

Stadt Bad Hönningen



**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Förderprogramm „Stadtumbau West“
ISEK Sanierungsgebiet „Innenstadt“
mit vorbereitender Untersuchung nach § 141 BauGB**

Stand Juli 2018

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Hönningen



Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	6
1.1	Förderprogramm „Stadtumbau West“	6
1.2	Programmgebiet „Innenstadt“	8
1.3	Methodik/Vorgehensweise	10
2.	Gesamtstädtische Betrachtung	12
2.1	Lage und Verkehrsanbindung	12
2.2	Demografie	14
2.3	Versorgung & Infrastruktur	20
2.4	Historische Siedlungsentwicklung	25
2.5	Siedlungs- und Landschaftsstruktur	28
2.6	Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen	30
2.6.1.	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz – LEP IV	30
2.6.2.	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP)	30
2.6.3.	Bauleitplanung & informelle Planung	31
2.7	Kooperationspotenziale	32
3.	Gebietsbezogene Bestandsaufnahme und -analyse	35
3.1	Soziodemografische Analyse	35
3.2	Stadtbild und Baustruktur	37
3.2.1.	Analyse der Stadtbereiche	37
3.2.2.	Zustand der Bausubstanz	58
3.2.3.	Denkmalschutz	59
3.2.4.	Leerstandssituation	61
3.3	Einzelhandel, Versorgung und Dienstleistung	62
3.4	Verkehr, Parken und Straßenraum	63
3.5	Öffentliche Freiräume und Plätze	72
3.6	Gemeinbedarfseinrichtungen & Infrastruktur	76
3.7	Grünstruktur und Klimaschutz	77
3.8	Nachverdichtungspotenziale	78
4.	Beteiligungsprozess	79
4.1	Tag der Städtebauförderung	80
4.2	Eigentümergefragung	81
4.3	Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger	83
5.	Städtebauliche Missstände nach BauGB	83
6.	Modernisierungsrichtlinie	86
6.1	Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf	86
7.	Leitthemen und Handlungsfelder	89
7.1	Stadtbild und Baustruktur	90
7.2	Nutzungen/Wohnen und Infrastruktur	90
7.3	Freiraum	90
7.4	Mobilität & Verkehr	90
7.5	Tourismus	91
7.6	Soziales & Demografie	91
8.	Entwicklungskonzept (Rahmenplan) und Maßnahmen	92
8.1	Konzeptbeschreibung	92
8.2	Vorgesehene öffentliche und private Maßnahmen	98
8.2.1	Investitionsvorbereitende und –begleitende Maßnahmen (VM)	99



8.2.2	Ordnungsmaßnahmen (OM)	101
8.2.3	Baumaßnahmen (BM)	108
9.	Festlegung Programmgebiet und Sanierungsverfahren	114
9.1	Abgrenzung des Programmgebiets/Sanierungsgebiets	114
9.2	Festlegungsmöglichkeiten	114
9.3	Auswahl des Sanierungsverfahrens	115
9.4	Auswirkungen der Planung/Maßnahmen	117
9.5	Evaluierung der Sanierungsmaßnahme	117
10.	Kosten & Finanzierung	119
10.1	Maßnahmen und Kostenübersicht	119
11.	Ausblick	122

1. Anlagen zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept:

- 1.1 Ablaufschema
- 1.2 Programmgebiet & Baustruktur
- 1.3 Analyseplan Verkehr
- 1.4 Analyseplan Nutzung
- 1.5 Analyseplan Gebäudesubstanz
- 1.6 Ergebnisse der Fragebogenanalyse
- 1.7 Rahmenplan
- 1.8 Maßnahmenübersicht
- 1.9 Förderfähige Gebäudesubstanz gemäß Modernisierungsrichtlinie

2. Anhang zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept

- Maßnahmen-, Kosten und Finanzierungsübersicht
- Sanierungssatzung und Modernisierungsrichtlinie
- Zusammenfassung der Eigentümerbefragung

Quellenhinweis:

Für den vorliegenden Bericht sowie dessen Anlagen wurden u.a. Datengrundlagen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz verwendet (Liegenschaftskarte).

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



Vorwort



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
liebe Leserinnen und Leser,

zur Stärkung und Weiterentwicklung der Bad Hönninger Innenstadt hat der Rat der Stadt Bad Hönningen in seiner Sitzung vom 20.06.2018 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Das Konzept bildet die Grundlage für die weiteren Entwicklungsschritte in den nächsten Jahren.

Mit dem Kauf der Hotelruine „Rüssel“ hat die Stadt den Einstieg in den Stadtumbau vollzogen. Der logische nächste Schritt wird der Abriss sein. Ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist es jedoch auch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Zuschüsse zu unterstützen. Vor allem private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Aufwertungsmaßnahmen tragen dazu bei, das Wohnumfeld im Stadtkern lebenswert zu erhalten und zu verschönern. Der Stadtrat wird hierfür rund 900.000 EUR zur Verfügung stellen. Ich danke schon jetzt allen engagierten Bürgerinnen und Bürgern, die bereit sind an der Umsetzung und Weiterentwicklung des Konzeptes mitzuwirken.

Gestalten wir gemeinsam die Zukunft unserer Innenstadt!

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Guido Job
Stadtbürgermeister



Verfahrensvermerke

Einleitungsbeschluss gemäß § 141 Abs. 3 BauGB gefasst am: 18.05.2016
 Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am: 08.09.2016

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen durch Aufstellung
 eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in der Zeit von 08/2016
 bis 06/2017

Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

1) umfassende Eigentümerbefragung 11/2016
 2) Informationsveranstaltung am 13.05.2017
 Offenlage des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bis 18.08.2017
 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger mit Schreiben vom 14.07.2017

Abstimmungen mit der ADD Koblenz

Gesprächstermin in Koblenz 02.02.2017
 Ortstermin in Bad Hönningen 19.04.2017
 Gesprächstermin in Koblenz 15.08.2017

Beschlussfassung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als
 Entwurf im Stadtrat der Stadt Bad Hönningen am 28.06.2017

Vorlage des o.g. Entwurfs an die ADD Koblenz mit Schreiben vom 26.02.2018

Würdigung der Stellungnahmen zum Entwurf des Städtebaulichen
 Entwicklungskonzeptes durch den Stadtrat am 20.06.2018

Billigung der Vorbereitenden Untersuchungen/des Städtebaulichen
 Entwicklungskonzeptes durch den Stadtrat am 20.06.2018

Beschlussfassung des Stadtrates über die Satzung zur förmlichen
 Festlegung des Programmgebietes als Sanierungsgebiet am 20.06.2018

Genehmigung der Sanierungssatzung durch die ADD mit Schreiben vom 18.05.2018

Ausfertigung der Sanierungssatzung durch den Stadtbürgermeister am 20.05.2018

Öffentl. Bekanntmachung Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt am 12.07.2018

Zustimmung Modernisierungsrichtlinie durch ADD mit Schreiben vom 18.05.2018

Ausfertigung Modernisierungsrichtlinie durch den Stadtbürgermeister am 20.06.2018

Öffentl. Bekanntmachung Modernisierungsrichtlinie im Mitteilungsblatt 12.07.2018

Genehmigung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
 durch die ADD mit Schreiben vom 18.05.2018

Bekanntmachung des ISEK vom 20.06.2018 wurde veröffentlicht im
 Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Bad Hönningen am 12.07.2018



1. Anlass und Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Stadt Bad Hönningen ist mit dem Gebiet „Innenstadt“ Anfang des Jahres 2016 in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden.

Damit werden städtebauliche Maßnahmen in innerstädtischen Gebieten mit dem Ziel unterstützt, den Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels zu begegnen und sich frühzeitig auf die notwendigen Anpassungsprozesse einzustellen. Ziel ist die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Die Vermeidung drohender oder die Behebung bestehender städtebaulicher Funktionsverluste stehen dabei im Mittelpunkt der Konzepte und ihrer Umsetzung auf kommunaler Ebene.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) bildet die Grundlage, um die Innenstadt zielgerichtet und gemeinsam mit den Eigentümern und Bewohnern zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die Innenstadt von Bad Hönningen ist insbesondere durch den Wandel im Tourismus und Reiseverhalten geprägt. Während bis in die 90er Jahre der „Kegeltourismus“ und Pauschal Tourismus Wertschöpfung in die Innenstadt brachte, liegen nun weite Teile dieser touristischen Infrastruktur brach. Die „Schmiedgasse“ und das Areal des ehemaligen Hotels Rüssel stehen symptomatisch für diese Entwicklung: Leerstände und Verfall der Bausubstanz wirken sich negativ auf das Stadtbild aus. Die schwindende Attraktivität der Innenstadt führt gleichermaßen zum Rückgang des Einzelhandels und von Versorgungseinrichtungen.

Ziel des vorliegenden Konzepts und der darin enthaltenen Maßnahmen ist es, die Innenstadt durch gezielte Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu stärken, städtebauliche Missstände zu beseitigen, ein positives Investitionsklima zu schaffen und so dem Funktionsverlust zu begegnen.

1.1 Förderprogramm „Stadtumbau West“

Städtebauliche Erneuerung ist eine langfristige Schwerpunktaufgabe des Landes Rheinland-Pfalz sowie der Städte und Gemeinden. Durch die Bereitstellung von Städtebau-Fördermitteln sollen die Städte und Gemeinden erhalten, erneuert und entwickelt werden. Grundlage des Programms bildet die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (VV StBauE).

Das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ unterliegt dem besonderen Städtebaurecht nach den Rechtsinstrumenten der §§ 171a bis 171d BauGB.

Das Förderprogramm „Stadtumbau West“ ist ein Städtebauförderungsprogramm, das vom Bund und den Ländern ab 2002 aufgelegt wurde. Ziel ist es in erster Linie, die mit Funktionsverlusten und strukturellen Wandlungsprozessen konfrontierten Städte und Gemeinden an veränderte Rahmenbedingungen sowie Anforderungen anzupassen und somit einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Es handelt sich um eine gebietsbezogene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme.



Das Fördergebiet muss räumlich abgegrenzt werden. Die räumliche Festlegung des Programmgebiets kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (umfassendes oder vereinfachtes Sanierungsverfahren), als Städtebauliches Entwicklungsgebiet nach § 165 BauGB, als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB oder als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzung) erfolgen. Die Art des Sanierungsverfahrens wird mit Fertigstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes festgelegt.

Fördergrundlagen

Für den Förderzeitraum von 10 Jahren werden in räumlich abgegrenzten Programmgebieten städtebauliche Maßnahmen zur Kompensation von wirtschaftlichem Strukturwandel, demografischem Wandel und soziostrukturellen Problemen und deren Folgen gefördert.

Grundlage für die Förderung bilden die Gebietsabgrenzung, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggfs. städtebauliche Verträge. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die abschließende Satzung für das Programmgebiet werden durch den Stadtrat der Stadt Bad Hönningen beschlossen.

Fördergegenstand

Gefördert werden städtebauliche Anpassungsmaßnahmen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen oder wirtschaftlichen Funktionsverlusten bedroht oder betroffen sind, zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher, wirtschaftlicher oder technologischer Strukturen und zur Stärkung der Innenstadtbereiche. Dieser Tatbestand trifft auf das angestrebte Stadtumbaugebiet „Innenstadt Bad Hönningen“ zu.

Gemäß § 171 a Abs. 3 BauGB stellen sich die **Handlungserfordernisse** wie folgt dar:

- Die Siedlungsstruktur ist den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen,
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt,
- Stärkung innerstädtischer Bereiche,
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen sind neuen Nutzungen zu zuführen,
- Rückbau einer anderen Nutzung nicht zuführbarer baulicher Anlagen,
- Zuführung freigelegter Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder vertragliche Zwischennutzung,
- Erhaltung innerstädtischer Altbaubestände.

Modernisierungsrichtlinie

Auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE) werden von der Stadt Bad Hönningen mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land private Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an baulichen Anlagen im wohnbaulichen wie auch im gewerblichen Bereich gemäß den Vorgaben einer sogenannten Modernisierungsrichtlinie gefördert.

Die Modernisierungsrichtlinie der Stadt Bad Hönningen (vgl. Anlagen Modernisierungsrichtlinie und Richtlinienplan mit Abgrenzung des Programmgebiets und förderfähiger Gebäudesubstanz) bildet die Grundlage zur Förderung von privaten Maßnahmen innerhalb des Programmgebiets.



In der Förderrichtlinie werden u.a. die Ziele der Förderung, die förderfähigen Maßnahmen, Art und Höhe der Förderung (**Obergrenze max. 30.000 EUR**) und Angaben zum Förderverfahren gemacht. Grundsätzliche Fördervoraussetzung ist ein Beratungsgespräch und ein schriftlicher Vertrag (Modernisierungsvereinbarung) zwischen der Stadt und dem Maßnahmenträger (Eigentümer) vor dem eigentlichen Maßnahmenbeginn. Die Förderung erfolgt als verlorener Zuschuss und wird im Regelfall auf einen bestimmten Prozentsatz (max. 40 %) der förderfähigen Gesamtkosten begrenzt. Genauere Angaben sind der Modernisierungsrichtlinie der Stadt Bad Hönningen zu entnehmen.

Geltendes Recht wie z.B. Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Fachplanungen wie Denkmalschutz oder städtebauliche Satzungen werden grundsätzlich nicht durch die Modernisierungsrichtlinie aufgehoben und sind zu beachten.

Der Aufbau, die inhaltliche Gestaltung sowie die Förderkulisse dieser Richtlinie wurden mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz abgestimmt und am 20.06.2018 mit Aussagen zu Förderquoten und Förderfähigkeit von Maßnahmen durch den Stadtrat beschlossen.

Nach Genehmigung des Stadtentwicklungskonzeptes durch die ADD liegen die Fördervoraussetzungen für private Maßnahmen vor.

1.2 Programmgebiet „Innenstadt“

Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ umfasste bei Antragstellung eine Fläche von ca. 16 ha. Es handelt sich um den Kernbereich der Innenstadt mit angrenzenden zentralen infrastrukturellen Einrichtungen. Zentral im Gebiet liegt die „Hauptstraße“ (Fußgängerzone, Hauptgeschäftsbereich). Im Osten wird der Bereich durch die „Walther-Feld-Straße“ begrenzt, im Westen reicht das Gebiet bis an die Rheinanlagen mit dem Großparkplatz und angrenzenden Bereichen des ehemaligen Schwimmbads, der aktuellen gastronomischen Nutzung sowie der Freifläche bis an die Römertherme. Nördlich wird das Untersuchungsgebiet durch die „Tempelgasse“, „Hauptstraße“ und „Walther-Feld-Straße“ sowie südlich durch die „Rheinallee“, „Schwarzer Weg“, Haupt- und „Bahnhofstraße“ begrenzt.

In der „Hauptstraße“ finden sich in den Erdgeschosslagen zahlreiche Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe. Im Bereich der „Rheinallee“ dominiert Geschosswohnungsbau aus den 70er Jahren. Die „Neustraße“ im östlichen Teil des Programmgebiets ist durch dreigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Besonders hervorzuheben ist die „Schmiedgasse“ zwischen „Hauptstraße“ und „Rheinallee“. Dieses Quartier zeichnet sich durch eine Dichte von - teils erheblich sanierungsbedürftigen - dreigeschossigen Gebäuden aus. In der Vergangenheit wurden die Gebäude überwiegend gastronomisch/touristisch genutzt. Heute stehen insbesondere die Erdgeschosslagen überwiegend leer. Das ehemalige Hotel Rüssel prägt die Raumkante zwischen „Schmiedgasse“ und „Hauptstraße“. Der verschachtelte Komplex ist leerstehend und baulich in einem schlechten Zustand. Die derzeitige Situation wirkt sich nicht nur negativ auf das Stadtbild an exponierter Stelle aus, sondern hemmt gleichermaßen die (bauliche) Entwicklung in einem Kernbereich der Innenstadt sowie in der Verbindungsachse zwischen Innenstadt und Rheinufer.



Die „Rheinallee“ und das angrenzende Rheinufer sind als innenstadtnaher Freiraum von hoher Bedeutung. Während im Kernbereich der Innenstadt aufgrund des historischen Stadtgrundrisses und der engen Bebauung insbesondere Grünräume nicht zu finden sind, wertet die Nähe zum Rhein mit dem breiten Vorland die Innenstadt deutlich auf. Jedoch zeigen sich sowohl „Rheinallee“ als auch Rheinufer hinsichtlich Gestaltung und Aufenthaltsqualität verbesserungswürdig.



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet unmäßig



1.3 Methodik/Vorgehensweise

Die Vorbereitenden Untersuchungen und das darauf aufbauende Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht bilden die Voraussetzungen für eine Förderung von privaten und öffentlichen Maßnahmen im Programmgebiet. Im Leitfaden „Stadtumbau West“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit werden hierfür klare Vorgaben benannt, die auch nach Vorgabe der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion des Landes Rheinland-Pfalz einzuhalten sind. Dies betrifft insbesondere den Aufbau sowie die inhaltliche Ausgestaltung des Konzepts.

Die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung und des städtebaulichen Entwicklungskonzepts erfolgte daher in einer gestaffelten Vorgehensweise nach gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene:

Im **gesamtstädtischen Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzepts** wurden neben den vorhandenen Aussagen und Zielkonzeptionen die folgenden Themenbereiche berücksichtigt:

- Einwohnerentwicklung, Haushaltsentwicklung,
- Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung,
- Finanzausstattung der Gemeinde,
- Erfassung und Prognose Wohnungsnachfrage, Wohnungsbestand, Leerstand, Eigenheimbau,
- Aussagen zu Planungen und Beständen an technischer/sozialer Infrastruktur und Gewerbe,
- Kooperationspotenziale in der Kommune,
- Interkommunale Kooperationspotenziale,
- Darstellung wichtiger Bedingungen und Faktoren für die Entwicklung der Kommune,
- Beteiligung relevanter Akteure und der Umlandgemeinden,
- Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau (Gebietstypologie) und gebietsbezogener Handlungsprioritäten.

Auf **teilräumlicher Ebene im gebietsbezogenen Teil des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts** stellt sich das Arbeitsprogramm wie folgt dar:

- Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für den Schwerpunktbereich des Stadtumbaus,
- Überprüfung und Anpassung bestehender Planungen, Konzepte und Projekte,
- Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept,
- erwartete und beabsichtigte Wirkungen der Maßnahmen.

Methodisch wurde das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Vorbereitender Untersuchung in den folgenden Bausteinen bearbeitet:

- **Bestandsaufnahme** vor Ort sowie die Datenerfassung als Grundlage für das weitere Vorgehen,
- **Analyse durch Auswertung** der Informationen, **Stärken-Schwächen-Analyse und Erfassen der Städtebaulichen Missstände**,
- **Bürgerinformation und -beteiligung**: Zusammenarbeit mit allen Akteuren, Bürgerinnen und Bürgern,
- Entwicklung eines von den beteiligten Akteuren gemeinsam vertretenen **Leitbildes** und Festlegung der **Ziele und Maßnahmen**,



- Zusammenfassende Darstellung des **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** in Plänen und einem Abschlussbericht mit **Kosten- und Finanzierungsübersicht**.

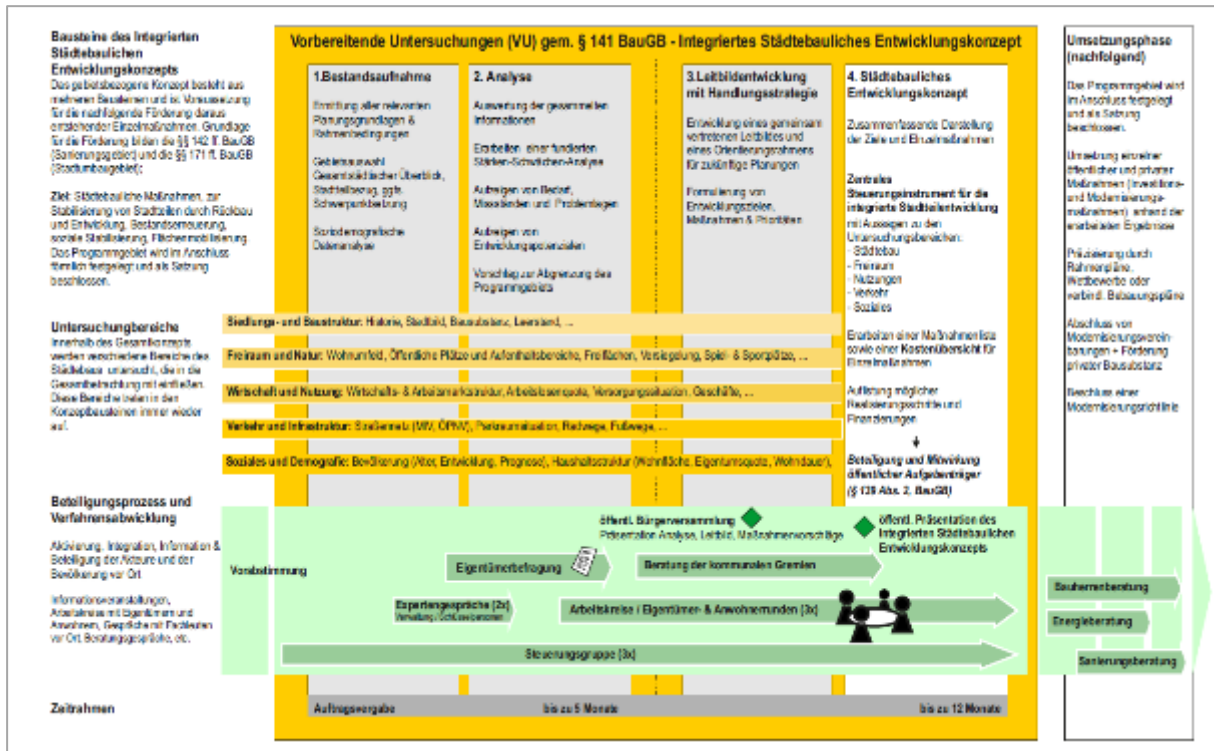


Abbildung 2: Ablaufschema, Inhalte des Stadtentwicklungskonzepts

Innerhalb des Gesamtkonzeptes werden fünf verschiedene Bereiche des Städtebaus untersucht, die in die Gesamtbetrachtung mit einfließen. Diese Bereiche treten in den Konzeptbausteinen immer wieder auf und werden nachfolgend erläutert:

- Städtebau, Baustruktur und Ortsbild,
- Freiraum und Natur,
- Wirtschaft und Nutzung,
- Verkehr und Infrastruktur,
- Soziales und Demographie.

Nach der Entscheidung des Stadtrats über den Entwurf wurde das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept den öffentlichen Aufgabenträgern zur Beteiligung und Mitwirkung vorgelegt (§ 139 (2) BauGB). Deren Anregungen wurden nach der Würdigung durch den Stadtrat am 20.06.2018 in das ISEK eingearbeitet.

Mit dem endgültigen Beschluss des Stadtrats über das Entwicklungskonzept als Satzung liegen die Voraussetzungen zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage der Modernisierungsrichtlinie vor.



2. Gesamtstädtische Betrachtung

Die Grundlage für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept bildet eine umfassende Datenerfassung und -analyse. Dazu wurden die relevanten Planungsgrundlagen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen ermittelt. Die wichtigsten Rahmenbedingungen im gesamtstädtischen Überblick und mit Gebietsbezug werden nachfolgend dargestellt.

2.1 Lage und Verkehrsanbindung

Lage und administrative Gliederung



Die Stadt Bad Hönningen liegt im nördlichen Rheinland-Pfalz, rechtsrheinisch zwischen Bonn im Norden und Koblenz im Süden. Bad Hönningen ist gemäß Landesplanung als Grundzentrum ausgewiesen und staatlich anerkanntes Heilbad.

Abbildung 3: Lage im Raum (eigene Darstellung, Kartenbasisdaten © OpenStreetMap-Mitwirkende)



Die im Landkreis Neuwied gelegene Stadt Bad Hönningen ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Bad Hönningen. Zu der Verbandsgemeinde gehören neben der gleichnamigen Stadt die südlich am Rhein gelegenen Ortsgemeinden Rheinbrohl, Hammerstein und Leutesdorf. Die Stadt Bad Hönningen umfasst neben der Kernstadt die drei Stadtteile Ariendorf, Girgenrath und Reidenbruch.

Abbildung 4: Administrative Gliederung (eigene Darstellung, Kartenbasisdaten © OpenStreetMap-Mitwirkende)



Straßenverkehr

Die Stadt Bad Hönningen verfügt über eine gute Einbindung in das überregionale und regionale Straßenverkehrsnetz. Die Stadt liegt direkt an der B 42 und hat über diesen Anschluss an die Autobahn A 48 (ca. 26 km) und A 59 (ca. 28 km). Die Autobahn A 3 verläuft östlich in ca. 25 km Entfernung. Über die Autofähre Bad Breisig – Bad Hönningen ist die B 9 im linksrheinischen Bad Breisig zu erreichen.

Eisenbahnverkehr

Der Bahnhof von Bad Hönningen bindet die Stadt an die Bahnstrecke Köln-Koblenz an und wird im Halbstunden-Takt angefahren. Dadurch ist die Stadt auch direkt mit dem Flughafen Köln/Bonn verbunden (1x pro Stunde).

Buslinienverkehr



Bad Hönningen ist durch verschiedene Buslinien mit dem Umland vernetzt. Regionale Buslinien werden v.a. durch die Rhein-Mosel Verkehrsgesellschaft mbH Koblenz betrieben und verkehren unter anderem nach Neuwied und Linz (Linie 170), sowie Neustadt (Wied) (Linie 137). Die Linie 170 fährt werktags zwischen 6.00 Uhr und 21.00 Uhr stündlich in Richtung Linz und zwischen 6.00 und 18.00 Uhr in Richtung Neuwied. Von Neuwied aus besteht weiterer Anschluss an überregionale Ziele. An Samstagen sowie Sonn- und Feiertagen reduziert sich die Taktung der Nord-Süd bzw- Süd-Nord Verbindungen auf ca. alle zwei Stunden (samstags) bzw. ca. alle drei Stunden (Sonn- und Feiertage). Die Verbindung in den Westerwald (Linie 137) verkehrt an Samstagen sowie Sonn- und Feiertagen nur zweimal täglich.

Abbildung 5: Verkehrliche Anbindung der Stadt Bad Hönningen (eigene Darstellung, Kartenbasisdaten © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Luftverkehr

Die Anbindung an den Luftverkehr ist durch die Nähe des Flughafens Köln/Bonn als sehr gut zu bezeichnen. In weniger als einer Stunde erreicht man den Flughafen mit dem Pkw oder der Bahn. Durch den Anschluss an den Bahnfernverkehr ab Koblenz ist zudem der Flughafen Frankfurt mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 1,5 Stunden zu erreichen.

Schiffahrt

Die Autofähre Bad Hönningen der Hirzmann GmbH ermöglicht zwischen 5:30 und 23.00 Uhr einen durchgängigen Fährbetrieb zur gegenüberliegenden Rheinseite. Der Fähranleger befindet sich ca. 2,5 km südlich des Stadtzentrum Bad Hönningen.



In den Sommermonaten wird Bad Hönningen von der Köln-Düsseldorfer-Schiffahrtsgesellschaft und der Personenschiffahrt Siebengebirge eG angefahren. Ein erweitertes Angebot ist in den Nachbargemeinden z.B. in Leutesdorf, Bad Breisig oder Linz (Rhein) zu finden.

Rad- und Fuß- und Wanderwege



Abbildung 6: Rad- und Wanderwege in Bad Hönningen (eigene Darstellung, Kartenbasisdaten © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Durch die Gemarkung verlaufen mit dem Rheinsteig, dem Westerwaldsteig sowie dem Limeswanderweg drei überregionale Wanderwege. Daneben existieren lokale Rundwanderwege in und um Bad Hönningen. Die Siedlungsfläche lässt sich durch die geringe Ausdehnung von maximal 2 x 2 km gut fußläufig erschließen. Die Bahntrasse bildet hierbei teilweise eine Barriere für die direkte Erreichbarkeit. Bad Hönningen bietet durch seine Kleinteiligkeit die optimale Struktur für die Verbindung von städtischem Flair, kurzen Wegen und rascher Erreichbarkeit von Erholungsräumen (Rheinufer, Wanderwege). Das topografisch vergleichsweise ebene Siedlungsgebiet begünstigt das Radfahren. Auch hier stellt die Bahntrasse eine Barriere in Ost-West Richtung dar.

Der europäische Rhein-Radweg (EuroVelo-Route 15), der vom Quellgebiet des Rheins in der Schweiz bis an die Nordsee (Hoek van Holland) verläuft, passiert Bad Hönningen. Des Weiteren beginnt der Deutsche Limes-Radweg bei Bad Hönningen. Weitere qualifizierte Radwege sind innerhalb des Siedlungskörpers nicht vorhanden.

2.2 Demografie

Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Bad Hönningen lebten Ende 2015 nach Angaben des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz 5.760 Menschen mit Hauptwohnsitz. Die Zahl bezieht sich auf die Gesamtstadt Bad Hönningen mit der Kernstadt und den Stadtteilen Ariendorf, Girgenrath und Reidenbruch.

Die Stadt Bad Hönningen und ihre Stadtteile bestehen als Siedlungen seit Jahrhunderten. Im Jahre 1570 lebten geschätzt 700 Einwohner in Bad Hönningen. 1666 erreichte die Pestepidemie das Rheinland, zu dieser Zeit erfasste man 950 Einwohner. Anschließend stieg die Bevölkerung jedoch wieder an, so dass 1753 etwa 1.100 Hönninger gezählt wurden. Um 1900 zählt die Stadt mehr als 3.000 Einwohner. Das Wachstum setzt sich bis in die 1960er auf knapp 5.700 Einwohner fort. In den folgenden Jahren setzt eine Schrumpfung ein, deren Tiefstand im Jahr 1983 mit 5.345 Einwohnern erreicht wird. Die



Einwohnerzahl steigt anschließend nur noch langsam und ist seit 1993 nur geringen Schwankungen ausgesetzt.¹

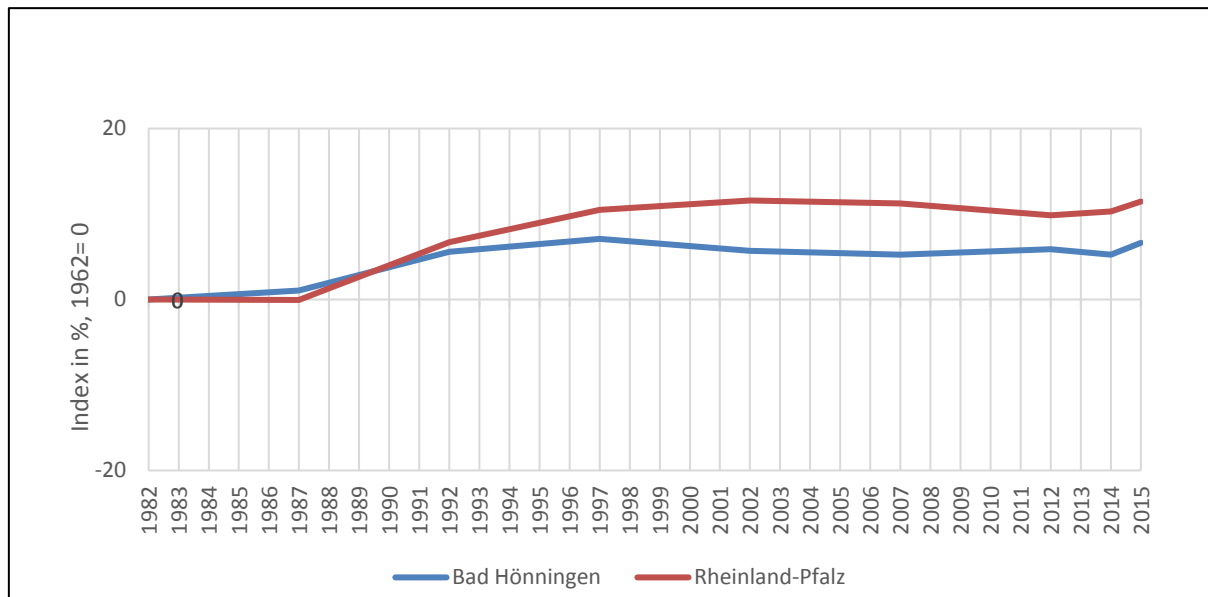


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Hönningen zwischen 1963 bis 2015 (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 17.08.2016)

Der Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung des Landes Rheinland-Pfalz zeigt einen unterdurchschnittlichen Anstieg der Bevölkerung. Zwischen 1982 und 2014 ist die Bevölkerung um 6,6 % angestiegen, während die Landesbevölkerung um rund 11,5 % gestiegen ist.

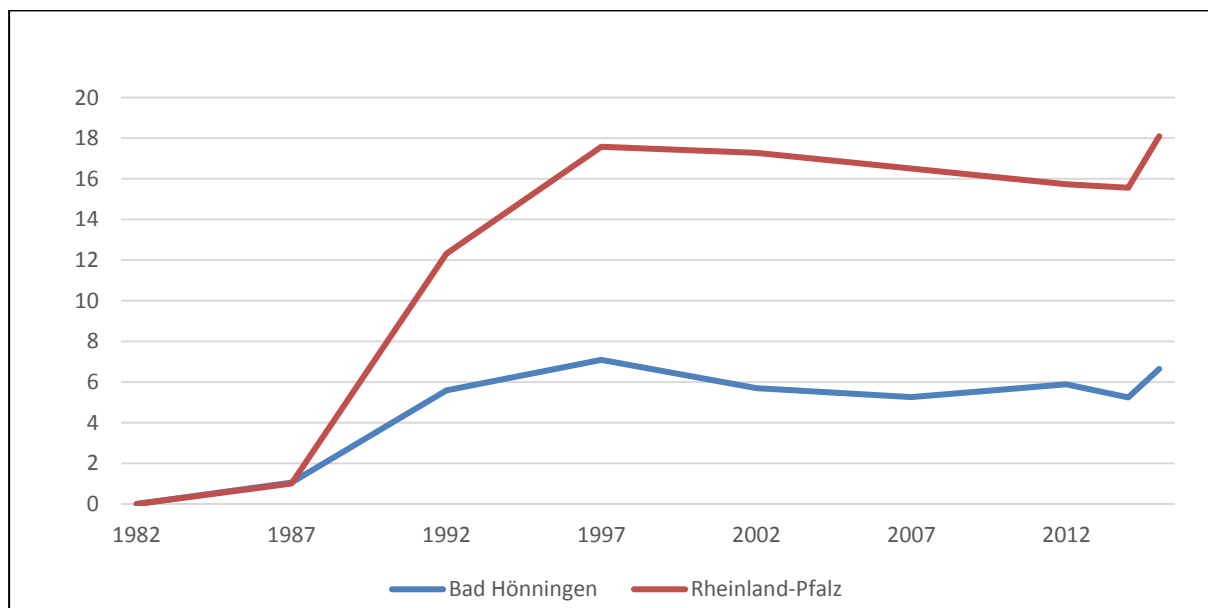


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1982 bis 2015 im Vergleich (%) (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 17.08.2016)

¹ Vgl. Statistisches Landesamt; Von Draußen nach Drinnen – Wir Bad Hönninger spazieren durch unsere Stadt.

