

Kreisstadt Euskirchen

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Innenstadt Euskirchen

September 2019



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Innenstadt Euskirchen

AUFTRAGGEBER



Kreisstadt Euskirchen

Der Bürgermeister
Rathaus | Dezernat III
Fachbereich 9 –Stadtentwicklung, Bauordnung
Kölner Straße 75
53879 Euskirchen

AUFTRAGNEHMER



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Regionalbüro Bonn
Hochstadenring 50
53119 Bonn

Tel.: +49 (0) 228.555237.15

Fax: +49 (0)228.555237.91

Web: www.dsk-gmbh.de

BEARBEITUNG

Rainer Kalscheuer
Kjell Nickmann

© DSK GmbH & Co. KG
September 2019

Vorwort

Liebe Euskirchenerinnen, liebe Euskirchener,

der demographische und wirtschaftliche Wandel stellt die Entwicklung der Innenstädte vor große Herausforderungen. Auch in der Euskirchener Innenstadt sind Veränderungen sichtbar und erfordern ein aktives Handeln, um den Standort nachhaltig weiterzuentwickeln.

Bereits in der Vergangenheit wurden verschiedene strukturelle Veränderungen vorgenommen. Hierzu zählen u.a. die Umgestaltung der Bahnhofstraße, der Bau des Veybach-Centers, die Umgestaltung des Platzes am Gardebrunnen sowie die Sanierung des Viehplätzchen-Viertels. Darüber hinaus wurde das City-Forum in den vergangenen Jahren umfangreich saniert und bildet als größte Veranstaltungsstätte der Stadt das kulturelle Zentrum mitten in der Innenstadt.



Planungen zur Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufszentrums verursachten schließlich eine intensive Diskussion zur weiteren Entwicklung der Innenstadt, die den Anstoß zur Erarbeitung eines Konzeptes für eine nachhaltige und systematische Weiterentwicklung der Innenstadt gab. Die Kreisstadt Euskirchen hat daraufhin im Jahr 2016 mit der Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) begonnen.

In den kommenden Jahren wird die Entwicklung der Innenstadt durch verschiedene prägende Entwicklungen flankiert. Durch den Neubau des Rathauses südlich des Bahnhofs wird eine zentrale öffentliche Einrichtung in der City-Süd entstehen. Mit einem neuen Parkhaus sowie dem neuen Rathaus-Vorplatz erhält die Verbindung zur Innenstadt eine hohe Bedeutung. Die angrenzende Entwicklung der Fläche der ehemaligen westdeutschen Steinzeugwerke bietet darüber hinaus langfristig ein enormes Potential für die Innenstadt.

Unter dem Leitbild „Vernetzte Innenstadt Euskirchen mit hoher Lebensqualität. Innenstadt beleben – Zusammenwirken fördern – Veränderung gestalten“ soll die Euskirchener Innenstadt durch eine Vielzahl an Maßnahmen entwickelt werden. Diese sollen zur Stärkung der Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum führen, die Bildungs-, Kultur- und Freizeitfunktion stärken, die öffentlichen Räume vernetzen und aufwerten sowie die Mobilität, Sicherheit und Ordnung fördern. Des Weiteren soll die Innenstadt als Wohnstandort gestärkt und auf die Erneuerung der Gebäudesubstanz hingewirkt werden.

Die Innenstadt erfüllt eine Vielzahl von Funktionen. Sie ist kulturelles Zentrum, zentraler Einkaufsort, Versorgungszentrum mit Ärzten sowie Apotheken, verfügt über ein vielseitiges gastronomisches Angebot und ist nicht zuletzt Wohnstandort für viele Bürgerinnen und Bürger. Damit gehen viele verschiedene Interessen einher, die es bei der Entwicklung unserer Innenstadt zu berücksichtigen gilt. Vor diesem Hintergrund erhält die Beteiligung der verschiedenen Interessen eine besondere Aufmerksamkeit. Aufgrund dessen wurden bei der Erarbeitung des ISEK Innenstadt zahlreiche Beteiligungsformate angeboten, um die verschiedenen innenstadtrelevanten Akteure einzubinden.

Mein besonderer Dank gilt all denjenigen, die mit ihren Vorschlägen und ihrem Engagement zur Erarbeitung des ISEK Innenstadt beigetragen haben. Ich würde mich freuen, wenn zahlreiche Bürgerinnen und Bürger auch bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen mitwirken werden.

A handwritten signature in black ink that reads "Uwe Friedl". The signature is written in a cursive, slightly stylized script.

Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister

HINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im vorliegenden Bericht auf doppelte feminine und maskuline Bezeichnungen verzichtet. Überall, wo ausschließlich das maskuline Genus verwendet wird, sind Frauen wie Männer gleichermaßen angesprochen und gemeint.

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

Inhalt

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis	11
1 Einführung.....	13
1.1 Anlass, Aufgabe und Zielsetzung	13
1.2 Das Instrument ISEK für die Innenstadt Euskirchens.....	14
1.3 Vorgehensweise und Bearbeitungsschritte im ISEK-Prozess	15
1.4 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.....	17
2 Ausgangs- und Rahmenbedingungen.....	19
2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung.....	19
2.2 Das Untersuchungsgebiet	20
2.3 Stadthistorie	21
2.4 Planerische Vorgaben	23
2.5 Rahmenbedingungen künftiger Entwicklungen	29
2.6 Fazit und Herausforderungen	34
3 Bestandsanalyse	35
3.1 Innenstadtfunktionen und Nutzungsstruktur.....	36
3.2 Städtebau, Stadtgestaltung und Freiraum	49
3.3 Verkehr und Mobilität.....	61
3.4 Ergebnisse des Beteiligungsprozesses	66
3.5 Stärken-Schwächen-Profil	81
3.6 Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes	82
4 Leitbild, Ziele und Handlungsfelder der Innenstadtentwicklung.....	84

4.1 Leitbild für die Innenstadt von Euskirchen	84
4.2 Zielsystem und Handlungsfelder.....	85
5 Gesamtkonzept und Rahmenplan.....	91
5.1 Handlungsfelder und Maßnahmenprogramm (Projektblätter)	96
5.2 Priorisierung und Zeitplanung	99
5.3 Kosten und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme (KuF).....	101
6 Strategie zur Konzeptumsetzung.....	104
6.1 Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung	104
6.2 Abgrenzung der Gebietskulisse	105
6.3 Prozesssteuerung und Projektorganisation.....	107
6.4 Partizipationsstrukturen	108
6.5 Schlusswort	111
Literaturverzeichnis.....	112

Abbildungsverzeichnis

1: Aufbau ISEK Konzept	15
2: Lage der Stadt Euskirchen	19
3: Untersuchungsgebiet in der Euskirchener Innenstadt	20
4: Historischer Annaturmplatz	21
5: Stadtgrundriss Anfang 20. Jh.	21
6: Historische Kölner Straße	22
7: Historisches Rathaus	22
8: Auszug Flächennutzungsplan Kernstadt	24
9: Städtebauliches Konzept City Süd	28
10: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich und Bevölkerungsbewegung der Stadt Euskirchen	29
11: Bevölkerungsbewegung u. Wanderung von 2009 - 2015	30
12: Bevölkerungspyramide	30
13: Verschiebung der Altersstruktur	30
14: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	31
15: Pendlerverflechtung mit Umland	31
16: Zentren- und Standortstruktur der Kernstadt	32
17: Wirtschaftliche Kennziffern	33
18: Sortimentsschwerpunkte Innenstadt	33
19: Vernetzung Innenstadt Euskirchen	35
20: Nutzungsstruktur in der Innenstadt	38
21: Neustraße	38
22: Berliner Straße	38
23: Berliner Straße	39
24: Hochstraße	39
25: Klosterstraße	39
26: Vuvenstraße	40
27: Wilhelmstraße	40
28: Leerstandserhebung	41
29: Stadtbibliothek	42
30: Gemeinbedarfseinrichtungen und Nutzungsstruktur	44
31: Modernisierungsbedarf	45
32: Bereiche mit ältesten Gebäudebestand	45
33: Leerstand- und Modernisierungsbedarf	45
34: Umgenuztes Erdgeschoss	45
35: Modernisierungsschwerpunktbereiche in der Innenstadt	46
36: Zeiger-Gebäude	48

37: Neubebauung Gerberquartier	48
38: Angsträume in der Innenstadt	51
39: Alter Markt	52
40: Klostergarten	55
41: Hochstraße	55
42: Galleria-Passage	55
43: C&A	55
44: Platz am Gardebrunnen	56
45: Herz-Jesu-Vorplatz	57
46: Herz-Jesu-Vorplatz	57
47: Historische Stadtmauer am Disternicher Torwall	58
48: Radweg	64
49: Erstes Bürgerforum	66
50: Eindrücke aus dem Bürgerforum	68
51: Eindrücke aus dem Bürgerforum	68
52: Eindrücke aus dem Bürgerforum	68
53: Werkstatt mit Gewerbetreibenden	71
54: Info Veranstaltung für Immobilieneigentümer	71
55: Arbeitsgruppe Hauptlagen	72
56: Streifzug durch Untersuchungsgebiet	73
57: Streifzug durch Untersuchungsgebiet	73
58: Terminkette im ISEK-Prozess	80
59: SWOT - Analyse	81
60: Zielsystem für die künftige Innenstadtentwicklung	86
61: Rahmenplan	92
62: Übersicht über die Handlungsfelder mit den ihnen zugeordneten Projekten u. Maßnahmen	99
63: Abgrenzung Stadtumbaugebiet	106

Abkürzungsverzeichnis

%	Prozent
Abb.	Abbildung
AK	Arbeitskreis
AWO	Arbeiterwohlfahrt
BauGB	Baugesetzbuch
BID	Business Improvement District
BP	Bebauungsplan
BR	Bezirksregierung
bzw.	Beziehungsweise
Ca.	circa
€	Euro
ebd.	ebenda
EG	Erdgeschoss
ehem.	ehemaligen
etc.	et cetera
evtl.	eventuell
EW	Einwohner
FGZ	Fußgängerzone
FNP	Flächennutzungsplan
ggf.	gegebenenfalls
ha.	Hektar
IHK	Industrie und Handelskammer
i.d.R.	in der Regel
IKKK	Integriertes kommunales Klimaschutz- und Anpassungskonzept
ISEK	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Jh.	Jahrhundert
km	Kilometer
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OG	Obergeschoss
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PKW	Personenkraftwagen
rd.	rund

RP	Regionalplan
sog.	sogenannte(s)
SSP	Siedlungsschwerpunkt
Tab.	Tabelle
tlw.	teilweise
u.	und
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
VHS	Volkshochschule
z. B.	zum Beispiel
ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof
z. T.	Zum Teil
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
zzgl.	zuzüglich

1 Einführung

1.1 Anlass, Aufgabe und Zielsetzung

Im September 2016 wurde die DSK - Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG von der Stadt Euskirchen mit der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Innenstadt von Euskirchen beauftragt. In enger Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern der städtischen Verwaltung, den politischen Vertretern und mit Hilfe einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung ist das Konzept in einem Zeitraum von rd. 3 Jahren erarbeitet worden.

Anlass für die Erstellung waren u.a. die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes (2014) sowie eine Bürgerbefragung zu einer geplanten Klostergalerie (2015). Sie zeigten aus gutachterlicher Sicht und nach Einschätzung der Bürgerschaft Handlungsbedarfe zur Entwicklung der Innenstadt auf. Daneben wurde seitens der Politik Handlungsbedarf für eine Stärkung und Aufwertung der Euskirchener Innenstadt gesehen und die Verwaltung beauftragt, über ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Die Innenstadt zeichnet sich durch einen weitläufigen zentralen Versorgungsbereich aus. Einige Ladenlokale entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen des Einzelhandels, u.a. aufgrund kleiner Verkaufsflächen, hinzu kommen Geschäftsaufgaben bislang inhabergeführter Geschäfte aufgrund fehlender Geschäftsnachfolger sowie die zunehmende Konkurrenz durch Filialisierung und Online-Handel. Die Folge sind zunehmende Leerstände, insbesondere in den Nebenlagen der Innenstadt. Ein weiterer Grund für die Erstellung eines ISEK ist der zunehmende Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im privaten Gebäudebestand sowie Erneuerungsbedarfe im öffentlichen Raum, der deutlich in die Jahre gekommen ist.

Ziel des ISEK ist es, eine Entwicklungsstrategie zu erstellen und ein umfassendes Konzept aufzustellen, das über einen integrierten Entwicklungsansatz alle für den Untersuchungsraum relevanten Aspekte berücksichtigt. Hierzu gilt es an vorhandenen Potentialen anzusetzen und durch eine ganzheitliche Betrachtung der Innenstadt und der angrenzenden Verflechtungsbereiche eine Handlungsstrategie für die nächsten 5 – 10 Jahre zu entwickeln. Dabei wird auf den bisherigen Entwicklungen der vergangenen Jahre aufgebaut.

Das Entwicklungskonzept soll dazu beitragen, dass das Stadtzentrum als wichtiger Wohn-, Handels-, Kultur- und Lebensraum gestärkt wird und attraktive öffentliche Räume zum Verweilen einladen.

1.2 Das Instrument ISEK für die Innenstadt Euskirchens

Mit dem vorliegenden Bericht wird ein sog. integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) gemäß Arbeitshilfe des Landes Nordrhein-Westfalen (BMUB 2016) für den abgegrenzten Untersuchungsraum der Innenstadt aufgestellt (vgl. Abgrenzung S. 20).

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

Wesentliches Merkmal eines ISEKs ist die ganzheitliche Betrachtung eines städtischen Teilraums bzw. Stadtquartiers; hier der Bereich der Euskirchener Innenstadt.

Innerhalb des Entwicklungskonzeptes werden alle Themen, die einen Einfluss auf die Entwicklung des Untersuchungsraums haben, in Zusammenhang gebracht. Hierbei gilt es, die Besonderheiten des jeweiligen Zentrums herauszuarbeiten. Durch die integrierte Betrachtung aller relevanten Aspekte werden die von den Kommunen gesteuerten Entwicklungsprozesse in den Zentren auf eine fundierte Basis gestellt (vgl. BMUB 2016).

Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden Leitlinien und Ziele zur zukünftigen Entwicklung abgeleitet, die sich auf die identifizierten städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen und sozialräumlichen Stärken und Schwächen beziehen. Zur Erreichung der definierten Ziele werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen formuliert, welche die ortsspezifischen Potenziale und Handlungsbedarfe aufgreifen und planerische Entscheidungen vorbereiten. Ein Entwicklungskonzept beschreibt damit eine geeignete Gesamtstrategie, durch welche die Gebietsentwicklung positiv beeinflusst werden kann. Dabei trifft das Entwicklungskonzept bereits konkrete Aussagen zur Zeit- und Kostenplanung in der anschließenden Konzeptumsetzung.

Wesentliche Inhalte eines ISEKs umfassen in der Regel:

- ▶ eine Bestandsanalyse der städtebaulichen, sozialen und ökonomischen Situation im Quartier,
- ▶ eine Bewertung der vorgenommenen IST Situation anhand einer SWOT Analyse
- ▶ die Erstellung eines Zielsystems für das Untersuchungsgebiet (Leitbild, Ziele und Maßnahmen),
- ▶ die Entwicklung einer Rahmenplanung, welche die definierten Maßnahmen soweit möglich kartographisch verortet und die zukünftige Ausgestaltung visualisiert
- ▶ Die Auflistung eines Maßnahmenkataloges, der neben den klassischen baulichen und städtebaulichen Maßnahmen die sozialen, ökonomischen, ökologischen und sonstigen Handlungsfelder konkretisiert und mit einer Zeitplanung unterlegt,

- ▶ organisatorische Regelungen auf kommunaler Ebene zur Prozessbegleitung und Steuerung, wie die Einrichtung einer Lenkungsgruppe und die Beteiligung der breiten Öffentlichkeit.

Die Erstellung des ISEKs ist in einen breiten partizipativen Prozess eingebettet. Hierzu wird der Prozess von Beginn an unter Kommunikation und Beteiligung der Betroffenen (Akteure vor Ort, Bewohner, Eigentümer, Geschäftsleute, Vereine etc.) und der öffentlichen Aufgabenträger geführt. Dies ist nicht nur programmatisch gefordert, sondern dient im Besonderen der Erhöhung von Konsens und Akzeptanz für den sich anschließenden, mehrjährigen Umsetzungsprozess. Im Ergebnis bildet ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept die konzeptionelle Arbeitsgrundlage für den angestrebten Stadterneuerungsprozess.

1.3 Vorgehensweise und Bearbeitungsschritte im ISEK-Prozess

Die Bearbeitung des ISEKs erfolgte in 5 Phasen, wie sie in Abb. 1 dargestellt werden.



Abb. 1: Aufbau ISEK Konzept

In der **ersten Phase** der Konzepterarbeitung wurde die Bestandsanalyse zur Erfassung der Rahmenbedingungen, der örtlichen Gegebenheiten (IST Situation) und zur Ermittlung vorliegender Handlungsbedarfe durchgeführt. Diese umfasste die folgenden Arbeitsschritte:

- ▶ Die strukturierte Sichtung und Auswertung vorliegender Gutachten, Konzepte und Planungen;
- ▶ eigene Erhebungen zur städtebaulichen Ausgangssituation mittels Vor-Ort-Begehungen und Kartierungen;
- ▶ die Partizipation der Öffentlichkeit und relevanter Fachexperten / Akteure;
- ▶ regelmäßige Abstimmungen mit der verwaltungsinternen Projektgruppe.

Zu den bereits vorliegenden Gutachten zählen unter anderem übergeordnete Planungen wie der Regionalplan, der Flächennutzungsplan und Bebauungspläne für die Innenstadt. Außerdem liegen die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (2014), der Abschlussbericht zur Stadterneuerungsmaßnahme Viehplätzchen-Viertel, das Vergnügungsstättenkonzept (2016), der Nahverkehrsplan (2015) sowie die städtebauliche Planung zum Standort City Süd (2012) vor. In diesem Zusammenhang erfolgten bereits einige Workshops sowie die Auswertung sozio-demographischer Daten (Quelle: IT NRW; Stand: 2017). Die Informationen und Grundlagendaten wurden hinsichtlich ihrer Relevanz für die Innenstadt ausgewertet und mit Hilfe von Vor-Ort-Begehungen und einer städtebaulichen Bestandsanalyse für den Untersuchungsraum der Innenstadt ergänzt.

Einem partizipativen Prozess wurde von Beginn an eine besondere Bedeutung beigemessen. Eine fortwährende Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung diente dazu, die Bürger über den laufenden Prozess zu informieren und ihnen die Möglichkeit zur Mitwirkung bei der Problemanalyse und der Ziel- und Konzeptentwicklung zu geben. Neben öffentlichen Bürgerforen fanden Werkstattgespräche, eine Eigentümerbefragung sowie eine Informationsveranstaltung statt; außerdem wurden Expertengespräche sowie Stadtpaziergänge und Streifzüge mit unterschiedlichen Zielgruppen (Kinder, Senioren, Beirat für Menschen mit Behinderung) in der Innenstadt durchgeführt.

In der **zweiten Phase** der Konzepterarbeitung wurden auf Grundlage der Analysen themenspezifische Handlungsfelder für die Innenstadt abgeleitet. Ausgehend von den erfassten Handlungsfeldern wurde ein Leitbild zur Zielsetzung und Lenkung der zukünftigen Entwicklung formuliert (**Phase 3**).

Schließlich konnten konkrete Einzelmaßnahmen zur zukünftigen Innenstadtentwicklung abgeleitet werden (**Phase 4**). Diese wurden gemeinsam mit den Bürgern und den Akteuren in einem zweiten Bürgerforum diskutiert sowie in drei Informationsveranstaltungen aufeinander abgestimmt.

Dabei erfolgte eine Fokussierung auf die zentralen Herausforderungen in den folgenden Handlungsfeldern:

- ▶ Stärkung der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum
- ▶ Aufwertung und Vernetzung des öffentlichen Raums / Grüns

- ▶ Stärkung der Bildungs-, Kultur- und Freizeitfunktion
- ▶ Bestandserneuerung (privat / öffentlich) / Stärkung des Wohnstandortes
- ▶ Förderung der Mobilität, Sicherheit und Ordnung

Die Einzelmaßnahmen wurden konkretisiert und in

- ▶ einem Gesamtplan zusammengeführt und verortet (Kap. 5) sowie
- ▶ in einem Entwicklungskonzept inkl. Maßnahmenkatalog erläutert. (Kap. 5.1).

Für die daraus abgeleiteten Einzelprojekte wurden Kostenschätzungen vorgenommen und Umsetzungsinstrumente benannt.

Im Weiteren wurden die geplanten Maßnahmen priorisiert, um eine zielgerichtete und aufeinander abgestimmte Entwicklung der Projekte für die nächsten Jahre zu ermöglichen. Die vorgestellten Phasen werden im vorliegenden ISEK Bericht ausführlich dargestellt und erläutert. Die Abstimmung mit dem Fördermittelgeber, sowie die Erarbeitung des Förderantrags sind Bestandteil der **Phase 5**.

1.4 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Während des Planungsprozesses wurden Vorgehensweisen und Zwischenergebnisse kontinuierlich mit verschiedenen Gremien abgestimmt und erörtert. Hierzu zählten:

- ▶ Planungsteam der Verwaltung
- ▶ Politik (Ausschüsse und Rat)
- ▶ Lenkungsgruppe (Ratsmitglieder, Verwaltung, DSK)
- ▶ Öffentlichkeit

Das verwaltungsinterne Planungsteam wurde mit festen Ansprechpartnern des Stadtplanungsamtes und der Wirtschaftsförderung besetzt, damit eine enge Zusammenarbeit und regelmäßige Abstimmungen über Inhalte, Vorgehen und Organisation des Prozesses zwischen Verwaltung und DSK in fester Besetzung erfolgen konnte.

Die politische Vorberatung der jeweiligen Zwischenergebnisse erfolgte in einer für den ISEK-Prozess eingerichteten interfraktionellen Lenkungsgruppe als informelles Gremium. Die Sitzungen dienten zur Rückkopplung der Zwischenergebnisse und zum Austausch über strategische Grundsatzfragen und Ausrichtungen. Als informelles Gremium dienten die Sitzungen außerdem zur konstruktiven Förderung und Begleitung des Prozesses. Unabhängig von politischen Interessenslagen wurden im Rahmen der Sitzungen Fragestellungen des ISEKs erörtert und inhaltliche Vorberatungen für Ausschusssitzungen vorgenommen.

Im zuständigen Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen wurde in regelmäßigen Abständen über den Planungsverlauf berichtet. Der integrierte Planungsansatz wurde darüber hinaus durch Rücksprachen und Abstimmungen mit den verschiedenen Fachämtern innerhalb der Verwaltung unterstützt.

Des Weiteren wurden verschiedene Beteiligungsverfahren – wie bereits kurz ausgeführt – mit den relevanten Innenstadtakteuren durchgeführt. Dabei wurden u.a. in offenen Diskussionen und in themenspezifischen Arbeitsgruppen konkrete Stärken und Schwächen sowie Entwicklungsperspektiven der Innenstadt beraten.

2 Ausgangs- und Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Die Stadt Euskirchen ist eine Kreisstadt mit 23 Ortsteilen (inklusive der Kernstadt) und befindet sich im gleichnamigen Landkreis im Südwesten von Nordrhein-Westfalen. Sie gehört dem Regierungsbezirk Köln an und befindet sich in räumlicher Nähe zur Stadt Köln und der Bundesstadt Bonn. Im Westen grenzt der Kreis Euskirchen an den Kreis Düren, im Osten an den Wirtschaftsraum Bonn Rhein-Sieg.

Die Stadt Euskirchen weist eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz auf. In West-Ost-Richtung hat sie direkten Anschluß an die A1 (Benelux – Köln) und über das nahegelegene Autobahnkreuz Bliesheim an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende A61 (Venlo – Koblenz). Wichtige regionale Trassen sind die B51 Richtung Trier, die B 266 in Richtung südliche Eifel und die B56 in Richtung Bonn. Durch die gute Anbindung sind die Oberzentren Köln und Bonn in ca. 30 PKW-Minuten erreichbar. Eine Anbindung an den schienengebundenen Fernverkehr gibt es zwar nicht, über die Regionalbahnen Trier – Köln und Euskirchen – Bonn sind die Fernverkehrsbahnhöfe jedoch in rd. 40 Minuten gut zu erreichen. Gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landesentwicklungsplanes NRW von 2017 ist die Stadt Euskirchen als Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen eingestuft.

Trotz der geographischen „Randlage“ innerhalb des Kreises hat Euskirchen als Kreisstadt mit Sitz der Kreisverwaltung eine übergeordnete Rolle als Versorgungszentrum. Durch die zentralörtliche Funktion hat sich Euskirchen als einwohnerstärkste Stadt im Kreis mit aktuell 58.184 Einwohnern (Stand: 31.12.2017) zu einer attraktiven Einkaufsstadt für die Bewohner der Eifel, einem modernen Industrie- und Gewerbeort sowie einem attraktiven Dienstleistungsstandort entwickelt, der zahlreiche Arbeitsplätze für ein weites Einzugsgebiet zur Verfügung stellt.

Darüber hinaus erfüllt Euskirchen innerhalb des Kreises weitere wichtige Funktionen. Als zentraler Verwaltungsstandort befinden sich hier neben dem Kreishaus wichtige Einrichtungen mit überörtlicher Relevanz, wie z.B. Facharztzentren, ein Krankenhaus, Amtsgericht, Behörden, Bundeswehr und Fraunhofer-Institut sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen in der Innenstadt. Hierzu zählen u.a. das City-Forum, das Stadtmuseum und das Alte Casino in der Euskirchener Innenstadt. Außerdem bietet die Stadt attraktive Weiterbildungsmöglichkeiten mit einer VHS im Alten Rathaus, zwei Berufskollegs sowie mit einer Zweigstelle der Rheinischen Fachhochschule (RFH) Köln an.



Abb. 2: Lage der Stadt Euskirchen

2.2 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Innenstadt (ca. 40 ha TIM ONLINE) sowie die angrenzenden Verflechtungsräume des Bahnhofes und die „City-Süd“ im Süden, die Grünfläche Disternicher Torwall mit einem Teilgebiet des Viehplätzchen-Viertels im Westen sowie den Anaturmplatz im Norden der Innenstadt. Östlich begrenzen die Kaplan-Kellermann Gesamtschule und die Paul-Gerhardt-Grundschule den Untersuchungsraum. Das Rathaus an der Kölner Straße liegt bereits außerhalb des Untersuchungsgebietes (vgl. Abb. 3).

Im ISEK werden die Hauptgeschäftslagen (Neustraße, Berliner Straße) mit ihren Nebenlagen betrachtet. Soweit erforderlich, werden die Verflechtungsräume außerhalb des Untersuchungsgebietes ebenfalls einbezogen, wenn auch nicht vertiefend untersucht.

Dies gilt insbesondere für das sogenannte Viehplätzchen-Viertel, in dem bereits Stadterneuerungsmaßnahmen durchgeführt worden sind und die sogenannte City-Süd, südlich der Bahnlinien, für die ein städtebaulicher Rahmenplan vorliegt. Für das heutige Rathaus an der Kölner Straße wird ein Ersatzbau im Bereich der City-Süd geplant. Da während des ISEK-Prozesses die Standortentscheidung für das Rathaus

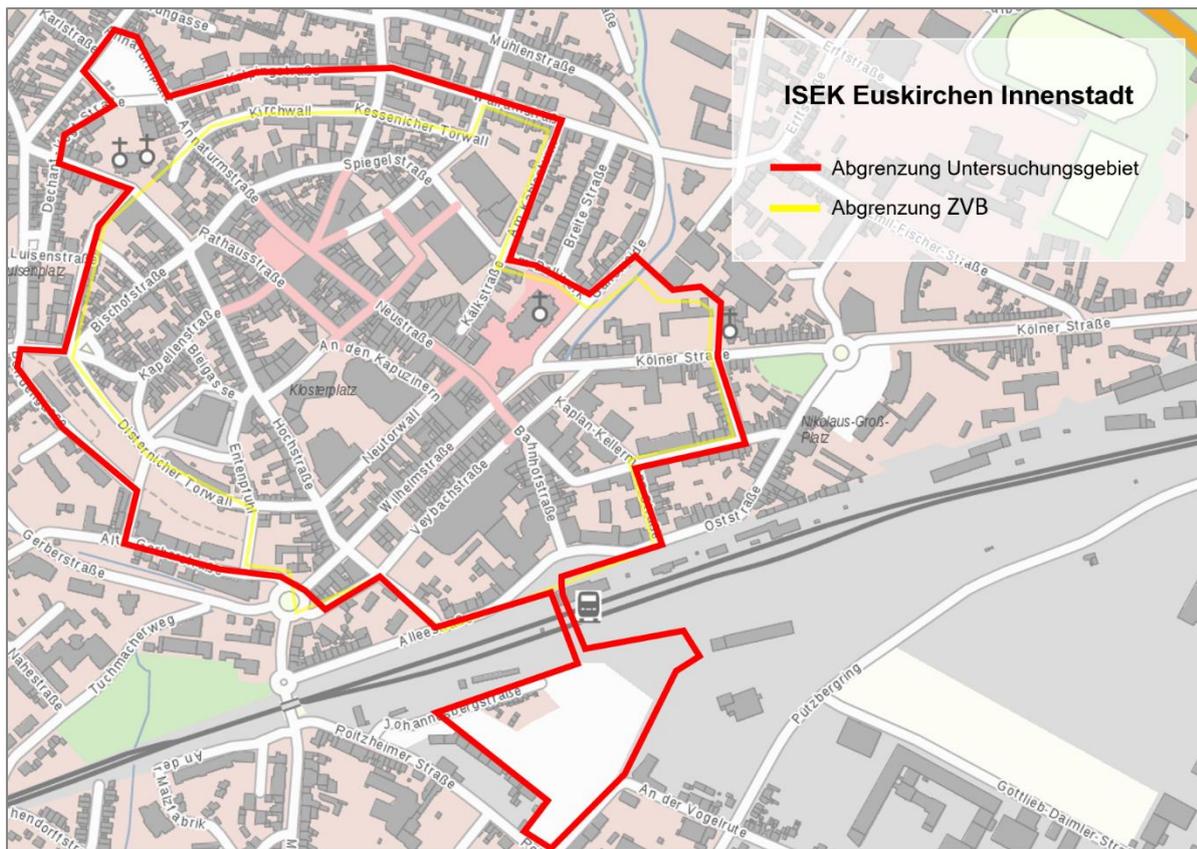


Abb. 3: Untersuchungsgebiet in der Euskirchener Innenstadt



Abb. 4: Historischer Annaturmplatz

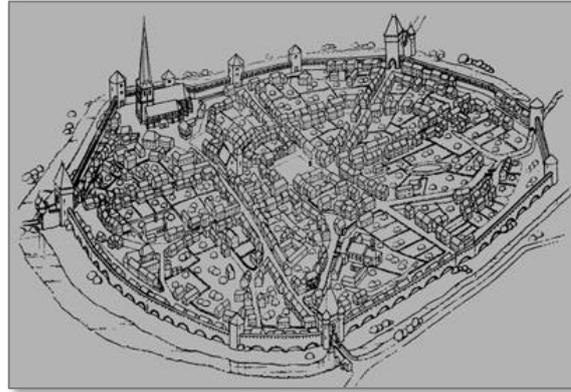


Abb. 5: Stadtgrundriss Anfang 20. Jh.

im Bereich der sogenannten City-Süd getroffen worden ist, wurde der Bereich nachträglich in das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

2.3 Stadthistorie

Urkundlich erwähnt wurde die Stadt Euskirchen erstmalig 870. Die noch heute sichtbare historische Wallanlage zur Sicherung des ursprünglichen Dorfes wurde um 1270 erbaut. Bis 1300 wurde der Ort kontinuierlich erweitert. Im Zuge dessen entstanden die Hochstraße sowie das Viertel um die Kirche St. Martin (im Norden des Untersuchungsgebietes). Eine Ausrichtung des Straßennetzes in mehreren Altersringen folgte. Seit 1302 besitzt Euskirchen Stadtrechte.^{8/}

In der zweiten Hälfte des 14. Jh. wurden die Befestigungsmauern vom „Dicken Turm“ bis zum heute noch bestehenden „Fresenturm“ (westliche Grenze des Untersuchungsgebietes) im Zuge der Eingliederung des Herzogtums Jülich erbaut. Allerdings wurde die Wallanlage im späten 19. Jh. zugunsten einer besseren städtebaulichen Entwicklung bis auf die heute erhaltenen Überreste abgerissen.

Ab dem 19. Jh. vollzog sich ein Umschichtungsprozess in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht, der den Rückgang der Ackerwirtschaft und den Übergang zur gewerblich-industriellen Wirtschaft mit sich brachte. Zahlreiche Tuchfabriken, die maßgeblich zur industriellen Entwicklung beitrugen, siedelten sich in Euskirchen an. Die Geschichte Euskirchens als bedeutender Standort der Tuchindustrie ist im Museum des LVR im Ortsteil Kuchenheim nachzuvollziehen.

Später folgte die Zuckerindustrie. Diese ist bis heute am Euskirchener Stadtrand ansässig (Pfeifer und Langen). 1827 wurde die Stadt Euskirchen zur Kreisstadt ernannt, wodurch sie zum regionalen Zentrum wurde. Einen erneuten Aufschwung erfuhr Euskirchen durch den Eisenbahnbau und die nach Düren und später bis Köln bestehende Vernetzung im Schienenverkehr (vgl. WEITZ 1992:17f.). Wie in anderen Städten auch führte der Bau des Bahnhofs zu einem Impuls für die weitere Stadtentwicklung. So wurde die zentrale Achse der Neustraße bis zum Bahnhof verlängert, die damit zur wichtigsten neuen Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt wurde (ebd.). Die als landwirtschaftliches Casino gegründete Gesellschaft bezog

1898 ihren Sitz im alten Casino und bestand aus gehobenem Besitz- und Bildungsbürgertum. Die Einrichtung diente als Ort für gesellige Veranstaltungen und Theaterspiele, sowie zur Förderung von technischem und naturkundlichem Wissen.

Durch kontinuierliches Wachstum im 20. Jh., das eine Verdopplung der Einwohnerzahl mit sich brachte (1900 mehr als 10.000 EW), entwickelte sich Euskirchen zu einem Mittelzentrum mit mittelalterlichem Kern, umgeben von einem Ring aus Industriebetrieben. Die Abbildung des Stadtgrundrisses (Abb. 5) zeigt das von der Stadtmauer mit ihren Wehrtürmen und Zugangstoren umschlossene kompakt bebaute Zentrum. Der Alte Markt im Zentrum, die Kirche St. Martin im Norden und die zentrale Achse Neustraße sind gut erkennbar und bis heute stadtbildprägend (vgl. Abb. 5).

1906 wurde die Stadtmauer überwiegend geschleift – bis auf die heute noch bestehenden Überreste, um eine bessere bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Zu dieser Zeit wurden auch die Herz-Jesu Kirche und das private Lyzeum (höhere Mädchenschule) an der Ursulinenstraße erbaut. Heute befindet sich die Kaplan-Kellermann-Gesamtschule an diesem Standort. Der Annaturmplatz entstand 5 Jahre später und erfüllte verschiedene Funktionen; er diente als Versammlungs- und Aufmarschplatz bei Festveranstaltungen, als Zirkusplatz, Viehmarkt und als Übungsplatz der Feuerwehr. Noch heute ist der Platz Ort des samstäglichen Wochenmarktes mit Kleintiermarkt und der Euskirchener Kirmessen.

