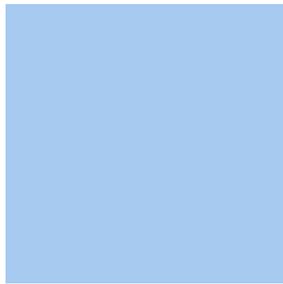


## Königswinter-Oberpleis

### Integriertes Handlungskonzept (IHK) für die Ortsmitte von Oberpleis



## **Königswinter-Oberpleis**

Integriertes Handlungskonzept (IHK)

für die Ortsmitte von Oberpleis

### **Stadt Königswinter**

Cornelia Gamm

Jan Schmidt

### **Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH**

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Ing. Anja Boddenberg

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Stadtplaner AK NW, Bauassessor

Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniopartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49

50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



## Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	Einleitung und Aufgabenstellung	1
1.2	Bearbeitungsschritte zwischen Vorbereitenden Untersuchungen und IHK	2
2	ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN	4
2.1	Kurzcharakteristik des Stadtteils Königswinter-Oberpleis	4
2.1.1	Landesplanerische Einordnung und Gliederung der Stadt Königswinter	4
2.1.2	Funktion des Ortsteils Oberpleis im Stadtgefüge	4
2.1.3	Planungsraum – Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen	5
2.1.4	Entwicklung der Gebietskulisse des Integrierten Handlungskonzepts	6
2.1.5	Darstellung der sozialräumlichen Situation	7
2.2	Das Untersuchungsgebiet – eine kurze Darstellung der Bestandssituation	13
2.2.1	Einführung	13
2.2.2	Infrastruktur und Versorgung	13
2.2.3	Stadtgestalt und öffentlicher Raum	14
2.2.4	Erschließung und Parken	15
2.2.5	Gebäudebestand und Leerstände	16
2.2.6	Zusammenfassung der Bestandsanalyse	16
2.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	17
2.3.1	Beteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen	17
2.3.2	Beteiligung und Mitwirkung der im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts Betroffenen (§ 137 BauGB)	19
2.3.3	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts (§ 139 BauGB)	27
2.3.4	Ergebnisse der Beteiligung – Fazit	30
3	ENTWICKLUNGSZIELE UND UMSETZUNGSSCHWERPUNKTE ZUR STÄRKUNG DER ORTSTEILMITTE OBERPLEIS	32
3.1	Leitbild	32
3.2	Ziele	34
3.3	Handlungsfelder	36
4	MAßNAHMEN	40
4.1	Einführung	40
4.2	A Inwertsetzung des Kirchvorplatzes als zentraler Ort des Ortsteilgefüges	41
4.2.1	A1 Neugestaltung des öffentlichen Raums am Kirchvorplatz	41
4.2.2	A2 Reaktivierung des Gasthauses „Alter Zoll“	45



4.2.3	A3 Inwertsetzung der ortsbildprägenden Gebäude am Kirchplatz und an den Straßenzügen Dollendorfer Straße und Siegburger Straße und Beratung durch einen Stadtteilarchitekten	46
4.2.4	A4 Verlagerung öffentlicher und halböffentlicher Einrichtungen an den Kirchvorplatz	48
4.3	B Umstrukturierung und Aufwertung des zentralen Omnibusbahnhofs	50
4.3.1	B1 Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Busbahnhof unter funktionalen, barrierefreien und gestalterischen Gesichtspunkten	50
4.3.2	B2 Attraktivierung der Tiefgarage unterhalb des ZOB	53
4.4	C Aufwertung Rathaus Oberpleis und Rathausvorplatz	55
4.4.1	C1 Umbau und Sanierung des Rathausgebäudes	55
4.4.2	C2 Umgestaltung des Rathausvorplatzes als Entree in die Ortsteilmitte	57
4.5	D Aufwertung weiterer öffentlicher Freiflächen	59
4.5.1	D1 Aufwertung der Parkanlage Mathildenheim	59
4.5.2	D2 Funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums	61
4.6	E Konzeptionelle und strategische Maßnahmen zur Stärkung der Ortsteilmitte	63
4.6.1	E1 Image- und Marketingkonzept	63
4.6.2	E5 Einrichtung eines Verfügungsfonds	65
4.6.3	E3 Inkraftsetzung der Stellplatzablösesatzung	66
4.6.4	E4 Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	67
4.6.5	E5 Evaluationskonzept	69
4.7	Personalplanung	70
4.8	Zusammenfassung: Die Projektliste	70
5	WEITERES VORGEHEN	71

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen	5
Abbildung 2	Abgrenzung des Stadtumbaugebiets	6
Abbildung 3	Bevölkerungsprognose – Veränderung der Altersklassen bis 2030 in Oberpleis	8
Abbildung 4	Bevölkerungspyramiden für Königswinter 2011, 2020 und 2030	9
Abbildung 5	Zusammengefasste Blöcke der kleinräumlichen Gliederung Ortsmitte Oberpleis	11
Abbildung 6	Ausgewählte Bevölkerungsdaten (Stand: 31.12.2014)	12
Abbildung 7	Zu- und Fortzüge	12
Abbildung 8	Leitbild und Ziele	36
Abbildung 9	Der Kirchvorplatz heute	42



---

Abbildung 10 Entwurf für die Umgestaltung des Kirchvorplatzes	43
Abbildung 11 Leerstand Gasthaus „Alter Zoll“	45
Abbildung 12 Weitere Gebäude am Kirchplatz	46
Abbildung 13 Das Umfeld von St. Pankratius	48
Abbildung 14 Bestandssituation am ZOB	51
Abbildung 15 Beispiele für eine Tiefgaragengestaltung	54
Abbildung 16 Parkanlage Mathildenheim heute	59
Abbildung 17 Gestaltungsbeispiele	60

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

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

## **1 Einführung**

### **1.1 Einleitung und Aufgabenstellung**

Die Stadt Königswinter hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Jahr 2012 beauftragt, im Stadtteil Oberpleis Vorbereitende Sanierungsuntersuchungen durchzuführen.

Mit der Vorbereitenden Untersuchung galt es Beurteilungsgrundlagen für die Entscheidung zu schaffen, ob in Oberpleis eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll.

Anhand einer dezidierten Bestandsanalyse wurden Stärken und Schwächen aufgezeigt und darauf aufbauend Entwicklungsziele und Umsetzungsschwerpunkte für die Ortsmitte von Oberpleis entwickelt. Weitere Zielsetzungen leiten sich daraus ab.

Die einzelnen Projekte wurden so weit konkretisiert, dass ein Abschätzen des Umsetzungszeitraums möglich ist, die Projektbeteiligten ermittelt und Kosten beziffert werden können.

In Abwägung der städtebaulichen, strukturellen und funktionalen Missstände ist der Gutachter in der Gesamtabstimmung mit der Stadt Königswinter zu dem Ergebnis gekommen, dass es nicht begründbar ist, in der Oberpleiser Ortsmitte – unabhängig von der Wahl des Sanierungsverfahrens – ein Sanierungsgebiet festzulegen.

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Königswinter ist der Empfehlung in der Sitzung am 18. März 2015 gefolgt und hat beschlossen, auf die Einleitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu verzichten.

Um die in den Vorbereitenden Untersuchungen dargelegten Probleme, Handlungsbedarfe und Entwicklungsziele adäquat bearbeiten zu können, ist die Stadt Königswinter auf Fördermittel angewiesen. Daher hat die Stadt Königswinter Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im April 2015 beauftragt, aufbauend auf der Analyse und den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen ein integriertes Handlungskonzept zu erstellen.

Das hier vorliegende Integrierte Handlungskonzept beinhaltet eine Zusammenstellung von städtischen und privaten Maßnahmen, welche als Maßnahmenpaket zur Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung vorgesehen ist. Die bereits definierten Maßnahmen werden in Abhängigkeit des Diskussions- und Planungsstands kontinuierlich weiter konkretisiert.

Neben einer inhaltlichen Aktualisierung des Gesamtentwurfs sind folgende Ergänzungen gegenüber dem am 03. Juni 2015 dem Planungs- und Umweltausschuss vorgelegten Vorentwurf vorgenommen worden:

- 2.1.5 Darstellung der sozialräumlichen Situation
- 2.3.2 Beteiligung und Mitwirkung der im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts Betroffenen (§ 137 BauGB)
- 2.3.3 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts (§ 139 BauGB)
- 3.1 Leitbild
- 3.2 Ziele – Ergänzung um den Zielbereich „Integration und Bildung“
- 3.3 Handlungsfelder – Ergänzung um das Handlungsfeld „Rathaus“
- 4.2.3 A3 Inwertsetzung der ortsbildprägenden Gebäude am Kirchplatz und an den Straßenzügen Dollendorfer Straße und Siegburger Straße sowie Beratung durch einen Stadtteilarchitekten – Ergänzung um die Teilmaßnahme „Beratung durch einen Stadtteilarchitekten“
- 4.4.1 C1 Sanierung des Rathausgebäudes – Umbenennung in „Umbau und Sanierung des Rathausgebäudes“ und Ergänzung von geplanten Umbaumaßnahmen mit dem Ziel einer Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten des Sitzungssaals
- 4.7 Personalplanung

Das Integrierte Handlungskonzept (IHK) soll einschließlich der o. g. Ergänzungen im Januar/Februar 2016 durch den Planungs- und Umweltausschuss diskutiert und durch den Stadtrat beschlossen werden.

## 1.2 Bearbeitungsschritte zwischen Vorbereitenden Untersuchungen und IHK

Parallel und nach der Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Stadt Königswinter konkretisierende Gespräche mit Schlüsselakteuren aus Oberpleis geführt.

So konnten erste Planungsideen, insbesondere zur Umgestaltung des Kirchvorplatzes, mit Vertretern der Kirchengemeinde St. Pankratius diskutiert werden, nachdem es durch interne personelle Verschiebungen lange Zeit wenig konzeptionelle und planerische Aussagen der Kirchengemeinde gegeben hat. Die Kirche möchte sich im Rahmen eines Pastoralkonzepts inhaltlich und konzeptionell nun neu positionieren. Übergeordnetes Ziel dieses Ansatzes ist es, die Kirche stärker in den Lebensräumen und der Lebenswirklichkeit der Menschen präsent zu machen. Auf welchem Wege dies geschehen soll, wird intern verifiziert und kann sich auf den Stadtraum auswirken. Synergien zwischen kommunaler städtebaulicher Planung und den Interessen der Kirchengemeinde sind von beiden Seiten gewünscht. Die Kirchengemeinde ist bereit, sich zukünftig stärker und aktiv in die Gestaltung der Ortsmitte von Oberpleis und des Kirchvorplatzes einzubringen.

*Schlüsselakteur Kirchengemeinde  
St. Pankratius*

Weiterhin hat die Verwaltung mit dem Werbekreis Oberpleis e. V., der mit seinen 160 Mitgliedern die Interessen von Handel, Gastronomie und weiteren Gewerbetreibenden im Ortsteil vertritt, Gespräche geführt. Dabei wurden die Perspektiven für den Ortsteil Oberpleis aufgezeigt und mögliche Kooperationen zwischen der Stadt Königswinter und den Akteuren vor Ort in Bezug auf die geplanten Projekte erörtert. Der Werbekreis Oberpleis e. V. zeigt schon seit längerem großes Interesse an der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils und hat die Mitarbeit am weiteren Planungsprozess zugesichert.

*Werbekreis Oberpleis e. V.*

Im Rahmen der Altstadtanierung hat die Stadt Königswinter mit der Einführung einer Arbeitsgruppe, die sich nur mit Themen der Altstadt beschäftigt, gute Erfahrungen gemacht. Daher wurde zunächst auf der politischen Ebene die Einrichtung einer zweiten, inhaltlich ähnlich ausgerichteten Arbeitsgruppe beschlossen.

*Arbeitsgruppe Ortsteilentwicklung  
Oberpleis*

Am 15. April 2015 fand die konstituierende Sitzung der Arbeitsgruppe Ortsteilentwicklung Oberpleis statt. In dieser Arbeitsgruppe werden inhaltlich die verschiedenen Maßnahmen bearbeitet, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen. Das Gremium tagt öffentlich in regelmäßigem Rhythmus und besteht u. a. aus Vertretern der Politik, der Verwaltung und zugeladenen Gästen wie z. B. maßgeblichen Grundstückseigentümern und Akteuren vor Ort, Schlüsselpersonen oder Vertretern von in Oberpleis agierenden Institutionen. Die Arbeitsgruppe kann keine politischen Beschlüsse fassen. Der Servicebereich Stadtplanung organisiert, moderiert und dokumentiert die Sitzungen der Arbeitsgruppe.

Die ersten Ergebnisse dieser Gespräche fließen in das hier vorliegende Integrierte Handlungskonzept ein. Außerdem sind die Ergebnisse einer Beteiligung und Mitwirkung der im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts Betroffenen (Öffentlichkeit) und der öffentlichen Aufgabenträger (Behörden) eingeflossen.

## **2 Zusammenstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen**

### **2.1 Kurzcharakteristik des Stadtteils Königswinter-Oberpleis**

#### **2.1.1 Landesplanerische Einordnung und Gliederung der Stadt Königswinter**

Die Stadt Königswinter ist landesplanerisch als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur eingestuft. Großräumig gehört die Stadt zum oberzentralen Verflechtungsbe- reich der Bundesstadt Bonn. Bonn grenzt nördlich und westlich an das Stadtgebiet an und ist verkehrlich gut erreichbar. In der Nach- barschaft Königswinters liegen mit den Städten Bad Honnef, Sieg- burg, Sankt Augustin und Hennef weitere Mittelzentren.

Die Stadt Königswinter wird durch das Siebengebirge in einen Tal- bereich (Rheintal, ca. 14.000 Einwohner) und einen Bergbereich (Pleiser Ländchen, ca. 28.000 Einwohner) gegliedert. Analog dazu bestehen mit den Stadtteilen Königswinter und Oberpleis zwei Zen- tren, die für den Tal- bzw. Bergbereich die mittelzentralen Aufgaben wahrnehmen. Sie werden im Einzelhandelskonzept jeweils als gleichberechtigte Stadtteilzentren ausgewiesen. Der Erhalt und die Weiterentwicklung dieser zweipoligen Struktur ist in der Stadtent- wicklungspolitik Königswinters Konsens.

#### **2.1.2 Funktion des Ortsteils Oberpleis im Stadtgefüge**

Die Ursprünge des Stadtteils gehen auf das 9. Jahrhundert zurück. Noch heute bestimmen die Probsteikirche samt Kreuzgang und die ehemalige Benediktiner-Probstei aus dem 12. Jahrhundert das Orts- bild von Oberpleis. Die Wirtschaft war bis weit in das 20. Jahrhun- dert hinein rein landwirtschaftlich geprägt.

Nach der kommunalen Neugliederung im Jahre 1969 ist Oberpleis als zentraler Standort für die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgen im Bergbereich entwickelt worden. Heute finden sich vielfältige klein- und mittelständische Firmen in den Gewerbebie- ten Wahlfeld und Krahfeld sowie im Gewerbepark Siebengebirge.

Innerhalb der letzten 30 Jahre hat sich die Einwohnerzahl nahezu verdoppelt. Durch die Nähe zu Bonn, die gute Anbindung an das regionale und überregionale Fernstraßennetz und den hohen Frei- zeitwert ist Oberpleis ein gefragter Wohnort. Dies liegt nicht zuletzt auch an der guten Infrastrukturausstattung. Im Süden des Stadtteils sind weitere neue Wohngebiete geplant. So sind im Ortsteil die In- tegrierte Gesamtschule Oberpleis, die Realschule Oberpleis und das Gymnasium am Ölberg im Schulzentrum sowie am Ortsrand die Katholische Grundschule Oberpleis verortet. Darüber hinaus sind vier Kindergärten im Stadtteil ansässig. Das Bildungsangebot wird durch die Musikschule der Stadt Königswinter und die Volkshoch-

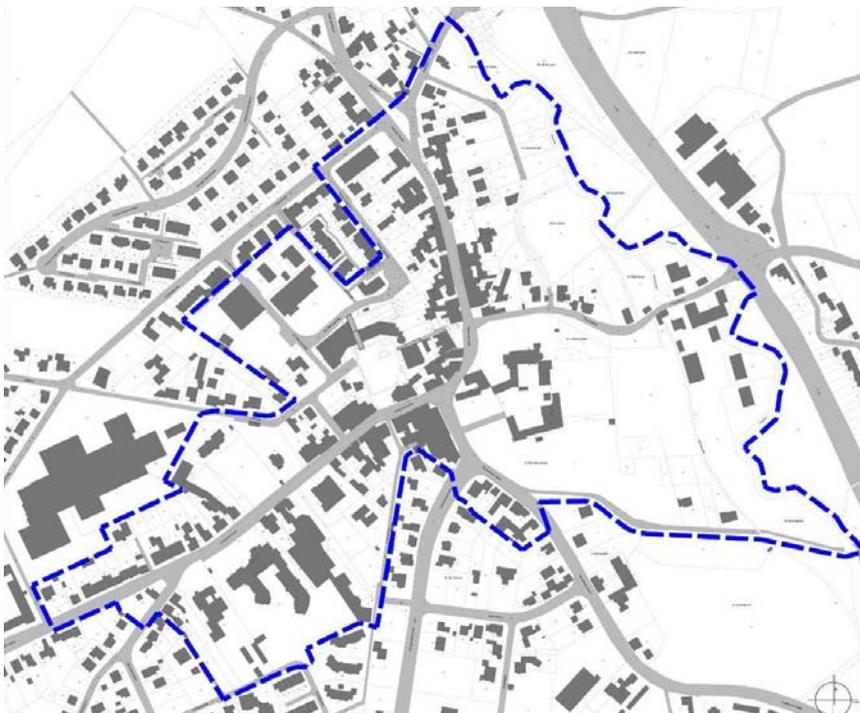
schule, welche in verschiedenen öffentlichen Einrichtungen Kurse anbietet, erweitert.

Zudem fungiert Oberpleis als Stadtteil- und Versorgungszentrum der Bergregion. Rund 25 % aller Einzelhandelsbetriebe Königswinters befinden sich in Oberpleis, jedoch wohnen dort nur rund 10 % aller Einwohner. Das Angebot im Lebensmittelbereich (Rewe, Edeka und Aldi im Ortskern, gestützt durch Aldi, Netto und weitere Non-Food-Anbieter aus dem Segment am Rande des Ortsteils) und das im Verhältnis zu anderen Ortsteilen in Königswinter breite Angebot an Bekleidung wird ergänzt um mehrere Kreditinstitute, Ärzte, die kommunalen Angebote im Rathaus Oberpleis und weitere Dienstleister.

### 2.1.3 Planungsraum – Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen

Der Planungsraum für die Vorbereitenden Untersuchungen umfasst die Fläche des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs und damit im Wesentlichen die Ortsmitte von Königswinter-Oberpleis, in dem der Großteil der Einzelhandels-, Gastronomie- sowie Dienstleistungsbetriebe liegt sowie den Bereich zwischen den Hauptgeschäftslagen an der Siegburger und Dollendorfer Straße bis hinunter zum Pleisbach und um die westliche Dollendorfer Straße bis auf Höhe des Schulzentrums.

Abbildung 1 Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen

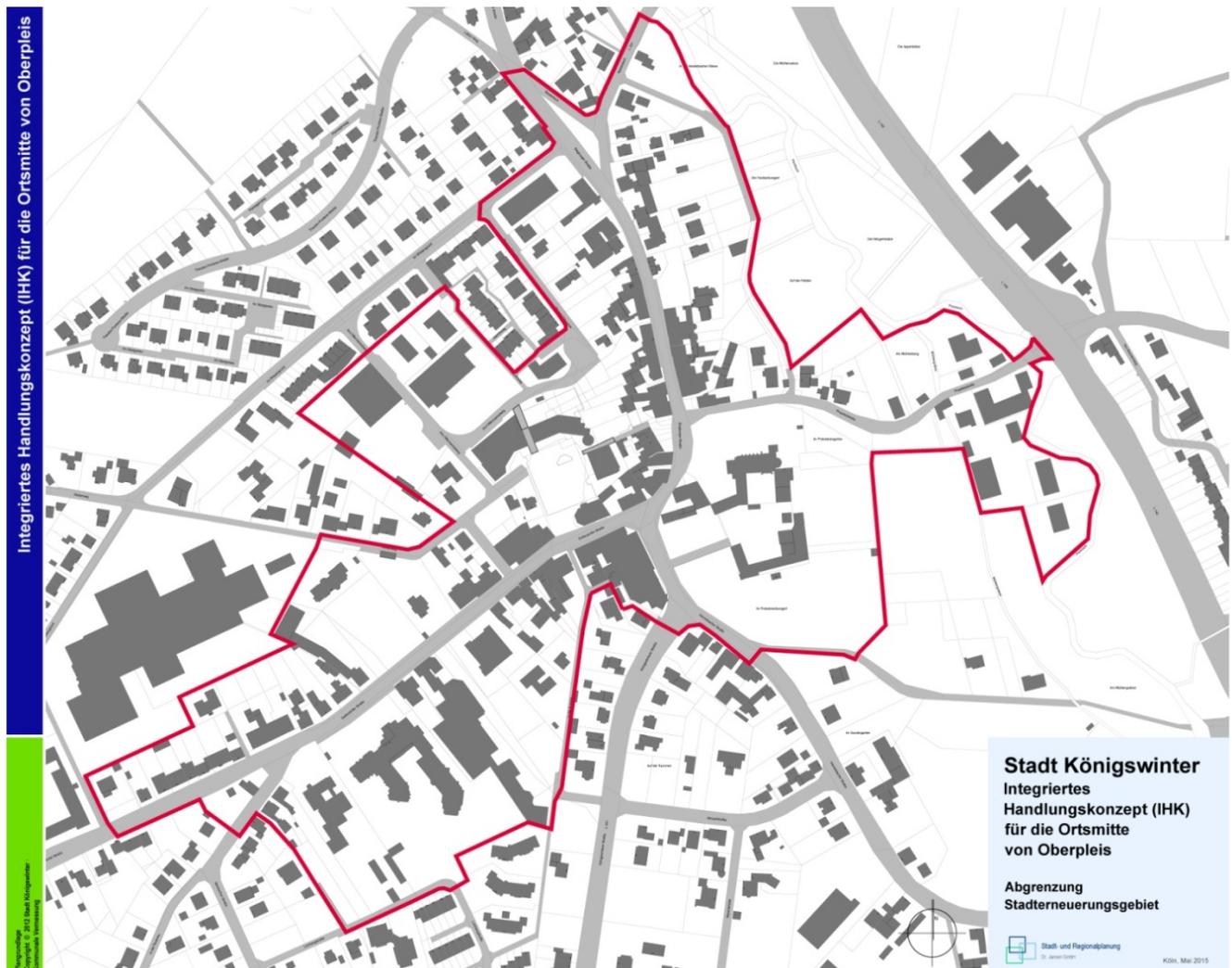


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 2.1.4 Entwicklung der Gebietskulisse des Integrierten Handlungskonzepts

Der politische Beschluss des Integrierten Handlungskonzepts soll eine Gebietskulisse als Stadtumbaugebiet nach besonderem Städtebaurecht (§ 171a und §171b BauGB) umfassen. Schwerpunkt sollen Maßnahmen zur Entwicklung und Stärkung des Ortsteilzentrums sein. Dies ist Voraussetzung für die Städtebauförderung.