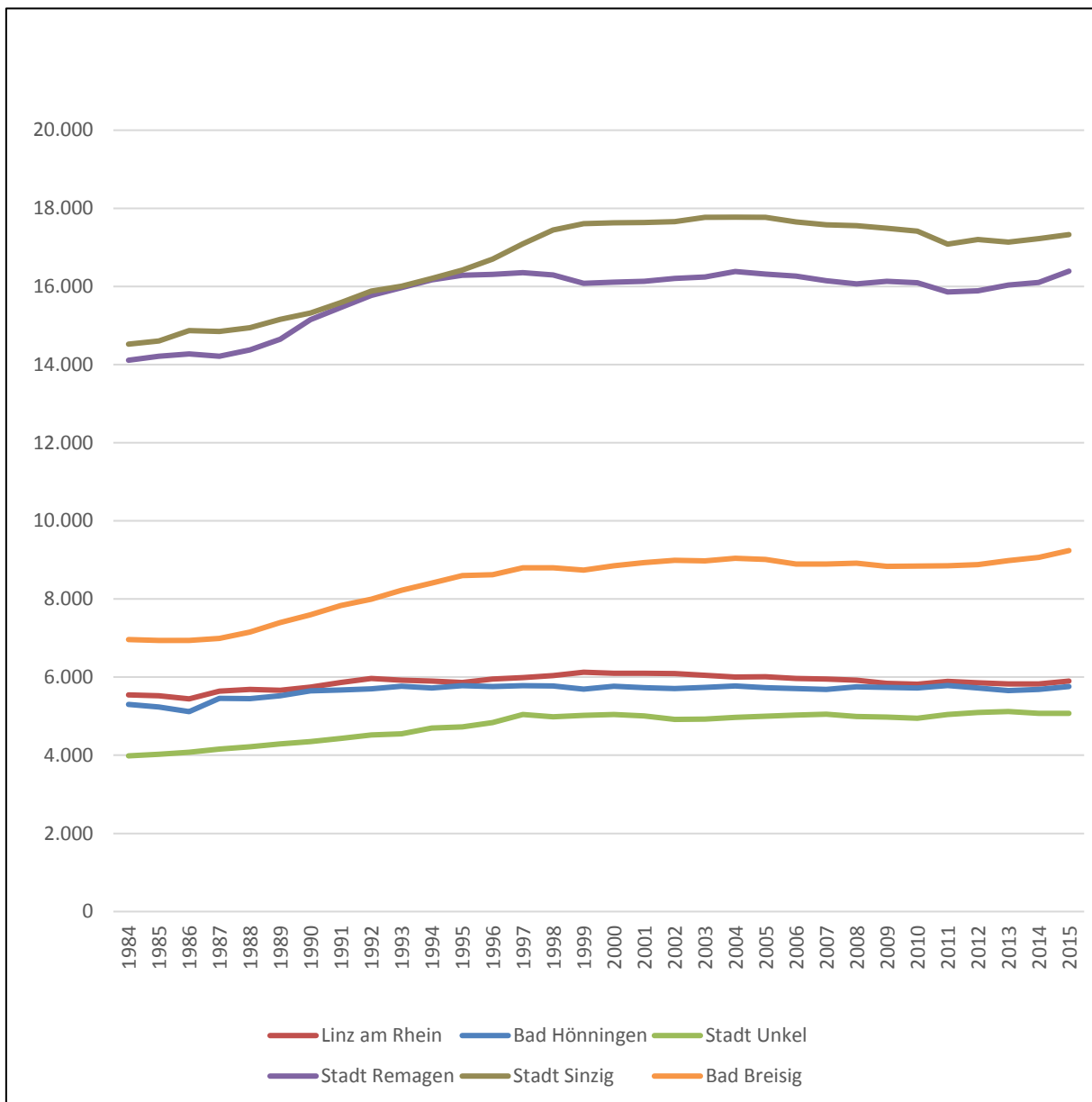


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1982 bis 2015 im Vergleich (%) (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 17.08.2016)

Vergleicht man die Entwicklung Bad Hönningens mit den umliegenden Städten und Gemeinden, so wird in Remagen, Sinzig und Bad Breisig in den 1980er und 1990er Jahren ein überdurchschnittliches Wachstum sichtbar.

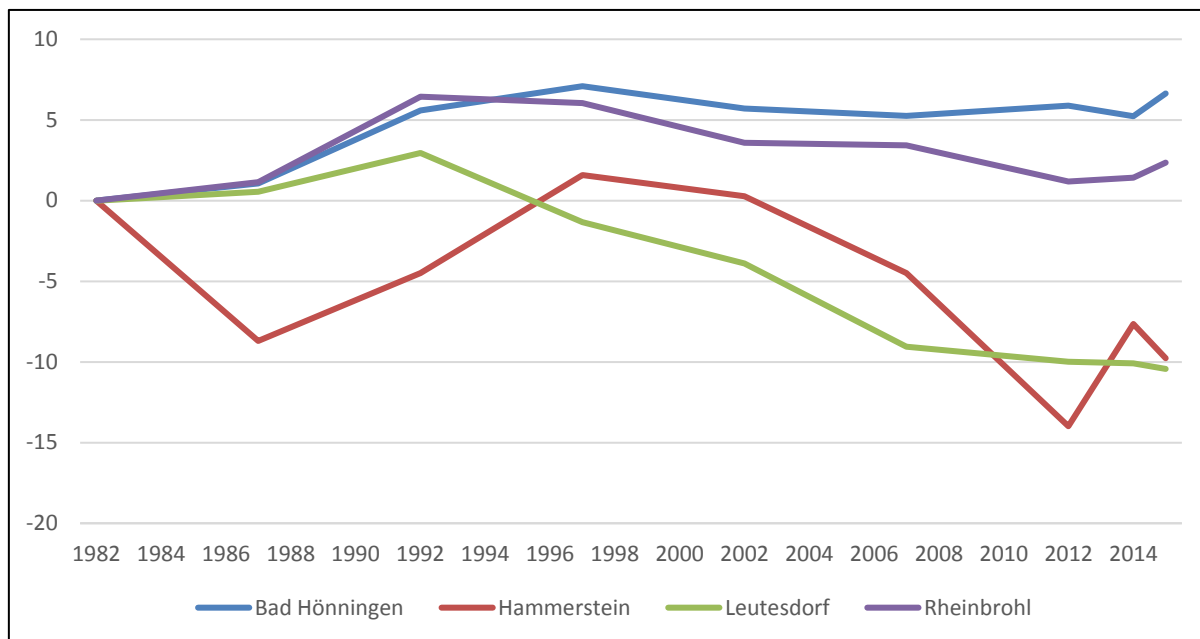


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1982 und 2015 im Vergleich (%) (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 17.08.2016)

Im Vergleich mit den anderen Gemeinden der Verbandsgemeinde Bad Hönningen offenbart sich ein differenzierteres Bild. Die Gemeinden Leutesdorf und Hammerstein verzeichneten zwischen 1982 und 2015 eine negative Entwicklung, Bad Hönningen und Rheinbrohl gewinnt Bevölkerung.

Altersaufbau der Bevölkerung

Ein Drittel der Bewohner ist zwischen 20 und 50 Jahren (33,6 %), gefolgt von der Generation 65-plus (25,9%). 23,2 % der Bevölkerung gehört den 50- bis 65-Jährigen an. Kinder bis 6 Jahre sind mit 4,3 % vertreten und Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 20 Jahren machen 13,1 % der Bevölkerung aus. Der Anteil der 20- bis 50-Jährigen ist in der Orts- sowie Verbandsgemeinde Bad Hönningen etwas geringer als der des Landes Rheinland-Pfalz und Ortsgemeinden gleicher Größenklasse. Gleichzeitig ist der Anteil der Generation 65-plus etwas höher. Die anderen Altersgruppen entsprechen im Wesentlichen dem Durchschnitt des Landes sowie der Verbandsgemeinden gleicher Größenklassen, dort sind keine signifikanten Abweichungen vorhanden.

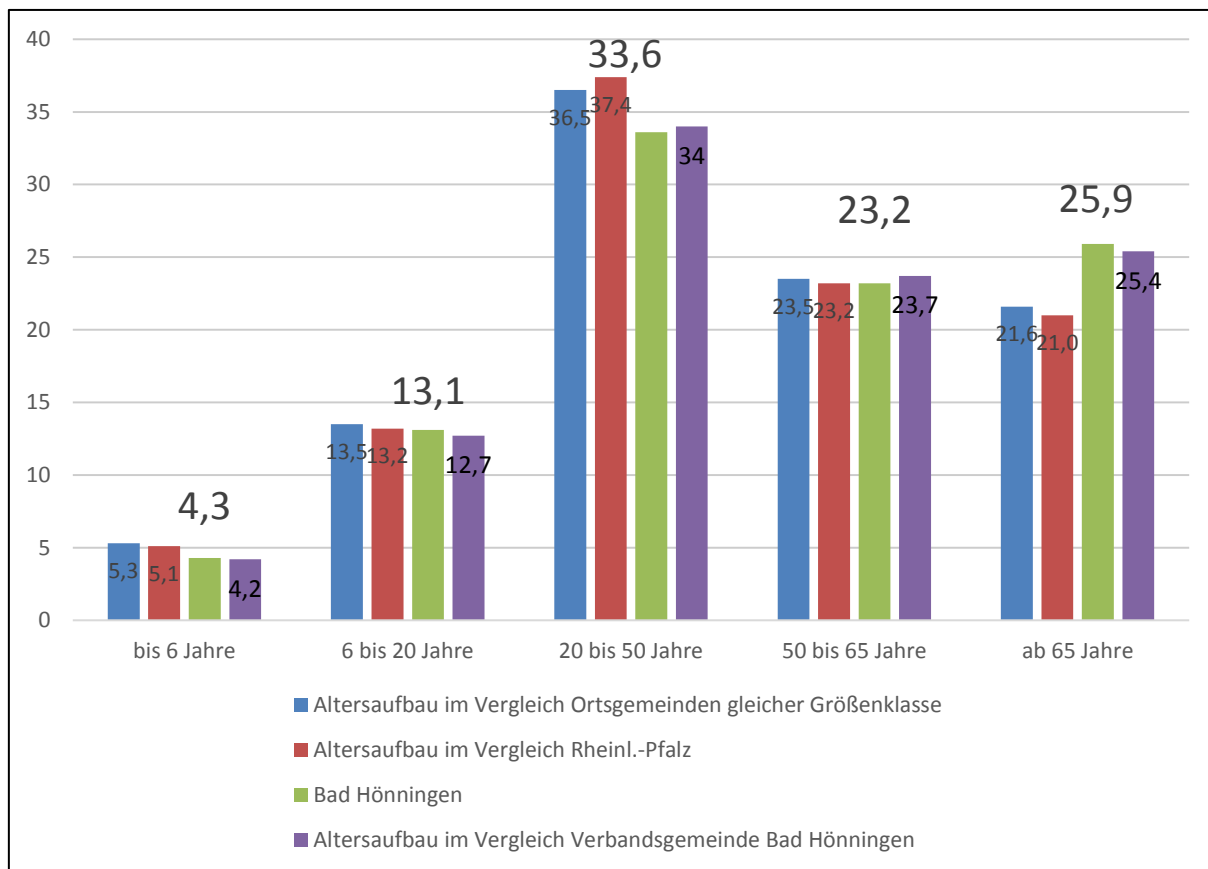


Abbildung 11: Altersaufbau im Vergleich (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 17.08.2016)

Bevölkerungsprognose Bad Hönningen

Als Konsequenz des demografischen Wandels wird laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz für die Zukunft ein Rückgang der Bevölkerung für den Kreis Neuwied erwartet. Die Demografie-Plattform „Wegweiser Kommune“ prognostiziert ebenfalls einen kreisweiten Rückgang um 5,5 % bis 2030.

Die vierte regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz prognostiziert für die Verbandsgemeinde Bad Hönningen einen Bevölkerungsverlust von ca. 1.300 Einwohnern bis zum Jahr 2035. Durch die gute Erreichbarkeit der Zentren, ist schwer absehbar wie sich diese Prognose auf die Stadt Bad Hönningen auswirkt.

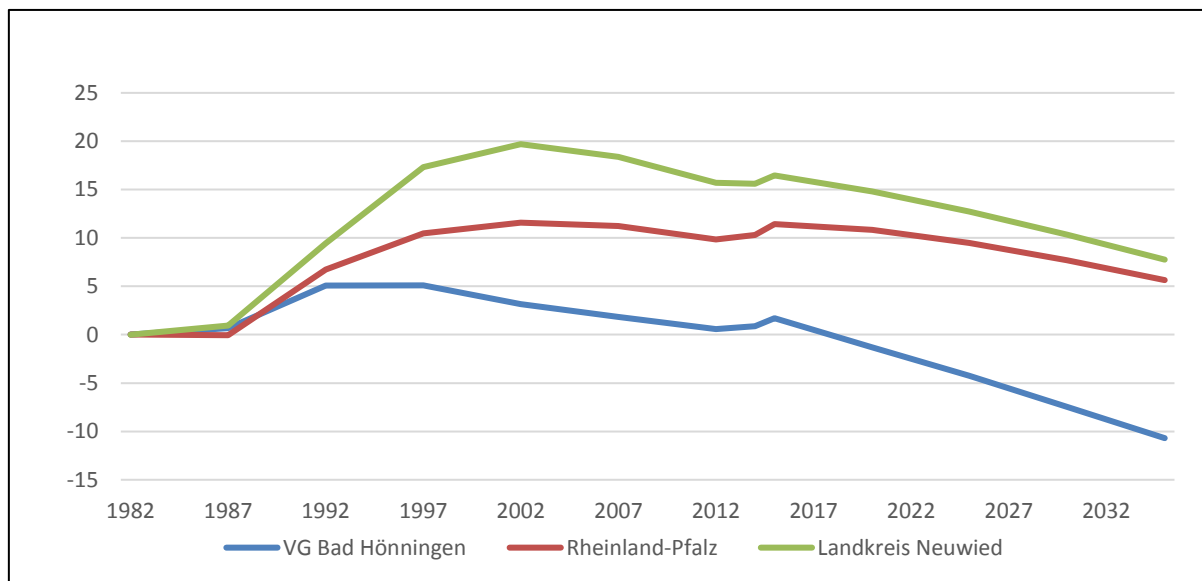


Abbildung 12: Bevölkerungsprognose für die VG Bad Hönningen, Landkreis Neuwied und Rheinland-Pfalz (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 17.08.2016)

Das Wanderungssaldo der Stadt Bad Hönningen ist Schwankungen ausgesetzt, zeigt sich jedoch seit 2013 überwiegend positiv.

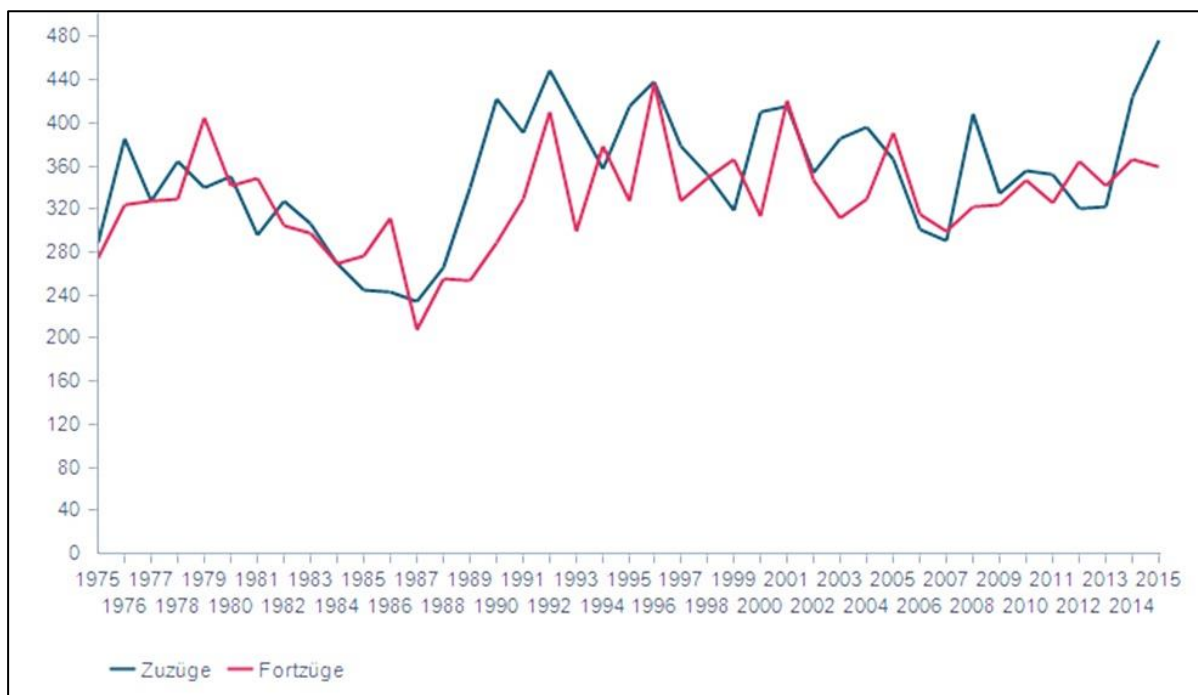


Abbildung 13: Wanderungssaldo in der Stadt Bad Hönningen (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal "Meine Heimat", Zugriff, 17.08.2016)

Deutlicher wird sich dagegen die Altersstruktur der Bevölkerung verändern. Insbesondere wird die Anzahl der Menschen im Rentenalter auch in Bad Hönningen in den kommenden Jahren deutlich ansteigen. Demgegenüber steht ein Rückgang aller übrigen Altersklassen. Der Rückgang in den Altersgruppen zwischen 10 und 24-Jährigen ist hierbei besonders ausgeprägt.

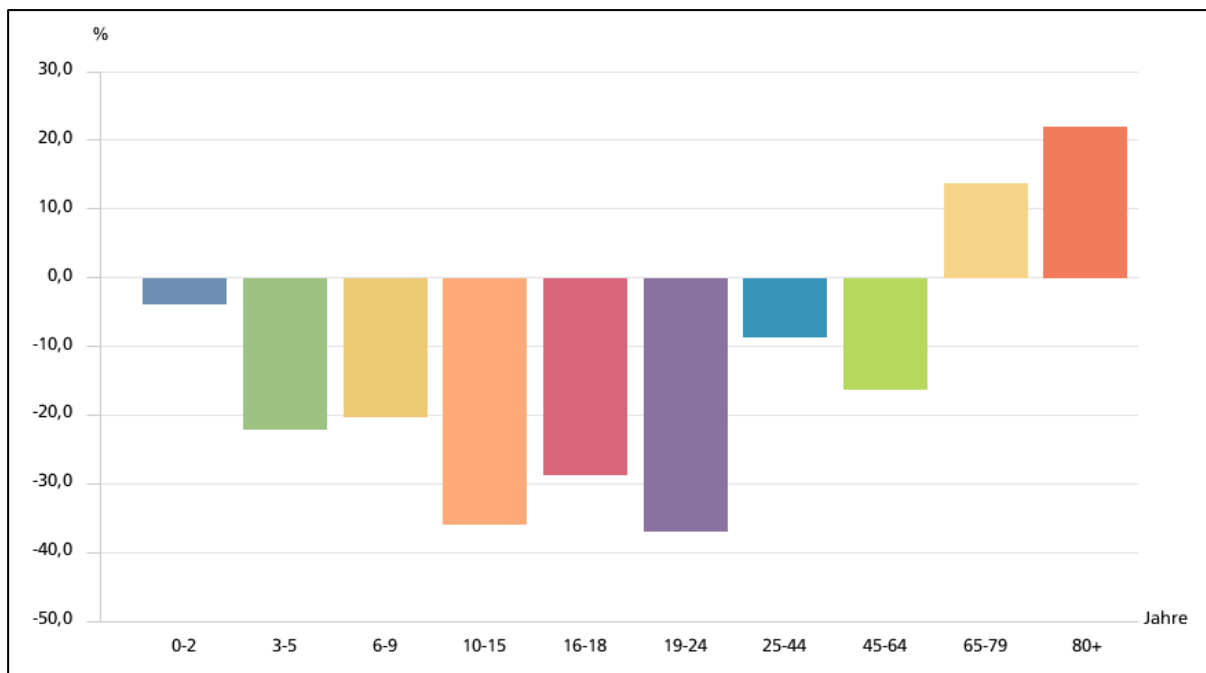


Abbildung 14: Prognose der Altersstruktur Stadt Bad Hönningen, Entwicklung von 2012 bis 2030 (Quelle: <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bad-hoenningen+altersstrukturgrafik>, Zugriff 17.08.2016)

2.3 Versorgung & Infrastruktur

Als Grundzentrum sind wesentliche zentrale Einrichtungen im Stadtgebiet vorhanden. Durch die gute Anbindung zu den nahegelegenen Mittel- und Oberzentren ist auch ein erweitertes Angebot schnell erreichbar.

Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen

Im Stadtgebiet befindet sich süd-östlich des Programmgebietes ein größeres Gewerbegebiet, was weiter nach Süd-Osten in ein Industriegebiet übergeht. Während im Gewerbegebiet mehrere Discounter und weitere großflächige Einzelhandelsflächen zu finden sind, wird weiter südlich das Industriegebiet durch die Kohlensäurewerke der Firma Solvay & CPC Barium Strontium GmbH & Co KG sowie weiteren Unternehmen und Dienstleistern ähnlicher Branche geprägt. Mit rund 250 Mitarbeitern stellt das Unternehmen Solvay einen wichtigen regionalen Arbeitsplatzstandort.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes beträgt der Anteil des Einzelhandels an der Gesamtzahl gewerblich genutzter Immobilien in der Innenstadt rund 31 %².

Arbeitsmarkt und Pendler

Der Agenturbezirk Neuwied verzeichnet eine Arbeitslosenquote von 5,5 % im Juli 2016. Das stellt keine Veränderung zum Vorjahresmonat dar (0,0 %).

² Abschlussbericht Modellvorhaben zur Umnutzung und Reaktivierung von Immobilien in der Fußgängerzone der Stadt Bad Hönningen, Planungsbüro Dittrich, März 215



Am 30.06.2015 waren am Arbeitsort Bad Hönningen 1.124 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte zu verzeichnen. 730 Einpendler stehen 1.540 Auspendlern gegenüber.

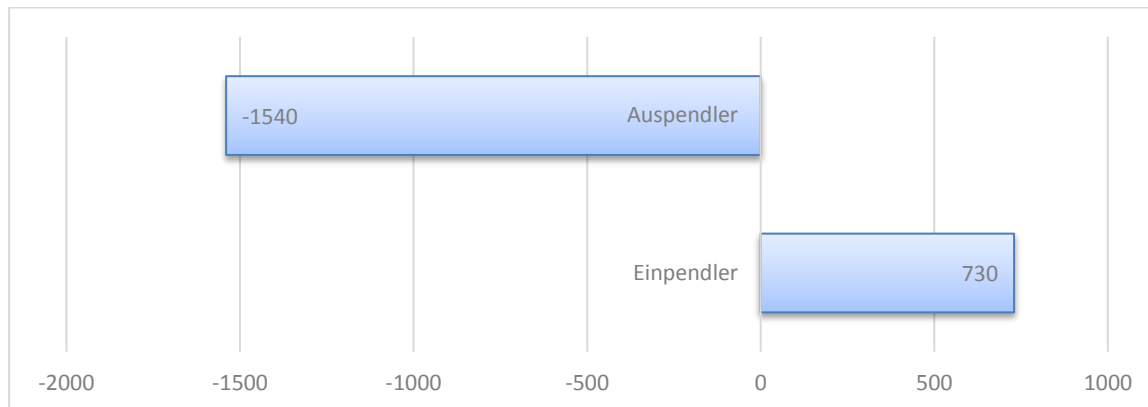


Abbildung 15: Pendlersaldo der Stadt Bad Hönningen (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 17.08.2016)

Wohnungs- Immobilienmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Bad Hönningen kann als stabil beschrieben werden. Ein qualifizierter Mietspiegel existiert nicht. Vergleicht man diverse Internetportale ergibt sich im Juli 2016 ein Durchschnittsmietpreis von ca. 5,50 EUR/m² in Bad Hönningen. Insgesamt ist eine konstante Neubauaktivität zu verzeichnen, die eine relative Zunahme von Gebäuden mit einer Wohnung zeigt (Einfamilienhaus)³.

Die Bodenrichtwerte liegen im Kernstadtbereich zwischen vorwiegend 90 EUR/m² („Hauptstraße“, „Neustraße“, Rheingassen) und 140 EUR/m² („Rheinallee“). Im Vergleich zu den umliegenden Städten sind in Bad Hönningen die Bodenrichtwerte deutlich geringer. So liegen die Richtwerte in Kernstadt/Rheinufer von Bad Breisig zwischen 160 EUR/m² und 250 EUR/m², in Linz am Rhein zwischen 110 EUR/m² und 260 EUR/m²⁴.

Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage prognostiziert der Raumordnungsbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2004 dem Landkreis Neuwied bis 2020 eine steigende Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen für die Bevölkerungsgruppe der 18- bis 29-jährigen sowie ein Rückgang der Nachfrage der 20- bis 45-jährigen nach Ein- und Zweifamilienhäuser sowie großen Mietwohnungen.

³ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

⁴ <http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=2506>

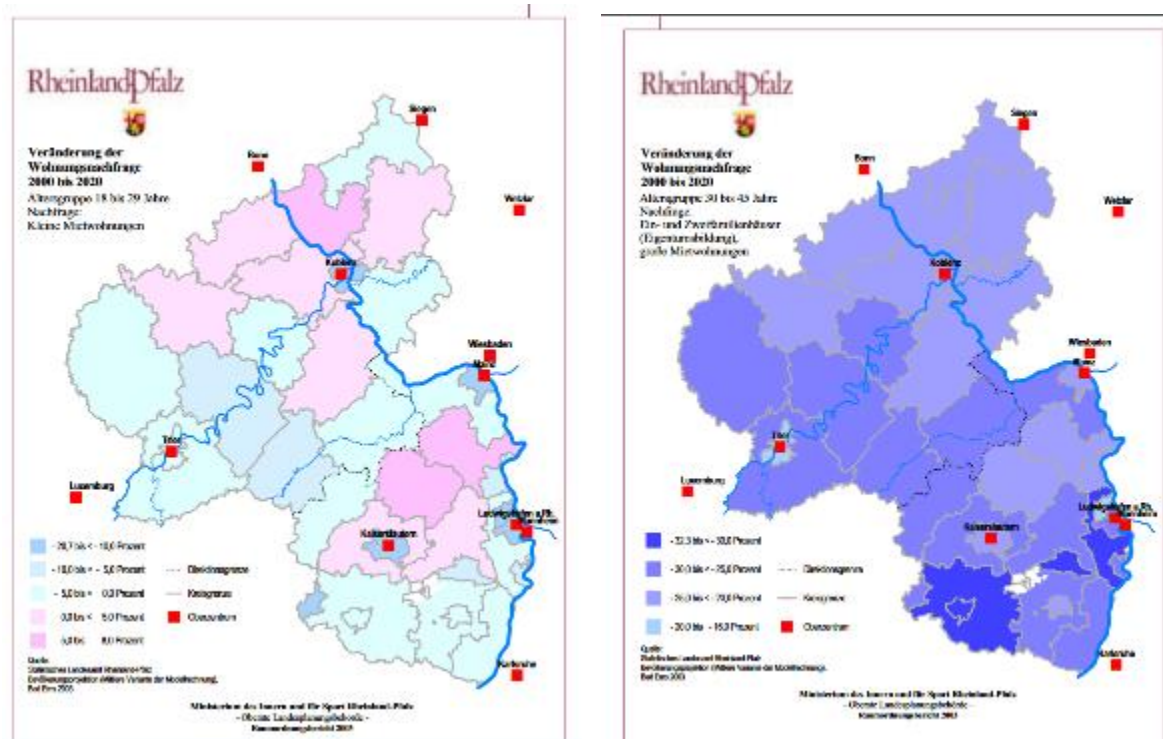


Abbildung 16: Ausschnitt Raumordnungsbericht 2003, Veränderung der Wohnungsnachfrage 2000 bis 2020

Der aktuelle Raumordnungsbericht des Landes Rheinland Pfalz mit Stand 2013 nimmt diese dezidierte Einordnung nicht mehr vor, benennt jedoch für den Landkreis Neuwied im Zeitraum 2007 bis 2012 einen Rückgang der Siedlungsfläche zwischen 1 und 1,8 % sowie eine im Vergleich zu anderen Landkreisen und des Landesdurchschnitts geringe Wohnbautätigkeit⁵. Ebenso verweist der aktuelle Raumordnungsbericht auf Landesebene auf das innerörtliche Flächenpotenzial, von dem jedoch rund 1/3 aufgrund fehlender Eigentümerbereitschaft nicht dem Markt zugeführt werden kann.

Zusammenfassend kann auf Ebene der Stadt Bad Hönningen davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in Zukunft vermehrt eine Nachfrage nach kleineren bis mittleren Wohnungen für die Altersgruppe der über 60-jährigen besteht. Die im Raumordnungsbericht von 2013 prognostizierte steigende Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen für die Altersgruppe der 18- bis 29-jährigen besteht mutmaßlich und aufgrund der Bevölkerungszahlen eher im südlichen Teil des Landkreises Neuwied.

Bildung

Die Stadt Bad Hönningen verfügt über eine Grundschule. In der Nachbargemeinde Rheinbrohl befinden sich mit einer Grundschule, einer Realschule plus sowie einer Förderschule weitere schulische Angebote.

Die Erwachsenenbildung wird durch eine Außenstelle der Kreis-Volkshochschule Neuwied sichergestellt. Die nächsten Hochschulen befinden sich in Koblenz, Köln und Bonn.

⁵ Raumordnungsbericht 2013, Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung



Sozialmedizinische Versorgung

In Bad Hönningen existieren ein Seniorenheim sowie ein häuslicher Pflegedienst. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Linz am Rhein (ca. 4 km Entfernung).

Kultur- und Sehenswürdigkeiten

Die Stadt Bad Hönningen bietet gemessen an ihrer Größe ein reichhaltiges kulturelles Angebot. Dazu zählen das Schloss Arenfeld und Burg Ariendorf oder die Kristall Rheinpark-Therme, sowie die zahlreichen Kultur- und Baudenkmäler in der Gemarkung von Bad Hönningen. Zudem gibt es eine Theatergruppe, zwei Büchereien, diverse kulturelle Einrichtungen und Vereine.

Tourismus

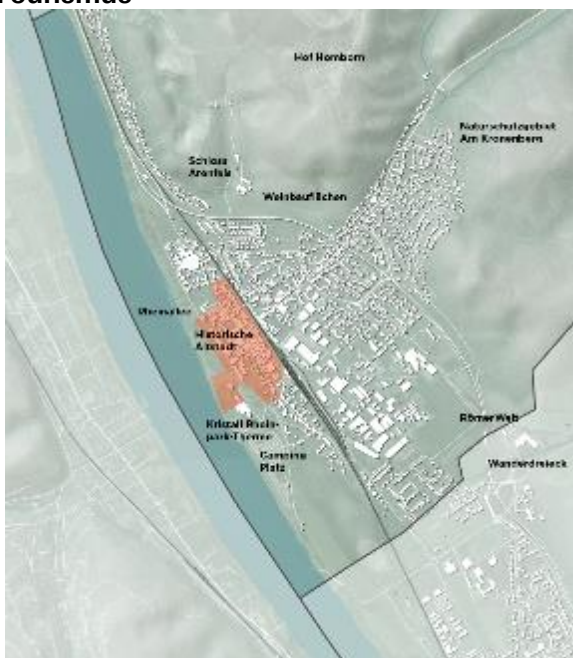


Abbildung 17: Freizeit und Tourismus in Bad Hönningen (eigene Darstellung, Kartenbasisdaten © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die Stadt Bad Hönningen ist ein staatlich anerkanntes Heilbad und stellt laut ROP einen Erholungsraum dar. Landschaft und Kultur sind durch den Rhein mit seinen mittelalterlichen Burgen und dem Weinanbau geprägt. Die touristische Außendarstellung wird ergänzt durch die Thermalwasserquellen und das breit gefächerte Wellness- und Gesundheitsangebot. Das vielseitige Wanderwegenetz und der Rheinradweg machen Bad Hönningen zu einem bekannten Ausflugsziel in der Region. Am Wanderdreieck treffen Rheinsteig, Westerwaldsteig und Limeswanderweg aufeinander. Auch die „RömerWelt“ als zentrales Besucherzentrum am geografischen Beginn des Obergermanisch-Rätischen Limes ist beliebtes Ziel in der Region. In acht Jahren seit Bestehen besuchten rund 100.000 Gäste die „RömerWelt“

Über die Hälfte der 53.659 Übernachtungen in der Verbandsgemeinde im Jahr 2015 entfallen auf die Stadt Bad Hönningen. Dort gibt es 44 Betriebe, die 602 Betten anbieten (Stand 30.04.2015). Es gibt vereinzelte Hotelbetriebe und eine große Anzahl von Pensionen und Apartments.

Die „Schmiedgasse“ ist Synonym für den Aufstieg aber auch gleichzeitig für den Fall des Party-Tourismus in Bad Hönningen. Die Nachfrage im Bereich des Party-Tourismus hat sich qualitativ stark verändert und ist durch günstige Flugreisen nach Spanien usw. zur Konkurrenz geworden. Dies lässt sich auch deutlich an den Übernachtungszahlen erkennen. Im Jahr 1996 gab es noch fast 90.000 Übernachtungen in Bad Hönningen, 2015 jedoch nur noch knapp 30.000.

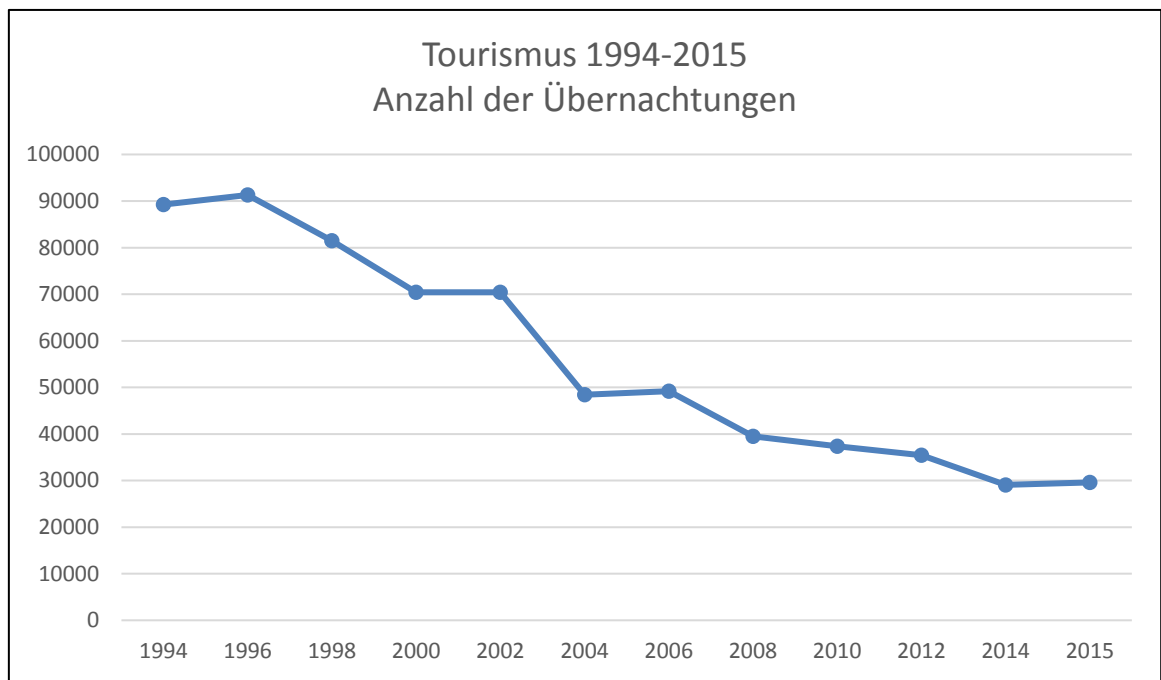


Abbildung 18: Entwicklung der Übernachtungszahlen, Stadt Bad Hönningen, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 17.08.2016)

Ebenso wie die Übernachtungszahlen ist auch die Anzahl der Gäste im Vergleich von 1994 und 2015 stark gesunken.

