein, Bruno Drees, Wolfgang Hopp, Bernd Prangenberg, Reinhold Hippchen, Andreas Blum, Oliver Bach, Baum, Elisabeth Müller, Herbert Bader, Altinisik, Achtziger, Hans Spitzlag, Zelzmann, Fix, H. Horenkohl, G. Horenkohl, Dommies, Esch, Schlosser, Bertram, Negendark, Hans-Joachim Hamerla, Florian Gosmann

Workshop "Städtebauliche Perspektiven für Niederkassel-Ort am 23.10.2001, 20.00 Uhr

Fazit zu Niederkassel - Ort

Es herrschte Einigkeit über die Neugestaltung der Achse Rathausvorplatz, Marktplatz und Fußgängerzone. Eine einheitliche, qualitätsvolle Gestaltung erscheint notwendig, um die Attraktivität des Ortskern zu stärken. Darüber hinaus ist das Augenmerk auf den Fußgänger und Fahrradfahrer zu lenken: Niederkassel sollte als Stadt der kurzen Wege weiterentwickelt werden.

Die Verkehrslösung sollte sich nach Meinung der Bürgerinnen und Bürger entsprechend der favorisierten Städtebauvariante gestalten. So wurde zum Beispiel die Einbahnstraße als eine gute Lösung in Kombination mit der Stärkung der Marktplatzachse befunden (Variante 1). Für die Variante 2 - Bau einer Mall auf dem Bauhofareal - eignet sich zum Beispiel die Umgestaltung der Hauptstraße als Mischverkehrsfläche.



Workshopteilnehmende

Simon, Schlösser-Macke, Franzen, Franzen,
 Peter Rörig, Mies, Miesen, van Bonn,
 Engelhardt Edgas, Hitschfeld, Hopp,
 Langenlach, Redder, Nelks, Elisabeth Müller,
 Bonsels, Ursula Reber, J. Ewert, Hans Keber,
 H. Klein, H. Klein, Dieter Klein, Rolf Radke,
 Werner Zessin, Werner Nauer, Hubert Cichosz,
 Helga Schesser, Siegfried Bartsches, Elmer
 Middelhauve, Ernst Witt, B. Umf, Hans-
 Joachim Hamerla, Florian Gosmann

Workshop "Städtebauliche Perspektiven für Mondorf" am 24.10.2001, 17.00 Uhr

Fazit zu Mondorf

Die Knappheit an Stellplätzen stellte für die Anwesenden ein wesentliches Problem in Mondorf dar. Die Idee der Parkplatzanlage im rückwärtigen Bereich zwischen der Pastor-Breuer-Straße, der Provinzialstraße sowie der Unterdorfstraße unter der Voraussetzung einer Zuwegung von der Provinzialstraße, traf daher auf Zustimmung. Die Realisierung der Stellplatzanlage sollte weiter geprüft und mit den Anliegern besprochen werden.

Die bauliche Fassung des Adenauerplatzes wurde von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Workshops nach eingehender Diskussion als Notwendigkeit zur Attraktivierung des Platzes angesehen. Dem gegenüber steht der Raumbedarf des Weihnachtsmarktes auf dem Adenauerplatz.

Workshopteilnehmende

Negendank, Wolfgang Hopp, Helmut Esch,
 Elisabeth Müller, R. Sültenfuß, K.-J. Gerlach,
 Peter Müller, Friedhelm Peters, Johannes
 Wiesberg, Dr. Geisler, H.-J. Geisler, Christel
 Möllers, H.-Dieter Lülldorf, Franz Havenkamp,
 H. Möllmathe, Hermann Schäfer, R. Wagner,
 Bertram, Helmut Derenbach, Hans-Joachim
 Hamerla, Florian Gosmann

Workshop “Städtebauliche Perspektiven für Rheidt” am 24.10.2001, 20.00 Uhr

Für den rückwärtigen Bereich nördlich der Marktstraße soll nach Wunsch der Bürgerinnen und Bürger mindestens die derzeitigen Anzahl an Stellplätzen gehalten werden. Die Kirmes wird weiterhin an diesem Standort gesehen. Die Variante, daß ein örtlicher SB-Markt sich nach dorthin verlagert und auf seinem Parkplatz die Kirmes ermöglicht wurde kontrovers diskutiert. Diese Variante traf aber letztendlich überwiegend auf Zustimmung.

Die Ausweitung der baulichen Tiefen zur Ansiedlung neuer Einzelhandelsnutzungen wurde, zumal basierend auf der Freiwilligkeit der Eigentümer, als Entwicklungschance für Rheidt erkannt. Der räumliche Schwerpunkt wurde östlich und westlich der Oberstraße gesehen.

