

# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid



Februar 2019



# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

AUFTRAGGEBER	Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid Hauptstraße 78 53819 Neunkirchen-Seelscheid Tel.: 02247.303-400 Fax: 02247.30388-410
ANSPRECHPARTNER	Frau Nicole Sander Herr Peter Kurtenbach
AUFTRAGNEHMER	 DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft <i>Wir entwickeln Zukunft</i> DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks- entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG Regionalbüro Bonn Hochstadenring 50 53119 Bonn  Tel.: 0228.555237.15 Fax: 0228.555237.91 Web: <a href="http://www.dsk-gmbh.de">www.dsk-gmbh.de</a>
BEARBEITUNG	Rainer Kalscheuer, Projektleitung René Nürnberger, Projektbearbeitung Carmen Pflug, Projektbearbeitung

## HINWEIS

Der vorliegende Bericht enthält Formulierungen, die beide Geschlechter betreffen. Aus redaktionellen Gründen kann es vorkommen, dass Aussagen teilweise in vereinfachter Form dargestellt sind. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, sind immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen, gemeint. Männer und Frauen sind immer gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

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



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>15</b>
1.1	Anlass, Aufgabe und Zielsetzung .....	15
1.2	Das Instrument ISEK .....	15
1.3	Projektorganisation, Akteure und Beteiligungsprozesse .....	16
1.4	Vorgehensweise und Bearbeitungsschritte im ISEK-Prozess .....	17
<b>2</b>	<b>Ausgangs- und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>25</b>
2.1	Lage im Raum .....	25
2.2	Das Untersuchungsgebiet .....	26
2.3	Planerische Vorgaben .....	28
2.4	Rahmenbedingungen künftiger Entwicklungen .....	32
2.5	Interkommunale Kooperation .....	42
<b>3</b>	<b>Bestandsanalyse .....</b>	<b>51</b>
3.1	Gemeindefunktionen & Nutzungsstruktur .....	51
3.2	Städtebau & Ortsbild .....	57
3.3	Öffentlicher Raum .....	60
3.4	Verkehr und Mobilität .....	65
3.5	Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarfseinrichtungen .....	70
3.6	Ergebnisse des Beteiligungsprozesses .....	74
3.7	Stärken-Schwächen-Profil .....	78
3.8	Zwischenfazit .....	80
<b>4</b>	<b>Leitbild und Handlungsfelder der Gemeindeentwicklung .....</b>	<b>85</b>
4.1	Entwicklungsleitlinien .....	85
4.2	Zielsystem .....	85
4.3	Handlungsfelder .....	87
<b>5</b>	<b>Gesamtkonzept und Rahmenplan .....</b>	<b>93</b>
5.1	Handlungs- und Maßnahmenprogramm .....	105
5.2	Maßnahmenübersicht .....	106
<b>6</b>	<b>Strategie zur Konzeptumsetzung .....</b>	<b>109</b>
6.1	Einsatz von Städtebaufördermitteln .....	111

6.2	Abgrenzung einer Gebietskulisse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen.....	115
6.3	Projektsteuerung und -organisation .....	116
6.4	Partizipationsstrukturen.....	117
6.5	Verstetigung des Beteiligungsprozesses: Projektkommunikation und Öffentlichkeitsarbeit .....	119
6.6	Evaluierungskonzept.....	120
<b>7</b>	<b>Fazit und Ausblick .....</b>	<b>123</b>
<b>8</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>129</b>
<b>9</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>130</b>
9.1	Kartographische Analyse der Untersuchungsräume .....	130
9.2	Projektsteckbriefe.....	136

# 1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestandteile des ISEK Berichts .....	18
Abbildung 2: Bürgerforum im Ortsteil Seelscheid im Oktober 2017 .....	19
Abbildung 3: Streifzug durch den Ortsteil Neunkirchen im Juni 2018 .....	20
Abbildung 4: Lage im Raum .....	25
Abbildung 5: Stadtumbaugebiet Neunkirchen .....	26
Abbildung 6: Stadtumbaugebiet Seelscheid.....	27
Abbildung 7: Innergemeindliche Arbeitsteilung (schematische Darstellung) .....	46
Abbildung 8: Modernisierte Gewerbeflächen in Neunkirchen .....	52
Abbildung 9: Übersicht zum Einzelhandel in Seelscheid .....	55
Abbildung 10: Leerstand an der Hauptstraße in Neunkirchen .....	58
Abbildung 11: Marktplatz in Neunkirchen .....	61
Abbildung 12: Nutzungskonflikte im öffentlichen Raum (hier: Zeithstraße in Seelscheid) .....	62
Abbildung 13: Bicester-Park in Seelscheid .....	63
Abbildung 14: Josef-Lascheid-Platz in Seelscheid .....	64
Abbildung 15: Analyse Verkehr und Mobilität in Neunkirchen .....	67
Abbildung 16: Analyse Verkehr und Mobilität in Seelscheid .....	68
Abbildung 17: Gesamtschule in Neunkirchen .....	71
Abbildung 18: Schulzentrum Neunkirchen .....	72
Abbildung 19: Bürgerforum – Bürger nennen uns ihre Anregungen .....	75
Abbildung 20: Potentiale und Konflikte in Neunkirchen .....	81
Abbildung 21: Potentiale und Konflikte in Seelscheid .....	81
Abbildung 22: Vom Leitbild zum Handlungs- und Maßnahmenprogramm .....	87
Abbildung 23: Aufwertung öffentlicher Räume in Neunkirchen.....	96
Abbildung 24: Lückenschluss im Radwegenetz .....	97
Abbildung 25: Rahmenplan Neunkirchen.....	99
Abbildung 26: Kulturzentrum Historische Mitte in Seelscheid.....	102
Abbildung 27: Rahmenplan Seelscheid .....	104
Abbildung 28: Abgrenzung Gebietskulisse Neunkirchen .....	115
Abbildung 29: Abgrenzung Gebietskulisse Seelscheid .....	116



## 2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kaufkraft in der Region Rhein-Sieg-Kreis (IHK Bonn 2018) .....	38
Tabelle 2: SWOT Analyse Regionale Kooperation.....	43
Tabelle 3: SWOT Analyse interkommunaler Zusammenarbeit .....	46
Tabelle 4: SWOT Analyse innergemeindlicher Zusammenarbeit.....	47
Tabelle 5: Gemeindefunktionen und Nutzungsstruktur Bewertung .....	57
Tabelle 6: Städtebau und Ortsbild Bewertung .....	60
Tabelle 7: Öffentlicher Raum Bewertung .....	65
Tabelle 8: Verkehr und Mobilität Bewertung .....	70
Tabelle 9: Soziale Infrastruktur Bewertung .....	73
Tabelle 10: Stärken-Schwächen Profil.....	79
Tabelle 11: Maßnahmenübersicht .....	106

### 3 Abkürzungsverzeichnis

%	Prozent	Kap.	Kapitel
A	Autobahn	KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Abb.	Abbildung	km	Kilometer
Abs.	Absatz	KuF	Kosten- und Finanzierungsübersicht
AG	Arbeitsgruppe	m	Meter
AK	Arbeitskreis	m <sup>2</sup>	Quadratmeter
B	Bundesstraße	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BauGB	Baugesetzbuch	NRW	Nordrhein-Westfalen
BID	Business Improvement District	nzwf.	nicht zuwendungsfähig
BPlan	Bebauungsplan	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BR	Bezirksregierung	PG	Projektgruppe
bzw.	beziehungsweise	PKW	Personenkraftwagen
ca.	circa	RO	Raumordnung
EFRE	Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung	RSK	Rhein-Sieg-Kreis
ehem.	ehemaligen	S.	Seite
eMo	elektronisches Monitoring	SEP	Sportstättenentwicklungsplan
ESF	Europäischer Sozialfonds	SG	Steuerungsgruppe
EStG	Einkommensteuergesetz	sog.	sogenannte(s)
etc.	et cetera	STEP	Stadterneuerungsprogramm
EU	Europäische Union	SVP	sozialversicherungspflichtig
evtl	eventuell	SWOT	Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Bedrohungen)
FNP	Flächennutzungsplan	Tab.	Tabelle
FRL	Förderrichtlinie	u.	und
ggf.	gegebenenfalls	u. a.	unter anderem
ha.	Hektar	vgl.	vergleiche
IHK	Industrie und Handelskammer	z. B.	zum Beispiel
i.d.R	in der Regel	ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof
IKK	Integriertes Klimaschutzkonzept	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
ISEK	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	zwf.	zuwendungsfähig





# Kapitel 01

## Einführung



# 1 Einführung

## 1.1 Anlass, Aufgabe und Zielsetzung

Der demografische Wandel stellt viele ländliche Regionen vor große Aufgaben. Ziel und Aufgabe aller Akteure ist es, gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen und die nachhaltige Entwicklung ländlicher Regionen voranzubringen. Dazu gehören eine ausreichende Grundversorgung und leistungsfähige Infrastruktur ebenso, wie hohe Wirtschafts- und Innovationskraft, Arbeitsplätze und ein starkes bürgerschaftliches Engagement in Dörfern, Gemeinden und Städten auf dem Land. Die Kulturlandschaften und natürlichen Ressourcen müssen bewahrt und gepflegt werden, auch um den hohen Erholungswert ländlicher Regionen zu sichern

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid nimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen für ihre rund 20.000 Einwohner aus 59 Ortsteilen wahr. Hierzu gehören die Schulen, Verwaltungs-, Bildungs- sowie zahlreiche weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Aufgrund der räumlichen Verflechtungen im ländlichen Raum nimmt die Gemeinde in Teilen auch überörtliche Versorgungsaufgaben wahr.

Die Sicherung der Daseinsvorsorge, zu der maßgeblich ein attraktives Angebot an Einrichtungen der sozialen (Bildungs-)Infrastruktur gehört, ist eine der zentralen Herausforderungen im ländlichen Raum. Hier gilt es die Einrichtungen für die zukünftigen Funktionen und Generationen attraktiv und baulich „fit“ zu halten bzw. zu machen.

Eine große Chance und gleichsam weitere Herausforderung für Neunkirchen-Seelscheid ist ihre Lage am östlichen Rand des Agglomerationsraums Köln-Bonn. Verstärkte Nachfrage nach Wohngrundstücken und der weiter zunehmende Pendlerverkehr sind nur zwei mit der regionalen Entwicklungsdynamik einhergehende Prozesse.

Mobil zu sein, ist ohnehin die Voraussetzung für die Teilhabe am öffentlichen Leben. Dort, wo sich Nahversorgungs-, Bildungs- und andere öffentliche Einrichtungen auf dem Rückzug befinden, ist ein gutes Mobilitätsangebot das A und O, um auch in Zukunft attraktive Lebensbedingungen zu gewährleisten. Ältere Menschen und Jugendliche ohne eigenes Auto sind besonders betroffen und auf ein funktionierendes öffentliches Verkehrssystem angewiesen.

Insofern bildet das ISEK gleichsam die Grundlage für die Abrundung der Neuerungsmaßnahmen in den beiden Ortsteilen wie auch für die neuen Herausforderungen zur Stärkung der Versorgungszentren.

Der nachfolgende Bericht umfasst die notwendigen Arbeitsschritte für die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

## 1.2 Das Instrument ISEK

Für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid wird mit dem vorliegenden Bericht ein sog. integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (kurz: ISEK) gemäß Arbeitshilfe des Landes Nordrhein-Westfalen (Januar 2017) aufgestellt.

Ein ISEK zählt zu den strategischen Planungs- und Steuerungsinstrumenten der Stadtentwicklung. Es bildet damit eine wichtige Grundlage für den Stadterneuerungsprozess vor Ort. In NRW ist es seit dem Jahr 2008 verpflichtend, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage für alle Teilprogramme der Städtebauförderung zu erarbeiten, um in das Stadterneuerungsprogramm aufgenommen zu werden.

Wesentliches Merkmal eines ISEKs ist die ganzheitliche Betrachtung eines Teilraums bzw. eines Quartiers; hier die Ortsteile Neunkirchen und Seelscheid. Bauliche und städtebauliche Aufgaben stehen dabei gleichberechtigt neben anderen Fachinteressen wie Soziales, Beschäftigung und Ökologie. Alle betroffenen Handlungsfelder werden im Rahmen des Konzepts betrachtet und zusammengefasst.

Auf der Grundlage einer umfänglichen Bestandsanalyse bezogen auf städtebauliche, funktionale und sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse werden Leitlinien und Ziele zur zukünftigen Entwicklung abgeleitet. Zur Erreichung der definierten Ziele werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen formuliert, welche die ortsspezifischen Potenziale und Handlungsbedarfe aufgreifen und planerische Entscheidungen vorbereiten. Ein Handlungskonzept beschreibt damit eine geeignete Gesamtstrategie, durch welche die Gebietsentwicklung positiv beeinflusst werden kann. Dabei trifft das Handlungskonzept bereits konkrete Aussagen zurzeit- und Investitionsplanung für die Konzeptumsetzung.

Wesentliche Inhalte eines ISEKs umfassen in der Regel:

- ▶ eine Bestandsanalyse der städtebaulichen, sozialen und ökologischen Situation, Leitziele/-bilder für das Untersuchungsgebiet,
- ▶ eine Rahmenplanung, die die definierten Maßnahmen soweit möglich plangrafisch räumlich verortet,
- ▶ ein Maßnahmenkatalog, der neben den klassischen baulichen und städtebaulichen Maßnahmen die sozialen, ökonomischen, ökologischen und sonstigen Handlungsfelder konkretisiert und mit einer Zeitplanung unterlegt,
- ▶ organisatorische Regelungen auf der Ebene der Kommune, zum Beispiel zur Einrichtung von Lenkungsgruppen, Projektsteuerung und Quartiersmanagement oder zur Beteiligung der Bevölkerung und Akteure im Quartier.

Zudem ist die Erstellung eines ISEKs in einen partizipativen Prozess einzubinden. Es soll zu Beginn der Gesamtmaßnahme von der Kommune unter Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (Akteure vor Ort, Bewohner, Eigentümer, Geschäftsleute, Vereine etc.) und der öffentlichen Aufgabenträger erarbeitet werden. Dies ist nicht nur programmatisch gefordert, sondern dient im Besonderen der Erhöhung von Konsens und Akzeptanz des sich i. d. R. anschließenden, mehrjährigen Umsetzungsprozesses.

### 1.3 Projektorganisation, Akteure und Beteiligungsprozesse

Der mehrjährige Prozess der ISEK-Konzepterstellung inkl. der Beteiligung von Öffentlichkeit und sonstigen Akteuren erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie in gemeinsamen Diskussionsrunden mit den politischen Entscheidungsträgern und der Bezirksregierung Köln (Dezernat 35, Städtebauförderung).

In regelmäßigen jour-fixe-Runden wurden im Sinne der integrierten Arbeitsweise Vorgehensweisen, Analyse- und Zwischenergebnisse sowie der zu entwickelnde Handlungs-



und Maßnahmenkatalog ämter- und akteursübergreifend in der Gesamtschau präsentiert, diskutiert und abgestimmt. Ergebnisse der Akteurs- und Bürgerbeteiligung wurden diskutiert und die Einzelmaßnahmen des Handlungskonzepts in einem abgestimmten Gesamtkonzept zusammengeführt. Folgende gemeindliche Fachämter waren an den jour-fixe-Runden beteiligt:

- ▶ Bauamt
- ▶ Wirtschaftsförderung
- ▶ Familienamt (Bereich Jugend, Senioren und Kultur, Bereich Schulen und Sport sowie Bereich Soziales)
- ▶ Amt für Finanzmanagement

Als externe Akteure wurden u.a. Vertreter folgender Einrichtungen, Institutionen und Vereine eingeladen. Sie waren u.a. direkt an der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beteiligt:

- ▶ Lokale Vereine und Organisationen aus Sport, Kultur und Bildung,
- ▶ relevante Grundstücks- und Immobilieneigentümer,
- ▶ Bezirksregierung Köln, Dezernat 35 Städtebauförderung

### Bürgerbeteiligung

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Zuge der Konzepterstellung verschiedene **Bürgerbeteiligungen** durchgeführt, zu denen über die lokalen Netzwerke, Verteiler, Plakate und die Lokalpresse öffentlich eingeladen wurde (vgl. Kap. 1.4). Die Resonanz bei den beiden Abendveranstaltungen war groß.

### Politische Gremien

Die politische Einbindung bzw. Abstimmung der Ergebnisse erfolgte durch die Einladung an die Lokalpolitik, sich in zwei Strategiegesprächen zu engagieren sowie durch die Präsentation des ISEKs und seiner Zwischenstände in den **zuständigen Gremien** (EUPA, Haupt- und Finanzausschuss und Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid).

## 1.4 Vorgehensweise und Bearbeitungsschritte im ISEK-Prozess

Die inhaltlichen Grundlagen des vorliegenden ISEK-Berichts basieren auf der Auswertung bestehender Planungen, Konzepte und Gutachten sowie statistischer Daten. Schwerpunkt bildete die Erfassung sowohl von städtebaulichen und funktionalen Defiziten und Missständen als auch von bestehenden Potentialen und Qualitäten in den beiden Untersuchungsgebieten, die es weiter auszubauen gilt.

Die Bearbeitung erfolgte in **5 Phasen**:

Zunächst erfolgte eine **themenfeldbezogene Bestandsaufnahme, -analyse und Bewertung (Phase 1)** des derzeitigen Zustands um die vorhandenen Entwicklungstrends und Handlungsbedarfe in den Untersuchungsgebieten zu erkennen und gemeinsam mit der Bürgerschaft und anderen Akteuren zu diskutieren. Daraus wurden **strategische Entwicklungsziele und -leitlinien abgeleitet (Phase 2)** und **Maßnahmen vorgeschlagen (Phase 3)**.

Die Ergebnisse wurden in

- ▶ einer SWOT-Analyse,
- ▶ einer Stärken-Schwächen-Kartierung,
- ▶ einem schematischen Rahmenplan (Kap. 1) sowie
- ▶ einem Handlungskonzept inkl. Maßnahmenkatalog (Kap. 5.1)

zusammengeführt. Für die daraus abgeleiteten Einzelprojekte und Maßnahmen wurden daraufhin Kostenermittlungen vorgenommen und Umsetzungsinstrumente benannt.

Nach der Priorisierung der Maßnahmen und der Prüfung auf ihre Förderfähigkeit folgte in **Phase 4 die Erstellung des vorliegenden Abschlussberichts**. Die Abstimmung mit dem Fördermittelgeber sowie **Erarbeitung des Förderantrags sind Bestandteil der Phase 5**.



Abbildung 1: Bestandteile des ISEK Berichts

### Zielführende Bestandsanalyse und -bewertung (Phase 1)

Um eine gleichermaßen problem- und zielorientierte Herangehensweise an den ISEK-Prozess zu gewährleisten, wurde die Bestandsanalyse in 5 Handlungsfelder gegliedert:

- ▶ Zentrumsfunktionen – Lebendige Ortsteile
- ▶ Öffentliche Räume
- ▶ Bildung, Kultur, Soziales Zusammenleben
- ▶ Bestandserneuerung (öffentlich / privat)
- ▶ Mobilität

Diese Struktur bildet die Grundlage für den Bearbeitungsprozess des ISEKs, d. h. entsprechend erfolgte die Analyse der soziodemografischen und städtebaulichen Strukturen, die thematische Ausrichtung, die Entwicklung von Zielen sowie die Ableitung der Leitprojekte des ISEKs.

## Strategische Entwicklungsziele und -leitlinien (Phase 2)

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse wurden **tragfähige Entwicklungsziele und -leitlinien** für die Untersuchungsbereiche formuliert. Diese übergeordneten Ziele und Leitlinien für die künftige Gemeindeentwicklung bilden den Orientierungsrahmen für die weitere konzeptionelle Arbeit und werden in ein Zielsystem für die notwendige Gemeindeentwicklung zusammengeführt. Sie sind Grundlage für eine gemeinsame Diskussion der zukünftigen Entwicklung mit Verwaltung und Politik sowie mit maßgeblichen Informationsträgern und relevanten Akteuren sowie den Bürgern von Neunkirchen-Seelscheid.

## Beteiligungsprozess

Im Rahmen des mehrstufigen Beteiligungs- und Partizipationsprozesses wurden – neben den in zwei Bürgerforen - diverse **Fach- und Einzelgespräche mit relevanten Akteuren aus Kultur, Schule, Einzelhandel etc.** durchgeführt, die zum jeweiligen Arbeitsstand vorliegenden Zwischenergebnisse präsentiert und mit den Teilnehmern diskutiert, Problemstellungen wurden identifiziert und Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Zu den beiden **öffentlichen Bürgerforen** wurden neben den interessierten Bürgern die Politik, die Verwaltung sowie maßgebliche Informationsträger und relevante Akteure eingebunden (vgl. Abbildung 2).

Im Rahmen des ersten **Bürgerforums im Ortsteil Neunkirchen** am 31. Mai 2017 wurden die ersten Erkenntnisse der Bestandsbewertung vorgestellt und mit den Anwesenden reflektiert. Anregungen, Bedarfe und Vorstellungen aus dem Teilnehmerkreis wurden aufgenommen. Wesentliche Erkenntnisse wurden in der Bestandsaufnahme und Bewertung berücksichtigt (vgl. Kap. 3). Die Dokumentation der Veranstaltung ist als Anlage diesem Abschlussbericht beigelegt.

Im Bürgerforum in Neunkirchen wurde deutlich, dass auch der Ortsteil Seelscheid in die konzeptionellen Überlegungen des ISEKs mit eingebunden werden sollte. So fand am 19.



Abbildung 2: Bürgerforum im Ortsteil Seelscheid im Oktober 2017

Oktober 2017 ein **zweites Bürgerforum im Ortsteil Seelscheid** statt. Auch hier wurden die ersten Erkenntnisse aus der durchgeführten Bestandsanalyse zur Diskussion gestellt und mit den Teilnehmern der Veranstaltung rückgekoppelt. Die Veranstaltungsdokumentation ist ebenfalls als Anlage diesem Abschlussbericht beigelegt.

In beiden Bürgerforen wurden neben allgemeinen Themen zur Gestaltung im öffentlichen Raum oder zur Situation der Sportstätten o. a. auch gezielte Problemlagen angesprochen. Hier wurden u.a. die ehem. Absatzgenossenschaft in Neunkirchen und „Haus im Park“ in Seelscheid genannt. Im Nachgang der Veranstaltungen hat es daraufhin in der 1. Jahreshälfte 2018 gezielte Gespräche mit Eigentümern gegeben, um gemeinsam über Lösungsansätze zu sprechen.

Um die Ergebnisse aus der Bestandsanalyse mit den Bürgern reflektieren zu können, wurden im Juni 2018 **Spaziergänge (sog. Streifzüge) in den beiden Ortsteilen** durchgeführt. Ziel der Streifzüge war es, die Wahrnehmung der Bürger („wie sehe ich meinen Ortsteil?“) bzw. Einschätzungen zur Bestandssituation zu erfahren sowie Gestaltungs- und Entwicklungsvorschläge für gezielte Aufwertungsmaßnahmen zu erörtern (vgl. Abbildung 3).

Der Bearbeitungsfortschritt des ISEKs mit den jeweils gewonnenen Erkenntnissen wurde der Bezirksregierung Köln im Rahmen von 4 Gesprächsterminen im Mai und im November 2017 sowie im Juni und Dezember 2018 vorgestellt und besprochen.

Des Weiteren wurden in zwei Strategieworkshops im Februar und September 2018 mit Vertretern aus Verwaltung und Politik relevante Zwischenergebnisse bzw. das vorläufige Endergebnis gemeinsam erörtert und ausführlich diskutiert. Für hergeleitete Projekte und Maßnahmen wurde eine Priorisierung bzw. zeitliche Einordnung vorgenommen. Zudem konnte eine Grundlage für die Finanzierung der vorgesehenen Projekte geschaffen werden, welche sich in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) widerspiegelt.



*Abbildung 3: Streifzug durch den Ortsteil Neunkirchen im Juni 2018*

### Integriertes Handlungs- und Maßnahmenprogramm (Phase 3)

Das für den Erneuerungsprozess zu erarbeitende **Handlungs- und Maßnahmenprogramm** muss sowohl zukunfts- als auch umsetzungsorientiert sein, um einerseits den Anspruch an eine langfristige Orientierung schaffende Planung zu erfüllen, andererseits aber auch Anknüpfungspunkte für die Umsetzung zu gewährleisten.

Auf Basis der übergeordneten Ziele und der erarbeiteten konzeptionellen Grundlagen für die zukünftige Entwicklung in den beiden ISEK-Gebieten wurden **Einzelprojekte und -maßnahmen** abgeleitet (Kapitel 1).

Die einzelnen Projekte und Maßnahmen wurden in **Projektsteckbriefen** in ihren Grundzügen beschrieben und den identifizierten Handlungsfeldern zugeordnet. Darüber hinaus wurden der **Durchführungszeitraum**, die zu erwartenden **Kosten** für die Realisierung sowie die **Finanzierung** über Städtebaufördermittel und weitere bestehende Fördermöglichkeiten übersichtlich dargestellt.

Das Handlungsprogramm wurde zudem nach Zeitstufen und **Prioritätensetzung** entsprechend dem Ergebnis der politischen Beratung und Beschlussfassung sowie Zuständigkeiten für die Umsetzung gegliedert. Abschließend wurden die einzelnen Projekte und Maßnahmen zusammenfassend in einer Maßnahmentabelle dargestellt (vgl.

Tabelle 11).

Die entwickelten Einzelprojekte und -maßnahmen wurden - soweit räumlich konkret darstellbar - in einem schematischen **Rahmenplan** als integrierendes Gesamtplanwerk im Sinne einer strategischen, zukunftsgerichteten städtebaulichen Planung zusammengetragen (vgl. Kap. 1).

### Kontinuierliche Ergebnisdokumentation und Abschlussbericht (Phase 4) und Abstimmung mit dem Fördermittelgeber / Förderantrag (Phase 5)

Auf Basis einer kontinuierlichen Ergebnisdokumentation der einzelnen Arbeits-, Beteiligungs- und Abstimmungsschritte im Verlauf des ISEK-Prozesses erfolgte die schriftliche Ausarbeitung des ISEKs in Form des vorliegenden Abschlussberichts als Grundlage für die Antragsstellung von Städtebaufördermitteln.



# Kapitel 02

## Ausgangs- und Rahmenbedingungen





## 2 Ausgangs- und Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid liegt im Süden Nordrhein-Westfalens und ist eine mittelgroße Flächengemeinde im Rhein-Sieg-Kreis (RSK) im Regierungsbezirk Köln. Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid zeichnet sich als Wohnstandort am Rand des Verdichtungsraumes Köln-Siegburg-Bonn aus.

Neben den beiden Hauptorten Neunkirchen und Seelscheid, die durch die kommunale Neugliederung zusammengeführt wurden, gehören weitere 59 Ortschaften und Weiler zum Gemeindegebiet. So umfasst das Gemeindegebiet eine Fläche von insgesamt ca. 51 km<sup>2</sup>, wovon knapp 22 % als Siedlungsfläche genutzt werden. Etwa 27 % der Gemeindefläche ist Waldfläche. Naaf-, Wahn- und Bröhltal gliedern mit den sie begleitenden Höhenzügen das Gemeindegebiet. 47 % sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die teilweise stark ausgeprägte Topographie des Bergischen Landes prägt zudem die Gemeinde.

Neben der reizvollen Landschaft trägt auch die Nähe zu den Großstädten dazu bei, dass sich Neunkirchen-Seelscheid zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt hat. Das ausgedehnte Gemeindegebiet wird über Landes- und Bundesstraßen gut erschlossen. Die wichtigsten Erschließungsachsen der Gemeinde sind die B 507 (Köln – Lohmar – Neunkirchen), die B 56 (Siegburg – Seelscheid – Much – Gummersbach) sowie die B 478 (Hennef – Ruppichterath – Waldbröl). Mit der Bundesstraße B 56 gibt es eine direkte Verbindung nach Siegburg und zu den Autobahnen A 3 (Richtung Köln und Frankfurt) sowie A 59 und 560. Von Neunkirchen aus betragen die Entfernungen nach Köln 35 km, nach Siegburg 15 km, nach Bonn 28 km, Hennef 11 km, nach Much 12 km und nach Waldbröl 25 km.

Die Gemeinde wird als „Große Landgemeinde“ (Quelle: Kommunalprofil) klassifiziert. Gemäß der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW. Entwurf; Stand: 22.09.2015) ist die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid als Grundzentrum eingestuft und übernimmt eine zum Teil über die eigene Daseinsvorsorge hinausgehende Versorgungsfunktion für benachbarte Kommunen.



Abbildung 4: Lage im Raum

Im Rahmen dieses Versorgungsauftrages übernimmt Neunkirchen-Seelscheid auch eine wichtige Funktion als Schul- und Kulturstandort. Sie übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet.

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid grenzt im Norden an Overath (Rheinisch-Bergischer-Kreis) und Much, im Osten an Ruppichterath, im Süden an Hennef und Siegburg sowie im Westen an Lohmar (alle Rhein-Seig-Kreis). Auf die bestehenden und geplanten interkommunalen Kooperationen wird noch eingegangen.

### 2.2 Das Untersuchungsgebiet

Im Rahmen dieses ISEKs werden 2 Untersuchungsgebiete betrachtet.

#### Ortsteil Neunkirchen

Das Untersuchungsgebiet für den Ortsteil Neunkirchen umfasst im Wesentlichen den gesamten Bereich entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Hauptstraße sowie in Funktionsbeziehung mit der Hauptstraße stehende, unmittelbar angrenzende Siedlungsbereiche. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet „Neunkirchen“ eine Größe von ca. 45 ha.

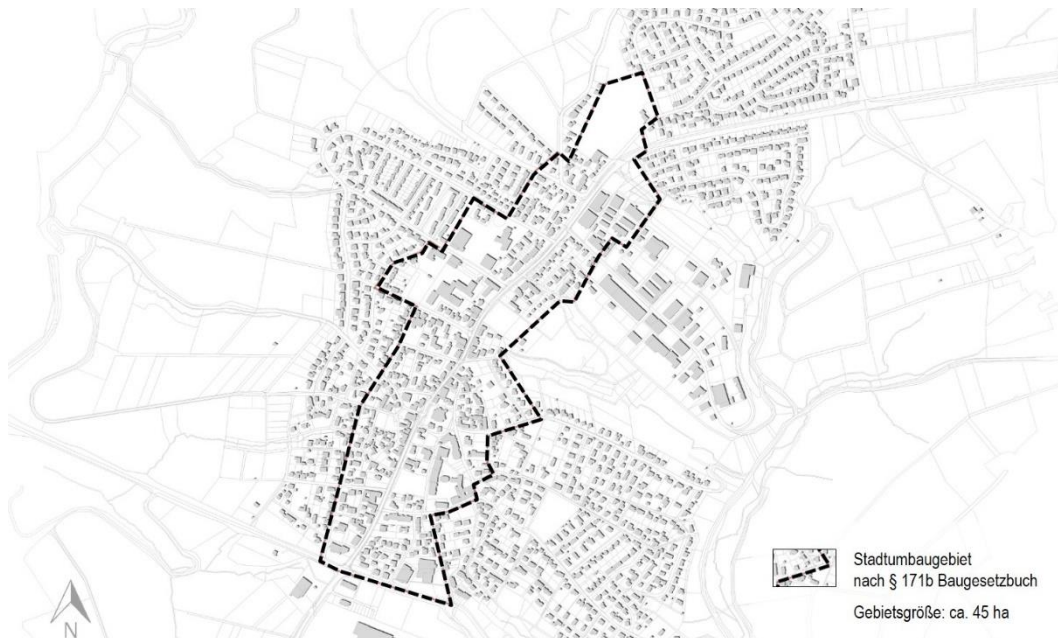
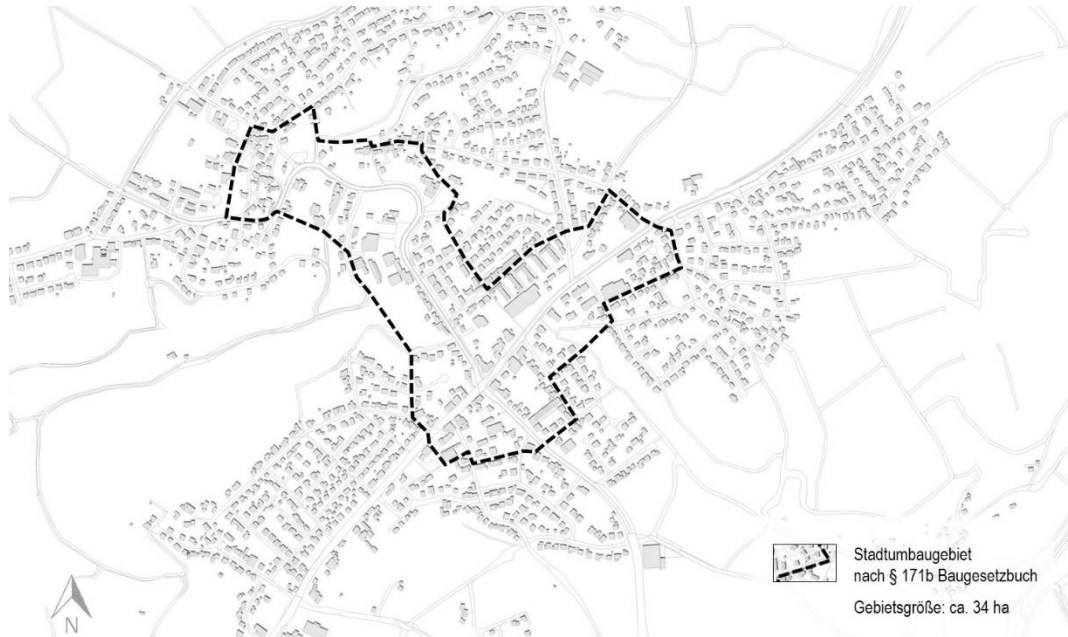


Abbildung 5: Stadtumbaugebiet Neunkirchen

#### Ortsteil Seelscheid

Das Untersuchungsgebiet im Ortsteil Seelscheid erstreckt sich weitestgehend auf den Bereich der Zeithstraße in Verlängerung der Breite Straße bis in den historischen Siedlungsbereich von Seelscheid - Berg Seelscheid. Unmittelbar angrenzende Bereiche sowie die damit einhergehenden räumlichen Zusammenhänge wurden in die Betrachtung des ISEK ebenso einbezogen. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet „Seelscheid“ eine Größe von ca. 34 ha.



*Abbildung 6: Stadtumbaugebiet Seelscheid*

Die Geschichte der Gemeinde ist vornehmlich durch die geographische Lage beeinflusst. Erste Siedlungen gab es zur Rheinebene hin. Da die Höhenzüge dicht bewaldet und die Talniederungen feucht waren, boten sie keine gute Grundlage für eine Besiedlung. Zwischen 800 und 1200 erfolgte eine planmäßige Besiedlung, indem durch Rodungen die Voraussetzungen für Landwirtschaft geschaffen wurden. Siedlungsnamen wie Wolperath, Hermerath oder Rippert sind darauf zurückzuführen.

Zum ersten Mal wurde Neunkirchen im Jahr 1178 urkundlich erwähnt. Die kirchlichen Strukturen bestimmten die Region bis zur Säkularisierung im Zuge der Französischen Revolution und der Besetzung des Rheinlands durch Napoleon maßgeblich. Ende des 16. Jahrhunderts wechselte, in Folge der in angrenzenden Pfarreien eingeführten Reformation, ein Großteil der Seelscheider Bevölkerung zum evangelischen Glauben. Die bisherige katholische Kirche des Ortes diente bis zur Mitte der 19. Jahrhunderts beiden Konfessionen als Simultankirche. Neunkirchen und die umliegenden Ortschaften bleiben bis zum Ende des 2. Weltkrieges fast vollständig katholisch.

Zwischen 1808 und 1821 gehörte Seelscheid kurzfristig zur Bürgermeisterei Wahlscheid (heute ein Ortsteil von Lohmar), wurde dann aber, als selbständige Gemeinde, der Bürgermeisterei Neunkirchen zugeordnet. Bis 1969 gab es zwei Gemeinden unter dem Dach der Amtsbürgermeisterei Neunkirchen.

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts waren die Gemeinden landwirtschaftlich geprägt - Eigenversorgung und der Absatz in der Siegrheingegend sicherten die Existenz. Die kleinen Ortschaften bestanden meist aus nur wenigen Höfen, und die Einwohnerzahl lag selten über 400 Personen. Vor allem die bessere medizinische Versorgung ließ zwar zunächst die Einwohnerzahl steigen, förderte aber auch die Zersplitterung von Grundbesitz durch Erbteilung und so die Abwanderung in Industriegebiete sowie die Auswanderung (vor allem nach Nordamerika).

Zu Beginn des Ersten Weltkrieges zählte die Bürgermeisterei 4.552 Einwohner. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts verbesserten sich die Lebensbedingungen. Die Wahnbachtalstraße sorgte für eine Anbindung an die Rheinebene, die Elektrifizierung hielt Einzug, die Hauptorte erhielten eine zentrale Wasserversorgung und ein Krankenhaus entstand und wurde bis 1978 betrieben. Es kam auch zu einer Verbesserung der Bildungssituation. In Ergänzung zu den acht Volksschulen wurde auf Initiative des Pfarrers Heinrich Schaaf 1899 mit dem Antonius-Konvikt eine Höhere Schule für Knaben gegründet und errichtet. Die Schule öffnete - nach der Schließung im Nationalsozialismus - 1957 als Gymnasium Antoniuskolleg wieder ihre Tore und wird, nach einer Sanierung, seit 2014 durch den Malteser-Orden geführt.

In den Jahren 1954 bis 1958 wurde die Wahnbachtalsperre errichtet, die wesentlich zur gesicherten Trinkwasserversorgung der Region beiträgt und die Naherholungsfunktion übernimmt.

Die beiden Gemeinden Neunkirchen und Seelscheid zählten, nachdem die Nachkriegswirren abgeklungen waren, im Jahre 1953 insgesamt 5.895 Einwohner. Danach setzte ein kontinuierliches Wachstum ein; das zwischen 1970 und 1990 am stärksten war. In diese Zeit fällt auch die Begradigung der Hauptstraße in Neunkirchen, der – im Gegensatz zu Seelscheid – viel historische Bausubstanz zum Opfer fiel. Die letzten 50 Jahre standen im Zeichen des Ausbaus der Infrastruktur, wie des Kanalnetzes, der Schulen und Kindergärten.

Am 1. August 1969 entstand die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid aus dem Zusammenschluss der bisherigen Gemeinden Neunkirchen und Seelscheid, dem alten Amt Neunkirchen. Seither hat sie den Gemeindestatus; ein Ratsbürgerentscheid im Jahr 2010 zur Beantragung des Stadtrechtes wurde abgelehnt (zur Bevölkerungsentwicklung vgl. Kap. 2.4).

Die Angaben zur Historie beziehen sich auf Quellen der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid.

### 2.3 Planerische Vorgaben

Im Hinblick auf eine integrierte und nachhaltige Gemeindeentwicklung reiht sich das ISEK in bestehende Planungen und Konzepte ein und nimmt daraus Zielstellungen und Handlungsfelder auf. Dazu zählen übergeordnete Planungen sowie vorliegende gesamtgemeindliche und teilräumliche Konzepte und Gutachten.

Hierzu gehört zunächst als übergeordnete Vorgabe der Regionalplan BR Köln – Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (2009) sowie der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) und rechtskräftige Bebauungspläne.

Weitere planerische Grundlagen ergeben sich aus:

- ▶ Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Neunkirchen‘ der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid (2015)
- ▶ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2013),
- ▶ Fortschreibung Schulentwicklungsplan für die Schuljahre 2017/2018 - 2023/2024 (2017), und
- ▶ Sportstättenentwicklungsplan (SEP) (2017)

- ▶ Städtebauliches Rahmenkonzept Ortskern Neunkirchen (Ende 1980er Jahre)
- ▶ Entwicklungs- und Handlungskonzept Ortszentrum Neunkirchen (2002)
- ▶ Integriertes Klimaschutzkonzept (2016)
- ▶ Gestaltungssatzungen für die Ortsteile Neunkirchen und Seelscheid

Diese wurden hinsichtlich ihrer Relevanz für den räumlich abgegrenzten Untersuchungsraum berücksichtigt und werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

### Regionalplan

Nach dem Landesplanungsgesetz NRW sind für die einzelnen Regierungsbezirke Regionalpläne zu entwickeln. Für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid ist der Regionalplan Köln (Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg) aus dem Jahr 2009 (2. Auflage) gültig.

Gemäß Regionalplan sind die grundzentralen Einrichtungen in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid als Siedlungsschwerpunkt zu konzentrieren. Dieser Funktionszuordnung wird die Gemeinde gerecht. Die beiden Ortsteile Neunkirchen und Seelscheid stellen sich als Siedlungsschwerpunkte dar, die grundzentralen Einrichtungen sind dort vorhanden.

