



INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT WACHTBERG-NIEDERBACHEM





IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER



Gemeinde Wachtberg
Der Bürgermeister
Rathausstraße 34
53343 Wachtberg

ANPRECHPARTNER

Beigeordneter Jörg Ostermann
Tanja Gohrbandt

AUFTRAGNEHMER



plan-lokal GbR
Bovermannstraße 8
44141 Dortmund

www.plan-lokal.de
mail@plan-lokal.de
Teil.: 0231 - 95 20 83 0

BEARBEITUNG

Dipl.-Ing. Marco Eissing
Dipl.-Ing. Alfred Körbel

unter Mitarbeit von
B.Sc. Sarah Werlemann
Peter Wardemann

Im Juni 2013



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG	7
1.1	Aufgabenstellung	7
1.2	Ziele und Inhalte des Integrierten Handlungskonzepts	8
1.3	Methodische Vorgehensweise und Kommunikationsprozess	9
2.	GEMEINDE WACHTBERG - GESAMTRÄUMLICHE EINBINDUNG	13
2.1	Regionale Einbindung	13
2.2	Historische Entwicklung	14
2.3	Demographische Entwicklung und Wirtschaftsstruktur	15
3.	NIEDERBACHEM - SITUATIONS- UND STRUKTURANALYSE	21
3.1	Abgrenzung des Untersuchungsraums	21
3.2	Geltendes Planungsrecht und Rahmenbedingungen	21
3.3	Die Menschen in Niederbachem - Demographische Analyse	24
3.4	Wohnen, Leben und Arbeiten in Niederbachem – Räumliche Analyse	27
	3.4.1 Ortsbild und Nutzungsstruktur	27
	3.4.2 Natur, Freizeit & Erholung	32
	3.4.3 Verkehr (MIV, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr)	35
	3.4.4 Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie	38
3.5	Vereine, Netzwerke und soziale Angebote	41
3.6	Zusammenfassung	44
4	HANDLUNGS- UND MAßNAHMENKONZEPT	49
4.1	Leitbild, Entwicklungsziele und Handlungsfelder	49
4.2	Maßnahmenübersicht	53
4.3	Projektbögen	60
	Unser schönes Niederbachem	62

Wohnstandort für alle Generationen	71
Inmitten der Natur	76
Mobilität und Sicherheit	82
Versorgung und soziale Infrastruktur	86
Gemeinsam mit Weitblick	88
4.4 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan	91
5. UMSETZUNG, MONITORING UND EVALUATION	97
ANHANG A STÄDTEBAULICHES DETAIL „VORPLATZ HENSELER HOF“	104

ABBILDUNGEN UND TABELLEN

Abbildung 1: Planungsablauf zum Integrierten Handlungskonzept	11
Abbildung 2: Ortsteile der Gemeinde Wachtbergs	13
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Wachtberg von 1969 bis 2011	15
Abbildung 4: Geburten- und Sterbefälle von 2005 bis 2011	16
Abbildung 5: Prognose der Gemeinde Wachtberg bis zum Jahr 2030	17
Abbildung 6: Aufteilung der Beschäftigten Wachtbergs in die Wirtschaftsbereiche	18
Abbildung 7: Verfügbares Brutto-Einkommen der Wachtberger im Vergleich	19
Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	23
Abbildung 8: Einwohnerentwicklung Niederbachems von 2007 bis 2012	25
Abbildung 9: Bevölkerungssalden Niederbachems von 2008 bis 2012	25
Abbildung 10: Altersstrukturaufbau Niederbachems im Jahr 2012	26
Plan 2: Ortsbild und Nutzungsstruktur	29
Plan 3: Grün- und Freiraumstruktur	33
Plan 4: Verkehr und Mobilität	37
Plan 5: Vereine und soziale Infrastruktur	45
Plan 6: Maßnahmen und Handlungsschwerpunkte	61



1. EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG

1. EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Die zukünftige Entwicklung einzelner Orts- und Gemeindeteile besitzt einen hohen Stellenwert, da sie entscheidende Funktionen für die gesamte Kommune übernehmen. Ein vitaler Ortsteil ist ein Ort der Kommunikation und Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Gemeinde; hier findet das Wohnen, Leben, Arbeiten und Einkaufen statt. Der demographische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel stellt jedoch derzeit mehr denn je komplexe Anforderungen an die Funktionsfähigkeit insbesondere ländlicher Gemeinden und ihrer einzelnen Ortsteile. Bereits das Entwicklungs- und Handlungskonzept Wachtberg aus dem Jahr 2003 hat diese Herausforderungen erkannt sowie Zielsetzungen und Handlungsmaßnahmen für die weitere Entwicklung der Gemeinde Wachtberg formuliert.

Die weitere Gestaltung und Entwicklung des Wachtberger Ortsteils Niederbachem soll mit Hilfe eines Integrierten Handlungskonzepts gesteuert werden, so dass langfristige Zukunftsperspektiven definiert und Handlungsspielräume benannt werden können. „Integriert“ bedeutet in diesem Zusammenhang zum einen, dass die präsentierten Maßnahmen und Konzepte im Rahmen eines kommunikativen Planungsprozesses erarbeitet wurden. Zum anderen bedeutet „integriert“ aber auch, dass die Komplexität der Aufgabe eine isolierte Betrachtung einzelner Themenfelder nicht zulässt und nur durch eine integrierte Betrachtungsweise Synergien zwischen Themen und Projekten ausgeschöpft werden können.

Die in einem Integrierten Handlungskonzept benannten Ziele und Projekte müssen kontinuierlich überprüft, aktualisiert und fortgeschrieben werden. Ein solches Handlungskonzept ist ein Planungsinstrument, welches sich flexibel an geänderte Rahmenbedingungen anpassen kann. Zur Umsetzung der benannten Projekte ist es von großer Bedeutung, dass öffentliches und bürgerschaftliches Engagement Hand in Hand gehen. Nur durch eine breite und aktive Beteiligung der Bevölkerung können Projekte angestoßen und umgesetzt werden. Die Ortsentwicklung Niederbachems ist eine Gemeinschaftsaufgabe.

1.1 AUFGABENSTELLUNG

Im Jahr 2003 wurde im Rahmen eines intensiven Partizipationsprozesses ein räumlich-funktionales Entwicklungskonzept für die gesamte Gemeinde Wachtberg erstellt. Das Entwicklungskonzept beinhaltet ein Leitbild sowie diverse Entwicklungsziele für Wachtberg, welche sodann im Jahr 2004 weiter konkretisiert wurden und in einem Maßnahmenkonzept mit über 200 Projektvorschlägen mündeten. Veränderte demographische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, erweiterte Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung von Maßnahmen durch die Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) sowie eine räumliche Fokussierung auf die Herausforderungen im Ortsteil Niederbachem haben dazu geführt, dass die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes für Wachtberg-Niederbachem sinnvoll erschien.

DER DEMOGRAPHISCHE WANDEL

Durch den demographischen Wandel werden insbesondere Anforderungen an die Verfügbarkeit und die Nutzung von sozialer Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten gestellt. Nicht nur die Auslastung und Verfügbarkeit dieser Versorgungseinrichtungen im Hinblick auf eine alternde und schrumpfende Bevölkerung sind von großer Bedeutung, auch die Verfügbarkeit und die Bereitstellung von zeitgemäßem und angepasstem Wohnraum ist hier ein zentrales Thema.

DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG DES LANDES NRW

Insbesondere das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, welches im Jahr 2008 von der Bundesregierung aufgelegt wurde, stellt sich als ein Instrument dar, das speziell die Innenentwicklung unterstützt und fördert. Hierbei geht es im Wesentlichen um die Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Qualifizierung der Stadt- und Ortsteilzentren als Orte des zukunftsfähigen Wohnens und Arbeitens sowie als Standorte für Wirtschaft, Einzelhandel und Kultur.

FOKUSSIERUNG AUF WACHTBERG-NIEDERBACHEM

Trotz der hohen funktionalen Bedeutung des Ortsteils Niederbachem für die Gemeinde Wachtberg, der guten räumlichen Anbindung an Bonn und die Rheinschiene sowie der Einbettung in die landschaftlich reizvolle Umgebung ergeben sich derzeit einige Herausforderungen, die eine gesonderte Fokussierung sinnvoll erscheinen lassen. Die Barrierewirkung und Lärmbelastung durch die L 123, die in die Jahre gekommene Gestaltung des öffentlichen Raumes, Nahversorgungsprobleme im Zentrum sowie Maßstabssprünge in den baulichen Strukturen sind nur erste Anzeichen für einen erhöhten Handlungsbedarf zur nachhaltigen Stabilisierung und Aufwertung Niederbachems.

1.2 ZIELE UND INHALTE DES INTEGRIERTEN HANDLUNGSKONZEPTS

Ziel des Integrierten Handlungskonzepts ist die Stärkung und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Wachtberger Ortsteils Niederbachem durch eine Anpassung an heutige und zukünftig abschätzbare Anforderungen. Dabei müssen die verschiedenen Ansprüche, die von unterschiedlichen Nutzergruppen und Akteuren gestellt werden, Berücksichtigung finden. Hierzu wurden im Planungsprozess Maßnahmen, Projekte und Akteursgruppen gebündelt, um ein breites und umfassendes Bild über die zukünftigen Erfordernisse zu erhalten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und die abgeleiteten Strategien und Ziele sollen eine frühzeitige Steuerung funktionaler, städtebaulicher, freiraumplanerischer und verkehrlicher Entwicklungen ermöglichen. Das Integrierte Handlungskonzept Wachtberg-Niederbachem dient somit als Grundlage für zukünftige entwicklungsrelevante Fragestellungen. Dabei wird insbesondere berücksichtigt, auf welche Weise öffentliche Maßnahmen und direkte Zuschüsse auch private Investitionen unterstützen können, da die weitere Qualifizierung

Niederbachems nur im Zusammenspiel mit privaten Akteuren erfolgreich gelingen kann. Das vorliegende Konzept beruht dabei auf einer Situationsanalyse aller für Niederbachem relevanten Themenfelder.

Die zentralen Fragestellungen der Analyse sind:

- » Welche Entwicklungen der Vergangenheit haben Wachtberg und Niederbachem wesentlich räumlich geprägt (s. Kapitel 2.2)?
- » Welche Auswirkungen hat der demographische Wandel auf die Entwicklung Wachtbergs und Niederbachems (s. Kapitel 2.3 und Kapitel 3.3)?
- » Wie gestaltet sich derzeit die bauliche-räumliche Situation in Niederbachem (s. Kapitel 3.4)?
- » Welche Akteure, Vereine und sonstigen Institutionen gestalten maßgeblich den Alltag in Niederbachem (s. Kapitel 3.5)?
- » Welche Nutzungsangebote hinsichtlich Versorgung und sozialer Infrastruktur befinden sich in Niederbachem (s. Kapitel 3.4 und Kapitel 3.5)?

Abschließend werden die einzelnen Analysebausteine in einem Gesamtzusammenhang dargestellt und Entwicklungsziele sowie Handlungsfelder definiert (s. Kapitel 4.1). Auf dieser Grundlage erfolgt die Beschreibung der einzelnen Maßnahmen; zum einen in Form der Rahmenplanung und Maßnahmenübersicht (s. Kapitel 4.2) und zum anderen ausführlich in Form der Projektbögen (s. Kapitel 4.3).

1.3 METHODISCHE VORGEHENSWEISE UND KOMMUNIKATIONSPROZESS

Einen wesentlichen Schwerpunkt des gesamten Planungsprozesses zum Integrierten Handlungskonzept stellt ein breit angelegter Beteiligungs- und Kommunikationsprozess dar. Verschiedene Veranstaltungen und Kommunikationsbausteine dienen dazu, in den Planungsprozess einzuwirken, alle relevanten Akteure zu beteiligen, wichtige Informationen zu bündeln und einen breiten Konsens über die zukünftige Entwicklung Niederbachems herzustellen.

STEUERUNGSGRUPPE (PROZESSBEGLEITEND)

Die Steuerungsgruppe bestand im Wesentlichen aus Vertretern der Gemeinde Wachtberg und Mitarbeitern von plan-lokal. Über die gesamte Projektlaufzeit fanden Sitzungen statt, in denen wichtige Meilensteine der Bearbeitung diskutiert und das weitere Vorgehen abgestimmt wurden.

SONDIERUNGSGESPRÄCHE (FEBRUAR BIS MAI 2013)

Schlüsselpersonen stellen neben den Vertretern aus Verwaltung und Politik wichtige Multiplikatoren in der Stadtentwicklung dar. Zu verschiedenen Themen können sie wichtige Hinweise und Informationen liefern und zudem Handlungserfordernisse „vor Ort“ benennen. Hierzu fanden im Zeitraum von Februar bis Mai 2013 zehn Sondierungsgespräche mit insgesamt 23 Personen statt. Zu den diskutierten Themen gehörten die soziale Infrastruktur, das Vereinsleben, die Stadtgeschichte, der Einzelhandel sowie Kultur und Freizeit.

MIT BÜRGERN VOR ORT – ORTSTEILSPAZIERGANG (MÄRZ 2013)

Bei einem gemeinsamen „Ortsteilspaziergang“ mit Bürgern, lokalen Akteuren, Ortsvertretern und Mitarbeitern von plan-lokal ging es im März darum, die Situation in Niederbachem vor Ort in Augenschein zu nehmen und von den Bürgerinnen und Bürgern Anregungen für mögliche Projekte und Maßnahmen zu erfahren. Im Anschluss an den ca. 2-stündigen Rundgang fand eine Austauschrunde statt, bei welcher die zentralen Ergebnisse zusammengefasst wurden. Belange, Vorstellungen und Anforderungen der Bürger und der Politik hinsichtlich der Entwicklung Niederbachems konnten so detailliert identifiziert und diskutiert werden.

PERSPEKTIVENWERKSTATT NIEDERBACHEM (APRIL 2013)

Im April fand eine Werkstatt mit Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Fachressorts sowie Mitgliedern der Ortsvertretung statt. Die Perspektivenwerkstatt Niederbachem diente dazu, wesentliche Stärken und Schwächen Niederbachems zu benennen, um daraus erste Ansätze für ein Entwicklungsleitbild sowie Entwicklungsziele zu erarbeiten. Zu vier verschiedenen Themenfeldern fand ein reger Austausch zwischen den einzelnen Fachakteuren statt.

IDEENWERKSTATT NIEDERBACHEM (MAI 2013)

Im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung waren alle Einwohnerinnen und Einwohner Niederbachems aufgerufen, sich über den aktuellen Stand der Planung zu informieren und sich mit Ideen und Anregungen in den Planungsprozess einzubringen. Zu den Themenbereichen, die in der Veranstaltung diskutiert wurden, gehörten u.a. Stadtgestalt und öffentlicher Raum, Nahverkehr und Mobilität, Tourismus und soziale Infrastruktur. Hierzu wurden von den Bürgerinnen und Bürgern sowohl Handlungserfordernisse aufgedeckt als auch konstruktive Lösungsvorschläge erarbeitet.

POLITISCHE GREMIEN

Eine erste Präsentation des Konzeptes erfolgte am 12.06.2013 bei der Ortsvertretung Niederbachem sowie im Planungsausschuss der Gemeinde Wachtberg am 25.06.2013. Das Integrierte Handlungskonzept wurde sodann in der Sitzung des Rates der Gemeinde Wachtberg am 16.07.2013 beschlossen.

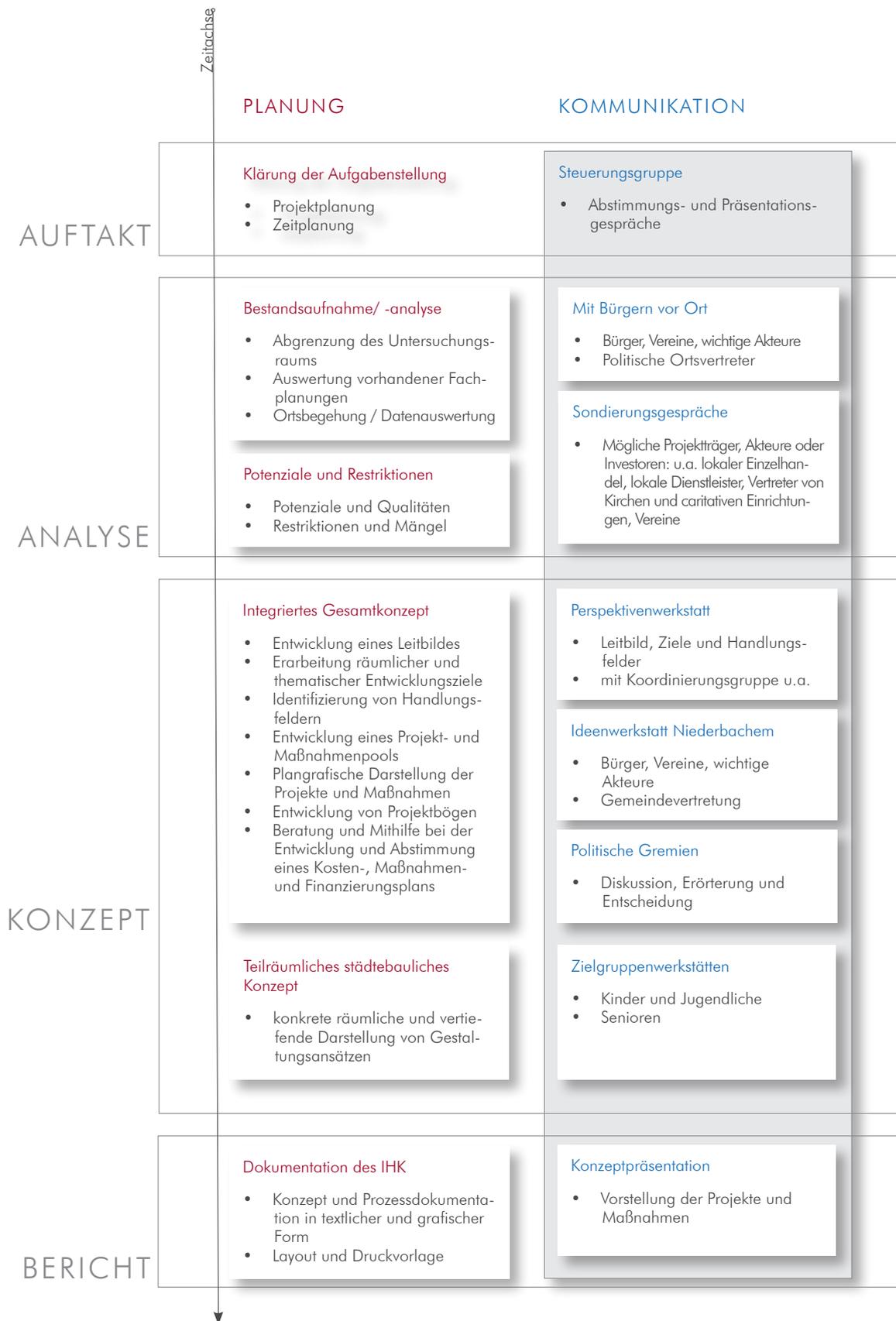
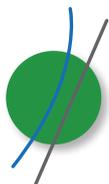
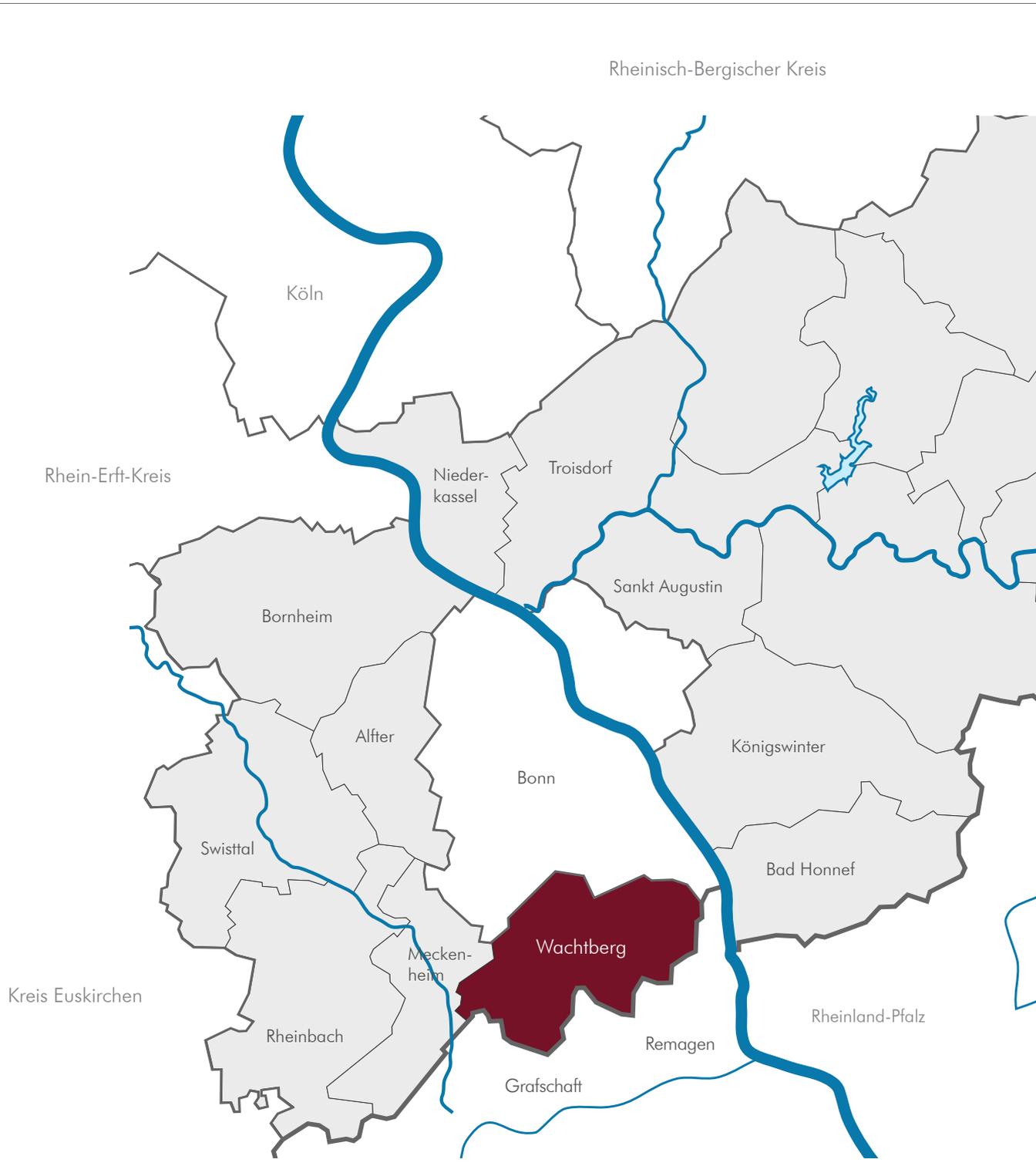


Abbildung 1: Planungsablauf zum Integrierten Handlungskonzept
Quelle : plan-lokal



2. GEMEINDE WACHTBERG - REGIONALE EINBINDUNG

2. GEMEINDE WACHTBERG - GESAMTRÄUMLICHE EINBINDUNG

Die zum Rhein-Sieg-Kreis gehörende, ländlich geprägte Gemeinde Wachtberg, die sich aus 13 Gemeindeteilen zusammensetzt, hat 20.797 Einwohner (Stand 31.12.2012) und umfasst insgesamt eine Fläche von rund 50 Quadratkilometern. Niederbachem (4.029 Einwohner), Villip (3.471 Einwohner), Pech (2.666 Einwohner) und Berkum (2.271 Einwohner) bilden die einwohnerstärksten Gemeindeteile. Im Rahmen der kommunalen Gebietsreform wurde die Gemeinde Wachtberg 1969 neu gegründet und besitzt kein historisch gewachsenes Zentrum (vgl. Abbildung 2). Aufgrund dieser historischen Entwicklung sowie der besonderen Lage Niederbachems kommt der kommunalen und regionalen Einbindung des Untersuchungsraums eine besondere Bedeutung zu. Der Blick in die Historie sowie die regionale Betrachtung über die administrativen Grenzen Wachtbergs hinaus können so wichtige Informationen zur Ausrichtung, Zugehörigkeit und Verknüpfung von Niederbachem geben.

2.1 REGIONALE EINBINDUNG

Die Gemeinde Wachtberg liegt im südlichen Teil des Rhein-Siegbundes in Nordrhein-Westfalen und ist der Kreisverwaltung in Siegburg unterstellt. Die 1969 durch die kommunale Neugliederung gegründete Gemeinde liegt südlich von Bonn, östlich von Meckenheim und bildet mit ihrer südlichen Gemeindegrenze die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz. Des Weiteren

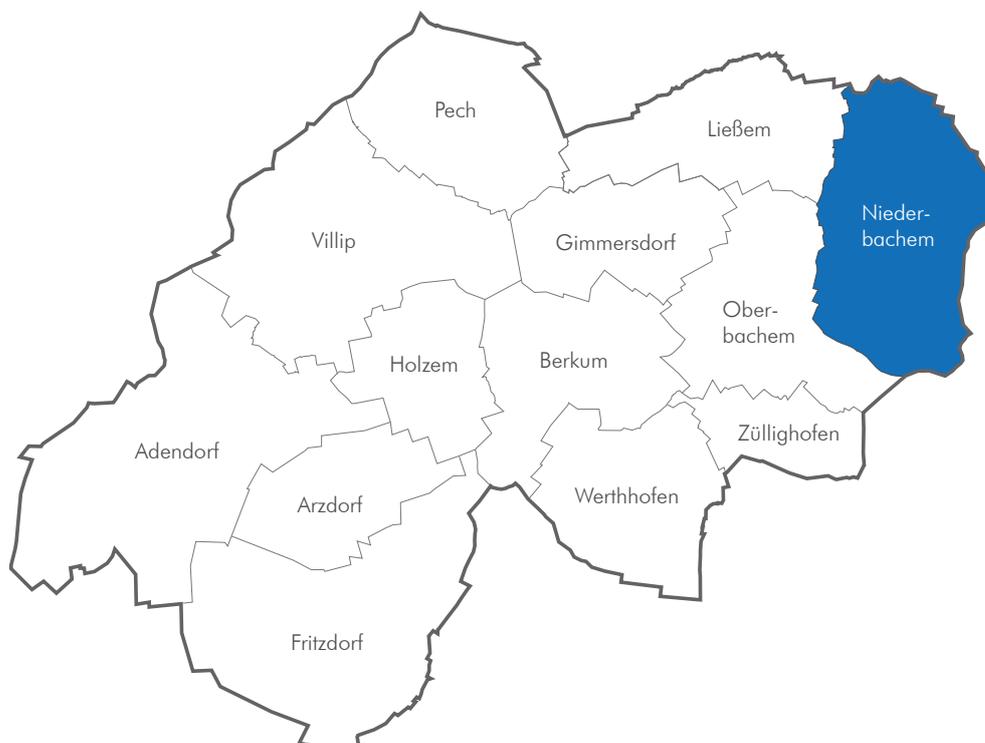


Abbildung 2: Ortsteile der Gemeinde Wachtberg
Quelle : plan-lokal auf Basis der DGK des Rhein-Sieg-Kreises



.....Foto: Niederbachem, Drachenfels und Siebengebirge
Quelle : Gemeinde Wachtberg, Bildarchiv

ren grenzt Wachtberg an Remagen und Grafschaft. Linksrheinisch gelegen ist die Gemeinde topographisch geprägt durch die Lage zwischen vier erloschenen Vulkanen. Diese wurden schon zur Zeit der Römer als Steinbrüche genutzt und stehen heute teilweise unter Naturschutz. Der zentral gelegene Wachtberg (258 Meter ü. NN) ist Namenspate der Gemeinde. Durchzogen wird das Gemeindegebiet von vier Bachtälern, dem Mehlemer Bach, dem Godesbach, der Swist und dem Lannesdorfer Bach. Diese bestimmen mit ihren Tälern die vorrangigen Siedlungs- und Verkehrslinien. Der Sitz der Kommunalverwaltung befindet sich im zentral in Wachtberg gelegenen Berkum. Das Untersuchungsgebiet Niederbachem liegt im östlichen Gemeindegebiet, im Tal des Mehlemer Baches in unmittelbarer Grenze zu Bonn-Mehlem.

2.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die ältesten Besiedlungsspuren Wachtbergs stammen aus jungsteinzeitlicher Zeit. Zur Zeit Cäsars und der Eroberung Germaniens um das Jahr 50 vor Christus wurden die ersten römischen Landsitze im heutigen Wachtberg erbaut; so ließen sich in der Vergangenheit bei mehreren Ausgrabungen Spuren römischer Siedlungen nachweisen. So ist auch der Name Wachtberg auf die Römer zurückzuführen, die möglicherweise den 258 Meter hohen Berg als Wach- und Signalstation des römischen Militärs nutzten (Rheinische Kunststätten Heft 216,1978: 4). Die eigentliche Besiedlung der heutigen Ortsteile in Wachtberg begann zum Ende der Römerherrschaft, zur Zeit der fränkischen Landnahme. Urkundlich erwähnt wird Niederbachem das erste Mal im 8. Jahrhundert. Durch die Christianisierung des Frankenreichs wurde der katholische Kirche zu diesem Zeitpunkt viel Macht und Besitz gegeben, was sich auch in der Ausstattung der Niederbachemer Gereonskirche widerspiegelt. (Rheinische Kunststätten Heft 216,1978:5)

Nachdem 1949 Bonn zur provisorischen Bundeshauptstadt und Sitz der Regierung erklärt wurde, kam es immer wieder zu dem Versuch, die an das Bonner Stadtgebiet grenzenden Ortsteile einzugemeinden. Bonn wollte auf diese Weise sein immer stärker werdendes Raumproblem in den Griff bekommen. Da die Bonner Raumordnungspolitik jedoch aggressiv verfolgt wurde, stieß sie auf der anderen Seite auch auf ebenso harte Gegenwehr. So kam es dazu, dass 1964 ein Gutachten von Seiten des Landes NRW vorgelegt wurde, das den Plan beinhaltete, aus 52 Gemeinden 8 Mittelpunktgemeinden zu schaffen (Hausmanns 2011:16). Dies stieß die Entwicklung zu einer Gesamtgemeinde Wachtberg an. Die Gebiets- und Verwaltungsreform 1969 hob die Selbstständigkeit der Einzelgemeinden auf und bildete einen neuen Gemeindezusammenschluss: die Gemeinde Wachtberg.