Die anfänglich kontrovers geführte Diskussion bezüglich der Verkehrsführung im Ortskern Rheidts hatte die mehrheitlich getragene Lösung - Marktstraße als Einbahnstraße in Kombination mit der verkehrsberuhigten Oberstraße – zum Ergebnis.

Workshopteilnehmende

Simon, Negendank, Helmut Esch, Elisabeth Müller, Volker Hunger, Jörg Smion, Bertram, Schlösser-Macke, Wolfgang Hopp, F. Detke, Alfred Schmücker, Helmut Henn, H. Klein, H. Klein, Th. Lindner, Helmut Derenbach, Arwed Petrak, Pit Sultenfuß, R. Waner, Christel und Dieter Eßer, Walter Nöbel, Werner Josten, Helga Josten, Sabine Manheller, Elsbeth Hollingshausen, Hollingshausen, Oti Pawlak, F. Heinze, HHG Eicher, Walter Wetzels, Doris Florin, Hans-Joachim Hamerla, Florian Gosmann



3. Workshop am 8.11.2001

In einem weiteren Workshop, aufbauend auf den Diskussionsbeiträgen der Workshops "Städtebauliche Perspektiven für die Ortskerne in Niederkassel", kamen die Meinungsträgerinnen und Meinungsträger der Stadt zusammen, um gemeinsam die städtebaulichen Entwicklungsvarianten für die einzelnen Ortskerne Lülsdorf, Niederkassel, Rheidt, Mondorf und das Gewerbegebiet zu besprechen, weiterzuentwickeln und zu bewerten. Darüber hinaus standen alternative Verkehrsführungen für die Zentren Niederkassel und Rheidt zur Diskussion.

Der Workshop fand am 08.11.2001 um 18.30 im Feuerwehrgerätehaus in Niederkassel - Ranzel statt.

Fazit zu Lülsdorf / Ranzel

Eindeutig wurde die Fläche am Kreisverkehr Langeler Straße/ Rheinstraße in Lülsdorf zur Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes dem Standort an der Porzer Straße vorgezogen, um ein ausreichendes Nahversorgungsangebot in Lülsdorf zu schaffen. Falls bei der Entwicklung des Gebietes an der Porzer Straße Flächen für Lebensmittelhandel vorgesehen werden, sollten diese der Verlagerung bereits im benachbarten Gewerbegebiet ansässiger Märkte dienen. Zugleich sollten dann auf den freigezogenen Flächen weitere Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten im bestehenden Gewerbegebiet Ranzel verhindert werden.

Fazit zu Niederkassel

In Niederkassel wurde die aufgezeigte Band-

breite möglicher städtebaulicher Entwicklungen begrüßt. Es gilt in einem nächsten Schritt für die einzelnen Teilbereiche die Varianten mit den Betroffenen und Anliegern zu erörtern.

Bei der innerstädtischen Verkehrsführung wurden 2 Alternativen für möglich gehalten: Die Umgestaltung der Hauptstraße als Mischverkehrsfläche wurde als absolut unproblematisch angesehen.

Eine Einbahnstraßenlösung im Bereich Marktplatz bis Nießengasse wird ebenfalls für realisierungsfähig befunden, jedoch macht diese Lösung nur Sinn, wenn in absehbarer Zeit der "Einbahnstraßen-Ring" über eine Verlängerung der Poststraße bis zur Spicher Straße geschlossen wird (Letztere Alternative trifft nicht auf die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer.).

Fazit zu Rheidt

Die in der städtebaulichen Variante 3 verfolgte Verdichtung zur Ausweitung der Geschäftsflächen in den Bereichen östlich und westlich des nördlichen Abschnitts der Oberstraße bis zur Meisengasse erhielt uneingeschränkten Zuspruch. Südlich davon soll nach Meinung der Workshopteilnehmerinnen und -teilnehmer keine Entwicklung in die Tiefe vorgenommen werden.

Für den rückwärtigen Bereich nördlich der Marktstraße kann festgehalten werden, daß ein Bedarf an einem (Veranstaltungs-/ Park-) Platz besteht. Wenn dieser durch die Verlagerung eines örtlichen SB-Marktes gesichert wird

(Parkplatz, der temporär als Festplatz genutzt wird), stellt dies eine einvernehmliche Lösung dar. Die derzeitige Zuwegung würde hierfür jedoch nicht ausreichen und müßte verbreitert bzw. verlegt werden.