Abbildung 2 Abgrenzung des Stadtumbaugebiets



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Gegensatz zum Untersuchungsraum der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Stadtumbaugebiet in Teilbereichen verkleinert, da die entsprechenden Flächen für die Zielerreichung, die „Stärkung der Ortsteilmitte“ unter den Teilzielen „Stärkung der Versorgungsfunktion“ und „Stärkung des öffentlichen Raums und der Aufenthaltsqualität“ sowie „Stärkung des Außenimages und der Identität der Bevölkerung mit ihrer Ortsteilmitte“ nicht zwingend notwendig sind. Zudem sind in den nicht mehr enthaltenen Bereichen keine konkreten Maßnahmen vorgesehen.

Demnach umfasst das Stadtumbaugebiet den zentralen Versorgungsbereich von Oberpleis sowie die angrenzenden Hauptzufahrtsstraßen in die Ortsteilmitte.

#### 2.1.5 Darstellung der sozialräumlichen Situation

##### *Bevölkerung – Status quo und Prognose (Oberpleis)*

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde auf Basis der positiven Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2011 die Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum bis 2030 prognostiziert. Im Ergebnis wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen konstatiert:

*„Bis zum Jahre 2030 kann im Hinblick auf die Bevölkerungspyramide insgesamt, die damit einhergehende sinkende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und in Anbetracht des steigenden regionalen Wohnflächenangebots für den Stadtteil Oberpleis von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen werden. Dieser geht einher mit deutlichen Verschiebungen in der Altersstruktur. Während bei den Kindern unter 7 Jahren bis 2030 geringe Schwankungen zu erwarten sind, wird sich der Anteil der 7- bis unter 18-Jährigen deutlich verringern. Starke Schwankungen sind in der Altersklasse der jungen Erwachsenen bis unter 26 Jahren zu erwarten. Die Anteile der Erwachsenen im erwerbstätigen Alter werden nahezu konstant bleiben. Im Gegenzug ist zu erwarten, dass der Anteil der Senioren im Alter von 66 bis 80 Jahren deutlich und kontinuierlich ansteigen wird. Mit einem deutlichen Anstieg der Hochbetagten ist bis 2020 ebenfalls zu rechnen.“*

*Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2012: Bis 2030 wird Oberpleis rund 5 % der Bevölkerung verlieren*

Angesichts der Ankunft einer noch nicht absehbaren Zahl von Flüchtlingen in ganz Deutschland und der daraus noch nicht abschätzbaren Zuwanderung liefert die Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2012 keine tragfähigen Aussagen mehr.

*Mögliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund der Flüchtlingssituation*

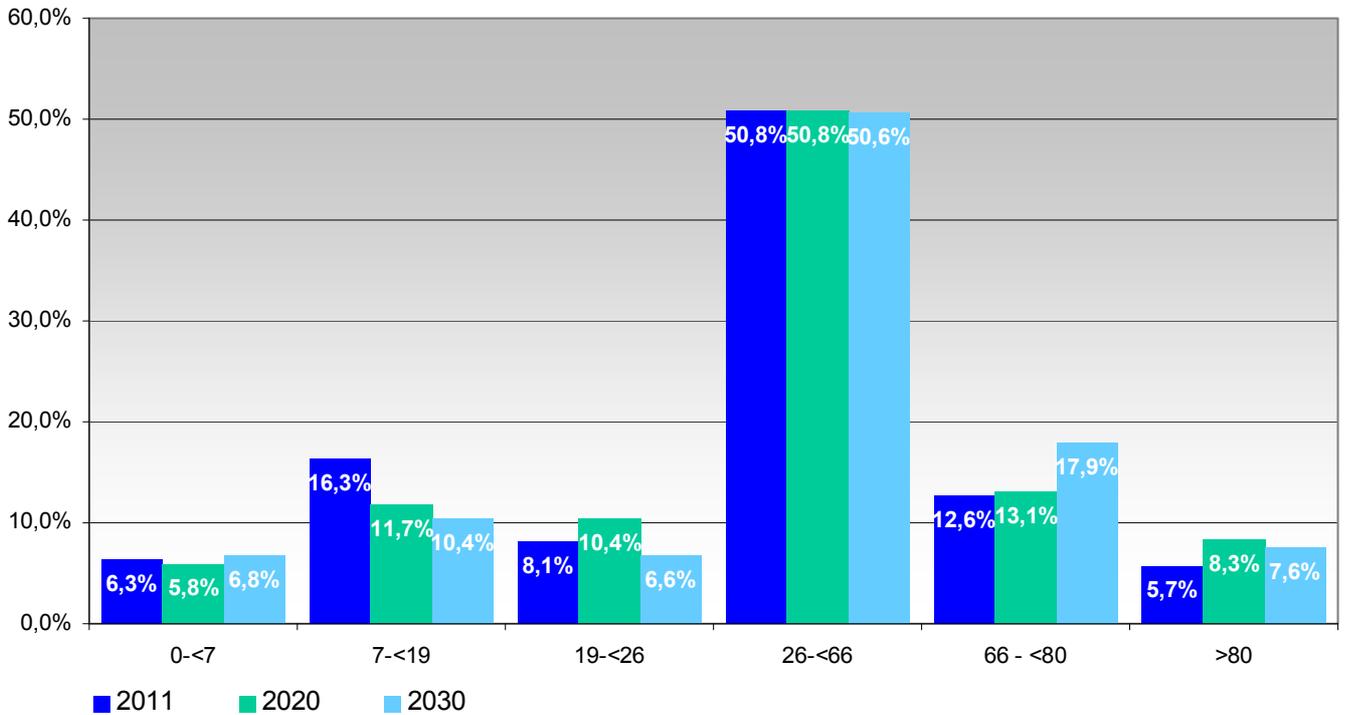
Es ist vielmehr davon auszugehen, dass mit der Anerkennung des Aufenthaltsstatus der Flüchtlinge der Anteil der Wohnbevölkerung mit Migrationshintergrund in Königswinter insgesamt wie auch in Oberpleis, verbunden mit einem Anstieg von Menschen, die auf öffentliche Unterstützungsleistungen angewiesen sein werden, deutlich steigen wird. Dabei ist schon heute sichtbar, dass die Ortsteilzentren für Flüchtlinge aufgrund ihrer infrastrukturellen Angebote von besonderer Bedeutung ist.

Mit der wahrscheinlichen Zuwanderung von Flüchtlingen wird auch die zukünftige Altersstruktur deutlich anders ausfallen, als es noch 2012 prognostiziert wurde. Der Sachverständigenrat deutscher Stiftungen für Integration und Migration geht Ende 2014 davon aus, dass 31,6 % der Asylantragsteller unter 18 Jahre und weitere 25,5 % im Alter von 18 bis 25 Jahren sind. *„Die Altersstruktur der Asylbewerber in Deutschland unterscheidet sich maßgeblich von der der Bevölkerung mit deutscher Staatsangehörigkeit: Asylsuchende sind im Schnitt deutlich jünger. Über die Hälfte der Antragsteller ist unter 25*



*Jahre alt; diese Altersgruppe macht in der deutschen Bevölkerung nur knapp ein Viertel aus. Zudem sind Mütter mit Neugeborenen unter den Asylbewerbern im Vergleich zur Gesamtbevölkerung deutlich überrepräsentiert.“<sup>1</sup>*

**Abbildung 3** Bevölkerungsprognose – Veränderung der Altersklassen bis 2030 in Oberpleis



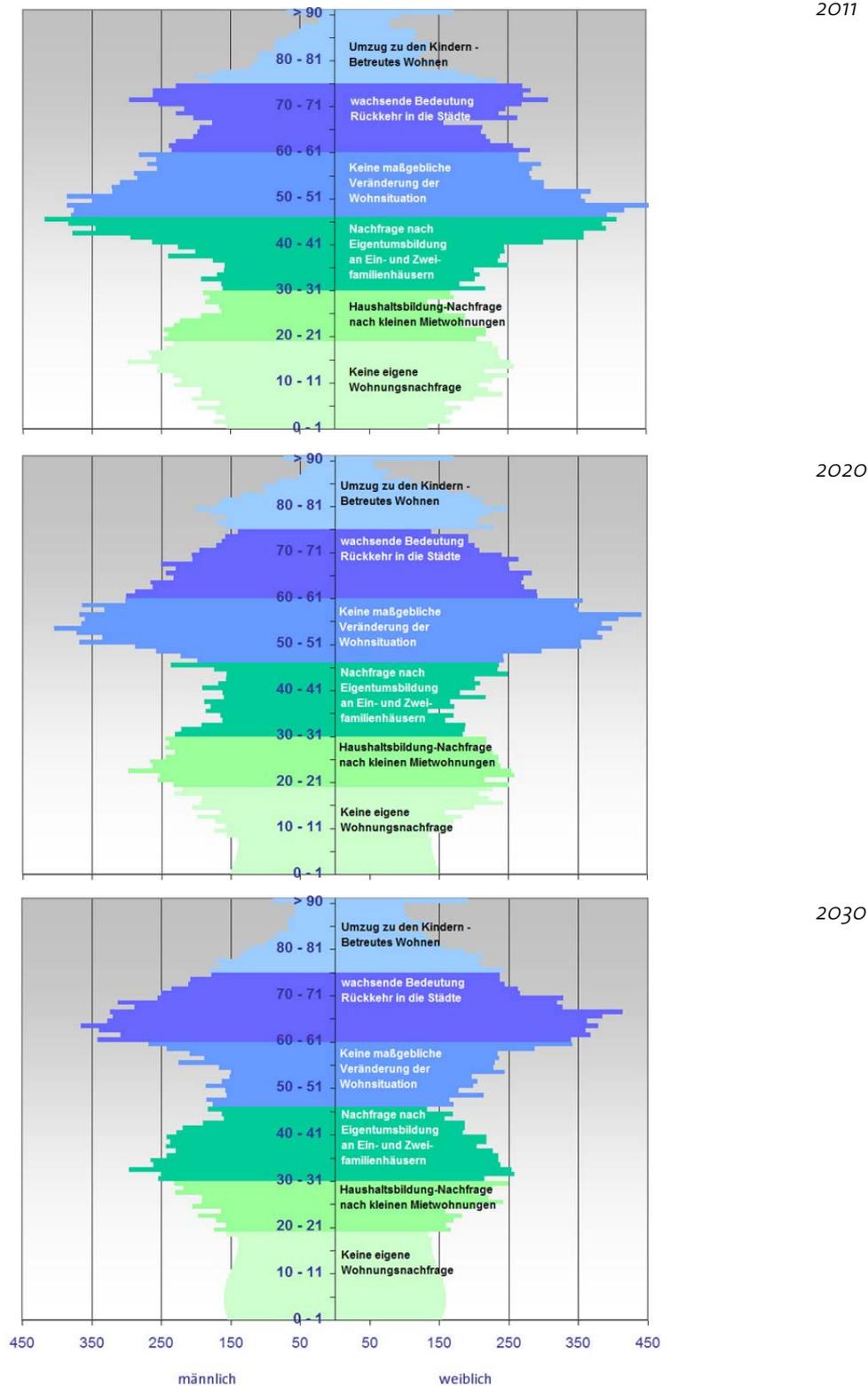
Quelle: Stadt Königswinter, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

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

<sup>1</sup> Quelle: Junge Flüchtlinge. Aufgaben und Potenziale für das Aufnahmeland. Kurzinformation des SVR-Forschungsbereichs 2015-2, Herausgeber: Forschungsbereich beim Sachverständigenrat deutscher Stiftungen für Integration und Migration (SVR), Berlin, Februar 2015



Abbildung 4 Bevölkerungspyramiden für Königswinter 2011, 2020 und 2030



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

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

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

Oberpleis zeigt mit der sehr zentral gelegenen großen Seniorenwohnanlage St. Konstantia oder dem Bau altengerechter Wohnungen im Wirtschaftshof der Immunität erste Ansätze für den Umgang mit der Herausforderung der Alterung der Bevölkerung im Ortsteil.

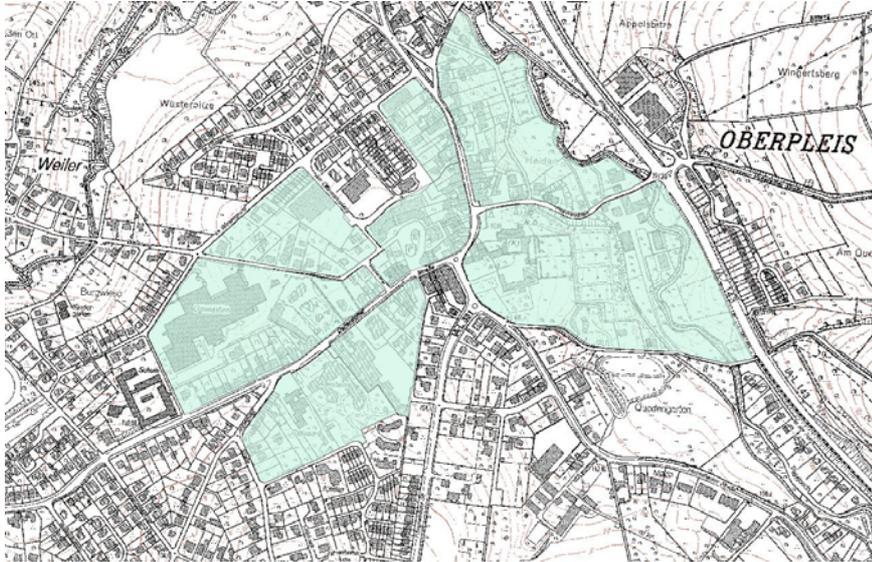
Eine Attraktivierung des öffentlichen wie halböffentlichen Raums im Sinne von barrierefreien oder zumindest barrierearmen Wegen und Plätzen würde als positiver Standortfaktor nicht nur älteren Menschen zugutekommen, sondern ist unter Komfortgesichtspunkten für alle Altersklassen attraktiv. Gleiches gilt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

#### *Sozialraumdaten der Gebietskulisse des Integrierten Handlungskonzepts*

Neben der Darstellung der Bevölkerungsentwicklung einschließlich einer Bevölkerungsprognose auf der Ebene des Gesamtstadtteils und der Gesamtstadt, lassen sich einige Daten auch noch kleinräumlicher sinnvoll darstellen und in ein Verhältnis zur Gesamtstadt Königswinter setzen.

Hierfür wurden Blöcke zusammengefasst, die in etwa der Gebietskulisse Ortsmitte Oberpleis entsprechen (siehe Abbildungen 2 und 5).

Abbildung 5 Zusammengefasste Blöcke der kleinräumlichen Gliederung Ortsmitte Oberpleis



Quelle: Civitec

In der Ortsmitte von Oberpleis leben mit ca. 668 Einwohnern etwa 1,6 Prozent der Gesamtbevölkerung der Stadt Königswinter. Dies lässt sich zumindest zum Teil durch die hohe, auch flächenmäßige Konzentration zentraler öffentlicher und kirchlicher Einrichtungen, sowie den z. T. großflächigen Einzelhandel erklären.

Die Altersgruppe der unter 6-Jährigen ist in der Ortsmitte Oberpleis etwas stärker vertreten als in der Gesamtstadt. Nimmt man Personen bis 18 Jahren noch hinzu, ergibt sich ein geringerer Anteil als in der Gesamtstadt. Die 18- bis unter 25-Jährigen sind dagegen stärker repräsentiert als in der Gesamtstadt.

Gegenüber den 2012 erhobenen Daten zum Ausländeranteil fällt auf, dass der Anteil in der Gesamtstadt mit 8,69 % höher liegt als 2012 (7,8 %) und der Anteil für die Ortsmitte Oberpleis mit 9,13 % liegt höher für den Gesamtstadtteil 2012 (6,3 %).



Abbildung 6 Ausgewählte Bevölkerungsdaten (Stand: 31.12.2014)

	Gebietskulisse Ortsmitte Oberpleis	Königswinter gesamt
Wohnberechtigte Bevölkerung einschließlich der Nebenwohnsitze	668	41.661
Unter 6-Jährige in % der Bevölkerung	5,54 %	4,78 %
Unter 18-Jährige in % der Bevölkerung	16,47 %	17,74 %
18- bis unter 25-Jährige in % der Bevölkerung	7,93 %	7,35 %
Nichtdeutsche in % der Bevölkerung	9,13 %	8,69 %
Deutsche mit zweiter Staatsbürgerschaft in % der Bevölkerung (= erste Staatsang. Deutsch; zweite Staatsang. ungleich Deutsch)	5,69 %	6,83 %

Quelle: Civitec, Darstellung Stadt Königswinter

Bei den Zu- und Fortzügen zeigt sich sowohl für die Gesamtstadt als auch für die Ortsmitte von Oberpleis für die Jahre 2013 und 2014 ein positiver Saldo. Ein Vergleich der Werte zeigt ein überdurchschnittliches Wachstum.

Abbildung 7 Zu- und Fortzüge

Gebietskulisse Ortsmitte Oberpleis (Jahr)	Saldo der Zu-/Fortgezogenen in % der Bevölkerung (Hauptwohnsitz) <sup>2</sup>
2014	2,5 %
2013	3,4 %
2012	-1,9 %

Quelle: Civitec, Darstellung Stadt Königswinter

<sup>2</sup> Aufgrund der Einführung einer Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2012 hat es 2012 und 2013 eine starke Abnahme der „Fortzüge“ gegeben. Aus diesem Grund werden nur Fortzüge mit Hauptwohnsitzen dargestellt. Die Zahlen für 2012 und 2013 auf Ebene von Oberpleis-Mitte können verfälscht sein, da während der Einführungsphase der kleinräumlichen Erfassung einige Personen nicht oder falsch erfasst worden sein könnten



## 2.2 Das Untersuchungsgebiet – eine kurze Darstellung der Bestandssituation

### 2.2.1 Einführung

Die Achse Dollendorfer Straße – Siegburger Straße bildet das Rückgrat des Ortsteils. Hier sind alle relevanten Versorgungseinrichtungen zu finden. Ebenso verbindet dieser Straßenzug die wichtigsten Plätze und Grünflächen, die die Ankerpunkte des öffentlichen Lebens in Oberpleis bilden. Zu nennen sind an dieser Stelle – von West nach Nord-Ost aufgeführt – das Schulzentrum, das Rathaus mit Rathausvorplatz, der Park am Mathildenheim, das Seniorenzentrum St. Konstantia, ein großer Lebensmittelfachmarkt, der Busbahnhof und die katholische Kirche St. Pankratius mit dem vorgelagerten Kirchplatz sowie weitere rückwärtige Grünflächen. In zweiter Reihe, und damit abseits der Ortsmitte gelegen, befinden sich ein Discounter, ein weiterer Supermarkt und ein Getränkemarkt. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich – gemessen vom Rathaus im Westen bis zum Ende des Geschäftsbesatzes im Norden – entlang der Dollendorfer und Siegburger Straße auf einer für die Dimension des Orts sehr großzügigen Länge von rund 800 m.

Eine dezidierte Bestandsbeschreibung und kritische Analyse des Untersuchungsgebiets ist im Rahmen der Vorbereitenden Sanierungsuntersuchungen erfolgt. Zusammenfassend stellt sich das Untersuchungsgebiet, das die Basis für das IHK bildet, in der Ortsmitte thematisch und nach Stärken und Schwächen gegliedert, wie folgt dar:

### 2.2.2 Infrastruktur und Versorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf ist gut in Oberpleis.</li> <li>▪ Der Einzelhandel in Oberpleis ist durch inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt, die mit Engagement an der Weiterentwicklung von Oberpleis mitwirken.</li> <li>▪ Die im Schulzentrum zusammengeführten weiterführenden Schulzweige bilden das Rückgrat der Bildungsinfrastruktur und sind für die Wohnbevölkerung ein eindeutiger Standortvorteil.</li> <li>▪ Die Aula des Schulzentrums wird für Kultur- und Brauchtumsveranstaltungen genutzt, sodass das Schulzentrum zu jeder Tageszeit ein Frequenzbringer ist.</li> <li>▪ Mit dem gesicherten Verwaltungsstandort Oberpleis stehen den Oberpleiser Bürgern die Angebote der Stadtverwaltung direkt zur Verfügung.</li> <li>▪ Mit der Seniorenwohnanlage St. Konstantia und dem neuen barrierefreien Wohnen Niederstein besteht in zentraler Lage ein gutes Wohnangebot für Senioren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandelsangebote für den mittelfristigen und langfristigen Bedarf sind in Oberpleis bis auf einzelne Ausnahmen nicht zu finden.</li> <li>▪ Der Geschäftsbesatz dünnt an den Enden des Einkaufsbereichs merklich aus, und es fehlen an den Enden publikumsträchtige Anker, die für die nötige Frequenz sorgen.</li> <li>▪ Für größere Einzelhandelsbetriebe stehen im Kernbereich keine Flächen zur Verfügung.</li> <li>▪ Die Vielzahl kleiner Ladenlokale mit Verkaufsflächen von 40 – 80 qm stellt aus Einzelhandelsperspektive einen Standortnachteil dar, da eine ansprechende Präsentation des Warenangebots, verbunden mit einer wirtschaftlichen Nutzung, häufig nicht möglich ist.</li> <li>▪ Werbe- und Schaufensteranlagen sind teilweise wenig zeitgemäß gestaltet.</li> <li>▪ Das Rathaus Oberpleis weist deutliche Mängel, u. a. unter funktionalen, energetischen, barrierefreien und brandschutztechnischen Gesichtspunkten, auf.</li> </ul>

### 2.2.3 Stadtgestalt und öffentlicher Raum

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der mit denkmalgeschützten Fachwerkhäusern und stuckgeschmückten Gründerzeithäusern gerahmte Kirchvorplatz und das angrenzende Areal der katholischen Kirchengemeinde St. Pankratius bilden den historischen, identitätsstiftenden Ortskern von Oberpleis.</li> <li>▪ Die in jüngster Zeit zwischen Kirchvorplatz und Busbahnhof errichtete barrierefreie Treppen- und Rampenanlage bietet eine direkte Verbindung zum ZOB und zur Tiefgarage.</li> <li>▪ Das langjährig leer stehende und vom Verfall bedrohte Gasthaus „Alter Zoll“, welches als Solitärgebäude den Kirchplatz maßgeblich prägt, konnte durch die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Königswinter gekauft und saniert werden, sodass der Kirchvorplatz durch ein zweites Außengastronomieangebot (neben Haus Bramkamp) belebt werden konnte.</li> <li>▪ Der öffentliche, mit alten Bäumen begrünte Park am „Mathildenheim“ bildet eine Wegeverbindung zwischen Dollendorfer Straße und rückwärtigen Wohnlagen und ist die einzige öffentliche „urbane“ Grünfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Gestaltung des Kirchvorplatzes steht im Widerspruch zu den vielfältigen Nutzungsansprüchen und heutigen Anforderungen an eine attraktive, identitätsstiftende und kommunikationsfördernde Ortsmitte. Zu nennen sind an dieser Stelle die Dominanz der Pkw-Stellplätze, die Belastung durch den fließenden Verkehr und bauliche Mängel (Stadtmobiliar, Zustand der Straßen- und Gehwegbeläge).</li> <li>▪ Das Ambiente des Kirchvorplatzes wird teilweise durch Werbeanlagen, räumlich kollidierende Flächen für Außengastronomie und Warenauslagen sowie Leerstände oder Mindernutzungen negativ beeinträchtigt.</li> <li>▪ Der sich oberhalb des Kirchvorplatzes befindende kleine Park mit den Denkmälern sowie der attraktive Kreuzgang der ehemaligen Benediktiner-Probstei liegen abseits des Kirchvorplatzes (getrennt durch Parkplätze und eine ehemals geöffnete Mauer) und sind für Besucher kaum wahrnehmbar.</li> <li>▪ Trotz der hohen geschichtlichen Bedeutung der ehemaligen Klosteranlage kommt ihr im funktionalen und gestalterischen Kontext von Oberpleis nur eine untergeordnete Rolle zu. Belebung erfährt die Anlage nur durch den in den Wirtschaftsgebäuden des Klosters untergebrachten Kindergarten. Weitere öffentliche Nutzungen oder eine touristische Inszenierung sind derzeit nicht gegeben.</li> <li>▪ Der Rathausvorplatz wird seiner repräsentativen und kommunikativen Funktion nicht gerecht. Mängel bestehen unter stadträumlichen (Abgrenzung durch Stellplätze zur Straße, parkende Fahrzeuge auf dem Platz) und gestalterischen Aspekten (Präsentation des Kunstobjekts, Sitzgelegenheiten).</li> <li>▪ Der Park am Mathildenheim wird derzeit kaum als zentrale Grünfläche und Ort zum Verweilen wahrgenommen, da sich die Ausstattung auf eine Rasenfläche und wenige Bänke beschränkt.</li> </ul>