Zugehörig ist Wachtberg seitdem zum neugeschaffenen Rhein-Sieg-Kreis, der unter anderem aus dem ehemaligen Siegkreis besteht und dessen Verwaltungssitz in Siegburg liegt. Ziel des Gemeindezusammenschlusses war es, kommunale Aufgaben einfacher, wirtschaftlicher und erfolgreicher zu bewältigen. Der Namensgeber, des in der geographischen Mitte gelegenen Wachtbergs, hatte bereits zuvor als Kriegsgedächtnisstelle und Prozessionsziel einen wichtigen kulturellen Faktor für die umliegenden Ortsteile. Die Wahl zugunsten Bonns als Bundeshauptstadt bescherte Wachtberg als Nachbargemeinde eine hohe Zuzugsrate. So wurden Wohn- und Neubaugebiete ausgewiesen, was zu einem Bevölkerungsboom in den 1970er Jahren führte.

2.3 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG UND WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

Entgegen einer negativen Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen kann die Gemeinde Wachtberg seit ihrer Gründung durch die Gebietsreform 1969 einen fast stetigen

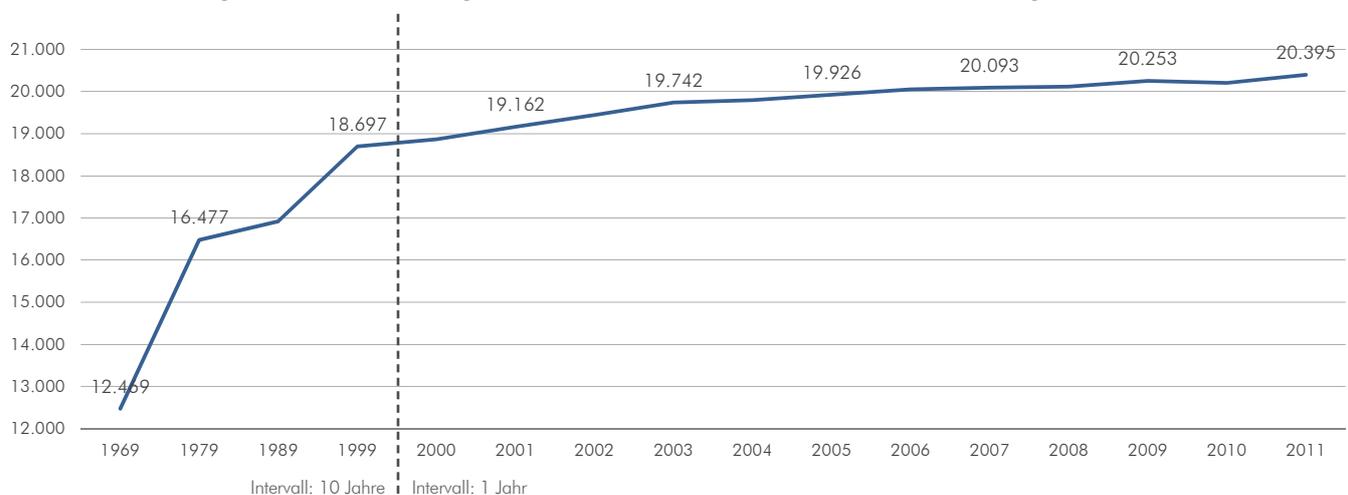


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Wachtberg von 1969 bis 2011
Abbildung: plan-lokal; Quelle : it.nrw

Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Die Ausnahme stellt das Jahr 2010 dar, in dem aufgrund einer Zweitwohnsitzbereinigung eine numerisch negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen war. Die intensivsten Wachstumsphasen befanden sich in den 1970er Jahren und der Zeit nach der Wende, als die 18.000 Einwohner Marke überschritten wurde. Zur Gründung der Gemeinde lag die Bevölkerungszahl bei 12.500 Einwohnern, knapp zehn Jahre später konnte Wachtberg circa 16.500 Einwohner verzeichnen. Schon vor der Gründung Wachtbergs führte die Etablierung Bonns als Regierungshauptstadt zu einem Bauboom in deren Umland und damit auch zu einem Bevölkerungszuwachs der einzelnen Ortsteile Wachtbergs (vgl. Abbildung 3).

Dieser Bauboom konzentrierte sich auf die Entwicklungsachsen entlang der Bachtäler, so dass beispielsweise der Ortsteil Niederbachem von 1960 bis 1970 seine Bevölkerungszahl von 1.233 Einwohnern auf 2.878 Einwohner erhöhen konnte (Hausmanns 2011:29). In den Ortsteilen mit weiterer Entfernung zu Bonn verlief die Zuwanderung hingegen geringer. Der Mauerfall 1989 und der Beschluss zur Wahl Berlins anstatt Bonns als Bundeshauptstadt im Jahr 1991 wirkte sich auch auf die Bevölkerungsentwicklung in Wachtberg aus. Wohnten zur Zeit Bonns viele Beamte und Regierungs- und Ministeriumsmitarbeiter in Wachtberg, so mussten viele sich auf einen Umzug ihres Arbeitsplatzes nach Berlin einstellen. Als Gegenmaßnahme wurde das Bonn-Berlin-Gesetz wirksam, welches die Attraktivität der Gemeinde Wachtberg wiederum erhöhte. Diese Finanzhilfe konnte durch einen Strukturwandel eine Attraktivitätssteigerung erzielen, folglich die Zuwanderung von Bürgern verstärken, die so die Berlin-Abwanderung kompensieren konnten. Auf diese Weise konnten sich die Bevölkerungszahlen trotz hoher Abwanderungsraten weiter erhöhen. Hinzu kam, dass sechs Bundesministerien ihren Sitz in Bonn behalten sollten, was zur Folge hatte, dass weiterhin Mitarbeiter öffentlicher Stellen ihren Wohnsitz in Wachtberg behielten. Trotzdem wurden durch

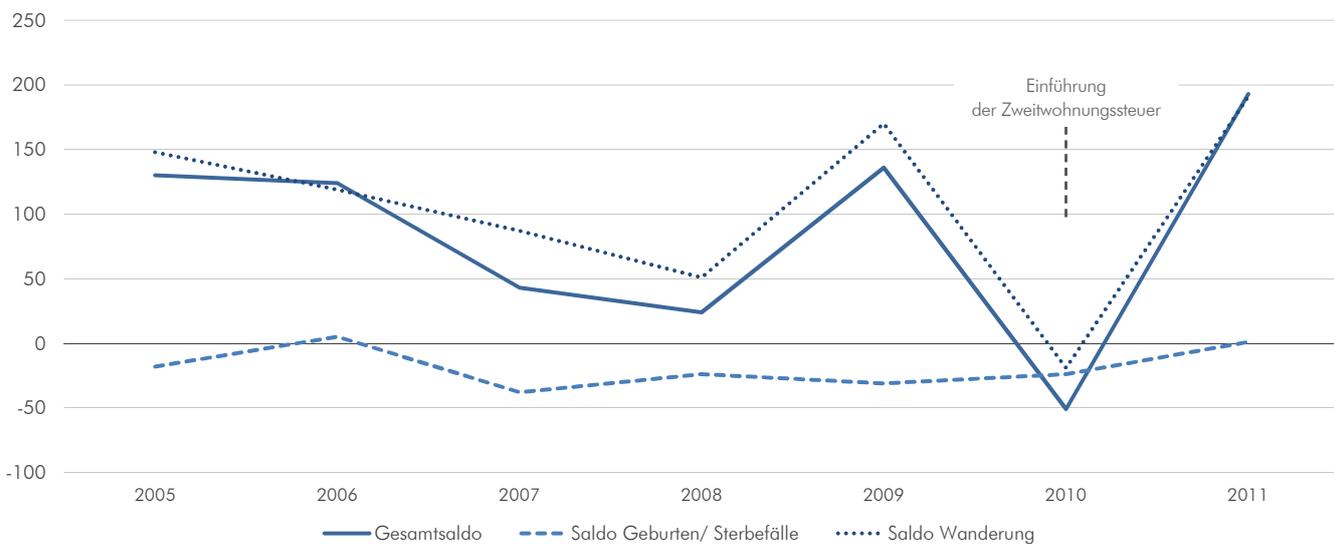


Abbildung 4: Geburten- und Sterbefälle von 2005 bis 2011
Abbildung: plan-lokal: Quelle : it.nrw

den Wechsel des Regierungsstandortes Vereinsstrukturen beeinflusst und Alteingesessene, die die Entwicklung Niederbachems nachhaltig geprägt hatten, abgezogen.

Ein weiterer starker Bevölkerungszuwachs ab der Wende bis zum Jahre 1999 ist durch die Ansiedlung von Dienstleistern, vor allem der Telekom, Postbank und der deutschen Post mit hohen Beschäftigungszahlen in Bonn (Hausmanns 2011:29) begründet. Ein weiterer Grund für Bevölkerungszuwachs war Anfang der 1990er Jahre die steigende Zahl an Asylbewerbern und Aussiedlern. Niederbachem zog 1994 mit 124 von 637 Plätzen die meisten Asylbewerber in der Gemeinde an, von denen bis heute einige in der Gemeinde verblieben sind und selber ein Heim gebaut haben (Hausmanns 2011:115 ff.). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist überwiegend leicht negativ. Sie kann durch eine hohe Zuwanderungsrate kompensiert werden, so dass Wachtberg jedes Jahr Wachstum zu verzeichnen hat. Eine Ausnahme bildet hier wieder das Jahr 2010, das aufgrund der Zweitwohnsitzbereinigung mehr Fort- als Zuzüge zu verzeichnen hat. So lag das Wanderungssaldo im Jahr 2005 bei 148, 2008 bei 51 und 2011 bei 191 Einwohnern. Aufgrund der unmittelbaren Nähe stellen Bonn und Meckenheim die beiden größten Fortzugsziele dar. Städte wie Köln und Aachen sind attraktive Studienstandorte und lassen so ihre hohen Abwanderungszahlen erklären (vgl. it.nrw 2012: 14) (vgl. Abbildung 4).

Neben der Wanderungsbewegung ist auch die Pendlerbewegung zu betrachten. So stellen Bonn und Meckenheim die beiden größten Aus- und Einpendlerziele dar. Insgesamt hatte Wachtberg im Jahr 2009 ein Pendlersaldo von -3.383 zu verzeichnen, was die Bedeutung Wachtbergs als Wohnstandort weiter verdeutlicht (Fachbeitrag Arbeiten 2009:15). Da sich bis heute die Grundvoraussetzungen für Pendler und Wanderer nicht verändert haben, ist heute mit einer ähnlichen Entwicklung zu rechnen.

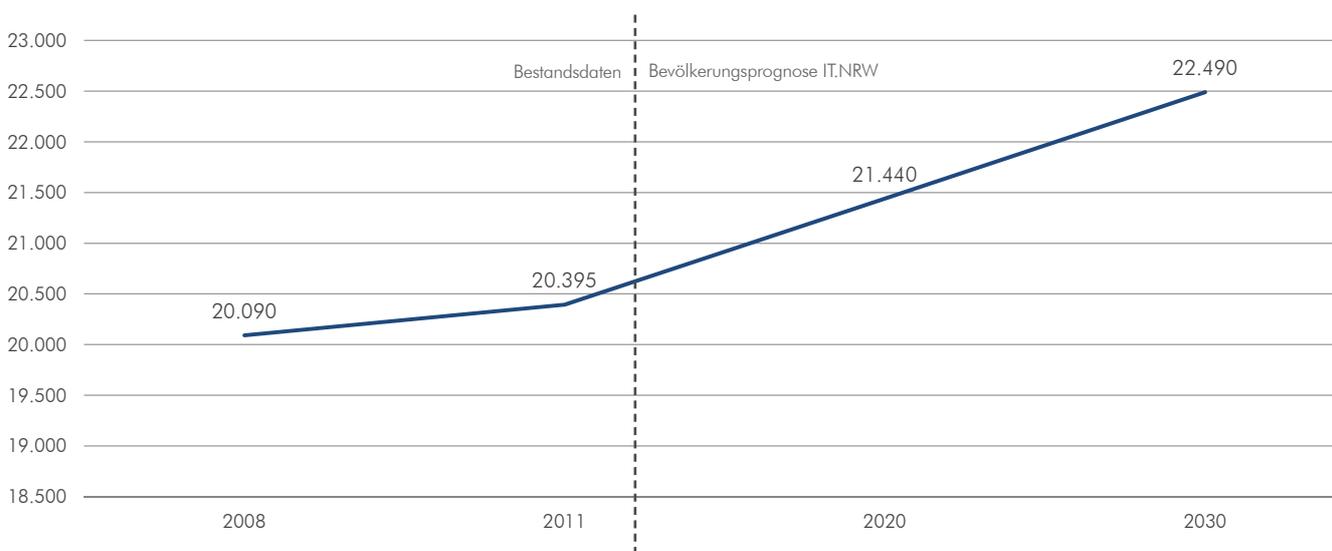


Abbildung 5: Bevölkerungsprognose der Gemeinde Wachtberg bis zum Jahr 2030
Abbildung : plan-lokal; Quelle: it.nrw

Laut Prognose von it.nrw soll die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 um 2.000 Einwohner auf 22.490 ansteigen, was einem Wachstum von circa 11,9% entspricht (vgl. Abbildung 5). Im Gegensatz zur prognostizierten Entwicklung NRWs ist dies ein signifikanter Unterschied, mit dem Wachtberg auch planen sollte. Eine nachhaltige Entwicklung und Haushaltung von Siedlungsflächen ist demnach von Nöten, um die Gemeinde nicht zu zersiedeln und so dessen Qualitätsmerkmale, den umliegenden Freiraum, zu erhalten. Trotz Bevölkerungswachstums wirkt sich der demographische Wandel auch in Wachtberg auf die Bevölkerungsstrukturen aus. So wird perspektivisch gesehen der Anteil der jungen Bevölkerung sinken und die Bevölkerungsgruppe der über 65 Jährigen stark ansteigen. Obwohl die Einschulungszahlen in den vergangenen Jahren stabil gehalten werden konnten, wird bis zum Jahr 2020 ein Rückgang der 6 bis 18 Jährigen prognostiziert. Der Altersgruppe der 60 bis 65 Jährigen wird hingegen ein Wachstum von mehr als 72%, ausgehend vom Jahre 2008, aus prognostiziert. Die Altersstrukturentwicklung NRWs hat hingegen einen noch stärkeren Rückgang der Altersgruppe der 6 bis 18 Jährigen prognostiziert, wohin gegen der Altersgruppe der 60 bis 65 Jährigen ein Bevölkerungsanstieg von circa 55% prognostiziert wird, der also nicht so extrem wie in Wachtberg ausfällt (vgl. it.nrw 2012: 14).

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Auch der Arbeitsmarkt Wachtbergs unterscheidet sich von dem NRWs, da er von einem starken Landwirtschafts- und Dienstleistungssektor geprägt ist. Im Gegensatz zum Land NRW, das im Sektor Landwirtschaft einen Beschäftigungsanteil von 0,5% hat, liegt der Anteil in Wachtberg bei 4,1%. Über Jahrhunderte waren die Dörfer Wachtbergs durch Landwirtschaft geprägt. Diese Entwicklung lässt sich anhand der hohen Zahlen immer noch nachweisen (vgl. Abbildung 6). Der hohe Beschäftigungsanteil im Dienstleistungssektor lässt sich durch

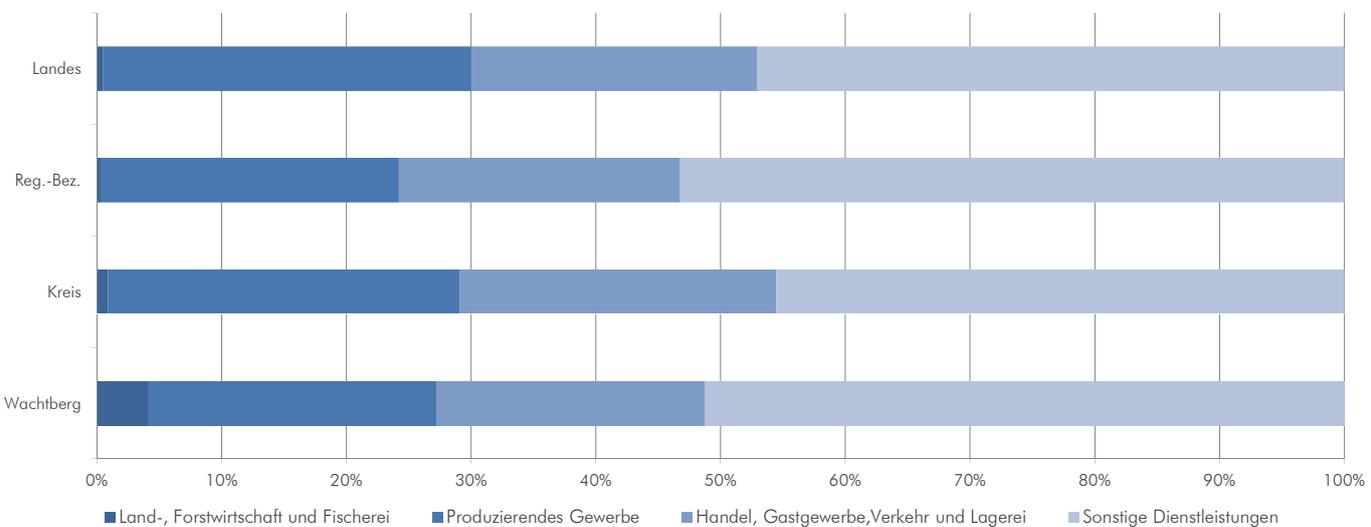


Abbildung 6: Aufteilung der Beschäftigten in Wachtbergs auf die Wirtschaftsbereiche
Abbildung: plan-lokal; Quelle: it.nrw

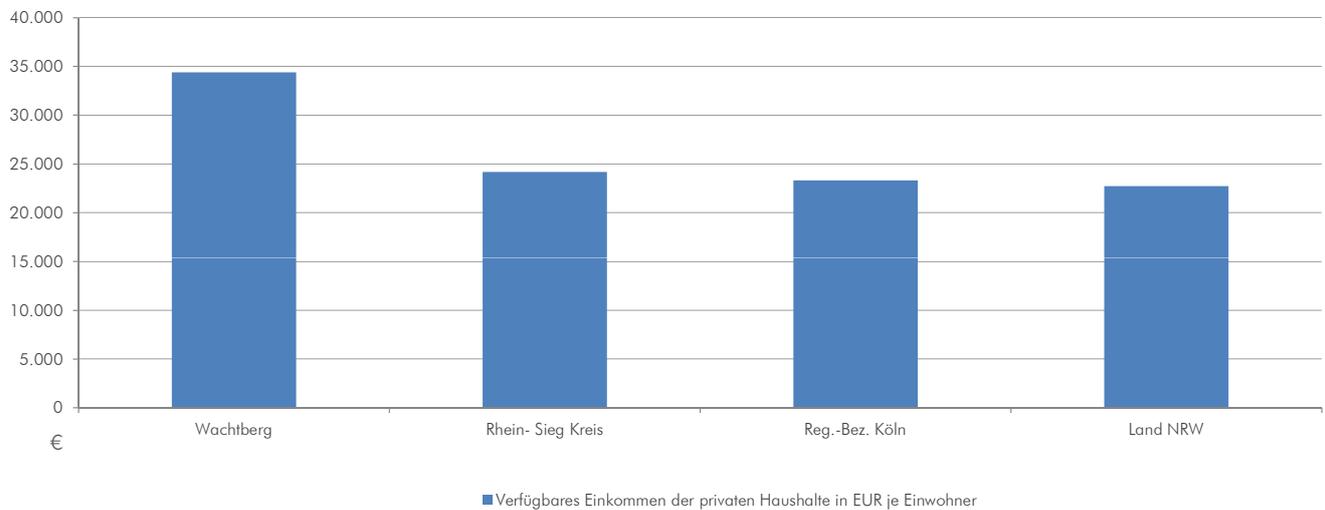


Abbildung 7: Verfügbares Brutto-Einkommen der Wachtberger im Vergleich
Abbildung: plan-lokal; Quelle: it.nrw

die heute in die Fraunhofer-Institute eingegliederte Forschungsanstalt für angewandte Naturwissenschaften (FGAN) und das Altenstift Limbach erklären, die mit jeweils 610 und 100 Beschäftigten zu den zwei größten Arbeitgebern in der Gemeinde zählen (vgl. Fachbeitrag Arbeiten 2009:4). Das produzierende Gewerbe sowie Gastgewerbe, Verkehr und Lagerrei ist im Vergleich zur Kreis- und Landesebene deutlich schwächer vertreten ist. Des Weiteren hat Wachtberg auch beim Anteil der Auszubildenden einen guten Wert zu verzeichnen. 5,9% aller Beschäftigten befinden sich in Wachtberg in einem Auszubildendenverhältnis, auf Landesebene beträgt dieser Anteil hingegen 5,2% (vgl. Fachbeitrag Arbeiten 2009: 7).

Die beschriebene Verteilung der Beschäftigten sowie der hohe Anteil an Bewohnern, welche im nahegelegenen Bonn arbeiten, sorgt unter anderem dafür, dass Wachtberg im Lohnsektor im Ranking einen der vorderen Plätze belegt. Im Vergleich mit allen 396 Gemeinden NRWs hat Wachtberg mit durchschnittlich 34.385 € das acht höchste verfügbare Einkommen pro privatem Haushalt. Somit übersteigt das durchschnittliche Einkommen Wachtbergs den durchschnittlichen Wert NRWs von 22.732 € und des Rhein-Sieg-Kreises von 24.145 € bei weitem (vgl. Abbildung 7). Das hohe Einkommen pro Haushalt führt zu einer hohen Kaufkraft pro Einwohner. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt im Jahr 2011 mit 112,0 deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Jedoch kann diese hohe Kaufkraft nicht im Gemeindegebiet gehalten werden, so dass eine enorme Kaufkraftabwanderung in die umliegenden Kommunen stattfindet. So stand im Jahr 2011 einem Umsatz von 46,0 Mio. € in Wachtberg eine lokale Kaufkraft von 123,6 Mio. € gegenüber (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg 2012: 12). Gründe dafür sind die Stellung als Wohnstandort und die bislang nicht zur Zentralität und Kaufkraft entsprechende Einzelhandelsausstattung Wachtbergs.



3. NIEDERBACHEM - SITUATIONSANALYSE

3. NIEDERBACHEM - SITUATIONS- UND STRUKTURANALYSE

Die detailliert strukturelle, räumliche und funktionale Analyse des Untersuchungsraums dient als Bewertungsgrundlage für die Einschätzung der Gesamtsituation und des Handlungsbedarfs in den jeweiligen Themenbereichen. Für eine integrierte Konzepterstellung zur zukünftigen Entwicklung Niederbachems ist somit ein genauer Blick auf die Ist-Situation unerlässlich. Die einzelnen Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts Wachtberg-Niederbachem sollen auf die Situation im Ortsteil zugeschnitten sein, die örtlichen Chancen und Potenziale nutzen und die festgestellten Defizite beheben.

3.1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets des Integrierten Handlungskonzepts Wachtberg-Niederbachem orientiert sich an der Ortsteillage Niederbachems. Als einwohnerstärkster Ortsteil besitzt Niederbachem im polyzentral entwickelten Wachtberg eine hohe Bedeutung. Es wird vorgeschlagen, den im Plan 1 dargestellten Untersuchungsraum im weiteren Verfahren als Stadtumbaugebiet gem. § 171b Abs. 1 BauGB förmlich festzusetzen.

Da sich Niederbachem seit den 1960er Jahren vom Ortsteilkern flächenmäßig nach außen entwickelt hat, bilden heute mehrere Neubaugebiete die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes. Hier sind die Neubaugebiete „Sebastianushöhe“ und „St. Gereonshof“ im Westen, „Am Mehlemer Bach“ im Norden und „Im Olligssiefen“ im Südosten zu nennen. Auch wenn in diesen Bereichen derzeit keine städtebauliche Mängel zu erkennen sind, werden sie dennoch aus funktionalen Zusammenhängen in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen. Im Süden ergibt sich eine Abgrenzung zum Ortsteil Oberbachem durch den Dächelsberg, der zusammen mit dem Ließemer Berg als Naturschutzgebiet die Ausweitung der Bebauung Niederbachems begrenzt. Das Naturschutzgebiet markiert demnach die westliche Grenze des Untersuchungsraumes und sorgt durch seine spezifische Topographie für eine Barriere. Die Grenze zum nord-östlich gelegenen Bonner Stadtteil Mehlem stellt eine weitere Abgrenzung des Untersuchungsraums dar (vgl. Plan 1).

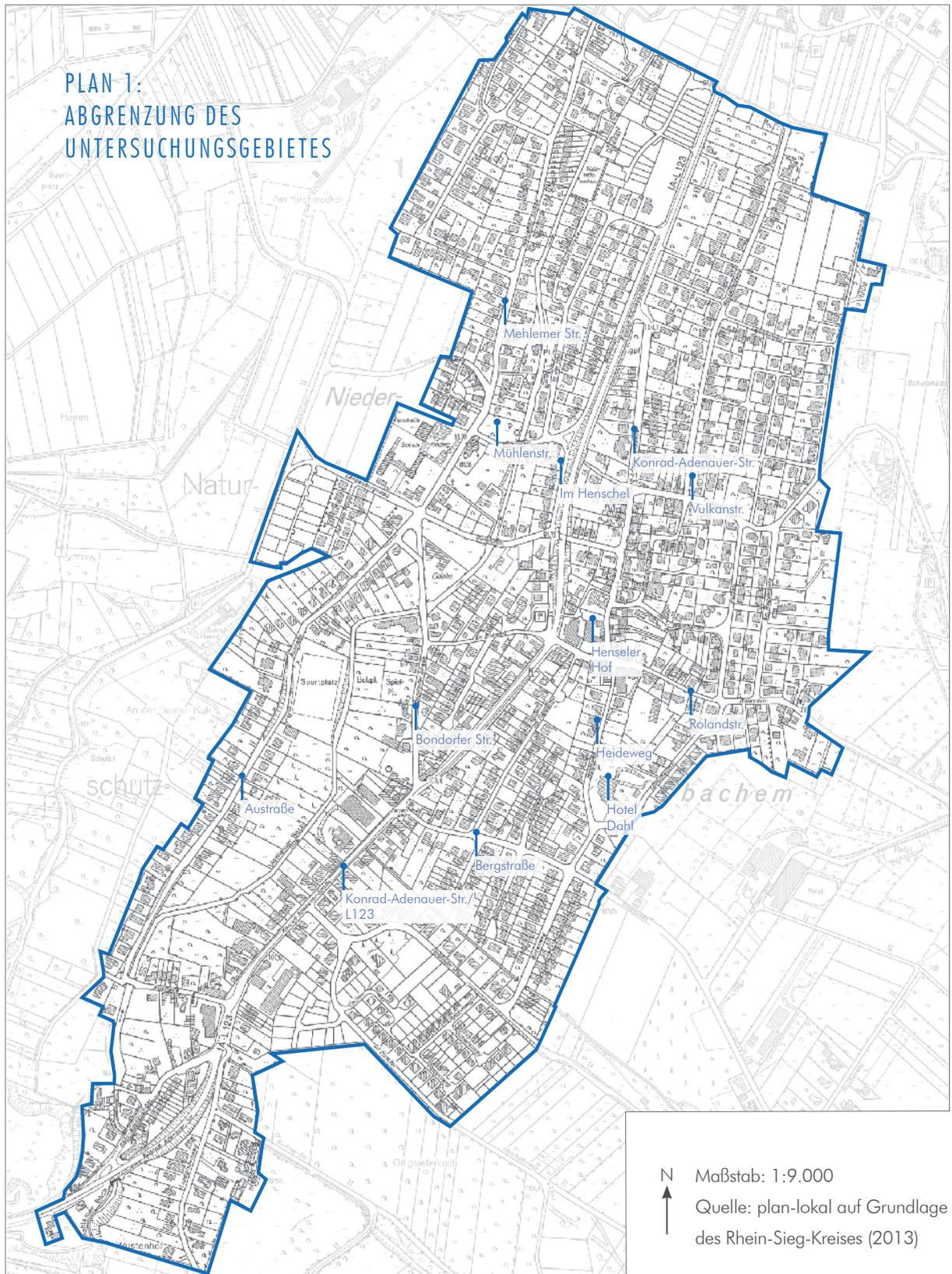
3.2 GELTENDES PLANUNGSRECHT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Als Rahmenbedingungen für die zukünftige Ortsteilentwicklung gelten Entwicklungsziele und planungsrechtlichen Vorgaben, die unter anderem der Regionalplan, der Flächennutzungsplan, die vorhandenen Bebauungspläne, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie das Entwicklungs- und Handlungskonzept Wachtberg für den Ortsteil Niederbachem festlegen. Darüber hinaus gelten für Niederbachem aufgrund der räumlichen Gegebenheiten besondere natur- und (hoch-)wasserschutzrechtliche Restriktionen, die im Zuge der zukünftigen Ortsteilentwicklung zu berücksichtigen sind.

Das ENTWICKLUNGS- UND HANDLUNGSKONZEPT WACHTBERG aus dem Jahr 2003 ist als Wegweiser der gesamten Gemeindeentwicklung zu verstehen, welches Entwicklungstrends analysierte und langfristige Entwicklungsperspektiven für die Gesamtgemeinde formulierte. Daher ist es auch für das Integrierte Handlungskonzept Wachtberg-Niederbachem von Bedeutung. Laut dem Entwicklungs- und Handlungskonzept Wachtberg verlief das Wachstum der Ortsteile in der Vergangenheit sehr unterschiedlich und richtete sich nicht nach den regionalplanerischen Vorgaben, die eine Konzentration der Einwohnerentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche, darunter Niederbachem, vorsieht. Aufgrund einer geringen Anzahl an Wohnbauflächen und Umsetzungsproblemen wuchs Niederbachem in der Vergangenheit weniger stark als die beiden Allgemeinen Siedlungsbereiche Berkum und Villip und sogar Ortschaften außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche des Regionalplans (früher: Gebietsentwicklungsplan). Vor diesem Hintergrund formulierte das Entwicklungs- und Handlungskonzept einen Nachholbedarf für die Siedlungs- und Einwohnerentwicklung Niederbachems, dem bis zum heutigen Zeitpunkt durch die Entwicklung mehrerer Neubaugebiete in zentraler und dezentraler Lage Niederbachems Rechnung getragen wurde.

