



# MASTERPLAN SCHLEIDEN HANDLUNGSKONZEPT INNENSTADT

### Junker + Kruse Stadtforschung Planung

Philip Hurst Rolf Junker Andreas Mayer

Markt 5 44137 Dortmund Tel. 0231 557858-0 www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Im Auftrag der Stadt Schleiden 53937 Schleiden Telefon 02445 890 www.schleiden.de Januar 2014

### Inhalt

V	prwort	6
1	Einführung	8
	1.1 Ausgangssituation / Aufgabenstellung	9
	1.2 Methodisches Vorgehen und Kommunikation	10
	1.3 Das Planungsgebiet	12
2	Bestandsanalyse	14
	2.1 Die Stadt Schleiden – Lage und Bedeutung in der Region	
	2.2 Die Innenstadt: Räumliche Struktur	17
	Exkurs: Schleiden in seiner historischen Entwicklung Gastbeitrag von Franz-Albert Heinen	19
	2.3 Nutzungen der Innenstadt	21
	2.4 Öffentlicher Raum und Grün	23
	2.5 Verkehr	26
	2.6 Resümee der Bestandsanalyse - Mängel	28
	2.7 Resümee der Bestandsanalyse - Potenziale	30
3	Ziele und Leitvorstellungen	32
	Ziele zum Handlungsfeld: Für ein lebendiges Zentrum	
	Ziele zum Handlungsfeld: Stadt am Wasser – Tor zum Nationalpark Eifel	35
	4.1 Vorbereitende Planungen	38 39
	4.2 Klassische Stadterneuerung	40
	4.2.1 Die Innenstadt weiterbauen – Lebendiges Zentrum	41
	Am Markt - Aufwertung des Geschäftszentrums	43
	Ergänzungen im Angebot – Stadtbaustein Franziskuspark	43
	Perspektivischer Baustein – Entwicklungen an der Gemünder Str.	45
	Am Alten Rathaus – Stadteingang / Stärkung Nebengeschäftszentrum	48
	Aufwertung von Stadtstraßen	49
	Begrünung im Stadtbild	50
	Beschilderung, Licht, Stadtmobiliar	51

4.2.	2 Ein neues Profil – Stadt am Wasser – Tor zum Nationalpark Eifel	52
	Schleiden rückt ans Wasser – Die Olef-Promenade	52
	Highlight im Zentrum — Pont-L' Abbé-Park	57
4.3	Handlungsempfehlungen	59
	Prüfung der zukünftigen Verkehrsabläufe	59
	Sofortmaßnahmen / kurzfristige Umsetzung	61
4.4	Förderung privater Investitionen – Instrumente und Programme	62
	Fassaden- und Hofprogramm	63
	Verfügungsfonds	64
	Planungs- und Quartiersmanagement	65
4.5	Entwicklungskonzept Übersichtsplan	66
4.6	Projektübersicht	68
Schluss	sbetrachtung	69
	4.3 4.4 4.5 4.6	Prüfung der zukünftigen Verkehrsabläufe

INHALTSVERZEICHNIS 5



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

vor Ihnen liegt nun der vom Stadtrat verabschiedete Masterplan für die Innenstadt Schleiden. Er veranschaulicht, wie sich der Stadtkern Schleidens in den nächsten Jahren entwickeln und sich den Bürgerinnen und Bürgern, aber auch unseren Gästen in der Zukunft präsentieren soll.

Der Masterplan ist in einem offenen, transparenten Prozess der Bürgerbeteiligung entstanden. Er basiert auf Ideen und der Kreativität all derer, die in und von der Innenstadt leben, den Grundstückseigentümern, Gewerbetreibenden, Bewohnern und allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern.

Im Verlaufe der Entwicklung des Masterplanes, die mit der 1. Stadtkonferenz am 23.4.2013 begann, wurden die Handlungsfelder definiert.

Teile der Schleidener Innenstadt sind nach dem Krieg unbebaut geblieben und wurden seither als Parkflächen genutzt, etwa am Klosterplatz oder Am Driesch / Pont-l'Abbé-Platz.

Hier galt es, für diese städtebaulich wertvollen Flächen Ideen zu kreieren und mögliche Nutzungen zu beschreiben.



Der Kernbereich "Am Markt" soll wieder zum Herzen und lebendigen Zentrum der Stadt werden; mit Einzelhandel, Magnetbetrieben, Gastronomie, Dienstleistung und attraktivem, barrierefreiem Wohnangebot für Jung und Alt.

Die Verknüpfung der Öffnung des Marktes für Fahrzeugverkehr und gleichzeitiger Schaffung eines großzügigen, fußläufigen Aufenthaltsraumes schließen sich nicht aus.

Schleiden kann sich darüber hinaus als Stadt am Wasser attraktiv entwickeln.

Eine Kunstmeile an der Straße Am Driesch und Flanierbereiche an Olef und Dieffenbach bringen urbane Aufenthalts- und Erholungsräume in die Stadt.

Schleiden will sich auch als Stadt der Kunst und besonders Hauptstadt des Nationalparks Eifel präsentieren und gerade auch im Bereich des Zentrums als Tourismusdestination mit unmittelbarem Zugang zur Natur und unseren Gewässern etablieren.

Die Weiterentwicklung und lebendige Gestaltung unserer Innenstadt genießt in der Verwaltung, ebenso wie im politischen Raum, oberste Priorität. Lassen Sie uns nun alle mit bürgerschaftlichem Engagement daran gehen, den Masterplan in den nächsten Jahren Wirklichkeit werden zu lassen. Wir haben es gemeinsam in der Hand, Schleiden zu einem liebens- und lebenswerten, kreativen und vitalen Zentrum zu entwickeln. Ich freue mich, dieses Projekt mit Ihnen gemeinsam in den nächsten Jahren anzugehen.

Udo Phil

Ihr

VORWORT 7

# 1 EINFÜHRUNG

Anfang des Jahres 2013 wurde das Büro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung aus Dortmund, mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Handlungskonzeptes für die Innenstadt beauftragt. Damit startete ein zukunftsweisendes Projekt, da dieser Masterplan die stadtentwicklungspolitische Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt Schleidens darstellt. Er benennt geeignete Projekte und Bausteine, die die Attraktivität der Stadt sowohl für Bewohner als auch für Besucher erhöhen. Damit sollen die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft gestellt und ein identifizierbares und positiveres Image nach Innen und Außen vermittelt werden. Rechtliche, demographische und städtebauliche Rahmenbedingungen bilden hierbei das Fundament für umsetzungsorientierte Strategien und die Schaffung zusätzlicher Oualitäten.

An dieser Stelle sei allen gedankt, die bei der kooperativen Erstellung des Masterplans mitgewirkt haben - den Verantwortlichen und Mitarbeitern der Stadt, insbesondere Bürgermeister Udo Meister und Amtsleiter Andreas Glodowski, den Akteuren in der Innenstadt und speziell den aktiven Bürgern und Bürgerinnen, die sich im Rahmen der konzeptbegleitenden Workshops eingebracht haben. Ein besonderer Dank gilt auch Franz-Albert Heinen, der mit einem Beitrag zur historischen Entwicklung der Stadt Schleiden die Planung in den geschichtlichen Kontext einordnet.

# 1.1 AUSGANGSSITUATION / AUFGABENSTELLUNG

Ziel des Masterplan Innenstadt ist es, eine zukunftsgerichtete und bedarfsgerechte Entwicklung der Innenstadt zu ermöglichen und ihre städtebauliche, soziale und ökologische Weiterentwicklung zu fördern. Dabei werden Maßnahmen und Handlungsfelder benannt, die die Attraktivität des Zentrums und der öffentlichen Räume für alle Nutzergruppen erhöhen und die Funktion der Innenstadt als Stadtzentrum erhalten und weiterentwickeln. Zugleich dient der Masterplan als verlässliches Programm für alle Akteure zur Erhöhung der Investitionssicherheit und als Grundlage für die Akquisition von öffentlichen Fördermitteln.

Vor allem die zu beobachtenden demographischen Veränderungen in Deutschland stellen die Kommunen heute vor die anspruchs- und verantwortungsvolle Aufgabe, realistische und zugleich flexible Szenarien zu erarbeiten, die die bevorstehende Entwicklung programmatisch lenken und somit zukunftsfähig gestalten.

Als veränderte Rahmenbedingungen sind für die Stadt Schleiden neben den demographischen Faktoren einer zunehmend älter werdenden Gesellschaft und insgesamt geringer werdenden Bevölkerungszahl, insbesondere zu nennen:

- der Wunsch nach qualitätsvollem und altengerechtem Wohnen, vor allem in den Ortskernen (Wohnung/Wohngebäude, Wohnumfeld, soziale und technische Infrastruktur)
- deutlich spürbar werdende strukturelle Veränderungen im Einzelhandel (Flächenwachstum, Betriebsgrößen, Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte)
- wachsende Ansprüche von Bürgern und Besuchern an die Qualität der Innenstädte in allen Angebotsbereichen (öffentlicher Raum, Freizeitnutzungen, kulturelle Angebote)
- der immer stärker werdende Konkurrenzkampf zwischen attraktiven Innenstädten, Orts- und Stadtteilzentren um die Gunst von Besuchern und Kunden.

1 EINFÜHRUNG 9



In Schleiden zeigen sich die Folgen dieser veränderten Ansprüche gerade im innerstädtischen Kernbereich immer deutlicher. Die Innenstadt präsentiert sich, insbesondere um das Geschäftszentrum Am Markt, nur begrenzt attraktiv und relativ unbelebt; zudem zieht sich der Einzelhandel zurück und das Wohnen genügt nur partiell höheren Ansprüchen. Diese Erscheinungen sind zwar auch in anderen kleineren Kommunen des ländlichen Raumes zu beobachten; sie verdeutlichen aber für Schleiden den Handlungsbedarf im Sinne einer nachhaltigen Qualifizierung sehr anschaulich.

Der Tourismus, der im Nachbarort Gemünd in den letzten Jahren starken Zuwachs verzeichnen konnte, zieht momentan eher an der Schleidener Kernstadt vorbei. Hier werden wichtige Potenziale nicht genutzt und es empfiehlt sich dringend auch an der touristischen Profilierung und deren Sichtbarmachung zu arbeiten.

