

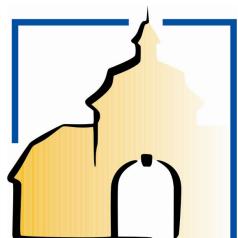


# INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT RÖSRATH NORD





# INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT RÖSRATH NORD



Im Auftrag der Stadt Rösrath

Bearbeiter:  
Junker + Kruse  
Stadtforschung Planung  
Markt 5 44137 Dortmund  
Tel 02 31 - 55 78 58 0  
Fax 02 31 - 55 78 58 50  
[info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Bearbeiter:  
Rolf Junker  
Andreas Mayer  
Sebastian Otto

November 2016

# **INHALT**

<b>Vorwort</b>	<b>6</b>
<b>1 Einführung</b>	<b>8</b>
1.1 Aufgabenstellung und allgemeine Entwicklungstrends	9
1.2 Ausgangssituation in Rösrath	11
1.3 Methodisches Vorgehen	13
1.4 Beteiligungsstruktur	16
1.5 Planung Schulzentrum Freiherr-vom-Stein	17
1.6 Geltungsbereich Fördergebiet	18
<b>2 Bestandsanalyse</b>	<b>20</b>
2.1 Rösrath in der Region und Stadtstruktur	21
2.2 Sozioökonomischer Rahmen	25
2.3 Rahmengebende Planungen	28
2.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen	31
2.5 Steckbrief Schulzentrum Freiherr-vom-Stein	35
2.6 Steckbrief Geschäftszentrum Hauptstraße	37
2.7 Steckbrief Wohnquartier Gerottener Weg	40
2.8 Ergebnisse des Beteiligungsprozesses	41

<b>3</b>	<b>Stärken und Schwächen, Ziele und Strategie</b>	<b>44</b>
3.1	Stärken- und Schwächenprofil	45
3.2	Ziele, Handlungsfelder, Strategie	48
3.3	Leitidee für die zukünftige Entwicklung	51
<b>4</b>	<b>Handlungskonzept</b>	<b>52</b>
4.1	Vorbereitende Planungen	53
4.2	Instrumente	56
4.3	Stärkung des Zentrums	58
4.4	Schulzentrum Freiherr-vom-Stein	65
4.5	Aufwertung Wohnquartier Gerottener Weg	71
<b>5</b>	<b>Schlusswort und Übersicht</b>	<b>74</b>
5.1	Schlusswort	75
5.2	Projektübersicht	77

# VORWORT

Städte unterliegen einem immer schnelleren Wandel. Und wir alle, nicht nur die viel gescholtenen Anderen, oder gar die immer wieder mit negativem Unterton angeführten „Investoren“, tragen dazu täglich bei. Unser Einkaufsverhalten, unsere Verkehrsgewohnheiten, unsere Wohnwünsche, aber auch die Nutzungen von öffentlichen und privaten Einrichtungen beeinflussen Stadt und Stadtentwicklung in hohem Maße.

In Zeiten, in denen sich Interaktion und Sozialkontakte zunehmend stärker in virtuellen Welten abspielen, steht Stadtentwicklung vor einer neuen, sehr komplexen Herausforderung. Ein „Integriertes Handlungskonzept“, zu dessen Erarbeitung sich die Stadt Rösrath im September 2015 entschlossen hat, bietet nun die Chance, ein Quartier oder einen Ortsteil interdisziplinär zu betrachten.

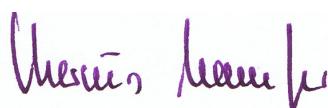
Dabei werden Zusammenhänge und Verflechtungen lokalisiert, Stärken und Schwächen herausgearbeitet und hierdurch ein Handlungsrahmen für die nächsten 10 Jahre festgelegt. Nachdem in den letzten Jahren die Ortskerne Forsbach und Hoffnungsthal eine positive städtebauliche Veränderung erfahren haben, ist es nicht zufällig, dass der Fokus nun auf dem Ortsteil Rösrath liegt.

Auch wenn in diesem Stadtteil mit den Veränderungen rund um Schloss Eulenbroich und den Bahnhof Rösrath in den letzten Jahren schon einiges Positive bewirkt wurde und sich im Besonderen das Ensemble um Schloss Eulenbroich zu

einem weithin beachteten Kleinod entwickelt hat, ist an anderer Stelle dringender Handlungsbedarf gegeben.

Außerdem steht die Realisierung einer Reihe von Projekten anderer öffentlicher und privater Planungsträger in den nächsten Jahren an, so dass auch aus dieser Sichtweise die ganzheitliche Betrachtungsweise einen Sinn ergibt.

Die Diskussion zwischen Politik und Bürgerschaft, die Gespräche mit einigen Schlüsselinstitutionen bzw. Organisationen sowie die täglichen Rückmeldungen der Rösrather Bürgerinnen und Bürger zeigen, dass die Notwendigkeit einer solchen integrierten Betrachtungsweise der richtige Weg ist, um den Ortsteil Rösrath für die Zukunft noch besser aufzustellen.



Marcus Mombauer  
Bürgermeister



# 1 EINFÜHRUNG

*Die Stadt Rösrath hat das Büro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund im September 2015 mit der Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes beauftragt. Das Konzept beschreibt die zukünftige Entwicklung des Hauptortes und dient als Handlungsgrundlage für Politik und Verwaltung. Es ist gleichzeitig Voraussetzung zur Erlangung von Städtebaufördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Konzept ist im Dialog mit Rat und Verwaltung, Bürgerinnen und Bürgern sowie mit engagierten Innenstadtakteuren der Stadt entstanden. Allen einen herzlichen Dank, die daran so konstruktiv mitgewirkt haben.*

## 1.1 AUFGABENSTELLUNG UND ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSTRENDS

Nach längerem Stillstand beabsichtigt die Stadt Rösrath die Entwicklung ihres Hauptortes wieder aktiv voranzutreiben. Auslöser für diese Entscheidung waren vor allem die erforderliche Sanierung des Schulzentrums Freiherr vom Stein sowie Defizite im Zentrum und im Wohnquartier Gerottener Weg. Daneben stellen auch allgemeine strukturelle und gesellschaftliche Veränderungen die Kommunen vor große Herausforderungen, auf die Antworten zu finden sind.

Wichtige Veränderungen sind die folgenden Aspekte:

**Demografischer Wandel.** Die Bevölkerung in Deutschland wird älter, die Ansprüche an die Nutzungsvielfalt und die Gestalt unserer Innenstädte verändern sich. Barrierearm gestaltete Fußgängerzonen, Angebote für alle Generationen und altengerechtes Wohnen gewinnen zunehmend an Bedeutung.

**Strukturelle Veränderungen im Einzelhandel.** Neben dem seit Jahren wachsendem Verkaufsflächenbestand verändert die zunehmende Filialisierung die Angebotsstruktur; auch wachsende Flächenansprüche der Betreiber von Geschäftslokalen sind in integrierten

Lagen häufig nicht zu realisieren. Hinzu kommt die steigende Bedeutung des Internethandels. Diese Entwicklungen führen in vielen gewachsenen Lagen zu Funktionsverlusten, Trading-Down-Tendenzen und Leerständen.

**Gesellschaftlicher Wandel.** Mit dem Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft werden viele Altstandorte in den oder in der Nähe der Stadtkerne(n) aufgegeben. In Folge dessen entstehen teils große Brachflächen mit dem Potenzial für neue Entwicklungen.

**Rückbesinnung auf den Wohnstandort Innenstadt.** Nach einer Welle des Wegzugs an den Stadtrand, wollen viele Menschen wieder zentral wohnen. Daher ist die

Sülztalplatz



Innenstadt auch als Wohnstandort mit einem attraktiven Wohnumfeld aktiv zu gestalten; gleichzeitig sind Wohnangebote für alle Altersschichten zu schaffen.

**Wettbewerb der Städte.** Globalisierung und regionale Disparitäten haben auch zu einer Verschärfung und Veränderung des Wettbewerbs der Städte untereinander um Arbeitsplätze, Einwohner und Besucher geführt. Hierzu trägt die hohe Mobilität und Unabhängigkeit der Bevölkerung in besonderem Maße bei. Die Qualität der Stadt als Lebensort spielt eine immer wichtigere Rolle.

Während Ballungsräume, große Städte und deren Zentren kontinuierlich an Attraktivität gewinnen, tun sich die kleineren Städte oft schwer und verlieren an Ausstrahlung; und dies oft mit gravierenden, negativen Auswirkungen. In ländlich geprägten Regionen sind mittlerweile fast überall in Deutschland deutliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen. Leerstände, Funktionsverluste und ein stagnierender Immobilienmarkt sind nur einige der wesentlichen Folgen. In Wachstumsregionen werden kleinere Städte oft zur einen reinen Wohn- und

Schlafstadt herabgestuft, Nutzungs- und Angebotsvielfalt schwinden. Die steigenden Ansprüche und differenzierten Interessen unserer Gesellschaft können heute von kleinen Kommunen offensichtlich immer schwerer bedient werden.

Umso wichtiger wird vor diesem Hintergrund die Aufgabe, sich der eigenen Stärken und Schwächen bewusst zu werden und nachhaltige, zukunftsweisende Handlungsstrategien zu entwerfen. Auch wenn die oben genannten, allgemeinen Aspekte von städtischer Seite oft nur begrenzt zu beeinflussen sind, verlangen sie eine städtebauliche und wirtschaftliche Neustellung. Von Landeseite wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Umsetzung von Projekten zur Stärkung grundsätzlich förderfähig ist, jedoch nur dann, wenn sie in einen städtebaulichen und ökonomischen Kontext gestellt werden, der die Gesamtsituation berücksichtigt. Diese Aufgabe fällt dem Integrierten Handlungskonzept zu.

Die Konzepte gehen auf die Funktionen und Aufgaben von Städten ein und gestalten darauf aufbauend zukünftige Entwicklungen. Dabei geht es um städtebauliche Optimierungen, Qualität und Nachhaltigkeit, um die Stärkung der öffentlichen Infrastruktur, um bauliche Maßnahmen, um Verbesserungen vorhandener Nutzungen sowie um Fragen von Sicherheit und Sauberkeit. Nicht zuletzt sind oft auch das Marketing und das Management einer Stadt, ihrer Zentren und Quartiere in Angriff zu nehmen. Immer ist nach Möglichkeiten zu suchen, die privaten Akteure und Investoren in den Umbauprozess zu integrieren und wie dabei „Begeisterung“ und Engagement hervorgerufen werden kann.

#### Schulzentrum Freiherr-vom-Stein



## 1.2 AUSGANGSSITUATION IN RÖSRATH

Die für ein Integriertes Handlungskonzept maßgebliche städtebaulich-funktionale Ausgangssituation wird in Rösrath durch die topographischen Bedingungen und den immensen Durchgangsverkehr auf der den Ort durchlaufenden Landstraße geprägt. Zudem sind das ausgeprägte Nebeneinander von Stadt kern, kompaktem Wohngebiet und einem großen Schulzentrum bestimmend. Viele Handlungserfordernisse in Rösrath resultieren aus einer mangelhaften Verknüpfung der Quartiere untereinander.

reiche Maßnahme erfordert von der Stadt Rösrath den Einsatz erheblicher finanzieller Mittel und wird einen zentralen Baustein der Stadtentwicklung der nächsten Jahre darstellen. Im Hauptort Rösrath hinzukommen vor allem folgende Punkte:

- Die Revitalisierung des Ortskerns Rösrath, insbesondere mit Blick auf die Einzelhandelsnutzung, die städtebauliche Qualität und das zentrumsnahe Wohnen.
- Die städtebauliche Aufwertung von



Wesentlicher Anstoß sich um die Zukunft der Kernstadt zu kümmern war dann die notwendige Erneuerung des Schulzentrums Freiherr-vom-Stein, die seit einigen Jahren vorbereitet wird und jetzt unmittelbar ansteht. Diese umfang-

Brachflächen entlang der Straße Bitze.

- Die Schaffung eines adäquaten Ortsein-gangs aus Richtung Köln.
- Die städtebauliche Arrondierung von zentrumsnahen Grundstücken.
- Die Aufwertung bestimmter Fußwe-

geverbindungen bzw. Maßnahmen zur Schulwegsicherung.

- Die städtebauliche Aufwertung von mindergenutzten Flächen im nördlichen Bereich des Ortskerns, unter Berücksichtigung der angestrebten Stärkung des ÖPNV-Verknüpfungspunktes sowie
- die Revitalisierung einer Gewerbebrache.

Dabei wurden seitens der Stadt Rösrath für eine ganze Reihe von Projekten bereits Vorüberlegungen angestellt, die größtenteils in das Handlungskonzept übernommen werden konnten. Zudem wurden aufgrund der dargestellten spezifischen Ausgangslage die folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Die Einbindung der Sanierung des Schulzentrums Freiherr-vom-Stein in das Handlungskonzept mit dem besonderen Schwerpunkt auf eine stärkere Öffnung zur Stadt.
- Die Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität in allen Quartieren.
- Die Verbesserung von Wegebeziehungen zwischen Ortskern, Wohngebiet, Schulzentrum und Talaue.
- Die Optimierung des fließenden und ruhenden Verkehrs mit Blick auf eine

verbesserte Verträglichkeit.

- Die Stärkung der Nutzungsvielfalt (Bildung, Kirche, Kultur, Wohnen, Gastronomie) sowie die Stärkung des Einzelhandels.
- Das Schaffen von Anreizen für Investitionen, Kooperation und Kommunikationsstrukturen.

Um hier zu Lösungen zu kommen sind klare Zielvorstellungen und ein Konzept für die Zukunft erforderlich. Im Kern wird es dabei darum gehen müssen, die alten Ziele und Planungen für die Innenstadt aufzunehmen und im Sinne einer Erfolgskontrolle zu überprüfen sowie ggf. neu zu formulieren. Dabei ist, zumindest für einige umstrittene Fragestellungen, das Denken in verschiedene Richtungen, bezogen auf unterschiedliche Zeithorizonte, nicht nur erlaubt, sondern zwingende Notwendigkeit, um zu einer tragfähigen und perspektivisch angelegten Konzeption zu gelangen, die auch von privater Seite mit getragen wird.

Das Konzept sieht und stellt den Hauptort in seiner funktionalen Vielfalt dar. Dabei wird kein statischer Plan entworfen, sondern ein offenes und fortschreibbares Strategiekonzept. Dies stellt besondere

## Schloss Eulenbroich



Anforderungen an die Strukturierung des Planungs- und Umsetzungsprozesses sowie an die Mobilisierung der privaten Investitionsbereitschaft. Es entsteht ein wichtiger Wegweiser, ohne unveränderbare Ziele zu formulieren. Er erbringt die folgenden Leistungen:

- In sich schlüssige Aussagen für Planungen, Planungsinstrumentarien und Maßnahmen, die zur städträumlichen und nutzungsstrukturellen Optimierung beitragen können.
- Eine in sachliche und räumliche Teil-

bereiche gegliederte Strategie, die den Korridor beschreibt, in dem die Entwicklung betrieben werden kann und soll.

- Eine vorbereitende und umfassende Grundlage für daraus abzuleitende Folgeplanungen und Förderanträge.

Dabei liegt der Schwerpunkt in der Qualifizierung und der Verbindung der funktional unterschiedlichen Stadtquartiere zu einem attraktiven Stadtteil, der auch das Image der Gesamtstadt positiv beeinflusst.

## 1.3 METHODISCHES VORGEHEN

Das Integrierte Handlungskonzept gliedert sich in eine aufgabenbezogene Bestandsanalyse, in eine Zielebene und in einen Konzeptteil und ist in enger Kooperation mit der Bürgerschaft, mit Politik und Verwaltung erstellt worden. Im Folgenden wird die Herangehensweise und Methodik bei der Erarbeitung des Konzepts kurz erläutert.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens waren die Planungen für die Sanierung Schulzentrums Freiherr-vom Stein bereits in eine konkrete Phase eingetreten. Die parallel laufenden Prozesse wurden ab September 2015 koordiniert und die notwendigen Informationen ausgetauscht. Dem Wettbewerb zur Sanierung des Schulzentrums ging ein mehrjähriger Vorplanungs- und Abstimmungsprozess voraus, der im Kapitel 1.5 erläutert wird.

### **Bestandsanalyse**

Eine präzise Analyse bildet das Fundament für ein nachhaltiges Konzept.

Dabei wird Wert auf eine zielgerichtete Vorgehensweise gelegt, bei der die Rahmenbedingungen untersucht werden, die für das Konzept relevant sind. Die Bestandsaufnahme basiert auf eigenen Erhebungen, Ortsbegehungen, Befragungen, Experteninterviews und dem Studium vorhandenen Materials. Ziel ist es beim letzten Punkt auch, die Kontinuität von Stadtentwicklungsprozessen in Rösrath zu gewährleisten. Im Einzelnen werden folgende Themen analysiert:

#### Wirtschaft und Bevölkerung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Bevölkerungsentwicklung geben Aufschluss über die Leistungsfähigkeit und Prosperität einer Kommune und bilden einen wichtigen Gradmesser für deren Entwicklungspotenziale.

#### Regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen

Die Entwicklungsperspektiven einer Innenstadt werden maßgeblich auch

durch die regionalen und gesamtstädtischen Rahmenbedingungen einer Stadt bestimmt. Die Stadt Rösrath wird deshalb bezogen auf die Lage in der Region, auf verkehrliche Anbindungen, Konkurrenzstädte, naturräumliche und wirtschaftliche Gegebenheiten eingeordnet. Darüber hinaus wird die Bedeutung des Plangebietes für die Gesamtstadt beschrieben.

#### Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Erscheinungsbild bestimmt die Wahrnehmung einer Stadt maßgeblich. Daher werden die Bebauungsstruktur und der öffentliche Raum einer eingehenden Betrachtung unterzogen. Im Einzelnen werden folgende Punkte analysiert:

- Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes; dabei werden Verflechtungen mit angrenzenden Stadträumen berücksichtigt.
- Bebauungsstruktur, Quartiere, spezifische Standortcharakteristika, Denkmalschutzbelange unter Berücksichtigung von Erhaltungszustand und Qualitätsaspekten.
- Der öffentliche Raum mit Blick auf prägnante Platz- und Straßenräume, identitätsstiftende Situationen, Freiflächen und besondere Begabungen wie z. B. Wasser oder naturräumliche Gegebenheiten.
- Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, Möblierung und Beleuchtung, Sauberkeit und Gesamteindruck.

Mit der städtebaulichen Analyse werden Highlights und Stärken genauso wie Defizite und Schwächen im Stadtbild herausgearbeitet.

#### Nutzungen

Wie die Stadt von Bürgern und Besuchern angenommen wird, hängt stark von der

jeweiligen Angebotssituation ab. Daher werden vorhandene Nutzungen analysiert, zentrale Funktionen lokalisiert und Qualitätsmerkmale herausgearbeitet.

- Der Einzelhandel wird oft als Entwicklungsmotor des Zentrums bezeichnet. Untersucht werden seine räumlich-funktionale Struktur, Angebotsschwerpunkte, Branchenmix, Leerstände sowie die Angebotsqualität.
- Dienstleistungsangebote, insbesondere auch gastronomische Einrichtungen, bringen Besucher ins Geschäftszentrum und spielen eine tragende Rolle für dessen Lebendigkeit und Ausstrahlungskraft.
- Öffentliche Angebote stellen gerade in den Zentren kleinerer Städte eine wichtige Leitnutzung dar und sorgen für Frequenz. Oft bilden Rathäuser oder Kirchen die historischen Mitten der Zentren.
- Das Wohnen gewinnt im Zentrum wieder an Bedeutung; dabei spielt auch die Wohnqualität eine besondere Rolle. Die vorhandenen Wohnangebote werden beschrieben, die Qualität des Wohnumfelds analysiert, zudem werden Erweiterungsmöglichkeiten aufgezeigt.

#### Verkehrliche Rahmenbedingungen

Entscheidend für die Prosperität von Stadtquartieren ist auch deren Erreichbarkeit und die verträgliche Abwicklung des Verkehrsgeschehens. Daher werden die Rahmenbedingungen des motorisierten und des öffentlichen Verkehrs sowie die Angebote für Fußgänger und Fahrradfahrer bewertet.

#### Steckbriefe

In Steckbriefen werden charakteristische Merkmale von Quartieren herausgearbeitet. So können maßgeschneiderte

Konzepte entstehen, die individuelle Stärken von Stadtquartieren fördern und damit identitätsstiftend wirken.

## **Stärken und Schwächen, Handlungsfelder, Ziele und Strategie**

In diesem Kapitel werden die Erkenntnisse der Analyse zusammengefasst. Dabei werden die Stärken und Potenziale auf der einen, den Schwächen und Defiziten auf der anderen Seite gegenübergestellt. Hieraus lassen sich Ziele, Handlungsfelder sowie eine Strategie für den Umbauprozess ableiten. Sie bilden die Richtschnur für die Maßnahmen des Handlungskonzepts.

## **Handlungskonzept**

Im Konzeptteil werden städtebaulich ausgerichtete Projekte benannt, die im Verlauf der nächsten zehn Jahre umgesetzt werden sollen; dabei bleiben Spielräume für eine flexible Umsetzung. Das Konzept richtet sich an die öffentliche Hand und bietet privaten Investoren einen Rahmen für eigene Projekte. Es gliedert sich in:

- **Vorbereitende Planungen**

Um das Handlungskonzept weiter zu präzisieren sind zu Beginn des Prozesses wie auch im Verlauf der Umsetzung Fachplanungen auf den Weg zu bringen. Es gilt, Projekte optimal vorzubereiten, Qualitätskriterien zu bestimmen und Fachverständ kontinuierlich in den Umbauprozess einzubinden.

- **Instrumente und Prozesssteuerung**

Im zweiten Themenfeld werden Instrumente benannt, die die Kooperation zwischen der öffentlichen Hand und den Privaten begünstigen und Anreize für Investitionen schaffen. Der Umbauprozess ist zu steuern und einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen. Nach Möglichkeit sind auch die Instrumente bereits zu Beginn des Umbauprozesses zu starten.

- **Projekte und Maßnahmen**

Die städtebaulichen Projekte bilden ein wichtiges Standbein des Handlungskonzepts. Ein Schwerpunkt der Maßnahmen liegt dabei in der Aufwertung des öffentlichen Raums, von Plätzen, Freiflächen und Straßen. Auch die Entwicklungspotenziale für private Investitionen werden aufgezeigt. Die Darstellung der Projekte gibt in der Regel nur die Richtung vor und benennt den Umfang, um so Spielraum bei der tatsächlichen Umsetzung zu haben.

Abschließend werden die einzelnen Bausteine des Handlungskonzepts entsprechend ihrer Dringlichkeit und der Umsetzungsmöglichkeiten eingeordnet und in einen zeitlichen Rahmen gestellt. Ggf. werden Schlüsselprojekte mit einem besonders großen Effekt auf die zukünftige Entwicklung identifiziert. Darüber hinaus werden die Kosten der Projekte ermittelt und mögliche Träger und Fördermöglichkeiten genannt.

*Hauptstraße in Rösrath*



## 1.4 BETEILIGUNGSSTRUKTUR

Die Akteure der Innenstadt und die Bürger sind in die Erstellung des Konzepts eingebunden worden, es wurde gemeinschaftlich erarbeitet. Dies zum einen, weil die Bürgerschaft eine aktive Rolle spielen will und soll, zum anderen aber auch deshalb, weil die Umsetzung des Konzepts umso besser gelingt, je stärker es von den lokalen Interessensgruppen getragen wird. Bei der Beteiligung wurde unterschieden zwischen Betroffenen mit direktem, wirtschaftlichen Interesse wie Immobilieneigentümer, Einzelhändler und Dienstleister und Bürgern mit eher ideellem Interesse an der Stadtentwicklung. Die Treffen und Gespräche zeugten von einer großen Informations- und Mitwirkungsbereitschaft an der Rösrather Stadtentwicklung. Darüber hinaus waren Verwaltung und Politik von Anfang an in den Prozess involviert.

Die Kooperation mit den Akteuren der Stadt erfolgte in den folgenden Gremien bzw. Formaten:

- Bürgerversammlung:  
Hierzu waren alle Bürger der Stadt ein-

geladen; das Forum diente dem Austausch von Ideen und Konzepten.

- Expertengespräche:  
Zur Vertiefung der Analysephase wurde die Sicht der lokalen Akteure durch bilaterale Gespräche aufgenommen.

- Verwaltungsrunden  
In Verwaltungsrunden wurden die Ergebnisse der unterschiedlichen Phasen zwischen den Vertretern der Stadt und dem Fachbüro diskutiert. Darüber hinaus wurden die Bürgerversammlungen vorbereitet.

In den Runden zur Erstellung des Handlungskonzepts wurden zahlreiche Anregungen vorgetragen. Die Vorschläge wurden ausgewertet und soweit möglich in das vorliegende Konzept eingearbeitet. Dabei ist zu sehen, dass viele Ideen wegen ihres hohen Konkretisierungsgrades erst in der weiteren Planung und Umsetzung zum Tragen kommen können. Daneben wurde in der örtlichen Presse ausführlich über Veranstaltungen zum Handlungskonzept informiert. Es ist vorgesehen, den Dialog mit Bürgern und Akteuren in der Umsetzungsphase fortzusetzen.



## 1.5 PLANUNG SCHULZENTRUM FREIHERR-VOM-STEIN

Im Jahr 2012 wurde von den politischen Vertretern, gemeinsam mit den Schulleitungen der Grundschulen und der weiterführenden Schulen, der Schulaufsicht, der Schulverwaltung und mit wissenschaftlicher Beratung durch Achim Körbitz, Lehrbeauftragter an der Universität Bielefeld und Experte für Schulentwicklung, ein Konzept zur Gewährleistung eines zeitgemäßen, modernen und umfassenden gesamtstädtischen Schulangebotes erarbeitet. Auf dieser Basis sollte zum Schuljahr 2013/2014 die Sekundarschule eingerichtet werden.

Die erforderliche Schülerzahl zur Anmeldung wurde jedoch nicht erreicht. Zum Schuljahr 2013/2014 konnte aufgrund der geringen Anmeldezahl auch keine Eingangsklasse an der Hauptschule gebildet werden. Der Bildungs-, Schul- und Sportausschuss der Stadt hat daraufhin das Auslaufen der Schulform Hauptschule zum 31.7.2018 beschlossen.

Im Herbst 2013 hat der städtische Bau-, Vergabe- und Umweltausschuss die Einrichtung eines Arbeitskreises zur Entwicklung der Schullandschaft in Rösrath beschlossen. Er setzt sich aus den Schulleitungen der am Schulzentrum Freiherr-vom-Stein ansässigen Schulen, der Schulverwaltung, des Immobilienservice und der zuständigen Dezernenten zusammen. Die Moderation übernahm das Büro Voigtländer.

In insgesamt acht Sitzungen wurden zukünftige Raumstrukturen, Flächenbedarfe und denkbare funktionale Verknüpfungen der Räume und Grundlagen für die Einführung



Hauptschule

einer Ganztagsbetreuung zwischen den Schulen erarbeitet. Die Ergebnisse der Planungsrunden wurden durch die Schulleiter in den Schulkonferenzen vorgestellt. Anregungen und Änderungswünsche wurden in den Prozess weitergegeben. Dabei wurde vereinbart, dass neben einer Überprüfung der Flächenansätze auch eine beispielhafte Machbarkeitsstudie für die entwickelten Raumstrukturen

im vorhandenen Gebäudebestand erstellt werden soll. Die Ergebnisse wurden in Funktionsdarstellungen und Raumprogrammtabellen zusammenfassend dargestellt.