## 2.2.4 Erschließung und Parken

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) ist als zentraler Verknüpfungspunkt des ÖPNV von hoher Bedeutung für die Erfüllung der zentralen Funktionen von Oberpleis. Zudem ist er ein wichtiger Orientierungs- und Treffpunkt sowie ein bedeutsamer Frequenzbringer in der Ortsteilmitte.</li> <li>▪ Am ZOB konnten, nach einem mehrjährigen Leerstand, alle Ladenlokale mit publikumsträchtigen Nutzungen gefüllt werden.</li> <li>▪ In der Ortsteilmitte steht auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen eine hohe Anzahl Parkplätze zur Verfügung. Die Tiefgarage unter dem ZOB bietet an zentraler Stelle im Ortsteilgefüge zahlreiche Stellplätze.</li> <li>▪ Die Erreichbarkeit der Tiefgarage unter dem ZOB ist sowohl für Pkws (Zufahrt von der Dollendorfer Straße und Am Offermannsberg) wie auch Fußgänger (Treppenanlagen am ZOB, Zugänge an Zufahrten, barrierefreie Rampe zum Kirchplatz) gut.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der ZOB weist funktional (Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität) und gestalterisch (Wartehäuschen, bauliche Defizite im öffentlichen Raum und im Stadtmobiliar) deutliche Mängel auf.</li> <li>▪ Konflikte bestehen am ZOB zwischen den Belangen der Schulwegsicherheit und der zentralen Schülerbeförderung über den Busbahnhof zur Mittagszeit.</li> <li>▪ Aufgrund fehlender räumlicher Alternativen im Ortskern kommt eine Verlagerung des ZOBs nach Abstimmung mit der RSVG nicht in Betracht.</li> <li>▪ Die Tiefgarage ist, trotz einer steigenden Anzahl Dauerparker, nicht ausgelastet. Aufgrund der Gebührenpflicht ist sie für Kurzzeitparker unattraktiv, da es kostenlose Alternativen im Umfeld gibt. Sie wirkt trotz der zahlreichen Zugänge und der Tageslichtöffnungen insgesamt dunkel und wenig ansprechend.</li> <li>▪ Die Lebensmittelmärkte nördlich des ZOB sind aufgrund der abseitigen Lage nur über Umwege mit dem Pkw zu erreichen. Der Verkehr belastet die angrenzenden Wohnquartiere.</li> <li>▪ Die Bürgersteige in der Ortsteilmitte sind aufgrund der großzügigen Verkehrs- und Stellplatzflächen vielerorts sehr schmal ausgebildet und laden nicht zum Flanieren oder Verweilen ein.</li> <li>▪ Die direkte Verbindung zwischen den Einzelhandelsbetrieben der Straße Am Offermannsberg und der Dollendorfer Straße ist wenig attraktiv, da der MIV den verbindenden Weilerweg intensiv als Verbindung zur Dollendorfer Straße nutzt, obwohl die Straße als Tempo-10-Zone ausgewiesen ist und ein absolutes Parkverbot besteht.</li> <li>▪ Nach Schulschluss sind die bestehenden Bürgersteige am Weilerweg und der Dollendorfer Straße zu schmal ausgebildet, um die vielen Schüler aufnehmen zu können, die sich in Richtung ZOB orientieren.</li> </ul>

### 2.2.5 Gebäudebestand und Leerstände

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der bauliche Zustand der Wohn- und Geschäftshäuser ist bis auf einige Ausnahmen, z. B. am Kirchplatz, ohne besondere negative Auffälligkeiten. Modernisierungsbedarf ist jedoch bei genauem Hinsehen vielerorts mittelfristig sichtbar.</li> <li>▪ Die Anzahl der Ladenleerstände hat sich in den vergangenen drei Jahren seit der ersten Bestandsbegehung insgesamt reduziert, was Rückschlüsse auf die Attraktivität der Ortsteilmitte zulässt.</li> <li>▪ Stadtgestalterisch positiv ist, dass einzelne Gewerbetreibende bzw. Eigentümer Fassaden gestalten oder auch mit Stadtbild prägendem Mobiliar, z. B. Sonnenschirme in dunklen Rot- und Grautönen, arbeiten, was ein erster Ansatz für eine gestalterische Harmonisierung der Ortsmitte sein kann.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Gebäudebestand stammt zum Großteil aus der Gründer- und Nachkriegszeit, ergänzt um einzelne ältere Fachwerkhäuser und Bauten jüngerer Datums. Durch die unterschiedlichen Geschossigkeiten und eine teilweise „moderne“ Architektursprache der 1980er- und 1990er-Jahre sind „unharmonische Störungen“ im Ortsbild sichtbar.</li> <li>▪ Im Ortszentrum, insbesondere an der Siegburger Straße und am Kirchplatz, sind weiterhin einzelne Leerstände vorhanden. Dies zeigt, dass ohne Strukturanpassungen und Investitionen die Gefahr droht, dass Teile des Ortsteilzentrums ihre Funktion verlieren.</li> <li>▪ Auch in den Randbereichen des Ortszentrums an den Ortszufahrten im Norden (Niederbach) und Osten (Probsteistraße) sind einzelne leerstehende oder mindergenutzte Gebäude zu finden.</li> </ul>

### 2.2.6 Zusammenfassung der Bestandsanalyse

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse bildeten die Grundlage zur Ermittlung der städtebaulichen Missstände gem. Baugesetzbuch im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen. Auf Basis der Bestandsanalyse waren nur vereinzelt funktionale und substanzielle Schwächen erkennbar, die eine Ausweisung als Sanierungsgebiet gerechtfertigt hätten.

So sind Substanzmängel nur vereinzelt erkennbar und die Modernisierungs- und Sanierungsrückstände insgesamt nicht so gravierend, dass sie als städtebauliche Missstände nach BauGB gewertet werden können. Ebenso sind nur vereinzelt Funktionsmängel festgestellt worden, die im Wesentlichen mit der Struktur und Funktion des Untersuchungsgebiets unter Berücksichtigung des räumlich-funktionalen Verflechtungsbereichs zu begründen sind. Die Erfüllung der Aufgaben (Wohnstandort, Arbeits- und Versorgungsbe- reich) dieses Bereichs ist nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im Ergebnis lassen sich die Defizite und Mängel für den Untersuchungsbe- reich und seine nahe Umgebung wie folgt zusammenfassen:

- Wechselnde Leerstände von Ladenlokalen
- Vereinzelte Instandhaltungsmängel an Gebäuden
- Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Aufenthaltsfunktionen und Handel bzw. Verkehr
- Punktuelle Schwächen im Ortsbild
- Deutliche funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum

*Bewertung der Funktions- und Substanzmängel als Basis für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme*

*Mängel, die mit städtebaulichen Maßnahmen zu beheben sind*

Manche Aspekte erscheinen separat betrachtet nicht so gravierend; gezielte Einzelmaßnahmen könnten hier möglicherweise Abhilfe schaffen. In der Bündelung dieser Einzelprobleme aber, die sowohl hinsichtlich ihrer Erscheinungsform als auch ihrer Ursachen in Wechselwirkung zueinander stehen und einander potenzieren, ist die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen insbesondere in folgenden Bereichen geboten:

- Kirchvorplatz und obere Siegburger Straße
- Zentraler Busbahnhof/Busknotenpunkt „An der alten Schule“
- Dollendorfer Straße mit Park am Mathildenheim und Rathaus/Rathausvorplatz

Insgesamt wird in der Ortsmitte nicht deutlich, dass der Stadtteil Oberpleis neben der Altstadt das zweite wichtige Handels- und Dienstleistungszentrum in Königswinter darstellt. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt zu betrachten, dass die Altstadt durch den Tourismus geprägt ist, während der Schwerpunkt in Oberpleis eindeutig auf der Versorgung der Bevölkerung der Bergregion liegt, wobei Oberpleis durchaus touristische Potenziale aufweist (Pfarrkirche und Benediktiner-Probstei, Pleiser Ländchen).

## 2.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

### 2.3.1 Beteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen fand eine intensive Beteiligung statt, bei der die Bürgerinnen und Bürger aus Oberpleis, die Gewerbetreibenden sowie die weiteren Akteure involviert waren. Folgende Beteiligungsschritte wurden durchgeführt:

- Auftaktveranstaltung zur Information der Bürgerschaft über die Ziele des Projekts sowie Vorstellung und Diskussion erster Maßnahmen
- Gespräche mit Eigentümern von „Schlüsselgrundstücken“ zur Klärung ihrer Planungen und Ziele
- Schriftliche Befragung der Eigentümerschaft und Gewerbetreibenden zu privaten Planungen und Zielen
- Schriftliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Präsentation der Ergebnisse

Die Ziele und Ergebnisse der Bestandsanalyse sowie grundlegende Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen wurden in einem Faltblatt zusammengestellt und mit den Fragebogen versandt sowie öffentlich ausgelegt.

Die detaillierte Auswertung der Befragung ist in dem zugrundeliegenden Gutachten „Königswinter-Oberpleis – Entwicklungsperspektive und Vorbereitende Untersuchungen für die Ortsmitte von Oberpleis“ zu finden.

STADT KÖNIGSWINTER  
DER BÜRGERMEISTERStadt- und Regionalplanung  
Dr. Jostens Lindert

### Oberpleis - das Herz der Bergregion

Informationen zu den „vorbereitenden  
Untersuchungen“ in der Ortsmitte von  
Oberpleis



Königswinter, Oktober 2013

Faltblatt

Die Fragen an die Eigentümer bezogen sich im Wesentlichen auf

*Eigentümergefragung*

- die Eigentumsverhältnisse,
- das Alter, die Größe und den baulichen Zustand des Gebäudes,
- die aktuellen Nutzungen in Gebäuden und auf Grundstücken sowie
- getätigte und geplante Investitionen.

Die Fragen an die Betriebe bezogen sich im Wesentlichen auf

*Befragung der Gewerbebetriebe*

- Angaben zum Betrieb,
- das Einzugsgebiet und den Kundenkreis,
- Angaben zu Betriebskosten und Umsätzen sowie
- die Zukunftsperspektive.

Zudem konnten die Befragten Anregungen, Wünsche und Mängel anführen, die aus ihrer Sicht auf das gesamte Untersuchungsgebiet zutreffen. Zusammengefasst wurden folgende Antworten auf die Fragen gegeben:

*Anregungen und Wünsche der Eigentümer und Gewerbetreibenden*

„Was finden Sie in der Ortsteilmitte problematisch?“

- Busbahnhof (Lage, Größe, Sicherheit, Gestaltung, Busverweildauer, Lärm, Schüleraufkommen)
- Bauzustand der Gebäude am Kirchplatz, Siegburger Straße und Probsteistraße
- Ansiedlung von Geschäften am Ortsrand
- Leerstand Ladenlokale
- Zu viel (Durchgangs-) Verkehr, Anbindung Aldi/Edeka
- Rechtswidriges Parken und zu hohe Geschwindigkeiten
- Zu wenig Parkplätze, Öffnungszeiten Tiefgarage
- Fehlende (Dauer-)Parkplätze für Rathaus und Seniorenheim
- Bürgersteige (Breite, Barrierefreiheit, baulicher Zustand)

„Was fehlt Ihnen in der Ortsteilmitte?“

- Zentraler, ansprechender Platz zum Verweilen für Alt und Jung als Aushängeschild für Oberpleis
- Erweitertes Geschäfts-, Ärzte und Gastronomieangebot
- Frei-/Grünflächen mit Sitzgelegenheiten, Spielplatz

„Was soll sich durch die Sanierung verändern?“

Im Wesentlichen wünschen sich die Befragten, dass Oberpleis durch verschiedene bauliche und gestalterische Maßnahmen aufgewertet werden kann, um damit den Einzelhandel und die Gastronomie zu beleben und die bestehenden Strukturen zu stärken. Den Oberpleisern geht es dabei um eine angenehme Atmosphäre und eine lebendigere Ortsteilmitte. Ein besonderer Fokus wird auf die (Wieder-) Herstellung eines zentralen, ansprechenden, grünen und kommunikativen Ortsmittelpunkts („Dorfplatz“) gelegt.

Die konkreteren Vorstellungen zur Entwicklung der Ortsteilmitte bezogen sich im Wesentlichen auf sechs Hauptthemen/-orte.

*Konkrete Wünsche und Anregungen*

### *Kirchplatz und „Alter Zoll“*

- Grundlegende Neugestaltung des Kirchplatzes als zentraler Ort der Begegnung mit geringerem Verkehrsanteil
- Sanierung und Aktivierung der Gaststätte „Alter Zoll“ einschließlich der angrenzenden Gebäude am Kirchplatz

### *Busbahnhof*

- Neugestaltung und Neuorganisation des Busbahnhofs zur Steigerung von Sicherheit und Atmosphäre oder dessen Verlagerung
- Aufwertung der Freiflächen am Busbahnhof

### *Öffentlicher Raum*

- Attraktivierung der Plätze, Schaffung von Ruhe- und Kommunikationsbereichen
- Aufwertung, zentraler Ort vor Rathaus
- Mehr Grün (Park, Straßenbegrünung)
- Breitere Gehwege für Passanten, Gastronomie/Auslagen

### *Stadtgestalt*

- Schaffung eines attraktiven Stadtbilds durch Aufwertung von Fassaden und Schaufenstern
- Erhalt der historischen Bausubstanz
- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

### *Verkehr und Parken*

- Verbesserung der Parksituation für Anwohner und Kunden
- Verkehrsberuhigung in den Haupt- und Nebenstraßen
- Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrern (Sicherheit, Querungen, Bewegungs- und Kommunikationsflächen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder)

### *Untere Probsteistraße*

- Rückbau der baufälligen Gebäude
- Prüfung der Erschließungsfunktion der Straße

Bei der Informationsveranstaltung wurden die Ziele und Handlungsschwerpunkte der Vorbereitenden Untersuchungen und einer möglichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorgestellt und die Perspektiven für die Ortsteilmitte diskutiert.

*Ergebnisse der  
Informationsveranstaltung*

#### 2.3.2 Beteiligung und Mitwirkung der im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts Betroffenen (§ 137 BauGB)

Am 1. September 2015 hat eine Bürgeranhörung stattgefunden, auf die durch Pressemitteilung, Zeitungsartikel und Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Königswinter hingewiesen wurde. Da mit der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts keine direkten Eingriffe in Eigentums-, Miet- oder Pachtverhältnisse ver-

bunden sind, wurde auf eine formelle Bekanntmachung verzichtet. Die Betroffenen hatten bis zum 15. September 2015 die Gelegenheit, persönlich beim Bauamt vorstellig zu werden oder sich schriftlich einzubringen.

### **Bürgeranhörung**

Folgende Themen wurden im Rahmen der Bürgeranhörung vorgebracht und in der Niederschrift festgehalten:

#### **Öffentlicher Raum/Gestaltung**

- Bei Neuplanungen sollen die Geräuschauswirkungen des Materials berücksichtigt werden (z. B. Asphaltdecken erhalten/weniger Lärm) – kein Verbundpflaster.
- Es wird ein Lichtkonzept für Oberpleis angeregt.
- Eine Aufwertung der Verbindungen zwischen den Plätzen wird vorgeschlagen.
- Es sollen geeignete Aufenthaltsorte für Kinder und Jugendliche berücksichtigt werden.

#### **Abwägungsvorschlag**

Die Anregungen betreffen überwiegend Details, die im Rahmen der Planung zu Einzelbausteinen zu klären sind.

Die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, zu der auch die Verbindungen zwischen den Plätzen gehören, ist bereits im IHK-Entwurf berücksichtigt. Aufgrund der veranschlagten Investitionssumme von 160.000 € müssten Schwerpunkte gebildet werden. Ein Lichtkonzept könnte ein sinnvoller Schwerpunkt der funktionalen und gestalterischen Aufwertung sein.

*Den Anregungen wird teilweise gefolgt.*

### **Parken/Verkehr**

- Ersatzparkplätze für die im Zuge der Planungen wegfallenden Parkplätze sollten geplant werden.
- Dass die Tiefgarage unter dem Busbahnhof gebührenpflichtig ist und schlecht ausgelastet ist, sollte bei der Wegnahme von Stellplätzen beachtet werden.
- Parkplätze für die Fachgeschäfte am Kirchvorplatz sollten berücksichtigt werden.
- Es wird eine Verkehrsberuhigung am Kirchvorplatz, die einher geht mit der Reduzierung des Durchgangsverkehrs, gefordert.
- Maßnahmen zur Verlagerung von Durchgangsverkehr vom Kirchvorplatz auf die Ortsumgehung sollte geprüft werden.
- Es soll ein Verkehrsgutachten beauftragt werden.
- Es werden Verbesserungen der Verkehrssituation auf der Probsteistraße gefordert.
- Der Busbahnhof soll durch die Verlagerung von einzelnen Linien bzw. der Pausennutzung entzerrt werden.

### *Abwägungsvorschlag*

Die vorgebrachten Punkte betreffen überwiegend das Teilprojekt Umgestaltung Kirchvorplatz; diese werden im Zuge der Detailplanung zu diskutieren sein. Dementsprechend wurde bereits ein Verkehrsgutachten beauftragt, das die Probsteistraße und die Wechselwirkungen zwischen Maßnahmen am Kirchvorplatz und der Ortsumgehung betrachtet.

Die Tiefgarage ist nur zum Teil im städtischen Eigentum. Eine Neugestaltung wurde bereits in das IHK aufgenommen. Der Betrieb der Tiefgarage (Öffnungszeiten, Preisgestaltung) liegt in der Hand der privaten Betreiber. Der Betrieb benötigt jährlich Zuschüsse, die überwiegend von der Stadt Königswinter aufgebracht werden. Trotz dieser Ausgangslage werden Kompensationsmaßnahmen für wegfallende öffentliche Stellplätze im Rahmen des IHK geprüft.

Es hat bereits eine Entzerrung des Schülerverkehrs stattgefunden. Eine weitere Entzerrung des Busbahnhofs wurde geprüft. Eine Verlagerung von Buslinien würde die Umsteigebeziehungen verschlechtern, und stellt daher keine Option für Oberpleis dar. Die Gestaltung des Busbahnhofs selbst ist bereits Gegenstand des IHK.

*Den Anregungen wird teilweise gefolgt*

### **Tiefgarage**

- Die Tür am Rampenende ist häufig verschlossen! – Dies stellt ein Problem beim barrierefreien Zugang dar.
- Barrieren (Stufen) innerhalb der Tiefgarage sollen beseitigt werden.
- Die Lichtsituation (Beleuchtung) in der Tiefgarage muss verbessert werden.
- Es wird eine Ausweitung der Öffnungszeiten der Tiefgarage (insb. zu den Messezeiten der Kirche) angeregt.

### *Abwägungsvorschlag*

Die Punkte wurden zum Teil bereits geprüft, und es haben sich Verbesserungen ergeben. Ein Schild mit den Öffnungszeiten wurde am Fuß der Rampenanlage aufgehängt, und die automatischen Türöffner wurden repariert.

Eine Neugestaltung wurde bereits in das IHK aufgenommen. Der Betrieb der Tiefgarage (Öffnungszeiten, Preisgestaltung) liegt in der Hand der privaten Betreiber. Der Betrieb benötigt jährlich Zuschüsse, die überwiegend von der Stadt Königswinter aufgebracht werden. Eine Ausweitung der Öffnungszeiten würde zu erhöhten Kosten, d. h. vermutlich auch höheren Defiziten, führen, an denen die Stadt beteiligt ist.

*Den Anregungen wird teilweise gefolgt.*

### **Sonstige Themen**

- Es wird geschildert, dass der Friedhof häufig als Abkürzung, auch von Mofas, genutzt wird. Die Friedhofsruhe sollte wieder hergestellt werden.
- Es wird der Abriss baufälliger Häuser an der Probsteistraße gefordert.

#### *Abwägungsvorschlag*

Abkürzungen über den Friedhof: Dies ist in erster Linie ein Ordnungsproblem. Hier können nur im Rahmen des Möglichen verstärkte Kontrollen und wachsame Friedhofsbesucher zu einer Eindämmung der missbräuchlichen Nutzung des Friedhofs führen. Der Bereich Sicherheit und Ordnung ist informiert.

*Der Anregung wird gefolgt.*

Probsteistraße: Die Stadt Königswinter und die WWG unterstützen den Verkauf und die Wiedernutzbarmachung der Grundstücke an der Probsteistraße. Es wurden auch bereits Bauvorbescheide erteilt. Das in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten bezieht die Probsteistraße und eine zu prüfende Einbahnregelung ein. Weitere Maßnahmen sind aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

*Der Anregung wird teilweise gefolgt.*

### **Anregungen zum Verfahren**

- Bekanntmachungen sollen auch in den Schaukästen aufgehängt werden.
- Planungen, insbesondere bei Bürgerbeteiligungen, sollen vorab ins Internet gestellt werden.

Die Bekanntmachungen erfolgen im weiteren Verfahren frühzeitig auf der Homepage der Stadt Königswinter und werden am Rathaus Oberpleis in den Schaukasten gehängt.

*Der Anregung wird gefolgt.*

### **Gesondert wurden nach der Bürgeranhörung noch zwei Karteikarten mit Anregungen von einem Bürger abgegeben:**

#### Karte 1

Stichpunkte – Verkehrskonzept – IST

Dollendorfer Straße Verkehr eigentlich fließend, da Parkplätze neben der Fahrbahn.

Annchen-Niederbach?

1. Brücke Annchen
2. Parkplätze in der Kurve VW Händler
3. Bei Netto, wenn Busse oder Anhänger dort stehen
4. Mozartstraße besser Einbahnstraße, da Kreuzung zur Königswinterer Straße erhöhte Unfallgefahr

5. Stau Busunternehmen Frank, da Parkplätze im Kurvenbereich
6. Küchen Steeg durch Ladetätigkeit in zweiter Reihe
7. Stau Siegburger Straße Parkplätze
8. Niederbach Unfallgefahr, besser Einbahnstraße (vor Bäckerei)

## Karte 2

### Lösungen

1. Fertigstellung!
2. Parkplätze bei dem neuen Flüchtlingsheim integrieren
3. Parkmöglichkeit 1 Std. Einfahrt Friedhof neben der Fahrbahn
4. Aufschüttung auf der Gegenseite in Betracht ziehen
5. An der Einfahrt einen Baum umsetzen zur Einfahrt neben Fahrrad Klein und Ladezone vor Versicherung einrichten
6. Siegburger Straße ohne Parkmöglichkeiten. Im Gegenzug Probsteigasse zur Einbahnstraße bis Chemie [Name unleserlich] Parkmöglichkeit an der Friedhofsmauer hinter „Bramkamp“: Tempo 10-Schild! Taxihalt eventuell verlegen, z. B. Haltebucht vor Fernsehgeschäft Kill oder NKD hintereinander!