Die Stärken der Schleidener Innenstadt liegen zum einen im starken und breit gefächerten Angebot an Schulen, das – vermittelt durch Schüler und Schülerinnen – zu bestimmten Tageszeiten für eine spürbare Belebung des Ortes sorgt; zum anderen bieten sich durch die Lage an der Olef, auch in Verbindung zum Schloss, einige – bisher zu wenig genutzte – Potenziale.

Vor diesem Hintergrund gilt es, die Ansprüche an die räumliche Planung zu diskutieren und zu bewerten. Im Hinblick auf das zu erarbeitende Konzept, sind dann – unter Berücksichtigung der dargestellten Ausgangssituation – Ziele und Leitvorstellungen zu definieren und diese in Projekte und Maßnahmen zu übersetzen, die eine zukunftsweisende Entwicklung gewährleisten.

# 1.2 METHODISCHES VORGEHEN UND KOMMUNIKATION

Zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und eines zwischen Bürgerschaft und Fachleuten kooperativen Vorgehens hat sich bei der Erarbeitung eines solchen Handlungskonzeptes ein dreistufiger Aufbau bewährt: Maßgebliche Voraussetzung für eine abgestimmte Strategieentwicklung ist eine fundierte Analyse der Bestandssituation im gesamtstädtischen Kontext (Kapitel 3).

Das Schaubild auf S. 11 zeigt die Vorgehensweise bei der Erarbeitung des Masterplans.

Aufbauend auf dieser Basis wird auf der zweiten Stufe ein räumliches Leitbild entwickelt, das den programmatischen Rahmen für die zukünftige Entwicklung definiert (Kapitel 4).

Beide Ebenen, die Bestandsanalyse und die daraus abgeleiteten Ziele und Leitvorstellungen, bilden das Grundgerüst für die letzte Stufe des Handlungskonzeptes, die Konzepterstellung. Die einzelnen Maßnahmen werden, inklusive einer Kostenaufstellung, in Kapitel 4.6 des Masterplans erläutert. Die Konzeption versteht sich als wichtiger Wegweiser, ohne unveränderbare Projekte zu formulieren. Somit wird kein statischer Plan entworfen, sondern eine fortschreibbare Strategie, unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen.

Wichtiger Bestandteil bei der Erarbeitung war ein offener Dialog mit den Bürgern und den maßgeblichen Akteuren der Innenstadt, sowie die Rückkopplung von Zwischenergebnissen mit Politik und Verwaltung. Unterschieden werden muss dabei zwischen einer Arbeitsebene und einer Kooperations- und Informationsebene. Die Arbeitsebene bezieht sich auf die Zusammenarbeit und den Austausch von Informationen zwischen den beteiligten Stellen, während sich die Kooperations- und Informationsebene auf die Integration und Ansprache der Bürgerschaft wäh-rend des Erstellungsprozesses konzentriert.



In Bezug auf den Masterplan hat die Beteiligung einen besonderen Stellenwert eingenommen. Begleitend zur fachlichen Ausarbeitung sind verschiedene Workshops veranstaltet worden, in denen interessierte Bürger Stellung zum Fortschritt des Konzeptes nehmen und auch selbst aktiv mitarbeiten konnten. Zusätzlich zu den Workshops wurde die Möglichkeit einer Online-Beteiligung auf der Homepage der Stadt geschaffen, um auch denjenigen die Möglichkeit zur Partizipation zu eröffnen, die nicht an den einzelnen Veranstaltungen teilnehmen konnten bzw. wollten. Geeignete Formen der Beteiligung sind eine wesentliche Voraussetzung für die nachhaltige Umsetzung des Konzeptes und die Aktivierung von privaten Akteuren im Rahmen des Innenstadtumbaus. Ziel dabei ist der Aufbau einer tragfähigen und verlässlichen Kommunikations- und Kooperationsstruktur.

Zentrale Bausteine hierbei waren:

- zwei größere öffentlichkeitswirksame Bürgerversammlungen für die interessierte Öffentlichkeit;
- drei Präsentationen in den zuständigen politischen Gremien;
- ein Stadtrundgang mit interessierten Bürgern;
- vier thematisch ausgerichtete Workshops mit den Akteuren der Innenstadt;
- eine Reihe von Einzelgesprächen mit unterschiedlichen Schlüsselakteuren;
- das Einrichten einer Online-Beteiligung.

Herauszustellen ist weiterhin, dass der Masterplan das im April 2012 entwickelte Leitbild der Stadt Schleiden aufgreift und die dort formulierten, städtebaulichen Ziele für die Innenstadt weiter konkretisiert.

1 EINFÜHRUNG 11

## 1.3 DAS PLANUNGSGEBIET

Eine Voraussetzung zur Beantragung von Städtebaufördermitteln ist die Ausweisung eines Geltungsbereiches. Nur innerhalb dieses Gebiets ist eine finanzielle Unterstützung mit Städtebauförderungsmitteln möglich. Das Planungs- bzw. Fördergebiet bezog sich zunächst grob auf den Gesamtraum Innenstadt, ist jedoch dann im Laufe des Arbeitsprozesses genauer fixiert worden. Es bezieht sich entsprechend der räumlichen Gegebenheiten im Wesentlichen auf den Innenstadtkern mit seinen Übergängen zu den anliegenden Quartieren. Dabei werden die Stadteingänge in die Konzeption mit einbezogen. Auch die Nebengeschäftslagen untere Blumenthaler Straße und Im Burggarten sind zur Innenstadt hinzuzurechnen, da sie die Leistungsfähigkeit der Innenstadt mit beeinflussen.

### Abgrenzung des Fördergebietes





Grundlage eines erfolgreichen und auf die Stadt zugeschnittenen Handlungskonzeptes für die Innenstadt ist im ersten Schritt eine umfassende Untersuchung der aktuellen Situation, vor dem Hintergrund der allgemeinen Rahmenbedingungen.

Die Innenstadt umfasst folgende Bereiche: Der Kern der Innenstadt wird maßgeblich durch das Geschäftszentrum um den Markt definiert. Die Nebengeschäftslage Im Burggarten und die Umgebung des Kreisverkehrs (Zusamenfluss von B 258 und B 265) bilden zusammen mit dem Lebensmittelmarkt und dem Tagungshotel den äußeren Rahmen des Untersuchungsgebietes. Weiterhin sind die Übergänge in angrenzende Wohngebiete und die Uferbereiche der Olef zwischen dem Schleidener Schloss und der Blankenheimer Straße der Innenstadt zuzurechnen.

Bevor konkrete Maßnahmen zur Stärkung und Profilierung der Innenstadt benannt werden, gilt es ihre strukturellen Chancen und Defizite zu identifizieren und im Sinne einer allgemeinen Orientierung zielgerichtet auszuarbeiten. Im Kontext der städtebaulichen Analyse werden die folgenden Themen eingehender betrachtet:

- Räumliche Struktur
- Nutzungen
- Öffentlicher Raum und Grünflächen
- Verkehr

Anschließend werden die Erkenntnisse der einzelnen Themen in einer Stärken- und Schwächenanalyse zusammengefasst und mittels eines jeweiligen Stärken- und Schwächenplans dargestellt.

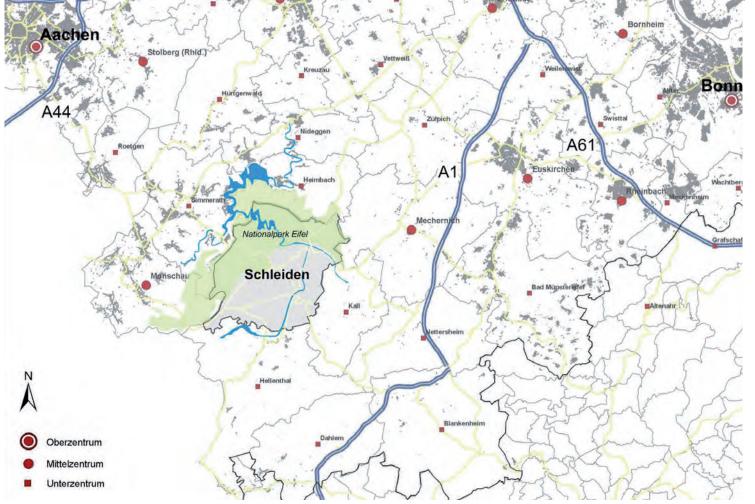
## 2.1 DIE STADT SCHLEIDEN - LAGE UND BEDEUTUNG IN DER REGION

Die Stadt Schleiden liegt im Südwesten von Nordrhein-Westfalen im Naturraum der Nordeifel und gehört mit derzeit ca. 13.000 Einwohnern zu den mittelgroßen Städten und Gemeinden im Euskirchener Kreis. Seit der kommunalen Gebietsreform 1972 umfasst die ehemalige Kreisstadt heute den Kneipp-Kurort Gemünd sowie 16 weitere Ortschaften auf der Hochebene und im Schleidener Tal<sup>1</sup>. Als Mittelzentrum klassifiziert, übernimmt Schleiden die Aufgabe der Grundversorgung und die Bereitstellung von Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs (§ 22 Landesentwicklungsprogramm NRW).

Die belgische Grenze sowie die Grenze zum Bundesland Rheinland-Pfalz sind jeweils ca. 10 km von der Kernstadt Schleiden entfernt. Die Eifel ist Bestandteil des Rheinischen Schiefergebirges und wird naturräumlich durch die Täler und bewaldeten Hänge der Rureifel charakterisiert. Neben der linearen Ausdehnung vieler Städte und Gemeinden, die bedingt durch die Topografie ein urbanes Siedlungsband bilden, ist für die Region der überwiegend ländliche Charakter prägend.

Die "heimliche Hauptstadt" des Nationalparks Eifel liegt zu 43 % im Nationalpark. Durch die räumliche Nähe zu den Ballungsräumen Köln, Bonn und Aachen (in ca. 60-75 km Entfernung) ergibt sich ein Potenzial als Urlaubs- und Ausflugsregion und grundsätzlich auch als Wohnstandort in attraktiver, ländlicher Umgebung. Dennoch gelingt es der Kernstadt Schleiden bislang nur in begrenztem Maß Besucher in die Innenstadt zu locken und so vom Tourismus in der Region zu profitieren. Zum einen ist dies der geringfügig ausgestalteten touristischen Infrastruktur geschuldet; zum anderen fehlt es noch an einem attraktiven touristischen Profil.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Webseite: http://www.schleiden.de/uploads/media/ flaechennutzungsplan\_erlaeuterung.pdf, zugegriffen am 13.12.2013



Lage in der Region

Auch für die Bewohner der Stadt scheint Schleiden in den letzten Jahren an Attraktivität verloren zu haben. Im Rahmen der begleitenden Workshops zum Masterplan und der durchgeführten Online-Beteiligung wurde immer wieder herausgestellt, dass auch die Schleidener Bürger die Innenstadt eher sporadisch nutzen, dabei erwerben sie vor allem Dinge des täglichen Bedarfs.