Zur weiteren Beurteilung wurde im November 2014 eine statische Untersuchung des Gymnasiums durch Herrn Dr. Schäfer (Nov 2014) und eine energetische Bewertung durch das Büro Prütec (Sep 2014) durchgeführt. Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung und der bisherigen Planungen erstellte das Büro Biregio Ausarbeitungen zur Raumoptimierung im Schulzentrum und legte den Bericht im September 2014 vor. Dieses Raumprogramm wurde vom Rat als Grundlage für den Beginn des VOF-Verfahrens beschlossen und das Büro arndtplus mit der Projektsteuerung beauftragt.

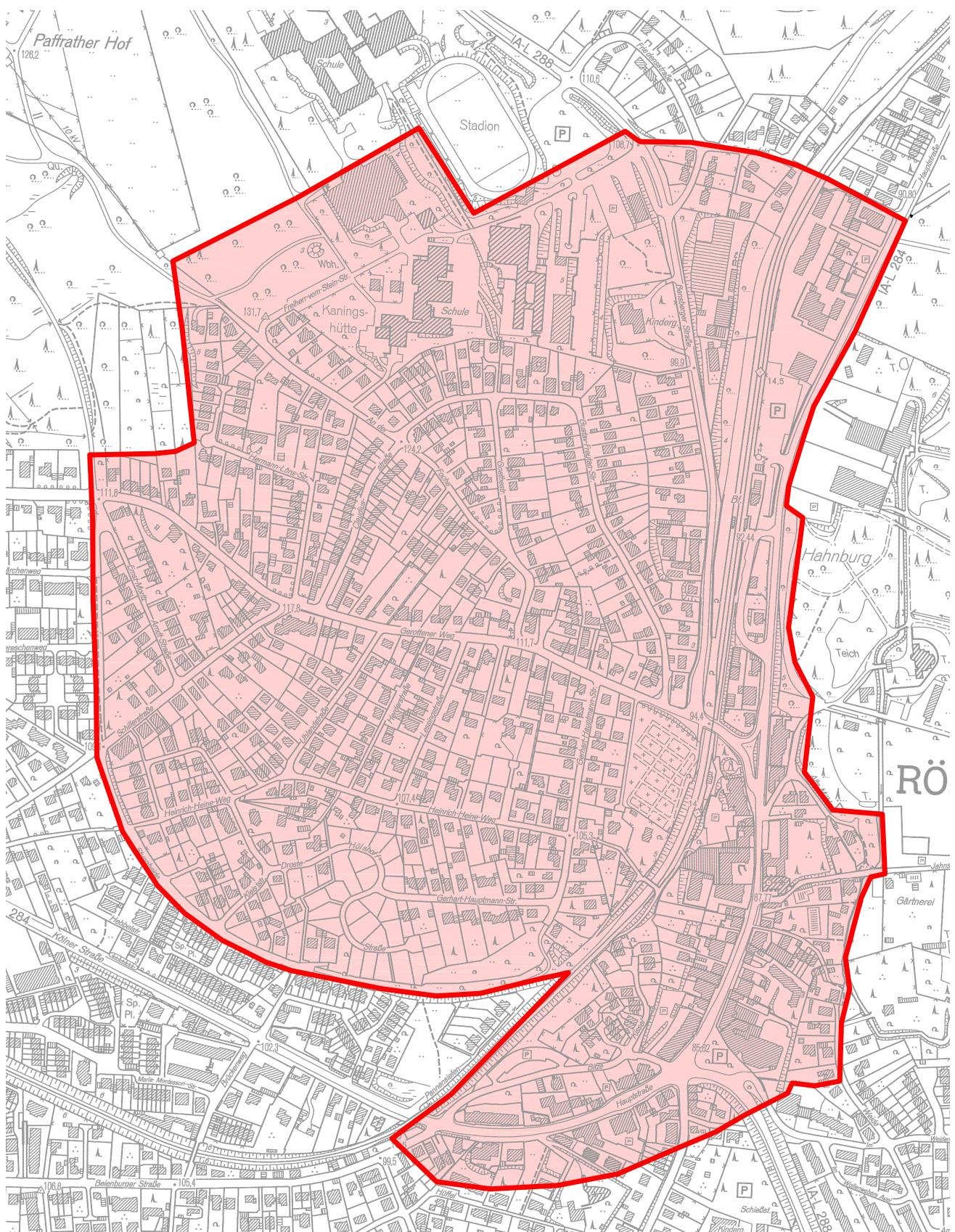
In der Schulkonferenz und in der Ratssitzung am 21.9.2015 wurde der Antrag auf Umwandlung der Freiherr-vom-Stein-Schule, Gymnasium Rösrath, zu einer gebundenen Ganztagschule zum Schuljahr 2016/2017 beschlossen. Angesichts der Komplexität des Themas und seiner finanziellen Auswirkungen wurde im Frühjahr 2015 das Büro arndt plus mit der Projektsteuerung beauftragt.

Für die Durchführung des VOF-Verfahrens als Wettbewerb nach RPW 2013 für Generalplaner wurde das Büro FSW Düsseldorf und für die Rechtsberatung die Rechtsanwaltskanzlei CBH beauftragt. Die bis dahin erstellten Grundlagen und das erarbeitete Raumprogramm sind in die Auslobung des Wettbewerbs eingeflossen. Eine darüber hinaus noch erforderliche Bestandsaufnahme der Gebäude und deren Technik wurde durch das Büro Kempen Krause Ingenieure erstellt.

## 1.6 GELTUNGSBEREICH FÖRDERGEBIET

Als eine Voraussetzung zur Beantragung von Städtebaufördermitteln definiert der Gesetzgeber die Ausweisung eines räumlichen Geltungsbereichs. Nur innerhalb dieser Abgrenzung können Maßnahmen gefördert werden. Ausgehend vom Sanierungsbedarf im Schulzentrum Freiherr-vom-Stein, Handlungsnotwendigkeiten im Geschäftszentrum Rösrath, dem

dazwischen verorteten Wohnquartier Gerottener Weg sowie den mangelhaften Verbindungen zwischen diesen „Nutzungsclustern“ bzw. Quartieren ergeben sich die nebenstehend abgebildeten Grenzen. In Absprache mit den Aufsichtsbehörden wird der Geltungsbereich als „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ (Stadtumbau West) Rösrath-Nord ausgewiesen.



Geltungsbereich Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (Stadtumbau West) Rösrath-Nord

# 2 BESTANDSANALYSE

*Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes dient die Bestandsanalyse als Grundlage für ein passgenaues, erfolgreiches Konzept. Stärken und Schwächen wer-*

*den in der nachfolgend aufzustellenden Konzeption berücksichtigt und dienen als Basis für die Zielformulierung sowie die Ableitung von Maßnahmen.*

## 2.1 RÖSRATH IN DER REGION UND STADTSTRUKTUR

Als allgemeine, Rahmen gebende Faktoren werden im ersten Schritt die Bevölkerungsentwicklung und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Rösraths beschrieben<sup>1</sup>.

### Lage und Rolle Rösraths in der Region

Rösrath liegt im Ballungsraum Köln-Bonn und ist laut Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ein Grundzentrum im Rheinisch-Bergischen Kreis. Die Stadt grenzt an das Oberzentrum Köln mit rund einer Million Einwohnern sowie die Mittelzentren Bergisch-Gladbach mit etwa 110.000 Einwohnern, Lohmar mit ca. 32.000 Einwohnern und Troisdorf mit rund 75.000 Einwohnern. Die Stadt zählt damit zu den kleinen Kommunen im Metropolraum.

Über die Landesstraßen L 284 und L 288 ist eine gute Anbindung an die Autobahnen A 3 und A 4 und damit an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet. Der in unmittelbarer Nachbarschaft zum

Gemeindegebiet liegende Flughafen Köln/Bonn ist etwa 15 Autominuten entfernt. Köln ist in 25 Minuten mit dem motorisierten Individualverkehr und in 20 Minuten mit der Regionalbahn RB 25 zu erreichen.

In funktionaler Hinsicht übt insbesondere Köln als überregional prägende Metropole einen starken Einfluss auf Rösrath aus. Dies zeigt sich auch in den Pendlerverflechtungen (Siehe Kap. 2.2) sowie den hohen Kaufkraftabflüssen<sup>2</sup>, die die wirtschaftliche Bedeutung der Metropole als Arbeits- und

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Rösrath: Einzelhandelskonzept. 2011: S. 24f

*Parkplätze an der Hauptstraße*

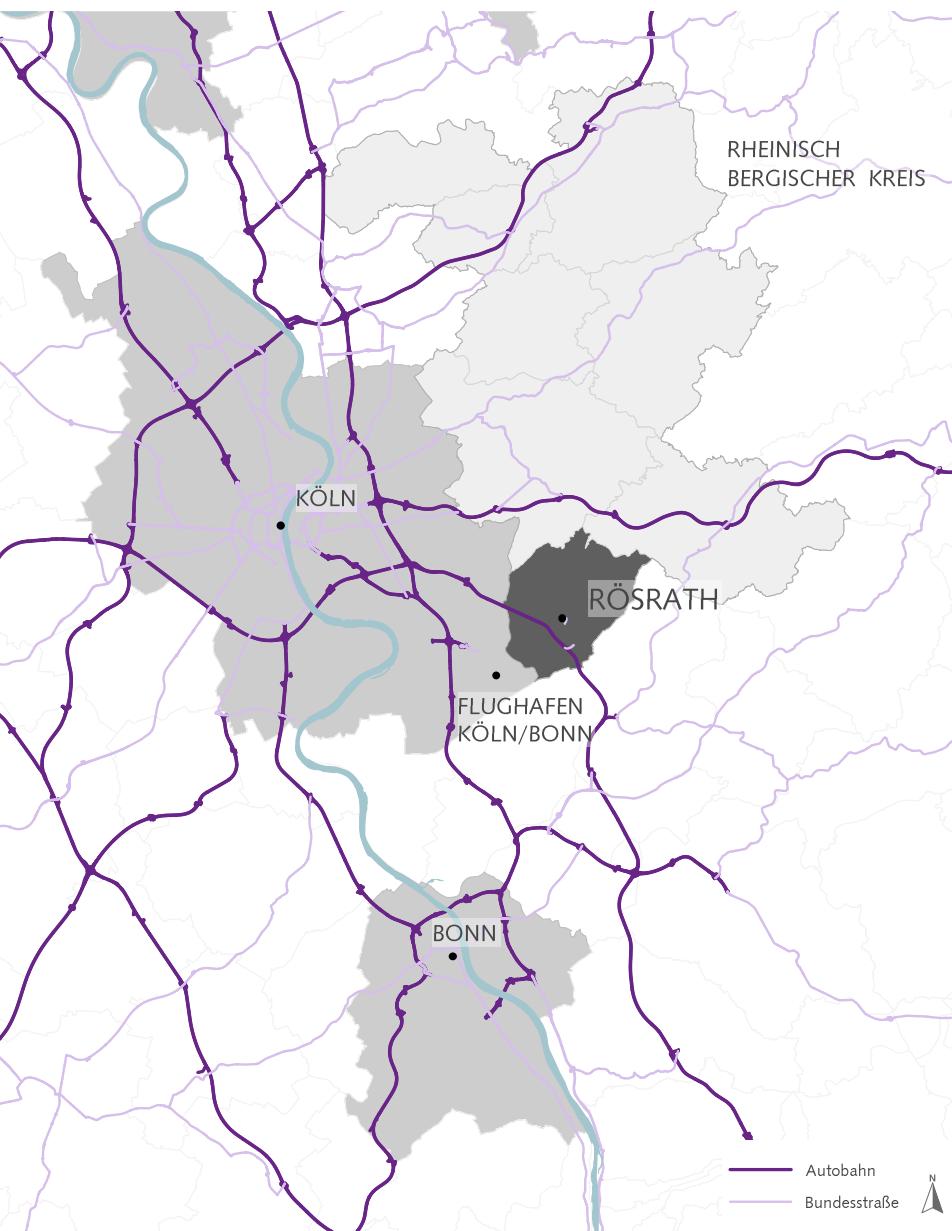


<sup>1</sup> Dieses Kapitel beinhaltet statistische Daten folgender Quellen:  
Website IT.NRW (<https://www.it.nrw.de/kommunalprofil/l05378028.pdf>);  
Website Stadt Rösrath (<http://www.roesrath.de/Planungsdaten.aspx>);  
Website Wegweiser-Kommune (<https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/kommunale-daten+roesrath+pendler+2013+tabelle>)  
Website Deutschland123 (<http://www.deutschland123.de/r%C3%B6srath-kernstadt>)  
(alle zugegriffen am 24.11.2015)

Einzelhandelsstandort betonen. Darüber hinaus bestehen auch mit Bergisch-Gladbach als nördlich angrenzendem Mittelzentrum funktionale Bezüge, wenngleich sich die hier vorhandenen Einflüsse in den zuvor genannten Bereich deutlich schwächer zeigen. Insgesamt besteht eine deutliche funktionale Dominanz des Metropolsraums Köln, zu dessen internationaler Bedeutung als Arbeits- und Handelsstandort Rösrath naturgemäß kein prägnantes Gegengewicht entfalten kann<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Eine Ausnahme im Handelsbereich stellt das Möbelcluster in Form des „Rösrather Möbelzentrums“ dar, welches aufgrund seiner Größen- und Synergievorteile beachtliche Zuflüsse aus der Region verzeichnen kann (vgl. Stadt Rösrath: Einzelhandelskonzept. 2011: S. 24f)

### Rösrath in der Region Köln Bonn



Vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nachbarschaft mit dem hoch verdichten Siedlungsraum der Rheinschiene stellt die Freiraumstruktur des Stadtgebiets eine Besonderheit dar. Der Anteil der Freifläche beläuft sich auf kreistypische 75 % des Stadtgebiets, diese Freiflächen sind jedoch aufgrund ihres ökologischen Werts nahezu vollständig als Landschafts- oder Naturschutzräume ausgewiesen. Diese Grünräume, die einen überdurchschnittlichen Anteil an Waldflächen enthalten, bilden ein starkes regionales Alleinstellungsmerkmal, welches mit einem hohen Erholungswert verbunden ist. Durch den Verlauf der Freiräume entsteht zusätzlich eine räumliche Zäsur zwischen dem Rösrather Stadtgebiet und dem sich westlich anschließenden Metropolraum der Rheinschiene. Um eine weitergehende Positionierung der rechtsrheinischen Grund- und Mittelzentren zu forcieren, wird derzeit gemeinsam eine interkommunale Strategie für die Region erarbeitet<sup>4</sup>.

Der beschriebenen Freiraumstruktur entsprechend sind im Landesentwicklungsplan lediglich Teilbereiche des Stadtgebiets als Siedlungsfläche dargestellt. Das Stadtgebiet markiert die Grenze des Metropolraums der Rheinschiene, der östliche Teil Rösraths im Anschluss an den namensgebenden Stadtteil wird vollständig als Freiraum aufgeführt. Im westlichen Bereich wird die dargestellte Siedlungsfläche durch die regional bedeutsamen Grünzüge des Königsforsts und der Wahner Heide sowie die zugehörigen Gebiete zum Schutz der Natur eingefasst, sodass ein Ausdehnen der Siedlungen in den Außenbereich nach landesplanerischen Festsetzungen nicht möglich ist.

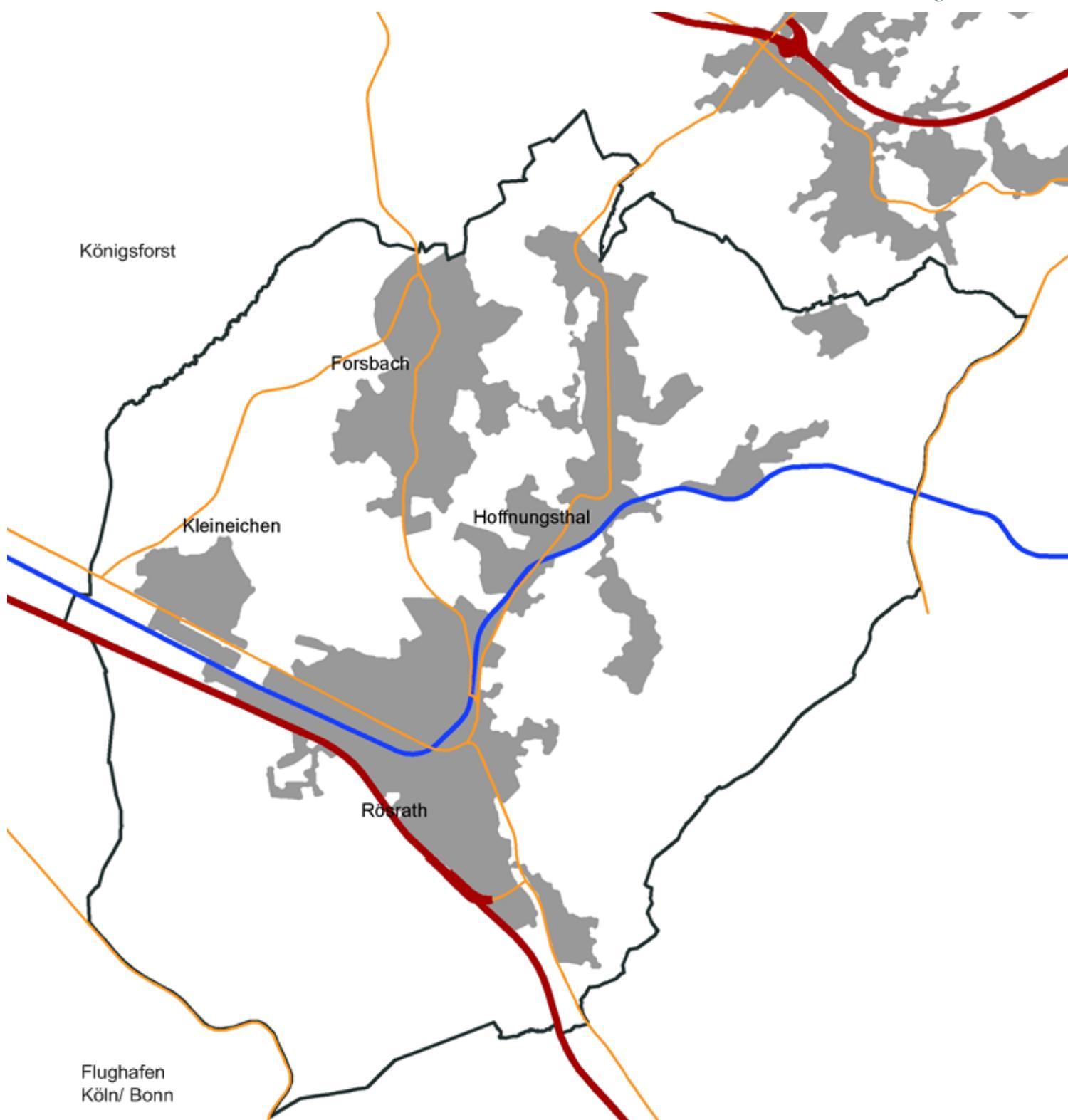
<sup>4</sup> Region Köln/Bonn e. V. (Hrsg.): Kooperation Köln und seine rechtsrheinischen Nachbarn. Raumdoossier 1.0. 2015

Als kleine Kommune im Ballungsraum Köln/Bonn kommt der Stadt Rösrath daher in erster Linie die Rolle als Wohnstandort zu. Aufgrund guter Verkehrsanbindungen, der überdurchschnittlichen Kaufkraft und der landschaftlichen Vorzüge ist Rösrath dabei als bevorzugte Wohnlage für mittlere und gehobenere Bevölkerungsschichten einzuordnen.

### Gesamtstädtischer Rahmen und Siedlungsgefüge

Neben dem größten Stadtteil Rösrath besteht die Stadt aus den Stadtteilen Forsbach, Hoffnungsthal und Kleineichen. Von den 28.000 Einwohnern der Gesamtstadt leben ca. 13.000 in Rösrath. Die Stadt liegt am Rand des Bergischen Landes und weist eine bewegte Topografie auf. Siedlungstopografisch und historisch bedingt, befinden sich

*Stadtgebiet Rösrath*



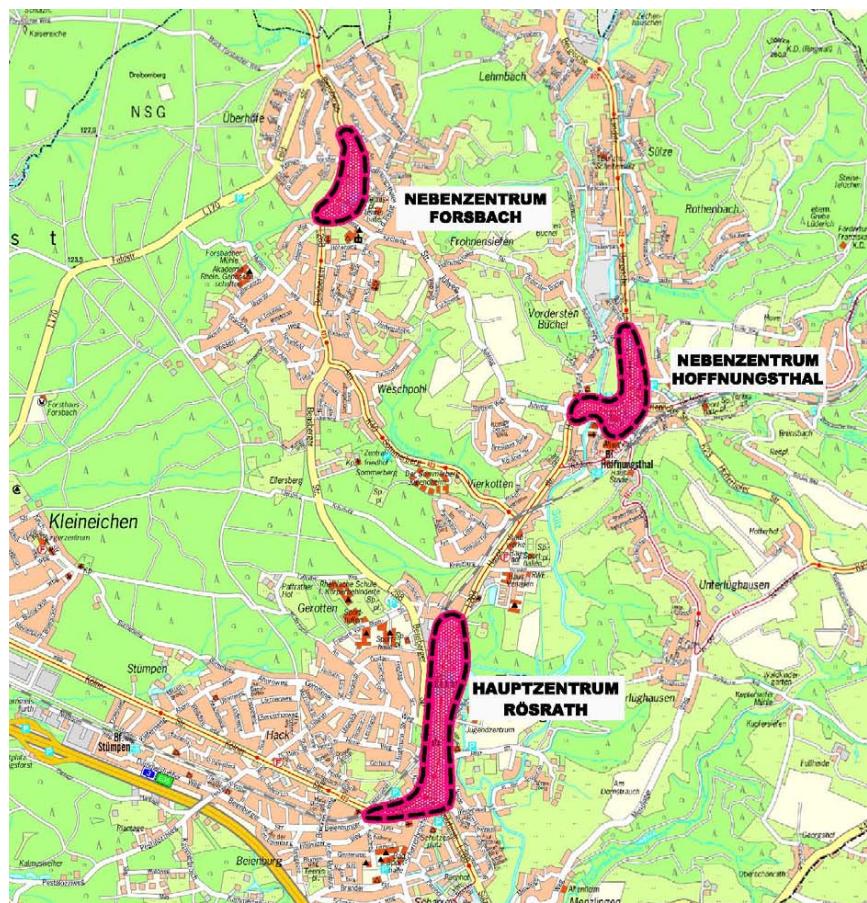
die Hauptschließungsstraßen in den Talräumen. Entlang dieser Achsen entwickelten sich die Stadtteilzentren, die vielfach wenig Entwicklungsspielraum bieten. Ausgedehnte, stark durchgrüne Wohnsiedlungen, die mit den Landschaftsräumen verflochten sind, nehmen weite Bereiche der Stadt ein. Die südlich des Hauptstadtteils Rösrath verlaufende Trasse der Autobahn A 3 stellt eine weitere Zäsur des Stadtgebiets dar, die gleichzeitig eine Grenze des Siedlungskörpers markiert. Mit Ausnahme einiger Kleinsiedlungen bestehen südlich der Autobahn keine zusammenhängenden Baustrukturen, zumal der Bereich bereits zur Pufferzone des angrenzenden Flughafens Köln-Bonn zählt.

Prägende Landschaftselemente sowie Freizeit- und Erholungsflächen stellen

der Staatsforst Königsforst im Westen und die Wahner Heide im Südwesten der Stadt dar. Sehenswürdigkeiten wie alte Adels- und Rittersitze, historisch bedeutende Hofanlagen, Kirchen und Klosteranlagen zeugen von einer wechselvollen Geschichte der Stadt. Bekannt ist vor allem das Schloss Eulenbroich mit seiner Parkanlage, das sich nahe des Rösrather Bahnhofs befindet und für verschiedene Zwecke wie Bildungswerkstätten, kulturelle Veranstaltungen, Gastronomie, Feierlichkeiten und zu repräsentativen Zwecken genutzt wird.

Neben seinem hohen Anteil an der Gesamtbevölkerung bildet der namensgebende Stadtteil Rösrath auch in funktionaler Hinsicht das Zentrums des Stadtgebiets. Innerhalb des Stadtzentrums an der Hauptstraße finden sich mit rund

#### *Einzelhandelskonzept Rösrath, Haupt- und Nebenzentren*





11.300 m<sup>2</sup> fast 70 % der in den zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Verkaufsflächen. Im Hinblick auf großflächige Einzelhandelsbetriebe bildete Rösrath in der Vergangenheit den alleinigen Schwerpunkt. Innerhalb der letzten Jahre fanden jedoch auch in den übrigen Stadtteilen Ansiedlungen großflächiger Betriebe statt, woraus eine für Rösrath als maßgeblicher Stadtteil neue Konkurrenzsituation resultiert.

Auch der Großteil der Gemeinbedarfseinrichtungen ist im Stadtteil lokalisiert. Hierbei nimmt vor allem das Schulzentrum als Knotenpunkt der Bildungsinfrastruktur eine herausragende Rolle ein, die eine Leitwirkung für die Gesamtstadt als Wohnstandort entfaltet. Das im Süden des Stadtteils befindliche Gewerbegebiet Scharrenbroich formt den Schwerpunkt der gewerblichen Flächennutzung.

Sülztal, Regionale Projekt Kennen Lernen Umwelt

## 2.2 SOZIOÖKONOMISCHER RAHMEN

### Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Rösrath kann im Gegensatz zu vielen anderen deutschen Städten einen konstanten Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Seit 2008 ist die Bevölkerung Rösraths um knapp 1.000 Einwohner auf mehr als 28.000 Einwohner im Jahr 2014 gestiegen; ein Trend, der sich fortsetzen wird. Bis 2030 wird ein weiterer Zuwachs von rund 3.500 Einwohnern prognostiziert. Zurückführen lässt sich das vor allem auf die Nähe zur prosperierenden Metropolregion Köln/Bonn. Allerdings

lassen sich in der Stadt auch Verluste im Bereich der Bildungswanderung nach dem Schulabschluss nachweisen, da für die Altersgruppe 18 bis 30 Jahre in Rösrath entsprechende Bildungsangebote fehlen.