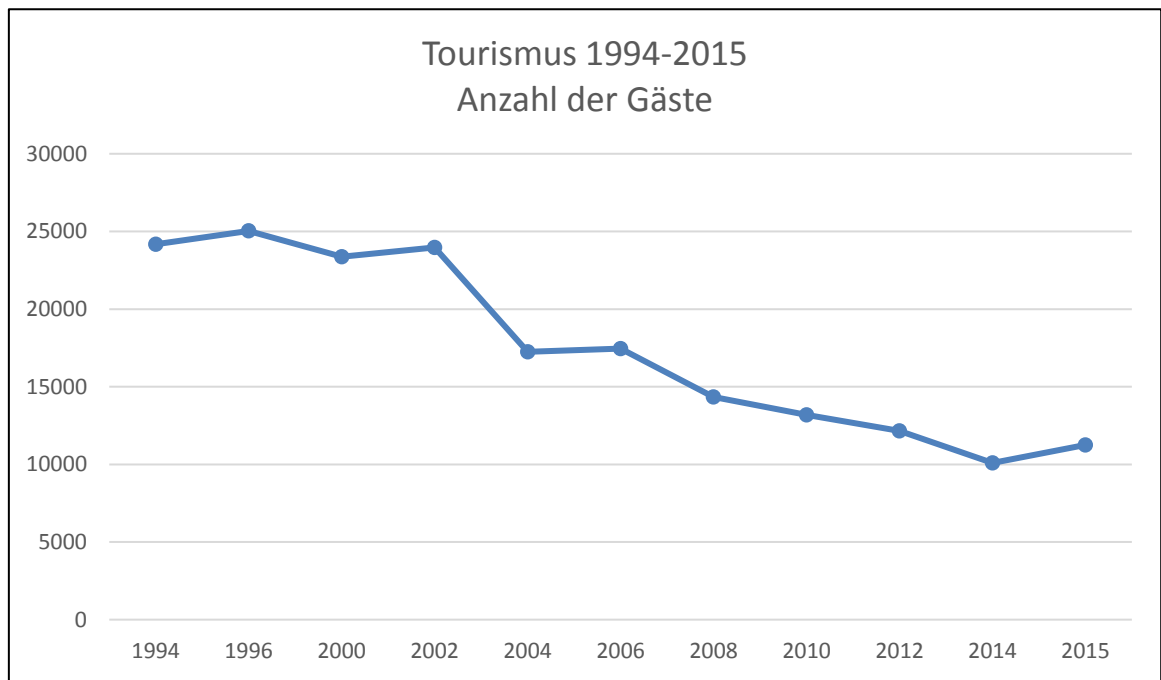


Abbildung 19: Entwicklung der Besucherzahlen (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Online-Portal „Meine Heimat“, Zugriff 17.08.2016 (Hinweis: 1998 keine Daten vorhanden))

Der Vergleich mit den Nachbargemeinden verdeutlicht die negative Entwicklung Bad Hönningens. Im Verhältnis zur Bevölkerung war in den 1990er eine überdurchschnittlich hohe Zahl an Übernachtungen sichtbar (Gruppenreisen, Kurgäste etc.). Der Rückgang,



trifft daher insbesondere das Übernachtungsgewerbe. Zwar zeigen sich auch in der Stadt Linz, Remagen und Bad Breisig rückläufige Entwicklungen, diese sind prozentual jedoch deutlich abgeschwächer. Die Stadt Unkel bildet hier eine Ausnahme und hat sowohl in der Anzahl der Gäste, als auch in der Zahl der Übernachtungen Zuwächse zu verzeichnen. Begründet liegt dies voraussichtlich in den Modernisierungsbemühungen der Kleinstadt. Auch in Bad Hönningen ist seit 2014 ein leichter Aufwärtstrend sichtbar, welcher als Erfolg der Neugründung der Abteilung „Strukturentwicklung und Tourismusförderung“ in der Verbandsgemeinde gesehen werden kann.

Neben Veranstaltungen, Campingtourismus und einem rheinorientierten Bus- und Schiffstourismus entwickelt sich im Thermalbad Bad Hönningen rund um das "Welterbe Obergermanisch-Rätischer Limes" und das Erlebnismuseum "RömerWelt" eine neue kulturtouristische Sparte. Die Premium-Wanderwege Westerwaldsteig und Rheinsteig sowie ein ausgebautes Verbund-Wanderwegenetz bringen Radwanderer und Wanderer in die Stadt und in die Verbandsgemeinde Bad Hönningen. Des Weiteren ist der traditionelle Weinanbau prägend für die Region und neben dem Wander- und Kulturtourismus als starkes touristisches Potenzial zu bewerten. Zusammen mit dem Status als Thermalbad und Wellness-Angeboten in der Therme bildet sich ein weiterer Schwerpunkt für den Gesundheitsbereich ab.

2.4 Historische Siedlungsentwicklung

Der römische Limes verlief ungefähr entlang der heutigen Gemarkungsgrenze zwischen Bad Hönningen und Rheinbrohl. Aufgrund von Relikt-Funden aus der Römerzeit und der Frankenzeit kann davon ausgegangen werden, dass die Stelle schon vor ca. 1800 Jahren besiedelt wurde. Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes findet sich in einer Schenkungsurkunde des Kaisers Heinrich II., der dem Dom zu Bamberg im Jahr 1019 ein Gut in „Hohingen im Ingerisgowe“ übertrug. Der Trierer Erzbischof war seit 1041 oberster Landesherr, dieser übertrug dem Trierer St.-Simeonstift das Patronat auf die Pfarrkirche St. Peter.

Schloss Arenfels wurde zwischen 1258 und 1259 als Burg erbaut und im 17. Jahrhundert zum Renaissanceschloss erweitert. Es liegt inmitten der Weinberge und ist noch heute das Hauptwahrzeichen der Stadt. Seit dem 13. Jahrhundert übten die Herren von Arenfels die weltliche Gerichtbarkeit vom Ort aus.

Diese Zeit prägt den mittelalterlichen Stadtgrundriss mit der ursprünglichen Einstraßenanlage (heutige „Hauptstraße“), der sich dann in der typischen Form einer mittelalterlichen Flussufersiedlung durch eine Vielzahl schmaler Gässchen zum Rheinufer hin entwickelte.



Abbildung 20: Bad Hönningen vor der Industrialisierung ((1803 - 1820) Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot und von Müffling)

1870 wurde der Streckenabschnitt der rechten Rheinstrecke Neuwied-Oberkassel, mit dem Trassenverlauf östlich der Altstadt in Betrieb genommen.

Der wirtschaftliche Aufschwung und die Industrialisierung Bad Hönningens begann 1883 mit dem Aufbau der Kohlensäureindustrie. Der traditionelle Weinbau wurde dadurch als bis dato wichtigster Wirtschaftszweig für die Stadt abgelöst.

Im Jahre 1895 wurde das erste Badehaus in Bad Hönningen erbaut. Im Jahre 1934 wird das Thermalschwimmbad am Rhein eröffnet. Weitere 16 Jahre später erhielt die Gemeinde den Titel „Bad“ von der Landesregierung Rheinland-Pfalz. Im Jahre 1963 wurde die alte Thermalbadaanlage in drei Etappen durch ein nierenförmiges Freibecken, ein Hallenbad und ein Regenerationscenter ergänzt.

Anlässlich der 950-Jahr-Feier Bad Hönningens wird die Gemeinde zur Stadt erhoben. Bad Hönningen ist durch das Nebeneinander von den Aufgaben des Kurstandortes und des Industriestandortes geprägt. Daneben bietet die Stadt mit der Lage am Rhein und dessen Weinlandschaft gute Voraussetzungen für die weitere touristische Entwicklung.



Ortszentrum vor rund 90 Jahren (oben) und
Hauptstraße um 1920.
(Privatsammlung Gregor Krämer; Repro: Gerd Wolter)



Abbildung 21: Historische Aufnahmen der Innenstadt (Quelle: Stadt Bad Hönningen)



2.5 Siedlungs- und Landschaftsstruktur

Die Stadt Bad Hönningen liegt am rechten Ufer des Mittelrheins. Die Stadtfläche bemisst sich auf 20,09 km² und ist mit ca. 69 % mit Wald bedeckt. Die Gemarkung ist von mehreren Bachläufen durchzogen und umfasst eine Waldfläche von knapp 4.000 Hektar, die als Forst, Erholungs- und Freizeitfläche genutzt wird. Im Stadtgebiet gibt es einige landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie Weinberge. Der Hönninger Schlossberg ist dabei mit neun Hektar der größte zusammenhängende Weinberg am Mittelrhein.



Abbildung 22: Luftbild Bad Hönningen (Quelle: Stadt Bad Hönningen)

Der Siedlungskörper ist heute im Wesentlichen durch die Zweiteilung der Bahntrasse gegliedert und erstreckt sich beinahe über die gesamte Talaufweitung zwischen Schloss Arensburg und Ölsberg. Charakteristisch für Bad Hönningen ist der 50 – 300 m breite, weitestgehend durchgängige Grünstreifen entlang des Rheins. Im zentralen Bereich befindet sich hier der Rheinpark samt Parkhotel und Kristall Rheinpark-Therme sowie der Wellness-Rheinpark-Camping. Entlang des Ufers schließen naturnahes Vorland sowie landwirtschaftlich geprägte Flächen an. Zwischen Uferpark und Bahntrasse befindet sich getrennt durch eine Allee der vorwiegend mischgenutzte Altstadtbereich mit hoher baulicher Dichte und Fußgängerzone. Im nördlichen Teil sind rund um die Gewerbeansiedlung der Bad Hönninger Fruchtsäfte und Weine mehrere Wohnneubauten entstanden.

Östlich des Bahnhofs schließt ein großflächiges Industrie- und Gewerbegebiet an. Die weitere Bebauung rund um die Waldbreitbacher Straße ist deutlich weniger dicht und von Reihen- und Einfamilienhäusern mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen geprägt. Ein kleines Einfamilienhausgebiet neueren Datums befindet sich am südlichen Ortseingang.

In östlicher Richtung bildet die B 42 die nächste Trennung zum Rheinhang. Hinter der Schnellstraße schließen entlang der Talschneise des Staierbachs weitere Wohnbebauungen, sowie das Schloss Arenfels mit den großflächigen Weinbauflächen an.



- | | | |
|--|--|---|
|  Innenstadtgebiet |  Camping / Freizeit |  Industrie |
|  Wohngebiete |  Park, Wald und Freiräume |  Gewerbe |

Abbildung 23: Gliederung der Stadtbereiche (eigene Darstellung, Kartenbasisdaten © OpenStreet-Map-Mitwirkende)



2.6 Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen

2.6.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz – LEP IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV (2008) trifft zur Stadt Bad Hönningen die folgenden Aussagen:

- **Raumstrukturgliederung:**
„Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ > = 50%) und hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl“
- **Freiraumschutz:**
„Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)“
- **Landschaftstypen:**
„Weinbaulich geprägte Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge“
„Waldlandschaft“
- **Historische Kulturlandschaften:**
„Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft (Villa/Gutshof, Burg)“
- **Erholungs- und Erlebnisraum:**
„Unteres Mittelrheintal“
- **Hochwasserschutz:**
„Landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz“
- **Klima:**
„Klimaökologischer Ausgleichsraum“, „Luftaustauschbahn“
- **Forstwirtschaft:**
„Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten“
- **Rohstoffsicherung:**
„Landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung“

2.6.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP)

Die raumordnerischen Ziele für die Stadt Bad Hönningen sind im Regionalplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald festgeschrieben. Der Stadt Bad Hönningen wird darin gemeinsam mit der Ortsgemeinde Rheinbrohl die Funktion eines Zentrums der Grundversorgung zugewiesen. Demnach handelt es sich um ein Unterzentrum, das nach den Kriterien des Landesentwicklungsprogramms aufgrund der über dem Normalbesatz eines Grundzentrums liegenden Ausstattung und mit einer Einrichtung annähernd wie ein Mittelzentrum (Realschule} einzustufen ist.

Strukturräume:

ROP 2006	Entwurf ROP 2016
Verdichteter Raum	Verdichteter Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur

Zentrale Orte und Versorgungsbereiche:

ROP 2006	Entwurf ROP 2016
Grundzentrum im Grundnetz	Grundzentrum Kooperierendes Zentrum (verpflichtend)

**Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:**

ROP 2006	Entwurf ROP 2016
Regionaler Grünzug	Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

Erholungsräume:

ROP 2006	Entwurf ROP 2016
Erholungsraum	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus Großes Flusstal Flusslauf

Regionales Biotopverbundsystem:

ROP 2006	Entwurf ROP 2016
Regionales Biotopverbundsystem	Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (beide Ausweisungen vorhanden)

Laut Entwurf ROP 2016 ist Bad Hönningen Teil einer bedeutsamen historischen Kulturlandschaft mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2), Teile der Gemarkung sind zudem Ausschlussgebiete der Windenergie. Die Verbandsgemeinde Bad Hönningen gehört zudem zum besonders planungsbedürftigen Raum „Nördlicher Mittelrhein“ (ROP 2006 und Entwurf ROP 2016). Umliegende Mittelzentren sind Sinzig, Linz, Andernach und Neuwied. Die Funktion des Oberzentrums übernimmt die Stadt Koblenz.

2.6.3. Bauleitplanung & informelle Planung**Flächennutzungsplan**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan (Fassung vom 17.03.1988, Stand 01.05.2000) ist das vorläufige Stadterneuerungsgebiet überwiegend als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Zentrale Flächen sind als Gemeinbedarfsflächen und kleine Teile als Wohnbauflächen festgesetzt. Teilweise liegt eine Ausweisung als Sondergebiet vor. Zum einen handelt es sich hierbei um ein festgesetztes Kurgebiet. Zum anderen sind Erholungsflächen festgesetzt. Die weiteren Flächen der Rheinanlagen sind als Grünflächen (Überschwemmungsgebiet) ausgewiesen.



Abbildung 24: Ausschnitt FNP in der Fassung vom 17.03.1988, Stand 01.05.2000

Bebauungspläne

In dem vorläufigen Stadterneuerungsgebiet sind insgesamt 8 Bebauungspläne rechtskräftig.

Der Bereich des vorläufigen Stadterneuerungsgebiets ist im Geltungsbereich der Bebauungspläne überwiegend als „Mischgebiet“ festgesetzt. Lediglich ein kleines Gebiet im Bereich der „Neustraße“/„Hohe Hausstraße“ ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Satzungen

In den 1970er Jahren wurde ein förmliches Sanierungsgebiet ausgewiesen, das sich in weiten Teilen auf das diesem Antrag zugrunde liegenden vorläufige Stadterneuerungsgebiet erstreckt. Dieses Sanierungsverfahren wurde zum Ende des Jahres 2008 förmlich abgeschlossen, die Satzung entsprechend aufgehoben.

Modellvorhaben zur Umnutzung und Reaktivierung von Immobilien in der Fußgängerzone der Stadt Bad Hönningen/Innenstadtprojekt

Das Projekt startete im Sommer 2013 und wurde im Frühjahr 2015 abgeschlossen. Im Rahmen des Projektes wurden Immobilieneigentümer sowie Gewerbetreibende und Bürger zur aktiven Mitwirkung in der Stadtentwicklung mobilisiert. Das Modellvorhaben hat eine Kommunikationsstruktur aufgebaut und Kooperationen initiiert. Auch wurden in dem Zeitraum bereits für die Innenstadtentwicklung städtebaulich wichtige Baumaßnahmen durch private Investitionen umgesetzt bzw. befinden sich entsprechende Projekte momentan in der Umsetzung.

Entsprechende Ergebnisse des Modellvorhabens, insbesondere aus dem umfassenden Beteiligungsprozess wurden im Rahmen des vorliegenden Konzepts berücksichtigt.

2.7 Kooperationspotenziale

Verbandsgemeinden, die zum Stichtag 30. Juni 2009 die 12.000-Einwohner-Marke unterschreiten, müssen nach Maßgabe des Landesgesetzes über die Grundsätze der Kommunal- und Verwaltungsreform, eine Gebietsveränderung durchführen. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Verbandsgemeinde Bad Hönningen 11.815 Einwohner, daher erachtet das



Ministerium des Innern und für Sport einen Zusammenschluss mit der Verbandsgemeinde Linz als gute Lösung.⁶

Abseits der anstehenden Fusion der Verbandsgemeinden sind in den letzten Jahren bereits Kooperationen und Verknüpfungen entstanden, welche in Zukunft weiter genutzt und ausgebaut werden können. Zum Beispiel die Aktiv-Region Rhein-Wied, zu der neben Bad Hönningen und Linz auch Waldbreitbach gehört. Des Weiteren gibt es Kooperationen mit der Verbandsgemeinde Unkel im LEADER-Programm.

Im Rahmen der fast gleichzeitigen Aufnahme der beiden Städte Unkel und Bad Hönningen in das Städtebauförderprogramm wurde bereits eine Kooperation auf Arbeitsebene der beiden Städte umgesetzt: Ein Verwaltungsmitarbeiter der Verbandsgemeinde Unkel betreut stundenweise auch die Stadt Bad Hönningen in der verwaltungstechnischen Abwicklung des Sanierungsverfahrens. Diese Kooperation soll weiter ausgebaut werden und die städtebauliche Entwicklung der beiden Städte aufeinander abgestimmt werden.

In Zukunft bestehen besonders im Bereich des Tourismus in Bad Hönningen weitere Kooperationspotentiale. So könnten Kooperationen mit den Städten Unkel und Linz entstehen bzw. ausgebaut werden, die das touristische Angebot Bad Hönningens ergänzen. Bad Hönningen kann hier besonders mit dem touristischen Schwerpunkt der Römischen Geschichte für sich werben, da hier der nördliche Einstieg in den Obergeramisch-Rätischen Limes verortet ist. In diesem Themenfeld sind auch Kooperationen mit weiteren Gemeinden denkbar, die am Verlauf des Limes liegen. Gerade vor dem Hintergrund der anstehenden Fusion der Verbandsgemeinden werden unterschiedliche touristische Schwerpunkte für die einzelnen Städte unabdingbar. Während sich Unkel bereits mit dem Thema „Kunst in der Altstadt“ positioniert hat, könnte Linz am Rhein mit der historischen Altstadt sowie Bad Hönningen (und Rheinbrohl) verstärkt mit den Themen „Römer und Wellness“ werben. Insgesamt könnte so die Strecke Rheinbrohl - Bad Hönningen – Linz am Rhein – Unkel gemeinschaftlich touristisch vermarktet werden.

Nicht nur mit Kommunen entlang des östlichen Rheinufer bestehen somit verstärkte Kooperationspotenziale, auch mit der linksrheinisch gelegenen Stadt Bad Breisig wurden bereits in der Vergangenheit gemeinschaftliche Projekte initiiert⁷.

Neben touristischem Kooperationspotenzial werden Themen wie Mobilität (Gesundheits-) Versorgung und Bildung in Zukunft verstärkt gemeinsam mit der Stadt Bad Hönningen und den umliegenden Gemeinden und Städten zu entwickeln sein. Neue Formen der Mobilität wie etwa Car-Sharing Konzepte können bei der Größe der Stadt Bad Hönningen und den umliegenden Städten nur im regionalen Verbund erfolgreich umgesetzt werden.

In gewisser Weise kann hier die touristische Kooperation als Initialzündung dienen. So beinhaltet beispielsweise das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Linz Empfehlungen hinsichtlich des Ausbaus der Radverkehrsinfrastruktur, z.B. hinsichtlich der Bereitstellung von e-Bike-Ladestationen und der besseren Anbindung des Rheinradwegs an die Innenstadt. Eine aufeinander abgestimmte Planung, beispielsweise durch Verleih- und Rückgabestationen für e-Bikes sowie des Ausbaus der Radwegeverbindungen

⁶ Vgl. http://www.rhein-zeitung.de/region/lokales/neuwied_artikel,-kommunalreform-bad-hoenningen-soll-mit-linz-fusionieren-_arid,1512698.html

⁷ <http://blick-aktuell.de/Berichte/Erfolgreiche-Kooperationueber-den-Rhein-hinweg-192279.html>



(Rheinradweg) könnte auch für den Alltagsverkehr eine bessere Radverkehrsinfrastruktur zwischen den beiden Städten geschaffen werden.

Im Hinblick auf die Ausweisung der Stadt Bad Hönningen und der Gemeinde Rheinbrohl als „Kooperierende Zentren (verpflichtend)“ im Regionalen Raumordnungsplan ergeben sich zwangsweise Erfordernisse, insbesondere die Einzelhandelsstruktur der beiden Kommunen aufeinander abzustimmen. Die Aufstellung eines gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist daher zu empfehlen.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sind außerdem die Kooperationspotenziale hinsichtlich der sozial-medizinischen Versorgung zu betrachten. Bereits heute finden diesbezüglich Kooperationen über die Stadtgrenzen hinaus statt: So kooperiert beispielsweise das Seniorenzentrum St. Elisabeth unter anderem mit einer Apotheke aus der Nachbargemeinde Rheinbrohl sowie mit dem ambulanten Hospiz in Neuwied⁸. Gerade im Bereich der ambulanten Pflege besteht weiterhin Kooperationspotenzial, beispielsweise zwischen dem Seniorenzentrum St. Elisabeth in Bad Hönningen und der Seniorenresidenz St. Antonius in Linz am Rhein.

⁸ <http://www.st-elisabeth-bad-hoenningen.de/pflege-betreuung/medizin-und-therapie/kooperationen/>



3. Gebietsbezogene Bestandsaufnahme und -analyse

Im Spätsommer/Herbst 2016 wurde im Bereich des Programmgebiets eine zielgerichtete Bestandsaufnahme und -analyse mit dem Ziel durchgeführt, die gegenwärtige Situation vor Ort zu erkennen und Probleme, aber auch vorhandene Qualitäten und Potenziale zu erfassen.

Die gebietsbezogene Analyse betrifft im Wesentlichen die klassischen städtebaulichen Handlungsfelder "Soziales und Demografie", "Städtebau, Stadtbild und Baukultur", "Einzelhandel, Versorgung und Dienstleistung", "Verkehr, Parken und Straßenräume" sowie "Öffentliche Freiräume und Plätze". Die im Rahmen der Begehung sowie in Gesprächen mit Bürgern, Eigentümern und lokalen Akteuren gewonnenen Erkenntnisse bieten eine ausreichende Beurteilungsgrundlage, um aus den so ermittelten Stärken und Schwächen ein Leitbild und Entwicklungsziele für das Programmgebiet abzuleiten.

Zusammengefasst werden hier die wichtigsten Sachverhalte und Erkenntnisse aufgezeigt und mit Fotos belegt.

3.1 Soziodemografische Analyse

Die soziodemografische Analyse bezieht sich auf das gesamte Gebiet der Stadt Bad Hönningen und grenzt das Programmgebiet nicht gesondert ein. Die Aussagen und Rückschlüsse bezüglich der Situation in der Stadt Bad Hönningen können jedoch repräsentativ für das Programmgebiet herangezogen werden. Sie erlauben Schlussfolgerungen, die auch das Programmgebiet betreffen. Explizite Daten, die ausschließlich für das Programmgebiet gelten, konnten - mit Ausnahme der Eigentümerbefragung - aufgrund der fehlenden Überschneidung mit einer statistischen Einheit nicht erhoben werden.

Die Innenstadt weist einen Anteil von rund 50 % der Altersgruppe der 50- bis über 65-jährigen auf. Dieser Anteil ist im Vergleich mit Städten gleicher Größenordnung recht hoch.

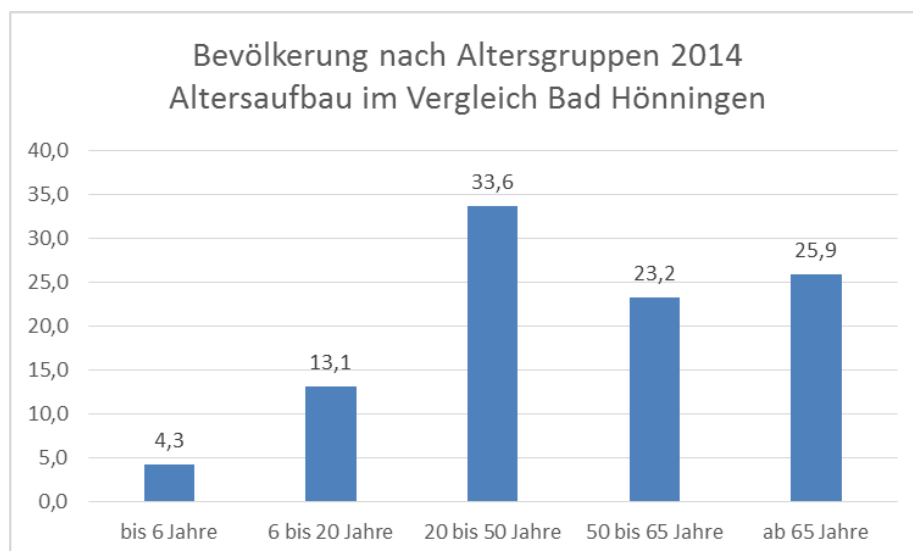


Abbildung 25: Bevölkerung nach Altersgruppen 2014



Entsprechend den in Kapitel 2.2 genannten Bevölkerungsprognosen ist generell mit einem Rückgang der Bevölkerung zu rechnen, sowie mit einer in Zukunft höheren Anzahl an Bewohnern über 65 Jahren im Stadtkern zu rechnen. Diese Bevölkerungsgruppe entspricht zwar Rentnern und Pensionären, ist jedoch bereits heute geistig und körperlich gesünder die gleiche Altersgruppe vor noch 30 Jahren. Die bessere Gesundheitsvorsorge führen zu einer längeren Lebenserwartung und damit zur Verschiebung des „gefühlten“ Lebensalters. Dementsprechend muss sich die Stadt den zukünftigen Bedürfnissen dieser Bewohnergruppen anpassen.

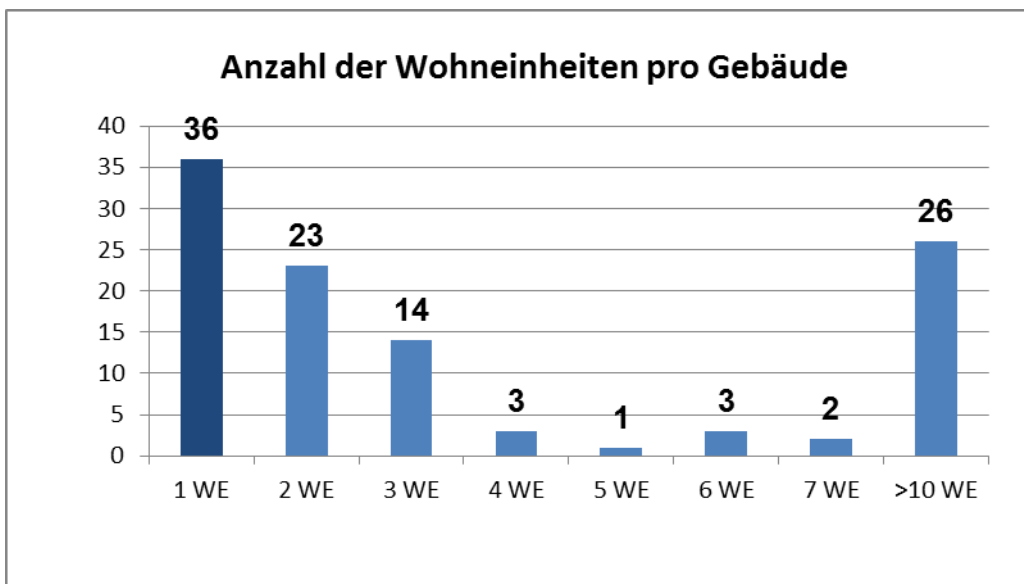


Abbildung 26: Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude gemäß Eigentümerbefragung

Gemäß den Ergebnissen der Eigentümerbefragung überwiegt die Anzahl der Gebäude mit 1-2 Wohneinheiten. An zweiter Stelle stehen dann Gebäude mit über 10 Wohneinheiten, worin überwiegend die mehrgeschossigen Gebäude entlang der „Rheinallee“ erfasst sind. Klassische Mehrfamilienhäuser mit 3-6 Wohneinheiten sind im Stadtkern kaum zu finden. Zusammenfassend herrscht somit eine für einen Innenstadtkern verhältnismäßig hohe Zahl an Einfamilienhäusern vor, jedoch gleichzeitig große Apartmenthäuser. In Bezug zur erfassten Bevölkerungsstruktur im Stadtgebiet sowie den entsprechenden Prognosen bietet dies gute Voraussetzungen für die Entwicklung der Innenstadt als Wohnstandort, da grundsätzlich sowohl einzelne Wohneinheiten in Mehrparteienhäusern, als auch Einfamilienhäuser bzw. kleinere Stadthäuser mit 1-2 Wohneinheiten zur Verfügung stehen.

Der hohe Anteil an Gebäuden mit einer Wohneinheit bzw. die Wohnungen in den Apartmenthäusern gepaart mit dem überdurchschnittlich hohen Alter der Bevölkerung lässt jedoch in Zukunft gleichermaßen Leerstände sowohl bei Eigentums-/Mietwohnungen in den mehrgeschossigen Wohnanlagen, als auch bei den kleineren Stadthäusern erwarten.



3.2 Stadtbild und Baustruktur

3.2.1. Analyse der Stadtbereiche

Das Untersuchungsgebiet kann aufgrund der Baustruktur sowie der vorherrschenden Nutzungen in verschiedene Bereiche zониert werden.

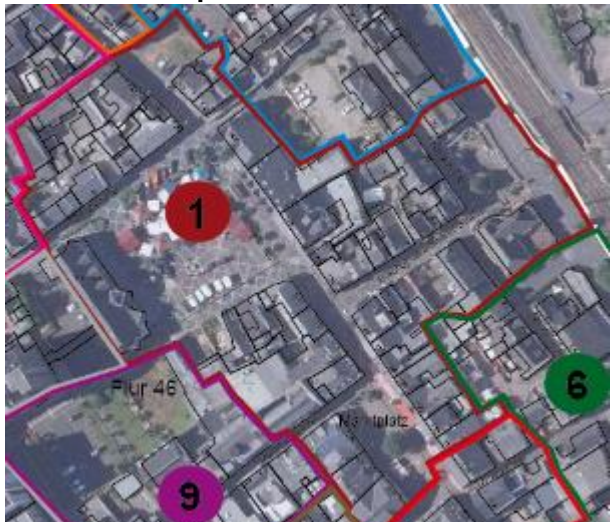
Zwischen den einzelnen Stadtbereichen bestehen funktionale Verflechtungen, die jedoch in vielerlei Hinsicht als optimierungsbedürftig bezeichnet werden können. Die funktionale und gestalterische Vernetzung der einzelnen Stadtbereiche muss daher ein Schwerpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung sein. Die Zonierung bildet die Grundlage für die Ableitung von quartiersbezogenen Entwicklungsleitlinien und führt zudem zu Erkenntnissen hinsichtlich notwendiger funktionaler und gestalterischer Aufwertungen der Verbindungen der einzelnen Stadtbereiche.



Abbildung 27: Analyse der Stadtbereiche



Bereich 1: „Marktstraße“, Rathausvorplatz, Alter Schulplatz, „Bischof-Stradmann-Straße“, „Hauptstraße“



Der Bereich umfasst den Mittelpunkt der Innenstadt mit altem Schulplatz, Rathausvorplatz und dem Großteil der Fußgängerzone. Hier befindet sich der Großteil der in der Altstadt ansässigen Gewerbebetriebe.

Die „Hauptstraße“ ist durch eine gemischte Baustruktur aus zwei- und dreigeschossigen Gebäuden geprägt. Der dominierende Teil der Gebäude ist aus den 50er und 60er Jahren und wird nur selten durch ältere Gebäude unterbrochen.

Abbildung 28: Bereich 1



Abbildung 29: v.l.n.r. „Hauptstraße“ 115, „Hauptstraße“ 132, „Hauptstraße“ 128

Die „Bischof-Stradmann-Straße“ bildet die Hauptwegeverbindung zwischen der Altstadt und dem übrigen Teil der Stadt östlich der Bahntrasse. Innerhalb des Altstadtquartiers sind entlang der „Bischof-Stradmann-Straße“ einige Dienstleister, inhabergeführte Geschäfte und Gastronomiebetriebe angesiedelt. Die Bausubstanz ist in weiten Teilen nicht ortsbildprägend und stammt sowohl aus den 50er und 60er Jahren, als auch teilweise aus den 70er bis 80er Jahren.



Abbildung 30: v.l.n.r.: „Bischof-Stradmann-Straße“ 8, 2, 3

Der Rathausvorplatz wird zum Teil als Parkplatz und einmal wöchentlich für den Wochenmarkt genutzt. Der alte Schulplatz wird überwiegend für die Außengastronomie der dort ansässigen Betriebe genutzt. Die angrenzenden Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig und aus den 50er bis 60er Jahren, daneben befinden sich vereinzelt Fachwerkhäuser.



Abbildung 31: „Hauptstraße“ 124



Abbildung 32: „Hauptstraße“ 130

In den Erdgeschosslagen der „Hauptstraße“ befinden sich überwiegend Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, wobei hier einige Leerstände zu verzeichnen sind.

Eine Vielzahl der Gebäude weist bauliche Mängel auf. Insbesondere der Gebäudekomplex des leerstehenden Hotels Rüssel („Hauptstraße“ 115/„Schmiedgasse“ 10) wirkt negativ aufgrund des baulichen Zustands auf den zentralen Teil der „Hauptstraße“ zwischen Rathausplatz und altem Schulplatz. Das Eckgebäude des Komplexes (Ecke „Hauptstraße“/„Schmiedgasse“) zeigt sich in einem besonders desolaten Zustand und beeinflusst das Stadtbild auch im Hinblick auf die Verbindungsachse der „Schmiedgasse“ zum Rheinufer.

Entwicklungsziele:

- Neugestaltung/Umnutzung des „Rüssel-Areals“,
- Neuansiedelung von Einzelhandel und Gastronomie zur Aufwertung der Innenstadt,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Mobilier, Gestaltung) zur Schaffung von Aufenthaltsqualität,
- Sanierung der Gebäude, Erhaltung der stadtbildprägenden Fachwerkhäuser („Hauptstraße“ 130 und „Marktstraße“ 8).



Bereich 2: Süd-östliche Verlängerung der „Hauptstraße“ (Nr.83-114)



Im weiteren Verlauf der „Hauptstraße“ in süd-östlicher Richtung sind in den Erdgeschosslagen vorwiegend Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister zu finden. Der Hauptteil der Gebäude ist auch hier zwei- bis dreigeschossig und stammt aus den 50er und 60er Jahren. Es liegt in einigen Fällen Sanierungsbedarf vor, in den Erdgeschosslagen sind vereinzelt leerstehende Geschäftsräume zu verzeichnen. Der süd-östliche Bereich der „Hauptstraße“ gehört weiterhin zum Hauptgeschäftsbereich, im Vergleich zum Bereich zwischen Rathausplatz und altem Schulplatz ist er jedoch als „1b Lage“ einzuordnen.

Abbildung 33: Bereich 2



Abbildung 34: v.l.n.r. „Hauptstraße“ 110/112/103

Ein Positivbeispiel für innerstädtische Wohnbauentwicklung stellt das Gebäude in der „Hauptstraße“ 110 dar. Hier wurde eine lange leerstehende ehemalige gewerblich genutzte Immobilie abgerissen und Platz für hochwertigen Wohnraum geschaffen.

Entwicklungsziele:

- Qualifizierung des bestehenden Einzelhandelsangebots,
- Neuansiedelung von Einzelhandel,
- Private Sanierung/Modernisierung,
- Nachbarschaftliche Quartiersentwicklung & Stärkung von Eigentümergemeinschaften.



Bereich 3: nördlicher Teil der „Hauptstraße“ (Hausnr. 156 bis 182)



Der nördliche Teil der „Hauptstraße“ ist nicht mehr als Fußgängerzone ausgewiesen, sondern bildet die Zufahrt zu den Stellplätzen am Rathausplatz. Die unterschiedliche verkehrliche Widmung ist am Oberflächenbelag deutlich ablesbar.