Derzeit wird der Regionalplan neu aufgestellt. Über kreisweite Gutachten werden die zukünftigen Bedarfe für Siedlungsflächen (ASB) bzw. Wohn- und Gewerbegebiete ermittelt und mit der BR Köln abgestimmt.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind für die beiden Untersuchungsräume vorwiegend gemischte Bauflächen (M) sowie Wohnbauflächen (W) dargestellt.

#### Ortsteil Neunkirchen:

- ▶ Die Mischgebietsflächen beschränken sich weitestgehend auf den Bereich entlang der Hauptstraße, für die im überwiegenden Teilen rechtskräftige Bebauungspläne bestehen.
- ▶ An die Mischgebietsflächen schließen sich zum überwiegenden Teil Wohnbauflächen an.
- ▶ Als Flächen für Gemeinbedarf sind der Bereich „Schulzentrum und Rathaus“, „Katholische Kirche mit der angrenzenden Alten Schule sowie dem Antoniuskolleg“ und die Aquarena-Schwimmhalle in der Prälat-Lewen-Straße dargestellt.
- ▶ Der zentral gelegene Friedhof, die Tennisanlage im Süden sowie der Sportplatz „Am Hang“ sind als Grün- und Freiflächen dargestellt. Zwei weitere kleinere Grünflächen werden als Spielplatz abgebildet.
- ▶ Im Bereich Eischeid sowie im südlichen Bereich sind Flächen für einen Sportplatz bzw. für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportanlagen vorgehalten.
- ▶ Der Sportplatz „Am Höfferhof“ wird als Wohnbaufläche dargestellt.
- ▶ Die südlich gelegene Fläche - u.a. Sitz der Thurn-Werke - sowie der Bereich entlang der Ohlenhohnstraße werden als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.



### Ortsteil Seelscheid:

- ▶ Die Flächen für Mischgebiete (M) beschränken sich überwiegend auf den nördlichen Bereich der Zeithstraße sowie im südlichen Bereich des Ortsteils.
- ▶ An die Mischgebietsflächen schließen sich zum überwiegenden Teil Wohnbauflächen an.
- ▶ Als Flächen für Gemeinbedarf sind der Bereich an der Grundschule „Am Wenigerbach“, die Seniorenresidenz im Westen von Seelscheid sowie die zwei im historischen Bereich gelegenen Kindergärten gekennzeichnet.
- ▶ Der historische Teil Seelscheid - Berg Seelscheid - ist entlang des Wenigerbachs mit einem Grünzug bzw. von Waldflächen durchzogen. Weitere als Grünflächen dargestellte Bereiche sind der Bicester-Park, der Friedhof im Nordwesten sowie 2 Spielplätze.
- ▶ Im Bereich der Tennisanlage (Sondergebiet) ist darüber hinaus eine Reservefläche für einen Sportplatz bzw. für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportanlagen vorgehalten.
- ▶ Im nördlichen Bereich wird eine Fläche als gewerbliche Baufläche vorgehalten.

Der Flächennutzungsplan ist seit 15.12.2004 rechtskräftig. In der Folgezeit gab es zahlreiche Änderungsverfahren. Je nach Ergebnis des neuen Regionalplans ergeben sich möglicherweise Anpassungsbedarfe im FNP. Insbesondere durch eine aktuell in der Region geführte Diskussion, wonach die Umlandgemeinden angesichts des Mangels an preisgünstigem Wohnraum in den Oberzentren vermehrt Wohnbauflächen bereitstellen sollen, kann eine Fortschreibung des FNP erfordern!

### Bauleitplanung

Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Die Entwicklung der teilräumlichen Bereiche in beiden Ortsteilen kann aufgrund bestehender und teils in Verfahren befindlicher Bebauungspläne als gesichert betrachtet werden. Die geplanten Maßnahmen des ISEK, insbesondere die baulich-investiven Projekte (z.B. Neubau Turnhalle) sind im Rahmen des bestehenden Planungsrechts umsetzbar.

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der §§ 34/35 BauGB. Konflikte zwischen den Zielen des ISEKs und dem bestehenden Planungs- und Baurecht liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

### Satzungen

#### Gestaltungssatzungen

Die Gemeinde hat für beide Ortsteile 2007 Gestaltungssatzungen beschlossen und aufgestellt. Die Abgrenzungen orientieren sich dabei an den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche der Hauptstraße (in Neunkirchen) und der Zeithstraße (in Seelscheid), sind aber nicht deckungsgleich.

Leitziel dieser Gestaltungssatzungen ist es, dass durch Festlegungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen das Ortsbild gepflegt und entwickelt werden kann. Darüber hinaus soll das Ortsbild dauerhaft durch eine hohe Baukultur gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Gestaltungssatzungen wurden im Jahr 2017 an heutige Anforderungen und Vorgaben angepasst. Nach Inaugenscheinnahme erscheint die Beachtung der Satzung nicht durchgängig zu erfolgen, mitunter kennen die Zieladressaten die Bestimmungen aber auch nicht, sodass erfahrungsgemäß über eine regelmäßige Information und Beratung viel erreicht werden kann.

## **Gutachten und Konzepte**

### **Entwicklungs- und Handlungskonzept Ortszentrum Neunkirchen (2002)**

In 2002 wurde auf der Grundlage des „Städtebauliches Rahmenkonzept Ortskern Neunkirchen“ aus den 80er Jahren für den Ortsteil Neunkirchen ein „Entwicklungs- und Handlungskonzept Ortszentrum Neunkirchen“ erarbeitet.

Räumlicher Schwerpunkt des Entwicklungs- und Handlungskonzeptes war der historische Ortskern im Bereich der Kirche St. Margaretha. Die unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden in die Untersuchungen eingebunden. Ausgehend von einer detaillierten Bestandsanalyse wurden im Rahmen eines Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes die nachstehenden fünf Handlungsfelder abgeleitet, zu denen wiederum mehr als 25 Maßnahmen und Projekte erarbeitet wurden:

- ▶ Ortskernentwicklung, Städtebau und Architektur
- ▶ Urbanität (Aufenthaltsqualität)
- ▶ Kultur, Bildung und Freizeit
- ▶ Wohnen
- ▶ Verkehr

Dabei sollte das übergeordnete Ziel der Entwicklung eines kompakten und lebendigen Zentrums mit einer hohen Nutzungsmischung verfolgt werden.

Auf der Grundlage des Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes wurde für den Ortskern ein Zielkonzept (Rahmenplan) angefertigt. Förderanträge zur Aufnahme in Förderprogramme wie u.a. die Städtebauförderung wurden damals nicht gestellt. Einzelne kleine Projekte und Maßnahmen aus dem Konzept wurden - teils durch private Investitionen - umgesetzt. Größere Baumaßnahmen wurden indes nicht realisiert.

### **Integriertes Klimaschutzkonzept (IKK)**

Das Integrierte Klimaschutzkonzept ermöglicht der Gemeinde in Zusammenarbeit mit unterschiedlichsten Akteuren des Gemeindegebietes nachhaltige Projektansätze zu entwickeln und Multiplikator- bzw. Synergieeffekte zu nutzen.

Mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept erhalten die Gemeinde und ihre Akteure eine Grundlage und ein Werkzeug, die Energie- und Klimaarbeit sowie die zukünftige Klimastrategie konzeptionell, vorbildlich und nachhaltig zu gestalten. Bei Inkrafttreten des Klimaschutzgesetzes NRW in 2013, in dem die Erstellung kommunaler Klimaschutzkonzepte als Pflichtaufgabe benannt wird, hätte die Gemeinde bereits ein Konzept vorzuweisen, welches einen Maßnahmenkatalog für den Bereich Klimaschutz und Energiepolitik beinhaltet.

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid will ein lebenswertes Miteinander in einer intakten Umwelt fördern und unterstützt deshalb die Klimaschutzpolitik der Bundesregierung und des Landes NRW.

Wichtige übergeordnete Ziele der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind u.a.

- ▶ Erneuerbare Energien hin zur energetischen Selbstversorgung ausbauen
- ▶ Effiziente Energie und Ressourcenschonung
- ▶ Klimaverträgliche Verkehrs- und Siedlungsentwicklung und
- ▶ Eine den Klimaveränderungen angepasste Land-, Forst- und Wasserwirtschaft.

Das Integrierte Klimaschutzkonzept (IKK) wurde am 22.09.2016 vom Rat der Gemeinde beschlossen. Bei der Planung relevanter Projekte sind die angestrebten Ziele zu berücksichtigen.

### 2.4 Rahmenbedingungen künftiger Entwicklungen

Die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind divergent. So gehen die Angaben der Gemeinde von einer etwas geringeren Einwohnerzahl aus als die Statistikseite IT.NRW. Um im Nachfolgenden eine bessere Vergleichbarkeit der Daten zur Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid mit den Angaben zum Rhein-Sieg-Kreis sowie dem Bundesland NRW zu erzielen, werden im Folgenden die Werte von IT.NRW herangezogen.

#### Demografische Entwicklung

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat 19.862 Einwohner (IT.NRW, Stand 31.05.2017). Trotz einer kleinteiligen Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl an Dörfern, Weilern und Ortsteilen weist die Gemeinde eine verhältnismäßig hohe Bevölkerungsdichte auf. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 392 Einwohner je km<sup>2</sup> (vergleichbare Kommunen: 188 EW/km<sup>2</sup>; Kreis 517 EW/km<sup>2</sup>). Dabei verteilen sich die Einwohner von Neunkirchen-Seelscheid im Wesentlichen auf die beiden Ortsteile Neunkirchen und Seelscheid, die nahezu gleich groß sind. In beiden Ortsteilen leben mit rd. 11.098 Einwohnern (Neunkirchen 5.318 EW und Seelscheid 5.780 EW) über die Hälfte der gesamtgemeindlichen Bevölkerung (56%). Teilweise leben in einzelnen Ortsteilen wie Pütz, Busch oder Balensiefen weniger als 20 Einwohner. Noch zu den einwohnerstärksten Ortsteilen zählen Wolperath mit ca. 1.500 Einwohnern sowie Niederwennerscheid (ca. 460 Einwohner) und Pohlhausen (ca. 450 Einwohner).

Die Bevölkerungszahlen sind in Neunkirchen-Seelscheid von Mitte der 1980er Jahre (16.385 Einwohner) bis Mitte der 2000er Jahre - bis zum bisher höchsten Bevölkerungsstand in 2004 mit ca. 21.020 Einwohnern - deutlich angestiegen. Es folgten 10 Jahre, in denen ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen war. Im Jahr 2017 lebten so 19.481 Einwohner in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid (ein Minus von 7,3 % gegenüber 2004).

Die jüngsten Entwicklungen zeigen jedoch einen leichten Anstieg der Bevölkerungszahlen (2014 bis 2016: +1,6%). Jedoch handelt es sich hierbei nicht um ein natürliches Bevölkerungswachstum, vielmehr ergibt sich diese Entwicklung aus den aktuellen Wanderungsbewegungen sowie aus dem Einfluss des Zuzuges von Geflüchteten. Insgesamt kann Neunkirchen-Seelscheid einen positiven Wanderungssaldo aufweisen (2015 +381 Personen).



Der Geburtensaldo ist im Zeitraum der letzten 7 Jahre (2009 bis 2015) aufgrund einer gegenüber der Geburtenrate höheren Sterberate durchgehend negativ. Dies wird – wie beschrieben - durch einen deutlich positiven Wanderungssaldo ausgeglichen, sodass die derzeit festzustellende leichte Bevölkerungszunahme v. a. im Zuzug begründet ist.

Die meisten Zuzüge kommen aus den umliegenden Kommunen wie z. B. Lohmar, Much, Siegburg, Hennef und Köln (vgl. LANDESDATENBANK NRW 2017, S.11). Der größte Anteil der Zuzüge entfällt auf die Altersgruppen der 30 bis unter 50-Jährigen sowie der unter 18-Jährigen. Das liegt daran, dass vermehrt junge Familien mit Kindern nach Neunkirchen-Seelscheid zuziehen.

Die meisten Fortzüge gehen in die Nachbarkommunen Much, Siegburg, Hennef und Köln (vgl. LANDESDATENBANK NRW 2017, S.12). Vor allem die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen zieht es in die umliegenden größeren Städte.

Nach Angaben der Gemeinde leben aktuell (Stand: 10.07.2018) 262 Flüchtlinge, Asylsuchende sowie anerkannte Asylberechtigte mit einer Wohnsitzauflage in gemeindlichen bzw. angemieteten Einrichtungen und Wohnungen.

Zur Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bestehen unterschiedliche Modelle. Trotz des momentan anhaltenden Bevölkerungsanstiegs ist langfristig von einem Rückgang der Bevölkerung auszugehen. Für das Jahr 2025 wird für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid mit ca. 18.929 Einwohnern gerechnet, das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von ca. 2,8 %. Im gleichen Zeitraum wird hingegen die Bevölkerung im Rhein-Sieg-Kreis um 3,5 % wachsen, in NRW um 0,9 %.

Ob und inwieweit die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid von der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung im übrigen Rhein-Sieg-Kreis partizipieren kann, hängt - neben einem attraktiven Infrastrukturangebot - maßgeblich von der Baulandbereitstellung und einer attraktiven Verkehrsanbindung ab. Die Regionale 2025 greift diese Zusammenhänge auf und unterstützt die Kommunen dabei, zu tragfähigen und interkommunal abgestimmten Planungskonzepten zu kommen. Ein aktives Entgegenwirken gegen die prognostizierte Bevölkerungsabnahmesetzt nach hiesiger Einschätzung in jedem Fall eine aktive Baulandbereitstellung voraus, ergänzt durch eine Unterstützung bei Nachnutzung freiwerdender Bestandsobjekte. Von daher können sich die prognostizierten Werte in den nächsten Jahren noch verändern.

Gemäß IT.NRW wird die Bevölkerung von 2014 bis 2040 voraussichtlich sogar um rd. 9,3%, auf dann 17.660 Einwohner abnehmen. Dies wären etwa 1.821 Einwohnern weniger als im Basisjahr 2014 (19.481 Einwohner). Der Rhein-Sieg-Kreis wird im selben Zeitraum einen prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 5,7 % verzeichnen können, die Bevölkerung NRWs wird hingegen um 0,5 % schrumpfen.

Die Altersstruktur der Bevölkerung lässt deutlich erkennen, dass auch Neunkirchen-Seelscheid vom demografischen Wandel betroffen ist. Es ist eine Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung zu verzeichnen. Die Altersstruktur der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid liegt im Durchschnitt des Rhein-Sieg-Kreises sowie des Landes Nordrhein-Westfalen. Danach sind rd. 39,0 % zwischen 40 und unter 65 Jahre alt. Der Anteil der Personen zwischen 18 und 40 Jahren ist mit 21,0 % deutlich unter Kreis- (24,4%) und Landesdurchschnitt (26,6%). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, ist mit 22,2 % leicht über Kreis- und Landesdurchschnitt mit jeweils 20,6 %.

Der Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahren liegt in Neunkirchen-Seelscheid mit 18,3 % dagegen leicht über dem Durchschnitt (zum Vergleich: Rhein-Sieg-Kreis 17,7 %, NRW 16,7 %).

Betrachtet man die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung von Neunkirchen-Seelscheid in den kommenden 20 Jahren, wird deutlich, dass der Trend zur Überalterung auch an Neunkirchen-Seelscheid nicht vorübergehen wird: Im Jahr 2040 wird der Anteil der Bevölkerung zwischen 18 und unter 40 Jahren (17,7 %) geringer ausfallen als 2014. Der Anteil der Einwohner über 65 Jahren steigt deutlich auf 36,7 %.

Der Schrumpfungsprozess sowie die Alterung der Bevölkerung, werden in den zahlreichen weiteren Dörfern der Gemeinde früher und stärker einsetzen als in den Ortsteilen Neunkirchen und Seelscheid. Durch die gesellschaftlichen und demografischen Entwicklungen kommt es zu geänderten Anforderungen, weshalb zukünftig eine verstärkte Nachfrage nach anderen Wohnformen, insbesondere barrierefreien/-armen Wohnformen, erwartet wird.

### **Fazit**

Nach einer Phase der Bevölkerungszunahme, die maßgeblich von Wanderungsgewinnen getragen wird, droht Neunkirchen-Seelscheid in den nächsten 10 bis 20 Jahren, gemäß Prognose von IT.NRW, teils deutlich an Einwohnern zu verlieren und zwar entgegen einem weiterhin positiven Trend im Rhein-Sieg-Kreis. Dem gegenüber steht eine ausgesprochene dynamische Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in der Region Köln-Bonn. Um sowohl den Wegzug eigener Bewohnerinnen und Bewohner – und hier vor allem den Ausbildungs- und Studiumsjahrgängen – entgegen zu wirken, als auch von der positiven Bevölkerungsentwicklung und den infolgedessen angespannten Wohnungsmärkten in der Region zu profitieren, bedarf es attraktiver Bildungs- und Sozialinfrastruktureinrichtungen als auch attraktiver Wohnangebote in Neunkirchen-Seelscheid.

### **Sozioökonomische Entwicklung**

Im den vergangenen Jahren konnte eine positive Entwicklung der Beschäftigtenanzahl in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid beobachtet werden. Während im Jahr 2010 2.854 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren, waren es 2015 bereits 3.470 (IT.NRW), was einen Anstieg um rund 21 % bedeutet.

In Neunkirchen-Seelscheid ist der Anteil des produzierenden Gewerbes im regionalen Vergleich noch verhältnismäßig stark ausgeprägt. Von den derzeit rd. 3.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten über 45 % in diesem Wirtschaftssektor. Ca. 1.800 der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (54 %) entfallen auf den Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei sowie auf sonstige Dienstleistungen (Rhein-Sieg-Kreis 71,5 % und in NRW 71,2 %).

Der hohe Anteil des produzierenden Gewerbes ist auf die Lage im ländlichen Raum zurückzuführen. Vor allem im Baugewerbe sowie im verarbeitenden Gewerbe sind in den letzten Jahren Gewerbeanmeldungen verzeichnet worden. Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe liegt im Rhein-Sieg-Kreis bei 27,5 % und in NRW bei 28,2 %.

Das Dienstleistungsgewerbe ist in Neunkirchen-Seelscheid verhältnismäßig schwach ausgeprägt. So liegt der Wirtschaftsbereich „sonstige Dienstleistungen“ in Neunkirchen-Seelscheid mit nur rd. 32 % der Beschäftigten deutlich unter dem Durchschnitt des Rhein-Sieg-

Kreises (47%) und NRW: rd. 50%. Dies ist u.a. darauf zurück zu führen, dass in Neunkirchen-Seelscheid keine größeren Verwaltungseinrichtungen oder Hauptverwaltungen größerer Unternehmen, bzw. produktionsorientierter Dienstleister ansässig sind.

Nach wie vor entstehen neue Arbeitsplätze u.a. im produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe. Vor allem im Dienstleistungsbereich und hier maßgeblich in den Bereichen wissenschaftlich-technische Dienstleistung sowie im sozialen Bereich (Pflegekräfte, soziale und haushaltsnahe Dienstleistungen) entstehen neue Arbeitsplätze. Auch der Bereich Handel entwickelt sich positiv, so dass sich insgesamt gute Perspektiven für die Beschäftigtenentwicklung in Neunkirchen-Seelscheid ergeben.

Die Arbeitslosenquote beträgt in Neunkirchen-Seelscheid 4,9 % und liegt damit im Kreisschnitt (4,8 %). Insgesamt ist die Zahl der Arbeitslosen in der Gemeinde rückläufig. So waren im Jahr 2000 (31.12.) rd. 530 Personen erwerbslos; 2017 (31.12.) waren es nur noch 400 Personen. Das ist vor allem auf die momentan gute Arbeitsmarktsituation zurückzuführen. Die Insolvenz der Firma Thurn als einer der größten Arbeitgeber hatte erhebliche Auswirkungen auf den örtlichen und den regionalen Arbeitsmarkt.

### **Pendlerbewegung**

Die Gemeinde ist stark geprägt von den Pendlerbewegungen. Mehr als 7.000 Auspendlern (das entspricht knapp 73% der Einwohner) stehen 2.500 Einpendler (48,6 %), die ihren Arbeitsplatz in Neunkirchen-Seelscheid haben gegenüber. Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid „schrumpft“ somit tagsüber um 4.500 Erwerbstätige (negatives Pendlersaldo). Etwa 2.650 Erwerbstätige wohnen und arbeiten in Neunkirchen-Seelscheid.

Damit bildet Neunkirchen-Seelscheid unter den 19 Städten des Rhein-Sieg-Kreises keine Ausnahme. Andere Kommunen, wie etwa Windeck und Wachtberg weisen vergleichbare Zahlen auf. Dies unterstreicht, dass Neunkirchen-Seelscheid ein attraktiver Wohnort ist, die Menschen jedoch zum Arbeiten in die größeren Städte fahren. Dies hat weitreichende Auswirkungen auf die verkehrliche Situation der Gemeinde. Die Stärkung der Wohnfunktion in den Ortsteilen Neunkirchen und Seelscheid muss daher mit Anpassung eines leistungsfähigen und attraktiven Verkehrsangebotes einhergehen.

Da Neunkirchen-Seelscheid über keine Bahnanbindung verfügt und das öffentliche Busnetz im ländlichen Raum noch nicht so leistungsfähig ist, um diese Pendlerströme aufzunehmen, ist die Verkehrsbelastung auf den Hauptverkehrsstraßen sehr groß. Vor allem die B56 - die Zeithstraße - in Seelscheid ist stark davon betroffen, da auch die Pendler aus Much diese Verbindung nach Siegburg nutzen. Aber auch die Hauptstraße in Neunkirchen weist insbesondere zu den Stoßzeiten sehr starken Verkehr auf. Von daher sind die Chancen interkommunaler Verbände und neuer Technologien zu nutzen und modulare Mobilitätsmodelle zu erproben und einzusetzen. Nur so kann die Stadt-Umland-Kooperation dauerhaft funktionieren.

### **Wohnen / wohnungswirtschaftliche Entwicklung**

Der Wohnungsbestand in Neunkirchen-Seelscheid betrug im Jahr 2015 gemäß NRW Wohnungsmarktbeobachtung ca. 9.100 Wohnungen (Haushalte). Der Wohnungsbestand wird überwiegend selbst genutzt (ca. 64%) bzw. mittelbar vermietet (ca. 33%). Bei Betrachtung der Gebäudealter zeigt sich, dass rd. 55 % des Wohngebäudebestands in Neunkirchen-Seelscheid vor 1978 und damit vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung (WSVO) von November 1977 errichtet wurden. Rund 8,6 % der Gebäude sind Altbauten

mit einem Baujahr vor 1949. Ein Großteil des Gebäudebestandes - immerhin rd. 45 % - ist nach 1980 erbaut worden, davon 11 % nach 2000.

Die Bautätigkeit bewegt sich auf vergleichsweise gutem Niveau; belegt wird dies durch den Vergleich mit den Zahlen des Jahres 2007. Wurden 2007 38 Wohnungen (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) fertiggestellt, waren es im Jahr 2015 95 Wohnungen. Hier können allerdings Einflüsse aus der Bereitstellung und Ausweisung von Wohnbauflächen in Bebauungspläne die jahresweise Betrachtung verzerren.

Gemeindeweit fehlte es in der Vergangenheit an größeren zusammenhängenden Flächen, um Neubaugebiete zu entwickeln. So beschränkte sich die Bautätigkeit in den letzten Jahren im Wesentlichen auf das Schließen von Baulücken in zentralen Ortslagen. Perspektivisch sollte es das Ziel der Gemeindeentwicklung sein, entsprechende Voraussetzungen zu schaffen, zusätzliches Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die Baulandpreise (mittlerer Preis) für baureifes Land liegen in Neunkirchen-Seelscheid laut Wohnungsmarktprofil NRW.BANK mittlerweile bei durchschnittlich etwa 140 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu den Quadratmeterpreisen von 2006 ist das eine deutliche Steigerung von 16,7 %. Dieser Trend wird sich auch in Zukunft weiter fortsetzen. Im regionalen Vergleich sind die Preise in Neunkirchen-Seelscheid für baureifes Land noch vergleichsweise niedrig und auch die Eigenheime und Eigentumswohnungen sind vergleichsweise preisgünstig.

Hinsichtlich des Mietwohnungsmarktes liegt Neunkirchen-Seelscheid im Vergleich zu den umliegenden Städten und Gemeinden generell in etwa derselben Preisspanne. Die mittlere Nettokaltmiete bei Wiedervermietungen im Bestand lag im Jahr 2015 bei 6,05 €/m<sup>2</sup> (Veränderung gegenüber 2013 um +0,8 %) (vgl. Wohnungsmarktprofil NRW.BANK). In westlichen Nachbarkommunen steigen die Mieten auf zum Teil weit mehr als 7,00 €/m<sup>2</sup>. In östlichen Nachbarkommunen wie Nümbrecht oder Ruppichterath sind tlw. noch Netto-Kaltmieten unter 5,00 €/m<sup>2</sup> zu erzielen. Der geförderte Wohnungsbau spielt in Neunkirchen-Seelscheid keine nennenswerte Rolle.

Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren und der Mangel an verfügbarem Wohnraum lässt auch zukünftig keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erwarten. Hinzu kommt der deutschlandweite Trend zu kleineren Haushaltsgrößen, der auch den Wohnungsmarkt in Neunkirchen-Seelscheid beeinflussen könnte.

Laut Zensus 2011 (IT.NRW) gab es in 2011 in Neunkirchen-Seelscheid insgesamt knapp 9.100 Haushalte. Den größten Anteil machten dabei mit ca. 65 % die Ein- und Zwei-Personenhaushalte aus. Dagegen ist der Anteil von Haushalten mit 5 Personen und mehr sehr gering (ca. 6,5 %). Derzeit leben durchschnittlich 2,3 Personen pro Haushalt.

In den Ein- und Zwei-Personenhaushalten leben vor allem Alleinstehende, Paare ohne Kinder sowie Alleinerziehende. Entsprechend dem bundesweiten Trend wird der Anteil der Haushalte mit 1 bis 2 Personen auch in Zukunft, wenn auch abgeschwächt, noch deutlich steigen.

Aufgrund der Überalterung in den älteren Einfamilienhaussiedlungen werden zudem vermehrt Bestandsimmobilien auf den Immobilienmarkt kommen. Im Interesse der Auslastung der technischen und sozialen Infrastruktur sollte die Gemeinde den „Generationenwechsel“ in den älteren Einfamilienhaussiedlungen, speziell den Siedlungen aus den 70er und 80er Jahren, aktiv begleiten und unterstützen. Dies kann beispielsweise über ein Monitoring der

Alters- und Sozialstruktur in den Gebieten in Verbindung mit einer „Immobilienbörse“ erfolgen. Denkbar sind auch finanzielle Anreize bei einer Nachnutzung älterer Objekte durch junge Familien, so wie es in einigen Kommunen unter dem Label „Jung kauft Alt“ bereits erfolgreich praktiziert wird.

### **Fazit**

Der örtliche Wohnungsmarkt wird zunehmend von der ausgesprochen angespannten Situation der Wohnraumversorgung in der Region Köln/Bonn beeinflusst. Der sich dort weiter verschärfende Mangel an bezahlbarem Wohnraum führt zu einer vermehrten Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid. Dies bietet einerseits Chancen für eine positive Bevölkerungsentwicklung und Auslastung bestehender Infrastrukturen, setzt andererseits aber deren Ertüchtigung und bedarfsgerechte Erweiterung wie auch leistungsfähige Verkehrssysteme voraus, die i.d.R. nur im interkommunalen Verbund gelöst werden können.

Da knapp 50% des Wohnungsbestandes älter als 40 Jahre ist, besteht zudem ein erhöhter Bedarf an privaten energetischen Sanierungs- bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. einer Anpassung an barrierefreie Zugänge und Grundrisse.

### **Einzelhandel**

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid  
CIMA Beratung + Management GmbH 2013.

Das örtliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid mit einer Kennziffer von 106 (Stand 2017) deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100). Neunkirchen-Seelscheid ist hervorragend im Umfeld positioniert. Das örtliche Kaufkraftniveau liegt höher als in Much, Waldbröl, Troisdorf und Gummersbach und erreicht das Niveau von Siegburg und Hennef (Sieg).

Bei einem in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid realisierten Einzelhandelsumsatz von 70,2 Mio. € und einem in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen von 109,2 Mio. € resultiert eine Handelszentralität von 56,7. Der Kaufkraftabfluss aus Neunkirchen-Seelscheid beläuft sich per Saldo auf 45,1 Mio. €. Die ermittelte Handelszentralität spiegelt ein gutes Nahversorgungsniveau, aber vergleichsweise niedrige Kaufkraftbindungen in den typischen zentrenrelevanten Sortimenten wider. Die Versorgungsfunktion konzentriert sich als Grundzentrum v. a. auf die Nahversorgung (IHK BONN RHEIN SIEG).

Im Gemeindegebiet sind gemäß Einzelhandelskonzept über 95 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die auf einer Verkaufsfläche von 18.100 m<sup>2</sup> einen Einzelhandelsumsatz von 70,2 Mio. € (2017) realisieren. Im Vergleich zu 2007 nahm die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ab, jedoch erhöhten sich Verkaufsfläche und Einzelhandelsumsatz. 2007 wurden noch 105 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 17.650 m<sup>2</sup> aufgenommen, die seinerzeit einen Einzelhandelsumsatz von 71,8 Mio. € erwirtschafteten.

Im Vergleich zu 2007 stieg die Verkaufsfläche um 2,5 % (= 450 m<sup>2</sup>) und stieg der Einzelhandelsumsatz um 1,6 % (= +1,2 Mio. €). Damit sind die Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid im Zeitraum 2007 bis 2017 durch eine nur geringe Entwicklungsdynamik geprägt gewesen. Aktuellere Auswertungen zur Entwicklung der Verkaufsflächenentwicklung liegen nicht vor. Seit 2015 wirkt sich allerdings der Onlinehandel auf die Kennziffern und Flächenentwicklungen im Einzelhandel aus, so dass tendenziell

eine Abnahme der örtl. Verkaufsfläche zu erwarten ist. Der Generationenwechsel im inhabergeführten Einzelhandel führt ebenfalls und zwar verfrüht in den kleineren Städten und Gemeinden zu Flächenfreisetzungen und Leerständen.

Region / Ort	Kaufkraft in € pro EW	Kaufkraft Index	EZH Zentralität
NRW	23.111	99,1	101,3
Bonn	26.152	112,1	106,4
Rhein-Sieg-Kreis	24.312	106,4	82,1
Alfter	25.245	108,2	67,1
Bad Honnef	29.611	127,0	93,6
Bornheim	25.319	108,6	98,5
Eitorf	21.127	90,6	85,7
Hennef	24.519	105,1	91,9
Königswinter	27.465	117,8	75,3
Lohmar	25.767	110,5	52,3
Meckenheim	26.301	112,8	76,2
Much	24.352	104,4	51,7
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	<b>25.608</b>	<b>109,8</b>	<b>57,1</b>
Niederkassel	24.503	105,1	52,6
Rheinbach	25.012	107,2	84,5
Ruppichteroth	21.719	93,1	79,4
Sankt Augustin	24.756	106,1	104,9
Siegburg	23.477	100,7	144,7
Swisttal	24.695	105,9	51,8
Troisdorf	21.756	93,3	147,6
Troisdorf-Spich	22.432	96,2	50,1
Troisdorf-Bergheim	23.757	101,9	62,2
Wachtberg	28.997	124,3	42,7
Windeck	20.392	87,4	53,6

*Tabelle 1: Kaufkraft in der Region Rhein-Sieg-Kreis (IHK Bonn 2018)*

### Schulentwicklung

Angesichts allgemein rückläufiger Bevölkerungs- und damit auch Schülerzahlen stehen insbesondere die ländlichen Regionen vor der Herausforderung, ein attraktives Angebot an Bildungseinrichtungen aufrecht zu erhalten. Gerade ein attraktives Angebot an sozialen bzw. Bildungseinrichtungen ist entscheidend, um junge Familien am Wohnort zu binden und damit den Abwanderungstendenzen in die Oberzentren entgegen zu wirken.

Die Entwicklung der Schülerzahlen hängt einerseits maßgeblich von den quantitativen Aspekten, wie der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, Zuzügen und Abwanderungen und der Altersstruktur etc. ab. Andererseits ist es aber auch eine Vielzahl qualitativer Faktoren, die die Entwicklung der Schülerzahlen beeinflussen.

Hierzu gehören u. a.

- ▶ das Angebot an unterschiedlichen Schulformen,
- ▶ das Angebot an qualifiziertem Lehrpersonal,
- ▶ die Ausstattungsstandards der Schulen,

- ▶ außerschulische soziale bzw. Betreuungsangebote und
- ▶ vieles mehr.

Im Hinblick auf die Ziele der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, die „Bildungslandschaft“ nachhaltig zu stärken und aufzuwerten, um so dem drohenden Bevölkerungsrückgang entgegen zu wirken, werden nachfolgend die quantitativen und qualitativen Aspekte der Schulentwicklung in Neunkirchen-Seelscheid und hier speziell für die Bildungseinrichtungen bzw. Schulzentren in den Ortsteilen Neunkirchen und Seelscheid analysiert.

Das derzeitige Betreuungs- und Bildungsangebot im Gemeindegebiet ist vielfältig. Es gibt nach Angaben der Gemeinde

- ▶ 11 gemeindliche sowie in privater Trägerschaft geführte Kindertageseinrichtungen.
- ▶ An insgesamt 3 Standorten im Gemeindegebiet stehen Grundschulen zur Verfügung. An allen Grundschulen wurden flächendeckend Offene Ganztagschulen eingeführt.
- ▶ Als weiterführende, allgemeinbildende Schulen gibt es das private Gymnasium (Antoniuskolleg), eine (auslaufende) Realschule, eine (auslaufende) Hauptschule und eine (aufbauende) Gesamtschule.
- ▶ Darüber hinaus bilden die Volkshochschule und eine Zweigstelle des Berufskollegs Siegburg weitere wichtige Partner in der Bildungslandschaft von Neunkirchen-Seelscheid.
- ▶ Für jüngere Einwohner stehen das gemeindliche Jugendzentrum sowie Jugendfreizeit-Angebote der Kirchen und Vereine zur Verfügung.

Der im November 2012 aufgestellte Schulentwicklungsplan wurde im Jahr 2017 auf der Grundlage der aktuellen Schülerbestandszahlen zum Schuljahr 2023/2024 fortgeschrieben.

In der Primarstufe (3 Grundschulen in den Ortsteilen) ist die Schülerzahl insgesamt rückläufig. Besuchten noch im Schuljahr 2009/2010 899 Schüler die gemeindlichen Grundschulen, so sind es im Schuljahr 2017/2018 aktuell noch 774 Schüler. Im Schuljahr 2023/2024 werden es voraussichtlich nur noch 664 Schülerinnen sein. In den nächsten Jahren wird sich somit die Anzahl der Grundschüler um rund 14,2 % reduzieren. Demnach wird die Grundschule in Wolperath-Schönau (-27,5 %) am stärksten schrumpfen. Die Grundschulen in Neunkirchen (-8,9%) und Seelscheid (-11,6 %) werden hingegen einen vergleichsweise leichten Rückgang vorweisen.

Der Grund hierfür liegt vor allem in der Geburtenentwicklung. Trotz zahlreicher Initiativen auf Bundesebene und Landesebene (beispielsweise bedarfsorientierter Ausbau der u3-Pätze in Kindertagesstätten, Elterngeld und steuerliche Abzugsmöglichkeiten von Betreuungsentgelten) zeigt sich insgesamt ein rückläufiger Trend.

Der rückläufige Trend der Schülerzahlen an den Grundschulen hat aber auch positive Effekte. Durch die geringe Schülerzahl je Klasse kann die Förderung der einzelnen Schülerinnen intensiver stattfinden und sich positiv auf die Lernentwicklung der Schülerinnen und Schüler auswirken.

Die Sekundarstufe besuchten im Schuljahr 2017/2018 insgesamt 2.006 (Vorjahr 1.971) Schüler. Rechnet man hiervon die Schüler des Antoniuskolleg ab, die nicht aus der Gemeinde kommen (579 Schüler), ergibt sich eine Schülerzahl von insgesamt 1.427 Schülern.

Hiervon besuchen

- |   |               |
|---|---------------|
| ▶ das Antoniuskolleg 698 Schüler (48%)          | (Vorjahr 680) |
| ▶ die Clara-Schumann-Realschule 85 Schüler (6%) | (Vorjahr 162) |
| ▶ die Gemeinschaftshauptschule 25 Schüler (2%)  | (Vorjahr 67)  |
| ▶ die Gesamtschule 619 Schülerinnen (44%)       | (Vorjahr 516) |

Aufgrund der stark zurück gegangenen Nachfrage nach den beiden Schulformen Gemeinschaftshauptschule und Realschule hat die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid beschlossen, diese Schulformen durch eine Gesamtschule zu ersetzen.

Seit dem Schuljahr 2013/2014 können die Schüler zwischen den zwei verbliebenen Schulformen (Gesamtschule und Gymnasium) in der Gemeinde entscheiden. Die Hautschule und die Realschule sind auslaufend und haben zum 31.07.2018 den Schulbetrieb eingestellt.

Bei der aktuellen Prognose wird davon ausgegangen, dass ca. 45 % der Grundschüler auf das Gymnasium Antoniuskolleg wechseln und die verbleibenden 55 % eine Gesamtschule anwählen. Die prognostizierten Übergänge auf das Antoniuskolleg entsprechen in der Höhe den durchschnittlichen Schüleraufnahmen aus dem Gemeindegebiet aus den letzten zehn Schuljahren und sind insofern als belastbar anzusehen.

Auch wenn im vorliegenden Schulentwicklungsplan für die Sekundarstufe keine prognostizierten Schülerzahlen ermittelt wurden, steht grundsätzlich fest, dass die Schülerzahlen rückgängig sein werden. Nichtsdestotrotz sichern laut Schulentwicklungsplan die soliden eigenen Schülerzahlen aus der Primarstufe die Mindestgröße der neu errichteten Gesamtschule in Neunkirchen-Seelscheid und tragen nachhaltig zu einem geordneten Schulbetrieb bei.

### Fazit

Mit der Einrichtung der Gesamtschule und der damit einhergehenden Erweiterung des Schulangebotes in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid erfolgte ein wichtiger Beitrag, auch längerfristig ein trag- und leistungsfähiges Sekundarstufenangebot in Neunkirchen-Seelscheid vorzuhalten und damit sowohl die Übergänger von der Grundschule am Ort zu binden als auch Schüler aus Nachbargemeinden anzuziehen. Neben einem attraktiven Bildungsangebot bedarf es aber auch attraktiver räumlicher und standörtlicher Infrastrukturangebote und Ausstattungsstandards.

Da die Attraktivität eines Schulangebotes maßgeblich auch von der Attraktivität der Gesamtgemeinde abhängt, ergeben sich hier Wechselwirkungen zu den infrastrukturellen Angeboten in der Gemeinde insgesamt, als auch zur zukünftigen Wohnbauflächen- und Arbeitsplatzentwicklung. In diesem Zusammenhang spielt auch - wie schon mehrfach angesprochen - die bauliche Qualität der schulischen Einrichtungen, der Sporthallen und des gesamten städtebaulichen Umfeldes eine wichtige Rolle.



Vor diesem Hintergrund ist die Ertüchtigung und bedarfsgerechte Anpassung sowie Erweiterung der Bildungs- und Sportstätten in Neunkirchen und Seelscheid einer der Schwerpunkte des ISEK, da hierüber eine integrierte Gesamtbetrachtung der o.g. Zusammenhänge von schulischen Angeboten, städtebaulichem Umfeld, Integration und gesellschaftlichem Zusammenleben möglich ist und die Voraussetzungen für den gebündelten Einsatz unterschiedlicher Fördermittel geschaffen werden.

### **Sportstättenentwicklungsplanung**

Die vielfältigen Sportmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde reichen vom Angeln über Baseball, Boule und Fußball bis zum Reiten, Schwimmen, Tennis und Turnen. Zum Angebot für sportliche Aktivitäten gehören ein Kunstrasen-Spielfeld, zwei Sportplätze, sieben Turn- und Sporthallenfelder, ein Hallenbad mit angegliedertem Fitnesscenter, eine Tennishalle, zwei Tennisanlagen, eine Baseball- und Softball-Anlage, Beach-Soccer und Beach-Volleyball-Feld, ein Boule-Anlage, ein Adventure Golf-Platz, zahlreiche Spiel- und Bolzplätze und acht Reithallen und Reitanlagen.

Im Rahmen der Diskussion zur Verlegung der Sportplätze Höfferhof und Am Hang wurde deutlich, dass die Frage der Entwicklung der Sportstätteninfrastruktur in der Gemeinde einer grundsätzlichen Betrachtung bedarf. Es war das erklärte gemeinsame Ziel von der Verwaltung und dem GemeindeSportBund die Situation des Sports in Neunkirchen-Seelscheid und hier insbesondere die Sportstättensituation grundlegend untersuchen zu lassen. Aus diesem Grund wurde Ende 2016 beschlossen, eine Sportstättenentwicklungsplanung vorzunehmen.