Bei kommenden Planungsüberlegungen bezüglich der Rheinuferpromenade sollte in Rheidt darauf geachtet werden, daß die Verknüpfungen mit dem Zentrumsbereich über die Liehgasse und der Meisengasse attraktiviert und durch (außen-)gastronomische Angebote gestärkt werden.

Fazit zu Mondorf

Die Ausweitung der baulichen Tiefen für den Einzelhandel im rückwärtigen Bereich Pastor-Breuer- Straße, Provinzial- Straße sowie Unterdorfstraße in Verbindung mit der Schaffung von Durchgängen oder Passagen sollte ermöglicht werden. Darüber hinaus kann mit einer Stellplatzanlage im weiter westlich gelegenen Bereich dem Parkplatzmangel entgegenet werden. Eine Zufahrt der Anlage über die Provinzial- Straße wäre in diesem Zusammenhang von Vorteil. Ein weiterer wichtiger Baustein stellt die bauliche Fassung des Adenauerplatzes zur Attraktivierung und Belebung desselben dar.

Die Aufenthaltsqualität der Provinzial- Straße sowie der Unterdorfstraße im Zentrumsbereich sollte gestärkt werden. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob die innerörtliche Verkehrsführung es zuläßt, daß die Unterdorfstraße für den Weihnachtsmarkt mitgenutzt werden kann.

Workshopteilnehmende

Alfons Schäfers, Rüdiger Wagner, Ulrich Eickler, Reinhold Sultenfuß, Walter Wetzels, Helmut Esch, Schlösser-Macke, Arnold Neler, Friedrich Reusch, Harald Burger, Kurt Bertram, Franz Havenkamp, Walter Esser, Schöfer, Robert Schäfer, Josef Piel, Rolf Gottfried, K.R. Gens, Willy Trost, Ahmet Otkog, Wolfgang Hopp, Hans-Joachim Hamerla, Florian Gosmann



4. Workshop am 24.01.2002

Der Workshop zum Thema "Institutionalisierung von Stadtmarketing in Niederkassel" fand am 24.01.2002 um 18.30 Uhr im Feuerwehrhaus Niederkassel statt.

Das Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung hat im Expose "Stadtmarketing Niederkassel" Alternativen aufgezeigt, wie Stadtmarketing institutionalisiert werden kann. Durch die Schaffung einer Organisationsstruktur soll die in den letzten Jahren entstandene Planungs- und Diskussionskultur zur nachhaltigen Stadtentwicklung Niederkassels gefestigt und ausgeweitet werden. So können effektiv Maßnahmen initiiert, konzeptioniert und in ihrer Umsetzung unterstützt werden.

In der Workshoprunde der Meinungsträgerinnen und -träger wurde eindeutig, ohne Widerspruch, die Organisationsform des Vereins favorisiert.

Weiteres Vorgehen:

In einer Runde aus Vertretern der Verwaltung, der Stadtentwicklungsgesellschaft sowie potentiellen Mitgliedern des zukünftigen Vorstandes wird die Versammlung zur Vereinsgründung vorbereitet und die Satzung des neuen Vereins erarbeitet.

Hierbei sind die Mitgliedsbeiträge sowie Sozialklauseln zu definieren, die es finanziell schwächer gestellten, aber für den Prozeß wichtigen und notwendigen Institutionen bzw. Personen erlaubt, Mitglied im Verein zu werden.

Ebenso muß die Anzahl der Stimmrechte von

großen Vereinen und Verbänden im Forum geregelt werden, damit keine inhaltlich einseitig geprägte Institution zu starken Einfluß auf zukünftige Entscheidungen nehmen kann.

Workshopteilnehmende

Wolfgang Hopp, Helmut Esch, Christian Seigerschmidt, Kreutzer, Jörg Simon, Ahmet Ozkoc, Willy Trost, Reinhold Hippchen, Stefan Kristian, Josef Piel, Gottfried Rolf, Franz-Georg Josephs, Friedhelm Peters, Ulrich Eich, Walter Wetzels, Kurt Bertram, Walter Esser, G. Wagener, Klaus Zetzman, Stefan Dommies, W. Löw, Reinhold Sultenfuß, Haverkamp, van Bonn, Ingrid Miesem, H.-J. Vetterick, Höhner, Rolf Vollmert, Hans-Joachim Hamerla, Florian Gosmann

Pressespiegel

Bürgernahe Kommune will Aufbruchstimmung erzeugen

an Niederkassel. Ein weiterer Schritt in Richtung Bürgerkommune sei eingeleitet worden, betonte Bürgermeister Walter Esser, als er gemeinsam mit dem 1. Beigeordneten Engelbert Rummel und dem Stadtplaner Hans-Joachim Hamerla den Zeitplan zur Erstellung eines Stadtmarketing- und Entwicklungskonzepts vorstellte. Zur professionellen Unterstützung ist Hamerla von der Stadt beauftragt worden, mit Politikern, Vereinen und Bürgern ein solches Konzept zu erarbeiten. „Wir wollen die Stadt nach vorn bringen, und das können wir nur mit möglichst breitem Konsens zwischen den Parteien und den Bürgern“, betonte Esser.