Die überwiegende Wohnbebauung besteht aus zwei- und dreigeschossigen Gebäuden, vereinzelt finden sich in den Erdgeschosslagen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Beidseitig der Straße befinden sich gebührenfreie Stellplätze.

Das Heimatmuseum in der „Hauptstraße“ 162 befindet sich in einem ehemaligen Wohnturm aus dem 14./15. Jahrhundert. Den Abschluss des nördlichen Teils der „Hauptstraße“ und gleichzeitig des Untersuchungsgebietes bildet das alte Stadtweingut, zurzeit ein Gastronomiebetrieb. Westlich, jedoch außerhalb des Programmgebietes befindet sich das Areal des Tempelhofs (in Privatbesitz). Die zur „Hauptstraße“ grenzende Ummauerung stammt aus dem 14. Jahrhundert. Insgesamt bildet der Tempelhof mit dem Stadtweingut und dem Wohnturm eine interessante Anordnung

Abbildung 35: Bereich 3

historischer Bausubstanz.



Abbildung 36: Links: Heimatmuseum, rechts: altes Stadtweingut

Entwicklungsziele

- Bewahrung, Inwertsetzung und ggf. Inszenierung historischer Bausubstanz (Stadtweingut, Wohnturm, Mauer Tempelhof).



Bereich 4: südlicher Teil der „Hauptstraße“ (bis Hausnr. 81) „Walther-Feld-Straße“, Bahnhof und „Bahnhofstraße“



In diesem Bereich liegen der Bahnhof und das Stadtweingut Bad Hönningen, welches unter anderem die Tourist-Information beherbergt. Die „Hauptstraße“ ist in diesem Bereich nicht mehr als Fußgängerzone ausgewiesen. Neben wenigen Einzelhandelsbetrieben überwiegt hier die Wohnbebauung. Eine Besonderheit stellt die als Kulturdenkmal ausgewiesene Mansarddach Villa („Hauptstraße“ 80 bis 83) aus dem 19.Jhd. dar. Sie ist ein stadtbildprägendes Gebäude, steht jedoch leer und droht zu verfallen.

Abbildung 37: Bereich 4



Abbildung 38: v.l.n.r. „Hauptstraße“ 82/81/80

Sowohl zwischen Stadtweingut und Walther-Feld-Straße als auch südlich des Bahnhofsvorplatzes befinden sich Stellplatzanlagen mit insgesamt rund 110 Stellplätzen (48 Bahnhof, 62 Walther-Feld-Straße). Sowohl der Bahnhof mit Vorplatz als auch der Bereich zwischen „Walther-Feld-Straße“ und „Hauptstraße“ rund um das Stadtweingut bilden wichtige „Ankommenspunkte“ und somit Portale zur Innenstadt. Die vorhandenen Stellplätze, der Anschluss an den ÖPNV und Schienenverkehr sowie die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt können in Zukunft im Hinblick auf die Stärkung nachhaltiger Mobilitätsangebote genutzt werden.

Das Bahnhofgebäude befindet sich in Privatbesitz und beheimatet neben einem Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss Wohnnutzung im Obergeschoss. Das Gebäude wurde bereits zum Teil saniert.

Das Bahnhofsumfeld zeigt sich größtenteils in einem guten Zustand, jedoch ist das Mobilien aufwertungsbedürftig.

Massiver Sanierungsbedarf besteht bei der Unterführung zwischen Bahnhofsvorplatz und Am Hohen Rhein. Die Unterführung bildet neben der Unterführung an der „Bischof-Stradmann-Straße“ die einzige Verbindung zum östlichen Teil der Innenstadt mit dem dortigen



großflächigen Einzelhandel. Die Unterführung befindet sich im Besitz der Deutschen Bahn, eine Sanierung ist nach Rückfrage ab 2018 in Planung.



Abbildung 39: Links: Eingang Unterführung Bahnhof, Rechts: Bahnhofsvorplatz

Entwicklungsziele:

- Aufwertung des Stadtportals Bahnhof: Stärkung nachhaltiger Mobilitätsmodelle,
- Sanierung der Unterführung (Zuständigkeit DB),
- Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes.



Bereich 5 : Nördliche „Neustraße“, „Hohe Hausstraße“



Im nördlichen Teil der „Neustraße“ befinden sich bis auf wenige Ausnahmen Wohngebäude. Die Ausnahmen sind zwei Gastronomiebetriebe in Erdgeschosslagen, wovon einer jedoch als Leerstand zu verzeichnen ist. Die Gebäude sind zwei- bis drei geschossig und zu weiten Teilen gut gepflegt. Die Wohnlage im östlichen Bereich ist durch die rückwärtige Angrenzung an die „Walther-Feld-Straße“ und die Bahnstrecke im Vergleich zur westlichen Straßenseite trotz Schallschutzmaßnahmen durch den Verkehrs- und Bahnlärm beeinträchtigt.

Abbildung 40: Bereich 5



Abbildung 41: „Neustraße“ 53/62

In der „Hohe Hausstraße“ stehen ausschließlich Wohnhäuser, darunter zwei gut erhaltene Fachwerkhäuser. Die Bausubstanz in diesem Bereich befindet sich zum großen Teil augenscheinlich in einem guten Zustand.



Abbildung 42: v.l.n.r. Abb.: „Hohe Hausstraße“ 8, 1, 4



Entwicklungsziele:

- Stärkung der Wohnfunktion: Umnutzung von Erdgeschosslagen, Verbesserung der Gebäudezuschnitte,
- Auflockerung der Blockinnenbereiche durch Rückbau von Nebengebäuden,
- Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen Richtung „Walther-Feld-Straße“/ Bahnlinie (vorrangige Zuordnung zu den entsprechenden Fachförderprogrammen zur Lärmsanierung).



Bereich 6: Südliche „Neustraße“



In der südlichen „Neustraße“ befinden sich bis auf ein Café nur Wohngebäude. Abgesehen von einem sehr gepflegten Fachwerkhause aus der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts weisen die Gebäude teils hohen Sanierungsbedarf auf. Zudem stehen einige Wohnungen und auch eine Einzelhandelsimmobilie leer. Ebenso wie der nördliche Teil der „Neustraße“ sind die östlichen Gebäude vom Verkehrs- und Bahnlärm beeinträchtigt.

Abbildung 43: Bereich 6



Abbildung 44: v.l.n.r. „Neustraße“ 3a, 4, 20

Entwicklungsziele:

- Förderung privater Sanierung und Modernisierung,
- Intensive städtebauliche Beratung,
- Umnutzung leerstehender Erdgeschosslagen (Einzelhandel) zu Wohnraum.



Bereich 7: „Tempelgasse“, „Hellingsgasse“, „Kreuzgasse“



Dieser Bereich Bad Hönningens ist durch kleine Gassen geprägt. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet, welches sich durch seine ruhige Lage auszeichnet. Die direkte Verbindung zur Grünanlage am Rhein sorgt zusätzlich für Attraktivität. Die Bausubstanz ist teilweise von historischer Bedeutung, wie etwa die „Kreuzgasse“ 12 (Ackerbürgerhaus, erste Hälfte 17. Jahrhundert) oder die „Kreuzgasse“ 14 (Jugendstilvilla um 1900). Die Gebäude in der „Kreuzgasse“ sind weitestgehend in gutem Zustand. In der „Hellingsgasse“ besteht teilweise Sanierungsbedarf und auch das Gebäude in der „Tempelgasse“ ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Abbildung 45: Bereich 7

Im Bereich zwischen „Rheinallee“, „Marktstraße“ und „Hellingsgasse“ befinden sich einige unbebaute Grundstücke. An der

Ecke „Kreuzgasse“/„Rheinallee“ wurde vor kurzem ein Neubau (Wohngebäude) errichtet, das Grundstück zwischen „Kreuzgasse“ und „Hellingsgasse“ ist weiterhin unbebaut (ca.750 m²), gehört jedoch zur „Kreuzgasse“ 14 und bildet dessen Gartenanlage. Ein Nachverdichtungspotenzial ist demnach zwar vorhanden, eine Bebauung des zur Rheinfront ausgerichteten Grundstücks würde jedoch den Blick auf die Jugendstilvilla versperren und ist daher städtebaulich nicht zu empfehlen.



Abbildung 46: v.l.n.r. „Kreuzgasse“ 2, „Hellingsgasse“ 2, „Tempelgasse“ 1

Entwicklungsziele:

- Inwertsetzung und Bewahrung der historischen Bausubstanz,
- Bewahrung der Stadtsilhouette,
- Stärkung der Wohnfunktion.



Bereich 8: „Rheinallee“ 6-8



Abbildung 47: Bereich 8

Der Geschosswohnungsbau aus den 70er Jahren prägt in diesem Bereich die Stadtsilhouette von Bad Hönningen. Drei Gebäude mit bis zu 8 Stockwerken dominieren hier die Rheinfront.

Die Gebäude bilden eine optische und psychologische Barriere zu der dahinter liegenden Altstadt. Architektonisch entsprechen sie dem Stil der 70er Jahre, auf baukulturelle Eigenarten der Umgebung wurde nicht eingegangen.

Die Gebäude werden laut Aussage der Stadt Bad Hönningen vorwiegend als Eigentumswohnungen genutzt. Diese Annahme konnte durch die Eigentümerbefragung bestätigt werden. An den Gebäuden besteht Sanierungsbedarf, insbesondere das Fassadenbild zeigt sich oft trist und von wenig gestalterischer Qualität.

Der direkte Zugang zu den Rheinanlagen sowie der Blick über den Rhein macht die Gebäude dennoch zu einer attraktiven Wohnlage, dies spiegelt sich insbesondere auch in den Bodenrichtwerten wieder, der im Vergleich zu den Wohnlagen in der Altstadt um rund 50,00 EUR höher liegt (140,00 EUR/m² zu 90,00 EUR/m²).



Abbildung 48: v.l.n.r. „Rheinallee“ 6, 7, 8

Entwicklungsziele:

- Sanierung der Wohngebäude (insbesondere Fassadengestaltung),
- Bessere Verbindung Grünfläche und Wohngebäude,
- Aufwertung Rheinufer.



Bereich 9: „Schmiedgasse“



Abbildung 49: Bereich 9

Der Wandel der Tourismusbranche, der damit verbundene Rückgang des „Party- & Kegeltourismus“ und dessen massive Auswirkungen auf die Innenstadt von Bad Hönningen lassen sich in der „Schmiedgasse“ deutlich ablesen. Die ehemals als Kneipen genutzten Erdgeschosslagen stehen ausnahmslos leer und auch in den Obergeschossen sind teilweise Leerstände zu verzeichnen. Prägendes Ensemble in der „Schmiedgasse“ ist das Areal des ehemaligen Hotels Rüssel, welches vom Rathausplatz über die „Hauptstraße“ bis weit in die „Schmiedgasse“ ragt.

Der Gebäudekomplex befindet sich städtebaulich in einer Schlüsselposition der Innenstadt von Bad Hönningen: Das Grundstück grenzt nördlich an den Rathaus-

platz, welcher mit seinen Stellplätzen das derzeitige Eingangsportale in den Hauptgeschäftsbereich („Hauptstraße“) bildet. Im Süd-Osten grenzt das Areal an den alten Schulplatz, welcher von Gastronomie und Einzelhandel geprägt ist und sich im Stadtgefüge als belebter Platz darstellt.



Abbildung 50: Rüssel Areal - Außenansichten (Blick von der „Hauptstraße“/Marktplatz)



Abbildung 51: Innenansichten Rüssel-Komplex

Der augenscheinliche bauliche Zustand der Gebäudesubstanz stellt sich äußerst schlecht dar. Deutliche Risse in der Fassade lassen stellenweise statische Schäden am Gebäude vermuten. Inaugenscheinnahmen des Innenraums erfolgten bereits in der Vergangenheit durch die Stadtverwaltung. Diese Begehungen führten zu der Erkenntnis, dass eine wirtschaftliche Sanierung des Gebäudekomplexes nicht möglich erscheint und somit ein Abriss vorzuziehen ist. Neben den baulichen Mängeln erlaubt auch der Zuschnitt der Gebäude keine wirtschaftliche Entwicklung im Bestand. Der äußerst verdichtete Blockbereich erfüllt nicht die Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld.

Eine Entwicklung des Rüssel-Areals kann somit als städtebauliches Schlüsselprojekt betrachtet werden, da von einer Entwicklung Auswirkungen auf den gesamten Kern der Innenstadt zu erwarten sind.

Die „Schmiedgasse“ muss eng in eine Entwicklungskonzeption eingebunden werden. Sie bildet die (fußläufige) Hauptverbindungsachse zwischen dem Rheinufer und dem Stadtkern. Neben den benannten städtebaulichen Handlungsbedarfen insbesondere hinsichtlich des vorherrschenden Leerstandes sind auch hier aufgrund der engen Bebauung und der fehlenden Freiräume die Potenziale der Neuordnung der Blockinnenbereiche zu prüfen. Eine gastronomische Nutzung der Erdgeschosslagen erscheint vor dem Hintergrund des Wandels der touristischen Zielgruppe in Bad Hönningen als nicht sinnvoll. Anzustreben ist daher eher die Umnutzung der Erdgeschosslagen zu Wohnungen, ggf. stellenweise Einzelhandel.

Historische Bausubstanz wie etwa das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude in der „Schmiedgasse“ 7 müssen inwertgesetzt und von historisierenden Elementen befreit werden. Ebenso ist die Umgestaltung historisierender Fassadengestaltungen im direkten Umfeld wünschenswert.



Abbildung 52: v.l.n.r. „Schmiedgasse“ 5, 7, 15

Entwicklungsziele:

- Entwicklung/Umnutzung des Rüssel-Areals,
- Umnutzung leerstehender Erdgeschosslagen,
- Prüfung von Auflockerungspotenzialen in den Blockinnenbereichen,
- Inwertsetzung historischer Bausubstanz, Rückbau historisierender Elemente,
- Stärkung der Verbindungsachse Rheinufer – Kernstadt.



Bereich 10: „Kirchstraße“, „Hofstraße“



Der Bereich ist ein direkt an die Innenstadt angrenzendes Wohngebiet. Die Wegeverbindung zum Rhein und die verkehrsberuhigte Straße zeichnen dieses Wohngebiet aus. Die Gebäude sind zum Teil historisch, wie das Fachwerkgebäude in der „Hofstraße“ 6 aus dem 17. Jahrhundert, aus den 1980er Jahren oder wurden erst nach 2000 gebaut. Es handelt sich vorwiegend um Mehrfamilienhäuser, teilweise mit Büro- bzw. Praxisräumen. Sanierungsbedarf weisen hauptsächlich die Gebäude in der „Kirchstraße“ 4, 5 und 8 aus. Die Gebäude in der „Hofstraße“ sind durchweg gut gepflegt.

Abbildung 53: Bereich 10



Abbildung 54: links: „Hofstraße“ 6, rechts: „Kirchstraße“ 3

Entwicklungsziele:

- Sicherung der Funktionsvielfalt (Wohnen, Dienstleistung, Medizinische Versorgung),
- Aufwertung der Blockinnenbereiche.



Bereich 11: Parkplatz am Rhein, „Allee St. Pierre Les Nemours“



Der Stadtbereich ist vor allem durch den Großparkplatz am Rheinufer geprägt. Der 4-5 geschossige Gebäudekomplex der „Rheinallee“ 4 bildet die östliche Raumkante des Platzes. Südlich des Großparkplatzes grenzen touristische Infrastrukturen wie das Gelände des ehemaligen Schwimmbades (heute Gastronomiebetrieb), der kleine „Stadtstrand“ sowie weiter süd-östlich das Parkhotel und – außerhalb des Programmgebietes – die „Kristall Rheinpark-Therme“ an.

Der Bereich bildet neben dem Bahnhof der Stadt Bad Hönningen den zweiten wichtigen „Ankommenspunkt“. Der ankommende Pkw-Verkehr aus Richtung Süden wird von der B 42 über die „Hauptstraße“ und „Auf dem Plänzer“ zum Großparkplatz geleitet. Auch der Schiffsanleger für die Ausflugslinien der Köln-Düsseldorfer Schifffahrtsgesellschaft befindet sich am Ufer des Platzes.

Platzfläche und Umgebung sind äußerst funktional geprägt und bieten keinerlei Aufenthaltsqualität. Mit dem Stadtstrand wurde ein erster Versuch der Aufwertung durchgeführt, allerdings geht dieser geringe Teil an Aufenthaltsqualität

Abbildung 55: Bereich 11

im Gesamtareal verloren. Eine gestalterische Verbindung der Platzfläche zu den weiter nördlich gelegenen Rheinwiesen fehlt. Generell weist das Stadtportal massiven Aufwertungsbedarf auf.

Die unbebauten Flächen des alten Schwimmbades unterliegen derzeit keiner Nutzung. Eine Erweiterung der Thermenlandschaft ist hier denkbar.



Abbildung 56: Links: Gastronomie „Am alten Schwimmbad“, Rechts: Park Hotel

Entwicklungsziele:

- Gestalterische Aufwertung des Stadtportals „Großparkplatz“,
- Einbindung des Rheinufers, der Rheinwiesen sowie der Verbindungswege zur Innenstadt,
- Entwicklung der Flächen „Am alten Schwimmbad“.



Bereich 12: „Hofstraße“ 7-9, „Rheinallee“ 4, Kirchenumfeld



Dieser Bereich umfasst das Seniorenzentrum St. Elisabeth, die katholische Pfarrkirche sowie den Gebäudekomplex der „Rheinallee“ 4 (rückwärtig).

Das Areal ist geprägt von der sozialen Infrastruktur des Seniorenheims und der Kirche. Süd-östlich schließt der Bereich an den Freiraum „Rosengarten“ an.

Das Seniorenzentrum wurde 2007 erbaut, dementsprechend ist der Gebäudekomplex in einem guten Zustand. Das Gebäude in der „Rheinallee“ 4 weist augenscheinlich nur leichte Mängel auf.

Im nördlichen Bereich Richtung Kirche verspringt der Gebäudekomplex des Seniorenheims und erzeugt damit eine der Kirche zugewandte Platzfläche, welche jedoch gemeinsam mit der „Hofstraße“ primär Erschließungsfunktionen erfüllt.

Abbildung 57: Bereich 12



Abbildung 58: Links: Seniorenzentrum „Hofstraße“ 7, Rechts: „Rheinallee“ 4

Die katholische Pfarrkirche ist ursprünglich ein barocker Saalbau aus dem frühen 18. Jahrhundert, der Ost-Turm wurde 1788 angefügt und 1919/20 wurde er durch Seitenschiffe und Querschiff erweitert. Das Kirchengebäude prägt die Stadtsilhouette aus Richtung des Rheinufer. „Kirchstraße“ und „Hofstraße“ bilden wichtige achsiale Verbindungen zwischen Rheinufer und Innenstadt. Das Kirchenumfeld sowie der Anschluss an die „Rheinallee“ weisen gestalterischen Aufwertungsbedarf auf.



Abbildung 59: Katholische Kirche (Links: aus Richtung „Rheinallee“, Rechts, aus Richtung „Hofstraße“)

Entwicklungsziele:

(Beachtung der Eigentumsverhältnisse, Einbeziehung und Mitwirkung der Eigentümer)

- Sicherstellung des barrierefreien Zugangs zu umgebenden Freiräumen,
- Aufwertung des Kirchengrundums (Möblier).



Bereich 13: „Auf dem Plänzer“, „Friedrich-Ebert-Straße“

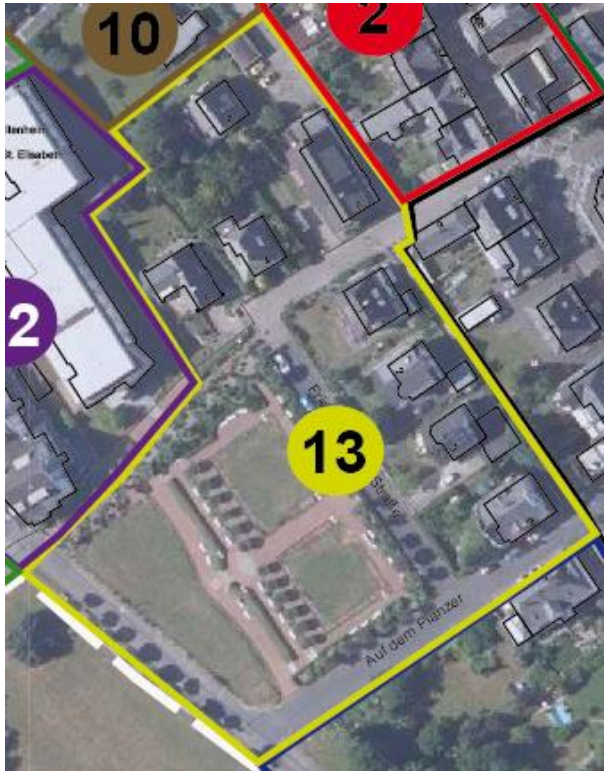


Abbildung 60: Bereich 13

Der Stadtbereich ist fast ausschließlich von Einfamilienhausbebauung geprägt. Der bauliche Zustand der Gebäude ist augenscheinlich als gut zu beurteilen, obwohl die Gebäude teils aus den 50er Jahren stammen.

Gerade die „Friedrich-Ebert-Straße“ bildet eine attraktive Wohnlage. In zweiter Reihe zur „Hauptstraße“ bedingt die Topografie einen Rheinblick, zudem schließt das Wohngebiet unmittelbar an den Freiraum „Rosengarten“ an. Durch die Bebauung in zweiter Reihe zur „Hauptstraße“ sind keine Lärmbelastungen vorhanden. Die „Friedrich-Ebert-Straße“ übernimmt ausschließlich Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke und ist daher kaum befahren.

Anders gestaltet sich die Situation für die an die Straße „Auf dem Plänzer“ angrenzenden Grundstücke: Die Straße übernimmt die Erschließungsfunktion für den

Großparkplatz am Rhein. Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnte subjektiv zwar keine übermäßig hohe Verkehrsbelastung festgestellt werden, dennoch liegt diese höher als in der „Friedrich-Ebert-Straße“.



Abbildung 61: v.l.n.r. „Friedrich-Ebert-Straße“ 3, 5, „Auf dem Plänzer“ 2



Bereich 14: Wohngebiet „Hauptstraße“/„Schwarzer Weg“



Abbildung 62: Bereich 14

Der Stadtbereich ist von der Wohnbebauung entlang der „Hauptstraße“ geprägt. Die „Hauptstraße“ ist in diesem Bereich weder verkehrsberuhigt noch Fußgängerzone, sondern übernimmt eine übergeordnete Funktion zur Erschließung der Innenstadt. Die Bebauung entlang der „Hauptstraße“ ist durch teils historische Gebäudesubstanz geprägt, teilweise unter Denkmalschutz (z.B. „Hauptstraße“ 74a, Wohnhaus aus der Neurenaissance um 1900).

Die Gebäude verfügen über großzügige Freianlagen und Gärten, welche bis an die Rheinanlagen reichen. Teilweise hat hier bereits eine Nachverdichtung stattgefunden („Hauptstraße“ 74B).

Die Straße „Schwarzer Weg“ ist als Einbahnstraße ausgewiesen und bildet hinsichtlich der Verkehrsführung die Strecke für den abfließenden Verkehr aus Richtung Großparkplatz sowie der Therme. Der Straßenquerschnitt ist mit rund 4 m sehr eng bemessen, zumal die Bebauung zum Teil sehr dicht an die Straße grenzt (z.B. „Schwarzer Weg“ 2). Die Kreuzungssituation im Bereich „Schwarzer Weg“/„Hauptstraße“ ist unübersichtlich und sowohl durch Topografie, Bebauung und parkende Fahrzeuge auf den Seitenflächen schwer einsehbar.



Abbildung 63: v.l.n.r. „Hauptstraße“ 72, 74A, 78



Abbildung 64: Links: „Schwarzer Weg“ (R. Westen), Rechts: Einmündung „Schwarzer Weg“/„Hauptstraße“

Entwicklungsziele:

- Sanierung und Erhalt der historischen Gebäude („Hauptstraße“),
- Entschärfung/Verbesserung der Einmündung „Schwarzer Weg“/„Hauptstraße“,
- ggf. Nachverdichtung zwischen „Hauptstraße“ und „Rheinallee“.

3.2.2. Zustand der Bausubstanz

Zur Beurteilung der Bausubstanz wurde die augenscheinliche Bewertung der Gebäude im Rahmen der Bestandsaufnahme sowie die Ergebnisse der Eigentümerbefragung herangezogen. Hierbei wurden vor allem die Aussagen der Eigentümer (Rücklaufquote 30 %) berücksichtigt.

Im Rahmen der Befragung wurden die Eigentümer um die Bewertung des baulichen Zustands gebeten. Fast die Hälfte der befragten Eigentümer gab an, selbst im fraglichen Objekt zu wohnen.

Der fassadenseitige bauliche Zustand der Gebäude wird von mehr als der Hälfte der Befragten (55 %) als gut bewertet. 8 % der Eigentümer sehen einen dringenden Sanierungsbedarf und 36 % bewerten das Gebäude als modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig. Beim baulichen Zustand des Gebäudeinneren zeigen sich hiervon nur geringe Abweichungen. Mit 65 % liegt der Anteil, der als gut bewerteten Gebäude, leicht höher. Als modernisierungsbedürftig bewerten 30 % der Eigentümer die Gebäude und 5 % sehen einen dringenden Sanierungsbedarf.

Die Einschätzung der Eigentümer zum Zustand der technischen Anlagen fällt für 63 % der Gebäude positiv aus. Bei mehr als einem Drittel der Gebäude besteht nach Ansicht der Eigentümer Erneuerungsbedarf. 30 % sehen einen Modernisierungsbedarf und weitere 7 % einen dringenden Sanierungsbedarf.

Zwischenfazit: Der Zustand der Gebäude wird, verglichen mit dem objektiven Eindruck, als vergleichsweise gut eingeschätzt. Dabei ist zu beachten, dass der Rücklauf von Fragebögen zu gepflegten Immobilien erfahrungsgemäß höher ist.



Hinsichtlich geplanter Maßnahmen zeichnet sich eine hohe Investitionsbereitschaft der Eigentümer ab. Insgesamt sind an 40 von 91 Gebäuden Modernisierungs-, Sanierungs-, oder sonstige Baumaßnahmen geplant. In 16 Fällen (18 %) wird die Sanierung der Fassade angegeben, in 17 Fällen der Austausch von Fenstern. Auch Maßnahmen zur Gestaltung von Freiräumen, Höfen- bzw. Gärten nehmen mit 18 % einen hohen Stellenwert ein.

Darauf folgen Maßnahmen am Dach, energetische Optimierungen, sowie Maßnahmen an Heizung/Sanitär/Elektro. Auch Maßnahmen an den Wohnräumen werden in 14 % der Fälle angegeben. Andere Maßnahmen zum An-, Aus- und Umbau werden vergleichsweise selten genannt. Viele Eigentümer planen dabei mehr als nur eine Maßnahme durchzuführen.

Im Vergleich der durch die Befragung ermittelten Selbsteinschätzung - insbesondere der Eigentümer - zum baulichen Zustand mit der augenscheinlichen (äußeren) Bewertung der Objekte im Rahmen der Bestandsaufnahme zeigt sich, dass durchaus ähnliche Erkenntnisse ermittelt werden konnten.

81 der 251 Objekte wurden mit mittleren bis erheblichen Mängeln bewertet - dies entspricht rund 32 % und ähnelt daher dem Ergebnis der Selbsteinschätzung der Eigentümer.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass weiterhin ein hoher Sanierungsbedarf der privaten Bausubstanz im Innenstadtbereich besteht, sowie gleichzeitig eine hohe Bereitschaft der Eigentümer zur Modernisierung existiert.

3.2.3. Denkmalschutz

In der Gemarkung Bad Hönningen befinden sich 2 Denkmalzonen sowie 39 Einzeldenkmäler.

15 der Einzeldenkmäler befinden sich innerhalb des Programmgebiets, welches von einer Denkmalzone nicht berührt wird.

Nachfolgend werden verschiedene Kulturdenkmäler exemplarisch dargestellt:



Abbildung 65: Katholische Pfarrkirche



Abbildung 66: „Hauptstraße“ 82



Abbildung 67: „Hauptstraße“ 130



Abbildung 68: „Hellingsgasse“ 8



Abbildung 69: „Hofstraße“ 6



Abbildung 70: „Schmiedgasse“ 7



Abbildung 71: „Auf dem Plänzer“ 2



Abbildung 72: „Hauptstraße“ 74a



Abbildung 73: „Hauptstraße“ 162



Abbildung 74: „Kreuzgasse“ 2



Abbildung 75:
„Marktstraße“ 8

Abbildung 76:
„Marktstraße“ 12

Abbildung 77:
„Neustraße“ 20

Abbildung 78:
„Neustraße“ 52

3.2.4. Leerstandssituation

Zur Auswertung der Wohn- und Gewerbeleerstände wurden neben der Erfassung der Leerstände im Rahmen der örtlichen Bestandsaufnahme auch die Ergebnisse der Eigentümerbefragung herangezogen. Das Untersuchungsgebiet weist einen Leerstand von 11 % in den Erdgeschosslagen auf. Im Vergleich zur allgemein durchschnittlichen Leerstandsquote⁹ von 10 % liegt der Leerstand damit etwas über dem Durchschnitt. Im Rahmen der Untersuchungen im Modellprojekt „Reaktivierung von Gewerbeimmobilien in der Fußgängerzone“ wurde 2013 eine Leerstandsquote von ebenfalls 11 % in den Erdgeschosslagen ermittelt. Es kann demnach festgehalten werden, dass sich die Leerstandssituation in den vergangenen 4 Jahren weder zum Positiven noch zum Negativen verändert hat.

Großflächiger Leerstand an Gastronomiebetrieben ist, wie bereits in der Analyse der Stadtbereiche erwähnt, in der „Schmiedgasse“ zu finden.



Abbildung 79: Leerstände in der „Schmiedgasse“

⁹<http://www.einzelhandel.de/index.php/themeninhalte/standortundverkehr/item/124506-leerstand-leerstandsquoten>



Auch im Bereich der Fußgängerzone („Hauptstraße“) stehen Ladenlokale in den Erdgeschosslagen leer. Durch die leeren Schaufenster und den teilweise vorliegenden Sanierungsbedarf verliert die Fußgängerzone an Attraktivität.



Abbildung 80: Leerstände in der „Hauptstraße“

3.3 Einzelhandel, Versorgung und Dienstleistung

Den Hauptgeschäftsbereich der Altstadt von Bad Hönningen bildet die „Hauptstraße“ zwischen Rathausvorplatz und „Bahnhofstraße“. Teile der „Hauptstraße“ sind als Fußgängerzone ausgebildet, diese umfasst die folgenden Abschnitte: „Hauptstraße“ (zwischen „Friedrich-Ebert-Straße“ und „Marktstraße“), „Bischof-Stradmann-Straße“ (westlich der Bahnlinie) und die „Schmiedgasse“. Der Einzelhandelsbesatz ist ausschließlich durch inhabergeführte Geschäfte geprägt. Filialisten sind nicht zu finden. Neben den inhabergeführten Geschäften, die überwiegend Textilien anbieten, befinden sich in der Innenstadt noch diverse Dienstleister, im Bereich der „Hauptstraße“ vorrangig Friseure, aber auch einige Ärzte. Darüber hinaus sind noch einige Gastronomiebetriebe in der Fußgängerzone ansässig. Der größte Teil der gastronomischen Betriebe befindet sich am „alten Schulplatz“, abgesehen von den leer stehenden Betrieben in der „Schmiedgasse“.

Es befinden sich keine größeren Fachgeschäfte oder Kaufhäuser in der Innenstadt, weshalb deren Magnetwirkung ausbleibt. Die Grundversorgung in Bad Hönningen wird durch den großflächigen Einzelhandel östlich der Bahnlinie gesichert. Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch die Barrierewirkung der Bahnlinie und der „Walther-Feld-Straße“ nur durch die Unterführungen im Bereich Bischof-Stradman-Straße/Bärenplatz und am Bahnhof gegeben. Insbesondere die Unterführung am Bahnhof ist jedoch stark sanierungsbedürftig und zudem nicht barrierefrei.

Aufgrund vergleichbarer Situationen in anderen Städten und der augenscheinlichen Bewertung des Einzelhandelssortiments entlang der „Hauptstraße“ ist ohne entsprechende Gegenmaßnahmen eine Zunahme der Leerstände zu erwarten. Oftmals befinden sich die Immobilien bei inhabergeführten Geschäften im Eigentum des jeweiligen Inhabers. Mieten



müssen daher nicht entrichtet werden, daher sind Betriebsausgaben geringer und der Betrieb weiterhin wirtschaftlich. Sofern keine Übernahme des Betriebs durch die nachfolgende Generation innerhalb der Familie erfolgt, schließen inhabergeführte Geschäfte. Aufgrund der Altersstruktur in der Innenstadt von Bad Hönningen ist dies in Zukunft mehrfach zu erwarten. Eine nachfolgende Vermietung des Ladenlokals an Externe hat nur dann Erfolg, wenn eine entsprechende Kundenfrequenz für den notwendigen Umsatz sorgt. Derzeit ist diese Kundenfrequenz jedoch aufgrund des (touristischen) Wandels der Stadt und (bis auf die Therme) fehlender Frequenzbringer in der Innenstadt nicht entsprechend hoch genug.

3.4 Verkehr, Parken und Straßenraum

Das Verkehrsnetz im Programmgebiet wird im Wesentlichen durch die „Hauptstraße“ in Verbindung mit abzweigenden Gassen und die „Rheinallee“ bestimmt. Die „Hauptstraße“ ist mit dem westlichen Teil der „Bischof-Stradmann-Straße“ und der „Schmiedgasse“ bis zur „Neustraße“ als Fußgängerzone ausgebildet, obgleich eine Ausweisung der Fußgängerzone gemäß STVO nur ab dem Rathausvorplatz erfolgt. Die übrigen Abschnitte werden durch Einbahnregelungen und Pollerabsperungen vom Individualverkehr freigehalten.

Fast als „Ringstraße“ um die Innenstadt kann der Verlauf der „Hauptstraße“ über die Bahnhofsstraße und „Walther-Feld-Straße“ bezeichnet werden. Ab der B 42 bildet die „Hauptstraße“ sowohl aus nördlicher, als auch aus südlicher Richtung die wichtigste Anbindung zum Kern der Innenstadt.