Im Juni 2012 hat der Rat der Gemeinde Wachtberg die Neufassung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES beschlossen. Der derzeitige Entwurf des Flächennutzungsplans sieht für Niederbachem keine Neudarstellungen von Wohnbauflächen zur Siedlungserweiterung vor. Problematisch ist, dass weitere Wohnbauflächen aufgrund der Wasserrahmenrichtlinie derzeit nicht realisierbar sind, da die zulässigen Einleitungsmengen bereits jetzt überschritten und zusätzliche Einleitungsmengen derzeit nicht genehmigungsfähig sind. Darüber hinaus wirken die hochwasserschutzrechtlichen Bestimmungen restriktiv auf die Siedlungsentwicklung Niederbachems. Künftige Neubautätigkeiten haben die Vorgaben Hochwasserschutzes zu beachten. Zudem haben weite Bereiche des Ortsteils spezielle Freiraumfunktionen, sind eingebettet in Regionale Grünzüge und dienen dem Schutz der Landschaft und der Erholung. So ist auch Niederbachem weitgehend von unter besonderen Schutz stehenden Freiräumen umgeben, die die Siedlungsentwicklung einschränken. Die Wohnsiedlungsentwicklung muss vor diesem Hintergrund im besonderen Maße unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes erfolgen.

Der sich noch in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg zielt auf ein moderates Wachstum von Wachtberg ab, das der dörflichen Struktur Rechnung trägt. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen in den drei Hauptorten Niederbachem, Villip und Berkum. Aber auch in diesen Ortschaften soll eine behutsame Entwicklung erfolgen. Der Fokus der Siedlungsentwicklung liegt deshalb zukünftig verstärkt auf dem vorhandenen Flächenpotenzial im bestehenden Siedlungsraum, wie Baulücken oder Flächen innerhalb von rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen. Die in jüngster Vergangenheit entwickelten Neubaugebiete in Niederbachem bieten hierfür noch in einem größeren Umfang freie Grundstücke für eine Wohnbebauung an. Dies sind am



westlichen Siedlungsrand die „Sebastianushöhe“ und „Auf der Leyenkaul“, mittig das Gebiet „Bruchbachstraße“, östlich das Neubaugebiet „Kesselsfeldweg“ sowie die südliche Siedlungsarrondierung „Im Olligsiefen“. Zusätzlich gibt es eine Vielzahl an Baulücken und Brachen in Niederbachem, die im Zuge der zukünftigen Wohnbauentwicklung vorrangig berücksichtigt und einer Bebauung zugeführt werden sollten.

Für die Ortsteilentwicklung Niederbachems sind auch die Aussagen des im Jahr 2012 erstellten EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTS der Gemeinde Wachtberg zu berücksichtigen, insbesondere die Festsetzung der „Zentralen Versorgungsbereiche“. Zentrale Versorgungsbereiche sind seitens der Stadtentwicklungsplanung festzulegende „Schutzräume“ zur Absicherung und Weiterentwicklung von integrierten Einzelhandelslagen. Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche haben. Werden schädliche Auswirkungen nachgewiesen, so kann ein Planvorhaben außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs im unbeplanten Innenbereich abgelehnt werden.

Niederbachem wird in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept neben dem Hauptzentrum Wachtberg-Mitte (Berkum) als zweiter Zentraler Versorgungsbereich in Wachtberg definiert, der die Nahversorgungsfunktion für Niederbachem und Oberbachem übernimmt. Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs umfasst den historisch gewachsenen Kernbereich des Ortsteils (Kreuzungsbereich Rolandstraße / Konrad-Adenauer-Straße) und den südlich entlang der Konrad-Adenauer-Straße anschließende Geschäftsbesatz bis zur Kreuzung Bergstraße. Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen im Nahversorgungsbereich bedeutet dies, dass Erweiterungen des Angebots in Niederbachem nur entsprechend der vorgegebenen Sortimentsliste erfolgen dürfen und großflächiger Einzelhandel auf Berkum beschränkt bleiben sollte.

3.3 DIE MENSCHEN IN NIEDERBACHEM - DEMOGRAPHISCHE ANALYSE

Die Gemeinde Wachtberg erlebte in den letzten Jahrzehnten aufgrund ihrer Nähe zur ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn ein starkes Bevölkerungswachstum, wenngleich mit abnehmender Tendenz (siehe Kapitel 2.3). Niederbachem als derzeit einwohnerstärkster Ortsteil von Wachtberg hatte vor diesem Hintergrund in der Vergangenheit ebenfalls Einwohnerzuwächse zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund der prognostizierten positiven Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2030 für die Gesamtgemeinde Wachtberg mit einem weiteren Zuwachs von ca. 2.000 Einwohnern, kann auch für Niederbachem mit einer wachsenden Einwohnerzahl in diesem Zeitraum gerechnet werden (vgl. IT.NRW 2012: 9). Da der derzeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg für Niederbachem keine weiteren Wohnbauflächen vorsieht, gewinnt die Innenentwicklung in Niederbachem an Bedeutung.

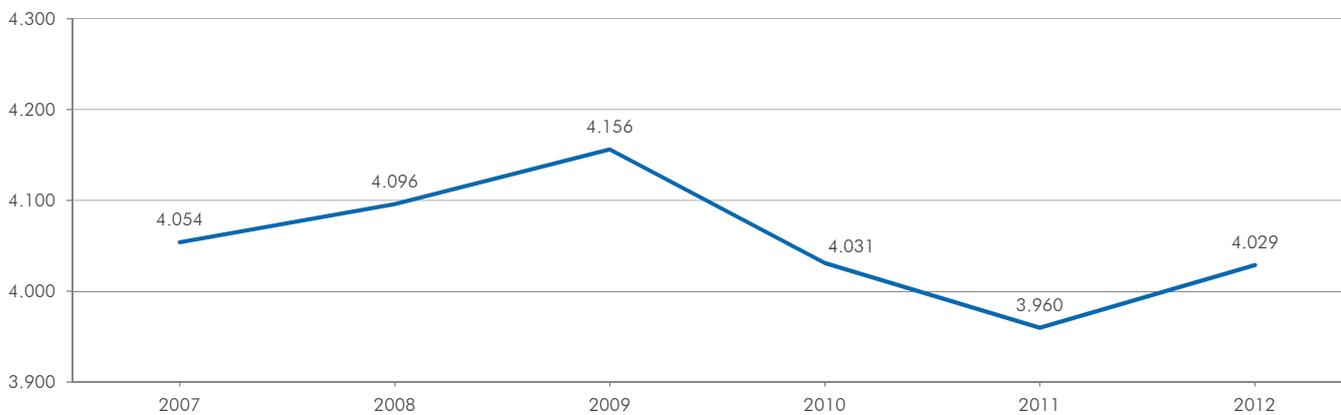


Abbildung 8: Einwohnerentwicklung Niederbachems von 2007 bis 2012
Abbildung: plan-lokal; Quelle: Civitec

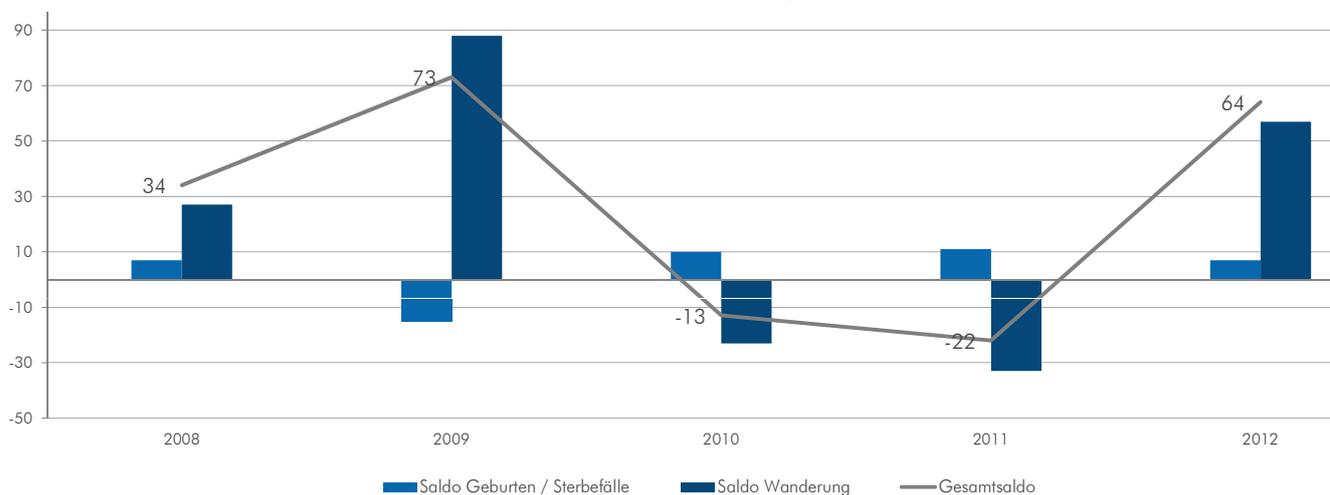


Abbildung 9: Bevölkerungssalden Niederbachems von 2008 bis 2012
Abbildung: plan-lokal; Quelle: Civitec

Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre ist festzustellen, dass Niederbachem im Zeitraum von 2007 bis 2012 insgesamt mit -35 Einwohnern eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hat. Die Bevölkerungsentwicklung lässt sich für die Zeitreihe 2008 bis 2012 wie folgt beschreiben: Die positive Entwicklung in den Jahren 2008 und 2009 bricht in den zwei Folgejahren deutlich ein, von 4.156 Einwohnern im Jahr 2009 auf nur noch 3.960 Einwohner im Jahr 2011. Zurückzuführen ist die negative Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2011 auf eine statistische Korrektur bei den gemeldeten Zweitwohnsitzen. Im Jahr 2012 ist die Entwicklung jedoch erneut positiv, sodass Niederbachem zwischen 2011 und 2012 wieder ein Bevölkerungswachstum von +69 Einwohnern zu verzeichnen hatte.

Wie Wachtberg ist auch Niederbachem im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis und zu Nordrhein-Westfalen durch eine jüngere Bevölkerungsstruktur gekennzeichnet, die vor allem aus der Zuwanderung von jungen Familien resultiert. Demgegenüber ziehen jedoch auch viele Jugendliche und junge Erwachsene zwischen 18 und 25 Jahren für die Ausbildung oder zum

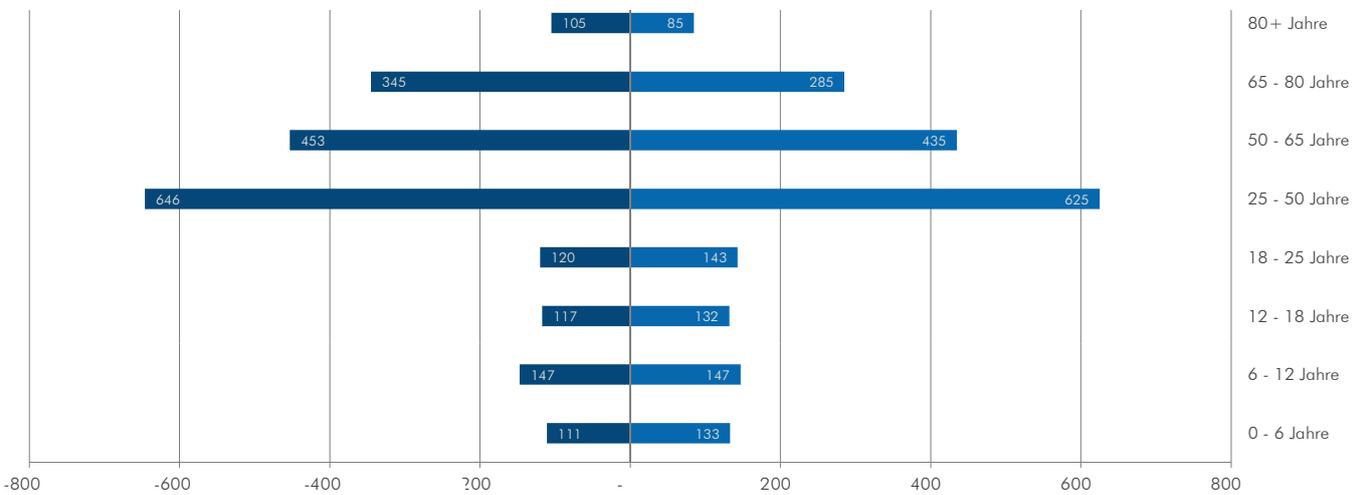


Abbildung 10: Altersstrukturaufbau Niederbachems im Jahr 2012
Abbildung: plan-lokal; Quelle : Civitec

Studium aus Wachtberg in die umliegenden größeren Städte (vgl. IT.NRW 2012: 8-10). Dies trifft vermutlich auch auf die Wanderungsbewegungen für den Ortsteil Niederbachem zu (vgl. Abbildung 8 und 9).

Die Einwohnerzuwächse der Gesamtgemeinde Wachtberg sind maßgeblich auf die Zuwanderungen zurückzuführen, welche die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung bislang kompensieren konnte. Neben der Einwohnerentwicklung wirkt sich der demographische Wandel auch in Niederbachem auf die Bevölkerungsstruktur aus. So wird perspektivisch gesehen der Anteil der jungen Bevölkerung sinken und die Bevölkerungsgruppe der über 65 Jährigen stark ansteigen (siehe Kap. 3.2) (vgl. Abbildung 10).

Die hohe Zahl der Auspendler mit fast einem Viertel der gesamten Einwohnerzahl Wachtbergs, lässt auf die Beliebtheit der Gemeinde als Wohnstandort schließen. Auch in Niederbachem kann davon ausgegangen werden, dass eine Vielzahl der erwerbstätigen Einwohner Berufspendler sind. Der Anteil der Migranten ist in Niederbachem im Jahr 2012 mit 7,2 % gegenüber 6,3 % in Wachtberg nur geringfügig höher, insgesamt betrachtet jedoch äußerst gering.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Ortsteil Niederbachem ein attraktiver Wohnstandort ist, der entgegen der negativen Bevölkerungsentwicklung in zahlreichen Städten und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis und Nordrhein-Westfalen noch Einwohnerzuwächse zu verzeichnen hat. Für die zukünftige Ortsteilentwicklung ist dies als äußerst positiv zu bewerten. Im Zusammenhang mit der absehbaren Verschiebung in den Altersklassen und der Abwanderung von jungen Menschen lässt sich jedoch in mehreren Bereichen Handlungsbedarf ableiten. Es ist erforderlich, Niederbachem als Wohnstandort für junge Familien zu stärken, für Jugendliche und junge Erwachsene attraktiv zu gestalten und vor allem in Anbetracht der Alterung der Bevölkerung, neue Wege zu finden, Niederbachem altersgerecht weiterzuentwickeln.

3.4 WOHNEN, LEBEN UND ARBEITEN IN NIEDERBACHEM – RÄUMLICHE ANALYSE

3.4.1 ORTSBILD UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Niederbachem zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und die ruhige, landschaftlich attraktive, aber zugleich stadtnahe Lage zum Oberzentrum Bonn aus. Die dörfliche Struktur Niederbachems spiegelt sich im Ortsbild und in der Nutzungsverteilung innerhalb des Ortsteils wider. Ausgehend von den historischen Ortskernen mit ihren denkmalgeschützten Fachwerk- und Bruchsteinbauten sind in den letzten Jahrzehnten vor allem Wohngebiete entstanden, die die Ortskerne zusammenwachsen lassen. Hinsichtlich der baulichen Struktur ergibt sich eine Durchmischung von z.T. denkmalgeschützten Backsteinbauten, städtebaulichen Dominanten wie dem Hotel Dahl über klassische 1960er Reihen- und Bungalowbauten bis hin zu modernen Einfamilienhausgebieten (vgl. Plan 2).

Westlich und östlich der Landesstraße (L 123) / Konrad-Adenauer-Straße, die Niederbachem durchquert und mit dem überörtlichen Verkehrswegenetz verbindet, erstrecken sich die Siedlungsbereiche relativ gleichmäßig zu beiden Seiten. Gewerbliche Nutzungen finden sich nur vereinzelt in Niederbachem entlang der Konrad-Adenauer-Straße. Die weitestgehende Abwesenheit von Gewerbebetrieben wird von den Bewohnern sehr geschätzt und unterstreicht die Attraktivität Niederbachems als Wohnstandort. Trotz allem sind die historischen Spuren ehemaliger Gewerbebetriebe an der Konrad-Adenauer-Straße noch heute sichtbar: umgenutzte Krautfabriken zeigen diese Tradition genauso wie der verbliebene ortsbildprägende Schornstein.

Der historisch gewachsene Kernbereich des Ortsteils Niederbachem ist der Kreuzungsbereich Rolandstraße / Konrad-Adenauer-Straße. Bereits in historischen Karten ist dieser Bereich als zentraler Siedlungsbereich zu erkennen. Auch die vorhandene Bebauung mit mehreren historischen Hofanlagen und Fachwerkhäusern belegt dies.

Der Henseler Hof sowie der dazugehörige Vorplatz an der alten Konrad-Adenauer-Straße markieren sowohl aus städtebaulicher als auch aus funktionaler Sicht die Dorfmitte Niederbachems. Der Henseler Hof, welcher im Eigentum der Gemeinde Wachtberg ist, bietet neben seinem gastronomischen Angebot auch eine Veranstaltungshalle für eine Vielzahl an Niederbachemer Veranstaltungen. Der Vorplatz ist geprägt von einer großen untergenutzten Rasenfläche mitsamt Stadtlinde und Jubiläumsstele, einem überdimensionierten Straßenraum sowie zahlreichen umgebenden Stellplätzen und bietet den Bewohnern insgesamt relativ wenig Aufenthaltsqualität. Den heutigen Ansprüchen an einen multifunktionalen Ortsmittelpunkt und Kommunikationsort kann die derzeitige Aufteilung des Platzes und Ausstattung mit Mobiliar nicht gerecht werden. Ein zweiter historischer Bereich befindet sich an der Mehlemer Straße. Ausgehend von der katholischen Kirche St. Gereon zeugen Gebäude aus dem 19. Jahrhundert von einem frühen Siedlungsschwerpunkt. Mit sozialen und kulturellen Einrichtungen bildet dieser Bereich die „kulturelle Meile“ Niederbachems.

DENKMALGESCHÜTZE GEBÄUDE

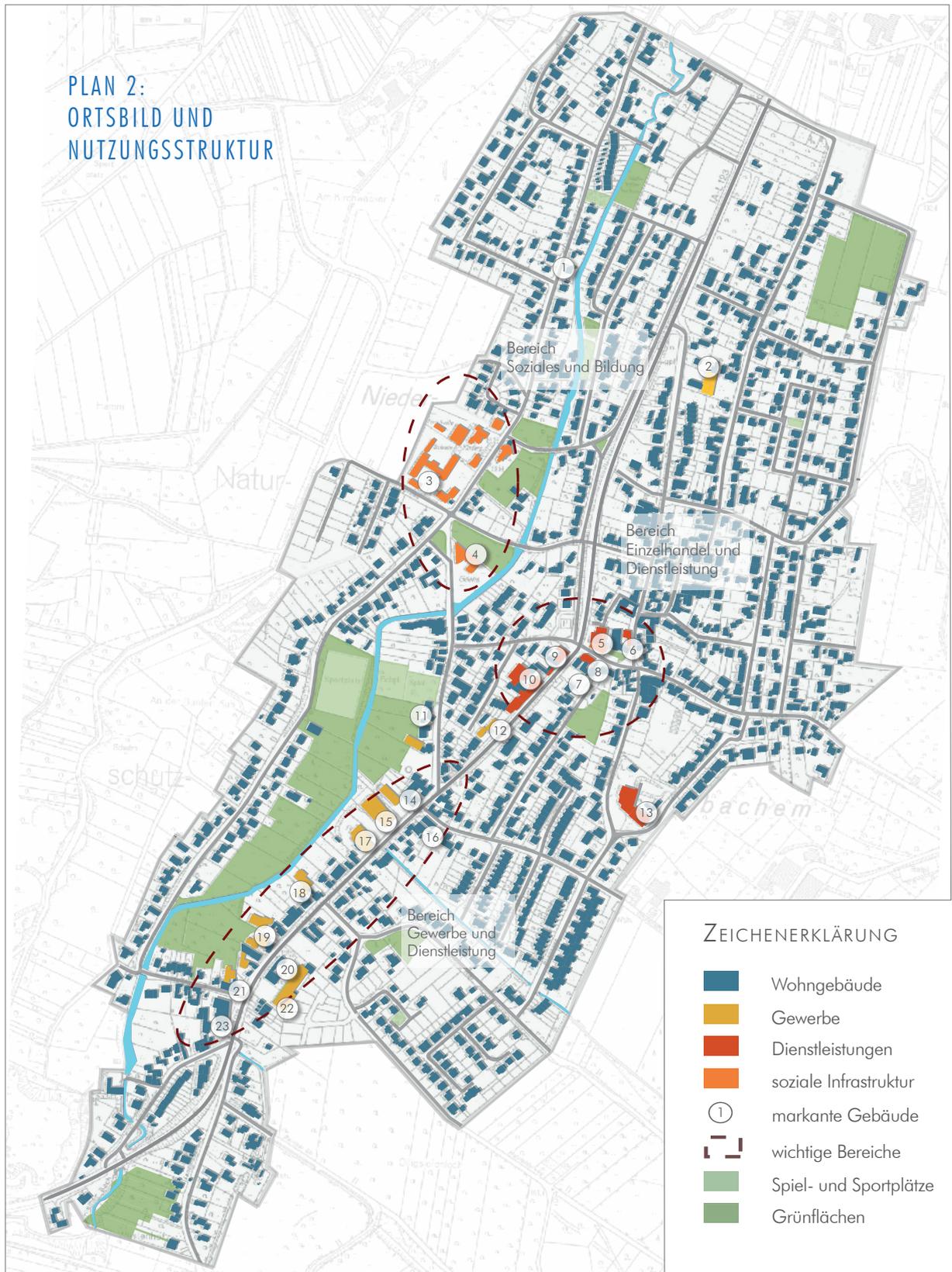
Wie ein Großteil der Ortschaften von Wachtberg ist Niederbachem geprägt von Siedlungserweiterungen, die seit den 1950er Jahren bis in die heutige Zeit vorgenommen wurden. So sind nur noch einzelne Gebäude mit historischer Bausubstanz vorhanden, die in der Vergangenheit nicht durch Modernisierungsmaßnahmen überformt oder abgerissen wurden. Eine Vielzahl von Baudenkmalern (vor allem Fachwerk- und Backsteinbauten) befinden sich an der Mehlemer Straße, Konrad-Adenauer-Straße und Austraße. Folgende Auflistung stellt die Baudenkmäler Niederbachems von Nord nach Süd vor (vgl. Plan 3):

1. Alte Wassermühle	10. Fachwerkgebäude
2. Ehemaliges Schul- und Lehrerhaus	11. Vierflügeliger Fachwerkhof mit Wohnhaus
3. Katholische Pfarrkirche St. Gereon	12. Fachwerkhofanlage
4. Pfarrhaus St. Gereon	13. Fachwerkwohnhaus
5. Schulbau mit Lehrerwohnung	14. Fachwerkhof
6. Backsteinbau	15. Fachwerkhofanlage
7. Ehemaliger Fronhof	16. Ehemals vierflügelige Fachwerkhofanlage
8. Fachwerkgeschossbau	17. Neue Mühle
9. Fachwerkbau	

MARKANTE UND ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE

Neben den aufgeführten Baudenkmalern gibt es weitere markante Gebäude in Niederbachem, die das Ortsbild prägen. Einige von ihnen sind derzeit unter- bzw. fehlgenutzt und bieten sich für potentielle Um- und Weiternutzungen an. Besonders hervorzuheben ist hier die ehemalige chinesische Botschaft an der Konrad-Adenauer-Straße 104, die von einer Vielzahl der Niederbachemer als „Schandfleck“ angesehen wird. Nach Schließung der Botschaft wurde der Komplex umgebaut; in den oberen Etagen wurden Wohnungen errichtet und verkauft, wohingegen im Erdgeschoss einzelne Ladenlokale vermietet wurden (u.a. an den ehemaligen Drogeriemarkt Schlecker). Ausstehende Sanierungsmaßnahmen an der Fassade, der inneren Erschließung sowie im direkten Umfeld auf dem Grundstück lassen jedoch heute deutliche gestalterische und funktionale Mängel am Gebäude erkennen. Sinkende Preise bei Mieten und Wohnungsverkäufen, eine Leerstandsproblematik sowie eine z.T. sozial benachteiligte Mieterstruktur wirken weiterhin negativ auf die weitere Entwicklung des Komplexes. Insgesamt wirkt sich das negative Erscheinungsbild der „Konrad-Adenauer 104“ auf die gesamte Eingangssituation im südlichen Untersuchungsraum aus, so dass sich hier zukünftig ein großer Handlungsbedarf ergibt.

Auch die „Alte Konservenfabrik“ ist ein ortsbildprägendes Gebäude. Das Gelände an der Konrad-Adenauer-Straße hat eine Größe von circa 4000 m² und verläuft bis zum Mehlemer Bach. Seit dem zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude für verschiedene Zwecke genutzt. So war es zunächst eine Lager- und Vertriebshalle und wurde dann zu einer Verarbeitungshalle



N Maßstab: 1:9.000
 ↑
 Quelle: plan-lokal auf Grundlage
 des Rhein-Sieg-Kreises (2013)

für Rübenkraut und eingekochte Früchte umgebaut. Nach einer langen Zeit des Leerstandes werden Teile der Fabrikhalle heute von einem Getränkemarkt und einem Autoreparaturbetrieb genutzt. Eine Floristin wird in Zukunft ihre Werkstatt in einem Anbau unterbringen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen wurde das Gebäude sukzessive umgebaut und erweitert, ist zum Teil aber immer noch sanierungsbedürftig. Die „Alte Konservenfabrik“ besitzt aufgrund ihrer Lage im Ort und der räumlichen Möglichkeiten noch weiteres Umnutzungspotenzial, insbesondere hinsichtlich einer ganzheitlichen Lösung.

Das Hotel Dahl im östlichen Bereich Niederbachems ist aufgrund der topographischen Lage, seiner Größe und insbesondere nachts durch die auffällige Beleuchtung eine architektonische Dominante Niederbachems. Es beherbergt ein hauseigenes Schwimmbad, eine Wellness-Area mit Sauna, eine Kegelbahn und ein Restaurant. Geschäftskunden und Stammkunden stellen den Hauptteil der Kunden dar. Die Veranstaltungsräume des Hotel Dahls werden oft für Familienfeiern, Geschäftstagungen und Vereinsaktivitäten genutzt, weswegen es auch einen wichtigen Kommunikationsort für die Niederbacher darstellt. Zudem gibt es zur Weihnachtszeit einen kleinen Weihnachtsmarkt mit Verkaufsständen. Im Restaurant werden oft Stammtische abgehalten. Das Hotel wird derzeit sukzessive renoviert; so wurde beispielsweise ein Blockheizkraftwerk installiert.

Weitere markante Gebäude und ortsbildprägende Bauten sind im Plan 2 „Ortsbild und Nutzungsstruktur“ markiert.

ÖFFENTLICHE PLÄTZE UND AUFENTHALTSORTE

Öffentliche Plätze, die als Aufenthalts- und Begegnungsorte dienen, sind in Niederbachem eher selten zu finden. Der Vorplatz zum Henseler Hof bietet, wie bereits erwähnt, keine ausreichende Aufenthaltsqualität und Multifunktionalität, um den Anforderungen eines Dorfplatzes gerecht zu werden. Aufenthaltsorte im Freien sind deswegen meist auf privaten oder halb-öffentlichen Flächen und Grundstücken zu finden. Für Kinder und Jugendliche lässt sich hier der Schulhof der Grundschule am Langenbergsweg nennen, welcher insbesondere in den Sommermonaten auch nach der regulären Schulzeit zum Treffen und Verweilen genutzt wird. Konfliktpotenzial ergibt sich hier aufgrund zweier Probleme: Zum einen stören spielende Kinder und Jugendliche gerade in den Abendstunden die umgebenden Anwohner des Schulhofes, zum anderen trifft sich dort oft eine Gruppe von Jugendlichen, die durch Lautstärke, Alkoholkonsum und Vandalismus auffällt und die anderen Kinder vertreibt oder belästigt. In den Schlüsselpersonengesprächen wurde deutlich, dass gerade für Jugendliche, die das Angebot des offenen Jugendtreffs nicht nutzen und welche zu „alt“ für die Spielplätze in Niederbachem sind, Angebote zur Freizeitgestaltung fehlen. Ein neuer Treffpunkt, welcher etwas abgeschirmt vom Ort liegt und den Jugendlichen als Rückzugsraum dient, könnte hier eine Lösung darstellen.

Neben dem Schulhof lädt auch das Gelände um das Evangelische Gemeindezentrum zur Freizeitgestaltung ein. Die gestalteten Flächen werden so beispielsweise zum Boulespiel und ge-

meinsamen Verweilen von eher älteren Bewohnern Niederbachems genutzt. Auch der Sportplatz und das angrenzende Vereinsheim mitsamt überdachter Sitzmöglichkeit werden oft von Jugendlichen genutzt. Neben dem regulären Trainings- und Spielbetrieb ergibt sich hier jedoch eine eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund der aufgestellten Regeln und Verbote des SV Niederbachem.

Die Schaffung neuer und verträglicher Kommunikations- und Verweilorte für verschiedene Zielgruppen sollte eine wesentliche Aufgabe für die zukünftige Ortsentwicklung sein. An mehreren Stellen im Ortsteil ergeben sich hierfür noch unter- bzw. fehlgenutzte Potenzialflächen, die sich für eine Umgestaltung anbieten, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und neue Platzsituationen zu schaffen.

- » Die Freifläche vor dem Henseler Hof, die derzeit als „Hundekotwiese“ dient, könnte etwa zu einem neuen Dorfplatz für Niederbachem entwickelt werden.
- » Die dreieckige Grünfläche inmitten des Straßenraums an der Kreuzung der Mühlenstraße / Im Henschel ist derzeit auch untergenutzt, bietet gute Sichtbeziehungen und könnte mit Bänken ausgestattet eine gute Verweilmöglichkeiten zum Ruhen und Rasten darstellen.
- » Auf einem gemeindeeigenen Grundstück an der Gereonstraße in direkter räumlicher Nähe zum Mehlemer Bach ergibt sich eine weitere Möglichkeit, einen neuen Platz sowohl für die Bewohner als auch für Rad- und Wandertouristen zu errichten (vgl. Plan 3).

3.4.2 NATUR, FREIZEIT & ERHOLUNG

In der naturräumlichen Umgebung des Kottenforstes, der Swist-Niederung, der Voreifel, des Rheintals und des Ahrgebirges gelegen, ist der Landschaftsraum um Niederbachem äußerst vielfältig. Prägend für Niederbachem sind die zum Teil über 25 Millionen Jahre alten und erloschenen Vulkane, die zur Römerzeit sowie im Mittelalter als Steinbrüche genutzt wurden und heute zum Großteil als Schutzgebiet ausgewiesen sind (vgl. Pretscher 1998: 99f.). Der zentrale Siedlungsbereich Niederbachems wird von diesen weitläufigen und vielseitigen Grünstrukturen eingerahmt. Westlich angrenzend ist dies zum einen das Naturschutzgebiet Dächelsberg / Ließemer



Untergenutzte Grünfläche.....