Bisher, das machte Hamerla deutlich, stehe das Konzept nicht fest, denn das solle „nach dem Partizipations-Prinzip“ von allen gemeinsam erarbeitet werden. In Zeiten knapper Kassen und der viel zitierten Politikverdrossenheit müsse man neue Wege finden, um Ideen umzusetzen. Zunächst ist die Teilnehmerzahl des Arbeitskreises auf etwa 35 Personen begrenzt. Vertreter unter anderem von Polizei, Schulen, Kirchen, Bürgervereinen, Handel, Banken und die Agenda-Beauftragte sind an den ersten Gesprächen beteiligt. In Kleingruppen sollen die Sorgen, Probleme und Wünsche zusammengetragen werden. „Wir wollen in ausführlichen Gesprächen die Stärken und Schwächen herausarbeiten“, erklärte Hamerla. Dabei solle keinesfalls eine „Verbandsmeinung“ präsentiert werden.

Nach der Auswertung der ersten Gespräche kommen alle

Beteiligten am 30. Oktober in einer großen Diskussionsrunde zusammen, um ein Leitbild für die Entwicklung der Stadt aufzusetzen und mit Inhalt zu füllen. „Uns ist die Transparenz sehr wichtig, also ein Prozess, bei dem die Bürger sich mit einbringen können.“ Dem die Identifikation mit den Zielen motiviere alle Beteiligten.

An einigen Stellen in Niederkassel bestehe besonderer Handlungsbedarf. Als Sorgenkinder sieht Hamerla die Oberstraße in Rheidt und den Bereich Hauptstraße/Kölner Straße in Niederkassel an. In Mondorf benötigen die Provinzialstraße und der Adenauerplatz besondere Aufmerksamkeit, ebenso die „neue Mitte Niederkassel-Nord“. Für die Lösungsfindung ist Hamerla zuversichtlich: „Die Voraussetzungen sind gut“, konstatierte der Planungsfachmann, vor allem, weil Verwaltung und Geschäftsleute zusammenarbeiten. Die Werbegemeinschaft Niederkassel sowie die „Interessengemeinschaft für Handel, Handwerk und Gewerbe in Rheidt“ und „Mondorf aktiv“ haben sich bereits zu einer Stadtmarketing-Gesellschaft zusammengeschlossen und zogen somit an einem Strang. „Ein Auslöser für das Engagement eines Stadtplanungs-Spezialisten war auch das im vergangenen Jahr erstellte Kaufkraft-Gutachten“, hob Esser hervor.

Zwar sei die Beteiligung der Bürger ausdrücklich erwünscht, die Entscheidungskraft für umfassende Maßnahmen hingegen weiterhin beim Stadtrat. Seine eigene Rolle sieht Hamerla als „Moderator,

der aber auch die Verantwortung für die Ergebnisse übernimmt“ – und konkrete Ergebnisse erhoffen sich alle Beteiligten möglichst schnell. 190 000 Mark, verteilt auf zwei Jahre, wird die Erstellung des Konzepts kosten. 55 Prozent Zu-

Marketingkonzept

Schlafstadt-Image lässt sich abschütteln

Hamerla stellte Workshop-Ergebnisse vor

ix Niederkassel – Umfangreiche Planungen für ein Stadtmarketingkonzept erfordern offensichtlich ebenso umfassende Erläuterungen. Jedenfalls nahm sich Stadtplaner Hans-Joachim Hamerla gemeinsam mit Bürgermeister Walter Esser und Vertretern von Industrie, Einzelhandel, Banken und der Lokalen Agenda beim öffentlichen Kolloquium viel Zeit, um den Bürgern den Ende vergangenen Jahres begonnen Prozess für ein städtisches Entwicklungskonzept zu schildern – so ausführlich, dass die rund 100 Zuhörer in der Aula des Kopernikus-Gymnasiums mit Fragen und Anregungen kaum zu Wort kamen.