Die Altersentwicklung in Rösrath entspricht den üblichen, prognostizierten Trends des demografischen Wandels. So lässt sich anhand der Alterspyramide ableiten, dass bis 2030 in fast allen Altersjahrgängen bis 60 Jahre deutliche Rückgänge zu erwarten sind. Die Schwer-

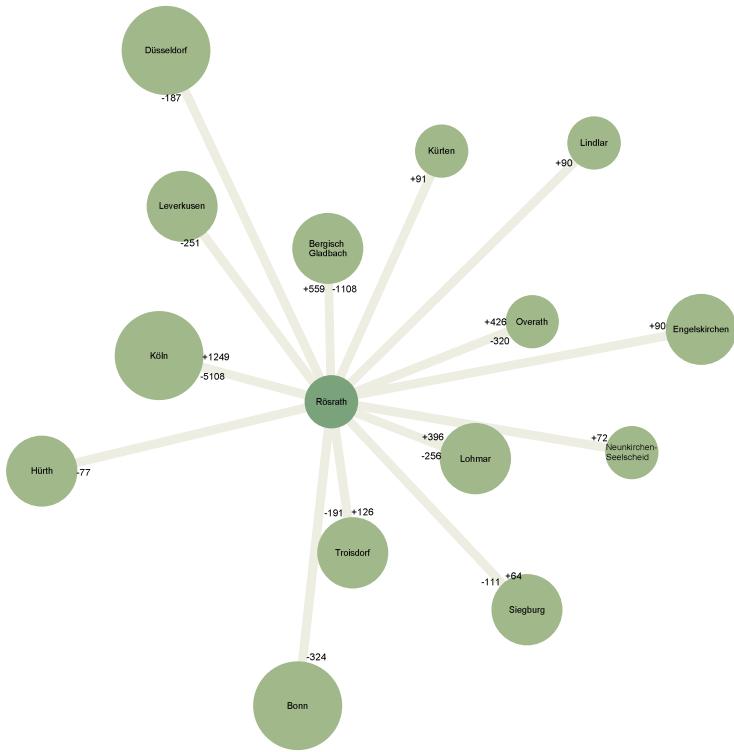


punkte der Abnahme liegen dabei sowohl bei Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis 25 Jahre, als auch bei den 40 bis 60-Jährigen. Zuwächse hingegen sind für die Altersgruppen über 60 Jahren zu erwarten.

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Als Arbeitsort hat Rösrath mit rund 4.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eine geringe Bedeutung. Dies liegt zum einen an der niedrigen Zentralität von 0,5 und zum anderen am hohen Anteil der Auspendler (85,5 % aller Beschäftigten). Maßgebliche Arbeitsorte für Arbeitnehmer mit Wohnsitz in Rösrath sind vor allem Köln (Pendlersaldo von rund -3.900 Personen) sowie Bergisch Gladbach (rund -550 Personen). Weitere Pendlerverflechtungen sind der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Website IT.NRW: [https://www.it.nrw.de/presse/pressemeldungen/2014/pdf/41b\\_14.pdf](https://www.it.nrw.de/presse/pressemeldungen/2014/pdf/41b_14.pdf) (Zugriff am 27.09.2016)



Pendlerverflechtungen Rösraths mit dem Umland (dargestellt sind die jeweils 10 größten Ein- und Auspendlerströme)

In Rösraths größtem Gewerbepark Scharrenbroich, südlich des Fördergebietes gelegen, haben sich auf einer Fläche von ca. 34 ha neben zahlreichen gewerblichen Betrieben auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem umfangreichen, auch zentrenrelevanten Angebot, angesiedelt. Der Gewerbepark bietet optimale verkehrliche Anbindungen und macht dem Zentrum als Einkaufsstandort Konkurrenz. Einen hohen Bekanntheitsgrad hat vor allem das ehemalige „Rösrather Möbelzentrum“, heute Möbelhaus Höffner, mit einer Verkaufsfläche von 45000 m<sup>2</sup>. Dieses wird ergänzt durch einen Skonto-Markt im Möbeldiskount-Segment.

Von der Gesamtzahl der Arbeitsplätze sind im Jahr 2013 rund 80 % dem terriären Sektor zuzuschreiben. Mit 14 % unternehmens- und wissensorientierten Dienstleistungen verfügt die Stadt über eine insgesamt moderne Wirtschaftsstruktur. Die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse ist in Rösrath seit 2009 relativ konstant geblieben, wobei insgesamt allerdings nur wenige Arbeitsplätze verfügbar sind. Im Vergleich mit dem Durchschnittswert des Rheinisch-Bergischen Kreises von fast 200 existieren in Rösrath lediglich 129 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner. Für Köln liegt der Wert bei rund 380, eine Reihe exemplarischer rechtsrheinischer Vergleichskommunen weisen deutlich höhere Werte von durchschnittlich 300 auf<sup>6</sup>.

Der erwähnten geringen Zahl an Arbeitsplätzen im unmittelbaren Stadtgebiet steht eine überdurchschnittliche Einkommenssituation der Einwohner Rösraths gegenüber. Besonders hoch ist die Kaufkraft mit 57.800 Euro/Haushalt ein-

<sup>6</sup> Website Stadt Rösrath: <http://www.roesrath.de/Planungsdaten.aspx> (Zugriff am 27.09.2016)

zustufen; der NRW-Landesdurchschnitt liegt bei 45.700 Euro/Haushalt. Auch die Anzahl der Haushalte mit geringem Einkommen (weniger als 25.000 p. a.) ist mit rund 30 %<sup>7</sup>, ebenso wie die Quote der Leistungsbezieher nach SGB XII als gering einzustufen, was auf eine grundsätzlich stabile Sozialstruktur schließen lässt.

Im Hinblick auf die Stadtteile lässt sich allerdings eine ungleichmäßige Verteilung erkennen. Der Anteil der ausländischen Mitbürger ist im Stadtteil Rösrath

um rund 25 % erhöht (Rösrath: 10 %; übrige Stadtteile: 6,4 - 7,6 %). Auch der Anteil der Leistungsan zieher nach SGB XII an der gesamten Einwohnerschaft sich in Hoffnungsthal, Forsbach und Kleineichen zwischen rund 0,6 bis 1,1 % bewegt, beträgt der Wert für Rösrath rund 1,6 %. Somit für den Stadtteil und damit auch das Plangebiet eine signifikante Auffälligkeit in der Sozialstruktur zu beobachten, die in Teilen mit einem erhöhten Handlungsbedarf einhergeht. Gleichzeitig weist der Stadtteil eine positive Alterstrukutr mit einem im Vergleich geringen Anteil an über 65-Jährigen sowie einen höheren Anteil an unter 18-Jährigen auf, was als Potenzial für die zukünftige Entwicklung zu sehen ist.

<sup>7</sup> Website Bertelsmann Stiftung / Wegweiser Kommune (<http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/roesrath+soziale-lage+2012-2014+tabelle> ; Zugriff am 28.09.2016)  
Vergleichswerte: Bergisch-Gladbach: 35,1 %; Overath: 37,9 %; Köln: 50,9 %; Troisdorf: 47,8 %;



*Ansicht Gerottener Weg mit Blickrichtung Zentrum*

## 2.3 RAHMENGEBENDE PLANUNGEN

Um die Kontinuität der Stadtentwicklung in Rösrath zu wahren, sind Aussagen bereits vorliegender Planungen in die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts eingeflossen. Die relevanten Inhalte werden im Folgenden zusammengefasst.

### **Einzelhandelskonzept Rösrath 2011**

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rösrath aus dem Jahr 2011 sind die zentralörtliche Funktion als Grundzentrum zu erhalten und das Hauptzentrum Rösrath-Mitte sowie die Nebenzentren Hoffnungsthal und Forsbach zu sichern. Dabei soll sich der Einzelhandel planungsrechtlich auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren, für die Obergrenzen für Verkaufsflächen definiert wurden. Es gilt Interessengemeinschaften von Einzelhändlern zu stärken, um dadurch eine interessante, qualitätsvolle und abwechslungsreiche Durchmischung des Einzelhandels zu erzielen. Weiterhin sollen Einkaufszonen gestalterisch aufgewertet und attraktiver gestaltet werden.

Um die genannten Ziele erreichen zu können, werden im Einzelhandelskonzept einige Maßnahmen benannt. In Anbetracht des demografischen Wandels und der Alterung der Bevölkerung müssen die Bedürfnisse der Kernzielgruppe, besonders der Altersgruppe „Ü 50“, stärker berücksichtigt werden. So sind beispielsweise die Zugänge, insbesondere zu Fachgeschäften, barrierefrei und altersgerecht zu gestalten. Erste Aufwertungsmaßnahmen des Innenstadtbereichs mit neuen Bodenbelägen, Querungshilfen, Begrünungen und Parkplätzen wurden durch die Eigeninitiative eini-

ger Privateigentümer und durch das Konjunkturpaket II der Bundesregierung bereits vollzogen.

Darüberhinaus wird angestrebt kleinere Ortsteile die bestehenden Nahversorger zu erhalten. Die Vermarktung regionaler Waren und Marken ist hervorzuheben. Es gilt dazu eine Strategie für die Facheinzelhändler zu entwickeln und neue Allianzen zwischen den Akteuren zu gründen. Zusätzlich soll es ein umfassendes Waren- und Dienstleistungsangebot geben. Der zentrale Versorgungsbereich Rösrath liegt im Fördergebiet Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.

### **Regionale 2010**

Das Strukturprojekt der „Regionalen“ des Landes Nordrhein-Westfalen bietet ausgewählten Regionen die Möglichkeit sich selbst zu repräsentieren. Bei dem Projekt sollen die Qualitäten und Eigenheiten einer Region herausgearbeitet werden, so dass Impulse für zukünftige Entwicklungen gegeben werden können<sup>8</sup>.

Für die Regionale 2010 hatten sich die Städte Lohmar, Overath, Troisdorf und Rösrath in der interkommunalen Projektgemeinschaft „Kennen Lernen Umwelt“ zusammengeschlossen und modellhaft außerschulische Bildungseinrichtungen entwickelt. Die Städte sind verbunden durch Landschafts- und Naturräume der Flussläufe Agger und Sülz, weshalb der Grundgedanke war, das gemeinsame Natur- und Kulturerbe zum Thema der Lernorte zu machen. So sollte weiterhin langfristig und nachhaltig eine verbindende Identität entste-

---

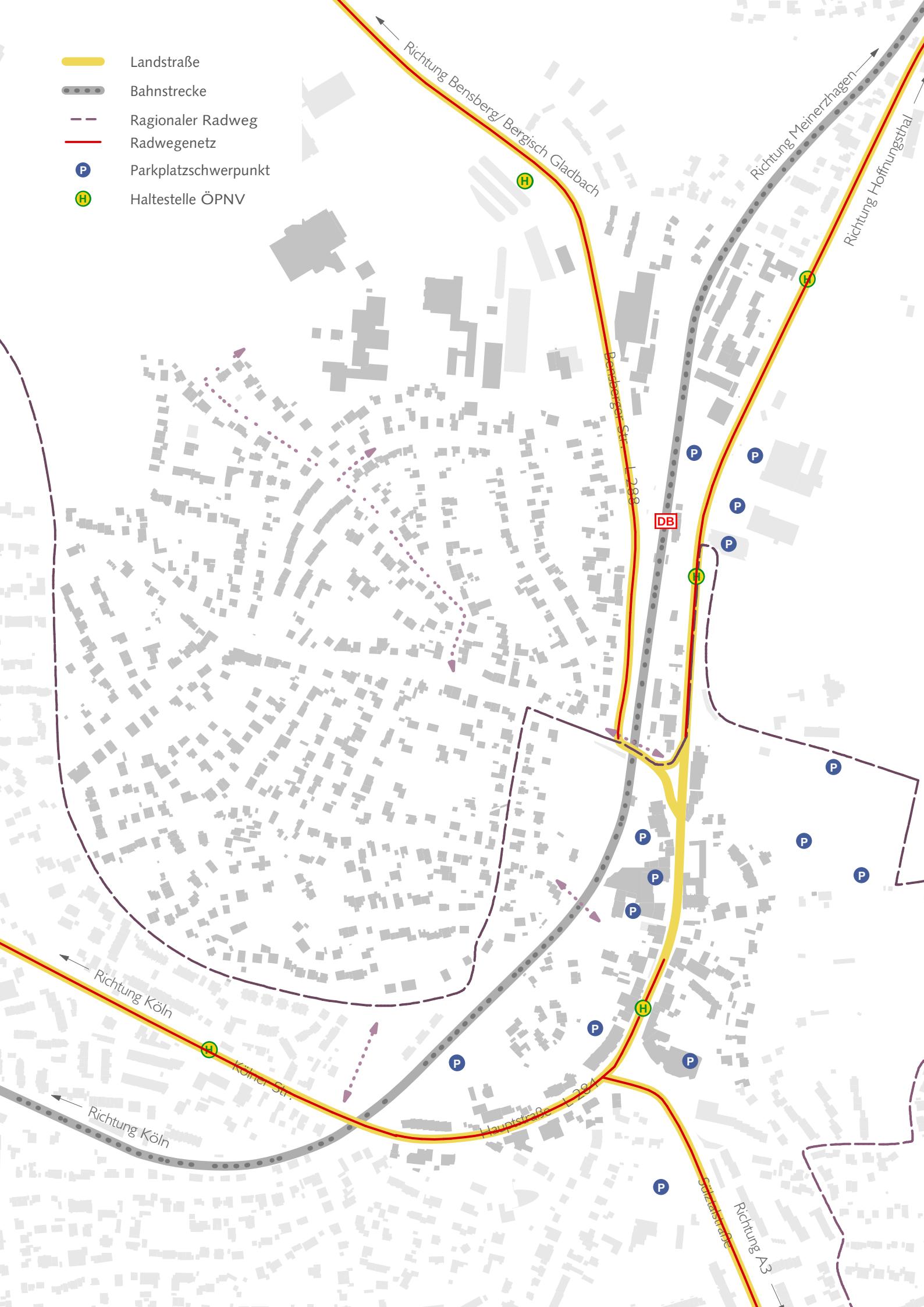
<sup>8</sup> Vgl. Website Stadt Rösrath (<http://www.roesrath.de/Dienstleistungdetail.aspx?dId=3420>)

SCHULZENTRUM

WOHNEN

ZENTRUM

- Landstraße
- Bahnstrecke
- Ragionaler Radweg
- Radwegenetz
- P Parkplatzschwerpunkt
- H Haltestelle ÖPNV



hen, die Städte und Menschen miteinander verbindet<sup>9</sup>. In diesem Rahmen wurde das Schloss Eulenbroich baulich ergänzt

und zu einer Kennen Lernen Umwelt-Bildungswerkstatt umgebaut, in der auch kulturelle Veranstaltungen durchgeführt werden können.

<sup>9</sup> Vgl. Website Regionale 2010 (<http://www.regionale2010.de/projekte/projekt/kulturlandschaftsnetzwerk/kennen-lernen-umwelt/index.html>)

## 2.4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das äußere Erscheinungsbild ist entscheidend für die Wahrnehmung einer Stadt. Daher werden im nächsten Schritt die Bebauungsstruktur und der öffentliche Raum einer eingehenden Betrachtung unterzogen. Auch die verkehrlichen Rahmenbedingungen werden untersucht.

### Stadt- und Baustruktur

Rösrath entstand entlang der Verkehrswege, den heutigen Landesstraßen und der Bahnlinie.

- An der Hauptstraße entwickelte sich das Geschäftszentrum der Stadt, das auf der einen Seite vom Talraum der Sülzaue, auf der anderen Seite durch die Bahnlinie begrenzt wird. Dieser eingeschränkte Entwicklungsspielraum führte zwangsläufig zu verdichteten Baustrukturen.
- Jenseits der Bahnlinie, auf den angrenzenden Hügeln entstanden ausgedehnte und durchgrünte Wohnquartiere, in der Regel als freistehende Einfamilienhäuser. Nur im Übergangsbereich zur Hauptstraße finden sich verdichtete Strukturen.
- Den nördlichen Abschluss des Stadtteils Rösraths bilden Bildungs- und Sporteinrichtungen, die neben dem Schulzentrum Freiherr-vom-Stein auch eine LVR-Förderschule und zwei moderne Dreifachturnhallen umfassen. Der Be-

reich entstand als Bildungs- und Sportstandort für die Gesamtstadt ab den 1960er Jahren.

Die drei dargestellten Quartiere bilden die prägenden Einheiten des Untersuchungsraums, die im Weiteren mit vertiefenden Steckbriefen und individuell zugeschnittenen Maßnahmenpaketen versehen werden.

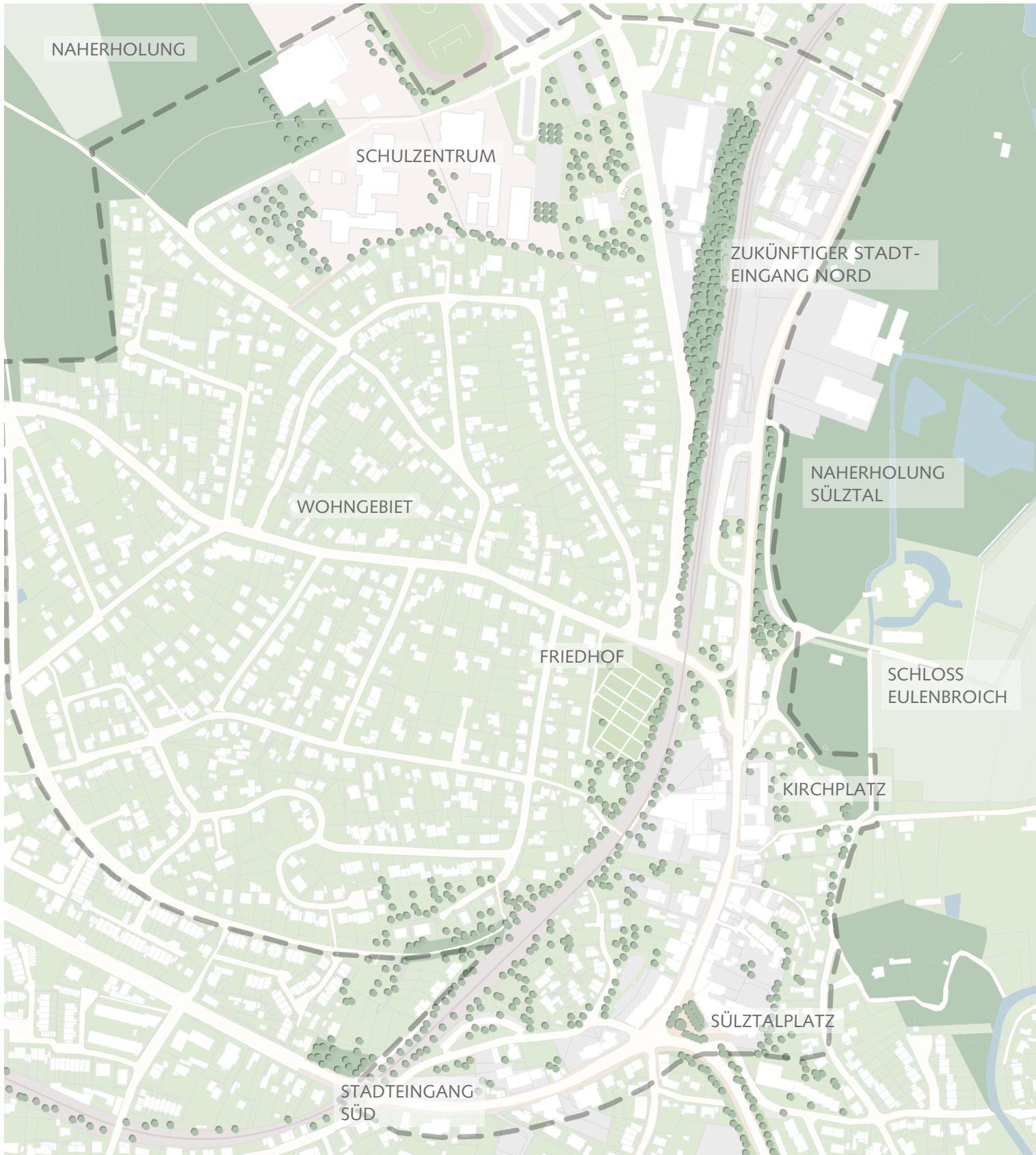
### Rahmenbedingungen des motorisierten Individualverkehrs

Wie in vielen kleineren Städten ist die Bedeutung des privaten PKW-Verkehrs auch in Rösrath sehr groß. Die Hauptschließung erfolgt über die

Fußweg über die Bahn



Busse im Schulverkehr



Öffentliche Räume und  
Grün

L 284 und die L 288 mit Anschluss an die BAB A3. Da die Straßen auch eine überörtliche Bedeutung haben, ist die Verkehrsbelastung des Zentrums extrem hoch. Wichtige Knotenpunkte sind der Sülztalplatz und der Abzweig zum Bahnübergang Bensberger Straße, über den auch das Schulzentrum angebunden ist.

Der ruhende Verkehr im Geschäftszentrum wird überwiegend über Parkierungsanlagen abgewickelt. Die größten Stellplatzreserven befinden sich im nördlichen Abschnitt der Hauptstraße, ein P&R Parkplatz am Bahnhof mit 124 Stellplätzen, ein weiterer P&R Parkplatz unterhalb der Lebensmittelmärkte mit 43 Stellplätzen und 178 ebenerdige Stellplätze, die den Lebensmittelmärkten zugeordnet sind. Des Weiteren bietet ein großer Sammelparkplatz im Erholungsgebiet der Sülzaue 111 Stellplätze sowie ein weiterer Sammelparkplatz an der Scharrenbroicher Straße 68 Stellplätze. Aufgrund der leicht abgesetzten Lage können diese Anlagen nur bedingt als Parkplätze für das Geschäftszentrum eingeordnet werden.

Im Bereich der dichter bebauten Hauptlage befinden sich einige mittelgroße und kleinere Tiefgaragen und Parkpaletten mit insgesamt 114 Stellplätzen. Sie sind den großformatigen, gewerblich genutzten Gebäuden zugeordnet. Auf Höhe des Sülztalplatzes bieten eine Tiefgarage sowie ein Sammelparkplatz insgesamt 115 Stellplätze. An der Bitze wurde durch die Stadt Rösrath ein größerer, ebenerdiger Sammelparkplatz mit 73 Stellplätzen eingerichtet.

In der Hauptlage, entlang der Hauptstraße besteht der größte Parkdruck, die Gehwege sind weitgehend schmal ausgebildet. Da die meisten der angrenzenden privaten Freiflächen zum Parken genutzt werden,

entsteht ein ungeordneter Eindruck, die Aufenthaltsqualität ist einschränkt. Ein Parkleitsystem existiert nicht.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in der Hauptlage viele Stellflächen vorhanden sind und in den letzten Jahren auch neu geschaffen wurden. Insbesondere im Vergleich mit den unmittelbar benachbarten Einzelhandelseinrichtungen am Bahnhof und an der Hans-Böckler-Straße ist gleichzeitig jedoch auch ein gewisser Mangel zu konstatieren. Ob und wie zusätzlicher Parkraum angesichts des Mangels an Entwicklungsflächen geschaffen werden kann, sollte daher intensiv geprüft werden.

#### **Rahmenbedingungen des ÖPNV, Fahrrad- und Fußgängerverkehr**

Neben der Regionalbahn 25 von Köln nach Engelskirchen/Gummersbach (30 Minuten-Taktung), existieren mehrere Buslinien, ein Bürgerbus und Taxibusse. Im Schülerverkehr verkehren fünf weitere Linien, die auch von anderen Fahrgästen genutzt werden können. Der zentrale Verknüpfungspunkt liegt am Bahnhof Rösrath. Bereits fertiggestellt sind an diesem Standort ein moderner Busbahnhof und ein großer Park & Ride-Parkplatz; eine barrierefreie Zuwegung zu den Bahnsteigen befindet sich im Bau.

(Straßenbegleitende) Fußwege bilden das Wegegerüst für Fußgänger im Untersuchungsraum, eine Fußgängerzone ist nicht eingerichtet worden. Das Schulzentrum ist über den Straßenzug An der Foche/ Gerottener Weg sowie die Bensberger Straße erreichbar. Die fußläufige Verbindung des Wohnviertels mit dem Zentrum erfolgt auch durch eine Fußgängerbrücke über die Bahntrasse; sie ist aber nicht barrierefrei. Eine attraktive Anbindung des Naherholungsgebietes

Sülzaue für Fußgänger oder auch Radfahrer ist nicht gegeben.

Ein Angebot für Radfahrer ist nur ansatzweise vorhanden. Zwar verläuft durch Rösrath ein regionaler Radweg, doch darüber hinaus ist keine durchgängige Radwegeführung vorhanden bzw. ausgewiesen. In Teilbereichen der Hauptstraße wurden in Verbindung mit dem Umbau des Verkehrsraums Sülztalplatz Radschutzstreifen umgesetzt. Die Maßnahme wird von den Nutzern als positiv bewertet und kann als Vorbild für den Umbau weiterer Straßenräume herangezogen werden.

#### **Öffentliche Räume, Freiräume**

Die Anteile an öffentlichen Räumen und Freiflächen sind fast im gesamten Untersuchungsgebiet eher gering. Verantwortlich hierfür sind vor allem die oben thematisierte räumliche Enge sowie die kompakte Baustruktur Rösraths. Hinzu kommt, dass die wenigen vorhandenen Potenziale im Bereich der Hauptstraße (Vorflächen an der Kirche und vor Geschäftsgebäuden) aufgrund der starken Verkehrsbelastung, schwieriger Eigentumsverhältnisse und gerin-

ger Gestaltqualitäten kaum wahrnehmbar sind und wie Restflächen wirken. Zudem fehlt ein attraktiver Stadtmittelpunkt. Der zentral gelegene Sülztalplatz kann wegen seiner erheblichen verkehrlichen Überformung und seiner gestalterischen Ausformung diese Funktion gegenwärtig nicht wahrnehmen.

Demgegenüber weist das Schulzentrum Freiherr-vom-Stein im Norden großzügige Freiräume auf. Allerdings sind auch diese Flächen wenig prägnant und kaum erlebbar.

Im Wohnquartier prägen weitgehend enge Straßenquerschnitte das Straßenbild, Freiräume finden sich dort im privaten Bereich. Der Friedhof mit dem Ehrenmal am Gerottener Weg liegt zentral, ist aber durch die Bahnlinie von der Ortsmitte deutlich getrennt.

Der gesamt Untersuchungsraum ist in weiten Teilen von Naherholungsräumen umgeben. Das Sülztal bildet dabei einen besonderen Anziehungspunkt von regionaler Bedeutung.

## 2.5 STECKBRIEF SCHULZENTRUM FREIHERR-VOM-STEIN

Alle weiterführenden Schulen der Stadt sind im Schulzentrum Freiherr-vom-Stein im Hauptort Rösrath gebündelt. Der Standort wurde ab den 1960er Jahren entwickelt. Er liegt oberhalb der Ortslage und wird über die Bensberger Straße erschlossen. Neben diesen Schulen finden sich weitere Einrichtungen aus den Bereichen Bildung und Freizeit am Standort. Hierzu zählen ein Sportplatz, Sporthallen, ein Jugendzentrum sowie, nördlich angrenzend, die LVR-Schule für Körperbehinderte. Als Nutzer treten u.a. auf:

- Sportvereine sowie ein Bundesleistungszentrum für Sportkegler
- Musik- und Theatergruppen, karnevalistische Gruppen
- Gastronomie
- Volkshochschule mit Musikschule
- (Jugend)feuerwehr
- Caritas, Kinderschutzbund, Flüchtlingshilfe, Flüchtlingsunterkünfte
- Stromnetzbetreiber

Durch die Lage im Ballungsraum befindet sich der Schulstandort in einer gewissen Konkurrenzsituation zu Schulen in der Region.

Aufgrund der Topografie und einer auf den motorisierten Verkehr ausgerichteten Erschließung präsentieren sich die Einrichtungen des Schulzentrums Freiherr-vom-Stein heute versteckt und introvertiert. Eine Öffnung nach außen fehlt genauso wie eine Orientierung zur Ortslage. Die Hauptschließung über die Bensberger Straße führt durch einen wenig städtischen, waldartig geprägten Bereich und endet auf Flächen für Parken und Bushaltepunkte. Eine zweite Erschließung erfolgt über das Wohnviertel um den Gerottener Weg und endet ebenfalls auf einem Parkplatz an der Freiherr-vom-Stein-Straße. Die Schulgebäude sind von diesen Punkten aus lediglich zu erahnen, es fehlt ein einladender Eingangsbereich.