Der Raum zwischen dem Annaturmplatz, dem Alten Markt bis zum Bahnhof entwickelte sich zur Hauptgeschäftslage der Stadt. 1974 wurde die Neustraße zur Fußgängerzone umgebaut.

Während des 2. Weltkrieges wurde die Stadt zu 75% zerstört. Beim Wiederaufbau wurde das Rathaus zunächst an der Kirchstraße positioniert. 1952 erfolgte die Grundsteinlegung für das Gebäude der Kreisverwaltung an der Kölner Straße 75, welches heute – nach dem Umzug der Kreisverwaltung an den Stadtrand - Sitz der Stadtverwaltung ist. Der Bau der Paul-Gerhardt-Grundschule folgte 1957, wodurch die einst als preußische Provinzialstraße entstandene Kölner Straße einen weiteren Bedeutungszuwachs erhielt. Die Häuser des gehobenen Bürgertums ähnelten bereits einer großstädtischen Bauweise und sind heute z.T. noch gut erhalten und stadtbildprägend (vgl. Abb. 6). Nach einer weiteren Phase stetiger städtebaulicher und wirtschaftlicher Entwicklung sowie der Etablierung als Schul- und Verwaltungsstandort wurde



Abb. 6: Historische Kölner Straße



Abb. 7: Historisches Rathaus

Euskirchen 1969 im Zuge einer kommunalen Neugliederung zur Kernstadt von ursprünglich 19 umliegenden Ortsteilen (heute 22 Ortsteile).

In den 1980er und 90er Jahren folgten einige Umgestaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen in der Innenstadt:

- ▶ 1980: Neugestaltung „Alter Markt“
- ▶ 1989: Eröffnung des City Forums als Bürgerhaus
- ▶ 1995: Neugestaltung der Wilhelmstraße
- ▶ 1996: Errichtung der Galleria-Passage
- ▶ 2002: Rückbau der Unterführung Wilhelmstraße zu einer oberirdischen Querung für Fußgänger
- ▶ 2004: Neugestaltung des Herz-Jesu-Vorplatzes
- ▶ 2005: Umgestaltung der Bahnhofstraße
- ▶ 2008 bis 2014: Neugestaltung der Hochstraße und des Viehplätzchen-Viertels
- ▶ 2008: Neugestaltung der Kölnerstraße
- ▶ 2010 Neugestaltung Gardebrunnenplatz

Heute kann Euskirchen auf eine mehr als 700-jährige Geschichte zurückblicken und stellt sich als Kreis- und attraktive Einkaufsstadt sowie moderner Industrie- und Dienstleistungsstandort dar.

2.4 Planerische Vorgaben

Regionalplan

Nach dem Landesplanungsgesetz NRW sind für die einzelnen Regierungsbezirke Regionalpläne (RP) zu entwickeln. In diesen werden die aktuellen und zukünftigen Siedlungs-, Infra- und Freiraumstrukturen auf der Grundlage eines kooperativen Erarbeitungsverfahrens untereinander koordiniert und gemeinsam dargestellt. Der jeweilige Regionalplan legt damit die räumlichen und strukturellen Entwicklungen in der Region als übergeordnetes raumplanerisches Gesamtkonzept fest.

Für die Stadt Euskirchen gilt der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Aachen – aus dem Jahr 2003 (Stand Oktober 2016). Südlich der Bahnlinie war ein großer Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesen. Der Regionalplan wurde neu aufgestellt. Mit Wirkung vom 10.04.2019 wurde der ca. 52 ha große Bereich südlich der Bahnlinie für ASB ausgewiesen. In einem ASB sind alle innenstadtrelevanten Nutzungen zulässig.

Flächennutzungsplan

Aus dem Regional- bzw. Gebietsentwicklungsplan wird der Flächennutzungsplan (FNP) abgeleitet. Dieser muss den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechen und darf den Planungen aus dem Regionalplan nicht entgegenstehen.

Der FNP (Stand 2004) hat die Aufgabe, unterschiedliche Nutzungsansprüche auf der Ebene des gesamten Stadtgebietes für einen Planungszeithorizont von ca. 20 Jahren räumlich zu koordinieren.

Für die Stadt Euskirchen werden folgende Ziele formuliert:

- ▶ Stärkung der Stadt als attraktives Mittelzentrum
- ▶ Stärkung der Stadt als attraktiver und vielseitiger Wohnstandort
- ▶ Stärkung der Stadt als moderner Gewerbe- und Dienstleistungsstandort
- ▶ Stadtverträgliches Verkehrskonzept
- ▶ Stärkung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- ▶ Sicherung/Entwicklung von Freiflächen
- ▶ Stärkung des Freizeit- und Erholungswertes der Stadt

Der Bereich der Innenstadt ist als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Für das Untersuchungsgebiet ist nahezu flächendeckend ein Kerngebiet dargestellt.

Die Wallanlage am Disternicher Torwall ist als Grünfläche dargestellt, die sich am Veybach entlang nach Westen verlängert. In östlicher Richtung ist im Anschluss an die SSP-Darstellung entlang des Veybachs ebenfalls eine bandartige Grünfläche als Vernetzung zur Erftaue erkennbar. Darüber hinaus ist der Ruhrpark als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Der FNP eröffnet alle Möglichkeiten und Chancen einer kerngebiets- und damit innenstadttypischen Nutzung; Einschränkungen oder Änderungsbedarfe werden nicht gesehen. Die Grünraumvernetzung zwischen Erftaue und Ruhrpark wird im Gesamtkonzept aufgegriffen.

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen. Ein B-Plan ist grundsätzlich aus dem FNP zu entwickeln und regelt die Zulässigkeit von Vorhaben in den Plangebietern. Für die Innenstadtquartiere liegen fast flächendeckend rechtskräftige Bebauungspläne vor.

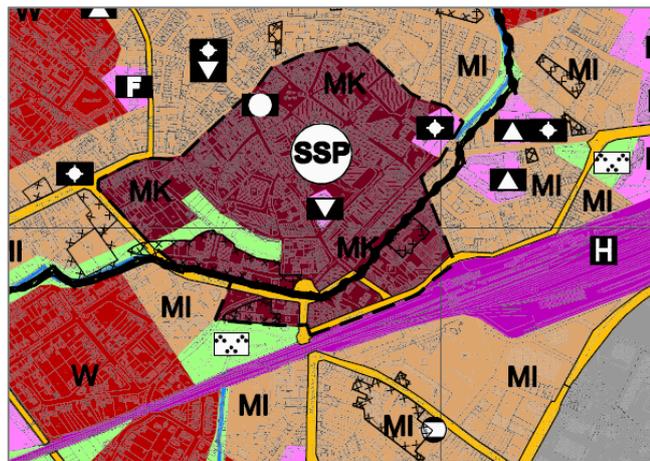


Abb. 8: Auszug Flächennutzungsplan Kernstadt

Die Bebauungspläne sind überwiegend älteren Datums; sie weisen Kerngebiete und tlw. Mischgebiete aus. Vergnügungsstätten werden an einigen Orten ausgeschlossen; Wohnen ist in der Regel in den Obergeschossen und z.T. auch in den Erdgeschossen zulässig. In der Gestaltungssatzung von 2006 wurden Regelungen zur Dacheindeckung und Dachbauten sowie zu Werbeanlagen etc. getroffen. Aufgrund des Alters der Bebauungspläne werden regelmäßig Befreiungen erteilt und Abweichungen der Gestaltungssatzung zugelassen.

Die Bebauungspläne sollten auf Aktualität und etwaige Anpassungsbedarfe überprüft werden. Hierzu ist die Prüfung der städtebaulichen Struktur erforderlich.

Konzepte & Gutachten

Die Stadt Euskirchen hat in den letzten Jahren eine Reihe von Untersuchungen und Konzepten erstellt bzw. erstellen lassen, die – mehr oder weniger – für die Innenstadtentwicklung und somit auch für die Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes relevant sind.

Nachfolgend werden die Konzepte und Gutachten hinsichtlich ihrer Relevanz für die aktuelle und zukünftige Entwicklung der Innenstadt ausgewertet.

Integriertes Handlungskonzept Viehplätzchen-Viertel | Sanierungsgebiet Viehplätzchen | Abschlussbericht

Struktureller Anpassungsbedarf, Leerstände und städtebauliche Missstände in Verbindung mit sozialen Problemen waren Mitte der 2000er Jahre Anlass und Ausgangspunkt für die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes für das rd. 5 ha große sog. Viehplätzchen-Viertel in der westlichen Innenstadt. Da eine Sanierung nur über Ordnungsmaßnahmen möglich erschien, wurden 2007 im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Viehplätzchen-Viertel vorbereitende Untersuchungen zur Konkretisierung der Sanierungsbedarfe und zur Festlegung der Sanierungsziele durchgeführt. Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchung wurde nach §142 (2) BauGB ein Sanierungsgebiet in einem vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt. Ende 2017 wurde der Abschlussbericht über das Handlungskonzept und die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen vorgelegt (Quelle: Abschlussbericht Euskirchen Soziale Stadt „Viehplätzchen-Viertel“, HJPplaner Aachen, Nov. 2017).

Zur Verbesserung der Verkehrssituation und zur Aufwertung der öffentlichen Räume wurden insbesondere das sog. Viehplätzchen und der Rüdesheimer Platz neu geordnet und gestaltet.

Durch die Aufnahme in die Programmkulisse „Soziale Stadt“ und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln wurden Ordnungsmaßnahmen sowie soziale und wohnungsmarktbezogene Maßnahmen durchgeführt.

Die Mobilisierung privater Immobilieneigentümer und Investoren zur Sanierung der Bestandsgebäude ist nicht in dem erwünschten Umfang erfolgt. So konnten die Eigentümer beispielsweise nicht dazu bewegt werden, ihre ausschließlich für Stellplätze genutzten Freiflächen im Rahmen eines Hof- und Fassadenprogramms aufzuwerten, auch einige Ordnungsmaßnahmen konnten nicht wie geplant realisiert werden (vgl.

HJPPLANER Aachen 2017). Von daher sind nach wie vor einige Leerstände auszumachen und bei mehreren Gebäuden besteht teils erheblicher Modernisierungsbedarf.

Die Fördermaßnahme ist mittlerweile ausfinanziert. Laut Evaluationsbericht (HJP 2017) wurden rd. 3,8 Mio. € investiert, rd. 2,2 Mio.€ Fördermittel eingesetzt und etwa 12 Mio. € Privatinvestitionen ausgelöst (ebd. S 79).

Wenngleich die Aufwertung der öffentlichen Räume, allen voran der Rüdesheimer Platz und Viehplätzchen dem Quartier ein neues Gesicht gegeben haben und eine nachhaltige Aufwertung bedeuten, besteht trotz sehr intensiver Beratungsleistungen und zahlreicher Aktionen weiterhin Bedarf, die Modernisierung und Instandsetzung der Privatimmobilien fortzusetzen. Hinzu kommt, dass die Stigmatisierung des Quartiers ebenfalls nicht vollständig überwunden werden konnte; so ist das Quartier regelmäßig mit negativen Schlagzeilen in der öffentlichen Berichterstattung. Beispielsweise ist das Umfeld des Kiosks ein Treffpunkt für Personen, die vermehrt Alkohol konsumieren. Es kommt zu Verunreinigungen und die Plätze werden vor allem in den Abendstunden als Angstraum wahrgenommen. Aufgrund anhaltender Beeinträchtigungen der Anwohner durch eine kleine Gruppe von Personen, die immer wieder durch Störungen auffällig werden, werden seitens der Verwaltung und Politik aktuell geeignete Maßnahmen geprüft, wie es zu einer Verbesserung der Situation kommen kann.

Im Interesse einer weiteren Verstetigung der positiven Quartiersentwicklung wird im Rahmen des Abschlussberichtes empfohlen,

- ▶ über ordnungsrechtliche Maßnahmen Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung sicherzustellen,
- ▶ die Ordnungsmaßnahme „Rüdesheimer Wallanlage“ in Abhängigkeit von der Eigentumsentwicklung weiter zu verfolgen,
- ▶ die Umstrukturierung der Erdgeschosslagen, hauptsächlich in der Kapellen- und der Bischofstraße zu unterstützen und
- ▶ die Netzwerkarbeit mit und unter den Akteuren weiter zu pflegen und auszubauen (ebd. S. 82 ff.).

Da der Bedarf zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen fortbesteht, wird in Abstimmung mit der Stadt die Beratungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für das Hof- und Fassadenprogramm weiter betrieben und investitionsbereite Eigentümer weiterhin unterstützt. Im Falle der Aufnahme des ISEK Innenstadt in die Städtebauförderung sollen entsprechende finanzielle Förderungen ermöglicht werden. Daher werden Teilbereiche des sog. Viehplätzchen-Viertels in die Abgrenzung des ISEK aufgenommen. Darüber hinaus wird die Caritas das Projekt MOSES (Streetworker) fortsetzen und die Stadtverwaltung erhält eine zusätzliche Halbtagsstelle, die sich im Rahmen einer aufsuchenden Vor-Ort-Arbeit gezielt mit dem Viehplätzchen-Viertel befassen wird.

Integrationskonzept 2017

Das Integrationskonzept der Stadt Euskirchen wurde am 23. Mai 2017 durch den Rat der Stadt beschlossen. Das Konzept zielt auf „die Einbindung und Eingliederung aller Zuwanderer [...] in alle Bereiche des gesellschaftlichen Zusammenlebens“ ab (vgl. Integrationskonzept 2017 der Stadt Euskirchen, S.10). Dies soll mit

- ▶ Integration durch Sprache und Bildung
- ▶ Integration durch Beschäftigung / Arbeit
- ▶ Integration durch Wohnen
- ▶ Jugend- und Sozialarbeit
- ▶ Gesundheit
- ▶ Teilnahme an Kultur und Sport

erfolgen.

Einzelhandelskonzept 2014

2014 erfolgte eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen, das in 2016 teils fortgeschrieben wurde. In diesem Konzept werden u.a. die zukünftige Entwicklung des Euskirchener Einzelhandels, die Möglichkeiten der Steuerung der Standortentwicklung des Einzelhandels und die Empfehlung zur Sicherung des Einzelhandelsangebotes in Euskirchen erläutert. Zur Situation des Einzelhandels vgl. Kap. 3.1.

Vergnügungsstättenkonzept 2016

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt soll eine sinn- und maßvolle Steuerung der Vergnügungsstätten in Euskirchen ermöglichen (vgl. Vergnügungsstättenkonzept, S.1). Die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten beschränken sich dabei auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Das Konzept stellt die städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten in einigen Teilen des Stadtgebiets dar. Da deren negative Folgen maßgeblich überwiegen, schließt die Stadt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Großteil des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt ohne Bestandsschutz aus. Von daher wird es auch in der Innenstadt bis auf weiteres noch entsprechende Einrichtungen geben, wobei negative Auswirkungen auf das Umfeld nicht ausgeschlossen werden können. Mieter- und Eigentümerwechsel sollte die Stadt aufmerksam beobachten (City- bzw. Leerstandsmanagement).

Planung City Süd

Der Entwicklungsbereich City Süd, südlich des Euskirchener Bahnhofs, gehört zu den maßgeblichen Erweiterungen der Euskirchener Innenstadt. Mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept wurde auf dem rd. 6 ha großen Plangebiet ein nutzungsdurchmischtes Stadtquartier geplant. Auf den Flächen sollen eine Mischung aus Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel (kleinflächig / der Versorgung des Gebietes

dienend), nicht störender gewerblicher Nutzungen sowie ein hoher Anteil an Wohnflächen entstehen. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten beträgt etwa 300 - 350. Darüber hinaus wird das Rathaus der Stadt in die City-Süd verlagert und dort neu gebaut. Des Weiteren sollen Bereiche für Fußgänger und Aufenthaltsflächen im neuen Quartier entstehen. Darüber hinaus soll ein 5-geschossiges Parkhaus zzgl.



Abb. 9: Städtebauliches Konzept City Süd Quelle: HJP Planer

zweier Untergeschossebenen die Deckung des Parkraumbedarfs sicherstellen (vgl. BPlan 131a).

Für die Innenstadt bedeutet die Umsetzung der Planung eine große Chance. Zusätzliche Bewohner generieren zusätzliche Kaufkraft und Umsätze im Einzelhandel und tragen maßgeblich zur stärkeren Belebung auch außerhalb der Öffnungszeiten bei (Besuch der Kultur- und Veranstaltungsstätten sowie der Gastronomie). Die Größe und das breite Nutzungsspektrum der City-Süd sind geeignet, regionale Strahlkraft zu entwickeln und damit die Außenwahrnehmung Euskirchens als bedeutender Wohn-, Einkaufs- und Dienstleistungsstandort zu stärken. Mit der Verlagerung des Rathausstandortes in die City-Süd, verfügt das Quartier zudem über einen wichtigen Anziehungspunkt.

Kommunales Handlungskonzept Wohnen

Als Grundlage der zukünftigen Wohnungs- und Wohnbaulandentwicklung hat die Baugesellschaft Eugebau, in Absprache mit der Stadt Euskirchen, ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen in Auftrag gegeben. Dieses wurde im Sommer 2019 vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen fertiggestellt. Das Konzept verfolgt das Ziel, die Folgen des demographischen Wandels (vgl. Kap. 2.5) zu analysieren und daraus Handlungsempfehlungen für die zukünftige Ausrichtung der wohnungsbezogenen Stadtentwicklungspolitik zu erarbeiten.

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose des Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW) konnte im Rahmen des Konzeptes für die Stadt Euskirchen im Zeitraum bis 2040 ein Bedarf von 2970 Wohneinheiten nachgewiesen werden – 1600 davon im Mehrfamilienhausbau, 1300 in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Ursächlich hierfür ist ein anhaltendes Bevölkerungswachstum. Dieses ist auf die Randlage im Köln-Bonner-Agglomerationsraum zurückzuführen.

Darüber hinaus wird im Rahmen des Konzeptes die Entwicklung der Haushaltsstrukturen berücksichtigt. Hier ist eine Verringerung der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt zu beobachten. Dies liegt zum einen an Trends wie der Abkehr von der Großfamilie, der wachsenden Zahl von Familien mit nur einem Kind, der steigenden Anzahl Alleinerziehender und Singles sowie der zunehmenden Alterung der Bevölkerung.

Im Zuge des steigenden Bevölkerungsalters muss darauf geachtet werden, dass für diese adäquater

Wohnraum bereitgestellt wird. Deswegen sollen insbesondere in infrastrukturell gut ausgestatteten Räumen wie dem Stadtzentrum barrierefrei erreichbare Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen. Als bevorzugte Lagen für den Mietwohnungsbau werden im Gutachten neben der Kernstadt die Stadtteile Kuchenheim und Sotzheim ausgewiesen.

2.5 Rahmenbedingungen künftiger Entwicklungen

Demographische Entwicklung

Im Kreis Euskirchen leben insgesamt 191.165 Einwohner. Davon entfallen rund 30 % auf die Stadt Euskirchen. Das entspricht insgesamt 58.384 Einwohnern (Stand: 31.12.2018), von denen wiederum rd. die Hälfte in der Kernstadt leben. Die andere Hälfte verteilt sich auf die 22 Ortsteile.

Während die Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen stagnierte, erfuhr die Stadt über einen Zeitraum von 10 Jahren (2005 bis 2015) ein leichtes Wachstum (+3,01%). Die Bevölkerungsentwicklung für den Kreis Euskirchen weist im gleichen Beobachtungszeitraum (2005-2015) einen leichten Rückgang in der Bevölkerungsentwicklung auf (-1,10%). Die Stadt hat sich also gegenüber dem Kreis und NRW deutlich positiver entwickelt (vgl. IT NRW 2017). Während für den Kreis Euskirchen, genauso wie für das Land NRW, bis 2040 eine Bevölkerungsabnahme prognostiziert wird, entwickelt sich die Stadt Euskirchen entgegen dem Trend positiv. So wird für den Zeitraum von 2020 bis 2030 eine leichte Zunahme um etwa 2,5 % und bis 2040 noch einmal um etwa 1 % prognostiziert.

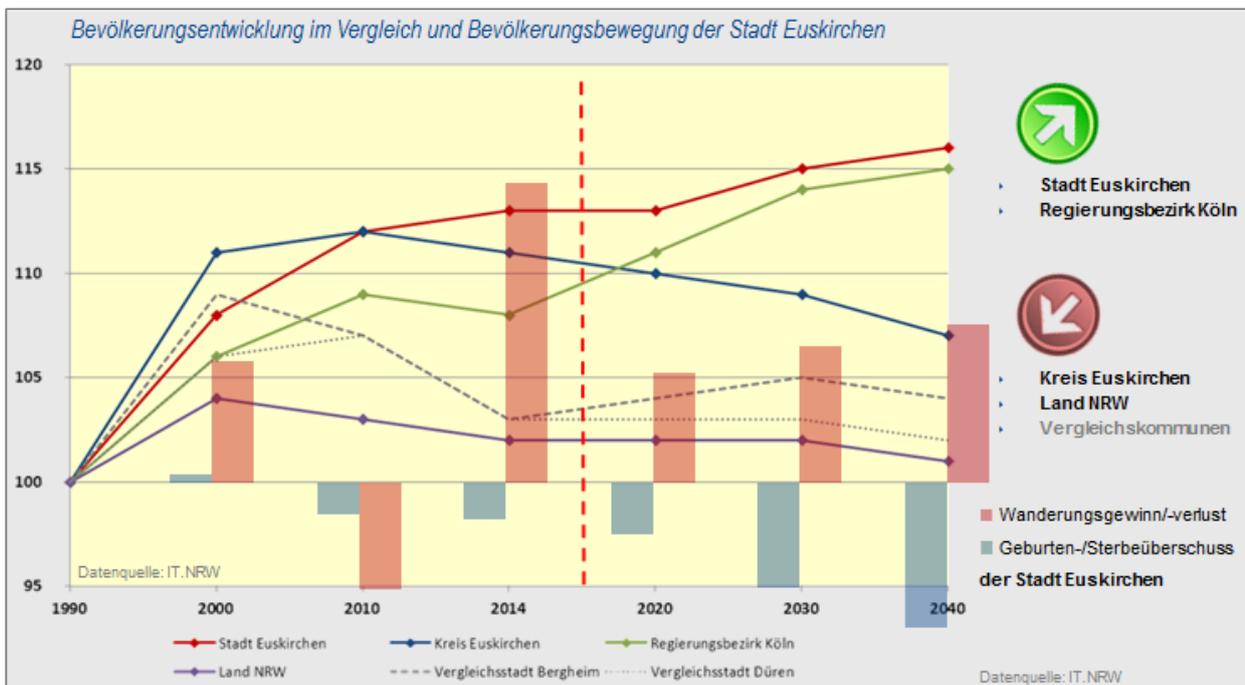


Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich und Bevölkerungsbewegung der Stadt Euskirchen Quelle: IT.NRW

Zu den Auswirkungen der Flüchtlingsmigration kann zum aktuellen Zeitpunkt keine abschließende Einschätzung getroffen werden, da hierfür bisher keine Daten vorliegen (vgl. IT NRW / Altersstruktur Bertelsmann Stiftung).

2015 betrug der Anteil der unter 25-jährigen in Euskirchen 25,3 %. Der Anteil der über 60-jährigen lag bei 26,3

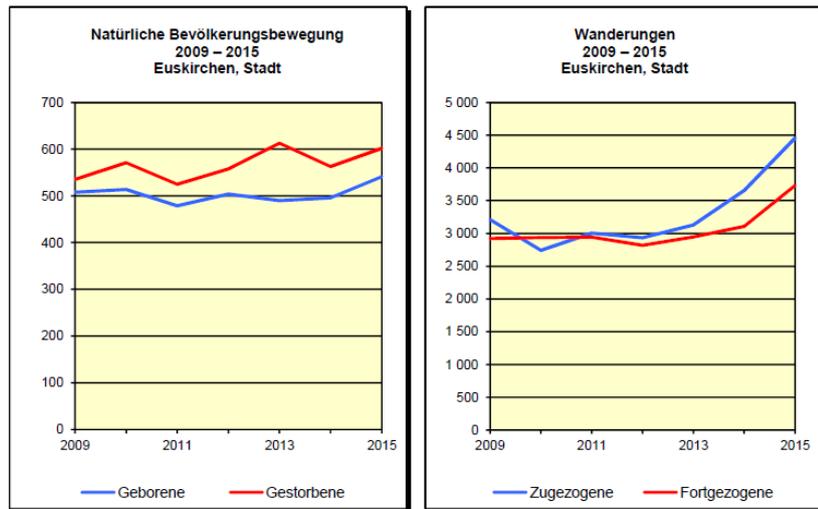


Abb. 11: Bevölkerungsbewegung u. Wanderung von 2009 – 2015 Quelle: IT.NRW

%. Im Vergleich zum Kreis und zu NRW ergibt sich eine nahezu identische Altersverteilung. Analog der bundesweiten Entwicklung ist eine deutliche Zunahme des Durchschnittsalters erkennbar.

Der Anteil der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 25 wird bis 2040 um 8,75% abnehmen. Hingegen wird sich der Anteil der älteren Menschen über 60 in diesem Zeitraum um 45% fast verdoppeln. Eine ähnliche Entwicklung ist auch im Kreis Euskirchen zu beobachten (vgl. IT NRW 2017).

Migration

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung Euskirchens lag Ende 2015 bei 9,0% und somit über dem Wert des Kreises von 6,9%. Der Unterschied ist mit der ländlichen Struktur des Kreisgebietes erklärbar. Im Vergleich zum Regierungsbezirk Köln (12,7%) und zum Durchschnitt des Landes NRW (11,8%) ist der Anteil Nichtdeutscher unterdurchschnittlich (vgl. IT NRW 2017). Innerhalb der Stadt Euskirchen dürfte es wiederum Quartiere mit deutlich höherem Anteil geben als im Durchschnitt der Gesamtstadt, da sich - wie

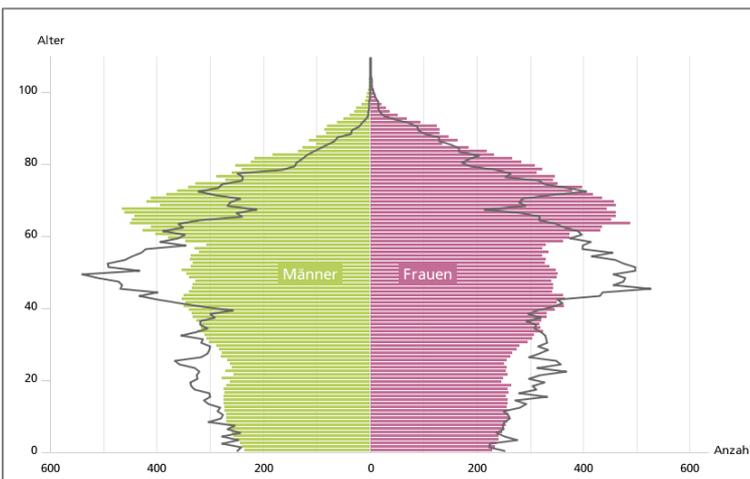


Abb.12: Bevölkerungspyramide Quelle: wegweiser-kommune.de

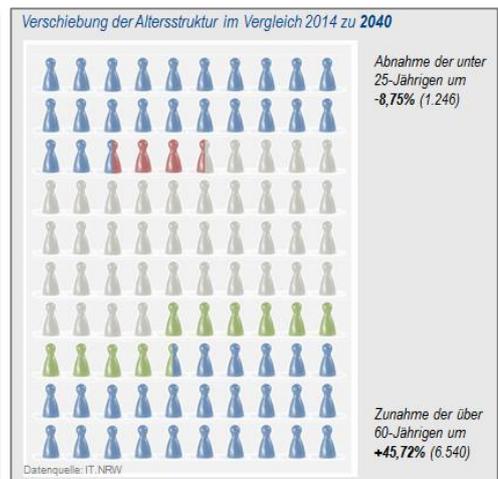


Abb. 13: Verschiebung der Altersstruktur

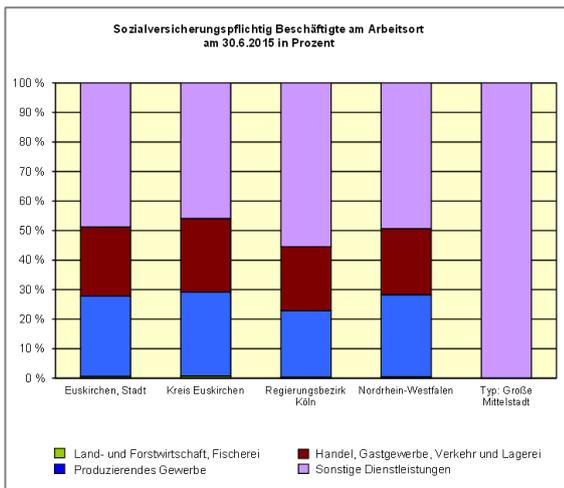


Abb. 14: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

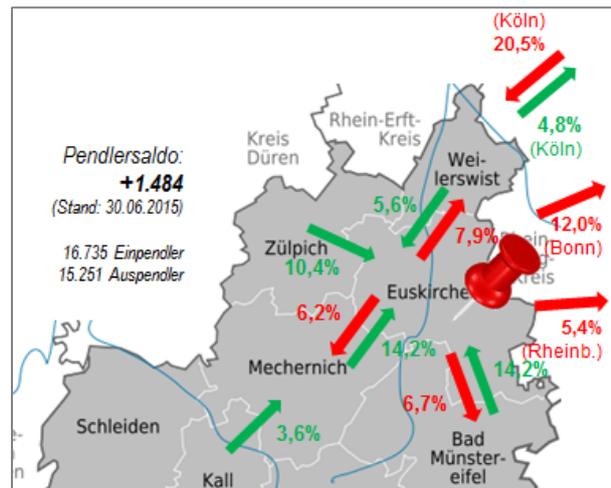


Abb. 15: Pendlerverflechtung mit Umland (Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage aus wikimedia.org)

vielerorts - innerstädtische Wohnquartiere ausmachen lassen (u.a. Viehplätzchen-Viertel), in denen sich die Migrantenfamilien niedergelassen haben.

Sozioökonomische Entwicklungen

2015 waren in Euskirchen insgesamt 20.765 Beschäftigte am Arbeitsort registriert. Davon waren 127 Beschäftigte in der Land- und Forstwirtschaft oder Fischerei tätig (0,6%), 4.859 im Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei (23,4%), 5.648 im produzierenden Gewerbe (27,2%), sowie 10.131 Beschäftigte in sonstigen Dienstleistungen (48,8%) (vgl. Abb. 14).

Im Kreis Euskirchen sieht die Verteilung der Beschäftigten ähnlich aus. Insgesamt gab es im Jahr 2015 54.031 Beschäftigte. Davon entfielen 0,7 % auf die Land- und Forstwirtschaft, 24,9 % auf Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei, 28,5 % auf das produzierende Gewerbe und 45,9 % auf sonstige Dienstleistungen. Dies deckt sich weitestgehend auch mit den landesweiten Durchschnittswerten (vgl. IT NRW 2017). Die Zahl der Berufseinpender (Tagespendler) umfasst zum Stichtag 30.06.2015 insgesamt 16.735 Personen. Die Anzahl der Berufsauspendler (Tagespendler) liegt bei 15.251 Personen. Hierdurch ergibt sich ein positiver Pendlersaldo von +1.484. (vgl. Abb.15).

Daraus lässt sich schließen, dass Euskirchen mit Sitz der Kreisverwaltung und zahlreichen Behörden aber auch mit großen Arbeitgebern, wie z.B. Procter & Gamble, als Arbeitsstandort attraktiv und von regionaler Bedeutung ist.

Einzelhandelsentwicklung

Innerhalb der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur bildet die Innenstadt Euskirchens das Hauptzentrum und ist der zentrale Versorgungsbereich.

Ergänzungen des zentralen Versorgungsbereichs stellen die in der Kernstadt vorzufindenden Nahversorgungszentren Gerberstraße/Bendenstraße und Rüdesheimer Ring dar (vgl. Abb. 16). Das Nahversor-

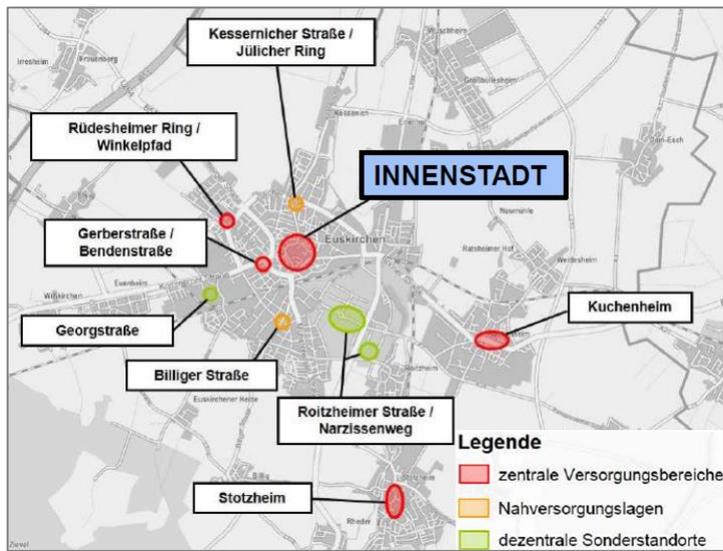


Abb.16: Zentren- und Standortstruktur der Kernstadt (Quelle: GMA)

gungszentrum Gerberstraße/Bendenstraße umfasst den westlichen Innenstadtbereich (u.a. Penny Discounter und eine Bäckerei), während die Geschäfte am Rüdeshheimer Ring die anschließenden westlichen Bereiche der Kernstadt versorgen. In der Kernstadt ergänzen die Nahversorgungslagen an der Billiger Straße und Kessenicher Straße das Angebot. Daneben bestehen in dezentralen Lagen großflächige Einzelhandelsbetriebe am Narzissenweg und an der Roitzheimer Straße. Das Einzelhandelsangebot im Versorgungsbereich der Innenstadt umfasst

rd. 200 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 36.530m². Die innerstädtischen Verkaufsflächen entsprechen, im Vergleich zur Gesamtstadt, etwa einem Viertel der Gesamtverkaufsfläche. Rund 126 Mio.€ Umsatz werden jährlich in der Innenstadt erwirtschaftet. Dies entspricht einem Viertel des gesamtstädtischen Umsatzes (vgl. GMA 2014).

Mit dem erzielten Jahresumsatz liegt Euskirchen im Vergleich zu den beiden Kreisstädten Bergheim und Siegburg im Mittelfeld. So wurden in Siegburg bei einer vergleichbaren Verkaufsfläche deutlich höhere Jahresumsätze erwirtschaftet (139. Mio. €). In Bergheim wurden hingegen (bei einer etwas geringeren Verkaufsfläche von rd. 20.000m²) lediglich 75 Mio. € Euro im Jahr erwirtschaftet.