### *Abwägungsvorschlag*

*Leider sind die Vorschläge sehr verkürzt dargestellt und es wurden keine Adressangaben für Rückfragen gemacht. Auf dieser Grundlage kann leider keine Abwägung erfolgen.*

## **Schreiben mit Anregungen**

Es sind zusätzlich noch drei Schreiben mit Anregungen bei der Stadt Königswinter eingegangen.

### *Schreiben 1*

Neben dem großen Thema „Integriertes Handlungskonzept“ (IHK), das zwar auf einem guten Weg zu sein scheint, aber sicher erst in einigen Jahren realisiert sein wird, könnten und sollten seitens der Stadt und Politik aber auch kleinere Projekte direkt angegangen und realisiert werden, die das IHK nicht stören und nicht kontraproduktiv sind, aber zu punktuellen und relativ schnellen Verbesserungen führen können.

Solche „kleineren“ Maßnahmen könnten aus meiner Sicht sein:

- Anlegung eines „Biergartens“ im Park Mathildenheim

Die Örtlichkeit ist dafür ideal – Park, zentrumsnah, ausreichend große Flächen. Die Stadt ist Eigentümer, sie könnte also selbst initiativ werden, entsprechende Ausschreibungen für einen Pächter/Betreiber veranlassen und die notwendigen infrastrukturellen Vorausset-

zungen schaffen. Realisierung sollte vor Beginn der Sommersaison 2016 möglich sein.

Einen attraktiven „Biergarten“ oder ähnliche außergastronomische Einrichtungen fehlen in Oberpleis völlig.

Eine Kollision mit dem Alten Zoll sehe ich nicht, da hier die Außergastronomie aus Platzgründen in den ersten Jahren nur sehr eingeschränkt möglich sein wird. Und die Umgestaltung des Kirchplatzes gem. IHK wird einige Jahre in Anspruch nehmen.

- **Probsteistraße**

Der „Eingang Ortsmitte“ über die Probsteistraße ist in meinen Augen der am dringendsten sanierungs- bzw. umgestaltungsbedürftige Bereich. Hier müsste die Stadt die „Ruinen“ im unteren Bereich (einschl. des leerstehenden Fachwerkhauses halb auf der Straße und auf dem „Weiner-Gelände“) erwerben (wie beim Alten Zoll) und abreißen. Die Straße könnte viel sicherer und leistungsfähiger gestaltet werden und ein möglicher Einbahnverkehr (Probsteistraße, Umgehungsstraße, Niederbach, Siegburger Straße) ernsthaft geprüft werden, was für alle Überlegungen zur Verkehrsreduzierung und -regelung im Rahmen des IHK nur hilfreich sein kann.

Die WWG müsste für die weitere Nutzung der freien Flächen an der Probsteistraße ein eigenes Konzept entwickeln.

Ein tristes Erscheinungsbild bietet auch die Bruchsteinmauer entlang der Herresbacher Straße, wenn man von der Königswinterer oder Herresbacher Straße kommend zur Ortsmitte geht oder fährt. Man vermutet zwar einen „bedeutenden“ geschichtlichen Hintergrund (Kloster/Probsteihof), der unmittelbare Anblick aber ist nichtssagend und langweilig. Dabei befinden sich hinter der Mauer durchaus Freiflächen, auf denen optische Reize, ein attraktiver Blickfang – zumal mit der Kirche im Hintergrund – geschaffen werden könnte, z. B. eine Fontäne, eine attraktive Uhr (vielleicht Sponsoring lokaler Uhrengeschäfte?) oder großflächige Kunstobjekte von zeitgenössischen Künstlern.

Das Problem sind hier sicher die Eigentumsverhältnisse, aber eine kreative Initiative könnte da vielleicht Erfolg haben.“

### **Zu: Anlegung eines „Biergartens“ im Park Mathildenheim**

#### ***Abwägungsvorschlag***

Das Projekt sollte in Abstimmung mit den Absichten des Eigentümers des Mathildenheims (WWG) und im Einklang mit der Neugestaltung des Parks stehen. Zudem sollte man einem potenziellen Betreiber einer Außergastronomie, der ja auch seinerseits Investitionen, z. B. in sanitäre Einrichtungen tätigen muss, eine langfristige Perspektive bieten können. Gleichzeitig würde eine Entscheidung vorab den geplanten Diskussions- und Beteiligungsprozess ein-

gen. Die Idee wird aber in den weiteren Entscheidungsprozess für die zukünftige Nutzung des Parks Mathildenheim einfließen.

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

#### **Zu: Probsteistraße**

Die Stadt Königswinter und die WWG unterstützen den Verkauf und die Wiedernutzbarmachung der Grundstücke an der Probsteistraße. Es wurden auch bereits Bauvorbescheide erteilt. Das in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten bezieht die Probsteistraße und eine zu prüfende Einbahnregelung ein. Weitere Maßnahmen sind aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

*Der Anregung wird teilweise gefolgt.*

#### **Zu: Blickfang an der Bruchsteinmauer entlang der Herresbacher Straße**

Die maßgeblichen Grundstückseigentümer wurden durch die Verwaltung kontaktiert. Eine Umsetzung der Maßnahme ist von der Mitwirkung der Grundstückseigentümer abhängig. Außerdem müsste die Planung eng mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden.

*Eine Umsetzung der Anregung ist von der Mitwirkung der Eigentümer abhängig.*

#### **Schreiben 2**

„a) Zur Ortsmitte Oberpleis gehört auch die Probsteistraße. An dieser Straße gibt es als ins Auge springende Schandflecken zwei Grundstücke mit unmittelbar am Bürgersteig liegenden, schlecht vernagelten Häuschen, die seit Jahren/Jahrzehnten nur von Ratten bewohnt werden. Die Stadtverwaltung vergibt einerseits teure Aufträge zur Regionalplanung, vergisst aber, dass es rechtliche Möglichkeiten gibt, Grundstückseigentümer zum Abriss solcher Hausruinen zu zwingen.

Und auch ein Gespräch der Stadt mit der chemischen Lohnabfüllfirma X könnte dazu führen, dass ein dritter Schandfleck abgemildert wird und die Probsteistraße als Portal zur Ortsmitte Oberpleis wieder etwas akzeptabler wird. Bei jedem Besuch schäme ich mich für meine Stadt, wenn ich mit ihnen die Probsteistraße hoch gehe.

b) Der Entwurf des Kölner Büros sieht vor, die Parkplätze am Kirchplatz nicht unwesentlich zu reduzieren. Ich bitte bei solchen Plänen zu beachten, dass am Kirchplatz eine große orthopädische Praxis liegt. Für die sich zu dieser Praxis „schleichenden“ Patienten ist jeder Meter längere Fußweg eine Zumutung.

Ich freue mich über die gelungene Renovierung des Alten Zolls! Ob Frau Ledwig aber ihre Pacht an die Stadt noch zahlen kann, wenn ihre Gäste keine Lust haben, ihre Wagen 100 m weiter zu parken?

Den Kirchplatz „à la Drachenfels“ mit Fördergeldern umzugestalten, könnte reizvoll, hinsichtlich wegfallender Parkplätze aber auch problematisch sein.

Um die Schandflecken an der Probsteistraße zu beseitigen, werden aber weder Fördergelder noch städtische Mittel sondern nur ein paar Arbeitsstunden des Rechtsamts benötigt.“

### *Abwägungsvorschlag*

#### **Zu: Probsteistraße**

Die Stadt Königswinter und die WWG unterstützen den Verkauf und die Wiedernutzbarmachung der Grundstücke an der Probsteistraße. Es wurden auch bereits Bauvorbescheide erteilt. Das in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten bezieht die Probsteistraße und eine zu prüfende Einbahnregelung ein. Der angesprochene Lohnabfüllbetrieb übt eine genehmigte Nutzung in zulässiger Art und Weise aus. Weitere Maßnahmen sind aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

*Der Anregung wird nicht gefolgt.*

#### **Zu: Parkplätze am Kirchvorplatz**

Es ist eine Überarbeitung der Planung zum Kirchvorplatz auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens geplant. Im Rahmen der Überarbeitung wird auch der Bedarf an Parkplätzen unter Beteiligung verschiedener Interessengruppen intensiv geprüft.

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

### *Schreiben 3*

„Wir möchten gerne als Dachverband der Katholischen Jugendverbände, der sich für die Belange von Kindern und Jugendlichen in Gesellschaft, Politik und Kirche einsetzt, noch eine Anforderung an das zu erstellende Integrierte Handlungskonzept für die Umgestaltung des Ortskerns von Oberpleis mit auf den Weg geben.

Wie im Rahmen der Bürgeranhörung bereits angemerkt, halten wir es für zwingend erforderlich, dass während der Neugestaltung des Ortskerns von Oberpleis neben vielen Belangen insbesondere diejenigen von Kindern und Jugendlichen in den Blick genommen werden. Junge Menschen brauchen, um sich angemessen entfalten zu können, Platz und Raum, der ihren Bedürfnissen entspricht und den sie selbst mitgestalten können. Es muss in einem Ort Raum geben, an denen die jungen Menschen ihre Ausdrucksformen leben können

und nicht aufgrund dessen, was sie als junge Menschen ausmacht, ihre Jugendkultur, von diesen Orten verjagt werden. Öffentliche Plätze müssen so gestaltet werden, dass sie für junge Menschen attraktiv sind – auch im Ortskern und nicht nur (wie bei der Bürgeranhörung gefordert) am Rand.

Wir fordern Sie daher auf, junge Menschen ausdrücklich durch geeignete Formate und Methoden, die speziell auf Kinder und Jugendliche zugeschnitten sind, an den Planungen für das Integrierte Handlungskonzept partizipieren zu lassen. Gerne stehen Ihnen bei der Planung und Durchführung von Workshops und Befragungen die beiden Dachverbände in Königswinter zur Seite. Wenden Sie sich einfach an den BDKJ Stadtverband Königswinter oder an den Stadtjugendring.“

#### *Abwägungsvorschlag*

Eine Einbindung von Kindern und Jugendlichen mit geeigneten Formaten ist im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts geplant. Dies trifft insbesondere auf die Neugestaltung des Parks Mathildenheim zu, ist aber auch zu anderen Themen denkbar.

#### *Persönliche Vorsprache*

Ein Bürger hat persönlich beim Bauamt vorgesprochen und einen Park der Generationen nach dem Vorbild eines Parks in Garda, Italien im Park Mathildenheim vorgeschlagen. Der Bürger wurde darüber informiert, dass er noch detailliertere schriftliche Anregungen vorbringen kann, und dass zum Park Mathildenheim auch noch eigene Beteiligungsschritte vorgesehen sind.

#### *Abwägungsvorschlag*

Der Vorschlag kann im Rahmen der geplanten Beteiligung zum Park Mathildenheim erneut eingebracht werden.

*Die Anregung wird zunächst zur Kenntnis genommen.*

### 2.3.3 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts (§ 139 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03. Juli 2015 benachrichtigt und aufgefordert worden, bis zum 01. August 2015 zum Entwurf des IHK Stellung zu nehmen. Es wurden insgesamt 21 Stellungnahmen abgegeben. Keine Stellungnahme stellt das Integrierte Handlungskonzept in Frage.

1. Der Stromleitungsbetreiber **Westnetz** weist auf Versorgungsanlagen im Planbereich hin und bittet an weiteren Planungen beteiligt zu werden.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

2. Der Gasleitungsbetreiber **Rhein-Sieg-Netz** schickt einen Leitungsnetzplan mit und weist darauf hin, dass vorhandene Gasversorgungsleitungen nicht überbaut und bepflanzt werden dürfen.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

3. Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf** geht davon aus, dass es nicht unmittelbar zu nicht unerheblichen Erdeingriffen kommt. Sollte es zukünftig zu Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen kommen, wäre erneut die Untersuchung des Grundstücks auf Kampfmittelbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beantragen.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

4. Das **LVR•Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland** verweist auf seine Mail vom 04. Dezember 2013 und schickt folgende archäologische Bewertung erneut, mit der Bitte, die Belange des Bodendenkmalschutzes nach den Vorgaben der §§ 1 Abs. 3 und 11 DSchG NW in die Planung einzubinden:  
„Oberpleis liegt auf den Lössböden des Pleiser Hügellands, dessen fruchtbare Böden seit der Vorgeschichte bereits besiedelt waren. Im Umfeld des Ortsteils sind mehrere mittelprehistorische und metallzeitliche Siedlungsplätze bekannt, die belegen, dass das Gebiet bereits seit 6000 Jahren landwirtschaftlich genutzt und besiedelt gewesen ist. Nach Renard (Kunstdenkmäler der Rheinprovinz 5.IV, Siegkreis ,S. 160) soll durch den Ort eine römische Straße geführt haben und bei der Anlage eines Kellers unter dem ehemaligen Probsteigebäude wurde um 1890 ein spätrömischer Steinsarg aus Trachyt gefunden, der damals unter dem Kirchhofkreuz gestellt wurde. Im Mittelalter wird Oberpleis erstmalig 859 als villa ad pleisam superiorem mit einem Fronhof urkundlich genannt. Zum Fronhof gehörte wohl eine von Eberhardt de Pleisa gegründete Eigenkirche. Um den Fronhof herum entwickelte sich dann im Laufe der Jahrhunderte die Ortschaft Oberpleis. Im 11. Jahrhundert hat die Abtei Siegburg Besitz in Oberpleis erworben, darunter auch den Fronhof mit Eigenkirche. Um 1105 wird – nach Clemen südlich des Fronhofs – eine Probstei der Siegburger Abtei in Oberpleis gegründet und um die Mitte des 12. Jahrhunderts entstand ein stattlicher Neubau von Probsteikirche und Kloster, von denen noch Gebäudeteile (Westflügel des Kreuzgangs um 1160) erhalten sind. 1206 wurde die alte Eigenkirche inkorporiert. Nach Clemen hat sie an der Stelle der späteren Schule nordwestlich im Zwickel zwischen Siegburger Straße und Probsteistraße gelegen.“

Die Schule wurde 1803 abgerissen. Im Laufe der Jahrhunderte wurden Kirche und Kloster mehrfach umgebaut. 1803 wurde die Probstei aufgehoben. Südlich des Klosters liegt der Klosterhof mit seinen Wirtschaftsgebäuden, um den aufgrund bauhistorischer Elemente bereits in romanischer Zeit Gebäude gestanden haben. Er wurde im Wesentlichen im 17. Jahrhundert neu angelegt. Im Ortskern von Oberpleis hat sich trotz neuzeitlicher Ortsentwicklung der mittelalterliche Ortskern um den Fronhof und die Probstei erhalten. Aus städtebaulicher Sicht ist daher eine Erhaltung dieser alten Strukturen zwischen Probsteistraße im Norden, Dollendorfer Straße im Westen, Herresbacher Straße im Süden und Friedhof im Osten anzustreben.“

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei konkreten Umbaumaßnahmen wird die Bodendenkmalpflege erneut beteiligt.*

5. Der **Landesbetrieb Straßenbau NRW** hat folgende Stellungnahme abgegeben:
- „Das o. g. Plangebiet grenzt im Osten an den Abschnitt 7 (freie Strecke) der Landesstraße L 143 und im Süden an die Abschnitte 6 und 7 (freie Strecke) der L 268 an; somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen. Gegen das Vorhaben bestehen aus straßenplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Sollte das Vorhaben allerdings Auswirkung auf die klassifizierten Straßen haben, sind die Kriterien frühzeitig mit dem LS NRW abzustimmen. Weitere Hinweise und Forderungen können daraus folgen. Kosten werden in diesem Zusammenhang durch das Land NRW nicht übernommen.“

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei konkreten Umbaumaßnahmen wird der Landesbetrieb Straßenbau NRW erneut beteiligt.*

6. Das **Amt für Kreisentwicklung und Mobilität des Rhein-Sieg-Kreises** hat keine Anregungen und stimmt den Ausführungen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Busbahnhof unter funktionalen, barrierefreien und gestalterischen Gesichtspunkten sowie deren Priorisierung vollumfänglich zu.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

7. Der **Bevölkerungsschutz des Rhein-Sieg-Kreises** weist auf grundsätzlich zu beachtende Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes hin.

*Die Hinweise werden im Rahmen des IHK zur Kenntnis genommen. Falls sich aus dem IHK heraus Bebauungsplanverfahren ergeben oder bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen wird der Bevölkerungsschutz erneut beteiligt.*

8. Die **Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg** begrüßt und befürwortet das Konzept. Sie weist auf die irritierende Abkürzung IHK hin und bittet, eine andere Abkürzung zu verwenden. Zudem bietet die IHK an, dass die Stadt Königswinter Mitarbeiter der Industrie- und Handelskammer zukünftig gerne in solche Prozesse einbinden könne.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verwechslungsgefahr ist aufgrund des Kontexts begrenzt. Auch andere Städte benutzen die Abkürzung IHK in diesem Zusammenhang. Daher ergibt sich kein Bedarf, die bereits eingeführte Abkürzung zu ändern.*

9. Das **LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland** begrüßt das Engagement der Stadt Königswinter, hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Konzept und beteiligt sich gerne in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde auf konstruktive Weise an den sich im weiteren Verlauf konkretisierenden Vorhaben und Maßnahmen im Rahmen des Erlaubnisverfahrens an Baudenkmalern und deren Umgebungsschutz gemäß § 9 DSchG.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei einer weiteren Konkretisierung der einzelnen Maßnahmen werden weitere Abstimmungen mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland erfolgen.*

#### 2.3.4 Ergebnisse der Beteiligung – Fazit

Schon die Auswertung der Anregungen zu Wünschen und Planungsvorstellungen zu den Vorbereitenden Untersuchungen zeigt, dass die Mehrheit der befragten Eigentümer den Zielen der Sanierung positiv gegenübersteht. Knapp die Hälfte der Eigentümer und Gewerbetreibenden wollen auch zukünftig in Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ihrer Immobilie oder ihres Betriebs investieren.

Der Handlungsbedarf für das Untersuchungsgebiet liegt gemäß der eingegangenen Antworten nicht auf dem Themenfeld Wohnen, sondern vielmehr in den Bereichen Versorgungsfunktion, Kommunikation, Stadtbildaufwertung und Identitätsbildung.

Die eingegangenen Anregungen zeigen, dass eine überwiegende Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklungsperspektive besteht. Mit den vielfältigen genannten Aspekten werden die bereits in der Bestandsanalyse verifizierten Problemlagen in der Ortsteilmitte Oberpleis bestätigt und im Detail ergänzt. Es wird auch deutlich, dass zum Gelingen der Gesamtmaßnahme ein konstruktives Miteinander zwischen Stadt und Eigentümerschaft erforderlich ist.



Im Rahmen der Beteiligung zum IHK wurden neben einer grundsätzlichen Zustimmung Anregungen in Richtung einer Berücksichtigung der Belange unterschiedlicher Generationen, insbesondere von Kindern und Jugendlichen, gegeben. Bei der gut besuchten Bürgeranhörung und bei Anregungen, die schriftlich eingegangen sind, lag darüber hinaus ein Schwerpunkt auf Hinweisen zur Gestaltung des öffentlichen Raums und zu Verkehrsthemen, einschließlich der Parkraumsituation in Oberpleis.

Hieraus ergibt sich, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, aber eine intensive Beteiligung zu Einzelprojekten von der Bürgerschaft gewünscht wird.

Auch die Auswertung der Stellungnahmen von Aufgabenträgern öffentlicher Belange zeigt keine Anhaltspunkte, die den Entwicklungszielen inhaltlich grundsätzlich entgegenstehen oder vermuten lassen, dass die Sanierungsmaßnahme nicht durchführbar ist. Die fach- und planungsrelevanten Anregungen werden im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigt. Dies gilt auch für die Beteiligung im Rahmen des IHK. Zum Teil wurde auch auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen verwiesen.



### **3 Entwicklungsziele und Umsetzungsschwerpunkte zur Stärkung der Ortsteilmitte Oberpleis**

#### **3.1 Leitbild**

Im Rahmen des Stadtmarketingprozesses ist bereits im Jahr 2004 das Ziel formuliert worden, durch ein abgestimmtes Maßnahmenkonzept der Stadt und der privaten Akteure die Ortsmitte von Oberpleis aufzuwerten und zu stärken. Die „Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums Oberpleis“ ist ebenfalls Fazit des Einzelhandelskonzepts von 2010. Das übergeordnete Ziel

#### **„Stärkung der Oberpleiser Ortsmitte“**

hat unverändert Bestand. Dies bedeutet auf der übergeordneten Ebene die Steigerung des „Außenimages“ sowie die Steigerung der „Identifikation mit Wohn- und Lebensort“.

Die Ortsmitte von Oberpleis soll ihrer Rolle als Zentrum des Bergbereichs in allen Belangen des Zusammenlebens der Stadtgesellschaft noch besser gerecht werden. Das Bevölkerungswachstum des Gesamtorts Oberpleis von 47 % in den letzten 25 Jahren beweist die Attraktivität von Oberpleis und der umgebenden Ortschaften innerhalb der Wachstumsregion Bonn/Rhein-Sieg.

Oberpleis begreift die gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen der Energiewende und des stetigen Zuzugs von Flüchtlingen aus den Krisenregionen der Welt als Chancen. Zur Nutzung dieser Chancen müssen die richtigen Weichenstellungen auf lokaler Ebene erfolgen. Der Zuzug nach Oberpleis, sowohl aus Deutschland als auch ganz aktuell aus den Krisengebieten der Welt, verlangt nach nachhaltigen Lösungen, sowohl im Bereich des Verkehrs als auch im Bereich der sozialen Infrastruktur.

Auch die Ansiedlung von attraktivem großflächigem Einzelhandel im Zentrum von Oberpleis in den vergangenen Jahren ist ein städtebaulicher Erfolg, auf den Königswinter stolz sein kann. Die Ortsmitte Oberpleis kann aber auch in der Gastronomie und beim kleinteiligeren Einzelhandel, der im Unterschied zum Einzelhandel der größeren Zentren der Region häufig noch inhabergeführt ist, seiner Bevölkerung attraktive Angebote machen. Diese Angebote können aber nur optimal funktionieren, wenn auch der öffentliche Raum attraktiv ist, insbesondere am Kirchvorplatz, der „guten Stube“ von Oberpleis.

Durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander und eine intelligente Kombination der unterschiedlichen Mobilitätsarten wird ein attraktives Zentrum, in dem der Mensch der Maßstab ist, entwickelt. Hierzu gehört auch ein attraktiver Öffentlicher Personennahverkehr. Die Zahl der öffentlichen Parkplätze wird zu Gunsten der Attraktivität des öffentlichen Raums und seiner vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten reduziert. Die Kundenzahlen könnten gesteigert werden, da die Atmosphäre der umgestalteten Ortsteilmitte mehr Kunden an-



zieht. Die Verbindung der Einkäufe, z. B. mit einem Besuch des Weinhauses im Alten Zoll, kann das Internet nicht bieten.

Das Rathaus verursacht Jahr für Jahr einen hohen Energieverbrauch, der durch energetische Sanierungsmaßnahmen deutlich minimiert werden könnte.

Gleichzeitig benötigen sowohl die lokalen Vereine als auch die Volkshochschule Räumlichkeiten für ihre Veranstaltungen. Da der Ratssaal weder über eine Teeküche noch über eigene Toiletten verfügt, sind die Nutzungsmöglichkeiten außerhalb der Verwaltungsnutzung sehr eingeschränkt und nur in der Woche möglich.