Die Freiflächen, Schulhöfe und Verbindungswege sind in einem schlechten Erhaltungszustand und weisen nur geringe Qualitäten auf. Durch die Topografie bedingt – auf dem Schulgrundstück ist ein Niveauunterschied von ca. 18 Metern zu bewältigen - entstehen viele Abstandsflächen, die durch unzusammenhängende Gestaltungen und durch einen vielfach dichten Bewuchs stärker eine

Zugang Schulzentrum



unnötige Trennwirkung ausüben, als zu einem attraktiven Ambiente beizutragen. Um den Standort zukunftsfähig gestalten zu können, sind an Gebäuden und Freiflächen grundlegende Sanierungsarbeiten notwendig. Die Schulgebäude sind aus energetischen und brandschutztechnischen Gründen zwingend sanierungsbedürftig. Die technische Infrastruktur des Schulzentrums entspricht in Teilen nicht mehr den aktuellen Standards und muss daher den zeitgemäßen Anforderungen angepasst werden. Außerdem sind Aspekte des barrierefreien Zugangs, Aufenthalts und Umgangs bisher nicht berücksichtigt. Der Ganztagsbetrieb erfordert darüber hinaus die Errichtung neuer Gebäudeteile wie z. B. einer Mensa.

Auch organisatorisch stehen grundlegende Veränderungen an: dabei wird der Betrieb der Hauptschule aufgegeben, das Gymnasium bleibt erhalten. Die Veränderungen bringen darüber hinaus auch eine pädagogische und konzeptio-

nelle Neuausrichtung mit sich. So sollen zukünftig die verbleibenden Schulformen stärker kooperieren, die vorhandenen außerschulischen Angebote werden besser integriert. Der Komplex soll sich als Bildungs- und Freizeitstandort für alle Altersstufen präsentieren und der gesamten Stadtgesellschaft öffnen.

Die Revitalisierung des Schulzentrums Freiherr-vom-Stein ist eine tragende Säule des Integrierten Handlungskonzepts. Dementsprechend ist die Maßnahme in ein städtebauliches Programm eingebettet, das über das pädagogische Konzept hinaus die Öffnung zur Stadt beinhaltet. Das Schulzentrum muss sich zukünftig als Standort neu präsentieren und dabei zu einem attraktiven Stadtbaustein Rösraths wandeln. Um diese umfassende Aufgabe zu lösen, hat die Stadt Rösrath im November 2015 einen Wettbewerb nach RPW 2013 für Generalplaner ausgelobt, der im Januar 2016 beendet wurde. Das Ergebnis findet sich im Kapitel 4.

Lageplan Schulzentrum



## 2.6 STECKBRIEF GESCHÄFTSZENTRUM HAUPTSTRASSE

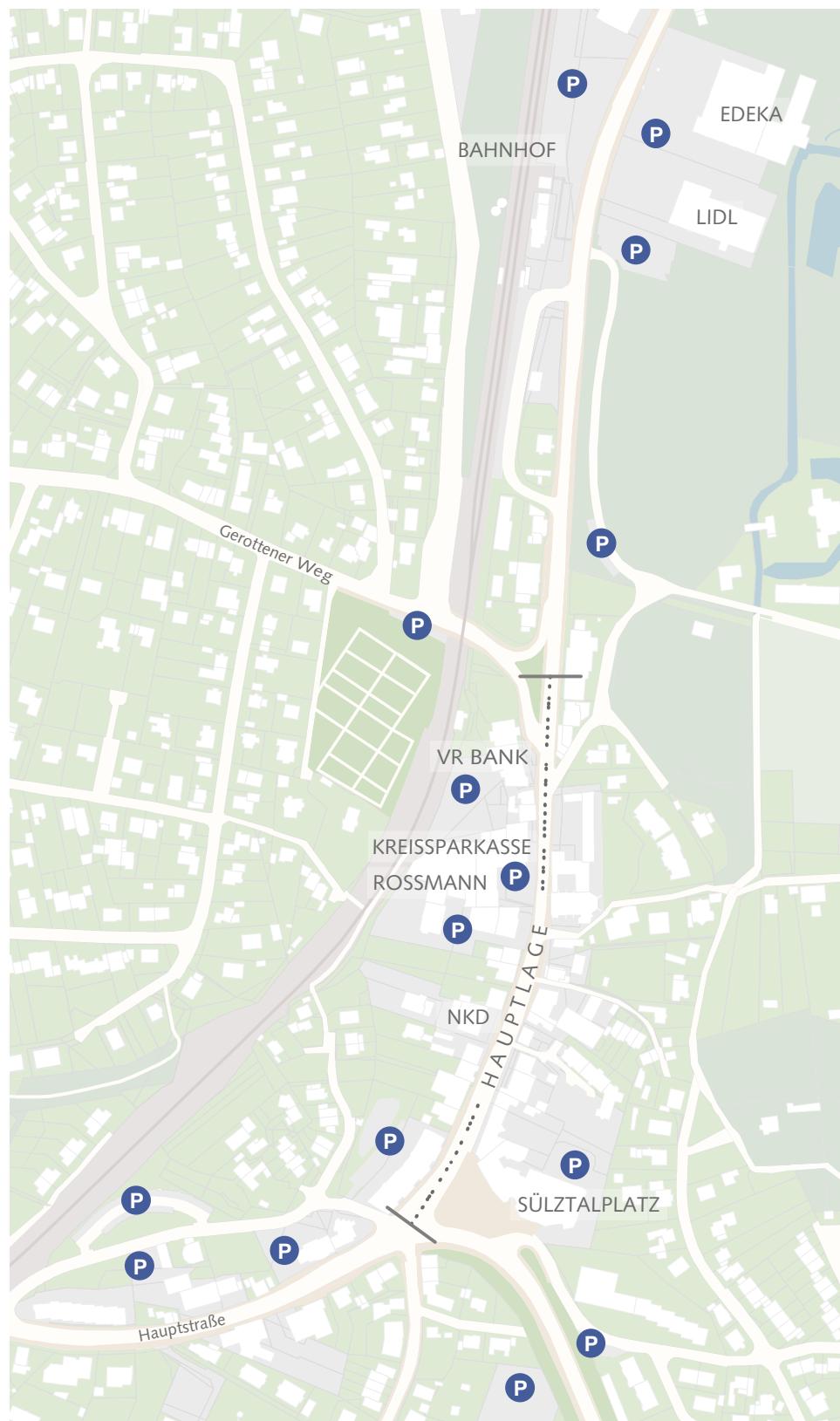
Das Geschäftszentrum Rösraths ist geprägt von einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Büros, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen entlang der Hauptstraße. In den zentralen Lagen finden sich verdichtete Bauformen und Einzelhandelsnutzungen. Die Bebauung ist insgesamt sehr uneinheitlich und wechselt zwischen kleinen und großen Formaten. Der Erhaltungszustand der Gebäude ist unterschiedlich, der Baustandard vielfach einfach. Insbesondere die älteren Gebäude dürften darüber hinaus im Hinblick auf den energetischen Standard, CO2-Emissionen und die Nutzung regenerativer Energien Nachholbedarfe haben.

Der Bereich zwischen Bensberger Straße und Sülztalplatz bildet die Hauptlage. Wichtigste Anbieter sind der Drogeriemarkt Rossmann, Mode Wester und der Fachmarkt NKD. Neben kleinteiligen, inhabergeführten Geschäften und Anbietern sind auch Banken für den zentralen Bereich von Bedeutung. Trotz eines insgesamt wenig attraktiven Ambientes ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesitz der Hauptlage von einer relativ hohen Dichte geprägt, größere Leerstände und markante Trading-Down Bereiche sind (noch) nicht auszumachen. Allerdings wird ein prägender Anbieter demnächst seinen Standort in der Hauptstraße aufgeben.

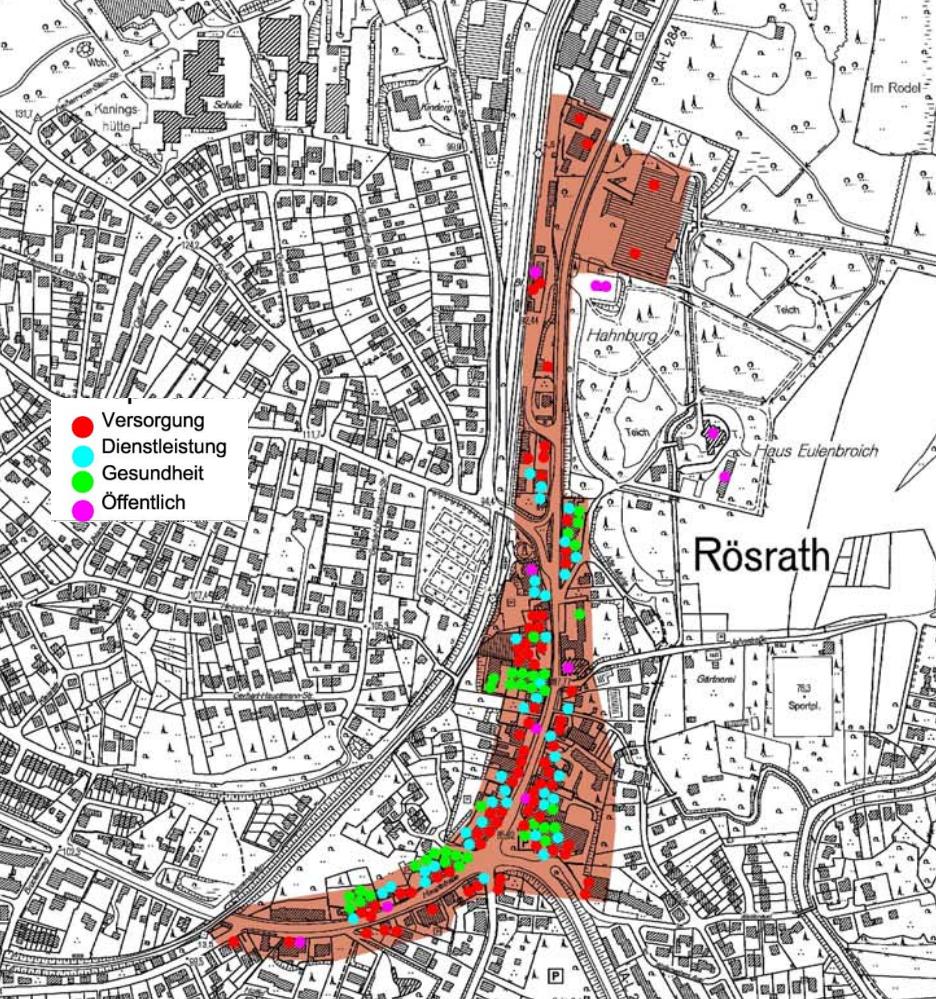
Im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Rösrath-Mitte befinden sich insgesamt 66 Einzelhandelsgeschäfte auf 11.300 qm Verkaufsfläche. Diese Einzelhandelsgeschäfte teilen sich auf 46 kleine Geschäfte bis 100 qm mit zusammen 2.400 qm Verkaufsfläche, 13 mitt-

lere Einzelhandelsgeschäfte mit 3.125 qm Verkaufsfläche, 4 große Geschäfte mit 2.175 qm sowie 3 großflächige Einzelhandelsgeschäfte mit insgesamt 3.600 qm Verkaufsfläche auf. Im Vergleich mit den Nebenzentren Hoffnungsthal und

Geschäftszentrum Parksituation



## Angebotsstruktur im Geschäftszentrum



Einkaufen an der Hauptstraße

Forsbach stellt Rösrath-Mitte das größte Zentrum der Stadt dar.

Entwicklungspotenziale in Form mindergenutzter Flächen und Baulücken lassen sich insbesondere auf der Westseite der Hauptstraße, zwischen der Straßenrandbebauung und der Bahnlinie, identifizieren.

Nördlich schließt sich der Bahnhofsbereich an, der von großflächigen Verkehrsanlagen geprägt ist. Das in Privatbesitz befindliche, ehemalige Stationsgebäude ist unscheinbar, die vorhandene Bebauung wirkt mindergenutzt und einfach. Der benachbarte Erholungsraum Sülzaue liegt verborgen hinter einem schmalen Grünstreifen, der den Geländesprung auffängt. Gegenüber des großen P&R-Platzes befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsstandort mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter). Trotz der leicht abgesetzten Lage zur Hauptlage übernimmt er eine wichtige Rolle im Geschäftszentrum und stellt die Nahversorgung sicher. Der gesamte Bereich ist ab 2012 mit dem Bau der beiden Lebensmittelanbieter, der Anlage der P&R-Anlagen und dem Neubau des Busbahnhofes umfassend umgebaut und modernisiert worden. Im südwestlichen Abschnitt der Hauptstraße dominieren Wohnnutzungen.

Das Zentrum wird räumlich durch die Linearität der Hauptstraße geprägt, die eine gewisse Orientierung gibt. Gleichzeitig drückt der starke Verkehr der Straße und damit dem Zentrum seinen Stempel auf. Dabei kann die bereits erfolgte Aufwertung eines kleineren Abschnitts der Hauptstraße nur unwesentlich zu einer Verbesserung der Situation beitragen. Hierfür ist der Straßenquerschnitt zu schmal und die gefahrene Geschwindigkeiten zu hoch.

## Sülztalplatz

Der mit großformatigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaute Sülztalplatz fungiert als Stadtmitte Rösraths. Mauern und ein dichter, hochgewachsener Pflanzstreifen bieten Schutz vor dem Verkehr, behindern gleichzeitig aber auch eine Wahrnehmung des Platzes. Ein weiterer räumlicher Akzent ist nördlich der Kirche, am Gemeindehaus zu lokalisieren. Die historische Bebauung und Bäume sorgen für eine freundliche Atmosphäre, die sich aber aufgrund von Stellflächen und des Niveauunterschieds kaum entfalten kann. Der Abzweig Bensberger Straße wird ebenfalls verkehrlich dominiert, vorhandene Freiflächen und das historische Ehrenmal, wirken an den Rand gedrängt und kommen nicht zur Geltung.

Aufgrund der Topografie ist der Entwicklungsspielraum im öffentlichen Raum begrenzt. Es fehlen attraktive Flächen und Aufenthaltsbereiche, nicht alle Ladenlokale weisen barrierefreie Zugänge auf. Der sehr starke Durchgangs- und Erschließungsverkehr lassen die Aufenthaltsqualität im Geschäftsbereich deutlich sinken. Als Aushängeschild der Stadt kann das Geschäftszentrum nicht dienen.

*Magnet in der Hauptlage  
Beengte Situation an der Haupstraße  
Augustinushaus*



## 2.7 STECKBRIEF WOHNQUARTIER GEROTTENER WEG

Wohnquartier Gerottener Weg



Beim Wohnquartier Gerottener Weg/ Heinrich-Heine-Weg/An der Foche handelt es sich um einen weitläufigen, weitgehend homogenen Wohnstandort, der sich der Topografie folgend, zwischen Geschäftsbereich und Schulzentrum erstreckt. Die Baustruktur ist gekennzeichnet durch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser sowie private Grünflächen. Lediglich am Rand des Quartiers finden sich verdichtete Bauformen in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Die Entwicklung des Quartiers ist weitgehend abgeschlossen, der Erhaltungszustand der Bausubstanz weitgehend gut. Ähnlich wie in den beiden anderen untersuchten Quartieren ist auch hier davon auszugehen, dass, trotz des relativ guten allgemeinen Erhaltungszustands der Gebäude, deren energetischer Standard durchaus Optimierungsbedarf aufweist.

Das Wohngebiet weist schwache Verknüpfungen mit dem Zentrum auf, was sich zum einen durch die Zäsur der Bahntrasse sowie zum anderen durch die Topografie erklären lässt. Auch die Verbindung des Quartiers zum Schulzentrum ist schwach ausgebildet. Die fußläufige Erschließung des Schulzentrums erfolgt über den Gerottener Weg, die Straße An der Foche sowie über die Bensberger Straße. Eine Leitfunktion und Orientierung zwischen Schule und Stadt fehlen. Die Ausgestaltung dieser wichtigen Verbindung weist einen einfachen Standard auf und ist auch aus verkehrlicher Sicht als problematisch einzustufen. Vor allem im Bereich An der Foche ist ein ungeordnetes Nebeneinander von ruhendem und fließendem Verkehr sowie Fußgängern und Radfahrern auszumachen. Gleichzeitig dient die schmale Straße als Zufahrt zu einem von zwei großen Parkplätzen des Schulzentrums bzw.

### *Gerottener Weg*

der Dreifachsporthalle. Abschließend ist festzustellen, dass der Standard des öffentlichen Raumes im gesamten Quartier eher einfach ist.

Die Bensberger Straße liegt am östlichen Rand des Wohnviertels und stellt die Verbindung zum Schulzentrum her. Dieser Funktion und der im Siedlungskörper integrierten Lage wird die Gestaltung der Straße allerdings nicht gerecht. Die schulischen Nutzungen sowie das Jugendzentrum sind nicht wahrzunehmen; es dominieren Sträucher und Wald. Auch fehlt die Leitwirkung für Radfahrer und Fußgänger. Zwischen Bensberger Straße und Gleiskörper befindet sich eine zurzeit noch gewerblich genutzte Fläche, die als Wohnstandort entwickelt werden soll. Hierfür liegen bereits Planungen des Entwicklers vor.

Insgesamt stellt das Wohnquartier einen stabilen Baustein im Siedlungsgefüge Rösraths dar, der allerdings hinsichtlich seiner Verbindungen zu den angrenzenden Quartieren deutliche Schwächen aufweist.



*Schulweg An der Föche*

## 2.8 ERGEBNISSE DES BETEILIGUNGSPROZESSES

Die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts für die Innenstadt von Rösrath wurde in allen Phasen durch einen engen Austausch mit den Akteuren vor Ort begleitet. Für einen externen Projektpartner haben die detaillierten Einblicke in die langfristig gewachsenen Wahrnehmungen der Akteure vor Ort eine besondere Bedeutung, um eigene, gewonnene Erkenntnisse zu überprüfen und zu vervollständigen.

Im Rahmen des Analyse- und Zielfindungsprozesses wurden daher verschiedene Beteiligungsformate und Interviews mit Akteuren vor Ort durchgeführt. Durch diese Rückkopplung konnten Problemlagen besser identifiziert werden. Darüber hinaus konnte durch diese breite Beteiligungsstruktur sichergestellt werden, dass die Konzepte durch die Bürgerschaft Rösraths mitgetragen werden, die als Adressaten und Nutzer

der Planung letztlich die eigentliche Zielgruppe des Handlungskonzepts darstellen. Im Rahmen des Arbeitsprozesses wurden folgende Veranstaltungen durchgeführt:

### **Öffentliche Veranstaltung im Ausschuss für Stadtentwicklung (27.10.2015)**

Durch die Vorstellung des Arbeitsstands im zuständigen Ausschuss wurden die politischen Vertreter detailliert über die Planungen in Kenntnis gesetzt und konnten wichtige Hinweise zur weiteren Bearbeitung geben. Im Hinblick auf die weitere Ausgestaltung der Beteiligungsformate konnten die bisher erarbeiteten Inhalte des Konzepts politisch abgesichert bzw. hinsichtlich ihrer Prioritäten angepasst werden. Gleichzeitig bot sich der über die lokalen Medien eingeladenen Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich eine erste Übersicht über die Inhalte des Handlungskonzepts zu verschaffen.

### **Bürgerforum – Diskussionsabend zum Arbeitsstand (16.11.2015)**

Im Zuge der Abendveranstaltung, die von rund 50 Interessierten besucht wurde, wurden der Zuhörerschaft neben der Analyse und den Zielvorstellungen auch alle Teilmaßnahmen in ihrem gegenwärtigen Planungsstand vorgestellt. Im Anschluss an die Präsentation fand eine offene Diskussion statt, in der die Vertreter der Stadt Rösrath und das Büro Junker + Kruse die Planungen erläuterten. Die Teilnehmer nutzten die Gelegenheit, ihre Sichtweise hinsichtlich der Entwicklung der Innenstadt Rösraths darzulegen. Im Mittelpunkt standen dabei vor allem der Umgang mit der hohen Verkehrsbelastung, die Belebung des Einzelhandels im Zentrum, die Ausgestaltung des geplanten Umbaus des Bahnübergangs sowie eine Vielzahl von Umsetzungsdetails wie Baumstandorten und Parkmöglichkeiten. Insgesamt wurde der Entwicklungspfad,

der durch das vorgestellte Konzept aufgezeigt wurde, von der Bürgerschaft als richtig und zukunftsweisend bewertet. Die Anmerkungen der Teilnehmer zum Arbeitsstand des Konzepts wurden protokolliert und in der weiteren Bearbeitung entsprechend berücksichtigt.

### **Öffentliche Veranstaltung im Ausschuss für Stadtentwicklung (18.01.2016)**

In Anknüpfung an das erste Bürgerforum diente die zweite Auflage der Vorstellung des Konzeptentwurfs. Mit dem zweiten Bürgerforum wurde allen Interessierten die Möglichkeit eingeräumt, die Einarbeitung der bisherigen Wünsche und Anregungen zu überprüfen und Hinweise für die Fertigstellung des Konzepts zu äußern. Das zuständige politische Gremium hat daraufhin das Konzept nochmals eingehend diskutiert und die empfehlenden Beschlüsse für den Stadtrat gefasst, der das Konzept in seiner Sitzung am 25.1.2016 beschlossen hat.

### **Expertengespräche**

Um die Meinungen und Stimmungen im Ortsteil Rösrath aufnehmen und im Konzept berücksichtigen zu können wurden insgesamt fünf Gespräche geführt, an denen teilweise eine größere Personenzahl teilnahm. Gesprächspartner waren:

- Behindertenbeirat
- Seniorenbeirat
- Jugendparlament
- „Gemeinsam für Rösrath“ (Zusammenschluss Gewerbetreibende)
- BI „Rösrath gemeinsam gestalten“

Inhalte der Gespräche bezogen sich auf die neuen und die in den kommenden Jahren vor der Realisierung stehenden Kreuzungsbauwerke am Bahnhof. Sie werden aufgrund des tiefen Einschnittes und der damit verbundenen langen Rampen teilweise kritisch gesehen.

Die Aufenthaltsqualität im Ortskern wird allgemein bemängelt. In diesem Zusammenhang werden die Ideen eines „Landschaftsfensters“ mit Blick auf Schloss Eulenbroich und die Anlage eines Platzes zum Aufenthalt vor dem Augustinushaus allgemein positiv gesehen. Auch wird einer Neugestaltung des Sülztalplatzes große Bedeutung beigemessen. Wünschenswert sind aus Sicht der Gesprächsteilnehmer weiterhin Geschwindigkeitsreduzierungen auf den, den Ortskern durchlaufenden Hauptstraßen. Zusätzliche Querungshilfen, insbesondere an den Bushaltestellen seien notwendig.

Weiterhin spielt eine Verbesserung der im weiteren Sinne infrastrukturellen Angebote im Ortskern eine Rolle. Hierzu gehören Aspekte wie Barrierefreiheit herstellen, das Aufstellen von Bänken, Spieletecken für Kinder (am Schloss Eulenbroich), eine bessere Beleuchtung, insbesondere von Wegen, die Qualität von Parkplätzen vor und die Wege auf dem Friedhof sowie die Einrichtung einer behindertengerechten Toilette. Für die Jugendlichen gibt es keinen echten Treffpunkt im Ort.

Bemängelt wird unisono die Situation für Radfahrer im Ortskern sowie die fußläufige Anbindung des Schulzentrums sowohl über das Wohnquartier als auch über die Bensberger Straße (insbesondere auch vom Bahnhof).

Von einer Gruppe kam auch die Idee, den Bereich um die Evangelische Kirche mit in den Untersuchungsraum einzubeziehen. Wichtig wird von Vielen auch gesehen, die Kooperation von Geschäftsleuten und Grundeigentümern im Ortskern zu verbessern. Hierfür sei ein „Kümmerer“ erforderlich, der sich vor allem auch ein Ladenmanagement aufbauen müsse.

### Sülztalplatz Beengte Situation an der Hauptstraße

## BESTANDSANALYSE



# 3 STÄRKEN UND SCHWÄCHEN, ZIELE UND STRATEGIE

In diesem Kapitel werden die Erkenntnisse des Analysebausteins zusammengefasst. Dabei werden die Stärken und Potenziale, den Schwächen und Defiziten gegenübergestellt. Das so gewonnene Profil bildet die

Grundlage für die Formulierung von Handlungsfeldern, Zielen und eine Strategie für die zukünftige Entwicklung Rösraths.

## 3.1 STÄRKEN- UND SCHWÄCHENPROFIL

Hier werden die Ergebnisse der Analyse prägnant zusammengefasst. Dadurch ergeben sich wesentliche Anhaltspunkte für die Formulierung allgemeiner Ziele und für die einzelnen Maßnahmen.

### Stärken und Potenziale

Stärken und Potenziale lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Gesamtstadt

- Rösrath liegt im prosperierenden Ballungsraum der Region Köln/Bonn. Dadurch ergeben sich günstige Rahmenbedingungen, insbesondere in Bezug auf die Bevölkerung und die Wirtschaft.
- Die Stadt weist gute Verkehrsanbindungen an überregionale Verkehrsnetze auf. Die Metropolen Köln und Bonn so-



Stärkenprofil

- wie der Flughafen Köln/Bonn sind innerhalb weniger Minuten zu erreichen.
- Die Lage im Bergischen Land bietet Erholungs-, Freizeit- und Kulturangebote. Es bestehen kurze Wege zwischen den Zentren, Wohnquartieren und Erholungsgebieten.

#### Schulzentrum

- Das Schulzentrum Freiherr-vom-Stein bündelt (noch) alle weiterführenden Schulen und bildet dadurch ein besonderes Alleinstellungsmerkmal.
- Darüber hinaus finden sich am Standort weitere Einrichtungen aus den Bereichen Bildung, Sport und Freizeit. Er sorgt so für eine hohe Zentralität des Stadtteils.