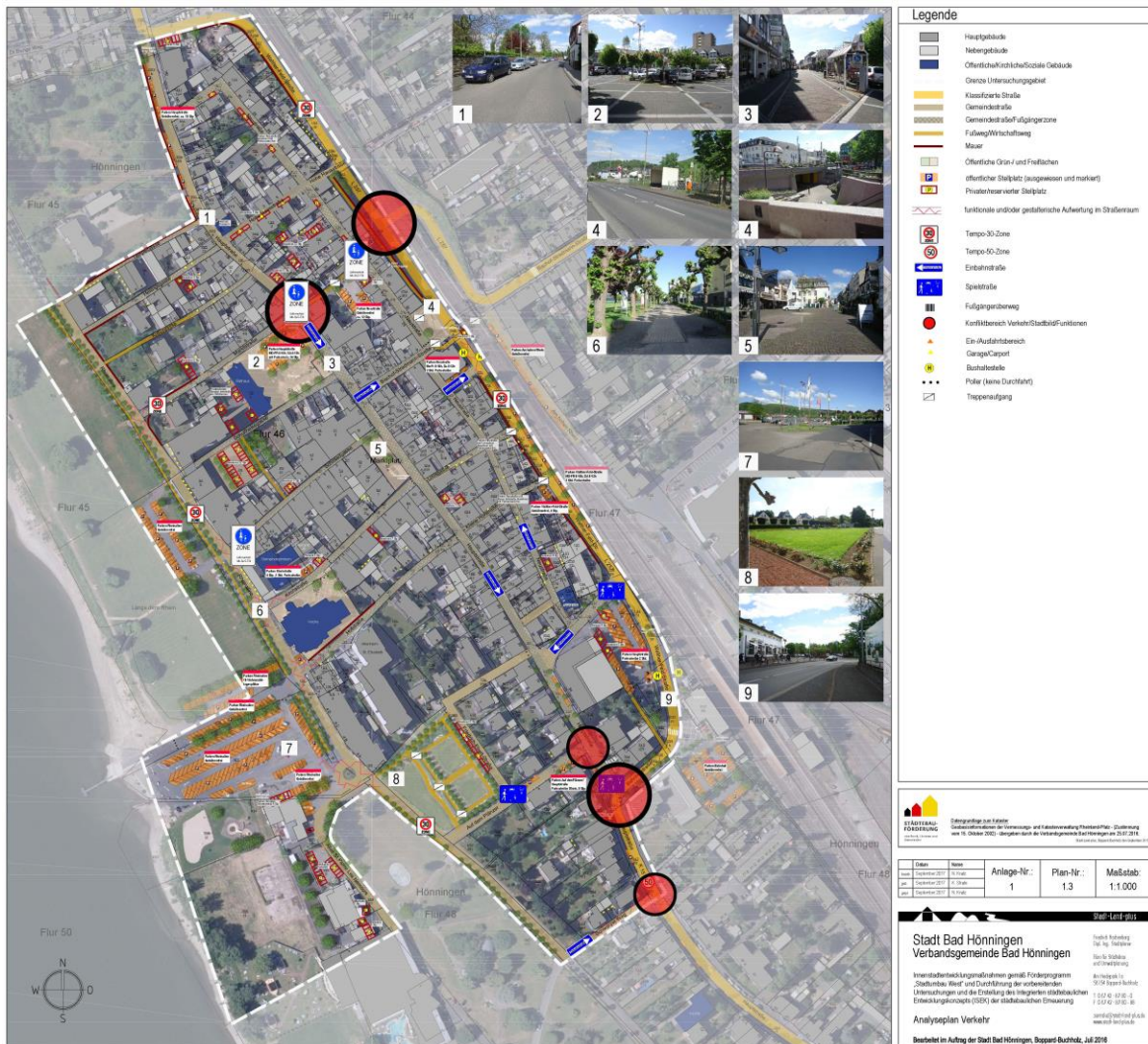


Abbildung 81: Analyseplan Verkehr (siehe Anlage), unmaßstäblich

Die derzeitige Verkehrsführung ist dem Stadtgrundriss und der vorhandenen Wegestruktur angepasst. Optimierungsbedarf ist vorhanden, jedoch sind keine weitreichenden Änderungen der Verkehrsführung aufgrund der Rahmenbedingungen möglich.

Insbesondere die Erschließung des Großparkplatzes am Rhein über die Straße „Auf dem Plänzer“ bzw. des abfließenden Verkehrs über die Straße „Schwarzer Weg“ ist problematisch und führt an einigen Stellen zu Konfliktpotenzial, wie etwa am Abzweig „Bahnhofstraße“/„Hauptstraße“ und an der Einmündung „Schwarzer Weg“/„Hauptstraße“.

Ebenso entstehen Konflikte im Bereich der Unterführungen der Bahnlinie.



Abbildung 82: Einmündung „Schwarzer Weg“ (rechts) auf „Hauptstraße“



Abbildung 83: „Schwarzer Weg“ (aus Richtung „Hauptstraße“)



Abbildung 84: Pkw Unterführung „Walther-Feld-Str.“/Hohe Hausstr. (links)



Abbildung 85: Abzweig Hauptstr./Bahnhofsstr.

Der Zustand der Straßen im Kernbereich der Innenstadt ist weitestgehend als gut zu bezeichnen. Die Straßen innerhalb der Altstadt und der Fußgängerzone weisen eine recht aufwändige Pflasterung aus verschiedenfarbigen Natur- und Betonsteinbelägen auf. Die Verlegemuster sind äußerst verspielt, geben der Altstadt jedoch ein unverwechselbares Bild. Derzeit ist der Straßenbelag in einem ordentlichen Zustand, lediglich der Parkplatz am Rathausvorplatz weist laut Stadtverwaltung aufgrund der hohen Pkw-Frequentierung einige Abnutzungen auf. Es ist jedoch festzuhalten, dass in Zukunft bei einer etwaigen Sanierung der bisherige Gestaltungskanon nur schwer zu erhalten sein wird, da ein vergleichbarer Ausbau einen hohen finanziellen Aufwand bedarf.



Abbildung 86: „Hauptstraße“



Abbildung 87: „Neustraße“/„Walther-Feld-Straße“

Aufwertungs- und Sanierungsbedarf besteht vor allem im Bereich der „Rheinallee“/„Allee St. Pierre Les Nemours“. Hier grenzen die orthogonalen Verbindungsachsen („Schmiedgasse“, „Kreuzgasse“, „Kirchstraße“, Markt-gasse) aus der Innenstadt auf die Rheinanlagen. Die Straße ist im Gegensatz zu den übrigen Bereichen der Altstadt nur mit einer Asphaltdeckschicht versehen, welche an vielen Stellen bereits ausgebessert werden musste und weiterhin Schäden aufweist. Gestalterisch bildet die „Rheinallee“ damit einen Bruch zwischen Altstadt und Rheinanlagen.



Abbildung 88: „Rheinallee“ Straßenbelag



Abbildung 89: KVP „Rheinallee“/„Allee St. Pierre Les Nemours“

Parken

Im Programmgebiet befinden sich mehrere öffentliche Parkplätze. Der größte Parkplatz mit ca. 201 Pkw-Stellplätzen, 6 ausgewiesenen Busparkplätzen, 6 Motorradstellplätzen und 16 Wohnmobilstellplätzen (Tagesstellplätze) befindet sich am Rheinufer (Großparkplatz „Am alten Schwimmbad“). Die Stellplätze sind hier gebührenfrei.



Abbildung 90: Parkplatz Am alten Schwimmbad

Etwas weiter nördlich liegt ein weiterer gebührenfreier Parkplatz an der „Rheinallee“. Hier stehen 48 Pkw-Stellplätze zur Verfügung und an der Kirche weiter 3 Pkw-Plätze.

Der Rathausvorplatz wird ca. zur Hälfte als Parkplatz genutzt. Insgesamt stehen hier 34 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Das Parken auf dem Rathausparkplatz ist werktags zwischen 8 und 18 Uhr sowie samstags zwischen 8 und 13 Uhr gebührenpflichtig (Parkscheinautomat).



Abbildung 91: Parkplatz am Rathaus

Ein weiterer wichtiger Parkraum ist am östlichen Eingang zur Altstadt zwischen dem Stadtweingut und der „Walther-Feld-Straße“ zu finden. Hier stehen weitere 48 Pkw-Stellplätze zzgl. 2 Behindertenstellplätze auf einem Parkplatz und 24 Pkw Stellplätze im Straßenraum zur Verfügung. Die Parkdauer ist hier auf maximal zwei Stunden begrenzt (Parkscheibe).

Süd-östlich des Bahnhofsvorplatzes befinden sich weitere Stellplatzanlagen mit 45 Pkw-Stellplätzen, 3 Taxisständen und einem Behindertenparkplatz. Auch hier ist das Parken gebührenfrei sowie zeitlich unbegrenzt. Gerade für Bahnpendler ist dieser Parkplatz sehr attraktiv.

Der Parkplatz im Bereich der „Neustraße“ 33 bildet einen Sonderfall. Der Parkplatz ist zum Großteil im Eigentum der Stadt und als öffentlicher, gebührenfreier Parkplatz ausgewiesen (12 Pkw-Stellplätze).

Des Weiteren befinden sich im Programmgebiet einige, großflächigere private Stellplatzanlagen, wie beispielsweise in der „Schultheissgasse“ oder der Hotelparkplatz an der „Alee St. Pierre Les Nemours“. Des Weiteren sind innerhalb der Altstadt teilweise Hofanlagen als private Stellplatzflächen für Anwohner unterschiedlicher Gebäude genutzt.

Öffentliche Stellplätze finden sich auch im Straßenraum, zum Beispiel entlang der Walther Feld-Straße (gebührenfrei, zeitlich begrenzt), im südlichen Teil der „Hauptstraße“ zwischen „Neustraße“ und Bahnhofsstraße sowie im nördlichen Teil der „Hauptstraße“ zwischen „Tempelgasse“ und „Walther-Feld-Straße“ (gebührenfrei, zeitlich unbegrenzt).



In der „Neustraße“ sowie der „Hohe Hausstraße“ sind die Stellplätze im Straßenraum als Anwohnerparkplätze ausgewiesen.

Außerhalb des Programmgebietes sind insbesondere die großflächigen Stellplatzanlagen des Versorgungsbereiches zwischen Sprudelstraße und „Am Hohen Rhein“ zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um private Stellplätze der dortigen Lebensmittelmärkte. Insgesamt sind in diesem Bereich rund 300 Pkw-Stellplätze vorhanden. Eine (fußläufige) Anbindung der Altstadt kann über die beiden Unterführungen am Bahnhof bzw. „Bärenplatz“ erfolgen, es ist jedoch festzuhalten, dass es sich bei diesen Stellplätzen um private Kundenparkplätze handelt und ein Parken zum Zwecke des Besuchs der Altstadt oder für Bewohner der Altstadt nicht zur Verfügung stehen.

Ebenfalls außerhalb des Programmgebietes, jedoch mit entsprechender Nähe, sind die Stellplatzanlagen der Kristall Rheinpark-Therme zu berücksichtigen. Hier stehen rund 100 Pkw-Stellplätze zur Verfügung, die jedoch ausschließlich Besuchern der Therme zur Verfügung stehen. An entsprechend stark frequentierten Besuchertagen ist zu beobachten, dass Besucher der Therme auch auf den Großparkplatz „Am alten Schwimmbad“ ausweichen.

Parkraumbilanz

Die nachfolgende Parkraumbilanz gibt eine rechnerische Übersicht der Situation des ruhenden Verkehrs nach Straßenzügen im Programmgebiet und der direkten Nachbarschaft wieder, wobei das Hauptaugenmerk auf die öffentlichen Stellplätze gelegt wurde.

Die Angaben zu den privaten Stellplätzen bergen eine gewisse Unsicherheit in sich, da private Bereiche teilweise nicht zugänglich oder einsehbar sind. Unter private Stellplätze fallen sowohl Anwohnerstellplätze als auch Kundenstellplätze.

Bereich innerhalb des Programmgebiets	Anzahl öffentlicher Stellplätze	Anzahl öffentlicher Behindertenstellplätze	Private Stellplätze (Garagen) soweit einsehbar, inklusive Kundenparkplätze & Anwohnerparken
Allee St. Pierre Les Nemours“		1	24
Auf dem Plänzer	7		4
Bahnhofstraße	45 Taxi 3	1	
Bischof-Stradmann-Straße			
Friedrich Ebert-Straße			8
Hauptstraße	Rathausvorplatz 34 Straßenraum 23		10
Hellingsgasse			16
Hofstraße			8
Hohe Hausstraße			9
Kirchstraße	4		9



Kleine Hofstraße			1
Kreuzgasse			4
Loosgasse			5
Marktstraße	6		24
Neustraße	12		40
Rheinallee	Bus 6 Wohnmobil 16 „Am alten Schwimmbach“ 201 nördlicher Parkplatz 48 an der Kirche 3		18
Schmiedgasse			4
Schultheissgasse			22
Schwarzer Weg			
Tempelgasse			6
Walther-Feld- Straße	Parkplatz 48 im Straßenraum 24	2 3	31
GESAMT im Pro- grammgebiet	Pkw 444 Bus 6 Wohnmobil 16 Taxi 3	4	243
Außerhalb Pro- grammgebiet (an- grenzend)	Anzahl öffentlicher Stellplätze	Anzahl öffentlicher Behindertenstellplät- ze	Private Stellplätze (soweit einsehbar, inklusive Kunden- parkplätze & An- wohnerparken)
Kristall Rheinpark- Therme			ca. 100
Versorgungsbereic h Am Hohen Rhein, Sprudelstraße, Im Manneberg			ca. 318
Walther-Feld- Straße	12		10
GESAMT außerhalb Programmgebiet	12		428

Die Stellplatzbilanz macht deutlich: Derzeit sind neben den rund 243 privaten Stellplätzen ca. 444 öffentliche, gebührenfreie Parkplätze im Programmgebiet vorhanden, davon befindet sich der Großteil am Parkplatz „Am alten Schwimmbad“ („Rheinallee“). In direkter Umgebung des Untersuchungsgebiets dominieren die privaten Stellplätze (vorwiegend Kundenparkplätze der Lebensmitteldiscounter).

Die benannten 243 privaten Stellplätze im Programmgebiet stehen 253 Gebäuden gegenüber, wobei nur die einsehbaren privaten Stellplatzanlagen berücksichtigt werden konnten, davon jedoch konnten 112 als Garagen identifiziert werden.



Nicht berücksichtigt in der privaten Stellplatzbilanz wurden die (Tief-)Garagen der Geschosswohnhäuser entlang der „Rheinallee“, da auch diese nicht einsehbar waren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass hier pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz zur Verfügung steht. In der Bilanz können diese Gebäude demnach vernachlässigt werden.

Zusammenfassend kann demnach festgehalten werden, dass grundsätzlich ein ausreichendes Stellplatzangebot im Programmgebiet vorhanden ist. Dies bestätigt auch die Bedarfsabfrage im Zuge der Eigentümerbefragung, wonach 70 % der Befragten keinen Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen benannt haben.

Mit den rund 444, öffentlichen Stellplätzen stehen auch Besuchern der Stadt ausreichend Parkflächen zur Verfügung. Die Verteilung der Stellplätze ist jedoch inhomogen, da sie sich auf die zwei Bereiche am Rheinufer sowie im Umfeld des Bahnhofs/Waltherfeldstraße beschränkt. Durchaus kann demnach ein wohnortnaher Stellplatzmangel in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes vorherrschen. Es wird daher empfohlen, im Zuge von privaten Maßnahmen (bspw. Entkernung) im Kernbereich effizientere, gemeinschaftliche Lösungen zu finden, um somit die Möglichkeit zu schaffen, Flächen zu entsiegeln, Freiraum zu schaffen und dennoch genug Parkraum im Kernbereich des Programmgebietes zu erhalten. Damit einhergehend gilt es zudem, die Zufahrtsregelungen im Altstadtbereich zu überprüfen, um Bewohnern die Andienung Ihrer Wohngebäude per Kfz zu erleichtern.

Fuß- und Radwege



Abbildung 92: Verlauf der EuroVelo15 im Untersuchungsgebiet

Durch Bad Hönningen verläuft der europäische Radfernweg „EuroVelo 15“ (Rheinradweg). Innerhalb des Untersuchungsgebiets verläuft die Wegeführung ausschließlich über die „Rheinallee“. Ausgewiesene Zuwegungen in die Innenstadt bzw. vom Bahnhof zum Rheinufer verlaufen über die Straßen „Schwarzer Weg“, „Auf dem Plänzer“, „Bahnhofstraße“ und „Hauptstraße“.

Die Innenstadt von Bad Hönningen kann aufgrund der flachen Topografie grundsätzlich als „fahrradfreundlich“ beschrieben werden. Größere Steigungen sind nicht vorhanden. Dennoch bestehen einige Defizite im Hinblick auf den Radverkehr, beispielsweise sind kaum Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum vorhanden. Auch Ladestationen für E-Bikes fehlen. Gerade vor dem Hintergrund der Potenziale des Radtourismus und der Stärkung des Nahverkehrs bestehen hier Entwicklungspotenziale. Insbesondere die wichtigen Stadtportale wie etwa der Bahnhof oder der Parkplatz „Am alten Schwimmbad“ können als „Wechsel- und Umstiegspunkte“ betrachtet werden und sollten daher auch die notwendige Infrastruktur bieten.

Hinsichtlich des Fußgängerverkehrs wirkt sich die flache Topografie der Stadt ebenfalls positiv aus. Die Nord-West-Achse der „Hauptstraße“ sowie die orthogonalen Achsen in Richtung Rheinufer ermöglichen kurze Wegeverbindungen innerhalb der Altstadt.



Die engen Gassen und die Ausbildung eines Großteils der „Hauptstraße“ als Fußgängerzone gibt dem Fußgängerverkehr deutlichen Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr.

Insbesondere der Kernbereich der Altstadt kann hinsichtlich der Straßen- und Platzgestaltung als barrierearm beschrieben werden. Da bauliche getrennte Gehwege aufgrund der Mischverkehrsflächen in den engen Gassen fehlen, existieren zum großen Teil auch keine Bordsteine o.Ä.. Problematischer ist die Situation jedoch hinsichtlich der Wegeverbindungen zwischen Altstadt und den östlich der Bahnlinie gelegenen Stadtbereichen (inklusive Versorgungsbereich). Hier wirken die Bahnlinie sowie die Walther Feld-Straße als Barriere. Eine barrierefreie Unterquerung der Bahnlinie ist nur an der Unterführung zum Bärenplatz möglich (Rampenbauwerk). Die Unterführung am Bahnhof ist lediglich über Treppen zu erreichen und damit für mobilitätseingeschränkte Personen nicht nutzbar.

Ebenso Aufwertungsbedarf besteht am Übergang der Altstadt zu den Rheinanlagen. Die Einmündungsbereiche der orthogonalen Gassen sind zwar im Bereich der „Rheinallee“ mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen ausgestattet (Schwellen), dennoch bleiben die Einmündungsbereiche unübersichtlich. Gleichermäßen bedarf der Fußweg entlang der „Rheinallee“ einer Aufwertung. Der vorherrschende Bodenbelag ist nur bedingt für mobilitätseingeschränkte Personen geeignet. Gerade vor dem Hintergrund des in der „Hofstraße“ beheimateten Seniorenzentrums sowie der allgemeinen demografischen Entwicklung ist bei der Umsetzung von Maßnahmen die Barrierefreiheit zu berücksichtigen.

3.5 Öffentliche Freiräume und Plätze

Im Programmgebiet liegen einige öffentliche Freiräume und Plätze mit unterschiedlicher Bedeutung und Funktion für die Stadt. Neben den Grünflächen am Rhein befinden sich weitere öffentliche Plätze in der Altstadt. Generell können die öffentlichen Räume in Platzflächen mit Fußgängerzone und grüngerprägten Freiräumen unterschieden werden.

In der von Leerstand geprägten Innenstadt sind insgesamt gestalterische Defizite festzustellen. Es fehlt an Begrünung und einem einheitlichen Gestaltungskonzept, was die Aufenthaltsqualität erhöhen würde und zum Verweilen einlädt.

Rathausvorplatz

Der Rathausvorplatz bildet das nördliche Eingangsportale zur Fußgängerzone und wird etwa zur Hälfte als Parkplatz genutzt. Der süd-östliche Teil bildet einen urbanen Platz und ist Teil der Fußgängerzone. Der Platzbereich wird sowohl für den Wochenmarkt als auch weitere Veranstaltungen genutzt. Außerhalb dieser Nutzung fehlt es an Aufenthaltsqualität. Es fehlen vor allem Sitzgelegenheiten rund um den Stadtbrunnen. Die umgebende Gebäudenutzung ist durch das Rathaus, einige Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschosslagen („Hauptstraße“) sowie zukünftig die Wohnnutzung in der „Schultheissgasse“ geprägt. Gastronomische Betriebe fehlen, daher findet auch in den Randbereichen des Platzes kein Aufenthalt statt.



Abbildung 93: Rathausvorplatz

Alter Schulplatz (Marktplatz)

Der alte Schulplatz bildet den Mittelpunkt der Fußgängerzone. Durch die ansässigen Gastronomiebetriebe wird er als innerstädtischer Freiraum genutzt und belebt.



Abbildung 94: Bebauung östliche Platzseite



Abbildung 95: Rüssel Gebäude, nördlich Platzseite

Die umgebende Bebauung zeigt sich äußerst vielfältig. Insbesondere die Gebäude auf der östlichen Platzseite sind baulich zum Großteil in gutem Zustand und wirken durch die Vielfalt und Gestaltung anziehend. Die nördliche Raumkante hingegen ist von den Gebäuden des ehemaligen Hotels Rüssel geprägt, welche aufgrund des baufälligen Zustands den Platz negativ beeinflussen.

Der Platz verfügt über einige Ausstattungselemente und Stadtmobiliar. So erinnert die Statue der beiden Schüler an die ehemalige Nutzung als Schulplatz, des Weiteren finden sich einige Sitzgelegenheiten an am nördlichen und südlichen Rand des Platzes. Wie Stadtmobiliar an anderen Stellen in Bad Hönningen sind auch diese Elemente in die Jahre gekommen und bedürfen der Aufwertung.



Rosengarten



Abbildung 96: Rosengarten

Der Rosengarten zwischen „Friedrich-Ebert-Straße“ und „Rheinallee“ bildet einen attraktiven, parkähnlichen Grünraum. Der Park bildet eine gute Verbindung zwischen Kernstadt und den Freianlagen des Kurparks (außerhalb des Programmgebiets). Insbesondere für das in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Seniorenzentrum bietet der Platz einen schnell und barrierefrei erreichbaren Grün- und Erholungsraum.

Die leicht erhöhte Lage gegenüber der „Rheinallee“ bedingt zudem eine entsprechende Sichtbeziehung zum Kurpark und dem Rheinufer. Auch wertet der Park die Wohnlagen rund

um die „Friedrich-Ebert-Straße“ auf.

Gestalterisch befindet sich der Park in einem adäquaten Zustand, ausreichend Sitzgelegenheiten und gepflegte Grünanlagen sind vorhanden. Lediglich der Belag der Wege kann aufgrund der regional untypischen Materialität bemängelt werden, jedoch orientiert sich die rötliche Kiesfärbung an der übrigen Farbgebung der Pflasterflächen in der Altstadt.

Kirchenumfeld



Abbildung 97: Kirchenumfeld (aus Richtung Süden)

Das Umfeld der katholischen Pfarrkirche bildet insbesondere in Richtung „Kirchstraße“ eine kleine Platzfläche. Der Vorplatz der Kirche ist durch Poller vom ruhenden Verkehr in der „Kirchstraße“ abgetrennt. Der Platz ist insofern von Bedeutung, da er sich in der nord-südlichen Abfolge Rosengarten – Seniorenzentrum – Kirchenumfeld einreicht, sowie in der West-Ost Achse ein Verbindungsglied zwischen Rheinanlagen und Altem Schulplatz darstellt.

Gestalterisch zeigt sich der Platz grundsätzlich in einem guten Zustand, allerdings entspricht die ursprüngliche Gestaltung, insbesondere des Pflasterbelags nicht der aktuell vorherrschenden

Strukturierung. Trotz fehlender Ausweisung von Stellplätzen wird die Platzfläche bzw. Verkehrsfläche der „Kirchstraße“ zum Abstellen von Fahrzeugen verwendet, obwohl sich auf der nördlichen Seite der „Kirchstraße“ ausgewiesene öffentliche Stellplätze befinden. Im Sinne der Wahrnehmung des Platzes und Aufwertung der benannten Verbindungsfunktion ist hier ein Parkverbot zu erwägen.



Bahnhofsvorplatz



Abbildung 98: Bahnhofsvorplatz

Der Bahnhofsvorplatz bildet ein wichtiges Portal in die Innenstadt. Dies spiegelt sich auch in der Gestaltung des Bodenbelags wieder: Diagonale Pflasterbänder weisen über den Verlauf der „Bahnhofstraße“ in Richtung Altstadt. Diese optische Anbindung des Bahnhofs an die Altstadt führt im Verlauf der „Bahnhofstraße“ in Verbindung mit dem Fußgängerüberweg zu einer Priorisierung des Fußgängerverkehrs bzw. zu einer optischen Verkehrsberuhigungsmaßnahme. Generell befindet sich die Platzfläche in einem guten Zustand und ist städtebaulich sinnvoll gestaltet. Lediglich das vorherrschende Mobiliar bedarf der Aufwertung, ebenso wie die angrenzende

Bushaltestelle an der „Walther-Feld-Straße“.

Freiraum Rheinufer

Prägender Freiraum der Stadt Bad Hönningen sind die Rheinanlagen. Dazu zählen sowohl der Kurpark (außerhalb des Untersuchungsgebietes) als auch der Abschnitt zwischen der Straße „Auf dem Plänzer“ bis zur „Tempelgasse“ (im Untersuchungsgebiet) bzw. darüber hinaus bis zum Stadtausgang und dem Beginn des Stadtteils Ariendorf (außerhalb des Programmgebietes). Unterbrochen wird der Freiraum durch den Großparkplatz „Am alten Schwimmbad“, der lediglich funktionalen Charakter aufweist und über keinerlei Aufenthaltsqualität verfügt. Im Weiteren, nördlichen Verlauf zeigt sich im Vergleich zu den ansprechend gestalteten Bereichen im Kurpark ein differenziertes Bild: Die Rheinanlagen im Abschnitt der eigentlichen Altstadt sind überwiegend als Wiesenfläche ohne weitere Gestaltungselemente ausgeprägt. Die Wegeverbindungen sowohl direkt am Rheinufer (außerhalb des Untersuchungsgebietes) sowie der parallel zur „Rheinallee“ verlaufende Fußweg weisen Sanierungs- und Aufwertungsbedarf auf.





Abbildung 99: Impressionen Rheinufer/„Rheinallee“

Sitzelemente und Möblierung befinden sich oftmals in einem schlechten Zustand und wirken zum Teil willkürlich angeordnet. Klare Betonungen der Eingänge der orthogonalen Gassen zur Kernstadt sind nicht zu finden. Der bauliche und gestalterische Zustand der „Rheinallee“ sowie der vorherrschende Geschosswohnungsbau verstärkt die Trennung des Freiraums von der Kernstadt.

3.6 Gemeinbedarfseinrichtungen & Infrastruktur

Im Programmgebiet liegen nur wenige öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen. Neben dem Rathaus der Verbandsgemeinde Bad Hönningen, welches auch die Räumlichkeiten des Stadtbürgermeisters beheimatet, ist lediglich die Touristinformation der Stadt als weitere öffentliche Einrichtung zu nennen. Im Programmgebiet befinden sich weder Schulen noch Kindergärten, diese sind außerhalb des Programmgebiets östlich der Bahnstrecke zu finden (Quartier zwischen Sprudelgasse und Bischof-Stradmann-Straße). Die bereits in der Analyse angesprochene Barrierewirkung der Bahngleise wirkt sich somit auch auf die Erreichbarkeit der benannten Gemeinbedarfseinrichtungen aus: Für Bewohner der Innenstadt (insbesondere schulpflichtige Kinder) bestehen Verbindungen zu den Schulen und Kindergärten lediglich über die Unterführungen am Bahnhof und an der Bischof-Stradmann-Straße.

Im Programmgebiet herrscht darüber hinaus ein Defizit an öffentlichen Versammlungsstätten, Veranstaltungsorten und allgemeinen bürgerschaftlichen Treffpunkten. Ein größerer Saal ist im Rathaus der Verbandsgemeinde zu finden (Ratssaal), dieser ist jedoch beispielsweise für Kulturveranstaltungen, Feste und somit als bürgerschaftlicher Treffpunkt ungeeignet.

Hingegen kann das Gemeindezentrum der katholischen Pfarrgemeinde (Ecke Kirchstraße/Rheinallee) von jedermann für Veranstaltungen gemietet werden und verfügt neben einem Saal mit Bühne über einen kleinen Tagungsraum und eine Küche. Das Gemeindezentrum ist somit die einzige Gemeinbedarfseinrichtung, welche innerhalb des Programmgebietes für Veranstaltungen zur Verfügung steht. Die Kapazitäten sind jedoch sehr beschränkt, weshalb größere Veranstaltungen laut Aussage der Touristinformation Bad Hönningen vornehmlich außerhalb des Programmgebietes in der Mehrzweckhalle der Marienschule stattfinden.



Aufgrund der derzeitigen Reformen im Bistum Trier und der damit verbundenen Zusammenlegung der Pfarreien ist es fraglich, ob in Zukunft weiterhin das Gemeindezentrum der katholischen Pfarrgemeinde in Bad Hönningen in der derzeitigen Form genutzt werden kann. Die Stadt kann hierauf nur bedingt Einfluss nehmen. Doch auch bei einer Beibehaltung des Zentrums fehlen in der Innenstadt bereits jetzt Möglichkeiten, größere kulturelle (Indoor-)Veranstaltungen durchzuführen. Selbst die Durchführung von Bürgerversammlungen gestaltet sich aufgrund der fehlenden Räumlichkeiten bzw. unzureichender Aufnahmekapazitäten als schwierig, was im Zuge des Beteiligungsprozesses zum vorliegenden Konzept deutlich wurde.

3.7 Grünstruktur und Klimaschutz

Aufgrund des historischen Stadtgrundrisses verfügt der Kern des Programmgebietes nur über wenig innerstädtischen Grünraum, welcher sich hauptsächlich aus Straßenbegleitgrün und privaten Gärten zusammensetzt. Mit den Rheinanlagen und dem anschließenden Kurpark grenzen jedoch großflächige Grünflächen unmittelbar an die Innenstadt an. Diese Freiflächen übernehmen wichtige stadtklimatische Funktion und sind gleichzeitig Erholungsraum für die Bevölkerung.

Angrenzend an das Programmgebiet befindet sich der geschützte Biotopbereich "Rheinufer zwischen Leubsdorf und Bad Hönningen" (Schutz zum Erhalt von Lebensgemeinschaften). Das Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung beschreibt den Bereich wie folgt:

"Das Gebiet umfasst die unverbauten bzw. nicht durch Siedlungen eingenommenen Uferbereiche des Rheins. Es handelt sich meist um Uferabschnitte, die von überwiegend alten, oft lückigen Ufergehölzen geprägt sind. Zum Ufer hin werden die Bereiche durch Beton-



Abbildung 100: Biotopkennzeichnung gemäß Biotopkataster (Quelle: LANS)

oder Steinbefestigungen abgeschlossen. Der Bereich zwischen Ufergehölzen und Fahrrinne wird je nach Wasserstand von einem mehr oder weniger breiten Kiesstreifen eingenommen, der stellenweise durch Bühnen gegliedert ist. Stellenweise haben sich initiale Röhrichte ausgebildet bzw. sind den Gehölzen vorgelagert. Die Gehölze stellen ökologisch wichtige Strukturen dar. Sie dienen als Ansitze, Nistplätze, Nahrungshabitate für Vögel und Quartiere, Leitlinien für Fledermäuse. Darüber hinaus sind sie landschaftsprägend. Das Gebiet stellt einen wertvollen Biotopkomplex am Mittelrhein dar, der in Zusammenhang mit weiteren naturnahen Abschnitten entlang des Rheins als Trittsteinbiotop für Fließgewässerarten wie z.B. Vögel der Fließgewässer dient."

Zwar befindet sich der geschützte Bereich außerhalb des Programmgebietes, dennoch ist der Schutzstatus im Zuge etwaiger Maßnahmen im angrenzenden Bereich zu berücksichtigen.



Innerhalb des Kernbereichs des Programmgebietes bestehen Potenziale zur Stärkung der Grünstruktur im Sinne einer Verbesserung des Stadtklimas hauptsächlich in den Blockinnenbereichen. Durch den Rückbau untergenutzter Nebengebäude könnten Freiflächen entstehen und die Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld verbessern.

Im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes verfügt die Innenstadt von Bad Hönningen aufgrund der fehlenden wohnortnahen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs bzw. der schwierigen, fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte östlich der Bahnstrecke über Optimierungsbedarf. Derzeit ist zu beobachten, dass auch Bewohner der Innenstadt primär den Pkw nutzen, um zu den Einkaufsmärkten östlich der Bahnstrecke zu gelangen. Mit Maßnahmen wie der Stärkung des innerstädtischen Handels sowie einer besseren Anbindung der Lebensmittelmärkte für den Fuß- und Radverkehr könnte dem Kraftfahrzeugverkehr entgegengewirkt und damit eine Verbesserung des Stadtklimas und einer Reduzierung der CO₂-Belastung erzielt werden.

Weitere Potenziale im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes liegen darüber hinaus in der energetischen Sanierung privater Bausubstanz (siehe Kapitel 3.2.2.).

3.8 Nachverdichtungspotenziale

Im Programmgebiet existieren faktisch keine Baulücken. Die Innenstadt ist primär von einer verdichteten Baustruktur geprägt. Nachverdichtungspotenziale sind vorhanden, jedoch müssen hierzu oftmals tiefgreifende Änderungen der Baustruktur in einzelnen Blockbereichen erfolgen. Als Beispiel hierzu ist der Bereich zwischen Schmiedgasse und Schult heißgasse zu nennen (siehe Kapitel 3.2.1. "Analyse der Stadtbereiche", Bereich 9 "Schmiedgasse"): Die derzeitige Gebäudestruktur stellt sich äußerst dicht und verschachtelt dar. Durch Abriss und Neuordnung könnten jedoch zeitgemäße Grundstücks- und Gebäudezuschnitte entstehen, bei gleichzeitiger Auflockerung der Innenbereiche und Schaffung von Freiräumen. Ähnliche Möglichkeiten bestehen im Bereich der Neustraße. Diesbezüglich gilt es, private Eigentümer zu aktivieren und durch Entwicklungskonzepte auf Ebene einzelner Quartiere nachhaltige Wohnbauentwicklung anzustoßen und seitens der Stadt zu unterstützen.

Entwicklungspotenziale bestehen zudem in den Leerständen, welche vornehmlich in Erdgeschosslagen zu finden sind. Konzentriert sind diese im Bereich der Schmiedgasse zu finden (vornehmlich ehemalige Gastronomiebetriebe). Auch hier ist eine Umnutzung zu Wohnraum denkbar, dies muss jedoch mit einer Gesamtbetrachtung des Quartiers und der Auflockerung der Blockinnenbereiche einhergehen, um attraktiven Wohnraum zu schaffen.



4. Beteiligungsprozess

Zeitgemäße Stadtentwicklungsplanung kann nur in unmittelbarer Zusammenarbeit mit allen lokalen Akteuren sowie den Bürgerinnen und Bürgern/Eigentümern umgesetzt werden. Die prozessbegleitende aktive Bürgermitwirkung bildet einen bedeutenden Pfeiler der Aktivierungsstrategie im Rahmen der Städtebauförderung.

Zu diesem Beteiligungsverfahren zählen beispielsweise:

- moderierte Arbeitskreise mit Eigentümern und Anwohnern,
- Durchführung von Expertengesprächen,
- Durchführung einer umfassenden Eigentümerbefragung,
- Einwohnerversammlungen (Informationsveranstaltungen),
- themenbezogene Workshops (z.B. zu wirtschaftlichen, sozialen, baukulturellen Aspekten).

Hinsichtlich des Partizipationsprozesses konnte auf die Ergebnisse zahlreicher Workshops und Bürgerforen zurückgegriffen werden, die bereits in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden. Hier zu nennen sind vor allem die Workshops im Rahmen des Modellprojekts zur Reaktivierung von Immobilien in der Fußgängerzone (Planung & Durchführung: Planungsbüro Dittrich). Zwischen 2013 und 2015 wurden in verschiedenen themenbezogenen Gesprächen städtebauliche und soziale Themen mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Bad Hönningen erörtert.

Im Rahmen der Gesprächsrunden wurden zunächst Stärken und Schwächen in folgenden Themenbereichen erfasst:

- Tourismus & Gastronomie,
- Wohnen & Freizeit,
- Einzelhandel & Dienstleistung.

Aus den themenbezogenen Gesprächen kristallisierten sich bestimmte Schwerpunkte heraus, die in weiteren Arbeitskreissitzungen bzw. Interessensgruppen mit der Bürgerschaft vertieft wurden:

- Interessensgruppe Verkehr und öffentliche Räume,
- Interessensgruppe Freiräume und Grünflächen,
- Interessensgruppe Eigentümergemeinschaft.