Platz am Gemeindezentrum.....



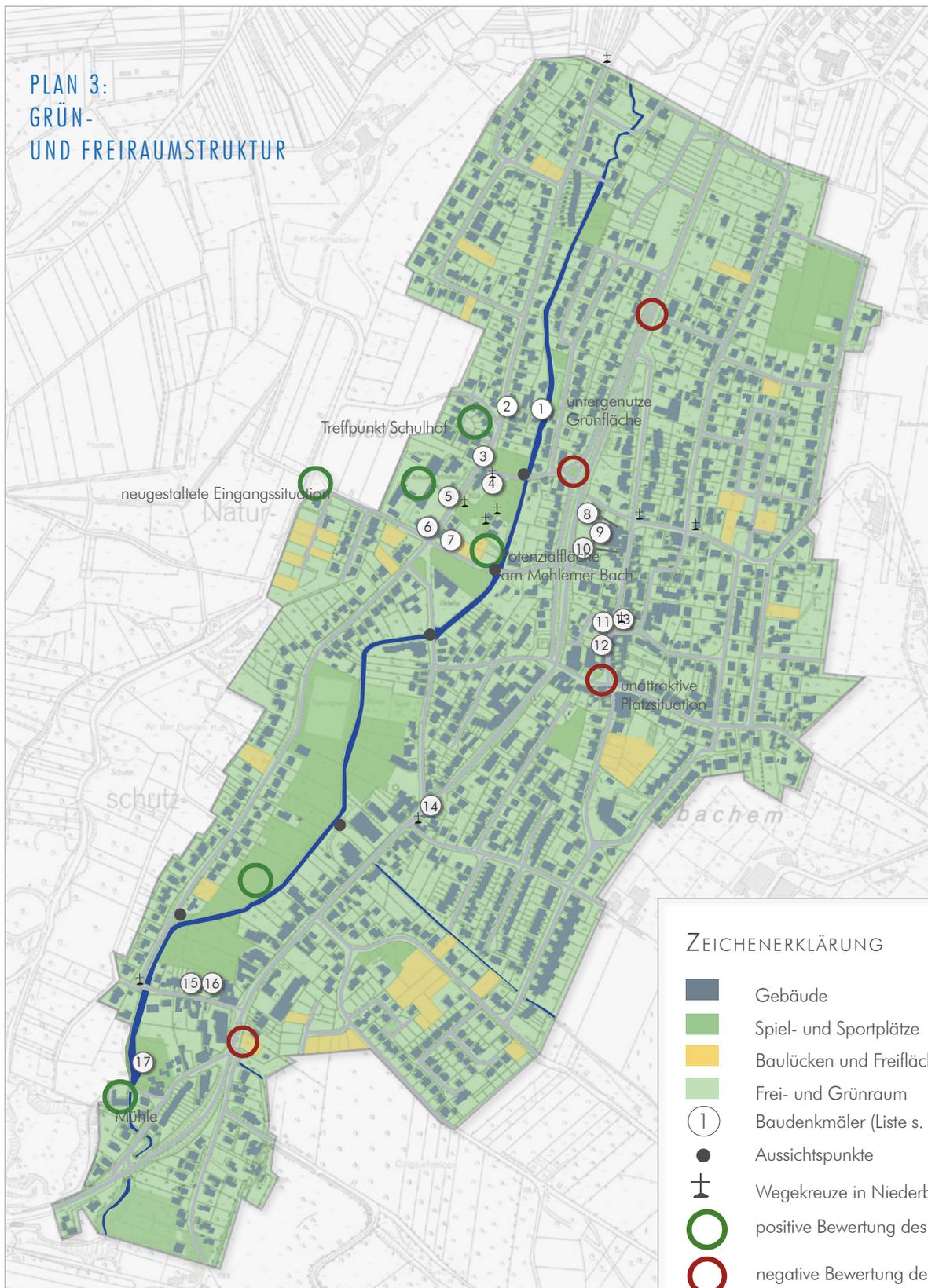
Fläche an der Gereonstraße.....

Berg und östlich von Niederbachem gelegen das Naturschutzgebiet Rodderberg. Der Dächelsberg gehört heute zu den bedeutendsten Naturschutzgebieten der Region. Rund um den ehemaligen Basaltsteinbruch mit einem See und großflächigen Magerrasen liegen artenreiche Wälder und Gebüsche. 1984 stellte der Rhein-Sieg-Kreis den Dächelsberg unter Naturschutz. Im Rahmen eines im Jahr 2015 startenden Projekts soll der Dächelsberg erlebbarer gemacht werden. Der Rodderberg an der Grenze zu Bonn-Mehlem und Remagen-Rolandswerth ist ein erloschener Vulkan und ein bei vielen Spaziergängern beliebtes Erholungsgebiet. Seit 1927 steht das Gebiet unter Naturschutz und ist heute zudem als Schutzgebiet europäischer Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) ausgewiesen. Dieser Umstand zeugt von der schützenswerten Struktur und Qualität der Freiräume. Sie prägen maßgeblich das Landschaftsbild und bewirken mitsamt der Vielzahl privater Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen einen hohen Freiraumanteil des Ortsteils Niederbachem. Den besonderen Reiz der Landschaft macht auch der Ausblick auf das rechtsrheinisch gelegene Siebengebirge aus.

Anwohner und Besucher schätzen diese einzigartige Landschaft und die damit einhergehende hohe Aufenthalts- und Lebensqualität in Niederbachem. Sie wird erhöht durch Freizeitangebote wie den Golfplatz, die zahlreichen Wanderwege und Aussichtspunkte. In Niederbachem sind die Reitervereine Niederbachem e.V. und der Reitclub Rodderberg aufgrund ihres großen Angebots für Leistungssport und Freizeit und über die Landesgrenzen hinaus bekannt. Auf einem walddreichen Hochplateau liegt der Golfplatz des Golf-Clubs Bonn-Bad Godesberg (Gemarkung Oberbachem), der sich durch seine ruhige Lage und den Ausblick auf das Siebengebirge auszeichnet.

Innerhalb des Ortsteils sind neben den zahlreichen privaten Gärten der Einwohner weitere Grünstrukturen vorhanden. Vor allem entlang des Mehlemer Bachs im südlichen Abschnitt zwischen der Austraße und Konrad-Adenauer-Straße sind größere zusammenhängende Freiflächen zu finden. Diese stehen zum Großteil in Privateigentum und sind derzeit nur eingeschränkt zugänglich für die Niederbachemer Bewohner. Einige dieser Flächen dienen zudem dem Regenüberlauf bei Hochwasserereignissen. Weitere Grün- und Freiflächen, die jedoch in ihrer derzeitigen Funktion und Gestaltung nur wenig attraktiv sind, befinden sich an der Gereonstraße und an der Kreuzung Mühlenstraße / Im Henschel. Hier bestehen noch Potenziale zur Umgestaltung und Aufwertung dieser untergenutzten Freiflächen.

Prägend für Niederbachem ist auch der Mehlemer Bach. Dieser durchquert den Ortsteil westlich der Konrad-Adenauer-Straße, ist aber bisher aufgrund der angrenzenden, größtenteils im Privatbesitz stehenden Freiflächen nur an wenigen Stellen für die Bewohner zugänglich. Vor allem im nördlichen Bereich grenzen die privaten Gärten direkt an den Bach. Im südlichen Bereich sind noch unbebaute Flächen entlang des Bachs zu finden. Hier ergeben sich Potenziale, den Mehlemer Bach erlebbarer zu gestalten, die Freiflächen am Mehlemer Bach besser miteinander zu verknüpfen und dadurch die Freiraumqualität innerhalb des Ortsteils für die Bewohner weiter zu stärken. Auch die Brücken, die den Mehlemer Bach



an mehreren Stellen überqueren, bieten Spielraum für eine einheitlichere Gestaltung und Einbindung dieser ortsbildprägenden Elemente.

Am Mehlemer Bach befindet sich auch der Sportplatz Niederbachems sowie direkt angrenzend ein Bolz- und Spielplatz. Es gibt insgesamt vier Spielplätze in Niederbachem, von denen alle hinsichtlich ihrer Ausstattung an Spielmöglichkeiten und ihrer Qualität als positiv zu bewerten sind. Diese liegen in den neuen Wohngebieten in Niederbachem am Eschenweg, am Elsterweg und im nördlichen Bereich der Mehlemer Straße. Der zentrale und größte Spielplatz in Niederbachem an der Bondorfer Straße stellt ebenfalls eine gute Freizeitmöglichkeit dar. Im Übergang von dem Sportplatz zum Spiel- und Bolzplatz fehlt speziell für Kinder und Jugendliche eine Querungshilfe über dem Mehlemer Bach, die eine Verknüpfung dieser Freizeit- und Sportflächen herstellen könnte.

Prägend für das Ortsbild Niederbachems sind auch die zahlreichen Wegekreuze, die sich über das gesamte Ortsgebiet erstrecken und eine besondere Bedeutung für die Niederbachemer haben. Insgesamt sind 14 Wegekreuze im Ortsteil zu finden, was nicht nur als ein Zeichen der Religiosität zu werten ist, sondern auch auf die Traditions- und Geschichtsverbundenheit der Niederbachemer hinweist. Die Wegekreuze wurden fast ausschließlich aus heimischen Gesteinsvorkommen hergestellt und werden heute vom Heimat- und Verschönerungsverein gepflegt und erhalten. (vgl. Schlesinger 2011: 3)

Eine weitere gestalterische Besonderheit des öffentlichen Raums in Niederbachem sind die Blumenkübel mit Geranien, die an bestimmten Stellen im Ortsteil aufgestellt sind und jährlich vom Heimatverein bepflanzt und gepflegt werden.



.....•Wegekreuz an der Austraße



Blumenkübel mit Bepflanzung



Konrad-Adenauer-Straße (alt)

3.4.3 VERKEHR (MIV, ÖPNV, RAD- UND FUSSVERKEHR)

Die verkehrliche Haupteinschließung in Niederbachem erfolgt über die Landesstraße 123 (Konrad-Adenauer-Straße), die den Ortsteil mit Bonn Mehlem, Bad Godesberg und den umliegenden Ortschaften, Gemeinden und Städten verbindet. Westlich der „Alten“ Konrad-Adenauer-Straße wurde eine Umgehungsstraße errichtet, die den historischen Ortskern Niederbachems entlastet. Die Tempobegrenzung auf der Konrad-Adenauer-Straße liegt bei 50 km/h, von der Kreuzung Konrad-Adenauer-Straße / Rolandstraße bis zur Kreuzung Alte Konrad-Adenauer-Straße ist eine Geschwindigkeit von 70 km/h zulässig. Auf den übrigen Straßen des Ortsteils gilt 30 km/h als Tempogrenze. Die Tempobegrenzungen werden jedoch häufig nicht eingehalten, so dass vor allem die Konrad-Adenauer-Straße als gefährlich wahrgenommen wird. Mehrere Kreuzungsbereiche in Niederbachem stellen Gefahrensituationen insbesondere für Fußgänger dar. An diesen Stellen ist die Verkehrssituation aufgrund überhöhter Geschwindigkeit und fehlender Querungsmöglichkeiten problematisch. Dies gilt insbesondere aufgrund der topographischen Verhältnisse für die aus dem Westen kommenden Verkehrsteilnehmer, da hier die Einsehbarkeit beim Abbiegen auf die L 123 nicht immer gewährleistet werden kann (bspw. an den Einmündungen der Straßen Im Bungert, Bondorfer Straße und Mühlenstraße) (vgl. Plan 4).

Die Verkehrssituation an der Schule ist ebenfalls, besonders zu den Stoßzeiten, als kritisch zu bewerten. Vor der Schule und den Kindergärten an der Mehlemer Straße ergibt sich insbesondere morgens und mittags ein erhebliches Verkehrsaufkommen durch Eltern, welche ihre Kinder mit dem PKW bringen und abholen. Eine gestalterische und funktionale Umgestaltung des Straßenraums könnte in diesem Bereich die problematische Verkehrssituation deutlich entschärfen und zu einer Verbesserung der Sicherheit gerade für die Kinder, die zu



Konrad-Adenauer-Straße



Bushaltestelle „Austraße“



Mehlemer Straße

Fuß und mit dem Fahrrad den Schulweg bestreiten, beitragen. In den Schlüsselpersonengesprächen wurden auch an weiteren Stellen in Niederbachem bezüglich der Sicherheit der Schulkinder kritische Verkehrssituationen geschildert, wie etwa an der Konrad-Adenauer-Straße oder auch den Kreuzungsbereichen zur Mehlemer Straße. Auch hier könnten Maßnahmen, etwa zusätzliche Querungshilfen wie Zebrastreifen oder der Einsatz von Schülerlotsen etc., den Schulweg sicherer gestalten.

Für den ruhenden Verkehr sind kaum Konfliktpunkte in Niederbachem vorzufinden. Öffentliche großflächige Parkplätze befinden sich in Niederbachem am Henseler Hof sowie an der Kreuzung Konrad-Adenauer-Straße / Im Bungert. Zusätzlich ist das straßenbegleitende Parken an nahezu allen Straßen im Ortsteil zulässig. Entlang der Konrad-Adenauer-Straße / Vulkanstraße führt dies in Verbindung mit dem durchfahrenden Schwerlast- und Busverkehr jedoch oftmals zu Konflikten und Verzögerungen. In den Schlüsselpersonengesprächen wird zudem auf den CAP-Markt, dem zur Konrad-Adenauer-Straße hin ausreichende Parkmöglichkeiten fehlen, hingewiesen. Dieser Umstand wirkt sich negativ auf die Bereitschaft der Bewohner aus, dort einzukaufen.

Zuständig für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist in Niederbachem der Verkehrsverbund Rhein-Sieg (VRS). Niederbachem wird durch die Buslinie 857 von Meckenheim nach Bad Godesberg bedient, die über die L 123 führt und den Ortsteil mit dem nächstgrößeren Bahnhof Bonn-Mehlem verbindet. Entlang der Konrad-Adenauer-Straße befinden sich vier Bushaltestellen Austraße, Feuerwehr, Post und Vulkanstraße, die zum Teil erneuerungsbedürftig sind. Zudem fehlen Beleuchtungen und Sitzmöglichkeiten an der Bushaltestelle bei der Einmündung der Austraße. Im Jahr 2012 wurde von der Gemeinde bereits ein Konzept erstellt, das die Verlegung der Bushaltestelle „Vulkanstraße“ von der alten Konrad-Adenauer-Straße auf die L 123 vorsieht und damit den Busverkehr aus dem unmittelbaren Ortskern Niederbachems auf die „neu“ errichtete Umgehungsstraße umleiten sollte. Diese Maßnahme ist bisher jedoch nicht umgesetzt worden, ein Förderantrag zum Bau liegt dem Nahverkehrsträger aber vor. Mit einer Bewilligung ist zu rechnen.

Werden die Haltestellen im Zusammenhang mit einem 350-Meter-Radius betrachtet, ist die fußläufige Erreichbarkeit für einen

PLAN 4:
VERKEHR UND
MOBILITÄT



ZEICHENERKLÄRUNG

- 30 km/h - Zone
- 50 km/h - Zone
- 70 km/h - Zone
- H Bushaltestelle
- Bushaltestellenradius (350 m)
- Konfliktpunkte
- fehlende Verbindungen
- P öffentliche Parkplätze
- Radroute NRW
- Radroute regional
- Ortseingänge

N Maßstab: 1:9.000

↑ Quelle: plan-lokal auf Grundlage
des Rhein-Sieg-Kreises (2013)

Großteil der Bewohner in Niederbachem gegeben, jedoch sind die Randbereiche des Ortsteils, insbesondere die neueren Wohnbaugebiete diesbezüglich unterversorgt. In den Schlüsselpersonengesprächen wurde kritisiert, dass die Taktung der Busverbindung ungenügend sei und besser abgestimmt werden müsste. Insbesondere für Jugendliche, die verstärkt auf gute ÖPNV-Verbindungen angewiesen sind, ist das „nahe Bonn weit entfernt“, so dass die Jugendlichen auf Freizeitaktivitäten im Ortsteil angewiesen sind (vgl. Schlüsselpersonengespräch Jugendrat Wachtberg). Auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels bekommen gute Busanbindungen einen neuen Stellenwert.

Neben der eingeschränkten Verkehrssicherheit auf den genannten Straßen und an den Kreuzungsbereichen in Niederbachem ergeben sich im Ortsteil für die Fußgänger und Fahrradfahrer vor allem aufgrund fehlender und plötzlich endender Bürgersteige und Radwege Hindernisse und Gefahren. In den Schlüsselpersonengesprächen werden an mehreren Stellen fehlende Bürgersteige bemängelt (insbesondere entlang der alten Konrad-Adenauer-Straße und an der Straße Im Bungert) bzw. in ihrer Breite und Ausstattung uneinheitliche bis unzureichende Bürgersteige (L123) bemängelt. Für die Freizeitfahrradfahrer sowie für Wanderer und Spaziergänger ist Niederbachem in das regionale und überregionale Wander- und Radroutennetz eingebunden. So verläuft die NRW-Route über die Austraße und Mehlemer Straße sowie die regionale Radroute R8 über die Gereonstraße und Vulkanstraße. Hier spielt insbesondere die zuvor beschriebene attraktive landschaftliche Umgebung Niederbachems eine wichtige Rolle, die auch Touristen anzieht. Bemängelt wird jedoch, dass die Wander- und Radrouten nur unzureichend ausgeschildert sind; an Kreuzungspunkten wie beispielsweise bei der Abbiegung in die Austraße fehlt eine Beschilderung für Radfahrer gänzlich. Das Radverkehrskonzept des Rhein-Sieg-Kreises sieht für Niederbachem an der Kreuzung Konrad-Adenauer-Straße / Austraße eine neue Querungshilfe vor.

3.4.4 EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNG UND GASTRONOMIE

Unmittelbar anschließend an den historischen Kernbereich Niederbachems befindet sich entlang der nach Süden verlaufenden Konrad-Adenauer-Straße bis zur Einmündung Bergstraße der Zentrale Versorgungsbereich mit überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichteten Anbietern. Hier finden sich kleinteiliger Einzelhandel und Dienstleistungen, die die Grundversorgung der Bewohner Niederbachems sichern. Die Versorgung in Niederbachem kann der Größe des Ortsteils entsprechend als gut bewertet werden. Es befinden sich mehrere Ärzte, eine Bäckerei, eine Apotheke, zwei Frisöre und ein Zeitschriftenhandel im Ortsteil. Von zentraler Bedeutung für die Versorgung der Bewohner ist seit 2009 der CAP-Markt an der Konrad-Adenauer-Straße 44. Die wirtschaftliche Situation des Supermarktes ist derzeit problematisch, so dass der Erhalt für die Versorgung der Niederbachemer Bewohner nicht gewährleistet ist. Vor allem das im Jahr 2004 eröffnete Einkaufszentrum in Berkum mit einem EDEKA Verbrauchermarkt und ALDI Lebensmitteldiscounter sorgt für Konkurrenz. Die Kaufkraftabwanderung nach Berkum ist für den örtlichen Einzelhandel in Niederbachem nach wie vor ein großes Problem. Der CAP-Lebensmittelmarkt und der CAP-Getränkemarkt haben



Rolandstraße an der Straßenkreuzung Konrad-Adenauer-Straße (L123)

unterschiedliche Öffnungszeiten. Dieser Umstand erschwert den Zugang und wird von den Käufern als negativ bewertet. Auch die schlechte Parkplatzsituation (Parkplätze sind von der Straße abgewandt und in ihrer Anzahl unzureichend) verringert die Einkaufsqualität.

Das gastronomische Angebot in Niederbachem umfasst das Restaurant „Zur Grünen Gans“ an der Konrad-Adenauer-Straße 71, den Henseler Hof an der Konrad-Adenauer-Straße 38 sowie das Hotel Dahl am Heideweg 17. Diese Lokalitäten werden nicht gleichermaßen von den Bewohnern angenommen. Das Restaurant „Zur Grünen Gans“ wird derzeit vom dritten Gastronomen in Folge betrieben. Der Henseler Hof wird laut Schlüsselpersonengesprächen vor allem für Vereinsaktivitäten und politische Veranstaltungen genutzt. Als zentrales Veranstaltungszentrum und Treffpunkt hat der Henseler Hof eine große Bedeutung für den Ortsteil, wohingegen das gastronomische Angebot laut Einschätzung der Bevölkerung noch ausbaufähig ist. Das Hotel Dahl stellt mit seinem Biergarten ein attraktives Ausflugsziel dar und dient bei Beerdigungen und Hochzeiten als „der“ Veranstaltungsort in Niederbachem. Eine attraktive und moderne Lokalität – als Ergänzung zum Hotel Dahl - fehlt bislang in Niederbachem, sodass das gastronomische Angebot Niederbachems insbesondere von der ansässigen Bevölkerung als eher unzureichend bewertet wird. Zudem wurde erläutert, dass insbesondere ein Café mit Möglichkeiten der Außengastronomie (für Sonn- und Feiertage) im Ortsteil fehlen würde, welches nicht nur für die Bewohner eine Alternative bieten würde, sondern auch den durchquerenden Rad-und Wanderverkehr „abfangen“ könnte.

SOZIALE INFRASTRUKTUR

An der Mehlemer Straße am westlichen Siedlungsrand von Niederbachem liegt ein weiterer Nutzungsschwerpunkt. Aufgrund einer Konzentration von Einrichtungen, die das soziale Infrastrukturangebot Niederbachems bilden, wurde dieser Bereich von vielen befragten



.....Bücherei der kath. Kirche



.....St. Gereon Kirche



.....Neubau der KiTa

Personen auch als „Bildungs- und Kommunikationsmeile“ bezeichnet.

Die Gemeinschaftsgrundschule Drachenfelschule, die als offene Ganztagschule ausgelegt ist, liegt am Langenbergweg 2 nahe der Kreuzung mit der Mehlemer Straße. An der offenen Ganztagschule werden 134 der insgesamt 199 Schulkinder in vier festen Gruppen betreut. Neben dem Schulhofgelände inklusive neu errichteten Spielgeräten bietet auch ein Basketballfeld im rückwärtigen Bereich der Schule Möglichkeiten zur Freizeit- und Pausengestaltung. Die Nähe zum Rhein und zur direkten umgebenden Natur wird sowohl von der Grundschule als auch den anderen KiTas oft für Freiluftaktivitäten genutzt und als ein positiver Faktor gewertet. Derzeit einziges Problem stellen Jugendliche dar, welche den Schulhof nachmittags und abends nutzen; Sachbeschädigung der Spielgeräte, Müllverschmutzung und Alkoholmissbrauch auf dem Schulhof der Grundschule sind hier als primäre Herausforderungen zu sehen.

Die Kindertagesstätte Drachenhöhle an der Mehlemer Straße 1 hat 53 Plätze für Kinder im Alter von 4 Monaten bis 6 Jahren. Die Drachenhöhle trägt das Gütesiegel „Familienzentrum NRW“. Der Erwerb des Titelnachzuges „Familienzentrum“ bei der KiTa Drachenhöhle schreibt eine intensive Kontaktaufnahme mit ansässigen Vereinen vor und fördert die Kommunikation der Niederbacher Vereine untereinander mehr als in den Jahren zuvor. Verbindungen werden derzeit insbesondere über die Union Niederbacher Ortsvereine (UNO) hergestellt. Angebote, die die gesamte Familie ansprechen (beispielsweise Autogenes Training, Fußballcamp und Kochführerschein), werden in der Drachenhöhle gut genutzt.

Der offene Jugendtreff der evangelischen Kirche ist seit dem 20.02.2013 an der Mehlemer Straße 3 ansässig. Die Zielgruppe des Treffs sind Jugendliche im Alter von 7 bis 18 Jahren, welche von einer ausgebildeten Jugendfachkraft betreut werden. Der Jugendtreff hat in der Woche bis 20:30 geöffnet und bietet Jugendlichen so auch nach der Schulzeit noch einen Anlauf- und Treffpunkt.

Die Katholische Öffentliche Bücherei Sankt Gereon an der Mehlemer Straße 5 hat an drei Tagen der Woche geöffnet und bietet

neben der Ausleihe von Büchern und anderen Medien auch diverse Vorleseabende und andere Veranstaltungen rund ums Thema Lesen an.

3.5 VEREINE, NETZWERKE UND SOZIALE ANGEBOTE

Die Akteursstrukturen in Niederbachem sind insgesamt sehr vielfältig; ein nicht unerheblicher Kreis von Personen setzt sich in verschiedenen Bereichen aktiv für den Ortsteil ein.

UNION NIEDERBACHEMER ORTSVEREINE (UNO)

In der Union Niederbacher Ortsvereine (UNO) sind fast alle ortsansässigen Vereine und (sozialen) Institutionen vertreten. Die Union stellt somit ein übergeordneter Zusammenschluss aller Vereine in Niederbachem dar. Jedes Jahr veranstaltet diese Gemeinschaft das Fest zum 1. Mai, welches sowohl im als auch rund um den Henseler Hof stattfindet. Des Weiteren stärkt die UNO die Zusammenarbeit der Vereine Niederbachems untereinander, was sich zum Beispiel in der gemeinsamen Ausrichtung des Maifests äußert. (vgl. Website Niederbachem)

VEREINE UND WEITERE ANGEBOTE

Bei dem Großteil der Vereine Niederbachems handelt es sich um Traditionsvereine, die schon seit mehr als 40 Jahre bestehen. Jüngere Vereine oder Zusammenschlüsse sind hingegen eher selten (vgl. Plan 5).

Der HEIMAT- UND VERSCHÖNERUNGSVEREIN NIEDERBACHEM (HVN) stellt einen der traditionsreichsten Vereine dar. Aufgrund des starken Bevölkerungsanstiegs in den 1960er Jahren durch Zuzügler stieg das Bedürfnis, die Kommunikation zwischen Neu- und Altbürgern zu stärken. Der Heimat- und Verschönerungsverein gründete sich demnach aus einer Bürgerversammlung heraus im Jahre 1966. Er sieht sich als identitätsstärkende Organisation und kommt seinem Selbstverständnis nach den Aufgaben der Gestaltung, Erforschung der Geschichte, Förderung des Brauchtums und Gemeinschaftsförderung in Niederbachem nach. Diese selbst gestellten Aufgaben und Ziele werden durch die Veröffentlichung von Schriften und die Durchführung verschiedener Veranstaltungen (u.a. Vorträge, geführte Wanderungen, Gestaltungs- und Pflegearbeiten im und um den Ortsteil) ausgeführt. Besonders zu nennen ist zudem der Veranstaltungskalender „Niederbachem aktuell“, welcher eine Übersicht aller geplanten Veranstaltungen der in der UNO organisierten Vereine eines Jahres in Niederbachem gibt. Des Weiteren wird zweimal im Jahr der Heimatbrief herausgegeben, in welchem die Historie Niederbachems aufgearbeitet wird, die besonderen Qualitäten präsentiert und Veranstaltungshinweise gegeben werden (vgl. Website HVN, Schlüsselpersonengespräch HVN)

Das gemeinschaftliche Leben Niederbachems wird besonders geprägt durch das Gemein-



..... Offener Jugendtreff der ev. Kirche (links) und KiTa Drachenhöhle (rechts)

deleben der EVANGELISCHEN UND KATHOLISCHEN KIRCHENGEMEINDE. Das evangelische Gemeindezentrum bietet zahlreiche Veranstaltungen und Kurse für verschiedene Zielgruppen an, darunter Krabbelgruppen, Sprachkurse, Seniorenkreise, Männertreffs, Turngruppen etc. Seit der Errichtung des evangelischen Gemeindehauses im Jahr 1997 sind zudem gut ausgestattete Räumlichkeiten für private und öffentliche Veranstaltungen in Niederbachem vorhanden. Betont wird hierbei, dass die Angebote der Kirchengemeinde nicht konfessionell gebunden sind, so dass hier von einem Anbieter sozialer Dienstleistungen für die gesamte Bewohnerschaft gesprochen werden kann. (Schlüsselpersonengespräche Pastöre)

Die katholische Kirchengemeinde plant derzeit den Bau eines neuen katholischen Gemeindehauses, um den Raumansprüchen einer ortsteilübergreifenden Gemeinde zu genügen. Zentrum der katholischen Kirchengemeinde stellt die Pfarrkirche St. Gereon dar. Neben wöchentlich stattfindenden Messen gibt es weitere Angebote der katholischen Kirchengemeinde, darunter die katholische öffentliche Bücherei St. Gereon, der aus circa 40 Mitgliedern bestehende Chor Navicula, die Katholische Frauengemeinschaft, Glaubensgesprächskreise, Wandertreffs, Skatturniere und Seniorentreffs. (Schlüsselpersonengespräche Pastöre)

Der Sportverein NIEDERBACHEM E.V. 1947 (SVN) stellt mit einer seit mehreren Jahren konstanten Mitgliederzahl von circa 400 Mitgliedern, darunter 220 Kinder und Jugendliche, den größten Sportverein in Niederbachem dar. Neben der Hauptsportart Fußball, die in jeder Altersklasse angeboten wird, sind als weitere Sportangebote Yoga, Fitness, HipHop/Streetdance, Volleyball, Wirbelsäulengymnastik und Kinderturnen im Angebot. Neben den genannten Angeboten bietet der Verein Sonderveranstaltungen, wie das Fußballcamp in

Kooperation mit der KiTa Drachenhöhle im Sommer an. Das Vereinsleben findet seinen Mittelpunkt im Vereinsheim an der Austraße, das direkt neben dem Ascheplatz gelegen ist. (Schlüsselpersonengespräch SVN)

Einen weiteren sportlichen Schwerpunkt bildet der REITERVEREIN NIEDERBACHEM E.V. mit circa 130 aktiven Reitern. Der Verein bietet auf der Reitanlage der Familie Dahl Reit- und Springunterricht, unter anderem auch speziell für Kinder an. Generell ist der Reitsport in Wachtberg mit 7 Reitschulen ein stark repräsentiertes Sport- und Freizeitangebot. (vgl. Website Reiterverein Niederbachem)

Der MGV CONCORDIA NIEDERBACHEM E.V. 1922 bietet sowohl die Teilnahme an einer reinen Männergesangsgruppe als auch in einem gemischten Chor an. Der Verein unterstützt das kulturelle Angebot durch Konzerte, das traditionelle Maiansingen und Reisen des Vereins.