Die Einzelhandelszentralität ist mit 137 (Index Bund 100) vergleichsweise hoch (Siegburg 160, Bergheim 75, Düren 133) (vgl. IHK Aachen 2017). Diese stellt die regionale Verteilung der Umsätze unter Berücksichtigung der örtlichen Kaufkraft dar. Eine Zentralität über 100 gibt an, dass mehr Einzelhandelsumsätze in der Stadt gebunden werden, als aus dem Einwohnerpotential zu erwarten ist. Der für die Stadt stark überdurchschnittliche Wert ergibt sich vor allem durch das große Einzugsgebiet der Stadt. Auf die Innenstadt entfällt jedoch eine Einzelhandelszentralität von nur rd. 44% (vgl. BBE 2014). Das heißt, ein großer Anteil des zusätzlich gebundenen Einzelhandelsumsatzes fließt in die dezentralen Versorgungsstandorte, an denen die großflächigen Einzelhandelsbetriebe ansässig sind (u.a. Roitzheimer Straße). Ergänzt wird das innerstädtische Einzelhandelsangebot durch Frischemärkte, die regelmäßig auf dem Klosterplatz (Di, Do) und dem Annaturmplatz (Sa) stattfinden und bei den Euskirchenern beliebt sind.

Sortimentslücken ergeben sich in den Bereichen Sportartikel / Outdoor Bekleidung und Lebensmittel. Auch wäre die Ansiedlung weiterer Modeketten empfehlenswert v. a. im Bereich der jungen Mode. Zur Verstärkung der Besucherfrequenzen wird die Platzierung von frequenzstarken Dienstleistungen empfohlen (vgl. GMA 2014).

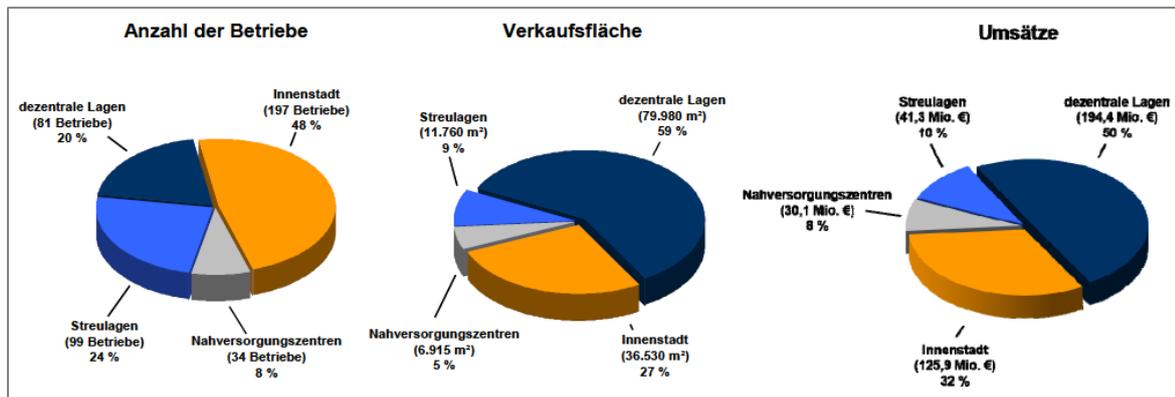


Abb. 17: Wirtschaftliche Kennziffern (Quelle: GMA 2014)

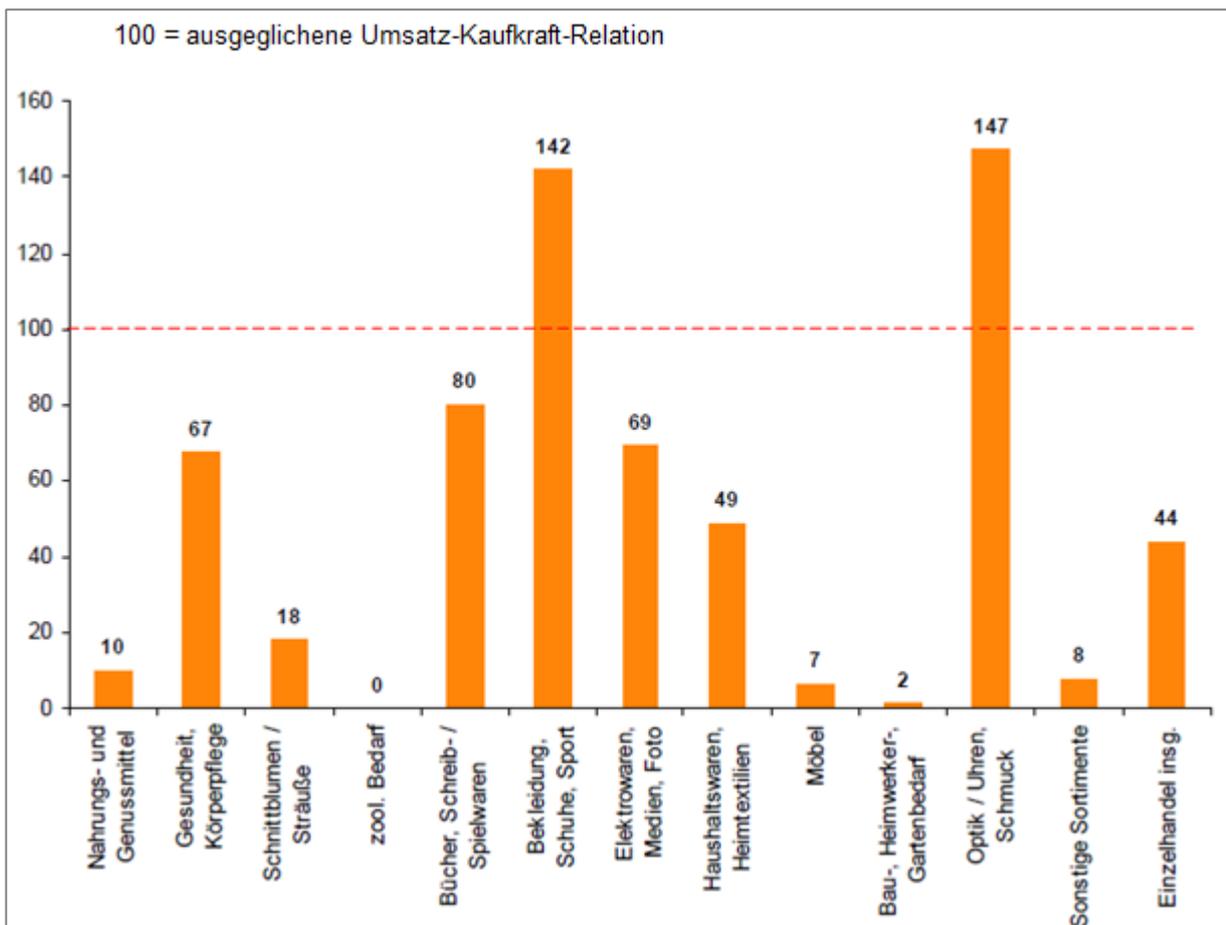


Abb. 18: Sortimentsschwerpunkte Innenstadt (Quelle: GMA 2014)

Die 2014 im Einzelhandelsgutachten ausgemachten Sortimentslücken bestehen im Wesentlichen fort. Die Ansiedelung frequenzstarker Geschäfte ist in den bestehenden Geschäftslagen kaum unterzubringen. Gründe hierfür sind veraltete und zu kleine Flächenzuschnitte, die nicht der Nachfrage der Händler entsprechen.

2.6 Fazit und Herausforderungen

Es ist davon auszugehen, dass die Euskirchener Bevölkerung weiter zunehmen wird. Dies ist allerdings nicht auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung, sprich einen Geburtenüberschuss zurück zu führen, sondern durch den Zuzug von Menschen aus den umliegenden Großstädten verursacht, da das Wohnraumangebot dort weiterhin knapp ist und die Mietpreise überdurchschnittlich hoch sind (sog. Überschwappeffekte).

Die Altersstruktur Euskirchens weist keine signifikanten Abweichungen zur Alterungsprognose des Kreises oder des Landes Nordrhein-Westfalen auf. Damit wird die (gesamtdeutsche) demografische Veränderung in Bezug auf die Altersstruktur – sprich die Verschiebung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung – auch die Stadt Euskirchen vor Herausforderungen stellen, die alle Lebensbereiche und damit auch die Stadtentwicklung umfassen. Dazu gehören u.a. sich verändernde Ansprüche an das Wohnen und Wohnumfeld, wie z.B. Barrierearmut, sowie der Bedarf an zusätzlichen Pflege- und Tageseinrichtungen. Darüber hinaus ist die infrastrukturelle Versorgung mit Nahversorgungsangeboten, kurzen Wegen und guten verkehrlichen Anbindungen eine wichtige Voraussetzung der zunehmenden Alterung der Gesellschaft Rechnung zu tragen.

Insofern steht die Stadt Euskirchen vor den Herausforderungen, einerseits den Zuzug überwiegend junger Familien u.a. durch die Erschließung neuer Baugebiete zu ermöglichen und zu fördern, andererseits - vornehmlich im Bestand – die vorhandenen Wohnquartiere an die demographische Entwicklung anzupassen. Weiterhin muss es gelingen, eine wohnortnahe Versorgung anzubieten und die Bewohner mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Kulturangeboten und attraktiven öffentlichen Aufenthaltsmöglichkeiten an die Innenstadt zu binden. Für Handel und Gastronomie bieten sich damit grundsätzlich gute Voraussetzungen und Chancen, die mit den Projekten und Maßnahmen des ISEKs genutzt werden sollen.

3 Bestandsanalyse

Im Folgenden werden jeweils Qualitäten und Handlungsbedarfe für die übergeordneten Themenfelder

- ▶ Innenstadtfunktionen & Nutzungsstruktur
- ▶ Städtebau, Stadtgestaltung und Freiraum
- ▶ Verkehr und Mobilität

mit Bezug auf den Untersuchungsraum Innenstadt aufgezeigt. Darüber hinaus werden die Ergebnisse einer Erhebung zum Modernisierungsbedarf privater Wohn- und Geschäftshäuser vorgestellt.

Zunächst erfolgt jedoch ein Blick auf die gesamträumliche Lage und Einordnung des (weiteren) Stadtzentrums. Wie die Karte „Vernetzung Innenstadt Euskirchen – Einordnung in das Stadtgefüge“ verdeutlicht (siehe Anhang), befindet sich östlich der Innenstadt, in etwa 15 Gehminuten vom Zentrum entfernt, mit der Erftaue ein weitläufiger Natur- und Naherholungsraum. Über den Verlauf des Veybachs zieht sich – mit Ausnahme des verrohrten Abschnitts – ein „grünes Band“ durch die ansonsten stark versiegelte Innenstadt in Ost-West-Richtung bis zum Ruhrpark am westlichen Stadtrand.



Abb. 19: Vernetzung Innenstadt Euskirchen – Einordnung in das Stadtgefüge

Ein zweites markantes Gliederungselement bildet der Verlauf der Eisenbahnlinie, die die Innenstadt Richtung Süden bandartig begrenzt. Während bislang das Gelände südlich der Bahnlinie für die Innenstadt keine größere Relevanz hatte, wird sich dies mit der Umsetzung der Rahmenplanung City-Süd (vgl. Kap. 2.4) maßgeblich ändern. Markierte der Bahnhof bislang den Endpunkt der Innenstadt, wird er zukünftig eher zum Scharnier zwischen der „Einkaufsinnenstadt“ und der City-Süd mit Wohn- und Dienstleistungseinrichtungen sowie dem neuen Rathaus.

Die Einrichtungen der Bildungsinfrastruktur sind innenstadtnah gelegen, ebenso das derzeitige Rathaus am östlichen Rand der Innenstadt (zur Rathausverlagerung vgl. Kap. 3.1).

Die Innenstadt ist in der Kartenmitte rot umrandet und als kompakter, vergleichsweise kleinteilig strukturierter Siedlungsbereich gut zu erkennen. Die sich nahezu halbkreisförmig anschließenden Quartiere werden überwiegend wohnbaulich genutzt - teilweise sind kleinere gewerbliche Einheiten vorhanden – und bilden ein wichtiges Potenzial für die Handels- und Gastronomiebetriebe sowie für die Belebung der Innenstadt.

3.1 Innenstadtfunktionen und Nutzungsstruktur

Wenn man sich die Kernfunktionen einer Innenstadt vor Augen führt (Handel und Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen, Kultur und Gemeinbedarf sowie Kommunikation, Freiraum und Begegnung) wird deutlich, dass alle Angebote der Versorgung und Daseinsfürsorge auf relativ engem Raum im Stadtzentrum vorhanden sind.

Der räumliche Mittelpunkt der Innenstadt liegt ungefähr am Kreuzungspunkt von Berliner Straße und Neustraße. In einem Radius von rd. 500m (Luftlinie) um den Kreuzungspunkt sind

- ▶ die Fußgängerzone sowie die größeren Handelsformate (C&A, Kaufhof, Veybachcenter),
- ▶ zahlreiche Gastronomiebetriebe unterschiedlicher Größe und Küche,
- ▶ zahlreiche Arztpraxen und Dienstleistungsbetriebe,
- ▶ das Bürgerbüro im historischen Rathaus,
- ▶ das derzeitige Rathaus an der Kölner Straße als Verwaltungssitz der Stadt,
- ▶ die Kaplan-Kellermann-Gesamtschule und die Paul-Gerhardt-Grundschule,
- ▶ das Alte Casino und das Cityforum als Kultur- und Veranstaltungsstätten,
- ▶ sowie das Stadtmuseum und Stadtbibliothek im Kulturhof

ansässig und durch ein engmaschiges Straßen- und Wegenetz miteinander verbunden.

Während Handel und Gastronomie in den Erdgeschossen untergebracht sind, werden die Obergeschosse teils für Praxen und Dienstleistungseinrichtungen oder auch kombiniert zum Wohnen genutzt. Darüber hinaus gibt es eine große Anzahl reiner Wohngebäude unterschiedlichen Alters und Baustils, so dass der Nutzungsmix insgesamt ausgewogen und im engeren Innenstadtbereich durchgängig ist. Mit zunehmender Entfernung zum Alten Markt und den Haupteinkaufslagen nimmt der Wohnanteil deutlich zu. Vor allem stadtauswärts Richtung Norden schließen sich kompakte und verdichtete Wohnquartiere an, was für die Kaufkraftbindung und Belebung der Innenstadt von Bedeutung und Vorteil ist.

Die Haupteinkaufslage umfasst die Fußgängerzone mit Neustraße, Klosterplatz, Alter Markt und Berliner Straße, die die Plätze Herz-Jesu-Vorplatz und Alter Markt sowie den Klosterplatz und den Platz am Gardebrunnen miteinander vernetzen; die Nebenlagen verlieren stark an Bedeutung und sind deutlich kleinteiliger strukturiert.

In einem Workshop mit den Gewerbetreibenden aus der Innenstadt wurde erarbeitet, wie aus Sicht der Gewerbetreibenden die Abgrenzung zwischen Haupt- und Nebenlagen verläuft (vgl. Abb. 20).

Die Magnetbetriebe C&A und Galeria Kaufhof befinden sich an der Berliner Straße, die als Ost-West-Achse beide Häuser verbindet, so dass sich durch die frequenzstarken Betriebe an beiden Enden der Berliner Straße die für eine Innenstadtbelebung vorteilhafte Struktur eines „Knochen“ ergibt. Davon profitiert auch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Neustraße mit der größten Anzahl an Einzelhandelsbetrieben und der höchsten Fußgängerfrequenz. Der Kaufhof hat im Sommer 2018 umfangreiche Modernisierungsarbeiten im Innenbereich abgeschlossen, was auch ein wichtiges Signal für den Verbleib in der Euskirchener Innenstadt und damit für die Bedeutung Euskirchens als Einkaufsstadt für das Kreisgebiet insgesamt ist.

Den südlichsten Punkt der Einkaufslage bildet das „Veybach-Center“ mit Nahversorgungsfunktion (Rewe Supermarkt, Rossmann Drogeriemarkt) und dem Elektronikfachmarkt Saturn, der ein überörtliches Einzugsgebiet besitzt.

Die öffentlichen Räume und Plätze für Begegnung und Kommunikation spannen sich in Nord-Süd- wie auch in Ost-West-Richtung auf und werden regelmäßig für Veranstaltungen in der Innenstadt genutzt. Zu den Geschäftszeiten sind die Plätze gut besucht und belebt, tlw. werden sie für Außengastronomie in Anspruch genommen. In den Sommermonaten sind die Plätze zumindest wochentags auch in den Abendstunden gut besucht; außerhalb der Öffnungszeiten der Geschäfte und Außengastronomie und in der dunklen Jahreszeit fehlt diese Belebung, so dass die Plätze von vielen Bürgern mangels sozialer Kontrolle eher gemieden werden.

Die innerstädtischen Nebenlagen umfassen die Hochstraße, Vuvenstraße, Klosterstraße, Wilhelmstraße, Annaturmstraße, Bahnhofstraße sowie die angrenzenden Seitenstraßen. Hier befinden sich kleinteilige Fachgeschäfte und überwiegend inhabergeführte Geschäftseinheiten, Sonderpostenmärkte und kleinere Gastronomiebetriebe (z.B. Bistros, Dönerbuden). Der Einkaufsbereich in der Innenstadt ist bandartig und relativ weitläufig und stößt daher an die Grenze eines für Mittelzentren fußläufig noch erlebbaren Geschäftszentrums.

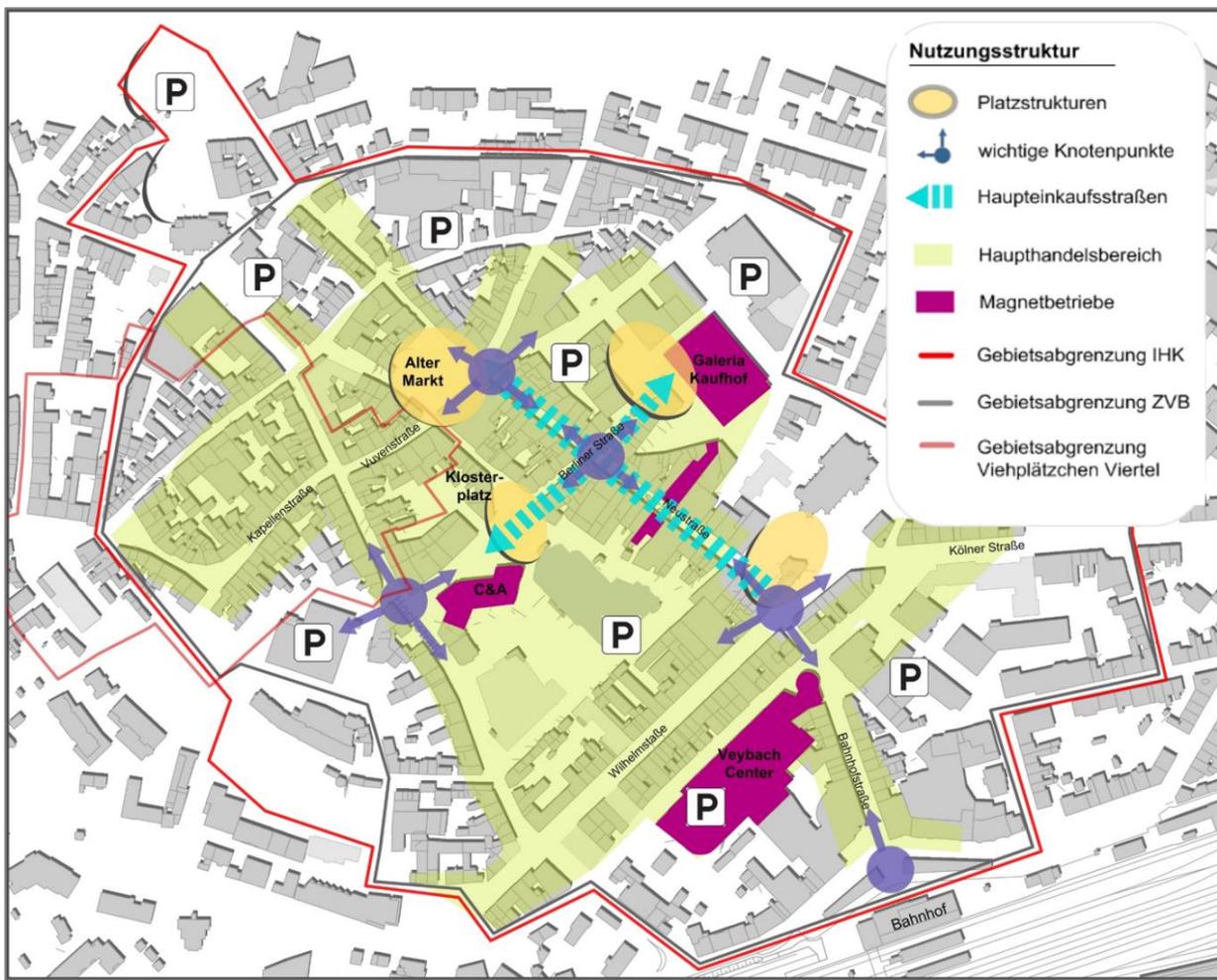


Abb. 20: Nutzungsstruktur in der Innenstadt (Quelle: eigene Darstellung)



Abb. 21: Neustraße



Abb. 22: Berliner Straße



Abb. 23: Berliner Straße



Abb. 24: Hochstraße



Abb. 25: Klosterstraße



Abb. 26: Vуvenstraße



Abb. 27: Wilhelmstraße

Während in den 1970er Jahren noch ein Großteil des Geschäftsbesatzes rund um das Viehplätzchen-Viertel angesiedelt war, hat sich eine Verlagerung des Geschäftsbereiches zur Neustraße vollzogen. Zwischen dem Viehplätzchen-Viertel und der Neustraße sind eine deutlich geringere Passantenfrequenz und eine Ausdünnung des Geschäftsbesatzes sowie zahlreiche Leerstände zu beobachten. Die Qualität der Einkaufsangebote ist geringer und es ist eine zunehmende Anzahl von Spielhallen und Kneipen feststellbar.

Zur Einschätzung der Leerstandsituation wurde über die Dauer eines halben Jahres eine Leerstandskartierung vorgenommen, um die Entwicklungen zu verfolgen. Hierzu wurden strukturelle Leerstände mit einer Dauer von mehr als 4 Monaten und temporäre Leerstände (weniger als 4 Monate), die tendenziell zu strukturellen Leerständen führen können, erfasst. Zusätzlich wurden kurzfristig wieder vermarktete Leerstände kartiert, die einer üblichen Fluktuation entsprechen. Die Erhebungen zeigen, wie in Abb. 28 dargestellt, vor allem in den Nebenlagen im Bereich des Viehplätzchen-Viertels entlang der Bischofsstraße, Kapellenstraße, Vуvenstraße und Kirchstraße / Baumstraße zahlreiche strukturelle Leerstände. Die Leerstandsituation in der Annaturmstraße hat inzwischen zu einem weitestgehenden Verlust der Erdgeschoss-Geschäftslagen geführt. Zurzeit gibt es hier keinen Einzelhandel mehr. Wie in der Ausgabe des Kölner Stadtanzeigers vom 20. März 2019 berichtet wird, haben sich für mindestens 2 Leerstandsobjekte Nachnutzungen ergeben: Zum einen wurde ein Café mit Wohnzimmerambiente, zum zweiten ein Geschäft mit Deko-Artikeln eröffnet. Auch direkt angrenzend an die Hauptgeschäftslagen sind Probleme durch sich verstetigende Leerstände erkennbar. Hiervon betroffen sind vor allem Teile der Wilhelmstraße und der Hochstraße. Gründe für die zunehmenden Leerstände ergeben sich aus einem zunehmend eingeschränkten Warensortiment und einer damit einhergehenden geringeren Passantenfrequenz.

Darüber hinaus existieren an zahlreichen Gebäuden Mängel. Mehr als 80 % der Leerstände befinden sich in Gebäuden mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen. Des Weiteren sind nach augenscheinlicher Beurteilung in vielen Gebäuden zudem ungünstige Flächenzuschnitte vorhanden und oftmals fehlt es

an Lager- und Stauraum. Die Obergeschosse sind augenscheinlich vielfach nur über die Ladenlokale im Erdgeschoss erreichbar, also nicht separat erschlossen und stehen zum Teil leer.

Nicht alle Leerstände kommen für eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung in Frage. Einige Leerstände eignen sich evtl. für Start Up's, mit Gewerbe/Handwerk/Dienstleistung im EG und Wohnen in den OG's. Da Wohnraum in der Innenstadt nach wie vor begehrt ist, kommt in den Nebenlagen auch eine Umnutzung der EG's für Wohnen in Betracht. Von daher ist zum einen zu prüfen, welche der Leerstandsobjekte für eine Wohnnutzung im Erdgeschoss in Frage kommen und ob hierfür das notwendige Baurecht für Wohnen im Erdgeschoss vorhanden ist. Zum Zweiten sind die Eigentümer im Rahmen der Förderung privater Modernisierungs- und/oder Umbaumaßnahmen entsprechend zu beraten (vgl. Kapitel 3.2).

Gemeinbedarfseinrichtungen und soziale Infrastruktur

Aufgrund ihrer Funktion als Kreisstadt und als Sitz der Kreisverwaltung ist die Stadt Euskirchen ein bedeutender Standort für Behörden, Verwaltungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Kreisverwaltung, am nördlichen Rand der Innenstadt gelegen, gehört zu den größten Arbeitgebern der Stadt; aktuell werden Erweiterungsgebäude für rd. 40 Mio. € geplant. Im östlichen Innenstadtbereich befinden sich das Amtsgericht sowie das städtische Rathaus an der Kölner Straße, in dem der Großteil der Stadtverwaltung untergebracht ist.

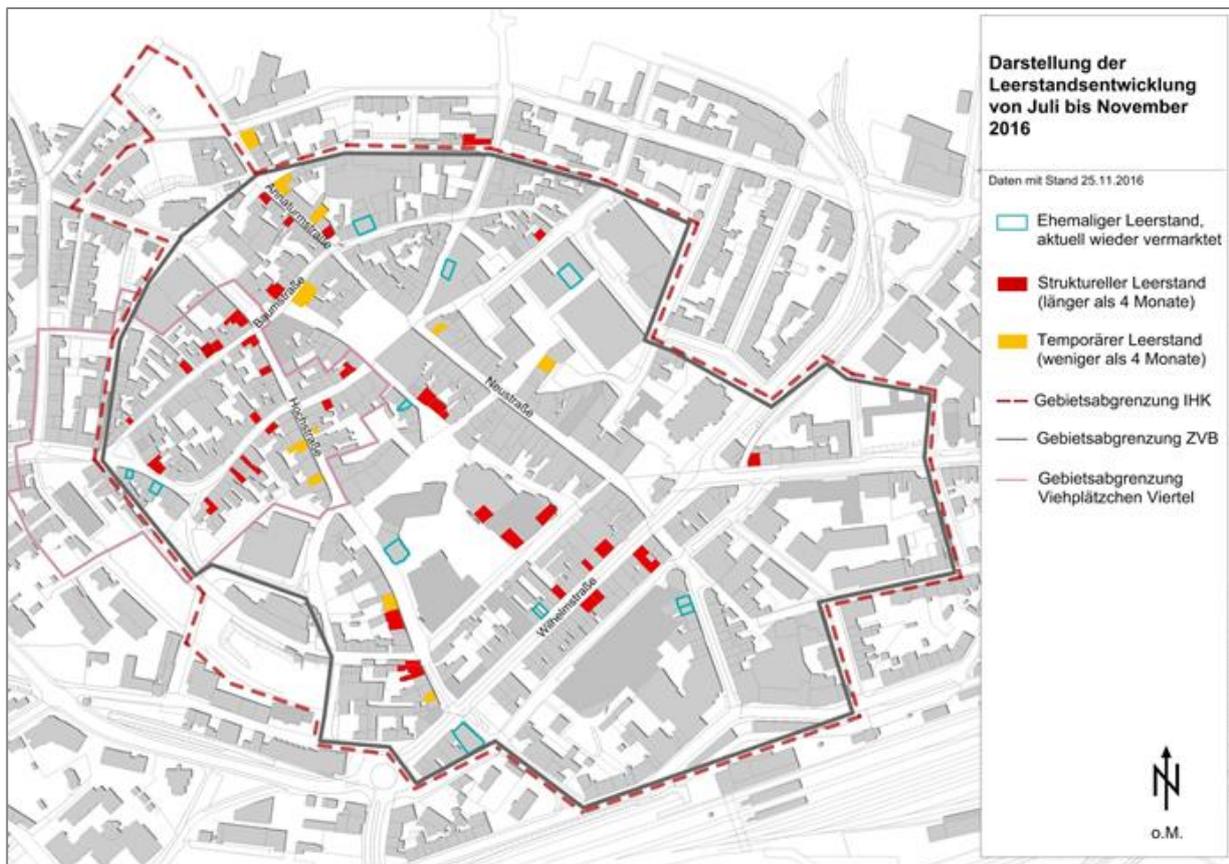


Abb. 28: Leerstandserhebung (Quelle: eigene Darstellung; Stand 2016)

Das aus den 50er Jahren stammende Rathaus ist sanierungsbedürftig; zudem gibt es zusätzlichen Bedarf an modernen Dienstleistungsangeboten und zusätzlichen Arbeitsräumen. Daher wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, um die Alternativen Sanierung am vorhandenen Standort´ oder ´Rathausneubau am Entwicklungsstandort City Süd zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchung führte zu dem Entschluss, einen Rathausneubau in der City-Süd zu realisieren.

Wichtige Bildungseinrichtungen befinden sich in der östlichen Innenstadt. Neben der Paul-Gerhardt-Grundschule mit ihrem offenen Ganztagsbetrieb befindet sich die Kaplan-Kellermann-Gesamtschule an der Kölner Straße. Letztere wird z. Zt. energetisch saniert. Die Paul-Gerhardt-Grundschule wird ab dem Schuljahr 2019/2020 zur Billiger Straße verlagert. Die Gesamtschule wird sich daraufhin in die alten Räumlichkeiten der Grundschule erweitern. Außerhalb der Schulzeiten werden die Schulgebäude und Sporthallen durch die VHS genutzt, die ein breites Angebot an Fortbildungs- und Sportkursen vorhält.

Die VHS des Kreises Euskirchen ist zentral im Alten Rathaus, unmittelbar in der Innenstadt untergebracht. Im Alten Rathaus sind zudem weitere Dienststellen der Stadtverwaltung ansässig, u.a. das Bürgerbüro. Das Standesamt ist ca. 200 m vom Alten Rathaus entfernt, im "Dicken Turm" der historischen Stadtmauer, angesiedelt und bietet somit für Hochzeiten ein besonderes Ambiente.

Seit kurzem ist Euskirchen zudem Standort der Rheinischen Fachhochschule Köln (RFH). Seit Herbst 2018 wird in den Räumlichkeiten der Kreissparkasse in der Bahnhofstraße das Fach Wirtschaftsinformatik unterrichtet.

Ein vielfältiges und breites Bildungs- und Sozialangebot wird auch durch die kirchlichen und sozialen Träger gesichert. Die katholische Familienbildungsstätte bietet Weiterbildungsangebote für Familie, Erziehung, Gesundheit, Ernährung usw. Unter sozialer / freier Trägerschaft der AWO wird die Kindertagesstätte Bendengasse geführt sowie die Begegnungsstätte Kinderkram mit einer U3-Kinderbetreuung durch die Caritas. Zusätzlich bietet die Caritas Tages-

pflege- und Beratungsangebote für Senioren und Familien, sowie Hilfsangebote für Drogensüchtige und Obdachlose an. Darüber hinaus wird in der Jugendvilla am Disternicher Torwall ein Nachmittagsangebot für Kinder und Jugendliche angeboten.

Im Kulturhof mit Stadtbibliothek und Stadtmuseum gibt es für verschiedene Altersgruppen ein breites kulturelles Angebot mit wechselnden Veranstaltungen und Workshops. Im Innenhof dient das Café als beliebter Treffpunkt der Bürger.



Abb. 29: Stadtbibliothek

Eine wichtige Einrichtung stellt außerdem das City-Forum in zentraler Lage, zwischen Hochstraße und Klostergarten dar. Das 2017 bis 2019 für rd. 5 Mio. € sanierte Forum ist mit einer Stadthalle vergleichbar und ist neben dem Stadttheater, die zentrale Theater- und Veranstaltungsstätte der Stadt. Das City Forum bietet Säle unterschiedlicher Größe an. Die Auslastung des City-Forums hat gegenüber 2016 und 2017 deutlich zugelegt: Ausweislich der städtischen Bilanz war das City-Forum 2018 an 66 Tagen mit Veranstaltungen belegt (2016 - 23 Tage, 2017 - 27 Tage). Hinzu kommt die Vermietung der Konferenzräume an etwa 100 Tagen in 2018. Für den Außenbereich ist noch die Einrichtung einer mobilen Bühne geplant.

Für kleinere Kulturveranstaltungen wird das gerade sanierte Alte Casino an der Kaplan-Kellermann-Straße genutzt. Hier finden unterschiedliche Kleinkunst- und Musikveranstaltungen statt; das Gebäude hat eine lange Tradition und besitzt für viele Euskirchener Bürgerinnen und Bürger einen hohen Identifikationswert. Insgesamt wurden seitens der Stadt 307.000 Euro zzgl. Fördermitteln in Höhe von 566.000 Euro in die energetische Sanierung sowie die Fassadenerneuerung investiert.

Insgesamt befinden sich die Gemeinbedarfseinrichtungen in der Innenstadt in einem guten Zustand. Mit Ausnahme des städtischen Rathauses (außerhalb des Untersuchungsgebietes) gibt es insofern keinen Modernisierungsbedarf. Für das Alte Rathaus in der Innenstadt wird ein Sanierungs- und Ertüchtigungskonzept inkl. Des benachbarten Grundstücks benötigt. Dies gilt insbesondere für den Fall, wenn die aktuellen Verwaltungsnutzungen an den Standort City-Süd verlagert werden sollen.

Wohnen

Wohnen ist eine Kernfunktion der Innenstadt und trägt zur Frequentierung, sozialen Kontrolle und Belebung sowie zu einem gesellschaftlichen Zusammenhalt bei. Euskirchen bietet städtisches verdichtetes Wohnen ebenso wie das klassische Einfamilienhaus in den dezentralen Stadtlagen. Durch die direkte Schienenanbindung der Innenstadt an die Stadt Köln (Fahrzeit 37 Minuten bis Köln HBF) ist das Wohnen in der Kernstadt durchaus attraktiv. Wie in anderen Innenstädten auch, unterscheidet sich das Wohnraumangebot in Euskirchen im Innenstadtbereich von dem im übrigen Stadtgebiet. So dominieren verdichtete Quartiere mit Geschosswohnungsbau aus unterschiedlichen Bauphasen am Rande der Innenstadt sowie Wohn- und Geschäftshäuser in den Haupteinkaufslagen. Es lassen sich unterschiedlich geprägte Quartiere von der Altstadt über gründerzeitliche Baublöcke bis hin zu klassischer Nachkriegsbebauung ausmachen. Neuere Bauvorhaben sind teils in Baulücken sowie auf ehemaligen zentral gelegenen Gewerbearealen entstanden. Die Bestandsmieten liegen im Altbau zwischen 5,00 und 6,00 €, saniert zwischen 7,00 und 8,00 € / m² kalt. Bei Neubauvorhaben mit guter Ausstattung liegen die Startmieten bei 9,00 € kalt, Tendenz – wie im gesamten Rheinland – steigend (Stand: 2018).