Um eine zukunftsfähige Sportstättenentwicklungsplanung realisieren zu können, wurde in einem ersten gemeinsamen Schritt Maßnahmenkonzepte, wie beispielsweise Bedarfsermittlung und das Nutzerverhalten der Vereine und Schulen erarbeitet. In enger Zusammenarbeit mit dem GemeindeSportBund und weiteren Akteuren des Sports sowie den Schulen wurden entsprechende Daten zusammengetragen. Unterstützt wurde die Bedarfsermittlung von einer vom Land NRW zur Verfügung gestellten computerunterstützten Anwenderdatei "SPEP – Sportstättenentwicklungsplanung".

Der demografische Wandel wird zu einer sich verändernden Nachfrage an Sport sowie auch an Sportstätten führen. Andere Faktoren, die mit neuen Lebenssituationen, der Individualisierung der Gesellschaft oder einfach mit anderen und wechselnden Sportinteressen zusammenhängen, sind weitere Veränderungen, die die Kommunen vor neue Herausforderungen im Bereich der Sportstättenplanung stellen.

Ähnlich wie bei den Schulgebäuden kommt es auch beim Sporthallen bzw. Sportstättenangebot auf die Attraktivität der zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten an. Insofern ergibt sich auch hier die Anforderung, das Sportstättenangebot jederzeit attraktiv und modern zu gestalten.

Im Rahmen der Sportstättenentwicklungsplanung (SPEP) wurde neben der mittelfristigen Auslastung auch künftige Bedarfe an Sportstätten (Sportplätze und Sporthallen) ermittelt. Anhand der durchgeführten Befragungen wird bereits schnell deutlich, dass es aufgrund des vielfältigen Vereinsangebotes in Neunkirchen-Seelscheid an geeigneten Räumlichkeiten fehlt.

- ▶ Bedarf an einem vollwertigen Sportplatz „Typ C“
- ▶ Bedarf an 5 zusätzlichen Gymnastikhallen bzw. kleinen / mittleren Sporthallen

### 2.5 Interkommunale Kooperation

Die interkommunale Zusammenarbeit ist eine wichtige Strategie, den strukturellen Herausforderungen zu begegnen und die kommunale Handlungsfähigkeit zu wahren. Vielfach bedarf es interkommunal getragener beziehungsweise abgestimmter Lösungsansätze.

#### Die REGIONALE 2025 im Bergischen Land

Im Rahmen der REGIONALE 2025 sollen im Bergischen RheinLand die eigenen Entwicklungspotenziale des eher ländlich geprägten Raumes mit externen Impulsen der stark urbanisierten Rheinschiene verknüpft werden. Ziel ist es, die attraktiven Vorzüge des Lebens auf dem Land - wie hohe Wohn- und Lebensqualität und innovative Arbeitsstandorte in landschaftlich hochwertiger Umgebung - mit städtischen Lebensstilen und Qualitäten zu kombinieren und das Bergische RheinLand darüber zu einem spezifischen und attraktiven Raum innerhalb der Gesamtregion Köln/Bonn und zu einem beispielhaften Referenzraum für Nordrhein-Westfalen zu profilieren. Die inhaltliche Leitidee soll im Rahmen der REGIONALE 2025 anhand von einem übergeordneten und vier thematischen Entwicklungspfaden weiter konkretisiert, ausgearbeitet und umgesetzt werden:

#### Übergeordneter Entwicklungspfad - Neue Partnerschaften quer vernetzt

Der übergreifende Entwicklungspfad, der wichtige Verknüpfungen zwischen den vier nachfolgend benannten Entwicklungspfaden und somit der Gesamtstrategie darstellt, hat das Ziel, den entstehenden Austausch zwischen Akteuren wie Behörden, Unternehmen, Verbänden, Wissenschaft, Vereinen und Bürgerschaft sowie deren kooperative Zusammenarbeit zu stärken und dadurch zu einer Zukunftsregion mit nachhaltiger Verantwortung zu werden. Durch intelligente Kooperationsformen und neue Schnittstellen soll daher entlang der vier thematischen Entwicklungspfade die Zusammenarbeit bestehender Institutionen und Engagements intensiviert und effektiver gemacht werden.

- ▶ Entwicklungspfad 1 - Ressource trifft Kulturlandschaft
- ▶ Entwicklungspfad 2 - Innovation schafft Arbeit
- ▶ Entwicklungspfad 3 - Qualität von Wohnen und Leben
- ▶ Entwicklungspfad 4 - Mobilität und Digitalisierung als Zukunftsmotor

Die Gebietskulisse des Bergischen RheinLandes umfasst den gesamten Rheinisch-Bergischen, den Oberbergischen Kreis sowie den östlichen Rhein-Sieg-Kreis mit insgesamt 28 Kommunen. Damit bildet das Bergische RheinLand den östlichen Projektraum innerhalb der Region Köln/Bonn.

An der REGIONALE 2025 Agentur GmbH sind die drei Kreise und der Region Köln/Bonn e.V. beteiligt.

„Ländliche Lage mit Anschluss“

„Kern- und Wirkraum des „Bergischen RheinLandes“

### Stärken

- ▶ Nähe zu den Oberzentren Köln und Bonn
- ▶ vergleichsweise günstige(re) Grundstückspreise
- ▶ Hohe Wohnqualität
- ▶ Gute soziale Infrastruktur (z.B. Bildung)
- ▶ Nahversorgung vorhanden
- ▶ Erholungs- und Freiräume
- ▶ Vereinsleben, ehrenamtliches Engagement

### Schwächen

- ▶ Keine schienengebundene Anbindung
- ▶ Pendlerstaus von/nach Siegburg, Bonn, Köln
- ▶ Keine Schnellbusverbindungen
- ▶ Unattraktive Haltestellen / Umsteigestationen
- ▶ Linien- anstatt Netzstrukturen
- ▶ Fachkräftemangel
- ▶ negative Bildungswanderung
- ▶ Fehlende Erlebnisgastronomie

### Chancen

- ▶ Partizipation an (erneuter) Suburbanisation
- ▶ Partizipation an Dezentrierungstendenzen (Hochschule, F&E, Dienstleistung, Daseinsvorsorge, homeoffice, co-working etc.)
- ▶ positive Familienwanderung/ Einwohnerzuwachs
- ▶ Auslastung der technischen / sozialen Infrastruktur
- ▶ Fortschreitender Breitbandausbau
- ▶ Ansiedlung hochwertiger Arbeitsplätze
- ▶ Digitalisierung der Dörfer
- ▶ Renaissance von „Heimat“

### Risiken

- ▶ Überlastung der Hauptverkehrsachsen / vergleichsweise lange Fahrzeiten in die Oberzentren
- ▶ Flächendeckender Breitbandausbau
- ▶ Kosten für Schnellbus / separate Busspuren
- ▶ Kosten für alternative Transportsysteme
- ▶ Kosten für zusätzliche soz. Infrastruktur aufgrund Einwohnerzuwächse

*Tabelle 2: SWOT Analyse Regionale Kooperation*

### Interkommunale Zusammenarbeit / Arbeitsteilung

Auch bisher wurden Projekte und Maßnahmen mit Kommunen wie Much, Overath und Ruppichterorth interkommunal abgestimmt und umgesetzt. Beispiele sind die Radwegeplanung oder auch das interkommunale Gewerbegebiet Neunkirchen-Seelscheid und Much.

Angestoßen durch den Regionale-Prozess bzw. die aktuelle Herausforderung und Chance in den Bereichen Wohnen, Mobilität und Digitalisierung haben sich die Städte und Gemeinden Hennef (Sieg), Much, Neunkirchen-Seelscheid, Overath und Ruppichterorth auf eine interkommunale Kooperation verständigt. In der Charta heißt es: (Textauszug aus der Charta)

„Ein neues Miteinander soll Grundlage einer zukünftigen, ergebnisorientierten, strategischen Partnerschaft der Städte und Gemeinden werden. Die Charta einer gemeinsamen Zukunftsstrategie bietet den Orientierungsrahmen für zukünftige, gemeinsame Entwicklung des südöstlichen bergischen RheinLands. Die beiden Städte Hennef (Sieg) und Overath bilden die Eingangs Drehscheiben ins südöstliche bergische Rheinland. Gleichsam einer Tangentialspange binden sie die beiden Hauptorte der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid als Portalknoten für die weiter östlich liegenden Gemeinden Much und Ruppichteroth raumwirksam an.

Die Großstädte in der Rheinschiene werden in naher Zukunft die bestehenden Wohnraumbedarfe nicht mehr decken können. Erste Überschwappereffekte in den zweiten Ring sind bereits wahrnehmbar. Dies wird zu einer vermehrten Nachfrage an den Standorten Hennef (Sieg) und Overath sowie darüber hinaus in dem landschaftlich reizvollen angrenzenden Projektraum (Neunkirchen, Seelscheid, Much, Ruppichteroth) führen.

Die vorhandene zumeist radiale Verkehrsinfrastruktur zwischen dem südöstlichen Bergischen RheinLand und den Großstädten Köln und Bonn hat schon heute mit den Folgen ihrer Überauslastung zu kämpfen. Damit verbunden sind vermehrte Staus, Lärmemissionen sowie eine weitere Verschlechterung der Luftqualität. Ein Bevölkerungsanstieg wird in der Folge zwar dem demografischen Wandel entgegenwirken, allerdings im Umkehrschluss das vorhandene Infrastrukturnetz weiter belasten mit den entsprechenden Folgen für Klima und Umwelt. 5 Kommunen machen sich über Kreisgrenzen (Rhein-Sieg- und Rheinisch-Bergischer Kreis) hinweg entlang einer Tangentialspange auf den Weg, die Mobilitäts-/Infrastrukturanforderungen und -herausforderungen der (digitalen) Zukunft gemeinsam anzugehen und somit den Wohn-, Bildungs-, Kultur-, Tourismusstandort südöstliches bergisches RheinLand weiter zu entwickeln und in seiner Identität zu stärken.

Zusätzliche Synergien zum Dienstleistungs- und Gewerbesektor sind hierdurch zu erwarten. Somit wird die Lebensqualität im Spannungsfeld zwischen Stadt und Land gestärkt und gleichzeitig die Attraktivität für Besucherinnen und Besucher (sanfter Tourismus) gefördert.

Die Unterzeichner der Charta beabsichtigen:

- ▶ *die Zukunftsaufgaben gemeinschaftlich anzugehen und die damit verbundenen Chancen zu nutzen;*
- ▶ *integrierte Strategien für eine zukunftsfähige, koordinierte Entwicklung unter Wahrung der örtlichen Identität zu erarbeiten;*
- ▶ *gemeinsam multimodale, bedarfsgerechte Mobilitätssysteme hin zur deutlich vermehrten Nutzung des Umweltverbundes zu konzipieren;*
- ▶ *die Entwicklung der Siedlungsstruktur, Bildungslandschaft, Tourismusdestination gemeinsam anzugehen;*
- ▶ *die Freiraumpotenziale, Erholungsräume sowie die Kulturlandschaft qualitativ weiter zu profilieren;*
- ▶ *das südöstliche bergischen RheinLand gemeinsam ressourcenschonend, klimaschützend und nachhaltig zu entwickeln*
- ▶ *einen aktiven Beitrag zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und der Feinstaubbelastung auf lokaler und regionaler Ebene zu leisten und zum Erreichen der Klimaziele beizutragen.*

Sie wollen:

- ▶ *gemeinsam Handlungsperspektiven erarbeiten;*
- ▶ *interkommunale Organisationsstrukturen schaffen und verstetigen;*
- ▶ *Referenzprojekte in den interkommunalen Handlungsfeldern Mobilität, Siedlung, Bildungs- und Freiraumentwicklung, Digitalisierung identifizieren und angehen;*
- ▶ *die kontinuierliche Abstimmung und Zusammenarbeit mit bestehenden interkommunalen und regionalen Netzwerken durchführen sowie weitere Netzwerke aufbauen;*
- ▶ *das öffentliche Bewusstsein für die Herausforderungen der Zukunft stärken und weitere Akteure aus Institutionen, Unternehmen etc. für interkommunales Engagement gewinnen und einbinden.“*

Die Vorteile interkommunaler Zusammenarbeit lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- ▶ Synergien durch Bündelung von Potentialen
- ▶ Gemeinsame Profilierung und Positionierung
- ▶ Finanzierung von Infrastruktur und Verwaltungseinrichtungen

Interkommunale Charta – Absichten

- ▶ Integrierte Strategien | koordinierte Entwicklung
- ▶ Multimodale Mobilitätssysteme
- ▶ Stärkung Umweltverbund
- ▶ Gemeinsame Entwicklung / Profilierung von Siedlungs-, Bildungs-, Erholungs- und Kulturlandschaften
- ▶ Nachhaltigkeit
- ▶ Gesellschaftlicher Zusammenhalt

Mögliche Projekte (im Rahmen der REGIONALE 2025)

- ▶ Schnellbusverbindungen
- ▶ separate Bus-/ Fahrrad-spuren entlang der Hauptachsen
- ▶ Moderne Umsteigestationen
- ▶ Zusammenarbeit Hochschule / örtliche Wirtschaft (FH-Ableger)
- ▶ Gemeinsame Tourist-Info
- ▶ Attraktive Wohngebiete im Agglomerationsraum
- ▶ Interkommunale Projektsteuerung

### **Innergemeindliche Zusammenarbeit / Arbeitsteilung**

In den nächsten Jahren steht die Gemeinde vor der Herausforderung, sich vor dem Hintergrund der veränderten bzw. sich verändernden Rahmenbedingungen, die maßgeblichen Einfluss auf den Standort und seine Wettbewerbsfähigkeit und damit auf das Leben, Wohnen und Arbeiten in Neunkirchen-Seelscheid unmittelbar haben, zu positionieren und zu profilieren.

### Stärken

- ▶ In Teilen wird die interkommunale Zusammenarbeit bereits praktiziert
- ▶ Formelle / informelle Vernetzung der Akteure
- ▶ Gute innergebietliche Erreichbarkeit
- ▶ Flächenpotenziale für Ansiedlungen
- ▶ (Bildungs-)Einrichtungen mit regionaler Strahlkraft (z.B. AK)

### Schwächen

- ▶ Keine schienengebundene Anbindung
- ▶ Erhöhte Fahrzeiten durch Pendlerstaus
- ▶ Keine Schnellbusverbindungen
- ▶ Unattraktive Haltestellen
- ▶ Linien- anstatt Netzstrukturen

### Chancen

- ▶ Ressourcenbündelung
- ▶ Reduzierung Flächenverbrauch
- ▶ Digitalisierung
- ▶ Regionale Positionierung / Wahrnehmung / Durchsetzungsstärke
- ▶ Auslastung der technischen / sozialen Infrastruktur
- ▶ Impulse durch REGIONALE 2025

### Risiken

- ▶ Konkurrenz um Ansiedlungen
- ▶ Mangelnder politischer Rückhalt
- ▶ Zusätzlicher Binnenverkehr
- ▶ Verteilung von Kosten und Einnahmen bei interkommunalen Projekten

Tabelle 3: SWOT Analyse interkommunaler Zusammenarbeit

Ländliche Lage mit Zukunft – Wohnen, Arbeiten, Lernen und Leben in Neunkirchen-Seelscheid - Zwei starke Ortsteile rücken zusammen -



Abbildung 7: Innergemeindliche Arbeitsteilung (schematische Darstellung)



### **Stärken**

- ▶ Vergleichbar starke Hauptorte
- ▶ Gute Auslastung der Gemeinbedarfseinrichtungen
- ▶ Starke Vereine / ehrenamtliches Engagement
- ▶ Flächenpotenziale in beiden Ortsteilen
- ▶ Gute Nahversorgung in beiden Ortsteilen
- ▶ Ansätze für Arbeitsteilung vorhanden (z.B. Schule)

### **Schwächen**

- ▶ „gefühlte Entfernung“ Neunkirchen-Seelscheid
- ▶ Erhöhte Fahrzeiten durch Pendlerverkehr
- ▶ Keine Schnellbusverbindungen / keine direkte Radverkehrsverbindung
- ▶ Hohe Verkehrsbelastung Haupt- bzw. Zeithstraße
- ▶ Baulicher Zustand / Ausstattungsstandards Gemeinbedarfseinrichtungen
- ▶ Sportanlage Breitscheid liegt relativ weit außerhalb

### **Chancen**

- ▶ Ressourcenbündelung
- ▶ Optimierung Auslastung der techn. / sozialen Infrastruktur
- ▶ Bündelung Quartiersfunktionen sowohl in Seelscheid (Multifunktionshalle Grundschule Am Wenigerbach, Sportanlage Breitscheid) als auch in Neunkirchen (Bildungscampus Nord und Antoniuskolleg)
- ▶ Impulse durch REGIONALE 2025

### **Risiken**

- ▶ Verursachung zusätzlicher Binnenverkehre
- ▶ Kosten für separaten Radweg / Seilbahn / Busspur
- ▶ Kosten für Neubau / Sanierung Gemeinbedarfseinrichtungen
- ▶ Kosten für Ausbau Sportcampus Breitscheid

*Tabelle 4: SWOT Analyse innergemeindlicher Zusammenarbeit*





# Kapitel 03

## Bestandsanalyse



### 3 Bestandsanalyse

Auf Grundlage bereits erarbeiteter Konzepte sowie von Statistikauswertungen, der Abfrage weiterer Informationen (verwaltungsintern als auch bei lokalen Akteuren) und zusätzlicher Erhebungen / Begehungen vor Ort wurde eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Bestandsaufnahme ermöglicht zum einen eine genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes nach wirtschafts-, sozial-räumlichen und städtebaulichen Aspekten. Zum anderen kann darauf aufbauend die Stärken-Schwächen-Analyse der städtebaulichen, sozialen und ökonomischen Aspekte sowie weitere Aspekte, die für eine ganzheitliche Gemeindeentwicklung von Bedeutung sind, erfolgen.

Es wurden folgende relevante Themenfelder untersucht:

- ▶ Gemeindefunktionen & Nutzungsstruktur
- ▶ Städtebau & Ortsbild
- ▶ Öffentlicher Raum (Grünstruktur, Freiraum)
- ▶ Verkehr & Mobilität
- ▶ Soziale Infrastruktur & Gemeinbedarfseinrichtungen

#### 3.1 Gemeindefunktionen & Nutzungsstruktur

##### Einzelhandel & Dienstleistung

Betrachtet man die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid in den vergangenen Jahren insgesamt, wird deutlich, dass Neunkirchen-Seelscheid insgesamt vergleichsweise gut aufgestellt ist. (vgl. ausführlich Kap. 2.3 planerische Vorgaben).

##### Ortsteil Neunkirchen

Im Ortsteil Neunkirchen sind 49 Einzelhandelsbetriebe ansässig, mit einer Verkaufsfläche von 9.250 m<sup>2</sup>. Sie erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von 36,8 Mio. €. Trotz der Abnahme des Einzelhandelsbesatzes im Ortsteil Neunkirchen um insgesamt neun Betriebe und den damit verbundenen Rückgang der Verkaufsfläche um 665 m<sup>2</sup> ist von einer alles in allem vergleichbaren Angebotssituation wie im Jahre 2007 auszugehen. Seinerzeit gab es 58 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 9.915 m<sup>2</sup>.

Bei einem im Ortsteil Neunkirchen realisierten Einzelhandelsumsatz von 36,7 Mio. € und einem im Ortsteil Neunkirchen vorhandenen Nachfragevolumen von 29,8 Mio. € resultiert eine Handelszentralität von 129.

Der überwiegend mittelständisch und kleinflächig strukturierte Einzelhandel erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße über annähernd die gesamte Ortslage Neunkirchens. Schwerpunkte des Besatzes liegen dabei einerseits um den historischen Ortskern mit der Pfarrkirche St. Margareta sowie in nördliche Richtung im Umfeld des Rathauses. Eher aufgelockert ist der Besatz im südlichen Zugangsbereich bis zum Antoniuskolleg.

Nach der Ortskernlage dünnt der Besatz ebenfalls bis zum ‚zweiten‘ Schwerpunkt im südlichen Standortumfeldes des Rathauses aus. Der Lebensmitteleinzelhandel konzentriert sich eher auf die Ortsrandlagen. Der Lebensmitteldiscounter LIDL liegt südlich des Ortskerns mit Sichtkontakt zur Kreuzung B 507 / Hauptstraße. Der REWE Verbrauchermarkt

liegt noch in Sichtweite des Rathauses am nördlichen Ortskernrand. Er hat heute bereits deutlichen Lagebezug zum Gewerbegebiet Ohlenhohn. Der Lebensmitteldiscounter ALDI, der vom Gewerbegebiet Ohlenhohn her erschlossen ist, dockt baulich unmittelbar an den REWE Markt an, der noch von der Hauptstraße her erschlossen ist.

### Aktuelle Entwicklungen

Die Einzelhandelsstrukturen sind alles in allem im Ortsteil Neunkirchen stabil geblieben.

- ▶ Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des REWE Verbrauchermarktes auf 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschließlich Getränkemarkt),
- ▶ Gegebenenfalls Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes auf 850 m<sup>2</sup> in Richtung der dann ehemaligen REWE-Fläche
- ▶ Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit rd. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurde ein leerstehendes Objekt entlang der Hauptstraße gezählt. Dabei handelt es sich um eine kleinere Erdgeschosslage, die aufgrund der geringen Größe und des Zuschnittes bzw. Ausstattungsstandards keine schnelle Nachnutzung erwarten lässt. Wie bereits ausgeführt, sind aufgrund des Generationenwechsels von inhabergeführten Geschäften mangels Nachfolger weitere Leerstände zu erwarten. Die Auswirkungen des Onlinehandels werden dieses eher noch verstärken. Bisher sind Leerstände aber noch die Ausnahme, sodass hiervon noch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeht. Daher sollten die Geschäftsinhaber und Immobilieneigentümer frühzeitig bei anstehenden baulichen und innerbetrieblichen Anpassungsmaßnahmen beraten und unterstützt werden. Gute Beispiele von Umbau und Modernisierungsmaßnahmen im Einzelhandel und in der Gastronomie sind ebenfalls entlang der Hauptstraße zu finden (vgl. Abbildung 8).

Der Zentrale Versorgungsbereich' Neunkirchen erstreckt sich über die Hauptstraße und die begleitenden Stichlagen im Ortskern. Er wird nach Süden durch die Kreuzung von



Abbildung 8: Modernisierte Gewerbeflächen in Neunkirchen

Hauptstraße und B 507 abgeschlossen. Der Standort des LIDL Lebensmitteldiscounters ist ein etablierter Solitärstandort außerhalb des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘.

Die Kreuzung der Hauptstraße zur überörtlichen Hauptverkehrsachse B 507 ist als eindeutige Barriere zu bewerten.

Nach Norden erstreckt sich der Zentrale Versorgungsbereich bis zum ALDI Lebensmittel-discounter und schließt dann die südlich der Eisenerzstraße unmittelbar andockenden Betriebe NETTO, RAIFFEISENMARKT und den Verlagerungsstandort des REWE-Marktes nördlich der Eisenerzstraße mit ein. Der vis-a-vis zum REWE Verlagerungsstandort liegende Druckereistandort ist nicht Teil des Zentralen Versorgungsbereichs. Eine weitere Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereichs in den gewerblich geprägten Standortbereich schließt die hier vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid aus. Die Nahversorgungsagglomeration im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Eisenerzstraße ist in den Zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen, da sich hier das maßgeblich relevante Nahversorgungsangebot im Ortsteil ‚Neunkirchen‘ etabliert hat. Es leitet sich hier ein ‚faktischer‘ Zentraler Versorgungsbereich ab. Die Abgrenzung ist mit Blick auf aktuelle Rechtsprechung sicher, wenn der unmittelbar an diese Agglomeration andockende Verlagerungsstandort des REWE Vollsortimenters in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs einbezogen wird. Von der mit Einzelhandel belegten ‚Rathauszeile‘ aus gesehen besteht noch eine akzeptable Sichtbeziehung zur Nahversorgungsagglomeration

Das Antoniuskolleg und der historische Ortskern mit St. Margaretha ist ebenfalls Teil des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Neunkirchen‘. Außerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs liegen ausschließlich Wohnsiedlungsbereiche oder Flächen von Schulgebäuden und ihrer zuzuordnenden Infrastruktur (Sporthallen, Schulhöfe). Die wenigen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Neunkirchen‘ liegenden Einzelhandelsbetriebe haben keinen unmittelbaren Lagebezug zum Haupteinkaufsbereich. Im Zentralen Versorgungsbereich ‚Neunkirchen‘ ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich.

Der Zentrale Versorgungsbereich ‚Neunkirchen‘ erreicht nach dem derzeitigen Bevölkerungsstand einen Verflechtungsbereich von 11.156 Einwohner. Ihm zuzuordnen sind Ortsteile der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid mit mehr als 20 Einwohnern.

### **Ortsteil Seelscheid**

Im Ortsteil Seelscheid sind 35 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 6.815 m<sup>2</sup> ansässig. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 30,6 Mio. €. Im Ortsteil Seelscheid steht einem realisierten Einzelhandelsumsatz von 30,6 Mio. € ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 43,5 Mio. € gegenüber. Hieraus resultiert eine Handelszentralität von 70.

Im Vergleich zu 2007 ist im Ortsteil Seelscheid folgende Entwicklung festzustellen. Die Verkaufsfläche wuchs um 525 m<sup>2</sup>, der Einzelhandelsumsatz erhöhte sich um 1,2 Mio. €. Die Verkaufsflächen- und Umsatzzuwächse entfielen auf den Lebensmitteleinzelhandel und dem übrigen Einzelhandel mit den Segmenten ‚GPK, Hausrat, Einrichtungsbedarf und Baumarktspezifische Sortimente. Abschmelzungsprozesse verzeichnet wie in Neunkirchen das Segment des Persönlichen Bedarfs‘. Hier reduzierte sich die Verkaufsfläche um 165 m<sup>2</sup> und reduzierte sich der Einzelhandelsumsatz um 0,6 Mio. €.

Der Einzelhandelsbesatz in Seelscheid konzentriert sich entlang der Hauptverkehrsachse „Zeithstraße“ im Abschnitt zwischen Herderstraße und Bergstraße. Die Standortlage des LIDL-Marktes an der Kreuzung Zeithstraße / Hausener Straße muss als Randlage bezeichnet werden.

Die beiden Inhaber geführten Damenoberbekleidungsgeschäfte MODE KAUFMANN und MADAM sind neben dem REWE Vollsortimenter KOLLMITZ und den Lebensmitteldiscountern NETTO und ALDI als maßgebliche Frequenzbringer im Ortsteil Seelscheid einzuordnen. Der Haupteinkaufsbereich in Seelscheid bezieht seine Attraktivität durchaus aus der kompakten Lage mit kurzen Wegen. Mit der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes (Rossmann) konnte die Nahversorgung im Ortsteil Seelscheid nachhaltig abgesichert werden.

Alles in allem zeigt die Entwicklung in den letzten Jahren auch für den Ortsteil Seelscheid eine stabile Versorgungssituation. Das vorliegende Angebot ist mit Blick auf die vorliegenden Siedlungsstrukturen und die regionale Wettbewerbssituation als angemessen einzuordnen.

Während der Bearbeitungsphase des ISEKs ist auf dem Grundstück des EDEKA-Marktes ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet worden. In einem zweiten Schritt ist die umfassende Modernisierung des bestehenden Marktes vorgesehen (2019). Die sich hieraus ergebenden Chancen für eine Aufwertung des Umfeldes wurden ergriffen. So wird die Gestaltung der Außenanlagen auf die Ziele der Gemeinde zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum eingehen. Die Planungen hierzu werden miteinander abgestimmt.

Der ‚Zentrale Versorgungsbereich‘ Seelscheid‘ umfasst den Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptverkehrsachse Zeithstraße zwischen Herderstraße bzw. Marderweg und Bergstraße. Die Standortagglomeration ALDI und NETTO am nordöstlichen Ortszugang gehört noch zum ‚Zentralen Versorgungsbereich‘. Damit sind die Standortbereiche berücksichtigt, in denen eine maßgeblich relevante Dichte des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes vorliegt.

Der Einzelhandelsbesatz dünnt sich entlang der Zeithstraße in südliche Richtung mit zunehmender Distanz von der Kreuzung Breite Straße / Talstraße aus. Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs sind alle Einzelhandelsbetriebe erfasst, für die ein eindeutiger Lagebezug zum als Haupteinkaufsbereich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich ‚Seelscheid‘ besteht. Der LIDL Lebensmitteldiscounter liegt an der Kreuzung Zeithstraße / Hausener Straße außerhalb des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ von Seelscheid. Dieser ist als verkehrsorientierte Solitärlage einzuordnen. Eine befriedigende fußläufige Anbindung an den Haupteinkaufsbereich besteht nicht. Für alle übrigen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Seelscheid‘ liegenden Einzelhandelsbetriebe besteht kein Lagebezug zum Haupteinkaufsbereich bzw. Zentralen Versorgungsbereich. Teilweise liegen sie nicht einmal innerhalb des dokumentierten Kartenausschnitts. Im Zentralen Versorgungsbereich ‚Seelscheid‘ liegen auch die für den Ortsteil maßgeblich relevanten kundenorientierten Dienstleistungen (Reisebüro, Geldinstitute, relevante Gastronomieangebote).

Jenseits der unmittelbar an die Zeithstraße angrenzenden Liegenschaften schließen unmittelbar die Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Seelscheid an. Es besteht eine deutliche Nutzungszäsur zwischen Haupteinkaufsbereich und Wohnsiedlungsbereichen.

Der Zentrale Versorgungsbereich ‚Seelscheid‘ erreicht nach dem derzeitigen Bevölkerungsstand einen Verflechtungsbereich von 9.541 Einwohnern. Ihm zuzuordnen sind insgesamt 24 Ortsteile der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid mit mehr als 20 Einwohnern.

Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen im Verflechtungsbereich des Zentralen Versorgungsbereichs Seelscheid‘ beläuft sich auf 54,5 Mio. €. Auf die Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ entfallen 20,2 Mio. €.

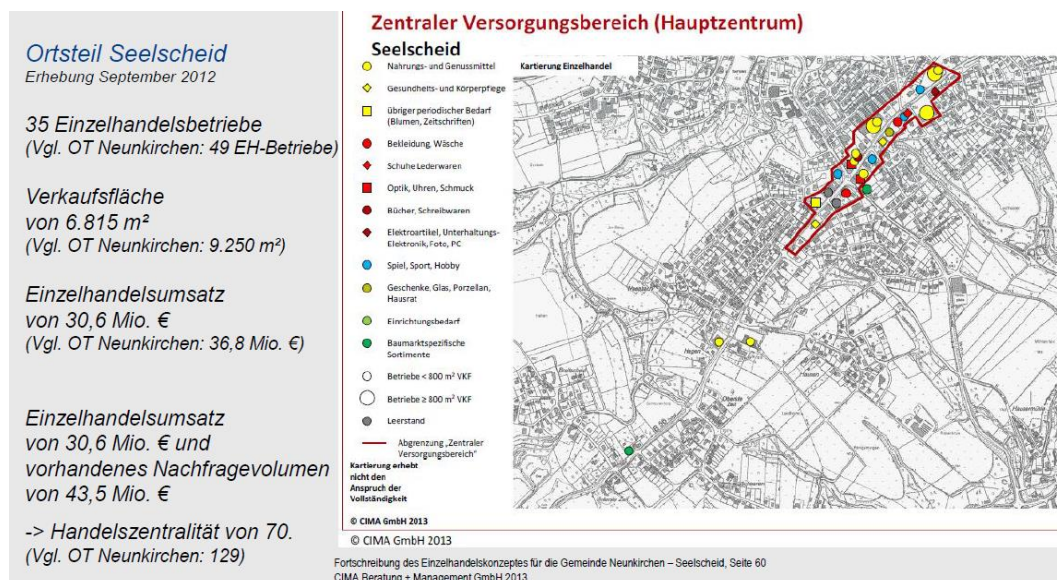


Abbildung 9: Übersicht zum Einzelhandel in Seelscheid

## Fazit

Über den vorhandenen Einzelhandelsbesatz in den Ortsteilen Neunkirchen und Seelscheid wird die grundzentrale Versorgung des Gemeindegebietes sichergestellt. Die Nahversorgung mit Lebensmitteln ist im Wesentlichen in den beiden größten Ortsteilen Neunkirchen und Seelscheid konzentriert. Die dort ansässigen Discounter sind bzw. werden aktuell umgebaut, erweitert und modernisiert. Das sonstige Warensortiment bietet ein vergleichsweise breites Spektrum, wenngleich die Verkaufsfläche insgesamt relativ gering ist. Strukturelle Leerstände sind (noch) die Ausnahme, zeitweise konjunkturell bedingte Leerstände finden (noch) Nachnutzungen. Angesichts der überwiegend kleinteiligen Gebäude- und Ladengrößen sowie des Strukturwandels im Einzelhandel muss tendenziell mit zunehmenden Leerständen gerechnet werden. Die Beeinträchtigungen durch den zu starken Verkehr auf Zeith- bzw. Hauptstraße sowie die infolgedessen geringe Aufenthaltsqualität verstärken die Risiken für die Schließung von Geschäften zusätzlich.

In der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind vor dem Hintergrund der polyzentrischen Siedlungsstruktur als in der Versorgungsfunktion und Zentralität gleichrangige Zentrale Versorgungsbereiche die Zentralen Versorgungsbereiche „Neunkirchen“ und „Seelscheid“ abzugrenzen.

## Wohnen

Nicht nur das Einkaufen, auch die Wohnnutzung ist eine wichtige Funktion und trägt zur Frequentierung und Belebung bei. Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid bietet aufgrund der guten und vielfältigen Angebote, der guten verkehrlichen Anbindung und ihrer Lage sehr gute Wohnstandortbedingungen.

Darüber hinaus befindet sich - gleichermaßen wie in der Region - der höchste Anteil der Wohnungen mit mehr als zwei Dritteln in Mehrfamilienhäusern. Bei Betrachtung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen und Wohnflächen pro Person sowie des Anteils an Ein- und Zweipersonenhaushalten gegenüber Drei- und Mehrpersonenhaushalten lassen sich aufgrund der Verschiebung der Altersstruktur und der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid Veränderungen feststellen. Es ist davon auszugehen, dass in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid und speziell in den beiden Ortsteilen Neunkirchen und Seelscheid die Anzahl der Haushalte weiterhin steigen wird, u.a. aufgrund der Verkleinerung der Haushaltsgrößen. (vgl. Kap. Demografische Entwicklung)

So steigt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte, während die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte abnimmt. Dies ist auf den Trend zu mehr Singlehaushalten und die zunehmende Alterung der Bevölkerung zurückzuführen. Gleichzeitig wird erwartet, dass die Wohnfläche je Einwohner weiter ansteigt.

Durch eine Reihe von Neu- und Umbaumaßnahmen ist vor allem das für die Bedürfnisse der Senioren relevante Angebot ausgeweitet worden. In beiden Ortsteilen bestehen mehrere Einrichtungen für Senioren, die den unterschiedlichen Ansprüchen im Hinblick auf Service- und Pflegeleistungen gerecht werden.

Hierzu gehört u. a. die Einrichtung der evangelischen Altenhilfe Much Seelscheid gem. GmbH sowie die Seniorenresidenz „Wohnen am Markt“ im Ortsteil Neunkirchen.

Daneben sind aktuell wichtige Wohnungsbauprojekte in den beiden Ortsteilen:

- die Nachverdichtung im Blockinnenbereich Talstraße – Zeithstraße,
- die Nachverdichtung im Bereich des Bürgerhauses in Seelscheid.

Potenzialflächen für mögliche Wohnbauvorhaben sind:

- u.a. in der Gerhard-Hauptmann-Straße in Seelscheid

Das Planvorhaben wird überwiegend mit Wohnnutzungen vorgesehen, das sich sowohl junge Familien als auch an Ältere richtet sowie bezahlbaren Wohnraum schaffen soll.

Insgesamt betrachtet, weist die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid innerhalb der beiden Ortsteile gut durchmischte Quartiere auf, in denen verschiedenen Wohnformen, soziale Infrastruktur, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen in kurzen Wegen liegen. Trotzdem wird sich die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid zukünftig mit den sich ändernden Ansprüchen der Nachfrager am Wohnungsmarkt auseinandersetzen müssen, um einen ausgewogenen Wohnungsmix anbieten zu können.



## Gemeindefunktionen und Nutzungsstruktur

### Stärken

- ▶ Einzelhandelsstandort mit hoher Bedeutung für das Umland
- ▶ vielfältiges Spektrum kultureller Einrichtungen, Bildungs- und Freizeitangebote
- ▶ kaum Leerstände
- ▶ kurze Wege & gute verkehrliche Erreichbarkeit

### Herausforderungen

- ▶ Eine grundsätzliche Aufwertung der Einkaufsstraßen und der Schaffung von Aufenthaltsqualität zur Erhöhung der Verweildauer und mehr Attraktivität

### Schwächen

- ▶ Vielzahl kleinteiliger Betriebseinheiten (weniger als 50 m² Verkaufsfläche)
- ▶ unzureichende Verweilmöglichkeiten im öffentlichen Raum
- ▶ Stellplatzsituation

*Tabelle 5: Gemeindefunktionen und Nutzungsstruktur Bewertung*

## 3.2 Städtebau & Ortsbild

Das Ortsbild insgesamt wie auch einzelne ortsbildprägende Gebäude, Denkmäler sowie historische Bezüge und der Wechsel unterschiedlicher öffentlicher und privater Räume machen die Einzigartigkeit und die Identität einer Stadt bzw. einer Gemeinde aus. Dies wurde auch bei den Bürgerbeteiligungen deutlich, als die Frage beantwortet wurde, was man mit Neunkirchen-Seelscheid verbindet und wo man sich gerne aufhält.

Gleichwohl unterliegt das städtebauliche Erscheinungsbild der beiden Ortsteile Veränderungen durch Entwicklungen in der Schullandschaft, im Wohnungsbau, durch Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden, durch Nachverdichtung im Bestand sowie durch eine qualitativ veränderte Nachfrage nach Wohnraum durch neue Mobilitätskonzepte oder auch durch andere Ansprüche an die Gestaltung öffentlicher Räume und Begegnungsmöglichkeiten.

### Baustruktur & Ortsbild

#### Ortsteil Neunkirchen

Der historische gewachsene Ortsgrundriss ist noch in der Struktur abzulesen. Durch die Wirtschafts- und Handelswegen zwischen Rheinschiene und Bergischem Land hat sich der Hauptgeschäftsbereich entlang der bandartigen Hauptstraße entwickelt. Im Wesentlichen prägen kleinteilige Strukturen das Ortsbild. Die Kirche St. Margaretha und der Markt markieren bis heute den historischen Mittel- und Bezugspunkt des Ortsteils. Das imposante und exponiert gelegene Kirchengebäude von St. Margaretha „dominiert“ das Ortsbild gewissermaßen und bietet weit sichtbar Orientierung.



*Abbildung 10: Leerstand an der Hauptstraße in Neunkirchen*

Zu den wenigen großformatigen Baukörpern im Ortsteil gehören das Rathaus, die Schulstandorte nördlich des Rathauses sowie das am ZOB gelegenen Antoniuskolleg. Entlang der Hauptstraße sind überwiegend Wohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise zu finden, in „zweiter Reihe“ sowie in den Randlagen schließt sich eine Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelt Geschosswohnungsbauten an.

Es überwiegt eine kleinteilige Parzellierungs- und Bebauungsstruktur. Das Ortsbild ist weitgehend durch typische Bauformen geprägt. Im Untersuchungsgebiet entlang der Hauptstraße überwiegen zwei- bis dreigeschossige Gebäude, die größtenteils mit Satteldächern und Putzfassaden, vereinzelt auch mit Klinkerfassade, ausgestaltet sind. Im historischen Teil sind darüber hinaus noch ältere villenartige Gebäudetypologien (Solitärbauten) tlw. auch Fachwerkhäuser zu finden. Unter den Gebäuden, die unterschiedliche Altersklassen aufweisen, sind einzelne Baudenkmäler. In den Randbereichen bzw. angrenzenden Wohnquartieren finden sich vermehrt ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Wie in Kap. Wohnen und wohnungswirtschaftliche Entwicklung ausgeführt, sind etwa 45 % der Gebäude älter als 40-50 Jahre und entsprechen daher nicht mehr den heutigen energetischen und sonstigen Standards. Die wenigen Leerstände fallen zwar auf, beeinträchtigen das Ortsbild aber nur wenig (Ausnahme siehe Abbildung 10).

Der Gebäudebestand befindet sich nahezu ausschließlich in Privateigentum. Viele der Eigentümer kommen aus Neunkirchen-Seelscheid bzw. der Region, sodass ein höheres Interesse in Bezug auf den Zustand der Immobilien und ihre Wertentwicklung angenommen werden kann, als bei institutionellen Anlegern und Eigentümern. Für die Bereitschaft zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist dies ein wichtiger Aspekt.