Der Bevölkerungsrückgang in Schleiden ist in den letzten 10 Jahren mit ca. 6 %, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, als relativ moderat einzustufen<sup>2</sup>. Zukünftig ist jedoch von einer weiteren Verstetigung bzw. Verstärkung dieses Trends auszugehen, welches sich bis zum Jahr 2030 in einem prognostizierten Bevölkerungsverlust von ca. 23 % niederschlägt. Die Stadt Schleiden ist hier stärker betroffen als andere Städte und Gemeinden im Kreis Euskirchen<sup>3</sup>.

Die negativen Veränderungen werden vermutlich besonders die zahlreichen Dörfer in Schleiden treffen, während die Städte Schleiden und Gemünd aufgrund der infrastrukturellen Angebote auch weiterhin ihre Grundversorgungsfunktion für das Umland wahrnehmen können. Um diese Grundversorgung auch künftig zu gewährleisten, bedarf es jedoch abgestimmter Entwicklungsstrategien, die die Leistungsfähigkeit des Schleidener Stadtzentrums dauerhaft erhalten und zusätzlich unterstützen.

Eine wesentliche Stärke ist die Funktion als Schulstandort und das Bildungsangebot für die umliegenden Gemeinden und Dörfer. Täglich werden in Schleiden rund 2.500 Schüler unterrichtet, die sich auf vier weiterführende Schulen, drei Grundschulen, eine Sonderschule für Lernbehinderte sowie eine Musikschule verteilen<sup>4</sup>. Abseits der Unterrichtszeiten führt dieses temporäre Plus auch zu einer Belebung des Zentrums, zumindest für die jüngeren Generationen.

Die gesamtstädtische bzw. kreisweite Betrachtung lässt jedoch keine Rückschlüsse auf kleinräumige Entwicklungen zu.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> vgl.: IFH Retail Consultants GmbH: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2004-2013; eigene Berechnungen aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in Schleiden, Köln 2013

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> vgl. Information und Technik-NRW: Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030, Düsseldorf 2013

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Webseite: http://www.schleiden.de/index.php?id=7 zugegriffen am 13.12.2013

Insgesamt kann der Kernstadt Schleiden eine ausreichende Versorgung an sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen im Sinne der Daseinsvorsorge bescheinigt werden. Auf der verkehrlichen Seite ist jedoch mit der Schließung der Bahnstrecke Kall-Hellental im Jahr 1981 ein wesentlicher Faktor des öffentlichen Personennahverkehrs weggefallen. Aktuell stellt die Strecke lediglich touristische Angebote an Sonn- und Feiertagen in der Saison und ganzjährig zu Sonderfahrten bereit<sup>5</sup>.

Der ÖPNV wird heute vorwiegend über einige Linienbusse und zusätzliche Sammeltaxen für peripher liegende Ortschaften abgewickelt; er stellt aber im Vergleich zum motorisierten Individualverkehr eine kaum nennenswerte Alternative dar. Mit dem Pkw erreicht man die Stadt über die die Bundesstraßen B 266, B 258 und B 265. Der Anschluss an die Bundesautobahn A1 liegt ca. 20 km entfernt.

## 2.2 DIE INNENSTADT: RÄUMLICHE STRUKTUR

Schleiden dehnt sich entsprechend der topographischen Verhältnisse entlang der verkehrlichen Hauptachsen bandartig aus. In der industriellen Geschichte lagen hier auch die Standorte der Erzverhüttung und Eisenverarbeitung. Prägend für die Innenstadt ist dementsprechend auch die räumliche Nähe zum Naturraum. So reicht die Aue des Dieffenbachs bis direkt an den Markt und verknüpft dabei den zentralen Stadtplatz mit der Landschaft. Vor allem aber die Olef prägt den gesamten Stadtraum Schleidens. Aufgrund der Tallage bestehen nur geringe räumliche Ausdehnungspotenziale. Die räumliche Struktur der Bebauung ist im Schwarzplan auf S. 18 dargestellt.

Der innere und historische Teil der Oberstadt und der Markt sind aufgrund der dichteren Bebauung städtebaulich klar identifizierbar. Auf Seite 19 ist die Siedlungsstruktur von 1937 dargestellt, die durch den zweiten Weltkrieg maßgeblich zerstört wurde. Im Vergleich zum heutigen Erscheinungsbild ist ablesbar, dass die Bebauung, die früher bis an die Olef heranreichte, nicht komplett wiederhergestellt wurde.

Städtebaulich-funktionale Lücken prägen das Erscheinungsbild. Lediglich der nördliche Teilbereich Am Markt sowie die Oberstadt bilden ein ablesbares historisches Ensemble.

Das Zentrum präsentiert sich heute als bauliche Mischung aus unterschiedliche Epochen mit unterschiedlichen Qualitätsstandards, dabei ist der städtebauliche Gesamtzusammenhang nur begrenzt gegeben.



<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> vgl. Webseite http://www.oleftalbahn.de/index.php ?id=81&PHPSESSID=bh09fq6akd3p46tlhmd8ot7 0t6, zugegriffen am 13.12.2013



Räumliche Struktur der Innenstadt: Schwarzplan

Durch größere Gebäude treten im Vergleich zur eher kleinteiligen Struktur häufig Maßstabssprünge auf. Optisch bestimmend sind dabei die Schulgebäude sowie das bauliche "ruppige Nebeneinander" am Kreisverkehr mit der Alten Rentei und dem Wohnturm am Nahkauf. Vor allem diese Situationen führen zu einem insgesamt sehr heterogenen Bild der Innenstadt.



## EXKURS: SCHLEIDEN IN SEINER HISTORISCHEN ENTWICKLUNG

Den Wandel des Bildes der Schleidener Innenstadt im Laufe des 20. Jahrhunderts beschreibt die nachfolgende Kurzdarstellung mit einem historischen Rückblick auf die städtebauliche Entwicklung. Seit dem frühen Mittelalter hatte sich die Bebauung auf den Bereich unterhalb der Burg (erste Erwähnung 1198), des späteren Schlosses, auf das Areal zwischen Olef und Diefenbach begrenzt. Die Bebauungsgrenze entsprach im Wesentlichen der damaligen Stadtmauer unter Einbeziehung der Flächen im Bereich bis zur Olef. Das ist das Kerngebiet als historische Innenstadt von Schleiden.

Das Gebiet war in der Vergangenheit gekennzeichnet durch eine überaus dicht stehende Bebauung mit Wohn- sowie Stallgebäuden und Scheunen. Das innerstädtische Geschäftsleben konzentrierte sich auf die Steinstraße (heute Südostteil des Platzes 'Am Markt'), die Sleidanusstraße (vor den 1930er Jahren, Hühnerstraße' genannt) und die 'Huppenstraße' (heute nordwestlicher Teil des Platzes 'Am Markt'), die überwiegend als Handwerkerstandort diente.

Der Baubestand war geprägt durch einige dominante Bauten von Unternehmern sowie herrschaftlich anmutenden Verwaltungsbauten, während die Mehrheit der Bevölkerung in Fachwerkhäusern lebte.

Verheerende Brände (insbesondere der Brand von 1603) rissen große Lücken besonders in den Fachwerk-Baubestand, der teilweise durch Neubauten in Stein ersetzt wurde, so dass sich das Bild der früheren Fachwerkstadt bis zum 20. Jahrhundert deutlich in Richtung einer steinernen Bebauung wandelte. Erst im 19. und 20. Jahrhundert ragte die Bebauung nennenswert über den Innenstadtbereich hinaus. Es begann die Besiedlung entlang des Dieffenbachs und Olef bis zu den heutigen Ortsausgängen und teilweise auch zu den Berghängen hinauf.



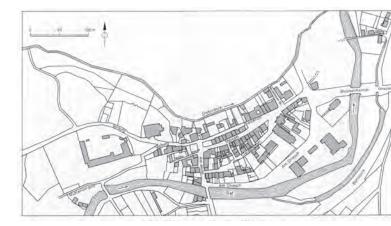


Abb. 2: Kataster 1937: Bebauung innerhalb der Stadtmauer



KAPITEL 19





Dieser Bereich wird zudem am nordwestlichen Rand seit 1953 durch die auf einen Wall gelegte Bundesstraße B 265 beschnitten.

Mit provisorischen Mitteln war nach 1945 zunächst der nordwestliche Innenstadtbereich mit Stein- und Huppenstraße wieder aufgebaut worden. Ende der 1960er Jahre beschloss der Stadtrat dort eine grundlegende Sanierung nach dem damaligen Zeitgeschmack als Flächensanierung. Kern dieser mit Landesmitteln unterstützten Umgestaltung war die Schaffung eines Marktplatzes als erkennbare Mitte des Geschäftszentrums. Zu dem Zweck wurde die nordwestliche Bebauung der Huppenstraße entfernt und durch Wohn- / Geschäftshäuser im Stil der Zeit ersetzt. Zugleich wurde die Häuserreihe zwischen Steinstraße und Huppenstraße abgerissen, um Raum für den heutigen Platz 'Am Markt' zu schaffen.

Neben der zunehmenden Wohnbebauung diente die rings um die historische Innenstadt entstehende Bebauung Verwaltungs-, Schulund Dienstleistungsnutzungen. So entstanden etwa am heutigen Kirmesplatz ('Driesch') ein Gymnasium, an der Blumenthaler Straße die Post, die Kreissparkasse und der Bahnhof, und am Ruppenberg das neue Landratsamt (heute Stadtverwaltung).

Die mit Abstand schwerwiegendsten Eingriffe in den Gebäudebestand der historischen Innenstadt brachte die Endphase des zweiten Weltkriegs 1944/45. Viele prägende Bauwerke wurden schwer beschädigt, insbesondere betraf das weite Teile der Innenstadt. Einiges wurde Ende der 1940er Jahre mit den geringen verfügbaren Mitteln und Materialien in Stand gesetzt und wieder aufgebaut.