Die Bestände im Bereich des geförderten Wohnungsbaus sind in Euskirchen in den letzten Jahren dem allgemeinen Trend folgend zurückgegangen. Aktuell gibt es in Euskirchen noch 1326 Wohnungen, mit

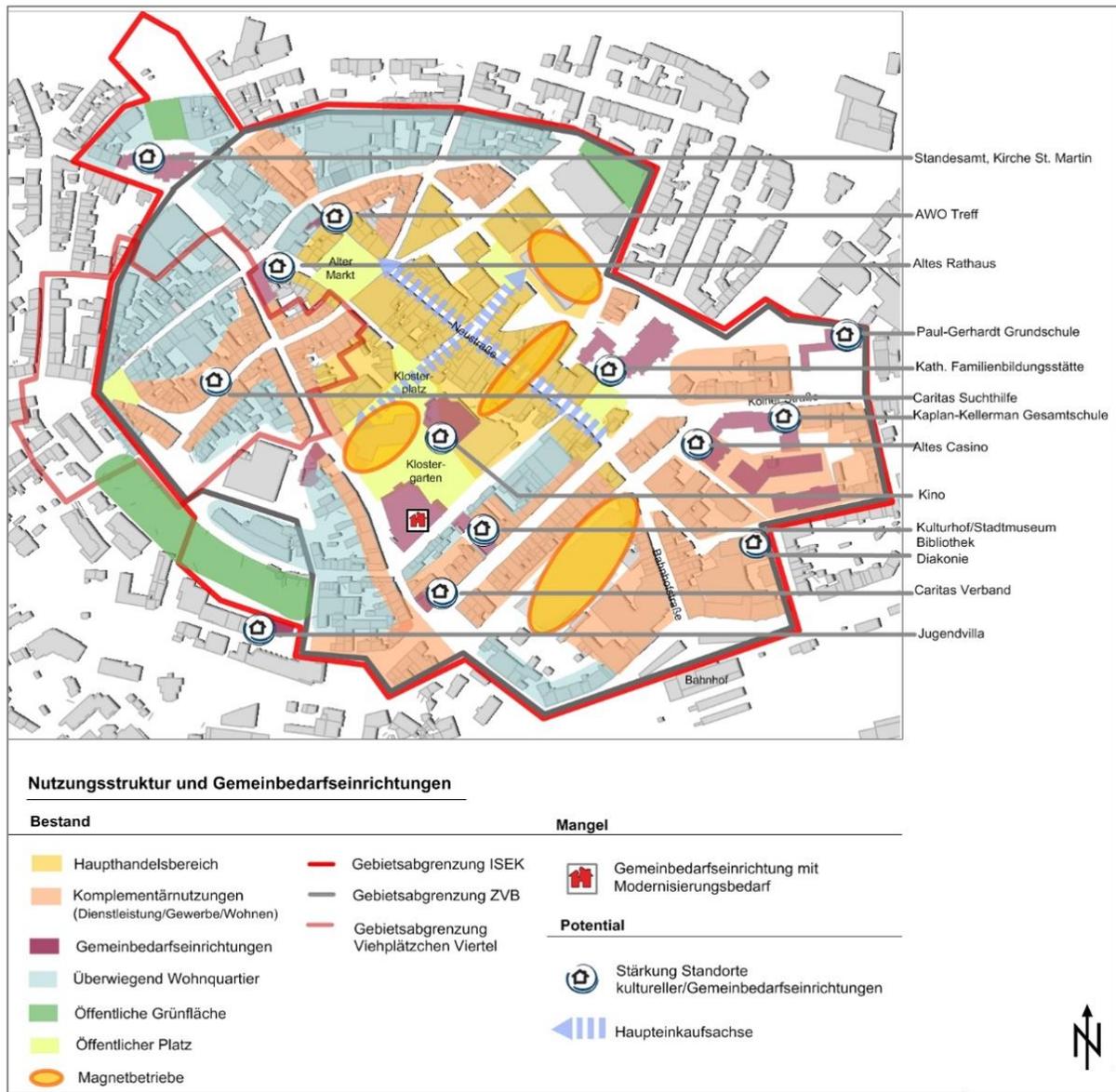


Abb. 30: Gemeinbedarfseinrichtungen und Nutzungsstruktur

Belegungsrechten (Stand 2018). Im Zuge der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums sollen in der Kernstadt von Euskirchen in den nächsten 10 Jahren ca. 280 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau neu entstehen. Größeres Potential gibt es im Plangebiet City-Süd und den weiter südöstlich gelegenen Flächen.

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Dem Baualter entsprechend ist der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in der Innenstadt hoch. Um eine Einordnung des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfes zu erhalten, wurde eine **parzellenscharfe Gebäudeerfassung** vorgenommen. Hierbei wurden Gebäudezustände nach Inaugenscheinahme im Hinblick auf etwaige Mängel an Fassade, Dach und sonstigen Gebäudeteilen erhoben.



Abb. 31: Modernisierungsbedarf



Abb. 32: Bereiche m. ältesten Gebäudebestand



Abb. 33: Leerstand u. Modernisierungsbedarf



Abb. 34: Umgenutztes Erdgeschoss

Aufbauend auf den Ergebnissen der Begehung wurde eine **Eigentümergefragung** durchgeführt. Folgende wesentliche Ergebnisse konnten durch die Erhebungen und Befragungen generiert werden:

- ▶ Im Viehplätzchen-Viertel und entlang der Wilhelmstraße befindet sich ein hoher Anteil an alter Bausubstanz (19. und frühes 20. Jhd.), mit teils erheblichem Modernisierungsbedarf. Mehrere Gebäude, überwiegend im Bereich des Viehplätzchen-Viertels, entlang der Hochstraße, der Wilhelmstraße sowie im nördlichen Innenstadtbereich entlang der Annaturmstraße, weisen bröckelnde Fassaden sowie Schäden an Fensterrahmen und Eingangsbereichen auf und entsprechen nicht den energetischen Standards.
- ▶ Bauliche Mängel betreffen insbesondere Dächer, Fassaden, Fenster sowie eine unzureichende Gebäudedämmung und tlw. fehlende Barrierefreiheit.
- ▶ Technische Mängel in den Gebäuden bestehen ebenfalls altersbedingt bei Elektrotechnik, Heiztechnik, Sanitärausstattung.

- ▶ Tlw. konnten mehrere nebeneinanderliegende veraltete Gebäudefassaden ausgemacht werden, die ein tristes Gesamtbild der Straßenzüge vermitteln und den heutigen Anforderungen an eine lebenswerte und attraktive Stadt nicht mehr gerecht werden.
- ▶ Bei vielen Immobilien besteht struktureller Anpassungsbedarf (Raumaufteilung, interne Erschließung, Lagerflächen) zur Herstellung wettbewerbsfähiger baulicher Formate im Einzelhandel.

Nach eigener Einschätzung gibt es zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme und Eigentümerbefragung für insgesamt 68 Objekte Erneuerungs- und Gestaltungsbedarf im Sinne des Hof- und Fassadenprogramms. 12 Objekte weisen augenscheinlich städtebauliche Missstände auf, die nur über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen einer durchgreifenden Modernisierung zu beheben sind.

- ▶ Ein Großteil der Befragten macht seine Mitwirkungsbereitschaft zur Modernisierung und Instandsetzung von einem finanziellen Unterstützungsangebot abhängig, da die eigene finanzielle Belastung anderenfalls zu hoch wäre.
- ▶ Grundsätzlich haben gemäß Befragungsergebnis 39 Personen Interesse an einer Sanierungsberatung.
- ▶ die Hälfte der Besitzer (ca. 95), die an der Umfrage teilgenommen haben, gab an, dass im Verlauf der vergangenen Jahre Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden durchge-



Abb. 35: Modernisierungsschwerpunkte in der Innenstadt

führt wurden. Dabei wurden Dächer und Fenster gedämmt, Heizungsanlagen und Sanitäranlagen erneuert sowie Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit umgesetzt. Fördermittel wurden hierbei lediglich von 10 Personen in Anspruch genommen.

- ▶ Die Hälfte der Befragten planen in den nächsten 5 Jahren mit der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen zu beginnen. Vorgesehen werden überwiegend Fassadenanstriche, die Herstellung von Barrierefreiheit, energetische Sanierungen und die Erneuerungen der Sanitäranlagen.
- ▶ Immerhin 11 Befragte gaben an, durchgreifende Modernisierungen zur Behebung städtebaulicher Missstände zu planen.

Die räumlichen Schwerpunktbereiche, in denen Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf vermehrt ausgemacht wurden, sind in Abb. 35 dargestellt. Zu den Gebäuden mit Gestaltungsdefiziten bzw. Erneuerungsbedarf gehört auch das sogenannte Zeigergebäude. Das Geschäftshaus aus den 70er Jahren bildet die südliche Platzrandbebauung des Alten Markts und ist insofern von besonderer Bedeutung. Während die anderen drei Platzränder eine kleinteilige Bebauung aufweisen und maßgeblich zur städtebaulichen Attraktivität des Alten Markts beitragen, ist das sogenannte Zeigergebäude eher maßstabssprengend und es fügt sich gestalterisch nicht in die Umgebung ein.

In den vergangenen Jahren wurden mehrere Bauprojekte angestoßen, die eine Realisierung von seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnen sowie angepasste Flächenzuschnitte für Familien bewirkt haben. Insgesamt ist der Bau von 945 Wohneinheiten geplant, von denen 567 bis 2018 fertiggestellt werden sollten. Zu den Neubauprojekten in der Innenstadt (z.T. außerhalb des Untersuchungsgebietes) gehören:

- ▶ Das Gerberquartier an der Bendengasse,
- ▶ Ein Neubau am Disternicher Torwall,
- ▶ Ein Altenpflegeheim am Europaplatz mit 27 Einzelzimmern und einer Arztpraxis
- ▶ KiCis – Kindergarten City-Süd

Abb. 37 zeigt als Beispiel für innerstädtisches Wohnen im Euskirchener Innenstadtbereich ein Bauprojekt im Gerberquartier. Hier wurden zwei Neubauten mit einer kleinen öffentlichen Grünfläche errichtet.

Naherholung

Größere zusammenhängende Naherholungsflächen liegen mit den Erftauen relativ innenstadtnah. In den Erftauen befindet sich neben dem Erftstadion auch die Thermen- / Badewelt Euskirchen, die zu einem regionalen Touristenmagnet avanciert. Von der Erftaue gelangt man über Fuß- und Radwege entlang der Erft in die Naherholungsgebiete der Eifel. Um die Wahrnehmbarkeit der Auen zu unterstützen, könnten diese im Rahmen der Etablierung eines einheitlichen Fußgängerleitsystems in der Innenstadt beschildert werden.



Abb. 36: Zeiger-Gebäude



Abb. 37: Neubebauung Gerberquartier

Im westlichen Untersuchungsgebiet liegt ein Naherholungsbereich, der die Spiel- und Sportanlage „Auelsburg“ und den Veybach integriert. Entlang des Veybachs ziehen sich die Grünstrukturen bis in den Innenstadtbereich. Allerdings ist der Veybach im Verlauf der engeren Innenstadt vollständig verrohrt (Veybachstraße) und kaum sichtbar bzw. zugänglich.

In der Innenstadt selbst gibt es nur wenige Grünflächen. Im Westen liegt eine Grünfläche am Disternicher Torwall, im Norden befindet sich an der Kirche eine Grünfläche mit Spielplatz und im Osten eine kleinere Grünfläche an der Spiegelstraße. Die zentralste Grünfläche im Untersuchungsgebiet bildet der Klostergarten, der direkt an das City Forum angrenzt. Er dient mit bepflanzten Beeten, Bäumen und einer großen Wiese als Ruhezone, der es jedoch an attraktiver Gestaltung fehlt. Zudem liegt er in einem rückwärtigen Bereich. Aufgrund fehlender sozialer Kontrolle und eines schlechten Images wird der Klostergarten von einem Teil der Bürgerschaft als Angstraum empfunden (vgl. Ergebnisse Bürgerbeteiligung).

3.2 Städtebau, Stadtgestaltung und Freiraum

Baustruktur und Stadtbild

Die historische Stadtentwicklung ist bis heute gut im Stadtgrundriss und der Baustruktur ablesbar. Vor allem vom früheren Wallring, der die heutige Innenstadt umgab, sind noch Reste der Stadtmauer sowie drei Wehrtürme erhalten. Auch die historischen Plätze und Straßenverläufe sind überwiegend erhalten: Dies gilt z.B. für den „Alten Markt“, das „Viehplätzchen“, den „Klosterplatz“ und den „Gardebrunnenplatz“, die über Jahrhunderte mit unterschiedlichen Funktionen belegt waren und bis heute als Markt- und Veranstaltungsplatz sowie als öffentlicher Kommunikationsraum dienen. Vergleichbar prägend für den Stadtgrundriss in der Innenstadt sind die zwei von Nord nach Süd verlaufenden Hauptachsen der Neu- und der Hochstraße sowie die von Ost nach West verlaufende Berliner Straße. Weiterhin prägend sind die strahlförmig verlaufenden Ausfallstraßen zu den umgebenden Ortsteilen bzw. zu den Städten und Gemeinden im Kreisgebiet. Zwischen diesen Achsen verzweigt sich ein Straßen- und Fußwegenetz, welches die Innenstadt im Bereich der früheren Wallanlagen ringförmig umschließt.

Die Bebauungsstruktur war und ist bis heute überwiegend kleinteilig, die bauliche Dichte vor allem im Bereich der früheren Altstadt recht hoch. Es überwiegt eine dreigeschossige, geschlossene Bauweise, in weiten Bereichen mit ausgebauten Dachgeschossen. Großformatige Gebäude sind eher die Ausnahme. Historische Stadtgrundrisse zeigen, dass - neben den Kirchen - dort, wo sich heute die Gebäude von C&A und Galleria-Passage befinden, früher eine Schule und ein Hospital standen, also ebenfalls größere Gebäudeeinheiten. Östlich der Neustraße ist die Bebauung aufgelockerter, die Gebäudestruktur großformatiger. In diesem Bereich rund um den Kaufhof und den Platz am Gardebrunnen ist keine historische Bebauung mehr erhalten, der Bereich ist komplett neu strukturiert und mit großflächigen Geschäftshäusern bebaut.

Das Gebäudealter kann man grob in Vor- und Nachkriegsbebauung einteilen. Von den Gebäuden, die den 2. Weltkrieg ohne größere Zerstörungen überstanden haben, stehen viele unter Denkmalschutz. Besonders stadtbildprägend sind die kleinteiligen Fachwerkgebäude vor allem entlang der Wallanlagen sowie die herrschaftlichen Gründerzeitgebäude aus dem 19. Jahrhundert, die Ausdruck des damaligen prosperierenden Wirtschafts- und Stadtwachstums sind (Tuchfabrikation, Schulstandort, Sitz von Dienstleistungen und öffentlicher Verwaltung).

Gleichwohl finden sich auch viele Beispiele von Überformungen historischer Gebäude, sei es hinsichtlich der Proportionen und Fassadengliederung, vorgenommener Grundrissänderung oder auch der äußeren Gestaltung.

Den hohen Grad der Zerstörung im 2. Weltkrieg spiegelt die Nachkriegsbebauung wider. Sowohl größere Blockbereiche als auch zahlreiche Baulücken wurden mit unterschiedlichen Baustilen der 50er bis 2000er Jahre bebaut, oftmals ohne auf Format und Gestaltung benachbarter Gebäude einzugehen.

Entsprechend uneinheitlich gestaltet stellt sich daher das Straßen- und Stadtbild in vielen Bereichen dar und auch der Erhaltungszustand ist, wie oben ausgeführt, sehr unterschiedlich. Die Instandsetzung und Modernisierung sowie energetische Sanierung der privaten Gebäude stellt daher einen Schwerpunkt der Stadterneuerung dar, wobei diese auf der Grundlage geeigneter Gestaltungsvorgaben und fachlicher Beratung der Eigentümer erfolgen sollte.

Die Kirchengebäude sowie die öffentlichen Gebäude befinden sich in einem vergleichsweise guten Zustand bzw. wurden oder werden während der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ohne Mittel der Städtebauförderung saniert und erneuert. Dies gilt z.B. für die Gesamtschule, das Alte Casino und das City-Forum. Aufgrund der bereits angelaufenen Sanierungen werden im Rahmen des ISEKS keine Maßnahmen für diese Gebäude abgeleitet.

Bei den öffentlichen Räumen dominieren im Stadtbild die „steinernen“ Plätze. Größere Grünbereiche, Parks, Baumalleen o.ä. finden sich im Stadtbild kaum (Ausnahmen Klostergarten, Grünfläche Disternicher Torwall, Baumreihe in der Wilhelmstraße). Auf den Zustand der öffentlichen Räume wird nachfolgend noch eingegangen.

Fazit:

Die zum Teil noch gut erhaltenen stadtbildprägenden Gebäude (z.B. nördliche Platzrandbebauung Alter Markt, Altes Rathaus) und die bis heute erkennbaren Bezüge zur historischen Stadtentwicklung (z.B. Disternicher Torwall) sind ein wichtiges Potenzial für die Wahrung des baukulturellen Erbes und die behutsame Fortsetzung der Stadterneuerung. Die Bürgerinnen und Bürger schätzen die historischen Gebäude und Quartiere sehr und halten sich gerne dort auf. Allen voran ist für viele Bewohner der Alte Markt das Markenzeichen der Innenstadt, ihm wird eine hohe Aufenthaltsqualität und identitätsstiftende Bedeutung beigemessen.

Die im Stadtbild eher negativ auffallenden Straßen, Wege, Plätze und Gebäude werden auch von den Bürgern als unattraktiv wahrgenommen, als Bereiche, die man eher meidet bzw. sogar als Angstraum wahrnimmt (vgl. Abb. 38). Die Stadtplanung und Stadterneuerung sollte daher verstärkt die rückwärtigen und weniger frequentierten Bereiche in den Fokus nehmen und bei Planungen und Gestaltungsvorgaben das Sicherheitsbedürfnis der Bewohner und Stadtbesucher berücksichtigen.

Zur Aufwertung des Stadtbildes können abgestimmte Gestaltungsvorgaben für Neubauten und Fassadenmodernisierungen sowie z.B. eine attraktive Beleuchtung und die gezielte Aufwertung einzelner öffentlicher Räume beitragen.

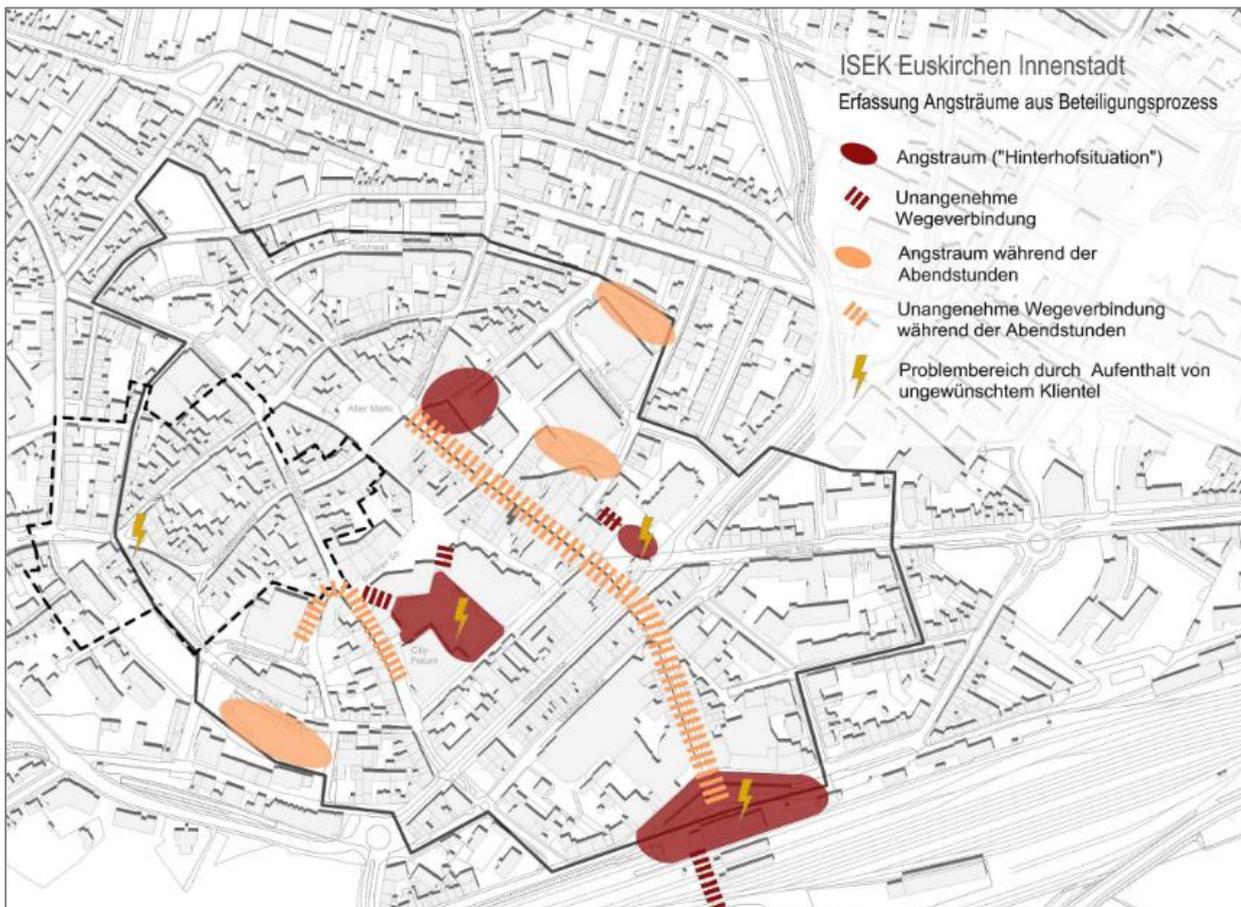


Abb. 38: Angsträume in der Innenstadt Euskirchen

Städtebauliche Bestandsanalyse / Stärken-Schwächen-Analyse

Für die einzelnen Quartiere und Platzbereiche in der Innenstadt wird die städtebauliche Bestandsanalyse nachfolgend anhand eines Stärken-Schwächen-Profiles vorgenommen.

Alter Markt:

Der historische Platz „Alter Markt“ bildet von Norden kommend das Entrée in die Fußgängerzone. Der Platz ist auf allen vier Seiten baulich gefasst, wobei auf der Nordseite stadtbildprägende und gut erhaltene historische Gebäude stehen, die in Verbindung mit der Außengastronomie maßgeblich die Attraktivität des Platzes ausmachen. Die südliche Platzrandbebauung wird durch ein den Maßstab der übrigen Bebauung sprengendes Geschäftsgebäude (sog. Zeigergebäude) geprägt.

Stärken:

- ▶ Baukulturelle Bedeutung
- ▶ Intakte Oberflächen-/Platzgestaltung



Abb.39: Alter Markt

- ▶ Mix aus Handel und Gastronomie in den Erdgeschosslagen, tlw. Wohnen in OG's
- ▶ Gute Frequentierung und Belebung durch Außengastronomie
- ▶ Hoher Identifikationsgehalt für die Bewohner und Besucher der Stadt
- ▶ Wichtiger Veranstaltungsort
- ▶ Hohe Aufenthaltsqualität

Schwächen:

- ▶ Uneinheitliche Fassadengestaltung an westlicher, gestalterische Mängel an südlicher Platzrandbebauung
- ▶ Uneinheitliche Möblierung der Außengastronomie (Tische, Stühle, Sonnenschirme)
- ▶ Geringe Grünanteile
- ▶ Entrée über die Vуvenstraße und Klosterstraße mit Leerständen

Klosterplatz

Wie bereits erwähnt, sind in diesem Bereich großformatige Baukörper prägend (C&A, Galleria-Passage). Die Gebäude wirken im Gegensatz zur umliegenden, überwiegend dreigeschossigen Bauweise überdimensioniert; zudem fehlen dem Klosterplatz durch die Anordnung der Gebäude die Raumkanten. Der

Klosterplatz stellt einen Mix aus Stadtplatz, Verkehrsfläche, Wendehammer und Fußgängerzone dar, wobei unklar ist, wo welche Funktion beginnt bzw. endet. Es fehlt eine leitende bzw. Orientierung gebende Gestaltung, Möblierung oder Begrünung, so dass der Klosterplatz bisher keine Aufenthaltsqualität entfalten kann. Lediglich an den Randbereichen gibt es Bepflanzungen, Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten. Letztere werden von den in der Innenstadt wohnenden Kindern frequentiert.

Zweimal in der Woche findet auf dem Klosterplatz ein kleiner Frischemarkt statt. Der Platz wird überdies für verschiedene Veranstaltungen genutzt, wie z.B. das Stadtfest, Knollenfest, Weinfest oder den Kunsthandwerkermarkt. In den Erdgeschosslagen der angrenzenden Klosterstraße sind Leerstände vorhanden, die die Qualität des öffentlichen Raums negativ beeinflussen.

Durch eine angemessene Dimensionierung in Zusammenhang mit einer gestalterischen Aufwertung und einer Zonierung und optischen Verbindung zum Durchgang Klostergarten könnte wesentlich mehr Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Stärken:

- ▶ Zentrale Lage und gute Erreichbarkeit
- ▶ Starke Frequentierung (südwestlicher Eingang zur Fußgängerzone bzw. Kopf der Ost-West-verlaufenden Berliner Straße)
- ▶ Zweimal die Woche kleiner Frischemarkt
- ▶ Hoher Bekanntheitsgrad
- ▶ Große tragfähige Fläche

Schwächen:

- ▶ Unklare, diffuse bzw. sich überlagernde Platzfunktionen
- ▶ Wahrnehmung als Angstraum; schlechtes Image
- ▶ Namen „Klosterplatz“ ist unbekannt
- ▶ Leerstand in der Galleria-Passage
- ▶ Leerstand in der angrenzenden Klosterstraße

Klostergarten

Ähnlich diffus präsentiert sich der sog. Klostergarten: Einerseits Rückseite von C&A und Galleria-Passage bzw. Anlieferzone für das City-Forum, andererseits Vorderseite der denkmalgeschützten Gebäude am (historischen) Neutorwall und gleichzeitig einer der wenigen öffentlichen Grünräume, die der Begegnung und Kommunikation dienen sollen. An der südwestlichen Seite des Platzes befindet sich das Atrium des City-Forums. Dieser Bereich mit seinen abgesenkten Sitzstufen soll zukünftig durch das City-Forum als Bühne bzw. Zuschauerraum nutzbar werden. Den östlichen Platzrand des Klostergartens bildet eine

Wohn- und Geschäftsimmobilie mit Balkonen in Richtung Klostergarten und Außengastronomie im Erdgeschoss, die sich dem Klostergarten aber eher ab- als zuwendet. Mangels Beschilderung am Klosterplatz und an der Hochstraße sowie aufgrund seiner Hinterhoflage wird er von Innenstadtbesuchern kaum wahrgenommen. Eine veränderte Eingangssituation könnte dem bereits Abhilfe schaffen.

In seinem aktuellen Zustand mit seinen großflächigen Grünstrukturen und dem alten Baumbestand hat der Klostergarten durchaus Potential, da er neben dem Disternicher Torwall und der Grünfläche an der Spiegelstraße eine der wenigen Grünflächen mit einer ruhigen Lage im innerstädtischen Bereich, nahe der angrenzenden Fußgängerzone darstellt. Auch die Nähe zum Kulturhof und die geringe Distanz zu den Einkaufsstraßen birgt Entwicklungspotential.

Dass der Klostergarten als öffentlicher Raum z.Zt. „nicht funktioniert“ belegen die tlw. zu beobachtende Vernachlässigung und Vermüllung, vor allem aber die Wahrnehmung der Bewohner und Besucher, wonach der Klostergarten vor allem außerhalb der Geschäftszeiten als Angstraum empfunden wird. Entsprechend hat der Klostergarten in den Beteiligungsformaten breiten Raum eingenommen. Öffentliche Berichterstattungen über eine Razzia der Polizei lassen den Klostergarten zudem in einem schlechten Licht erscheinen.

Stärken:

- ▶ Durchlässigkeit in bzw. aus allen Richtungen
- ▶ Durch Großkino und City-Forum Belegung auch außerhalb der Geschäftszeiten frequentiert
- ▶ Stadtbildprägende Bebauung entlang Neutorwall
- ▶ Nähe zu Kulturhof

Schwächen:

- ▶ Fehlende bzw. schlecht wahrnehmbare Anbindung an die Fußgängerzone
- ▶ Klostergarten ist „in die Jahre gekommen“ (Möblierung, Begrünung)
- ▶ Wahrnehmung als Angstraum; schlechtes Image
- ▶ Namen „Klostergarten“ ist unbekannt
- ▶ Leerstand in der Galleria-Passage
- ▶ Rückwärtige Lage



Abb. 40: Klostergarten



Abb. 41: Hochstraße



Abb. 42: Galleria-Passage



Abb. 43: C&A

Platz am Gardebrunnen

Das Quartier rund um den Platz am Gardebrunnen bildet den östlichen Kopf der Berliner Straße und - mit der angrenzenden Galeria Kaufhof - den östlichen Abschluss der Fußgängerzone. Bei den platzumgebenden Gebäuden handelt es sich um klassische Einzelhandelsimmobilien (großformatig, 2-3 geschossig mit Flachdach). Der Platz am Gardebrunnen selbst wurde 2010 für rd. 360.000 € aus Mitteln des Konjunkturpakets II neugestaltet. Seither wirkt der Platz wohlthuend aufgeräumt und verleiht dem Quartier einen attraktiven Mittelpunkt.

Die dort ansässige Gastronomie hat die Möglichkeit, im Sommer auch Außenplätze anzubieten. Diese werden durch die Möblierung im öffentlichen Raum ergänzt. Trotz der fehlenden Brunneninstallation wird der Platz seit seiner Neugestaltung im Jahr 2010 von der Bürgerschaft gut angenommen.



Abb. 44: Platz am Gardebrunnen

Stärken:

- ▶ Parkmöglichkeiten in der Nähe
- ▶ Starke Frequentierung (Kaufhof, Parkhaus)
- ▶ Neu gestalteter Platz mit Außengastronomie
- ▶ Positives Image
- ▶ Veranstaltungsflächen: Märkte etc. möglich

Schwächen:

- ▶ Brunnen wurde noch nicht installiert
- ▶ Tlw. Erneuerungsbedarf an Fassaden und Gebäuden
- ▶ Uneinheitliche Gebäudetypologie / -gestaltung
- ▶ kaum Wohnungen in Obergeschossen
- ▶ geringe Belebung außerhalb der Geschäftszeiten
- ▶ Leerstände
- ▶ wenig Begrünung



Abb. 45: Herz Jesu Vorplatz



Abb. 46: Herz Jesu Vorplatz

Herz-Jesu-Vorplatz

Einen hohen Stellenwert als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich wird dem Herz-Jesu-Vorplatz zugeschrieben. Vom Bahnhof kommend ist er der erste Platz im Innenstadtbereich. Er grenzt unmittelbar an die Neustraße und bietet Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten zum Verweilen. In den Randbereichen bis zur tiefliegenden Mitte befinden sich Gastronomieeinrichtungen und eine Eisdiele. Die unterschiedlichen Platzebenen und Nutzungen verleihen dem Platz ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild und sprechen unterschiedliche Nutzergruppen an. Der Platz ist ein beliebter Treffpunkt bei Kindern, die dort spielen und sich zum Eis essen treffen, aber auch bei älteren Menschen und Berufstätigen, die in der Mittagspause das Treiben auf dem Platz beobachten. Der Brunnen wurde 2018 saniert und ist in den Sommermonaten ein beliebter Anziehungspunkt. Im Rahmen der Beteiligungsformate wurde der Herz-Jesu-Vorplatz von verschiedenen Akteursgruppen durchgängig positiv bewertet. Der öffentliche Bereich wurde zuletzt 2004 neumöbliert. Inzwischen ist die Möblierung entlang des Platzes in die Jahre gekommen und zum Teil beschmiert und beschädigt, eine grundlegende vollständige Platzerneuerung ist aber nicht erforderlich.

Stärken:

- ▶ Zentrale Lage und gute Erreichbarkeit
- ▶ Starke Frequentierung und Belebung
- ▶ Brunnen und Lichtskulptur als Wahrzeichen
- ▶ Hoher Bekanntheitsgrad und beliebter Treffpunkt
- ▶ Spielgeräte für Kinder

Schwächen:

- ▶ Betonwände / -abgrenzungen wirken wie ein Relikt aus den 60er / 70er Jahren
- ▶ Stadtmöbiliar tlw. vernachlässigt (verschmutzt, beschädigt)
- ▶ Gestalterische Mängel

Grünfläche am Disternicher Torwall

Unweit des Viehplätzchen-Viertels im Südwesten des Untersuchungsgebietes befindet sich am Disternicher Torwall eine der wenigen vorhandenen Grünflächen. Der Disternicher Torwall ist ein erhaltener Teil der historischen Wallanlage der Stadt und steht unter Denkmalschutz. Trotz des guten und gepflegten Zustandes der Grünfläche bietet sie wenig Aufenthaltsqualität.

Die Fläche liegt am Rande der Innen-

stadt und vermittelt im Vergleich zu den belebten Stadtplätzen eine Atmosphäre der Ruhe und Erholung.



Abb. 47: Historische Stadtmauer am Disternicher Torwall

Stärken:

- ▶ Historische Stadtmauer / ansprechendes Ambiente
- ▶ Große gepflegte Grünfläche

Schwächen:

- ▶ Geringe Aufenthaltsqualität
- ▶ Randlage

Neustraße

Die Euskirchener Neustraße ist Fußgängerzone und Hauptgeschäftslage. Der Geschäftsbesatz ist mit wenigen Ausnahmen kleinteilig strukturiert, es finden sich inhabergeführte Geschäfte wie auch die „üblichen“ Filialgeschäfte der Hauptlagen. Leerstände gibt es kaum; gleichwohl befindet sich der Ladeneinzelhandel in strukturellen Anpassungsprozessen, die sich auch auf die baulichen Gegebenheiten auswirken. Zahlreiche Gebäude weisen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Viele Eingänge sind nicht barrierefrei, die Grundrisse sind mitunter für wettbewerbsfähige Ladeneinheiten nicht mehr geeignet, die hausinterne Erschließung ist schwierig, Werbeanlagen sind z.T. veraltet, Obergeschosse stehen zum Teil leer.

Der öffentliche Straßenraum weist keine größeren Schäden, Mängel oder Gestaltungsdefizite auf, so dass hier kein Erneuerungsbedarf gesehen wird. Das Stadtmobiliar (Bänke, Mülleimer, Fahrradständer, Baumbestecke etc.) ist allerdings überwiegend in keinem guten Zustand. Die Anzahl der Spielgeräte für Kinder könnte erhöht werden.