Zu den prägenden bzw. dominierenden Wahrnehmungen im Ortsbild gehört der ruhende bzw. fließende LWW- und PKW-Verkehr. Der Durchgangsstraßencharakter kennzeichnet beide Ortsteile, es fehlt jeweils eine „Mitte“, bzw. eine über den öffentlichen Raum Orientierung gebendes Zentrum.

### **Ortsteil Seelscheid**

Ähnlich wie im Ortsteil Neunkirchen prägt der bandartige Verlauf der Zeithstraße das Ortsbild von Seelscheid.

Der Ortsteil Seelscheid verfügt zwar ebenfalls über einen kleinen historischen Ortskern - „Berg Seelscheid“. Dieser historisch gewachsene Bereich befindet sich jedoch nicht an der Zeithstraße, sondern nördlich davon. Er ist geprägt von engen Gassen, weist eine sehr kleinteilige Parzellierungs- und Bebauungsstruktur auf und orientiert sich um die Kirche.

Die Baustruktur entlang der Zeithstraße ist im nördlichen Bereich durch die Großstrukturen der Supermärkte (EDEKA, ALDI, Netto) geprägt. Im südlichen Bereich der Zeithstraße sowie in den rückwärtigen Bereichen schließt sich eine Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern an. Vereinzelt sind Geschosswohnungsbauten zu finden. Der Gebäudebesatz weist überwiegend eine zwei- bis dreigeschossige, geschlossene Bauweise auf.

In den Randbereichen - vor allem im Süden - sind außerdem verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

In Bezug auf den baulichen Zustand des privaten Gebäudebestandes lässt sich hinsichtlich des Ortsbildes bzw. der Fassadengestaltung eine große Heterogenität feststellen – attraktive, neue Konzepte bestehen neben in die Jahre gekommenen Außengestaltungen. Zudem lassen sich immer wieder Gebäude in den Hauptgeschäftsbereichen erkennen, bei denen kein Bezug zwischen Erdgeschossnutzung und der Obergeschossfassade besteht.

In Verbindung der Auswertung der Bürgerforen mit eigenen Bewertungen, lassen sich die städtebaulichen Defizite und Mängel im Bereich der beiden Ortsteile gemäß § 136 BauGB wie folgt zusammenfassen:

- ▶ Bauliche Defizite bei den öffentlichen Funktionsgebäuden (Schulen und Turnhallen u.a.m.) aufgrund des Alters der Gebäude, die in den siebziger Jahren errichtet worden sind
- ▶ Technische Defizite in den öffentlichen Gebäuden aus den 70er Jahren aufgrund des Baualters und geänderter technischer Anforderungen (Elektrotechnik, Heiztechnik, Sanitärausstattung).
- ▶ Anforderungsgerechte Nutzung der Gebäude tlw. nicht gewährleistet (Grundrisse, Sanitäreinrichtungen, Raumgrößen, nicht barrierefreie Zugänge, innere Gebäudeerschließung, etc.).
- ▶ Struktureller Anpassungsbedarf an wettbewerbsfähige bauliche Formate im Einzelhandel aufgrund Baualter, Raumaufteilung, interner Erschließung, Energieverbrauch etc.
- ▶ Tlw. fehlende räumliche und nutzungsmäßige Verknüpfungen unter den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Auch in den Wohnbereichen weisen zahlreiche Einzelimmobilien Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf. Insbesondere der hohe Anteil an vor 1978 errichteten Gebäuden

lässt einen erheblichen Bedarf im Hinblick auf eine energetische Modernisierung annehmen. Gerade bei den Immobilien mit einem schon langanhaltenden Sanierungsstau und negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sind daher entsprechende Anreize zu schaffen und Überzeugungsarbeit zu leisten, in die eigene Immobilie und damit Werterhaltung zu investieren und zur Aufwertung des Ortsbildes beizutragen.

# Städtebau und Ortsbild

### Stärken

- ▶ Historische Strukturen und ortsbildprägenden Gebäude
- ▶ Laufende Bauprojekte und Nachverdichtungen zur Angebotserweiterung
- ▶ bestehende Potentiale zur Aufwertung des Gebäudebestandes
- ▶ Flächen und Gebäude mit Entwicklungspotenzial

### Herausforderungen

- ▶ vorhandene Potentiale aktivieren
- ▶ Erneuerung / Modernisierung der Bildungseinrichtung
- ▶ Baulücken schließen (Nachverdichtung)
- ▶ Erneuerung von Fassaden und Anpassung nicht zeitgemäßer Grundrisse/Standards (Ausstattung)
- ▶ privates Engagement für Sanierungen und Instandsetzungen von Gebäuden fördern

### Schwächen

- ▶ Gebäude der öffentlichen und sozialen Infrastruktur mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- ▶ Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe im privaten Gebäudebestand

*Tabelle 6: Städtebau und Ortsbild Bewertung*

## 3.3 Öffentlicher Raum

### Öffentliche Straßen, Wege & Plätze

Der öffentliche Raum wird sowohl in Neunkirchen als auch in Seelscheid von Verkehrsräumen geprägt. Breite, bandartige Durchgangsstraßen, straßenbegleitende Parkstreifen, teils separat geführte teils auf Gehwegen geführte Radwege und vergleichsweise schmale Gehwege bestimmen das Erscheinungsbild. Die beiden Hauptstraßen sind unter verkehrsfunktionalen Kriterien in der Breite zwar erforderlich, angesichts der nur zwei-drei-geschossigen Straßenrandbebauung wirken sie jedoch überdimensioniert. Dies betrifft insbesondere diejenigen Abschnitte, in denen noch Parkplätze in Senkrechtaufstellung den Gebäu-



den vorgelagert sind. Entsprechend ist der Fußgänger dem Verkehr vollständig untergeordnet – um nicht zu sagen „ausgeliefert“. Die Aufenthaltsqualität ist entsprechend stark eingeschränkt. Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm und Abgase kommen hinzu.

Zu den beiden Ortsteilen im Einzelnen

Der **Ortsteil Neunkirchen** ist maßgeblich von der Hauptstraße geprägt, die in Nord-Süd-Richtung durch den Ortsteil verläuft. Die verkehrliche Belastung - dieser Durchfahrtsstraße - ist augenscheinlich hoch, sodass es entlang des Straßenverlaufes kaum qualitätsvolle Aufenthaltsmöglichkeiten gibt. Darüber hinaus kommt es an diversen Punkten zu Nutzungskonflikten zwischen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern (Fußgänger, Radfahrer sowie MIV). Auch die beiden Kreisverkehre sind kaum wirksam und tragen nur wenig zu einer gewünschten Verkehrsberuhigung bei. Die Gestaltung des Straßenraumes weist punktuell Handlungsbedarf, insbesondere hinsichtlich Begrünung, Beleuchtung, Materialität und Mobiliar auf.

Im Ortsteil Neunkirchen gibt es kaum öffentliche Bereiche, wo Kommunikation und Begegnung, also öffentliches Leben stattfinden kann. Öffentliche Plätze sind Mangelware. Potential bildet der zentral im Ortsteil gelegene **Marktplatz**, der aufgrund seiner Historie sowie seiner städtebaulichen Merkmale und räumlichen Fassung der zentrale Anlaufpunkt in Neunkirchen war und wieder sein könnte. In seiner jetzigen Funktion weist er allerdings keine Aufenthaltsqualität auf. Derzeit befindet sich der Marktplatz im Eigentum der Katholischen Kirche.



Abbildung 11: Marktplatz in Neunkirchen

**Vor dem Rathaus** befindet sich eine kleine Platzfläche mit Sitzmöglichkeiten und einem Bücherschrank. Dennoch weist dieser Bereich keine große Aufenthaltsqualität auf, zumal er sich zur Hauptstraße hin öffnet. Außerhalb der Öffnungszeiten des Rathauses wird der Bereich nicht frequentiert. Vor allem vor dem Hintergrund, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Neubau (Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen) errichtet werden soll, ergeben sich Chancen für eine stärkere Belebung. Eine Ausweitung der Öffnungszeiten des Rathauses würde ebenfalls zur Belebung beitragen.

Weitere öffentliche Räume im Ortsteil Neunkirchen sind die **beiden Schulhofflächen der Gesamtschule und der Grundschule**. Beide Freiräume sowie die dazwischen liegende Buswendeschleife sind sichtlich in die Jahre gekommen und weisen bauliche und gestalterische Mängel auf. Eine einheitliche Gestaltung (u.a. Bodenbelag, Möblierung, Beleuchtung) ist nicht erkennbar. Vereinzelt wurden Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten erneuert.

Die Schulhöfe und die Buswendeschleife werden auch nach der Schule von Kindern und Jugendlichen als „Treffpunkt“ genutzt. Die Nutzung in den Nachmittags- sowie Abendstunden führt zeitweise zu Nutzungskonflikten mit den an die Schulen angrenzenden Bewohnern. Lärm durch laute Musik sowie Müll und Vandalismusschäden sind erste Anzeichen dafür.

Grundsätzlich fehlt es im Ortsteil an geeigneten Treffpunkten für die jüngeren Bevölkerungsgruppen. In den angrenzenden Wohnbereichen gibt es noch einige Spielplätze mit Spielmöglichkeiten, die überwiegend für Kinder und Kleinkinder, nicht aber für Jugendliche in Betracht kommen.

Aufgrund der Lage der Schulhöfe bietet dieser Bereich Potential für eine von der Hauptstraße abgekehrt zweite Erschließung, die überwiegend für Radfahrer und Fußgänger dienen soll. So könnte ein parallel zur Hauptstraße verlaufene Verbindung vom Sportplatz Höfferhof über die Waldstraße/Nordstraße über die Schulhöfe und die Ringstraße bis in den historischen Ortsteil führen.

Zentral im Ortsteil, im direkten Umfeld des Rathauses befindet sich der Friedhof. Die Friedhofswege sind kaum ausgebaut und nicht barrierefrei bzw. -arm.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige Potentialflächen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden könnten. Diesbezüglich ist der Bereich an der „Alten Schule“ zu nennen. Hier befindet sich - in zentraler Lage - eine Fläche im Gemeindebesitz, die für eine Nachverdichtung mit öffentlicher Nutzung, wie auch für den Wohnungsbau, in Betracht kommt.



Abbildung 12: Nutzungskonflikte im öffentlichen Raum (hier: Zeithstraße in Seelscheid)

Im direkten Umfeld befindet sich auch das in Privatbesitz befindliche Grundstück der ehemaligen Absatzgenossenschaft. Die baulichen Anlagen auf dem Privatgrundstück verfallen und stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Durch eine private Entwicklung könnte dieser Bereich nachhaltig aufgewertet werden.

Westlich der Hauptstraße - in der Schmiedestraße - liegt eine weitere Potentialfläche. Die im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche ist eine „Reservefläche für Wohnnutzung“ und soll kurz- und mittelfristig nicht veräußert werden.

Ähnlich wie der Ortsteil Neunkirchen wird der **Ortsteil Seelscheid** vor allem durch eine Hauptdurchgangsstraße (Zeithstraße) geprägt. Aufgrund der überörtlichen Funktion als Bundesstraße ist die verkehrliche Belastung durch hohe Pendlerströme und LKW-Verkehre, sehr hoch. Qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche gibt es in diesem Bereich nicht. Im zentralen Bereich - zwischen Kreuzung Zeithstraße / Breite Straße und „Haus im Park“ - kommt es aufgrund der verkehrlichen Gegebenheiten zu starken Beeinträchtigungen und Problemsituationen. Die Zeithstraße macht einen wenig einladenden Eindruck. Weder bietet sie angemessene Aufenthaltsqualitäten noch vermittelt sie ein positives Erscheinungsbild. Zahlreiche Ein- und Ausfahrten zu rückwärtigen Grundstücken und Parkplätzen (u.a. vom EDEKA-Markt oder der Kreissparkasse) führen zu tlw. erheblichen Nutzungskonflikten zwischen PKWs, Fußgängern und Radfahrern.

In den rückwärtigen Bereichen von Zeithstraße und Breite Straße liegen mehrere private Stellplätze. Die Situation ist insgesamt wenig übersichtlich; der Parksuchverkehr ist hoch. Aufenthaltsräume gibt es nicht, zeitweise werden die Parkplätze von Jugendlichen als Treffpunkt genutzt. Gerade in den Abendstunden wird dieser Bereich als „unangenehmer Ort / Angstraum“ wahrgenommen. Über eine zusätzliche Ein- / Ausfahrt i.V.m. einem Einbahnverkehr könnte das Verkehrsaufkommen durch Parksuchverkehre in der Zeithstraße reduziert werden.

Wie der Ortsteil Neunkirchen auch, verfügt der Ortsteil Seelscheid nur über wenige öffentliche Plätze und Grünanlagen. Der **Bicester-Park** ist eine - an der Breite Straße - gelegene



Abbildung 13: Bicester-Park in Seelscheid



Grünanlage. Auf Initiative von Verkehrs- und Verschönerungsverein Seelscheid e.V. wurden Sitzmöglichkeiten aufgestellt, darüber hinaus werden historische landwirtschaftliche Maschinen ausgestellt. Aufgrund der räumlichen Entfernung zu zentralen Bereichen Seelscheids wird der Bicester-Park kaum als Aufenthaltsraum genutzt. Der nahegelegene **Josef-Lascheid-Platz** ist eine überdimensionierte, versiegelte Platzfläche, die überwiegend als Parkplatz genutzt wird, vor allem bei Veranstaltungen in der nahegelegenen Grundschule (Aula oder Sporthalle). Auch die Kirmes sowie diverse Schützenfeste haben dort in der Vergangenheit stattgefunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich neben - dem Kindergarten St. Georg - das Ehrenmal. Insgesamt weist dieser Platz keine Aufenthaltsqualitäten auf. Aufgrund der Größe und der bedeutenden Lage am Ehrenmal bietet der Platz Potential für eine Aufwertung.



Abbildung 14: Josef-Lascheid-Platz in Seelscheid

Die Fuß- und Radwege im Untersuchungsgebiet sind schmal, unattraktiv gestaltet und tlw. nicht ausgebaut. Sie stellen vor allem für mobilitätseingeschränkte sowie ältere Bevölkerungsgruppen ein Problem dar. Eine mangelhafte Beleuchtung einiger Straßen, Wege und Plätze sorgt für Unbehagen in der Bevölkerung und Meidung gewisser Bereiche in den Abendstunden.

### Freiräume und Naherholung

Für die beiden Ortsteile kommen Grün- und Freiräume eine besondere Bedeutung zu. Die Anbindung benachbarter Ortsteile spielt ebenso eine wichtige Rolle wie auch die Naherholung. Aufgrund der allgemeinen topografischen Gegebenheiten sind eine Vielzahl an Geh- und Radwegen nicht barrierefrei.

Im historischen Ortskern von Seelscheid, am Wenigerbach gelegen, befindet sich eine großzügige Grünverbindung. Dieser Bereich dient u.a. als wichtiger Naherholungs- und Rückzugsort. Die Ausprägung ist sehr natürlich, Die überwiegenden Waldwege sind weder gepflastert noch gibt es eine durchgängige Beleuchtung.



# Öffentlicher Raum

## Stärken

- ▶ vielfältige Platzstrukturen in beiden Ortsteilen in Ansätzen vorhanden
- ▶ Bicester-Park und Markt verfügen über Entwicklungspotential
- ▶ hohes natürliches Freiraumpotential gegeben
- ▶ direkte Anbindungen zu Wander- und Radwegen
- ▶ kleinteilige Grünräume sichern eine wohnungsnahe Erholung

## Herausforderungen

- ▶ Stärkung der Verbindung zwischen Bicester-Park und den zentralen Bereichen entlang der Zeithstraße
- ▶ Aufwertung des Marktes als zentralen „Treffpunkt“ von Neunkirchen
- ▶ Stärkung von wohnungsnahen Grün- und Freiflächen (Wohnumfeld, Spielplätze)

## Schwächen

- ▶ Fehlende öffentliche Plätze
- ▶ Mangelnde Gestaltung öffentlicher Räume (fehlende Begrünung, Möblierung, Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten)
- ▶ Fehlende Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeiten entlang der Zeithstraße / Hauptstraße
- ▶ Fehlende funktionale Zuordnung der öffentlichen Räume
- ▶ Fehlende Erkennbarkeit der Eingangssituationen zu den ZVB

*Tabelle 7: Öffentlicher Raum Bewertung*

## 3.4 Verkehr und Mobilität

Zur Herstellung einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung sind auch die verkehrlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Aufgrund der Komplexität dieses Themenfeldes wird im Folgenden eine Analyse nach den unterschiedlichen Nutzergruppen MIV, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr vorgenommen.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid ist durch ihre Lage sowie über mehrere Bundesstraßen (B 56, B 478, B 507) an Anschlussstellen der A 3 Köln-Frankfurt und A 560 mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) überregional und regional sehr gut angebunden und erreichbar. Zudem sind die Stadtzentren von Nachbarkommunen wie Lohmar, Siegburg und Hennef gut zu erreichen.

Die innerörtliche Erreichbarkeit und Anbindung des Ortsteils Neunkirchen wird durch die Hauptverkehrsstraße - die Hauptstraße - gewährleistet. Über die Hauptstraße ist der Ortsteil Neunkirchen mit den Nachbarkommunen Much (10 km Entfernung) und Hennef (16 km

Entfernung) verbunden. Der Ortsteil Seelscheid wird verkehrlich durch die B 56 geprägt, die den Ortsteil als Zeithstraße bandartig von Nord nach Süd durchquert. Über die Bundesstraße (B 56) existiert somit eine verkehrlich gut ausgebaute Verbindung zur Kreisstadt Siegburg sowie zur Nachbarkommune Much.

Die beiden Ortsteile sind verkehrlich über die Talstraße / Wahnbachtalstraße miteinander verbunden. Um eine besserer Erreichbarkeit bzw. Verbindung beider Ortsteile zu gewährleisten, gilt es mittelfristig einen „Lückenschluss“ im Straßen- und Wegenetz zu schaffen.

Entsprechend der Entwicklung der Ortsteile entlang der historisch gewachsenen Verkehrswege setzt die Gemeinde auf eine attraktive Erreichbarkeit mit dem privaten PKW. Zudem wird in der guten Erreichbarkeit ein wesentliches Potential gesehen. Dementsprechend naheliegend ist der PKW das bevorzugte Verkehrsmittel und ein vergleichsweise hoher Anteil an Pkw je Einwohner in Neunkirchen-Seelscheid zu verzeichnen.

Als problematisch wird der hohe Durchgangsverkehr in beiden Ortsteilen betrachtet. Dieser bringt das bestehende Straßennetz an die Grenzen der Belastung und stellt die zukünftige Leistungsfähigkeit des Netzes in Frage. Die hohe Verkehrsbelastung in den zentralen Bereichen der beiden Ortsteile Neunkirchen und Seelscheid beeinträchtigt zudem die Sicherheit einzelner Verkehrsteilnehmer.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im örtlichen Nahverkehr verfügt Neunkirchen-Seelscheid über ein Netz von Buslinien, die auch den regionalen Nahverkehr und den Anschluss an das Liniennetz der Deutschen Bahn – hier v. a. an den Bahnhof in Hennef (16 km Entfernung) und den ICE-Bahnhof in Siegburg (14 km Entfernung) – gewährleisten. Der innergemeindliche Nahverkehr wird durch mehrere Buslinien (534, 577, 578) abgedeckt, welches dem Grunde nach ein ausreichendes Angebot darstellt. Dabei wird bei der Taktung des ÖPNV ein erheblicher Optimierungsbedarf gesehen. Wochentags verkehren die Busse tagsüber im 1-Stunden-Takt. Am Wochenende und in den Abendstunden fahren die Busse nur im 2-Stunden-Takt, was zu tlw. starken Beeinträchtigungen der Nutzung des ÖPNV führt.

Somit muss das langfristige Ziel sein, den ÖPNV weiter zu stärken, um eine bessere Erreichbarkeit schaffen zu können. U.a. ist dies auch ein Themenfeld der REGIONALE 2025, die sich mit diesen Fragestellungen interkommunal beschäftigen wird.

Auf Initiative von Bürgern wurde der Verein „Bürgerbus Neunkirchen-Seelscheid e.V.“ gegründet und ein Bürgerbus angeschafft. Seit 2010 verkehrt der Bürgerbus im Gemeindegebiet von Neunkirchen-Seelscheid an 4 Werktagen in der Woche als Rundverkehr im 2-Stundentakt zwischen Mohlscheid - Seelscheid - Neunkirchen – Hermerath. Er schafft somit ein ergänzendes Angebot zum ÖPNV und sorgt damit für eine Verbesserung der Mobilität der Bürgerinnen und Bürger vor allem aus kleineren Ortsteilen. Des Weiteren hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Rhein-Sieg-Kreis und der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft (RSVG) das Anruf-Sammeltaxi (AST) eingerichtet, welches ebenfalls das ÖPNV-Angebot ergänzt.

Das vorhandene ÖPNV-Angebot deckt nicht vollumfänglich die Bedarfe ab. Besonders in den Abendstunden, wenn die Verfügbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel durch eine veränderte Taktung eingeschränkt wird, ist die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid schlecht

zu erreichen. Das regionale wie innergemeindliche Nahverkehrsangebot ist daher insgesamt weiter auszubauen und an die aktuellen Entwicklungen und Bedarfe anzupassen. Vor allem eine optimierte Anbindung an die Stadt Overath kann zu einer verbesserten Situation beitragen.

### Ruhender Verkehr

Über den **Ortsteil Neunkirchen** verteilt, finden sich eine Vielzahl an Stellplatzmöglichkeiten. Neben den fahrbahnbegleitenden Stellplätzen entlang der Hauptstraße stehen im rückwärtigen Bereich zur Hauptstraße ausgewiesene öffentliche Parkplätze zur Verfügung (vgl. Abbildung 15).

Die größten öffentlichen Stellplatzanlagen befinden sich am ZOB, im Bereich des Marktplatzes sowie im Umfeld des Schulzentrums. Weitere kleinere Stellplatzeinheiten sind im Ortsteil verteilt. Darüber hinaus verfügen die Supermärkte im Gewerbegebiet über große Stellplatzanlagen.

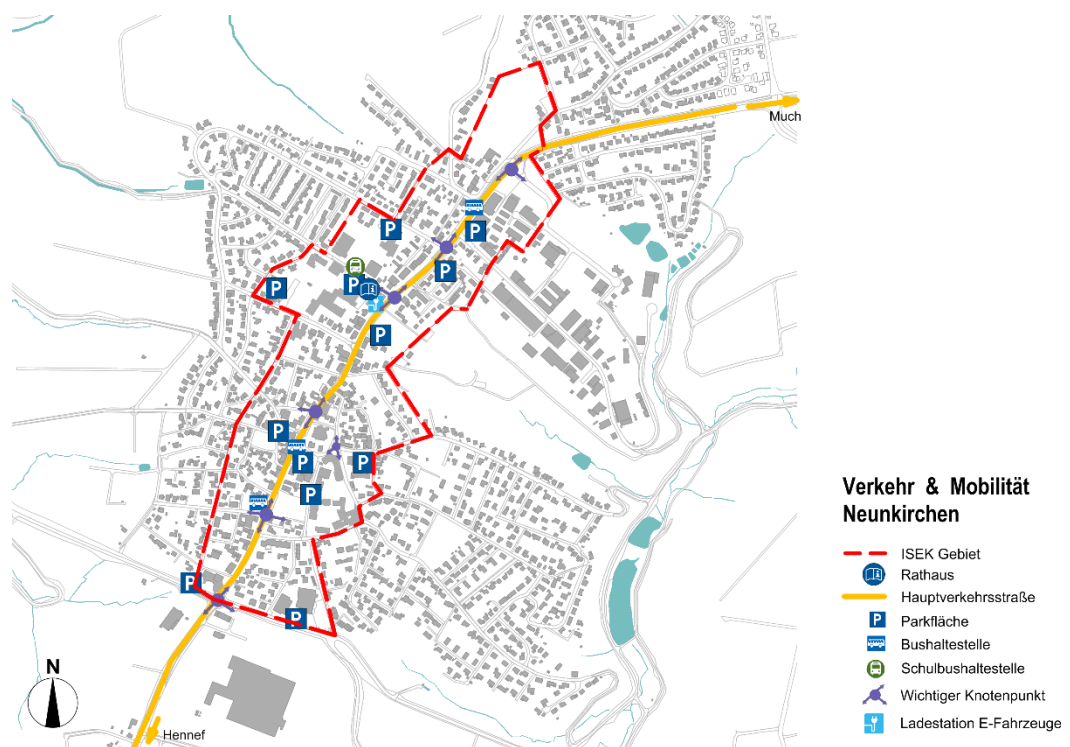


Abbildung 15: Analyse Verkehr und Mobilität in Neunkirchen

Grundsätzlich kann das Stellplatzangebot im Ortsteil Neunkirchen als ausreichend bezeichnet werden. Wobei das Anwohnerparken in der Betrachtung Berücksichtigung finden muss. Hier ist der historische Ortskern von Neunkirchen am stärksten betroffen, da das Parken auf den privaten Grundstücken nur in Teilen möglich ist und die Bewohner meist auf Stellplätze im öffentlichen Raum (wie etwa dem Parkplatz auf dem Markt) angewiesen sind, was zu bestimmten Uhrzeiten zu verstärkten Parksuchverkehren führt. Verdrängungseffekte in die angrenzenden Wohnquartiere sind nicht zu erkennen. Auch wenn der Ortsteil Neunkirchen über ein umfangreiches Stellplatzangebot verfügt, ist dies den Nutzern nicht ausreichend genug. Diese wurde unter anderem in den Bürgerforen thematisiert.

Im **Ortsteil Seelscheid** ist die Situation des ruhenden Verkehrs vergleichsweise ähnlich. In Teilbereichen der Zeithstraße stehen fahrbahnbegleitende Stellplätze zur Verfügung (vgl. Abbildung 16). Eine große Stellplatzanlage bildet der Parkplatz des EDEKA-Marktes sowie die daran angrenzenden rückwärtigen Bereiche der Kreissparkasse bzw. der VR Bank. Die Auslastung dieser Stellplätze – in zentraler Lage von Seelscheid – ist sehr hoch. Diese Stellplätze befinden sich in privatem Besitz, sodass hier zwar ein gestalterischer und funktionaler Handlungsbedarf gesehen wird, letztlich die Eigentümer für die Flächen verantwortlich sind.

Ein weiterer öffentlich ausgewiesener Parkplatz im Untersuchungsgebiet ist der Josef-Lascheid-Platz, im näheren Umfeld der Grundschule „Am Wenigerbach“ gelegen. Überwiegend bei Veranstaltungen in der Grundschule bzw. in den Turnhallen werden die Stellplätze benötigt. Anderenfalls wird die überdimensionierte Asphaltfläche wenig genutzt. Ein Potential für eine gestalterische Aufwertung wird hier gesehen.

Weitere kleiner Stellplatzeinheiten im Bereich Berg Seelscheid ergänzen das Stellplatzangebot. Ähnlich wie im Ortsteil Neunkirchen verfügen die Supermärkte wie ALDI oder Netto über große Stellplatzanlagen.

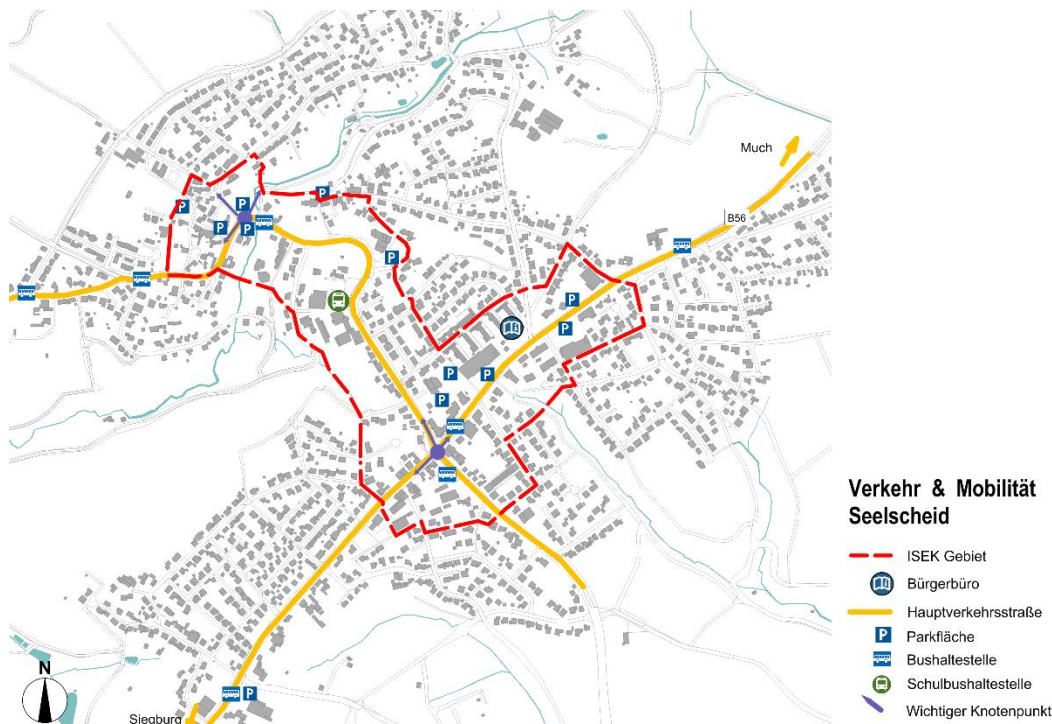


Abbildung 16: Analyse Verkehr und Mobilität in Seelscheid

### Fußgänger / Radverkehr

Der Ortsteil Neunkirchen zeichnet sich durch ein dichtes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer aus. Entlang der Hauptstraße verläuft ein separater straßenbegleitender Fuß- und Radweg. Dabei weist dieser funktionalen und gestalterischen Mängel auf. Überwiegend ist keine barrierearme bzw. barrierefreie Wegeführung gewährleistet. Das gesamte Wegesystem ist aufgrund des Baualters deutlich "in die Jahre gekommen" und entspricht in dem Zustand nicht den heutigen Anforderungen.

Das heißt,

- ▶ die Oberflächenbeläge weisen Bauschäden auf,
- ▶ die Wegebreiten für Fußgänger und Radfahrer entsprechen nicht den Mindestanforderungen,
- ▶ eine durchgehende Beschilderung zur besseren Orientierung fehlt und
- ▶ das Straßenmobiliar (Sitzbänke, Beleuchtung, etc.) ist erneuerungsbedürftig.

Entlang der Hauptstraße ermöglichen abgesenkte Bordsteine an verschiedenen Stellen grundsätzlich eine bequeme Fußgängerquerung. Allerdings wird aufgrund der relativ geringen Zahl an Querungshilfen und des relativ hohen Durchgangsverkehrs eine deutliche Barrierewirkung entfaltet. Zusätzliche Querungshilfen würden – bei zurzeit ausgewiesener Tempo 50 – die Attraktivität der Geschäftsstraße für den fußläufigen Verkehr weiter erhöhen.

Auch Seelscheid verfügt über ein dichtes und engmaschiges Wegenetz. Über kleinere fußläufige Wegebeziehungen werden angrenzende Wohnbereiche an die Hauptverkehrsachsen angeknüpft. Hierbei weisen die Wegebeziehungen (z.B. Wegeverbindung vom Josef-Lascheid-Platz zum EDEKA-Markt) teils erhebliche bauliche Mängel auf. Ein wesentlicher Handlungs- bzw. Anpassungsbedarf wird vor allem an der Zeithstraße im Abschnitt vom Kreuzungsbereich Zeithstraße/Breite Straße/Talstraße bis etwa zum „Haus im Park“ am größten gesehen.

Bei späteren verkehrsplanerischen Maßnahmen ist das Thema Barrierefreiheit / Taktile Elemente zu berücksichtigen. Taktile Leitelemente für seh- und geheingeschränkte Menschen existieren derweil nicht. Angesichts der fortschreitenden Alterung und der damit einhergehenden Mobilitätseinschränkung wird dies künftig eine große Herausforderung für die Gemeinde (und für die Bewohner/innen) darstellen.

Darüber hinaus verfügt Neunkirchen-Seelscheid über ein ausgeschildertes Radroutennetz, das insbesondere die beiden Ortsteile mit den Frei- und Grünräumen (u.a. Wahnbachtalesperre) sowie mit anderen Ortsteilen vernetzt und damit attraktive Fahrradtouren über die Gemeindegrenzen hinaus anbietet. Punktuell weist dieses bestehende überörtliche Radwegenetz noch Lücken auf. Ein Lückenschluss ist - auch vor dem Hintergrund der REGIONALE 2025 - ein zentrales Thema der Gemeindeentwicklung in den kommenden Jahren.

## Verkehr und Mobilität

### Stärken

- ▶ Direkte Anbindungen an das überregionale Straßennetz
- ▶ Verhältnismäßig kurze Wege zu den Oberzentren Köln, Bonn sowie zu den umliegenden Kommunen
- ▶ Gut fußläufige Vernetzung in den Ortsteilen
- ▶ sehr gute Anbindungen des MIV
- ▶ gut ausgebautes Radwegenetz



### Herausforderungen

- ▶ Stärkung des Rad- und Fußverkehrs
- ▶ Potential zum Lückenschluss der Radwegetrasse nutzen
- ▶ Langfristige Umsetzung / Einrichtung eines Radschnellweges
- ▶ Verbesserung der Orientierung, Beseitigung von Angsträumen, Herstellung von Barrierefreiheit/-armut im öffentlichen Raum

### Schwächen

- ▶ Nutzungskonflikt entlang der Zeit- hstraße (Bereich EDEKA-Markt)
- ▶ Weitere Zunahme der PKW-Nutzung
- ▶ überregionaler/innerörtlicher ÖPNV ausbaufähig
- ▶ tlw. schlechter Zustand der Geh- und Radwege zu Wohnquartieren
- ▶ Angsträume (schlechte Beleuchtung Abendstunden)
- ▶ keine flächendeckend verfügbare Barrierefreiheit /-armut

*Tabelle 8: Verkehr und Mobilität Bewertung*

## 3.5 Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarfseinrichtungen

In den beiden Ortsteilen gibt es eine Vielzahl an Einrichtungen des öffentlichen Lebens. Die beiden Ortsteile erfüllen für die gesamte Gemeinde und zum Teil darüber hinaus wichtige Versorgungsfunktionen. Zur Daseinsgrundversorgung zählt auch die Bereitstellung und Unterhaltung von Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die Kernverwaltung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid ist im Rathaus in Neunkirchen untergebracht. In Seelscheid gibt es darüber hinaus ein Bürgerbüro mit einer angelagerten Zweigstelle der Gemeindebücherei.

Angesichts der Veränderungen und Entwicklungen in der Schullandschaft Neunkirchen-Seelscheids bildet vor allem der Schulcampus im Ortsteil Neunkirchen mit der Gesamtschule und der Grundschule einen maßgeblichen Schwerpunkt für den Ortsteil Neunkirchen. Grundstücke und Gebäude befinden sich im Eigentum der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid. In diesem Zusammenhang ist der bauliche Zustand der Gebäude (Schulgebäude wie Turnhallen) und der Außenanlagen wichtig, der einen erheblichen insbesondere energetischen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aufweist.

### Gymnasium Antoniuskolleg

Bei dem Antoniuskolleg handelt es sich um ein Gymnasium, das aktuell von rd. 1.100 Schülerinnen und Schülern aus Neunkirchen-Seelscheid sowie Nachbarkommunen besucht wird. Das Antoniuskolleg wird 4- bis 7-zügig geführt. Teile des Altbaus des Antoniuskolleg aus den 1900er, 60er und 80er Jahren sind entsprechend alt und stark erneuerungsbedürftig, so dass sich ein erheblicher funktionaler und baulicher Erneuerungsbedarf eingestellt hat.

Es gibt ein vielfältiges Angebot der individuellen Förderung, ein breites kulturelles Angebot (Literatur, Theater, Bigband, Schulchor) und eine weitergehende Öffnung der Schule durch intensive Zusammenarbeit mit externen Kooperationspartnern. Für die Erwachsenenbildung ist die Volkshochschule ein wichtiger Partner.

### Grundschule „Am Wenigerbach“ in Seelscheid

Die Grundschule „Am Wenigerbach“ in Seelscheid wird als eigenständige Grundschule dauerhaft ausgelastet werden können. Die Prognose gemäß aktuellem Schulentwicklungsplan für diese Grundschule sieht vor, dass die Anzahl der Schüler - wie oben beschrieben - sinken werden. Wenngleich damit rein rechnerisch die Zügigkeit von 3,5 in 2017/2018 auf 2,4 in 2023/2024 sinken wird, muss faktisch an der Dreizügigkeit festgehalten werden.

Die Schule verfügt über eine Aula, die neben schulischen Zwecken auch für Veranstaltungen genutzt wird. Im Umfeld der Grundschule befindet sich eine Dreifach-Sporthalle. Ebenso ist eine Turnhalle direkt am Schulgebäude angegliedert, die „Kleine Turnhalle“.

### Ritter-Göttscheid-Grundschule in Neunkirchen

Die Ritter-Göttscheid-Grundschule im Schulzentrum von Neunkirchen wird ebenso als eigenständige Grundschule langfristig ausgelastet bleiben. Die prognostizierten Schülerzahlen werden in den kommenden Jahren sinken. Wie bei der Grundschule „Am Wenigerbach“ wird die Zügigkeit von 3,5 in 2017/2018 auf 2,5 in 2023/2024 sinken. Daher soll nach dem Schulentwicklungsplan auch hier an der Dreizügigkeit festgehalten werden.

Das heißt, die Auslastung der Räume bleibt - bei etwas geringeren Klassengrößen - bestehen. Aktuell besteht sogar Bedarf an zusätzlichen Raumkapazitäten, da unterrichts begleitende Angebote, wie z.B. therapeutische Beratungen, nicht untergebracht werden können. Im Jahr 2008 wurde ein Mensa-Neubau errichtet. Darüber hinaus befindet sich auf dem Schulgelände eine in die Jahre gekommene Sporthalle (Dreifach-Turnhalle).

### Gesamtschule

Die Gesamtschule in Neunkirchen soll langfristig die mittlerweile geschlossene Clara-Schumann Realschule und die Hauptschule ersetzen. Sie wurde im Jahr 2013 als Ganztagschule neu gegründet und wird ab dem Sommer 2019 erstmals den Besuch der gymnasialen Oberstufe anbieten. Aufgrund des dadurch steigenden Raumbedarfs hat die Schule bereits eine Machbarkeitsstudie für ein neues pädagogisches Raumkonzept beauftragt. Das pädagogische Konzept berücksichtigt weiterhin die Inklusion, sowie das Angebot von Profilklassen (z.B. Kreativ, Musik, Englisch).



Abbildung 17: Gesamtschule in Neunkirchen



Abbildung 18: Schulzentrum Neunkirchen

Im Schuljahr 2017/2018 besuchten 619 SchülerInnen die Gesamtschule. Die Zügigkeit beträgt je nach Jahrgang 4 bis 5 Schulklassen. Der Schulkomplex ist mit einer eigenen Mensa und einer Aula ausgestattet und befindet sich in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Clara-Schumann Realschule.

### Jugendzentren

Das Jugendzentrum Neunkirchen und der Jugendtreff Seelscheid sind offene Freizeiteinrichtungen der Gemeinde. Das Jugendzentrum Neunkirchen befindet sich momentan noch in der Ohlenhohnstraße im Gewerbegebiet und soll verlagert werden. Eine Entscheidung über den künftigen Standort ist noch nicht gefallen. Klar ist aber, dass das Jugendzentrum wieder „in den Ort“ kommen soll. Geeignete Standorte sind das Schulzentrum sowie der Bereich Antoniuskolleg oder an der „Alten Schule“.

Der Jugendtreff in Seelscheid befindet sich bereits in der Grundschule „Am Wenigerbach“ und ergänzt bereits heute das schulische Angebot. Neben zahlreichen Spielangeboten werden auch Hausaufgabenhilfe sowie diverse Workshops wie Tanzen, Bandcoaching oder Theaterspiel angeboten.

### Vereins- und Kulturlandschaft

Die Bürger der gesamten Gemeinde zeigen ein starkes ehrenamtliches Engagement, was u. a. auch in rund 65 aktiven Vereinen, die ein breites und vielfältiges Angebot an sozialen und kulturellen Aktivitäten vorhalten, zum Ausdruck kommt. Darüber hinaus unterstützen viele Bürger auch bei öffentlichen Aufgaben (z.B. Freiwillige Feuerwehr, diverse Freundeskreise u.v.m.). Außerdem verfügt die Gemeinde über ein gutes Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Alleine 19 Sportvereine bieten eine breite Palette an sportlichen Aktivitäten an; unter anderem in Schulturnhallen und auf Sportaußenanlagen. In verkehrsgünstiger Lage - im Ortsteil Neunkirchen gelegen - befindet sich das Freizeitbad Aquarena.