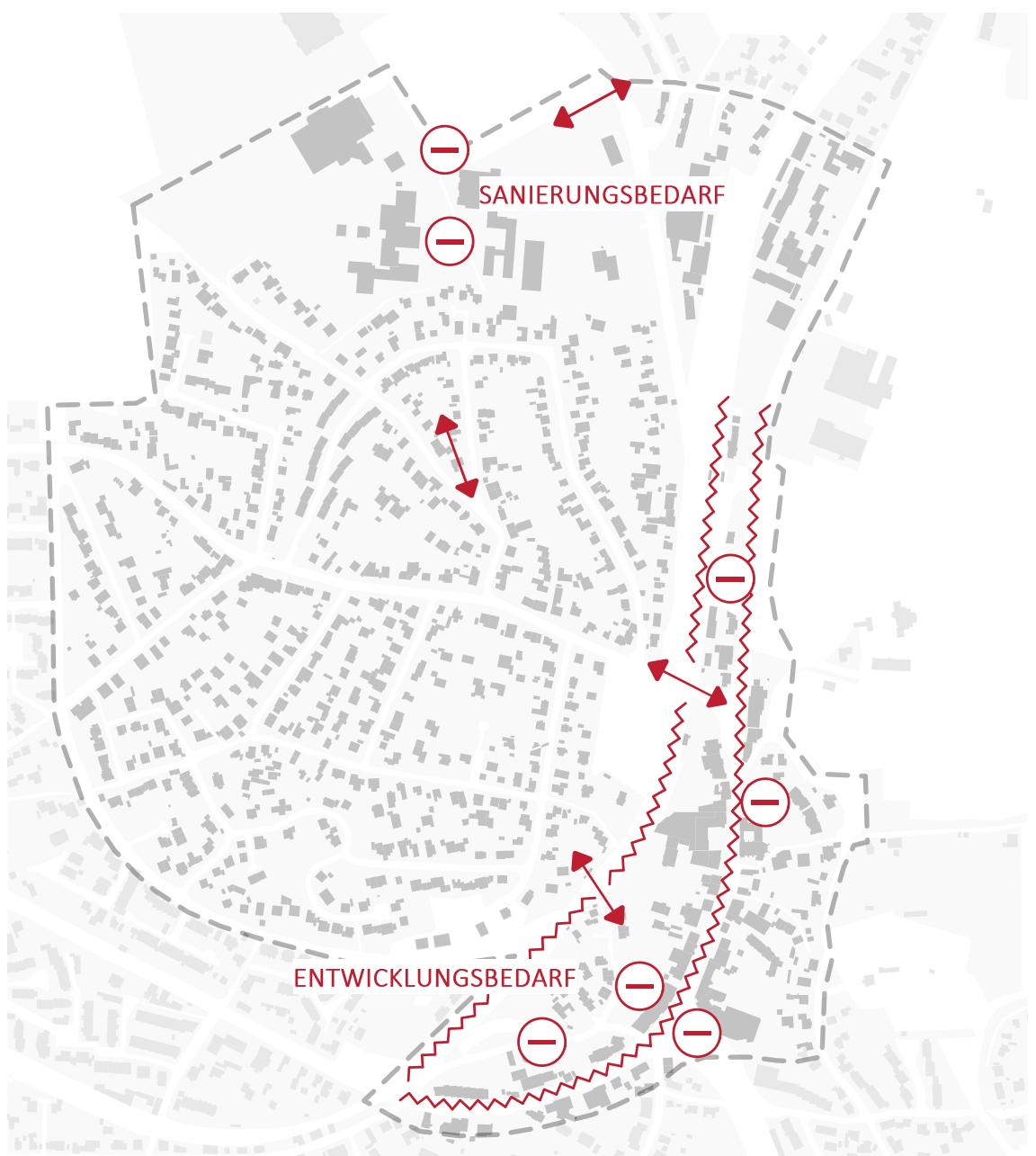
#### Geschäftscenterum

- Die Hauptstraße L 284 schafft eine klare Struktur und eine gute Orientierung im Geschäftszentrum.
- Das Geschäftszentrum bietet wichtige Zentrumsnutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung und öffentliche Einrichtungen. Es wirkt lebendig.

#### Wohnquartier

- Das Wohnquartier Gerottener Weg ist ein gepflegtes Wohnviertel mit einer kleinteiligen Baustuktur und einem hohen Anteil privater Grünflächen.
- Aufgrund der günstigen Lagebedingungen und der homogenen Struktur besteht insgesamt eine gute Wohnqualität, die nachgefragt ist.

#### Schwächenprofil



## Schwächen und Defizite

Die Schwächen und Defizite des Untersuchungsraumes stellen sich wie folgt dar:

### Gesamtstadt, Untersuchungsgebiet

- Die Lage im Metropolraum setzt Rösrath einem hohen Konkurrenzdruck aus, der sich insbesondere auf die Attraktivität des Zentrums negativ auswirkt. Zudem muss sich auch das Schulzentrum dem Wettbewerb stellen.
- Öffentliche Räume sind aufgrund der kompakten Struktur und des hohen Investitionsdrucks eher unterrepräsentiert und schwach ausgeprägt.
- Es fehlen größere Entwicklungsreserven.

### Schulzentrum Freiherr-vom-Stein

- Es fehlen Sichtbeziehungen und attraktive Fußwege zum Schulgelände. Frei-, Aufenthalts- und Grünflächen sind unattraktiv und unübersichtlich.
- Bausubstanz, technische Infrastruktur und energetischer Standard der Schule weisen einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf.
- Auch pädagogisch und organisatorisch besteht erheblicher Verbesserungsbedarf.

### Geschäftscenter

- Der Durchgangsverkehr belastet das Zentrum auf der gesamten Länge. Die Aufenthaltsqualität ist niedrig. Der Bahnhofsbereich wirkt teils unattraktiv und wenig einladend.
- Das Tal der Sülz und die Bahnlinie grenzen den Entwicklungsspielraum des Zentrums ein. Dem Geschäftszentrum fehlt es an Ausstrahlungskraft und Profil.
- Dem Stadtzentrum fehlt eine attraktive Mitte. Der Sülztalplatz ist durch die hohe Verkehrsbelastung beeinträchtigt und ist auch gestalterisch unattraktiv.
- Das Geschäftszentrum bietet nur ein

begrenzt attraktives Einkaufserlebnis und ein überschaubares Angebot.

### Wohnquartier

- Das Wohnquartier besitzt keine attraktiven Verbindungen zu den angrenzenden Vierteln.
- Die Schulwegführung durch das Quartier ist nicht gelöst, in weiten Teilen besteht ein ungeordnetes Nebeneinander zwischen Schüler- und KFZ-Verkehr. Auch die Querung der Gleise im Bereich Bahnhof/Bensberger Straße ist suboptimal.
- Der Standard des öffentlichen Raumes ist einfach. Viele Straßen sind eng, was insbesondere in den Sammelstraßen zu Lasten von Fußgängern und Radfahrern geht.

Festzuhalten ist, dass Rösrath sich durch die Lage im Metropolraum Köln/Bonn und die Nähe zu Naherholungsgebieten in einer insgesamt günstigen Ausgangsposition befindet. Die einzelnen Quartiere weisen ebenfalls Potenziale auf, die jedoch wenig präsent sind und nur unzureichend wahrgenommen werden. Sie bilden wichtige Ansatzpunkte für eine nachhaltige Aufwertungsstrategie.

Im Gesamteindruck überwiegen die Schwächen, die sich im enormen Sanierungsaufwand für das Schulzentrum deutlich widerspiegeln. Auffällig sind weiterhin die unattraktive Gestaltung und der niedrige Standard des öffentlichen Raumes, insbesondere entlang der Hauptstraße. Auch wenn dabei der starke Verkehr als eine der Hauptursachen für diesen Zustand auszumachen ist, bieten sich - wie im Folgenden zu sehen ist - dennoch zahlreiche Möglichkeiten dem Negativtrend entgegenzusteuern.

## 3.2 ZIELE, HANDLUNGSFELDER, STRATEGIE

Das Kapitel Ziele, Handlungsfelder und Strategie knüpft an das vorangegangene Kapitel an und baut auf dem Stärken-Schwächen-Profil auf. Dabei geht es um die Formulierung von allgemeinen Zielen als Grundlage für die konkreten Maßnahmen des Handlungskonzepts. Die wichtigen Handlungsfelder werden dabei in einer Entwicklungsstrategie überführt. Dieses dient als Richtschnur und schärft die Aussagen des Konzepts.

durch einladende Eingangssituationen und offene Gestaltungen statt dichter, abschirmender Pflanzstreifen sollen die Institutionen schon von weitem sichtbar sein. Die aktuell versteckte Lage soll der Vergangenheit angehören. Darüber hinaus soll ein zentral gelegener Campus als Quartiersmittelpunkt und Forum dienen. Insgesamt soll eine attraktive Adresse entstehen, die den Hauptort der Stadt aufwertet und die zu einem Anlauf- und Treffpunkt der Stadtgesellschaft wird.

### **Das Schulzentrum zu einem Zentrum für Bildung und Freizeit entwickeln!**

Das Schulzentrum Freiherr-vom-Stein soll zukünftig seine Aufgabe als das Bildungszentrum der Stadt wieder vollständig erfüllen. Gemeinsam mit den benachbarten Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen soll dabei ein Zentrum entstehen, das sich an die gesamte Stadtgesellschaft richtet und Angebote für alle Altersstufen bereithält. Hierfür steht zum einen die Einrichtung des Schulalltags als Ganztagsbetrieb und die enge Verknüpfung der schulischen Angebote mit anderen Angeboten wie die der Volkshochschule, der Musikschule, des Jugendzentrums oder auch der Sportzentren. Die enge Kooperation soll künftig auch in einem gemeinsamen Auftritt aller Einrichtungen zum Ausdruck kommen.

### **Das Freiherr-vom-Stein-Zentrum als attraktives Stadtquartier!**

Dem inhaltlichen Konzept folgend muss sich das Freiherr-vom-Stein-Zentrum auch nach außen neu präsentieren. Durch attraktive Zuwegungen aus der Stadt,

### **Die Hauptstraße als Zentrum, Verkehr kultivieren!**

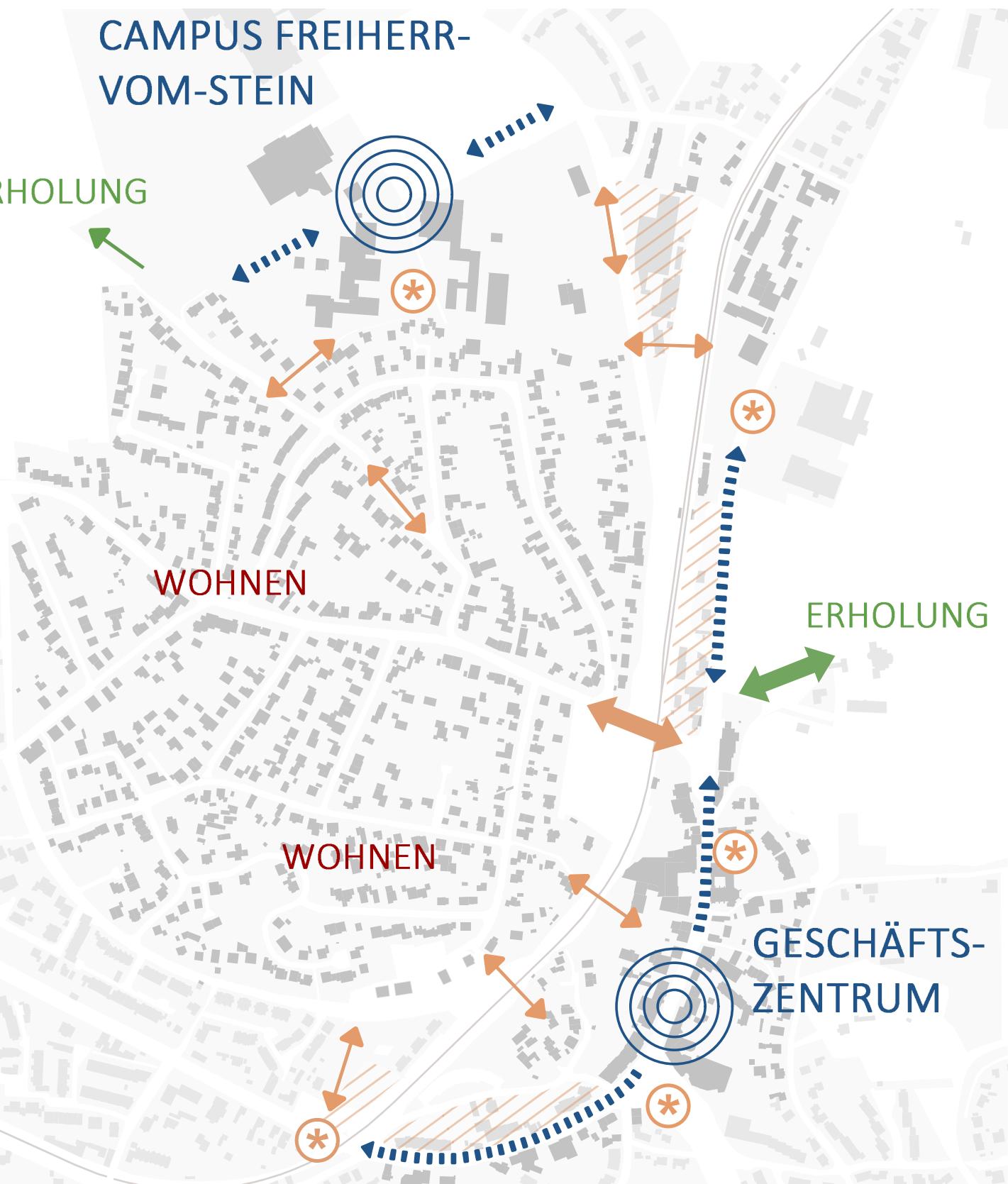
Die Hauptstraße spielt heute schon als Durchgangsstraße und Geschäftszentrum eine wichtige Rolle. Neben diesen Funktionen soll die Straße zukünftig auch zum positiven Bild Rösraths beitragen. Die Attraktivität und Funktionalität müssen hierfür deutlich erhöht werden. Da die Geschäftsstraße zugleich auch wichtige Durchgangsstraße ist gilt es, den Verkehr durch ein abgestimmtes Bündel an Maßnahmen besser zu organisieren, zu integrieren, ihn gleichsam zu „kultivieren“. Dabei sind die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und der Sicherheitsaspekt für Radfahrer zu verbessern. Gleichzeitig muss der fließende Verkehr im bestehenden Profil optimiert werden. Ein wichtiger Schlüssel ist die Gestaltung der Hauptstraße nach einheitlichen Prinzipien. Sie soll zu einem neuen Markenzeichen des Hauptortes werden. Parallel sollen Lösungen auch für den ruhenden Verkehr erarbeitet werden.

**Mitte zeigen, ein lebendiges Zentrum schaffen und dieses vernetzen!**

Rösrath braucht eine attraktive Mitte und einen zentralen Treffpunkt. Dabei soll insbesondere der Sülztalplatz zur neuen (und alten) Mitte Rösraths aufgewertet werden. Neben diesem zentralen Treffpunkt sollen aber auch eine ganze Reihe weiterer Plätze entstehen, die die räumlichen Potenziale

der Stadt betonen und die zu Anlauf- und Identifikationspunkten für Besucher werden. So kann z. B. der heutige Bereich Bahnübergang Bensberger Straße zukünftig mit einem Landschaftsfenster Sülztal, neuen Fuß- und Radwegunterführungen, dem Ehrenmal und einer attraktiven Anbindung der Sülztalaue zu einem weiteren, besonderen Stadtraum und einem

## CAMPUS FREIHERR-VOM-STEIN



wichtigen Knoten zwischen Zentrum, Wohn- und Schulquartier sowie Erholungsraum aufgewertet werden.

### **Das Geschäftszentrum sichern und stärken!**

Sicherung und Ausbau des Einzelhandels und der gewerblichen Nutzungen in der Innenstadt stellen eine wichtige Säule des Handlungskonzepts dar. Das teils niedrige Angebotsniveau soll angehoben und neue Anbieter im Geschäftszentrum ansiedelt werden. Gleichzeitig ist eine weitere Ausdehnung in die Randbereiche zu verhindern. Nur ein kompaktes Geschäftszentrum ist auch ein starkes Zentrum. Kleine und große Anbieter sollen voneinander profitieren können. Dafür soll die Steuerungspolitik auf Stadtebene fortgesetzt werden, bei der Einzelhandel, Dienstleistungen, Ladenhandwerk und Gewerbe adäquat im Zentrum auszubauen sind, während die Ansiedlung an nicht integrierten Standorten einzudämmen ist. Nur bei einer konsequenten Umsetzung dieses Grundsatzes kann die Innenstadt als Einzelhandelsstandort erhalten und gestärkt werden.

Dieses Maßnahmenbündel kann jedoch nur Wirkung entfalten, wenn die betroffenen Grundstückseigentümer global denken und das Zentrum gemeinsam entwickeln und zukunftsfähig ausbauen wollen.

### **Das Zentrum weiter bauen, Potenziale entwickeln, Anreize für private Investitionen schaffen!**

Die Innenstadt kann nur mit der Unterstützung privater Investoren nachhaltig entwickelt werden. Die

Entwicklungspotenziale im Verlauf der Hauptstraße sind daher konsequent umzusetzen. Im Handlungskonzept sind für diese Bereiche Optionen und Entwicklungskorridore für attraktive Stadtbausteine aufzuzeigen. Darüber hinaus sind Anreize für private Investitionen in die bestehende Bausubstanz und das Gesicht der Stadt zu schaffen. Private Initiativen und Zusammenschlüsse für gemeinschaftliche Aktionen und Verbesserungsmaßnahmen sind zu fördern.

### **Wohnquartier an Schulzentrum und Geschäftszentrum anbinden!**

Das Wohnquartier Gerottener Weg ist für den Individualverkehr gut erreichbar, Fuß- und Radwege bilden dagegen eher Restflächen und sind unattraktiv. Die Verbindungsfunction zwischen Schule und Zentrum wird nicht wahrgenommen. Dies soll sich zukünftig ändern. Dabei sollen die wichtigen Verknüpfungen und Achsen für Fußgänger und Radfahrer aufgewertet werden. Die Sicherheit für die „schwachen“ Verkehrsteilnehmer ist zu erhöhen, Orientierung, Komfort und Aufenthaltsqualität sind zu verbessern.

### **Stärkung der Wohnfunktion!**

Das Wohnen stellt schon heute eine Leitfunktion in Rösrath dar, zudem ist die Nachfrage stark. Deshalb sollen der Wohnstandort langfristig gesichert und ausgebaut sowie die Wohnfunktion gestärkt werden. Möglichkeiten hierfür bestehen neben Aufwertungen im öffentlichen Raum insbesondere auch in Anreizen für eine Modernisierung der Bausubstanz und im Aufzeigen von Fördermöglichkeiten sowie für Wohnungsneubau.

### 3.3 LEITIDEE FÜR DIE ZUKÜNTIGE ENTWICKLUNG

Die Formulierung einer übergeordneten Leitidee soll dazu dienen, die zuvor erläuterten Ziele der zukünftigen Entwicklung in einem plakativen Leitsatz zusammenzufassen. Mit einer derartigen Leitidee lassen sich die wesentlichen Säulen und Schwerpunkte des räumlichen und inhaltlichen Profils Rösraths leicht zwischen allen an der Entwicklung beteiligten Akteuren kommunizieren.

Für das Untersuchungsgebiet soll die folgende Formulierung diese Rolle übernehmen:

**Bildung - Handel - Aufenthalt: Wohnen zwischen geschäftiger Mitte und modernem Bildungszentrum!**

Die Leitidee bezieht sich dabei im wesentlichen auf die folgenden Aspekte:

**Rösrath als Wohnstandort:** Die zentrale Funktion des Plangebiets ist in seiner Rolle als Wohnstandort zu sehen, die im regionalen Kontext begründet ist. Mit der Lage am Rande der Metropolregion der Rheinschiene kann Rösrath von seiner Nähe zu den hoch diversifizierten Arbeitsmärkten, insbesondere in Köln, profitieren und dabei gleichzeitig Qualitäten als Wohnstandort anbieten, die in den Großstädten nicht vorhanden sind. Um eine nachhaltige Weiterentwicklung des Stadtteils erreichen zu können, soll die Qualität des Wohnstandorts weiter ausgebaut werden.

**Ausbau der Bildungsinfrastruktur:** Der Zugang zu modernen Bildungseinrichtungen bildet eine Schlüssel-

voraussetzung für eine nachhaltige Attraktivität des Wohnstandorts. Insbesondere im Hinblick auf junge Familien als relevante Zielgruppe steht der Ausbau des Schulzentrums zu einem modernen Bildungscampus an erster Stelle, um ein regionales Alleinstellungsmerkmal als Wohnstandort aufweisen zu können.

**Stärkung des Einzelhandels:** Eine attraktive Einzelhandelslage, die alle Ansprüche an die grundzentrale Funktion der Stadt erfüllt, bildet einen weiteren zentralen Erfolgsfaktor für einen positiv wahrgenommenen Wohnstandort. Für das Stadtzentrum Rösraths sind eine Reihe flankierender Maßnahmen erforderlich, um eine Weiterentwicklung des Einzelhandelssangebots zu forcieren. Neben der Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen kommt auch dem folgenden Punkt eine gesteigerte Bedeutung zu:

**Erhöhung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität:** Das Stadtzentrum ist in hohem Maße von Verkehr belastet, was sich in einer ausbaufähigen Qualität der öffentlichen Räume widerspiegelt. Mit den an das Zentrum angrenzenden landschaftlichen Bereichen bestehen kaum Möglichkeiten zum Austausch. Um die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs langfristig zu stärken, sollen die öffentlichen Räume aufgewertet werden. Der Verkehr soll möglichst verträglich abgewickelt werden, um störende Auswirkungen zu minimieren. Auch die Belange der Schulwegsicherheit sollen verstärkt in den Fokus des Umbaus rücken.

**4**

# **HANDLUNGSKONZEPT**

*Mit den im Folgenden dargestellten Maßnahmen kann die Entwicklungsstrategie für Rösrath Schritt für Schritt umgesetzt werden. Das Konzept richtet sich sowohl an die öffentliche Hand als auch an private Investoren, denen ein klarer Rahmen für eigene Projekte bereitgestellt wird. Die aufgeführten Maßnahmen lassen Spielraum für eine flexible Umsetzung. In der Regel können alle Projekte, Planungen und Instrumente des Handlungskonzepts durch die Städtebauförderung unterstützt werden. Es ergeben sich fünf unterschied-*

*liche Themenkomplexe:*

1. Vorbereitende Planungen
2. Instrumente, Prozesssteuerung
3. Stärkung des Zentrums
4. Sanierung Schulzentrum Freiherr-vom-Stein
5. Projekte im Wohnquartier Gerottener Weg

*Alle beschriebenen Teilmaßnahmen werden über die folgenden Darstellungen hinaus in den zugehörigen Projektdatenblättern aus dem Blickwinkel der Antragsstellung für die Städtebauförderung weitergehend erläutert.*

## 4.1 VORBEREITENDE PLANUNGEN

Zur Präzisierung des Handlungskonzepts ist es erforderlich, weitere Fachplanungen auf den Weg zu bringen. Es gilt, Maßnahmen und Projekte optimal vorzubereiten, Qualitätskriterien zu bestimmen und externen Fachverstand kontinuierlich in den Umbauprozess einzubringen. Die Planungen sind in der Regel zu Beginn des Umbauprozesses auf den Weg zu bringen, da sie wichtige Grundlage für die bauliche Umsetzung der Maßnahmen bilden. Die in Klammern angegebenen Zahlen entsprechen der Nummerierung der in Kap. 5.2 hinterlegten Projektübersicht, weitergehende Informationen zu den Teilmaßnahmen finden sich in den als Anhang verfügbaren Projektdatenblättern.

### Wettbewerb Schulzentrum [2]<sup>10</sup>

Wie bereits in Kapitel 2.3 beschrieben, hat die Stadt Rösrath im Oktober 2015 einen Wettbewerb ausgelobt, mit dem Ziel, die künftige Neustrukturierung des Schulzentrums auf den Weg zu bringen und in ein städtebauliches Programm einzubinden. Die Aufgabe der Teilnehmer war es, ansprechende und gestalterisch hochwertige Lösungen für die

Gebäudesanierung und Neuordnung der Schule sowie für die Qualifizierung der stark topografisch geprägten Freiräume zu finden. Das Schulzentrum soll dadurch ein neues, zukunftsweisendes Gesicht erhalten. Das Ergebnis des Wettbewerbs ist im Kapitel 4.4 des vorliegenden Berichts aufgeführt.

*Ausschreibung Wettbewerb Schulzentrum*

>>

**FVS RÖSRATH**

ENDFASSUNG 05.11.2015

SCHULZENTRUM FREIHERR-VOM-STEIN RÖSRATH  
AUSLOBUNG ZUM WETTBEWERB NACH RPW 2013 FÜR GENERALPLANNER

stadt RÖSRATH

<sup>10</sup> Die Nummerierung der Teilmaßnahmen bezieht sich auf die tabellarische Übersicht am Ende des Berichts.

## *Wettbewerbsdokumentation Baunatal*



**Zentrum Baunatal**  
*Freiraumplanerischer Wettbewerb  
nach RPW 2008*

*Dokumentation*



### **Wettbewerb öffentlicher Raum / Sülztalplatz [3]**

Freiräume übernehmen wichtige Erholungs- und Aufenthaltsfunktionen für Besucher einer Stadt und stiften Identität. Voraussetzung hierfür ist eine attraktive Gestaltung. Auch wenn in Rösrath aufgrund des starken Verkehrs die Grenzen hierfür eng gesteckt sind, sollen über einen freiraumplanerischen Wettbewerb Lösungen für eine attraktive Hauptstraße, das Herz des Geschäftszentrums, formuliert werden. Bei dieser Aufgabe treten mehrere Freiraumplaner bzw. Landschaftsarchitekten in Konkurrenz und werden von einer Jury bewertet.

Konkret besteht Aufwertungsbedarf für eine Reihe kleinerer Platzbereiche, die gemeinsam mit der Hauptstraße den zentralen öffentlichen Raum des Zentrums bilden. Dies sind u. a. das geplante Landschaftsfenster Sülztal, der Platz am Ehrenmal, der Kirchplatz sowie der Sülztalplatz.

Vor diesem Hintergrund soll die Wettbewerbsaufgabe die zusammenhängende Gestaltung der genannten Platzflächen sowie ggf. weiterer Bereiche umfassen, um zu einer attraktiven Raumfolge zu gelangen, die sich gestalterisch hochwertig in das Zentrum integriert. Auch im Hinblick auf eine einheitliche gestalterische Leitlinie empfiehlt sich die zusammenhängende Bearbeitung der Platzflächen im Rösrather Zentrum, um u. a. kohärente Aussagen zu Pflasterungsvarianten und Möblierung zu erhalten. Neben den konkreten Entwürfen, soll das Wettbewerbsergebnis auch Leitlinien für die weiterführende Gestaltung des Straßenraums enthalten, die sich an den Platzgestaltungen orientieren.

Für das Landschaftsfenster Sülztal, den Platz am Ehrenmal, den Kirchplatz sowie den Sülztalplatz sind im Rahmen des IHK Baumaßnahmen projektiert, deren Umsetzung auf der Grundlage des Wettbewerbs erfolgen soll (siehe Teilmaßnahme 11). Mit dieser geplanten Realisierung übernimmt der Wettbewerb eine zentrale Rolle in der Ausgestaltung der Tiefbaumaßnahmen des IHK, wobei eine hohe städtebauliche Qualität für die Aufwertung des Zentrums unerlässlich ist. Diese soll durch das Wettbewerbsverfahren sichergestellt werden.

Der geeignete Entwurf erhält den Zuschlag. Neben Aussagen zur Gestaltung der Hauptstraße sollen Vorschläge zu Eingangs-, Aufenthaltsplätzen und Verknüpfungspunkten, zu Materialien sowie zur Möblierung und Beleuchtung erarbeitet werden. Ein Wettbewerb kann auch Anstöße für private Investitionen geben und so einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten.

### **Handbuch Wohnquartier [4]**

Aufgrund der weitgehend einfachen Gestaltung der Wohnstraßen des Wohnquartiers und des in weiten Teilen nicht unmittelbar gegebenem Handlungsdruck sollen für diesen Bereich Gestaltungsstandards in einem Handbuch festgelegt werden. Dieses soll eine Auswahl von Materialien für den Straßenraum und Möblierungen wie Leuchten, Poller, Wegweiser oder auch Papierkörbe beinhalten. Darüber hinaus soll in Systemschnitten aufgezeigt werden, wie die Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie für Fußgänger aufgeteilt werden. Das Handbuch soll Vorschläge erarbeiten, die bei Bedarf z. B. im Rahmen erforderlicher Sanierungsarbeiten oder auf Wunsch der Anlieger umgesetzt werden.