Später wurden manche der in das Stadtbild gerissenen Narben in der typischen Zweckbauweise der 1950er und 60er Jahre erneuert und die Stadt entwickelte sich zu einem Einkaufs-Zentrum in der Region. Völlig unbebaut und bis heute nur provisorischen Nutzungen dienend blieben jedoch in der Nachkriegszeit die Fläche im unteren Bereich der Sleidanusstraße (mit Franziskuspark und Parkplatz Klosterplatz) sowie der ehemalige Standort des Gymnasiums (heute Kirmesplatz ,Driesch' mit Parkplatz-Nutzung).

Der Platz 'Am Markt' wurde mit Blumenbeeten und Sträuchern gestaltet. Die Durchfahrtsmöglichkeit blieb für den Verkehr erhalten und Parkbuchten wurden angelegt. Der motorisierte Verkehr wurde bei einer späteren Sanierung vom Markt verbannt, so dass der Marktplatz als Fußgängerzone ausgewiesen werden konnte.

Stadtrat und der Verwaltung stand jedoch klar vor Augen, dass diese Erneuerung lediglich die erste Hälfte der Stadterneuerung darstellte. In einem zweiten Schritt war auch die Sanierung der brach liegenden und nur provisorisch genutzten Bereiche an der Sleidanusstraße beabsichtigt. Tatsächlich wurde die Absicht jedoch nicht realisiert, zumal kein tragfähiges Konzept vorlag. Womöglich waren Rat und Verwaltung auch durch die Veränderungen in Folge der Gebietsreform an der Realisierung

gehindert; Sie brachte nunmehr neben der Entwicklung von Schleiden eine weitreichendere Zuständigkeit und Verantwortung auch für die Entwicklung der anderen Orte des erweiterten Stadtgebietes mit sich. Später war wohl auch die zunehmende Finanzknappheit hinderlich für weitere Entwicklungen. In der Sicht vieler Einwohner ist der jetzige Zustand als Folge jahrzehntelanger Gewöhnung zum beinahe "traditionellen" Bild der Stadt geworden.

#### **Gastbeitrag von Franz Albert Heinen**

#### Quellen der Bilder:

Abb. 1 und 2: Schmitz-Ehmke, Ruth; Fischer, Barbara: Stadt Schleiden, Berlin 1996.

Abb. 3: Privatbestand Franz-Albert Heinen Abb. 4: Privatbestand Markus Meltzow Abb. 5: Privatbestand Markus Meltzow.

# 2.3 NUTZUNGEN DER INNENSTADT

Insgesamt weist das Geschäftszentrum Schleidens eine Gesamtverkaufsfläche von 3.400 m² auf und bildet einen Schwerpunkt im Sortimentsbereich Schuhe, Bekleidung und Schmuck<sup>6</sup>.

Es ist vorwiegend auf die nähere Umgebung des Marktes begrenzt, mit ergänzenden, eher dienstleistungsorientierten Angeboten an der Blumenthaler Straße und kleineren Nebenlagen Am Burggarten und Am Alten Rathaus.

Die Leerstandssituation ist im Schleidener Zentrum aktuell noch als vergleichsweise moderat einzustufen, jedoch fehlen momentan attraktive Frequenzbringer, die die Innenstadt nachhaltig beleben könnten.

Mit der Geschäftsaufgabe der Ihr-Platz-Filiale ist in der Innenstadt kürzlich ein wichtiger Frequenzbringer im Kernbereich ausgefallen. Im Rahmen der Workshops und der Online-Beteiligung ist dieser Ausfall immer wieder herausgestellt worden.

Mit dem Nahkauf (Verkaufsfläche knapp 500 m²) ist derzeit nur ein Anbieter in der Innenstadt vorhanden, der die Kunden mit den Waren des täglichen Bedarfs versorgt.

Aufgrund seiner Entfernung zum Markt und seiner begrenzten Ausstrahlungskraft, erzeugt der Nahkauf jedoch nur verhältnismäßig wenige Synergien für das Geschäftszentrum Am Markt. Als wichtigste Anbieter ist zurzeit das Modegeschäft "Haas Trendhaus" sowie der Textildiscounter NKD zu identifizieren.

Darüber hinaus bietet ein kleinteiliger Mix aus Geschäften und Dienstleistungsanbietern weitere Angebote. Auch die Gastronomie spielt eine Rolle. Ein Schwerpunkt befindet sich am Olefufer in der Straße Am Driesch. Demgegenüber stellen die Gastronomieangebote Am Markt eher eine Ergänzung zum Lebensmittelverkauf dar. Im Gebäude der Alten Rentei ist es kürzlich gelungen eine bislang leer stehende Schlüsselimmobilie wieder einer gastronomischen Nutzung zuzuführen. Zusammen mit dem Restaurant im Schloss Schleiden und dem Tagungshotel "Eifelkern" sind so auch gastronomische Angebote des gehobenen Bedarfs vorhanden, die grundsätzlich in der Lage sind, Kunden von außerhalb in das Zentrum zu locken.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> vgl. Sobotta, Angelina; Schuster, Nina: Stadt Schleiden, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S.67 ff, Köln 2012



Nutzungstruktur Schleiden, Zentraler Versorgungsbereich nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schleiden

Die Versorgungssituation befindet sich in Bezug auf das Angebot des Einzelhandels insgesamt auf einem niedrigen Niveau. Vor diesem Hintergrund wird dringend empfohlen, das derzeitige Angebot zu sichern und weiter zu qualifizieren.

Durch die aktuell geringe Bandbreite der Einzelhandelsangebote nutzen viele Schleidener Bürger eher die größeren und abwechslungsreicher ausgestatteten Nahversorgungszentren in der Umgebung, wie z. B. das Gewerbegebiet Oberhausen in 800 m Entfernung. Dementsprechend kann momentan nur wenig Kaufkraft im direkten Zentrum gebunden werden.

Um das Stadtzentrum zu stärken sollten, entsprechend der Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes des Büros Dr. Jansen Stadtplanung, zentrenrelevante Sortimente ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angeboten werden, um die Versorgungsfunktion des Stadtzentrums langfristig nicht zu gefährden<sup>7</sup>.

Eine Stärke des Zentrums stellen die öffentlichen Bildungseinrichtungen und die städtischen Verwaltungsstellen dar. Sie definieren für Schleiden wichtige Konstanten und die Voraussetzung für den Erhalt der sozialen infrastrukturellen Versorgungsfunktion des Zentrums. Wenn auch nur temporär und zu den Unterrichtszeiten, beleben zudem die Schüler die Innenstadt.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> vgl. Sobotta, Angelina; Schuster, Nina: Stadt Schleiden, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S.108, Köln 2012

# 2.4 ÖFFENTLICHER RAUM UND GRÜN

Neben der gebauten Umwelt wird die Aufenthaltsqualität maßgeblich über die Gestaltung der öffentlichen Räume definiert. Der Übersichtsplan zum öffentlichen Raum befindet sich auf den nachfolgenden beiden Seiten. Zusätzlich werden an den Seitenrändern Abbildungen zum Erscheinungsbild einiger charakteristischer Freiflächen gezeigt.

Der Bereich Am Markt stellt einen grundlegend städtisch geprägten Raum dar. Durch die in der Mitte liegende Fußgängerzone und die befahrbaren Randbereiche entstehen verschiedene, sich gegeneinander abgrenzende Räume. Während an den Rändern gestalterische Akzente durch Bepflanzungen und Beleuchtung gesetzt werden, ergibt sich in der Mitte ein fast funktionsloser Raum, der an den Seiten minimal durch Außengastronomie bespielt wird. Es entsteht insgesamt keine Einheit sondern ein fragmentierter Gesamteindruck.

Neben der zergliederten Struktur der Flächen verstärken die unterschiedlichen Standards des gastronomischen Mobiliars und der Anlagen für Außenwerbung und der Aufsteller das disharmonische Erscheinungsbild. Die Weitläufigkeit des Marktes und die gegebene Möglichkeit einer gestalterischen Kontinuität geht nahezu verloren.

Innerhalb der Workshops sind immer wieder divergierende Ansprüche geäußert worden, die von einer reinen Fußgängerzone bis zu einer kompletten und dauerhaften Öffnung für den motorisierten Verkehr reichen. Unabdingbar ist ein klar identifizierbares und vor allem für jedermann nachvollziehbares Konzept, das die derzeitigen Defizite beseitigt und den Markt wieder seiner Funktion als Aufenthaltsraum und Herzstück des Handels bewusst werden lässt.

Am westlichen Ende des Marktes entsteht in einem kleinen Bereich ein ganz anderer Eindruck. Eingerahmt durch eine historisch wertvolle Bausubstanz und den Aufgang zur Oberstadt ergibt sich mit einem hier angelegten kleinen Park eine besondere Qualität. Sie könnte als Vorbild für andere Stadträume dienen. Die sich der Oberstadt anschließenden Wander- und Fußwege in landschaftlich reizvoller Umgebung komplettieren den positiven Gesamteindruck der Oberstadt (Denkmalbereich Vorburg).

Die räumliche Nähe des städtisch geprägten Raums zu den Übergängen in landschaftlich attraktive Bereiche sollen zielgerichtet weiterentwickelt werden. Im konzeptionellen Teil des Masterplans wird dieser Aspekt unter der Überschrift "Stadt am Wasser - Tor zum Nationalpark" weiter behandelt und dessen Bedeutung für eine zukünftige Profilierung der "heimlichen Hauptstadt" des Nationalparks Eifel herausgestellt. Attraktive Bereiche müssen künftig besser miteinander verknüpft werden und so das Zentrum insgesamt stärken. Der Sturmiuspark kann in einen Verbund von attraktiven Räumen eingebunden werden. Darüber können hochwertige Aufenthaltsräume entstehen, die in diesem Maße bislang nicht existieren.

Weitere städtische Straßen im Zentrum Schleidens sind die Sleidanusstraße sowie die Straßen Am Alten Rathaus und Im Burggarten. Ihnen gemein ist ein eher einfacher Ausbaustandard mit unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen und geringen Aufenthaltsqualitäten. Auch hier wird die Innenstadtlage durch den öffentlichen Raum nur unzureichend markiert. Ausnahmen bilden hierbei die Straßen Am Driesch und Im Schlossauel, die aufgrund ihres grünen Charakters eine höhere Aufenthaltsqualität bieten.