Die KiTa FAMILIENZENTRUM DRACHENHÖHLE NIEDERBACHEM bietet neben dem regulären Betrieb des Familienzentrums auch diverse Veranstaltungen für Externe an. So werden verschiedene Angebote wie autogenes Training für Erwachsene, Infoabende für Eltern und Veranstaltungen wie zum Beispiel den „Kochführerschein für Kinder“ oder Workshops zu Sportthemen angeboten. (vgl. Website KiTa Drachenhöhle)

Der PARTNERSCHAFTSVEREIN WACHTBERG E.V. stellt einen ortsübergreifenden Verein mit ca. 300 Mitgliedern dar. Er bietet verschiedenste Veranstaltungen an; darunter Koch-, Film-, Liederabende, Sprachkurse, Lesungen und Grillfest. Ziel der Veranstaltungen ist es, die trinationale Partnerschaft mit dem französischen Canton La Villedieu du Clain und der italienischen Stadt Bernareggio zu stärken und deren Fremdsprachen und Kultur näher zu bringen (vgl. Flyer Partnerschaftsverein).



Aussicht von der Mehlemer Straße in Richtung Osten

Die ST. SEBASTIANUS SCHÜTZENBRUDERSCHAFT NIEDERBACHEM 1508 / 1926 E.V. stellt mit über 100 Mitgliedern in jeder Altersklasse einen weiteren Verein dar, der fest mit dem Ortsleben in Niederbachem verbunden ist. Neben den Schützenveranstaltungen werden auch Wettkämpfe und andere Gemeinschaftsveranstaltungen durch die Schützenbruderschaft organisiert. Einen Höhepunkt der Vereins und Ortsteils stellt das jährliche Schützenfest dar (vgl. Website Schützenbruderschaft St. Sebastianus).

Die KARNEVALSGESELLSCHAFT ROT-GOLD 1953 NIEDERBACHEM E.V. veranstaltet den Kinder- und Erwachsenkarneval. Der Rosenmontagsumzug stellt eine der am meist besuchten Veranstaltungen im Ortsteil dar. Die Karnevalsgesellschaft organisiert jedoch auch Veranstaltungen außerhalb der Karnevalszeit.

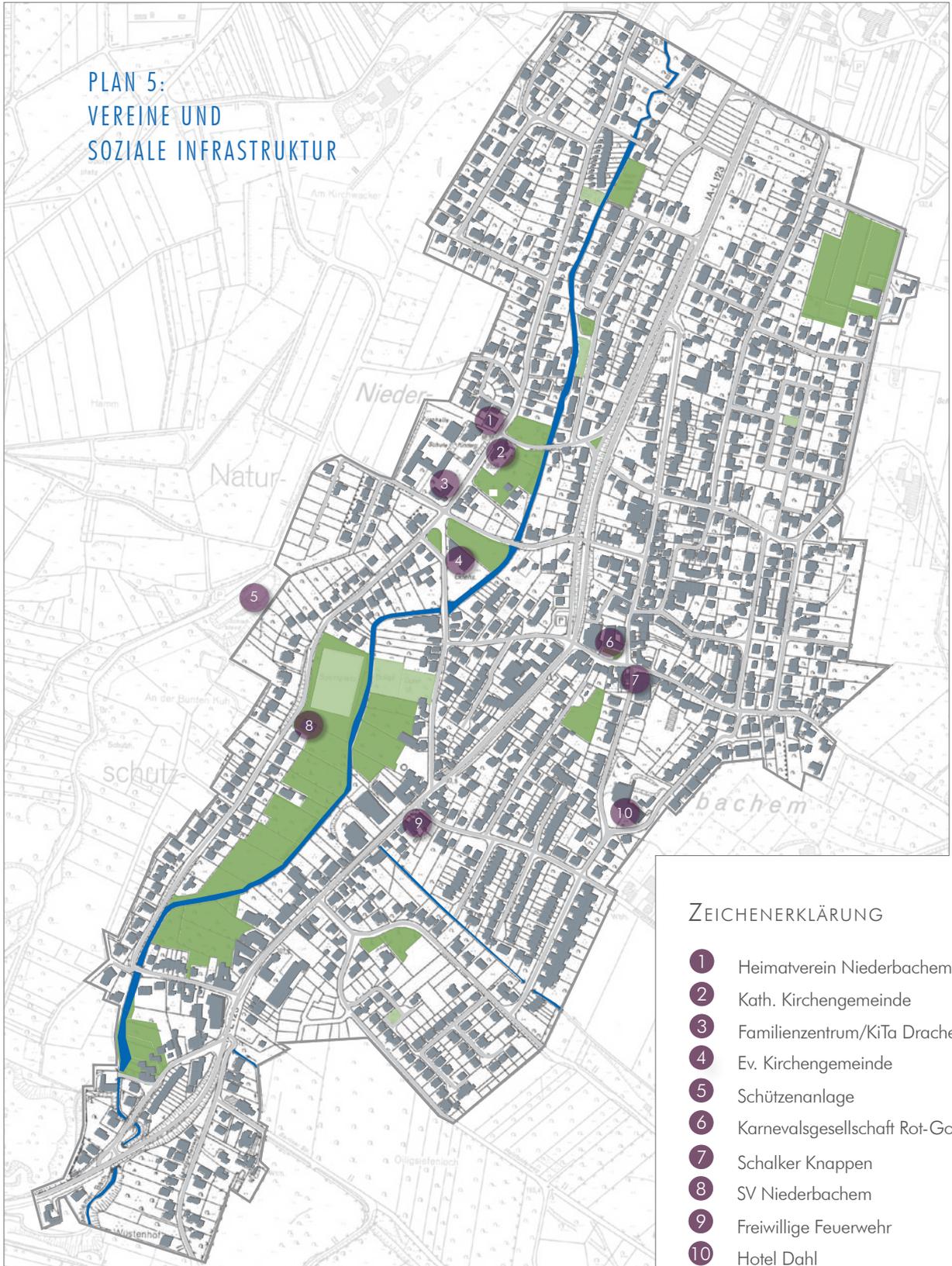
Der Schalke Fanclub SCHALKER KNAPPEN WACHTBERG 2004 E.V. stellt einen der jüngeren Vereine neben den zahlreichen Traditionsvereinen dar und zeigt, dass auch neue Gruppierungen in Niederbachem sich etablieren können.

Neben der Stellung als Hilfsorganisation erfüllt die freiwillige FEUERWEHR LÖSCHGRUPPE NIEDERBACHEM auch soziale Leistungen. So bietet die Jugendfeuerwehr Freizeitbeschäftigung für Kinder ab 10 Jahren an, bei der spielerisch der Umgang mit technischem Gerät geschult wird. Ein weiteres Jahresereignis stellt der Tag der offenen Tür der freiwilligen Feuerwehr dar. (Schlüsselpersonengespräch Jugendrat Wachtberg)

3.6 ZUSAMMENFASSUNG

Die dargelegten Analyseergebnisse haben deutlich gemacht, dass Niederbachem neben bereits vorhandenen Stärken und Alleinstellungsmerkmalen vielfältige Potenziale und Entwicklungschancen vorzuweisen hat. Nichtsdestotrotz bestehen auch Defizite und Mängel, die es künftig zu beheben gilt. Diese Stärken und Schwächen werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

PLAN 5:
VEREINE UND
SOZIALE INFRASTRUKTUR



STÄRKEN +

SCHWÄCHEN -

ORTSBILD & NUTZUNGSSTRUKTUR	
<ul style="list-style-type: none"> » Dörflicher Charakter trotz stadtnaher Lage zu Köln / Bonn » Lagegunst durch ruhige, landschaftlich attraktive Umgebung und weitestgehende Abwesenheit von Industrie und Gewerbe » Topographische Besonderheit (Tallage und umgebende ehem. Vulkane) » Identifikationswert durch historische Gebäude (u.a. Hofanlagen, Fachwerk- und Bruchsteinhäuser) » Konzentration der verschiedenen Nutzungen im Ortsteil » Gutes Angebot an Bildungseinrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> » Starke Durchmischung der baulichen Struktur » Untergenutzte Bereiche, vor allem Vorplatz Henseler Hof » Fehlender Ortsmittelpunkt als Aufenthalts- und Begegnungsort » umzugestaltende Straßenräume; insbesondere an der Konrad-Adenauer-Straße » Leerstände/Umnutzung in einigen Gebäuden, v.a. ehemalige chinesische Botschaft, ehemalige Konservenfabrik » Sanierungsbedürftige Fassaden
NATUR, FREIZEIT & ERHOLUNG	
<ul style="list-style-type: none"> » Hohe Lebensqualität durch vielfältige naturräumliche Umgebung » Nähe zum Rhein, Kottenforst, Swistniederung, Voreifel und Ahrgebirge » Besonderer Reiz der Landschaft durch Ausblick auf das Siebengebirge » Schützenswerte Struktur und hohe Qualität des umgebenen Landschaftsraumes » Nähe zum Wasser, insbesondere Erlebbarkeit des Mehlemer Baches 	<ul style="list-style-type: none"> » Vernachlässigung einzelner Grünstrukturen und fehlende Instandhaltung » Eingeschränkte Zugänglichkeit und fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten am Mehlemer Bach » Fehlende Querungshilfe zwischen Sport- und Bolzplatz » Fehlende Aufenthaltsorte für die Zielgruppe der Jugendlichen » Fehlende Verweilmöglichkeiten » Mangelhafte Beschilderung zu vorhandenen Freiräumen in der Umgebung

STÄRKEN +

SCHWÄCHEN -

EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNG & GASTRONOMIE	
<ul style="list-style-type: none"> » Funktion als zentraler Versorgungsbereich in Wachtberg » Ausreichendes Nahversorgungsangebot durch vorhandene Einzelhändler und Dienstleister » Gute ärztliche Versorgung 	<ul style="list-style-type: none"> » Problematik bezüglich Standort-sicherung des CAP-Marktes » Mangel an Flächen für attraktive Außengastronomie » Mangel an kulturellen Angeboten und Kunst im öffentlichen Raum
VERKEHR (MIV, ÖPNV, RAD- UND FUSSVERKEHR)	
<ul style="list-style-type: none"> » Gute verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit umliegender Ortschaften und größeren Städte » Kurze Wege innerhalb des Ortsteils » Busverbindung zum Mehlemer Bahnhof » Fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestellen » Anbindung an das überregionale Rad- und Wanderroutennetz 	<ul style="list-style-type: none"> » Hohes Gefahrenpotenzial durch die L 123 aufgrund fehlender Querungshilfen an den Kreuzungsbereichen, überhöhter Geschwindigkeit und problematischer Parkplatzsituation » Eingeschränkte Sicherheit und Barrierefreiheit für Fußgänger und Radfahrer durch fehlende und plötzlich endende Bürgersteige und Radwege » Erhebliches Verkehrsaufkommen an der Schule / KiTa » Fehlende Kurzzeitparkplätze vor den Geschäften, vor allem vor dem CAP-Markt
VEREINE, NETZWERKE UND SOZIALE ANGEBOTE	
<ul style="list-style-type: none"> » breit gefächerte Vereinsangebote und ausgeprägtes Vereinsleben, zumindest bei der älteren Bevölkerung » Zusammenschluss der Vereine und Abstimmung über die Union Niederbachemer Ortsvereine (UNO) » gemeinsame Festivitäten 	<ul style="list-style-type: none"> » Belegung und Nutzung der Räumlichkeiten im Henseler Hof ist eher unterdurchschnittlich » Synergien des Zusammenschlusses „Union Niederbachemer Ortsvereine (UNO)“ werden noch nicht vollständig ausgenutzt



4. HANDLUNGS- UND MAßNAHMENKONZEPT

4 HANDLUNGS- UND MAßNAHMENKONZEPT

Als Grundlage für das Handlungs- und Maßnahmenkonzept werden zunächst das Leitbild für die zukünftige Entwicklung, die Entwicklungsziele sowie die konkreten Handlungsfelder benannt. Darauf aufbauend werden für jedes Handlungsfeld die einzelnen Maßnahmen und Projekte, erst in Kurzform und dann ausführlich in den Projektbögen, präsentiert. Der Rahmenplan „Wachtberg-Niederbачem“ stellt abschließend alle räumlich-baulichen Maßnahmen vor.

Die vorgeschlagenen Ziele, Maßnahmen und Projekte für das Integrierte Handlungskonzept „Wachtberg-Niederbачem“ basieren auf dem breit angelegten Beteiligungsprozess und resultieren aus folgenden Elementen:

- » Analyse der Lebenslagen der Bevölkerung Niederbачems
- » Analyse der räumlichen Situation und des Wohnumfeldes
- » Auswertung bereits existierende Konzepte und Planungen der Verwaltung Wachtbergs
- » Bestandserhebung der Akteure, Institutionen und sozialen Maßnahmen
- » Bedarfe, welche aus den verschiedenen Veranstaltungen, Schlüsselpersonengesprächen und sonstiger Anregungen ermittelt wurden



4.1 LEITBILD, ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSFELDER

Das Leitbild für die weitere Entwicklung Niederbачems stellt sich als übergeordnete und konsensgetragene Zielvorstellung dar und ermöglicht die Identifizierung themenspezifischer Entwicklungsziele und Handlungsfelder. Alle Maßnahmen und Projektvorschläge sind dabei dem Leitbild für die weitere Ortsteilentwicklung sowie den definierten Zielen untergeordnet und sollen dazu verhelfen, diese zu erreichen. Das Leitbild definiert sich dabei wie folgt:



UNSER NIEDERBACHEM

Modernes Dorf mit Weitblick für alle Generationen!

Mit dem Einstieg „Unser Niederbachem“ soll der Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort und ihrer direkten Umgebung Rechnung getragen werden. Im Entwicklungsprozess zum Integrierten Handlungskonzept wurde an vielen Stellen deutlich, dass die Niederbachemer stolz auf ihren Ortsteil, ihr naturräumliches Umfeld sowie die Lage am Rhein und in direkter Nähe zum Oberzentrum Bonn sind. Die Bewohner sind sich dieser positiven Merkmale bewusst und möchten die Identifikation mit diesen weiter aufrechterhalten. Das, was Niederbachem auszeichnet, sollte sichtbar gemacht, bewahrt und behutsam weiterentwickelt werden. Laut den Analyseergebnissen gilt dies insbesondere für die prägenden Bestandteile des Ortsbildes, die fußläufige Erreichbarkeit, die Versorgungssituation, das Angebot öffentlicher Einrichtungen sowie für belebte Orte und Treffpunkte im Ortsteil. Zudem sollten subjektive Charakteristika wie Sicherheit, Geborgenheit und das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner auch zukünftig bewahrt bleiben bzw. weiter ausgebaut werden.

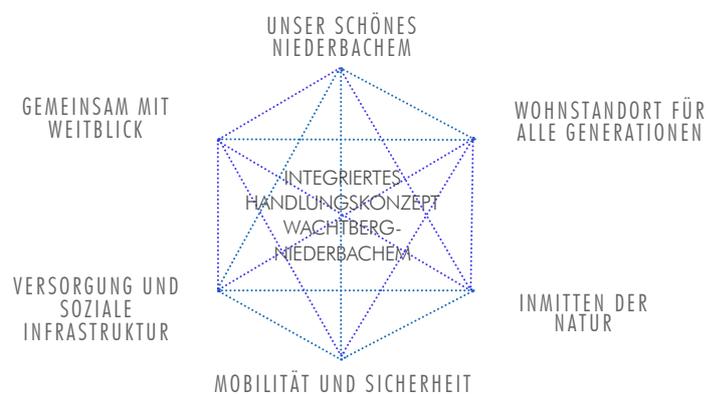
Der Zusatz „Modernes Dorf mit Weitblick für alle Generationen!“ weist auf den fortlaufenden Entwicklungsprozess Niederbachems und dem Bewusstsein der Bewohner für eine zukunftsfähige und zielgerichtete Planung hin. Man versteht sich als ein modernes Dorf, welches sowohl ein eigenständiges und autarkes Ortsgefüge darstellt als auch größter und wichtiger Gemeindeteil Wachtbergs im Zusammenspiel mit den anderen Ortsteilen ist. Im Zuge der historischen Entwicklung hat Niederbachem insbesondere in den Wachstumsphasen immer wieder gelernt, Offenheit und Integrationswillen gegenüber neuen Bewohnern zu zeigen und diese sowohl über das alltägliche Dorfleben, das Vereinsleben sowie die verschiedenen Festivitäten in ihre Reihen aufzunehmen. Modernität soll nicht nur über die Fortführung dieser speziellen Eigenschaft bewiesen werden, sondern auch durch das anhaltende Bestreben, sich aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends anzupassen. Mit dem Integrierten Handlungskonzept sollen so wesentliche Voraussetzungen geschaffen werden, den sich wandelnden Ansprüchen an das Wohnen, an den Freiraum, an die Versorgung und die Freizeitgestaltung begegnen zu können. Niederbachem beweist Weitblick für alle Generationen, da auch gerade die Folgen des demographischen Wandels mit ins Blickfeld genommen werden. Um dem Wunsch seiner Bewohner ein angemessenes „Alt werden können“ zu ermöglichen, gilt es neue Formen des Wohnens, Lebens und Arbeitens mit in den Blick zu nehmen.

Diesem Leitbild werden sechs Entwicklungsziele untergeordnet, welche zukünftig als Richtschnur für die funktionale, räumliche und soziale Entwicklung Niederbachems dienen sollen. Die weitere Gliederung der Maßnahmen erfolgt mit Hilfe der definierten Handlungsfelder, die den jeweiligen Zielen zugeordnet sind.

ENTWICKLUNGSZIELE	HANDLUNGSFELDER
<p>1. UNSER SCHÖNES NIEDERBACHEM</p> <ul style="list-style-type: none"> » Behutsame Verbesserung des Ortsbildes und Steigerung der Aufenthaltsqualität 	<ul style="list-style-type: none"> » 1.1 Aufwertung und Entwicklung des Ortsbildes » 1.2 Orte der Kommunikation und des Verweilens » 1.3 Straßengestaltung » Themen: Fassaden, Straßen, Wege, Plätze, Orientierung, ortsbildprägende Gebäude, historisches Erbe, Bausubstanz
<p>2. WOHNSTANDORT FÜR ALLE GENERATIONEN</p> <ul style="list-style-type: none"> » Qualifizierung und demografiefeste Bestandsanpassung des Wohnstandorts Niederbachem 	<ul style="list-style-type: none"> » 2.1 Wohnraumanpassung und Beratungsleistungen » 2.2 Wohnbereiche stärken und entwickeln » Themen: Wohnungsneubau, Innenentwicklung, Baulücken, Mehrgenerationenwohnen, Beratungsangebote zu Umbaumaßnahmen und energetischer Sanierung, soziale Infrastruktur, Angebote für alle Generationen
<p>3. INMITTEN DER NATUR</p> <ul style="list-style-type: none"> » Pflege öffentlicher Grünflächen und weitere Verknüpfung und Erlebbarkeit mit dem umgebenen Naturraum 	<ul style="list-style-type: none"> » 3.1 Freiraumaufwertung in Niederbachem » 3.2 Zugänge erleichtern » 3.3 Spiel und Sport

	<ul style="list-style-type: none"> » Themen: Anbindung an die umgebenen Freiräume, Grünflächen im Ortsteil, Spielplätze, Verbindung und Erlebarmachung des Mehlemer Baches, Sport(plätze)
4. MOBILITÄT UND SICHERHEIT <ul style="list-style-type: none"> » Gewährleistung der Verkehrssicherheit und Ausbau der Mobilitätsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> » 4.1 Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer » 4.2 Funktionale Neuordnung des Straßenraums » Themen: Straßenraumgestaltung, Bürgersteige, Beschilderung, Bushaltestellen, neue Wegeverbindungen und Übergänge, Schulwegsicherung, Radwegführung
5. VERSORGUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR <ul style="list-style-type: none"> » Sicherung der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und Erhöhung der fußläufigen Erreichbarkeiten; Ausbau sozial-kultureller Angebote 	<ul style="list-style-type: none"> » 5.1 Information und Werbung » 5.2 Angebotserweiterung » Themen: Multifunktionalität, Bildungseinrichtungen, Kultur- und Vereinswesen, generationsübergreifende Angebote, ortsteilübergreifende Zusammenarbeit
6. GEMEINSAM MIT WEITBLICK <ul style="list-style-type: none"> » Intensivierung und Optimierung der bestehenden Netzwerke und Kooperationen – Aktive Einbindung bürgerschaftlichen Engagements (fördern und fordern) 	<ul style="list-style-type: none"> » 6.1 Mitwirken und Beteiligen » 6.2 Organisation » Themen: Zusammenarbeit, Netzwerke, Kooperationen, Partizipation, Projektsteuerung

Die sechs Entwicklungsziele stehen in einem engen Abhängigkeitsverhältnis zueinander und bedingen sich zum Teil untereinander, wodurch der integrierte Ansatz des Handlungs- und Maßnahmenkonzepts zum Tragen kommt. Das Thema Wohnen lässt sich so zum Beispiel nicht isoliert ohne die Berücksichtigung des Wohnumfeldes oder der direkten Nahversorgungssituation betrachten. Zwischen den benannten Handlungsfeldern bestehen Schnittmengen, welche ausgelotet werden müssen, um mögliche Synergieeffekte ausschöpfen zu können.



4.2 MASSNAHMENÜBERSICHT

Die Maßnahmenübersicht präsentiert getrennt nach den einzelnen Entwicklungszielen und Handlungsfeldern die einzelnen Maßnahmen. Die Übersicht wurde zu einem großen Teil aus den Anmerkungen und Anregungen der Bürgerschaft generiert und mit den interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern abgestimmt. In Kapitel 4.3 werden die einzelnen Maßnahmen dann detailliert in Form der Projektbögen erläutert.

ZIEL 1: UNSER SCHÖNES NIEDERBACHEM

- » Behutsame Verbesserung des Ortsbildes und Steigerung der Aufenthaltsqualität

Niederbachem verfügt innerhalb der Ortsteilgrenzen als auch in direkter Umgebung über ein großes naturräumliches Potenzial, welches sich positiv auf das gesamte Ortsbild niederschlägt. Der dörfliche Charakter mit seinen Qualitäten im Wohnumfeld (u.a. die direkte Nähe zum Grün- und Erholungsraum, die Ruhe, die Verbindung zum Mehlemer Bach) soll zukünftig weiter erhalten bleiben und behutsam und ganzheitlich qualifiziert werden. Hier gilt es zukünftig insbesondere bestehende Plätze und Kommunikationspunkte aufzuwerten sowie den Straßenraum an neuralgischen Punkten neu zu gestalten. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität zählt auch die punktuelle Aufwertung von Fassaden, Straßen und

Wegen sowie der behutsame Umgang mit den ortsbildprägenden Gebäuden und dem historischen Erbe Niederbachems.

HANDLUNGSFELD 1.1: AUFWERTUNG UND ENTWICKLUNG DES ORTSBILDES

Zur Aufwertung und Entwicklung des Ortsbildes werden folgende drei Maßnahmen vorgeschlagen:

- » 1. Fassadenprogramm zur Aufwertung des Gebäudebestandes und zum Schutz des historischen Erbes Niederbachems
- » 2. Beleuchtungskonzept und Verbesserung der Beleuchtungssituation zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Minimierung von Angstsituationen
- » 3. Punktuelle straßenbegleitende Baumpflanzungen zur Aufwertung des Straßensbildes und Verdeutlichung der Ortseingänge Niederbachems

HANDLUNGSFELD 1.2: ORTE DER KOMMUNIKATION UND DES VERWEILENS

Für die Schaffung neuer Orte der Kommunikation und Plätze des Verweilens für die Bewohner und Besucher Niederbachems werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- » 4. Umgestaltung des Vorplatzes am Henseler Hof inklusive der Einmündung der Rolandstraße. Etablierung des Platzes als neuen Dorfmittelpunkt und freiraumplanerische Qualifizierung des gesamten Areals.
- » 5. Errichtung eines kleinen Platzes in direkter Nähe zum Mehlemer Bach zum Rasten und Verweilen an der Gereonstraße
- » 6. Bereitstellung eines öffentlichen Aufenthaltsortes als neuen Treffpunkt für Jugendliche, vorzugshalber an einem nicht störenden Ort
- » 7. Installation von „Niederbachemer Bänken“ an neuralgischen Treffpunkten im Ortsgebiet zur Ermöglichung von Aussichtspunkten und generationsübergreifenden Sitzmöglichkeiten

HANDLUNGSFELD 1.3: STRASSENGESTALTUNG

Zur Gestaltung der Straßen und Wege werden folgende zwei Maßnahmen vorgestellt:

- » 8. Umgestaltung der (alten) Konrad-Adenauer-Straße bis zur Kreuzung der L123
- » 9. Brücken- und Brüstungsaufwertung bei den Übergängen der Austraße, Bondorfer Straße, Gereonstraße und Mühlenstraße über den Mehlemer Bach

2. ZIEL: WOHNSTANDORT FÜR ALLE GENERATIONEN

- » Qualifizierung und demografiefeste Bestandsanpassung des Wohnstandorts Niederbachem

Um einen Fortzug insbesondere von älteren Bevölkerungsgruppen zu verhindern und alt-eingesessene Bewohner halten zu können sowie ein attraktives Angebote für potenzielle Neubürger auch im Bestand zu ermöglichen, sollten die Wohnungs- und Eigentumsbestände den zukünftigen Anforderungen und Bedürfnissen entsprechen. Neben einer Anpassung und Modernisierung des Wohnungsbestandes kommt hier der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Wohnumfeldes eine bedeutende Rolle zu. Gerade im Hinblick auf die Folgen der demographischen Entwicklung und dem hohen Anteil an 1960er/1970er Bauten in Niederbachem wird der Bedarf an Anpassungsmaßnahmen deutlich.

HANDLUNGSFELD 2.1: WOHNRAUMANPASSUNG UND BERATUNGSLEISTUNGEN

Für die gezielte Information und Beratung der Eigentümer hinsichtlich möglicher Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- » 10. Erstellung einer Machbarkeitsstudie „Mehrgenerationenwohnen am Mehlemer Bach“ zur demografiefesten Wohnraumanpassung
- » 11. Informations- und Beratungsleistungen durch festgelegte Sprechstunden und „Vor-Ort-Termine“ mit Architekten
- » 12. Erstellung einer Informationsbroschüre „Energetische Sanierung und demografiefeste Wohnraumanpassung im Bestand“ mit Praxisbeispielen

HANDLUNGSFELD 2.2: WOHNBEREICHE STÄRKEN UND ENTWICKELN

Hinsichtlich zukunfts-fähigen Entwicklung des gesamten Wohnungsmarktes in Niederbachem werden im Bereich der Innenentwicklung sowie der Sanierung folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- » 13. Erwerb/Umgang mit einer Schrottimmoblie (Konrad-Adenauer-Straße 104)
- » 14. Baulücken- und Leerstandsmanagement

ZIEL 3: INMITTEN DER NATUR

- » Pflege und Erlebbarkeit öffentlicher Grünflächen und weitere Verknüpfung mit dem umgebenden Naturraum

Die Grün- und Freiflächen in Niederbachem sollen einen qualitätvollen Raum zur wohnortnahen Erholung bieten. Die vorhandenen Freiflächen können diese Funktion derzeit aufgrund fehlender Aufenthaltsqualität nur bedingt erfüllen. Hierzu sollen die öffentlichen Grünflächen weiter aufgewertet, bzw. neue Räume für die Natur geschaffen werden. Auch die Verknüpfung zu den umgebenden Naturschutzgebieten und Naherholungsflächen soll in diesem Zusammenhang ausgebaut werden.

HANDLUNGSFELD 3.1: FREIRAUMAUFWERTUNG IN NIEDERBACHEM

Zur Aufwertung der Freiraumsituation in Niederbachem und der ganzheitlichen Qualifizierung der öffentlichen Grünflächen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- » 15. Entwicklung eines begehbaren und erlebbaren Auenbereichs am Mehlemer Bach, abzweigend von der Austraße
- » 16. Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens zur Freiraumentwicklung Niederbachems
- » 17. Einrichtung eines Netzwerks aus Beet- und Pflanzpatenschaften zur Gestaltung kleiner öffentlicher Grünflächen im Ort

HANDLUNGSFELD 3.2: ZUGÄNGE ERLEICHTERN

Die Steigerung der Erlebbarkeit öffentlicher Grünflächen kann durch eine weitere Öffnung und Erleichterung der Zugänglichkeit erreicht werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- » 18. Installation einer Querungshilfe am Mehlemer Bach auf Höhe des Bolzplatzes zum Übergang an der Austraße
- » 19. Erstellung und Einrichtung eines Leit- und Orientierungssystems in Niederbachem mit Hinweisen zur Naherholung, zum Sport- und Vereinsangebot, zum gastronomischen Angebot für die Bewohner sowie Rad- bzw. Wandertouristen

HANDLUNGSFELD 3.3: SPIEL UND SPORT

Die Ausweitung des Freizeit- und Sportangebots soll in Niederbachem ebenfalls angepasst an die weitere Freiraumentwicklung geschehen. Vorgeschlagen wird als Ergänzung der bestehenden Angebote folgende Maßnahme:

- » 20. Aufwertung der Sportanlage an der Austraße (Laufbahn und Springgrube) sowie Installation eines Kunstrasenplatzes

ZIEL 4: MOBILITÄT UND SICHERHEIT

- » Gewährleistung der Verkehrssicherheit und Ausbau der Mobilitätsmöglichkeiten

Basierend auf den festgestellten Gefahrenstellen und Konfliktpunkten im Straßenverkehr gilt es zukünftig, die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu erhöhen. Gerade die Konrad-Adenauer-Straße und die Mehlemer Straße sollten durch bauliche Maßnahmen und Umstrukturierungen des Straßenraums an die Bedürfnisse des Fußgängerverkehrs (insbesondere Schulkinder) sowie des Radverkehrs angepasst werden.