In seinem Vortrag ging Hamerla auf die Ergebnisse zweier Workshops ein, die nunmehr in einem Zwischenbericht vorliegen. Themen wie Bevölkerungsentwicklung und Wohnbau-Potentiale, Freiraum- und Freizeitentwicklung, Verkehr sowie Entwicklung

der Ortskerne werden in diesem Bericht dokumentiert. Insgesamt beschneit der Stadtplaner Niederkassel beim Zusammenwirken aller Beteiligten gute Chancen für ein ansprechendes Stadtmarketing – vor allem wegen der Standortqualität, die sich durch Industrie, Gewerbe, aber auch die Nähe zum Flughafen auszeichne.

Hamerla sieht vielfältige Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeitsplätzen mit hoher Qualität, um Niederkassel vom zweifelhaften Ruf einer „Schlafstadt“ zu befreien. „Ich kenne keine andere Stadt in der Umgebung, die diese Bandbreite vorweisen könnte“, versicherte Hamerla. Allerdings müsse das „Kirchturmdenken“ der Stadtteile überwunden werden, etwa durch den Ausbau von Niederkassel-Ort als Zentrum. Neben diesem „Magnet“ mit Verwaltung und Geschäften würden Nebenzentren entstehen, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen könnten.

„Keine Kommune hat solche Möglichkeiten“

PLANUNG Berater Hamerla stellte in der Etappe auf dem Weg zum neuen Niederkasseler Stadtmarketing die jüngsten Ergebnisse vor. Wohn- und Freizeitwert nachhaltig steigern

NIEDERKASSEL. Niederkassel soll attraktiver werden, mehr Menschen sollen sich innerhalb der Stadtgrenzen einkaufen und sich wohlfühlen. Wie sich das bewerkstelligen lässt, ist seit rund einem Jahr Ziel der Bemühungen von Stadtsprecher Hans-Joachim Hamerla, der schon in diversen Kommunen des Kreises aktiv war. Was sich der Planer so ausdenkt, sagte er am Donnerstagabend rund hundert Leuten im Lillendorfer Kopperikus-Gymnasium.

Der Planer soll in Abstimmung mit Bürgern und Interessengruppen, Workshops und Agenda-Arbeitsgruppen ein Konzept entwickeln. Ein Teil der Arbeit sei erledigt, und daher hatten Stadt und Planer zur Diskussion geladen. Bis es indes zum Gespräch kam, verging eine lange Zeit. Während seines knapp einstündigen langen Vortrags ließ der Mann kaum Zwei-



FOTO: AXEL VOGEL

schenfragen zu. Lang und breit trug Hamerla nochmals Sinn und Zweck des Stadtmarketing-Konzeptes vor. Anschließend

taten verschiedene Interessengruppen ihre Standpunkte kund.

Quintessenz der Überlegungen: Ein Leitmotiv stehe. Danach werde Niederkassel weiterhin auf die starke Identität seiner Ortsteile setzen. Vor „Kirchruddenden“ warnt Hamerla allerdings. Er fordert „übergreifende Ziele zum Gesamtwohl“ der Stadt und Bündelung der Kaufkraft. Das heißt: Einkaufszentren schaffen. So müssten in Niederkassel und Rheidt die Einkaufs-Straßen noch in größerem Maße aufgewertet werden. In Rheidt etwa lägen die Läden zu weit auseinander an der Oberstraße. Zudem will Hamerla Gewerbe ansiedeln, etwa Unternehmen aus der Chemie- und Metallindustrie, und Wohn- und Freizeitwert der Stadt nachhaltig steigern. Er sei da ganz optimistisch: „Ich kenne keine Kommune mit einer solchen Bandbreite an Entwicklungsmöglichkeiten.“

Anregungen aus dem lokalen Agenda-Prozess sollen berücksichtigt werden. Gabriele Neubauer, Leiterin des Umweltausschusses und Agenda-Beauftragte, sieht viele Gemeinsamkeiten, aber auch Unterschiede: Will Hamerla Naherholung rund um den Golfplatz und die Kiesgruben in Ullendorfer, macht sie sich stark für Möglichkeiten am Ort: „Die Leute wollen sich dort auch einmal auf eine Bank setzen.“

Weiterer Knackpunkt: Lillendorf und Ranzel spielen bislang in Hamerlas Überlegungen bestenfalls am Rande eine Rolle. Nicht so bei den Bürgern. Die wollten wissen, was aus Lillendorf werden soll, nachdem der Supermarkt und Post geschlossen haben. Hamerla regte an, über die Umgestaltung des Willy-Brandt-Platzes in Lillendorf nachzudenken. Kommende Woche werden Hauptauschuss und Rat die weiteren Schritte festlegen. **voa**