Aufgrund der Siedlungsstruktur und der räumlichen Nähe zur Landschaft ergeben sich reizvolle und abwechslungsreiche, landschaftliche Potenziale für regenerative Aktivitäten wie z. B. Wandern und Spazierengehen. Wasser im Stadtgebiet, verkörpert durch die Olef und den Dieffenbach, bildet einen wichtigen Teil des Innenstadterlebnisses, auch wenn sie bislang nur in geringem Maße zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität erschlossen wurden. Während der Dieffenbach weitgehend ver-





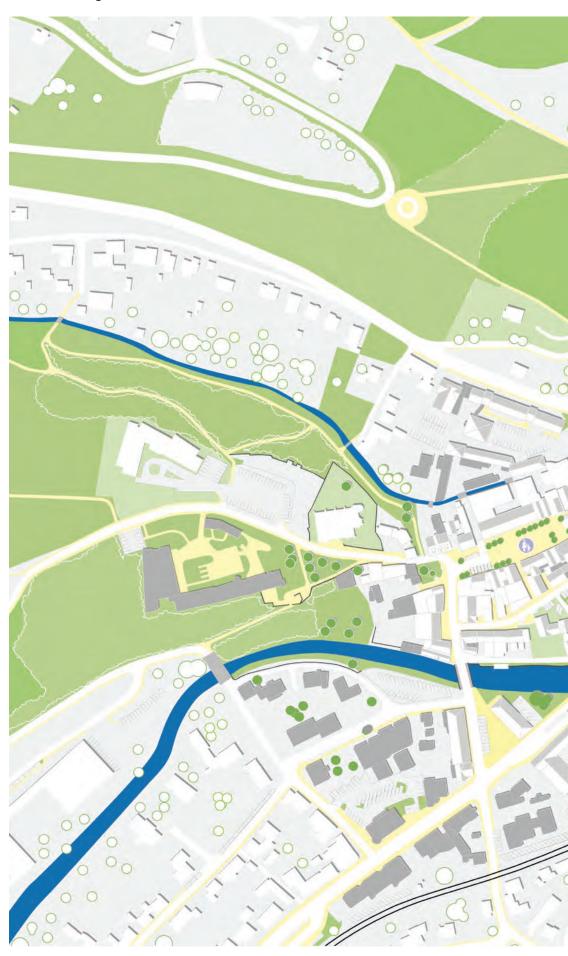






### Bebaute und grüne Bereiche im Zentrum

Trotz der vorhandenen Grünflächen und der räumlichen Nähe zum Nationalpark Eifel sind diese Potenziale derzeit kaum mit dem Image der Stadt verknüpft. Die Ausstrahlung des öffentlichen Raumes wirkt etwas in die Jahre gekommen und sollte in Bezug auf eine Neupositionierung der Stadt angepasst werden.















rohrt bzw. sehr eingeengt durch die Kernstadt "geschleust" wird, liegen die Flächen entlang der Olef vielfach versteckt wie im Bereich des Alten Rathauses oder sie sind durch Parkplätze "verbaut". Besonders augenfällig wird dies am Pont-L'Abbé-Platz, einer großen, versiegelten Fläche, die überwiegend als Parkplatz genutzt wird. Der im April 2013 eröffnete Sturmiuspark, der dem Potenzial der Olef als einer der wenigen Bereiche Rechnung trägt, liegt dadurch abgelegen und isoliert. Gleiches gilt für die evangelische Kirche, den Friedhof und den historischen Turm, die ebenfalls kaum zur Geltung kommen.

Abseits des Parks schlängelt sich die Olef weitgehend unbemerkt durch die Wohngebiete und wird allenfalls durch rückwärtig gelegenen Grundstücke erschlossen. Insgesamt fehlen eine durchgehende Promenade und ein attraktives Wegenetz. Mit der Anlage von Sitzstufen Am Driesch, mit Zugang zur Olef, wurde nach breiter Zustimmung der Teilnehmer aus den begleitenden Workshops bereits ein Vorschlag des Masterplans für Schleiden umgesetzt, um möglicherweise als erster Impuls weitere Bemühungen zur Aufwertung der öffentlichen Räume anzustoßen.

Eine weiterer Park im direkten Innenstadtgebiet ist der Franziskuspark, zwischen Caritas und dem größeren, zentralen Parkplatz Am Driesch. Er zeigt sich jedoch stark überwuchert und ungepflegt und versprüht gegenwärtig wenig Anziehungskraft.

Die hohen Bäume verschatten die kleine Grünfläche stark und mindern deren Aufenthaltsqualität. Aufgrund des dichten Bewuchses an der Blumenthaler Straße wird das Zentrum in diesem Bereich fast vollständig verdeckt. Zusammen mit dem benachbarten Parkplatz bildet der Bereich eine zusammenhängende, mindergenutzte Fläche mit einem großen Entwicklungspotenzial.

Neben der grundsätzlichen Existenz von geeigneten Flächen zum Aufenthalt - Plätzen, Straßen und Grünflächen - wird die Oualität des öffentlichen Raumes maßgeblich über die Qualität der Austattungselemente definiert. Die Ausstattung in Form der verwendeten Stadtmöbel wirkt zum großen Teil nicht mehr zeitgemäß und entfaltet nur eine geringe Anziehungskraft. Der zum Teil hohe Pflegebedarf verstärkt diesen Eindruck. Zum Teil können hier bereits eher kosmetische Maßnahmen, wie ein Anstrich eines Geländers oder das gezielte Freischneiden von zugewachsenen Grünflächen, erste und sichtbare Erfolge liefern. Neben der Vernetzung besteht folglich auch in der Ausstattung des öffentlichen Raumes ein konkreter Handlungsbedarf. Insgesamt ist ein attraktives und leistungsfähiges Wegenetz herzustellen, das die unterschiedlichen Stadträume miteinander verknüpft und darüber hinaus, adäquate und attraktive Aufenthaltsräume bereitstellt.

## 2.5 VERKEHR

Nachdem im Kapitel 2.1 bereits Angaben zur überregionalen Erreichbarkeit aufgeführt wurden, widmet sich das folgende Kapitel der Verkehrsstruktur im Kernort Schleiden. Mobilität und Erreichbarkeit spielen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, gerade im ländlichen Raum, eine besondere und überlebenswichtige Rolle. Die folgende Analyse betrachtet die Angebote des ÖPNV sowie die Rahmenbedingungen des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Die im Stadtgebiet liegenden Bundesstraßen B 258 und B 265 sind stark durch den fließenden Verkehr belastet. Die beiden Hauptverkehrsstraßen stellen die einzigen Zufahrten zur Innenstadt dar. Insbesondere die Blumenthaler Straße sorgt durch die auf der Straße liegenden Verkehrsmengen für eine deutliche Zäsur im Stadtkörper.

Aufgrund der Dimensionierung der Fahrbahn und dem Niveauunterschied im Vergleich zu den angrenzenden Flächen des Franziskusparks sowie dem Parkplatz am Pont-l'Abbé-Platz wird diese Wirkung zusätzlich verstärkt. Der Barrierewirkung muss gestalterisch entgegengewirkt und eine verbesserte Anbindung der Innenstadt ermöglicht werden. Die hierzu empfohlenen Konzeptbausteine und deren Anforderungen an die Planung sind in Kapitel 4 beschrieben.

Grundsätzlich verfügt die Stadt Schleiden über ein ausreichendes, kostenfreies Stellplatzangebot. Wesentliche Stellflächen befinden sich an der Sleidanusstraße, zwischen Olef und Blumenthaler Straße sowie an der Poensgenstraße. Ein weiterer, jedoch privater Parkplatz befindet sich am Schloss. Dieser wird jedoch aufgrund seines provisorischen Erscheinungsbildes, der abgesetzten Lage und des großen Topografiesprungs zwischen der Anlage und dem Markt kaum angenommen. Die bestehenden Stellplatzangebote können dem Verkehrsplan entnommen werden.

Die Form der Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs offenbart jedoch einige Schwächen. Viele Menschen nutzen die Stellplätze während des Tages als Dauerparkplätze – zum Teil bedingt durch die Schulen – und vermindern dadurch das Angebot für Kurzzeitparker. Innerhalb der Online-Beteiligung wurde diese Schwäche bestätigt. Gleichzeitig wurde jedoch die Existenz kostenloser Parkplätze im Stadtkern begrüßt.

Der ÖPNV wird über Buslinien abgewickelt. Das Angebot erfüllt eher Mindeststandards. Für den ländlichen Raum ist dies jedoch nicht ungewöhnlich, weil der ÖPNV hier lediglich Ergänzungsangebote zum MIV bereitstellen kann. In Schleiden dient ein Großteil der bestehenden Buslinien der Erreichbarkeit der Schulen. Zur Ergänzung sind an vielen Bushaltestellen Rufsäulen für Sammeltaxis vorhanden. Hinsichtlich eines zukünftigen Stadtumbaus ist das derzeitige Niveau des ÖPNV-Angebotes zu erhalten bzw. nach Bedarf zu optimieren.







Mängel der Schleidener Innenstadt

# 2.6 RESÜMEE DER BESTANDSANALYSE - MÄNGEL

Basierend auf den zuvor dargestellten Erkenntnissen werden die wesentlichen Inhalte im folgenden Kapitel zusammengefasst und in Form eines jeweiligen Stärken- und Schwächenplans dargestellt. Die Ergebnisse aus den durchgeführten Bürgerworkshops sind dabei mit berücksichtigt. Anschließend erfolgt die Überleitung zum Konzeptteil des Masterplans, der die angestrebte räumliche Entwicklung Schleidens skizziert sowie anhand eines räumlichen Leitbildes veranschaulicht. Die Schwächen stellen sich wie folgt dar:

### Versteckte, kleine Innenstadt, unprofilierte Außendarstellung

Ein grundlegendes Defizit in Schleiden besteht in der mangelnden Identifizierbarkeit der Innenstadt. Die Breite der Blumenthaler Straße leitet Besucher eher am Zentrum vorbei, anstatt auf das kleine Stadtzentrum hinzuweisen. An den Stadteingängen fehlen eindeutige Hinweise auf das Zentrum sowie eine gezieltere Inszenierung der Kernstadt. Eine einheitliche, hochwertige Markierung des Zentrums am zentralen Kreisverkehr fehlt. Attraktive Gebäude wie die z. B. die Alte Rentei treten in den Hintergrund und kommen nicht zur Geltung.