Aus der Interessensgruppe der Eigentümergemeinschaft konnten bereits einige Maßnahmen umgesetzt werden, insbesondere im Bereich kurzfristiger Stadtmarketing- und Aktivierungsmaßnahmen.

Aus den Ideen der Bürgerschaft konnten letztlich im Zuge des genannten Projekts erste Leitlinien für die Stadt entwickelt werden, welche in das vorliegende Konzept und insbesondere die darin enthaltenen Maßnahmen einfließen.

Die Stadt Bad Hönningen sieht vor, im Zuge der Umsetzung des ISEK's die Bürgerschaft weiterhin intensiv einzubinden. Die bisherige Methodik des Partizipationsprozesses soll fortgesetzt werden. In diesem Sinne soll die Einbindung der Bevölkerung insbesondere bei der vertiefenden Planung der vorgesehenen Maßnahmen erfolgen. Insbesondere private



Eigentümer(-gemeinschaften), Vereine und Initiativen sollen aktiv den Stadterneuerungsprozess mitgestalten.

4.1 Tag der Städtebauförderung

Im Zuge des Tags der Städtebauförderung am 13. Mai 2017 veranstaltete die Stadt Bad Hönningen in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro eine umfassende Bürgerinformations- und Beteiligungsveranstaltung.



Abbildung 101:
Informationsveranstaltung im Rathaus

Über 100 Interessierte, überwiegend Eigentümer, Anwohner und Geschäftsinhaber aus dem Programmgebiet, wurden über das Programm und den aktuellen Planungsstand informiert. Hierbei wurden durch die beauftragten Planer die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung, der Befragung sowie erste Leitlinien, Handlungsfelder und potenzielle Maßnahmen vorgestellt.

Neben der Vorstellung der konkreten Ergebnisse des ISEKs wurde ein Schwerpunkt auf die Aktivierung der privaten Eigentümer gelegt. Über die Modalitäten und den Ablauf des Verfahrens wurde eingehend informiert. Zudem konnte ein Akteur aus dem

Programmgebiet für die Veranstaltung gewonnen werden, welcher den Bürgerinnen und Bürger zwei anschauliche Beispiele für die gelungene Sanierung historischer Bausubstanz in Bad Hönningen präsentieren konnte.



Abbildung 102: Stadtpaziergang

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung hatten die Teilnehmenden Gelegenheit, bei einem Stadtpaziergang die Lokalitäten mit städtebaulichem Handlungsbedarf zu besuchen und vor Ort die durch Verwaltung und Planern entwickelten Maßnahmen zu erörtern. Auch die vorgestellten Beispiele gelungener, privater Sanierung konnten in Augenschein genommen werden.

Im Nachgang des Stadtpaziergangs erhielten die Bürgerinnen und Bürger weiter Gelegenheit zur aktiven Beteiligen, sowohl durch direkte Gespräche mit Planern und Verwaltung, als auch über einen

ausgelegten Fragebogen. Die Analyseergebnisse und Maßnahmenvorschläge standen hierbei als Aushänge zur Einsicht bereit.

Die vorgestellten Maßnahmenvorschläge stießen auf Zustimmung in der Bürgerschaft, dies zeigen auch die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Fragebogenaktion. Insbesondere der Ergänzungsbedarf fand bei der weiteren Ausarbeitung der Maßnahmen besondere Berücksichtigung.



4.2 Eigentümerbefragung

Um ein zielgerichtetes Baustruktur- und Nutzungskonzept zu erarbeiten, wurden mit Hilfe einer Fragebogenaktion zunächst gebäudebezogene Grundlagendaten ermittelt, welche Auskunft über die strukturellen und baulichen Verhältnisse und Zusammenhänge geben. Im Vorfeld der Befragung wurde ein dreiseitiger Fragebogen erarbeitet, in dem u.a. folgende wesentlichen Sachverhalte abgefragt wurden:

- gebäudebezogene Grunddaten,
- bauliche Beschaffenheit der Gebäude,
- geplante bauliche Maßnahmen an den Gebäuden,
- Verkaufs- bzw. Zukaufsabsichten.

Zusammenfassend ergab die Auswertung der abgegebenen Fragebögen sehr gute Ergebnisse und zusätzliche Erkenntnisse zur Beurteilung der derzeitigen Ist-Situation im Stadtkern von Bad Hönningen. Detaillierte Ergebnisse lassen sich den gesonderten Erläuterungen zur Eigentümerbefragung (Anlage) entnehmen.

Es wurden 482 Eigentümer aus dem Programmgebiet angeschrieben. Die Rücklaufquote betrug 28 % (133 Eigentümer). Im Programmgebiet befinden sich einige Bauten mit mehreren Eigentumswohnungen. Angeschrieben wurden alle Wohnungseigentümer, sodass mehrere Fragebögen zu einem Gebäude versendet wurden. Für die Auswertungen wurden zum Teil Mehrfachaussagen bei Eigentumsgemeinschaften zu einem Gebäude zusammengeführt. Dementsprechend steht eine Einschätzung für 91 von 253 Gebäuden im Untersuchungsgebiet zur Verfügung.

Aus der Befragung zeigt sich die starke Dominanz von Gebäuden die vor dem zweiten Weltkrieg erbaut wurden (62 %). Gebäude die zwischen 1980 und heute erbaut wurden finden sich mit 11 % nur selten.

Ungefähr ein Drittel der Eigentümer geben Modernisierungs-/Sanierungsbedarf ihrer Gebäudehülle an, 8 % der Eigentümer sogar dringenden Sanierungsbedarf. Im Gebäudeinneren sehen ebenfalls rund ein Drittel der Eigentümer Handlungsbedarf, ebenfalls 8 % dringenden Sanierungsbedarf. Der größte Anteil an energieeinsparender Ausstattung liegt bei der Isolierverglasung, welche bei über 70 % der Gebäude vorhanden ist.

Der Großteil der Befragten ist mit dem Wohnumfeld zufrieden (gut bis zufriedenstellend: 65 %). Aber nur wenige beurteilen es als sehr gut (nur 6 %). Verbesserungsbedarf gibt es demnach vor allem beim Stadtbild/Leerstand, hinsichtlich des Miteinanders, Treffpunkten und sozialem Zusammenhalt sowie der Nahversorgung.

Durch die rege Beteiligung und die detaillierten Angaben der Eigentümer wird die städtebauliche Beurteilung vereinfacht und eine genauere Abschätzung der jeweiligen Gebäudesubstanzen, des Bauzustandes aber auch der Entwicklungsabsichten der Eigentümer ermöglicht. Aufgrund der Ergebnisse dieser Fragebogenaktion bietet sich im weiteren Projektverlauf die Möglichkeit, gemeinsam mit kooperationsbereiten Eigentümern gezielte Maßnahmen innerhalb des Programmgebietes zu entwickeln und anzugehen.



4.3. Bürgerforum Rüssel-Areal

Ergänzend zu den Beteiligungsformaten der Bürgerbefragung und der Veranstaltung am Tag der Städtebauförderung wurde am 16.11.2017 ein „Bürgerforum zur Zukunft des Rüssel-Arals“ durchgeführt. Hierbei wurden die im Zuge des ISEKs erarbeiteten Entwicklungsansätze für das Rüsselareal öffentlich vorgestellt und gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Bad Hönningen erörtert. Die Teilnehmenden erhielten zudem Gelegenheit, eigene Ideen zu äußern sowie inhaltliche und gestalterische Schwerpunkte zu benennen.

Zur Beteiligung der Bürgerschaft wurden im Rahmen des Bürgerforums zwei unterschiedliche Methoden eingesetzt: In einem Fragebogen konnten per „Multiple Choice“ allgemeine Entwicklungstendenzen sowie Ausstattungsmerkmale eines Platzes und/oder Gebäudes benannt werden.

In einer offenen Kartenabfrage erhielten die Teilnehmenden Gelegenheit, konkrete Ideen zur Gestaltung des Areals zu äußern. Dabei wurde durch unterschiedliche Kartenfarben zwischen - aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger - „unbedingt notwendigen“ sowie „wünschenswerten“ Nutzungsideen unterschieden.

Die Auswertung der Kartenabfrage wurde in der Veranstaltung öffentlich präsentiert, die Fragebögen im Nachgang der Veranstaltung ausgewertet.

Zusammenfassend bevorzugten die Teilnehmenden die Neubebauung des Rüsselareals. Ein neues Gebäude sollte dabei vor allem die Funktion eines „Bürgersaals“ erfüllen. An zweiter Stelle wurde die Wohnfunktion als gewünschte Nutzung benannt. Auch Arztpraxen und die Schaffung von Versorgungsangeboten (Einzelhandel) wurden seitens der Bürgerschaft angeregt.

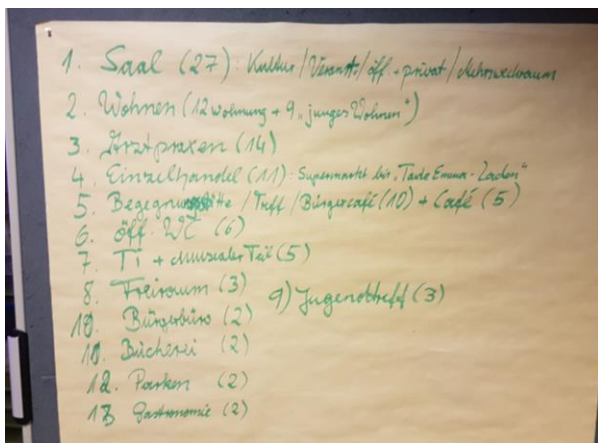


Abbildung 103: Impressionen des Bürgerforums

Die Ergebnisse des Workshops erzeugten somit ein erstes Meinungsbild der Bürgerinnen und Bürger zur Entwicklung des Rüssel-Areals. Die Anregungen wurde soweit möglich im Zuge der weiteren Bearbeitung des ISEKs berücksichtigt, betreffen jedoch letztlich die spätere Projektumsetzung.



4.3 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 BauGB wurden die öffentlichen Aufgabenträger, deren Aufgabenbereiche durch die Planung des ISEKs berührt werden am 04.07.2017 angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung bis zum 18.08.2017 gebeten. Die öffentlichen Aufgabenträger sind in der Beschlussvorlage (Anlage) namentlich genannt, sowie deren eingebrachte Anregungen in der Abwägung berücksichtigt. Von den insgesamt 49 beteiligten öffentlichen Aufgabenträgern gaben 19 entsprechende Stellungnahmen ab. Von den 19 eingegangenen Stellungnahmen äußerten 3 öffentlicher Aufgabenträger keine Bedenken. 14 eingegangene Stellungnahmen äußerten konkrete Anregungen, die sich jedoch ausschließlich auf redaktionelle Änderungen und die Berücksichtigung bei der späteren Umsetzung des Konzepts beziehen. Die Stellungnahmen und Würdigungen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 20.06.2018 behandelt und beschlossen.

Nachfolgend werden die gesammelten zentralen Erkenntnisse der Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger thematisch zusammenfassend dargestellt.

4.3.1 Stadtbild, Baukultur, Versorgung

In verschiedenen Stellungnahmen wurde auf die Bedeutung der Stadt Bad Hönningen als Kurort im Flusstal des Rheines hingewiesen. Dementsprechend sind die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen, ebenso wie die rechtlichen Vorschriften des Denkmalschutzes bei öffentlichen und privaten Maßnahmen.

Die untere Landesplanungsbehörde weist ferner auf die Bedeutung der Stadt als Grundzentrum hin und begrüßt die Ansätze des Entwicklungskonzepts. Um den Problemen der Nahversorgung in der Innenstadt zu begegnen wird empfohlen, ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aufzustellen. Ein solches Konzept muss jedoch insbesondere die Bereiche außerhalb des Programmgebietes mit einbeziehen (gesamstädtische Ebene) und liegt damit als Maßnahme außerhalb der Förderung. Der Hinweis wurde jedoch in das ISEK aufgenommen.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in der dicht bebauten Innenstadt empfiehlt das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus die Durchführung eines Umlegungsverfahrens an verschiedenen Stellen der Innenstadt (Beispielsweise Rüssel-Areal). Diese Vorgehensweise ist begrüßenswert, da sie der Stadt mehr Möglichkeiten für eine geordnete Stadtentwicklung und Nachverdichtung bietet. Die Empfehlung ist bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu berücksichtigen-

Hinsichtlich des Schutzes der Innenstadt wurde empfohlen, die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen sowie ein Brandschutzkonzept zu erstellen. Hierzu ist anzumerken, dass das Hauptaugenmerk der städtebaulichen Erneuerung im Förderprogramm Stadtumbau West im Programmgebiet „Innenstadt“ auf dem Erhalt, der sinnvollen Nutzung und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz, einer zeitgemäßen baulichen Weiterentwicklung, insbesondere im privaten Bereich, sowie eine Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum liegt. Dementsprechend stellen sich das Maßnahmenpaket und die daraus resultierenden Einzelmaßnahmen und Einzelprojekte dar.

Die Erstellung eines Brandschutzkonzepts steht in keiner Kosten-Nutzen-Relation im Sinne



des Förderprogramms Stadtumbau West. Dennoch wird die Anregung aufgegriffen. Die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes werden im Rahmen der Umsetzung von Einzelmaßnahmen entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften berücksichtigt.

4.3.2 Mobilität & Verkehr

Hinsichtlich der Themen Mobilität und Verkehr wurde seitens der Kreisverwaltung Neuwied insbesondere auf den Radverkehr hingewiesen. Es wird empfohlen, die Innenstadt Erschließung des Plangebietes für den Radverkehr (Bewohner, Gäste, Lieferverkehr) zu verbessern sowie die Innenstadt stärker in den touristischen Radverkehr einzubinden, beispielsweise durch Beschilderung und entsprechende Radtouristische Angebote. Auch wird auf die Schaffung multimodaler Mobilitätsangebote hingewiesen. Die Anregungen wurden insbesondere bei den Vorschlägen der öffentlichen bzw. ergänzenden Maßnahmen (z.B. Mobilitätsstation Bahnhof) aufgenommen. Hinsichtlich des Verkehrs wurden vorwiegend den Straßenausbau betreffende Stellungnahmen der Versorgungsträger übermittelt. Diese sind bei der späteren Bauausführung zu beachten.

4.3.3 Natur-, Landschafts- und Gewässerschutz

Das Programmgebiet liegt zu einem Teil im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Diese Sachlage gilt es insbesondere bei der Umsetzung von öffentlichen Maßnahmen im südwestlichen Teil des Programmgebietes zu beachten. Konkret wird dies Auswirkungen auf die Neugestaltung der Rheinanlagen und des Großparkplatzes am Rheinufer haben.

Hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes wird auf die Vorgaben des § 44 BNatSchG hingewiesen. Demnach ist insbesondere bei Maßnahmen der Sanierung und Modernisierung darauf zu achten, dass keine Lebensräume für besonders geschützte Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) zerstört werden. Es wird zudem empfohlen, bei den genannten Maßnahmen neue Lebensstätten zu schaffen (z.B. Nisthilfen, Überwinterungsmöglichkeiten).



5. Städtebauliche Missstände nach BauGB

Die für die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes ursächlichen städtebaulichen Missstände werden durch die in Kapitel 1 thesenhaft aufgeführten Defizite hervorgerufen. Nach § 136 (3), Sätze 1 und 2 BauGB ist u.a. dann von städtebaulichen Missständen auszugehen, wenn:

die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- a) Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,*
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,*
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,*
- d) die Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,*
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,*
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,*
- g) die vorhandene Erschließung;*

die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

- a) den fließenden und Ruhenden Verkehr,*
- b) die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,*
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich,*

nicht gewährleistet ist.

Die in diesem Kriterienkatalog genannten städtebaulichen Missstände, so das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen, liegen im Untersuchungsgebiet vor:

- hohe Anzahl an sanierungsbedürftiger (privater) Bausubstanz, insbesondere im Bereich des historischen Stadtkerns,
- fehlender privater/halböffentlicher Freiraum in den Quartieren aufgrund enger Bebauung (Nebengebäude in den Innenbereichen),
- Großflächiger innerstädtischer Leerstand in schlechtem baulichen Zustand (Rüssel-Areal),
- Konzentrationsbereiche mit überdurchschnittlich hohen Leerstandsquoten in den Erdgeschosslagen („Schmiedgasse“),
- fehlende Aufenthaltsqualität innerstädtischer Freiflächen,
- fehlende funktionale und gestalterische Verbindungen zwischen einzelnen Stadtbereichen, z.B. Kernstadt und Rheinanlagen sowie Kernstadt und Versorgungsbereich östlich der Bahnlinie.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und die daraus entwickelten Planungsziele sehen punktuelle Veränderungen in der Stadtkernstruktur vor, ohne jedoch die charakteristischen Merkmale zu beeinträchtigen. Tiefgreifende Eingriffe in private Belange werden durch die städtebauliche Erneuerung nicht erwartet. Im Gegenteil: Es wird eine Initialzündung für private Veränderungen und Investitionen geschaffen.



6. Modernisierungsrichtlinie

Ein wichtiger Baustein des Programms „Aktive Stadtzentren“ sind private Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen. Mit der Aufstellung einer Modernisierungsrichtlinie wird ein abgestimmtes Regelungsinstrument für zukünftige Förderungen geschaffen.

Anhand einer äußerlichen Gebäudebewertung sowie aufgrund von Angaben in der durchgeführten Fragebogenaktion wurden sämtliche Gebäude bewertet und in fünf Kategorien eingeteilt. Die modernisierungs- und instandsetzungsbedürftigen Gebäude wurden in der Modernisierungsrichtlinie ausgewiesen. Der Vorteil der Kennzeichnung liegt darin, dass es im Falle einer Förderung für die gekennzeichneten Gebäude keiner Einzelfallgenehmigung durch die ADD bedarf. Zwischenzeitlich ist die Abstimmung der zukünftig förderfähigen Gebäude mit Vertretern der ADD Koblenz erfolgt.

Mit diesem Instrument ist die Stadt in der Lage, zukünftig umfassende Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden finanziell zu unterstützen. Diesem imagebildenden und identitätsstiftenden Instrument der Förderung privater Investitionen liegt die Erfahrung zugrunde, dass Menschen, die sich mit ihrem Wohn- und Arbeitsumfeld identifizieren, bereit sind, langfristig dort zu wohnen und in ihr Eigentum zu investieren!

Baurechtliche Vorschriften werden durch die Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung nicht berührt. Der Eigentümer ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Bei Kulturdenkmälern besteht bspw. die Pflicht einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

6.1 Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf

Die Festlegung der für die Förderung vorrangig in Frage kommenden erhaltenswürdigen und modernisierungs-/instandsetzungsbedürftigen Gebäude und Grundstücksflächen erfolgte flächendeckend durch Beurteilung des derzeitigen Gebäudeäußeren und Einteilung in verschiedene bauliche Qualitätsstufen (in Zweifelsfällen ist im Rahmen von Einzelprüfungen bspw. auch der innere Gebäudezustand zu erfassen und zu bewerten).

<p>B 1 guter Zustand - <i>ggfs. Einzelfallprüfung notwendig</i></p>	<p>kein Instandsetzungsbedarf erkennbar Bsp.: Gebäude ohne Mängel oder Neubaugebäude</p>
<p>B 2 leichte Mängel - <i>ggfs. Einzelfallprüfung notwendig</i></p>	<p>Instandsetzung erforderlich Bsp.: Leichte Mängel wie gestalterische Überformung durch die Verwendung ortsuntypischer Materialien, optische Verschlechterung des Gesamteindrucks durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung Dritter.</p>
<p>B 3 mittlere Mängel - <i>Förderung möglich</i></p>	<p>Modernisierung erforderlich Bsp.: Beeinträchtigung des Straßen-/Stadtbildes, Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung, Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.</p>



<p>B 4 erhebliche Mängel - <i>Förderung möglich</i></p>	<p>Sanierung erforderlich Bsp.: Erhebliche Beeinträchtigung des Straßen-/Stadtbildes, erhebliche Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung, erneuerungsbedürftige bauliche Anlage. Teilweise ist zu prüfen, ob eine wirtschaftliche vertretbare Sanierung noch möglich ist (sonst: Teil-/Totalabriss unter Berücksichtigung der Bedeutung für das Stadtbild und des Denkmalschutzes)</p>
<p>S Sonstige - <i>Einzelfallprüfung notwendig</i></p>	<p>Bsp.: Nebengebäude</p>

Abbildung 104: Einordnung in vier bauliche Qualitätsstufen (zuzüglich Kategorie „Sonstige“)

Entsprechend der oben dargestellten Tabelle wurden sämtliche Gebäude innerhalb des Programmgebietes „von außen“ analysiert und dokumentiert.

Die Analyse wurde durch Angaben der Eigentümer der vorangegangenen Befragung ergänzt. Beispielsweise konnte auch deren Einschätzung zum Zustand und Modernisierungsbedarf der eigenen Gebäude mit in die Betrachtung einfließen.

Bausubstanzbewertung

Die Gesamtbewertung der Bausubstanz wird im Plan (vgl. 1.4 Analyseplan Gebäudesubstanz) farblich dargestellt und dient als Grundlage für die Modernisierungsrichtlinie. Hieraus werden die für eine Förderung vorrangig in Frage kommenden modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedürftigen Gebäude und Grundstücksflächen abgeleitet (Anlage zur Modernisierungsrichtlinie) und festgelegt.

In dem ca. 16 ha großen Programmgebiet werden laut Modernisierungsrichtlinie 192 der insgesamt 253 erfassten Gebäude als direkt förderfähig ausgewiesen.

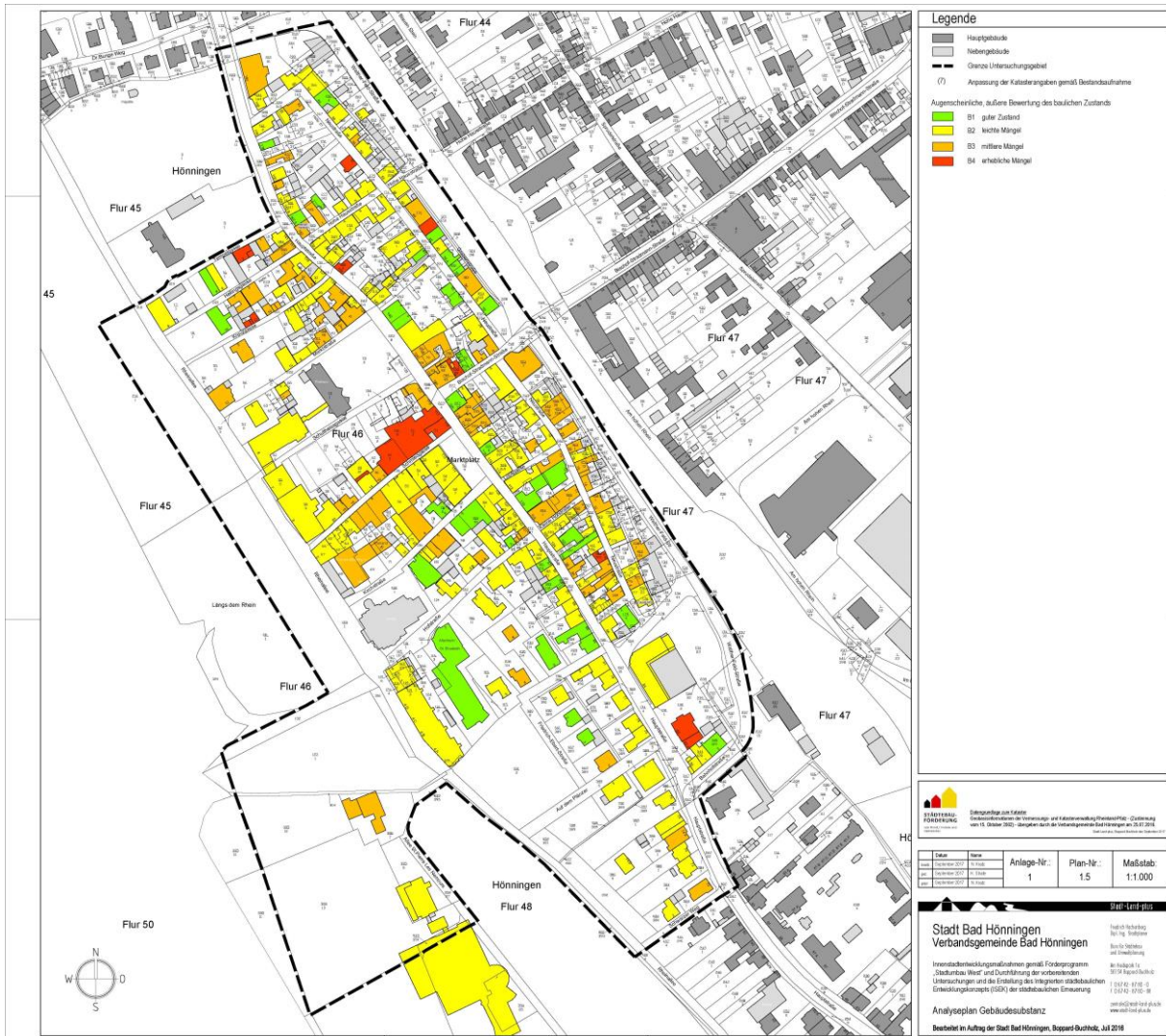


Abbildung 105: Analyseplan Gebäudesubstanz, unmaßstäblich



7. Leitthemen und Handlungsfelder

Die Leitthemen für die zukünftigen Planungen in der Innenstadt von Bad Hönningen werden durch die Formulierung von Handlungsfeldern, Maßnahmen und Prioritäten konkretisiert. Dazu werden die bestehenden Entwicklungschancen, die ortsspezifischen Strukturen und Problempunkte aber auch die übergeordneten Planungsabsichten zusammenhängend betrachtet und zielgerichtet integriert.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept bettet die Überlegungen für die Innenstadt in eine Entwicklungsstrategie für die Gesamtstadt ein und zeigt regionale Bezüge auf. Es fasst die konzeptionellen Ziele und Maßnahmen aus den unterschiedlichen Handlungsfeldern der Innenstadtentwicklung zusammen. Hierbei fließen auch Ziele und Maßnahmen aus dem „Modellprojekt zur Reaktivierung von Immobilien in der Fußgängerzone“ ein und werden für das Programmgebiet konkretisiert.

Die wichtigsten Leitthemen und Handlungsfelder werden stichwortartig aufgezählt und erläutert. Die Aufzählung ist nicht abschließend und zunächst ohne eine Einstufung in Prioritäten zu verstehen. Die Realisierung der Maßnahmen hängt von der Entwicklung vieler Faktoren ab und kann je nach finanzieller Situation der Stadt und Bedeutung für die Stadtentwicklung auch parallel angegangen werden.

Leitthemen

Die zukünftige Entwicklung der Innenstadt erfordert eine Aufwertung der in das Programmgebiet einbezogenen Quartiere in ihrer Gesamtheit. Die Innenstadt bietet grundsätzlich aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur, ihrer historischen Bezüge sowie ihrer Ausstattung mit Einrichtungen der Gastronomie und des Tourismus weitreichende Potenziale, sich als lebendiger Tourismus- und Wohnschwerpunkt mit hoher regionaler Strahlkraft zu entwickeln. Deutlich erkennbar sind jedoch derzeit auch die Defizite, beispielsweise im Bereich der Nahversorgung, des Einzelhandels sowie der touristischen Infrastruktur (z.B. „Schmiedgasse“).

Bereits 2015 wurde im Abschlussbericht des „Modellvorhabens zur Reaktivierung von Immobilien in der Fußgängerzone“ benannt, dass in der Innenstadt von Bad Hönningen kein „Erkenntnisproblem“ sondern ein „Handlungsproblem“ besteht. Diesem Sachverhalt kann nun durch das vorliegende Konzept entgegengewirkt werden.

Durch die öffentlichen Maßnahmen im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“, die zu einer deutlichen Aufwertung des Stadtbildes beitragen, werden auch Impulse für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Einwohnerschaft gesetzt. Ein positives Image und Planungssicherheit einschließlich finanzieller Anreize schaffen ein Klima für neue Investitionen. Damit bieten sich auch Chancen und Synergien für die weitere kulturelle und touristische Entwicklung im Sinne einer positiven Wirkungskette.



7.1 Stadtbild und Baustruktur

- Stabilisierung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung im Programmgebiet durch Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnumfeldes,
- Beseitigung störender und unbrauchbarer Gebäude. Neuordnung durch Umnutzung und Neubebauung (Beseitigung der städtebaulichen Missstände und In-Wert-Setzung),
- Neuordnung der Quartiersinnenbereiche, Flächenfreilegung (Nachverdichtung, Innenentwicklung, Erschließung),
- Durchführung von o.g. Entwicklungsmaßnahmen in Schwerpunktbereichen (Rüssel-Areal) als Initialprojekt der Stadtentwicklung und Erzeugung von Synergien in der Umgebung,
- Erneuerung und Sanierung der vernachlässigten, überalterten Bausubstanz mit Modernisierungszuschüssen, Schaffung eines positiven Investitionsklimas, Schaffung serviceorientierter Beratungsstrukturen für private Eigentümer,
- langfristige Erneuerung und Vereinheitlichung der Stadtmöblierung durch die Entwicklung eines einheitlich abgestimmten Gestaltungskonzeptes.

7.2 Nutzungen/Wohnen und Infrastruktur

- Schaffung von zeitgemäßem und attraktivem Wohnraum durch Umnutzung von Gebäuden und Nebengebäuden sowie die Wieder- und Umnutzung von geeigneten Gebäudeleerständen,
- Verstärkte, zielgruppenorientierte Vermarktung des „Wohnstandortes Innenstadt“ (sowohl Senioren als auch Familien),
- Stärkung des vorhandenen Einzelhandels, Förderung von Neuansiedlungen im Innenstadtbereich, Unterstützung der Nach- und Wiedernutzung von gewerblichem Leerstand durch Vermarktung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt.

7.3 Freiraum

- Rheinanlagen als Stadtpark begreifen!
 - o Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt,
 - o Gestalterische und funktionale Aufwertung von Grün- und Verkehrsflächen,
- Schaffung von halböffentlichen/privaten Freiräumen im historischen Stadtkern durch Rückbau von Nebengebäuden, Schaffung nachbarschaftlicher Begegnungsmöglichkeiten.

7.4 Mobilität & Verkehr

- Optimierung des Verkehrsnetzes zur besseren Erschließung der Innenstadt, Beseitigung von Gefahrenstellen und Missständen,
- Vernetzung der Innenstadt mit dem Versorgungsbereich östlich der Bahnstrecke
 - o Aufwertung der Unterführungen,
 - o Entwicklung von alternativen Mobilitätsmodellen zur Verbesserung der Erreichbarkeiten von Wohnen/Arbeiten/Einkaufen,
- gestalterische Aufwertung der bestehenden Parkplätze,



- funktionale und gestalterische Aufwertung/ortsgerechte Entwicklung der Straßenräume im Programmgebiet, gestalterische und funktionale Aufwertung bestehender Parkplätze,
- Verknüpfung wichtiger Radwege mit dem Programmgebiet (verkehrssichere Wegeführung, Schaffung attraktiver Fahrradstellplätze).

7.5 Tourismus

- Entwicklung eines touristischen Leitbilds und Entwicklungskonzepts unter Einbeziehung lokaler Stärken (Therme, RömerWelt) sowie regionaler Bezüge (Linz, Bad Breisig, Unkel, Remagen, etc.). Die Umsetzung liegt außerhalb der Städtebauförderung (STU).
- Aufwertung der Stadtportale und „Ankommenspunkte“ (z.B. Parkplatz „Am alten Schwimmbad“, Bahnhofsumfeld): Erneuerung touristischer Hinweise und touristischer Routen (z.B. Zuwegung RömerWelt),
- Qualitätssteigerung durch Betriebszertifizierung, Beratungs- und Schulungsangebote für lokale touristische Dienstleister (Gastronomie, Ferienwohnungen, Veranstalter, etc.). Die Umsetzung liegt außerhalb der Städtebauförderung (STU).
- Stärkere regionale Kooperation und gemeinsame touristische Vermarktung, insbesondere mit den Städten Bad Breisig, Unkel sowie Linz am Rhein. Die Umsetzung liegt außerhalb der Städtebauförderung (STU).

7.6 Soziales & Demografie

- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum (barrierefreie Erschließung und Grundrissaufteilung, Betreutes Wohnen),
- Entwicklung des öffentlichen Raums im Sinne einer zeitgemäßen barrierefreien Gestaltung,
- Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen,
- Aufwertung der Blockinnenbereiche zu nachbarschaftlichen Quartierstreffpunkten,
- Stärkung ehrenamtlicher Initiativen und verstärkte projektbezogene Bürgerbeteiligung.



8. Entwicklungskonzept (Rahmenplan) und Maßnahmen

8.1 Konzeptbeschreibung

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept - mit Aussagen zur künftigen Nutzung und baulich-räumlichen Gestaltung des Programmgebiets - stellt die maßgeblichen Ziele und Maßnahmen zusammenfassend dar und enthält Aussagen zu den einzelnen Konzeptbausteinen.

Das Entwicklungskonzept für die Innenstadt bündelt - in Form eines Räumlichen Leitbilds - die genannten Leitthemen in plakativer Weise und leitet zu den relevanten Maßnahmen hin, die im städtebaulichen Rahmenplan zusammenfassend dargestellt sind.

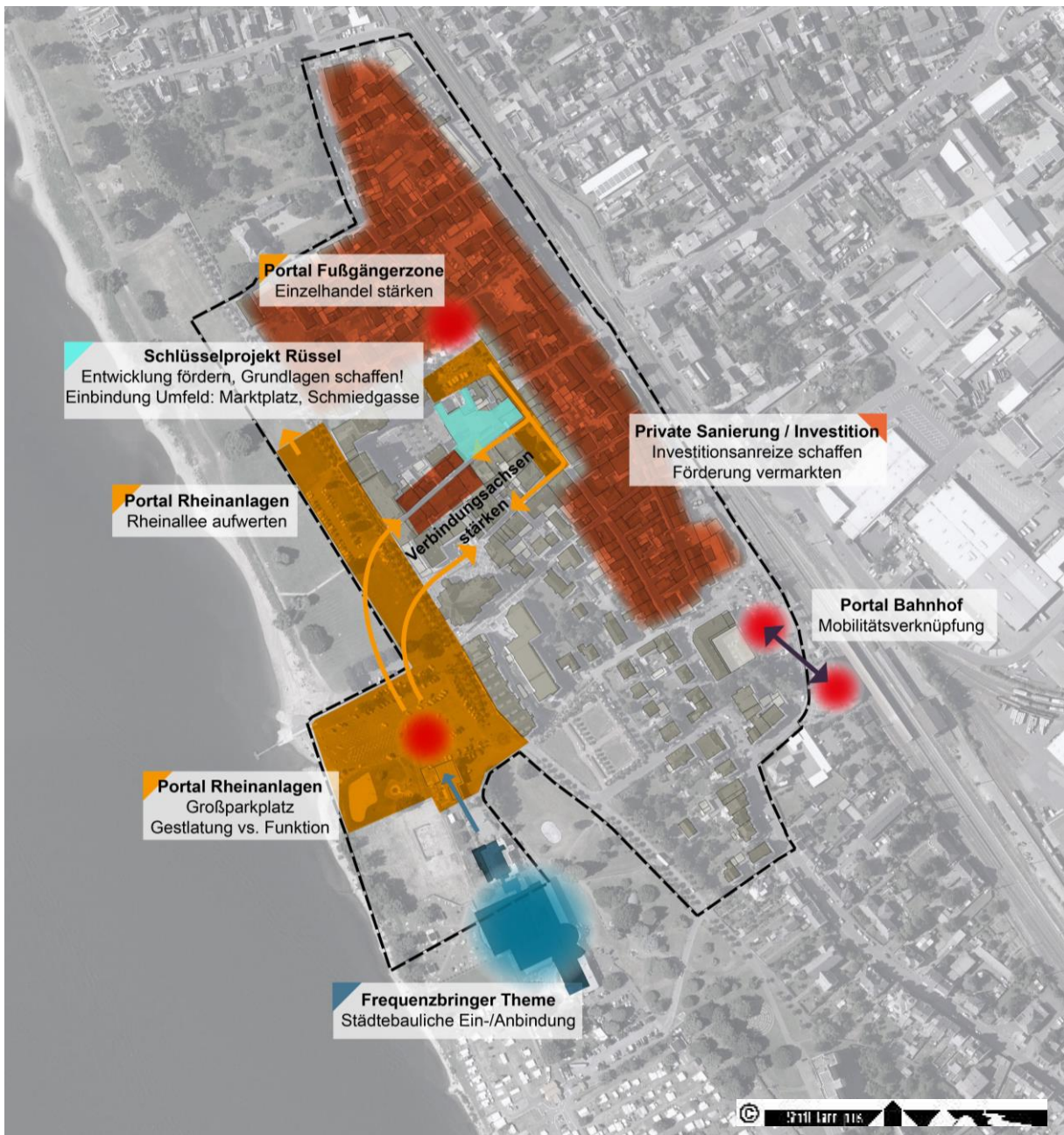


Abbildung 106: Räumliches Leitbild



Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es, die Innenstadt von Bad Hönningen zukünftig als Standort für Wohnen, Handel und Tourismus zu stabilisieren.