Stärken:

- ▶ Hauptgeschäftslage
- ▶ Hohes Passantenaufkommen
- ▶ Wenig Leerstände
- ▶ Hoher Anteil inhabergeführter Geschäfte im Vergleich zu anderen Städten
- ▶ Zusammenschluss zahlreicher Einzelhändler im Stadtmarketingverein z.eu.s

Schwächen:

- ▶ Geschäftsgrößen, Grundrisszuschnitte etc. tlw. nicht mehr wettbewerbsfähig
- ▶ Konkurrenz bzw. struktureller Anpassungsbedarf durch Online-Handel
- ▶ Verbreitet Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei den Immobilien
- ▶ Uneinheitliche Werbeanlagen
- ▶ Veraltete Stadtraummöblierung

Wilhelmstraße / Bahnhofstraße / Kölner Straße

Die jeweils in Einrichtungsverkehr befahrbaren Straßen Wilhelmstraße und Bahnhofstraße sind belebte Geschäftsstraßen. Aufgrund der Parkplatzangebote für Kurzzeitparken entlang der Wilhelmstraße und Kölner Straße fahren die Kunden und Besucher die Geschäfte gezielt an. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend hoch, die damit verbundenen Belastungen durch Lärm und Abgase ebenfalls. Fußgänger und Radfahrer befinden sich in einer untergeordneten Position, am Zebrastreifen Wilhelmstraße (Übergang Bahnhofstraße – Neustraße) gibt es Konfliktpotential, da hier das Verkehrsaufkommen aller Verkehrsteilnehmer am größten ist und gegenseitige Rücksichtnahmen erforderlich sind. Diese Situation wurde in den Bürgerbeteiligungen aber nicht als problematisch bewertet

Alle drei Straßen sind in den letzten 10 bis 15 Jahren ausgebaut und erneuert und insofern durchgängig neugestaltet worden. Vor allem in der Wilhelmstraße ist durch eine großzügige Baumpflanzung ein markanter Straßencharakter entstanden. Die Baumreihe bildet gleichsam eine grüne Vernetzung zwischen den Erftauen im Osten und dem Ruhrpark im Westen der Innenstadt (vgl. Kap. 5).

In der überwiegend 3-4 geschossigen, geschlossenen Straßenrandbebauung ist nahezu durchgängig Ladeneinzelhandel oder Gastronomie in den Erdgeschossen ansässig; in den Obergeschossen befinden sich Büro- und Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen bzw. Wohnungen. Im westlichen Teil der Wilhelmstraße befindet sich der Kulturhof mit Stadtmuseum und Stadtbibliothek, eine der zentralen öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen in der Stadt.

Vergleichbar mit der Situation in der Neustraße sind viele Ladenlokale relativ klein mit tlw. ungünstigen Grundrissen; viele Gebäude weisen Gestaltungsmängel, z.T. auch umfassenden Modernisierungsbedarf

auf. Darüber hinaus befinden sich in der Wilhelmstraße bislang noch zwei Spielhallen, die unter Bestandsschutz stehen.

Stärken:

- ▶ Gute verkehrliche Erreichbarkeit, Anbindung an ÖV
- ▶ Parkplatzangebote entlang der Wilhelmstraße
- ▶ Geschäfte / Einrichtungen können direkt angefahren werden
- ▶ Hohe Frequentierung
- ▶ Attraktive Gestaltung

Schwächen:

- ▶ Belastungen durch Verkehr
- ▶ Fehlende Beschilderung
- ▶ Konfliktsituation an den Fußgängerquerungsstellen
- ▶ Im Bereich der Kölner Straße fehlt eine Querungshilfe
- ▶ Trennwirkung durch Längsparken
- ▶ keine hochwertigen Warenangebote (speziell Wilhelmstraße), vergleichsweise viele Imbissbuden, unattraktive Geschäftsauslagen
- ▶ Gestaltungsdefizite und Modernisierungsbedarfe im Bestand
- ▶ Spielhallen

3.3 Verkehr und Mobilität

Großräumige Lage und Erreichbarkeit

Die Stadt Euskirchen ist durch die Bundesautobahnen A1 und A61 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Es besteht eine direkte Anbindung an die umliegenden Großstädte Köln, Bonn und Aachen, die in 30 bzw. 45 PKW-Minuten erreichbar sind. Die Kernstadt verfügt über gut ausgebaute Bundesstraßen (B51 und B56) sowie einen leistungsfähigen innerstädtischen Verkehrsring. Das Nahverkehrssystem sichert den Anschluss der umliegenden 22 Ortsteile an den Kernort. Eine Anbindung zum schienengebundenen Regional- und Fernverkehr besteht durch den am südlichen Rand der Innenstadt gelegenen Bahnhof (Strecke Trier-Köln) sowie verschiedene Buslinien, die vom ZOB vor dem Bahnhof aus verkehren.

MIV

Gemäß Haushaltsbefragung 2017 liegt der MIV-Anteil am Modal-Split (einschließlich Mitfahrer) bei rd. 61 % (Quelle: Planungsbüro VIA eG, Köln, Präsentation im Ausschuss für Tiefbau und Verkehr der Kreisstadt Euskirchen am 20.06.2018, S. 3). Für den MIV ist die Innenstadt sehr gut erreichbar. Trotzdem wird eine Verbesserung der Verkehrslenkung (Parkleitsystem) als erforderlich gesehen. Durch radial verlaufende Verkehrsachsen (Kessenicher Straße, Kölner Straße, Kommener Straße, Frauenberger Straße und Bad Münstereifeler Straße) sind für die umliegenden Kommunen direkte Anbindungen zum Verteilerring der Kernstadt gegeben. Entsprechend ergeben sich für die Hauptverkehrsstraßen und den Umfahrungsring durch den Pendler- und Kundenverkehr ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Der Ausbauzustand ist gut, die Kölner Straße wurde 2008, die Kommener Straße 2010 erneuert bzw. neugestaltet.

Innerhalb der Innenstadt gibt es zurückgehend auf den historischen Stadtgrundriss ein relativ enges, verwinkeltes Straßennetz, so dass einige Straßen als Einbahnstraße ausgewiesen sind.

Die Hochstraße, eine innerstädtische Nord-Süd-Verbindung wird als Einbahnstraße von Autos und Bussen befahren und darf von Fahrrädern (in beide Richtungen) genutzt werden. Aufgrund der Parkplatzangebote im Straßenraum wird die Hochstraße auch von Zielkunden für kurze Erledigungen im Einzelhandel frequentiert. Da sich aufgrund der unmittelbar angrenzenden Fußgängerzone in der Hochstraße auch viele Passanten bewegen, kommt es hier gelegentlich zu Nutzungskonflikten zwischen MIV und Fußgängern. Ansonsten erfüllen die Straßen reine Anliegerfunktionen.

Die Bahnhofstraße ist in nördlicher Fahrtrichtung für den MIV freigegeben. Diese wird aufgrund der Verbindungsfunktion zwischen Bahnhof und Fußgängerzone einerseits stark von Fußgängern genutzt. Auf der anderen Seite weisen die Geschäfte und Banken einen hohen Anteil an Zielverkehr auf, so dass es in der Vergangenheit vor allem auch aufgrund von Falschparken zu gegenseitigen Beeinträchtigungen von MIV, Fußgängern und Radfahrern gekommen ist; letztlich hat aber auch die Gestaltungsqualität der Bahnhofstraße durch das hohe Verkehrs- und Parkaufkommen gelitten.

Daher hat die Stadt 2017 durch das Aufstellen von Fahrradbügeln das Parken in der Bahnhofstraße unterbunden, so dass der Parksuchverkehr deutlich reduziert und die Wahrnehmung der Bahnhofstraße als attraktive Geschäftsstraße deutlich verbessert werden konnte.

Der zentrale Versorgungsbereich ist im Verlauf von Neustraße, Berliner Straße sowie der angrenzenden Nebenstraßen als Fußgängerzone ausgewiesen und für den MIV gesperrt.

Handlungsbedarfe für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsführung für den MIV bzw. für Änderungen im Straßennetz werden nicht gesehen. Im Hinblick auf die mit dem MIV einhergehenden Lärm-, Abgas- und Feinstaubbelastungen sowie die Förderung umweltfreundlicher Antriebssysteme sollten mittelfristig Anreizsysteme zur Förderung der Elektromobilität geschaffen werden. Hierzu gehören z.B.

- ▶ generelle bzw. zeitliche Einschränkungen für Verbrennungsmotoren,
- ▶ Ausweisung von Parkplätzen ausschließlich für Fahrzeuge mit E- Motor,
- ▶ Reduzierung der Parkgebühren für E-Fahrzeuge,
- ▶ Boni-Systeme in Kooperation mit dem Einzelhandel.

Ruhender Verkehr

In der Innenstadt von Euskirchen gibt es rund um die Fußgängerzone mehrere Parkhäuser und -plätze, so dass das Parkplatzangebot insgesamt als gut bezeichnet werden kann. Insgesamt stehen in den nachstehend genannten Parkhäusern und Parkplätzen rd. 2300 Stellplätze zur Verfügung:

- ▶ Veybach-Center: 340
- ▶ Spiegelstraße: 290
- ▶ Mittelstraße: 50
- ▶ Entenpfuhl: 303
- ▶ Bahnhof: 25
- ▶ Parkhotel: 40
- ▶ Annaturmplatz: 125
- ▶ P+R-City-Süd: 700
- ▶ E-Parkhaus 44
- ▶ Charleviller Platz 400
- ▶ Baumstraße 55
- ▶ Volksbank 25

Die Gehzeiten von den vorgenannten Parkmöglichkeiten bis in die Hauptgeschäftsstraße liegen zwischen 3 und 10 Minuten; die Parkplätze am Charleviller Platz sind kostenfrei. Ansonsten liegen die Parkgebühren zwischen 1,- € und 1,50 € pro angefangener Stunde. Die höchste Auslastung ist Samstagsvormittags zu verzeichnen, zumal dann auf dem Annaturmplatz der Wochenmarkt stattfindet und daher die Anzahl der Stellplätze dort eingeschränkt ist.

Die Parkflächen im Straßenraum sind teils für Anwohner ausgewiesen, teils für gebührenpflichtiges Kurzzeitparken vorgesehen.

Positiv hervorzuheben ist das Parkhaus speziell für E-Fahrzeuge in der Veybachstraße, der erfreulich gut ausgelastet ist, ein Indiz für den wachsenden Anteil der E-Fahrzeuge gerade in der Innenstadt.

Im Zuge der Beteiligungsverfahren äußerten sich die Teilnehmer überwiegend zufrieden, vereinzelt kritisch, mit dem Parkplatzangebot. Engpässe gebe es jedoch bei innerstädtischen Veranstaltungen. Zudem kritisierten die Teilnehmer, dass es kein Parkleitsystem gebe und die Beschilderung zu den Parkplätzen verbessert werden könnte. Darüber hinaus wurde kritisiert, dass es zu wenige Abstellplätze bzw. Ständer für Fahrräder gebe.

ÖPNV

Zur Weiterentwicklung des ÖPNV im Stadtgebiet hat die Stadt Euskirchen 2015 eine Fortschreibung des Nahverkehrsplans durchgeführt (Quelle: PLANUNGSBÜRO VIA EG, Fortschreibung des Nahverkehrsplans für die Stadt Euskirchen, November 2015). Demnach wird durch das ÖPNV-Angebot eine flächendeckende Versorgung des Innenstadtbereiches gewährleistet. In Mittelzentren ist ein Erreichbarkeitsradius von 300-500m vorgegeben. Dieser Radius entspricht einer Gehzeit von 5 - 8,5 Minuten. In Euskirchen wohnen 90 % der Kernstadtbewohner in einem Radius von 300 m zur nächsten Haltestelle, so dass für die Innenstadtbewohner eine sehr gute Erreichbarkeit sichergestellt ist (ebd. S. 25). Von den 22 Ortsteilen sind 19 an das Stadtbussystem angeschlossen, so dass sich – wenn auch mit unterschiedlicher Bedienqualität – insgesamt eine gute ÖV-gebundene Erreichbarkeit der Innenstadt und damit der Hauptgeschäftsfläche ergibt.

2017 hat die Stadt Euskirchen im Zuge der Vorbereitung zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes eine Haushaltsbefragung zur Verkehrssituation in Euskirchen durchführen lassen. Im Juni 2018 wurden die Ergebnisse vorgestellt, so dass im Vergleich zum Nahverkehrsplan aktuellere Daten vorliegen, auf die nachfolgend kurz eingegangen wird.

Gemäß den Ergebnissen der Haushaltsbefragung 2017 liegt der ÖV-Anteil am Modal-Split bei 12,4 %, davon entfällt auf den Bus 5,5 %, und den Zug 6,7 %; der ÖV-Anteil ist seit 2000 relativ stabil (PLANUNGSBÜRO VIA EG, KÖLN, Präsentation im Ausschuss für Tiefbau und Verkehr der Kreisstadt Euskirchen am 20.06.2018, Folie 3). Die Auswertung nach Verkehrszwecken zeigt, dass der ÖV zu 70 % für Arbeitsplatz-

und Schülerfahrten genutzt wird, Einkaufsfahrten haben mit rd. 5 % dagegen nur einen geringen Anteil (ebd., Folie 5).

Wenngleich das ÖPNV-Angebot für Euskirchen im 2015 fortgeschriebenen Nahverkehrsplan als überdurchschnittlich gut bewertet wird, wurden im Zuge der Haushaltsbefragung 2017 aus Nutzersicht Verbesserungsvorschläge geäußert. Insbesondere werden verbesserte Bahnanschlüsse vom und zum Stadtbus gewünscht, eine bessere Anbindung bestimmter Stadtteile an den Stadtbus sowie Fahrplanverdichtungen in der Hauptverkehrszeit. Darüber hinaus wurden für abends und an den Wochenenden verbesserte Stadtbusangebote gewünscht (ebd. Folie 8).

Der Bahnhofsvorplatz an der südlichen Innenstadt ist gleichsam Verkehrsknotenpunkt für alle Verkehrsträger und -teilnehmer. Die direkte Schienenanbindung Euskirchens an Köln und Bonn über die Regionalexpresslinien stellt für die Stadt einen bedeutenden Standortvorteil dar, von dem die Wohnfunktion wie auch die örtliche Wirtschaft und der Handel gleichermaßen profitieren. Für den Freizeit- und Tourismusverkehr ist dagegen die Verbindung in Richtung Eifel von Bedeutung. Regionalbuslinien ergänzen das Angebot zu den umliegenden Städten und Gemeinden, wodurch die zentralen Einrichtungen (Krankenhäuser, Behörden, Schulen usw.) angeschlossen sind.

Insgesamt liegt also für die Innenstadt von Euskirchen eine sehr gute ÖPNV-Anbindung vor.

Fuß- und Radwege – Vernetzung und Wegebeziehungen

Für die Stadt Euskirchen wurde zuletzt 2001 ein Radverkehrskonzept erstellt. Seinerzeit wurden als Ziele angestrebt, eine hierarchische Netzplanung zu ermöglichen und die Routenführung für den Radverkehr so anzupassen, dass möglichst viele Ziele und Quellen miteinander verbunden sind. Die Radführung sollte dabei möglichst auf bestehenden Wegeführungen eingerichtet werden. Daneben galt es, das Fahrrad als Verkehrsmittel im Alltag und als Freizeit- und Sportgerät zu stärken. Betrachtet man die heutige Situation für den Radverkehr, so ist innerhalb der Stadt Euskirchen ein nahezu flächendeckendes Radverkehrsnetz vorzufinden. Ein 2016 neu aufgelegter Fahrradstadtplan gibt präzise Auskunft über verfügbare Wegenetze sowie die Art der Radwegeführung auf der Fahrbahn, auf Radverkehrsanlagen oder autofreien Wegen. Die umliegenden Städte und Naherholungsbereiche sind durch regionale und überregionale Radverkehrsrouten vernetzt (z.B. Wasserburgen-Route und Erft-Radweg). Der Radverkehr spielt zunehmend für den Tourismus und die Freizeitgestaltung in Euskirchen eine wichtige Rolle. Seit 1999 ist



Abb. 48: Radweg

die Stadt Euskirchen in das Projekt „Fahrradfreundlicher Kreis Euskirchen“ eingegliedert. Seit 2002 hält der Kreis das Siegel „Fahrradfreundlich“.

In der Kernstadt werden Radwege überwiegend straßenbegleitend geführt; eine Befahrung entgegen den Einbahnstraßen ist, außer in der Bahnhofstraße, gestattet. Abstellanlagen sind in der Innenstadt zwar punktuell vorzufinden, allerdings sind diese an den Eingängen zur Fußgängerzone teilweise schlecht positioniert, was es den Fahrradnutzern erschwert, dem Fahrverbot in der Fußgängerzone nachzukommen.

Wenngleich also wesentliche Ziele aus dem Radverkehrskonzept von 2001 umgesetzt sind, hat der Anteil des Radverkehrs am Modal-Split gegenüber 2000 um 4,6 % abgenommen und liegt gemäß Haushaltsumfrage 2017 nur bei 9,7 % (ebd., Folie 4). Damit liegt er zwar über dem Durchschnitt im Kreisgebiet (6,1 % in 2012), aber unter vergleichbaren Werten benachbarter Städte im Rhein-Erft-Kreis (Brühl: 19 %, Erftstadt 14 %, Kerpen 11 % - Basis Haushaltsbefragung 2013, Quelle: Nahverkehrskonzept für den Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Erft-Kreis Amt 85 - Amt für öffentlichen Personennahverkehr, Dez. 2015, S. 66).

Die Auswertung nach Verkehrszwecken zeigt, dass das Fahrrad in Euskirchen mit einem Anteil von 19 % fast so häufig für Einkaufsfahrten benutzt wird, wie das Auto (22 %). Gut ein Viertel der Fahrradeinsätze macht der Freizeitverkehr aus (ebd., Folie 8). Dagegen ist der Anteil des Schul- und Ausbildungsverkehrs mit 9 % relativ gering. Neben zu großen Entfernungen als Hauptgrund für die geringe Nutzung wurde in der Haushaltsbefragung moniert, dass Abstellanlagen nicht sicher und wenig bequem sind (ebd., Folie 6). Dies deckt sich mit der Kritik, die im Rahmen der Bürgerbeteiligungsverfahren geäußert worden ist.

Im Rahmen der Informationstermine zum ISEK vom 02.-04. Mai 2018 im City-Forum wurde darüber hinaus darauf hingewiesen, dass die Erkennbarkeit der Radwegführung in der Wilhelmstraße verbesserungsbedürftig und das Befahren entgegen der Einbahnstraße gefährlich sei.

Aus diesem Grund wurde die Radverkehrsführung bereits 2018 verbessert.

Auch für Fußgänger wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren Gefahrenpunkte benannt: So fehlt eine Querungshilfe in der Kölner Straße. Diese soll 2020 errichtet werden.

Wie die Auswertung der Haushaltsbefragung zur Verkehrssituation zeigt, ist der Anteil der Fußgänger am Modal-Split von 2000 bis 2017 kontinuierlich auf 16,8 % gestiegen. Damit stieg der Anteil nahezu im gleichen Umfang, wie der Anteil des Radverkehrs abgenommen hat (s.o.).

Nach Verkehrszwecken ausgewertet, entfallen wiederum gut ein Viertel aller zu Fuß zurück gelegten Wege auf den Freizeitbereich, knapp gefolgt mit 23 % von Einkaufswegen.

Wenngleich sich die Befragungsergebnisse auf die Gesamtstadt beziehen, lassen sich für die Innenstadt und den Untersuchungskontext für das ISEK doch einige Anhaltspunkte für Handlungsbedarfe ableiten:

- ▶ Eine Erhöhung des Anteils des Radverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen zu Lasten des MIV würde die Verkehrsbelastung in der Innenstadt reduzieren und damit die Aufenthaltsqualität stärken.
- ▶ Der heute schon vergleichsweise hohe Anteil des Fahrrads an den Einkaufsfahrten sollte weiter erhöht werden; hierzu bedarf es mehr und qualitativ besserer Abstellflächen und -anlagen.
- ▶ Konfliktsituationen zwischen Radfahrern bzw. Fußgängern und MIV sollten entschärft werden
- ▶ Der hohe Anteil der Freizeifahrer an den Radfahrern ist ein wachsendes Potenzial für die Innenstadt, insbesondere die Gastronomie, zumal sich der Freizeitverkehr längst nicht mehr auf die Wochenenden beschränkt. Z.B. könnten durch Beschilderungen an den regionalen Radwegen entsprechende Hinweise auf die Angebote in der Innenstadt erfolgen.

3.4 Ergebnisse des Beteiligungsprozesses

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurde eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung zur Einbindung und Mitwirkung der Euskirchener Bürger vorgenommen. Die Ergebnisse der einzelnen Veranstaltungen sind in die Erstellung des ISEKs eingeflossen. Um Interessenlagen der beteiligten Akteure transparent zu halten, wurden jeweils Dokumentationen bzw. Gesprächsvermerke erstellt; die gewonnenen Ergebnisse und Erkenntnisse wurden in den politischen Gremien (s. dazu Lenkungsgruppe) vorgestellt und erörtert.

Erstes Bürgerforum

Als Auftaktveranstaltung des ISEKs wurde ein erstes Bürgerforum am 06.04.2017 im City-Forum der Stadt Euskirchen durchgeführt, zu dem etwa 180 Interessierte erschienen. Ziel war es, über den Prozessauftakt der Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu informieren sowie Inhalte und Ziele zu dessen Erstellung zu erläutern und Erwartungen abzufragen. In der Veranstaltung wurden erste



Abb.49: Erstes Bürgerforum

Zwischenergebnisse der Bestandsanalyse vorgestellt sowie die Identifizierung von Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet Innenstadt vorgenommen. Anschließend folgte die offene Diskussion an drei Themenständen (Stärkung der Innenstadtfunktionen, Stadtgestaltung - öffentlicher Raum, Image und Stadtmarketing). So erhielten die Bürger die Gelegenheit, für jedes Themenfeld Stärken und Schwächen zu benennen und mit den Experten der DSK und der Verwaltung an

den Stellwänden zu diskutieren. Die Ergebnisse aus den Themenfeldern wurden abschließend im Plenum zusammenfassend vorgestellt.

Zu den Ergebnissen im Einzelnen wird auf die beigefügte Dokumentation verwiesen. Nachfolgend einige zentrale Aspekte:

Image

- ▶ Das Spektrum der Meinungsäußerungen zeigt, dass die Stadt Euskirchen kein eindeutiges unverwechselbares Image hat. Positiv hervorgehoben werden Stärken der Stadt, wie z.B.
 - Ihre Funktion und Bedeutung als Kreisstadt,
 - die Nähe zum Naturraum („Tor zur Eifel“)
 - Ihre Vorteile als „schöne Wohnstadt“ oder auch
 - die vielfältigen Veranstaltungen in der Innenstadt (Musik, Kirmes, Märkte)
- ▶ Als eher nachteilig für das Image werden u.a. folgende Punkte genannt:
 - Mangelnder Erlebnischarakter,
 - Verschmutzungen und Vernachlässigungen im öffentlichen Raum
 - Fehlender Gemeinschaftsgeist etwas verändern, verbessern zu wollen

Innenstadtfunktion

Im Themenfeld „Stärkung der Innenstadtfunktionen“ wurden die Herausforderungen und Folgen des Strukturwandels im Ladeneinzelhandel aufgezeigt (z.B. Leerstände als Folge zu kleinteiliger Ladenlokale und Gebäude, Probleme in den Nebenlagen), gleichwohl das Einzelhandelsangebot insgesamt als überwiegend gut bewertet worden ist. Zu den geäußerten Wünschen gehören „mehr Individualität“ im Einzelhandelsangebot (weniger Ketten) und größere Verkaufsformate und Ladenflächen, z.B. durch Zusammenlegungen. Trotzdem besteht gleichzeitig der Wunsch, dass große Einzelhandelsketten vor Ort vertreten sind. Im Bereich Wohnen wird der hohe Sanierungs- und Modernisierungsbedarf reklamiert, aber auch auf Schwierigkeiten bei der Durchführung hingewiesen, die z.B. aus Brandschutzauflagen, Stellplatznachweisen herrühren. Insgesamt sollen für alle Altersgruppen und Haushaltsgrößen bedarfsgerechte Wohnangebote in der Innenstadt gesichert bzw. geschaffen werden.

Das Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen in der Innenstadt wird als durchweg gut und positiv bewertet; vor allem die Bildungseinrichtungen und der Kulturhof mit Bibliothek werden als Stärken benannt. Handlungsbedarf wird allenfalls für Jugendeinrichtungen und bei Angeboten für Senioren gesehen.

Für den Bereich Verkehr und Mobilität wird das sehr gute ÖPNV-Angebot sowie das gute Parkplatzangebot rund um die City als Stärke gesehen; die benannten Schwächen betreffen das Parken (fehlende „Brötchentaste“, Parkgebühren bei Veranstaltungen, wenig Anwohnerparkplätze). Von übergreifender Bedeutung sind der Wunsch nach einem Park-Leit-System, einer Beschilderung und mehr Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.



Abb. 50: Eindrücke aus dem Bürgerforum



Abb. 51: Eindrücke aus dem Bürgerforum



Abb. 52: Eindrücke aus dem Bürgerforum

Stadtgestaltung – öffentliche Räume

Dem Alten Markt wird die höchste Aufenthaltsqualität beigemessen; dort wie auch für die Innenstadt insgesamt werden die zahlreichen übers Jahr verteilten Veranstaltungen als Stärke Euskirchens gesehen. Als Schwäche kritisiert wird die mangelnde Aufenthaltsqualität anderer Straßen und Plätze (kaum Sitzmöglichkeiten, fehlende oder veraltete Stadtmöblierung, schlechter Pflegezustand, fehlende Spielmöglichkeiten für Kinder) sowie fehlende Sauberkeit und Sicherheit (s. hierzu unten „Exkurs“).

Zu den Vorschlägen und Wünschen der Bürger gehören – mit Ausnahme des Klostergartens – eher kleinteilige und punktuelle Verbesserungen und Aufwertungen, die durch mehr Kontrolle begleitet werden sollten. D.h. es wird kein Bedarf für grundlegende Umbaumaßnahmen bzw. größere Neugestaltungen von Straßen und Plätzen gesehen. Vielmehr wird der Wunsch nach Angeboten für mehr Begegnung und Aufenthalt im öffentlichen Raum geäußert. Viele Vorschläge betreffen Begrünungsmaßnahmen bis hin zum Vorschlag von Urban Gardening.

Stadtmarketing

Neben den oben erwähnten Aspekten zur Frage eines Images für Euskirchen bzw. die Innenstadt werden im Themenfeld Stadtmarketing Ansatzpunkte für eine höhere Außenwahrnehmung benannt. Hierzu gehört z.B. die Potenziale, Einrichtungen und Aktivitäten der Stadt und Vereine bzw. privaten Akteure im Bereich Kunst und Kultur besser zu vermarkten; darüber hinaus sollte Euskirchen stärker im Kontext der regionalen Anziehungspunkte (Nationalpark, Burgen und Schlösser) nach außen auftreten und so auswärtige Besucher und Touristen in die Innenstadt locken.

Exkurs: Thema Sicherheit und Ordnung

Das Thema Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung in der Innenstadt nahm im Rahmen der Beteiligungsformate breiten Raum ein und wird von den Bürgern als ein maßgeblicher Handlungsschwerpunkt für das Entwicklungskonzept Innenstadt gesehen.

Viele Bürger beanstanden nahezu flächendeckend mangelnde Sauberkeit und Ordnung im öffentlichen Raum. Zum einen werden überfüllte Mülleimer, zu große Zeitabstände der städtischen Reinigungsintervalle, Verschmutzung durch Taubenkot und z.T. ungepflegte Grünanlagen kritisiert. In Verbindung mit leerstehenden Objekten bzw. stark sanierungsbedürftigen Gebäuden verstärkt sich ein negatives Stadt- und Straßenbild zusätzlich.

Die Stadt hat hierauf bereits reagiert und die Leerungsintervalle der Mülleimer an den Wochenenden deutlich verbessert.

Gravierender – auch für das Image der Innenstadt – sind vielfach geäußerte Hinweise auf sog. Angsträume in der Innenstadt. Hierzu gehören schlecht einsehbare und schlecht beleuchtete Verbindungswege durch einzelne Baublöcke sowie insbesondere der Klostergarten, der Bahnhof und – trotz abgeschlossener Stadtsanierung und attraktiver Neugestaltung – das Viehplätzchen-Viertel. Diese Bereiche sind vor allem in den Abendstunden und am Wochenende nur wenig belebt und dort halten sich vermehrt Wohnungslose und Personen auf, die verstärkt Alkohol konsumieren. Es kommt verschiedentlich zu Lärmbelästigungen sowie zu Verunreinigungen durch Müll und Wildpinkler.

Während eines Stadtrundgangs der Verwaltung wurden die Missstände im öffentlichen Raum in einem Protokoll dokumentiert. Zur Veranschaulichung der Ergebnisse wurde von der DSK ein Plan mit den sog. Angsträumen erstellt (vgl. Abb. 38).

Um den Missständen entgegenzuwirken hat die Stadt den Einsatz eines Koordinators des Konfliktmanagements im öffentlichen Raum beschlossen. Dieser soll ab Ende 2019 seine Tätigkeit aufnehmen.

Bewertung

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Innenstadt werden die o.g. Analyseergebnisse und Empfehlungen berücksichtigt. Der Diskussionsprozess und die Suche nach Lösungen sollte aber zeitnah und auch losgelöst von einer etwaigen Aufnahme in die Städtebauförderung fortgesetzt werden. Aus den Beteiligungsveranstaltungen mit den Bürgern wurde deutlich, dass die Akzeptanz des Entwicklungskonzeptes bzw. der darin empfohlenen Projekte und Maßnahmen maßgeblich davon abhängt, ob und wann es gelingt, wahrnehmbare Verbesserungen im Bereich Sicherheit und Sauberkeit bzw. Ordnung zu erreichen.

Befragung der Immobilieneigentümer im Untersuchungsgebiet

Im Mai 2017 wurde eine Befragung der Immobilieneigentümer im Untersuchungsgebiet vorgenommen. Anlass für die Befragung war, dass im Rahmen der Bestandsanalyse ein erhöhter Sanierungsbedarf im privaten Gebäudebestand erkennbar wurde. Ziel der Eigentümerbefragung war, nähere Informationen und Einschätzungen über den Zustand der Bestandsimmobilien zu erhalten. Ebenso wurden das Interesse bzw. die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an der Durchführung von Modernisierung und Instandsetzung abgefragt und ob möglicherweise solche Maßnahmen geplant sind.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde allen Immobilieneigentümern ein Fragebogen zugeschickt. Zusätzlich gab es die Möglichkeit, die Angaben in eine eigens für die Befragung eingerichtete Online-Umfrage einzugeben. Insgesamt wurden 193 Fragebögen zurückgesendet, was einer erfreulich hohen Rücklaufquote von etwa 22% entspricht. Insgesamt können sich mehr als ein Drittel der Befragten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorstellen (davon 14 % in den nächsten 2-3 Jahren, 13 % in den nächsten 4-5 Jahren), dies entspricht 64 Eigentümern bzw. Immobilien. Die Mitwirkungsbereitschaft wird vielfach von der Gewährung finanzieller Unterstützung abhängig gemacht.

75% der Befragten haben bislang noch kein qualifiziertes Sanierungs- oder Energieberatungsangebot in Anspruch genommen.

Insgesamt zeigt die Befragung, dass durchaus Interesse an privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen besteht, der Großteil der Eigentümer aber eine eher abwartende Haltung einnimmt. Ein offensives Beratungsangebot kann hier erfahrungsgemäß die Planungs- und Entscheidungsprozesse befördern.



Abb. 53: Werkstatt mit Gewerbetreibenden



Abb. 54: Info Veranstaltung für Immobilieneigentümer

Informationsveranstaltung für Immobilieneigentümer

Vor diesem Hintergrund wurde eine Informationsveranstaltung für Immobilieneigentümer durchgeführt. Die Veranstaltung diente dazu, die Ergebnisse der Befragung vorzustellen und mögliche Förderzugänge Privater im Zuge der angestrebten Umsetzung vorzustellen. Ebenso konnten im Rahmen der Veranstaltung ein Austausch der Interessenslagen und der Erwartungen sowie Rückfragen zum weiteren Prozessverlauf vorgenommen werden.

Die Resonanz von etwa 100 Teilnehmern war erfreulich groß. Von daher sollte der Beratungsprozess zeitnah fortgesetzt werden. Die Erfahrung aus anderen Projekten zeigt, dass der zeitliche Vorlauf für Beratung und Planung durchaus ein Jahr und mehr in Anspruch nimmt. So sind nach einer Erstberatung durch die Stadt seitens der Eigentümer die geplanten Maßnahmen zu konkretisieren, es sind Kostangebote von Handwerkern einzuholen; bei einer energetischen Fassadensanierung sind die Fördermöglichkeiten der KfW zu prüfen und ggf. Förderanträge zu stellen. Im Weiteren ist dann die Förderantragstellung gem. Ziff. 11.2 FRL mit der Stadt oder beauftragten Beratern abzustimmen und die Förderzusage zu erteilen.

Werkstatt mit Gewerbetreibenden

Am 02. Juni 2017 wurde mit Einzelhändlern, Dienstleistern und Gastronomen der Innenstadt von Euskirchen ein gemeinsames Werkstattgespräch durchgeführt. Ziel der Veranstaltung war es, die lokalen Gewerbetreibenden in die Erstellung des ISEKs einzubinden, um eine Diskussion über Handlungsbedarfe und Erneuerungspotenziale im Bereich Handel und Gastronomie anzustoßen.

Zu Beginn wurden die Teilnehmer gebeten, in einem Stadtplan die Hauptgeschäftslage (sog. 1a-Lage) einzutragen. Das Ergebnis zeigt Abb. 55. Danach wird ausschließlich die Neustraße und das Quartier rund um die Galeria Kaufhof als 1a Lage gesehen; selbst der Klosterplatz mit C&A sowie alle Nebenstraßen werden als Nebenlagen eingestuft, mit unterschiedlichen Problemlagen.

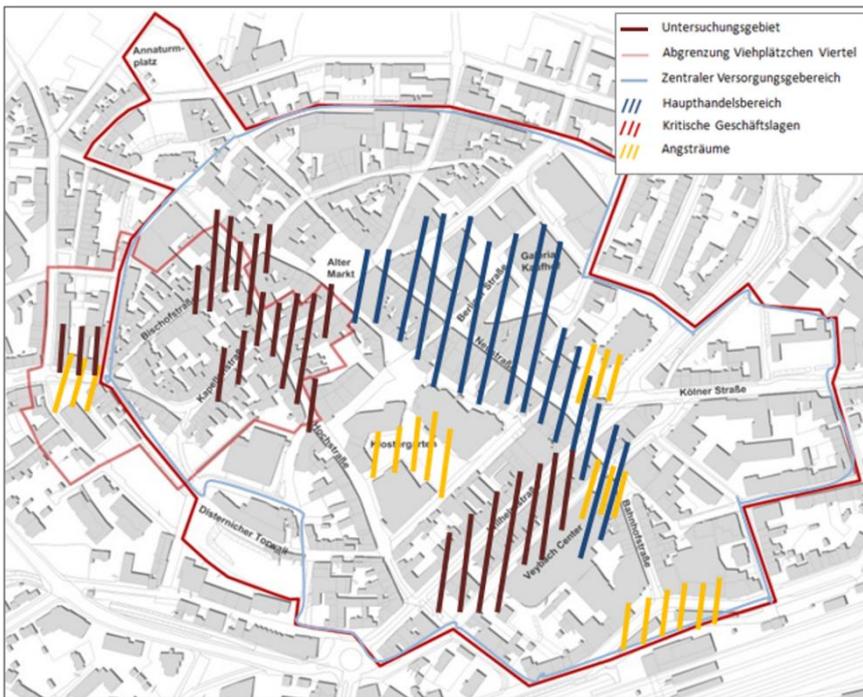


Abb. 55: Arbeitsgruppe Hauptlagen; Quelle: Cedric Arndt KstA 2017

Anschließend wurden Herausforderungen und Tendenzen der Innenstadtentwicklung sowie Anforderungen an die Händler in Bezug auf einen zunehmenden E-Commerce diskutiert.