Am südlichen Stadteingang am Alten Rathaus erschwert das Gemenge aus Werbeflächen, Stellplätzen und Verkehrsflächen die Wahrnehmung des Zugangs zum Geschäftszentrum. Die Gestaltung des südlichen Eingangs ist für die Einsehbarkeit der Innenstadt und um Aufforderungscharakter zu erzeugen ebenfalls ungeeignet. Weiter nördlich versperrt der dichte Bewuchs am Franziskuspark wichtige Sichtachsen und somit den Anreiz, das Zentrum zu besuchen.

#### Zentraler Platz mit Schwächen

Bedingt durch die Zergliederung des Marktes in verschiedene Teilflächen wird die Lesbarkeit des Raumes und damit eine eindeutige Zuordnung erschwert. Zu beiden Seiten "blockieren" Stellplätze den Fußgängerbereich und verhindern so eine Durchlässigkeit und die Wahrnehmung des Platzes als Einheit. Die einfache Ausstattung des Stadtmobiliars und ein unprofilierter, vorwiegend leerer Platzbereich in der Mitte entziehen sich einer Aneignung und intensiveren Nutzung. Hinzu kommen Defizite bei den platzbegleitenden Nutzungen und Leerstände, die den schwachen Gesamteindruck weiter unterstreichen.

#### Geringe Aufenthaltsqualität im Zentrum

Auch abseits des zentralen Marktes zeichnet sich der öffentliche Raum im Zentrum durch einen niedrigen Standard aus. Es fehlen attraktive Aufenthaltsbereiche und bis auf wenige Ausnahmen attraktive Verbindungen für Fußgänger zwischen dem Zentrum und den benachbarten Freibereichen. Das Ufer der Olef ist nur in Teilbereichen erschlossen.

## Schwache Präsentation des Geschäftszentrums, Defizite in der Angebotsstruktur

Das Erscheinungsbild des Geschäftszentrums weist insgesamt nur einen einfachen Standard auf. Ungeordnete Werbeflächen, Aufsteller und Warenauslagen, Hinterhofsituationen und Rückseiten zwischen den Geschäften, die Tendenz zu einfachen Außendarstellungen und vereinzelte Leerstände mindern das Erlebnis Innenstadt.

Das geringe Angebot, sowohl in Bezug auf Qualität als auch auf Quantität, führt zu einer geringen Ausstrahlungskraft.

## Auflösung des städtischen Zusammenhangs – undeutliche Nutzungsprofile

Obwohl sich das Schleidener Stadtzentrum in Teilbereichen kompakt präsentiert, existieren nur wenige Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stadträumen. Ausgenommen ist hierbei der Übergang vom Markt zur Oberstadt, der sich intuitiv durch die Konzentration der historischen Gebäude ergibt. Vielfach dominieren städtebauliche und funktionale Lücken das städtische Gefüge, wie z. B. die mindergenutzten Flächen am Franziskuspark und am Pont-l'Abbé-Platz. Auch die Bundesstraßen, insbesondere die Blumenthaler Straße bilden Barrieren. Die verschiedenen Teilräume ergeben keine städtebauliche Einheit.

#### Zum Teil hoher Aufwertungsbedarf von Immobilien und Stadträumen

Wenngleich aktuell eine relativ geringe Leerstandsquote besteht, prägt an vielen Stellen doch ein erheblicher Aufwertungsbedarf an Gebäuden und Fassaden das Gesicht der Stadt. Auch die Außendarstellung von Läden und gewerblichen Nutzungen befindet sich auf einem eher niedrigen Niveau. Dies trifft auch für das Stadtmobiliar zu, das an vielen Stellen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Ausstattung öffentlicher Räume entspricht.

Insgesamt gründen sich viele der anzutreffenden Schleidener Defizite auf die Zerschneidung der Stadträume durch die Blumenthaler Straße und die bislang unter ihren Möglichkeiten genutzten Flächen der Parkplätze am Pont-l'Abbé-Platz und Am Driesch, die spürbare städtebauliche und auch funktionale Lücken hinterlassen. Die Lage der Stadt am Wasser tritt kaum in Erscheinung. Es besteht grundlegender Qualifizierungsbedarf in der Vernetzung der unterschiedlichen Teilräume sowie der Schaffung echter gestalterischer Qualitäten im öffentlichen Raum.



Potenziale der Schleidener Innenstadt

# 2.7 RESÜMEE DER BESTANDSANALYSE - POTENZIALE

Langfristiges Ziel ist ein sukzessiver Abbau der bestehenden Defizite bei gleichzeitiger Unterstützung und Ausschöpfung der vorhandenen Potenziale. Auf der nächsten Ebene geht es um die Identifikation von Stärken und Alleinstellungsmerkmalen, die es zu profilieren gilt. Der folgende Text widmet sich diesen Standortfaktoren und liefert die Grundlage für die anschließende Konzeption. Die Stärken der Innenstadt Schleiden sind:

### Kleines und kompaktes Stadtzentrum

Strukturell betrachtet, liegt eine Stärke der Stadt Schleiden in seiner Siedlungsstruktur mit einem kleinen und kompakten Zentrum, in dem wichtige, städtische Nutzungen in räumlicher Nähe und Nachbarschaft zu finden sind.

Entlang der Olef um das Schloss sind zum Teil Fußwege mit besonderem Lagepotenzial vorhanden, die wichtige Verbindungen zur Umgebung des Stadtzentrums darstellen.

### Räumliche Nähe von Stadt, Landschaft und Fluss

Die Verzahnung und die räumliche Nähe von Stadt, Landschaft und Wasser ist als grundlegendes Potenzial zu bewerten. Gerade das Wasser ist vielerorts zu einem wichtigen Standortfaktor geworden. Die Gastronomie entlang des kurzen Uferbereiches Am Driesch hat sich die Nähe zum Wasser bereits zunutze gemacht. Auch der Sturmiuspark ist diesbezüglich ein attraktiver Baustein.

#### Ausbaufähiges touristisches Potenzial

Auch wenn die Stadt Schleiden im Hinblick auf die touristischen Angebote im Vergleich zu anderen Gemeinden benachteiligt ist, liefert der Tourismus in Verbindung mit den Freiraumqualitäten, gerade für den Kernort, ein deutliches Steigerungspotenzial. Entscheidend wird künftig sein, inwieweit die Stadt glaubhaft das Image des Nationalparks mit tragen kann und wie es im Stadtbild transportiert wird. Das im Jahr 2010 erarbeitete Leitbild der Stadt Schleiden ist ein erster Schritt zur Ausbildung und Schärfung der eigenen Identität und formuliert Ansprüche zur Entwicklung der Gesamtstadt.

### Versorgungsfunktion für die umliegenden Ortschaften und Gemeinden als Mittelzentrum

Die Bedeutung des Stadtzentrums Schleiden und seiner implizierten Versorgungsfunktion gibt der Stadt auch zukünftig eine grundsätzliche Perspektive für die Bereitstellung von technischer und sozialer Infrastruktur sowie der Versorgung mit täglichen Bedarfsgütern. Der bestehende Supermarkt Nahkauf hat für die Kernstadt eine besonders wichtige Bedeutung, da er momentan der einzige Vollsortimenter im Zentrum ist und regelmäßig für Frequenz sorgt. Die Schulen vermögen die Stadt vor allem in der Mittagszeit zu beleben. Mit der Musikschule und der Kunstakademie "Kulturschock" sind zusätzliche Kreativpotenziale vorhanden. Abseits der Schulen stellen die Institutionen der Verwaltung und des Gesundheitswesens wichtige Arbeitsplätze in der Region bereit.

## Städtebauliches Zentrum und reizvolle Oberstadt

Wenn auch derzeitig noch schwach ausgeprägt, besitzt Schleiden eine städtebaulich definierte Mitte, mit einer, im Vergleich zu den anderen Lagen, Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistungen. Ein weiterer begünstigender Faktor ist die vorhandene Nutzungsmischung in der Kernstadt. Somit ist grundsätzlich die Chance auf eine belebtere Innenstadt gegeben. Ein weiteres Plus ist die historische Oberstadt im direkten Anschluss an den westlichen Bereich des Marktes, die sowohl touristische und naherholungsrelevante Destinationen bietet und über das Altenwohnheim das Angebot an altengerechter Infrastruktur erweitert.

Für das Schleidener Zentrum ergibt sich ein erhebliches Potenzial in der Entwicklung der mindergenutzten Flächen. Aufgrund ihrer integrierten Lage kommt ihnen strategisch eine wichtige Rolle zu. Diese gewährleistet sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Erweiterung der Angebote an Waren, Dienstleistungen und gegebenenfalls der Schaffung von attraktiven Wohnungen im direkten Zentrum. Bedingung für die Entwicklung dieser Flächen ist ein gleichwertiger Ersatz der Stellplätze und die Einrichtung neuer Parkmöglichkeiten zur Deckung eines zusätzlichen Bedarfs.

Mit einer gestalterischen Inwertsetzung der Uferbereiche und dem bislang als Parkplatz genutzten Pont-l'Abbé-Platz ergibt sich die Möglichkeit in der Schaffung attraktiver Freiflächen, die zusammen mit dem Sturmiuspark und den bestehenden Potenzialen der Oberstadt hochwertige Aufenthaltsräume bereitstellen, die der Stadt eine neue Qualität verleihen können. Ebenso ist es erforderlich, hochwertige Wegeverbindungen in der Innenstadt bereitzustellen, um das Zentrum von Synergieeffekten profitieren zu lassen und besser an seine Umgebung zu binden.

Zukünftig ergibt sich für Schleiden das Potenzial, das bisher wenig ausstrahlungskräftige Erscheinungsbild der Innenstadt maßgeblich aufzuwerten, Defizite in der Angebotsstruktur zu schließen und sich über die neue Qualität ein neues und greifbareres Profil zu verschaffen. Welche konkreten Maßnahmen hierfür erforderlich sind und welche programmatischen Leitlinien der räumlichen Entwicklung empfohlen werden, sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

## 3 ZIELE UND LEITVORSTELLUNGEN

Wie in den vorstehenden Kapiteln herausgearbeitet worden ist, wird die Schleidener Innenstadt aufgrund funktionaler und gestalterischer Defizite heute nicht als Herzstück bzw. als "gute Stube" der Stadt wahr- und angenommen. Unterschiedliche und zumeist einfache Standards in der Gestaltung und Ausstattung des öffentlichen Raums, Brüche und Zäsuren, tragen zu einem insgesamt schwachen Gesamtbild bei. Für die Bevölkerung fehlt so ein kompakter und vernetzter Stadtraum, ein attraktiver Stadtmittelpunkt mit entsprechenden Magneten und Aufenthaltsqualitäten.