Die Vielzahl der Vereine führt jedoch auch dazu, dass die vorhandenen Raumkapazitäten von Übungsräumen bis hin zu Sportanlagen bereits aktuell nicht mehr ausreichen, um die Anforderungen der Vereine gerecht zu werden. Neben der Aula der Grundschule „Am Wenigerbach“ kommt noch die „große Sporthalle“ an der Grundschule „Am Wenigerbach“ für solche Veranstaltungen in Betracht. Aufgrund der Vielzahl an Vereinen und damit verbundenen Trainingszeiten kommt es zu tlw. erheblichen Nutzungskonflikten bzw. terminlichen Überschneidungen (siehe auch Sportstättenentwicklungsplanung). Hinzu kommt, dass der bauliche Zustand der Sportstätten – vor allem der Turnhallen und Sportanlagen – in die Jahre gekommen ist und deutliche Mängel aufweist. Darüber hinaus werden die Räumlichkeiten des Gasthauses „Haus Röttgen“ seit vielen Jahren für Veranstaltungen und Versammlungen genutzt. Dessen Schließung im Frühjahr 2019 wird deshalb weitere Einschneidungen für die Vereinslandschaft in Neunkirchen-Seelscheid bedeuten.

Die „Alte Schule“ als ehemaliger Schulstandort von Neunkirchen dient heute als wichtige Kultureinrichtung und kulturelle Begegnungsstätte. Das Kulturzentrum befindet sich in zentraler Lage in Neunkirchen und umfasst neben der öffentlichen Bibliothek multifunktionale Räume, einen Ausstellungsbereich und einen Veranstaltungssaal. Zudem sind das Kulturbüro und Kulturarchiv der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sowie die Jugendkunst-, Theater- und Musikschule hier untergebracht. Das Kulturzentrum "Alte Schule" gilt mithin als wichtige Bürger- und Begegnungsstätte in Neunkirchen-Seelscheid.

### Gemeindebücherei

Die Gemeindebücherei ist an zwei Standorten im Gemeindegebiet vertreten. Zum einen in Neunkirchen in der „Alten Schule“ und zum anderen in Seelscheid im Bürgerbüro. Neben dem Verleih von Medien (Bücher, CDs, Spiele, etc.) finden in den Räumlichkeiten auch regelmäßig Vorlesestunden und Leseklubs für Kinder sowie Literaturkreise für Erwachsene und Autoren-Lesungen statt.

## Soziale Infrastruktur

### Stärken

- ▶ Vielfältige Gemeinbedarfseinrichtungen für alle Zielgruppen, teils mit Synergieeffekten
- ▶ Schullandschaft mit überregionaler Bedeutung
- ▶ Aktive engagierte Vereinslandschaft

### Herausforderungen

- ▶ Notwendigkeit weiterer Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Versammlungen
- ▶ Sinkende Schülerzahlen machen Reduzierung der Zügigkeit notwendig

### Schwächen

- ▶ Modernisierungs- und Sanierungsbedarf der Schulgebäude und -gelände
- ▶ Bürgerbüro in Seelscheid in Wohngebäude integriert

*Tabelle 9: Soziale Infrastruktur Bewertung*

### 3.6 Ergebnisse des Beteiligungsprozesses

Im Rahmen der Konzeptphase wurden verschiedene Beteiligungsprozesse mit relevanten Akteuren durchgeführt. So wurde die Bürgerschaft bereits zu Beginn der Bestandsanalyse in die Konzeptbearbeitung einbezogen.

Die aufgezeigten Problembereiche der unterschiedlichen Beteiligungsveranstaltungen deckten sich überwiegend mit den zuvor vorgenommenen Analysen und Bewertungen der städtebaulichen Bestandsanalyse. Zusätzlich konnten wichtige Anregungen zur Verdichtung der Ausgangssituation gewonnen werden. Die Aussagen der Bürger wurden im Rahmen der erläuterten Analyse geprüft, eingearbeitet und für die weitere Konzeptentwicklungsphase fortgeführt.

Im Folgenden wird eine Übersicht über die begleitend durchgeführten Beteiligungsformate gegeben:

#### Bürgerforen

Am 31.05.2017 fand in der Aula der Gesamtschule eine erste Beteiligungsveranstaltung statt. Das Ziel war es, Bürger über den gestarteten Prozess der Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu informieren und Ihnen dabei sowohl Inhalte als auch Anforderungen der Erstellung zu erläutern.

In zwei Arbeitsgruppen wurde gemeinsam über die Stärken und Schwächen des Ortsteiles diskutiert. Dabei wurden erste Ideen, Anregungen und Wünsche für die zukünftige Entwicklung zusammengetragen.

Als Stärken wurden von den Teilnehmern unter anderem:

- ▶ ein gutes Versorgungsangebot (Einzelhandel, Ärzte, Banken, sonstige Dienstleistungen etc.),
- ▶ die zahlreichen Schul- und Kulturangebote im Ortsteil Neunkirchen,
- ▶ das (Nah-) Erholungspotenzial aufgrund des attraktiven Landschaftsraumes sowie
- ▶ das „Wir“- Gefühl einer dörflichen Gemeinschaft genannt.

Handlungsbedarfe wurden von den Teilnehmern in folgenden Bereichen gesehen:

- ▶ Die Belebung des Ortskernes fördern und erhöhen.
- ▶ Neue öffentliche Plätze und somit mehr Aufenthalts-qualitäten schaffen.
- ▶ Attraktive (Rad-) Wegebeziehungen schaffen.
- ▶ Sportstätten an heutige Standards anpassen.
- ▶ Freizeitangebote für Jung und Alt schaffen.
- ▶ Verkehrssituation „Hauptstraße“ verbessern.
- ▶ Anbindung / Erreichbarkeit der Nachbarkommunen gewährleisten und optimieren.

Im Rahmen des Bürgerforums in Neunkirchen wurde von den Teilnehmern angeregt, ein solches Forum auch für den Ortsteil Seelscheid durchzuführen. Aufgrund einer Abstimmung in der Politik wurde somit die ISEK-Konzepterstellung auf den Ortsteil Seelscheid

ausgeweitet. So fand am 19.10.2017 ein Bürgerforum zur Entwicklung des Ortsteils Seelscheid in der Aula der Grundschule „Am Wenigerbach“ statt. Ergebnisse der Bestandsanalyse wurden vorgestellt, zudem wurden Anregungen, Wünsche und Handlungserfordernisse von den Teilnehmern abgefragt.

Als Stärken wurden von den Teilnehmern unter anderem:

- ▶ ein gut erreichbares (Nah-)Versorgungszentrum mit Einzelhandel, sonstige Dienstleistungen etc.,
- ▶ die zahlreichen und vielfältigen Sport- und Kulturangebote im Ortsteil Seelscheid,
- ▶ das naturräumliche Potenzial aufgrund des attraktiven Landschaftsraumes sowie
- ▶ eine lebendige Dorfgemeinschaft / eine aktive Vereinslandschaft genannt.

Handlungsbedarfe wurden von den Teilnehmern in folgenden Bereichen gesehen:

- ▶ Den öffentlichen Raum (Straßen, Wege, Plätze) an heutige Anforderungen anpassen.
- ▶ Die Belebung des zentralen Bereiches fördern und erhöhen.
- ▶ Verkehrssituation „Zeithstraße“ verbessern.
- ▶ ÖPNV zw. Neunkirchen und Seelscheid verbessern.
- ▶ Sportstätten an heutige Standards anpassen.
- ▶ Einrichtungen für Jung und Alt erhalten/ausbauen.
- ▶ mittel-/langfristige ärztliche Versorgung verbessern.



Abbildung 19: Bürgerforum – Bürger nennen uns ihre Anregungen

### **Streifzüge**

Am 18. und 19.06.2018 wurden für interessierte Bürgerinnen und Bürger von Neunkirchen-Seelscheid Streifzüge in den Ortsteilen Neunkirchen und Seelscheid durchgeführt. Ziel der Streifzüge war es, die Wahrnehmung der Bürgerinnen und Bürger ("wie sehe ich meinen Ortsteil?") zu erfahren sowie Einschätzungen zur Bestandssituation und mögliche Gestal-

tungs- und Entwicklungsvorschläge für Aufwertungsmaßnahmen zu erörtern. Dabei wurden die Bereiche aufgesucht, an denen Handlungsbedarfe bestehen könnten oder die von besonderer Bedeutung für den Ort sind.

Die beiden Streifzüge wurden mit jeweils ca. 25 Teilnehmerinnen und Teilnehmern durchgeführt. Es wurden zahlreiche Meinungen, Vorschläge und Hinweise zusammengetragen, die im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung gefunden haben.

Es wurden folgende Problemlagen aufgezeigt: (Auswahl)

Anregungen für den Ortsteil Seelscheid:

- ▶ Der Bicester-Park hat nicht die Qualität eines öffentlichen Platzes/Treffpunktes. Es handelt sich „nur“ um eine Grünfläche, die mit gezielten Maßnahmen aufgewertet werden könnte.
- ▶ Josef-Lascheid-Platz ist eine überdimensionierte graue Platzfläche, die als Parkplatz genutzt wird (Hoher Versiegelungsgrad); Gezielte Aufwertungsmaßnahmen sind vorstellbar z.B. Baumschreiben integrieren. Asphaltfläche entsiegeln
- ▶ Zeithstraße (Kreuzungsbereich) ist das eigentliche Entrée von Seelscheid, wird als „Unort“ wahrgenommen. Zeithstraße
- ▶ Nutzungskonflikte von allen Verkehrsteilnehmern an verschiedenen Situationen (Ein-/Ausfahrten, Querungen, Geh- und Radwegen, Bushaltestellen)
- ▶ Radwege sind zu klein, und verlaufen tlw. direkt durch Bushaltestellen.
- ▶ Die Stellplatzsituation im rückwärtigen Bereich wird als optisch nicht schön empfunden. Die Stellplätze werden - auch in der Anzahl - benötigt.

Anregungen für den Ortsteil Neunkirchen:

- ▶ Im Ortsteil Neunkirchen fehlt ein geeigneter Platz / eine passende Räumlichkeit für Jugendliche, wo Sie sich ungestört treffen können und auch niemanden stören.
- ▶ Der Schulhof der Gesamtschule ist unzureichend gestaltet, Sitzmöglichkeiten / -gruppen und attraktive Spielmöglichkeiten fehlen.
- ▶ Verkehrliche Belastung auf der Hauptstraße ist enorm,
- ▶ Der kombinierte Fuß-/Radweg ist beidseitig zu eng, führt an Ein-/ Ausfahrten auch zu Nutzungskonflikten mit PKWs.
- ▶ Seitdem vor dem Antoniuskolleg der ZOB errichtet wurde, fehlt es in Neunkirchen an einem Platz.
- ▶ Der Marktplatz ist als zentraler Platz geeignet, wobei die Stellplätze an dieser Stelle benötigt werden. Eine Reduzierung der Stellplätze zu Gunsten von Aufenthaltsräumen ist grundsätzlich vorstellbar, diesbezüglich sollte die Gestaltung aber flexibel sein.

Allgemeine Anregungen / Grundsätzliches:

- ▶ fehlende Orientierung u. Beschilderung sowie mangelnde Vernetzung und wenig Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- ▶ eingeschränkte Aufenthaltsqualität auf Plätzen (Möblierung, Bepflanzung)
- ▶ mangelnde Anbindung und Erkennbarkeit von Plätzen
- ▶ mangelnde Lauf-/ Wegebeziehungen bzw. schlecht ausgebaute Wege

- ▶ tlw. fehlende bzw. veraltete Sitzgelegenheiten.
- ▶ Fehlende Angebote für Radfahrer (Fahrradstände, Abstellanlagen, ...)

Zum Themenfeld Stärkung der Grundfunktionen wurden von den Teilnehmern folgende Problemlagen aufgezeigt:

- ▶ Die Turnhalle an der Grundschule ist stark sanierungsbedürftig; die Errichtung einer Mehrzweckhalle wird für sinnvoll erachtet. Die Vereine sollten beteiligt werden.
- ▶ Die Lage des Bürgerbüros an der Zeithstraße wird im Allgemeinen für gut befunden.
- ▶ Das Jugendzentrum sollte in das Schulzentrum in Neunkirchen integriert werden.
- ▶ Der Altbau des Antoniuskollegs ist in die Jahre gekommen, eine komplette Sanierung ist aufgrund der historischen Bedeutung des Gebäudes - wünschenswert.

### Gespräche mit ortsansässigen Akteuren

Am 28.11.2017 fand ein Gesprächstermin mit Vertretern aus Einzelhandel und Gewerbe statt. Im Rahmen des Gespräches wurde über die aktuelle Situation der Einzelhandels diskutiert. Auch die anstehenden Herausforderungen für die Zukunft bildeten ein wichtiges Diskussionsthema der Veranstaltung.

Folgende Beiträge der Teilnehmer lassen sich stichpunktartig zusammentragen:

- ▶ Der Ort bietet grundsätzliche Attraktivität für Events; „Heimat Shoppen“ und ähnliche Anstöße gibt es. Ein Wochenmarkt fehlt; dieser würde zu einer Attraktivierung und Belebung des öffentlichen Raums beitragen.
- ▶ Anpassungen im öffentlichen Raum fördern die Attraktivität, was für Käufer entscheidend ist.
- ▶ keine Möglichkeit zum Bummeln und Aufenthalt, fehlende Ausruhmöglichkeiten für ältere Menschen.
- ▶ Sehr viel alter Gebäudebestand, Engagement der Eigentümer sollte aktiviert werden (Hofcafé Franken Positivbeispiel für Umbaumaßnahmen)
- ▶ Flächen vor den Gebäuden werden zum Parken benötigt; Wegfall Parkplätze stellt Risiko für Inhaber dar (Geschäftsaufgabe)
- ▶ Bewusstsein für lokalen Handel in der Bürgerschaft stärken
- ▶ Mobilität: E-Bikes etc. als Ansätze für die Zukunft

Ein weiteres Gespräch mit relevanten Akteuren fand am 12. Juli 2018 statt. Zu diesem Termin wurden Vereine Neunkirchen-Seelscheids aus den Bereichen Sport, Kultur und Kleinkunst eingeladen, um Bedürfnisse und Bedarfe aus Sicht der Vereine abzufragen, mit dem Ziel auf dieser Grundlage für die Gemeinbedarfseinrichtungen, und hier speziell für die Kleine Turnhalle der Grundschule „Am Wenigerbach“, mögliche Nutzungskonzepte und Raumprogramme herleiten zu können.

- ▶ Ausgangssituation: Hohe Auslastung der Kleinen Turnhalle (Schul-/Vereinssport zu 100%), daher erstes Ziel die Sicherung der vorhandenen Nutzung.

- ▶ Mit dem Wegfall der Veranstaltungsräumlichkeiten „Haus Röttgen“ wird mit erheblichen Beeinträchtigungen im Kulturbereich gerechnet.
- ▶ Neben einer Turnhalle (Sportfläche), besteht Bedarf für kleine Räume / Raumeinheiten.
- ▶ Die Ausstattung muss flexibel und veranstaltungstauglich sein.
- ▶ Teile des Schulgebäudes sind ggf. in die Gesamtbetrachtung einbeziehen.
- ▶ Ergänzende Angebote (z.B. eine Mediathek) tragen zur Stärkung des Grundschulstandortes bei.

Dieser Termin war ein erster Auftakt; Anregungen und Handlungsbedarfe seitens der Vereine wurden aufgenommen und sollen bei der weiteren Konkretisierung der geplanten Projekte berücksichtigt werden.

### 3.7 Stärken-Schwächen-Profil

In der zusammenfassenden Bewertung der Stärken und Schwächen sowie der Chancen und Risiken wird deutlich, dass die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid trotz einer guten Ausgangslage einige städtebaulich-funktionale, -strukturelle sowie gestalterische Defizite aufweist. Zu den sicherlich wichtigsten Potenzialen der beiden Ortsteile zählt die Kompaktheit, die kurzen Wege sowie das breite und vielfältige Spektrum an Angeboten der Bildung, Soziales, Kultur und Integration.

Die Problemlagen liegen zusammengefasst in den nicht mehr zeitgemäßen baulichen und energetischen Standards einiger Gemeinbedarfseinrichtungen, dem Fehlen attraktiver Räume für Kommunikation und Begegnung sowie in Mängeln bezüglich Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Vernetzung im öffentlichen Raum.

Auch wenn in der Vergangenheit in den öffentlichen Raum punktuell investiert wurde, reicht dies bei weitem nicht aus, um die Attraktivität als Wohnstandort sowie den Geschäftsbesatz an Haupt- und Zeithstraße zu erhalten. Vielmehr müssen hier die Aufwertung der öffentlichen Räume und Investitionen der Immobilieneigentümer Hand in Hand gehen, um die wirtschaftliche Lage der Einzelhändler, Geschäftsleute, Dienstleister und Gastronomen nicht zu gefährden.

Darüber hinaus kommt den Bildungs- und Kultureinrichtungen wie beschrieben - eine besondere Bedeutung zu. Der hohe Modernisierungsbedarf sowie - wie bei der Turnhalle der Grundschule „Am Wenigerbach“ - sogar der drohende Abriss von Gemeinbedarfseinrichtungen stellen einerseits ein Risiko für die Gemeinde dar, da die kommunale Daseinsvorsorge nicht mehr sichergestellt ist. Andererseits bietet der erneuerungsbedarf die Chance Konzepte einer multifunktionalen Nutzung neuer zukunftsgerechter Einrichtungen umzusetzen. Gleichzeitig kann das große Engagement der Vereine und Ehrenamtler genutzt werden. Ohne dieses Engagement würde es viele Angebote nicht geben und ohne die Bereitschaft, auch in Zukunft an der Gemeindeentwicklung aktiv mit zu wirken und dabei Verantwortung und ehrenamtliches Engagement einzubringen, könnten viele Angebote nicht aufrechterhalten werden.

Die Sicherung der Kernfunktionen ist für die Bewältigung des demografischen Wandels von entscheidender Bedeutung. Über ein modernes und attraktives Schulangebot können

junge Familien an die Gemeinde gebunden und die demografisch bedingten Entwicklungen verlangsamt werden. Die Bindung junger Familien trägt umgekehrt zur dauerhaften Auslastung der Schulen sowie aller anderen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bei.

Das Stärken- und Schwächen-Profil wird auf der Grundlage der Bestandsanalyse und der Ergebnisse der Bürgerbeteiligungsverfahren zusammenfassend eine SWOT-Darstellung über die für die Untersuchungsgebiete identifizierten städtebaulichen Potentiale und Defizite gegeben. Diese werden anschließend in jeweils einer Stärken- bzw. Mängelkarte grafisch dargestellt. Darauf aufbauend erfolgt im Weiteren die Ableitung von Entwicklungszielen sowie geeigneter Projekte und Maßnahmen für die beiden Ortsteile, mittels deren gezielter Ausrichtung eine nachhaltige Stärkung beider Ortsteile erreicht werden kann.

#### **Stärken**

- ▶ Zuzugsgemeinde
- ▶ Auslastung Bildungseinrichtungen
- ▶ Attraktiver Wohnstandort
- ▶ Intaktes Vereinsleben (bürgergesellschaftliches Engagement)
- ▶ Flächenpotenziale
- ▶ Gute Nahversorgung / hohe Kaufkraft
- ▶ kaum Leerstände

#### **Schwächen**

- ▶ Verkehrsbelastung Hauptstraße/Zeithstraße
- ▶ Räumliche Distanz zwischen Neunkirchen und Seelscheid
- ▶ Kaum Plätze/Gelegenheiten für Kommunikation und Begegnung im öffentlichen Raum
- ▶ Turnhalle Grundschule „Am Wenigerbach“ sanierungsbedürftig
- ▶ Verlagerungsbedarf Jugendzentrum

#### **Chancen**

- ▶ Regionale Entwicklungsdynamik
- ▶ Nachfrage nach Wohnbauflächen
- ▶ relativ stabile Einwohnerentwicklung (Hauptorte)
- ▶ Kooperationsprojekt mit HBRS
- ▶ Neuausrichtung Jugendzentrum
- ▶ Mitwirkungsbereitschaft örtl. Vereine (Investitionsinteresse)

#### **Risiken**

- ▶ Fehlende Finanzierbarkeit aufgrund Haushaltssicherung
- ▶ Fehlende Personalkapazitäten i. d. Verwaltung
- ▶ Drängende Projekte nur im interkommunalen Verbund lösbar (z.B. innovative Mobilitätskonzepte)
- ▶ (Nah-)Versorgung der Dörfer und Weiler
- ▶ Ortsteilbezogenes Denken und Handeln

*Tabelle 10: Stärken-Schwächen Profil*



### 3.8 Zwischenfazit

In der zusammenfassenden Bewertung der Stärken und Schwächen sowie der Chancen und Risiken wird deutlich, dass Neunkirchen-Seelscheid trotz einer guten Ausgangslage räumlich verteilt einige städtebaulich-funktionale, -strukturelle sowie gestalterische Defizite aufweist. Zu den sicherlich wichtigsten Potenzialen der Innenstadt zählen die gute Nahversorgung sowie das breite und vielfältige Spektrum an Angeboten der Bildung, Sozialem und Kultur.

Über ein modernes und attraktives Bildungs- und Kulturangebot können insbesondere junge Familien an die Gemeinde gebunden und die demografisch bedingten Entwicklungen verlangsamt werden. Die Bindung junger Familien trägt umgekehrt zur dauerhaften Auslastung der Schulen sowie aller anderen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bei.

Die Problemlagen liegen zusammengefasst in den nicht mehr zeitgemäßen baulichen und energetischen Standards einiger Gemeinbedarfseinrichtungen, zusätzlicher Raumbedarf für Bildung, Sportstätten, Veranstaltungsmöglichkeiten und Begegnung, der starken räumlichen und „mental“ Trennung der einzelnen Ortsteile, sowie in Mängeln bei Aufenthaltsqualität und der Vernetzung öffentlicher Räume. Außerdem erschweren begrenzte finanzielle und personelle Kapazitäten zukunftsgerichtete Entwicklungen.

Hier ist neben der akuten auch eine perspektivische Herangehensweise geboten, die aktive Problemstellungen angeht, aber auch versucht weiteren Negativentwicklungen vorzugreifen.



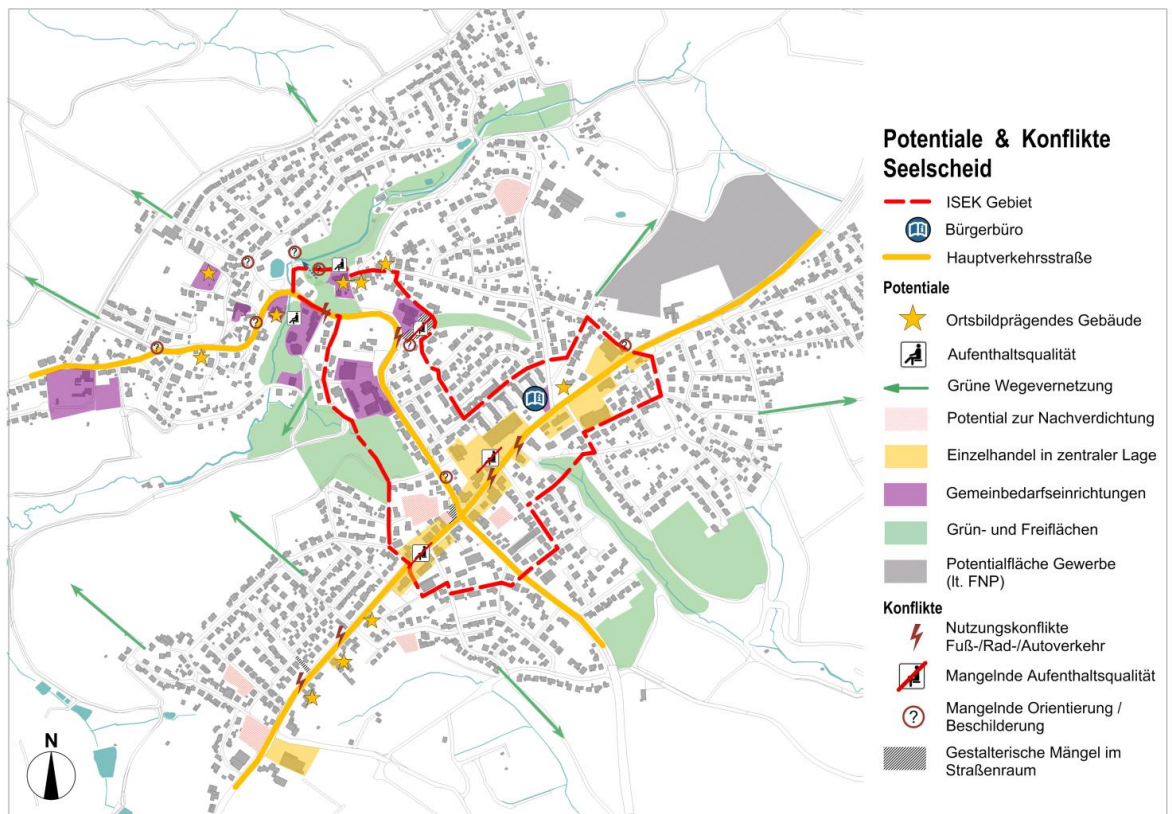


Abbildung 21: Potentiale und Konflikte in Seelscheid

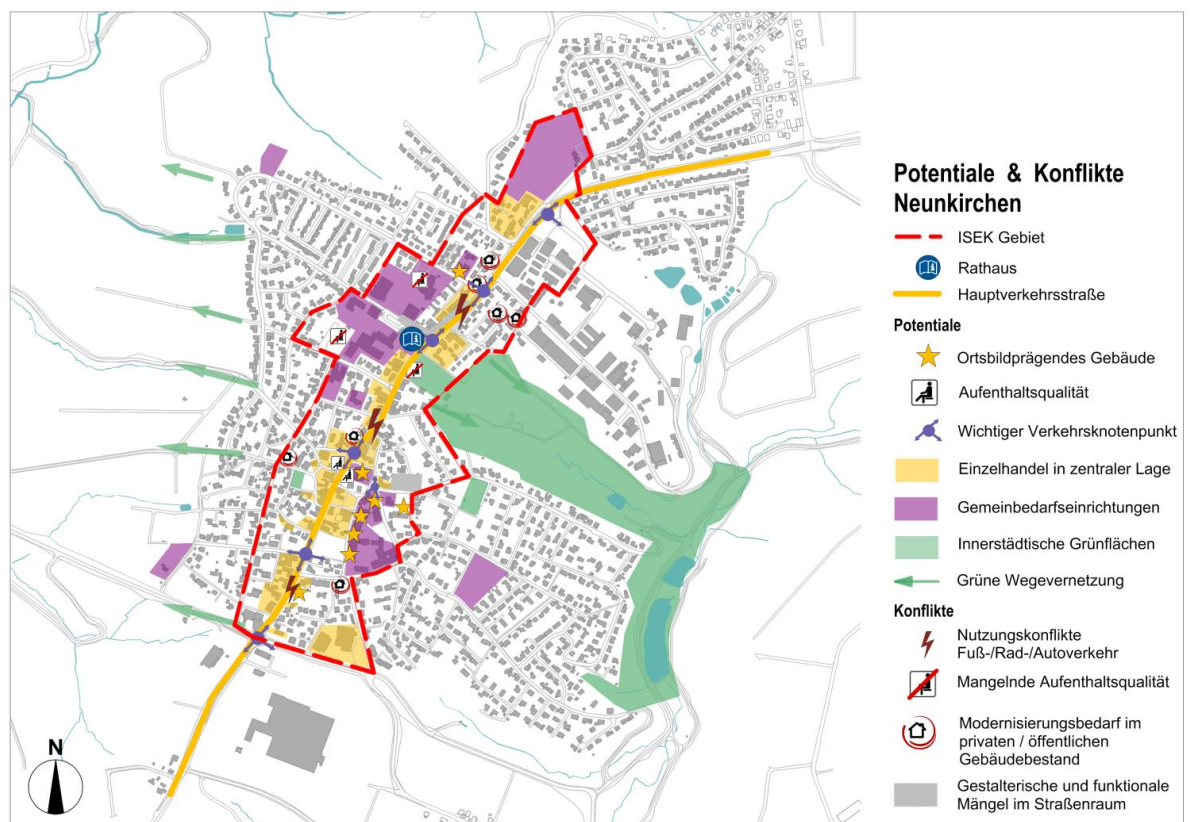


Abbildung 20: Potentiale und Konflikte in Neunkirchen



# Kapitel 04

## Leitbild und Handlungsfelder der Gemeindeentwicklung



## 4 Leitbild und Handlungsfelder der Gemeindeentwicklung

Eine erfolgreiche Konzeptentwicklung baut auf einer gemeinsam getragenen Zielentwicklung auf. Die Grundbausteine wurden dafür in den vorherigen Kapiteln mit einer umfassenden Bestandsanalyse und der Erarbeitung von Herausforderungen und Potentialen geschaffen. Aus diesen können nun Handlungsfelder und konkrete Maßnahmen abgeleitet werden. Als Richtungsweiser und Identitätsstifter sind Leitbilder, Leitlinien, und/oder übergeordnete Ziele der Entwicklung hilfreich, um eine integrierte, zukunftsorientierte und umfassende Planung zu gewährleisten.

### 4.1 Entwicklungsleitlinien

Nachfolgend werden für die beiden Ortsteile Neunkirchen und Seelscheid **10 strategische Entwicklungsleitlinien** formuliert.

Diese stellen gewissermaßen den Orientierungsrahmen eines mehrjährigen Erneuerungsprozesses und des zukünftigen Handelns der Gemeindeentwicklung dar. Künftige Projekte und Planungen sollten sich hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit und ihrem Beitrag zur Zielerreichung daran orientieren:

1. Sicherstellung einer hohen Wohn- und Lebensqualität durch Bündelung der Angebots- und Nutzungsvielfalt in den Hauptorten und bedarfsorientierter Entwicklung kleinerer Dörfer und Weiler
2. Sicherung der Nahversorgung und Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandels entlang der Hauptgeschäftslagen
3. Weiterentwicklung und Anpassung der innergemeindlichen Wohnfunktion unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und der Chancen, die sich aus der regionalen Wohnraumnachfrage ergeben
4. Erhaltung und Fortentwicklung einer attraktiven, multifunktionalen Infrastruktur / Gemeinbedarfsangebotes
5. Stärkung der Verkehrsträger des Umweltverbundes (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr)
6. Sicherung der Landschafts- und Freiraumpotenziale und Ausbau der Naherholungsangebote im regionalen Verbund
7. Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes von Neunkirchen und Seelscheid
8. Optimierung der Wahrnehmung und von besonderen / identitätsstiftenden Orten und Gebäuden
9. Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit/-armut in den öffentlichen Räumen, Ermöglichung von Begegnung und Kommunikation unter den Bewohnern mit und ohne Migrationshintergrund
10. Förderung der interkommunalen Kooperation im Rahmen der strategischen Gemeindeentwicklung.

### 4.2 Zielsystem

Maßgeblich für die Zielentwicklung sind die vorgestellten Entwicklungsleitlinien, die als Inspiration und Leitfaden für das Zielsystem dienen. Nachfolgend werden drei Oberziele abgeleitet, die den Gesamtprozess charakterisieren und für alle Projekte und Maßnahmen

gültig sind. Aus diesen werden im Weiteren fünf Handlungsfelder identifiziert, die die Ziele konkretisieren und zu einer strukturierten und langfristigen Stärkung der Ortsteile beitragen.

### **Ziele der Gemeindeentwicklung und –erneuerung:**

- (1) **Stärkung und Profilierung** der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid als attraktiver Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Erholungsstandort im Übergang zum ländlichen Raum.
- (2) **Förderung** von Bildung, Kultur, Integration, ehrenamtlichem Engagement und sozialem Zusammenleben
- (3) **Anpassung** des öffentlichen und privaten Gebäudebestandes an die zukünftigen gesellschaftlichen, immobilienwirtschaftlichen und energetischen Anforderungen.

Die Ziele gelten für die Gemeinde insgesamt. Es gibt zwischen den Hauptorten ausgeprägte Wechselwirkungen. Zukünftig wird es im Hinblick auf die begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen darum gehen, die „Arbeitsteilung“ zwischen den Ortsteilen zu optimieren und bestimmte Angebote der Daseinsvorsorge nur noch in jeweils einem der beiden Ortsteile vorzuhalten bzw. anzubieten.

Vor diesem Hintergrund zeichnet sich perspektivisch folgende Schwerpunktsetzung ab:

#### **Ortsteil Neunkirchen**

Modernisierung und Ausbau der Bildungsinfrastruktur sowie Schaffung von Begegnungsräumen

#### **Ortsteil Seelscheid**

Förderung von Kultur, Identität und Heimat in historischen und neuen Räumen

Das Zielsystem in Abbildung 22 verdeutlicht den Zusammenhang von Leitbild, Zielen und Maßnahmen und somit den strukturierten Ablauf von Ideenfindung, Analyse und einzelnen Umsetzungsprojekten in Neunkirchen-Seelscheid.

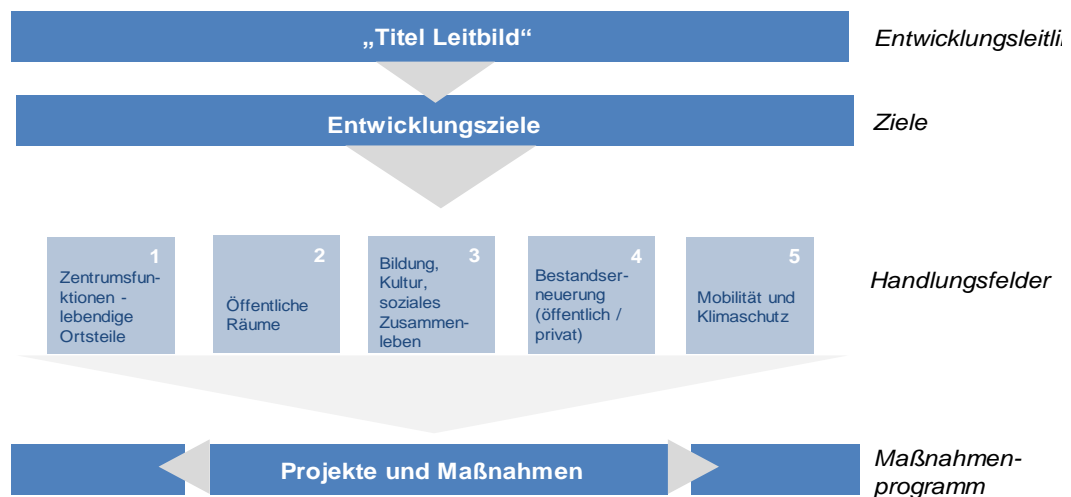


Abbildung 22: Vom Leitbild zum Handlungs- und Maßnahmenprogramm

### 4.3 Handlungsfelder

Die Handlungsfelder sind quasi das Bindeglied zwischen den Entwicklungsleitlinien bzw. Zielen der Gemeindeentwicklung und den konkreten Projekten und Maßnahmen.

D.h. die Handlungsfelder strukturieren die Handlungs- und Umsetzungsebene. Das breite Spektrum der im Rahmen von Bestandsanalyse und Bürgerbeteiligung zusammengetragenen Ideen und Vorschläge wird - unter Berücksichtigung der Ziele - thematisch zugeordnet.

Für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid wurden **insgesamt fünf Handlungsfelder** identifiziert. Im Weiteren können aus diesen dann die einzelnen Projekte und Maßnahmen abgeleitet werden.

Handlungsfelder:

1. Zentrumsfunktionen - Lebendige Ortsteile
2. Öffentliche Räume
3. Bildung, Kultur, Soziales Zusammenleben
4. Bestandserneuerung (öffentlich / privat)
5. Mobilität und Klimaschutz

#### Zentrumsfunktionen - Funktionsvielfalt in den Ortsteilen

Das Handlungsfeld "Zentrumsfunktionen - lebendige Ortsteile" greift die essentiellen Funktionen der Hauptorte auf. Dazu gehören die grundzentrale Nahversorgung genauso wie die Arbeits-, Bildungs-, und vor allem die Wohnfunktionen. Die hohen Mietpreise und fehlende Wohnbauflächen in Köln und Bonn führen zu sog. Überschwappereffekten; durch die gute Verkehrsanbindung Richtung Hennef, Siegburg und Lohmar ist Neunkirchen Seelscheid schon lange für den regionalen Einfamilienhausmarkt interessant; angesichts des Mangels

an bezahlbarem Wohnraum in den Ober- und Mittelzentren ist die Gemeinde zunehmend auch für den regionalen Miet- und Eigentumswohnungsmarkt attraktiv. **Die Wohnfunktion ist daher eine zentrale Säule einer attraktiven Ortsentwicklung.** Wohnen in den Ortszentren bedeutet zugleich Kaufkraftbindung und Belebung auch außerhalb der Geschäftszeiten. Von daher sollten die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale vorrangig für den Wohnungsbau – und zwar in einer angemessenen Verdichtung – mobilisiert werden.

Bei **Handel und Dienstleistungen** steigt der Anspruch an Service und Verfügbarkeit (Angebote, Öffnungszeiten). Der Kunde und Besucher geht davon aus, überall online sein zu können und alle Informationen online zu finden. Es wird immer mehr Kreativität, Individualisierung, Erlebnis und Spaß erwartet. Dies wird der noch großenteils inhabergeführte Einzelhandel in Neunkirchen und Seelscheid nur begrenzt erfüllen können, da bieten die Kreisstadt und die Oberzentren mitunter mehr Möglichkeiten. Von daher wird es mehr darum gehen, **neben dem Service und der Fachberatung Marktnischen zu besetzen und aus einem Mix von Handel, Gastronomen und ggf. Kultur/Kleinkunst Mehrwerte für die Kunden und Besucher zu schaffen.** Hierfür müssen tlw. die Immobilien umgebaut bzw. den aktuellen Anforderungen entsprechend modernisiert werden.

Insbesondere das Thema Netzwerke und bürgerschaftliches Engagement ist eine wichtige Basis für den Erfolg des Prozesses und konkreter Projekte. Dieses wurde von den Akteuren vor Ort schon erkannt, bislang jedoch nur in Teilen umgesetzt.

### Öffentliche Räume gestalten

Städte und Gemeinden leben von ihren **öffentlichen Räumen**, von Plätzen, Wegen sowie Grün- und Freiräumen. In Wechselwirkung mit ortstypischen Bebauungsstrukturen, mit ortsbildprägenden Gebäuden und Denkmälern **prägen sie das Ortsbild und die Unverwechselbarkeit eines Ortszentrums.** Die Attraktivität wird maßgeblich durch die städtebauliche Qualität bestimmt. Wie die Bestandsanalyse zeigt, haben Neunkirchen und Seelscheid hier **Stärken und Potenziale** (z.B. Kirche/Kirchenumfeld, Antoniuskolleg, historische Mitte Seelscheids, Haus Röttgen), **aber auch Mängel und Defizite** (z.B. fehlende Plätze, hohe Verkehrsbelastung). Aspekte der Stadtbaukultur, des Auseinandersetzens und Erlebbarmachens rücken wieder stärker in den Vordergrund.

Zudem erhöhen attraktive öffentliche Räume die Aufenthaltsdauer der Besucher und Bewohner, was gut für den örtlichen Handel und die Gastronomie ist. So kann drohenden Leerständen entgegengewirkt und die Immobilieneigentümer können zur Investition in die Erneuerung und Modernisierung ihrer Gebäude motiviert werden.

Neben dem Marktplatz im Ortsteil Neunkirchen kommen die Straßenräume von Haupt- und Zeithstraße zumindest abschnittsweise für eine Aufwertung in Frage. Erste Ansatzpunkte, wie z.B. der Bereich vor dem Edeka-Markt in Seelscheid sind gemacht.

Zu den öffentlichen Räumen gehören auch die **Grün- und Freiflächen** und so u.a. auch der **Schulhof an der Gesamt- und Grundschule in Neunkirchen.** Auch diese Bereiche gilt es weiter zu entwickeln und stärker in das öffentliche Leben einzubeziehen.

Von daher lässt sich das Handlungsfeld in weitere Unterpunkte gliedern, die entsprechend der Dringlichkeit sowie ihres Beitrags bzw. ihrer Impulswirkung für die Ortsteilentwicklung in Neunkirchen und Seelscheid:



- ▶ Aufwertung und Vernetzung öffentlicher Wege, Plätze, Grün- und Freiflächen
- ▶ Ausbau Schulhof zur Multifunktionsfläche als Beitrag zur Stärkung der Bildungs-, Kultur- und Freizeitfunktion
- ▶ Verbesserung der Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Altersgruppen
- ▶ Schaffung von Barrierefreiheit /-armut.