Aus Sicht der Einzelhändler sind dringend geeignete Maßnahmen notwendig, um einem weiteren Bedeutungsverlust der Geschäftslagen v. a. in den Nebenlagen entgegenzuwirken. Vor allem in den Bereichen Viehplätzchen-Viertel, Wilhelmstraße, Hochstraße und Annaturmstraße gäbe es zunehmend strukturelle Leerstände, die in Verbindung mit mangelnder Gebäudegestaltung ein negatives Erscheinungsbild erzeugen und die Kundenfrequenz weiter zurückgehen lässt. Diese Bereiche werden als kritische Geschäftslagen eingestuft. Aus diesem Grund muss darüber nachgedacht werden, ob der Geschäftsbesatz in diesen Bereichen langfristig erhalten werden könne.

Breiter Konsens besteht in dem Ziel, die Verweildauer der Kunden und Besucher in der Innenstadt zu erhöhen. Dies könnte mit verschiedenen Maßnahmen gefördert werden. Diese reichen von der Aufwertung öffentlicher Räume und günstigeren Parkgebühren bis zur Steigerung des Images als Einkaufsstadt. Im Hinblick auf eine Verbesserung der gemeinsamen Positionierung von Handel und Gastronomie wird ebenfalls „noch Potenzial“ gesehen.

Breiter Konsens besteht in dem Ziel, die Verweildauer der Kunden und Besucher in der Innenstadt zu erhöhen. Dies könnte mit verschiedenen Maßnahmen gefördert werden. Diese reichen von der Aufwertung öffentlicher Räume und günstigeren Parkgebühren bis zur Steigerung des Images als Einkaufsstadt. Im Hinblick auf eine Verbesserung der gemeinsamen Positionierung von Handel und Gastronomie wird ebenfalls „noch Potenzial“ gesehen.

Streifzüge mit Kindern und Jugendlichen

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden Kinder und Jugendliche durch ein gesondertes Beteiligungsformat einbezogen, um ihnen gezielt die Möglichkeit zur Mitwirkung am Planungsprozess zu geben. Zur Erfassung ihrer Aufenthaltsbereiche, beliebter Treffpunkte, aber auch von Gefahrenstellen und Angsträumen, wurden im Mai und Juni 2017 mehrere Streifzüge durchgeführt. Dabei haben sich insgesamt rund 50 Kinder und Jugendliche verschiedener Schulen an den Streifzügen beteiligt. In jeweils ca. 2-stündigen Rundgängen übernahmen die Teilnehmer als Experten die Führung und bestimmten die Wege und Plätze, die sie den Vertretern der DSK und der Verwaltung zeigen wollten.

Durch die Streifzüge wurden vor allem Defizite in der Angebotsstruktur deutlich, die einen starken Nachholbedarf für diese Zielgruppe aufzeigen. Für ältere Kinder und Jugendliche gibt es in der gesamten

Innenstadt keine bedarfsgerechten Aufenthalts- und Bewegungsräume. Auch die verfügbaren formellen Spielangebote auf dem Herz-Jesu-Vorplatz, im Klostergarten und entlang der Berliner Straße werden als verbesserungsbedürftig bewertet. Der Klostergarten stelle in seiner aktuellen Ausgestaltung, bedingt durch fehlende soziale Kontrolle und mangelnde Pflege, einen unattraktiven und teilweise als Angstraum empfundenen öffentlichen Bereich dar. Die Kinder und Jugendlichen wünschen sich neu gestaltete Aufenthaltsbereiche in denen sich Bewegungsangebote und Zonen zum Verweilen und „Chillen“ befinden.

Streifzug mit der Projektgruppe SIE

Um die Euskirchner Senioren als wichtige innerstädtische Akteursgruppe in den Planungsprozess zu involvieren, wurde mit der Projektgruppe Senioren in Euskirchen (SIE) am 4. Juli 2017 ein gemeinsamer Stadtspaziergang vorgenommen. Während des Rundgangs gaben die Senioren ihre Einschätzung zu Handlungsbedarfen und Gefahrenstellen sowie Nutzungskonflikten ab. Von den Teilnehmern wurde vor allem im Themenfeld „Sicherheit und Ordnung“ ein besonderer Handlungsbedarf gesehen. Als Gefahrenstellen wurden die Kölner Straße und die Hochstraße benannt, da hier Nutzungskonflikte



Abb.56: Streifzug durch Untersuchungsgebiet



Abb. 57: Streifzug durch Untersuchungsgebiet

zwischen verschiedenen Verkehrsteilnehmern vorliegen. So fehlt in der südlichen Innenstadt eine sichere Querungshilfe (Kölner Straße, Veybachstraße). Von einigen Teilnehmern wird die Innenstadt am Abend wegen mangelnder Beleuchtung und unzureichender sozialer Kontrolle gemieden. Den öffentlichen Räumen wird viel Potential zur Aufenthaltssteigerung zugeschrieben. Verbesserungspotentiale gibt es vor allem in einer Aufwertung des Klostergartens und durch die Einrichtung von Sitzmöglichkeiten entlang der Fußgängerzone.

Streifzug mit „Beirat für Menschen mit Behinderung“

Am 24.07.2017 fand ein Streifzug mit dem Beirat für Menschen mit Behinderung statt. Ziel war es, die Gegebenheiten und Bedingungen, denen Menschen mit Behinderungen in ihrem Alltag gegenüberstehen, zu erfassen. Besondere Berücksichtigung bei der Begehung galt barrierefreien bzw. nicht barrierefreien Zugängen von öffentlichen Einrichtungen. Ebenso wurden im öffentlichen Raum fehlende, zu steile oder zugestellte Gehwege besichtigt, die durch Reklametafeln und Mülltonnen im Alltag häufig zur Herausforderung werden. Am Bahnhof ergeben sich Probleme durch einen sich häufig außer Betrieb

befindlichen Aufzug, ohne den ein Passieren der Gleise für mobilitätseingeschränkte Personen unmöglich ist. Auch der schlechte Zustand von öffentlichen WC-Anlagen am Bahnhof war Bestandteil der Mängelaufnahme.

Gesprächsrunden mit Fachämtern

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden im weiteren Verlauf Gesprächsrunden mit Vertretern der verschiedenen Fachbereiche der Euskirchener Stadtverwaltung durchgeführt. Ziel war es, fachspezifische Fragestellungen zu diskutieren und weitere Handlungsbedarfe im Rahmen des ISEKs aus Sicht der Fachexperten zu beleuchten. Innerhalb der Gesprächsrunden wurden die Ergebnisse der Bestandsanalyse rückgekoppelt und verdichtet. Durch die Gespräche konnten außerdem bereits laufende Planungen erfasst werden, die es im Rahmen des Konzeptes zu berücksichtigen gilt.

Folgende Auflistung zeigt eine Übersicht über die Ämter, mit denen Gesprächsrunden geführt wurden:

- ▶ Fachbereich 1 Abteilung Wirtschaftsförderung, Ratsbüro, TUIV, Archiv
- ▶ Fachbereich 4 Recht und Ordnung
- ▶ Fachbereich 5 Kultur, Freizeit und Sport
- ▶ Fachbereich 6 Schulen, Generationen und Soziales
- ▶ Fachbereich 7 Zentrales Immobilienmanagement
- ▶ Fachbereich 8 Tiefbau und Verkehr
- ▶ Fachbereich 9 Stadtentwicklung und Bauordnung
- ▶ Stabstelle Demografie
- ▶ Stadtbetriebe

Interner Workshop Sicherheit und Sauberkeit

Am 12. Oktober 2017 wurde ein verwaltungsinterner Streifzug in den Abendstunden mit Vertretern aus verschiedenen Fachbereichen als zweiter Teil eines Termins zum Thema Sicherheit und Sauberkeit in der Euskirchener Innenstadt durchgeführt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde mit den Teilnehmern ein Rundgang durch den Untersuchungsraum vorgenommen. Während der Begehung wurden sowohl positive als auch negative Gegebenheiten erfasst. Dabei wurde von den Teilnehmern vor allem der Bedarf zur Entwicklung und Umsetzung eines Beleuchtungskonzeptes vermerkt.

Zweites Bürgerforum

Am 05. Dezember 2017 fand das zweite Bürgerforum im Alten Casino in der Innenstadt von Euskirchen statt. Ziel der Veranstaltung war es, den fortgeschrittenen Erarbeitungsprozess des ISEKs und die ersten Projektideen und Maßnahmenvorschläge zur zukünftigen Innenstadtentwicklung vorzustellen. Hierzu wurden das zwischenzeitlich erarbeitete Zielsystem und erste Projektideen erläutert. In der anschließenden

Beteiligungsphase hatten die rd. 70 Teilnehmer Gelegenheit, die Arbeitsstände zu diskutieren und zu bewerten. Hierzu wurden im Vorfeld Plakate mit Projektideen und Maßnahmenvorschlägen ausgestellt, sodass sich die Teilnehmer frei im Raum bewegen und eigenständig informieren konnten. Zusätzlich sollten sie ihre Meinungen und Anregungen mit Hilfe von Moderationskarten an die jeweiligen Projektvorschläge anheften.

Auch im 2. Bürgerforum bestand reger Diskussionsbedarf zum Thema Sicherheit und Sauberkeit. So werden die Gestaltungsvorschläge in öffentlichen Bereichen, wie z.B. die Schaffung zusätzlicher Sitzgelegenheiten zum Teil kritisch bewertet. Bei einzelnen Teilnehmern besteht die Sorge, weitere „unerwünschte Personen“ zum Aufenthalt anzulocken. Andere Teilnehmer befürworten eine Aufwertung und Neugestaltung der öffentlichen Räume mit Sitzgelegenheiten, Bepflanzungen, Spielgeräten etc.; eine Neugestaltung käme vor allem Anwohnern, Kindern und Jugendlichen zugute, für die bisher wenig Aufenthaltsqualität und kaum Spielmöglichkeiten vorhanden sind. Auch für ältere Menschen wäre ein Aufenthalt in der Innenstadt mit Sitzgelegenheiten zum Ausruhen und Verweilmöglichkeiten sowie öffentlichen Treffpunkten attraktiver. Gerade über ein höherwertigeres Angebot würden die Hemmschwellen für Vandalismus steigen.

In diesem Zusammenhang wurden auch die vorgetragenen Vorschläge zur Sicherung und Erweiterung der Wohnangebote sowie der Kultur- und Gastronomieeinrichtungen als sehr wichtig und zielführend bewertet, zumal hierdurch ein wichtiger Beitrag zur Belebung der Innenstadt außerhalb der Geschäftsöffnungszeiten und damit zur Erhöhung der sozialen Kontrolle geleistet wird.

Infotermine mit verschiedenen Schwerpunkten

Am 02. – 04.05.2018 wurden von der Stadt Euskirchen drei Veranstaltungen durchgeführt, um die Bürger über den aktuellen Bearbeitungsstand des ISEK zu informieren und ihnen erneut die Gelegenheit zu geben, sich aktiv zu beteiligen. Bei diesen Terminen gelang es, auch Bürger zu erreichen, die bisher noch nicht an den bereits stattgefundenen Veranstaltungen teilnehmen konnten.

Aufgrund der Vielfalt der Maßnahmen und der Größe des Untersuchungsgebietes gab es drei Termine mit drei Schwerpunktbereichen:

- ▶ Bereich Neustraße, Herz-Jesu-Vorplatz, Veybach-Center, Bahnhofstraße
- ▶ Bereich Annaturmplatz, Alter Markt, Platz am Gardebrunnen
- ▶ Bereich Klosterplatz, Klostersgarten, Hochstraße, Viehplätzchen-Viertel

1. Bürger Werkstatt

Am 13. November 2018 wurde die erste Bürger Werkstatt im City-Forum veranstaltet. Das Ziel der Veranstaltung bestand darin, der Bürgerschaft die Gelegenheit zu bieten, Vorschläge zur Neugestaltung des Klostersgartens, des Klosterplatzes und des Herz-Jesu-Vorplatzes zu entwickeln und zu konkretisieren. Hierzu wurde den Teilnehmern zunächst der aktuelle Bearbeitungsstand erläutert. Darüber hinaus wurden

den Teilnehmern nochmals die entwickelten Zielsysteme für die zukünftige Innenstadtentwicklung präsentiert. Anschließend hatten die Teilnehmer die Gelegenheit in drei Gruppen, mit Hilfe von ausgelegten Luftbildern und Skizzenpapier, ihre eigenen Vorschläge und Ideen zur zukünftigen Entwicklung der 3 innerstädtischen Teilräume Herz-Jesu-Vorplatz, Klostergarten und Klosterplatz in Form von Entwurfsskizzen festzuhalten.

Die erarbeiteten Skizzen und Ideen wurden im Nachgang von den einzelnen Gruppen im Plenum vorgestellt und gemeinsam diskutiert.

Unter den Teilnehmern herrschte darin Einigkeit, dass das Rondell im nordwestlichen Bereich des Herz-Jesu-Vorplatzes entfernt werden soll, da dieses häufig von Personen(-gruppen) frequentiert wird, die dort Alkohol konsumieren. Dies wird von der Bürgerschaft als störend und konflikträchtig wahrgenommen. Darüber hinaus könnte nach Meinung der Bürger auch die Anbindung des Herz-Jesu-Vorplatzes an die Fußgängerzone verbessert werden.

Im Bereich des Klostergartens und Klosterplatzes besteht in der Bürgerschaft der Wunsch, den Klostergarten besser an die Fußgängerzone anzubinden. Um dieses Ziel zu erreichen, könnte nach Meinung der Werkstattteilnehmer der Übergang zwischen Klosterplatz und Klostergarten attraktiver gestaltet werden. Darüber hinaus wurde vielfach der Wunsch geäußert, die Außengastronomie zur Belebung des Klostergartens zu erweitern. Außerdem wurden Vorschläge zur Installation eines Pavillons in der Platzmitte sowie die Idee zum Bau eines neuen Spielplatzes im Bereich des Klostergartens positiv bewertet. Auch Vorschläge zur Schaffung von Gemeinschaftsgartenflächen und zur Gestaltung der Fassade des C & A Gebäudes fanden Zustimmung. Die Ergebnisse sollen im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden.

Planungswerkstatt

Im Nachgang zur Bürgerwerkstatt haben drei regional ansässige Landschaftsarchitekturbüros die Ideen der Veranstaltung und die zuvor zusammengetragenen Ideen aus anderen Beteiligungen konkretisiert. Am 24. Mai 2019 wurde interessierten Bürgern die Möglichkeit gegeben, in einer Planungswerkstatt an der Vorstellung der Entwürfe durch die Büros teilzunehmen und ihre Favoriten zu benennen.

Klostergarten

Die beauftragten Planungsbüros haben bezüglich des Klostergartens vorgeschlagen, die Flächenaufteilung zwischen Grünflächen, Spielflächen, Gastronomieflächen und Fußwegen neu zu ordnen, aber als Funktionen des Klostergartens beizubehalten. Die Gestaltung ist mit der des Klosterplatzes abzustimmen. Die Hochbeet-Strukturen sollen abgetragen werden.

Ferner könnte die Atriumfläche neben dem City-Forum in den Klostergarten integriert werden. Heutzutage wird die rechteckige Stufenanlage (Atrium) nur als Teil des City-Forums wahrgenommen. Es sollte eine besser einsehbare Situation durch Absenkung der nördlichen Grünflächen vorgenommen werden. Dies

würde eine Integration und somit Vergrößerung des Klostergartens ermöglichen und gleichzeitig die Einsehbarkeit und damit auch das Sicherheitsgefühl verbessern. Die Bühnenfunktion würde dadurch nicht eingeschränkt.

Des Weiteren wurde der Zugang vom Klosterplatz zum Klostergarten als sehr nachteilig empfunden. Dieser Bereich müsse offener gestaltet werden, um eine bessere Einsehbarkeit und damit die Wahrnehmbarkeit des Klostergartens vom Klosterplatz aus zu gewährleisten.

Eine Bebauung mit Pavillon oder Ähnlichem hat kein Büro vorgeschlagen. Es wurde vielmehr darauf hingewiesen, dass der Klostergarten nicht zugestellt werden dürfe. Dies würde das bemängelte Sicherheitsgefühl beeinträchtigen und die Nutzungsoptionen für Veranstaltungen etc. erschweren.

Klosterplatz

Bezüglich des Klosterplatzes haben alle Büros den Baumstandort zwischen C&A und der Galleria-Passage kritisiert, weil der Klostergarten vom Platz aus nicht wahrgenommen wird. In zwei Varianten soll das Beet kleiner gefasst werden. Weiterhin wird eine mögliche Aufastung der Linde empfohlen. Eine Variante schlägt die Entfernung des Baumes vor.

Ferner soll eine weitere Begrünung im östlichen Bereich vor Optiker Jonen vorgenommen werden sowie eine Ergänzung der Baumstandorte im Norden. Dort soll nach Möglichkeit eine Gastronomie eingerichtet werden.

Ansonsten könnte der Platz für die bestehenden Veranstaltungen offen und nutzbar gehalten werden. Um die für die zusätzliche Begrünung beanspruchten Platzflächen auszugleichen, wird vorgeschlagen, einen Teil der Längsparkplätze (ca. 3 Stück) plus Fahrbahn und Wendehammer der Berliner Straße in den Platz zu integrieren. Es würden noch einige Stellplätze verbleiben, die aufgrund der geringen Straßenlänge ohne Wendehammer auskommen würden.

Herz-Jesu-Vorplatz

Für die Gestaltung des Herz-Jesu-Vorplatzes wurden äußerst unterschiedliche Entwürfe von den beauftragten Büros präsentiert. Die Entwürfe reichen von einer behutsamen Anpassung der bestehenden Strukturen über eine Neugestaltung der westlichen, nördlichen und östlichen Seite als Stufenanlage bis hin zur Verfüllung und vollständigen Neugestaltung mit Neubebauung des Platzes.

Die anwesenden Bürger waren von der letztgenannten Vision so begeistert, dass diese Gestaltungsidee die meisten Punkte nach den Präsentationen bekommen hat.

Alle Gestaltungsvorschläge beinhalten eine Verbreiterung der Neustraße, die im Bereich der Wilhelmstraße als unangenehmer Engpass wahrgenommen wird. Des Weiteren wird generell vorgeschlagen, die Einsehbarkeit des Platzes durch eine großzügigere Stufen- oder Treppenanlage zu verbessern. Dies solle den Einladungscharakter stärken.

Der Lichtmast solle nach den Vorstellungen der Büros erhalten bleiben und somit repariert werden. Er habe sich in den letzten Jahrzehnten zu einem Stadtbild prägenden Element entwickelt.

Die bestehenden Sitz-Rondelle an der nördlichen und östlichen Ecke des Platzes sowie die Sitzecke im westlichen Bereich des oberen Platzes finden in den Gestaltungsvorschlägen keinen Platz mehr. Dafür bietet die größere Treppen- oder Stufenanlage ausreichend und großzügig Sitzgelegenheiten.

Hinsichtlich des Grüns berücksichtigen zwei Vorschläge eine Neupflanzung mit mehreren Bäumen. Die beiden sehr großen Bäume würden danach beseitigt. Eine Variante lässt diese beiden sehr großen Bäume hingegen bestehen.

Bezüglich der Wassertreppe sind die Büros dafür, diese grundsätzlich zu erhalten oder aber bei Wegfall durch ein anderes Wasserspiel zu ersetzen, um auf jeden Fall den Attraktor Wasser als Baustein für den Platz anzubieten.

Das Spielgerät wurde in zwei Varianten entfernt und andere Geräte auf eine neue Spielfläche im Norden vor das Gebäude der Rendantur gelegt. Auf dem Platz soll nach diesen Vorstellungen eine ebene Wasserspielfläche angelegt werden, die im Winter auch als Eislauffläche genutzt werden kann.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungsformate

Die unterschiedlichen Beteiligungsformate wurden insgesamt gut angenommen und waren größtenteils gut besucht. Die rege Teilnahme und die engagierte Mitwirkung in Arbeitsgruppen und an den Themenwänden spiegeln ein reges Interesse der Teilnehmer in Bezug auf den angestrebten Stadterneuerungsprozess wider. Insgesamt herrschte eine positive Grundhaltung; die Erwartungen der Bürger richten sich im Wesentlichen an drei Adressaten:

- ▶ Die Stadt Euskirchen, insbesondere was die schnelle und wirksame Verbesserung von Sauberkeit und Sicherheit in der Innenstadt sowie eine gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume betrifft,
- ▶ Die Einzelhändler und Gastronomen, die durch mehr Geschlossenheit und qualitativ hochwertige(re) Angebote zur Sicherung und Stärkung der Einkaufsfunktion und damit einer Imageverbesserung beitragen sollen und
- ▶ Die Immobilieneigentümer, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu einer städtebaulich gestalterischen Aufwertung des Stadtbildes beitragen sowie zeitgemäße und nachfragegerechte Angebote für Wohnen, Handel und Gastronomie schaffen sollen.

In vielen Beiträgen der Bürger wurde auf die gerade abgeschlossene Sanierung im Viehplätzchen-Viertel verwiesen. Wenngleich die Neugestaltung von Rüdeshheimer Platz und Viehplätzchen ausgesprochen positiv bewertet werden, herrscht bezüglich der Modernisierung von Privatimmobilien eher Ernüchterung – hier hätte man mehr privates Engagement erwartet. Überdies erscheinen nach öffentlicher Wahrnehmung die sozialen Probleme nicht bzw. nicht hinreichend gelöst (vgl. „Exkurs Sicherheit und Sauberkeit“, S. 69). In Verbindung mit den seitens der Bürger auch in anderen Bereichen der Innenstadt (u.a. Klostergarten,

Bahnhofsumfeld, Disternicher Torwall) empfundenen sog. Angsträumen wird bei der Umsetzung des Entwicklungskonzepts Innenstadt auf den Umgang mit den Erfahrungen aus dem Sanierungsverfahren Viehplätzchen-Viertel wie auch mit der o.g. Erwartung an die Stadt entsprechend Bezug genommen.

In den Themenfeldern Verkehr und Mobilität sowie Gemeinbedarfseinrichtungen gibt es aus der Querschau der Beteiligungsverfahren zwar punktuellen aber keinen grundlegenden bzw. strukturellen Handlungsbedarf. Dabei wirkt sich positiv aus, dass die Stadt umfangreiche Investitionen getätigt hat, z.B. in die Erneuerung der Kaplan-Kellermann-Gesamtschule, in die Sanierung des City-Forums sowie die energetische Sanierung und gestalterische Erneuerung des Alten Casinos.

Handlungsbedarf wird dagegen für die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen gesehen, sei es durch ergänzende Nutzungsangebote vergleichbar der Jugendvilla, sei es in Form von Spiel- und Freizeitangeboten im Stadtraum selbst.

Fazit

Das Entwicklungskonzept Innenstadt wird es nicht leisten können, alle in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Wünsche und Anregungen aufzugreifen und umzusetzen. Vielmehr geht es in den nachfolgenden Kapiteln darum, die herausgearbeiteten Schwerpunkte und die für die Innenstadt insgesamt zielführenden Verbesserungsvorschläge aufzugreifen, zu strukturieren („Handlungsfelder“) und daraus konkrete Einzelmaßnahmen abzuleiten, die sich möglichst nah an den Beiträgen aus den Beteiligungsverfahren orientieren. Da erfahrungsgemäß ein größerer zeitlicher Abstand zwischen den Beteiligungsverfahren im Rahmen der Bestandsanalyse bzw. Konzeptentwicklung und der Entscheidung über eine Aufnahme in die Städtebauförderung bzw. bis zur Umsetzung erster konkreter Maßnahmen liegt, sollte die Zwischenzeit für weitere Beteiligungen genutzt werden. Da sich viele Vorschläge an die Adresse von Privateigentümern und örtlichen Gewerbevertretern richten, sollten insbesondere mit diesen Zielgruppen weiterführende Gespräche bezüglich der Mitwirkung am Erneuerungsprozess geführt werden (z.B. weitere Sitzung AK Gewerbetreibende, weitere Informationsveranstaltung für Immobilieneigentümer, Beteiligungsformat für Kinder und Jugendliche).

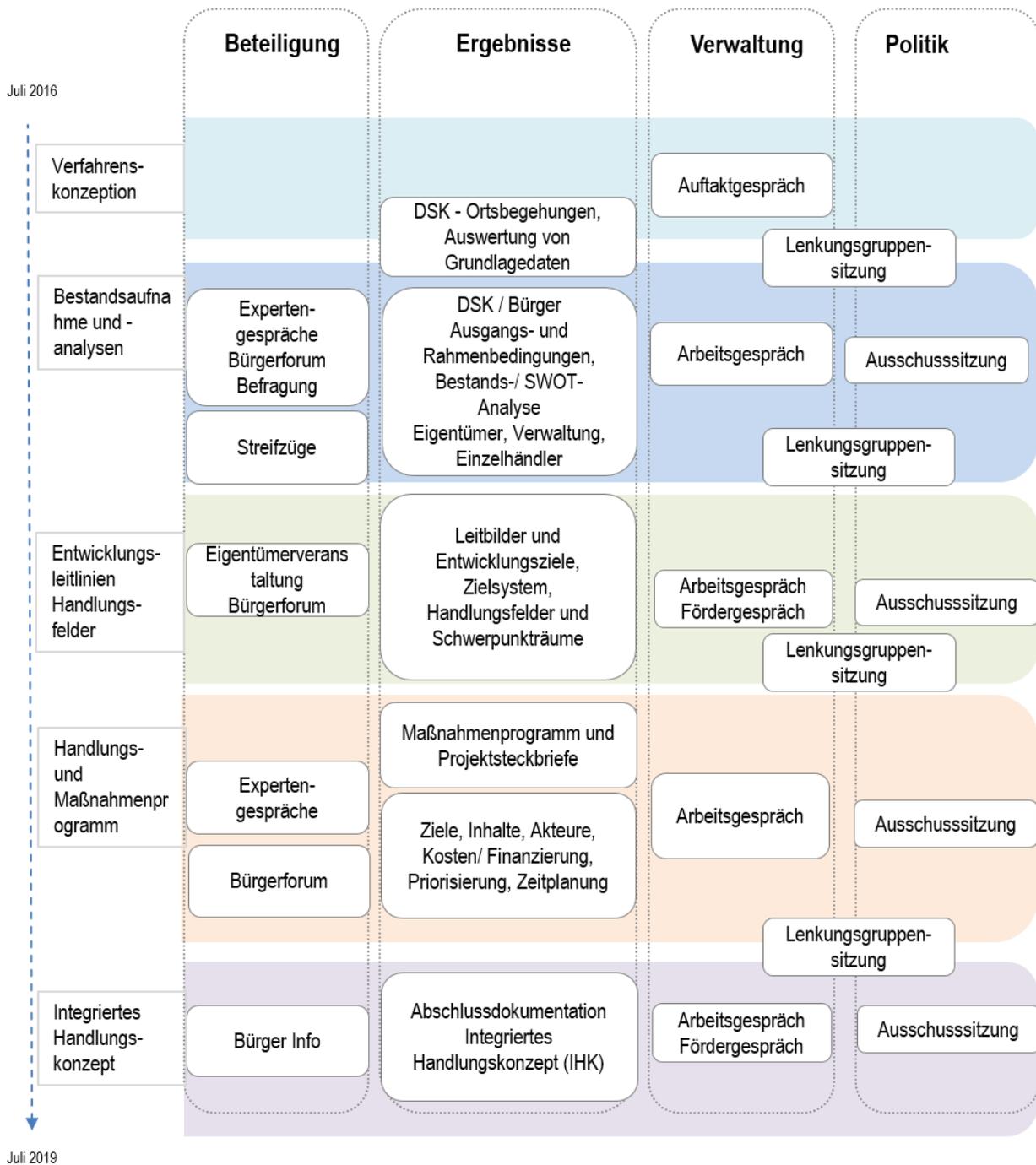


Abb. 58: Terminkette im ISEK-Prozess

3.5 Stärken-Schwächen-Profil

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse und der Beteiligungsverfahren werden nachfolgend zu einer komprimierten SWOT-Analyse zusammengefasst. Zu den Vertiefungsstandorten sind jeweils kapitelweise die Stärken und Schwächen aufgeführt. Weitere Stärken und Schwächen sind den Dokumentationen über die Bürgerinformationsveranstaltungen zu entnehmen.

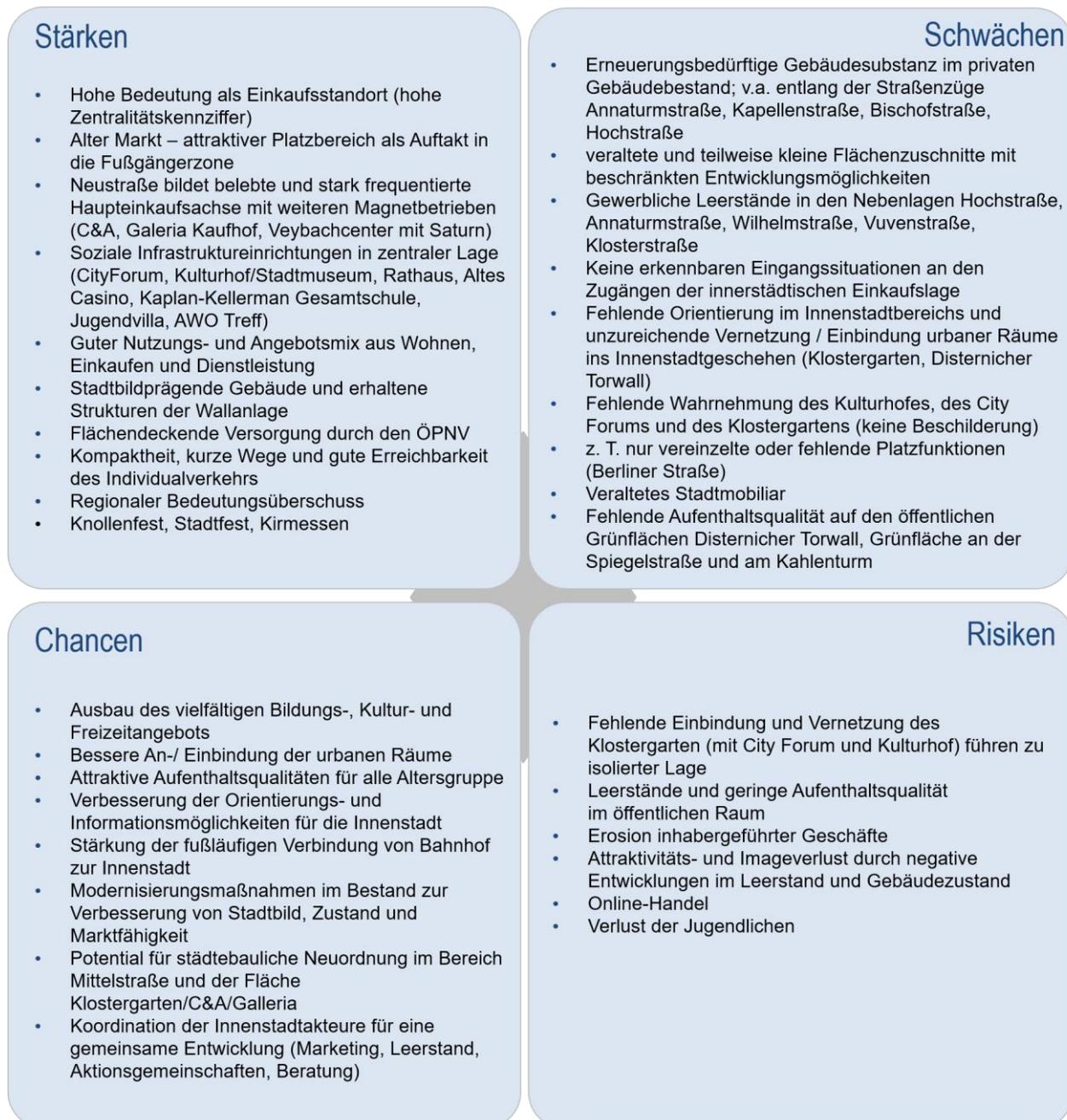


Abb. 59: SWOT-Analyse

3.6 Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes

Die Stadt Euskirchen profitiert von der dynamischen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in der Rheinschiene (Erschließung neuer Baugebiete, Gewerbeansiedlungen, Ansiedlung Ableger FH Köln.); es scheint aber, als seien die sich daraus ergebenden Chancen in der Innenstadt noch nicht angekommen. Dabei ist die Innenstadt mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar, es gibt ein gutes Parkplatzangebot und mit Galeria Kaufhof, C&A und dem Veybachcenter mit Saturn namhafte Magnetbetriebe.

Die Ursachen liegen in den aufgezeigten Schwächen, wobei insbesondere Mängel an Gebäuden und Fassaden, geringe Aufenthaltsqualitäten einiger Plätze und Freiflächen, tlw. veraltetes Stadtmobiliar und Mängel in puncto Sauberkeit und Sicherheit zu einer insgesamt geringen Verweildauer der Kunden und Besucher führen. Eine große Chance liegt darin, durch attraktive Angebote in Handel, Gastronomie und Kultur sowie durch ein attraktiveres städtebauliches Ambiente die Aufenthaltsdauer der Kunden und Besucher zu verlängern und damit die Umsätze für den örtlichen Handel und die Gastronomie zu steigern. Zudem wird die Innenstadt dann auch für das Wohnen attraktiver.

Der Interventionsbedarf in strukturelle Umbauten bzw. Neugestaltungen im öffentlichen Raum ist eher punktuell (Klostergarten, Klosterplatz, Teile der Hochstraße, Vuvvenstraße) und überschaubar. Die meisten Mängel und Defizite im öffentlichen Raum lassen sich im Wesentlichen durch gestalterische Aufwertungen und Ergänzungen im Stadtmobiliar, bei Beleuchtung und Beschilderung sowie durch begleitendes Stadtmarketing und die Sicherstellung von Kontrollinstanzen (Sauberkeit und Sicherheit) beheben.

Schwieriger und insofern als Risiko eingestuft, dürfte die verbreitet erforderliche Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsimmobilien umzusetzen sein. Wenngleich zur Sicherung des Wertes und privater Vermögen die baulichen Anpassungen (Schaffung wettbewerbsfähiger Verkaufsflächen, Herstellung Barrierefreiheit, energetische Sanierung) vielfach geboten sind, erfordert dies private Investitionen. Dies setzt die finanzielle Leistungsfähigkeit und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer voraus, die nur bedingt beeinflussbar sind. Neben der Schaffung der Rahmenbedingungen durch die Stadt (Bauleitplanung, ggf. Konzepte bzw. Vorgaben zur Nachverdichtung, Blockkonzepte o.ä.) bieten eine aktivierende Beratung und die Unterstützung beim Einsatz von Fördermitteln Chancen für die Mobilisierung privater Investitionen. Die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie das günstige Zinsniveau sollten der Investitionsbereitschaft entgegenkommen.