Durchaus vorhandene positive Eigenschaften des Zentrums, wie vor allem die einmalige naturräumliche Lage und die kompakte Stadtstruktur werden oft durch negative überdeckt oder entfalten so nur eine geringe Wirkung. Es geht darum ein Zentrum zu schaffen, das die Menschen anzieht und mit dem sich die Bürger wieder identifizieren können. Dabei ist es wichtig, räumlich und funktional nachhaltige Strukturen aufzubauen, die eine positive Entwicklung tragen und weiter voranbringen.

Aus der Bestandsanalyse, Erkenntnissen aus den begleitenden Workshops und verschiedenen Gesprächen mit Schlüsselakteuren der Innenstadt, lassen sich zwei zentrale Themen ableiten, die zusammen genommen das räumliche Leitbild für die Zukunft darstellen:

### 1. Für ein lebendiges Zentrum Schleiden und

## 2. Stadt am Wasser – Schleiden das Tor zum Nationalpark Eifel

Das 1. Handlungsfeld "Lebendige Innenstadt" beinhaltet zum einen die Beseitigung baulicher Missstände zur Wiederherstellung des städtebaulichen Zusammenhangs sowie die Aufwertung der öffentlichen Räume und zum anderen die Qualifizierung und Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, also die Wiederherstellung der Funktion der Innenstadt als attraktiver und zentraler Versorgungsbereich der Stadt.

Das 2. Handlungsfeld "Stadt am Wasser – Tor zum Nationalpark Eifel" soll die Potenziale Schleidens hinsichtlich ihrer Wasser- und Grünflächen herausarbeiten. Hierzu gehört auch eine deutlich bessere Verknüpfung mit dem regionalen Tourismus und die Profilierung der Stadt als "heimliche" Hauptstadt des Nationalparks Eifel.

Nachfolgend sind beiden Handlungsfeldern Ziele zugeordnet, die eine klare Richtung vorgeben.

## ZIELE ZUM HANDLUNGSFELD: FÜR EIN LEBENDIGES ZENTRUM

### Inszenierung des Marktes als Herzstück der Stadt!

Der Marktplatz bildet die unumstrittene Mitte der Stadt. Hier soll zukünftig wieder stärker das gesellschaftliche Leben pulsieren und ein einladender Stadtraum mit durchgehend hohen Standards im öffentlichen wie im privaten Raum entstehen. Um dies zu erreichen soll der Platz als Ganzes erlebt werden können und dementsprechend umgestaltet werden. Private sollen dafür gewonnen werden, wieder mehr in ihre Immobilien zu investieren.

### Schließung und Qualifizierung baulicher Lücken im städtischen Gefüge!

Die durch den 2. Weltkrieg und die nachfolgende Sanierung der Innenstadt entstandenen funktionalen und städtebaulichen Lücken und Brüche sind durch ansprechende Gebäude und geeignete Nutzungen zu beseitigen. In Zusammenhang mit der Qualifizierung der Frei- und Grünflächen soll so wieder ein zusammenhängendes, anziehendes Erscheinungsbild aufgebaut werden.



Räumliches Leitbild Schleiden

#### Anbindung und Vernetzung der Innenstadt!

Der innere Bereich der Schleidener Innenstadt Am Markt soll besser mit den benachbarten Stadtquartieren verbunden werden. Hierzu sind vor allem die Stadteingänge aufzuwerten. Sie sollen erkennbar sein und Aufforderungscharakter vermitteln. Um dieses Ziel zu erreichen muss die Trennwirkung und Dominanz der Blumenthaler Straße reduziert werden.

## Steigerung der Aufenthaltsqualität und Pflege des Stadtbildes!

Die kleinteilige und reizvolle Struktur im Kernbereich der Stadt soll erhalten und durch gestalterische Aufwertungen sowie ergänzende Nutzungen weiter qualifiziert werden. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf die Aufwertung der öffentlichen Räume gelegt werden, die besser in Wert gesetzt und aufwändiger gestaltet werden müssen. Die Neugestaltung oftmals vernachlässigter privater oder privat genutzter Räume muss ergänzend hinzutreten.

#### Stärkung des innerstädtischen Wohnens!

Das Wohnen in der Innenstadt wird, ausgelöst vor allem durch demographische Entwicklungen, allgemein immer beliebter. Auch in Schleiden sollen die Chancen genutzt werden, die durch diesen Trend entstehen. Hierzu gilt es sowohl Neu- als auch Umbaumaßnahmen anzugehen und zu fördern.

### Qualifizierung des Einzelhandels und der Gastronomie!

Das Einzelhandelsangebot in Schleiden soll durch die zusätzliche Ansiedlung von Frequenzbringern gestärkt werden. Hierdurch soll eine bedarfsgerechte Versorgungsstruktur angestrebt und das Angebot sinnvoll ergänzt werden. Gleiches gilt für die Erweiterung der gastronomischen Angebote, die zusammen mit dem Einzelhandel eine attraktive Nutzungsmischung begünstigen.

#### Aktivierung der privaten Akteure!

Um das Erscheinungsbild der Stadt insgesamt zu verbessern soll auch privates Engagement unterstützt und gefördert werden. Zudem geht es darum die Kooperationsstrukturen zwischen den Privaten sowie privaten Akteuren und der Stadt vertrauensvoll zu gestalten

## ZIELE ZUM HANDLUNGSFELD: STADT AM WASSER -TOR ZUM NATIONALPARK EIFEL

### Wasser als Beitrag zu einer höheren Lebensqualität in Schleiden erlebbar machen!

Die Erlebbarkeit des Wassers in der Innenstadt soll verbessert und als besonderes Aushängeschild des Zentrums inszeniert werden. Hierfür ist die vor allem die Anlage einer Promenade an der Olef zwingend erforderlich.

### Qualifizierung von innerstädtischen Freiund Grünflächen!

Die enge Verflechtung zwischen Stadt und Landschaft prägen die Stadt. Durch die Profilierung der vorhandenen Frei- und Grünflächen soll zum einen der Erholungs- und Aufenthaltswert in der Stadt gesteigert werden, zum anderen gilt es, die städtischen Quartiere attraktiv zu verbinden und die Übergänge zwischen Erholungsräumen und städtischen Bereichen zu qualifizieren.

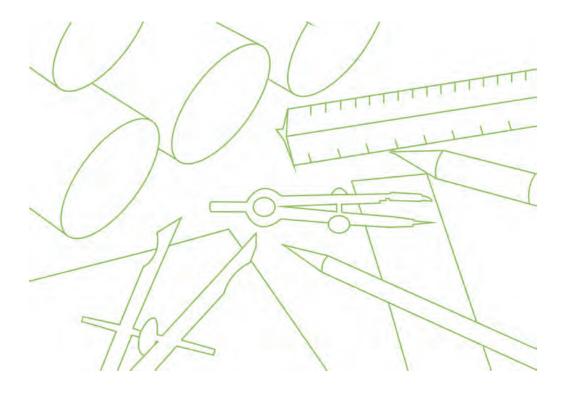
### Betonung des Themas "Nationalpark Eifel" in der Stadt!

Schleiden soll stärker vom Nationalpark Eifel profitieren. Neben den oben dargestellten gestalterischen Aufwertungen ist hierfür insbesondere die Fläche zwischen Blumenthaler Straße und dem Sturmiuspark geeignet. Hier soll das Thema Nationalpark thematisiert und das touristische Angebot präsentiert werden.

## 4 DIE PROFILIERUNG DER INNENSTADT - DAS KONZEPT

Mit dem hier vorgelegten integrierten Handlungskonzept wird die planerische Grundlage für die zukünftige Ausrichtung der Schleidener Innenstadtentwicklung gelegt. Sicher ist, dass sie sich langfristig nur behaupten kann, wenn die Qualität der Angebote sowie das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nachhaltig verbessert werden. Auch die Bezugnahme zum Naturraum muss deutlich verbessert werden. Ein quantitativer Ausbau der vorhandenen Angebote ist in Bezug auf die Stadtgröße und die Trends der demographischen Entwicklung nicht erforderlich, auch stehen hierfür kaum geeignete Flächen zur Verfügung. Demgegenüber sind in bestimmten Bereichen gezielte Qualifizierungsmaßnahmen erforderlich bzw. Lücken in der Versorgungsstruktur und des städtebaulichen Zusammenhangs zu schließen. Eine Zusammenstellung der klassischen Umbaumaßnahmen kann dem Übersichtsplan auf S. 68 entnommen werden.

# 4.1 VORBEREITENDE PLANUNGEN



Um die Qualität und eine bedarfsgerechte Abfolge der vorgeschlagenen Entwicklungsbausteine zu gewährleisten, sind weitere, das vorliegende Konzept konkretisierende Planungen erforderlich. Es gilt bestimmte Themen zu vertiefen, um Projekte zu optimieren, die Prozesssteuerung bestmöglich zu gestalten und den Stadtumbau nachhaltig zu gestalten.

Die hierzu empfohlenen Fachplanungen und Maßnahmen zur Unterstützung von privatem Engagement werden im Folgenden dargestellt. Um das Image der Stadt zu verbessern und ein attraktives Profil zu transportieren bedarf es zudem einer gemeinsamen Verantwortungskultur aller Akteure.

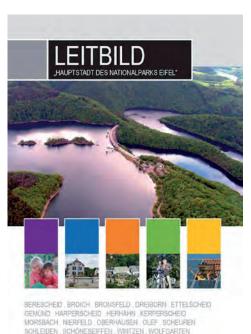
# IMAGE- UND MARKETINGKONZEPT

Trotz der naturräumlich begünstigten Lage Schleidens in einer attraktiven Umgebung, gelingt es bislang kaum ein positives Image der Stadt zu transportieren. Neben der baulichräumlichen sowie verkehrlichen Gemengelage Am Markt und dem relativ niedrigen Standard der geschäftlichen Nutzungen, besteht ein eher angestaubtes und etwas profilloses Bild bezüglich der Wahrnehmung der Kernstadt. Insbesondere auch die Akteure vor Ort sehen ihre Innenstadt kritisch. Aber auch nach außen ist ein eindeutigeres und attraktiveres Bild zu vermitteln. Um eine nachhaltige Aufwertung zu gewährleisten muss in diesen Punkten deutlich gegengesteuert werden.