Niederkassels neues Leitbild nimmt langsam Formen an

PRÄSENTATION Städteplaner Hans-Joachim Hamerla präsentiert Planungskonzepte. Bürger werden gehört

NIEDERKASSEL. „Ich plane für die Bürger“, sagte der Städteplaner Hans-Joachim Hamerla gestern im Niederkasseler Rathaus. Hamerla hat in den vergangenen drei Monaten Konzepte für die städtebauliche Entwicklung Niederkassels erarbeitet. Nachdem in ersten Workshops das Leitbild der Stadt von Vertretern aus Politik, Verwaltung, Feuerwehr, Polizei sowie Vereinen ausgearbeitet wurde, machte sich Hamerla an die Arbeit und konzipierte städtebauliche Varianten, die den künftigen Ansprüchen gerecht werden sollen.

Laut Hamerla sollen in Niederkassel und Rheidt Hauptzentren, in Lillendorf/Ranzel und Mondorf Nebenzentren geschaffen werden. 31.500 Einwohner leben derzeit in Niederkassel. Für das Jahr 2010 rechnet



Hans-Joachim Hamerla

Bürgermeister Walter Esser mit 39.000 Einwohnern. Dieses Bevölkerungswachstum, das vor allem in Lillendorf zu Buche

schlägt, muss mit verbesserter Infrastruktur Rechnung getragen werden. „Lillendorf hat den höchsten Bevölkerungszuwachs, aber kein Versorgungszentrum. Das liegt vor allem an der Nähe des Ranzeler Gewerbegebietes, wo sich die großen SB-Zentren wie Rewe und Aldi befinden“, sagte Hamerla. Nach seiner Meinung müssen in Lillendorf neue Grundrissen geschaffen werden. „Wenn sich in der Nähe des Kreisverkehrs ein neuer Supermarkt ansiedelt, werden auch die bestehenden Geschäfte in der Umgebung wiederbelebt. Das geschieht nicht, wenn es in Ranzel noch ein neues Anlieger gibt.“ Gemeint ist damit Lidl. Die Warenhauskette bekundet seit geraumer Zeit Interesse an einer Ansiedlung in Ranzel.

Auch Veränderungen der Ortskerne sind in Hamerlas Pläne eingezeichnet. Dreh- und Angelpunkt ist die Umgehungsstraße 1.269 n, deren Bau kurz bevor steht. „Der Spatenstich ist für Freitag, 7. Dezember, vorgesehen“, bestätigte Esser. „Die Hauptstraße sollte sofort umgebaut werden, sobald die 1.269 n fertig ist“, sagte Hamerla. „Sie könnte zur Einbahnstraße oder verkehrsberuhigt werden, damit der Ortskern entsteht.“ Wie die Vorschläge bei den Bürgern ankommen, kann Hamerla Ende Oktober feststellen. Am Dienstag, 23. Oktober, wird ab 17 Uhr im Feuerwehrhaus Ranzel diskutiert. Am Mittwoch, 24. Oktober, können die Bürger ab 17 Uhr ihre Meinung in der Realschule Mondorf äußern. **ciu/FOTO: INGO GUMM**

Niederkassels Rat stimmt Konzept zu

STADTMARKETING Umsetzung schon im zweiten Halbjahr

NIEDERKASSEL. Einstimmig hat der Niederkasseler Rat das 15-Punkte-Konzept des Städteplaners Hans-Joachim Hamerla zum Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept gebilligt. Kernpunkte: Die Entwicklung eines allgemeinen Leitbildes und ein abgestuftes System der Ortsteile. Geplant sind Hauptzentren in Niederkassel

und Rheidt, sowie Nebenzentren in Mondorf und Lillendorf. Ranzel wird Sonderstandort. Bürgermeister Walter Esser korrigierte „Missverständnisse“. Die Werbegemeinschaften hatten befürchtet, außerhalb der Zentren werde Gewerbe verhindert. Esser: „Wir wollen nicht gähnen, sondern nur positiv unterstützen.“

Mit der Ausgestaltung des Konzeptes will Hamerla im zweiten Halbjahr beginnen, wobei er Schwerpunkte setzt: Die Suche nach Verkehrsalternativen, ihren Auswirkungen und die Institutionalisierung des Stadtmarketing-Prozesses. Im Frühjahr soll dem Rat „ein Konzept mit allen Verästelungen“ vorliegen. **voa**

Bau der Ortsumgehung beginnt im Dezember

Stadtentwicklung: Bürger sollen Impulse geben

ca. Niederkassel. Es tut sich was in Niederkassel. Am 7. Dezember, so kündigte Bürgermeister Walter Esser an, erfolgt der Erste-Spatenstich für die Ortsentwicklung. Von der neuen Straße erhofft man sich nicht nur Entlastung der Ortsteile, sondern auch neue Impulse für die Stadtentwicklung. Die sollen aber auch und hauptsächlich aus der Bevölkerung kommen. Deshalb gibt es in der nächsten Woche vier Bürgerversammlungen.