### Bildung, Kultur, Soziales Zusammenleben

Das öffentliche Leben spielt sich überwiegend in den beiden Ortsteilen ab, die ein wichtiger Ort für Bildungseinrichtungen und Begegnungsmöglichkeiten sind. **Mit den beiden Bildungscampi in Neunkirchen und dem Grundschulstandort in Seelscheid ist die Gemeinde sehr gut aufgestellt.** Es gilt diesen Standard zu halten bzw. für die Zukunft auszurichten. Die Anforderungen an modernes Lernen haben sich grundlegend geändert. Schule ist nicht mehr nur Schule. Das öffentliche Leben gerät mehr und mehr in den Vordergrund. **Vor dem Hintergrund einer multifunktionalen Nutzung sind die Bildungseinrichtungen baulich anzupassen.**

Gleichzeitig sind die beiden Ortsteile Zentrum für die administrative Versorgung, d. h. Standort des Rathauses und sonstiger Verwaltungs- und Dienstleistungsstellen. Menschen unterschiedlichen Alters, verschiedener Nationalitäten und sozialer Herkunft, Schüler, Senioren, Familien und andere mehr sind auf diese Angebote angewiesen.

### Bestandserneuerung (öffentlich/privat)

Angesichts des Sanierungsbedarfs der Gemeinbedarfseinrichtungen, der sich aus dem Baualter und der Bausubstanz als auch aus einem **Anpassungsbedarf an die veränderten gesellschaftlichen, pädagogischen, kulturellen und sonstigen Anforderungen an die Funktionalität der Gebäude** ableiten lässt, steht die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid vor erheblichen finanziellen Herausforderungen, ihre kommunalen Einrichtungen zeit- und anforderungsgerecht zu modernisieren. Hier gehen das Erfordernis der baulichen Ertüchtigung, der Reduzierung der Betriebskosten der Gebäude vor allem durch eine signifikante Reduzierung der Energieverbräuche und -kosten sowie **der Verbesserung der Nutzbarkeit der Einrichtungen für die unterschiedlichen Ziel- und Nutzergruppen** bzw. vielfältigen Angebote der Träger und Institutionen Hand in Hand.

Das Land NRW bietet den Städten und Gemeinden seit 2013 die Möglichkeit, die energetische und bauliche Ertüchtigung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Kernhaushalt aus Mitteln der Städtebauförderung finanziell zu unterstützen. Der Förderzugang ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Maßgeblich ist, dass ein entsprechender baulich-energetischer Handlungsbedarf nachgewiesen werden kann und die erforderlichen Investitionen in den Kontext eines integrierten Handlungskonzeptes gesetzt werden können. Dabei sind u. a. die langfristigen Nutzungsperspektiven der Einrichtungen und ihre Quartiersfunktion darzulegen.

Auch der **private Gebäudebestand** ist zum Teil sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig. Vor allem besteht Handlungsbedarf für **energetische Gebäudesanierung** und die Herstellung altersgerechter Grundrisse.

### Mobilität & Klimaschutz

Der Klimawandel ist eine große Herausforderung; so auch in Neunkirchen-Seelscheid. Es gilt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und die Lebens- und Wirtschaftsweise mit den ökologischen Anforderungen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung dauerhaft in Einklang zu bringen. Der Klimawandel betrifft den ländlichen Raum ähnlich wie hoch verdichtete Städte. Die hohe Bebauungsdichte sowie generell eine starke Versiegelung und hohe Verkehrskonzentration sorgen nicht nur für „dicke Luft“, sondern können auch Wetterphänomene wie Starkregen in ihrer Wirkung verstärken. Maßnahmen zur Verbesserung des Klimas werden zukünftig an Bedeutung gewinnen. Dies betrifft zum einen Gebäude, z.B. durch Fassadenbegrünungen u. ä., aber auch öffentliche (Straßen-)Räume. Ziel muss es u. a. sein, durch geeignete Maßnahmen die Luftqualität zu verbessern. Darüber hinaus gilt es im Bereich Mobilität **umweltfreundliche Verkehrsmittel** zu entwickeln.

### Umsetzungsprozess

Die Darstellung der Entwicklungsziele und Handlungsfelder macht die Komplexität und Vielfalt der Aufgaben und Ansatzpunkte der Gemeindeentwicklung deutlich. Wie in vielen anderen Kommunen NRWs auch, stehen in Neunkirchen-Seelscheid hierfür nur begrenzte kommunale Ressourcen zur Verfügung. Dies erfordert eine **Ressourcenbündelung** und die Konzentration auf zielorientierte und Erfolg versprechende Projekte und Maßnahmen und deren Einbindung in einen integrierten, ganzheitlichen Entwicklungsprozess.

Darüber hinaus sind für den Erfolg des Entwicklungsprozesses die **Kommunikation und Kooperation** unerlässliche Bestandteile. Bereits die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes erfolgte in einem umfassenden partizipativen Prozess, an den es anzuknüpfen und den es in die bzw. in der Umsetzungsphase zu über- und fortzuführen gilt. Dabei kommt es maßgeblich darauf an, die zentralen Inhalte des ISEK und den Fortschritt des Umsetzungsprozesses kontinuierlich zu vermitteln, die Verständigung über Projekte und Ziele zwischen allen Akteuren fortzusetzen sowie die Kooperationen zu verstetigen.

Die Umsetzung der Ziele, Aufgaben, Projekte und Kommunikationsaufgaben begleitend sind zudem umsetzungs- und managementbezogene Aspekte, wie eine Prozesssteuerung und -koordination, eine Qualitätssicherung und ein Monitoring, zu berücksichtigen.

# Kapitel 05

## Gesamtkonzept und Rahmenplan



## 5 Gesamtkonzept und Rahmenplan

Auf der Grundlage des städtebaulichen Leitbildes und den formulierten Entwicklungszielen für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid wurde ein umfängliches Handlungs- und Maßnahmenprogramm entwickelt, das sich auf die Ergebnisse der durchgeführten Bestandsanalyse stützt und daraus hervorgeht.

### Gesamtkonzept für den Ortsteil Neunkirchen

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsanalyse, der in Kapitel 4 formulierten Entwicklungsleitlinien und Entwicklungsziele zur Stärkung und Modernisierung der Bildungsinfrastruktur und Schaffung von Begegnungsräumen umfasst das Gesamtkonzept im Einzelnen folgende Bausteine:

#### Zentrumsnahes Wohnen

Zur Nutzung der Potenziale, die sich aus der regionalen Wohnraumnachfrage ergeben, sollen geeignete Potenzialflächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die leerstehenden **Gebäude der ehemaligen Absatzgenossenschaft** sollen abgerissen, das Grundstück mit einer wohnbaulichen Nutzung neu bebaut werden. Hierfür kann die Gemeinde das notwendige Planungsrecht schaffen und den privaten Investor bzw. Eigentümer bei der Umsetzung der Ziele unterstützen. Angesichts des städtebaulichen Missstandes der sich an dieser Stelle darstellt, stehen der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid bei Bedarf auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts zur Verfügung, um die Umsetzung der Ziele zu erreichen.

Ein weiteres Nachverdichtungspotential gibt es auf dem **gemeindeeigenen Grundstück neben der alten Schule**. Durch eine Arrondierung und Neuordnung der Parkplätze könnte hier ebenfalls innerstädtisches verdichtetes Wohnen, gegebenenfalls auch mit gefördertem Wohnungsbau untergebracht werden. Darüber hinaus sind **einzelne Baulücken** im Untersuchungsgebiet identifiziert worden, die ebenfalls über Ansprache der jeweiligen Eigentümer für eine wohnbauliche Nutzung mobilisiert werden können.

Die ursprünglich im Rahmen der Umsetzung des Stärkungspakts vorgesehene Verwertung des **Sportplatzes Höfferhof** für wohnbauliche Zwecke steht gemäß der politischen Beschlusslage nicht mehr zur Disposition. Hier soll stattdessen die Sportanlage zugunsten der Fortsetzung als Schulsportfläche saniert werden.

#### Bildungsinfrastruktur

Die Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes führt zu dem Ergebnis, dass trotz rückgängiger Schülerzahlen in der Primarstufe der heutige Raumbedarf in den drei Grundschulen nicht zurückgehen wird, die Schulen mithin ausgelastet sind. Die **leicht rückläufigen Schülerzahlen gehen zugunsten kleinerer Klassen und damit der Ermöglichung zur Umsetzung neuerer pädagogischer Konzepte**. Die Sekundarstufe nehmen die beiden Schulstandorte Gesamtschule und Antoniuskolleg auf.

Durch den Ausbau der Gesamtschule (ab 2019 gymnasiale Oberstufe), wird das Schulzentrum Neunkirchen in den nächsten Jahren weiterentwickelt. Bereits seit mehreren Jahren ist die **Errichtung eines sogenannten Selbstlernzentrums** geplant, das insbesondere zusätzliche Fachräume aufnehmen soll. Im Rahmen der Befassung mit dem Ausbau des Schulzentrums sowie den Untersuchungsergebnissen im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eröffnen sich **Chancen**, weitere öffentliche Einrichtungen auf dem Gelände des Schulzentrums unterzubringen und **durch Erweiterungsbauten sowie eine umfassende Aufwertung der Schulhöfe und öffentlichen Räume das Schulzentrum zu einer „Lernlandschaft Neunkirchen“ weiter zu entwickeln.**

Die einzelnen schon vorhandenen Einrichtungen werden konzeptionell und bezüglich der Raumbelagung stärker aufeinander abgestimmt und bedarfsorientiert ergänzt. **Zur Lernlandschaft gehören folgende Einrichtungen und Nutzungen:**

- ▶ Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe
- ▶ Grundschule (3-zügig)
- ▶ Mensa
- ▶ Umsetzung inklusive Entwicklung in den Bestandsgebäuden
- ▶ Neubau eines Selbstlernzentrums
- ▶ Integration eines Ersatzstandortes für das Jugendzentrum im Selbstlernzentrum
- ▶ Verlagerung der öffentlichen Bibliothek / Mediathek ins Selbstlernzentrum
- ▶ Sanierung / Modernisierung bzw. je nach baulichem Zustand auch Ersatzneubau der Einfachsporthalle zur gemeinsamen Nutzung für Grundschule, Gesamtschule und Vereinssport
- ▶ Umbau des Schulhofes der Gesamtschule zu einer Multifunktionsfläche.

Die Bündelung dieser Projekte und Maßnahmen am Schulzentrum Neunkirchen hat den maßgeblichen Vorteil, dass an zentraler Stelle sowohl die nachweisbaren Raumbedarfe untergebracht als auch ein maßgeblicher Beitrag für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Bildungsinfrastruktur geleistet werden kann. So spricht beispielsweise für eine **perspektivische Verlagerung des Jugendzentrums in den Bereich des Schulzentrums** Neunkirchen, dass mit diesem Standort als Jugendzentrum bereits gute Erfahrungen gemacht worden sind, da im Bewegungsraum der Ritter-Göttscheid-Grundschule übergangsweise für zwei Jahre Angebote für Kinder und Jugendliche untergebracht waren. Während dieser Zeit lag die Frequentierung des Jugendzentrums durch Kinder und Jugendliche durchgängig über den aktuellen Nutzungen am heutigen Standort im Gewerbegebiet Ohlenhohnstraße.

Zudem haben viele Jugendliche den Bereich der Buswendeschleife am Schulzentrum und die Bereiche der Schulhöfe vor allem in den späten Nachmittags- und Abendstunden als soziale Treffpunkte angenommen. Die **Schaffung einer Multifunktionsfläche** sowie das Angebot eines offenen Jugendzentrums könnten den offensichtlich bestehenden Bedarf an informellen **Treffmöglichkeiten** in diesem Bereich aufgreifen und in strukturierte Bahnen lenken.

Für eine mögliche **Verlagerung der öffentlichen Bücherei** in das Selbstlernzentrum spricht beispielsweise, dass durch die Angliederung der Bibliothek an das Netzwerk des IT-gestützten schulischen Lernbereiches im Rahmen einer öffentlichen Nutzung das Büchereiangebot durch diesen Lernbereich entsprechend aufgewertet würde.

Ein dritter entscheidender **Vorteil der Bündelung** der zahlreichen Einrichtungen am Schulzentrum Neunkirchen ist, dass auch die **Finanzierung und Förderung** der einzelnen Einrichtungen dort gebündelt werden könnte. Neben dem Einsatz von Mitteln aus dem Förderzugang „Gute Schule 2020“ können für den Bau und die Ausstattung von Einrichtungen der offener Kinder- und Jugendarbeit Fördermittel des Rhein-Sieg-Kreises eingesetzt werden; für den Umbau des Schulhofes zu einer Multifunktionsfläche können darüber hinaus Städtebaufördermittel im Rahmen der Finanzierung eingesetzt werden.

Angesichts der Potenziale aber auch der wechselseitigen Abhängigkeiten der unterschiedlichen Nutzungskomponenten hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid beschlossen, einen **Masterplan für die Schulentwicklung der Gesamtschule Neunkirchen-Seelscheid** erstellen zu lassen. Dabei soll die Einbindung eines öffentlichen Selbstlernzentrums (einschließlich kommunaler Bücherei und Jugendzentrum) geprüft und mitgeplant werden. Die notwendigen Finanzmittel hat die Gemeinde für das Haushaltsjahr 2019 bereitgestellt; ein entsprechender Auftrag soll Anfang Januar 2019 vergeben werden. Der Masterplan bildet die Grundlage für eine Weiterqualifizierung des Gesamtkonzeptes.

Um dem drängenden Bedarf einer Aufwertung der Schulhofflächen an der Gesamtschule gerecht zu werden und im Rahmen der begrenzten finanziellen Spielräume der Gemeinde ein erstes **Impulsprojekt** starten zu können, soll bereits 2019 mit dem **Umbau einer Teilfläche des Schulhofs (Innenhof Gesamtschule)** begonnen werden. Der Planungsprozess unter Einbindung von Schülerinnen und Schülern sowie der Schulverwaltung ist bereits eingeleitet, eine Entwurfsplanung wird bis Anfang 2019 fertiggestellt, so dass ein konkreter Programmantrag für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für das Stadterneuerungsprogramm 2019 gestellt werden kann (vgl. Projektsteckbrief).

### **Bildungs- und Begegnungszentrum Antoniuskolleg**

Der historische Altbau des Antoniuskollegs steht derzeit leer. Voraussetzung für eine Nachnutzung ist eine umfassende Sanierung des Altbaus. Im Hinblick auf die Bildungsangebote in diesem Quartier kommt als Nachnutzung sowohl eine Erweiterung der schulischen Nutzung (Gymnasium) als auch eine außerschulische bzw. die Schulangebote **ergänzende quartiersbezogene, öffentliche Nutzung** des Gebäudes in Frage.

Aus den im Rahmen des ISEK geführten Gespräche und Überlegungen sieht ein **mögliches Nachnutzungskonzept**

- ▶ die Nutzung von Teilflächen durch die Musikschule,
- ▶ zusätzliche Lernangebote der VHS sowie
- ▶ Gymnastik- und Bewegungsangebote vor allem für ältere Menschen vor.

Die integrierte städtebauliche Lage des AK innerhalb des Ortszentrums sowie Synergien aus den benachbarten Nutzungen (Altenwohnen, Berufskolleg des RSK, Musikschule, Gymnasium, Mensa, Gastronomie) sprechen für eine **Öffnung des Gebäudes in das Quartier**. Zudem ist der Standort optimal an den ÖPNV angebunden; das AK ist ein stadt-bildprägendes Gebäude und ist für die Bürgerschaft ein wichtiger Orientierungs- und Identifikationsraum.



Ein abschließendes Nutzungskonzept konnte im Rahmen der Bearbeitungszeit des ISEK noch nicht gefunden werden, zumal noch Untersuchungen über die bauphysikalische Beschaffenheit bzw. das Umbauerfordernis des Gebäudes erstellt werden müssen. Bei entsprechender Eignung der Räumlichkeiten käme eventuell auch die Unterbringung der Jugendeinrichtung in Frage, sofern eine Unterbringung am Schulzentrum nicht möglich sein sollte.

### Aufwertung öffentlicher Räume

Begleitend zu den öffentlichen baulich-investiven Maßnahmen sollen die öffentlichen Räume aufgewertet und insbesondere die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Damit können die Schwächen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren und im Rahmen der eigenen Bestandserhebungen festgestellt worden sind, überwunden werden. Im Mittelpunkt steht die **Aufwertung des Abschnitts der Hauptstraße zwischen Rathaus und Antoniuskolleg**. In diesem Abschnitt

- ▶ befinden sich die meisten Ladenlokale des örtlichen Einzelhandels,
- ▶ es sind dort die Quermöglichkeiten zwischen den Quartieren westlich und östlich der Hauptstraße angeordnet und
- ▶ der Bereich stellt eine wichtige Verbindung und Vernetzung zwischen der geplanten Lernlandschaft Neunkirchen und dem Bildungs- und Begegnungszentrum Antoniuskolleg dar.

Über die Aufwertung der Hauptstraße in diesem Abschnitt soll (Erneuerung des Oberbelags und der Möblierung, Erneuerung von Bepflanzung, Gliederung des Straßenraumes, Schaffung von Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsräumen sowie Verbesserung der Orientierung) der Charakter als Hauptdurchgangsstraße reduziert und dem Fuß- und Radverkehr mehr Fläche eingeräumt werden.

Investitionen in den öffentlichen Raum sollen private Investitionen in den angrenzenden Wohn- und Geschäftshäusern bewirken. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Gebäudestruktur



Abbildung 23: Aufwertung öffentlicher Räume in Neunkirchen

wird es vor allem in den Erdgeschosslagen in den nächsten Jahren zu baulichen Anpassungsmaßnahmen kommen, um die Geschäftslagen auch langfristig als Einzelhandelslagen nutzen zu können. Dieser Prozess soll beratend unterstützt und begleitet werden.

### Vernetzung von Grünräumen

Das Friedhofsgelände grenzt unmittelbar an die Hauptstraße und stellt insofern eine wichtige Grünfläche innerhalb des Gemeindegebietes aber auch eine Vernetzungsachse für eine **Verbindung zwischen den Freiräumen** westlich und östlich des Ortszentrums dar. Die Grünraumvernetzung könnte über die Hauptstraße hinweg in Richtung Schulzentrum Neunkirchen und weiter in Richtung offene Landschaft geführt werden. Geeignete Umsetzungsmaßnahmen, wie Wegweisungen, Baumreihen etc. wären im Zuge der Aufwertung der Hauptstraße mit umzusetzen.

### Zentraler Versorgungsbereich

Zur **Sicherung der Nahversorgung** ist an dem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich festzuhalten. Die aktuell durchgeführten bzw. geplanten Erweiterungen und Modernisierungen der Lebensmittelmärkte liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und dienen maßgeblich dem Ziel der Sicherung der Nahversorgung.

### Mobilität im Umweltverbund

Über den **Ausbau einer direkten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Ortsteilen Neunkirchen und Seelscheid** könnte eine bestehende Lücke im regionalen Radwegenetz geschlossen werden. Darüber hinaus würde eine solche Wegeverbindung die beiden Ortsteile näher aneinanderrücken und einen wichtigen Beitrag zu neuen Mobilitätskonzepten liefern. Von daher ist im nordwestlichen Bereich von Neunkirchen eine mögliche Station für den Start bzw. das Ende des Radweges zwischen den beiden Ortsteilen vorgesehen.

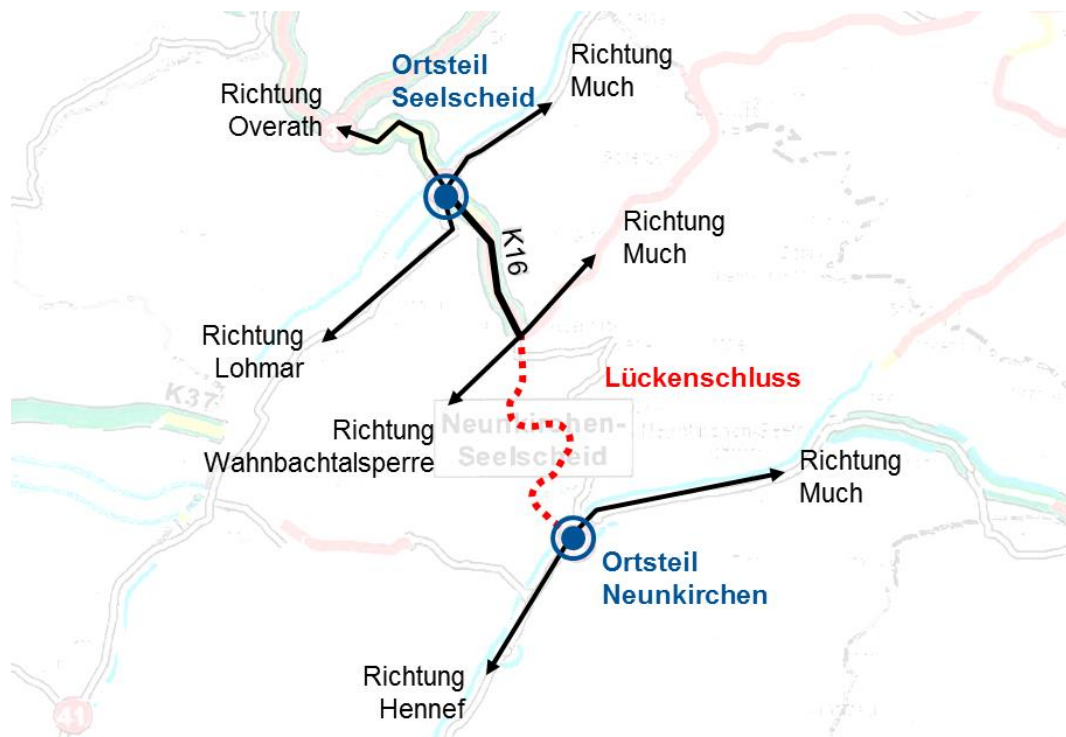


Abbildung 24: Lückenschluss im Radwegenetz

Ob und inwieweit an dieser Stelle **weitergehende Mobilitätssysteme**, wie z.B. elektrogetriebene Busse, die mittelfristig autonom fahren können, oder auch andere Mobilitätskonzepte (z.B. Hochbahn, Seilbahn oder ähnliches) realisiert werden können, sind weiteren Gutachten und Untersuchungen vorbehalten.

Anteilige Ausgaben für eine mögliche Anfinanzierung einer interkommunalen Machbarkeitsstudie für neue Mobilitätskonzepte sind in die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufgenommen worden.

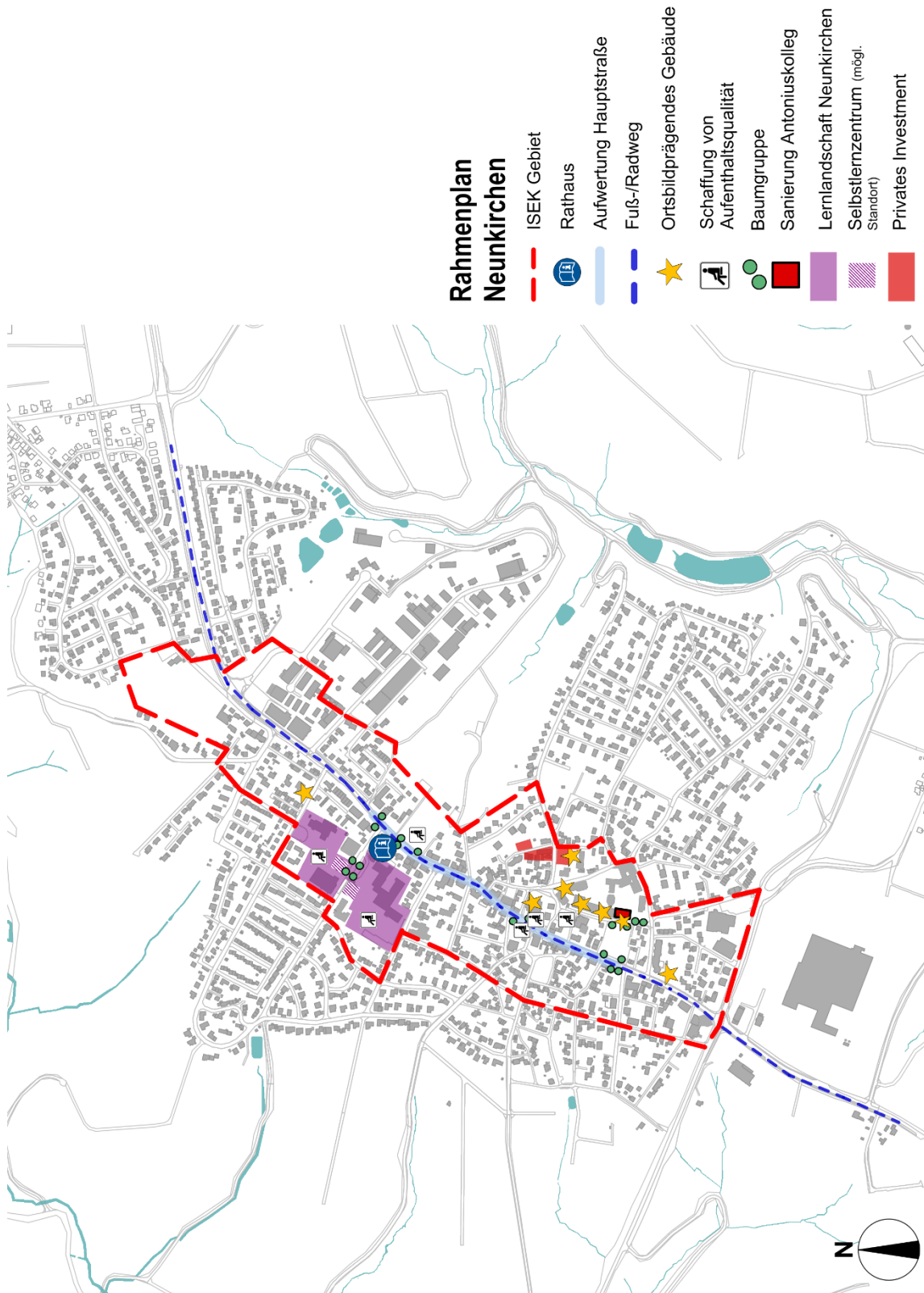


Abbildung 25: Rahmenplan Neunkirchen

### Gesamtkonzept für den Ortsteil Seelscheid

#### KulTurnhalle an der Grundschule „Am Wenigerbach“

Wie in der Bestandsanalyse aufgezeigt worden ist, können die aktuellen **Raumbedarfe** für den Schul- und Vereinssport im Ortsteil Seelscheid nicht befriedigt werden. Hinzu kommt, dass die Einfach-Sporthalle an der Grundschule „Am Wenigerbach“ den heutigen Anforderungen an einen bedarfsgerechten Schul- und Vereinssport nicht mehr gerecht wird.

Es gibt **erheblichen Sanierungsbedarf**, der energetische Standard entspricht in keiner Weise den heutigen Anforderungen und führt zu hohen Betriebskosten und eine Nutzung der Halle für außersportliche Gelegenheiten und Veranstaltungen ist ebenfalls nicht möglich.

Dem gegenüber steht nicht nur ein wachsender Bedarf an Sport- und Bewegungsmöglichkeiten insbesondere für den Vereins- und Breitensport, sondern auch das Fehlen einer geeigneten Kultur- und Veranstaltungshalle für die gesamte Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid. Dieses **Defizit an geeigneten Veranstaltungsräumen** wird sich nochmals dadurch verschärfen, dass die Haus Röttgen, die bislang für Kleinkunst genutzt werden konnte, im Frühjahr 2019 schließen wird. Derzeit werden Gespräche geführt und Überlegungen angestellt, dass dort etablierte Veranstaltungsformat und die im historischen Zentrum gelegenen Räumlichkeiten auch weiterhin für kleine kulturelle Veranstaltungen nutzen zu können. Auch dort sind die Raumkapazitäten jedoch sehr begrenzt, so dass eine Ausweichmöglichkeit für größere Veranstaltungen benötigt wird.

Vor diesem Hintergrund ist geplant, die nicht mehr sanierungsfähige Einfach-Sporthalle an der Grundschule „Am Wenigerbach“ abzureißen und durch einen Ersatzbau, der neben dem Schul- und Vereinssport auch Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen und quartiersbezogene Nutzungen aufnimmt.

Im Einzelnen ist folgendes **grobes Nutzungskonzept** vorgesehen:

- ▶ Ersatzneubau der Einfach-Turnhalle (Mindestanforderung 12m x 24m)
- ▶ Umkleideräume, sanitäre Einrichtungen nach heutigen Standards
- ▶ Technische Erstausrüstung als multifunktional nutzbare Veranstaltungshalle
- ▶ Veranstaltungsraum für bis zu 300 Personen
- ▶ 2 bis 3 Büroräume für Stadtteil- und Vereinsarbeit

#### Aufwertung öffentlicher Räume

Vergleichbar mit dem Handlungserfordernis in dem Ortsteil Neunkirchen ist auch für die **Aufwertung der B56 (Zeithstraße)** eine zumindest **abschnittsweise Aufwertung** vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Funktionsanforderungen als Bundesstraße sollen in Abschnitten die Gehwege verbreitert und durch die Anpflanzung von Baumgruppen bzw. Baumreihen soll dem Straßenraum eine **räumliche Fassung** gegeben werden. Darüber hinaus ist das Ziel, die zahlreichen Überfahrungen der Bürgersteige zu reduzieren und dadurch den Fuß- und Radverkehr sicherer zu machen.

Dies gilt insbesondere für die nördliche Seite der Zeithstraße, wo aufgrund zahlreicher Überfahrten zu rückliegenden Grundstücken und Parkplätzen die Sicherheit der Fußgänger eingeschränkt ist. Hier soll durch eine gezielte Beratung der Grundstückseigentümer rückwärtig gelegener Bereiche und Parkplätze eine Neuordnung der Parkplatzanlagen erreicht und eine zusätzliche Zu- und Abfahrt über die Breite Straße realisiert werden. Dies würde zu einer erheblichen **Verkehrsentslastung** führen und **würde Spielraum eröffnen, die Fuß- und Radwegesituation entlang der Zeithstraße zu verbessern und durch Begrünungs- und Möblierungsmaßnahmen aufzuwerten.**

Unter städtebaulichen Aspekten aber auch unter verkehrsfunktionalen Gegebenheiten wird für **den Kreuzungsbereich Zeithstraße / Breite Straße die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen.** Durch einen Kreisverkehr könnte die Geschwindigkeit in diesem Bereich reduziert und längere Staus vor der Ampelkreuzung vermieden werden. Der Kreisverkehr würde zudem eine **städtebauliche Wirkung** entfalten und die bandartige Struktur an dieser Stelle unterbrechen.

Einen zweiten Ansatz zur **Unterbrechung der bandartigen Struktur** der Zeithstraße bietet die Situation **vor dem Edeka-Markt.** Dort soll im Zuge der Modernisierung des vorhandenen Edeka-Marktes die Stellplatzsituation im Bereich der Zeitstraße verändert werden. Außerdem ist eine geänderte Wegeführung vorgesehen. Hierzu konnten bereits Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer dahingehend geführt werden, dass zukünftig der Parkplatzverkehr im Einrichtungs-Verkehr verläuft und entlang der Zeithstraße ausschließlich Mitarbeiter-Stellplätze vorgesehen werden, so dass insgesamt die **Anzahl der Überfahrten von Radweg und Gehweg reduziert** werden. Darüber hinaus soll im Bereich des Edeka-Marktes eine Verlegung des heutigen Überweges über die Zeithstraße erfolgen; dies bietet die Möglichkeit, die **Fußwegverbindung**, die sich vom historischen Ortsteil durch das nördlich der Zeithstraße gelegene Wohngebiet über die Parkplatzflächen des Edeka-Marktes auf die südliche Straßenseite (Anbindung an die Grünräume) erstreckt, aufgegriffen und wahrnehmbar zu verbessern.

Ob und inwieweit die **Querung mit einer gestalterischen Veränderung der Zeithstraße** in diesem Abschnitt kombiniert werden kann, müsste mit der Straßenverwaltung abgestimmt werden (z.B. Farbasphalt, Baumgruppe, Verlagerung Zebrastreifen oder ähnliches).

### **Historische Mitte**

Wie die Bürgerbeteiligungen gezeigt haben, identifizieren sich die Seelscheider Bürgerinnen und Bürger in hohem Maße mit dem historischen Zentrum rund um die Kirche. Die kleinteilige Bebauungsstruktur, die teilweise dort vorhandenen Denkmäler und historischen Gebäude sowie die engen Gassen sind für Viele ein kleiner Rückzugsort (im Gegensatz zur lauten und verkehrsbelasteten Zeithstraße). Zu dieser Wahrnehmung trägt insbesondere das **Haus Röttgen** bei, die seit Jahrzehnten als familiengeführte Gastronomie zur historischen Mitte schlichtweg dazu gehört; außerdem hat sich in der Gastronomie ein kultureller Mittelpunkt entwickelt; so werden dort durch die örtlichen (Kultur-)Vereine regelmäßig kleinere Veranstaltungen organisiert und durchgeführt.

Die Bewahrung dieses Ensembles aus Gebäuden und öffentlichen Räumen sowie die **Aufrechterhaltung des Kulturangebotes** ist daher ein fester Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Während im baulichen Bereich durch private Modernisierungsmaßnahmen auf die Erhaltung und Inwertsetzung hingewirkt werden kann, wird derzeit für die Weiterführung von



Gastronomie und Kultur im Haus Röttgen nach **Investitions- und Betreibermöglichkeiten** gesucht. Seitens der Eigentümer besteht grundsätzliches Interesse und grundsätzliche Bereitschaft an einer Lösung mitzuwirken; sofern eine ausschließlich private Nachfolgenutzung nicht erkennbar ist, soll eine Lösungsfindung über den Förderzugang „Initiative ergreifen“ geprüft werden.



Abbildung 26: Kulturzentrum Historische Mitte in Seelscheid

### Aufwertung und Vernetzung von Grünräumen

Eine Vernetzung des Ortsmittelpunktes (Zeithstraße) mit dem umgebenden Naherholungs- und Freiraum eröffnet sich im Wesentlichen an zwei Stellen: Wie oben dargestellt soll der Übergangsbereich vor dem Edeka-Markt aufgewertet werden; dort stößt ein Fuß- und Wanderweg auf die Zeithstraße, der in südöstlicher Richtung in den Freiraum verläuft. Diese Wegeverbindung soll aufgegriffen und über den Edeka-Parkplatz und den vorhandenen, relativ schmalen Fußweg durch das angrenzende Wohngebiet in Richtung historische Mitte weitergeführt werden.

Ein zweiter Ansatzpunkt ergibt sich im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes; dort gibt es bereits heute eine attraktive Sichtbeziehung in den angrenzenden Grünraum sowie die Möglichkeit über eine Wegeführung diesen Grünraum bis an die Zeithstraße zu führen. In diesem Bereich könnte langfristig auch der Start- bzw. Endpunkt einer neuen Radwegeverbindung oder sonstigen Mobilitätsanbindung an den Ortsteil Neunkirchen platziert werden.

Innerhalb des Ortsteiles selbst sind die Möglichkeiten für Vernetzungen begrenzt. Hier wird vorgeschlagen, den Verlauf der Breite Straße durch Radweg und Baumreihen dahingehend aufzuwerten, dass zum einen der Standort der KulTurnhalle an der Grundschule „Am Wenigerbach“, das Schulgelände selbst aber auch die historische Mitte für den Fußgänger-



und Radverkehr attraktiver an das Ortszentrum der Zeithstraße angebunden wird. Kleinräumig ist die Verbindung zwischen historischer Mitte (Haus Röttgen) und dem Gelände der Grundschule und der KulTurnhalle zu verbessern, da nach einem entsprechenden Ausbau beider Bereiche hier verstärkt Fußgänger- und Radverkehr stattfinden wird.

Zu den kleinräumigen Inwertsetzungsmaßnahmen gehört die Aufwertung des heutigen Parkplatzes, der zeitweise als Veranstaltungsplatz genutzt wird. So soll in Verbindung mit den Planungen für die KulTurnhalle überprüft werden, ob und inwieweit die notwendigen Stellplätze für die KulTurnhalle im Bereich des heutigen Bicester-Parks angeordnet werden können und im Gegenzug das heutige Parkplatz-Grundstück zur Arrondierung der historischen Mitte zu einem attraktiven Grün- und Aufenthaltsbereich aufgewertet werden kann.

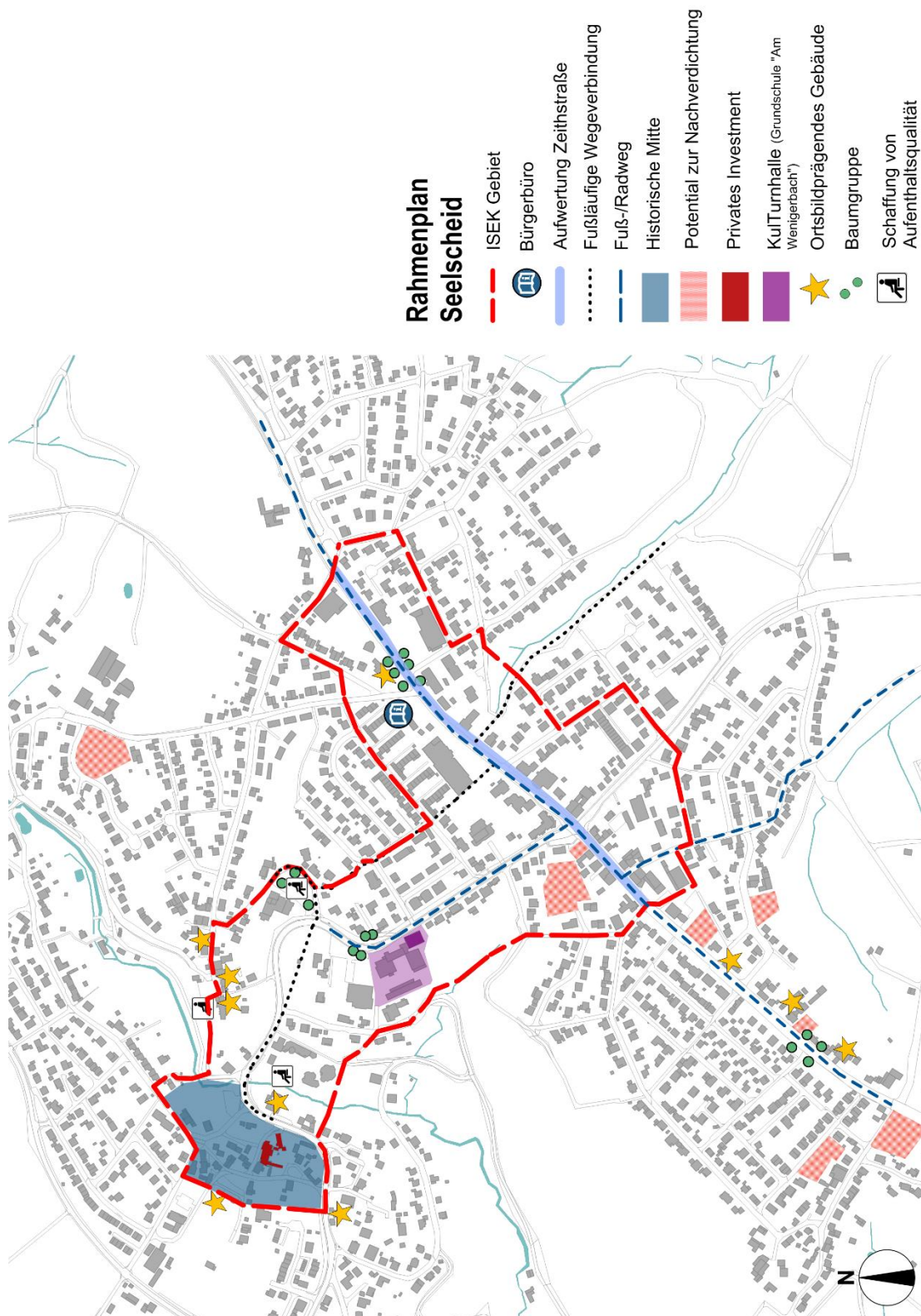


Abbildung 27: Rahmenplan Seelscheid

## 5.1 Handlungs- und Maßnahmenprogramm

Bei der Umsetzung des Handlungs- und Maßnahmenprogramms ist zu beachten, dass der Einfluss der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid auf die Umsetzung einzelner Maßnahmen begrenzt ist. Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, ist beispielsweise die Aufwertung des privaten Wohnungs- und Gebäudebestands von den beteiligten Eigentümern abhängig und die Stärkung der Zentrumsfunktionen wird nur in Kooperation und unter Mitwirkungsbereitschaft der Akteure erfolgreich sein.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist aber gerade darauf angelegt, durch aktive und kontinuierliche Ansprache der Akteure Anstoßwirkungen zu erzielen und auf eine Verstetigung der Erneuerungsprozesse hinzuwirken.

### Maßnahmenkatalog – die Projektsteckbriefe

Für die Projekte und Maßnahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, für die eine finanzielle Unterstützung mit Bundes- und Landesmitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm angestrebt wird, sind sog. Projektsteckbriefe erstellt worden. Die Projektsteckbriefe sind einheitlich aufgebaut und beinhalten Angaben u. a. zu folgenden Aspekten:

- ▶ Projektname/-titel,
- ▶ Zuordnung zum jeweiligen Handlungsfeld,
- ▶ Zielsetzung,
- ▶ Leistungsbeschreibung,
- ▶ Angaben zu Maßnahmenträger/ Initiator, Projektbeteiligten und Akteuren,
- ▶ Zuordnung gemäß Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Muster NRW),
- ▶ Finanzierungs-/ Kalkulationsansätze und Gesamtumsetzungskosten,
- ▶ Priorisierung (geplanter Durchführungszeitraum).