Dem strukturellen Wandel im Tourismus sowie dem demografischen Wandel und dessen Auswirkungen auf die Innenstadt soll durch geeignete Maßnahmen begegnet werden. Dabei steht die Aufwertung der Bausubstanz und des Wohnumfelds zunächst im Vordergrund, um als synergetische Nachfolge-Effekte die Situation des Einzelhandels und der Versorgung zu verbessern. Die historisch gewachsenen Strukturen der Innenstadt gilt es dabei zu bewahren bzw. behutsam zu transformieren, sodass sie sowohl für die angestammte Bevölkerung und alteingesessenen Betriebe attraktiv bleiben, als auch für neue Nutzungen und Nutzergruppen interessanter werden.

Die Innenstadt von Bad Hönningen stellt sich als sehr geschlossener Siedlungskörper innerhalb der Gesamtstadt dar. Bauliche Trennungen wie etwa im Osten durch die Bahnlinie sowie die natürliche „Barriere“ des Rheines im Westen erschweren eine Vernetzung der Kernstadt mit den umgebenden Stadtbereichen.

Dennoch liegt gerade in dieser Geschlossenheit das Potenzial der Innenstadt. Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen entlang des Rheinufer grenzt in Bad Hönningen die Kernstadt unmittelbar an das Rheinufer, ohne dass Barrieren wie die Bundesstraße oder die Bahnlinie die Verbindung zwischen Siedlung und Freiraum stören. Auch wenn sich der Geschosswohnungsbau der 70er Jahre entlang der „Rheinallee“ mitunter störend auf die Stadtsilhouette bzw. das historische Stadtbild auswirkt, so sind durch die zahlreichen orthogonal zum Rhein verlaufenden Gassen gute Verbindungen zwischen Innenstadt und dem Rheinufer ausgebildet.

Trotz der Geschlossenheit bilden zahlreiche Portale gute „Ankommenspunkte“ in die Innenstadt, welche jedoch Aufwertungspotenzial beinhalten. Der Bahnhof mit dem angeschlossenen Parkplatz bildet eines dieser Portale, das Umfeld verfügt hinsichtlich einer zukünftigen Mobilität jedoch nicht über die notwendigen Ausstattungsmerkmale.

Ebenso aufwertungsbedürftig ist das Portal des Großparkplatzes am Rheinufer, welcher Besuchern der Stadt nicht nur einen „falschen“ ersten Eindruck vermittelt, sondern zudem einen Bruch in den Freiflächen vom Kurpark bis zum übrigen Rheinufer bildet.

Die räumliche Vernetzung der Innenstadt mit der Umgebung und dabei insbesondere die verstärkte Integration des Freiraums der Rheinanlagen sowie die infrastrukturelle Vernetzung – auch durch neue Mobilitätsformen – der Kernstadt mit dem Versorgungsbereich und dem Umland sind daher wichtige Ziele der Stadtentwicklung und spiegeln sich in den Maßnahmen wieder. Die Maßnahmen gliedern sich in vier übergeordnete Entwicklungsziele deren konzeptionelle Ausrichtung in der Folge erläutert werden.



Abbildung 107: Rahmenplan zum städtebaulichen Entwicklungskonzept (siehe Anlage), unmaßstäblich

Zeitgemäßes Wohnen in historischen Gassen

Die historischen Strukturen in der Altstadt von Bad Hönningen haben Charme, oftmals erfüllen jedoch die Gebäude bzw. deren Umfeld nicht die Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen.

Wie in der Bestandsanalyse festgestellt, bestehen die größten Mängel im hohen Anteil an modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Gebäuden in Privatbesitz. Mit der Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ und der Modernisierungsrichtlinie für das Programmgebiet sollen die Eigentümer bei den anstehenden Modernisierungsmaßnahmen finanziell unterstützt und beraten werden.

In diesem Zusammenhang sollten nicht erhaltenswerte Gebäude oder ungenutzte Nebengebäude zurückgebaut und großflächig versiegelte Flächen entsiegelt, begrünt und neu gestaltet werden. Dabei kann gerade die Orientierung an historischen Gegebenheiten zu einer Optimierung der Blockstrukturen führen, denn oftmals ist die bauliche Verdichtung der Entwicklung der letzten 50 Jahre geschuldet. Eine Öffnung der Blockinnenbereiche



auf Basis historischer Grundrisse kann zur Schaffung von wohnortnahen Freiräumen beitragen und damit die Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort verbessern.



Abbildung 108: „Schmiedgasse“, historischer Stadtplan 1827 mit Kennzeichnung der Baustrukturen (Quelle: Prof. Kessler, Bad Hönningen)

Es gilt jedoch klarzustellen, dass hinsichtlich der Sanierung und des Neubaus von Gebäuden keine Historisierung der Substanz und der Stadtgestalt stattfinden darf. Es gilt das historisch wertvolle zu bewahren, jedoch auch das „mutige Weiterbauen“ zu praktizieren und dabei einen Schwerpunkt auf lokale Baukultur (Farben, Formen, Materialität) sowie eine nachhaltige und zukunftsfähige Bauweise zu legen.

Demografischer Wandel als Chance nutzen!

Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind in der Innenstadt von Bad Hönningen bereits heute spürbar. Der prognostizierte Bevölkerungsverlust der Gesamtstadt sowie der steigende Anteil der über 65-jährigen werden in Zukunft insbesondere die Innenstadt vor große Herausforderungen stellen.

Nur durch Zuzug kann dem natürlich bedingten Rückgang der Bevölkerung entgegengewirkt werden. Da der demografische Wandel jedoch alle Kommunen in Rheinland-Pfalz trifft, stehen die Städte auch bei der Gewinnung von neuen Bewohnern im Wettbewerb zueinander.

Die Innenstadt von Bad Hönningen könnte dabei jedoch gezielt von den demografischen Folgen im Umland profitieren. Die Innenstadt ist weitestgehend barrierefrei erschlossen, mit der Therme und den Rheinanlagen sind attraktive Freizeitangebote für Senioren vorhanden. Auch die sozialmedizinische Infrastruktur ist durch das Seniorenheim sowie einige Ärzte und Pflegedienste sichergestellt.



Jedoch ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet kaum vorhanden, wenn nicht sogar fast gänzlich verschwunden. Eine Grundversorgung findet nur im Versorgungsbereich östlich der Bahnstrecke statt. Um den Wohnstandort auch für Senioren attraktiv zu halten sind daher zunächst Lösungen zu etablieren, die Versorgung durch eine bessere Vernetzung der Innenstadt und des Versorgungsbereichs sicherzustellen. Dazu zählt der barrierefreie Ausbau der Unterführung am Bahnhof (in der Verantwortlichkeit der Deutschen Bahn), aber auch der Entwicklung neuer Versorgungsmodelle, beispielsweise Einkaufsdiensten. Auch den Wochenmarkt gilt es weiterhin zu erhalten und zu forcieren, da er derzeit einen wichtigen Baustein in der Nahversorgung der Innenstadt bildet.

Langfristig ist durch eine Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt durch Aufwertung der Bausubstanz und Aufwertung des Umfelds auch die Stärkung des lokalen Einzelhandels zu erwarten. Diese Entwicklung kann jedoch zusätzlich durch aktive Steuerung der Verwaltung begünstigt werden: Ein guter Kontakt zu Eigentümern von Einzelhandelsimmobilien, Investorenakquise, Vermarktung und Akteursvernetzung sind dabei unerlässlich, um bereits kurz- bis mittelfristig Leerstände zu mindern und Einzelhandel mit Versorgungsfunktion in der Innenstadt anzusiedeln.

Rheinanlagen als Stadtpark begreifen

Die Topografie der Innenstadt bedingte einen direkten Anschluss der Innenstadt an die weitläufigen und flachen Rheinanlagen. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten entlang des Rheins werden Stadt und Rheinufer nicht durch Bahntrasse und/oder Bundesstraße voneinander getrennt.

Dieses Alleinstellungsmerkmal gilt es zu nutzen. Bereits in den 1970er Jahren wurde dieses Potenzial erkannt und genutzt, dies zeigen die Gebäude entlang der „Rheinallee“. Leider wurde dabei wenig Rücksicht auf den übrigen Teil der Altstadt genommen. Die gewachsenen Strukturen sind jedoch nun ebenso ein Teil der Stadt, wie die historische Bausubstanz. Ein Rückbau der Gebäude zur Rheinfront wird in Zukunft nicht zu realisieren sein, zudem ist eine historisierende Herangehensweise an die Stadtentwicklung ebenso wenig empfehlenswert. Umso wichtiger ist es daher, die Eingänge zur Innenstadt entlang der „Rheinallee“ deutlich zu betonen sowie die Rheinanlagen selbst als Frei- und Aufenthaltsraum für die Bewohner der Innenstadt aufzuwerten.

Der bestehende Großparkplatz muss aus infrastrukturellen Gründen zwar bestehen bleiben, jedoch muss der gestalterische und funktionale Bruch zwischen Kurpark und den übrigen Rheinanlagen durch eine entsprechende Platzgestaltung kompensiert werden. Der Parkplatz ist Stadtportal und Teil der Rheinanlagen zugleich und erfüllt daher im städtebaulichen Gefüge eine wichtige Rolle. Der Platz bildet für viele Gäste den „ersten Eindruck“ der Stadt, welcher im aktuellen Zustand eher negativ ist.

Tourismus qualifizieren

Nach dem Rückgang des Kegel-Tourismus konnte die Stadt Bad Hönningen hinsichtlich des touristischen Imagewandels bereits einige Erfolge erzielen. Mit der Therme und der Konzentration auf Camping und Wellness sind erste erfolgreiche Schritte dieses Wandels zu erkennen. Der Wandel ist jedoch noch in vollem Gange und viele Defizite zeigen sich weiterhin im Stadtbild und im touristischen Angebot.



Neben der baulichen Umnutzung von nicht mehr rentablen und zeitgemäßen touristischen Infrastrukturen wie etwa der Kneipenstruktur in der „Schmiedgasse“, muss bestehende Infrastruktur modernisiert werden. Dazu zählt beispielsweise das Stadtmobiliar inklusive vieler touristischer Wegweiser und Informationstafeln.

Mit der Kristall Rheinpark-Therme besteht bereits ein touristischer Frequenzbringer mit zeitgemäßer Qualität und Präsentation. Im Umfeld der Therme bestehen zudem Flächenreserven für Weiterentwicklungen.

Die RömerWelt in Rheinbrohl gilt ebenfalls als eine Attraktion von überregionaler Bedeutung, hinsichtlich der Anbindung an die Innenstadt von Bad Hönningen – und damit auch an die Therme und den Campingplatz – besteht jedoch zumindest für den Fuß- und Radverkehr Verbesserungsbedarf.

Auch die Qualifizierung und Zertifizierung von Unterkünften und Betrieben sollte verstärkt forciert werden, um die Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu erhöhen. Der Imagewandel vom Kegel- zum Qualitätstourismus wird andauern und bedarf der aktiven Einflussnahme durch Verwaltung und Dienstleister gleichermaßen.

Um sich im regionalen Wettbewerb zu behaupten, ist die Kooperation mit den umliegenden Städten unabdingbar. Gerade die drei Städte Bad Hönningen, Unkel und Linz am Rhein können mit unterschiedlichen touristischen Schwerpunkten aufwarten und sich daher durchaus als gemeinsame Urlaubs-/Erlebnisregion vermarkten (Bad Hönningen = Wellness & Römer, Unkel = Kunst, Linz am Rhein = Bunte Fachwerkstadt).

Stadt vernetzen!

Das Entwicklungsziel der vernetzten Stadt zielt sowohl auf die bereits benannten, räumlichen Vernetzungen ab (z.B. Rhein/Innenstadt, Innenstadt/Versorgungsbereich), als auch auf regionale Kooperationen, der Vernetzung von Mobilitätsformen bis hin zu Akteursnetzwerken innerhalb des Quartiers.

Gerade letzteres wird in Zukunft von entscheidender Bedeutung für das Gelingen des Stadtumbauprozesses sein. Im Rahmen des Modellprojekts zur Reaktivierung von Immobilien in der Fußgängerzone wurde ein breit angelegter Beteiligungsprozess mit gut organisierten Arbeitsgruppen durchgeführt. Nach Beendigung des Projekts hat jedoch keine Verstetigung der Arbeitsgruppen stattgefunden und die Erkenntnisse konnten erst im vorliegenden Konzept aufgrund des Programms der Städtebauförderung in konkrete Maßnahmen überführt werden. Bis zur Umsetzung einzelner Projekte werden weitere Jahre vergehen. Aus der Sichtweise der Bürgerschaft kann diese lange Zeitspanne als frustrierend wahrgenommen werden, daher ist es umso wichtiger, anhand von konkreten Projekten die Bürgerbeteiligung aktiv und mit Erfolg durchzuführen, kleinere Maßnahmen auf Initiative der Bürgerschaft kurzfristig umzusetzen.

Der bisherige Beteiligungsprozess und das rege Interesse am vorliegenden Konzept zeigen die Bereitschaft der Bürger, sich aktiv für die Entwicklung der Innenstadt einzusetzen. Mit geeigneten Maßnahmen und steter Beständigkeit muss dies seitens der Verwaltung unterstützt und gefördert werden.



8.2 Vorgesehene öffentliche und private Maßnahmen

Im Hinblick auf die Durchführung der **nachfolgend vorgeschlagenen Maßnahmen** wird zwischen Vorbereitenden Maßnahmen, Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) und Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) unterschieden. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen obliegt der Stadt, wogegen die Durchführung der Baumaßnahmen grundsätzlich Angelegenheit des jeweiligen Eigentümers ist.

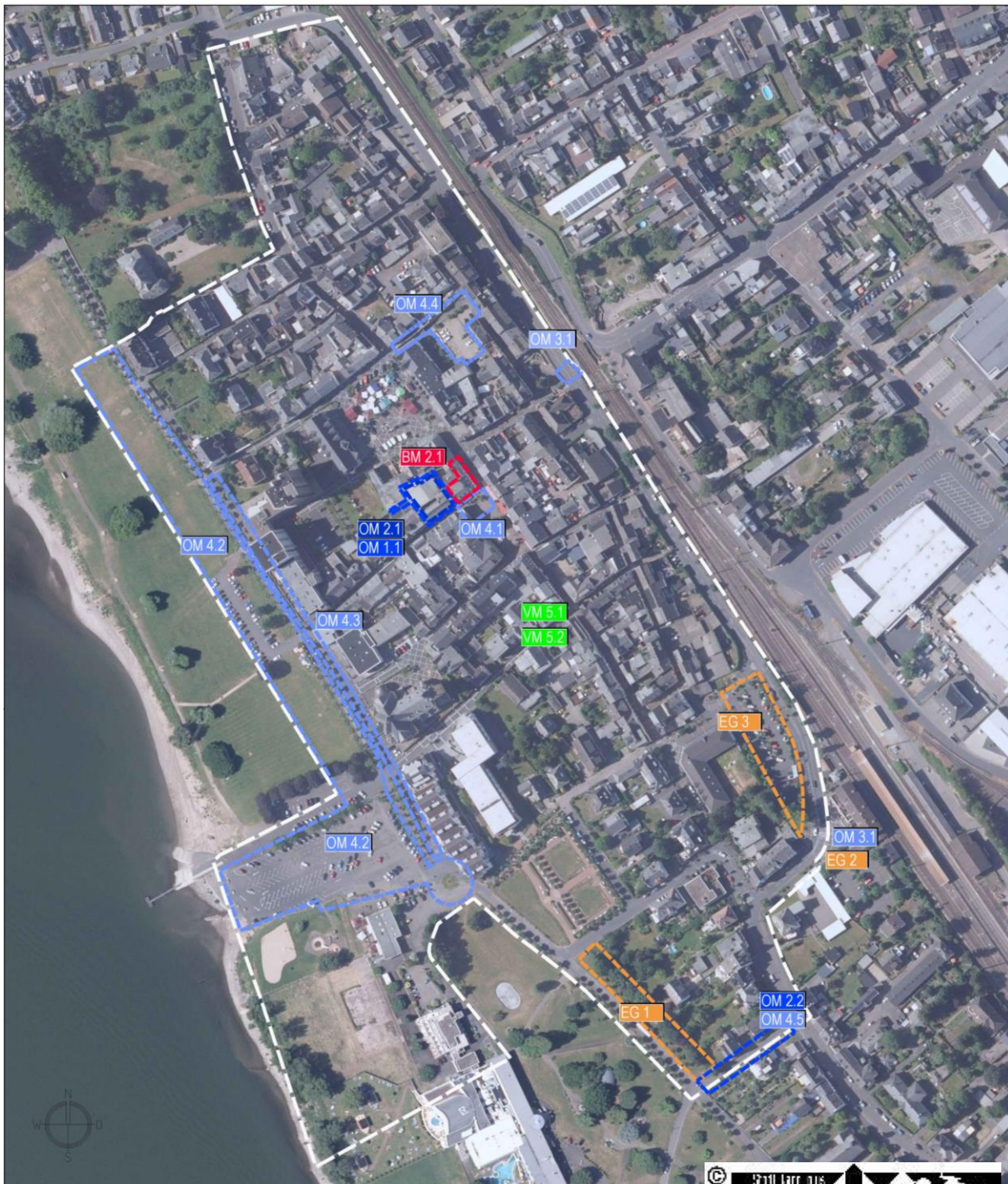


Abbildung 109: Maßnahmenübersicht, ohne Maßstab (siehe Anlage im Originalmaßstab)



Darüber hinaus hat die Unterscheidung in Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen Bedeutung im Hinblick auf die Kostenverteilung. Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen sind von der Stadt zu tragen. Die Kosten der Baumaßnahmen trägt der Eigentümer bzw. Bauherr, im Falle von Modernisierung/erhaltender Erneuerung ggfs. unterstützt durch öffentliche Förderung. Die Zuordnung der einzelnen Maßnahmen in Hinsicht auf Trägerschaft, Kosten, Förderung und Priorität erfolgt in Kapitel 10.

Nachfolgend werden die wichtigsten Maßnahmenvorschläge in einem Gesamtmaßnahmenkatalog aufgezählt und erläutert. Es ist zu beachten, dass die Aufzählung nicht als eine Einstufung in Prioritäten oder bindende Reihenfolge zu verstehen ist. Die Realisierung der Maßnahmen hängt von der Entwicklung vieler Faktoren ab und kann je nach finanzieller Situation der Stadt und Wichtigkeit auch parallel angegangen werden.

Bei den im Gesamtkonzept vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich noch um keine Detailplanungen, die bereits Auswirkungen auf Dritte haben. Die Maßnahmen werden im weiteren Verlauf der Planungen zwischen der Stadt und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Hierbei sind beispielsweise denkmalschützende (Betroffenheit Kulturdenkmäler, Umgebungsschutz), naturschutzrechtliche (Landschaftsbild, Naturhaushalt, Artenschutz) oder wasserrechtliche Belange (Ausgleich von Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet) zu berücksichtigen.

Die Realisierung der Maßnahmen hängt von der Entwicklung vieler Faktoren ab und kann je nach finanzieller Situation der Stadt und Wichtigkeit zeitlich versetzt oder auch parallel angegangen werden.

8.2.1 Investitionsvorbereitende und –begleitende Maßnahmen (VM)

VM 1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Programmgebiet „Innenstadt“ der Stadt Bad Hönningen (hiermit vorliegend).

Nach einer Evaluierung zur Halbzeit der Förderperiode ist ggf. eine Fortschreibung bzw. Anpassung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Programmgebiet „Innenstadt“ notwendig und durchzuführen.

VM 2 Aufstellen einer Sanierungssatzung

Aufstellung einer Sanierungssatzung, für den ca. 16 ha großen Geltungsbereich des Programmgebiets „Innenstadt“.

VM 3 Aufstellen einer Modernisierungsrichtlinie

Aufstellung einer Modernisierungsrichtlinie als Anlage zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept.

VM 4 Öffentlichkeitsarbeit und Workshops

Die Stadt Bad Hönningen sieht vor, bei der vertiefenden Planung und Konzeption der Maßnahmen des ISEK's die Bevölkerung stark einzubinden. Zudem sollen themenspezifische



Workshops dazu beitragen, bürgerschaftliche Projekte durch die Begleitung externer Fachexperten umzusetzen.

Des Weiteren beabsichtigt die Stadt Bad Hönningen, den in den kommenden Jahren regelmäßig stattfindenden „Tag der Städtebauförderung“ öffentlichkeitswirksam zu begehen (z.B. Stadtrundgang, Expertenforen, Workshops, etc.).

VM 5 Machbarkeitsstudien und Anentwicklung

VM 5.1 Verkehrs-/Parkraumkonzept Innenstadt

Bereits im Zuge des „Modellprojekts zur Reaktivierung von Immobilien in der Fußgängerzone“ wurde in den thematischen Arbeitsgruppen das Thema Verkehr und Parken in der Innenstadt erörtert. Neben Überlegungen wie der Öffnung eines Teils der Fußgängerzone für den MIV wurde auch das Angebot öffentlicher und privater Stellplatzflächen sowie deren Bewirtschaftung diskutiert. Im Zuge des vorliegenden ISEKs konnte auf Basis erster Daten eine grundsätzlich ausreichende Verfügbarkeit von Stellplatzflächen ermittelt werden, jedoch bedarf es für fundierte Aussagen hinsichtlich der Steuerungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeiten vertiefender Untersuchungen. Ebenso konnten im vorliegenden ISEK verkehrliche Konfliktpunkte ermittelt werden, notwendig ist jedoch nun ein Verkehrsführungskonzept, welche die vorliegenden Konfliktpunkte berücksichtigt und einhergehend mit einem Parkraumkonzept die ganzheitliche verkehrliche Situation der Innenstadt berücksichtigt und entsprechende Lösungen entwickelt. Dabei müssen insbesondere nachhaltige Ansätze und neue Mobilitätsformen besondere Berücksichtigung finden.

VM 5.2 Entwicklungskonzepte auf Ebene der Stadtquartiere

Die Stadtbereiche im Programmgebiet bedürfen vielerorts einer vertiefenden, konzeptionellen Planung, welche den Leitlinien des vorliegenden Entwicklungskonzepts folgt. Beispielhaft ist hier die „Schmiedgasse“ zu nennen, welche von enger Bebauung und Leerständen geprägt ist. Durch die Maßnahmen im Bereich des Rüssel-Areals wird ein Impuls für das übrige Quartier erwartet, bei der Entwicklung des Quartieres sollen und müssen jedoch Eigentümer und Bewohner in Zukunft aktiv einbezogen werden. Durch aktivierende Bürgerbeteiligung sollen die Quartiersgemeinschaften bzw. Nachbarschaften gestärkt und gemeinsam bedarfsgerechte Nutzungs- und Gestaltungslösungen für die benachbarten Gebäude und die jeweiligen Innenbereiche entwickelt werden. Im Vordergrund stehen die Schaffung von bedarfsgerechten Flächen für Wohnraum, die Aufwertung des Wohnumfeldes, eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Erschließung der Wohnräume sowie die Schaffung von Freiräumen in den Blockinnenbereichen.

VM 5.3 Gesamtkonzept Stadtmobiliar

Für die Ausführung und Anordnung aller Ausstattungselemente im öffentlichen Raum (Stadtmöblierung wie Sitzelemente, Mülleimer, Fahrradständer, Informationsstelen, etc.) muss eine durchgehende gestalterische Linie gefunden werden.

Im Hinblick auf den Kontext der historischen Bebauung ist unter dem Gesichtspunkt des Platzbedarfs, der Platzierung und der Funktionalität eine ortstypische Materialwahl zu treffen. Ziel ist es, das Stadtgebiet nicht mit Einzelteilen zu überfrachten, sondern eine klare



Konzeption zu finden, die die Elemente in das Erscheinungsbild der Gesamtanlage einbindet.

VM 5.4. Städtebauliche Beratung

Im Zuge der städtebaulichen Sanierung setzt die Stadt Bad Hönningen einen Schwerpunkt auf die Förderung privater Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang sollen private Immobilieneigentümer eine Sanierungsberatung in Anspruch nehmen können bzw. müssen. Mit einer fundierten Beratung im Sanierungsprozess kann als erster Schritt sichergestellt werden, dass die private Sanierung neben den formellen Anforderungen der Modernisierungsrichtlinie auch den Zielen des Entwicklungskonzepts dient. In Vor-Ort Beratungen soll daher insbesondere für städtebauliche und architektonische Qualität im Sinne von lokaler Baukultur aufgeklärt und geworben werden.

8.2.2 Ordnungsmaßnahmen (OM)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören gemäß § 147 BauGB:

- die Freilegung von Grundstücken,
- die Bodenordnung einschließlich Grunderwerb,
- sonstige Ordnungsmaßnahmen,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

OM 1 Freilegung von Grundstücken

OM 1.1 Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäude

Durch Rückbau von (nicht erhaltenswerter) Bausubstanz kann nach Einzelprüfung und Erforderlichkeit auch in Quartiersinnenbereichen oftmals eine bessere Wohn- und Freiraumqualität erreicht werden. Ziel ist die Steigerung der Wohnqualität im Hinblick auf die Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie die Entwicklung von Freiräumen.

Die vorgesehene Freilegung von Grundstücken stehen in engem Zusammenhang mit weiteren städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen.

Die Stadt Bad Hönningen sieht innerhalb der Förderperiode den Abriss des „Rüssel Areal“, Schmiedgasse 10 im Programmgebiet vor. Dies steht in direktem Zusammenhang mit OM 2.1, Grunderwerb. Während der Aufstellung des Konzepts konnte durch die Beantragung und Bewilligung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns bereits das Objekt „Rüssel“ erworben werden, der Abriss soll zeitnah nach Beschluss und Genehmigung des ISEKs erfolgen.

OM 2 Bodenordnung einschließlich Grunderwerb

OM 2.1/2.2 Grunderwerb für Gebäudeabbruchmaßnahmen, Wiederbebauung und Freiflächengestaltung

Die Stadt Bad Hönningen sieht innerhalb der Förderperiode den Ankauf von ca. 2 Objekten im Programmgebiet vor. Diese stehen in Zusammenhang mit OM 1 Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäude. Wie in OM 1 benannt, konnte bereits das Objekt „Rüssel“ erworben werden. Zusätzlich ist ein Flächenankauf im Bereich „Schwarzer Weg“/„Hauptstraße“



vorgesehen, um die dortige Verkehrssituation neu zu ordnen.

OM 3 Sonstige Ordnungsmaßnahmen

OM 3.1 Vereinheitlichung/Erneuerung der Stadtmöblierung

Als Folgemaßnahme der VM 5.3 „Gesamtkonzept Stadtmobiliar“ soll das Stadtmobiliar gemäß den Leitlinien des Gesamtkonzepts erneuert werden. Hierzu zählen u.a. Sitzelemente, Abfalleimer, Beschilderung, Beleuchtungskörper, Poller, Fahrradständer, Stadtpläne, Mitteilungskästen, Hinweisschilder, Werbetafeln, Baumscheibenabdeckung, Pflanzkästen und Spielgeräte. In weiten Teilen entspricht die Stadtmöblierung in Bad Hönningen nicht mehr den heutigen Anforderungen, teilweise ist sie auch in einem schlechten Zustand.

Die vorgesehene Maßnahme OM 3.1 ist in die unter OM 4 beschriebenen Maßnahmen zu integrieren.

OM 4 Maßnahmen zur Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

OM 4.1 Neugestaltung Platzbereich Schulplatz/Rathausplatz im Umfeld Rüssel Areal

Im Zuge des Rückbaus des Rüsselareals ist vorgesehen, die entstehenden Freiflächen neu zu gestalten bzw. an die umgebenden Platzflächen (Alter Schulplatz/Rathausvorplatz) anzugliedern. Denkbar sind zudem die Schaffung von Fußwegeverbindungen zwischen den beiden Platzflächen. Dies ist auch im Falle einer Neubebauung von Teilbereichen des Areals notwendig, da insbesondere im Bereich der „Schmiedgasse“ ein etwaiger Baukörper weiter nördlich beginnen würde und somit mehr Platzfläche am Eingang der „Schmiedgasse“ entstehen würde (vgl. BM 2).



Abbildung 110: Entwicklungsansatz "Platzfläche"

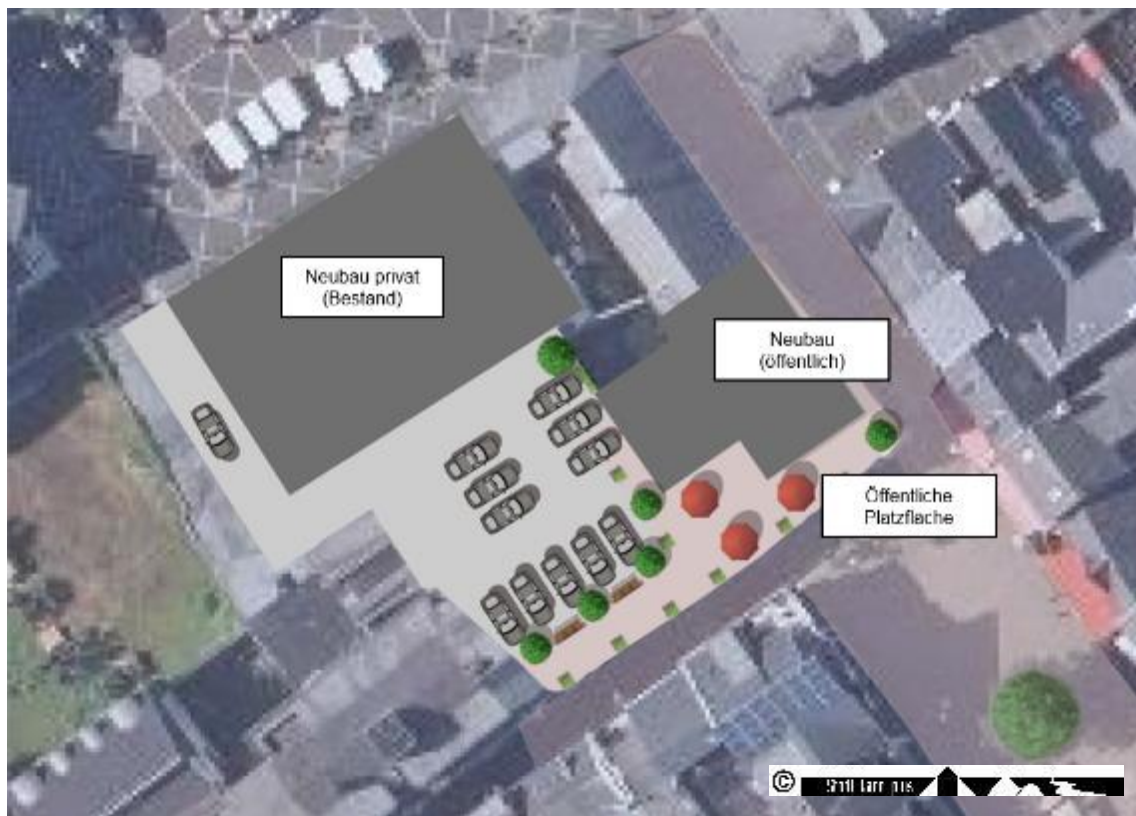


Abbildung 111: Entwicklungsansatz "Platzfläche & öffentlicher Neubau"



OM 4.2 Aufwertung Rheinufergelände: Umgestaltung und Aufwertung des Platzes „Am alten Schwimmbad“

Die Maßnahme steht in engem Zusammenhang mit OM 4.3 und bildet neben der Entwicklung des Rüssel-Areals einen städtebaulichen Schwerpunkt.

Der derzeitige gestalterische und funktionale Bruch zwischen dem außerhalb des Programmgebietes liegenden Kurpark und den übrigen nördlichen Rheinanlagen soll durch eine Aufwertung der Platzfläche kompensiert werden. Neben der derzeit vorherrschenden infrastrukturellen Funktion (Parkplatz) soll die Platzfläche in Zukunft über eine wesentlich höhere Aufenthaltsqualität verfügen.

Dazu soll die Platzfläche im direkten Bereich des Rheinufers durch die Schaffung eines besseren Zugangs zum Rhein und Aufenthaltsmöglichkeiten aufgewertet werden. Angedacht sind neben der Anlegung von Sitzstufen auch ein aufgeständertes Deck, welches an der alten Fährrampe gleichzeitig den Anleger für die Ausflugsschiffahrt oder ggf. eine Personenfähre bilden könnte.

Auf der Platzfläche selbst werden sowohl Frostschticht als auch Oberbau erneuert. Hier ist eine Asphalttschicht vorgesehen, Baumpflanzungen sowie mobile Pflanzelemente sollen die Struktur des neuen Platzes prägen. Einige Stellplätze werden zu Gunsten von gestalterischen Elementen daher in der zukünftigen Struktur des Platzes entfallen. Die bestehenden Wohnmobilstellplätze sollen erhalten bleiben, jedoch ebenfalls aufgewertet werden. Denkbar ist hierbei auch eine neue Zonierung der Parkfläche, um sowohl Wohnmobilen als auch Reisebussen hier Stellplatzflächen anzubieten.