■ Zuwachs auf höchstens 39 000 Einwohner

Damit tritt der vergangene Jahr begonnene so genannte Stadtmarketing- und Entwicklungsprozess in eine neue Phase. Nun werden die Pläne konkretisiert, nachdem sich Politik, Verwaltung, Vereine, andere gesellschaftliche Gruppen und Bürger über Kriterien unterhalten haben, die der Stadtrat einstimmig beschlossen hat. Dazu gehören eine Bevölkerungszunahme von derzeit 35 000 auf höchstens 39 000 Einwohner im Jahr 2010 sowie Vorgaben für die Siedlungsentwicklung mit den Ortsteilen Niederkassel und Rheidt als Hauptzentren, Lisdorf und Mondorf als Nebenzentren sowie Ranzel als Sonderfall aus Gewerbe und Wohnen.

Auf wenig Gegenliebe stoßen die Pläne der Firma LfL, in Ranzel einen neuen Verbrauchsmarkt zu bauen, weil dort schon Aldi und Rewe sind. Wenn in dem Ort ein weiterer

SB-Markt hinzukommt, führen alle mit dem Auto hin, und an Lisdorf ginge die Entwicklung vorbei. Aber in Lisdorf hätte nicht nur der beauftragte Stadtplaner Hans-Joachim Hamerla gerne einen SB-Markt. Mittlerweile, so hieß es, gebe es dafür auch am Kreisel Langer Straße/Rheinstraße ein Flächenangebot und das Einverständnis des Grundstückseigentümers. Komme so ein Publikumsmagnet in diesen Ortsteil, dann werden auch wieder Einzelhändler in die derzeit leerstehenden kleinen Ladenlokale einziehen, meinen die Fachleute. Das wäre eine sehr gute Entwicklung für Lisdorf, ist sich auch der Bürgermeister sicher, weil dieser Ortsteil auch der mit dem größten Einwohnerzuwachs im Stadtgebiet sei und ein ortsnahes Angebot brauche.

Für Mondorf mit dem idyllischen Hafen und auch für das komplette Niederkasseler Rheinufer ist weiter ein Ausbau der touristischen Nutzung im Gespräch. In Rheidt geht es um den Marktplatz, in Niederkassel um die Verkehrsführung. Für eine Abbindung der Hauptstraße und eine Fußgängerzone sieht Hamerla keine Möglichkeit. Er plädiert aber für den Umbau der Hauptstraße, teilweise als Mischfläche.

■ Die Stadt soll lebenswerter werden

Bei einer Einbahnstraßenregelung ist zu klären, über welchen Weg der Verkehr in die andere Richtung fließen soll, diskutiert wird auch eine Öffnung der Poststraße zur Spicher Straße hin.

Bei den nun folgenden Bürgerversammlungen wird Hamerla eine Reihe von Plänen mit verschiedenen Varianten vorstellen. So auch für die Gewerbeentwicklung in Ranzel, wo er sich „keine Parkplätze mit irgendwelchen kistenförmigen Gebäuden dahinter“ vorstellt, sondern städtebaulich ansprechende Lösungen. Das alles, von der Bevölkerung und Ortskernentwicklung über Wohnen und Gewerbe, Verkehr, Zentrenstruktur sowie Freiraum- und Freizeitentwicklung, soll dazu dienen, die Stadt lebenswerter zu machen und die Kaufkraftbindung von bisher nur 48 Prozent zu steigern.

Interesse an künftiger Stadtentwicklung



an Niederkassel. Rege diskutiert wurde mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern, die in der vergangenen Woche zu einer der vier Informations-Veranstaltungen zur Vorstellung des Stadtmarketing- und Entwicklungskonzepts kamen. Gemeinsam mit dem Planungsbüro hatte die Stadtverwaltung eingeladen, um die in den bisherigen zwei Workshops erarbeiteten Pläne für die Ortsteile vorzustellen. Unterschiedlich aufgenommen wurden die vorgestellten Varianten nach Auskunft des Ersten Beigeordneten Helmut Esch. „Viele Gedanken sind neu für die Menschen, und müssen sich erst setzen“, sagte Esch. Als ein Problem kristallisierte sich für Niederkassel-Ort etwa die Verkehrsführung heraus. Hamerla schlägt vor, dass, sobald die Umgehungsstraße in