Die Projektsteckbriefe dienen der Konkretisierung und Kostenschätzung der angestrebten Gemeindeentwicklung und der Beantragung von Städtebaufördermitteln. Eine Übersicht über die geplanten Maßnahmen liefert die nachfolgende Tabelle. Die Steckbriefe sind der Landfassung als Anlage beigelegt.

## 5.2 Maßnahmenübersicht

Die folgende Maßnahmenübersicht bildet die Projekte & Maßnahmen im Überblick ab:

Lfd.-Nr.	Projekte und Maßnahmen
1	Aufstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und Förderantragsstellung
2	Öffentlichkeitsarbeit
2.1	Erstellung von Einladungsflyern für Veranstaltungen, Erstellung Informationsflyer
2.2	Tag der Städtebauförderung (5 Jahre)
2.3	Erstellung einer Abschlusssdokumentation
3	Beauftragung einer Machbarkeitsstudie "Verbindung Ortsteile Neunkirchen und Seelscheid"
4	Beauftragung einer Vertiefungsstudie "Verbindung Ortsteile Neunkirchen und Seelscheid"
5	Durchführung je einer Planungswerkstatt in Neunkirchen und Seelscheid
6	Beauftragung eines interkommunalen Radwegekonzeptes
7	Durchführung je eines städtebaulichen Wettbewerbes in Neunkirchen und Seelscheid
8	Blockkonzept Postgrundstück in Seelscheid
9	Teilbereich 1 - gestalterische Aufwertung "Bicester-Park"
10	Teilbereich 2 - Aufwertungsmaßnahmen Zeithstraße
11	Teilbereich 3 - gestalterische Aufwertung / Platzgestaltung im Bereich Edeka
12	Teilbereich 4 - gestalterische Aufwertung Josef-Lascheid-Platz
13	Teilbereich 5 - Vernetzung - fußläufige Verbindung Zeithstraße - Josef-Lascheid-Platz
14	Teilbereich 1 - gestalterische Aufwertung "Markt"
15	Teilbereich 2 - Aufwertungsmaßnahmen Hauptstraße (zw. ZOB und Rathaus)
16	Teilbereich 3.1 - gestalterische Aufwertung Außenbereich Grundschule
17	Teilbereich 3.2 - Umbau Schulhof Gesamtschule zu Multifunktionsfläche
18	Teilbereich 3.3 - gestalterische Aufwertung Bereich Buswendeanlage
19	Teilbereich 4 - gestalterische Aufwertung Vorzone Rathaus
20	Teilbereich 5 - Grünvernetzung und Aufwertung Friedhof Neunkirchen
21	Teilbereich 1 - Anfinanzierung innovatives Verkehrssystem
22	Teilbereich 2 - Umsetzung des Radwegekonzeptes
23	Profilierung und Standortaufwertung (FRL Nr. 11.2) - Fassadenprogramm
24	KulTurnhalle an der Grundschule "Am Wenigerbach" - inkl. Außenanlagen
25	Sanierung Altbau Antoniuskolleg
26	Selbstlernzentrum im Schulzentrum Neunkirchen (tlw. Städtebauförderung)
27	Interkommunale Projektsteuerung
28	Konzept und Einrichtung Verfügungsfonds
29	Quartiersmanagement

Tabelle 11: Maßnahmenübersicht

# Kapitel 06

## Strategie zur Konzeptumsetzung



## 6 Strategie zur Konzeptumsetzung

Am Ende des Erarbeitungs- und Erörterungsprozesses zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept steht, neben den notwendigen politischen Beschlüssen, auch eine Verständigung über die nächsten Schritte. Denn der Prozess ist mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept nicht beendet, sondern geht nun in die nächste Phase – die Konzeptumsetzung – über.

### Priorisierung und Zeitplanung

Aufgrund der Größe der beiden Gebiete, der Vielfalt der baulichen, funktionalen, strukturellen, thematischen wie räumlichen Ansatzpunkte und der damit notwendigerweise verbundenen Kapazitätsbindungen, Koordinationserfordernisse und finanziellen Aufwendungen kann eine Umsetzung der Zielsetzungen nicht in einem Zuge, sondern nur über einen längeren Zeitraum zielorientiert erfolgen.

Hierzu sind im Rahmen der Strategieworkshops und der politischen Beratungen Prioritäten festgelegt worden, die es ermöglichen, die unterschiedlichen Ansatzpunkte aufeinander aufbauend, zeitlich versetzt oder ggf. parallel zueinander, zu strukturieren und aufeinander zu synchronisieren. Dabei ist sicherzustellen, dass aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nicht einzelne Maßnahmen für sich isoliert herausgegriffen werden, sondern der konzeptionelle ganzheitliche und integrierte Ansatz stets erhalten bleibt.

Die Projekte des ISEKs sind auf dieser Grundlage in drei Prioritätsstufen kategorisiert:

**Erste Priorität:** Zentrales Projekt, das kurzfristig (ersten 2-3 Jahre) umgesetzt werden soll und Pilotcharakter und/oder hohe Signal-/Impulswirkung für die Bürger, einzelne Zielgruppen bzw. die Erreichung der übergeordneten Ziele hat.

**Zweite Priorität:** Ebenfalls für die Zielerreichung wichtiges Projekt, das mittelfristig (4-5 Jahre) umgesetzt werden soll.

**Dritte Priorität:** Zielführendes und unterstützendes jedoch für die Erreichung der übergeordneten Ziele nicht zwingend erforderliches Projekt, welches dann in die Umsetzung gehen soll, wenn die zeitlichen und finanziellen Möglichkeiten bestehen.

Die Festlegung der Prioritäten und somit die zeitliche Abfolge der Umsetzung orientieren sich an:

- ▶ der Dringlichkeit des Handlungsbedarfs,
- ▶ der Bedeutung der Einzelmaßnahme für die Gemeinde,
- ▶ der Umsetzbarkeit der Einzelmaßnahmen - z.B. aufgrund der Verfügbarkeit der notwendigen Finanzierungsmittel,
- ▶ inhaltlicher Zusammenhänge und Abhängigkeiten einzelner Maßnahmen und Projekte untereinander,
- ▶ der Berücksichtigung von erforderlichen Vorbereitungs- und Umsetzungszeiten,
- ▶ den Kapazitäten und der Mitwirkungsbereitschaft der jeweils betroffenen öffentlichen oder privaten Maßnahmenträger und Akteure.



Aufgrund der Vielschichtigkeit der thematischen und räumlichen Einzelmaßnahmen sowie den derzeit bestehenden finanziellen Rahmenbedingungen kann die **Umsetzung** des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) nur auf einen mittelfristigen Zeitraum ausgelegt werden. Ein **zeitlicher Rahmen von ca. 7-8 Jahren** erscheint für die Umsetzung der Maßnahmen angemessen.

Im Rahmen der politischen Entscheidung wurde für alle Projekte und Maßnahmen eine Priorisierung vorgenommen. Diese orientiert sich an den o.g. Kriterien. Für einzelne Projekte und Maßnahmen ergibt sich durch die politische Entscheidung folgendes:

- ▶ Als „Starterprojekt“ soll die Umgestaltung des Schulhofes der Gesamtschule in eine Multifunktionsfläche umgesetzt werden. Angesichts der Dringlichkeit des Handlungsbedarfs soll mit diesem Projekt begonnen werden. Vorbehaltlich der Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm (STEP 2019) sowie unter Berücksichtigung des planerischen Vorlaufs und der Bewilligung von Fördermitteln in 2019, wird der Baubeginn in/ab 2020 anvisiert.
- ▶ Städtebauliche Planungen – zur Qualifizierung von Planungsleistungen – sind weitestgehend für die Programmjahre 2020 und 2021 vorgesehen.
- ▶ Aufgrund der haushalterischen Situation der Gemeinde (HSK) sind baulich-investitive Projekte (mit Ausnahme der Außenanlagen der Gesamtschule) in den Programmjahren 2022 ff. eingestellt.
- ▶ Die Beantragung der Sanierung des Altbaus des Antoniuskollegs soll mit dem Programmjahr 2023 vorgesehen werden. Die für den Programmantrag benötigten Planungen (Nutzungskonzept, Entwurfsplanung, etc.) gilt es bis dahin zu erarbeiten.
- ▶ Baulich-investitive Projekte, für die kein dringender Handlungsbedarf gesehen bzw. wo eine kurz- bzw. mittelfristige Umsetzung nicht gesehen wird, sind in der KuF unter ISEK 2.0 eingestellt.

Im Einzelnen ergibt sich folgende gemeinsam mit der Politik abgestimmte Priorisierung und vorläufig vorgesehene Förderantragstellung:

### Programmjahr 2019

- ▶ Erstellung ISEK & Förderantragsstellung (Refinanzierung)
- ▶ Städtebauliche Planung (Gutachten zur Verkehrszählung - Zeithstraße)
- ▶ Umgestaltung Schulhof Gesamtschule zu Multifunktionsfläche
- ▶ Interkommunale Projektsteuerung

### Programmjahr 2020

- ▶ Öffentlichkeitsarbeit
- ▶ Mittel für Vorbereitung Vergabeverfahren / Ausschreibungen
- ▶ Durchführung einer Planungswerkstatt in Neunkirchen/Seelscheid
- ▶ Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes in Neunkirchen/Seelscheid
- ▶ Blockkonzept Postgrundstück in Seelscheid
- ▶ Verfügungsfonds

### **Programmjahr 2021**

- ▶ Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes in Neunkirchen/Seelscheid
- ▶ Selbstlernzentrum im Schulzentrum Neunkirchen

### **Programmjahr 2022**

- ▶ Beauftragung einer Machbarkeitsstudie "Verbindung Ortsteile Neunkirchen und Seelscheid"
- ▶ Durchführung einer Planungswerkstatt in Neunkirchen/Seelscheid
- ▶ Beauftragung einer Machbarkeitsstudie Radwegekonzeptes
- ▶ Teilbereich 1 - gestalterische Aufwertung "Bicester-Park"
- ▶ Teilbereich 3 - gestalterische Aufwertung / Platzflächen beiderseits Zeithstraße
- ▶ Teilbereich 5 - Vernetzung – fußl. Verbindung Zeithstraße-Josef-Lascheid-Platz
- ▶ Teilbereich 1 - gestalterische Aufwertung "Markt"
- ▶ Teilbereich 3.1 - gestalterische Aufwertung Außenbereich Grundschule
- ▶ Profilierung und Standortaufwertung (FRL Nr. 11.2) - Fassadenprogramm
- ▶ KulTurnhalle an der Grundschule "Am Wenigerbach" - inkl. Außenanlagen
- ▶ Quartiersmanagement

### **Programmjahr 2023**

- ▶ Erstellung einer Abschlussdokumentation
- ▶ Beauftragung einer Vertiefungsstudie "Verbindung Ortsteile Neunkirchen und Seelscheid"
- ▶ Teilbereich 2 - Aufwertungsmaßnahmen Hauptstraße (zw. ZOB und Rathaus)
- ▶ Teilbereich 3.3 - gestalterische Aufwertung Bereich Buswendeanlage
- ▶ Teilbereich 4 - gestalterische Aufwertung Vorzone Rathaus
- ▶ Teilbereich 5 - Grünvernetzung und Aufwertung Friedhof Neunkirchen
- ▶ Teilbereich 2 - Umsetzung des Radwegekonzeptes
- ▶ Sanierung Altbau Antoniuskolleg

### **ISEK 2.0**

- ▶ Teilbereich 2 - Aufwertungsmaßnahmen Zeithstraße
- ▶ Teilbereich 4 - gestalterische Aufwertung Josef-Lascheid-Platz
- ▶ Teilbereich 1 - Anfinanzierung innovatives Verkehrssystem

Sofern aus heute noch nicht erkennbaren, unvorhersehbaren Gründen eine Verschiebung in der zeitlichen Abfolge oder Priorisierung erforderlich werden sollte, wird dies mit dem Fördergeber frühzeitig abgestimmt.

Das Ziel der Gesamtmaßnahme hat dabei stets oberste Priorität.

## **6.1 Einsatz von Städtebaufördermitteln**

Die finanzielle Situation vieler Kommunen in Nordrhein-Westfalen (NRW) hat sich in den letzten Jahren deutlich verschlechtert. Steigenden Ausgaben stehen sinkende Einnahmen gegenüber, das verfügbare Eigenkapital der Kommunen muss drastisch reduziert werden,

Kreditlinien müssen zur Finanzierung der laufenden Ausgaben deutlich erweitert werden, die Liquidität ist langfristig gefährdet.

Die Entwicklung der Kommunalfinanzen engt den Handlungsspielraum und die aktiven Gestaltungsmöglichkeiten der Kommunen dramatisch ein. Dort wo dringend notwendige Konsolidierungsmaßnahmen im Vordergrund stehen und das politische Tagesgeschäft bestimmen, bleibt kaum Raum für dringend notwendige Investitionen, die über die Erfüllung der rechtlichen Verpflichtungen hinausgehen oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind.

Dies darf aber nicht dazu führen, dass notwendige Investitionen zur Behebung von bestehenden städtebaulichen Missständen und Mängeln vollständig unterbleiben. Die „Nicht-Investition“ würde mittel- und langfristig dazu führen, dass sich die heutigen Probleme deutlich verstärken, ggf. auf heute noch intakte Bereiche ausweiten und sich der beginnende Abwärtstrend in einzelnen Bereichen sich verstetigt und verstärkt. Der Verlust der starken und intakten Ortsteile mit allen Kernfunktionen wird sich dabei nicht nur in den Untersuchungsbereichen bemerkbar machen. Auch die angrenzenden Ortsteile werden von den Folgen unmittelbar berührt, wenn den Ortsteilen Neunkirchen und Seelscheid die wirtschaftliche Grundlage entzogen wird.

Dem gilt es nachhaltig zu begegnen. Hier sind weitsichtige und zukunftsweisende Entscheidungen gefordert, die von einer breiten Basis getragen werden.

In der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid werden bereits erhebliche öffentliche und private Investitionen getätigt bzw. müssen kurzfristig angegangen werden. Beispiele für öffentliche Investitionen sind die Integration des Jugendzentrums an einen neuen Standort sowie der avisierte Neubau der Feuerwache; für private Investitionen können u. a. verschiedene in Vorbereitung oder bereits in Umsetzung befindliche Wohnbauprojekte zur Nachverdichtung genannt werden. Diese Investitionen wurden bzw. werden ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln abgewickelt.

Wie im vorliegenden Bericht ausgeführt, sind Aufwertungs- und Erneuerungsmaßnahmen im öffentlichen Raum dringend erforderlich, so dass hier private und öffentliche Investitionen Hand in Hand gehen und sich gegenseitig positiv bestärken.

Der größte Anteil der öffentlichen Investitionen entfällt auf die Hochbaumaßnahmen „Kulturhalle“, Antoniuskolleg sowie das Selbstlernzentrum in Neunkirchen. Dies erfordert es, das Angebot des Landes, die Kommunen bei der Ertüchtigung finanziell aus Mitteln der Städtebauförderung zu unterstützen wahrzunehmen. Der Handlungsbedarf ist bei der Ertüchtigung des Schulzentrums; hier der Umgestaltung der Außenanlagen der Gesamtschule kurzfristig gegeben.

Die Gemeinde befindet sich in der Haushaltssicherung. **Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind jedoch begrenzt;** so gehört die Gemeinde zu den sogenannten „Stärkungspakt-Kommunen“ (freiwillige Teilnahme). Mit dem Stärkungspakt „Stadtfinanzen“ unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen Gemeinden in einer besonders schwierigen Haushaltssituation mit einer Konsolidierungshilfe. Die Konsolidierung in Anspruch nehmen zu können, musste sich die Gemeinde im Jahre 2012 verpflichten, bis spätestens zum Jahr 2021 einen Haushaltsausgleich aus eigener Kraft zu erreichen. Hierfür wurden seitens des Gemeinderates Projekte und Maßnahmen bestimmt, durch die die

Gemeinde in die Lage versetzt wird, die für das Gelingen der Haushaltssanierung notwendigen Einnahmen zu erzielen.

Da sich das Gesamtpaket des **ISEKs nur mit finanzieller Unterstützung aus der Städtebauförderung umsetzen** lässt, ist vorgesehen, auf der Grundlage des ISEKs für das Programmjahr 2019 die Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm (STEP) sowie erste Projekte für das Programmjahr 2019 zu beantragen (Grundförderantrag und erster Programmjahrantrag für 2019).

Der Einsatz von Fördermitteln ist an die Bereitstellung von kommunalen Eigenanteilen seitens der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid gekoppelt. Die Höhe der Fördersätze wird jährlich unter Berücksichtigung der jeweiligen kommunalen Leistungsfähigkeit neu festgelegt. Gemäß „Verteilung der Fördersätze für die Städtebauförderung“ liegt die Gemeinde in 2018 als auch im Jahr 2019 bei einem **Fördersatz von 70 %**, d.h. der kommunale Eigenanteil liegt bei 30 %.

Hierauf basiert auch die Veranschlagung im kommunalen Haushalt. Im Rahmen der Haushaltsplanungen für 2019 und der mittelfristigen Haushaltsplanung kann die Bereitstellung der kommunalen Eigenanteile nach Angaben der Gemeinde sichergestellt werden.

#### **Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme (KuF)**

Im Rahmen der Ziel- und Maßnahmenentwicklung des ISEKs sind die voraussichtlichen Kosten für die Umsetzung der Projekte und Maßnahmen ermittelt worden. Unter Berücksichtigung der Förderbestimmungen und der Anforderungen an bewilligungsreife Unterlagen sowie in Absprache mit dem Fördergeber wurde für die baulich-investiven bzw. die nicht investiven Projekte und Maßnahmen wie folgt vorgegangen:

#### **Grundförderantrag**

- ▶ Maßnahmenbeschreibung mit Kostenkalkulation bzw. -grobermittlung für Hochbaumaßnahmen (Gemeinbedarfseinrichtungen)
- ▶ Maßnahmenbeschreibung mit Kostenkalkulation bzw. -grobermittlung für Tiefbaumaßnahmen (öffentlicher Raum)
- ▶ Aufwands-/ Kostenkalkulation bzw. -abschätzung für sonstige Maßnahmen (prozessbegleitende Maßnahmen)

#### **Programmantrag 2019**

- ▶ Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung für die Tiefbaumaßnahme - Aufwertung der Außenanlagen der Gesamtschule
- ▶ Aufwands-/ Kostenkalkulation bzw. -ermittlung für sonstige Maßnahmen (prozessbegleitende Maßnahmen)

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der Planungsprozess für die baulich-investiven Projekte noch am Anfang steht. So liegen für alle baulich-investiven Projekte, die nicht mit dem STEP 2019 beantragt werden sollen, erst einmal Projektbeschreibungen mit einer groben Kostenangabe vor, die über Quadratmeterpreise (Erfahrungswerte) und Flächenangaben ermittelt wurden. Im Rahmen von Planungswerkstätten und/oder städtebaulichen Wettbewerben, die in den kommenden Jahren durchgeführt werden sollen, sollen

die Planungsansätze für diese Projekte auch unter der Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitet und weiterqualifiziert werden.

U.a. vor dem Hintergrund der haushalterischen Situation der Gemeinde konnten bislang keine Planungsaufträge vergeben werden. Für das Projekt Aufwertung der Außenanlagen der Gesamtschule soll mit der Grundförderantragsstellung eine Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung vorliegen.

### **Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)**

Auf der Grundlage der vorangehenden Ausführungen sowie der Projektsteckbriefe mit den jeweiligen spezifischen Kennziffern wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß Muster des Landes erstellt bzw. die Kosten- und Finanzierungsangaben in diese überführt. Sie zeigt das Ergebnis aller Kostenansätze, wonach ein Investitionsbedarf in Höhe von insgesamt **rd. 27,2 Mio. €** besteht.

Darin enthalten ist die Erfassung und nachrichtliche Darstellung der öffentlichen Investitionen, die nach anderen Förderprogrammen gefördert werden sowie eine Erfassung und nachrichtliche Darstellung der privaten Investitionen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Ortsteile in den zurückliegenden 2 Jahren bereits getätigt worden sind, aktuell im Bau befindlich oder projektiert bzw. mittelfristig noch zu erwarten sind.

**Rd. 21,2 Mio. €** entfallen auf Maßnahmen und Projekte, die gemäß den Bestimmungen der Förderrichtlinien für die Städtebauförderung (FRL NRW 2008) und den bislang erfolgten Abstimmungsgesprächen mit dem Fördergeber, vertreten durch das Dezernat 35 der BR Köln, dem Grunde nach zuwendungsfähig sind. Eine konkrete Prüfung der Förderfähigkeit und Förderhöhe erfolgt im Zuge der Prüfung des Grundförderantrags durch die BR Köln als Fördergeber.

Auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes kommen somit Gesamtausgaben in Höhe von **rd. 12,3 Mio. €** in den nächsten 5-10 Jahren auf die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid zu. Der Betrag bezieht sich auf den kommunalen Eigenanteil der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid an den zuwendungsfähigen Ausgaben (z.Zt. 30 %). Hinzu kommen nicht zuwendungsfähige Ausgaben, wie u. a. für die Herstellung von Stellplätzen und Kosten für die Neuorganisation von Schulräumen und den Bau von Sporthallen, die keinen Fördertatbestand gemäß Städtebauförderung darstellen. Hier können aber andere Förderzugänge erschlossen werden (z.B. Gute Schule 2020, Sportstättenförderung, u.a.m.)

Das vorliegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist das Ergebnis eines intensiven Bearbeitungs- und Beteiligungsprozesses unter Einbindung der lokalen Akteure und aller relevanten Fachämter der Gemeindeverwaltung. Es legt die Basis für die Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm (STEP) des Landes NRW und für die Beantragung von Städtebaufördermitteln im **Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“**.

Die politische Beratung und Priorisierung nahm einen breiten Rahmen ein, um den vorgenannten Aspekten gerecht werden zu können. Im Ergebnis ist – unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen aus dem Stärkungspakt – ein ambitioniertes Programm unterschiedlicher Projekte und Maßnahmen in Höhe von rund 21 Mio. € aufgesetzt worden, dass in den nächsten 8-10 Jahren umgesetzt werden soll.

Der Start soll bereits 2019 erfolgen, und zwar mit einem vergleichsweise kleinen Projekt das aber eine hohe Breitenwirkung erzielen kann und sich an eine ausgesprochen wichtige Zielgruppe richtet, nämlich die Schüler und Jugendlichen der Gemeinde.

## 6.2 Abgrenzung einer Gebietskulisse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse, wonach ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf nachgewiesen wird und da keine, der Umsetzung der Gemeindeentwicklungsziele grundsätzlich entgegenstehenden Belange erkennbar sind, wird die Festlegung eines Stadtumbaugebietes gemäß §171 b Abs. 1 BauGB empfohlen.

Die Abgrenzung des Gebietes erfolgt auf der Grundlage der Erkenntnisse des vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und zielt darauf ab, dass sich die empfohlenen Erneuerungsmaßnahmen funktional und zweckmäßig durchführen lassen. Durch Beschluss der Gemeinde wird das Stadtumbaugebiet zur zukünftigen Grundlage für die Durchführung aller Projekte und Maßnahmen.

Die Abgrenzung der Untersuchungsgebiete für das ISEK wurde seinerzeit so gewählt, dass auch Wechselbezüge zwischen dem Hauptzentrum, den Gemeinbedarfseinrichtungen sowie den verschiedenen Quartieren betrachtet werden konnten. Die im Untersuchungsraum durchgeführten Analysen ergaben entsprechend vordringliche, räumliche Handlungs- bzw. Interventionsschwerpunkte für die Programmgebiete „Neunkirchen“ und „Seelscheid“. Auf diese Weise kann dem Handlungsbedarf bezogen auf Bereiche und Einrichtungen mit einer quartiersübergreifenden/ gemeindeweiten Wirkung bzw. Funktion und Bedeutung als auch Anpassungserfordernisse an veränderte wirtschaftliche und demographische Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden.

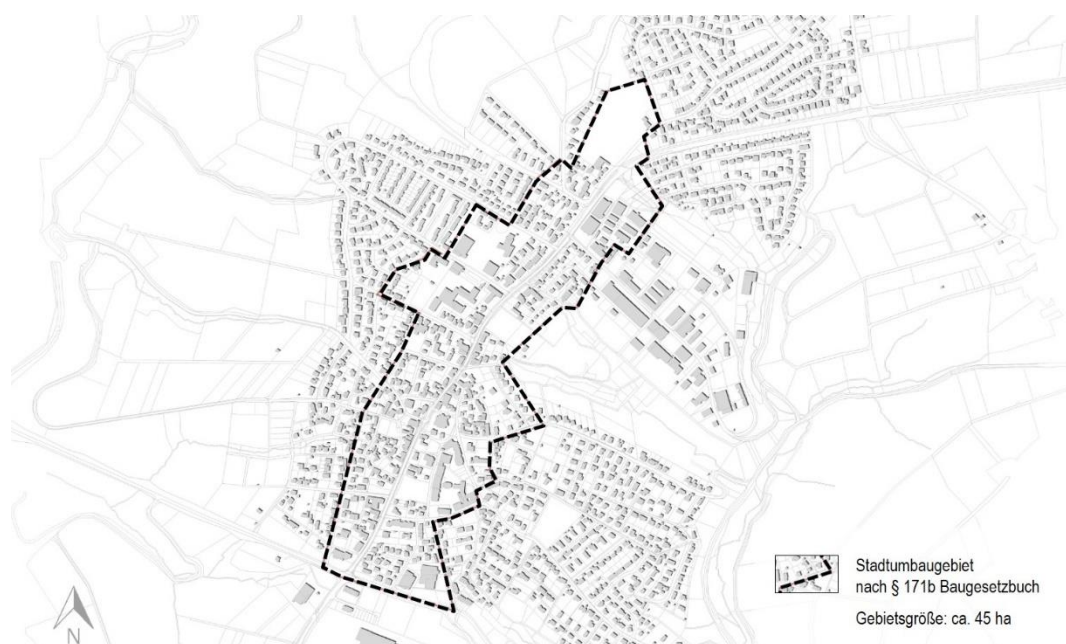


Abbildung 28: Abgrenzung Gebietskulisse Neunkirchen

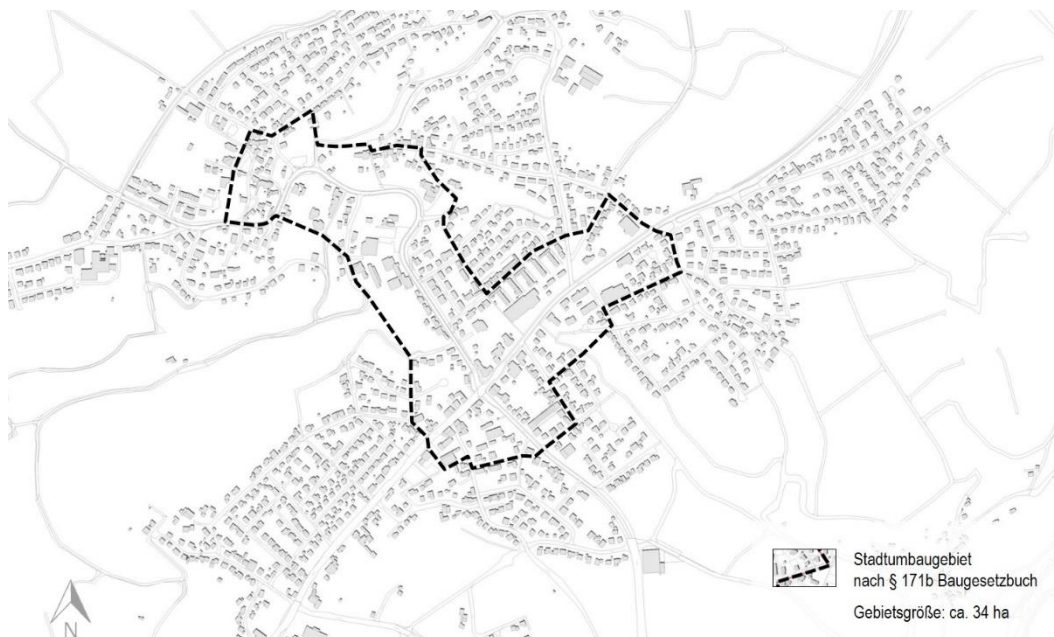


Abbildung 29: Abgrenzung Gebietskulisse Seelscheid

Neben den vordringlichen Handlungsräumen bestehen demnach auch Bereiche, die einen geringeren städtebaulichen oder strukturellen Anpassungsbedarf aufweisen. Hier stehen vor allem privates Engagement und bewohnergetragene Projekte, die zur Stärkung der Ortsteile beitragen, im Fokus.

Die nachfolgend dargestellte mögliche Gebietsabgrenzung für das Stadtumbaugebiet umfasst eine Fläche von rund 45 ha für den Ortsteil Neunkirchen und eine Fläche von rund 34 ha für den Ortsteil Seelscheid.

Durch die Festlegung als Stadtumbaugebiet und den Beschluss des vorliegenden ISEK-Berichts liegen die Grundlagen für die Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung vor.

Folgende Schritte sind zwingend notwendig:

- ▶ Ratsbeschluss des ISEK-Berichts zur Umsetzung
- ▶ Beschluss als Stadtumbaugebiet nach §171b Abs. 1 BauGB
- ▶ Bereitstellung kommunaler Eigenanteile zu den Projektkosten
- ▶ Fördermittelbeantragung.

## 6.3 Projektsteuerung und -organisation

Die sich an die Konzepterstellung anschließende Umsetzungsphase stellt hohe finanzielle und personelle Anforderungen an die Gemeindeverwaltung. Bereits die Konzepterstellung stellt den Einstieg in einen mehrjährigen Erneuerungsprozess dar, in welchem die Projekte und Maßnahmen sukzessive umgesetzt werden. Dies erfordert weitergehende Konkretisierungen der einzelnen Maßnahmen durch vorbereitende Untersuchungen und Planungen sowie eine prozessbegleitende Bürgerbeteiligung in und an Planverfahren. In diesem Prozessverlauf können sich neue Sachverhalte, zusätzliche Akteure und Projektbeteiligte,



die zeitlich und inhaltlich koordiniert werden müssen, oder etwaige Kostensteigerungen ergeben als auch Rahmenbedingungen und Fördertatbestände ändern.

Insbesondere in der Anfangsphase kann bei Kommunen, die erstmalig in die Städtebauförderung aufgenommen werden, in erheblichem Umfang städtisches Personal gebunden werden, was in Zeiten angespannter kommunaler Haushalte eine große Herausforderung wie gleichermaßen Voraussetzung für eine erfolgreiche Programmumsetzung darstellt. Um den spezifischen Anforderungen an die Steuerung der Gesamtmaßnahme zu erfüllen, einen reibungslosen Ablauf des Erneuerungsprozesses sowie eine richtige finanzielle und fördertechnische Abwicklung der Maßnahmen sicherzustellen, kommt daher einer professionellen und kontinuierlichen Gesamtprojektsteuerung und -koordination eine hohe Bedeutung zu.

Vor diesem Hintergrund ist es ratsam, etablierte Steuerungsstrukturen der Konzepterarbeitung in der Umsetzungsphase fortzuführen und mit entsprechenden Zuständigkeiten zu versehen. Die Projektsteuerung bildet im Weiteren zentraler Ansprechpartner für alle Akteure und Projektbeteiligten – in Verwaltung und Politik, für beauftragte Planungsbüros etc. – und ist „Motor“ des Umsetzungsprozesses. Erfahrungsgemäß ist es zudem sinnvoll, eine ämterübergreifende Steuerungs- oder Arbeitsgruppe einzurichten, die den Stadterneuerungsprozess steuernd begleitet.

Die Projektsteuerung umfasst im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- ▶ der Aufbau einer klaren Projektorganisation mit Zuständigkeiten und geeigneten Prozessabläufen sowie die Steuerung des Umsetzungsprozesses,
- ▶ das Fördermittelmanagement (Antragsverfahren, Mittelabflussplanung, Verwendungsnachweise etc.),
- ▶ die Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF),
- ▶ die Schaffung förderrechtlicher Voraussetzungen und Beratung für die Durchführung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie
- ▶ die Weiterentwicklung der Ziele und Inhalte des ISEK in enger Abstimmung mit der Gemeinde

Eine professionelle Projektsteuerung und -organisation ist mithin entscheidend für den Erfolg des Prozesses, die von der Verwaltung und/oder einem externen Dienstleister, wie bspw. eines Sanierungsträgers, übernommen werden kann. Gerade angesichts der kommunalen Kapazitäten, zeitlicher Abhängigkeiten und notwendiger Erfahrung im Rahmen des Fördermittelmanagements hat sich die Einschaltung eines externen Projektsteuerers, der mit dem Städtebauförderungs- und Vergaberecht vertraut ist, bewährt.

Als Beitrag zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Umsetzung von ISEKs haben sich die Städte und Gemeinden Much, Ruppichteroth und Neunkirchen-Seelscheid darauf verständigt, eine interkommunale Projektsteuerung einzurichten.

## 6.4 Partizipationsstrukturen

Bereits während der Erarbeitung des Konzepts wurden eine umfangreiche Zusammenarbeit mit Bürgern und Akteuren sowie die intensive Beteiligung der relevanten Fachämter

etabliert. Diese umfassenden Partizipationsstrukturen sollen auch in der Umsetzung der einzelnen Projekte und Maßnahmen fortgesetzt bzw. weiter ausgebaut werden.

Hierzu soll folgende Struktur verstetigt werden:

### **Gemeindliche Projektleitung**

Die gemeindliche Projektleitung - als Teil des Amtes für Verwaltungsmanagement der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid - steuert in Abstimmung mit der Projektgruppe die Umsetzung der Maßnahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und wird dabei vom Projektsteuerer (siehe Projektleitblatt Interkommunale Projektsteuerung) sowie durch sonstige externe Expertise unterstützt. Aufgabe der gemeindlichen Projektleitung ist es, die Information und Kommunikation sowie Abstimmungsprozesse zwischen den an der Maßnahmenumsetzung beteiligten Akteuren sicherzustellen. Hierdurch wird die integrative Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet. Die Projektleitung ist demnach auch Ansprechpartner und Auftraggeber für externe Auftragnehmer und Akteure, koordiniert deren Zusammenarbeit mit der Verwaltung und verantwortet die Kommunikation nach außen.

### **Projektgruppe**

In regelmäßigen Sitzungen der Projektgruppe bringt die Projektleitung alle relevanten Stellen (verwaltungsintern und -extern) für die sich in der Umsetzung befindlichen Projekte & Maßnahmen zusammen. Die Projektgruppe dient wie bereits im Rahmen der Erstellung des vorliegenden ISEKs als das integrierende Gremium, in dem Vorgehensweisen und Zwischenergebnisse der Umsetzung präsentiert, diskutiert und abgestimmt werden sowie der weiterzuentwickelnde Handlungs- und Maßnahmenkatalog ämter- und akteursübergreifend in Bezug auf Zuständigkeiten, notwendige Zuarbeiten und zeitliche Abhängigkeiten abgestimmt wird. Des Weiteren werden hier die Ergebnisse aus Akteursbeteiligung, Bürgerbeteiligung diskutiert und die integrierte Umsetzung der Einzelmaßnahmen des Handlungskonzeptes koordiniert und kommuniziert.

### **Quartiersmanagement**

Das Quartiersmanagement wird durch verwaltungsexterne Unterstützung betrieben. Das sozialintegrative Quartiersmanagement aktiviert nach Abstimmung mit der Projektleitung Akteure, Eigentümer und Bürger vor Ort, führt Beteiligungsverfahren und Mitmachaktionen für alle Nationen und Generationen durch, initiiert und begleitet Netzwerke und unterstützt bürgerschaftliches Engagement.

### **Politische Gremien**

Der Fortschritt der Umsetzung des Maßnahmenkatalogs des ISEKs wird regelmäßig im Planungsausschuss (EUPA) der Gemeinde vorgestellt. Daneben können weitere Fachausschüsse themen- bzw. anlassbezogen beteiligt werden. Der Sachstand wird von der gemeindlichen Projektleitung aufbereitet. Neben der Berichterstattung und Beratung in den formellen politischen Gremien kann sich im Laufe des Prozesses die Etablierung weiterer informeller Arbeitskreise (z.B. in Form von Strategieworkshops) anbieten, die mit politischen Vertretern besetzt werden und zu einer besseren Legitimierung und Vorabstimmung der umzusetzenden Maßnahmen und Inhalte führen können.

## 6.5 Verstetigung des Beteiligungsprozesses: Projektkommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Sowohl während der Erarbeitung des vorliegenden Entwicklungskonzepts als auch in der Umsetzungsphase ist die Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger von maßgeblicher Bedeutung für die Mitwirkungsbereitschaft und Akzeptanz des Erneuerungsprozesses.

Die im Rahmen der Konzepterarbeitung durchgeführten Beteiligungsformate zeigen bereits das hohe öffentliche Interesse an der Gemeindeentwicklung. Dieses gilt es in die Umsetzungsphase zu überführen, den intensiven Beteiligungsprozess kontinuierlich weiterzuführen und auszubauen. Auch während der Umsetzungsphase des Entwicklungskonzepts sind daher die Eigentümer und Bewohner sowie relevante Akteure, wie Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister aktiv an der Realisierung und dem Erfolg des Erneuerungsprozesses einzubinden. Entsprechend kommt einer zielorientierten, prozessbegleitend umfassenden Öffentlichkeitsarbeit, die über den Gesamtprozess transparent und nachvollziehbar informiert, grundsätzlich eine hohe Bedeutung zu. Zu den einzelnen Maßnahmen des umfangreichen Maßnahmenkatalogs sind intensive Bürgerbeteiligungsverfahren vorgesehen, in denen gemeinsam mit den Bürgern konkrete Entwürfe erarbeitet werden und sie somit direkt auf die Gestaltung ihres Umfelds Einfluss nehmen können.

Ziel ist es, mit Hilfe des Quartiersmanagements (Projektleitblatt x) im ISEK-Gebiet Akteure zu aktivieren, Beteiligungsstrukturen zu festigen und auch über den Programmzeitraum hinaus zu etablieren. Als zentrale Anlauf-, Informations- und Beratungsstelle unterstützt es als wichtige Schnittstelle zur Öffentlichkeit die Prozesssteuerung von Gemeindeverwaltung und Lokalpolitik, entwickelt Projekte, wirbt Mittel ein und verwaltet diese, vernetzt, beteiligt und aktiviert die örtlichen Akteure und die Bewohnerschaft und stärkt den Aufbau selbsttragender Strukturen.

Positive Erfahrungen der Beteiligten im Prozess der Umsetzung des Entwicklungskonzepts sollen dazu beitragen, sich auch über die Umsetzungsdauer hinaus für das Quartier zu engagieren. Ebenso können im Prozess potentielle Verantwortliche für die Ortsteile identifiziert werden, die es auch nach Ablauf des Programmzeitraums immer wieder schaffen, neue und weitere Einwohner und Akteure für die Teilhabe zu aktivieren.

Die Planungsprozesse für die öffentlichen Räume wie auch für die Sanierung der Gemeinbedarfseinrichtungen werden fortgesetzt.

Hierzu gehören z.B.

- ▶ Planungswerkstätten und Arbeitskreisen,
- ▶ gemeinsame Ortsbegehungen,
- ▶ Projekte mit Schülerinnen und Schüler,
- ▶ Durchführung von Online-Beteiligungs- und Diskussionsverfahren- und -foren
- ▶ Ausstellungen / Messen u.a.m..

## 6.6 Evaluierungskonzept

Der Bund hat in Zusammenarbeit mit den Ländern für das Monitoring der aktuell laufenden Durchführungsmaßnahmen in der Städtebauförderung bereits ein elektronisches Monitoring (eMo) aufgelegt, mit dem bestimmte Indikatoren erhoben werden.

Aufbauend auf diesem begleitenden Monitoring erfolgt die Evaluierung, d.h. die Bewertung der Einzelmaßnahmen sowie des Gesamtprogramms hinsichtlich ihrer Wirkungen, welche Stärken und Schwächen sie aufzeigen bzw. Erfolgs- und Misserfolgskriterien der Umsetzung des ISEKs. Dies ermöglicht entsprechende Schlussfolgerungen für die zukünftige Programmgestaltung zu ziehen. Die Evaluation kann dabei als Zwischenevaluierung oder nach Abschluss des Gesamtprozesses durchgeführt werden. Somit ist die Evaluation wichtig für eine Wirkungs- und Erfolgskontrolle und die Prüfung der Notwendigkeit einer Fortschreibung des ISEKs – unter Berücksichtigung des integrativen Ansatzes – in Teilen oder in Gänze. Dies kann aufgrund der Umsetzungsdauer, neuer Entwicklungen und sich veränderter Rahmenbedingungen notwendig und erfolgsfördernd auswirken.