HANDLUNGSFELD 4.1: VERKEHRSSICHERHEIT FÜR ALLE VERKEHRSTEILNEHMER

Zur Steigerung der Verkehrssicherheit in Niederbachem werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- » 21. Errichtung einer Querungshilfe am südlichen Ortseingang (L123)
- » 22. Prüfung und Installation weiterer Querungshilfen und Übergänge an der Konrad-Adenauer-Straße (L123)
- » 23. Punktuelle geschwindigkeitsverringende Maßnahmen durch Einbauten, Straßenversmälnerungen und Bürgersteigverbreiterungen

HANDLUNGSFELD 4.2: FUNKTIONALE NEUORDNUNG DES STRASSENRAUMS

Neben geschwindigkeitsverringenden Maßnahmen kann auch die funktionale und gestalterische Aufwertung des Straßenraums zur weiteren Verkehrssicherheit und Attraktivität Niederbachems beitragen:

- » 24. Neuordnung und gestalterische Aufwertung der Konrad-Adenauer-Str. / L 123 mit Hilfe von Baumpflanzungen, Bürgersteigverbreiterungen (u.a. Radverkehrsstreifen) und einer Anpassung der Parksituation sowie Aufwertung der Ortseingänge
- » 25. Neugestaltung der Mehlemer Straße im Bereich der Schule / KiTa in Form eines Niveaueausgleichs, Veränderung der Oberflächenmaterialien und Geschwindigkeitsreduzierung
- » 26. Entlastung der Konrad-Adenauer-Straße durch Verlegung der Bushaltestelle „Vulkanstraße“ an die L 123

ZIEL 5: VERSORGUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

- » Sicherung der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und Erhöhung der fußläufigen Erreichbarkeiten; Ausbau soziokultureller Angebote und Förderung von Begegnungs- und Kontaktmöglichkeiten

Gerade aufgrund der Folgen des demographischen Wandels ist die Verbesserung und Sicherung der Versorgungsinfrastruktur insbesondere für ältere und immobile Bewohner ein bedeutendes Handlungsfeld zur Aufrechterhaltung der Lebensqualität in Niederbachem. Um ein Miteinander der Bewohner Niederbachems zu fördern, ist der Ausbau soziokultureller Angebote und weiterer Kontaktmöglichkeiten von großer Bedeutung. Die weitere Nutzbarmachung vorhandener Treffpunkte und Infrastrukturen, wie z.B. der Henseler Hof, sowie die gezielte Information über das bestehende Angebot sind hier wesentliche Handlungsfelder. Durch die weitere Etablierung des Henseler Hofes als Veranstaltungsstätte Niederbachems, die Initiierung von Veranstaltungen und Fortführung bereits regelmäßiger Festivitäten kann ein weiterer Beitrag zu einem intergenerativen und interkulturellen Miteinander geliefert werden.

HANDLUNGSFELD 5.1: ANGEBOTSSICHERUNG UND -ERWEITERUNG IM HENSELER HOF

Für eine weitere Attraktivierung des Henseler Hofes wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

- » 27. Erarbeitung einer Aktivierungsstrategie für die Belegung und Nutzung des Henseler Hofes mit Hilfe von kommunikativen Leistungen und ggf. daraus resultierende bauliche Anpassungen des Henseler Hofes

HANDLUNGSFELD 5.2: INFORMATION UND WERBUNG

Als gemeinsam genutzte Informationsplattform für alle Einzelhändler, Dienstleister, Vereine und sonstiger Akteure wird folgende Maßnahme vorgestellt:

- » 28. Serviceführer „Angebote in Niederbachem“ für einen Überblick über die Einkaufs-, Freizeit- und Servicequalitäten Niederbachems

ZIEL 6: GEMEINSAM MIT WEITBLICK

- » Intensivierung und Optimierung der bestehenden Netzwerke und Kooperationen – Aktive Einbindung bürgerschaftlichem Engagements (fördern und fordern)

Das Potenzial bürgerschaftlichen Engagements scheint in Niederbachem trotz diverser Eigeninitiativen und einer hohen Engagementbereitschaft noch nicht vollkommen ausge-

schöpft zu sein. Insbesondere bei der Aufwertung und Gestaltung des direkten Wohn- und Lebensumfeldes bieten sich viele Möglichkeiten, die Bewohner in den Umgestaltungsprozess mit einzubeziehen, bzw. diese Vorschläge für konkrete Projekte und Maßnahmen im öffentlichen Raum erarbeiten zu lassen. Die Bereitschaft zur Teilnahme an solchen Initiativen ist meist hoch, weswegen Strukturen geschaffen und Möglichkeiten der Teilhabe aufgezeigt werden sollten. Mit Hilfe einer externen Projektbegleitung können nicht nur in diesem Bereich wesentliche organisatorische und umsetzungsbedingte Schritte vollzogen und bürgerschaftliches Engagement gefördert werden. Auch die Einrichtung eines Verfügungsfonds für einzelne, aus der Bürgerschaft vorgeschlagene Maßnahmen kann hier die Mitwirkungsbereitschaft an der Weiterentwicklung Niederbachems fördern.

HANDLUNGSFELD 6.1: MITWIRKEN UND BETEILIGEN

Zur weiteren Einbindung und Beteiligung der Bewohner Niederbachems sowie dem Aufzeigen von Mitwirkungsmöglichkeiten werden folgende drei Maßnahmen vorgeschlagen:

- » 29. Einrichtung eines Verfügungsfonds zur Unterstützung von Projektideen und Maßnahmen aus der Bürgerschaft
- » 30. Etablierung einer Ortsteilzeitung und Website „Unser Niederbachem“ während der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes

HANDLUNGSFELD 6.2: ORGANISATION

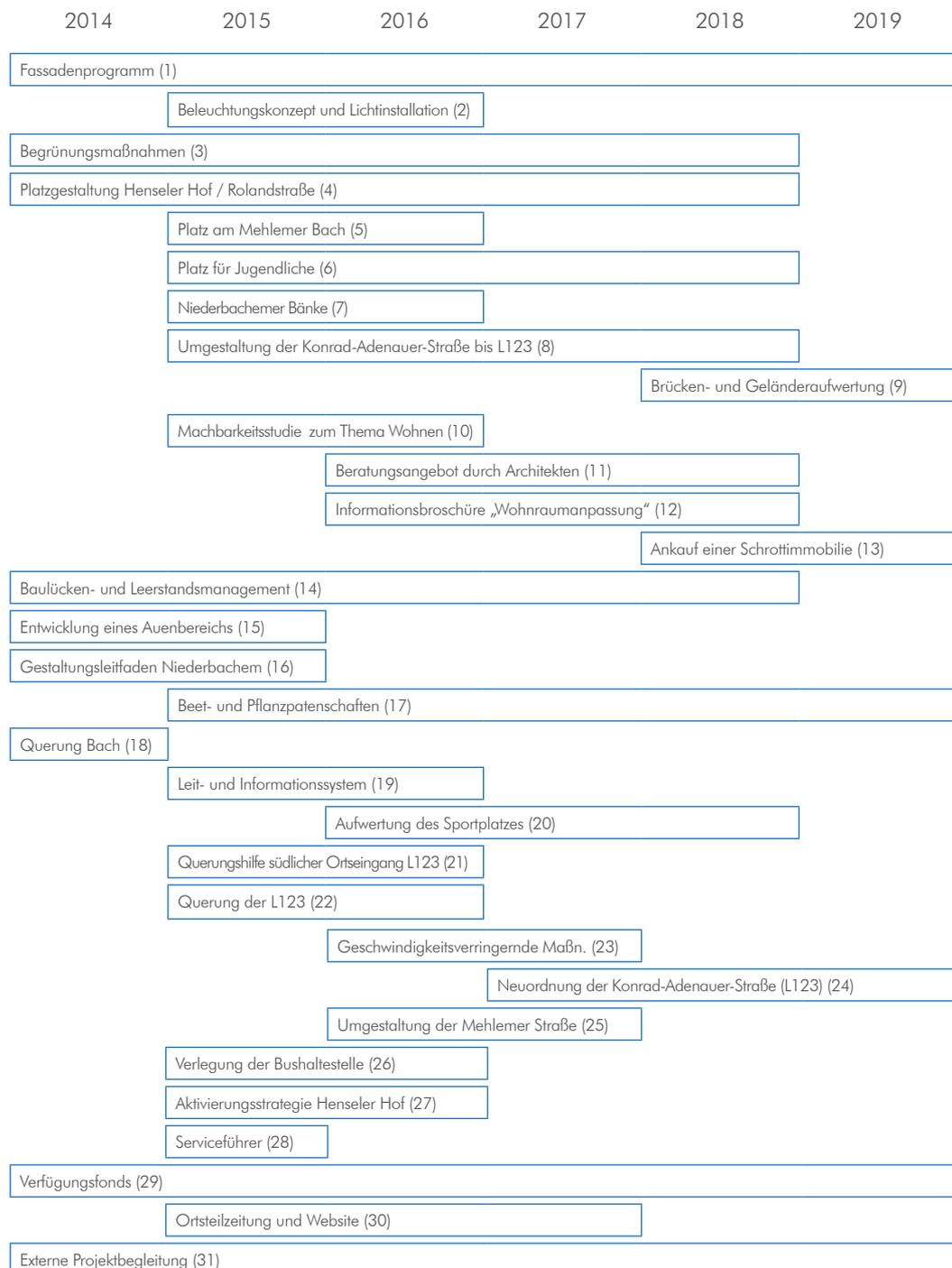
Zur Organisation und Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

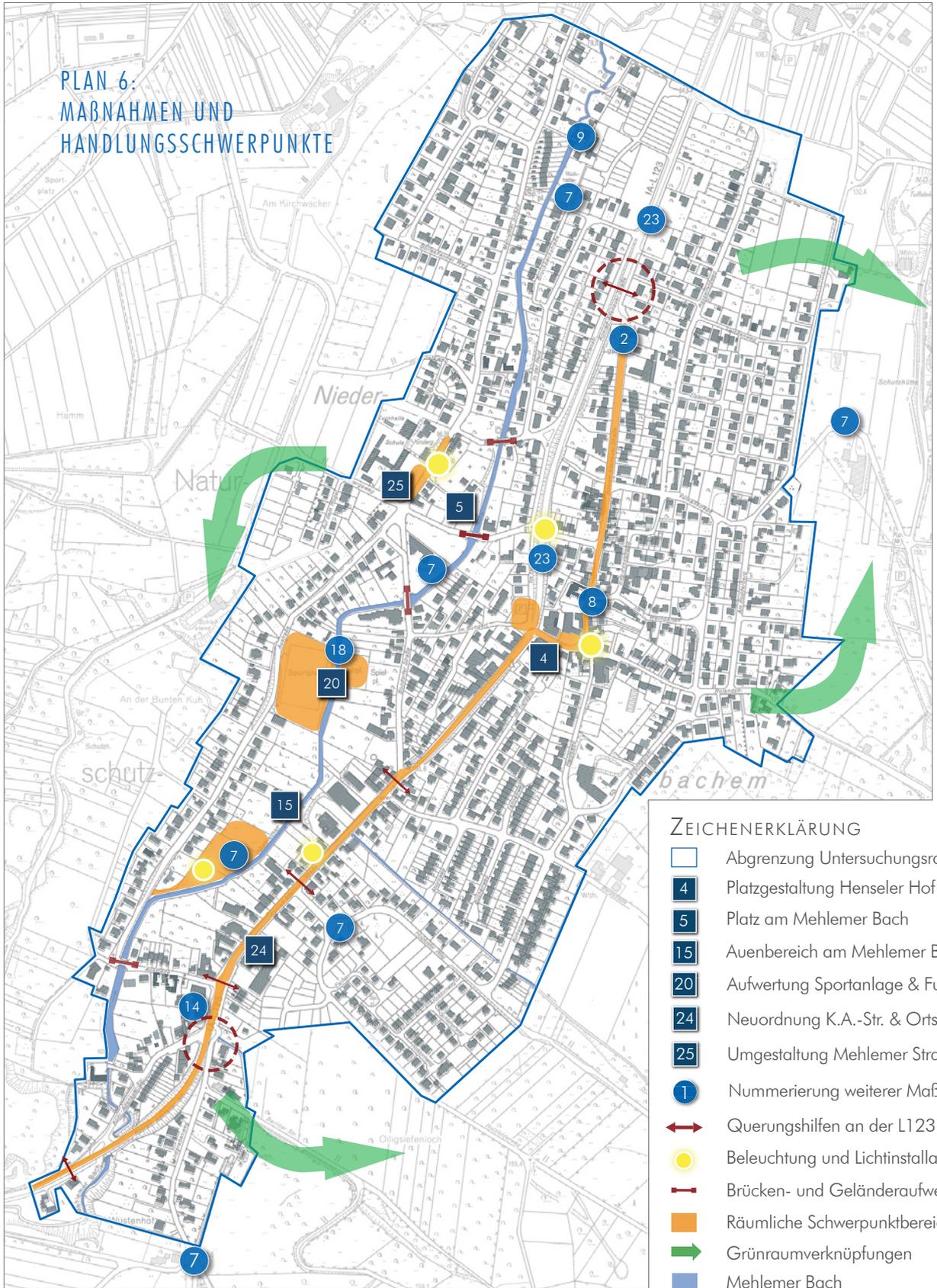
- » 31. Beauftragung einer externen Projektbegleitung zur Organisation und Durchführung einzelner Projektbausteine sowie zur Aktivierung der Bürgerschaft

Den insgesamt 14 Handlungsfeldern konnten 31 Maßnahmen und Projekte zugeordnet werden. Hierbei handelt es sich sowohl um räumliche und bauliche Projekte, wie die Gestaltung von Straßen oder Freiräumen, als auch um kommunikative und strukturelle Maßnahmen, welche nicht direkt verortet werden können. Im nachfolgend präsentierten Rahmenplan sind alle Maßnahmen dargestellt, wobei Projekte, die sich auf den gesamten Untersuchungsraum auswirken und beziehen, nicht aufgeführt wurden. Außerdem gilt es zu berücksichtigen, dass manche Projekte auch über den eigentlichen Untersuchungsraum hinaus gehen und die gesamte Gemeinde tangieren (vgl. Plan 6).

4.3 PROJEKTBOGEN

Die einzelnen Maßnahmen werden im Folgenden auf Projektbögen näher erläutert. Mit den Querverweisen wird auf räumliche und inhaltliche Schnittmengen verwiesen, die es bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen gilt. Die folgende Abbildung gibt Aufschluss über die geplanten zeitlichen Abläufe der Projektumsetzung:





N
↑
Maßstab: 1:9.000
Quelle: plan-lokal auf Grundlage
des Rhein-Sieg-Kreises (2013)

UNSER SCHÖNES NIEDERBACHEM

1 2 3 4 5 6

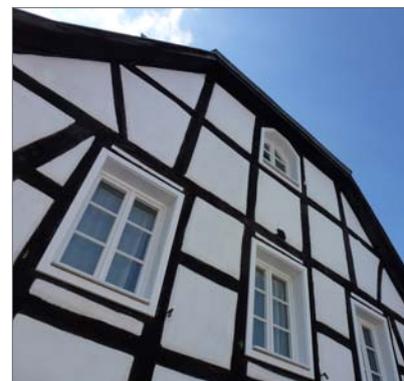


Maßnahme (Nr.)	Fassadenprogramm (1)
Problemstellung	Eine Vielzahl von Fassaden im Ortsteil sind sanierungsbedürftig und wirken sich negativ auf das Ortsbild aus.
Ziel	Inwertsetzung des Gebäudebestandes, Aufwertung des Ortsbildes und Schutz des historischen Erbes Niederbaches
Kurzbeschreibung	<p>Das Fassadenprogramm dient der Schaffung finanzieller Anreize, durch die private Immobilieneigentümer verstärkt dazu bewegt werden sollen, in die Renovierung, Restaurierung und Begrünung von Fassaden und Dächern zu investieren.</p> <p>Zunächst muss in einer Förderrichtlinie festgelegt werden, was die Gemeinde Wachtberg in welchem Umfang fördern möchte. Außerdem muss das Fassadenprogramm mit Gestaltungsvorgaben verknüpft werden, um die notwendigen städtebaulichen Qualitäten erzielen zu können. Im Anschluss daran können Immobilieneigentümer einen Antrag auf einen Zuschuss zur Fassadensanierung bei der Gemeinde stellen. Das jährlich zur Verfügung stehende Budget ist dabei eine feste Größe. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang die Öffentlichkeitsarbeit, die durch eine externe Projektbegleitung geleistet werden kann. Ein Gremium entscheidet über die Bewilligung der eingegangenen Anträge.</p>
Querverweis	Externe Projektbegleitung (31)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, private Immobilieneigentümer
Umsetzungszeitraum	2014 - 2019
Priorität	hoch

UNSER SCHÖNES NIEDERBACHEM

- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Beleuchtungskonzept und Lichtinstallation (2)
Problemstellung	Eine Vielzahl ortsbildprägender Gebäude ist bislang nicht beleuchtet. Zudem ergeben sich im Ortsteil aufgrund unzureichender oder fehlender Beleuchtungen Angstsituationen.
Ziel	Inszenierung wichtiger Orte / Gebäude in den Abendstunden zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Beleuchtungssituation zur Minimierung von Angstsituationen
Kurzbeschreibung	<p>Das Beleuchtungskonzept setzt sich mit der Beleuchtungssituation der Straßen, Plätze und Gebäude in Niederbachem auseinander. Auf Grundlage des Konzeptes, welches Ziele und Gestaltungsleitlinien festhält, sollen zukünftig zeitgemäße Lichtplanungen für den öffentlichen Raum und einzelne Gebäude entwickelt und dadurch die Attraktivität für Bewohner und Besucher gesteigert werden. Hierbei geht es darum, die Identität des Ortsteils herauszustellen und durch die Inszenierung mit Licht in und an verschiedenen Bauwerken, den Kirchen, Brücken und markanten Gebäuden in Niederbachem aufzuwerten.</p> <p>Weitere wichtige Inhalte des Beleuchtungskonzeptes sind die Reduzierung der Leuchtenvielfalt, der Einsatz umweltverträglicher und energiesparender Leuchtmittel sowie die Schaffung von Sicherheit.</p>
Querverweis	Gestaltungsleitfaden Freiraumentwicklung (16)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Private
Umsetzungszeitraum	2015 - 2016
Priorität	mittel



UNSER SCHÖNES NIEDERBACHEM

1 2 3 4 5 6

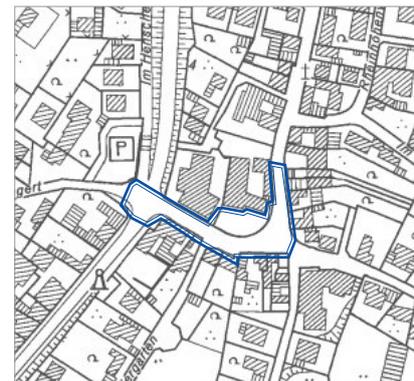


Maßnahme (Nr.)	Begrünungsmaßnahmen (3)
Problemstellung	An einigen Straßen in Niederbachem, vor allem an der Konrad-Adenauer-Straße und im Bereich der Ortseingänge von Niederbachem, fehlen Straßenraumbegrünungen.
Ziel	Aufwertung des Straßenbildes durch punktuelle straßenbegleitende Baumpflanzungen und Verdeutlichung der Ortseingänge Niederbachems
Kurzbeschreibung	<p>Innerörtliches Grün trägt maßgeblich zu einer Verbesserung des Ortsbildes bei und ist ein wichtiger Faktor eines attraktiven Wohnumfeldes. Das grüne Ortsbild Niederbachems soll deshalb gewahrt und an geeigneten Stellen ergänzt werden. Durch straßenbegleitende Baumpflanzungen soll das Straßenbild der Konrad-Adenauer-Straße sowie das Erscheinungsbild der Ortseingänge Niederbachems aufgewertet werden, etwa durch die Anpflanzung von Obstbäumen, die früher einmal die Ortseingänge Niederbachems geprägt haben. Die Baumpflanzungen können auch im Rahmen von Beet- und Pflanzpatenschaften vorgenommen werden.</p> <p>Zudem sollten bei zukünftigen Umbaumaßnahmen von Straßen und Platzsituationen auf eine ausreichende Begrünung geachtet werden.</p>
Querverweis	Umgestaltung Konrad-Adenauer-Str. bis L 123 (8) Beet- und Pflanzpatenschaften (17)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg
Umsetzungszeitraum	2014 - 2018
Priorität	mittel

UNSER SCHÖNES NIEDERBACHEM

- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Platzgestaltung Henseler Hof / Rolandstraße (4)
Problemstellung	Der Platz am Henseler Hof wird seiner Bedeutung als Ortsmittelpunkt funktional und gestalterisch nicht gerecht. Auch der umgebende, überdimensionierte Straßenraum schränkt die Qualitäten des öffentlichen Raums erheblich ein.
Ziel	Etablierung des Vorplatzes am Henseler Hof als neuen Ortsmittelpunkt, welcher als Kommunikations- und Treffpunkt der Bewohner fungiert sowie freiraumplanerische Qualifizierung des gesamten Areals inklusive der angrenzenden Konrad-Adenauer-Straße und der Rolandstraße
Kurzbeschreibung	Für die Umgestaltung des definierten Bereichs wird ein Planungsbüro beauftragt, welches in Anlehnung an bereits bestehende Konzeptentwürfe einen Durchführungsplan für den neuen Dorfplatz und Verkehrsraum am Henseler Hof erarbeitet. Dieser soll folgende Punkte berücksichtigen: Wahrung des historisch geprägten, dörflichen Charakters, multifunktionale Nutzbarmachung des Platzes, Stärkung des Kommunikationsortes durch Sitzmöglichkeiten, Abgrenzung zu Gehwegen durch Anpassung der Pflasterung, Ermöglichung von Außengastronomie, Entschärfung des Verkehrskonfliktpunktes Kreuzung Rolandstraße und Konrad-Adenauer-Straße, Verlegung der KfZ- und Fahrrad-Stellplätze, Verkehrsberuhigung der Konrad-Adenauer-Straße.
Querverweis	Umgestaltung Konrad-Adenauer-Straße bis L 123 (8) Aktivierungsstrategie Henseler Hof (27)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg
Umsetzungszeitraum	2014 - 2018
Priorität	hoch



UNSER SCHÖNES NIEDERBACHEM

1 2 3 4 5 6



Maßnahme (Nr.)	Platz am Mehlemer Bach (5)
Problemstellung	Der Mehlemer Bach ist bislang aufgrund der angrenzenden, größtenteils im Privatbesitz stehenden Flächen nur an wenigen Stellen für die Bewohner zugänglich.
Ziel	Erhöhung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Mehlemer Bachs durch Errichtung eines kleinen Rast- und Verweilplatzes in direkter Nähe zum Mehlemer Bach an der Gereonstraße.
Kurzbeschreibung	<p>Das landschaftliche Potenzial des Mehlemer Bachs soll insbesondere zu Freizeit- und Erholungszwecken der Niederbachemer Bewohner genutzt werden. Durch die Schaffung eines Rast- und Verweilplatzes am Mehlemer Bach wird dieser besser in das Ortsbild integriert und die Aufenthaltsqualität dort insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer erhöht. Im Zusammenhang mit dem Auenbereich am Mehlemer Bach (Maßnahme Nr. 15) ergeben sich in diesem Bereich weitere Gestaltungspotenziale, um den Platz mit den angrenzenden Grün- und Freiflächen zu verbinden. Auch Sitz- und Beleuchtungselemente sollen integriert werden.</p> <p>Grundlegend für die Gestaltung des Verweil- und Rastplatzes am Mehlemer Bach ist der Gestaltungsleitfaden, welcher zukünftig die Qualität und Ausstattung der Freiräume und Plätze in Niederbachem definiert.</p>
Querverweis	Auenbereich am Mehlemer Bach (15) Gestaltungsleitfaden Freiraumentwicklung (16)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg
Umsetzungszeitraum	2015 - 2016
Priorität	mittel

UNSER SCHÖNES NIEDERBACHEM

- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Aufenthaltort für Jugendliche (6)
Problemstellung	Für die Zielgruppe der Jugendlichen fehlt es in Niederbachem an einem geeigneten Aufenthaltort bzw. Treffpunkt.
Ziel	Bereitstellung eines neuen Treffpunktes für Jugendliche, vorzugshalber an einem nicht störenden Ort
Kurzbeschreibung	Für die Freizeitgestaltung der Jugendlichen ist es wichtig, dass diese einen Ort zur Verfügung haben, an dem sie ihre Freizeit unter Gleichaltrigen verbringen können ohne mit der älteren Generation in Konflikt zu geraten oder Spielräume von Kindern zu belegen. Es bietet sich an, zusammen mit den Jugendlichen aus Niederbachem einen geeigneten Ort für einen neuen Treffpunkt zu finden, an dem sie Platz für einen Unterstand, Container oder Bauwagen erhalten. Bevorzugt wird die Möglichkeit, dass die Jugendlichen ihren Aufenthaltsort selbst errichten bzw. gestalten, um damit die persönliche Bindung und den verantwortungsvollen Umgang mit der Örtlichkeit zu erhöhen.
Querverweis	
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Vereine, Private
Umsetzungszeitraum	2015 - 2018
Priorität	mittel



UNSER SCHÖNES NIEDERBACHEM

1 2 3 4 5 6

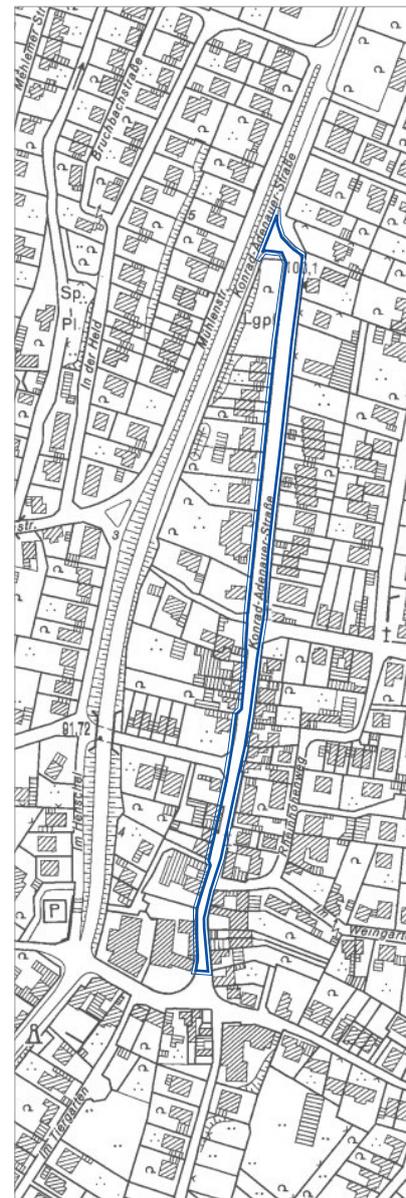


Maßnahme (Nr.)	Niederbachemer Bänke (7)
Problemstellung	In Niederbачem mangelt es an Verweilmöglichkeiten. Dies gilt für Orten, die landschaftlich attraktive Aussichtspunkte bieten als auch für Kommunikationsorte im Ortsteil.
Ziel	Schaffung neuer Verweilmöglichkeiten durch Installation verschiedener Niederbachemer Bänke an neuralgischen Punkten im Ortsteil
Kurzbeschreibung	Die derzeitige Möblierung in Niederbачem ist zum Teil veraltet und wenig attraktiv. Zudem fehlt es an einer einheitlichen Gestaltungsregelung z.B. in Bezug auf Farben und Materialien. Die neuen generationsübergreifenden Verweilmöglichkeiten sollen klassische Sitzbänke und Jugendbänke umfassen. Um zukünftig eine einheitliche und identitätsstiftende Gestaltung der Niederbachemer Bänke zu gewährleisten, können im Gestaltungsleitfaden Festlegungen zur Art, Form und Farbgebung getroffen werden. Orte, die sich für die Installation neuer Sitzmöglichkeiten anbieten, sind der Henseler Hof, der Platz am Mehlemer Bach, die Ortseingänge sowie die neu gestaltete Aue sowie Aussichtspunkte an den Hängen des Rodderberges sowie Dächelsberges.
Querverweis	Auenbereich am Mehlemer Bach (2) Gestaltungsleitfaden Freiraumentwicklung (16)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Heimatverein, Private
Umsetzungszeitraum	2015 - 2016
Priorität	mittel

UNSER SCHÖNES NIEDERBACHEM

- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Umgestaltung Konrad-Adenauer-Straße bis L 123 (8)
Problemstellung	Die (alte) Konrad-Adenauer-Straße weist Defizite in der Gestaltung auf, der Straßenraum ist als überdimensioniert zu berechnen. Problematisch sind auch die Parkplatzsituation sowie fehlende Bürgersteige.
Ziel	Straßenraumaufwertung der Konrad-Adenauer-Straße bis zur L 123
Kurzbeschreibung	<p>Die gestalterische und funktionale Aufwertung der (alten) Konrad-Adenauer-Straße umfasst Umbaumaßnahmen in Form von Baumpflanzungen, Bürgersteigausbauten, Markierungen, Niveaugleichungen und Oberflächenmaterialanpassungen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Platzgestaltung Henseler Hof erhält diese Maßnahme besonderes Gewicht, da es um eine funktionale und gestalterische Verknüpfung der Platzsituation mit dem angrenzenden Straßenraum geht. Dazu ist es notwendig die Konrad-Adenauer-Straße mit einzubeziehen. Die Umgestaltung der Konrad-Adenauer-Straße bis zur L 123 soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Prioritär wird der Straßenabschnitt bis zur Vulkanstraße betrachtet.</p>
Querverweis	Platzgestaltung Henseler Hof / Rolandstraße (4)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg
Umsetzungszeitraum	2015 - 2018
Priorität	hoch



UNSER SCHÖNES NIEDERBACHEM

1 2 3 4 5 6



Maßnahme (Nr.)	Brücken- und Geländeraufwertung (9)
Problemstellung	Die ortsbildprägenden Brücken über dem Mehlemer Bach bieten Potenzial für eine einheitlichere Gestaltung.
Ziel	Attraktivierung des Ortsbildes durch gestalterische Aufwertung der Brücken und Brückengeländer über dem Mehlemer Bach
Kurzbeschreibung	In Zusammenarbeit mit den Bewohnern sollen eine Brücken- und Geländeraufwertung bei den Übergängen des Mehlemer Bachs an der Austraße, der Bondorfer Straße, Gereonstraße und Mühlenstraße stattfinden. Hierbei stehen sowohl die Brücken als Bauwerke als auch die einzelnen Geländer im Fokus der Umgestaltung. Vorgeschlagen wird eine Umgestaltung, welche das Thema Kunst + Kultur mit einbezieht und den vier verschiedenen Brücken ein einheitliches Erscheinungsbild gibt. Möglich ist zudem eine Einbeziehung des Themenfeldes „Kunst im Wasser“, so dass unterschiedliche Kunstwerke (vielleicht von heimischen Künstlern und/oder unter Einbeziehung der Bürgerschaft erstellt) im öffentlichen Raum nahe der Brücken platziert werden.
Querverweis	Gestaltungsleitfaden Freiraumentwicklung (16)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg
Umsetzungszeitraum	2018 - 2019
Priorität	mittel