Wichtige Ziele des Handbuchs sind, die Verbindung zwischen Stadt und Schulzentrum aufzuwerten und die heute versteckt liegenden Einrichtungen besser zu präsentieren. Dies soll über die Benennung von Standards für die Gestaltung der Gehwege, Beleuchtung und Grünanlagen erfolgen. Die Freiraumgestaltung ist auch als bestandsorientiertes Konzept denkbar, das stark auf pflegerische Maßnahmen setzt.

### Öffentlichkeitsarbeit [5]

Die Stadt Rösrath hat eine ganze Reihe von Vorzügen durch die Nähe zur Metropole Köln oder zu den Landschaftsräumen des Bergischen Landes zu bieten. Gleichzeitig bestehen zwischen den städtischen Teilräumen schwache Verknüpfungen. Speziell der Stadtkern ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der niedrigen Aufenthaltsqualität belastet, das Schulzentrum ist sanierungsbedürftig. Das Image des Hauptortes ist dadurch, insbesondere auch im Vergleich mit den übrigen Stadtteilen, deutlich negativ belegt.

Mit dem Integrierten Handlungskonzept wird den aktuellen Missständen begegnet und eine nachhaltige Aufwertung eingeleitet. In diesem Zusammenhang ist auch die Außendarstellung der „Marke“ Rösraths zu verbessern und die Innen- und Außenwahrnehmung zu überprüfen. Der Stadtumbau soll dokumentiert und nach außen getragen werden. Es ist ein Konzept zu erarbeiten, das den Umbauprozess begleitet und Signale an Bürger, Interessenten und Investoren sendet. Ein selbstbewussteres Selbstbild und ein besseres Image sind das Ziel. Auf dieser Basis können die alten und neuen Stärken Rösraths z. B. als Wohn-, Schul- und Geschäftsstandort beworben werden. Das Konzept ist gemeinsam mit den Akteuren der Stadt und den Bürgern Rösraths zu erarbeiten. So kann gewähr-

leistet werden, Projekte und Maßnahmen zu erarbeiten, die von lokalen Partnerschaften mit getragen und umgesetzt werden.

### Energetisches Quartierskonzept [6]

Der Klimaschutz ist mittlerweile zu einer wichtigen Zukunftsaufgabe auch für die räumliche Planung in den Kommunen geworden<sup>11</sup>. Aus diesem Grund werden Konzepte aufgestellt, die Umsetzungsstrategien für eine energieeffiziente und zukunftsfähige Stadt, sowohl gebäudebezogen als auch auf Quartierebene, benennen. Auch wenn diese Konzepte nicht im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig sind, stehen sie für eine nachhaltige Stadtentwicklung und ergänzen daher ein Integriertes Handlungskonzept in idealer Weise.

Stadtteilmanagement  
Wolfsburg Westhagen



## Beteiligung Westhagen 2.0

### Weiterentwicklung der Beteiligungsstrukturen

Handlungsfelder sind:

- Energetische Sanierungen des Gebäudebestandes
- Energieeffiziente Infrastruktur
- Effiziente Wärmeversorgung
- Lösungen für den Einsatz erneuerbarer Energien
- Klimagerechte Mobilitätskonzepte
- Einbeziehung der Bewohner zur Sensibilisierung klimabewussten Verbrauchsverhalten.

Damit solche Konzepte erfolgreich sind, ist es notwendig, dass die relevanten

Akteursgruppen (Kommunen, Bürger, Wohnungsunternehmen, private Eigentümer, Stadtwerke, Interessenverbände) miteinander kooperieren. Die Förderung erfolgt über das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung- Quartierskonzepte und Sanierungsmanagement“, wodurch im Rahmen des Projektes anfallende Sach- und Personalausgaben sowie die Kosten für ein Sanierungsmanagement anteilig übernommen werden können. Es wird empfohlen, ein solches Konzept für Rösrath zu erstellen.

## 4.2 INSTRUMENTE

In diesem Themenfeld werden Instrumente benannt, die in der Umsetzungsphase des Handlungskonzepts zum Einsatz kommen sollen. Im Kern sollen durch sie die Kooperation zwischen der Akteuren gefördert und Anreize für Investitionen geschaffen werden. Der Umbauprozess ist zu steuern und einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen. Um die gewünschte Wirkung zu erreichen, müssen die meisten der aufgeführten Instrumente bereits in der Anfangsphase installiert werden und den Umbauprozess während der gesamten Laufzeit begleiten.

### Verfügungsfonds [7]

Um bestehende Initiativen zu stärken und um die Kooperation der Akteure, z. B. in Immobilien- und Standort- oder Werbegemeinschaften, zu fördern, soll ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Mit dem Fonds können Projekte unterstützt werden, die auf privater Initiative beruhen. Der von privater Seite gestellte Finanzierungsbeitrag

kann dabei durch Fördergelder verdoppelt werden. Förderfähig im Rahmen des Verfügungsfonds sind Aufwertungsmaßnahmen insbesondere im öffentlichen Raum wie z. B. Kunstobjekte, Stadtmöbel, Licht- und Grünanlagen oder Brunnen. Weiterhin können soziale Aktionen, Veranstaltungen oder Foto-Ausstellungen gefördert werden. Der Fonds richtet sich an Einzelhändler, Gewerbetreibende, Gastronomen, Immobilieneigentümer und Bürger gleichermaßen.

Als Trägerverein für die Umsetzung des Fonds wäre z. B. der Verein „Gemeinsam in Rösrath“ als Zusammenschluss der örtlichen Gewerbetreibenden denkbar.

### Management, Prozesssteuerung [8]

Das vorliegende Konzept beschreibt den Handlungskorridor für Rösrath für die nächsten fünf bis zehn Jahre. Es umfasst städtebauliche Projekte, Angebote für Investoren, Instrumente und Planungen.



Verfügungsfonds Baunatal

Die Umsetzung der einzelnen Bausteine ist komplex und stellt umfangreiche Anforderungen an Verwaltung, Politik und die Akteure der Stadt. Zur Unterstützung dieser Arbeit soll ein „Quartiers- bzw. Innenstadtmanager“ eingesetzt werden. In der Start- sowie in der aktiven Phase des Stadtumbaus empfiehlt es sich unter Umständen auch ein Büro vor Ort zu installieren. Das Aufgabenfeld umfasst im Wesentlichen folgende Themen:

- Koordinierung und Betreuung der im Konzept aufgeführten Instrumente sowie des Verfügungsfonds
  - Arbeiten im Bereich Flächenmanagement und Gründung bzw. Unterstützung von Initiativen wie z. B. einer Immobilien und Standortgemeinschaft bzw. vorhandener Organisationen
  - Schnittstellenfunktion zu den im Handlungskonzept aufgeführten städtebaulichen Projekten und zu privaten Investoren
  - Unterstützung bei der Beantragung von Einzelmaßnahmen und in der Fördermittelbewirtschaftung
  - Steuerung der genannten Planungen



Gestaltungswettbewerb, wettbewerbliche Verfahren, Marketingkonzept, Koordination Energetisches Quartierskonzept

- Öffentlichkeitsarbeit, Internetauftritt, Marketing während der Umsetzungszeit
  - Mitwirkung der Bürger und Akteure, Entwicklung und Umsetzung von Beteiligungsformaten
  - Koordinierung und Abstimmung der Maßnahmen in den drei Stadtquartieren Zentrum, Wohnen am Gerottener Weg und Schulzentrum Freiherr-vom-Stein
  - Fortschreibung des Handlungskonzeptes, Konkretisierung von langfristig angelegten Projekten, Monitoring und Evaluation der Maßnahmen

Der Quartiersmanager soll Projekte anstoßen, entwickeln und deren Umsetzung betreuen. Er ist dafür verantwortlich, dass Ziele, Strategie und die Gesamtidee des Handlungskonzeptes bei der Umsetzung nicht aus dem Auge verloren werden.



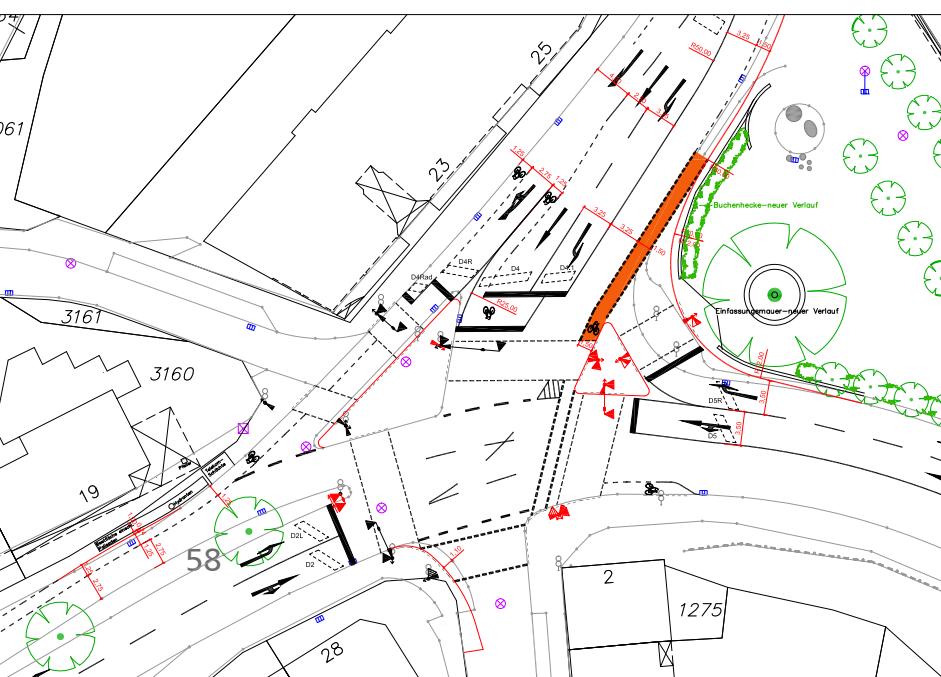
Velbert schafft Zukunft - machen Sie mit!

Liebe Bürgerinnen, liebe Bürger,	
<p>heute haben Sie die erste Ausgabe der <b>NRG-INVESTMENT</b> in den Händen, der neuen Zeitung für die Investitionsförderung. Diese Zeitung ist ein deutsches Zeichen dafür, dass sich an dieser Stelle etwas tut.</p>	
<p>Von mir aus gesehen ist das integrierte Handlungskonzept zur Aktivierung der Investition von Volumen und Qualität eine Vision, die wir mit den Bürgern, Unternehmen und von der Bezirksregierung Düsseldorf gemeinsam erarbeitet haben. Die Projekte weiterreihen sich, Förderanträge gestellt sind und die ersten Ergebnisse sind erreicht worden. Ich bin sehr zufrieden mit dem Fortschritt, der getroffen wurde. Darum danken wir Ihnen herzlich für Ihre Unterstützung.</p>	<p>Ich bitte Sie, sich bei den verschiedenen Projekten zu beteiligen und die Investitionsförderung in der Friedrichstraße 127, Ab sofort stehen Ihnen regelmäßig für Fragen und Anfragen offen. Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung, was Sie INVESTMENT-DELLA ist und wie Sie INVESTMENT-DELLA Ihnen helfen können.</p>
<p>Sei Jonau wird das strukturelle Planungsergebnis bei der Umsetzung des Handlungskonzepts durch den Lemkungsgang-Investition und</p>	<p>gibt. Mit Ihnen erhalten Sie einen Überblick, über die Maßnahmen, die bereits gestartet sind und einschließlich der geplanten und noch vorhaben. Außerdem stellt sich Ihnen das Investitionsmanagement vor.</p>
<p>Ich bitte Sie, sich bei den verschiedenen Projekten zu beteiligen und die Investitionsförderung in der Friedrichstraße 127, Ab sofort stehen Ihnen regelmäßig für Fragen und Anfragen offen. Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung, was Sie INVESTMENT-DELLA ist und wie Sie INVESTMENT-DELLA Ihnen helfen können.</p>	
 <p>Dr. Dirk Lukroff</p> <p>Der Begründer von INVESTMENT-DELLA</p>	
<p>Nun wünsche ich Ihnen viel Spaß bei der Lektüre der ersten Ausgabe.</p>	
<b>Inhalt</b>	
<p>Wer schafft Zukunft – machen Sie mit! Seite 7</p>	
<p>Was ist eigentlich ein integriertes Handlungskonzept? Seite 2</p>	
<p>Maßnahmen in der Innenstadt – Übersicht Seite 2</p>	
<p>Ein Investitionsmangement für alle! Seite 3</p>	
<p>Platz am Offers Seite 4</p>	
<p>Neues auf StadtGebeten Seite 4</p>	

## HANDLUNGSSKONZEPT

## 4.3 STÄRKUNG DES ZENTRUMS

Vorflächen Hauptstraße  
Rückstau am Sülztalplatz



Das Zentrum einer Stadt steht oft als Sinnbild für die Gesamtstadt. Auch wenn die Hauptstraße zurzeit noch weit davon entfernt ist, ein Aushängeschild für Rösrath zu sein, spielt sie als Geschäftszentrum eine wichtige Rolle. Umso bedeutender ist daher die Aufgabe, den Bereich attraktiv zu machen. Durch einen Umbau in Schritten soll das Ziel, die Hauptstraße als Markenzeichen für Rösrath zu gestalten, langfristig erreicht werden. Das Umbaukonzept setzt dabei auf drei Säulen:

- Funktionale Verbesserungen, weitgehend im bestehenden Profil zur Verbesserung des Verkehrsflusses, Verringerung von Rückstaus, durch Einrichtung von Fahrradschutzstreifen und Querungshilfen.
- Funktionale Verbesserungen für alle zentrenrelevanten Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen.
- Gestalterische Verbesserungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch einen einheitlichen Gestaltungskanon, eine energetisch optimierte Beleuchtung, freundliche Möblierungen und barrierefreie Pflasterbeläge.

Eine der zentralen Herausforderungen der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets stellt die möglichst verträgliche Abwicklung des Verkehrsaufkommens dar, welches derzeit in Teilen zu einer erheblichen Belastung der öffentlichen Räume führt. Vor allem im Zentrum Rösraths besteht mit dem Knotenpunkt der Landesstraßen eine Engstelle mit hohem MIV-Aufkommen, die den Stadtraum in negativer Hinsicht dominiert. Auch die Einbindung des Fuß-

Straßenplanung am Sülztalplatz  
(Maßnahme 9a)

und Radverkehrs in den Straßenraum stellt sich problematisch dar. Neben der Verkehrsbelastung bestehen Problemlagen auch im Hinblick auf die Verbindung der einzelnen Quartiere, die teilweise durch den Verlauf der Bahnlinie voneinander abgetrennt sind. Insbesondere zwischen dem Schulstandort im Norden und dem Zentrum an der Hauptstraße beschränkt sich die verkehrliche Anbindung gegenwärtig auf den Bahnübergang Gesottener Weg.

Um zukünftig leistungsfähige Verbindungen zu schaffen, die den Ansprüchen aller Verkehrsteilnehmer gerecht werden, wurden in Zusammenarbeit mit Straßen. NRW als verantwortlichem Träger zwei Neuplanungen projektiert.

**Straßenbau Sülztalplatz L 288/284 [9a]**  
Der Sülztalplatz bildet einen wichtigen Verkehrsknoten für die Gesamtstadt. Der Straßenraum ist weitgehend verkehrsgerecht ausgebaut. Trotzdem bilden sich in den Hauptverkehrszeiten lange Staus, die im Zusammenhang mit dem hohen Verkehrsaufkommen von täglich rund 22.500 Fahrzeugen zu sehen sind.

Die Führung der Fußgänger entspricht nicht aktuellen Anforderungen und Sicherheitsaspekten, Wege für Fahrradfahrer fehlen vollständig.

Deshalb wurde durch einen Umbau des Kreuzungsbereichs Hauptstraße/Sülztalstraße die Nutzbarkeit des Straßenraums und die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer verbessert. Durch die Anpassung von Fahrspurbreiten, die Einrichtung von Verkehrsinseln und die Anlage von Schutzstreifen wurde der Komfort für die schwachen Verkehrsteilnehmer dabei deutlich erhöht. Die Maßnahme bringt allerdings eine Verkleinerung der Platzfläche mit sich.

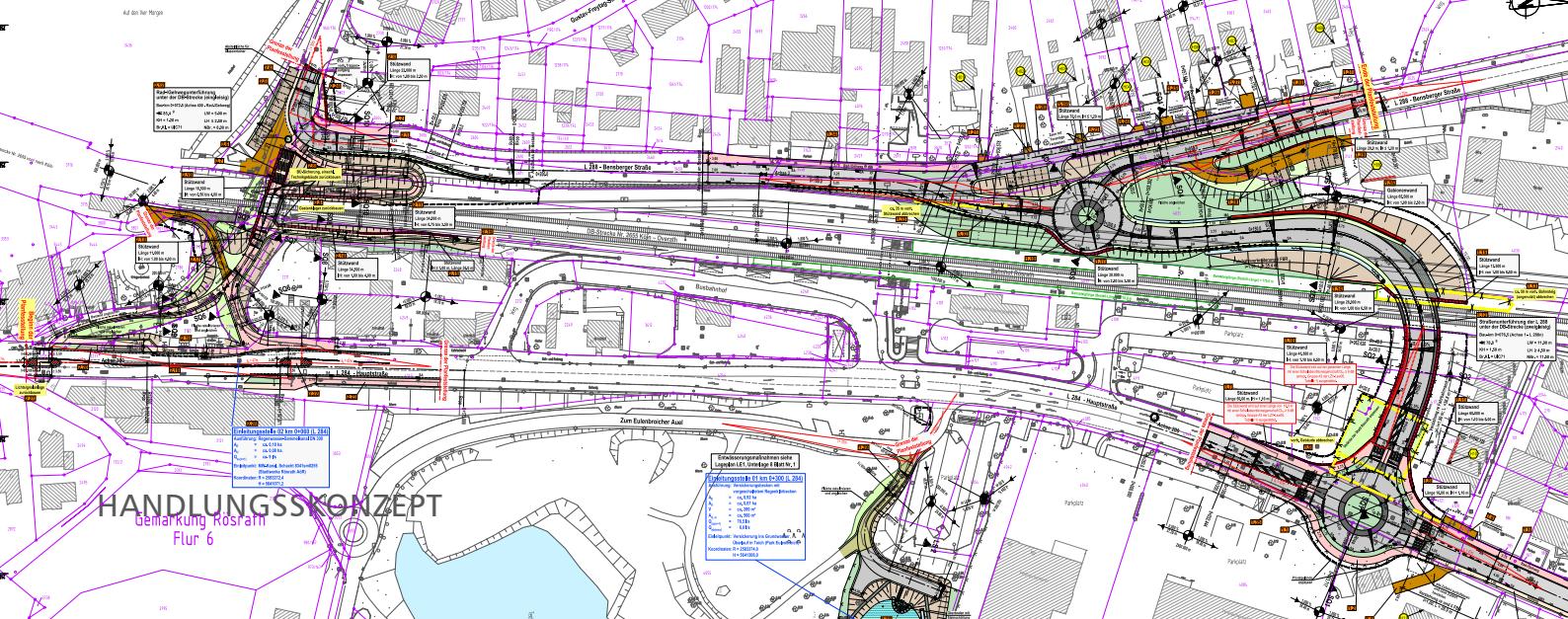
Perspektivisch soll auch der Knoten Kölner Straße/Hauptstraße/Bitze/Beienburger Straße nach ähnlichen Gesichtspunkten einer Optimierung unterzogen werden. In Kooperation mit der Stadtverwaltung sollen in einem weiteren Schritt die Schutzstreifen für Radfahrer verlängert werden. Der für den Rad- und Fußverkehr optimierte Bereich wird langfristig die gesamte Hauptstraße zwischen Bahnunterführung/Stadteingang Kölner Straße und dem neuen Stadt-eingang Anbindung Bensberger Straße umfassen.

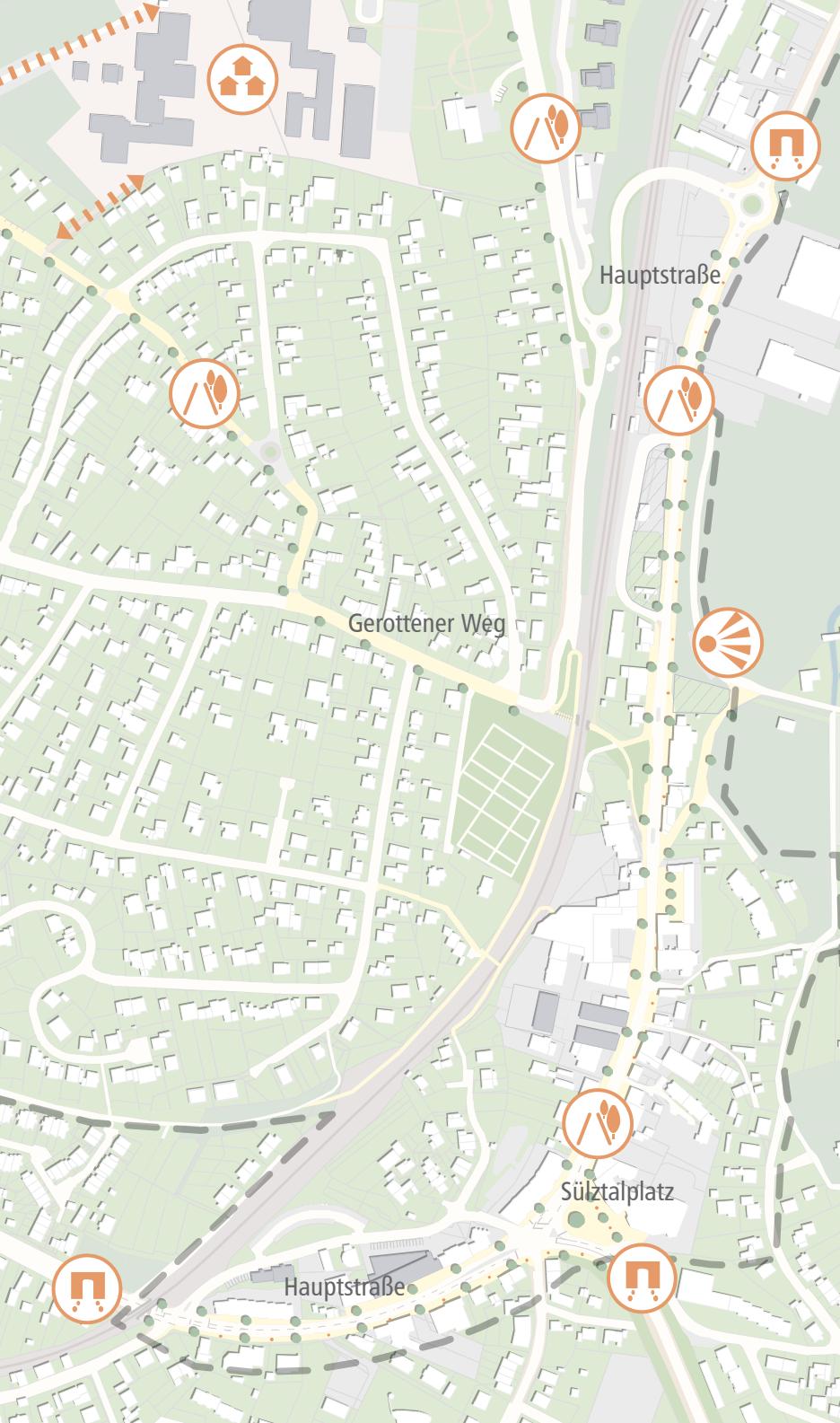
Die Straßenbaumaßnahme am Sülztalplatz wurde während der Bearbeitungsphase des IHK bereits umgesetzt. Mit dem Projekt hat Straßen. NRW nicht nur die Fahrbahnoberfläche grundlegend saniert, sondern durch verschiedene Umbaumaßnahmen in Abstimmung mit



Wohnbebauung Hauptstraße

**Straßenplanung**  
**Eisenbahnkreuzungsmaßnahme**  
**(Maßnahme 9b)**





## *Umbaukonzept Hauptstraße (Maßnahme 11e)*

der Stadt Rösrath (freier Rechtsabbieger, Radfahrerschutzstreifen, Ertüchtigung Kreuzung Beienburger Straße) auch gravierende Verbesserungen für den Verkehrsfluss erreicht, die in der Bürgerschaft sehr positive Resonanz ausgelöst haben.

### **Eisenbahnkreuzungsmaßnahme [9b]**

Über den Knoten Bensberger Straße/Gerottener Weg/Hauptstraße läuft die Erschließung des Wohnviertels, des Schulzentrums und eine wichtige Verbindungsstraße nach Bergisch Gladbach. Auch für Fußgänger und Radfahrer stellt der Knoten einen wichtigen Punkt dar, nicht zuletzt aufgrund des benachbarten ÖPNV-Haltepunkts Bahnhof Rösrath. Der beschränkte Bahnübergang entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an Kreuzungspunkte mit Bahnanlagen. Darüber hinaus bilden sich Rückstaus, die in den Stoßzeiten bis zum Sülztalplatz reichen und zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Durch einen umfassenden Umbau, der unter dem Terminus „Eisenbahnkreuzungsmaßnahme“ abgewickelt wird, sollen die Defizite beseitigt werden.

Die Maßnahme umfasst zwei Bauabschnitte. Im ersten Schritt wird die Kreuzung Bahn/motorisierter Verkehr nach Norden verlegt. Dabei wird die Bensberger Straße durch Kreisverkehre, eine neue Stichstraße und eine Straßenunterführung an die Hauptstraße angebunden. Der motorisierte Verkehr kann dadurch sicherer und flüssiger abgewickelt werden, Rückstaulängen werden deutlich reduziert.

Im Anschluss an die Verlegung des Knotens für den motorisierten Verkehr kann der Bau einer Unterführung für Fußgänger und Radfahrer am heuti-

*Am Ehrenmal (Maßnahme 11c)*



Entwurfsskizze Sülztalplatz  
(Maßnahme 11a)

gen Standort erfolgen. Dadurch entsteht eine autofreie Zone, die im Bereich der Hauptstraße unterhalb des heutigen Geländeniveaus liegen wird. Auf der anderen Seite der Gleise werden Fußgänger über eine Freitreppe, Radfahrer über eine Rampe auf den Gerottener Weg gelangen. Aktuell läuft das Planfeststellungsverfahren, so dass mit der Umsetzung frühestens ab 2018 gerechnet werden kann. Träger ist auch hier Straßen.NRW.

### Aufwertung der öffentlichen Räume im Zentrum mit Gestaltung der Stadteingänge [10 und 11]

Auch wenn Teilbereiche der Hauptstraße erst vor einigen Jahren gestalterisch aufgewertet wurden, kann die Straße als prägender öffentlicher Raum die gewünschte Aufenthaltsqualität nicht umfassend bieten. In weiten Abschnitten dominiert ein wenig attraktives und uneinheitliches Bild. Als Verbindung und „Lückenschluss“ zwischen den oben genannten Platzbereichen sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die die Verkehrsstraße städtebaulich integrieren und Aufenthaltsqualität sowie Identifikationspunkte schaffen. Die Hauptstraße soll zwischen den Eingangsplätzen nach einheitlichen Gestaltungsprinzipien aufgewertet werden. Die funktionalen Verbesserungen sollen dabei durch eine hochwertige Gestaltung unterstrichen werden.