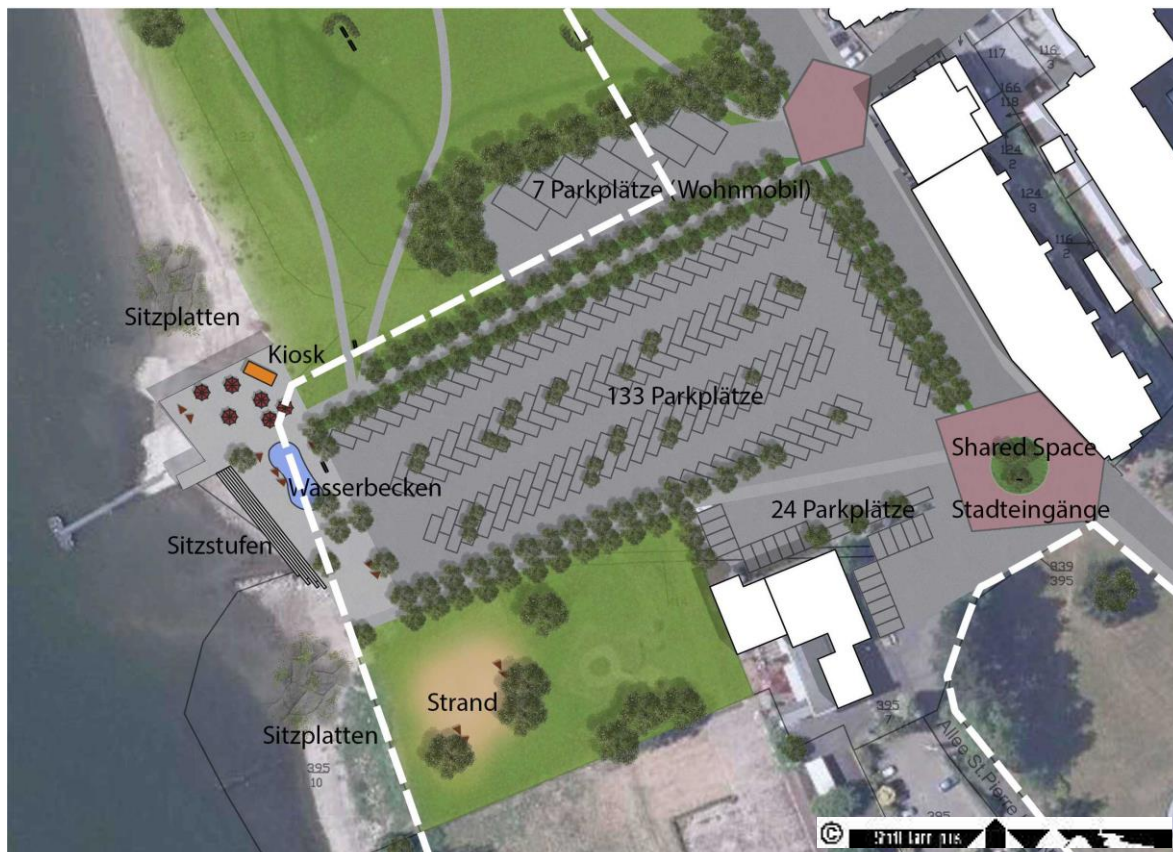


Abbildung 112: Entwurfsskizze Platzfläche "Am alten Schwimmbad"



Der Kreisverkehrsplatz „Rheinallee“/„Allee St. Pierre Les Nemours“ soll als Stadtportal deutlich sichtbar werden. Die Verkehrsflächen sollen sich als „Shared-Space-Fläche“ farblich von den umgebenden Straßenflächen absetzen (z.B. durch Plasterung oder eingefärbten Asphalt). Diese Gestaltung soll sich auch bei der Einmündung der Gassen auf die „Rheinallee“ (OM 4.3.) fortsetzen. Somit kann sowohl eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen dem Kurpark und den nördlichen Rheinanlagen, als auch die Zufahrt durch den MIV gewährleistet werden.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist zu beachten, dass die Platzfläche regelmäßig durch Hochwasser überflutet wird. Material, Bepflanzung und Ausstattungselemente sind dementsprechend so herzustellen, dass Schäden durch Hochwasser vermieden werden können. Vielmehr könnten sogar Gestaltungselemente Verwendung finden, die abhängig vom Stand des Rheins ihr Erscheinungsbild verändern, wie etwa ein durch den Wasserdruck des Rheines gespeistes Wasserbecken.

Der in den Abb. 110 und Abb. 111 dargestellte außerhalb des Untersuchungsgebiets gelegene Bereich unmittelbar am Rheinufer dient zur Visualisierung einer langfristigen möglichen baulichen und gestalterischen Entwicklung außerhalb der Städtebauförderung.



Abbildung 113: Perspektivische Ansicht Platzfläche „Am alten Schwimmbad“ (aus Richtung Westen)



OM 4.3 Neugestaltung „Rheinallee“

Die Neugestaltung der „Rheinallee“ beinhaltet sowohl die Verkehrsfläche als auch die Neugestaltung des Fußweges. Hierbei ist die Asphaltschicht des Straßenraums zu erneuern, dies jedoch besonders im Hinblick auf die Neugestaltung der Stadteingänge an den orthogonal zur „Rheinallee“ verlaufenden Gassen. Die Gassen sollen in Zukunft als Ausläufer der Innenstadt über die „Rheinallee“ und den Fußweg bis in die Rheinanlagen ragen, um somit eine deutlichere Anbindung des Rheinuferes an die Innenstadt (und umgekehrt) herzustellen. Gestaltlich sollen sich diese Flächen farblich vom Asphalt des Straßenraums abheben (z.B. farbige Pflasterung oder eingefärbte Asphaltschicht).

Der Fußweg entlang der „Rheinallee“ soll die Ansprüche an die Barrierefreiheit erfüllen, insbesondere an den Übergangsbereichen zur Straße bzw. zu den Gassen zur Altstadt. Neue Aufenthaltsbereiche sowie in der Stadtsilhouette klar definierte Portale sollen entstehen.

Vorgesehen ist die Sanierung der „Rheinallee“ mit einer Asphaltschicht sowie in den Randbereichen der Gebäude einer Natursteinpflasterung. Der Fußweg soll von der bestehenden Pflasterung befreit und mit einer wassergebundenen Decke hergestellt werden. Dies ermöglicht gleichzeitig die optische Verbreiterung des Gehwegs hin zu einer Promenade.



Abbildung 114: Perspektivische Ansicht Fußweg „Rheinallee“ (Ecke „Schmiedgasse“, Blickrichtung Norden)

OM 4.4 Neugestaltung Quartiersplatz „Neustraße“

Der Blockinnenbereich zwischen „Neustraße“ (Hausnummer 33) und „Hauptstraße“ bildet einen der wenigen freien Blockinnenbereiche in der Altstadt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt und bildete derzeit einen gebührenfreien, öffentlichen Parkplatz. Durch eine Neugestaltung soll die Platzfläche an Aufenthaltsqualität gewinnen und den Bewohnern der angrenzenden „Neustraße“ als wohnortnaher Freiraum dienen. Der bestehende Fußweg zur Innenstadt soll in diesen Freiraum eingebunden werden.



Abbildung 115: Entwurfsskizze Quartiersplatz „Neustraße“

OM 4.5 Neuordnung der Verkehrsführung im Bereich „Schwarzer Weg“

Generell muss die Verkehrsführung in die Stadt und im Stadtkern selbst durch ein Verkehrs- und Parkraumkonzept überprüft werden (siehe VM 5.1.).



Abbildung 116: Bestandssituation Kreuzung „Schwarzer Weg“/„Hauptstraße“

Es ist jedoch zu erwarten, dass die Einmündung „Schwarzer Weg“/„Hauptstraße“ auch bei einer etwaigen Änderung der Verkehrsführung weiterhin eine Schlüssel-funktion für den ankommenden oder abfließenden Verkehr bilden wird, da alternative Möglichkeiten kaum vorhanden sind. Dementsprechend soll der Kreuzungsbereich verkehrssicherer gestaltet werden.

Denkbar ist eine optische Verkehrsberuhigungsmaßnahme durch farbliche Änderung des Kreuzungsbereichs (farbiger Asphalt/Aufplasterung).

Ggf. ist zur Verbesserung der Kurvenradien und Einsehbarkeit des Kreuzungsbereichs der Ankauf privater Flächen notwendig (vgl. OM 2.2.).



8.2.3 Baumaßnahmen (BM)

Zu den Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB gehören sämtliche bauliche Maßnahmen, die der Verwirklichung der Städtebaulichen Entwicklungsziele dienen. Hierzu zählen:

- die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, die in Erscheinungsbild und Ausstattung Missstände oder Mängel aufweisen und grundsätzlich instand gesetzt werden sollen,
- die Neubebauung und die Ersatzbauten,
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Nachfolgend werden die wichtigsten Maßnahmenvorschläge erläutert:

BM 1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden sowie die hiermit ggf. verbundenen Ordnungsmaßnahmen an den Grundstücken stellen im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ einen wesentlichen Kernbestandteil dar. Sie werden nach Maßgabe der Modernisierungsrichtlinie und des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gefördert.

Hierzu zählen u.a. Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude, zur Verbesserung des Wohnumfeldes, Fassadensanierung, Verbesserung der Wärmedämmung oder alters- und behindertengerechte Umbaumaßnahmen.



Abbildung 117: Anlage zur Modernisierungsrichtlinie - Förderfähige Gebäude im Programmgebiet

Die zukünftig grundsätzlich förderfähigen Gebäude sind in einer Gebäudeliste als Anlage zur Modernisierungsrichtlinie erfasst. Die Zahl und Art der geplanten Maßnahmen sind derzeit allerdings noch nicht genau bekannt. Aus diesem Grund werden im Rahmen der Kostenschätzung pauschal 3 private Maßnahmen pro Jahr mit einer Fördersumme von 30.000 EUR je Maßnahme in Ansatz gebracht. Für denkmalgeschützte, stadtbildprägende Gebäude soll der Fördersatz erhöht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht alle privaten Sanierungsmaßnahmen den Förderhöchstsatz beantragen, daher kann die Zahl der geförderten Maßnahmen pro Jahr durchaus höher liegen (z.B. 6 Objekte á 15.000 EUR/Jahr).

BM 2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
BM 2.1. Bürger- und Begegnungszentrum Rüssel Areal

Im Zuge der Entwicklung des ISEKs wurden verschiedene Ansätze zur Entwicklung des Rüssel-Areals entwickelt. Alleine aufgrund der städtebaulichen Situation im Einmündungsbereich „Schmiedgasse“/„Hauptstraße“ ist eine Neubebauung von Teilbereichen des Are-



als anzustreben, jedoch mit Rücksicht auf den engen Straßenquerschnitt in der „Schmiedgasse“ und zu Gunsten der Schaffung von Freiraum mit weniger Inanspruchnahme von Grundfläche sowie hinsichtlich der Raumkante weiter nach Norden versetzt.

Als Nutzung strebt die Stadt Bad Hönningen hierbei eine überwiegend öffentliche Nutzung an. Denkbar wäre die Schaffung eines Bürger- und Begegnungszentrums, da die Stadt Bad Hönningen außer dem Ratssaal in der Verbandsgemeindeverwaltung über keine öffentliche Versammlungsstätte im Stadtkern verfügt. Zwar wird das Gemeindezentrum der evangelischen Kirche Ecke „Rheinallee“/„Kirchstraße“ als weitere Versammlungsstätte genutzt, die Verfügbarkeit von Räumlichkeiten sowie deren Größe für öffentliche Veranstaltungen schränkt eine Nutzung jedoch ein.

Derzeit wird daher für öffentliche Veranstaltungen vorwiegend die Mehrzweckhalle der Marienschule weit außerhalb des Kernbereichs der Innenstadt genutzt.

Im Sinne der Belebung der Innenstadt durch eine Konzentration von Veranstaltungen im Stadtkern bietet sich das Areal des ehemaligen Hotels Rüssel für die Schaffung einer Versammlungsstätte an. Erste Ideen zielen auf die Schaffung eines Bürgerzentrums ab, das neben multifunktionalen Veranstaltungsräumen auch weitere Nutzungen beinhaltet: Die Nähe zum Seniorenzentrum St. Elisabeth sowie die im direkten Umfeld entstehenden, seniorengerechten Wohngebäude machen die Schaffung einer Begegnungsstätte in der Erdgeschosszone des Neubaus denkbar. Ein entsprechend kooperatives Betreibermodell unter Beteiligung sozialer Einrichtungen (Kirchengemeinde, AWO, u.a.) könnte hierfür entwickelt werden.

Im Falle einer Neubebauung mit Nutzung als Bürgerzentrum/Veranstaltungsort müssten zusätzliche Stellplätze auf dem Areal vorgesehen werden. Eine Andienung könnte hierbei rückwärtig über den Rathausplatz bzw. die „Schultheissgasse“ erfolgen.



Abbildung 118: Entwurfsskizze mögliche Neubebauung Rüssel Areal



Die Maßnahme BM 2 soll in Kombination mit OM 4.1 erfolgen: Eine Erweiterung der Platzfläche „Alter Schulplatz“ in Kombination mit dem Neubau eines Bürgerzentrums würde die Innenstadt an einer entscheidenden Position aufwerten. Nicht nur städtebaulich würde das Umfeld damit an Attraktivität gewinnen, das Bürgerzentrum als innerstädtischer Anlaufpunkt und Begegnungsort würde auch die Passanten- und damit Kundenfrequenz im Hauptgeschäftsbereich erhöhen und den Einzelhandel stärken.

Die Stadt Bad Hönningen plant, die Entwicklung des Rüsselareals gemeinsam mit der Bürgerschaft weiter zu verfolgen. Der vorliegende Ansatz soll im Rahmen von Planungswerkstätten weiterentwickelt werden.

EG Ergänzende Maßnahmen

Die benannten, unmittelbar wirksamen Maßnahmen des ISEKs werden ergänzt um begleitende bzw. die Innenstadtentwicklung flankierende Maßnahmen, die die Zielsetzungen des Rahmenplans unterstützen. **Es handelt sich dabei primär um Vorhaben, die entweder außerhalb des Programmgebietes liegen oder nicht durch Mittel der Städtebauförderung umgesetzt werden können.**

EG 1 Aufwertung der Seitenflächen im Bereich der „Rheinallee“

Außerhalb des Programmgebietes sieht die Stadt vor, im Bereich des Kurparks ggf. weitere Stellplätze für die im Zuge der Maßnahme OM 3.2. (2.3.3.) entfallenden Stellplatzanlagen zu schaffen. Diese Stellplatzanlagen würden zudem näher an der Therme liegen und könnten als Ausweichparkplätze Verwendung finden. Die Maßnahme EG 1 liegt außerhalb der Städtebauförderung und wird im Sinne eines ganzheitlichen städtebaulichen Konzepts im ISEK nachrichtlich dargestellt.

EG 2: Errichtung einer Mobilitätsstation am Bahnhofplatz

Das Umfeld des Bahnhofs wird im Hinblick auf nachhaltige und zukünftige Mobilitätsformen für die Innenstadt von besonderer Bedeutung sein. Bereits jetzt findet hier aufgrund der kostenfreien Parkplätze ein Umstieg vom Pkw auf den Schienenverkehr statt. Zukünftig soll der Mobile-Split und die Funktion des „Stadteingangs Bahnhof“ für den Umstieg auf alternative Fortbewegungsmittel gestärkt werden.

Neben der Schaffung eines zweistöckigen Parkdecks im Bereich der bestehenden Parkplätze könnten entsprechende Ausleihstationen für E-Bikes und Elektroautos geschaffen werden. Diese wären nicht nur ein Vorteil für Besucher der Stadt, sondern könnten auch von Bewohnern der Innenstadt dazu Verwendung finden, den Versorgungsbereich östlich der Bahnlinie zu erreichen (z.B. mit e-gestützten Lastenfahrrädern). Die Stadt Bad Hönningen kann hierbei gemeinsam mit privaten Investoren und passenden Förderoptionen ein zukunftsweisendes Projekt realisieren. Die Projektidee und deren Machbarkeit soll im Rahmen der VM 5.1 (Verkehrs- und Parkraumkonzept) besondere Berücksichtigung finden. Die Maßnahme EG 2 liegt außerhalb der Städtebauförderung und wird im Sinne eines ganzheitlichen städtebaulichen Konzepts im ISEK nachrichtlich dargestellt.



Abbildung 119: Fotomontage: Mobilitätsstation am Bahnhofplatz

EG 3: Errichtung eines Parkdecks an der „Walther-Feld-Straße“

Ebenfalls im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bahnhofs als „Mobility-Hub“ ist die Aufstockung des Parkplatzes an der „Walther-Feld-Straße“ um ein weiteres Parkdeck denkbar. Bau und Betrieb könnten über ein kooperatives Modell zwischen Stadt und privaten Investoren durchgeführt werden. Die Maßnahme EG 3 liegt außerhalb der Städtebauförderung und wird im Sinne eines ganzheitlichen städtebaulichen Konzepts im ISEK nachrichtlich dargestellt.



Abbildung 120: Fotomontage: 1-stöckiges Parkdeck „Walther-Feld-Straße“



9. Festlegung Programmgebiet und Sanierungsverfahren

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept mit seinen Analysen, Aussagen und Beteiligungsprozessen dient als Beurteilungsunterlage im Sinne der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Bei den Recherchen und Untersuchungen für das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde festgestellt, dass die Sanierung notwendig ist. Insbesondere wurden städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB nachgewiesen bzw. festgestellt, dass sich städtebauliche Missstände abzeichnen.

Insbesondere wurden Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen ermittelt.

9.1 Abgrenzung des Programmgebiets/Sanierungsgebiets

Die Ergebnisse der Städtebaulichen Untersuchungen zeigen den Erneuerungsbedarf innerhalb des Untersuchungsgebietes deutlich auf. Klassische Missstände nach den Kriterien des § 136 (3) BauGB konnten, wie oben aufgeführt, ermittelt werden.

Das Programmgebiet wird mit der vorgeschlagenen Abgrenzung und den Erweiterungen bestätigt.

9.2 Festlegungsmöglichkeiten

Die räumliche Festlegung des Programmgebiets kann in unterschiedlicher Weise erfolgen und ist zu begründen:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 – 164b BauGB)

Es liegen sowohl Substanzschwächen vor, da das Programmgebiet mit seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung teilweise nicht entspricht (z.B. sanierungsbedürftige Baudenkmäler, vorhandene Bausubstanz entspricht nicht baulichen oder energetischen Standards), als auch Funktionsschwächen, da das Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, teilweise nicht mehr erfüllen kann oder in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist (z.B. Gebäudeleerstände).

Zu deren Behebung soll das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden (§ 136 Abs. 2 BauGB). Zudem liegt eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse (Abs. 1). Für einzelne Maßnahmen sind zum Teil noch Modellstudien, Machbarkeitsstudien und Gutachten erforderlich, die das Stadtentwicklungskonzept weiter konkretisieren bzw. ergänzen.



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165-171 BauGB)

Durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen können Stadt-/Ortsteile oder andere Gemeindeteile entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung oder die Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmals entwickelt werden oder sie werden im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt.

Die Festlegung als Städtebauliches Entwicklungsgebiet nach § 165 ff. BauGB kommt nicht in Betracht, da weniger die Neuentwicklung des gesamten Programmgebiets angestrebt wird, sondern die Beseitigung bestehender städtebaulicher Missstände, die Innenentwicklung und das Planen im Bestand.

Stadtumbau (§§ 171a-171d BauGB)

Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, die das Ziel haben, in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind – wie beispielsweise ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, bspw. für Wohnzwecke – eine nachhaltige städtebauliche Struktur herzustellen.

Die Festlegung als „Stadtumbau-Gebiet“ kommt zwar grundsätzlich in Betracht, ist jedoch aufgrund des stärkeren Anteils an geplanten Sanierungsmaßnahmen gegenüber Neustrukturierungsmaßnahmen nicht zu empfehlen.

Erhaltungssatzung (§§ 172-174 BauGB)

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung kann eine Gemeinde die Genehmigungsbedürftigkeit von Rückbau und Nutzungsänderung, ggf. auch die Errichtung baulicher Anlagen festlegen, und zwar zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Die Festlegung als „Erhaltungsgebiet“ kommt nicht in Betracht, da der Erhalt der derzeitigen städtebaulichen Gestalt, Eigenart und historischen Bausubstanz nicht alleine im Fokus der weiteren Entwicklung steht, sondern auch die Neuentwicklung.

9.3 Auswahl des Sanierungsverfahrens

In der Stadt Bad Hönningen wird aus oben genannten Gründen eine Festlegung des Programmgebiets als Sanierungsgebiet im Sinne der §§ 136 ff. BauGB unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts in Betracht gezogen. Damit einher geht die Bestimmung des geeigneten Verfahrens (umfassend oder vereinfacht) zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zügigen Durchführung der Sanierung.

Das Erfordernis eines umfassenden Sanierungsverfahrens ist für die Durchführung der Sanierung im Programmgebiet „Innenstadt“ nicht zu begründen. Im Programmgebiet ist keine großflächige bodenbezogene Gebietserneuerung vorgesehen, sondern ein Bündel von Maßnahmen im Sinne punktueller und auf Aktivierung, Beratung und Förderung privater Akteure basierender Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen.



Vorrangig erstrecken sich die im Maßnahmenpaket des Entwicklungskonzepts enthaltenen Projekte auf den öffentlichen Raum (gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen). Aus diesem Grund ist im Sanierungsgebiet mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht zu rechnen.

Vor dem Hintergrund des Entwicklungskonzeptes mit seinen konkreten Maßnahmen wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren als in der Umsetzung unangemessen und sowohl organisatorisch als auch wirtschaftlich zu aufwändig bewertet. Dies gilt insbesondere für die nachträgliche Erhebung von Ausgleichsbeiträgen. Wird das umfassende Sanierungsverfahren durchgeführt, so muss die Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen aufgrund von erheblichen allgemeinen Wertsteigerungen durch Flächenentwicklungen erfolgen.

Im vereinfachten Sanierungsverfahren kann dagegen auf solche Ausgleichsbeiträge verzichtet werden. Stattdessen werden für Straßenbaumaßnahmen KAG-Beiträge, Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge erhoben. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (gemäß §§ 152 ff. BauGB) gelten explizit nicht.

Auf dieser Grundlage und aufgrund der angestrebten Maßnahmen wird von der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren abgeraten.

Da im Programmgebiet das Augenmerk sowohl auf dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets als auch auf Neuentwicklungen und Nachnutzungen liegt, wird die Festsetzung eines vereinfachten Sanierungsgebiets nach § 142 (4) BauGB empfohlen.

Genehmigungspflicht nach § 144 BauG

Im Rahmen der Sanierungssatzung wird zur Sicherung des öffentlichen Interesses in besonderen Fällen auf das Instrumentarium des Vorkaufsrechts, der Veränderungssperre und der Genehmigungspflicht schuldrechtlicher Vereinbarungen gemäß § 144 (1) BauGB zurückgegriffen. Darüber hinaus bedürfen genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB der Genehmigung durch die Stadt.

Die in § 144 (1) Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Vorgänge werden der Genehmigungspflicht unterstellt. Dazu gehören:

- Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB (also die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten).
- die Beseitigung baulicher Anlagen.
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Damit ist gewährleistet, dass die Stadt Kenntnis über die im Sanierungsgebiet stattfindenden Bautätigkeiten erlangt. Gleichzeitig gelingt es hierüber, erhaltenswerte Bausubstanz zu sichern oder die Nutzung und Entwicklung wichtiger Schlüsselobjekte zu steuern.



Im Rahmen des gewählten Verfahrens sind folgende Sachverhalte zu beachten:

- Für Straßenausbaumaßnahmen werden die entsprechenden Erschließungsbeiträge, KAG-Beiträge und Kostenerstattungsbeiträge erhoben (vgl. Beitragssatzung; einmalige oder wiederkehrende Beiträge, Benutzungsgebühren).
- Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (gemäß §§ 152 ff. BauGB) gelten explizit nicht.
- Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass bei Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ggfs. erhöhte steuerliche Absetzungen (gemäß § 7h EStG) möglich sind.

9.4 Auswirkungen der Planung/Maßnahmen

Das Programm „Stadtumbau West“ zielt darauf ab, durch öffentliche und private Maßnahmen, dem strukturellen Wandel und deren Auswirkungen auf die Innenstadt – sowohl baulich, wirtschaftliche als auch soziokulturell - zu begegnen.

Das vorliegende Konzept enthält daher Maßnahmen, welche sehr querschnittsorientiert angesetzt sind und auf eine ganzheitliche, positive Entwicklung der Innenstadt abzielen.

Von den vorgesehenen, öffentlichen Maßnahmen wird nach erfolgter Umsetzung eine positive Wirkung auf das Stadtbild und die Funktion der Innenstadt erwartet. Insbesondere die Schlüsselprojekte „Entwicklung Rüssel-Areal“ und „Aufwertung Rheinufer“ können als Katalysator für die Stadtentwicklung bezeichnet werden.

Die Umsetzung der Entwicklungskonzeption und der Maßnahmen wird zeitweise auch nachteilige Auswirkungen auf die Bewohner als unmittelbar Betroffene haben. Diese können beispielsweise durch temporäre Beeinträchtigungen wie Baulärm oder Verkehrseinschränkungen hervorgerufen werden, sind jedoch im Zuge der Baumaßnahmen hinzunehmen.

Darüber hinaus kann es im privaten Bereich durch Umnutzung, Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen zu Mieterhöhungen kommen.

9.5 Evaluierung der Sanierungsmaßnahme

Die Gesamtmaßnahme der Stadtsanierung in Bad Hönningen wird einer regelmäßigen Evaluierung unterzogen. Diese dient insbesondere dazu, die Zielerreichung des vorliegenden Konzepts einzuschätzen, etwaige Abweichungen zu korrigieren sowie auf veränderte Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung zu reagieren. Das vorliegende Evaluierungsmodell orientiert sich am Leitfaden zur Evaluierung der Städtebauförderung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Als Methodik wendet die Stadt Bad Hönningen die regelmäßige Selbstevaluierung auf Gesamtmaßnahmenebene an, behält sich jedoch vor im Bedarfsfall eine externe Zwischenevaluierung durchzuführen.



Die Evaluierung wird jährlich durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Reflexionsprotokoll festgehalten. Das Reflexionsprotokoll wird durch die Verwaltung erstellt und im öffentlichen Teil der Stadtratssitzungen beraten, sowie auf der Internetseite der Stadt Bad Hönningen veröffentlicht. Diese öffentliche Darstellung der Ergebnisse sowie deren ebenfalls öffentliche Erörterung ist ein zentraler Bestandteil der Evaluierung, da insbesondere Rückschlüsse auf die qualitative Zielerreichung nur in einem partizipativen Prozess festgelegt werden können. Rückmeldungen und Einschätzungen von Politik, Bürgerinnen und Bürgern sowie lokalen (Schlüssel-)Akteuren fließen in das Reflexionsprotokoll ein. Mit dieser Vorgehensweise ist zudem eine größtmögliche Transparenz gewährleistet.

Die Evaluierung erfolgt durch quantitative und qualitative Outputindikatoren und folgt demnach dem SMART-Prinzip¹⁰. Als quantitative Outputindikatoren werden insbesondere die eingesetzten finanziellen Mittel herangezogen, sowie die Anzahl der im Verlauf des Förderzeitraums umgesetzten bzw. abgeschlossenen Maßnahmen. Als qualitative Outputindikatoren dient eine Bewertung der Einzelmaßnahmen im Hinblick auf ihren Beitrag zu den in der Konzeptbeschreibung benannten Handlungsfeldern (siehe Kapitel 8).

Im Reflexionsbericht wird zudem das Verhältnis zwischen quantitativen und qualitativen Indikatoren zur Ermittlung der Zielerreichung bzw. Zielabweichung herangezogen. Im Ergebnis formuliert das Reflexionsprotokoll möglichen Anpassungsbedarf des Konzepts bzw. des Prozesses.

Evaluierungsschritt	Beispielhafte Indikatoren
Quantitativer Output	Verausgabte Mittel, im Verhältnis zum geplanten Gesamtbetrag (Eigenanteil, bewilligte und in Anspruch genommene Fördermittel)
	Anzahl der durchgeführten/abgeschlossenen Einzelmaßnahmen (öffentlich und privat)
Qualitativer Output	Einschätzung der Wirkung der umgesetzten Maßnahmen auf die Handlungsfelder des ISEKs (Effektivität)
Zielerreichung	Verhältnis von verausgabten Mitteln (Einzelmaßnahmen) und Wirkungsgrad auf die Handlungsfelder des ISEKs
Prozess- und Verfahrensreflexion	Darstellung von Verfahrens- und Umsetzungshemmnissen,
	Darstellung von veränderten Rahmenbedingungen, Auswirkungen auf die Planung der Gesamtmaßnahme
Zielformulierung/Zielanpassung	Feststellung des verbleibenden Handlungsbedarfs
	Ggf. Fortschreibung/Anpassung des ISEKs/Maßnahmenliste, Lösungsansätze für Verfahrens-/Umsetzungshemmnisse

¹⁰ SMART= spezifisch, messbar, akzeptiert, realistisch, terminiert



10. Kosten & Finanzierung

10.1 Maßnahmen und Kostenübersicht

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die in den nächsten 12 Jahren abzuwickelnden Maßnahmen. Sie stellt den aktuellen Diskussions- und Planungsstand dar.

Es ist anzumerken, dass im Verlauf des Stadterneuerungsprozesses in den nächsten Jahren eine Veränderung hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung aber auch des Wegfalls oder Hinzukommens von Maßnahmen erfolgen kann. Dies ist dann bei Bedarf zu ergänzen und durch den Stadtrat im Einzelfall zu entscheiden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird grundsätzlich jährlich entsprechend angepasst. Die KoFi gibt auch die Prioritäten der einzelnen Maßnahmen in Abstimmung mit der Haushalts- und Finanzierungsplanung der Stadt an. Damit einher geht auch die voraussichtliche Unterdeckung durch Gegenüberstellung der Ausgaben und der Einnahmen unter Beachtung eines angemessenen Einsatzes öffentlicher Mittel.

Es ist vorgesehen nach der Hälfte des Förderzeitraums nach ca. 6 Jahren, nach einer entsprechenden Evaluierung, das ISEK fortzuschreiben bzw. anzupassen.

Das Gesamtinvestitionsvolumen im Rahmen des ISEK, für den maximalen Förderzeitraum von zwölf Jahren, beträgt nach einer groben Kostenschätzung rund 5,1 Mio. Euro.

Die Maßnahmenübersicht wurde in Prioritätskategorien von A bis C eingeteilt, wobei A oberste Priorität und C unterste Priorität darstellt. Die Übersicht deckt sich auch mit den Inhalten der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi).

Die in der Tabelle enthaltenen unmittelbar wirksamen Maßnahmen des ISEK werden ergänzt um begleitende Maßnahmen, die die Zielsetzungen des Rahmenplans unterstützen.

Umfassende Maßnahmenliste

Priorität

- A) sehr wichtig/kurzfristig
- B) wichtig/mittelfristig
- C) wünschenswert/langfristig
- D) keine

* die Nummerierung wird im Zuge der Endbearbeitung des Erläuterungsberichts angepasst

Ifd. Nr.*	Maßnahmenübersicht mit Beschreibung	Bruttokosten in EUR (ca./gerundet)	Träger/Förderung	Verbleibende Kosten Stadt	Priorität
VM	VM Vorbereitung der Gesamtmaßnahme				
1	VM 1: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit vorbereitender Untersuchung	Insgesamt ca. 60.000	STU, Stadt	15.000	A
2	VM 2: Aufstellen einer Sanierungssatzung				
3	VM 3: Aufstellung einer Modernisierungsrichtlinie				



Ifd. Nr.*	Maßnahmenübersicht mit Beschreibung	Bruttokosten in EUR (ca./gerundet)	Träger/Förderung	Verbleibende Kosten Stadt	Priorität
4	VM 4: Öffentlichkeitsarbeit & Workshops (u.a. Tag des Städtebauförderung)	15.000	STU, Stadt	3.750	B
5	zu VM 1: Fortschreibung bzw. Anpassung des Integrierten städtebauliche Entwicklungskonzepts nach ca. 6 Jahren	20.000	STU, Stadt	5.000	C
5	VM 5: Machbarkeitsstudien & Anentwicklung				
5.1	Verkehrs- / Parkraumkonzept Innenstadt	26.705	STU, Stadt	6.676	A
5.2	Entwicklungskonzepte auf Ebene der Stadtquartiere Nach Bedarf, z.B. „Schmiedgasse“ mit Rüsselareal unter Berücksichtigung privater Beteiligung (Annahme: 40%)	15.000	STU, Stadt, Private	2.250 (25% von 9.000)	D
5.3	Gesamtkonzept Stadtmobiliar	10.000	STU, Stadt	2.500	B
5.4	Städtebauliche Beratung (3.000,-€/Jahr)	30.000	STU, Stadt	7.500	A
OM	OM Ordnungsmaßnahmen				
1	OM 1 Freilegung von Grundstücken				
1.1	Abbruch Rüssel Areal, „Schmiedgasse“ 10	200.000	STU, Stadt	50.000	A
2	OM 2 Bodenordnung einschließlich Grunderwerb				
2.1	Erwerb Grundstück „Rüssel“, „Schmiedgasse“ 10	220.000	STU, Stadt	55.000	A
2.2	Ankauf von Teilflächen im Bereich „Schwarzer Weg“/„Hauptstraße“ zur Neuordnung des Verkehrs i.R. Großparkplatz Rhein (ca. 20 m ²)	2.500	STU, Stadt	625	C
3	OM 3 Sonstige Ordnungsmaßnahmen				
3.1	Erneuerung des Stadtmobiliars Außerhalb der Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, z.B. Bahnhofsumfeld, Gestalterische Aufwertung der Fußgängerunterführungen	75.000	STU, Stadt	18.750	C
4	OM 4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen				
4.1	Neugestaltung Platzbereiche Schulplatz/Rathausplatz im Umfeld Rüssel-Areal = 800 m ² x 200,- EUR/m	160.000	STU, Stadt	40.000	B
4.2	Aufwertung Rheinufergelände: Umgestaltung und Aufwertung der öffentlichen Platzfläche „Am alten Schwimmbad“ (Einschließlich KVP = 9.500 m ² x 200,- EUR/m ²)	1.900.000	STU, Stadt	475.000	B



Ifd. Nr.*	Maßnahmenübersicht mit Beschreibung	Bruttokosten in EUR (ca./gerundet)	Träger/Förderung	Verbleibende Kosten Stadt	Priorität
4.3	Neugestaltung „Rheinallee“ (Straßenraum und Seitenflächen) zwischen Hausnr. 125 und Ecke „Schultheissgasse“ = 3.500 m ² x 200,- EUR/m ²	700.000	STU, Stadt, KAG (65% von 700.000 = > 245.000 förderfähige Kosten)	61.250 (25% von 245.000)	B
4.4	Neugestaltung Quartiersplatz „Neustraße“ (Platzfläche = 550 m ² á 150,- EUR)	82.500	STU, Stadt	20.625	C
4.5	Neuordnung der Verkehrsführung im Bereich „„Schwarzer Weg““ - Ausbau Einmündung „Schwarzer Weg“/„Hauptstraße“ (ca. 150 m ² á 150,- EUR/m ²)	22.500	STU, Stadt, KAG (65% von 22.500 = > 7.875 förderfähige Kosten)	1.969 (25% von 7.875)	C
BM	BM Baumaßnahmen				
1.	BM 1. Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (ca. 3 Objekte/Jahr á 30.000 EUR bzw. 6 Objekte/Jahr á 15.000 EUR auf 10 Jahre)	900.000	STU, Stadt	225.000	A
2	BM 2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen				
2.1.	Neubebauung Rüsselareal (Teilbereiche) i.v.m. VM 4/OM 2.1.: Z. B. Schaffung eines Bürger- und Begegnungszentrums oder öffentlich genutzter Raum	700.000	STU, Stadt	175.000	D
	Bruttokosten, öffentliche Gesamtinvestition	5.139.205		1.165.895	



11. Ausblick

Mit dem vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept liegen unter Einbeziehung der gesamtstädtischen Entwicklung und bestehender Entwicklungsansätze die Voraussetzungen - im Sinne von Leitlinien - für die Förderung der zukünftig durchzuführenden Einzelmaßnahmen vor.

Auf der Grundlage des vom Stadtrat befürworteten und beschlossenen Entwicklungskonzepts und der Modernisierungsrichtlinie können zukünftig - nach entsprechender Beratung der jeweiligen Bauherren bzw. Eigentümer und Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen - einzelne private und öffentliche Maßnahmen (Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen) anhand der erarbeiteten Ergebnisse in Angriff genommen und realisiert werden.

Teilbereiche des Programmgebietes erfordern noch eine Präzisierung durch Entwicklungs-/Gestaltungskonzepte, im Einzelfall auch durch verbindliche Bauleitplanung.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Boppard-Buchholz, Juni 2018

i.A. Norman Kratz/st
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

i.A. Philipp Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplanung

i.A. Malte Pill
Dipl.-Ing. Stadtplanung