Durch eine Erweiterung des Ratssaals können die vorhandenen Engpässe aufgelöst werden, und es entsteht ein Treffpunkt für neue und alte Oberpleiser Bürger aller Altersgruppen. Mit Integrations- und Sprachkursen und verbesserten Bedingungen für die Oberpleiser Vereine können die neuen Bürger in die lokale Gemeinschaft und das Vereinsleben integriert werden.

Während sich im aufgewerteten Park Mathildenheim unter der Woche Jugendliche und am Wochenende junge Familien treffen können, hat der Kirchvorplatz, der verkehrsberuhigt werden und mit dem Bereich hinter einer geöffneten Immunitätsmauer eine Einheit bilden sollte, das Potenzial, insbesondere die etwas älteren Oberpleiser anzuziehen.

Der Busbahnhof muss attraktiver, und vor allem sicherer und barrierefrei werden. Hierdurch kann auch die Zahl der Fahrzeuge im Zentrum von Oberpleis, trotz gestiegener Bevölkerungszahlen im Bergbereich gesenkt werden, was insgesamt zu einer Belebung des Zentrums durch zahlreiche Fußgänger und Rad- bzw. Pedelec-Fahrer führen kann.

Die Fußgänger sollen einen attraktiven, gut beleuchteten und begrünten öffentlichen Raum genießen, der die wichtigsten Gebäude und Plätze in Oberpleis verbindet und in Szene setzt.

Oberpleis hat darüber hinaus gute Voraussetzungen, um ein beliebtes Ziel für Touristen zu werden, die neben der Altstadt, dem Drachenfels und der Klosterlandschaft Heisterbach auch St. Pakratius und das römische Erbe von Oberpleis fest in ihr Programm einplanen.

Die Ortsmitte von Oberpleis soll ein attraktives Zentrum innerhalb der international ausgerichteten Wachstumsregion Bonn/Rhein-Sieg, mit hoher Integrationskraft werden.

Sich aus der Energiewende ergebende Herausforderungen und die Integration von mobilitätseingeschränkten Personen, die angesichts der Alterung der Bevölkerung zahlreicher werden, sind selbstverständlicher Bestandteil der Einzelprojekte.



## 3.2 Ziele

### **Zielbereich 1 – Stärkung der lokalen Ökonomie**

Dazu zählt insbesondere die Stärkung und Weiterentwicklung der Vielfalt im Einzelhandel und der Gastronomie und die Sicherung der Versorgungsangebote. Das Ziel soll darüber hinaus durch die Verbesserung von Service und Außenpräsentation von Handel, Dienstleistung und Gastronomie sowie durch die Optimierung des Engagements der Gewerbetreibenden erreicht werden. Zudem versteht sich die Stadt Königswinter als Dienstleister, der mit einem zeitgemäßen Angebot im Rathaus Oberpleis für alle Belange der Bürger offen ist.

### **Zielbereich 2 – Integration und Bildung**

Eine zentrale Herausforderung der nahen Zukunft ist für Oberpleis die dauerhafte Integration von Flüchtlingen. Voraussetzung ist hierfür, dass die bereits im Ort lebenden Flüchtlinge Teil der Bürgerschaft werden. Derzeit sind etwa 80 Flüchtlinge vorübergehend in einem ehemaligen Schulgebäude an der Boserother Straße untergebracht. An der Herresbacher Straße in Oberpleis errichtet die mehrheitlich städtische Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsgesellschaft WWG 2016 ein Mehrfamilienhaus, das, solange dies erforderlich sein wird, für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden soll. Später soll das Haus im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus genutzt werden.

Für eine dauerhafte Bindung der aus anderen Ländern zugezogenen Menschen müssen ihnen Chancen auf dem Arbeitsmarkt der Region Bonn/Rhein-Sieg eröffnet werden, und sie müssen von den Qualitäten des Orts und der Region überzeugt werden. Ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Integration ist die Vermittlung von Sprachkenntnissen und Kenntnissen über das neue Land, die Kultur und Region, die zu einer neuen Heimat werden soll. Darüber hinaus können die örtlichen Vereine und Initiativen wichtige Impulse bei der Unterstützung und Integration der Neubürger leisten.

Die Stadt Königswinter strebt an, ihr Rathaus vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Herausforderungen in den Bereichen Integration und Bildung stärker zu öffnen. Durch eine bauliche Umgestaltung und Erweiterung sollen Räume geschaffen werden, die sowohl von der Volkshochschule als auch von Vereinen und Initiativen als Begegnungsort genutzt werden können.

Die Unterbringung von Flüchtlingen an der Herresbacher Straße nahe dem Zentrum von Oberpleis soll dazu beitragen, die Integration der Menschen zu erleichtern und den Zugang zu sozialen und öffentlichen Einrichtungen möglichst einfach zu gestalten.



### **Zielbereich 3 – Beseitigung städtebaulicher Missstände, Verbesserung des Stadtbilds**

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

### **Zielbereich 4 – Verkehr und Erschließung**

Zielbereich 3 bezieht sich auf die Verbesserung der Verkehrslage und der Erschließung. Dazu zählt die Sicherung und Verbesserung der Erreichbarkeit für den MIV sowie für Radfahrer und Fußgänger unter Berücksichtigung der unterschiedlichen mobilen Fähigkeiten der Verkehrsteilnehmer sowie der Barrierefreiheit. Ebenso stehen die Optimierung der Erreichbarkeit und die Organisation des ÖPNV im Fokus der Planung. Ein räumlicher Schwerpunkt soll dabei auf dem ZOB liegen.

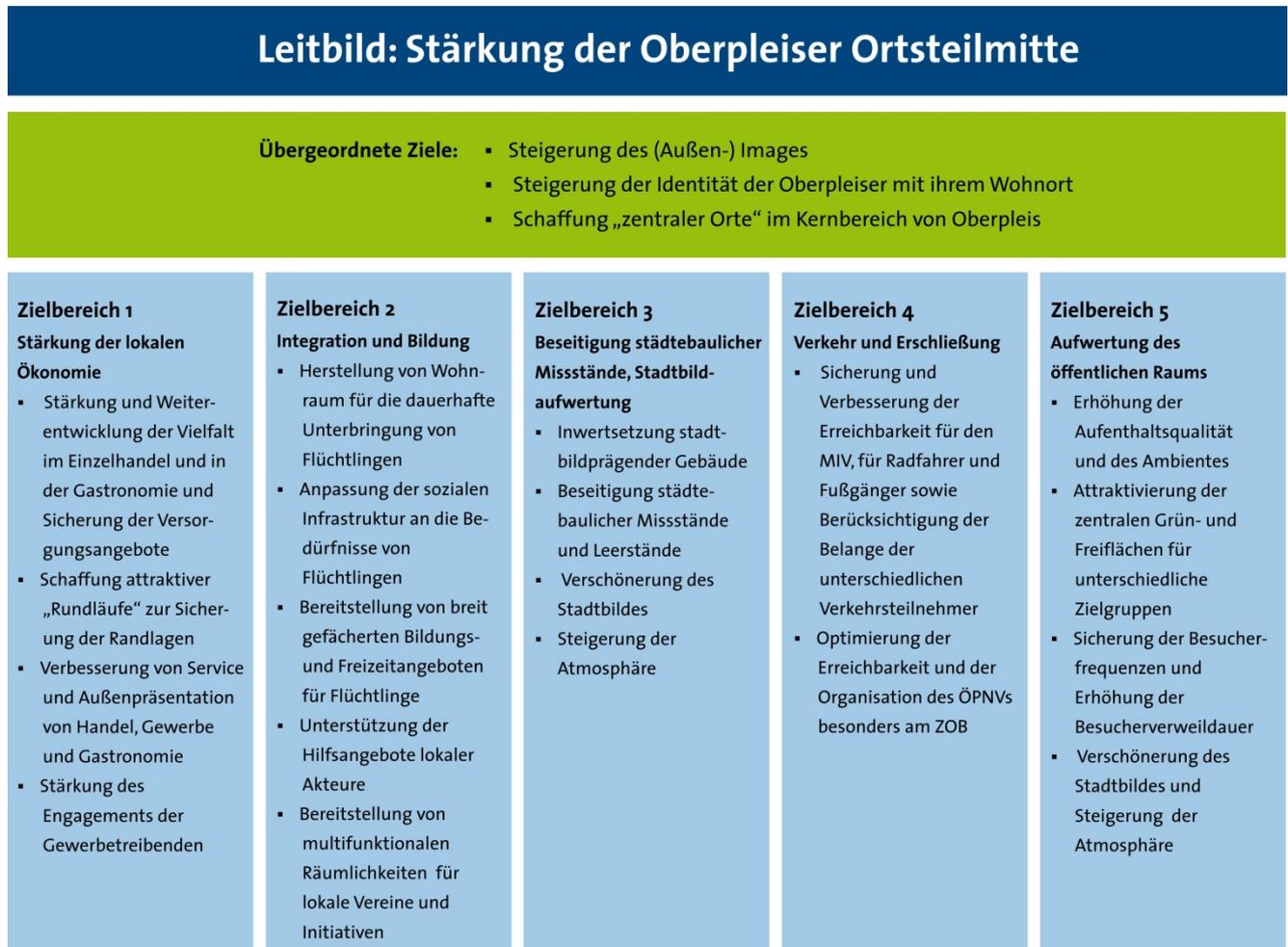
Ein weiteres Ziel ist die Anpassung der Parkraumversorgung unter Berücksichtigung stadtgestalterischer, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte.

### **Zielbereich 5 – Aufwertung des öffentlichen Raums**

Ein weiterer Zielbereich ist die Aufwertung des öffentlichen Raums zur Attraktivierung des Stadtbilds. Im Fokus steht dabei die Schaffung eines zentralen Orts, der als räumlicher wie ideeller Orientierungs- und Mittelpunkt des Ortsteils fungiert. Konkret geht es dabei um die funktionale Verbesserung vorhandener Plätze, ergänzt um die Aspekte Erhöhung der Aufenthaltsqualität und die Schaffung eines ansprechenden Ambientes. Der öffentliche Raum und die zentralen Grün- und Freiflächen sollen damit attraktiv für verschiedene Zielgruppen sein. Damit sollen die Kunden- und Besucherfrequenzen gesteigert sowie insbesondere eine Erhöhung der Besucherverweildauer erreicht werden.

Ebenso sollen mehr Touristen und Tagestouristen von Oberpleis angezogen werden (Hauptattraktion St. Pakratius und Umgebung) und zu einer Belebung des Einzelhandels und der Gastronomie beitragen.

Abbildung 8 Leitbild und Ziele



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 3.3 Handlungsfelder

#### Handel und Freizeit

Einzelhandelsangebote haben seit jeher wesentliche Impulse für urbane Entwicklungen gegeben. Das Bild attraktiver Stadträume und Stadtteile ist in vielen Fällen eng mit der Entwicklung attraktiver Einzelhandelsangebote verknüpft. Unabhängig von der Größe der Städte stellt der Einzelhandel deshalb neben Wohnen und sozialen Angeboten die bedeutendste und nachgefragteste Nutzung in Stadt- wie Ortsteilzentren dar.

Für Oberpleis kann konstatiert werden, dass die Einzelhandelsfunktion über die Nahversorgung hinausgehend voraussichtlich nur bedingt weiter ausgebaut werden kann. Grund hierfür ist der Strukturwandel im Einzelhandel und die zunehmend regionale Orientierung des Kaufverhaltens. Die Folge ist, dass sich Oberpleis im Bereich zentrenrelevanter Sortimente mit Bonn, Siegburg, Sankt Augustin, der Verbandsgemeinde Asbach, aber zum Teil auch mit Köln

*Strukturwandel im Einzelhandel  
Problemlage für zentrenrelevante  
Sortimente*

schwergewichtigen Mitbewerbern ausgesetzt sieht. Zudem stehen im Kernbereich des Ortsteils keine Flächen zur Verfügung, die großflächigen Einzelhandel ermöglichen. Damit wird deutlich, dass eine Erhöhung der Einzelhandelszentralität dieser Sortimente kaum erzielt werden kann.

Es wird daher empfohlen, neben der Sicherung der Wohnfunktion auch ergänzende Nutzungen im Bereich Freizeit und Kultur zu etablieren. Dadurch soll und kann das Ortsteilzentrum nicht (mehr) nur eine Einkaufsfunktion übernehmen, sondern es sollen zunehmend flankierende Attraktionen in den Mittelpunkt stadtteilbezogener Aktionen gestellt werden. Stichworte sind hier Gastronomie, Kultur und Freizeit, kurz alle Dinge, die die Kommunikation und das Miteinander und damit auch das Image des Ortsteils stärken. Demnach muss der Ortsteil sich die Synergieeffekte aus Freizeit und Einkaufen zunutze machen und dabei auch für Touristen und Tagestouristen attraktiver werden.

### **Inszenierung des Kirchvorplatzes als zentraler Platz im Ortsgefüge**

Der Platz vor der Kirche an der Siegburger Straße, einst lebendiger Platz und „gute Stube“ des Ortsteils, erfüllt heute eine einseitige Funktion als Parkplatz und Verkehrsstraße. Die Funktion als Kommunikationsort und Treffpunkt ist verloren gegangen und den angrenzenden Geschäften und Gastronomiebetrieben fehlt ein entsprechendes Umfeld. Das Potenzial des Platzes wird nicht ausgeschöpft, obwohl der Kirchvorplatz mit seiner Lage und baulichen Einrahmung eine Schlüsselposition für die gesamte Stadtteilentwicklung einnimmt. Hier soll ein attraktiver Platzraum mit Aufenthaltsqualität, ein „Wohnzimmer“, im zentralen Ortsteil mit Strahlkraft für den gesamten Ortsteil Oberpleis geschaffen werden.

### **Reaktivierung der Siegburger Straße**

Die Siegburger Straße übernimmt noch Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen. Auch wenn in der Vergangenheit durch Leerstände und Mindernutzungen diese Aufgabe rückläufig ist, wird aufgrund der vorhandenen Bau- und Eigentumsstruktur keine Umkehrung des Trends erfolgen können.

Vielmehr gilt es, die Rahmenbedingungen insgesamt soweit zu optimieren, dass die Handels- und Dienstleistungsfunktion stabilisiert und weiterentwickelt werden kann. Ein ehemaliger Ankerbetrieb (Plus-Markt/Siegburger Straße 51) der unteren Siegburger Straße wurde inzwischen durch Freizeitangebote (Kampfsportschule und Fitnessstudio) reaktiviert. Die Funktionsschwäche in diesem Bereich konnte trotzdem noch nicht behoben werden. In diesem Kontext spielt auch die Attraktivierung des Kirchvorplatzes und die Gestaltung des Straßenraums der oberen Siegburger Straße als Zugang in die handels- und dienstleistungsrelevante Zone Siegburger Straße eine maßgebliche Rolle.

*Ergänzung durch Komplementärfunktion Kultur und Freizeit*

*Schwerpunkt Gastronomie und Freizeit: Der Kirchvorplatz mit „Strahlkraft“ für den gesamten Stadtteil*



## **Funktionale und gestalterische Aufwertung des ZOB**

Komplementär zum Kirchvorplatz bestehen am zentralen Busbahnhof Funktionsmängel. Der Busbahnhof besitzt eine sehr zentrale Lage im Ort, ist jedoch nicht barrierefrei, und die Möblierung ist für die Nutzer wenig attraktiv. Eine barrierefreie Umgestaltung des zentralen Busbahnhofs ist schon deswegen erforderlich, um eine Zugänglichkeit für alle Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen, aber auch unerlässlich zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und Steigerung der Aufenthaltsqualität.

*Schwerpunkt Handel und ÖPNV*

Ein attraktiver und gut zugänglicher Busbahnhof ist eine der Grundvoraussetzungen für die Annahme des ÖPNV durch weite Teile der Bevölkerung und stellt damit einen indirekten Beitrag zu Umwelt- und Klimaschutz, aber auch zur Attraktivierung des gesamten Orts dar, da Pkw-Fahrten innerorts vermieden werden und öffentliche Plätze mit einer verminderten Zahl öffentlicher Parkplätze attraktiver gestaltet werden können.

Die direkte Verbindung zum Kirchvorplatz mit einer großzügigen, barrierefreien Treppen- und Rampenanlage wurde bereits umgesetzt. Nunmehr gilt es, beide Plätze im Zusammenhang und im Hinblick auf ihre Potenziale zu qualifizieren: Gastronomie, Kultur und Freizeit am Kirchvorplatz, Handel und ÖPNV am ZOB.

## **Reaktivierung des Parks am Mathildenheim als Ort der Erholung**

Aus der aktuellen grünen Wegeverbindung zwischen Dollendorfer Straße und Wohnquartieren soll künftig ein Ruhepol abseits der Erschließungsstraßen ohne konsumorientierte Angebote werden. Die Potenziale der historischen Grünanlage mit dem alten Baumbestand sollen gehoben werden und das Areal als grüne Erholungsinsel mit Spielangeboten, Kunst und Sitzgelegenheiten für Jung und Alt reaktiviert werden. Die Stadt plant eine umfangreiche Beteiligung unter Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen auf dem Weg zu einer weiteren Konkretisierung.

## **Rathaus**

Das Rathaus in Oberpleis weist funktionale und energetische Defizite auf. Es ist ein wichtiger Teilstandort der Königswinterer Verwaltung. Hier befindet sich der Sitzungssaal, und das Gebäude ist als einer von zwei Standorten der Bürgerdienste Anlaufstelle für viele Bürger.

Das Gebäude soll in Zukunft vielfältiger nutzbar und für die Bürgerschaft (z. B. Vereine und Initiativen) stärker geöffnet werden. Auch die Möglichkeiten, Seminare wie Sprach- und Integrationskurse anzubieten, sollen verbessert werden. Eine Voraussetzung für die Nutzung von Räumlichkeiten auch abends und am Wochenende durch Gruppen aus der Bürgerschaft wäre die Schaffung einer eigenen räumlichen Einheit, die unabhängig von den anderen Räumen des Rathauses genutzt werden kann. Es ist geplant, den Sitzungssaal zu



erweitern und durch den Einbau einer Teeküche und den Anbau von (barrierefrei erreichbaren) Toiletten und mittels Raumteilern multifunktional nutzbar zu machen. Der Raum könnte dann für die Gremiennutzung, Bildungsangebote sowie lokale Vereine und Initiativen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig soll das energetisch ungünstige Gebäude energetisch saniert werden. Da für die Herstellung und den Transport von Baumaterialien ein hoher Primärenergieeinsatz erforderlich ist, stellt die Weiternutzung und Verbesserung des Bestandsgebäudes eine sinnvolle und nachhaltige Option für die Stadt Königswinter dar.

### **Inszenierung des Rathausplatzes**

Der Platz soll entsprechend seiner Funktion als Vorbereich des stark frequentierten Rathauses als repräsentativer öffentlicher Raum mit Empfangs- und Aufenthaltsqualitäten neu in Szene gesetzt werden.

## 4 Maßnahmen

### 4.1 Einführung

Die im folgenden aufgeführten Maßnahmen dienen dazu, die beschriebenen Defizite und Probleme auszugleichen, die Potenziale zu nutzen und das Ortsteilzentrum insgesamt zu einem attraktiven und lebendigen Ort werden zu lassen.

Die Projektbeschreibungen haben zum jetzigen Zeitpunkt noch einen überwiegend konzeptionellen Charakter. Im Laufe der Bearbeitung der einzelnen Projekte müssen diese konkretisiert werden. Die entsprechenden Schritte sind im jeweiligen Projektbogen dargestellt.

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

- 4.2 A Inwertsetzung des Kirchvorplatzes als zentraler Ort des Ortsteilgefüges
- 4.2.1 A1 Neugestaltung des öffentlichen Raums am Kirchvorplatz

Projekttitle, Nr.	Neugestaltung des öffentlichen Raums am Kirchvorplatz	A1
Priorität	A	
Ausgangssituation	<p><i>Bestandssituation</i></p> <p>Der Kirchvorplatz und das angrenzende Areal der katholischen Kirchengemeinde St. Pankratius bilden den historischen Ortskern von Oberpleis. Umrahmt von mehreren Fachwerk- und stuckgeschmückten Gründerzeithäusern sowie ergänzt durch einen markanten Solitärbaum stellt dieser Platz den eigentlichen Mittelpunkt des Orts dar. Die Gestaltung des öffentlichen Raums steht im Widerspruch zu den vielfältigen Nutzungsansprüchen an einen zentralen Mittelpunkt und entspricht bei weitem nicht den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße, attraktive Ausbildung eines zentralen Ortskerns.</p> <p>Funktionale und gestalterische Problemlagen überschneiden sich, und die Aufenthaltsqualität wie auch die Funktionalität sind durch folgende Aspekte beeinträchtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Funktion „Parken“ dominiert den Raum. Während auf der zur Kirche hin ausgerichteten Seite ein kleiner, öffentlicher Parkplatz die Freifläche abschirmt, sind die Flächen vor den Gebäuden auf der Westseite des Platzes mit teils öffentlichen, teils privaten Stellplätzen belegt.</li> <li>▪ Der Platz ist durch den fließenden Verkehr (Frequenz und Geschwindigkeit) belastet.</li> <li>▪ Das Stadtmobiliar wie auch die Straßen- und Gehwegbeläge weisen bauliche Mängel auf und sind z. T. nicht mehr zeitgemäß.</li> <li>▪ Das Ambiente wird durch teilweise dominierende Werbeanlagen und Gestaltungsmängel der Häuser negativ beeinträchtigt.</li> <li>▪ Auf der Nordseite sind in ortsbildprägenden Gebäuden Leerstände oder Mindernutzungen zu konstatieren.</li> <li>▪ Auf der Freifläche vor Haus Bramkamp kollidieren die Flächen für Außengastronomie mit Warenauslagen.</li> <li>▪ Der attraktive Kreuzgang der ehemaligen Klosteranlage liegt abseits und ist für den Besucher nicht wahrnehmbar. Auch der neben der Kirche gelegene kleine Park mit den Denkmälern ist durch die ihn rahmenden Mauern abgetrennt.</li> <li>▪ Die historischen Bezüge und die Bedeutung des Orts und des Platzes sind nicht erkenn- oder erlebbar: Dort wo sich heute der Parkplatz befindet, stand früher neben der noch vorhandenen Probsteikirche ein zweites sakrales Gebäude, die alte Pfarrkirche, die um 1820 abgerissen wurde. 1832 wurde am Standort der alten Pfarrkirche die Dorfschule errichtet, welche 1978 abgerissen wurde.</li> </ul>	

Abbildung 9 Der Kirchvorplatz heute



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### *Bisherige Planungsschritte*

Im Dialog mit den lokalen Akteuren sind bereits 2007 Anforderungen an die Umgestaltung des Platzes entwickelt worden. Gewünscht wurden eine einheitliche Aufpflasterung sowie eine ergänzende Begrünung und neue Stadtmöbel, die zu einer deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen sollen.

Darauf aufbauend hat das Landschaftsplanungsbüro RMP für den Kirchvorplatz einen Entwurf erstellt, in welchem diese Anregungen berücksichtigt wurden. Das Konzept sieht vor, Kirche und ehemaliges Kloster über eine großzügige Treppenanlage an das weitere Stadtteilgeschehen „heranzurücken“.

Die von RMP vorgeschlagene Platzgestaltung ist konzeptionell auf die Wiederherstellung einer Treppe in der bestehenden Umfassungsmauer ausgerichtet. Die heute davor angeordneten Parkstände sollen entfallen. Beide Maßnahmen beanspruchen Flächen, die im Eigentum der kath. Pfarrgemeinde St. Pankratius stehen. Eine Umgestaltung kann daher nur einvernehmlich mit der Pfarrgemeinde erfolgen.