WOHNSTANDORT FÜR ALLE GENERATIO-

- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Machbarkeitsstudie „Mehrgenerationenwohnen am Mehlemer Bach“ (10)
Problemstellung	Im Ortsteil Niederbachem fehlen intergenerative Wohnangebote für das „Wohnen im Alter“.
Ziel	Herausstellen der Potenziale und des Bedarfs hinsichtlich des Neubaus von Wohnprojekten und des Umbaus von Bestandsbauten sowie Ermittlung von Potenzialflächen für solche Projekte.
Kurzbeschreibung	Die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie „Mehrgenerationenwohnen am Mehlemer Bach“ soll die konzeptionelle Vorarbeit für die weitere Ausdifferenzierung des Niederbachemer Wohnungsmarkts liefern. Hier geht es sowohl um altersgerechte Wohnformen als auch um das Zusammenleben verschiedener Generationen in einem Gebäudekomplex. Mit der Vorgabe, neue Möglichkeiten für das Wohnen im Alter zu definieren, sollen darauf aufbauend konkrete Vorschläge für eine Erweiterung des Wohnungsangebotes erarbeitet werden. Hierzu zählt zum einen die Anpassung des Wohnungsbestandes (u.a. Sanierung und Umbau) und zum anderen die Auflistung von Flächen zur Entwicklung von intergenerativen Wohnprojekten. Die Studie soll in enger Zusammenarbeit mit den örtlichen Wohnungseigentümern sowie potenziellen Investoren erarbeitet werden.
Querverweis	Externe Projektbegleitung (31)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, private Immobilieneigentümer
Umsetzungszeitraum	2015 - 2016
Priorität	mittel



WOHNSTANDORT FÜR ALLE GENERATIONEN

1 2 3 4 5 6



Maßnahme (Nr.)	Beratungsangebot durch Architekten (11)
Problemstellung	Es herrscht ein Beratungs- und Informationsdefizit privater Wohnungseigentümer hinsichtlich energetischer und demografiefester Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.
Ziel	Etablierung eines kostenreduzierten Beratungsangebotes durch beauftragte Architekten/innen.
Kurzbeschreibung	<p>Für eine dauerhafte Sicherstellung der Wohnbedürfnisse insbesondere im Alter bedarf es regelmäßiger Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten. Dem daraus resultierenden Bedarf an Beratungs-, Planungs- und Umbauleistungen stehen oft unzureichende Kenntnisse von Verbesserungsmöglichkeiten insbesondere bei der Großzahl an Einzeleigentümern gegenüber.</p> <p>Das Beratungsangebot durch einen Architekten bietet eine kostenlose (Erst)Beratung für Einzeleigentümer an. Dabei könnte das Objekt begutachtet werden und Umbaubebedarfe und Realisierungsmöglichkeiten erörtert werden. Zusätzlich sind eine erste Einschätzung bezüglich der Machbarkeit bestimmter Vorhaben sowie eine grobe Kostenschätzung möglich. Darüber hinaus ist im Bedarfsfall die Erstinformation über Fördermöglichkeiten, das Herstellen von Kontakten zu den entsprechenden Ansprechpartner/innen zur weitergehenden Beratung sowie eine Unterstützung beim Stellen von Förderanträgen vorgesehen.</p>
Querverweis	Informationsbroschüre (12)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, private Immobilieneigentümer
Umsetzungszeitraum	2016 - 2018
Priorität	mittel

WOHNSTANDORT FÜR ALLE GENERATIONEN

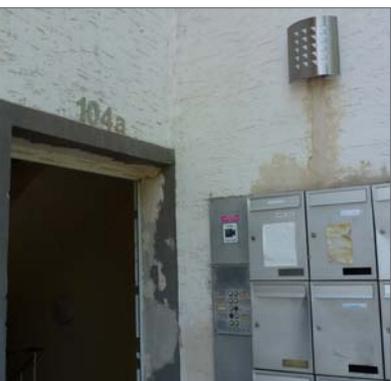
- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Informationsbroschüre „Energetische Sanierung und demografiefeste Wohnraumanpassung“ (12)
Problemstellung	Insbesondere Einzeleigentümer haben oftmals unzureichende Kenntnisse von Verbesserungs- und Fördermöglichkeiten bei energetischen und demografiefesten Sanierungsmaßnahmen ihres Wohnungsbestandes.
Ziel	Ausbau niederschwelliger Beratungs- und Informationsleistungen.
Kurzbeschreibung	<p>Abgeleitet aus den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie zum Mehrgenerationenwohnen und den Erfahrungen des beauftragten Architekten aus den Beratungsgesprächen soll eine plakative Informationsbroschüre erstellt werden. Bezogen auf die Herausforderungen des örtlichen Wohnungsbestandes sollen beispielhaft Umbau- und Anpassungsprojekte aus Niederbachem aufgezeigt werden und Hinweise für die ersten Schritte gegeben werden.</p> <p>Die Broschüre soll in hoher Auflage gedruckt und dann an alle Haushalte in Niederbachem verteilt werden. Auch hier gilt, dass das Herstellen von Kontakten zu entsprechenden Ansprechpartnern für eine weitergehende Beratung eine hohe Priorität besitzt.</p>
Querverweis	Machbarkeitsstudie (10), Beratungsleistung (11)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, private Immobilieneigentümer
Umsetzungszeitraum	2016 - 2018
Priorität	mittel



WOHNSTANDORT FÜR ALLE GENERATIONEN

1 2 3 4 5 6



Maßnahme (Nr.)	Erwerb/Umgang mit einer Schrottimmoblie (13)
Problemstellung	Das Gebäude der ehemaligen chinesischen Botschaft (Konrad-Adenauer-Straße 104) wirkt aufgrund architektonischer, gestalterischer und funktionaler Mängel negativ auf sein direktes Umfeld. Die Einzeleigentümer der Hausgemeinschaft scheinen kein Interesse an einer Aufwertung/Sanierung zu haben.
Ziel	Erwerb und/oder weiterer Umgang mit der Immobilie zwecks Modernisierung/Abriss zur Aufwertung des Areals und Schaffung neuen und bedarfsgerechten Wohnraums.
Kurzbeschreibung	Zur Weiterentwicklung der Immobilie an der Konrad-Adenauer-Straße 104 soll der Gebäudekomplex von öffentlichen Träger in Zusammenarbeit mit privaten Investoren angekauft werden. Im Verfahren muss geklärt werden, wie mit der Immobilie umgegangen werden soll. Hierzu sollten verschiedene Szenarien erstellt werden, inwiefern und unter welchen Prämissen sich ein Erwerb mit anschließendem Umbau oder Abriss und Neubau rentieren wird.
Querverweis	
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, private Investoren
Umsetzungszeitraum	2018
Priorität	hoch

WOHNSTANDORT FÜR ALLE GENERATIONEN

- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Baulücken- und Leerstandsmanagement (14)
Problemstellung	In der Ortslage existiert eine Vielzahl von nicht-, fehl- oder mindergenutzten Grundstücken.
Ziel	Aufdecken der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und gezielte Vermittlung bzw. Akquise neuer Nutzungsmöglichkeiten.
Kurzbeschreibung	Beim Thema Baulücken- und Leerstandsmanagement geht es nicht nur darum, bestehende Baulücken und Leerstände „zu füllen“, sondern auch drohende Angebotsengpässe und Leerstände zu vermeiden. Dies ist nur durch eine enge Kooperation mit den Eigentümern, Einzelhändlern und Gastronomen möglich und mit einem erheblichen Koordinierungsaufwand verbunden. Aufbauend auf den Vorarbeiten zum Flächennutzungsplan und erläuternd zur Machbarkeitsstudie (Maßnahme 10) können die Potenzialflächen der Innenentwicklung abgeleitet werden. Auch Beispiele aus anderen Städten machen deutlich, dass z. B. durch gezielte Akquise das Einzelhandelsangebot wesentlich verbessert werden kann. Auch kann mit dem Aufbau eines gis-basierten Leerstandskatasters (auf kommunaler Ebene) eine zielgerichtete Vermittlung der Leerstände erfolgen. Im Rahmen dieses Projekts sollten ebenfalls Perspektiven für das alte Postgebäude im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erarbeitet werden.
Querverweis	Externe Projektbegleitung (31)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, private Immobilieneigentümer
Umsetzungszeitraum	2014 - 2018
Priorität	hoch



INMITTEN DER NATUR

1 2 3 4 5 6



Maßnahme (Nr.)	Entwicklung eines Auenbereichs am Mehlemer Bach (15)
Problemstellung	In Niederbachem fehlt es an öffentlichen und naturnahen Flächen zum Verweilen. Dem Mehlemer Bach sollten weitere Retentionsräume gegeben werden.
Ziel	Schaffung eines naturnahen Auenbereichs am Mehlemer Bach mit Verbindung zum bestehenden Wander- und Radroutennetz.
Kurzbeschreibung	<p>Westlich der Austraße liegen einige Liegenschaften der Gemeinde Wachtberg direkt am Mehlemer Bach. In diesem Bereich sollten die derzeit bestehenden Grün- und Rasenflächen in eine Auenlandschaft und einen Retentionsraum für den Mehlemer Bach umgestaltet werden. Das Wasser des Baches soll zum Teil umgeleitet werden, durch die Aue fließen und evtl. in einem kleinen Gewässer temporär gestaut werden.</p> <p>Neben der naturnahen Aufwertung des gesamten Bereichs geht es auch darum, Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner und Besucher Niederbachems zu schaffen. Hierzu soll ein Verbindungsweg von der Austraße in den Auenbereich errichtet werden, welcher in einem kleinen Platz direkt am Wasser mündet. Sitzmöglichkeiten und die guten Sichtbeziehungen sollen hier zum Verweilen einladen.</p>
Querverweis	Niederbachemer Bänke (7), Lichtinstallation (2)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Heimatverein Niederbachem
Umsetzungszeitraum	2014 - 2015
Priorität	hoch

INMITTEN DER NATUR

- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Gestaltungsleitfaden Niederbachem (16)
Problemstellung	Neugeplante oder umgesetzte Bauvorhaben im öffentlichen Raum sollen eine einheitliche Gestaltsprache entwickeln.
Ziel	Ganzheitliche Entwicklung der einzelnen Bau- und Umbauvorhaben des Integrierten Handlungskonzeptes nach den Vorgaben des Gestaltungsleitfadens.
Kurzbeschreibung	<p>Zur ganzheitlichen und konstruktiven Begleitung des Umbauprozesses in Niederbachem, welcher aus verschiedenen nacheinander geschalteten Einzelmaßnahmen besteht, sollte ein Gestaltungsleitfaden erarbeitet werden. Aus gestalterischer Sicht sollte es Ziel sein, dass bauliche Anlagen, Oberflächenmaterialien und sonstige Straßenmöblierungen einen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität leisten und vermitteln, dass in Niederbachem ein erhöhter Anspruch an Gestaltung, Material und Ausführung gestellt wird.</p> <p>Neue Gestaltungselemente sollen sich so in den Straßenraum einfügen, dass der eigene Charakter Niederbachems, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Gestalt gestärkt werden. Die Erarbeitung des Gestaltungsleitfadens sollte zusammen mit Planern, Anwohnern und Bürgern sowie Vertretern der Gemeinde erarbeitet werden, um eine möglichst hohe Akzeptanz im weiteren Verfahren zu erreichen.</p>
Querverweis	Maßnahmen 2, 4, 5, 8, 15
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Private
Umsetzungszeitraum	2016
Priorität	hoch



INMITTEN DER NATUR

1 2 3 4 5 6

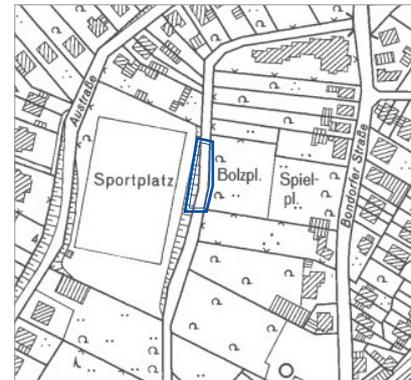


Maßnahme (Nr.)	Beet- und Pflanzpatenschaften (17)
Problemstellung	Ein Teil der öffentlichen straßenbegleitenden Grünanlagen und Pflanzbeete wird nicht ausreichend genutzt bzw. gepflegt.
Ziel	Mit der Vergabe von Patenschaften und der Übernahme von Verantwortung könnten vorhandene Beete und kleine Grünflächen besser genutzt und die direkte Nachbarschaft attraktiver gestaltet werden.
Kurzbeschreibung	Für die Verschönerung des Ortsbildes ist es von Bedeutung, die Bewohner z.B. in Form von Patenschaften und Umgestaltungsaktionen mit einzubeziehen. So könnten unter der Schirmherrschaft des Heimatvereins weitere Aktionen durchgeführt werden, bei denen Beete gepflanzt, Spielplätze gepflegt, Stellplätze, Garagenhöfe und Müllstellplätze bemalt, begrünt und verkleidet werden. Hier ist der Einsatz des Verfügungsfonds zu prüfen. Wichtig ist, die Verantwortung schrittweise an die Bewohner zu übergeben, indem z.B. Beete- oder Spielplatzpatenschaften eingerichtet werden. Nur durch die eigenverantwortliche Erhaltung und Weiterentwicklung durch die Bewohner kann es gelingen, die Identität der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld zu stärken und damit neu geschaffene Qualitäten der Freiräume langfristig zu sichern. Zur Initiierung dieser Patenschaften ist die langfristige Begleitung des Projektes durch einen externen Aktivator von Vorteil.
Querverweis	Externe Projektbegleitung (31), Baumplantzung (3)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Private, Heimatverein
Umsetzungszeitraum	2016 - 2019
Priorität	mittel

INMITTEN DER NATUR

- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Querungshilfe am Mehlemer Bach (18)
Problemstellung	Insbesondere auf Höhe des Sportplatzes fehlt es in Niederbachem an einer Querungshilfe/Übergangshilfe und Fußwegeverbindung.
Ziel	Schaffung eines Fußgängerüberganges von der Bondorfer Straße über den Mehlemer Bach bis zum Sportplatz.
Kurzbeschreibung	Die Querungshilfe oder der Trittstein im Mehlemer Bach soll direkt zwischen dem Bolzplatz an der Bondorfer Straße und dem Sportplatz angesiedelt sein. Bislang wird dieser Bereich schon inoffiziell als Querung genutzt, um einen Umweg über die Bondorfer- und Ausstraße zu vermeiden. Möglich wäre die Platzierung von Findlingen oder ein Stegkonstruktion zur Erleichterung des Übergangs des Baches. Mögliche Maßnahmen sind hier aber mit der zuständigen Wasserbehörde hinsichtlich des Hochwasserschutzes und einer möglichen Abflussbehinderung abzustimmen.
Querverweis	Gestaltungsleitfaden (16), Leitsystem (19)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Wasserbehörde
Umsetzungszeitraum	2014
Priorität	mittel



INMITTEN DER NATUR

1 2 3 4 5 6

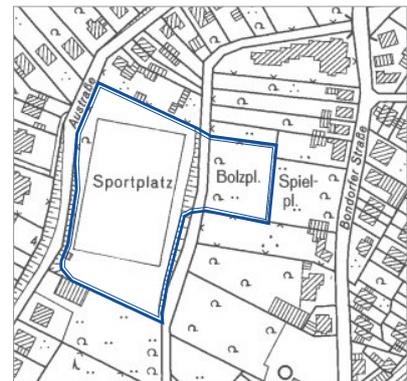


Maßnahme (Nr.)	Leit- und Informationssystem „Natur und Erholung“ (19)
Problemstellung	Viele interessante Orte in Niederbачem und direkt angrenzende Bereiche sind nur unzureichend ausgeschildert.
Ziel	Verbesserung der Orientierung in Niederbачem insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sowie Erhöhung der Anbindung an angrenzende Teilräume.
Kurzbeschreibung	<p>Um die Orientierung in Niederbачem zu verbessern und um über die vielzähligen Angebote und Freizeitmöglichkeiten aufmerksam zu machen, gilt es die Wege zu wichtigen Orten weiter auszuschildern. Zudem sollten an neuralgischen Punkten im Ort große Schilder aufgestellt werden, die auf besondere Bauten, das gastronomische Angebot sowie die naturräumlichen Potenziale im direkten Umfeld Niederbачems hinweisen. Beim Konzept zum Leit- und Informationssystem sind verschiedene Zielgruppen zu berücksichtigen: Kinder, ältere Menschen, Radfahrer und Touristen sollten auf verschiedene Weisen angesprochen werden.</p> <p>Die bestehenden Beschilderungen (insb. Radverkehr und private Werbemaßnahmen) gilt es dabei zu prüfen und zu berücksichtigen. Ggf. wird ein Teil der bestehenden Beschilderung zurückgenommen.</p>
Querverweis	Maßnahmen 2, 4, 8, 16, 28, 31
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg
Umsetzungszeitraum	2015
Priorität	mittel

INMITTEN DER NATUR

- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Aufwertung der Sportanlage und des Fußballplatzes (20)
Problemstellung	Die Sportanlage und der Fußballplatz befinden sich in einem nicht mehr zeitgemäßem Zustand.
Ziel	Modernisierung der Laufbahn, der Sprunggrube sowie Installation eines Kunstrasenplatzes.
Kurzbeschreibung	<p>Die Sportanlage neben dem Fußballplatz an der Austrasse wird derzeit von den örtlichen KiTas und der Grundschule nicht genutzt. Eine Modernisierung der Laufbahn und der vorhandenen Spinggrube würde dazu führen, dass der Sportunterricht wieder auf die Sportanlage verlegt werden könnte.</p> <p>Ein Umbau des Fußballplatzes zu einer Kunstrasenanlage würde die Spielbedingungen verbessern und Störungen bei den umgebenden Bewohnern (u.a. Verwehungen der Asche) vermindern.</p> <p>Zur Umsetzung beider Maßnahmen könnte der SV Niederbachem mit einer Spendenaktion eine Teilfinanzierung sicher stellen.</p>
Querverweis	Querung des Mehlemer Baches (18)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, SV Niederbachem, Private
Umsetzungszeitraum	2016 - 2018
Priorität	mittel



MOBILITÄT UND SICHERHEIT

1 2 3 4 5 6



Maßnahme (Nr.)	Querungshilfe am südlichen Ortseingang L 123 (21)
Problemstellung	Im Bereich des südlichen Ortseingangs ist die Überquerung der Straße für Radfahrer und Fußgänger als problematisch zu bezeichnen.
Ziel	Errichtung einer Querungshilfe zur sicheren Überquerung der L 123 sowie bessere Verknüpfung vorhandener Radwegeverbindungen
Kurzbeschreibung	Eine bereits geplante Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger an der L123 dient der Verknüpfung der Wegeverbindungen in Niederbachem. Die Maßnahme befindet sich bereits in Planung und soll zeitnah umgesetzt werden. Die Querungshilfe ist auch im Zusammenhang mit der Schaffung neuer Rast- und Verweilmöglichkeiten sowie der Errichtung eines Platzes am Mehlermer Bach als wichtig anzusehen, da die verkehrssichere Erreichbarkeit dieser Orte dadurch verbessert und vor allem den Radfahrern eine attraktive und sichere Wegverbindung ermöglicht wird.
Querverweis	Platz am Mehlemer Bach (5), Querungshilfen an der Konrad-Adenauer-Straße (22)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Straßen.NRW
Umsetzungszeitraum	2014 - 2015
Priorität	mittel

MOBILITÄT UND SICHERHEIT

- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Querungshilfen an der Konrad-Adenauer-Straße (22)
Problemstellung	An einigen Stellen ist die Überquerung der Konrad-Adenauer-Straße (L123) hinsichtlich der Verkehrssicherheit (insbesondere für Kinder) gefährlich.
Ziel	Schnelle, komfortable und sichere Querung der Konrad-Adenauer-Straße durch die Installation von Querungshilfen und eine dadurch bedingte Reduzierung der Geschwindigkeit des Durchgangsverkehrs.
Kurzbeschreibung	<p>Im Gegensatz zum fahrenden Verkehr steht für den Fußverkehr in Niederbachem kein geschlossenes Wegenetz zur Verfügung. Um die Sicherheit zu erhöhen und für Fußgänger halbwegs komfortable Fahrbahnquerungen zu ermöglichen, sollen entlang der Konrad-Adenauer-Straße sogenannte Querungshilfen eingerichtet (z.B. Mittelinseln, Zebrastreifen) werden.</p> <p>Insbesondere an folgenden drei Stellen entlang der Konrad-Adenauer-Straße sollten Querungshilfen eingerichtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> » In Nähe der Abzweigung Austraße und nördlich der Einmündung des Holzfolder Weges » Nördlich der Kreuzung mit der Bergstraße » Nördlich an der Ausfahrt nach Bonn Mehlem <p>Die Umsetzung und Abstimmung der Maßnahme muss in enger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Straßen.NRW erfolgen.</p>
Querverweis	Neurordnung der Konrad-Adenauer-Straße (24)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Straßen.NRW
Umsetzungszeitraum	2015 - 2016
Priorität	hoch



MOBILITÄT UND SICHERHEIT

1 2 3 4 5 6

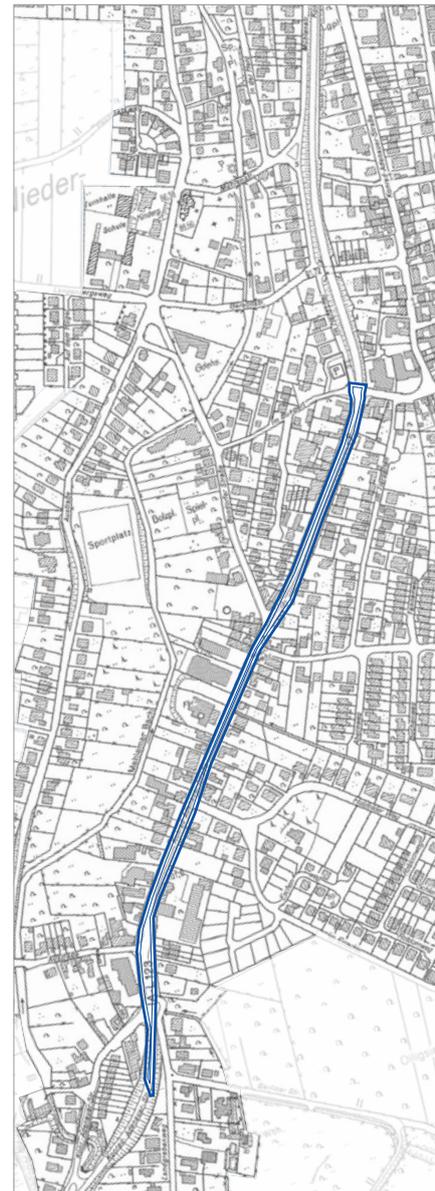


Maßnahme (Nr.)	Geschwindigkeitsverringende Maßnahmen (23)
Problemstellung	An vielen Stellen im Ortsteil werden die vorgegeben Geschwindigkeiten für den motorisierten Individualverkehr überschritten; gerade für Fußgänger ergibt sich aus dem Fehlen von Bürgersteigen entlang vieler Straßen oftmals ein erhöhtes Verkehrsrisiko.
Ziel	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer sowie Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes durch geringere Durchfahrtsgeschwindigkeiten in den Wohngebieten.
Kurzbeschreibung	<p>Im gesamten Ortsteil sind im weiteren Verlauf folgende Maßnahmen zu prüfen und bei Bedarf umzusetzen</p> <ul style="list-style-type: none"> » Verkehrsrechtliche Maßnahmen (u.a. weitere Geschwindigkeitsbegrenzungen, Einbahnstraßenregelung) insbesondere an der Mehlemer Straße, Rolandstraße, Heideweg sowie der Mühlenstraße » Flächenmäßige Maßnahmen (u.a. Spielstraßen, Shared-space Zone) insbesondere für die neuzugestaltenden Bereiche an der Mehlemer Straße und an der Rolandstraße (Vorplatz Henseler Hof) » Bauliche Maßnahmen (u.a. Fahrgassenversätze, Bremsschwellen und Aufplasterung)
Querverweis	
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg
Umsetzungszeitraum	2017 - 2019
Priorität	mittel

MOBILITÄT UND SICHERHEIT

- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Neuordnung der Konrad-Adenauer-Straße und der Ortseingänge (24)
Problemstellung	Die Konrad-Adenauer-Straße (L123) weist sowohl gestalterische als auch funktionale Mängel auf .
Ziel	Neuordnung der gesamten Straßensituation sowie Verbesserung der Verkehrssicherheit und weiterer Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs.
Kurzbeschreibung	Die Neuordnung der Konrad-Adenauer-Straße soll sich nördlich vom Kreuzungspunkt mit der Straße Im Buntert bzw. Rolandstraße bis zum südlichen Ortsausgang in Richtung Oberbachem/Berkum erstrecken. Vor der Umsetzung der Baumaßnahme sollte eine Rahmenplanung für den gesamten Bereich erstellt werden, welche folgende Zielsetzungen berücksichtigen sollte: <ul style="list-style-type: none"> » Tieferegreifende Analyse der unterschiedlichen Bewegungsströme / Nutzergruppen » Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger mit Hilfe von Querungshilfen (Maßnahme 21) und der partiellen Verbreiterung der Bürgersteige » Überprüfung und Neuordnung des straßenbegleitenden Parkens, Schaffung eines Kurzzeitparkangebotes in Nähe des CAP-Marktes » Schaffung straßenbegleitender Begrünung und Baumpflanzungen
Querverweis	Querungshilfen (21), Geschwindigkeitsverringerng (23)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Straßen.NRW, Private
Umsetzungszeitraum	2018 - 2019
Priorität	hoch



MOBILITÄT UND SICHERHEIT

1 2 3 4 5 6



Maßnahme (Nr.)	Umgestaltung der Mehlemer Straße (25)
Problemstellung	Der Bereich Mehlemer Straße zwischen Schule/KiTa und der St. Gereon Kirche weist gestalterische, verkehrstechnische und funktionale Mängel auf.
Ziel	Entwicklung der Mehlemer Straße und der angrenzenden Bereiche vor der Schule/KiTa und Kirche als einen zusammenhängenden Platz.
Kurzbeschreibung	Zur Stärkung der Verkehrssicherheit und Erhöhung der Aufenthaltsqualität an diesem hochfrequentierten Bereich und für Niederbachem wichtigem Ort soll eine Rahmenplanung in Vorbereitung zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme erstellt werden. Folgende Elemente soll die Planung berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> » Entwicklung eines Platzbereichs mit Bindegliedfunktion zwischen den öffentlichen Gebäuden / Institutionen (Temporeduzierung, niveaugleicher Ausbau des Straßenraums, farblich abgesetzte Oberflächenmaterialien) » Neuordnung und Verlegung der Parkplätze » Gestaltung mit neuen Lichtelementen und Sitzmöblierungen entsprechend dem Gestaltungsleitfaden » Integration einer Haltemöglichkeit für den an- und abfahrenden Verkehr (u.a. Schulkinder)
Querverweis	Gestaltungsleitfaden (16), Geschwindigkeitsverringerung (23)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Private, Anlieger
Umsetzungszeitraum	2017 - 2018
Priorität	hoch

MOBILITÄT UND SICHERHEIT

- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Verlegung der Bushaltestelle „Vulkanstraße“ (26)
Problemstellung	Die „alte“ Konrad-Adenauer-Straße erweist sich aufgrund des teils überdimensionierten, teils sehr engen Straßenraums, der unregelmäßigen Parkplatzsituation und des passierenden Linienbusverkehrs als verkehrlicher Konfliktpunkt in Niederbachem.
Ziel	Entschärfung der Verkehrskonflikte sowie Verbesserung des Nahverkehrs durch Verkehrsverlagerung auf die L 123
Kurzbeschreibung	Die bereits in Planung befindliche Verlegung der Bushaltestelle „Vulkanstraße“ vom derzeitigen Standort an der (alten) Konrad-Adenauer-Straße an die L 123 trägt zur Verkehrsentslastung und damit Steigerung der Verkehrssicherheit in diesem Bereich bei. Die Verlegung ermöglicht die funktionale und gestalterische Neuordnung der alten Konrad-Adenauer-Straße, indem der Straßenquerschnitt verkleinert werden kann. Diese Maßnahme ist somit auch für die Umgestaltung des Vorplatzes am Henseler Hof und der angrenzenden Kreuzungsbereiche von zentraler Bedeutung.
Querverweis	Platzgestaltung Henseler Hof / Rolandstraße (4)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg
Umsetzungszeitraum	2015 - 2016
Priorität	hoch



VERSORGUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

1 2 3 4 5 6



Maßnahme (Nr.)	Aktivierungsstrategie Henseler Hof (27)
Problemstellung	Die Veranstaltungsräume des Henseler Hofes sind untergenutzt und das Potenzial als mögliches Ortsteilzentrum ist noch nicht vollständig ausgenutzt.
Ziel	Gruppen, Vereine, Initiativen sowie die Bewohner Niederbachems sollen einen Ort erhalten, an dem Sie sich in ihrer Freizeit treffen und austauschen können.
Kurzbeschreibung	<p>Das Ziel, mit dem Henseler Hof die Ortsteilkultur zu beleben sowie die Gemeinwesenarbeit voranzutreiben, ist vorrangig. Der Weg dorthin ist jedoch noch mit einem erheblichen Koordinierungsaufwand verbunden.</p> <p>Es gilt, die bestehenden Gruppen und Vereine zu mobilisieren sowie neue Aktivitäten anzuregen. Ganz im Sinne des Propheten und des Berges ist es erforderlich, jede einzelne Gruppe persönlich anzusprechen und aufzusuchen. In diesen Gesprächen wird geklärt, an welchen Tagen welcher Raum benötigt wird. Hierzu ist es erforderlich aufsuchend tätig zu werden und im Ortsteil „die Werbetrommel“ zu rühren. Ein weiterer Baustein im Rahmen der Aktivierungsstrategie ist die Akquise und Einbindung möglicher Träger und die damit verbundene Ausarbeitung von Vertragsentwürfen für die Nutzung des Henseler Hofes.</p>
Querverweis	Externe Projektbegleitung (31)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Vereine, Private
Umsetzungszeitraum	2015 - 2016
Priorität	mittel

VERSORGUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

- 1 2 3 4 **5** 6

Maßnahme (Nr.)	Serviceführer Niederbachem (28)
Problemstellung	Eine gemeinsame Präsentationsplattform für alle Einzelhändler, Dienstleister, Vereine und sonstiger Institutionen fehlt in Niederbachem bislang.
Ziel	Entwicklung, Organisation und Druck eines übergreifenden Serviceführers für Niederbachem.
Kurzbeschreibung	Ein Aufgabenschwerpunkt liegt langfristig darin, die verschiedenen Leistungen und Möglichkeiten innerhalb Niederbachems zu kommunizieren. Hierbei kann die vorgeschlagene Homepage (Maßnahme 28) helfen. Zudem soll ein Serviceführer „Unser Niederbachem!“ eine gemeinsam genutzte Plattform für Akteure und Institutionen sein, um sich zu präsentieren und über Angebote zu informieren. Im Serviceführer wird ein attraktiver und persönlicher Überblick über die Einkaufs-, Erlebnis- und Servicequalität des Ortsteils gegeben. Vorstellungen von Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten ergänzen die nach Branchen eingeordneten Firmen- und Vereinsportraits und praktischen Serviceinformationen. Möglich wäre zudem eine Beigabe von Gutscheinen und Rabattmarken für bestimmte Leistungen, die zum Einkauf bzw. zur Nutzung von Dienstleistungen in Niederbachem anregen.
Querverweis	Externe Projektbegleitung (31)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Private, sonstige Akteure
Umsetzungszeitraum	2015
Priorität	mittel