Gehwege und angrenzende Freiflächen sollen punktuell mit neuen Bodenbelägen, Stadtmöbeln, Leuchten, Radständern oder auch Straßenbäumen und Grünelementen ausgestattet werden. Durch hochwertige Materialien und einen klaren Gestaltungskanon soll die Hauptstraße als attraktives Markenzeichen des Zentrums und des Stadtteils Rösrath etabliert werden und den Aufwertungsprozess der öffentlichen Räume komplettieren.

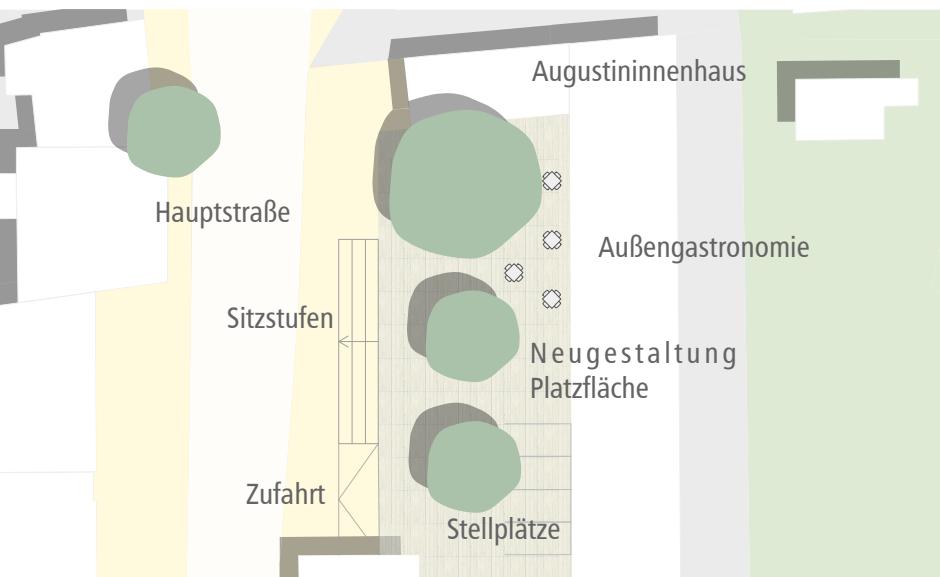


Entwurfsskizze Platz am Ehrenmal  
(Maßnahme 11c)

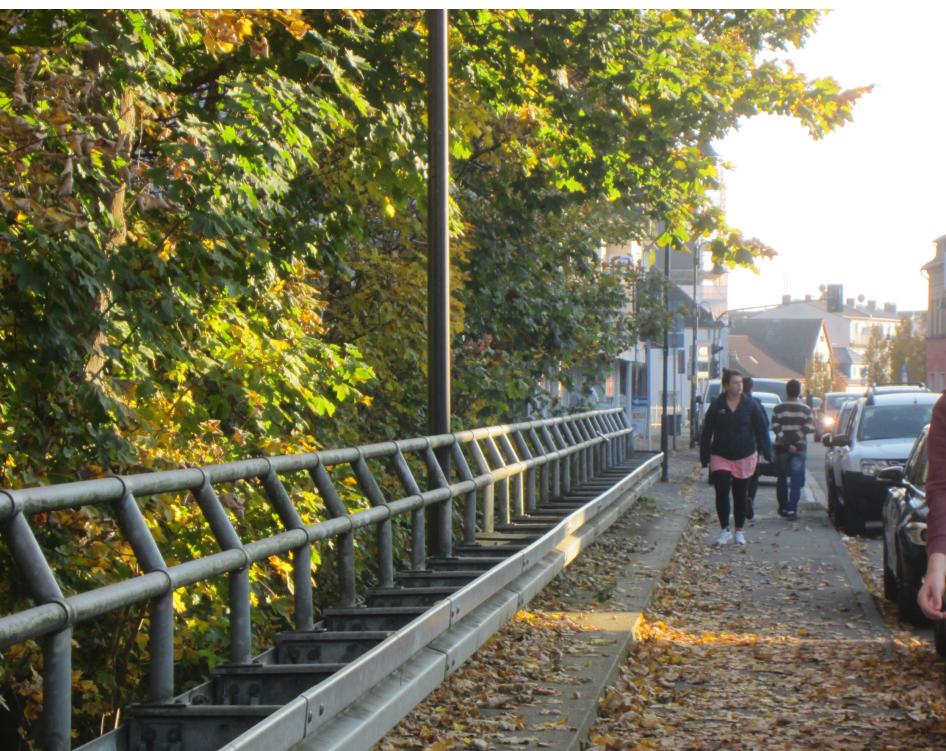
## HANDLUNGSKONZEPT



Entwurfsskizze Landschaftsfenster (Maßnahme 14)



Entwurfsskizze Platz am Augustininnenhaus (Maßnahme 13)



Mit den angrenzenden Platzbereichen besteht für das Zentrum eine klare Abfolge öffentlicher Räume, deren Aufwertungspotenziale im Rahmen eines Wettbewerbs (siehe Teilmaßnahme 3) konkretisiert werden. Die konkreten Leitlinien der Gestaltung wie Pflasterungen oder Möblierungsdetails sollen ebenfalls im Rahmen des Wettbewerbs entwickelt werden.

Innerhalb dieses abgestimmten Formenkanons sollen verschiedene räumliche Akzente und besonders gestaltete Bereiche die Hauptstraße gliedern und für Abwechslung sorgen. Sie bieten Aufenthaltsmöglichkeiten und Raum für Außengastronomie, laden zum Besuch ein und stehen für die Identifizierung mit dem Zentrum. Hierzu gehören insbesondere:

- Die Stadteingänge [10] Bahnunterführung Kölner Straße, Sülztalplatz und der neue Kreisverkehr Bensberger Straße am Bahnhof. Die Betonung dieser Bereiche richtet sich insbesondere an Autofahrer. Stelen, besondere Leuchten oder ansprechende Schilder sollen die Eingänge markieren und Besucher willkommen heißen.
- Der Sülztalplatz [11a] bildet aufgrund seiner prominenten Lage die Stadtmitte. Neben seiner Funktion als Stadteingang soll er daher auch als zentraler Treffpunkt mit Platz für Aufenthalt und Außengastronomie hergerichtet werden. Vorhandene Elemente wie ein Kunstwerk könnten integriert werden. Da die Platzfläche beim Umbau durch Straßen. NRW verkleinert wird und die Gestaltung dadurch ein Stück weit an Wert verliert, sollte die gestalterische Aufwertung direkt im Anschluss erfolgen.

Hauptstraße -  
Potenzial für Landschaftsfenster



*Naherholungsgebiet Landschaftspark Venauen*

- Durch den geplanten Umbau des heutigen Bahnübergangs Gerottener Weg wird sich dieser Bereich zukünftig autofrei und in seinem Höhenniveau näher an der Hauptstraße präsentieren. Zusammen mit dem benachbarten, heute abgehängten Ehrenmal, soll im Anschluss an den Bau der Unterführung, eine großzügige, freiräumlich geprägte Situation entstehen [11c]. Neben der Bedeutung als „Drehscheibe“ für Fußgänger und Radfahrer soll der Bezug zum Landschaftsfenster Sülztal hergestellt werden.
- Der Landschaftspark Venauen [11d] sowie das Ensemble um Schloss Eulenbroich stellen eine Stärke des Rösrather Zentrums dar. Beide sind jedoch, trotz unmittelbarer Nachbarschaft, von der Hauptstraße aus kaum wahrnehmbar. Auch die bestehenden Zuwegungen sind wenig attraktiv. Durch eine Neugestaltung des Freiraums an der Hauptstraße und weitere flankierende Maßnahmen soll der Bereich näher ans Zentrum rücken. Hierzu gehören die Umgestaltung der Straße Zum Eulenbroicher Auel, eine Auslichtung/Ausastung des vorhandenen Baumbestandes und die Entfernung der Leitplanke entlang der

Hauptstraße. Besondere Highlights könnten darüber hinaus durch ein Landschaftsfenster als großer „Landschaftsbilderrahmen“ oder/und die Anlage einer Landschaftsterrasse geschaffen werden, um eine Sichtachse zwischen der hoch frequentierten Hauptstraße über das „Torhaus“ bis hin zum Schloss Eulenbroich zu etablieren. Im Rahmen der bisherigen Arbeit konnten bereits

*Am Augustininnenhaus*



## *Hauptstraße, Entwicklungsflächen und -konzepte (Maßnahme 15-17)*

erste Gespräche mit Straßen.NRW als zuständigem Träger geführt werden, die der Idee des Landschaftsfensters grundsätzlich positiv gegenüberstehen.

- Der Kirchplatz [11b] ist eine der wenigen, historisch geprägten Bereiche entlang der Hauptstraße. Durch die heutige Mauer, die den Niveauunterschied zwischen Straße und Platzfläche ausgleicht, und die Nutzung als Parkplatz, verkauft sich der Platz deutlich unter Wert. Er könnte zukünftig z. B. durch die Anlage einer Freitreppe und eine gastronomische Nutzung mit Außenbewirtschaftung zu einem freundlichen und einladenden Platz im Hauptgeschäftszentrum entwickelt werden.

Die genaue zukünftige Gestaltung der Hauptstraße, des Sülztalplatzes sowie der übrigen Bereiche und Stadteingänge soll im Rahmen eines freiraumplanerischen Wettbewerbs (siehe Kapitel 4.1) entwickelt werden.

## **Entwicklungspotenziale für private Investitionen [12-14]**

Stadtentwicklung ist nur dann nachhaltig, wenn von privater Seite maßgeblich investiert wird. Die Stadt muss hierfür die Rahmenbedingungen schaffen. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Rahmendaten, besteht in Rösrath insgesamt ein günstiges Investitionsklima. Neben dem Wohngebiet Gerottener Weg steht insbesondere das Geschäftszentrum im Focus potenzieller Entwicklungen. Die vorhandenen Potenziale, für die unterschiedliche Entwicklungshorizonte bestehen, werden im Folgenden kurz vorgestellt.

Für die Entwicklungsflächen **Hauptstraße-Mitte** [12a] liegen Planungsstudien zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage vor. Dabei sollen die gewerblich nutzbaren Flächen im Erdgeschoss vergrößert und Nutzungen im rückwärtigen Grundstücksteil entwickelt werden. Dort sind insbesondere barrierefreie Wohnungen vorgesehen. Die Fläche stellt eines der wenigen Areale im Zentrum dar, auf der marktgängige



und barrierefreie Einzelhandelsflächen neu umgesetzt werden können. Im Zuge des Projekts ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Die Planungen des privaten Investors sollen eng mit der Umsetzung des Handlungskonzepts verknüpft werden.

Um den Standort im Hinblick auf seine zentrale Lage funktional zu stärken, begleitet die Stadt Rösrath Planungen eines privaten Investors für die Errichtungen eines Wohn- und Geschäftshauses Im Bereich **Bitze/Hauptstraße** [13a]. Wesentlicher Baustein im Erdgeschoss ist ein großflächiges Ladenlokal, das z. B einen Lebensmittelanbieter aufnehmen kann. Durch eine entsprechende Ansiedlung kann die Nahversorgungsstruktur für die Bitze sowie die angrenzenden Wohnquartiere entscheidend gestärkt werden, da sich die bestehenden großflächigen Lebensmittelanbieter auf den nördlichen Bereich des Zentrums konzentrieren. In den Obergeschossen sind Büros oder auch Wohnungen vorgesehen, das Parken wird durch eine Tiefgarage abgewickelt.

Für die rückwärtig orientierte Entwicklungsfläche **Bitze** [13b] ist der Neubau von Geschosswohnungen geplant.

Die aktuellen Überlegungen zielen auf Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau ab.

Die Flächen **südlich des Bahnhofs** [14] weisen heute flächenintensive, teils gewerbliche Nutzungen auf, die eher typisch für Gewerbegebiete sind. Hier am Rand des Stadtzentrums, in der Nachbarschaft zum Bahnhof stellen sie eine Minder Nutzung dar. Die langfristige Entwicklung einer städtischen Bebauung mit gemischter Nutzung sollte mittel- bis langfristig ange strebt werden. Konkrete Planungen liegen bisher nicht vor. Im Zuge der Sanierung des Bahnhofs, die noch nicht abgeschlossen ist, ist darüber hinaus die Errichtung eines Kundencenters am Knotenpunkt Bahnhof/ Zentraler Omnibusbahnhof, finanziert aus privaten Mitteln, geplant.

Schräg gegenüberliegend, im Bereich **Hauptstraße/Sülztal** [12a] befindet sich im Anschluss an ein Wohn- und Geschäftshaus ein weiteres Entwicklungspotenzial. Die begrünte Fläche weist einen großen Höhenunterschied auf. Für das Grundstück wurde aktuell (Oktober 2016) ein Bauantrag eingereicht, der den baulichen Bestand in diesem Bereich mit einer zeitgemäßen Architektur arrondieren.

## 4.4 SCHULZENTRUM FREIHERR-VOM-STEIN

Der Zustand der Gebäude, die Aufgabe der Hauptschule zum 31.07.2018 und die Umstellung auf den ganztags Schulbetrieb machen umfassende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig. Die Rahmenbedingungen für den Umbau wurden im Herbst 2015 durch die Auslobung eines Wettbewerbs nach RPW 2013 zusammengefasst. Neben der Berücksichtigung

energetischer, technischer und räumlicher Belange ist die Einrichtung u. A. einer Mensa erforderlich, um den Bedürfnissen einer Ganztagschule gerecht zu werden. Ein weiterer Baustein der Aufgabe war die Aufwertung der Freiflächen und Wege, die Schaffung von Identität und Orientierung sowie die Anbindung an das Rösrather Zentrum und die umgebenden Quartiere.

Die folgenden Abbildungen stellen den Wettbewerbsbeitrag des Büro Schenker Salvi Weber Architekten Wien dar, der mit dem ersten Preis bedacht wurde.

#### Lageplan, Visualisierung Einangsbereich Schulzentrum

Das Preisgericht wählte am 14. Januar 2016 einstimmig das Büro Schenker Salvi Weber Architekten aus Wien zum Sieger des Wettbewerbs. Dem Preisgericht gehörten neben externen Fachleuten auch Vertreter aus Politik und Verwaltung der Stadt Rösrath an.

Nach einhelliger Meinung erfüllte das Wiener Büro am besten die Anforderungen

der Wettbewerbsaufgabe. Aus städtebaulicher Sicht ist es darüber hinaus besonders zu begrüßen, dass mit einem großzügigen Entreebereich nicht nur den Schulen ein würdiger Auftakt und ein gemeinsames Gesicht verliehen wurde, sondern auch die Dreifachturnhalle an den Campus angebunden wurde. Die Arbeit des Preisträgers wird im Folgenden dokumentiert. Eine ausführliche Darstellung des Verfahrens



und der Arbeiten aller Teilnehmer ist der Wettbewerbsdokumentation zu entnehmen.

#### Auszug aus dem Erläuterungsbericht der Entwurfsverfasser

Ziel des Entwurfskonzeptes ist die Schaffung eines identitätsstiftenden Schulzentrums, welches die beiden Schulformen - Gymnasium und Realschule - räumlich

und funktional verwebt, ohne Ihre jeweilige Eigenständigkeit preiszugeben. Der Außenraum, dessen neue, klar definierte Ränder zur Identitätsstiftung beitragen, wird in das Konzept der Verwebung bei der Schulen integriert und schafft zugleich unterschiedlich zonierte Bereiche mit klaren Bezügen zur vorhandenen Bebauung.



Die sich heute versteckt und introvertiert präsentierenden Einrichtungen werden großzügig an die Haupterschließungswände angebunden. Dies erfolgt durch platzartige Aufweitungen vor den jeweiligen Bereichen Gymnasium, Ganztagesbereich und Realschule, welche gleichzeitig die starke vorhandene Topografie besetzen.

Die Außenbereiche vor den Zugängen werden entsprechend ihrer Bedeutung und tageszeitlichen Nutzung unterschiedlich ausformuliert, wobei die Hauptadresse des Schulzentrums durch den attraktiven und multifunktional nutzbaren „Cour d'honneur“ des Ganztagesbereichs gebildet wird.

Dieser neue und großzügige, zentrale Eingang ergänzt die bestehenden Eingänge des Gymnasiums und der Realschule und gibt dem Schulzentrum seinen Mittelpunkt. Die auf drei Ebenen liegenden Zugänge zu den verschiedenen Nutzungen sind gleichgesetzt und führen über je ein Foyer in die alles verbindende Magistrale als Ort der Kommunikation und Begegnung....

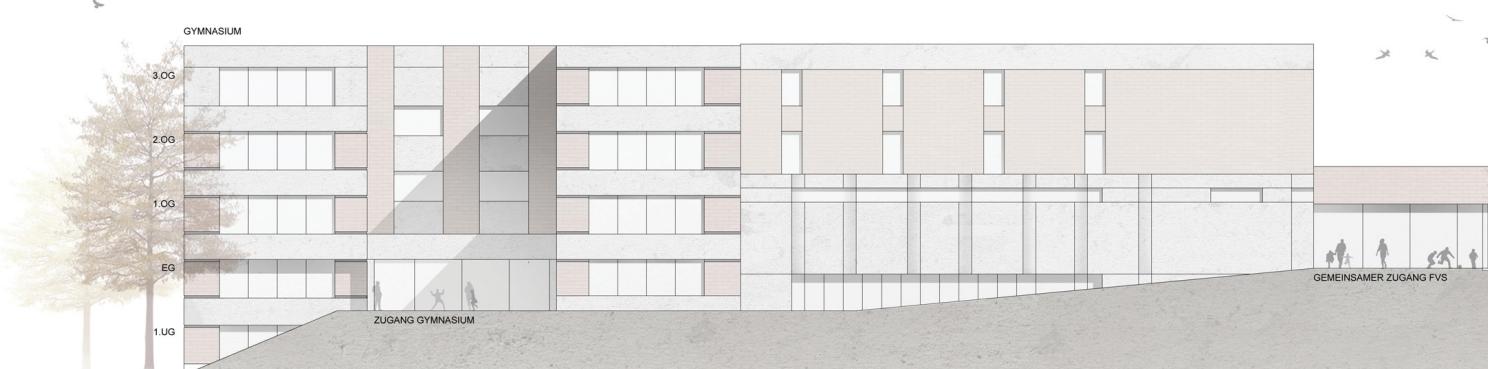
Die Magistrale als Hauptfoyer ist das Herz der Anlage und verbindet das Gymnasium, die Realschule und die gemeinsam genutzte Bereiche über einen möglichst kurzen Weg. Die direkte Wegeführung hilft einer klaren Orientierung im Komplex. Der latente Bezug zum Außenraum dient einer ausreichend natürlichen Belichtung dieser multifunktionalen Raumschicht....

### **Das Urteil der Jury**

Das Alleinstellungsmerkmal des Entwurfs bildet die großzügige Auftaktsituation im Norden der Anlage, die durch die Überplanung der Freiherr-vom-Stein-Straße und die dadurch mögliche Arrondierung der Außenraumflächen ermöglicht wird. Diese Chance nutzt der Entwurf konsequent. Den Auftakt schafft der großzügige, räumlich gefasste Hof in Norden, der das Zentrum des Ensembles der Schule, Sporthalle und Außensportfläche bildet. Der vorgeschlagene Abriss der Nebenflächen der Realschule im Norden und des Trafogebäudes im Nordwesten erlaubt die Ausbildung eines zweiten oberen Schulhofniveaus. Diese Maßnahmen der Arrondierung und Verknüpfung werden sehr positiv bewertet. Die Sporthalle und das Großspielfeld bekommen eine bessere Beziehung zum Campus. Der nördliche Eingangsplatz liegt an der richtigen Stelle. Die Überwindung der ca. 4 m zum Haupteingang der Realschule über eine Sitztribüne ist räumlich gelungen.

Ein zurückhaltender eingeschossiger Baukörper, der sich zwischen Gymnasium und Realschule erstreckt und den Schulhof nach Süden hin abschließt, nimmt den Eingangsbereich und das Foyer auf, und bildet eine klare Struktur an der alle Funktionen der gemeinschaftlichen Nutzung sowie des Ganztagsbereichs intelligent und schlüssig organisiert sind. Die großzügige Dimensionierung der Wegeführung in Verbindung mit den gut gesetzten Höfen, und dadurch möglichen Blickbeziehungen und Licht-eintrag, schaffen eine hohe räumliche Qualität. Es

### *Ansicht von Norden mit Blick in den „Cour d'honneur“*



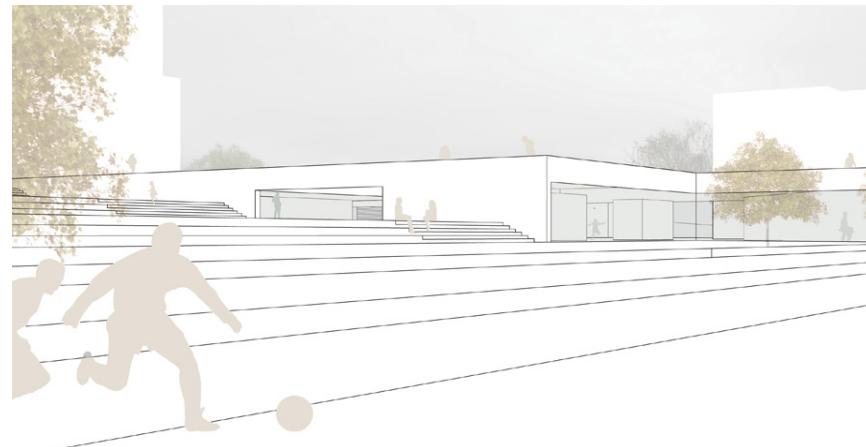
entsteht das neue Herz des Schulzentrums. Die funktionalen Zusammenhänge sind im Wesentlichen gut gelöst. Kritisch wird jedoch die gewählte bauliche Aufstockung des Gymnasiums bewertet, die zur Erzielung der gewünschten Clusterung notwendig wird.

Die Außenräume sind gut gelöst und bieten überzeugende Antworten auf die Herausforderungen, die die Topografie stellt. Der Eingangsplatz mit der Bauminsel und der gewählten Materialgleichheit von Platz und Gebäude überzeugt. Die gewählte Terrassierung der Landschaft im Süden ist räumlich gelungen. Die hier stark gegliederten Räume scheinen jedoch aus Sicht der Personalaufsicht problematisch.

Der Entwurf liegt in Flächen und Baukosten im oberen Bereich im Vergleich der Arbeiten zueinander, was auch der bereits erwähnten baulichen Erweiterung im Bestand geschuldet ist. Insgesamt ein stimmiger, kluger und starker Entwurf, der großes Potenzial für die Beantwortung der Frage nach der „Schule für die Zukunft“ beinhaltet.

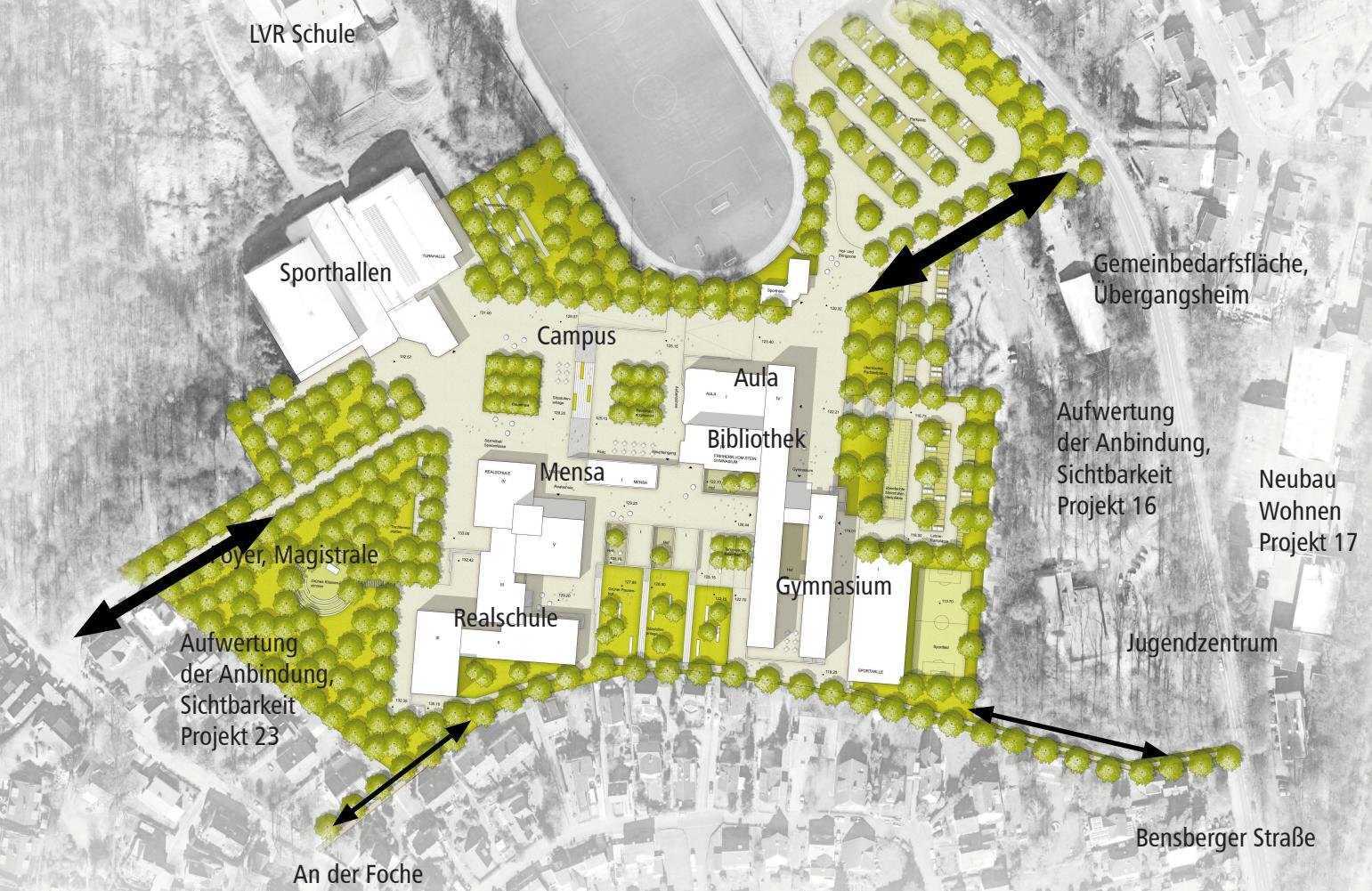
## **Einbindung in den Ortsteil - Quartiersbezug**

Die Überplanung der Freiherr-vom-Stein-Straße stellt ein zentrales Element des Siegerentwurs dar. Ein weitläufiger Hof bildet dort das Zentrum eines Ensembles aus Schulen, der Sporthalle und Außensportflächen. An diesem Campus präsentiert sich die Schule durch ein Foyer, von dem aus die unterschiedlichen Bereiche erschlossen werden sowie



## Blick in den südlichen Schulhof Grundriss Eingangsebene





## Konzeptbausteine Anbindung Schulzentrum (Stand 02/16)

durch gemeinschaftliche Einrichtungen wie Aula, Mensa und Bücherei.