Die öffentlichen Investitionen in die Kultur- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind überwiegend abgeschlossen (City-Forum, Altes Casino, Schulen). Entsprechend wird hier seitens der Fachverwaltung wie auch seitens der Bürger kein akuter Handlungsbedarf gesehen. Eine Ausnahme bildet der Modernisie-

rungsbedarf für das Rathaus der Stadt. In einem Variantenvergleich erhielt ein Neubau den Vorzug gegenüber einer Sanierung im Bestand. Entsprechend wird es zu einer Verlagerung und einem Neubau des Rathauses im Bereich der City-Süd kommen

Eine Chance für die Schaffung von Gelegenheiten zur Kommunikation und Begegnung außerhalb dieser Einrichtungen bieten die öffentlichen Räume, also die Plätze und Freiflächen in der Innenstadt, sofern diese eine entsprechende Aufenthaltsqualität aufweisen. In einigen Bereichen ist dies nicht der Fall, so dass in der Aufwertung öffentlicher Räume ein Schwerpunkt der ISEK-Maßnahmen liegt. Wie mehrfach seitens der Bürger vorgetragen, sollten dabei vor allem Spiel- und Bewegungsangebote für Kinder und Jugendliche ergänzt und Angsträume beseitigt werden.

4 Leitbild, Ziele und Handlungsfelder der Innenstadtentwicklung

4.1 Leitbild für die Innenstadt von Euskirchen

Ein Leitbild beschreibt das Selbstverständnis und die grundsätzliche Zielrichtung einer Entwicklung. Es ist zukunftsorientiert und dient als Leitfaden für das Handeln. Es muss auf verschiedenen Ebenen mit Inhalt gefüllt werden.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und -analyse der Innenstadt sowie den Beteiligungsverfahren mit Bürgern, Händlern, Gastronomen, Dienstleistern und Vertretern der Stadtverwaltung wurde ein Leitbild entworfen, nach dem sich alle baulichen Maßnahmen des Integrierten Entwicklungskonzepts Innenstadt aber auch die nicht-investiven Maßnahmen (z.B. Stadtmarketing, Beratung, Beteiligung) richten sollen.

Das Leitbild lautet: **Vernetzte Innenstadt Euskirchen mit Lebensqualität**

Eine Innenstadt ist der Mittelpunkt städtischen und kulturellen Lebens. Sie ist Treffpunkt, Aufenthaltsbereich, Lebens- und Erlebnisraum. Vielfältige Veranstaltungen unterschiedlicher Größe und Zielgruppen ziehen ein vielschichtiges Publikum an. Die Innenstadt sollte für die Bürger eine Umgebung sein, in der sie sich gerne aufhalten, die ihnen Identifikation ermöglicht und Heimat vermittelt.

Die Euskirchener Innenstadt erfüllt auch heute schon viele der genannten Punkte (z.B. Alter Markt, Kirchen, Märkte und Stadtfeste etc.). Wie die Bestandsanalyse zeigt, sind aber noch Schwächen zu überwinden, um zukünftig in allen Punkten und vor allem in der Wahrnehmung der Bürger und Besucher das Leitbild zu erreichen.

Die „vernetzte“ Innenstadt ist räumlich aber auch sozial und virtuell zu verstehen: die räumliche Vernetzung der einzelnen Einrichtungen und Anlaufpunkte in der Innenstadt (Magnetbetriebe wie C&A und Galeria Kaufhof, Gemeinbedarfseinrichtungen, Kultur- und Veranstaltungsstätten wie der Kulturhof und das City-Forum, Gastronomiebetriebe, Naherholungsflächen etc.) erfolgt über die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Diese müssen attraktiv gestaltet sein und zum Aufenthalt einladen, damit sie belebt sind und ihrer Funktion als vernetzendes Element gerecht werden.

Die „soziale“ Vernetzung meint das Zusammenwirken / die Vernetzung aller Akteure in bzw. rund um die Innenstadt. Netzwerke und bürgerschaftliches Engagement sind eine wichtige Grundlage für den Erfolg der Innenstadtentwicklung. Die Positionierung als Kreis- und Einkaufsstadt, wie auch die Bewältigung der strukturellen Anpassungsbedarfe im Handel oder auch im baulichen Bestand setzen eine aktive und gute Zusammenarbeit und damit eine regelmäßige Kommunikation untereinander voraus.

Der Begriff „Lebensqualität“ steht letztlich für die Vielschichtigkeit der Anforderungen und Funktionen, die die Euskirchener Innenstadt als Ort, den man gerne aufsucht und an dem man gerne lebt, erfüllen soll (wohnen, arbeiten, einkaufen, kommunizieren, erleben, ausruhen, lernen, u.a.m.).

Wenn es gelingt, das Leitbild in den nächsten 5 bis 10 Jahren erfolgreich umzusetzen, soll sich Euskirchen mittelfristig als

- ▶ das Einkaufszentrum für die gesamte Nordeifel
- ▶ attraktiver urbaner Wohnstandort im Westen des Köln-Bonner Agglomerationsraums
- ▶ die Kultur- und Veranstaltungsstätte mit regionaler Ausstrahlung
- ▶ belebte und liebenswerte Innenstadt, in der es weder Leerstände noch Angsträume gibt, und als
- ▶ beliebter Treffpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger, Touristen und Besucher

präsentieren.

4.2 Zielsystem und Handlungsfelder

Ausgehend vom Leitbild für die Innenstadtentwicklung Euskirchens wurde ein strukturiertes Zielsystem abgeleitet. In dem Zielsystem sind unterhalb des Leitbildes, sog. Querschnittsziele eingefügt, die für den Gesamtprozess und alle Projekte und Maßnahmen gültig sind. Dem Leitbild bzw. den Querschnittszielen sind wiederum fünf Handlungsfelder, jeweils mit mehreren Unterzielen zugeordnet. Die fünf Handlungsfelder leiten sich aus den Handlungsbedarfen der Bestandsanalyse ab. Die Handlungsfelder werden durch Strategien und Unterziele konkretisiert und sollen mithin zu einer langfristigen Stärkung einer „vernetzten Innenstadt mit Lebensqualität“ beitragen. In Abb. 60 ist das Zielsystem für die künftige Innenstadtentwicklung von Euskirchen dargestellt. Die fünf Handlungsfelder und Strategien sind nicht statisch zu sehen; vielmehr gibt es Überschneidungen, Synergien und gegenseitige Verstärkungen.

Die Querschnittsziele lauten:

Innenstadt beleben – Zusammenwirken fördern – Veränderung gestalten

Die Querschnittsziele gehen ebenfalls auf die Bestandsanalyse zurück. Vielfach wurde geäußert, dass bestimmte Räume in der Innenstadt als eher unsicher empfunden werden, da sie vor allem außerhalb der Geschäftszeiten nicht belebt sind. Zudem ist eine belebte Innenstadt immer auch Ausdruck ihrer Anziehungskraft und Attraktivität. Das Wohnen in der Innenstadt ist dabei von großer Bedeutung.

Das Zusammenwirken betrifft nahezu alle Bereiche und soll alle Akteure ansprechen; d.h., es betrifft die Partizipation an Planungs- und Umsetzungsprozessen der Stadterneuerung ebenso wie die Marketingaktivitäten von z.eu.s. e.V. sowie die Angebote sozialer, kirchlicher und privater Träger (z.B. AWO, Caritas, SIE). Im Kontext der Umsetzung des Integrierten Entwicklungskonzeptes richtet sich das Zusammenwirken inhaltlich auf die Erreichung der Ziele und Unterziele. Das „Zusammenwirken“ ist jedoch kein „Selbstläufer“. D.h., es braucht einen Organisator oder Kümmerer, der die Akteure zusammenhält bzw. zusammenbringt und insofern das Zusammenwirken fördert. Dies kann in weiten Bereichen ehrenamtlich, in einer Anfangsphase aber durch professionelle Begleitung (Quartiers- oder Citymanagement) erfolgen.



Abb. 60: Zielsystem für die künftige Innenstadtentwicklung

„Veränderung gestalten“ bedeutet, dass die Bewältigung der anstehenden Herausforderungen nicht sich selbst bzw. dem Zufall überlassen werden sollte, sondern gesteuert wird. Auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Euskirchener Innenstadt bietet sich die Chance, erforderliche bauliche Veränderungen im wahrsten Sinne des Wortes „zu gestalten“: Das heißt von Politik und Verwaltung sind geeignete Planungsprozesse (z.B. Planungswerkstätten, Mehrfachbeauftragungen, Wettbewerbsverfahren etc.) einzuleiten bzw. gestalterische Ziele und Vorgaben zu definieren, um die Ideen und Vorschläge aus dem ISEK sukzessive zu qualifizieren und entsprechende Qualitätsstandards bei der Umsetzung sicher

zu stellen. Dies betrifft die Anschaffung neuen Stadtmobiliars ebenso wie Beleuchtung und Beschilderung, Begrünung, Werbeanlagen aber auch die Bebauung von Baulücken und Neugestaltung von Fassaden.

Die fünf Handlungsfelder orientieren sich wie angedeutet an den Handlungsbedarfen und umfassen folgende Bereiche:

- ▶ **Stärkung der Attraktivität als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum**
- ▶ **Aufwertung & Vernetzung des öffentlichen Raums / Grüns**
- ▶ **Stärkung der Bildungs-, Kultur- und Freizeitfunktion**
- ▶ **Bestandserneuerung (priv./öffentl.), Stärkung der Wohnfunktion**
- ▶ **Förderung der Mobilität, Sicherheit und Ordnung**

Um die Überlegungen für die Herleitung der fünf Handlungsfelder transparent zu halten, wird hierauf nachfolgend kurz eingegangen. Die jeweiligen Unterziele werden zusammen mit dem Handlungsprogramm und der Vorstellung einzelner Maßnahmen und Projekte erläutert.

Stärkung der Attraktivität als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum | Stärkung der Bildungs-, Kultur- und Freizeitfunktion | Bestandserneuerung, Stärkung der Wohnfunktion

Drei der fünf Handlungsfelder betreffen die Funktionsvielfalt der Innenstadt.

Die Stadt Euskirchen bietet den großen Vorteil einer relativ kompakten und Nutzungsdurchmischten Innenstadt. Handel, Bildung, Kultur, Freizeit und Wohnen stärken sich gegenseitig. Dennoch gibt es qualitative Schwächen im Angebot, die die Attraktivität der Angebote mindern (z.B. Sortimentslücken). Das Risiko eines partiellen Funktionsverlustes kann nur gemindert werden, wenn die Leerstände beseitigt und die baulichen und nutzungsbezogenen Anpassungen an die veränderten Anforderungen (Ladengröße, Grundrisse, Barrierefreiheit, Energieeffizienz etc.) zeitnah vorgenommen werden. Dies gilt für Geschäftsimmobilien wie auch für Wohnhäuser bzw. gemischt genutzte Immobilien gleichermaßen.

Der Trend zum städtischen Wohnen hält an. Die einen schätzen die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen aufgrund der vielleicht eigenen eingeschränkten Mobilität, andere präferieren die Lebendigkeit im Wohnumfeld. Die hohen Mietpreise und fehlenden Wohnbauflächen in Köln und Bonn sorgen weiterhin für hohen Zuzug. Durch den direkten Bahnanschluss ist die Euskirchener Kernstadt somit für den regionalen Miet- und Eigentumswohnungsmarkt attraktiv. Wohnen in der Innenstadt bedeutet zugleich Kaufkraftbindung und Belegung auch außerhalb der Geschäftszeiten. Die Wohnfunktion ist daher eine zentrale Säule einer attraktiven Innenstadt.

Bei Handel und Dienstleistungen steigt der Anspruch an Service und Verfügbarkeit (Angebote, Öffnungszeiten). Der Kunde und Besucher geht davon aus, überall online sein zu können und alle Informationen online zu finden. Daher ist z.B. die City-App („Euskirchen-Portal“) seit längerem in Planung (Förderzugang allerdings allenfalls über privaten Anteil eines Verfügungsfonds). Es wird immer mehr Kreativität, Individualisierung, Erlebnis und Spaß erwartet. Dessen müssen sich Händler, Gastronomen und Kulturschaffende bewusstwerden, um unter veränderten Rahmenbedingungen für die unterschiedlichen Zielgruppen aus Bürgern, Besuchern und Gewerbetreibenden attraktiv zu bleiben.

Insbesondere der Online-Handel verändert das Konsumverhalten der Bevölkerung nachhaltig. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass sich der stationäre Einzelhandel an die veränderten Rahmenbedingungen einer digitalisierten Welt anpasst und seine digitalen Aktivitäten verstärkt.

Die RWTH Aachen hat in 2017 die digitalen Onlinestrategien des stationären Einzelhandels in der Stadt Euskirchen untersucht. Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass durch den hohen Filialisierungsgrad ein großer Teil der Handelsbetriebe über einen Onlineauftritt sowie einen Onlineshop verfügt. Allerdings ist demgegenüber nur ein geringer Teil des inhabergeführten Handels online präsent.

Neben der Konkurrenz Online-Handel steigt auch der Wettbewerb zwischen den Handelsstandorten. Vor diesem Hintergrund ist das Potential zu nutzen, dass für die Stadt Euskirchen weiterhin ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert wird und der Standort durch den Zuzug von Familien nachhaltig gestärkt wird. Die zusätzliche Kaufkraft ist für den Standort Innenstadt zu gewinnen.

Die Innenstadt von Euskirchen muss mehr sein als der Anlaufpunkt einer kurzen Erledigung. Dies kann erreicht werden, wenn die Innenstadt Treffpunkt und Ausgangspunkt für weitere Aktivitäten und Einkaufsbesuche mit dem Besuch von Kultureinrichtungen wie dem Kulturhof, Gastronomie, Bildungs- und sonstigen Gemeinbedarfseinrichtungen oder auch einem Besuch der Badewelt am Stadtrand gekoppelt werden - und umgekehrt.

Der Einkauf steht beim Besuch der Innenstadt zukünftig nicht allein im Vordergrund. Der Einkauf wird stärker ein Teil der Freizeitgestaltung, wodurch das Einkaufserlebnis bedeutsamer wird. Damit einher geht zum einen das Einkaufserlebnis im Geschäft und die Ansprache der Konsumenten durch eine ansprechende Warenpräsentation, Schaufenstergestaltung etc. Zum anderen spielen Veranstaltungen, wie Märkte, Stadtfeste und die Kirmessen eine wichtige Rolle für einen erlebnisreichen und vielfältigen Besuch der Innenstadt.

Der Konsument schätzt verschiedene Services, die der Online-Handel bietet. Der stationäre Handel sollte den Konsumenten den Einkauf somit möglichst bequem machen. Des Weiteren spielt die Bindung der Konsumenten an den stationären Handel eine wichtige Rolle, sodass sich die Angebote an den Konsumentenwünschen orientieren sollen. Dies betrifft gleichermaßen die Aktivitäten, die zur weiteren Belebung der Innenstadt durchgeführt werden, wie bspw. Veranstaltungen.

An der 2016 bundesweit durchgeführten Studie „Vitale Innenstädte“ hat sich auch die Stadt Euskirchen beteiligt. Für die Innenstadt wurde unter anderem eine relativ geringe Aufenthaltsdauer der Innenstadtbesucher festgestellt. Insofern soll das Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsdauer durch die Steigerung der Aufenthaltsqualität und des Einkaufserlebnisses erreicht werden.

Aufwertung & Vernetzung des öffentlichen Raums / Grüns

Eine Innenstadt lebt u.a. von ihren öffentlichen Räumen, von Plätzen und Wegen. In Verbindung mit Bauungsstruktur, mit stadtbildprägenden Gebäuden und Denkmälern prägen sie das Stadtbild und die Unverwechselbarkeit einer Innenstadt. Wie die Bestandsanalyse zeigt, hat Euskirchen hier Stärken und Potenziale (z.B. Stadtmauer, Alter Markt), aber auch Mängel und Defizite (z.B. Klostergarten). Der ästhetischen Gestaltung und Aufenthaltsqualität dieser Räume kommt eine hohe Bedeutung zu. Aspekte der Stadtbaukultur, des Auseinandersetzens und Erlebarmachens rücken wieder stärker in den Vordergrund.

Die Euskirchener Innenstadt hat ihren Mittelpunkt am Alten Markt. Für die Bürger und Besucher der Stadt ist der Alte Markt sowohl die „gefühlte“ räumliche Mitte in der Innenstadt als auch Identifikations- und Kristallisationspunkt. So wurde auf die Frage, was die Bürger mit Euskirchen verbinden am häufigsten der Alte Markt genannt. Die den Platz umgebende Bebauung, die Einzelhandelsflächen, der Platz selbst und die Verkehrsräume sind in diesem Bereich angemessen dimensioniert. Die Baudenkmäler sind „unverwechselbar“. Der Platz wird als attraktiv empfunden, dort hält man sich gerne auf.

Anders dagegen der Klosterplatz; er wirkt eher zu groß und unproportioniert, die großformatigen Gebäude von C&A und Galleria-Passage sind maßstabssprengend und könnten genauso gut auch in einer anderen Stadt stehen.

Von daher geht es in diesem Handlungsfeld darum, geeignete Maßnahmen zu beschreiben, mit denen die in der Bestandsanalyse identifizierten öffentlichen Räume mit Gestaltungs- und Aufenthaltsdefiziten aufgewertet werden können. Ein zweiter Aspekt ist, die Vernetzung der (weitgehend versiegelten) Innenstadt mit den Frei- und Grünräumen in der Umgebung (insbes. Erftaue) sowie kleinräumige innerstädtische Grünraumverbindungen (z.B. Klostergarten-Distenicher Torwall) aufzugreifen.

Förderung der Mobilität, Sicherheit und Ordnung

Der rückläufige Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen sollte Anlass sein, hier gezielt an einer Trendumkehr zu arbeiten. Die allgemeinen Rahmenbedingungen sind eigentlich gut (Topografie, Radwegenetz). Und jede Fahrt ohne MIV reduziert die Belastungen (Lärm, Feinstaub, Stickoxide) und trägt ebenfalls zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt bei.

Auf die Aspekte Sicherheit und Ordnung wurde in der Bestandsanalyse schon mehrfach eingegangen. Demnach weicht die öffentliche Wahrnehmung mitunter von fachlichen Sichtweisen und Bewertungen ab. Gleichwohl erwarten die Bürger hier konkrete Lösungsvorschläge und Maßnahmen und werden - nach hiesigem Eindruck - ihre Akzeptanz von weiteren Projektvorschlägen aus dem ISEK maßgeblich davon abhängig machen, ob und inwieweit die Stadt sich des Themas Sicherheit und Ordnung annimmt.

5 Gesamtkonzept und Rahmenplan

Die Aufwertung der Innenstadt von Euskirchen muss auf verschiedenen Ebenen angegangen werden. Neben baulichen Eingriffen ist die Aktivierung von privaten Gebäudeeigentümern und weiteren Akteuren wie Händler, Gastronomen und Vereinen notwendig; zudem sind auch die Stärkung und Sichtbarmachung des bürgerschaftlichen Engagements erforderlich, um eine lebendige, abwechslungsreiche und attraktive Innenstadt zu entwickeln, die positiv auf die Wahrnehmung der Gesamtstadt ausstrahlt.

Der Rahmenplan (vgl. Abb.61) fasst die räumlichen und inhaltlichen Schwerpunkte des ISEK zusammen. Bevor auf die Teilräume im Einzelnen eingegangen wird, vorab folgende grundsätzlichen konzeptionellen Ansätze:

- ▶ Funktional soll die Nutzungsmischung der Innenstadt erhalten und gestärkt werden, d.h.:
- ▶ Handel und Dienstleistungen sollen sich entlang der Neustraße und Bahnhofstraße sowie der Berliner Straße konzentrieren. Während dort die Stärkung der Geschäftslagen und Ergänzung fehlender Sortimente im Vordergrund stehen sollte, wird das ein oder andere Ladenlokal in den Nebenlagen aufzugeben und umzunutzen sein.
- ▶ Das Wohnen in den oberen Geschossen der Bestandsgebäude soll erhalten und aufgewertet werden. In den Nebenlagen (z.B. Kapellenstraße) könnte zukünftig das Wohnen auch in den Erdgeschossen zulässig sein. Nachverdichtungspotenziale (z.B. Baulücken) sollten für preisgünstiges Wohnen genutzt werden (z.B. über kommunalen Zwischenerwerb und/oder entsprechende Festsetzungen in städtebaulichen Verträgen).
- ▶ Die Wilhelmstraße kann in ihrem westlichen Abschnitt (etwa ab Stadtmuseum) hinsichtlich der Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen in den Erdgeschosslagen ebenfalls reduziert und zu Wohnfläche umgenutzt werden.
- ▶ Die Gemeinbedarfseinrichtungen (allen voran die Schulen) sind bzw. werden derzeit energetisch saniert und –soweit erforderlich – modernisiert. Die Gemeinbedarfseinrichtungen tragen mit ihren unterschiedlichen Angeboten maßgeblich zur Belebung der Innenstadt bei. Im Sinne der Vernetzung und eines stärkeren Zusammenwirkens sollte geprüft werden, ob die Einrichtungen ihre Angebote, Öffnungszeiten und Serviceleistungen noch stärker aufeinander abstimmen können.
- ▶ Das zwischenzeitlich sanierte City-Forum ist neben dem Stadttheater und dem Alten Casino die zentrale Veranstaltungsstätte in der Innenstadt. Soweit möglich und mit den Kulturveranstaltungen vereinbar, ist das City-Forum aufgrund seiner integrierten Lage auch tagsüber für private und öffentliche Nutzungen zugänglich (z.B. Nutzung durch Vereine, Nutzung für Tagungen und Weiterbildungsangebote, örtliche Messen und Ausstellungen).

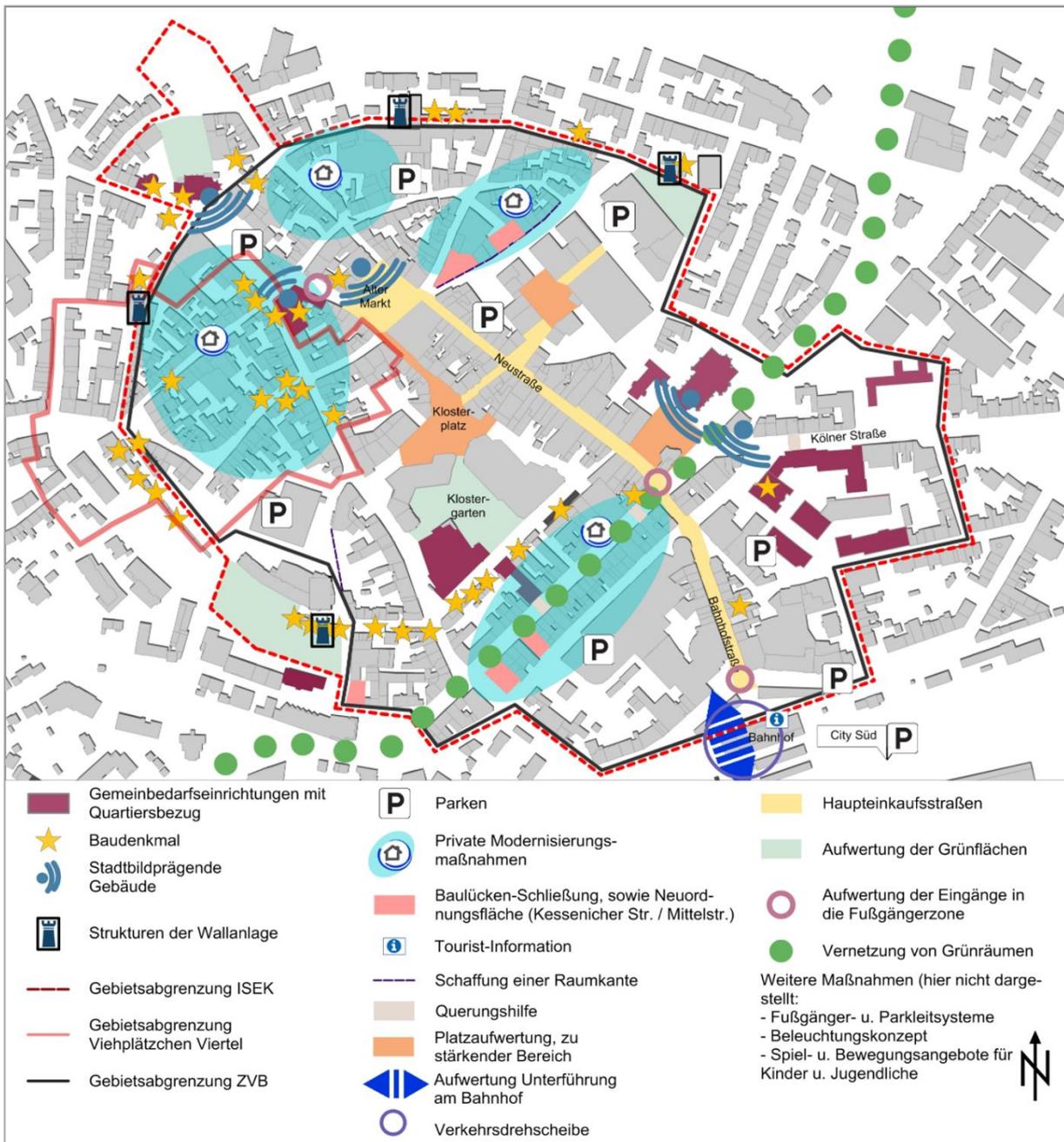


Abb. 61: Rahmenplan

- ▶ Zur Belebung der Innenstadt und Verbesserung ihrer Funktion als Verweil- und Begegnungsraum sollte im Zuge der Aufwertung der öffentlichen Räume (vgl. unten) das Angebot an Kommunikations- und Begegnungsgelegenheiten erhöht werden. So können Spiel- und Bewegungsangebote für Kinder und Jugendliche diese untereinander wie auch die begleitenden Eltern an den Spiel-

und Sportgeräten zusammenführen und in Kontakt treten lassen. Ähnliches kann durch das Aufstellen von Sitzgelegenheiten oder das Angebot an informellen Treffpunkten, wie den Eingangsbereichen von öffentlichen Institutionen sein.

Zu den Schwerpunkträumen des Rahmenplans im Einzelnen:

Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und Vernetzung

Über die Aufwertung der öffentlichen Räume soll die Aufenthaltsqualität verbessert und damit die Verweildauer der Innenstadtbesucher erhöht werden. Dies ist für den Einzelhandel und die Gastronomie wichtig, die von einer längeren Aufenthaltsdauer der Kunden und Besucher in der Innenstadt profitieren. Die damit einhergehende Bindung von Kaufkraft soll die Einzelhändler und Gastronomen wiederum in die Lage versetzen, ebenfalls in die Erhaltung und Verbesserung ihrer Wettbewerbsfähigkeit zu investieren.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsanalyse sind für folgende Bereiche Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen:

- ▶ Kloostergarten
- ▶ Klosterplatz
- ▶ Herz-Jesu-Vorplatz
- ▶ punktuelle Maßnahmen am
 - Platz am Gardebrunnen,
 - entlang der Neustraße und Berliner Straße
 - und auf den Grünflächen (Disternicher Torwall, Spiegelstraße).
- ▶ Vuvenstraße
- ▶ Hochstraße zwischen Berliner Straße und Neutorwall
- ▶ Unterführung am Bahnhof (Anbindung an die zukünftige City-Süd)
- ▶ Repräsentative Gestaltung des neuen Rathausvorplatzes in der City-Süd

Dabei steht auch das Thema Barrierefreiheit im Fokus, um vor allem der älter werdenden Bevölkerung sowie der Bevölkerung mit Handicap gerecht zu werden. Es stehen aber auch Spiel- und Bewegungsangebote für Kinder im Fokus. Spielelemente sollen bedarfsgerecht erneuert und die Platzgestaltungen integriert werden, so dass Kinder z.B. während eines Café-Besuchs ihrer Eltern auf dem Platz am Gardebrunnen oder Herz-Jesu-Vorplatz beim Spielen beobachtet werden können. Das Element des Wassers sollte auf dem Herz-Jesu-Vorplatz erhalten und auf dem Platz am Gardebrunnen – wie ursprünglich vorgesehen – beizeiten ergänzt werden.

Durch die Neugestaltung der Vuvenstraße soll eine attraktive gestalterische Anbindung an das Viehplätzchen-Viertel sowie ein einladender Eingangsbereich in die FGZ und zum Alten Markt sichergestellt werden.

Der Klostergarten soll zum Verweilen einladen und ein erlebbarer Grünraum sein. In der Bürgerwerkstatt wurden u.a. Vorschläge für die Anlegung von Nutzgärten (ggf. in Verbindung mit Patenschaften durch Schulen oder Vereine) gemacht; daneben gab es Vorschläge für eine saisonale Bespielung z.B. Pavillon mit Eisdiele im Sommer.

Die häufig als Angstraum wahrgenommenen Wege, vor allem zum und durch den Klostergarten, sollen durch eine helle und freundliche Gestaltung sowie moderne, evtl. tageslichtabhängige Beleuchtung ihr schlechtes Image verlieren und nicht länger als Angstraum wahrgenommen werden.

Die Grünfläche des Disternicher Torwall bietet die Möglichkeit auf einer großen Wiese frei zu spielen, sich zum Picknick zu treffen oder auch beim ruhigen Spaziergang die Sonne zu genießen. Von daher sind keine zusätzlichen Spiel- oder Möblierungselemente vorgesehen; evtl. können einzelne Sitzsteine zum kurzfristigen Verweilen aufgestellt werden. Auch einzelne Stelen mit Informationen zur Stadtgeschichte sind vorgesehen.

Stadtbäume haben im Zusammenhang vor dem Hintergrund der Feinstaubbindung und des Temperaturausgleichs eine zunehmende Bedeutung. Darüber hinaus gliedern und prägen sie das Stadtbild. Aus diesem Grund sollten versucht werden, mehr Grün in der Innenstadt einzubringen.

In diesem Zusammenhang solle auch die Grünvernetzung zwischen den Erftauen im Osten und dem Ruhrpark im Westen ausgebildet werden. So können die Freiräume an die Innenstadt angebunden werden, wobei eine durchgehende Baumreihe als Orientierung und verbindendes Element dienen soll. Im Verlauf der Wilhelmstraße sind bereits im Zuge der Neugestaltung Baumreihen angelegt worden, so dass hieran angeknüpft werden kann.

Eine zweite wichtige Vernetzung ist im Bereich südlich des Bahnhofes vorzusehen. Im Zuge der Realisierung der City-Süd gewinnt die städtebauliche Anbindung des südlich der Bahnlinie gelegenen Areals an Bedeutung. Die Bahntrasse als städtebauliche Zäsur muss überwunden werden, was auf direktem Wege nur durch die Unterführung möglich ist. Sie muss entsprechend attraktiv und sicher sein, ebenso wie das Bahnhofsgebäude selbst, um den zukünftigen Bewohnern der City-Süd eine attraktive Anbindung an die Innenstadt zu gewährleisten. Des Weiteren ist eine ansprechende Anbindung von hoher Wichtigkeit, da die Unterführung die Hauptverbindungsachse vom zukünftigen Rathaus in der City-Süd zur Innenstadt bilden wird.

Private Modernisierungsmaßnahmen

Zur Aufwertung des Gebäudebestands und zum Erhalt der Immobilienwerte soll ein Hof- und Fassadenprogramm aufgelegt werden, um die Eigentümer bei der Aufwertung ihrer Gebäudefassaden zu unterstützen. Besonderes Potential haben die historischen Fassaden der gründerzeitlichen Bebauung. Darüber hin-

aus kann bei energetischen Fassadensanierungen die eigentliche Fassadengestaltung über das Fassadenprogramm unterstützt werden. Die energetische Fassadensanierung ist wiederum mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) förderfähig.

Die im Rahmenplan (Abb. 61) blau hinterlegten Bereiche zeigen die räumlichen Schwerpunkte für private Modernisierungsmaßnahmen, die beiderseits der Wilhelmstraße und im nördlichen Abschnitt der Hochstraße liegen. Einzelne Immobilien, die aufgrund von Lage, Größe und Wahrnehmung im Stadtbild von besonderer Funktion und Bedeutung sind, kommt dabei eine Vorreiterrolle zu (z.B. Zeiger-Gebäude, Wilhelmassage, Galleria-Passage). Zum Teil fehlgenutzte Grundstücke sowie die tlw. vorhandenen Mängel im Gebäudebestand sollen in einem Blockkonzept analysiert und bewertet werden (insbesondere Baublock zwischen Mittelstraße und Kessenicher Straße). Zusammen mit den Eigentümern soll ein Neuordnungskonzept entwickelt und bezüglich der Umsetzungsmöglichkeiten erörtert werden. Für eine solche Entwicklung sind unbedingt Gespräche mit den Eigentümern zu führen; ggf. könnte auch ein Zwischenerwerb durch die Stadt Euskirchen zielführend sein.

Durch den anhaltenden Strukturwandel im Ladeneinzelhandel wird es erforderlich sein, die Formate der Geschäfte (Größe Verkaufsflächen, Zugänge, innere Erschließung, Lagerflächen etc.) den Anforderungen des stationären Einzelhandels anzupassen. Dies erfordert bisweilen Umbaumaßnahmen im Bestand bis hin zur Zusammenlegung benachbarter Gebäude. Hierzu bedarf es der Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer. Die Einfluss- und Steuerungsmöglichkeit der Stadt bzw. des ISEK sind hier allerdings eng begrenzt.

Über eine externe Beratung bzw. den Einsatz eines Quartiersarchitekten sollen verschiedene Maßnahmen angeregt und Eigentümer bei der Beantragung von Fördermitteln unterstützt werden. Für vorübergehende Leerstände sollen Zwischennutzungen konzipiert und beratend angeregt werden. Die Gestaltung von leerstehenden Schaufensterlagen kann über einen Verfügungsfonds finanziert werden, sofern die Eigentümer ihre Zustimmung erteilen.

Nachverdichtung durch Baulückenschließung und Neuordnung

Aufgrund des hohen Überbauungsgrades in der Innenstadt weist der Rahmenplan nur zwei Baulücken und Neuordnungsflächen aus. Bedarf und Potential für eine Neuordnung wird - wie oben bereits erwähnt - im Baublock zwischen Mittelstraße und Kessenicher Straße gesehen.

Stadtmauerrundweg

Der Rahmenplan verdeutlicht die Kompaktheit der Innenstadt innerhalb der historischen Wallanlagen. Entlang des Verlaufs spannen sich öffentliche Plätze und stadtbildprägende Gebäude auf, die über einen Rundweg erschlossen und erlebbar gemacht werden sollen. Ziel ist, Stadtgeschichte erlebbar zu machen,

Identifikation zu stärken und die Aufenthaltsdauer von Besuchern zu erhöhen. Start- und Endpunkt könnte im Stadtmuseum sein, wo das historische Stadtmodell ausgestellt ist.

Weitere Maßnahmen umfassen

- ▶ Die Errichtung eines Fußgänger- und ggf. Parkleitsystems,
- ▶ ein durchgängiges Beleuchtungskonzept
- ▶ die Errichtung zeitgemäßer und ausreichend großer Fahrradabstellanlagen und
- ▶ der durchgängige Austausch des Stadtmobiliars (Papierkörbe, Blumenkübel, Sitzgelegenheiten, Fahrradständer).

Aktivitäten des Stadtmarketings

Verstärkte digitale Aktivitäten sollen die Online-Präsenz erhöhen und die Erreichbarkeit der Konsumenten verbessern. Hierfür sollen die Marketingaktivitäten angepasst und die Möglichkeiten des Multi-Channel-Handels ausgeschöpft werden. Dazu zählen die Nutzung von „sozialen Netzwerken“ sowie der Aufbau einer Onlineplattform.

Zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses und zur Verbesserung der Einkaufsbequemlichkeit sollen weitere Möglichkeiten, die Konsumenten zu erreichen, ausgeschöpft und geschaffen werden. Insofern sind zusätzliche Öffnungszeiten, die in der Euskirchener Innenstadt in Form von verkaufsoffenen Sonntagen bereits zu verschiedenen Anlässen stattfinden, ein wichtiger Faktor zur Stabilisierung des stationären Handels. Die Implementierung von verkaufsoffenen Sonntagen soll auch zukünftig dem stationären Handel ermöglichen, die Konsumenten bei ihrem Besuch der Innenstadt zu erreichen.

Das freie WLAN, das bereits in 2015 in Kooperation mit Freifunk e.V. initiiert wurde, soll weiter ausgebaut werden, indem sich weitere Betriebe an dieses System anschließen.

Die Vernetzung zwischen den Akteuren soll gestärkt werden, um einen Wissensaustausch zu fördern. Der Erfahrungsaustausch soll unterstützt werden, indem z.B. Praxisbeispiele gegenseitig vorgestellt werden.

5.1 Handlungsfelder und Maßnahmenprogramm (Projektblätter)

Auf Grundlage der Bestandsanalyse, des Leitbilds und den definierten Zielen für die Entwicklung der Innenstadt Euskirchens wurde in enger Abstimmung mit der Verwaltung ein Handlungs- und Maßnahmenprogramm entwickelt.

Die empfohlenen Maßnahmen werden den definierten Zielen / Handlungsfeldern zugeordnet. Hierzu gehören auch Maßnahmen, die insbesondere die Umsetzung des Maßnahmenkatalogs begleiten sowie unterstützen sollen (Maßnahmen der Projektvorbereitung, Projektmanagement etc.).

Bei der Umsetzung des Handlungs- und Maßnahmenprogramms ist zu beachten, dass der Einfluss der Stadt Euskirchen begrenzt ist. Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, ist beispielsweise die Aufwertung des privaten Wohnungs- und Gebäudebestands vom jeweiligen Eigentümer abhängig und die Stärkung der Zentrumsfunktionen wird nur in Kooperation und unter Mitwirkungsbereitschaft der Innenstadtakteure erfolgreich sein. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist aber gerade darauf angelegt, durch aktive und kontinuierliche Ansprache der Akteure Anstoßwirkungen zu erzielen und auf eine Verstärkung der Stadterneuerungsprozesse hinzuwirken („Zusammenwirken fördern“). Dies setzt die Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen u. Kapazitäten voraus, weshalb die Stärkung des Citymanagers vorgesehen ist.

Die einzelnen Projekte und Maßnahmen zur Innenstadtentwicklung werden im Folgenden in kurzen Projektsteckbriefen dargestellt. Diese Steckbriefe dienen als Arbeitsgrundlage für die Konkretisierung der Projekte und als Grundlage für die Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung.

Die Projektblätter sind standardisiert. Neben der Zuordnung zu den jeweiligen Handlungsfeldern beinhalten sie

- ▶ die Ziele,
- ▶ eine kurze Projektbeschreibung,
- ▶ die Vernetzung zu anderen Projekten und Handlungsfelder,
- ▶ eine Kostenschätzung mit Darstellung der Kalkulationsgrundlagen sowie
- ▶ die Priorität und den geplanten Umsetzungszeitraum
- ▶

Die Projektsteckbriefe dienen als Arbeitsgrundlage der angestrebten Innenstadtentwicklung und der Beantragung von Städtebaufördermitteln.

*Die einzelnen **Steckbriefe der Projekte** und Maßnahmen sind dem vorliegenden Bericht des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „Innenstadt Euskirchen“ als **Anlage** beigefügt.*

Stärkung der
Attraktivität als
Einkaufs- und
Dienstleistungs-
zentrum

Handlungsfeld A:

- A.1 Förderung von Projekten des Leerstandmanagements (vgl. Stärkung des Citymanagements)
- A.2 Erstellung Image- und Marketingkonzept
- A.3 Stärkung des Citymanagements
- A.4 Verfügungsfonds
- A.5 Initiierung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft
- A.6 Einrichtung einer City-App: „Euskirchen-Portal“ (vgl. Verfügungsfonds)
- A.7 Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes
- A.8 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts
- A.9 Städtebauliche Neuordnung Block Kessenicher Straße/Mittelstraße

Aufwertung &
Vernetzung des
öffentlichen
Raums / Grüns

Handlungsfeld B:

- B.1 Neugestaltung Klostergarten
- B.2 Umgestaltung Klosterplatz
- B.3 Erneuerung der Gestaltung Herz-Jesu Vorplatz
- B.4 Aufwertung der Grünfläche Disternicher Torwall
- B.5 Aufwertung der Grünfläche Spiegelstraße
- B.6 Stadtmöblierung entlang der Fußgängerzone
- B.7 Platz am Gardebrunnen - Brunneninstallation
- B.8 Stadtmauerrundweg
- B.9 Aufwertung Vuvenstraße
- B.10 Aufwertung Hochstraße
- B.11 Gestaltung des Vorplatzes des neuen Rathauses in der „City-Süd“
- B.12 Erneuerung der Lichtskulptur auf dem Herz-Jesu-Vorplatz

Stärkung der
Bildungs-,
Kultur- und
Freizeitfunktion

Handlungsfeld C:

- C.1 Stärkung bestehender Events und Kirmessen (vgl. Handlungsfeld A: Verfügungsfonds)
- C.2 Entwicklung von Spiel- und Bewegungsangeboten für Kinder und Jugendliche

Bestands-
erneuerung
(priv./öffentl.),
Stärkung der
Wohnfunktion

Handlungsfeld D:

- D.1 Beratungsangebot für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- D.2 Profilierung und Standortaufwertung - Fassadenprogramm
- D.3 Inszenierung/Illumination stadtbildprägender Gebäude
- D.4 Entwicklung eines Handlungskonzeptes Wohnen
- D.5 Bedarfsanpassungen an bestehende Wohnungsnachfragen
- D.6 Baulückenschließung und bauliche Entwicklung mindergenutzter Teilbereiche
- D.7 Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen zu Wohneinheiten (vgl. Handlungsfeld A: Stärkung des Citymanagements)

Förderung der
Mobilität,
Sicherheit und
Ordnung

Handlungsfeld E:

- E.1 Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes
- E.2 Entwicklung und Einrichtung eines Parkleitsystems
- E.3 Einrichtung eines Beschilderungs- und Fußgängerleitsystems
- E.4 Gestaltung der Fußgängerunterführung am Bahnhof
- E.5 Erhöhung der Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum
- E.6 Quartiersmanagement

Abb. 62: Übersicht über die Handlungsfelder mit den ihnen zugeordneten Projekten und Maßnahmen:

5.2 Priorisierung und Zeitplanung

Aufgrund der Größe des Gebietes, der Vielfalt der baulichen, funktionalen, strukturellen, thematischen und räumlichen Ansatzpunkte sowie der damit notwendigerweise verbundenen Kapazitätsbindungen, Koordinationserfordernisse und finanziellen Aufwendungen kann eine Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen und Projekte nicht in einem Zuge, sondern nur über einen längeren Zeitraum zielorientiert erfolgen. Hierzu sind Prioritäten festzulegen, die es ermöglichen, die unterschiedlichen Ansatzpunkte aufeinander aufbauend, zeitlich versetzt oder ggf. parallel zueinander, zu strukturieren und aufeinander zu synchronisieren. Dabei ist sicherzustellen, dass aus dem integrierten Handlungskonzept nicht einzelne Maßnahmen für sich isoliert herausgegriffen werden, sondern der konzeptionelle ganzheitliche und integrierte Ansatz stets erhalten bleibt.

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

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

Die Projekte des ISEK sind in drei Prioritätsstufen kategorisiert:

Erste Priorität:

Zentrales Projekt, das kurzfristig (innerhalb der ersten 2-3 Jahre) umgesetzt werden soll und Pilotcharakter und/oder hohe Signal-/Impulswirkung für die Bürger, einzelne Zielgruppen bzw. die Erreichung der übergeordneten Ziele hat. Außerdem können die Planungen zeitnah erstellt und die Finanzierung der Umsetzung sichergestellt werden.

Zweite Priorität:

Ebenfalls für die Zielerreichung wichtiges Projekt, das mittelfristig (innerhalb von 5 Jahren) umgesetzt werden soll.

Dritte Priorität:

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

Im Zuge der Erstellung eines Grundförderantrags für die Programmaufnahme in die Städtebauförderung erfolgt eine Aufteilung der Projekte und Maßnahmen in sog. Bauabschnitte, die in eine Kosten- und Finanzierungsübersicht den Programmjahren der Förderperiode (bis zu 8 Jahre) zugeordnet werden. Von daher können mitunter die Zuordnung der Projekte und Maßnahmen im Rahmen der o.g. Priorisierung und die zeitliche Zuordnung im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht voneinander abweichen.

Sofern aus heute noch nicht erkennbaren, unvorhersehbaren Gründen eine Verschiebung in der zeitlichen Abfolge erforderlich sein sollte, wird dies mit dem Fördergeber frühzeitig abgestimmt. Das Ziel der Gesamtmaßnahme hat dabei stets oberste Priorität.

Aufgrund des zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Konkretisierungsgrades der einzelnen Maßnahmen sind für eine Mehrzahl der Projekte zur Aufnahme in die Städtebauförderung vertiefende Planungen notwendig (i.d.R. Leistungsphase 2 HOAI für den Grundförderantrag und LP 3 HOAI für den Programmantrag).

5.3 Kosten und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme (KuF)

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

Grundförderantrag

- ▶ Qualifizierte Vorentwurfsplanung mit qualifizierter Kostenschätzung
- ▶ Detailplanungen/Gestaltungskonzept mit Kostenschätzung für Tiefbaumaßnahmen (öffentlicher Raum)
- ▶ Aufwands-/Kostenkalkulation bzw. – Abschätzung für sonstige Maßnahmen (prozessbegleitende Maßnahmen)

Programmantrag 2020

- ▶ Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für Tiefbaumaßnahmen und Kartierung (Stadtmöblierung entlang der Fußgängerzone)
- ▶ Aufwands-/ Kostenkalkulation bzw.-abschätzung für sonstige Maßnahmen (prozessbegleitende Maßnahmen)

Dabei wurde wie folgt vorgegangen:

- ▶ Zusammenstellung der Einzelmaßnahmen für jeden Projekt- und Bauabschnitt.
- ▶ Prüfung einer eventuellen Förderfähigkeit der jeweiligen Einzelmaßnahmen
- ▶ Ermittlung der voraussichtlich förderfähigen Ausgaben (Ansatz: Fördersatz 60/40).
- ▶ Ermittlung der sich daraus ergebenden Anteile: Städtebauförderung / Eigenanteil.

Die Kostenschätzung für die unterschiedlichen öffentlich-investiven/konsumtiven Maßnahmen wurden wie folgt ermittelt:

Tiefbaumaßnahmen:

- ▶ Neugestaltung Klostergarten – Stadt Euskirchen (Grundlage Planungswerkstatt)
- ▶ Umgestaltung Klosterplatz – Stadt Euskirchen (Grundlage Planungswerkstatt)
- ▶ Erneuerung Herz-Jesu-Vorplatz – Stadt Euskirchen (Grundlage Planungswerkstatt)
- ▶ Aufwertung der Grünfläche Disternicher Torwall – Stadt Euskirchen
- ▶ Aufwertung Grünfläche Spiegelstraße – Stadt Euskirchen
- ▶ Stadtmöblierung entlang der Fußgängerzone – Stadt Euskirchen
- ▶ Platz am Gardebrunnen – Brunneninstalation (nicht förderfähig) – Stadt Euskirchen
- ▶ Aufwertung Vuvvenstraße – Stadt Euskirchen
- ▶ Aufwertung Hochstraße – Stadt Euskirchen
- ▶ Gestaltung Rathausplatz – Stadt Euskirchen
- ▶ Erneuerung Skulptur auf dem Herz-Jesu-Vorplatz – Stadt Euskirchen und Bayer Mechatronik

Nicht investive Maßnahmen:

- ▶ Ermittelt durch DSK GmbH & Co. KG

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der Planungsprozess für die baulich-investiven Maßnahmen und Projekte noch am Anfang steht und zunächst Gestaltungsideen mit Kostenschätzungen erstellt worden sind. Im Verlauf der weiteren Planungen werden diese Schätzungen bis zur Entwurfsplanung weiter konkretisiert und eine Kostenberechnung nach DIN 276 erstellt. Die Kostensicherheit nimmt insofern mit jeder Planungsphase zu. Trotzdem können sich aber noch Veränderungen bei den Kosten ergeben.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Auf Grundlage der vorangehenden Ausführungen sowie der Projektsteckbriefe mit den jeweiligen spezifischen Kennziffern wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß Muster des Landes Nordrhein-Westfalens erstellt bzw. die Kosten- und Finanzierungsangaben in diese überführt. Sie zeigt die Summe aller Kostenschätzungen an. Demnach besteht in der Euskirchener Innenstadt ein Investitionsbedarf in Höhe von insgesamt rd. **83 Mio. Euro**. Dieser ergibt sich insbesondere durch den Neubau des Rathauses mit ca. 40 Mio. Euro.

Darin enthalten ist die Erfassung und nachrichtliche Darstellung der öffentlichen Investitionen, die nach anderen Förderprogrammen gefördert werden sowie eine Erfassung und nachrichtliche Darstellung der privaten Investitionen, die ohne Förderprogramme im Zusammenhang mit der Entwicklung des Innenstadtbereichs von Euskirchen in den letzten 3 Jahren bereits getätigt worden sind, sich aktuell im Bau befinden oder projektiert bzw. mittelfristig noch zu erwarten sind.

Davon entfallen rd. **7,6 Mio. Euro** auf Maßnahmen und Projekte, die gemäß den Bestimmungen der Förderrichtlinien für die Städtebauförderung (FRL NRW 2008) und den bislang erfolgten Abstimmungsgesprächen mit dem Fördergeber, vertreten durch das Dezernat 35 der BR Köln, dem Grunde nach zuwendungsfähig sind. Eine konkrete Prüfung der Förderfähigkeit und Förderhöhe erfolgt im Zuge der Prüfung des Grundförderantrags durch die BR Köln als Fördergeber.

Auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes kommen somit Gesamtausgaben in Höhe von rd. **3 Mio. Euro** auf die Stadt Euskirchen zu. Der Betrag bezieht sich auf den kommunalen Eigenanteil der Stadt Euskirchen an den zuwendungsfähigen Ausgaben (z. Zt. 40 %). Hinzu kommen nochmals nicht zuwendungsfähige Ausgaben, wie u.a. für die Einrichtung eines Parkleitsystems, die keinen Fördertatbestand darstellen.

6 Strategie zur Konzeptumsetzung

Zum Abschluss der Konzepterarbeitung des ISEKs gilt es, die notwendigen politischen Beschlüsse einzuholen und im Weiteren die nächsten Schritte zur Vorbereitung der Umsetzung einzuleiten. Für den weiteren Prozess wird eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm (STEP) 2020 angestrebt. Bei positivem Bescheid kann demnach mit der Realisierung der ersten Projekte und Maßnahmen im Frühling 2020 begonnen werden.

6.1 Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung

Die finanzielle Situation vieler Kommunen in Nordrhein-Westfalen (NRW) hat sich in den letzten Jahren dramatisch verschlechtert. Steigenden Ausgaben stehen sinkende Einnahmen gegenüber, das verfügbare Eigenkapital der Kommunen muss drastisch reduziert werden, Kreditlinien müssen zur Finanzierung der laufenden Ausgaben deutlich erweitert werden, die Liquidität ist langfristig gefährdet.

Die Entwicklung der Kommunalfinanzen engt den Handlungsspielraum und die aktiven Gestaltungsmöglichkeiten der Kommunen ein. Dies darf aber nicht dazu führen, dass notwendige Investitionen zur Behebung von bestehenden städtebaulichen Missständen und Mängeln vollständig unterbleiben. Die „Nicht-Investition“ würde mittel- und langfristig dazu führen, dass sich die heutigen Probleme deutlich verstärken, ggf. auf heute noch intakte Bereiche ausweiten und sich der beginnende Abwärtstrend in einzelnen Bereichen verstetigt und verstärkt. Der Verlust einer starken und intakten Innenstadt mit ihren Kernfunktionen würde sich dabei nicht nur im Untersuchungsbereich selbst bemerkbar machen. Auch die angrenzenden Stadt- und Ortsteile würden von den Folgen unmittelbar berührt, wenn der Innenstadt die wirtschaftliche Grundlage entzogen werden würde.

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

Im Unterschied zu vielen anderen Stadterneuerungsgebieten wurden und werden in der Euskirchener Innenstadt bereits zahlreiche öffentliche und private Investitionen getätigt. Beispiele für öffentliche Investitionen sind die Sanierung von City-Forum und dem Altem Casino, die Sanierung von Schulen und Sporthallen, die geplante Umsetzung eines Parkleitsystems, die Installation eines Brunnens auf dem Gardebrunnenplatz sowie die Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen und die Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes. Diese Investitionen werden ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln abgewickelt.

Wie im vorliegenden Bericht ausgeführt sind Aufwertungs- und Erneuerungsmaßnahmen öffentlicher Räume in verschiedenen Lupenräumen des Innenstadtbereiches dringend erforderlich, so dass hier private und öffentliche Investitionen Hand in Hand gehen und sich gegenseitig positiv bestärken.

Da sich das Gesamtpaket des ISEKs nur mit finanzieller Unterstützung aus der Städtebauförderung umsetzen lässt, ist vorgesehen, auf Grundlage des vorliegenden ISEKs, die Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm (STEP) für das Programmjahr 2020 zu erlangen und die Förderung erster Projekte für das Programmjahr 2020 zu beantragen (Grundförderantrag und erster Programmjahantrag für 2020).

Der Einsatz von Fördermitteln ist an die Bereitstellung von kommunalen Eigenanteilen seitens der Stadt Euskirchen gekoppelt. Die Höhe der Fördersätze wird jährlich unter Berücksichtigung der jeweiligen kommunalen Leistungsfähigkeit neu festgelegt. Gemäß „Verteilung der Fördersätze für die Städtebauförderung“ liegt Euskirchen im Jahr 2020 bei einem Fördersatz von 60 %, d.h. der kommunale Eigenanteil liegt bei 40 % (Bez.-Reg. Köln). Hierauf basiert auch die Veranschlagung im kommunalen Haushalt. Im Rahmen der Haushaltsplanungen für 2020 und der mittelfristigen Haushaltsplanung kann die Bereitstellung der kommunalen Eigenanteile nach Angaben der Stadt sichergestellt werden.

6.2 Abgrenzung der Gebietskulisse

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse, wonach ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf nachgewiesen wird und da keine der Umsetzung der Stadtentwicklungsziele grundsätzlich entgegenstehenden Belange erkennbar sind, wird die Festlegung eines Stadtumbaugebietes gemäß §171 b BauGB empfohlen (vgl. Abb. 63).

Die Abgrenzung des Gebietes erfolgt auf der Grundlage der Erkenntnisse des vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und zielt darauf ab, dass sich die empfohlenen Stadterneuerungsmaßnahmen funktional und zweckmäßig durchführen lassen. Durch Beschluss der Kommune wird das Stadtumbaugebiet zur zukünftigen Grundlage für die Durchführung aller Projekte und Maßnahmen. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für das ISEK wurde seinerzeit so gewählt, dass auch Wechselbezüge zwischen dem innerstädtischen Zentrum und angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. neues Rathaus in der „City-Süd“) sowie verschiedenen innerstädtischen Quartieren (z.B. Viehplätzchen-Viertel, Bereiche um Disternicher Torwall und Annaturmplatz) betrachtet werden konnten. Die im Untersuchungsraum durchgeführten Analysen ergaben räumliche Handlungsschwerpunkte für das Programmgebiet „Innenstadt Euskirchen“. Auf diese Weise kann dem Handlungsbedarf, bezogen auf Bereiche und Einrichtungen mit einer quartiersübergreifenden und stadtweiten Wirkung bzw. Funktion und seinen Anpassungserfordernissen an veränderte Rahmenbedingungen, Rechnung getragen werden.

In Bereichen, die einen geringeren städtebaulichen oder strukturellen Anpassungsbedarf aufweisen, stehen vor allem private Engagements und bewohnergetragene Projekte, die zur Stärkung der Innenstadt beitragen, im Fokus.

Der Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes deckt somit zum einen den Euskirchener Innenstadtbereich vollständig ab. Darin enthalten ist der östlich angrenzende Bereich der Kaplan-Kellermann Gesamtschule und der Paul-Gerhardt Grundschule.

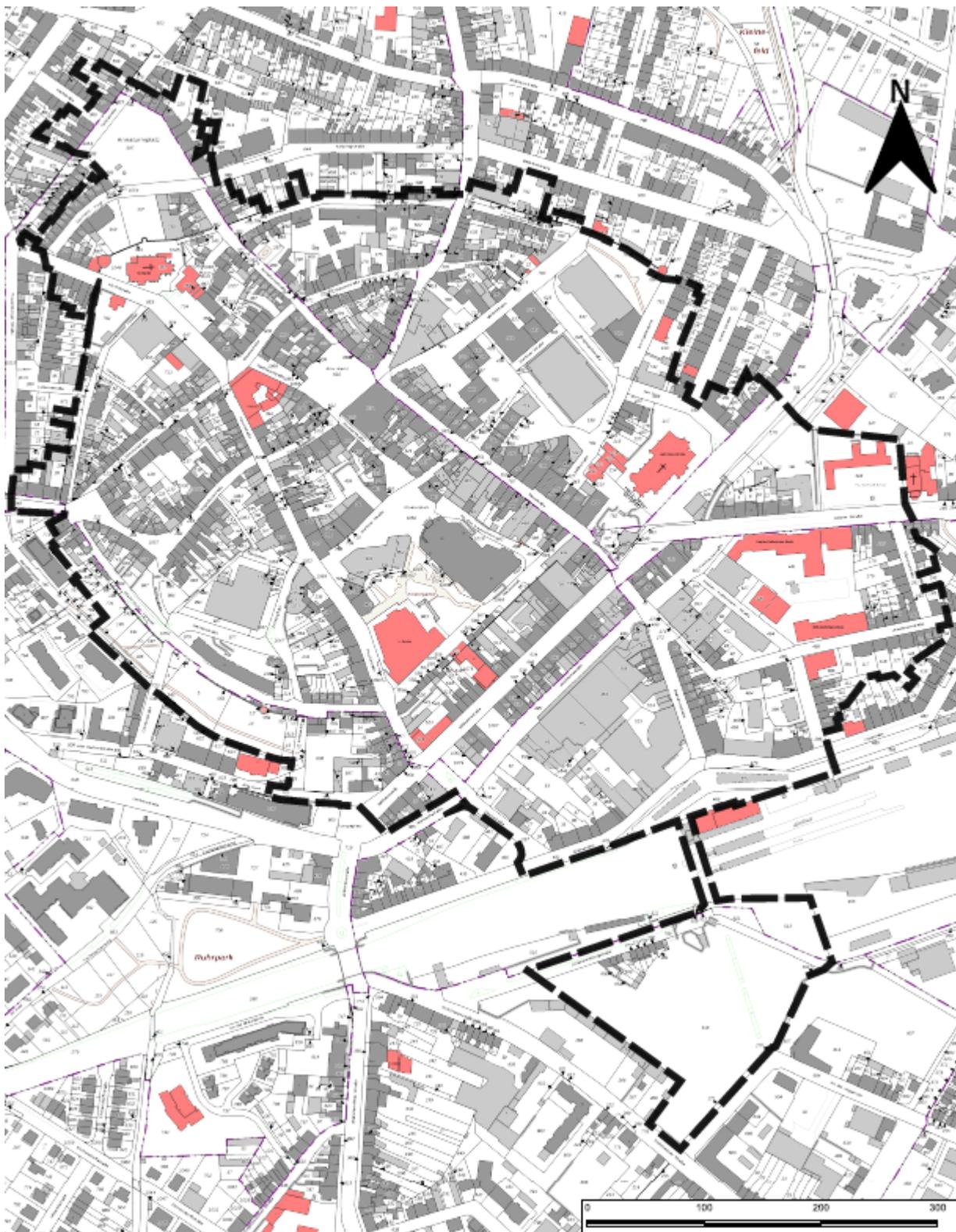


Abb. 63: Abgrenzung Stadtumbauegebiet

Aufgrund der quartiersübergreifenden bzw. stadtweiten Funktion und Bedeutung umschließt das Stadtumbaugebiet zum anderen die südlich des Bahnhofs angrenzenden Bereiche der sog. „City-Süd“. Hier entsteht in den kommenden Jahren u.a. das neue Rathaus der Kreisstadt Euskirchen.

Durch die Festlegung der Förderkulisse und den Beschluss des vorliegenden ISEK-Berichts liegen die Grundlagen für die Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung vor. Folgende Schritte sind zwingend notwendig:

- ▶ Ratsbeschluss des ISEK-Berichts zur Umsetzung (Sitzung am 08.10.2019)
- ▶ Beschluss als Stadtumbaugebiet nach §171b Abs. 1 BauGB (Ratssitzung am 08.10.2019)
- ▶ Bereitstellung kommunaler Eigenanteile zu den Projektkosten (vgl. Kämmerererklärung)
- ▶ Fördermittelbeantragung

6.3 Prozesssteuerung und Projektorganisation

Die sich an die Konzepterstellung anschließende Umsetzungsphase stellt hohe finanzielle und personelle Anforderungen an die Stadtverwaltung. Bereits die Konzepterstellung stellt den Einstieg in einen mehrjährigen Stadterneuerungsprozess dar, in welchem die Projekte und Maßnahmen sukzessive umgesetzt werden. Dies erfordert weitergehende Konkretisierungen der einzelnen Maßnahmen durch vorbereitende Untersuchungen und Planungen sowie eine prozessbegleitende Bürgerbeteiligung in und an Planverfahren. In diesem Prozessverlauf können sich sowohl neue Sachverhalte, zusätzliche Akteure und Projektbeteiligte, die zeitlich und inhaltlich koordiniert werden müssen oder etwaige Kostensteigerungen ergeben, als auch Rahmenbedingungen und Fördertatbestände ändern.

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

Vor diesem Hintergrund ist es ratsam, etablierte Steuerungsstrukturen der Konzepterstellung in der Umsetzungsphase fortzuführen und mit entsprechenden Zuständigkeiten zu versehen. Die Projektsteuerung ist des Weiteren der zentrale Ansprechpartner für alle Akteure und Projektbeteiligten in Verwaltung, Poli-

tik sowie für beauftragte Planungsbüros etc. – und ist „Motor“ des Umsetzungsprozesses. Erfahrungsgemäß ist es zudem sinnvoll, eine ämterübergreifende Steuerungs- oder Arbeitsgruppe einzurichten, die den Stadterneuerungsprozess steuernd begleitet.

Die Projektsteuerung umfasst im Wesentlichen folgende Aufgaben:

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

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

6.4 Partizipationsstrukturen

Bereits während der Erarbeitung des Konzepts wurden eine umfangreiche Zusammenarbeit mit Bürgern und Akteuren sowie die intensive Beteiligung der relevanten Fachämter etabliert (vgl. Kap.3). Diese umfassenden Partizipationsstrukturen sollen auch in der Umsetzung der einzelnen Projekte und Maßnahmen fortgesetzt bzw. weiter ausgebaut werden. Hierzu soll folgende Struktur verstetigt werden:

Städtische Projektleitung

Die städtische Projektleitung des Stadtplanungsamtes steuert die Umsetzung der Maßnahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ISEK Innenstadt Euskirchen und wird dabei vom Projektsteuerer sowie durch externe Expertise unterstützt. Aufgabe der städtischen Projektleitung ist es, die Information und Kommunikation sowie Abstimmungsprozesse zwischen den an der Maßnahmenumsetzung beteiligten Akteuren sicherzustellen. Hierdurch wird die integrative Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet. Die Projektleitung bzw. die für Baumaßnahmen zuständigen Fachbereiche sind Ansprechpartner und Auftraggeber für externe Akteure und koordinieren deren Zusammenarbeit mit der Verwaltung und verantworten die Kommunikation nach außen.

Projektgruppe

Es wurde eine interne Projektgruppe installiert, die regelmäßig tagt. In regelmäßigen Sitzungen der Projektgruppe bringt die Projektleitung alle relevanten Stellen (verwaltungsintern und -extern) für die sich in der Umsetzung befindlichen Projekte zusammen. Die Projektgruppe dient wie bereits im Rahmen der Erstellung des vorliegenden ISEKs als das integrierende Gremium, in dem Vorgehensweisen und Zwischenergebnisse der Umsetzung präsentiert, diskutiert und abgestimmt werden sowie der weiterzuentwickelnde Handlungs- und Maßnahmenkatalog ämter- und akteursübergreifend in Bezug auf Zuständigkeiten, notwendige Zuarbeiten und zeitliche Abhängigkeiten abgestimmt wird. Wie in der Phase der Bestandsanalyse ist die Projektgruppe weiterhin Quelle für Informationen über Handlungsbedarfe, Akteursstrukturen und Aktivitäten im ISEK-Gebiet. Darüber hinaus werden hier die Ergebnisse aus Akteurs- und Bürgerbeteiligung diskutiert und die integrierte Umsetzung der Einzelmaßnahmen des Handlungskonzeptes koordiniert und kommuniziert.

Politische Gremien

Der Fortschritt der Umsetzung des Maßnahmenkatalogs des ISEKs wird regelmäßig im Planungsausschuss der Stadt Euskirchen vorgestellt. Daneben können weitere Fachausschüsse themen- bzw. anlassbezogen beteiligt werden. Der Sachstand wird von der städtischen Projektleitung unter Zuarbeit des Projektsteuerers aufbereitet.

Neben der Berichterstattung und Beratung in den formellen politischen Gremien kann sich im Laufe des Prozesses die Etablierung weiterer informeller Arbeitskreise anbieten, die mit politischen Vertretern besetzt werden und zu einer besseren Legitimierung und Vorabstimmung der umzusetzenden Maßnahmen und Inhalte führen können.

Verstetigung des Beteiligungsprozesses: Projektkommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

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

Die im Rahmen der Konzepterarbeitung durchgeführten Beteiligungsformate und Eigentümerbefragungen zeigen bereits das hohe öffentliche Interesse an der Innenstadtentwicklung. Dieses gilt es in die Umsetzungsphase zu überführen und den intensiven Beteiligungsprozess kontinuierlich auszubauen. Auch während der Umsetzungsphase des ISEKs sind daher Eigentümer, Bewohner und Besucher der Innenstadt sowie innenstadtwirksame Akteure, wie Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister aktiv an der Realisierung und dem Erfolg des Stadt-/ Quartierserneuerungsprozess einzubinden. Entsprechend kommt einer zielorientierten, prozessbegleitend umfassenden Öffentlichkeitsarbeit, die über den Gesamtprozess transparent und nachvollziehbar informiert, grundsätzlich eine hohe Bedeutung zu. Zu den einzelnen Maßnahmen des umfangreichen Maßnahmenkatalogs sind intensive Bürgerbeteiligungsverfahren vorgesehen, in

denen gemeinsam mit den Bürgern konkrete Entwürfe erarbeitet werden und sie somit direkt auf die Gestaltung ihres Umfelds Einfluss nehmen können.

Ziel ist es, im ISEK-Gebiet Akteure zu aktivieren, Beteiligungsstrukturen zu festigen und auch über den Programmzeitraum hinaus zu etablieren. Als zentrale Anlauf-, Informations- und Beratungsstelle unterstützt es als wichtige Schnittstelle zur Öffentlichkeit die Prozesssteuerung von Stadtverwaltung und Lokalpolitik. Darüber hinaus entwickelt es Projekte, vernetzt, beteiligt und aktiviert die örtlichen Akteure und die Bewohnerschaft und stärkt den Aufbau selbsttragender Strukturen. Das Citymanagement unterstützt bei der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, der Entwicklung geeigneter Printmedien und der Bürger- und Akteursbeteiligung und ist Anlaufpunkt für Kooperationen und bürgerschaftliches Engagement.

Durch das Citymanagement werden Kontinuität und Beständigkeit in der Außenwahrnehmung des Prozesses sichergestellt. Über das bereits bekannte Format der BürgerWerkstatt kann in regelmäßigen Abständen der Sachstand des Projektfortschritts vorgestellt und eine breite Diskussionsplattform angeboten werden. Darüber hinaus werden themenspezifische Arbeitsgruppen eingerichtet und koordiniert, wie bspw. für die Themen Kommunikation, Image und Marketing.

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

6.5 Schlusswort

Das vorliegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt Euskirchen ist das Ergebnis eines intensiven Bearbeitungs- und Beteiligungsprozesses unter Einbindung der lokalen Akteure und aller relevanten Fachämter der Stadtverwaltung. Es legt die Basis für die Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm des Landes NRW und für die Beantragung von Städtebaufördermitteln.

Im Bearbeitungsprozess konnten die Potentiale und die Herausforderungen für eine positive Entwicklung des Gebiets herausgearbeitet werden. Das Leitbild und das erarbeitete Handlungs- und Maßnahmenprogramm dienen als Umsetzungsleitfaden für eine positive Weiterentwicklung des Gebiets.

Um die ambitionierten Ziele zu erreichen und die erkannten Problemlagen zu beheben, müssen die Chancen gemeinsam ergriffen werden. Ziel muss es sein, zeitnah in die Umsetzung des Maßnahmenkatalogs zu gehen. Nur so kann eine erfolgreiche Stadtentwicklung initiiert und aufrechterhalten werden. Das hohe Engagement, das bereits während der Erstellung des ISEK seitens der beteiligten Akteure gezeigt wurde, ist eine gute Voraussetzung und gleichzeitig Garant für die Entwicklung der Euskirchener Innenstadt.

Literaturverzeichnis

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2013) Strukturdaten 2013 für den Regierungsbezirk Köln

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT (BMUB) (Hrsg.) 2016: Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen.

GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT UND ABSATZFORSCHUNG (Hrsg.) (2014): Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Euskirchen

HJPPLANER AACHEN (2010): Integriertes Handlungskonzept für das Viehplätzchen-Viertel in Euskirchen.

IHK AACHEN (Hrsg.) (2017): Branchenreport. Einzelhandel Bonn/Rhein-Sieg. Bonn

IHK BONN/RHEIN-SIEG (Hrsg.) (2016): Branchenreport. Einzelhandel Bonn/Rhein-Sieg. Bonn

IT NRW (2017): Kommunalprofil für kreisfreie Städte, Kreise und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen

KREISSTADT EUSKIRCHEN (2017): Integrationskonzept der Kreisstadt Euskirchen 2017

KREIS EUSKIRCHEN (2017): Nahverkehrsplan Kreis Euskirchen 2017

PLANUNGSBÜRO VIA EG (2018) KÖLN, Präsentation im Ausschuss für Tiefbau und Verkehr der Kreisstadt Euskirchen am 20.06.2018

WEITZ, REINHOLD (1992): Euskirchen in der Kaiserzeit. Stadtentwicklung, Stadtplanung und Stadtbild 1971 – 1918, In: Geschichte im Kreis Euskirchen, 6/1992)