Betrieb ist, an der Hauptstraße Verkehrsüberlegungen in Kraft treten müssen. Fraglich für die Bürger sei laut Esch jedoch, wie dann der innerörtliche Verkehr geleistet wird. Ähnliche Probleme ergäben sich in Rheidt. Die Diskussion in Lisdorf wurde maßgeblich von der Frage nach Einzelhandels-Standorten bestimmt. Deutlich geworden sei jedoch die Notwendigkeit eines Lebensmittelgeschäfts in dem nördlichsten Ortsteil der Stadt. In dem Workshop am 8. November werden die Einwendungen von den Teilnehmern am Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept – ein betont „offener Prozess“, der sich ein hohes Maß an Bürgerbeteiligung auf die Fahnen geschrieben hat – diskutiert und die mögliche Umsetzbarkeit geprüft. Foto: Mischka

Bürger planen ihre Stadt

Diskussionsrunden über Konzepte für alle Ortsteile

Die Planungen zu Stadtmarketing und -entwicklung gehen in die nächste Phase: Nun sollen die Bürger der einzelnen Ortsteile eingebunden werden.

VON ALEXANDRA KLAUS

Niederkassel. „Es geht jetzt ans Eingemachte“, erklärte Bürgermeister Walter Esser zu dem Ende vergangenen Jahres initiierten Stadtmarketing- und Stadtentwicklungsprozess, der nun konkretisiert werden soll. Bislang sei in Workshops und in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro von Hans-Joachim Hamerla eine Plattform erarbeitet worden, auf deren Basis nun Details diskutiert werden sollen.

In nach Ortsteilen getrennten Diskussionsforen wird nun den Bürgern das Wort erteilt – und zwar bevor die politischen Gremien sich auf bestimmte Varianten der Stadt-

planung festlegen. „Bisher sind alle Beschlüsse einstimmig getroffen worden“, weist Hamerla auf den breiten Konsens hin. Da nun die Inhalte konkreter, die individuellen Betroffenheiten damit größer wür-

Niederkassels Kaufkraftbindung ist konkurrenzlos niedrig.

HANS-JOACHIM HAMERLA

den, erwarten die Planer durchaus kontroverse Diskussionen. Ganz ihre Hand wird den Einwohnern dabei nicht gelassen, schließlich wurden einige Ziele bereits festgelegt: So ist ein Wachstum der Stadt auf 39 000 Einwohner anvisiert, das behutsam erfolgen und in dessen Rahmen die Standortqualität ausgebaut werden soll. Großes Augenmerk wird nach wie vor auf die Entwicklung der einzelnen Ortskerne

gelegt, wobei eine Arbeitsteilung zwischen den Hauptzentren Niederkassel und Rheidt, den Nebenzentren Lisdorf und Mondorf sowie Ranzel erfolgen soll. „Bisher ist die Kaufkraftbindung von 48 Prozent in der Stadt konkurrenzlos niedrig“, erklärt Hamerla. Lisdorf etwa sei zwar der Stadtteil, der am stärksten wächst, der aber nahezu kein Versorgungsangebot mehr für die Bevölkerung offers. Hier müsse dringend Offense geschaffen werden. Als Grundlagen für die Bürgerforen werden die Planer fast zu jedem Ortsteil drei Entwicklungsalternativen zur Diskussion stellen.

Ein öffentliches Diskussionsforum zur städtebaulichen Rahmenplanung für Lisdorf und Ranzel findet am Dienstag, 23. Oktober, um 17 Uhr im Feuerwehrhaus Ranzel statt. Ab 20 Uhr ist die Planung für Niederkassel-Ort das Thema. Am Mittwoch, 24. Oktober, geht es in der Alfred-Delp-Realschule um Mondorf (17 Uhr) und Rheidt (20 Uhr).

TERMINE

Die Bürger sind zu vier Versammlungen eingeladen. Dienstag, 23. Oktober: Um 17 Uhr beginnt die Diskussion der städtebaulichen Rahmenplanungen Lisdorf/Ranzel. Um 20 Uhr geht es um die Rahmenplanung Niederkassel. Beide Versammlungen finden im Feuerwehrgerätehaus Ranzel statt. Mittwoch, 24. Oktober: Um 17 Uhr wird über die Rahmenplanung Mondorf diskutiert, um 20 Uhr über die Rahmenplanung Rheidt. Beide Treffen in der Alfred-Delp-Realschule Mondorf. ca