Das im Entwurf dargestellte Areal hat eine Größe von rund 2.200 qm. Davon stehen rund 500 qm im Eigentum der Kirche sowie weitere rund 350 qm im Eigentum privater Dritter.

Abbildung 10 Entwurf für die Umgestaltung des Kirchvorplatzes



Quelle: Entwurf RMP Landschaftsarchitekten, Bonn, 2009

**Zielsetzung und Projektinhalt**

Der Kirchvorplatz mit der Klosteranlage ist der bedeutendste Identifikationsort des Stadtteils. Wichtigster Fokus der zukunftsgerichteten Entwicklungsstrategie von Oberpleis ist daher die Ertüchtigung und Weiterentwicklung dieses Raums als Ort für gastronomische, kulturelle und freizeitbezogene Nutzungen mit folgenden Teilzielen und Maßnahmen:

- Schaffung eines attraktiven, imageprägenden und identitätsstiftenden Platzes mit hoher Aufenthaltsqualität
- Erhalt des derzeit multifunktionalen Charakters (Nutzung für Veranstaltungen)
- Integration/Verknüpfung des Kirchenvorbereichs bis zum Kreuzgang in die Planung
- Visuelle und funktionale Anbindung der Siegburger Straße und der Probststraße an den Kirchplatz
- Verlagerung des Textildiscounters, um Raum für ein erweitertes außergastronomisches Angebot zu schaffen
- Erlebarmachen der historischen Bezüge des Ortes und des Platzes

Die Durchführung der Maßnahme liegt in der Verantwortung öffentlicher und privater Akteure, da ein Teil der Flächen im Eigentum der Kirchengemeinde und andere Teile in der Hand Dritter sind.

	Die Gestaltung der Freiflächen soll in einem einheitlichen Duktus erfolgen, der auf allen Plätzen und Flächen erkennbar wird, die in den kommenden Jahren umgestaltet werden sollen. Konkret ist ein gleichartiges Pflaster in Material und Farbgebung sowie einheitliche Gestaltungselemente (Bänke, Poller, Beleuchtung und weiteres Stadtmobiliar) vorgesehen.						
<b>Umsetzungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erarbeitung eines Verkehrskonzepts für den Kirchvorplatz unter Prüfung verschiedener verkehrsbeeinflussender Maßnahmen (Erarbeitung seit September 2015 durch Ing.-Büro Geiger &amp; Hamburgier)</li> <li>▪ Prüfung des Planungsraums; Erweiterung ggf. über die bisherigen Grenzen hinaus in die Siegburger Straße, die Probsteistraße sowie Inanspruchnahme von Flächen im Vorbereich der Kirche bis zum Rosengarten</li> <li>▪ Entwicklung und Abstimmung der Ideen, Ziele und Maßnahmen mit der Kirche (laufende Beteiligung von Vertretern der Kirchengemeinde an der das Handlungskonzept begleitenden AG Ortsentwicklung Oberpleis)</li> <li>▪ Abstimmung der weiteren Planungsschritte (Integration der privaten Flächen in die Platzgestaltung, vertragliche Bindung zwischen Stadt und Eigentümern zur öffentlichen Nutzung etc.) mit privaten Eigentümern</li> <li>▪ Überprüfung der (boden-)denkmalpflegerischen Belange</li> <li>▪ Überprüfung der Parkmöglichkeiten für Kirchenbesucher, Patienten und Kunden</li> <li>▪ Bürgerbeteiligung zur Abstimmung der Ziele und Gestaltungsvorstellungen</li> <li>▪ Erstellung eines Entwurfs und Vorstellung in der Öffentlichkeit</li> <li>▪ Konkretisierung des Entwurfs, Ausführungsplanung und Umsetzung</li> <li>▪ Regelmäßige Abstimmungen der Planungsschritte in der AG Ortsentwicklung Oberpleis (am 01. Juli 2015 hat eine Sitzung zur Neugestaltung des Kirchvorplatzes stattgefunden, bei der Anregungen gesammelt wurden)</li> <li>▪ Namensgebung für den Platz</li> </ul>						
<b>Projektlaufzeit</b>	2015 – 2019						
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadt Königswinter, Pfarreiengemeinschaft Königswinter Am Oelberg, Dritte Flächeneigentümer, Anlieger						
<b>Kosten</b>	<p>Einschließlich Baupreissteigerungen und weiteren Planungskosten ist davon auszugehen, dass die Kosten für die Aufwertung der öffentlichen Flächen im oben dargestellten Entwurf bei einer Umsetzung im Jahr 2017 bei rund 1,3 Mio. Euro liegen werden.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Umgestaltung der privaten und öffentlichen Flächen „Kirchplatz“: (inkl. Planung LP 5 – 8 nach HOA)</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">1.256.000 Euro</td> </tr> <tr> <td>Umgestaltung angrenzender öffentlicher Flächen:</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">noch offen</td> </tr> <tr> <td>Umgestaltung weitere Flächen der Kirchengemeinde (Kreuzgang, Rosengarten):</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">noch offen</td> </tr> </table>	Umgestaltung der privaten und öffentlichen Flächen „Kirchplatz“: (inkl. Planung LP 5 – 8 nach HOA)	1.256.000 Euro	Umgestaltung angrenzender öffentlicher Flächen:	noch offen	Umgestaltung weitere Flächen der Kirchengemeinde (Kreuzgang, Rosengarten):	noch offen
Umgestaltung der privaten und öffentlichen Flächen „Kirchplatz“: (inkl. Planung LP 5 – 8 nach HOA)	1.256.000 Euro						
Umgestaltung angrenzender öffentlicher Flächen:	noch offen						
Umgestaltung weitere Flächen der Kirchengemeinde (Kreuzgang, Rosengarten):	noch offen						
<b>Finanzierung/ Mögl. Förderung</b>	Städtebauförderung						

4.2.2 A2 Reaktivierung des Gasthauses „Alter Zoll“

Projekttitel, Nr.	Reaktivierung des Gasthauses „Alter Zoll“		A2
<b>Priorität</b>	A		
<b>Ausgangssituation/ Zielsetzung</b>	<p>Das Gasthaus „Alter Zoll“ ist ein unter Denkmalschutz stehendes Fachwerkgebäude, welches zusammen mit einem großen Solitärbaum den Kirchplatz funktional und visuell maßgeblich prägt. Nach Aufgabe der Oberpleiser Traditions-gaststätte und darauffolgendem jahrelangen Leerstand war es eines der wichtigsten Ziele der Stadt Königswinter, das Objekt zu reaktivieren.</p> <p>Abbildung 11 Leerstand Gasthaus „Alter Zoll“</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Quelle: Links: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH; Rechts: WWG Königswinter</p>		
<b>Projekinhalt</b>	<p>Die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter (WWG) konnte im Jahr 2014 das Gebäude erwerben und sanierte es denkmalgerecht unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen an die technische Ausstattung. Im Obergeschoss ist eine Wohnung entstanden.</p> <p>Das ortsbildprägende Gebäude wurde nach erfolgreicher Sanierung im September 2015 als Weinhaus mit Außengastronomie am Kirchvorplatz, in dem auch kleinkünstlerische und kulturelle Veranstaltungen stattfinden, wieder eröffnet.</p>		
<b>Umsetzungsschritte/ Projektlaufzeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planung und Akquise Betreiber bereits erfolgt</li> <li>▪ Umsetzung 2014 – 2015</li> <li>▪ Eröffnung Herbst 2015</li> </ul>		
<b>Projektbeteiligte</b>	WWG Königswinter		
<b>Kosten</b>	Erwerb, Planungs- und Sanierungskosten:	500.000 Euro	
<b>Finanzierung/ Mögl. Förderung</b>	Private Investition		

4.2.3 A3 Inwertsetzung der ortsbildprägenden Gebäude am Kirchplatz und an den Straßenzügen Dollendorfer Straße und Siegburger Straße und Beratung durch einen Stadtteilarchitekten

<b>Projekttitel, Nr.</b>	<b>Inwertsetzung der ortsbildprägenden Gebäude am Kirchvorplatz und an den Straßenzügen Dollendorfer Straße und Siegburger Straße und Beratung durch einen Stadtteilarchitekten</b>	<b>A3</b>
<b>Priorität</b>	B	
<b>Ausgangssituation</b>	Am Kirchvorplatz und den angrenzenden Straßenzügen liegen neben dem „Alten Zoll“ weitere Gebäude, die für das Ortsbild von hoher Bedeutung sind. Zu nennen ist dabei an erster Stelle das Ensemble Siegburger Straße 7 – 11. Der bauliche Zustand, die Gestaltung der Fassaden sowie Mindernutzungen der Ladenlokale und teilweise der Freiflächen prägen den öffentlichen Raum maßgeblich in negativer Weise.	

Abbildung 12 Weitere Gebäude am Kirchplatz



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

<b>Zielsetzung/ Projektinhalt</b>	<p>Das übergeordnete Ziel ist es, einzelne, besonders betroffene Gebäude zu modernisieren, Fassaden gestalterisch aufzuwerten und die privaten Freiflächen im Kontext zur Neugestaltung des Kirchplatzes bzw. der weiteren öffentlichen Flächen anzupassen und zu nutzen. Die Stadt Königswinter möchte die Eigentümer und Mieter bei der Aufwertung der Gebäude unterstützen.</p> <p><i>Förderzugang Modernisierung und Instandsetzung</i></p> <p>Das Land NRW bietet den Kommunen über den Städtebauförderzugang „Modernisierung und Instandsetzung“ die Möglichkeit, im Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer eines von baulichen Missständen betroffenen Gebäudes notwendige, grundlegende Aufwertungsmaßnahmen an und in den Gebäuden durchzuführen. Diese Maßnahme kann dazu beitragen, bestehende und potenzielle Eigentümer von sanierungsbedürftigen Objekten zu motivieren, in den Standort Oberpleis zu investieren.</p> <p><i>Förderzugang Hof- und Fassadenprogramm</i></p> <p>Alternativ könnte der Förderzugang „Hof- und Fassadenprogramm“ genutzt werden, um die o. g. Ziele zu erreichen. Hierzu ist es erforderlich, eine kommunale Förderrichtlinie zu erstellen, in welcher die Ziele der Stadt Königswinter zu diesem Fördertatbestand und die Regularien der Umsetzung definiert werden. Die Stadt Königswinter kann darin z. B. bestimmen, welche Maßnahmen an welcher Art von Gebäuden in welcher Lage unterstützt werden.</p> <p>Die Förderhöhe beträgt maximal 30 Euro/qm aufgewerteter Fassadenflächen oder Freifläche. Dabei darf die Förderung 50 % der zuwendungsfähigen Kosten nicht überschreiten.</p> <p>Bei diesem Förderzugang muss je Teilprojekt das Subsidiaritätsprinzip beachtet werden. D. h. sofern andere, übergeordnete Förderzugänge zum Tragen kommen</p>
-----------------------------------	---

	<p>können, müssen diese vorrangig vor der Städtebauförderung durch die Privaten genutzt werden (z. B. KfW-Förderprogramm zur Gebäudesanierung etc.).</p> <p><i>Beratung durch einen Stadtteilarchitekten</i></p> <p>Der Stadtteilarchitekt berät Eigentümer in allen Fragen rund um Umnutzung, An- und Umbau mit einem Schwerpunkt rund um den Kirchvorplatz. Er gibt Tipps zu Zuschüssen und zinsgünstigen Krediten. Eine Erstberatung ist für die Eigentümer kostenlos.</p>						
<b>Umsetzungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausschreibung für eine Rahmenvereinbarung mit einem Stadtteilarchitekten</li> <li>▪ Gespräche mit den Eigentümern, um eine Klärung der Ziele und Planungen herbeizuführen</li> <li>▪ Prüfung des Förderzugangs</li> <li>▪ Baufachliche und gestalterische Begleitung der Eigentümer bei Bedarf durch den Stadtteilarchitekten</li> </ul>						
<b>Projektlaufzeit</b>	2017 – 2020						
<b>Projektbeteiligte</b>	Private Eigentümer, Stadt Königswinter, Anlieger						
<b>Kosten</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">Förderung:</td> <td style="text-align: right;">200.000 Euro</td> </tr> <tr> <td>Nicht rentierliche Kosten/Eigenanteil der Eigentümer:</td> <td style="text-align: right;">mind. 200.000 Euro</td> </tr> <tr> <td>Beratung durch den Stadtteilarchitekten:</td> <td style="text-align: right;">400.000 Euro</td> </tr> </table>	Förderung:	200.000 Euro	Nicht rentierliche Kosten/Eigenanteil der Eigentümer:	mind. 200.000 Euro	Beratung durch den Stadtteilarchitekten:	400.000 Euro
Förderung:	200.000 Euro						
Nicht rentierliche Kosten/Eigenanteil der Eigentümer:	mind. 200.000 Euro						
Beratung durch den Stadtteilarchitekten:	400.000 Euro						
<b>Finanzierung/ Mögl. Förderung</b>	Städtebauförderung						

4.2.4 A4 Verlagerung öffentlicher und halböffentlicher Einrichtungen an den Kirchvorplatz

<b>Projekttitle, Nr.</b>	<b>Verlagerung öffentlicher und halböffentlicher Einrichtungen an den Kirchvorplatz</b>	<b>A4</b>
<b>Priorität</b>	B	
<b>Ausgangssituation</b>	<p>Der Kirchplatz leidet nicht nur unter räumlich-funktionalen und gestalterischen Mängeln, sondern auch unter fehlenden, für die Kunden und Besucher von Oberpleis attraktiven Nutzungen und Frequenzbringern, die für eine Belebung des Platzes sorgen. Lange kam lediglich durch die Außengastronomie von Haus Bramkamp im Sommerhalbjahr „Leben auf den Platz“. Seit der Neueröffnung des „Alten Zolls“ wird diesem Missstand bereits mit einer erfolgreichen Außengastronomie und Kulturangeboten entgegengewirkt.</p> <p>Potentiale für weitere halböffentliche und öffentliche Nutzungen sind in den teilweise mindergenutzten Ladenlokalen sowie den kirchlichen Gebäuden vorhanden.</p>	
<b>Zielsetzung/ Projektinhalt</b>	<p>Zur weiteren Stärkung des Standorts wäre es zielführend, wenn publikumswirksame Angebote in einzelnen Gebäuden verortet werden können. Wünschenswert wäre es, wenn z. B. im Erdgeschoss (eines) der Häuser Siegburger Straße 7 – 11 ein Eiscafé untergebracht werden könnte. Weitere Nutzungen, die dem Standort zuträglich sind, sollten geprüft werden.</p> <p>Die Kirchengemeinde hat bereits erkennen lassen, dass sie über Möglichkeiten nachdenkt, sich in den Ortsteil zu öffnen. Dies kann räumlich durch eine Verbindung zwischen Kirchvorplatz und Freiflächen der Kirche wie auch funktional über eine Erweiterung der Angebote der Gemeinde geschehen. Erste Überlegungen dazu sind z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einrichtung eines ökumenischen Cafés</li> <li>▪ Aktivierung des rückwärtigen Rosengartens</li> <li>▪ Verlagerung der öffentlichen Bücherei der Kirchengemeinde an den Kirchvorplatz</li> <li>▪ Öffnung des Kreuzgangs für spirituelle Themen</li> <li>▪ Erweiterung der kulturellen Angebote in den kirchlichen Räumlichkeiten</li> </ul>	
<b>Abbildung 13 Das Umfeld von St. Pankratius</b>		
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH		
<b>Umsetzungsschritte</b>	Im Abhängigkeit der Planungen der Kirchengemeinde sowie der Eigentümer der angrenzenden Geschäftshäuser sind kontinuierlich Gespräche mit den Akteuren zu führen, um Möglichkeiten zu finden, den Kirchplatz funktional zu beleben.	
<b>Projektlaufzeit</b>	2015 – 2020 ff.	
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadt Königswinter, WWG Königswinter, Pfarreiengemeinschaft Königswinter Am Oelberg, Werbekreis Oberpleis, weitere Akteure aus Oberpleis (Vereine, Gewerbetreibende etc.)	



<b>Kosten</b>	Privatwirtschaftliche Kosten können derzeit nicht beziffert werden.
<b>Finanzierung/ Mögl. Förderung</b>	noch offen

- 4.3 B Umstrukturierung und Aufwertung des zentralen Omnibusbahnhofs
- 4.3.1 B1 Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Busbahnhof unter funktionalen, barrierefreien und gestalterischen Gesichtspunkten

Projekttitle, Nr.	Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Busbahnhof unter funktionalen, barrierefreien und gestalterischen Gesichtspunkten	B1
Priorität	A	
Ausgangssituation	<p><i>Bestand</i></p> <p>Der zentrale Omnibusbahnhof Oberpleis bildet das Drehkreuz des ÖPNVs in der Bergregion von Königswinter. Die verkehrliche Bedeutung des relativ kleinen Platzes führt zu einer intensiven Nutzung durch den Busverkehr. Hier verkehren aktuell zehn Linien zzgl. Verstärkerfahrten für den Schülerverkehr. Aufgrund betrieblicher Abläufe ist es erforderlich, dass einzelne Busse ihre Warte- und Pausenzeiten auf dem ZOB verbringen. Aufgrund seiner Dimensionierung und der beengten Platzverhältnisse ist die Grenze der Leistungsfähigkeit des Busbahnhofs erreicht. Es fehlen insbesondere in den mittäglichen Spitzenzeiten ausreichende Aufstellflächen für die wartenden Fahrgäste (Schüler). Die Verkehrssicherheit ist dann nur eingeschränkt gewährleistet. Zudem schränken die wartenden Busse teilweise die Quermöglichkeiten für Fußgänger ein.</p> <p>Der Zustand des Platzes entspricht baulich nicht (mehr) den Ansprüchen an eine moderne Verkehrsinfrastruktur. Besonders die schmalen und teilweise nicht barrierefreien Bussteige, aber auch der Zustand der Oberflächen, Wartehäuser und des Mobiliars beeinträchtigen die Funktion dieses zentralen ÖPNV-Knotenpunkts.</p> <p>An der Nord- und Ostseite des Platzes befinden sich verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie drei Betriebe mit Außengastronomie. Die bestehenden baulichen Defizite beeinträchtigen auch diese Nutzung. Der für einen Kiosk oder eine gastronomische Nutzung angedachte Pavillon in der Platzmitte wirkt aufgrund seiner Lage isoliert und wenig attraktiv. Der bauliche Zustand der Gesamtanlage und die Größe der erforderlichen Verkehrsflächen mindern insgesamt das Ambiente und die Aufenthaltsqualität des Platzes.</p> <p><i>Bereits durchgeführte Maßnahmen</i></p> <p>Zur Entlastung des bestehenden ZOBs und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit hat die Stadt Königswinter in Zusammenarbeit mit der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft (RSVG), der Polizei und dem Rhein-Sieg-Kreis in den vergangenen Jahren bereits wesentliche Teile des Schülerverkehrs an das Schulzentrum Oberpleis verlagert.</p> <p>Zwischenzeitlich hat die RSVG auch einen Teil der Busse, die ihre Pausen am ZOB verbringen, durch Änderung der Umläufe an das jeweils andere Linienende verlegt.</p> <p><i>Status quo der Planungen</i></p> <p>Zur Verbesserung der Situation am Busbahnhof hat das Landschaftsplanungsbüro RMP bereits im Jahr 2009 parallel zur Entwurfsplanung für die Fußwegeverbindung zwischen Kirchvorplatz und Busbahnhof einen Vorentwurf für eine Umgestaltung des Busbahnhofs erstellt. Ziel der Planung war eine städtebauliche Aufwertung und die Re-Organisation der Haltepositionen. Die Planung sieht den Abriss des Pavillons, eine Neustrukturierung der Freiflächen sowie neue Wartehäuschen und Möblierung vor. Eine Reduzierung der Verkehrsflächen war seinerzeit nicht Bestandteil des Vorentwurfs.</p> <p>Im Zuge der Diskussion des Vorentwurfs wurde auf Wunsch von örtlichen Akteuren von der Verwaltung die Möglichkeit geprüft, den ZOB bzw. die Endhaltestellen der Buslinien an einen anderen Standort innerhalb von Oberpleis zu verlagern. Im Ergebnis kommt nach Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis und der RSVG aufgrund</p>	

	<p>der funktionalen Bedeutung des ZOB, fehlender räumlicher Alternativen im Ortskern sowie der erheblichen Kosten eine Verlagerung des ZOBs nicht in Betracht. An einem anderen Standort könnte zudem die Verknüpfungs- und Umsteigefunktion des ZOBs nicht mehr gewährleistet werden. Auch eine Verlagerung einzelner Linien ist aus den gleichen Gründen nicht sinnvoll.</p> <p>Im Zuge der Diskussion des Vorentwurfs und der Idee der Verlagerung des Busbahnhofs wurde aus der örtlichen Akteurschaft der Wunsch vorgetragen, dass die Busse während der Pausenzeiten an einem anderen Standort abgestellt werden, um die Attraktivität des bestehenden ZOBs zu steigern und Flächen zu gewinnen, die den anliegenden Gewerbetreibenden zu Gute kommen (z. B. Außengastronomie).</p> <p>Im Jahre 2013 hat das Büro Lindschulte + Kloppe daher in einer Machbarkeitsstudie geprüft, welche Möglichkeiten zur Erweiterung der Bewegungsräume für Fußgänger sowie Potenzialflächen im öffentlichen Raum für Gastronomie und Einzelhandel am heutigen Standort bestehen, bei denen gleichzeitig die Funktion des Busbahnhofs erhalten werden kann. Dabei wurde auch geprüft, ob es alternative Erschließungsmöglichkeiten für den bestehenden Busbahnhof gibt, um zusätzliche Flächen gewinnen zu können.</p> <p>Die Planer haben keine alternative Erschließungsmöglichkeit aufzeigen können, die ohne größere bauliche Veränderungen im Bestand (Ankauf und Abriss von Gebäuden) möglich wäre. Sie haben sechs Varianten für die Re-Organisation der bestehenden Flächen entwickelt. Aus betrieblichen und verkehrlichen Gründen hat nur die Variante 1 die grundsätzliche Zustimmung der RSVG gefunden. Allerdings basieren alle sechs vorgeschlagenen Varianten auf der Voraussetzung, dass eine Verlagerung der betrieblich erforderlichen Pausen- und Wartepositionen an einen anderen Standort möglich ist.</p> <p>Es konnte kein geeigneter Pausenstandort in akzeptabler Entfernung gefunden werden. Nach Detailabstimmung mit der RSVG ist auch eine weitere Verlagerung von Pausen- und Wartepositionen aus betrieblichen Gründen nicht möglich, sodass die Variante 1 – und auch keine andere der vorgeschlagenen Varianten – nicht ohne eine Anpassung der Planung umgesetzt werden könnte. Es bedarf weiterer Planungsschritte. Bei allen weiteren Planungen sind die planerischen, baulichen und verkehrlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Insbesondere müssen die aus dem Betrieb des ZOB resultierenden verkehrsorganisatorischen Vorgaben beachtet werden.</p> <p>Der Planungs- und Umweltausschuss hat daher am 18. März 2015 beschlossen, den Busbahnhof am bestehenden integrierten Standort beizubehalten und diesen barrierefrei auszubauen.</p>
--	---

Abbildung 14 Bestandssituation am ZOB



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

<p><b>Zielsetzung/ Projekthinhalt</b></p>	<p>Auf Grundlage der bisher vorliegenden Planungsideen und der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie soll der ZOB unter den Gesichtspunkten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herstellung der Barrierefreiheit,</li> <li>▪ Verbesserung der Verkehrssicherheit und</li> <li>▪ Steigerung der Aufenthaltsqualität und Atmosphäre</li> </ul> <p>aufgewertet werden, sodass ein moderner ÖPNV-Knoten entsteht, der die Anforde-</p>
---	---