Der Entwurf des Büros Schenker Salvi Weber bildet eine Adresse und bietet Orientierung, es entsteht ein Quartier um einen „Cour d'honneur“. Heute schon finden neben den schulischen Angeboten u. A. Veranstaltungen der Volkshochschule Overath/Rösrath, der Musikschule und der Sprachförderung für Flüchtlinge statt. Hinzu kommen die Verzahnung von Schul- und Vereinssport und der geplante Ganztagsbetrieb. Die Grundidee einer offenen Bildungs- und Freizeitlandschaft für alle Altersschichten der Rösrather Bevölkerung gewinnt durch den Wettbewerbsentwurf deutlich an Kontur.

Das im Osten an der Bensberger Straße gelegene Jugendzentrum bietet sowohl Angebote für Schülerinnen und Schüler als auch für alle Rösrather Jugendliche an allen Wochentagen über die Schulzeit hinaus. Dazu gehört auch, dass die Freiflächen als Spielflächen ganztags zur Verfügung stehen. Die Aula des Gymnasiums und

die am Campus gelegene, für beide Schulformen errichtete Mensa stellen darüber hinaus ein für die Gesamtstadt wichtiges Veranstaltungszentrum dar. Hier finden Konzerte, Theateraufführungen, Karnevals- und Kulturveranstaltungen statt.

Das Schulzentrum wird in seiner geplanten Form verschiedene Räumlichkeiten für eine Vielzahl von Drittnutzungen bereitstellen. Schwerpunkte bilden hier zukünftig die Beratung von Flüchtlingen und Asylsuchenden, für die derzeit keine adäquaten Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Auch die breite Palette an Angeboten in der Erwachsenenbildung (VHS) sowie die örtlich aktiven Jugendhilfe- und Behinderteneinrichtungen sollen mit ihren Angeboten in den neuen Bildungsstandort integrierte werden. Auch in der lokalen Vereinslandschaft stehen z. B. mit dem in der Bundesliga aktiven Kegelverein oder dem Sülztaler Blasorchester eine Vielzahl von Akteuren bereit, die dringend auf ein ausreichendes Raumangebot angewiesen sind.

## 4.5 AUFWERTUNG WOHNQUARTIER GEROTTENER WEG

Neben den vielfältigen Beziehungen ins Stadtquartier, die sich über die breite Palette an unterschiedlichsten Nutzungen definieren und die der Entwurf des Architekturbüros Schenker Salvi Weber beispielhaft umsetzt, ist auf der Grundlage des Integrierten Handlungskonzeptes Rösrath-Nord auch die Einbindung des Campus in den angrenzenden Stadtorganismus vorgesehen. Durch die Schaffung attraktiver Verbindungen werden das heute als Solitär in einem Grünraum gelegene Schulzentrum wieder funktional und optisch an den Ortsteil „heranführen“.

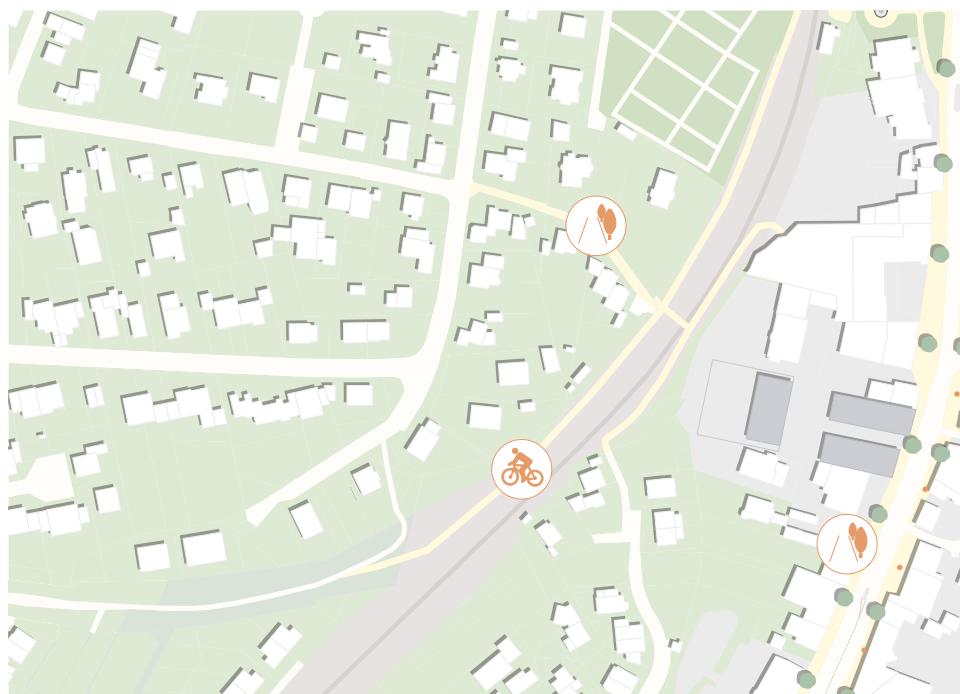
Das Wohnquartier Gerottener Weg ist zwar aufgrund der günstigen Lage beliebt. Dennoch weist der öffentliche Raum Erneuerungsbedarf auf. Insbesondere die durch die Lage entstehende wichtige Verbindungsfunktion zwischen Schulzentrum und Ortskern kann nicht adäquat wahrgenommen werden.

### Achse Schulzentrum und südliche Qohnquartiere [15a]

Das Radfahren und damit die Radwege gewinnen bundesweit immer mehr an Bedeutung. Dies gilt trotz der bewegten Topografie, auch für Rösrath. Besonders gilt das natürlich für Jugendliche auf dem Weg zu Schul- und Sporteinrichtungen an der Freiherr-vom-Stein-Straße. Regionale Rad- und Wanderwege bieten einen hohen Freizeitwert und die Möglichkeit, Besucher in die Stadt zu lenken. Zu konstatieren ist allerdings, dass das Radwegenetz Rösraths bisher nur unzureichend ausgebaut ist. Verbesserungen sind dringend angezeigt.

Im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen an der Hauptstraße wird mittelfristig eine durchgängige Führung im Stadtzentrum über Schutzstreifen hergerichtet. Für den bestehenden regionalen Weg ist zunächst ein Lückenschluss zwischen Stuppheide und Bensberger Straße umzusetzen. Langfristig soll eine Wegeföhrung auf ehemaligen Gleisen entlang der RB 25-Trasse aktiviert werden. Hierfür liegen Planungen vor. Bisher scheiterte eine Verwirklichung u.a. an langfristigen Aussagen des Grundstückseigentümers. Dadurch können das Zentrum und das Wohnquartier

*Wohngebiet -  
Schaffung leistungsfähiger Verbin-  
dungsachsen (Projekt 15)*



*Potenzial für einen Radweg neben dem Gleiskörper*

### HANDLUNGSSKONZEPT



optimal mit der umgebenden Landschaft und der Freizeitregion vernetzt werden. Für die Verbindung Schulzentrum – Zentrum ist es wichtig, dass sichere und attraktive Angebote für Radfahrer im Rahmen der Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum (s.u.) geschaffen werden.

### **Anbindung des Zentrums an die östlichen Wohngebiete[15b]**

Die bestehenden Fußwege im Wohnquartier Gerottener Weg haben aufgrund der räumlichen Nachbarschaft eine besonders wichtige Leitfunktion zum Zentrum. Sie weisen heute einen einfachen Standard auf und müssen auch in Hinblick auf die Stärkung des Zentrums gestalterisch aufgewertet werden. Um einen sicheren und direkten Weg zu ermöglichen, soll eine Querung der Gleise und der Baukörper an der Hauptstraße bestmöglich gewährleistet werden. Die vorhandenen Wege sind dabei attraktiv und sicher zu gestalten. Neben barrierefreien Belägen sind insbesondere Beleuchtung und Beschilderung zu erneuern bzw. neu herzustellen. Beson-

dere Anforderungen stellt dabei der Fußweg, der über bzw. durch die Immobilie Hauptstraße 51 geführt wird. Hier sind geeignete Konzepte mit dem Eigentümer der Immobile zu entwickeln.

### **Schulwegsicherung, Aufwertung An der Foche, Gerottener Weg [15c/d]**

Über den Straßenzug Gerottener Weg/ An der Foche läuft die Hauptverbindung zum Schulzentrum für Schüler des Schulzentrums. Während den Fußgängern auf dem vielbefahrenen Gerottener Weg relativ schmale Bürgersteige zur Verfügung stehen, müssen sie sich auf der Straße An der Foche einen ungegliederten Straßenraum mit dem ruhenden und dem fließenden Kfz-Verkehr teilen. Sowohl aus gestalterischer Sicht als auch unter Sicherheitsaspekten bestehen umfangreiche Defizite. Eine umfassende Aufwertung ist hier dringend erforderlich.

Die Straße An der Foche ist dabei verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche oder auch als Shared Space Bereich zu gestalten, der ruhende Verkehr ist neu zu ordnen. Die heute völlig versteckt liegenden Anbindungen des Schulgeländes sind einladend zu gestalten. Am Wegekreuz mit dem Gerottener Weg bietet sich die Möglichkeit einen kleinen Quartiersplatz anzulegen.

Die Bürgersteige des Gerottener Wegs sollen aufgewertet und als Schulweg attraktiv gestaltet werden. Die Belange von Radfahrern sind bei der Umbaumaßnahme zu berücksichtigen. Von Bedeutung ist dabei insbesondere auch die Anbindung des Bahnhofs und der neuen Unterführung zur Hauptstraße.

### **Östliche Anbindung Schulzentrum [16]**

Um die östlichen Randflächen des Schulzentrums im Sinne der übergeordneten Gemeinbedarfsfunktion des Areals auszubauen, soll ein Nutzungskonzept für das zwischen den genannten Verkehrswegen liegende Areal entwickelt

*Fußweg über Dach am Zentrum  
Bensberger Straße*



werden. Der Gebäudebestand auf der genannten Fläche wird derzeit in Form einer Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Außerdem erfolgt der Zugang zum Schulzentrum hier über provisorische Schotterflächen und zugewucherte Böschungsbereiche. Im Zuge der Modernisierung und Weiterentwicklung des Standorts soll die Anbindung durch einen Ausbau der Wegebeziehungen gestärkt werden. In diesem Zusammenhang sollen die Erschließungsflächen für das bestehende Jugendzentrum und die geplante Kindertagesstätte sowohl funktional als auch optisch verbessert werden und hier attraktive fußläufige Wegeverbindungen zwischen den öffentlichen Nutzungen entstehen. Vor diesem Hintergrund ist die Fläche in ihrer Funktion als Bindeglied zwischen Bensberger Straße und dem Schulzentrum durch eine Öffnung zu beiden Polen hin und den Ausbau der Wegebeziehung zu stärken.

Die Bensberger Straße selbst ist Verbindungsachse zwischendem Rösrather Zentrum und dem Schulzentrum. Der Straßenraum wirkt wenig städtisch, dichter Bewuchs verdeckt die angrenzenden Nutzungen. Eine Ausweisung als Schulweg

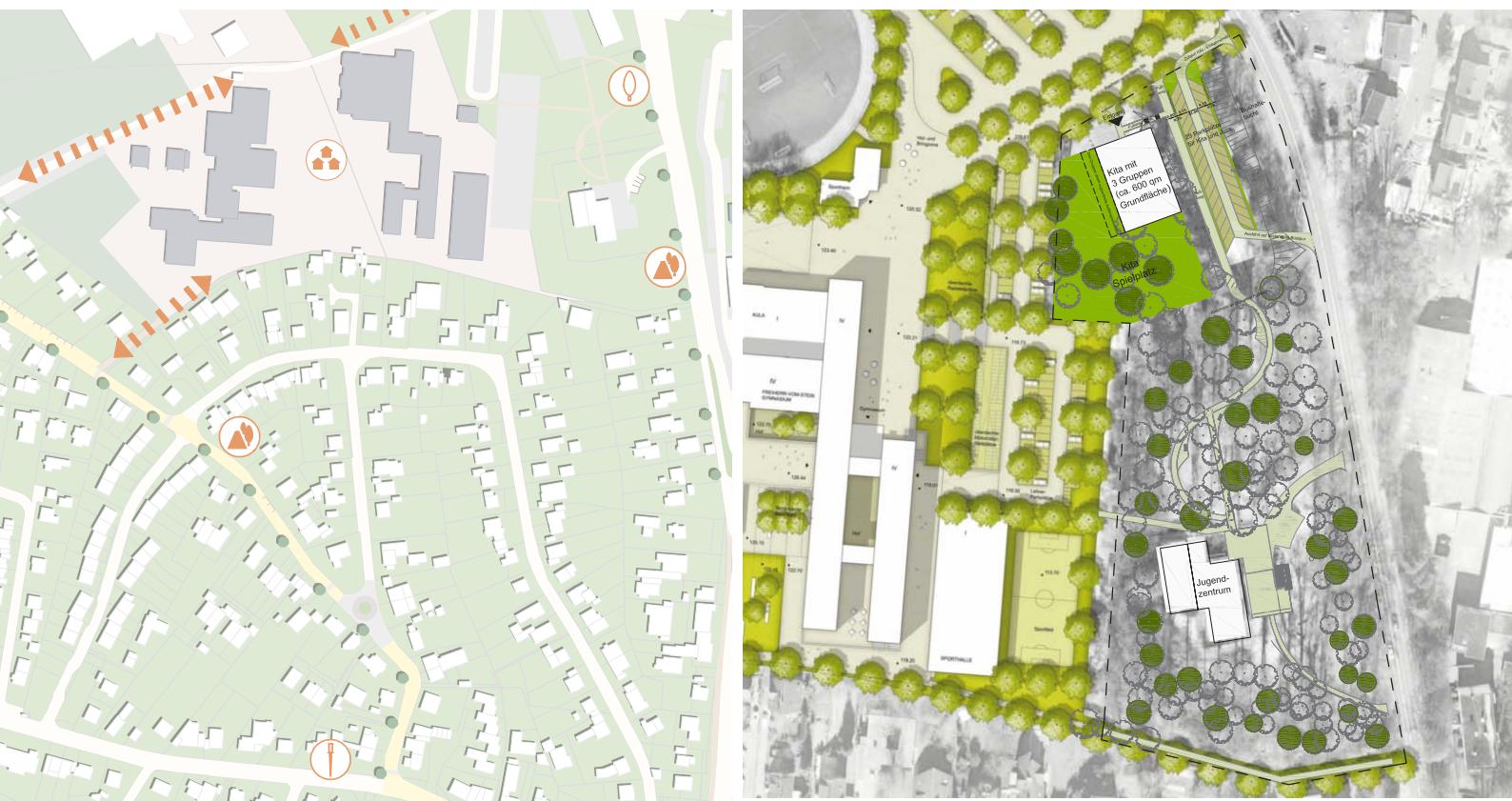
sowie attraktive Beläge und Leuchten fehlen. Neben einer neuen Pflasterung der Gehwege sowie Beschilderungen und Beleuchtungen kann die Achse insbesondere durch eine adäquate Grüngestaltung gestärkt werden. Ziel soll dabei sein, die angrenzenden Einrichtungen wie z. B. das Jugendzentrum, die Freianlagen der Schule und das Schulzentrum sichtbar zu machen. Der Zufahrts- und Eingangsbereich zur Schule am Ortsausgang ist entsprechend zu inszenieren.

### **Entwicklungs potenziale für private Investoren: Entwicklungsfläche Bensberger Straße [17]**

Der Ausbau des Stadtteils als Wohnstandort bildet eine zentrale Priorität in der Entwicklungsstrategie des Handlungskonzepts.

Für die Gewerbebrache liegen Planungen seitens privater Investoren vor, die für die Fläche eine verdichtete Wohnnutzung vorsehen. Der Entwurf beinhaltet vier Solitärgebäude mit jeweils drei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss. Es ist die Errichtung von 58 Wohneinheiten vorgesehen, davon ein Anteil von ca. 30% öffentliche gefördert. Das Bebauungsplanverfahren soll im Jahre 2017 abgeschlossen werden.

*Wohngebiet -  
Ausbau Schulwege und  
Bensberger Straße - Skizze zur  
perspektivischen Nutzung der  
Fläche (Maßnahme 23)*



# **5 SCHLUSSWORT UND ÜBERSICHT**

## 5.1 SCHLUSSWORT

Mit der vorliegenden Studie verfügt die Stadt Rösrath über ein abgestimmtes Konzept, das einen Handlungskorridor für die nächsten knapp zehn Jahre umreißt. Die Erarbeitung erfolgte dabei in enger Kooperation mit den Akteuren der Stadt, mit der Bürgerschaft und in Gesprächsrunden, stets in einer sehr konstruktiven Atmosphäre - hierfür vielen Dank.

Die Sanierung und Neuausrichtung des Schulzentrums Freiherr-vom-Stein wird sicherlich im Fokus der Umbaumaßnahmen der nächsten Jahre stehen und einen großen Teil der finanziellen Mittel in Anspruch nehmen. Gleichzeitig bieten die Planungen zum Umbau der Ortsdurchfahrt durch Straßen.NRW die einmalige Chance, die Hauptstraße auch gestalterisch aufzuwerten und zu einem attraktiven Zentrum zu entwickeln, auch wenn der Verkehr dadurch nicht reduziert werden kann. Die dritte Säule des Konzepts beinhaltet die Verbindung der Quartiere und die Stärkung des Wohnquartiers.

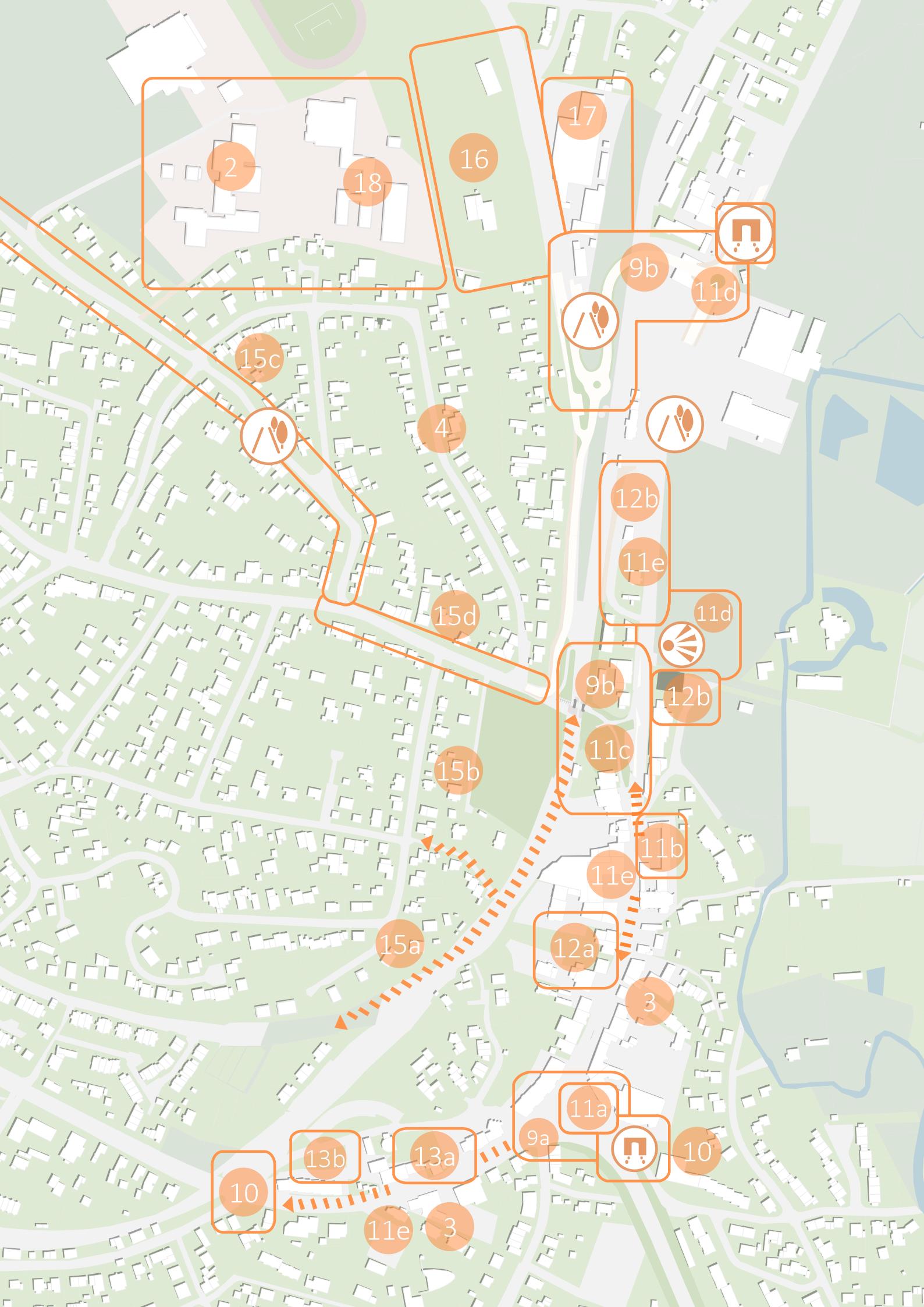
Das integrierte Handlungskonzept bietet auch für private Investoren einen attraktiven Rahmen. Es gibt Planungssicherheit und unterstützt partiell die Umsetzung privat finanzierter Projekte. Die vorhandenen Potenziale, bereits vorliegende

Planungen und das insgesamt günstige Investitionsklima lassen hoffen, dass die öffentlichen Investitionen in einem mittelfristigen Zeitrahmen auch durch private finanzierte Projekte begleitet werden. Über spezielle Anreizprogramme und Marketing soll privates Engagement zusätzlich gesteigert werden. So können sich nachhaltige Effekte für das Zentrum und den Standort Rösrath ergeben.

Darüber hinaus soll durch externen Sachverständigen, über Wettbewerbe und Fachplanungen, gewährleistet werden, dass Projekte und Maßnahmen qualitätsvoll umgesetzt werden. Auch dadurch entsteht nachhaltige Stadtentwicklung.

Das Integrierte Handlungskonzept ist immer als Gesamtpaket zu verstehen, bei dem es darauf ankommt, nicht nur eine einzelne Maßnahme umzusetzen, sondern eine Vielzahl unterschiedlicher Projekte auf den Weg zu bringen. Dabei muss das Ziel einer nachhaltigen Stärkung Rösraths und seiner drei zentralen Quartiere immer im Mittelpunkt stehen.

Wir wünschen Ihnen hierbei viel Erfolg.



## 5.2 PROJEKTÜBERSICHT

Abschließend werden die Projekte entsprechend ihrer Dringlichkeit und Umsetzungsmöglichkeiten eingeteilt. Kosten, Fördersummen und der städtische Eigenanteil (aktuelle Förderquote: 70 %) sind aufgeführt. Die Kosten beruhen auf eigenen Schätzungen und auf Angaben der Projektträger. Für Flächen wurden Quadratmeterpreise zwischen 150 und

250 Euro angenommen. Detaillierte Informationen zu den Teilmaßnahmen sind den als Anhang verfügbaren Projektdatenblättern zu entnehmen.

Die Kosten beruhen auf eigenen Schätzungen, die eine i. d. R. auskömmliche Mischkalkulation für die jeweilige Maßnahmenkategorie darstellen, sowie auf Angaben der Projektträger.

Planungen					
	Titel	Gesamtkosten in Euro	davon förderfähig in Euro	Eigenanteil der Stadt	Umset- zung
1	Integriertes Handlungskonzept	44.000	44.000	13.200	2016/17
2	Wettbewerb Schulzentrum	200.000	200.000	60.000	2016/17
3	Wettbewerb öffentlicher Raum / Sülztalplatz	90.000	90.000	27.000	ab 2018
4	Handbuch Wohnquartier / Bensberger Straße	25.000	25.000	7.500	ab 2020
5	Öffentlichkeitsarbeit	25.000	25.000	7.500	ab 2018
6	Energetisches Quartierskonzept	25.000	ohne Städtebauförderung		ab 2020
Instrumente					
7	Verfügungsfonds	100.000	50.000	15.000	ab 2019
8	Management, Prozesssteuerung	150.000	150.000	45.000	ab 2018
Städtebauliche Projekte					
9a	Bauaufgaben Straßen.NRW: Straßenbau Sülztalplatz L288 / L284	700.000	Trägerschaft Straßen.NRW		2016
9b	Bauaufgaben Straßen.NRW: Eisenbahnkreuzungsmaßnahme	9.000.000	Trägerschaft Straßen.NRW		ab 2019
10	Stadteingänge	360.000	360.000	108.000	ab 2021
11a	Aufwertung der öffentlichen Räume im Zentrum: Neugestaltung Sülztalplatz	500.000	500.000	150.000	ab 2019
11b	Aufwertung der öffentlichen Räume im Zentrum: Neugestaltung Kirchplatz	182.000	182.000	54.600	ab 2019
11c	Aufwertung der öffentlichen Räume im Zentrum: Gestaltung Platz am Ehrenmal	66.000	66.000	19.800	ab 2020
11d	Aufwertung der öffentlichen Räume im Zentrum: Landschaftsfenster Sülztal	483.000	483.000	144.900	ab 2019
11e	Aufwertung der öffentlichen Räume im Zentrum: Aufwertung Hauptstraße	800.000	800.000	240.000	ab 2020
12a	Entwicklungsflächen Hauptstraße Mitte: Ausbau Hauptstraße 43 - 45	1.800.000	private Maßnahme		ab 2022
12b	Entwicklungsflächen Hauptstraße Mitte: Entwicklungsfläche Sülztal	1.900.000	private Maßnahme		ab 2017
13a	Entwicklungsfläche Bitze: Neubau Wohn- und Geschäftshaus	4.500.000	private Maßnahme		ab 2018
13b	Entwicklungsfläche Bitze: Sozialer Wohnungsbau	2.000.000	private Maßnahme		ab 2017
14	Entwicklungsfläche Bahnhof	-	private Maßnahme		ab 2022
15a	Verbindung der Quartiere im Stadtteil: Achse Schulzentrum - Wohnquartiere	180.000	180.000	54.000	ab 2021
15b	Verbindung der Quartiere im Stadtteil: Überwegung Ost - West	150.000	150.000	45.000	ab 2018
15c	Verbindung der Quartiere im Stadtteil: Schulwegsicherung An der Foche	780.000	312.000	93.600	ab 2019
15d	Verbindung der Quartiere im Stadtteil: Schulwegsicherung Gerottener Weg	315.000	126.000	37.800	ab 2020
16	Östliche Anbindung Schulzentrum	674.400	674.400	202.320	ab 2021
17	Entwicklungsfläche Bensberger Straße	9.500.000	private Maßnahme		ab 2018
18	Sanierung Schulzentrum Freiherr-vom Stein	25.000.000	17.500.000	5.250.000	ab 2017
<b>Summe</b>		<b>59.549.400</b>	<b>21.967.400</b>	<b>6.590.220</b>	

**Quellen der Abbildungen**

Pläne: Eigene Darstellung auf Geodatenbasis, Stadt Rösrath

Seiten 53, 54: Straßen.NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, Stand 12/2015

Seiten 61-66, Schenker Salvi Weber Architekten, Wien

Fotos: Eigene Aufnahmen und Stadt Rösrath

Sonstige Abbildungen: Eigene Grafiken



13  
3,6

Lohmar  
Rambrücken

Rösrath

Overath-Untereschbach 6,8  
Hoffnungsthal 2,0

Taxi Klein  
66 66