# Kapitel 07

## Fazit und Ausblick



## 7 Fazit und Ausblick

### **Ausgangssituation**

Die knapp 20.000 Einwohner zählende Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat 2016 den Planungsprozess zur Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eingeleitet. Ausgangspunkte waren u.a. die Lage und Positionierung von Neunkirchen-Seelscheid im regionalen Kontext sowie bedeutsame Wechselwirkungen und Synergien aufzunehmen, zu bewerten und im Zusammenhang mit den städtebaulichen und strategischen Zielen der Gemeinde zu diskutieren. Darüber hinaus sollen die Gemeinbedarfseinrichtungen den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel sowie den Aufgaben der Integration und Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts ergeben, aufgegriffen und in zielführende Projekte und Maßnahmen umgesetzt werden.

Ein besonderer Handlungsbedarf ergab sich aufgrund des Leerstands des historischen Antoniuskollegs. Das im Gemeindeeigentum befindliche Gebäude kann ohne eine durchgreifende energetische Sanierung und Modernisierung keiner Verwertung zugeführt werden. Vor dem Hintergrund des Programmauftrages des Landes Nordrhein-Westfalen zur Ertüchtigung kommunaler Gemeinbedarfseinrichtungen im Kernhaushalt sah die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid daher die Möglichkeit für die Ertüchtigung und Sanierung des Antoniuskollegs einen Förderzugang zu erschließen.

### **Allgemeine Rahmenbedingungen**

Entgegen dem Trend im übrigen Rhein-Sieg-Kreis ist für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid auf der einen Seite mittelfristig ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Auf der anderen Seite wird sich die Wirtschafts- und Wachstumsdynamik in der Region Köln/Bonn auch in den nächsten Jahren fortsetzen; daher ist mit sogenannten „Überschwapp-Effekten“ in die umliegenden Kreise bis hin in die eher ländlich gelegenen Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises und des Rhein-Bergischen Kreises sowie des Rhein-Sieg-Kreises zu rechnen. Dies eröffnet Chancen sowohl für die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen als auch für die Generierung zusätzlicher Einwohner, sofern adäquate Baugrundstücke bereitgestellt werden können.

Zusätzliche Chancen für die ländlich gelegenen Städte und Gemeinden der genannten Kreise ergeben sich durch die REGIONALE 2025, die sich insbesondere mit den Entwicklungsperspektiven und zukunftsfähigen Konzepten für das Wohnen und Arbeiten sowie die Mobilität in den genannten Regionen beschäftigt.

Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind jedoch begrenzt; so gehört die Gemeinde zu den sogenannten „Stärkungspakt-Kommunen“ (freiwillige Teilnahme). Mit dem Stärkungspakt „Stadtfinanzen“ unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen Gemeinden in einer besonders schwierigen Haushaltssituation mit einer Konsolidierungshilfe. Die Konsolidierung in Anspruch nehmen zu können, musste sich die Gemeinde im Jahre 2012 verpflichten, bis spätestens zum Jahr 2021 einen Haushaltsausgleich aus eigener Kraft zu erreichen. Hierfür wurden seitens des Gemeinderates Maßnahmen bestimmt, durch die die Gemeinde in die Lage versetzt wird, die für das Gelingen der Haushaltssanierung notwendigen Einnahmen zu erzielen.



Zu den weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen gehören

- ▶ der Strukturwandel im Einzelhandel, insbesondere die Auswirkungen des Online-handels auf den Ladeneinzelhandel, speziell in kleineren Städten und Gemeinden,
- ▶ die Veränderungen in der Bildungslandschaft, die zu veränderten Schulformen, neuen pädagogischen Konzepten sowie einem neuen Grundverständnis von lebenslangem Lernen und der Nutzung von Bildungsinfrastruktureinrichtungen führt,
- ▶ die Auswirkungen des Klimawandels sowie die Ziele des Bundes und des Landes sowie eigene kommunale Ziele zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Energieeinsparung,
- ▶ die Entwicklung und Umsetzung neuer Mobilitätskonzepte,
- ▶ die Integration von Migranten unterschiedlicher Herkunftsländer in den Schulen, in den Arbeitsprozess und in das gesellschaftliche und kulturelle Leben.

Die o.g. Rahmenbedingungen werden die Gesamtentwicklung in den nächsten Jahren mehr bzw. weniger stark beeinflussen. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept bietet eine Plattform, die Entwicklungen aufzugreifen, zu diskutieren und geeignete Strategien der zukünftigen Gemeindeentwicklung zu finden.

### **Bestandsanalyse**

Neben Auswertungen, Ortsbegehungen und zahlreichen Gesprächen mit Fachleuten und Informationsträgern wurden im Rahmen der Bestandsanalyse verschiedene Beteiligungsformate zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt. Während eine hohe Identifikation den Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Gemeinde erkennbar wurde, sind doch zahlreiche Schwächen hinsichtlich der Versorgung, des Verkehrs und der Gestaltung öffentlicher Räume vorgetragen worden.

Neben fehlenden oder auch unzureichenden Angeboten im öffentlichen Nahverkehr (speziell außerhalb der Hauptverkehrszeiten) sowie dem Mangel an gut ausgebauten und separat geführten Radwegen, wurde insbesondere das Fehlen attraktiver öffentlicher Plätze sowie das Fehlen eines „richtigen“ Zentrums sowohl in Neunkirchen als auch in Seelscheid bemängelt. Im Versorgungsbereich fehlt es aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger insbesondere an Angeboten für Jugendliche (Aufenthaltsbereiche, Treffpunkte etc.). Als gut wurde dagegen das Nahversorgungsangebot sowie das gastronomische Angebot im Gemeindegebiet bewertet. Immer wieder hervorgehoben wurde das hohe bürgerschaftliche Engagement, insbesondere das hohe Engagement in den Vereinen, die ein breites Spektrum unterschiedlicher Sport-, Veranstaltungs- und Teilhabemöglichkeiten bieten.

Die vorgenannten Punkte decken sich größtenteils mit den Ergebnissen der durchgeführten Bestandsanalyse. Darüber hinaus wurden folgende besondere Handlungsbedarfe identifiziert:

- ▶ Ertüchtigung und Modernisierung der Bildungsinfrastrukturen
- ▶ Verlagerung des Jugendzentrums in Neunkirchen aufgrund der Aufgabe der bisher für das Jugendzentrum genutzten Immobilie.
- ▶ Zusätzliche Raumbedarfe für Verein- und Breitensport über das bestehende Raumangebot hinaus

- ▶ Findung einer adäquaten Nachnutzung für das Antoniuskolleg sowie Durchführung einer nutzungsorientierten Sanierung und Modernisierung des Gebäudes
- ▶ Reduzierung der Belastungen durch den Haupt-Durchgangsstraßen in Seelscheid und Neunkirchen; insbesondere Gewinnung von zusätzlichen Flächen für Fußgänger und Radfahrer sowie die Beseitigung konkreter Gefahrenpunkte durch das häufige Überfahren von Bürgersteigen und Radwegen
- ▶ Ersatzbedarf für eine Einfachsporthalle an der Grundschule „Am Wenigerbach“ sowie voraussichtlich auch an der Grundschule in Neunkirchen. Beide Hallen sind nicht mehr sanierungsfähig.
- ▶ Unattraktive und unzeitgemäße Schulhofflächen der Gesamt- und Grundschule in Neunkirchen; Bedarf an attraktiven Multifunktionsflächen mit Aufenthaltsgelegenheiten speziell für Jugendliche

Da der kleinteilige Einzelhandelsbesatz in den Ortslagen bislang keine nennenswerten Leerstände aufweist, und die Nahversorgung durch die Discounter im Wesentlichen sichergestellt ist, wird für den Bereich Einzelhandel und auch Gastronomie kein konkreter Handlungsbedarf gesehen. Die sich vollziehenden strukturellen Veränderungen speziell infolge des Onlinehandels sowie die zu erwartenden Probleme im Zuge von Generationenwechsel in den inhabergeführten Geschäften erfordert jedoch eine kontinuierliche Beratung und Begleitung des örtlichen Einzelhandels.

Ein weiterer Aspekt, der kurz- wie mittelfristig ansteht, ist die energetische Gebäudesanierung bzw. die Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Da knapp 50% des Gebäudebestandes in den beiden Ortsteilen älter als 40 bis 50 Jahre sind, entsprechen viele Gebäude nicht mehr den heutigen energetischen und sonstigen Ausstattungsstandards. Für die Sicherung der Wohnungs- und Geschäftsnutzungen sowie im Rahmen der Werterhaltung und Wertsteigerung der Gebäude sind daher in den nächsten Jahren im größeren Umfang entsprechende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im privaten Bestand erforderlich. Auch dieser Prozess sollte durch entsprechende fachliche Beratung sowie die Möglichkeiten zum Einsatz von Fördermitteln begleitet werden.

Angesichts der begrenzten finanziellen und personellen Ressourcen der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sollte die im Rahmen der Bestandsanalyse erkennbar gewordene Vorhaltung sozialer Infrastruktureinrichtungen in beiden Ortsteilen überdacht und nach geeigneten Möglichkeiten für die Bündelung und Schwerpunktbildung einzelner Angebote in den Ortsteilen gesucht werden. Beispiel kann der weitere Ausbau des Sportzentrums in Breitscheid sein, der zukünftig Sportangebote aus Neunkirchen mit abdecken könnte.

Die Detailergebnisse der Bestandsanalyse sind für die jeweiligen Betrachtungsebenen (regional, interkommunal sowie für die beiden Ortsteile) jeweils in Stärken-/Schwächen-Analysen zusammengefasst worden.

### **Zielkonzept und Handlungsmaßnahmen**

Für die regionale Positionierung wird auf die Chancen, die sich durch die Regionalen 2025 ergeben, reflektiert. Mit dem programmatischen Leitbild „ländliche Lage mit Anschluss“ wird auf die Wechselwirkungen zwischen den Wachstumsstädten und -gemeinden im Köln-Bonner Raum und den benachbarten Kreisen Bezug genommen. Hier gilt es, von den guten Anbindungsvoraussetzungen zu profitieren und die speziellen Standortvorteile, insbe-

sondere für Wohnen, die Neunkirchen-Seelscheid für die Region anbieten kann, hinzuweisen. Auf interkommunaler Ebene geht es insbesondere um die gemeinsame Entwicklung und Profilierung von Siedlungs-, Bildungs-, Erholungs- und Kulturlandschaften.

Hier sehen sich die Nachbarkommunen weniger als unmittelbare Wettbewerber denn als gemeinschaftlich handelnde Partner, die aus der Zusammenarbeit einerseits Synergien generieren, andererseits Aufwendungen und Kosten ersparen können. Konkrete Handlungsfelder für gemeinsame Projekte können zum einen integrierte Siedlungsentwicklungen, aber auch multimodale Mobilitätssysteme sein. Ein deutliches Zeichen für die Ernsthaftigkeit der interkommunalen Zusammenarbeit haben die Kommunen Much, Overath, Ruppichterath, Neunkirchen-Seelscheid und Hennef durch den Abschluss einer sogenannten „interkommunalen Charta“ gesetzt.

In der Folge werden über geeignete Arbeitsgruppen konkrete Strategien und Projekte für den Ausbau der interkommunalen Kooperation erarbeitet. Für das Leitbild der Ortsgemeinde selbst wurde der programmatische Leitsatz „ländliche Lage mit Zukunft - Wohnen, Arbeiten, Lernen und Leben in Neunkirchen-Seelscheid, zwei starke Ortsteile rücken zusammen“ entwickelt.

Damit soll insbesondere zum Ausdruck gebracht werden, dass die beiden etwa gleich großen Ortsteile Seelscheid und Neunkirchen zukünftig stärker zusammenwachsen und durch eine bessere Verkehrsanbindung auch tatsächlich enger aneinander angebunden werden.

Auf der Ebene der Gemeinde steht zum einen die weitere Ausformung einer Arbeitsteilung zwischen den Hauptorten im Focus. Hierzu soll u.a. die Verkehrsverbindung verbessert werden, wobei unterschiedliche Mobilitätskonzepte ergebnisoffen untersucht werden müssen (Machbarkeitsstudie).

Zum zweiten ist es oberstes Ziel, dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang entgegen zu wirken. Hierzu ist es erforderlich, die Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen so attraktiv zu gestalten, dass Abwanderung gestoppt und behutsamer Zuzug ermöglicht wird. Dies setzt moderne und zukunftsgerichtete Infrastruktur voraus.

Ziel beider Ortsteile ist daher die Sicherung, der Ausbau und die Modernisierung der grundzentralen Funktionen.

Dies soll über:

- ▶ Wohnbauliche Nachverdichtung
- ▶ Sicherung der Nahversorgung
- ▶ Beratende Unterstützung des örtlichen Einzelhandels bei erforderlichen Anpassungen und Umbaumaßnahmen
- ▶ Aufwertung der öffentlichen Räume
- ▶ Schaffung von Sport- und Bewegungsräumen für alle Altersgruppen des Vereins- und Breitensports
- ▶ Weiterentwicklung der Bildungslandschaft und Öffnung der Bildungseinrichtungen für quartiersbezogene Nutzungen

erfolgen.

Dieser strukturelle und mehrjährige Erneuerungs- und Modernisierungsprozess stellt Politik und Verwaltung, aber auch die Bürgerinnen und Bürger vor große Herausforderungen, die nicht zur Überforderung führen darf. D.h. die Umsetzung muss von allen mitgetragen werden, was entsprechende kontinuierliche Partizipationsprozesse erfordert. Sie muss sich an den öffentlichen Bedarfen und identitätsstiftenden Gebäuden und Quartieren orientieren und sie muss finanziell und personell leistbar sein.

Die politische Beratung und Priorisierung nahm einen breiten Rahmen ein, um den vorgenannten Aspekten gerecht werden zu können. Im Ergebnis ist – unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen aus dem Stärkungspakt – ein ambitioniertes Programm unterschiedlicher Projekte und Maßnahmen in Höhe von rund 21 Mio. € aufgesetzt worden, dass in den nächsten 8-10 Jahren umgesetzt werden soll.

Der Start soll bereits 2019 erfolgen, und zwar mit einem vergleichsweise kleinen Projekt, das aber eine hohe Breitenwirkung erzielen kann und sich an eine ausgesprochen wichtige Zielgruppe richtet, nämlich die Schüler und Jugendlichen der Gemeinde.

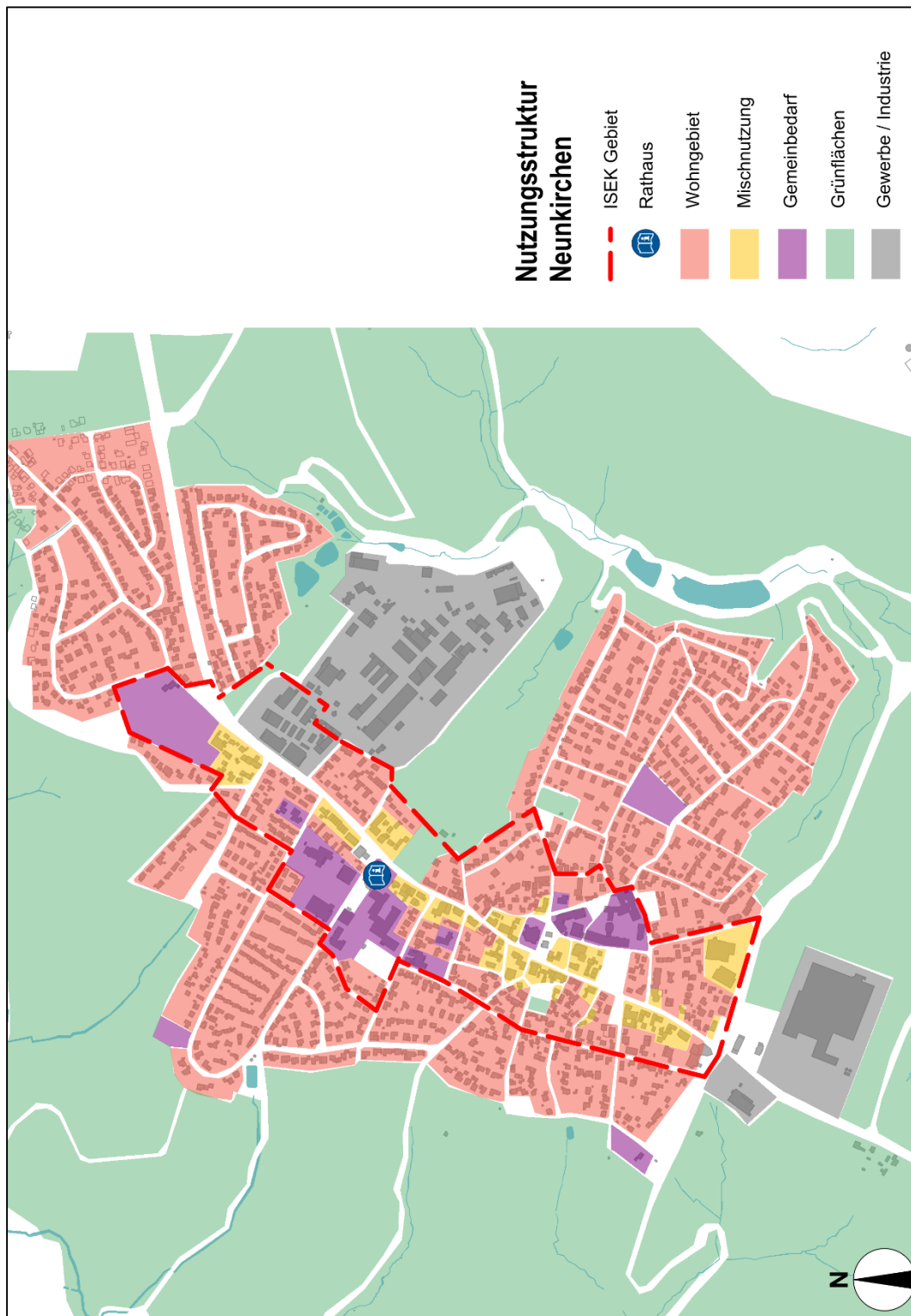


## 8 Literaturverzeichnis

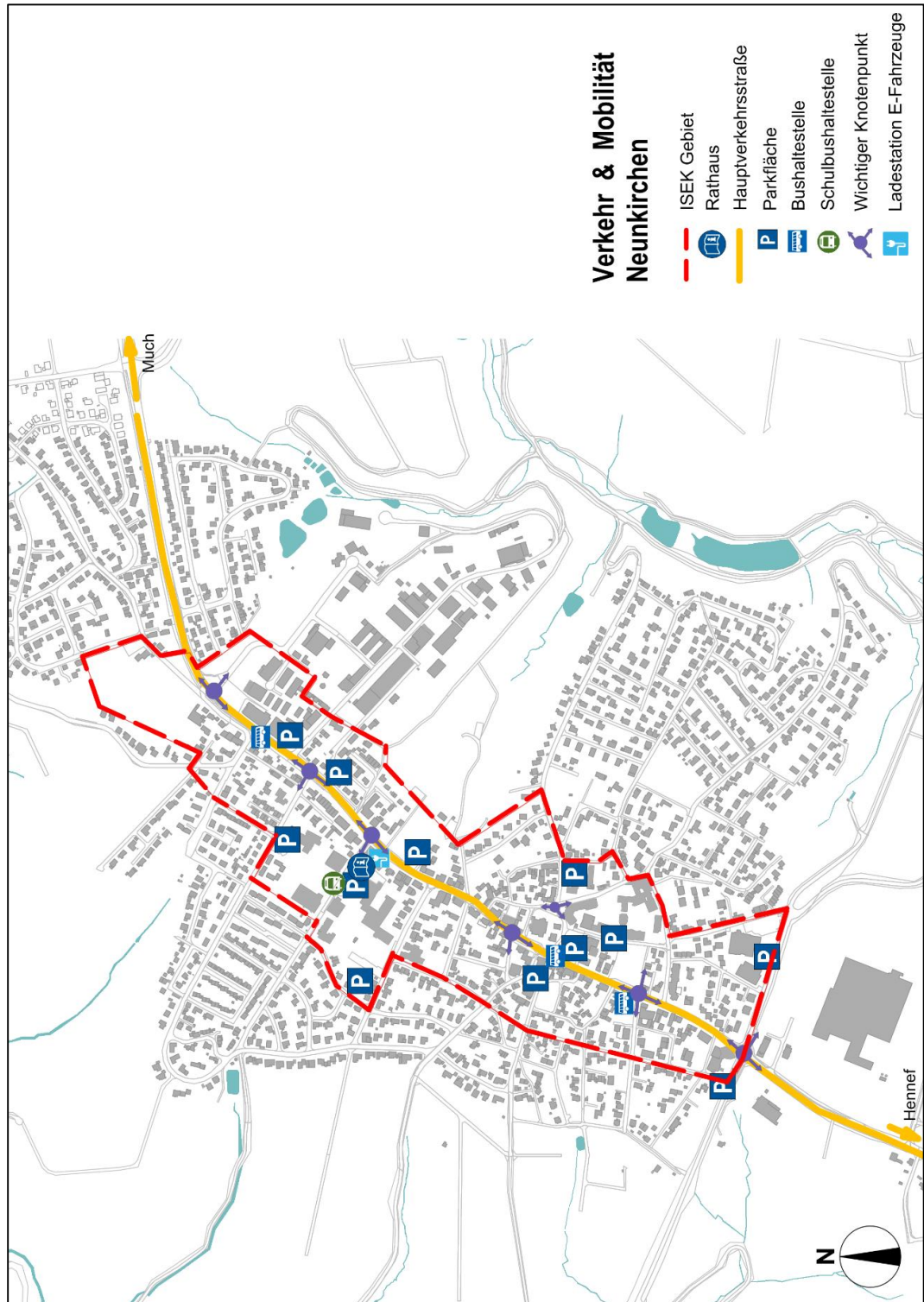
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Carola Scholz, Christian Meyer: Integrierte Handlungskonzepte in der Stadterneuerung – das Beispiel Nordrhein-Westfalen. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4.2010
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Berlin, 2015
- CIMA Beratung + Management GmbH (Hrsg.) 2013: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid.
- CIMA Beratung + Management GmbH (Hrsg.) 2015: Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Neunkirchen.
- Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid (Hrsg.): Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid
- IHK Bonn 2015 (Hrsg.): Pendlerregion Bonn/Rhein-Sieg, Bonn im Juni 2015
- IHK Bonn 2018: Kaufkraft- und Umsatzdaten 2018 in der Region Bonn/Rhein-Sieg (Prognosewerte)
- IT.NRW (2013), Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (Hrsg.): Pendlerrechnung, 2013.
- Landesdatenbank NRW (2017): Kommunalprofil Neunkirchen-Seelscheid, Gemeinde. Rhein-Sieg-Kreis, Regierungsbezirk Köln, Gemeindetyp: Größere Kleinstadt
- Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) (Hrsg.): Innenstädte und Zentren strategisch entwickeln. Eine Arbeitshilfe zur Erstellung von integrierten Handlungskonzepten. Düsseldorf, 2016
- Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) (Hrsg.): Integrierte Handlungskonzepte in der Stadtentwicklung. Leitfaden für Planerinnen und Planer. Düsseldorf, 2012
- NRW.BANK (Hrsg.) 2018: Wohnungsmarkbeobachtung NRW; Neunkirchen-Seelscheid 2017.

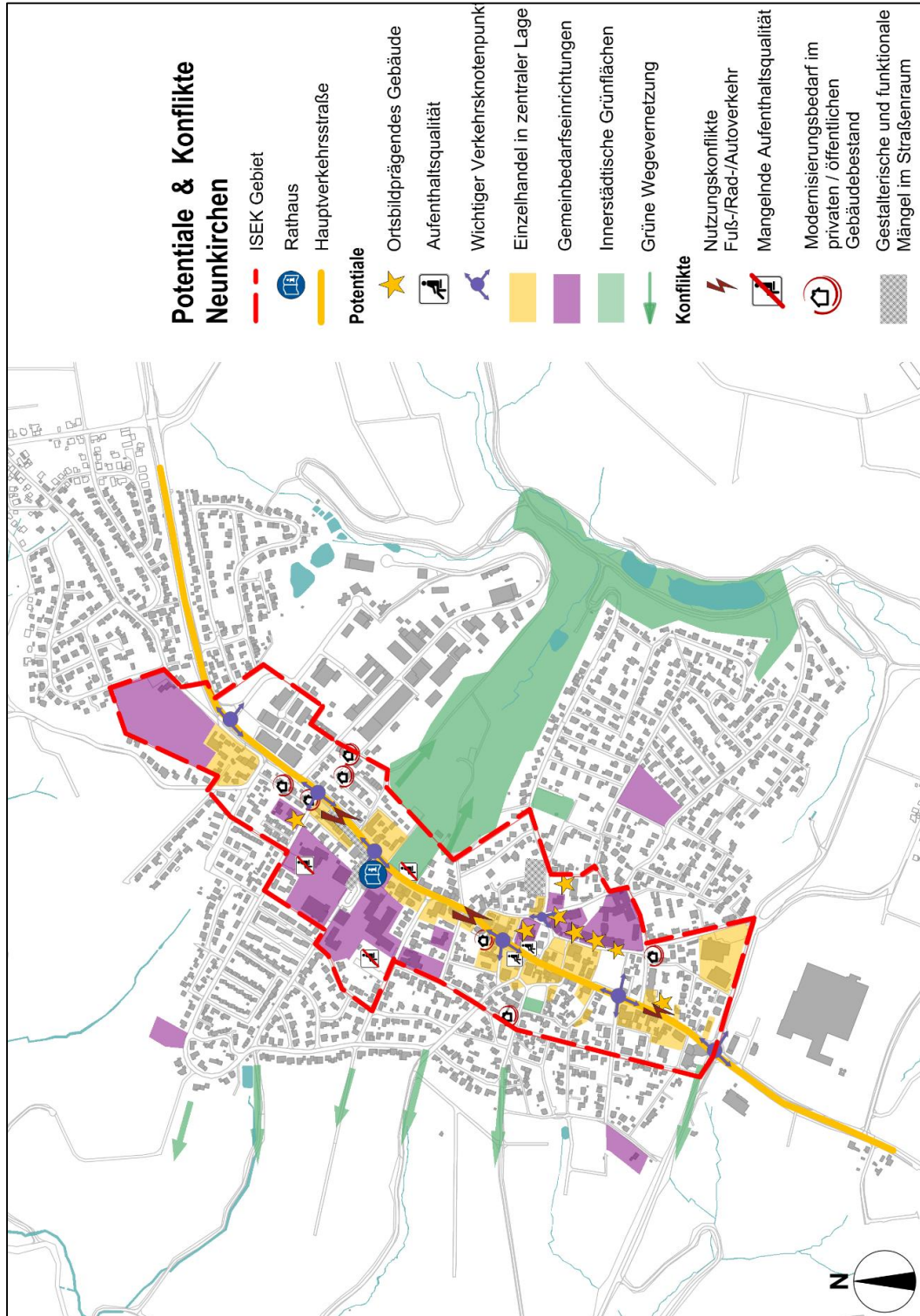
## 9 Anhang

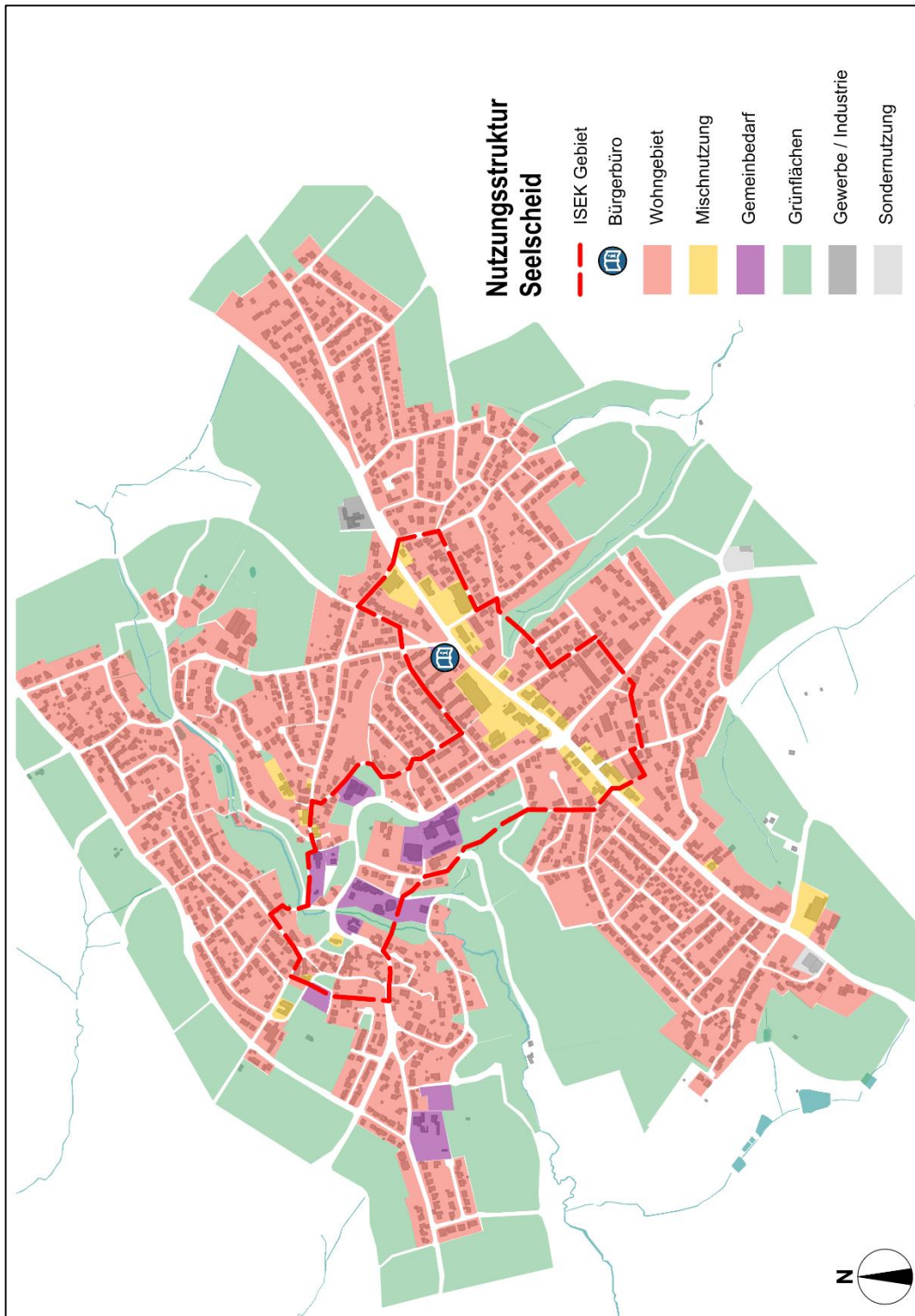
### 9.1 Kartographische Analyse der Untersuchungsräume



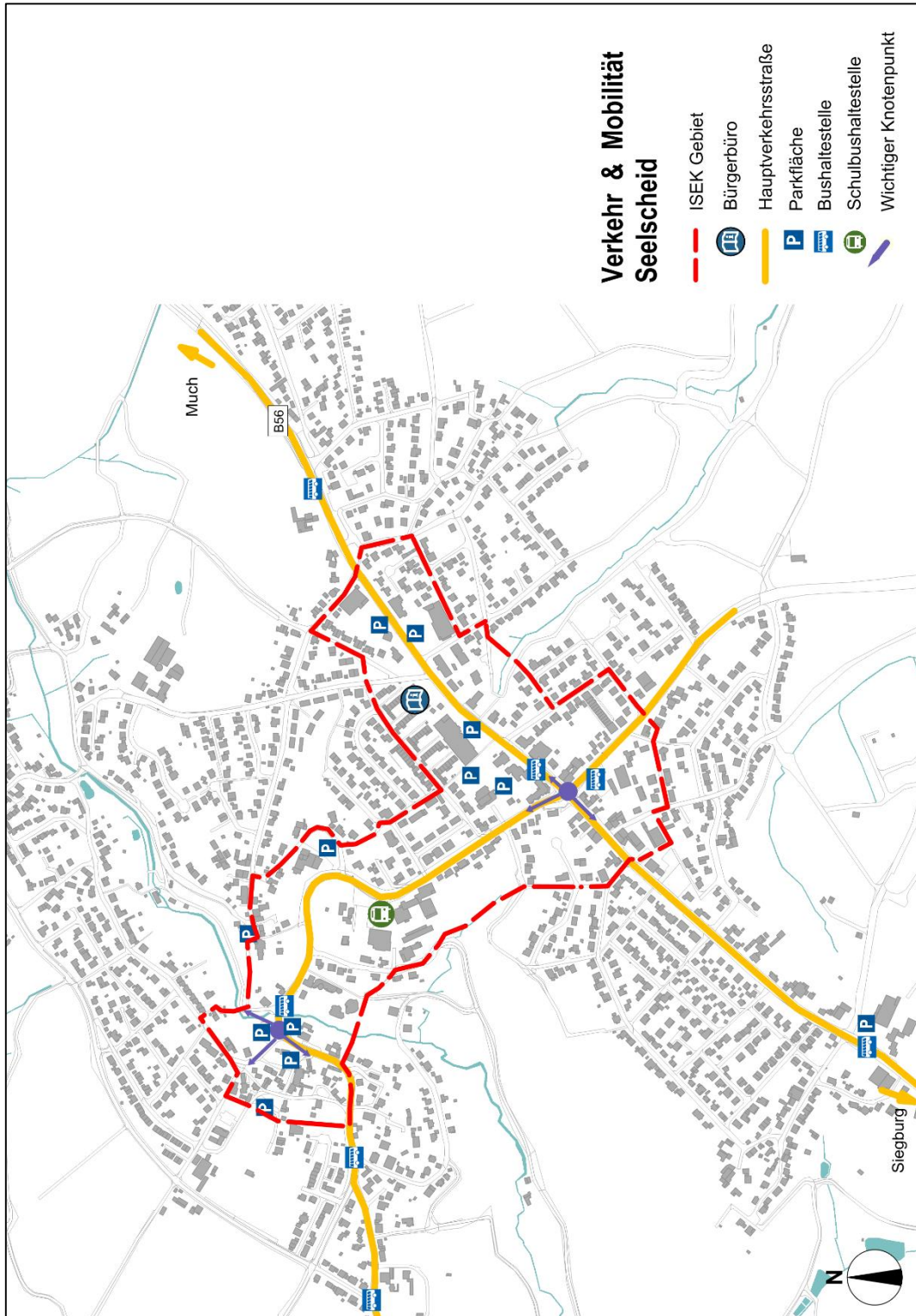


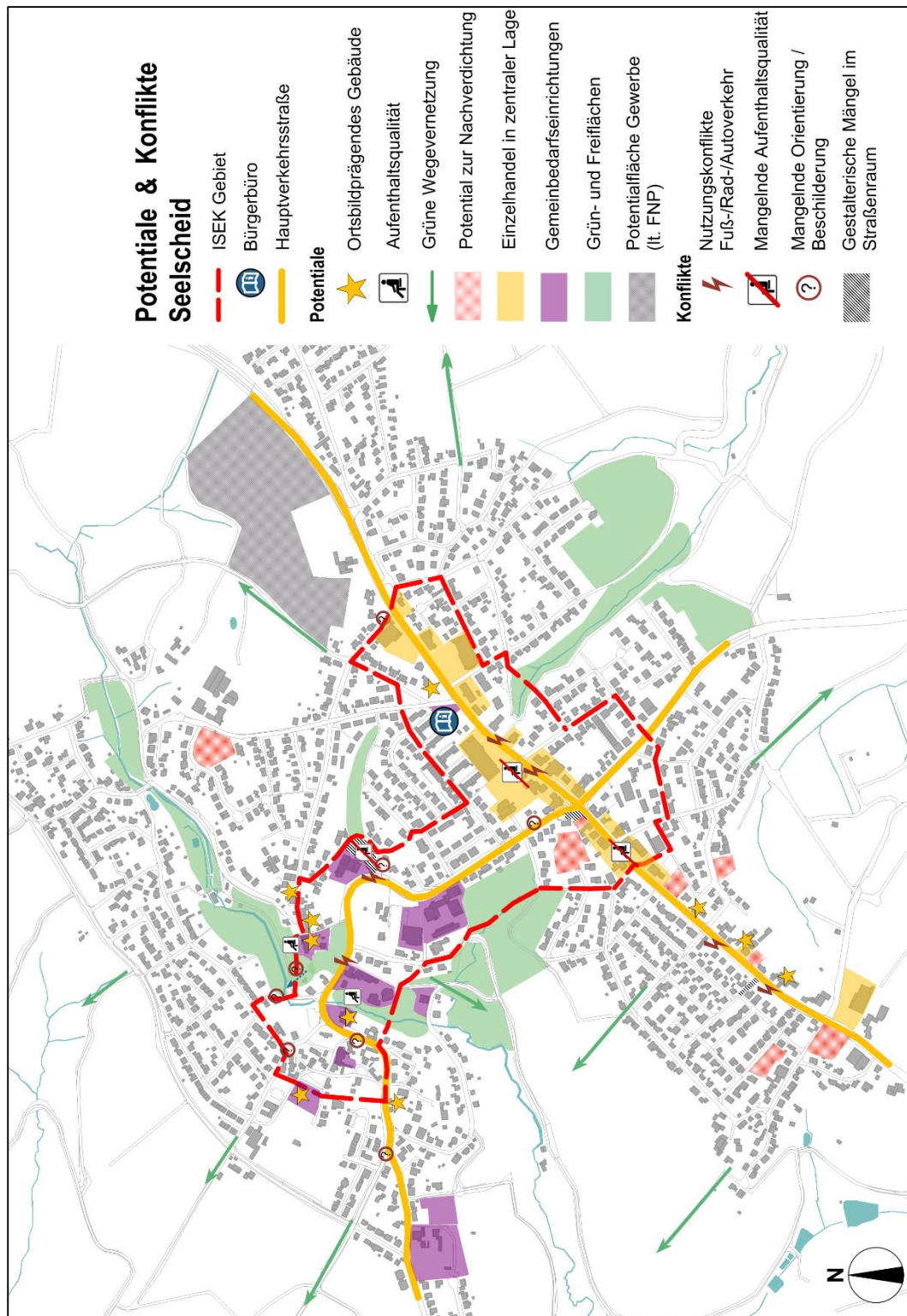












## 9.2 Projektsteckbriefe

Lfd.-Nr.	Projekte und Maßnahmen
1	Aufstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und Förderantragsstellung
2	Öffentlichkeitsarbeit
2.1	Erstellung von Einladungsflyern für Veranstaltungen, Erstellung Informationsflyer
2.2	Tag der Städtebauförderung (5 Jahre)
2.3	Erstellung einer Abschlussdokumentation
3	Beauftragung einer Machbarkeitsstudie "Verbindung Ortsteile Neunkirchen und Seelscheid"
4	Beauftragung einer Vertiefungsstudie "Verbindung Ortsteile Neunkirchen und Seelscheid"
5	Durchführung je einer Planungswerkstatt in Neunkirchen und Seelscheid
6	Beauftragung eines interkommunalen Radwegekonzeptes
7	Durchführung je eines städtebaulichen Wettbewerbes in Neunkirchen und Seelscheid
8	Blockkonzept Postgrundstück in Seelscheid
9	Teilbereich 1 - gestalterische Aufwertung "Bicester-Park"
10	Teilbereich 2 - Aufwertungsmaßnahmen Zeithstraße
11	Teilbereich 3 - gestalterische Aufwertung / Platzgestaltung im Bereich Edeka
12	Teilbereich 4 - gestalterische Aufwertung Josef-Lascheid-Platz
13	Teilbereich 5 - Vernetzung - fußläufige Verbindung Zeithstraße - Josef-Lascheid-Platz
14	Teilbereich 1 - gestalterische Aufwertung "Markt"
15	Teilbereich 2 - Aufwertungsmaßnahmen Hauptstraße (zw. ZOB und Rathaus)
16	Teilbereich 3.1 - gestalterische Aufwertung Außenbereich Grundschule
17	Teilbereich 3.2 - Umbau Schulhof Gesamtschule zu Multifunktionsfläche
18	Teilbereich 3.3 - gestalterische Aufwertung Bereich Buswendeanlage
19	Teilbereich 4 - gestalterische Aufwertung Vorzone Rathaus
20	Teilbereich 5 - Grünvernetzung und Aufwertung Friedhof Neunkirchen
21	Teilbereich 1 - Anfinanzierung innovatives Verkehrssystem
22	Teilbereich 2 - Umsetzung des Radwegekonzeptes
23	Profilierung und Standortaufwertung (FRL Nr. 11.2) - Fassadenprogramm
24	KulTurnhalle an der Grundschule "Am Wenigerbach" - inkl. Außenanlagen
25	Sanierung Altbau Antoniuskolleg
26	Selbstlernzentrum im Schulzentrum Neunkirchen (tlw. Städtebauförderung)
27	Interkommunale Projektsteuerung
28	Konzept und Einrichtung Verfügungsfonds
29	Quartiersmanagement