	<p>rungen aller potenziellen Nutzergruppen bedienen kann. Gleichmaßen soll er stadträumliche Qualitäten aufweisen, die seiner Bedeutung im Platzgefüge von Oberpleis gerecht werden.</p> <p>Die Gestaltung der Freiflächen soll in einem einheitlichen Duktus erfolgen, der auf allen Plätzen und Flächen, die in den kommenden Jahren umgestaltet werden sollen, sichtbar wird. Konkret sind ein gleichartiges Pflaster in Material und Farbgebung sowie einheitliche Gestaltungselemente (Bänke, Poller, Beleuchtung und weiteres Stadtmobiliar) vorgesehen.</p>
<b>Umsetzungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwurfsplanung durch ein Team aus Verkehrs- und Freiraumplanern</li> <li>▪ Falls erforderlich Einleitung eines Bauleitplanverfahrens</li> <li>▪ Einbindung aller örtlichen Akteure in den Planungsprozess im Rahmen der Arbeitsgruppe Ortsentwicklung Oberpleis</li> <li>▪ Konkretisierung der Planungen</li> <li>▪ Umsetzung</li> </ul>
<b>Projektlaufzeit</b>	2016 – 2020
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadt Königswinter, Rhein-Sieg-Kreis, RSVG, Polizei, Anlieger, Vertreter der Schüler- und Lehrerschaft des Schulzentrums, Bürgerschaft
<b>Kosten</b>	Planung und Umsetzung: <span style="float: right;">594.000 Euro</span>
<b>Finanzierung/ Mögl. Förderung</b>	ÖPNVG, ggf. ergänzt um Städtebauförderung

## 4.3.2 B2 Attraktivierung der Tiefgarage unterhalb des ZOB

Projekttitle, Nr.	Attraktivierung der Tiefgarage unterhalb des ZOB	B2
Priorität	C	
Ausgangssituation/ Zielsetzung	<p>Unterhalb des Busbahnhofs befindet sich eine Tiefgarage mit insgesamt 157 Stellplätzen, die sowohl von der Dollendorfer Straße als auch von der Straße Am Offermannsberg aus angefahren werden kann. In den vergangenen Jahren konnte die Auslastung der Garage durch eine Steigerung der Dauerparker erhöht werden. Wegen der Gebührenpflicht ist die Garage jedoch für Kurzzeitparker unattraktiv, was vor allem daraus resultiert, dass die Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka kostenfreie Parkplätze im Umfeld zur Verfügung stellen. Diese sind zu Geschäftszeiten sehr gut ausgelastet. Das Bauwerk wirkt trotz der zahlreichen Zugänge und der Tageslichtöffnungen insgesamt dunkel und wenig ansprechend. Mit dem Bau des barrierefreien Verbindungswegs zwischen dem ZOB und dem Kirchvorplatz einschließlich Zugang zur Tiefgarage konnte bereits eine Aufwertung der Situation erreicht werden.</p> <p>64 Stellplätze in der Tiefgarage stehen im Eigentum der Stadt. Die Stadt hat ihre Stellplätze der Betreibergemeinschaft „Am Offermannsberg/Busbahnhof“ seit 1995 vertraglich zur Verfügung gestellt, um einen wirtschaftlicheren Gesamtbetrieb zu ermöglichen. Da das Objekt darüber hinaus zum großen Teil in privatem Eigentum steht und von der Betreibergemeinschaft bewirtschaftet wird, wird es kaum möglich sein, kostenloses Parken an dieser zentralen Stelle im Ortskern anbieten zu können. Gleichwohl kann aber eine freundliche, einladende und Sicherheit vermittelnde Gestaltung für mehr Akzeptanz sorgen.</p>	
Projektinhalt/ Umsetzungsschritte	<p>Denkbar sind an dieser Stelle die Aufwertung der Zugänge und Zufahrten durch ein harmonisches, ansprechendes Farbkonzept, akzentuierende Begrünung sowie eine einheitliche Farbgestaltung im Inneren des Gebäudes.</p> <p>Ergänzt werden sollte diese gestalterische Aufwertung durch ein gezieltes Lichtkonzept, welches stimmungsvoll und freundlich wirkt und keine „dunklen Ecken“ entstehen lässt. Die Ansprache des Eigentümers soll über die Stadt Königswinter erfolgen.</p> <p>Denkbar wäre z. B., mit Mitteln des Verfügungsfonds (s. Projekt E2) einen Wettbewerb unter Fassaden- oder Theaternalern auszuloben und beispielsweise die Materialkosten zu übernehmen. Alternativ könnten auch die Kunstklassen der weiterführenden Schulen oder eine entsprechende AG die Gestaltung übernehmen. In diesem Fall wären die Mittel für die Gestaltung ebenfalls durch den Verfügungsfonds abgedeckt.</p> <p>Wichtig ist, dass die Gestaltung in einem einheitlichen, professionellen Duktus erfolgt.</p> <p>Im ersten Quartal 2016 ist eine Sitzung der AG Ortsentwicklung Oberpleis zum Thema Parken und Tiefgarage geplant.</p>	

Abbildung 15 Beispiele für eine Tiefgaragengestaltung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

<b>Projektlaufzeit</b>	2017 – 2019
<b>Projektbeteiligte</b>	Betreibergemeinschaft der Tiefgarage „Am Offermannsberg/Busbahnhof“, vertreten durch die Firma Volker Nelling Hausverwaltung, Stadt Königswinter, Werbekreis Oberpleis
<b>Kosten</b>	noch offen, Deckung ggf. über Verfügungsfonds
<b>Finanzierung/ Mögl. Förderung</b>	keine direkte öffentliche Förderung

## 4.4 C Aufwertung Rathaus Oberpleis und Rathausvorplatz

## 4.4.1 C1 Umbau und Sanierung des Rathausgebäudes

Projekttitlel, Nr.	Umbau und Sanierung des Rathausgebäudes	C1
<b>Priorität</b>	A	
<b>Ausgangssituation/ Zielsetzung</b>	<p>Das Gebäude weist verschiedene Defizite auf. Diese umfassen sowohl die Funktionalität des Gebäudes als auch die Energiebilanz.</p> <p>Derzeit ist es z. B. nur schwer möglich, den Sitzungssaal des Rathauses für externe Nutzer zur Verfügung zu stellen, da es keinen separaten Zugang von außen gibt und die Toiletten und Teeküchen nur über die allgemeinen Flure und Treppenhäuser des Rathauses zugänglich sind.</p> <p>Das Erdgeschoss, in dem die Bürgerdienste und das Behinderten-WC untergebracht sind, können bereits heute barrierefrei erreicht werden. Der Sitzungssaal ist zwar von den Stellplätzen aus barrierefrei erreichbar, ein barrierefreier Zugang zu den Toiletten ist allerdings nicht möglich. Außerdem ist der Sitzungssaal in seiner heutigen Größe für Ratssitzungen zu klein. Diese werden aus Platzmangel derzeit in der Aula des Schulzentrums durchgeführt.</p> <p>Die Räumlichkeiten, die der Volkshochschule in Oberpleis u. a. für Sprach- und Integrationskurse zur Verfügung stehen, sind beengt. Im Rahmen des Umbaus sollen die Bedingungen verbessert werden. Ein unterteilbarer Sitzungssaal erlaubt z. B. die separate Nutzung einzelner Raumteile z. B. für Ausschusssitzungen und Volkshochschulkurse sowie die Nutzung der gesamten Raumfläche für Sonderveranstaltungen oder Ratssitzungen.</p> <p>Die geplanten Maßnahmen am Rathaus Oberpleis umfassen neben der funktionalen Aufwertung des Gebäudes auch eine energetische Sanierung.</p> <p>Durch diese Erweiterung und Ertüchtigung eines energetisch ungünstigen Bestandsgebäudes wird die Verwaltung zum Vorreiter in Sachen Klimaschutz. Die Stadt Königswinter hofft hierdurch auf Nachahmer unter privaten Hauseigentümern mit energetisch ähnlich ungünstigen Gebäuden. In den Jahren 2012/2013 wurden bereits einige kurzfristige Einzelmaßnahmen umgesetzt. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ den Abschluss der Sanierung des Flachdachs,</li> <li>▪ den Ersatz des Heizkessels durch effiziente Brennwerttechnik,</li> <li>▪ den Austausch der Fensteranlage des Sitzungssaals,</li> <li>▪ die Brandschutzertüchtigung inkl. des Einbaus einer Brandmeldeanlage,</li> <li>▪ den Umbau der Behinderten WC-Anlagen,</li> <li>▪ die Komplettierung und Umrüstung des EDV-Netzes und</li> <li>▪ weitere kleinere Reparaturen.</li> </ul> <p>Eine grundlegende Sanierung konnte aber bisher aus Kostengründen nicht durchgeführt werden.</p>	
<b>Projekthalt/ Umsetzungsschritte</b>	<p>Folgende Einzelmaßnahmen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erweiterung des Sitzungssaals und Einbau von Raumteilern zum Abteilen von Seminarräumen im erweiterten Sitzungssaal</li> <li>▪ Anbau mit Teeküche, Möbellager und Toiletten einschließlich einer Behindertentoilette</li> <li>▪ Austausch von Fenstern</li> <li>▪ Energetische Fassadensanierung</li> <li>▪ Modernisierung der Raumheizflächen</li> </ul> <p>Die Vergabe der Ingenieurleistungen wird im ersten Halbjahr 2016 vorbereitet, um die detaillierten Grundlagen der einzelnen Baumaßnahmen zu ermitteln.</p>	
<b>Projektlaufzeit</b>	2016 – 2017	



<b>Projektbeteiligte</b>	Stadt Königswinter	
<b>Kosten</b>	Austausch von Fenstern:	265.000 Euro
	Energetische Fassadensanierung:	47.000 Euro
	Modernisierung der Raumheizflächen:	80.000 Euro
	Erweiterung des Sitzungssaals:	615.000 Euro
	Mobiles Wandsystem:	60.000 Euro
	WC-Anlage mit Behinderten-WC:	100.000 Euro
	Gesamt:	1.158.000 Euro
<b>Finanzierung/ Mögl. Förderung</b>	Städtebauförderung	

#### 4.4.2 C2 Umgestaltung des Rathausvorplatzes als Entree in die Ortsteilmitte

Projekttitle, Nr.	Umgestaltung des Rathausvorplatzes als Entree in die Ortsteilmitte		C2
Priorität	B		
Ausgangssituation	<p>Der Rathausvorplatz nimmt die Funktion eines Schmuckplatzes für das Rathaus und den gesamten Ortsteil wahr. Er wird – seinem repräsentativen Zweck entsprechend – nur selten für Veranstaltungen genutzt und wirkt insgesamt relativ verlassen, obwohl das Rathaus hohe Besucherfrequenzen zu verzeichnen hat. Ein zentrales Problem des Rathausplatzes ist, dass er von der Dollendorfer Straße durch Stellplätze abgetrennt quasi in die zweite Reihe rückt. Auch auf dem Platz parkende Fahrzeuge führen nicht dazu, dass der Platz als Aufenthaltsort wahrgenommen wird. Weiterhin wirkt der Raum der Dollendorfer Straße in weiten Teilen sehr breit und lädt zum zügigen Fahren ein.</p>		
Zielsetzung/ Projektinhalt	<p>Die übergeordnete Zielsetzung ist die Schaffung eines einladenden Entrees in den Ortsteil und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Atmosphäre auf dem Platz. Durch Integration des Platzes in den öffentlichen (Straßen-)Raum könnte sowohl der Beginn des Ortsteilzentrums von Oberpleis gestalterisch betont als auch eine einladende Eingangssituation geschaffen werden. Denkbar ist an dieser Stelle eine Aufpflasterung des Platzes in den Straßenraum hinein, der den Beginn in die Ortsteilmitte deutlich markieren würde.</p> <p>Im Zuge der Planungen sollte über eine Re-Organisation der Stellplätze nachgedacht werden, sodass diese keine so deutliche räumliche Barriere zwischen Straßenraum und Rathausvorplatz bilden. Eine Idee ist auch zu prüfen, ob eine Verlagerung der städtischen Fahrzeuge auf das von der Lohrbergstraße erschlossene rückwärtige Grundstück des Rathauses möglich ist, sodass der Rathausvorplatz nicht mehr als Parkplatz dient.</p> <p>Das Kunstobjekt (Stele) auf dem Rathausplatz wird von mehreren weiß-roten Pollern geschützt. Diese Poller werden gestalterisch (und künstlerisch) nicht dem Anspruch gerecht, der an einen solchen Platz gestellt wird. Es wird daher empfohlen (ggf. in Abstimmung mit dem Künstler), eine alternative Lösung zum Schutz der Stele im Zusammenhang mit der Freiraumplanung für das Areal zu entwickeln. Zusätzlich sollte der Werbegemeinschaft, den öffentlichen Einrichtungen und der weiteren Akteursschaft aus Oberpleis die Möglichkeit geboten werden, auf einer Willkommensäule und/oder einer Hinweistafel auf besondere Aktionen hinzuweisen.</p> <p>Die Gestaltung der Freiflächen soll in einem einheitlichen Duktus erfolgen, der auf allen Plätzen und Flächen, die in den kommenden Jahren umgestaltet werden sollen, sichtbar wird. Konkret sind ein gleichartiges Pflaster in Material und Farbgebung sowie einheitliche Gestaltungselemente (Bänke, Poller, Beleuchtung und weiteres Stadtmobiliar) vorgesehen.</p>		
Umsetzungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klärung der Ziele und Rahmenbedingungen für den Rathausplatz</li> <li>▪ Erstellung eines freiraumplanerischen Vorentwurfs</li> <li>▪ Beteiligung der Bürgerschaft</li> <li>▪ Konkretisierung der Planung und Umsetzung</li> </ul>		
Projektlaufzeit	2016 – 2018		
Projektbeteiligte	Stadt Königswinter, Anlieger, Akteure vor Ort, Bürgerschaft		



<b>Kosten</b>	Planung und Umsetzung:	310.000 Euro
<b>Finanzierung/ Mögl. Förderung</b>	Städtebauförderung	

4.5 D Aufwertung weiterer öffentlicher Freiflächen

4.5.1 D1 Aufwertung der Parkanlage Mathildenheim

Projekttitlel, Nr.	Aufwertung der Parkanlage Mathildenheim	D1
Priorität	B	
Ausgangssituation	<p>Die an der Dollendorfer Straße gelegene denkmalgeschützte Villa Mathilde, im Sprachgebrauch „Mathildenheim“ genannt, verfügt über einen kleinen öffentlichen Park mit altem Baumbestand, der Teil des Baudenkmals ist. Das Hauptgebäude liegt in einer zentralen Sichtachse zur Dollendorfer Straße, welche durch eine geschwungene Wegeverbindung flankiert wird. In der Villa Mathilde befinden sich eine Arztpraxis sowie eine kleinere Gewerbeeinheit und ein Fraktionsbüro. Nutzungen, die in einem Zusammenhang mit der Parkanlage stehen, gibt es nicht.</p> <p>Der Park wird derzeit kaum als innenstadtnahe Grünfläche und Ort zum Verweilen wahrgenommen, sondern zumeist nur als Wegeverbindung genutzt. Die Gestaltung der Grünanlage beschränkt sich auf eine Rasenfläche und wenige Bänke am Wegesrand. Weitere Nutzungsangebote sind nicht vorhanden, was dem Potenzial dieser Anlage nicht gerecht wird. Die Auswahl des Begleitgrüns ist monoton und Pflasterbeläge wie Mobiliar wirken in die Jahre gekommen. Die Aufenthaltsqualität ist nur gering.</p> <p>Abbildung 16 Parkanlage Mathildenheim heute</p> <div data-bbox="397 958 1256 1272"> </div> <p>Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH</p>	
Zielsetzung und Projektinhalt	<p>Durch seine Lage im Umfeld halböffentlicher und öffentlicher Einrichtungen von Oberpleis (Schulzentrum, Musikschule, Rathaus, Seniorenwohnheim) könnte der Park als Bindeglied und Verweilort für unterschiedliche Nutzergruppen dienen.</p> <p>Die nicht mehr zeitgemäß gestaltete öffentliche Parkanlage soll denkmalgerecht umgestaltet werden und als zentrale Grünfläche in der Ortsmitte von Oberpleis einen Verweilort für verschiedene Nutzergruppen bieten. Denkbar sind an dieser Stelle ein Spielplatz, ein Bewegungsplatz für alle Generationen oder auch eine kleine multifunktionale Bühne.</p> <p>Die Gestaltung der Freiflächen soll in einem einheitlichen Duktus erfolgen, der auf allen Plätzen und Flächen, die in den kommenden Jahren umgestaltet werden sollen, sichtbar wird. Konkret sind ein gleichartiges Pflaster in Material und Farbgebung sowie einheitliche Gestaltungselemente (Bänke, Poller, Beleuchtung und weiteres Stadtmobiliar) vorgesehen.</p> <p>Um eine breite Akzeptanz für die Umgestaltungsmaßnahme in der Bevölkerung zu erreichen, wird das Abhalten eines Bürgerworkshops vorgeschlagen, bei dem Wünsche und Ziele für die Freifläche diskutiert werden können. Gute Erfahrungen hat die Stadt Königswinter mit dieser Form der Beteiligung bereits bei der Gestaltung der ebenfalls denkmalgeschützten Parkanlage der Villa Leonhardt in der Altstadt gemacht.</p>	

Abbildung 17 Gestaltungsbeispiele



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

<p><b>Umsetzungsschritte</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klärung der Ziele und Rahmenbedingungen im Arbeitskreis Ortsteilentwicklung Oberpleis</li> <li>▪ Abstimmung mit der (Boden)Denkmalpflege</li> <li>▪ Beteiligung der Bürgerschaft einschließlich Planungsworkshops mit Kinder und Jugendlichen</li> <li>▪ Erstellung eines freiraumplanerischen Vorentwurfs</li> <li>▪ Konkretisierung der Planung und Umsetzung</li> </ul>
<p><b>Projektlaufzeit</b></p>	<p>2018 – 2020</p>
<p><b>Projektbeteiligte</b></p>	<p>Stadt Königswinter, WWG Königswinter (Eigentümerin der Villa Mathilde), Bürgerschaft</p>
<p><b>Kosten</b></p>	<p>Planung und Umsetzung: <span style="float: right;">350.000 Euro</span></p>
<p><b>Finanzierung/ Mögl. Förderung</b></p>	<p>Städtebauförderung</p>

#### 4.5.2 D2 Funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums

Projekttitle, Nr.	Funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums	D2
Priorität	B	
Ausgangssituation	<p>In vielen Bereichen entspricht der Straßenraum im Oberpleiser Ortskern nicht den Anforderungen an die Barrierefreiheit und eine ansprechende Gestaltung hinsichtlich Funktionalität, Aufenthaltsqualität und Ambiente. Die fußläufige Anbindung des Einzelhandelsstandorts Offermannsberg über den Weilerweg weist z. B. entsprechende Mängel auf. Auch die Verkehrssicherheit, insbesondere die Schulwegsicherung, ist ein Thema, welches die Bürgerschaft mehrfach zur Sprache gebracht hat.</p>	
Zielsetzung/ Projekinhalt	<p>Das Projekt „Funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums“ bildet die logische räumliche und funktionale Ergänzung zu den vorgenannten Projekten, welche die Aufwertung von öffentlichen Plätzen und Freiflächen beinhalten. Mit ergänzenden, kleinteiligen Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums kann eine zusammenhängende und grundlegende Verbesserung der Ortsteilmitte erfolgen.</p> <p>Unter dem Aspekt des demografischen Wandels, aber auch als Qualitätskriterium eines modernen Wohnstandorts für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ist dabei das Thema „Barrierefreiheit“ mit höchster Priorität konsequent umzusetzen.</p> <p>Für die Konkretisierung ist ein zweistufiges Planungsverfahren vorgesehen:  <i>Ideen- und Maßnahmensammlung durch die Bürgerschaft</i></p> <p>Im ersten Schritt ist ein aktives und umfangreiches Beteiligungsverfahren unter Einbindung möglichst vieler betroffener Bürgerinnen und Bürger sowie der weiteren Akteursschaft in Oberpleis vorgesehen. Durch Ortsbegehungen, Workshops und Interviews sollen neuralgische Punkte erfasst, zusammengestellt und gemeinsam Lösungen zur Behebung der Hindernisse erarbeitet werden.</p> <p>Gemeinsam mit den Teilnehmern sollte auch diskutiert werden, wie sich die örtliche Akteursschaft an der Verschönerung des öffentlichen Raums und der weiteren erarbeiteten Maßnahmen beteiligen könnte.</p> <p><i>Konkretisierung durch Fachplaner</i></p> <p>Aufbauend auf den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung soll ein Maßnahmenkonzept durch ein externes Gutachterbüro (mit Kompetenzen in der Freiraum- und Verkehrsplanung) erstellt werden, welches die Priorisierung der Einzelprojekte, die Planung für die Maßnahmen und eine Kalkulation der daraus resultierenden Kosten enthält. Betrachtet werden könnten bei der Analyse die folgenden räumlichen und inhaltlichen Schwerpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erreichbarkeit innerörtlicher Ziele (städtische Einrichtungen, Geschäfte, Institutionen)</li> <li>▪ Wegweisersystem</li> <li>▪ Weitere Möglichkeiten der Schulwegsicherung</li> <li>▪ Barrieren im öffentlichen Raum und in Eingangsbereichen von Ladenlokalen</li> <li>▪ Führung und Gestaltung von Bürgersteigen und nicht-straßenbegleitenden Wegen</li> <li>▪ Oberflächen-Materialität von Wegen und Plätzen</li> <li>▪ Gestaltung von Ruhebereichen, die z. B. auf dem Weg zum oder vom Einkauf für ein Pausieren oder Kommunizieren genutzt werden können</li> <li>▪ Anregungen für Gastronomie und Einzelhandel</li> <li>▪ Ergänzendes Stadtmobiliar (z. B. Bänke, Fahrradständer)</li> <li>▪ Qualität, Wirkung und Standorte von mobilen und festinstallierten Werbeanlagen</li> <li>▪ Grünkonzept</li> <li>▪ Lichtkonzept</li> </ul>	



<b>Umsetzungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klärung der Ziele und Rahmenbedingungen im Arbeitskreis Ortsteilentwicklung Oberpleis</li> <li>▪ Klärung der planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen durch die Verwaltung</li> <li>▪ Bürgerworkshops</li> <li>▪ Erstellung eines Maßnahmenkatalogs</li> <li>▪ Beteiligung der Bürgerschaft</li> <li>▪ Konkretisierung der Planung und Umsetzung</li> </ul>
<b>Projektlaufzeit</b>	2016 – 2018
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadt Königswinter, Werbekreis Oberpleis, Bürgerschaft, Vertreter der Schüler- und Lehrerschaft des Schulzentrums, Bewohner/Vertreter des Seniorenwohnheims, weitere Akteure
<b>Kosten</b>	Planung und Umsetzung: <span style="float: right;">200.000 Euro</span>
<b>Finanzierung/ Mögl. Förderung</b>	Städtebauförderung, Prüfung weiterer Förderzugänge je nach Teilmaßnahme (GVFG)