GEMEINSAM MIT WEITBLICK

1 2 3 4 5 6



Maßnahme (Nr.)	Verfügungsfonds (29)
Problemstellung	Bereits kleine Maßnahmen können einen erheblichen Anteil zur Aufwertung Niederbachems beitragen. Häufig fehlen jedoch die finanziellen Mittel zur Umsetzung.
Ziel	Unterstützung privaten Engagements und Stärkung der Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren.
Kurzbeschreibung	<p>Private Initiativen tragen in erheblichem Maße dazu bei, das Ortsbild zu beleben. Beim Verfügungsfonds geht es darum, dieses private Engagement im Bezug auf eigene Projektideen und Veranstaltungen zu unterstützen. Hierzu wird in einem ersten Schritt eine Förderrichtlinie erarbeitet, in der festgelegt wird, was in welchem Umfang gefördert werden soll. Bürger und Initiativen können dann bei der Gemeinde Wachtberg einen Antrag auf Zuschuss stellen. Ein lokales Gremium entscheidet zweimal im Jahr über die Vergabe der Mittel.</p> <p>In anderen Kommunen gibt es viele verschiedene Beispiele, was mit Hilfe eines Verfügungsfonds umgesetzt werden kann, z. B. die Aufstellung von Sitz- und Spielmöglichkeiten oder die Durchführung von Veranstaltungen und Aktionen.</p>
Querverweis	Externe Projektbegleitung (31)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Private
Umsetzungszeitraum	2014 - 2018
Priorität	hoch

GEMEINSAM MIT WEITBLICK

- 1 2 3 4 5 6

Maßnahme (Nr.)	Ortsteilzeitung und Website (30)
Problemstellung	Informationen zum Ortsleben und zu den übergreifenden Angeboten werden bislang nicht gebündelt präsentiert.
Ziel	Schaffung einer Plattform, auf der über vorhandene Angebote und aktuelle Termine informiert wird (Informationsportal im Internet und Ortsteilzeitung)
Kurzbeschreibung	Die Ortsteilzeitung versteht sich als bürgernahes Medium; sie soll Bewohnern die Möglichkeit bieten, sich aktiv in dieses Projekt einzubinden. Bewohner übernehmen dabei redaktionelle Aufgaben und haben die Möglichkeit, Niederbachem aus ihrer Sicht zu porträtieren, Anekdoten zu erzählen oder auf Unbekanntes aufmerksam machen. Die Ortsteilzeitung dient der Informationsvermittlung und bildet zugleich eine Plattform, auf bestehende Angebote in Niederbachem aufmerksam zu machen und diese zu bewerben. Sie richtet sich an alle Bewohner, an vor Ort tätige Institutionen und weitere relevante Akteure. Primäres Ziel ist der Informationsaustausch untereinander über Termine, Veranstaltungen und Initiativen. Bei der Etablierung zu beachten sind bereits bestehende Publikationen, um einen konkurrierenden Eindruck mit diesen zu vermeiden. Vielmehr sollte eine Zusammenarbeit und Kooperation angeregt werden. Der Druck der Zeitung könnte z.B. mit Hilfe des Einsatzes eines Verfügungsfonds finanziert werden.
Querverweis	Externe Projektbegleitung (31), Verfügungsfonds (2)
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg, Private und Vereine
Umsetzungszeitraum	2015 - 2018
Priorität	mittel



GEMEINSAM MIT WEITBLICK

1 2 3 4 5 6



Maßnahme (Nr.)	Externe Projektbegleitung (31)
Problemstellung	Die Umsetzung ist in den nächsten Jahren ist mit einem erheblichen Koordinierungsaufwand verbunden.
Ziel	Zielgerichtete und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme in den kommenden Jahren.
Kurzbeschreibung	<p>Die externe Projektbegleitung gliedert sich insgesamt in drei wesentliche Bausteine: Projektmanagement, Kommunikationsarbeit vor Ort und Öffentlichkeitsarbeit.</p> <p>Das Projektmanagement ist die externe fachliche Begleitung der Gesamtmaßnahme. Aufgaben sind die Entwicklung eines Monitoringsystems, die kontinuierliche Dokumentation der Gesamtmaßnahme sowie die fachliche Vorbereitung von Maßnahmen (z.B. Erarbeitung Förderrichtlinien, Fassadenprogramm und Verfügungsfonds). Die Kommunikationsarbeit wird ebenfalls von einem Externen betreut, der die gesamte Netzwerkarbeit vor Ort begleitet, die Akteure vor Ort in die Umsetzung einbindet sowie aufsuchend und beratend tätig wird. Aufgabe ist es, Kommunikationsstrukturen zu etablieren, die auch nach Abschluss der Gesamtmaßnahme weiter Bestand haben sollen.</p> <p>Zur Öffentlichkeitsarbeit gehört die Pressearbeit, der Aufbau einer Internetpräsenz, die Erstellung und der Druck von Informationsmaterialien sowie die Koordination und Durchführung von Veranstaltungen und Beteiligungsverfahren.</p>
Querverweis	Maßnahmen 1, 11, 13, 16, 19, 27, 28, 29, 30
Beteiligte	Gemeinde Wachtberg
Umsetzungszeitraum	2014 - 2019
Priorität	hoch

4.4 MAßNAHMEN-, KOSTEN- UND FINANZIERUNGSPLAN

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammenstellung aller Maßnahmen mit einer ersten groben Kostenschätzung für die nächsten Jahre. Die einzelnen Maßnahmen wurden den zuständigen Fachbereichen der Gemeinde Wachtberg zugewiesen, die Priorität für die Umsetzung wurde festgelegt und die verschiedenen Fördermöglichkeiten benannt.

Der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan wurde durch die Gemeindeverwaltung unter Mithilfe von plan-lokal erarbeitet. Bei der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes gilt es, den Finanzierungsplan kontinuierlich zu konkretisieren, anzupassen und bei Bedarf zu ändern.

Nr.	Maßnahme	Anmerkung	Priorität			Volumen Gesamt	Förderung durch die Stbf.*
			I	II	III		
1 UNSER SCHÖNES NIEDERBACHEM							
1.	Fassadenprogramm ¹	jährlich wiederkehrende Maßnahme bis zum Jahr 2019	X			800.000 €	200.000 €
2.	Beleuchtungskonzept und Lichtinstallation ³	Konzeption und Umsetzung / Bau der Lichtinstallation		X		60.000 €	30.000 €
3.	Begrünungsmaßnahmen	Budget ist in anderen Maßnahmen enthalten		X		-	-
4.	Platzgestaltung Henseler Hof / Rolandstraße ²	Rahmenplan, Ausführungsplanung und Umsetzung / Bau	X			780.000 €	320.000 €
5.	Platz am Mehlemer Bach ²	Umsetzung / Bau		X		50.000 €	25.000 €
6.	Aufenthaltort für Jugendliche	Beteiligung der Jugendlichen und Umsetzung / Bau		X		20.000 €	10.000 €
7.	Niederbachemer Bänke	Umsetzung		X		20.000 €	10.000 €
8.	Umgestaltung der Konrad-Adenauer-Straße bis L123 ⁵	Ausführungsplanung und Umsetzung / Bau (2 Bauabschnitte)	X			990.000 €	214.000 €
9.	Brücken- und Geländeraufwertung	Umsetzung: Aufwertungsmaßnahmen und Kunst / Kultur		X		40.000 €	20.000 €
2 WOHNSTANDORT F. ALLE GENERATIONEN							
10.	Machbarkeitsstudie „Mehrgenerationenwohnen am Mehlemer Bach“	Konzeption und Druck		X		15.000 €	7.500 €
11.	Beratungsangebot durch Architekten	Beratungsleistung innerhalb eines Rahmenvertrages		X		40.000 €	20.000 €
12.	Informationsbroschüre „Wohnraumanpassung“	Erstellung und Druck der Broschüre		X		15.000 €	7.500 €
13.	Ankauf einer Schrottimmoblie ⁴	Ankauf und Abriss der Immobilie	X			800.000 €	400.000 €
14.	Baulücken- und Leerstandsmanagement	Planungs-, Erfassungs- und Informationsleistungen (bis 2016)		X		30.000 €	15.000 €

¹ Kostenschätzung basiert auf Vergleichswerten anderer Projekte.

² Bislang noch keine ausreichende Analyse zur Einschätzung des Handlungsbedarfs; daher erfolgt eine Kostenschätzung auf Basis von Erfahrungswerten; die Kosten werden dann als Vorgabe für die Konzepte und Maßnahmen gelten.

* Stbf. - Städtebauförderung

Anteil der Gemeinde	Anteil Dritter	2014	2015	2016	2017	2018	2019
200.000 €	400.000 €	80.000 €	160.000 €	160.000 €	160.000 €	160.000 €	80.000 €
30.000 €	-	-	10.000 €	50.000 €	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
320.000 €	140.000 € KAG	50.000 €	730.000 €	-	-	-	-
25.000 €	-	-	50.000 €	-	-	-	-
10.000 €	-	-	-	20.000 €	-	-	-
10.000 €	-	-	5.000 €	15.000 €	-	-	-
214.000 €	562.000 €	-	96.000 €	300.000 €	94.000 €	500.000 €	-
20.000 €	-	-	-	-	-	20.000 €	20.000 €
7.500 €	-	-	10.000 €	5.000 €	-	-	-
15.000 €	5.000 € Sponsoring	-	-	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
7.500 €	-	-	-	10.000 €	5.000 €	-	-
200.000 €	200.000 € Investor	-	-	-	-	700.000 €	100.000 €
15.000 €	-	10.000 €	10.000 €	10.000 €	-	-	-

³ Jährlich anfallende Betriebskosten sind hier noch hinzuzurechnen.

⁴ Die Kosten zum Erwerb der Immobilie können nur nach dem derzeitigen Kenntnisstand hochgerechnet werden; Unklar ist der weitere Wertverlust bis zum Jahr 2018.

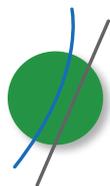
⁵ Kostenschätzung ist aufgeteilt nach dem Anteil der Erschließungsbeiträge nach KAG (Dritte) und dem Anteil des förderfähigen Aufwandes.

Nr.	Maßnahme	Anmerkung	Priorität		Volumen Gesamt	Förderung durch die Stbf.*	
			I	II			
3 INMITTEN DER NATUR							
15.	Entwicklung eines Auenbereichs	bereits in Planung; Mitfinanzierung über das Land NRW	X		50.000 €	-	
16.	Gestaltungsleitfaden Niederbachem	Planung, Umsetzung und Produktion (Druck)	X		15.000 €	7.500 €	
17.	Beet- und Pflanzpatenschaften	Organisation und Umsetzung		X	20.000 €	10.000 €	
18.	Querung des Mehlemer Baches	bereits in Planung; Mitfinanzierung über das Land NRW		X	10.000 €	-	
19.	Leit- und Informationssystem	Planung, Umsetzung und Produktion der Tafeln		X	10.000 €	5.000 €	
20.	Aufwertung des Sportplatzes ¹	Finanzierung zwischen Gemeinde und Sportverein abstimmen		X	390.000 €	-	
4 MOBILITÄT UND SICHERHEIT							
21.	Querungshilfe am südlichen Ortseingang (L 123)	bereits in Planung	X		180.000 €	-	
22.	Querung der L123 ²	Planung und Umsetzung/Bau	X		60.000 €	30.000 €	
23.	Geschwindigkeitsverringemde Maßnahmen	Planung und Umsetzung/Bau		X	80.000 €	40.000 €	
24.	Neuordnung der Konrad-Adenauer-Straße (L123) ²	Finanzierung Straßen.NRW	X		1.500.000 €	-	
25.	Umgestaltung der Mehlemer Straße ²	Planung und Umsetzung/Bau	X		450.000 €	225.000 €	
26.	Verlegung der Bushaltestelle Vulkanstraße	bereits in Planung		X	185.000 €	-	
5 VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR							
27.	Aktivierungsstrategie Henseler Hof ¹	Kommunikationsmaßnahmen d. externen Projektbegleitung (29)		X	-	-	
28.	Serviceführer Niederbachem	Planung, Umsetzung und Produktion (Druck) des Führers		X	8.000 €	4.000 €	
6 GEMEINSAM MIT WEITBLICK							
29.	Verfügungsfonds		X		50.000 €	25.000 €	
30.	Ortsteilzeitung und Website	Konzeption, Erstellung, Produktion (2 mal pro Jahr)		X	16.000 €	8.000 €	
31.	Externe Projektbegleitung	Projektbegleitung vor Ort und Mittel für Öffentlichkeitsarbeit	X		150.000 €	75.000 €	
Summe					6.834.000 €	1.708.500 €	

* Stbf. - Städtebauförderung

Anteil der Gemeinde	Anteil Dritter	2014	2015	2016	2017	2018	2019
10.000 €	40.000 € Land NRW	-	-	-	-	-	-
7.500 €	-	-	-	15.000 €	-	-	-
10.000 €	-	-	-	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
2.000 €	8.000 € Land NRW	-	-	-	-	-	-
5.000 €	-	-	-	10.000 €	-	-	-
noch zu klären	noch zu klären	-	-	-	-	-	-
-	180.000 € Straßen.NRW	180.000 €	-	-	-	-	-
30.000 €	-	-	-	30.000 €	30.000 €	-	-
40.000 €	-	-	-	40.000 €	40.000 €	-	-
-	1.500.000 € Straßen.NRW	-	-	-	-	-	-
225.000 €	-	-	-	-	50.000 €	400.000 €	-
18.500 €	166.500 € NPR	-	185.000 €	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
4.000 €	-	-	8.000 €	-	-	-	-
20.000 €	5.000 €	5.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	5.000 €
4.000 €	4.000 € Sponsoring	-	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	-
75.000 €	-	15.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	15.000 €
1.525.000 € ⁶	3.210.500 € ⁶						

⁶ Hinzugefügt wurden nicht die Kosten für die Maßnahme „Aufwertung des Sportplatzes“ (20)



5. UMSETZUNG, MONITORING UND EVALUATI-

5. UMSETZUNG, MONITORING UND EVALUATION

Zur Umsetzung der im Integrierten Handlungskonzept beschriebenen Gesamtmaßnahmen bedarf es klar definierter Projektstrukturen und Zuständigkeitsbereiche. Die Projektleitung liegt dabei bei der Verwaltung – Fachbereich Gemeindeförderung. Der Fachbereich koordiniert die Zusammenarbeit mit den weiteren beteiligten Fachressorts je nach Erfordernis der entsprechenden Einzelmaßnahmen. Als Steuerungsgremium ist eine Lenkungsgruppe einzurichten, die sich in regelmäßigen Abständen trifft und sich über den Fortgang des Projekts austauscht. Die Lenkungsgruppe ist unter anderem auch dafür zuständig, über Anträge zum Verfügungsfonds zu entscheiden. Die Teilnehmer der Lenkungsgruppe können im wesentlichen Mitarbeiter der Verwaltung, der Vorsitzende / Vertreter der Ortsvertretung, Vertreter des Einzelhandels und Gastronomie sowie ggf. der Bürgermeister oder ein Vertreter sein.

Ein wichtiger erster Schritt für die Umsetzung ist die Beauftragung eines externen Projektbegleiters. Er ist der Ausgangspunkt für viele Projekte wie z. B. Fassadenprogramm, Verfügungsfonds, Leerstandsmanagement sowie für die gesamte Öffentlichkeitsarbeit. Auch sollte die Projektbegleitung den Beteiligungsprozess und die Ansprache der Schlüsselakteure sowie der Eigentümer koordinieren.

Bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme steht der kooperative Gedanke im Vordergrund. Es muss allen beteiligten Akteuren klar sein, dass es sich hierbei nicht um eine hoheitliche Aufgabe der Verwaltung handelt. Vielmehr ist die Entwicklung Niederbachems eine Gemeinschaftsaufgabe. Um diese komplexe Aufgabe lösen zu können, muss öffentliches und privates Engagement Hand in Hand gehen. Verschiedene Maßnahmen, wie z. B. das Fassadenprogramm oder der Verfügungsfonds sind nur umsetzbar, wenn es gelingt privates Engagement einzubinden und eine Kooperationsbereitschaft der Eigentümer herzustellen.

Zur Einbindung der Bürger ist es von besonders großer Bedeutung, den Prozess der Ortsentwicklung transparent und offen zu gestalten. Wichtige Bausteine hierzu sind die kontinuierliche Information (Presse und Informationsveranstaltungen) sowie die Durchführung von kooperativen Entscheidungsfindungsprozessen z. B. in Form von öffentlichen Veranstaltungen zur Einbindung der Bewohner. Insbesondere beim Thema öffentliche Plätze bildet der „Bürgerwille“ eine wichtige Entscheidungsgrundlage.

Beim Monitoring geht es darum, in regelmäßigen Zeitabständen den Grad der Zielerreichung des Gesamtprozesses zu ermitteln und auch zu hinterfragen. Hierüber sollte sich die Lenkungsgruppe einmal im Jahr austauschen. Hierbei stehen folgende Leitfragen im Vordergrund:

- » Wurden die Maßnahmen gemäß der Prioritäten und zeitlichen Abfolge durchgeführt?
- » Aus welchen Gründen ist es zu zeitlichen Verschiebungen gekommen?

- » Haben sich Einzelmaßnahmen als nicht realisierbar herausgestellt und was sind die Gründe dafür?
- » Haben sich wichtige Rahmenbedingungen verändert, die es bei der weiteren Arbeit zu berücksichtigen gilt?
- » Konnten Bürger und Schlüsselakteure wie gewünscht eingebunden werden?

Zur Konkretisierung des Monitoringsystems ist es wichtig, die definierten Ziele zu operationalisieren, also messbar zu machen. Beispiele hierfür sind: Konnte der Leerstand (Wohnen und Gewerbe) reduziert werden? Konnte die Kaufkraftbindung erhöht werden? Konnte die Anzahl der inhabergeführten Geschäfte stabilisiert oder vielleicht auch erhöht werden? Wie viele Menschen wohnen im Sanierungsgebiet, wie sieht die Alterszusammensetzung aus?

Ein solcher Indikatorenkatalog ist zu Beginn des Projekts zu erarbeiten und kontinuierlich an die Gegebenheiten vor Ort anzupassen. Im Kern geht es um die Erfassung, Beobachtung und Überwachung des gesamten Entwicklungsprozesses. Monitoring bietet die Möglichkeit, steuernd in den Prozess einzugreifen, wenn absehbar ist, dass formulierte Ziele nicht erreicht werden können. Indikatoren gestützte Monitoringsysteme können dabei auch ein wichtiges Hilfsmittel zur Identifizierung von aufkommenden Problemen sein. Zu beachten ist dabei jedoch, dass der „Erfolg“ der Gesamtmaßnahme nicht ausschließlich über die Auswertung von Daten zu ermitteln ist. An dieser Stelle ist der Kontakt „vor Ort“ wichtig, so dass Anregungen und ggf. die Kritik der Bürger und Akteure aufgedeckt werden können.

Das kontinuierliche Monitoring bildet letzten Endes auch die Basis für die Gesamtevaluation des Prozesses. Die Vorbereitungen zur Evaluation müssen also bereits zeitnah zu Beginn der Umsetzung getroffen werden.



Ortsteilspariergang am 02.03.2013.....



Ideenwerkstatt Niederbachem am 07.05.2013.....



Konzeptpräsentation am 04.06.2013.....

QUELLENVERZEICHNIS

KARTEN, ABBILDUNGEN UND DATENGRUNDLAGEN

- » Kartengrundlagen (DGK): Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Katasterwesen und Geoinformationen
- » Fotografien: plan-lokal GbR
- » Datengrundlagen: Civitec, Datenabfrage der Gemeinde Wachtberg und it.nrw

LITERATUR UND WEBSITES

- » Rheinische Kunststätten Heft 216 (1978): Gemeinde Wachtberg im Drachenfelder Ländchen. Hrsg.: Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz.
- » Dr. Barbara Hausmanns (2011): Wachtberg – Aus dreizehn Dörfern wird eine Gemeinde. Hrsg.: Gemeinde Wachtberg, Der Bürgermeister.
- » Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2012): Kommunalprofil Wachtberg. Hrsg.: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik.
- » Dr. Heinz Schlesinger, Arbeitskreis Denkmalschutz im Heimat- und Verschönerungsverein Niederbachem (2011): Kreuze in Niederbachem. Hrsg.: Heimat- und Verschönerungsverein Niederbachem.
- » Niederbachem aktuell (2013): Jahresprogramm 2013. Hrsg.: Heimat- und Verschönerungsverein Niederbachem.
- » Irene Ohl-Schmidt, Gertrud Steinlein, Hans Thelen (1998): Niederbachem – Ein Dorf im Wandel. Hrsg.: Heimat- und Verschönerungsverein Niederbachem.
- » Gemeinde Wachtberg (Hrsg.) 2012a: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg.
- » Gemeinde Wachtberg (Hrsg.) 2012b: Vorentwurf des Flächennutzungsplans
- » Gemeinde Wachtberg (Hrsg.) 2003: Entwicklungs- und Handlungskonzept Wachtberg. ohne Verlag
- » Website Heimat und Verschönerungsverein Niederbachem: <http://www.niederbachemheimatverein.de/>
- » Website MGV Concordia Niederbachem: http://www.mgvniederbachem.de/web-neu/index.php?option=com_content&task=view&id=36&Itemid=34

- » Website KiTa Drachenhöhle: http://www.kita-drachenhoehle.de/ueber_uns
- » Website Schützenbruderschaft St. Sebastianus: <http://www.schuetzenniederbachem.de/veranstaltungen.htm>
- » Website Feuerwehr Wachtberg: <http://www.feuerwehrwachtberg.de/einsaetze/einsaetze2013.html>
- » Website Reiterverein Niederbachem: <http://www.reiterverein-niederbachem.de/>
- » Website Reitclub Rodderberg: <http://www.rodderberg.de/>
- » Biologische Station Bonn: <http://www.biostation-bonn.de>
- » Naturschutzbund (NABU) Kreisgruppe Bonn: <http://www.nabu-bonn.de>

GESPRÄCHE

- » Volkmar Schmelzer - Autohaus Schmelzer (19.02.2013 von 11.00-12:30 Uhr)
- » Mareike Loose, Sandra Brand, Uta Jungfermann, Svenja Schnober – Soziales, Kinder und Jugendliche (19.02.2013 von 14:00-15:30 Uhr)
- » Union Niederbachemer Ortsvereine (UNO) und Ortsvertretung Niederbachem (19.02.2013 von 18.00 - 20.00 Uhr)
- » Franz-Josef Windisch, Martin Scheunemann – CAP-Markt Niederbachem (11.03.2013 von 14.00 bis 15.30 Uhr)
- » Gertrud Steinlein, Dr. Walter Töpner, Benedikt Auen, Hans und Angela Thelen, Gerrit Brunken, Dr. Hans Schlesinger, Ulrich Flöhl - Heimat- und Verschönerungsverein Niederbachem (07.03.2013 von 16.00 bis 18.00 Uhr)
- » Florian Budinger, Melina Wolf - Jugendrat Wachtberg (07.03.2013 von 18.00 bis 19.00 Uhr)
- » Frank Hüllen - Alte Konservenfabrik (11.03.2013 von 18.00 bis 19.15 Uhr)
- » Pastor Hermann Josef Zeyen, Pfarrer Günther Schmitz-Valadier – Gemeindeleben (07.03.2013 von 14.00 bis 15.30 Uhr)
- » Marie-Theres Roos – Hotel Dahl (02.03.2013 von 14.00 bis 15.30 Uhr)
- » Dr. Hartwig Stock, Manfred Otto, Alfred Klein – SV Niederbachem (11.03.2013 von 16.00 bis 17.50 Uhr)



ANHANG A | STÄDTEBAULICHES DETAIL „VORPLATZ HENSELER HOF“

STÄDTEBAULICHES DETAIL

im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts
Wachtberg-Niederbachem

Dipl.-Ing. Walter Bofenschen
Dipl.-Ing. Marco Eissing
Dipl.-Ing. Alfred Körbel



1 BESCHREIBUNG DES ENTWURFSGEBIETES

Der Platz vor dem Henseler Hof liegt inmitten des geographischen und historischen Zentrums Niederbachems. Derzeit prägend sind die großflächige Rasenfläche inklusive der Dorflinde und Jubiläumsstele, der überdimensionierte Straßenraum der durchquerenden Konrad-Adenauer-Straße sowie die zahlreichen umgebenden Parkplätze. Bis auf einige jährliche Dorfveranstaltungen, wie der Kirmes oder dem Karnevalsumzug, wird der Platz wenig genutzt und auch als Dorfmittelpunkt nicht wahrgenommen. Entsprechend dem oft artikulierten Wunsch, einen neuen Dorfplatz zu schaffen, welcher als Kommunikations- und Treffpunkt der Bewohner fungiert, wurden zwei verschiedene Varianten zur zukünftigen Gestaltung des Platzes entwickelt.

2 ZIELSETZUNGEN DER PLANUNG

Abgeleitet aus den Vorschlägen der Bürgerschaft und den eigenen Analysen lassen sich folgende Ziele für die Qualifizierung des Platzes nennen:

- » Schaffung eines zentral im Ortsteil gelegenen Platzes, welcher den gesamten Ort aufwertet
- » Wahrung des historisch geprägten, dörflichen Charakters: Erhaltung der Dorflinde und der Dorfstele
- » Nutzbarmachung des Platzes auch außerhalb von Jahresveranstaltungen
- » Stärkung der Kommunikationsorte: Holzdecks unter Baumkronen als Sitz- und Aufenthaltsorte
- » Abgrenzung zu Gehwegen durch Anpassung der Pflasterung und Ermöglichung von repräsentativer Außengastronomie
- » Entschärfung des Verkehrskonfliktpunktes Kreuzung Rolandstraße und Konrad-Adenauer-Straße
- » Schaffung neuer Funktionsbereiche: Verlagerung der KfZ- und Fahrrad-Stellplätze
- » Erhöhung der Verkehrssicherheit: Verkehrsberuhigung der Konrad-Adenauer-Straße
- » Einbeziehung der bestehenden Zuwegungen in die Planung
- » Schaffung funktionaler Grünflächen: Bepflanzung der Konrad-Adenauer-Straße mit verkehrsbegleitenden Baumreihen
- » Punktuelle Gestaltungselemente: Brunnen mit Wasserspiel als belebendes Element

3 VARIANTENENTWICKLUNG

Für den Vorplatz des Henseler Hofes wurden zwei verschiedene Varianten (A und B) entwickelt. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Gestaltungs- und Ausstattungselemente im öffentlichen Raum, der Oberflächenstruktur, der Dimensionierung des Straßenraums sowie der zu erhaltenden Parkplätze im Detail.

Kleinkronige Straßenbäume, die von überfahrbaren Baumscheiben eingefasst sind, werfen den Straßenverlauf der Konrad-Adenauer-Straße und Rolandstraße optisch auf. Die bisher zentral gelegenen Fahrradstellplätze werden östlich des Henseler Hofes verlegt. Ebenso soll dies mit den PKW-Stellplätzen geschehen, welche straßenbegleitend angeordnet werden um so den Platz offener zu gestalten. Unterteilt werden die Stellplätze entlang der Straße durch begleitende Baumplantagen. Nördlich des Henseler Hofes wird der Verkehr an der Konrad-Adenauer-Straße durch Kanzeln und weiteren Fahrbanverengungen verlangsamt. Auf diese Weise sollen Verkehrskonfliktpunkte an der Kreuzung Konrad-Adenauer-Straße und Rolandstraße sowie Konrad-Adenauer-Straße und Im Weingarten entschärft werden. Ausgestattet mit einem Baum und einer Sitzbank ergeben sich so durch die Kanzeln weitere Aufenthaltsorte abseits des zentralen Dorfplatzes. Zudem wird der Straßenverlauf der Konrad-Adenauer-Straße im Bereich des Vorplatzes verlegt und die Straßenbreite reduziert. Ein neues Beleuchtungskonzept ergänzt die bestehenden Beleuchtungsinstallationen und soll den Platz besser in Szene setzen. Durch den Einsatz von Stützmauern soll der Platz eine ebenere Topografie erhalten, sodass eine ebene Fläche entsteht und eine Nutzung bei Sonderveranstaltungen besser ermöglicht werden kann. Als besonderes Gestaltungsmerkmal soll die ausgegrabene historische fränkische Mauer in die Platzgestaltung mit aufgenommen werden. Diese erfüllt funktional eine räumliche Trennung vom Straßenraum und reflektiert ebenso wie die zu erhaltende Dorflinde und Dorfstele die Historie des Standortes.

VARIANTE A

Die Platzgestaltung der Variante A zeichnet sich durch einen höheren Anteil an Grünflächen (Rasen etc.) auf dem Vorplatz des Henseler Hofes aus. Der Blick von Süden ermöglicht die Sicht auf den Eingang des Henseler Hofes, mit symmetrisch angeordneten Holzbänken. In deren Rücklage befinden sich jeweils Grünflächen, von denen die westliche durch ein Wasserbecken und die östliche durch Trittsteine, die eine Querung der Rasenflächen erlauben, geprägt sind. Insgesamt sind 21 PKW-Stellplätze in dieser Variante ausgewiesen.

VARIANTE B

Auffällig bei Variante B sind die mehreren quadratischen Funktionsräume, die über den Platz verteilt sind. Zwei Holzdecks befinden sich unter jeweils einer Baumkrone, eine Rasenfläche mit der Dorfstele, eine Rasenfläche mit einer fränkischen Mauer und ein Wasserbecken ergänzen die Ausstattungsmerkmale des Vorplatzes. Die Außengastronomie ist in dieser Variante weiter auf das Zentrum des Platzes gerückt. Insgesamt sind 20 PKW-Stellplätze in dieser Variante enthalten.



UNGSKONZEPT WACHTBERG-NIEDERBACHEM

liches Konzept
und Rolandstraße“



VARIANTE B



INTEGRIERTES HA
Teilräumliches städ
„Vorplatz Henseler
Variante B

Parkplatz

Querung

Konrad-Adenauer-Straße (L123)

straßen-
begleitendes Grün

Allee

Wohn- und Geschäftshaus

Leuchten-
standorte

Zur grünen Gans

Bäckerei Panzer

kleinkronige
Straßenbäume

Tieregärten

INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT WACHTBERG-NIEDERBACHEM

„Städtebauliches Konzept
Hof und Rolandstraße“