4.6 E Konzeptionelle und strategische Maßnahmen zur Stärkung der Ortsteilmitte

4.6.1 E1 Image- und Marketingkonzept

Projekttitle, Nr.	Image- und Marketingkonzept	E1
<b>Priorität</b>	A	
<b>Ausgangssituation</b>	<p>Das Geschäftszentrum von Oberpleis präsentiert sich heute aufgrund der verschiedenen Lebensmittelanbieter und weiterer kleiner Geschäfte als attraktiver Nahversorgungsstandort für Oberpleis und die umliegenden Ortschaften der Bergregion. Für Oberpleis ist es jedoch wahrscheinlich, dass die Einzelhandelsfunktion über die Nahversorgung hinausgehend voraussichtlich nur bedingt weiter ausgebaut werden kann, da keine großflächigen Verkaufsflächenpotenziale für zentrenrelevante Sortimente in der Ortsteilmitte vorhanden sind.</p> <p>Das Angebot an Parkplätzen wie auch die Ausstattung mit Ärzten, Banken und weiteren Dienstleistungsangeboten ist in Oberpleis gut. Was fehlt, ist ein ansprechendes Ambiente und mögliche Treffpunkte, welche die Kunden und Besucher zu einem längeren Aufenthalt in Oberpleis veranlassen. Ebenso ist die kulturelle, touristische, freizeitbezogene und gastronomische Vielfalt nicht in dem Maße gegeben, die ein attraktives Mittelzentrum ausmachen und über die Grenzen des Ortsteils deutlich hinausstrahlen.</p> <p>Um sich gegenüber konkurrierenden Standorten zu profilieren, sind ein attraktiver Facheinzelhandel und Service sowie eine gute Erreichbarkeit Grundvoraussetzung, verbunden mit ergänzenden Angeboten wie Gastronomie und Dienstleistung sowie einer insgesamt angenehmen Atmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität</p>	
<b>Zielsetzung/Projektinhalt</b>	<p>Um das Stadtteilzentrum Oberpleis weiterzuentwickeln und zu stärken, soll ein Image- und Marketingkonzept erarbeitet werden. Ziel dieses Konzepts ist ein ganzheitlicher Ansatz zur Entwicklung und Profilierung der Oberpleiser Ortsmitte, um sie als Zentrum der Siebengebirgsregion/des Pleiser Ländchens zukunftsfähig zu machen.</p> <p>In diesem Konzept sollen vorhandene Stärken herausgearbeitet, intensiviert und profiliert werden. In diesem Zusammenhang ist das Typische, Unverwechselbare und Besondere herauszuarbeiten. Themenfelder können z. B. sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel: verlässliche Kernöffnungszeiten, verschiedene Serviceangebote für unterschiedliche Zielgruppen, attraktiv gestaltete Schaufenster und Warenauslagen, besondere Märkte</li> <li>▪ Ambiente: Aufwertung von Straßen und Plätzen sowie Fassaden unter den Aspekten Attraktivität, Aufenthaltsqualität und Atmosphäre vor Ort</li> <li>▪ Freizeit: vielfältiges Veranstaltungsprogramm, Erweiterung der kulturellen Angebote, Ortsteilfeste</li> <li>▪ Tourismus: Aktivierung des Klosterensembles um St. Pankratius, anknüpfend an die Klosterlandschaft Heisterbach, das Siebengebirge mit Drachenfels oder die Altstadt Königswinter</li> </ul> <p>Ein weiteres Thema kann die Einführung eines speziell auf Oberpleis abgestimmten Leitbilds sein, das auch den Trend des demografischen Wandels aufnimmt, z. B. generationenfreundlicher Einzelhandel bzw. familien- und generationenfreundliche Geschäfte. Dadurch würde ein Alleinstellungsmerkmal für Oberpleis geschaffen. Zusätzlich könnten z. B. auch ein Slogan oder ein Logo sowie Materialien für die Öffentlichkeitsarbeit erarbeitet und die Konzepte bestehender Veranstaltungen überprüft werden. Das Marketingkonzept konkretisiert die bisherige Arbeit der Stadt, die bereits 2003 ein Stadtmarketingkonzept für die Gesamtstadt erarbeitet hat.</p> <p>Die konkreten Schwerpunkte und Inhalte des Image- und Marketingkonzepts sollen im Arbeitskreis Ortsteilentwicklung in Kooperation mit dem Werbekreis diskutiert und festgelegt werden.</p>	

	<p>Das Image- und Marketingkonzept soll in sehr enger Zusammenarbeit mit den Akteuren im Stadtteil und den vorhandenen Strukturen, wie z. B. dem Werbekreis Oberpleis e. V., erarbeitet werden. Bereits bestehende Maßnahmen und Pläne sollen weiterverfolgt werden. Als Ergebnis ist ein Image- und Marketingprogramm vorgesehen, in welchem die Teilmaßnahmen mit Zuständigkeiten, Kosten und Umsetzungszeiträumen definiert sind.</p> <p>Einzelne Maßnahmen können ggf. über den Verfügungsfonds finanziert werden.</p>
<b>Umsetzungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Definition der Ziele, Handlungsbedarfe und Schwerpunkte im Arbeitskreis Ortsentwicklung Oberpleis</li> <li>▪ Beauftragung eines externen Experten</li> <li>▪ Bearbeitung in enger Abstimmung mit den Akteuren vor Ort</li> <li>▪ Erstellung des Image- und Marketingprogramms</li> <li>▪ Umsetzung</li> </ul>
<b>Projektlaufzeit</b>	2017 – 2018
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadt Königswinter, Werbekreis Oberpleis, weitere Akteure des öffentlichen Lebens
<b>Kosten</b>	25.000 Euro
<b>Finanzierung/ Mögl. Förderung</b>	Städtebauförderung

## 4.6.2 E5 Einrichtung eines Verfügungsfonds

Projekttitel, Nr.	Einrichtung eines Verfügungsfonds	E2								
<b>Priorität</b>	A									
<b>Ausgangssituation/Zielsetzung/Projektinhalt</b>	<p>Im Rahmen eines kommunal getragenen Verfügungsfonds können den Gewerbetreibenden und den weiteren Akteuren aus dem Ortszentrum unbürokratisch Gelder zur Verfügung gestellt werden, um in sich abgeschlossene Ideen und Aktionen zu realisieren, die den Standort und die Funktion der Ortsteilmitte stärken. Finanziert werden können Kosten für investive Maßnahmen (z. B. Gestaltung von Freiflächen, Begrünungsmaßnahmen, Bänke, Beseitigung von Leerständen, Aufwertung von Fassaden), Zuschüsse für die Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Ausstellungen, Stadtteilstefte, Bürgerbeteiligungen) oder Werbemaßnahmen (einheitliche Schaufensterdekoration, Weihnachtsdekorationen etc.).</p> <p>Der Fonds kann mit 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert werden. Voraussetzung für die Förderung ist jedoch, dass 50 % der Mittel durch die Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, private Akteure und/oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde in den Fonds eingestellt werden.</p> <p>Relevant ist in diesem Zusammenhang, dass die Zuständigkeit für die Mittelverteilung bei einem lokalen Gremium liegt. Ein Gremium, bestehend z. B. aus Vertretern der Stadtverwaltung, der Politik, der Akteursgruppen (Vereine, Initiativen) und weiterer Einrichtungen, kann als Jury fungieren.</p>									
<b>Umsetzungsschritte</b>	<p>Zur Durchführung dieser Maßnahme ist die Bereitschaft zur Mitwirkung der örtlichen Akteursschaft (z. B. Werbekreis Oberpleis) zur Beteiligung an einem solchen Fonds erforderlich. Die Stadt Königswinter konnte bereits in ersten Gesprächen mit dem Werbekreis Oberpleis, der Vertretung der örtlichen Gewerbetreibenden, Ziele, Möglichkeiten und Inhalte des Verfügungsfonds diskutieren und die Regularien vorstellen.</p> <p>Der Werbekreis hat seine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft für den vorgesehenen Durchführungszeitraum von fünf Jahren einschließlich der Bereitstellung der Eigenmittel signalisiert.</p> <p>In einem darauf folgenden Schritt sind ggf. eine geeignete Organisationsform zu finden und Arbeitsweisen festzulegen.</p> <p>Als lokales Gremium könnte nach derzeitigem Stand die Arbeitsgruppe Ortsteilentwicklung Oberpleis fungieren, die in diesem Zusammenhang weitere lokale Akteure von Oberpleis als stimmberechtigte Mitglieder hinzuzieht. Damit wären sowohl Vertreter der Politik wie auch Personen aus dem öffentlichen Leben mit der Führung des Verfügungsfonds betraut.</p>									
<b>Projektlaufzeit</b>	2017 – 2021									
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadt Königswinter, Werbekreis Oberpleis, weitere Akteure des öffentlichen Lebens von Oberpleis									
<b>Kosten</b>	<table data-bbox="395 1653 1474 1845"> <tr> <td>Privater Anteil für fünf Jahre:</td> <td>125.000 Euro</td> </tr> <tr> <td>Öffentlicher Anteil für fünf Jahre:</td> <td>125.000 Euro</td> </tr> <tr> <td>Gesamtkosten:</td> <td>250.000 Euro</td> </tr> <tr> <td colspan="2">50.000 Euro jährlich (davon 25.000 Euro private Eigenmittel), insgesamt also 250.000 Euro über die gesamte Projektlaufzeit von fünf Jahren.</td> </tr> </table>		Privater Anteil für fünf Jahre:	125.000 Euro	Öffentlicher Anteil für fünf Jahre:	125.000 Euro	Gesamtkosten:	250.000 Euro	50.000 Euro jährlich (davon 25.000 Euro private Eigenmittel), insgesamt also 250.000 Euro über die gesamte Projektlaufzeit von fünf Jahren.	
Privater Anteil für fünf Jahre:	125.000 Euro									
Öffentlicher Anteil für fünf Jahre:	125.000 Euro									
Gesamtkosten:	250.000 Euro									
50.000 Euro jährlich (davon 25.000 Euro private Eigenmittel), insgesamt also 250.000 Euro über die gesamte Projektlaufzeit von fünf Jahren.										
<b>Finanzierung/Mögl. Förderung</b>	Städtebauförderung									

## 4.6.3 E3 Inkraftsetzung der Stellplatzablösesatzung

Projekttitle, Nr.	Inkraftsetzung der Stellplatzablösesatzung	E3
<b>Priorität</b>	B	
<b>Ausgangssituation/Zielsetzung/Projektinhalt</b>	<p>Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit und der dichten Bebauung im Ortszentrum von Oberpleis hat sich insbesondere bei mittelständischen Neuansiedlungen die Herstellung notwendiger Stellplätze bisweilen als problematisch erwiesen. Gleichzeitig bestehen ausreichend Stellplätze im öffentlichen Raum oder in der zentralen Tiefgarage unter dem ZOB.</p> <p>Über den Erlass einer Stellplatzablösesatzung können die Rahmenbedingungen für Gewerbetreibende bei Neuansiedlungen verbessert werden. Die Durchführung der Maßnahme liegt in der Verantwortung der Stadt Königswinter.</p>	
<b>Umsetzungsschritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überprüfung der rechtlichen Voraussetzungen und planerischen Rahmenbedingungen für den Erlass einer solchen Satzung</li> <li>▪ Definition der Verwendungszwecke der Ablösezahlungen</li> <li>▪ Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses und des Stadtrats über die Satzung</li> </ul>	
<b>Projektlaufzeit</b>	2016 – 2021	
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadt Königswinter	
<b>Kosten</b>	keine	
<b>Finanzierung/Mögl. Förderung</b>	keine	

## 4.6.4 E4 Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit

Projekttitle, Nr.	Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	E4
<b>Priorität</b>	A	
<b>Ausgangssituation/Zielsetzung</b>	<p>Im Rahmen der vorangegangenen städtebaulichen und strategischen Planungen wie dem Stadtmarketingkonzept Königswinter im Jahr 2006, der Erstellung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts im Jahr 2009/2010 sowie z. B. der ersten Vorplanungen für die Umgestaltung des Kirchvorplatzes hat die Stadt Königswinter verschiedene Beteiligungsformate gewählt, um die Bürgerschaft wie auch die Akteure vor Ort in die jeweiligen Planungsprozesse intensiv einzubinden. Gleiches gilt für die Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen sowie die Erstellung des hier vorliegenden Integrierten Handlungskonzepts.</p> <p>Dieser Status quo soll beibehalten werden, denn der Erfolg der Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Ortsteilzentrum Oberpleis“ hängt entscheidend von der Verankerung des Planungsprozesses in der Bürger- und Akteursschaft ab.</p> <p>Daher gilt es nunmehr, das gemeinschaftliche Engagement möglichst vieler Oberpleiser Bürger, der hier tätigen Unternehmen, Vereine und Initiativen für die Zukunft in Oberpleis weiter zu aktivieren und diese als Partner der Ortsteilentwicklung in die Planung und Umsetzung zu integrieren. Sie setzen letztendlich in ihrem individuellen Lebens- und Arbeitsumfeld wichtige Maßnahmen um. Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Weiterentwicklung von Immobilien</li> <li>▪ Anpassung des Wohnungsmarkts und der Einzelhandelsangebote</li> <li>▪ Unterstützung unterschiedlicher Gesellschaftsbereiche durch bürgerschaftliches Engagement</li> </ul> <p>Durch die Integration individuellen Handelns in den Bearbeitungsprozess des Integrierten Handlungskonzepts wird Oberpleis eine Zukunftsperspektive erreichen können. Dazu ist die intensive Beteiligung der Akteure in die Planungsprozesse von höchster Bedeutung.</p>	
<b>Projekthalt/Umsetzungsschritte</b>	<p><b>Informationsvermittlung</b></p> <p>Um die Stadtteilentwicklung partnerschaftlich begleiten und umsetzen zu können, müssen die relevanten Akteure über die Planungen informiert sein. Die gegenseitige Information trägt dazu bei, dass beide Seiten über aktuelle Weichenstellungen Kenntnis haben und damit Zielkonflikte zwischen der Stadtteilentwicklung und individuellen Entscheidungen bereits zu einem Zeitpunkt diskutiert werden, zu dem beide Seiten darauf noch reagieren können. Neben der herkömmlichen Pressearbeit und der Darstellung der kommunalen Projekte auf der Internetseite der Stadt Königswinter könnten z. B. in Zusammenarbeit mit dem Werbekreis Oberpleis relevante Informationen zu den verschiedenen Planungen auf der Internetseite des Werbekreises präsentiert oder die verschiedenen Planungsstände über eine Informationsschrift (z. B. Faltblatt, Ortsteilzeitung) in die Öffentlichkeit getragen werden.</p> <p><b>Beteiligung</b></p> <p>Zur Begleitung des Ortsteilerneuerungsprozesses sollen zielgruppenspezifische Beteiligungsformate stattfinden. Dabei ergeben sich die Inhalte aus den konkreten Maßnahmen und Handlungsfeldern. Die Formate werden somit während der Projektlaufzeit konkretisiert. Denkbar sind neben „klassischen“ Bürgerinformationsveranstaltungen z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortsteilspaziergänge mit unterschiedlichen Ziel- und Altersgruppen zur Definition von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum</li> <li>▪ Diskussionsrunden zur Erarbeitung der Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Plätze, Planungsworkshops mit Kinder und Jugendlichen zur Gestaltung der Freiflächen, z. B. am Park Mathildenheim</li> </ul>	



	Empfehlenswert ist, die Beteiligungsmaßnahmen an eine externe Moderation zu beauftragen, welche den unterschiedlichen Fragestellungen der einzelnen Projekte mit differenzierten Beteiligungsmethoden begegnen kann.	
<b>Projektlaufzeit</b>	2016 – 2021	
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadt Königswinter, Bürgerschaft und Akteure vor Ort	
<b>Kosten</b>	10.000 Euro/Jahr	50.000 Euro
<b>Finanzierung/ Mögl. Förderung</b>	Städtebauförderung	

## 4.6.5 E5 Evaluationskonzept

Projekttitle, Nr.	Evaluationskonzept	E5
<b>Priorität</b>	A	
<b>Ausgangssituation/Zielsetzung</b>	Mit der Umsetzung der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts für Oberpleis sollen nachvollziehbare Impulse für den Ortsteil in Gang gesetzt werden. Die Stadt Königswinter als Motor und wesentlicher Akteur der Stadtentwicklung muss also dafür Sorge tragen, dass diese Ergebnisse entstehen können, ihre Wirksamkeit nachgewiesen und die erfolgreiche Umsetzung des Konzepts dokumentiert wird.	
<b>Projekthalt/Umsetzungsschritte</b>	<p>Daher ist es notwendig, den Fortschritt in geeigneten Abständen – regelmäßig oder orientiert an der Agenda der Stadtteilentwicklung – mit externem Blick zu überprüfen.</p> <p>Dabei sollen einerseits die dem Konzept zugrundeliegenden quantitativen Indikatoren der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung bewertet werden, andererseits sollen die qualitativen Ziele für die strukturelle, räumliche und soziale Entwicklung des Stadtteils sowie die Entscheidungs- und Kommunikationsprozesse innerhalb der Verwaltung und in der Zusammenarbeit mit den wichtigsten Akteuren überprüft werden. Schließlich müssen durch die Evaluierung Restriktionen und Widerstände identifiziert und Möglichkeiten zur Gegensteuerung aufgezeigt werden.</p> <p>Für ein Evaluationskonzept, das dem inhaltlichen Spektrum integrierter Stadterneuerung gerecht wird, werden folgende Bausteine empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zielentwicklung und Beobachtung der Zielerreichung: Bei jedem Teilprojekt steht zu Beginn die konkretisierte Zielformulierung. Die prozessbegleitende Beobachtung der Zielerreichung liefert steuerungsrelevante Informationen. Zur Beobachtung sollten u. a. die Projektträger einen Projektbericht anfertigen, um Verlauf und Arbeitsweise, Probleme und Hemmnisse aus Sicht derjenigen, die das Projekt maßgeblich betreuen, zu erfassen.</li> <li>▪ Analyse qualitativer Prozesse: Im Rahmen von Bewohnerbefragungen, Experteninterviews und Diskussionen mit örtlichen Akteuren sollen Einschätzungen zur Entwicklung gewonnen werden. Im Blickpunkt stehen dabei zentrale Verfahrensqualitäten und „weiche“ Erfolgskriterien wie Organisation und Kooperationsstrukturen, integrierte Projektentwicklung, Bewohnerbeteiligung und Imagewandel.</li> </ul> <p>Für jedes Projekt wird eine Projektdatei eingerichtet, die aus folgenden Inhalten/Dateiblättern besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projektbogen mit Priorität und geschätzten Kosten</li> <li>▪ Umsetzungskonzept/Umsetzungsschritte mit Zeitplanung und Meilensteinen</li> <li>▪ Finanzierungskonzept und Fördermodalitäten</li> <li>▪ Dokumentation der Umsetzung, Benennung des Arbeitsschritts, Stand der Erledigung</li> <li>▪ Begründung für Abweichungen vom Zeit- und Kostenplan</li> </ul> <p>Die Projektevaluation sollte an einen externen Dienstleister vergeben werden.</p>	
<b>Projektlaufzeit</b>	2017 – 2020	
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadt Königswinter, Projektträger, ggf. weitere Akteure	
<b>Kosten</b>	25.000 Euro	
<b>Finanzierung/Mögl. Förderung</b>	Städtebauförderung	

#### 4.7 Personalplanung

Die Verwaltung sieht keinen Bedarf für die Schaffung eines eigenen Stadtteilbüros. Stattdessen soll die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts durch stadteigene Mitarbeiter begleitet werden. Die Stadt Königswinter hat hiermit bei der Sanierung der Königswinterer Altstadt und den Sanierungsgebieten im Rahmen der Regionale 2010 gute Erfahrungen gemacht. Die Verwaltung rechnet mit einem schwankenden Aufwand, der etwa einer halben Stelle für die Dauer von fünf Jahren entspricht. Darüber hinaus soll ein Stadtteilarchitekt für die Dauer von vier Jahren gesucht werden. Dieser soll im Auftrag der Verwaltung Eigentümer zu Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen sowie Förderwegen beraten. Außerdem soll er über seinen primären Auftrag hinaus auch als zusätzliches Bindeglied in Fragen der Umsetzung des IHK zwischen Bürgern und der Verwaltung fungieren.

#### 4.8 Zusammenfassung: Die Projektliste

Die Projektliste dient neben den Projektbögen als erste Grundlage für die Beurteilung der Bezirksregierung über die Vergabe möglicher Fördergelder. Dabei werden die den privaten Akteuren, der Stadt Königswinter und weiteren öffentlichen Trägern entstandenen Kosten gegenübergestellt und die erwartete Höhe der Städtebauförderung aufgezeigt. Ziel dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht ist es aufzuzeigen, mit welchem Anteil öffentlicher Mittel welche privaten Investitionen generiert werden können.

Die Projektliste ist diesem Dokument mit Stand von Dezember 2015 als Anlage beigefügt. Sie muss im weiteren Planungsverlauf kontinuierlich fortgeschrieben werden.

Darauf aufbauend kann die sogenannte Kosten- und Finanzierungsübersicht, ein Formblatt des Städtebauministeriums, erstellt werden, welche für die formale Förderantragstellung bei der Bezirksregierung nötig ist.

## 5 Weiteres Vorgehen

Mit dem Integrierten Handlungskonzept werden vielfältige Maßnahmen auf den Weg gebracht, die zur Stabilisierung, nachhaltigen Entwicklung, Aufwertung und Profilierung der Ortsteilmitte von Oberpleis notwendig sind.

Das vorliegende Gutachten dokumentiert den Konsens über Ziele und Schwerpunkte der Ortsteilerneuerungsstrategie und den derzeitigen Erkenntnisstand. Dieser Stand zeigt den Zukunftswillen der Stadt Königswinter und ist doch zugleich offen für konzeptionelle Weiterentwicklungen. Es wird ein präzises, jedoch nicht abschließend fixiertes Zukunftsbild beschrieben. Aufgabe der Politik und Verwaltung der Stadt Königswinter ist es nun, den Prozess weiterzuführen.

*Stadtentwicklung als Prozess*

Der Prozess der Ortsteilentwicklung bedarf daher einer Agenda für die nächsten Jahre, die mit den genannten Zeitkorridoren für die Bearbeitung der Teilprojekte begonnen wurde und nun systematisch bearbeitet werden muss.

*Bearbeitung der Projekte*

Die Gespräche mit der Bezirksregierung Köln müssen im weiteren Stadtentwicklungsprozess konkretisiert werden, um die möglichen Förderzugänge zu prüfen und die nächsten Bearbeitungsschritte zu klären. In der Folge ist ein Städtebauförderantrag zu stellen, um Fördermittel akquirieren zu können.

*Akquisition von Fördergeldern*

Die wesentlichen Projekte Kirchvorplatz (A1), Busbahnhof (B1), Rathausvorplatz (C2), Park Mathildenheim (D1) sowie die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums (D2) sind bereits Gegenstand der Mittelanmeldungen für den Haushalt 2016. Für das Rathaus (C1) sind ebenfalls Mittel im Haushalt vorhanden, die zur Finanzierung des Eigenanteils genutzt werden könnten. Auch ist zusätzlicher Planungsaufwand für Oberpleis angemeldet worden.

Die übrigen Projekte sind in den Haushalten der Folgejahre abzubilden. Zudem müssen alle Bausteine der Ortsteilentwicklung von Oberpleis und daraus abzuleitende investive Maßnahmen in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt eingestellt werden.

Die Stadt Königswinter bekennt sich durch Ratsbeschluss zur Agenda der Ortsteilentwicklung – zunächst zum vorliegenden Konzept und den Prioritäten. Sie dokumentiert damit ihren Willen und ihr Engagement für den Ortsteil Oberpleis und gibt Bürgerinnen und Bürgern sowie Gewerbetreibenden Planungssicherheit für eigene Entscheidungen.