Projekttitel	Image- und Marketingkonzept
Projektnummer	1
Durchführungszeitraum	kurzfristig
Kostenansatz	pauschal
Kosten	20.000 Euro
Priorität	I

Der städtebauliche Impuls der Umgestaltung der Geschäftsstraßen sowie die flankierenden Projekte des Handlungskonzepts bilden hierfür den Nährboden. Auch die städtebaulichen, touristischen, gastronomischen und einzelhandelsrelevanten Angebote sind im Hinblick auf eine Aufwertung von Identität und Image besser zu vermarkten. In diesem Zusammenhang ist natürlich auch die Koppelung mit bestehenden Angeboten in der Region zu sehen. Aufbauend und ergänzend zu dem bereits erarbeiteten Leitbild<sup>8</sup> der Stadt soll deshalb eine gezielte Image- und Marketingarbeit initiiert werden, die sich auf die zukünftigen Entwicklungen stützt und sukzessive eine neue Wahrnehmung und Positionierung der Stadt fördert. Bestehende Initiativen und Ansätze sind zu integrieren und fachlich weiter auszuarbeiten. Um dies zu gewährleisten ist ein Imageund Marketingkonzept mit dem Schwerpunkt Innenstadt Schleiden aufzustellen.

#### Leitbild der Stadt Schleiden



<sup>8</sup> http://www.schleiden.de/uploads/media/leitbild\_ schleiden.pdf, zugegriffen am 19.12.2013

### BELEUCHTUNGSKONZEPT

### **INNENSTADT**

Die Beleuchtung der Innenstadt in Schleiden ist heute geprägt durch vorwiegend funktional orientierte Anlagen mit einfachen Ausstattungsstandards, die aktuellen Ansprüchen mit Blick auf Energieeffizienz aber auch auf Ästhetik nicht mehr genügen.

Bundesweit haben, speziell in der jüngeren Vergangenheit, dementsprechend immer mehr Kommunen damit begonnen, Beleuchtungskonzepte aufstellen zu lassen und diese dann etappenweise umzusetzen. Über eine Optimierung des energetischen Verbrauchs und die damit verbundenen Einsparungspotenziale, lassen sich die Kosten eines solchen Konzeptes auf längere Sicht größtenteils gegenfinanzieren. Das Klimaschutzkonzept der Stadt Schleiden aus dem Jahr 2012 empfiehlt langfristig eine Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technologie. Beleuchtung ist heute jedoch nicht mehr auf den bloßen Sicherheitsaspekt zu reduzieren, sondern die Stadträume werden zunehmend als Erlebnis Innenstadt inszeniert.

Neben dem Erscheinungsbild am Tag soll auch zu den Abend- und Nachtzeiten ein stimmungsvolles Ambiente erzeugt werden, um die Aufenthalts- und Wohlfühlqualität zu erhöhen. Die Aufwertung des öffentlichen Raums kann durch eine moderne, energetisch und gestalterisch optimierte Beleuchtung unterstrichen werden.

Charakteristische, herausstellenswerte Gebäude und Objekte, wie z. B. wertvoller Baumbestand, können hervorgehoben werden. Ebenso können Stadteingänge durch Licht stärker in Szene gesetzt oder Verbindungen betont werden.

Einige Gebäude in der Oberstadt und das Kriegerdenkmal am Scheurener Berg werden bereits heute lichttechnisch bespielt. Diese Objekte sollten in ein ganzheitlich angelegtes Konzept integriert werden, damit das gesamte Stadtzentrum davon profitieren kann.

Daher ist ein Beleuchtungskonzept zu erarbeiten, das Sicherheitsaspekte berücksichtigt und gleichzeitig eine differenzierte Inszenierung der Innenstadt ermöglicht. Moderne Stadtentwicklung soll mit Aspekten des Klimaschutzes gekoppelt werden, das Zentrum wird sprichwörtlich in ein neues Licht gerückt. Langfristig können sogar öffentliche Mittel und CO² eingespart werden. Schleiden kann sich dabei als Hauptstadt des Nationalparks Eifel besser positionieren und dies im Stadtbild visuell und energiepolitisch unterstreichen.

Projekttitel	Beleuchtungskonzept
Projektnummer	2
Durchführungszeitraum	kurzfristig
Kostenansatz	pauschal
Kosten	20.000 Euro
Priorität	II

# WETTBEWERBLICHE VERFAHREN

Wettbewerbe haben sich seit vielen Jahren als Mittel für die Gestaltung von Stadterneuerungs- und Stadtumbauprozessen erwiesen. Die Vorteile liegen in erster Linie darin, dass mit vergleichsweise geringem finanziellem Aufwand, hohe Qualitätsansprüche erfüllt werden können.

Projekttitel Wettbewerbliche Verfahren

Projektnummer 3

Durchführungszeitraum kurz- bis mittelfristig

Kostenansatz pauschal

Kosten 100.000 Euro

Priorität II

In Abhängigkeit von Aufgabenstellung und Anlass kann zwischen verschiedenen Wettbewerbsarten und wettbewerblichen Verfahren ausgewählt werden. Gegebenenfalls können auch studentische Wettbewerbe einen Beitrag leisten, erste Ideen zu generieren.

In Schleiden könnten wettbewerbliche Verfahren z. B. für die Entwicklung des Franziskusparks, des Pont-L'Abbé-Parks, des Marktplatzes oder auch von Teilbereichen der Olefpromenade genutzt werden. Wichtig ist die eindeutige Formulierung von Kriterien im Rahmen einer Ausschreibung. Auf die Projekte, in denen wettbewerbliche Verfahren grundsätzlich für eine zukünftige Entwicklung geeignet sind, wird in den einzelnen Kapiteln des Konzeptes näher eingegangen.

# 4.2 KLASSISCHE STADTERNEUERUNG

Auf der Basis der Bestandsanalyse und des räumlichen Leitbildes der Stadt Schleiden (Kapitel 3) sind in Abstimmung mit Bürgern und Vertretern der Stadtverwaltung verschiedene Maßnahmen erarbeitet worden, die unter zwei Arbeitsschwerpunkten das programmatische Leitmotiv einer künftigen Entwicklung darstellen. Während sich der Handlungsschwerpunkt "Lebendiges Stadtzentrum" maßgeblich auf eine Profilierung, Stärkung und Aufwertung der Geschäftslagen und des städtebaulichen Kernbereichs konzentriert, stützt sich der Handlungsschwerpunkt "Stadt am Wasser - Tor zum Nationalpark Eifel" auf die Schaffung attraktiver Aufenthaltsräume in der Innenstadt.

Über einen hohen gestalterischen Anspruch soll durch die Gestaltung der Grünflächen und der Entwicklung der Uferbereiche die Aufenthaltsqualität gestärkt sowie das Thema Nationalpark transportiert und im Stadtbild kenntlich gemacht werden.

## 4.2.1 DIE INNENSTADT WEITER-BAUEN – LEBENDIGES ZENTRUM

Für eine nachhaltige Stärkung der Innenstadt ist eine Strategie zu empfehlen, die auf verschiedene, sich gegenseitig stützende Bausteine, im Rahmen eines Konzeptes setzt. Die Stärkung des Geschäftszentrums beruht dabei auf unterschiedlichen Schwerpunkten.

- Der Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Ergänzung der einzelhandels-, dienstleistungs- und wohnorientierten Angebote Am Markt.
- 2. Maßnahmen am Rand der Innenstadt, die der räumlichen Profilierung und Herausstellung dienen.
- 3. Der dritte Punkt behandelt den generellen Aufwertungsbedarf einiger Stadtstraßen, wobei die jeweiligen Nutzungsansprüche genau zu betrachten sind.

## AM MARKT AUFWERTUNG DES GESCHÄFTSZENTRUMS

Der Markt bildet die städtebauliche Mitte Schleidens, in der auch heute noch wichtige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe des Geschäftszentrums liegen. In seiner heutigen Form ist er ein Ergebnis der Nachkriegsgeschichte. Die langgezogene, großzügige Platzfläche entstand in den 1960er Jahren durch den Abriss der Bebauung zwischen der Stein- und der Huppenstraße. Die Bebauung ist heute nur in Teilen historischen Ursprungs. Insbesondere der nördliche Rand ist durch eine neue, großmaßstäbliche Bebauung geprägt.

Die mittlerweile in die Jahre gekommene Gestaltung des Platzes ist im mittleren Bereich als Fußgängerzone ausgebildet. An den Rändern ist die Zufahrtsmöglichkeit gegeben und es sind Stellflächen angelegt. Dadurch wirkt der Platz nicht nur ungegliedert, es entstehen auch Probleme im Verkehrsablauf. Sein Potenzial als großzügiger Stadtraum kann er dadurch nur bedingt entfalten. Die beschriebenen Defizite werden durch einen Rückgang der gewerblichen Nutzungen und die Zunahme von Leerständen unterstrichen.

Den Missständen soll mit einer zweistufigen Entwicklungsstrategie entgegengewirkt werden, die darauf setzt, den Platz in seiner Längenausdehnung zu betonen, einheitlich zu gestalten und eine Durchfahrung in eine Richtung zu ermöglichen. Die Gliederung in unterschiedliche und dabei wenig sinnfällige Teilbereiche soll aufgegeben werden.



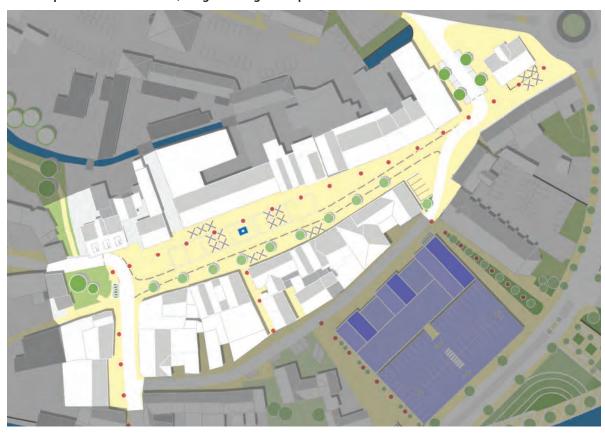
Im ersten Schritt sollen die verkehrlichen Belange neu geordnet werden. Es soll eine Durchfahrbarkeit in eine Richtung sowie maßvoll angeordnete Stellflächen eingerichtet werden. Engstellen für Fußgänger sind zu vermeiden. Aus heutiger Sicht wird sich dabei die Anzahl der Stellflächen nicht wesentlich verändern, es erfolgt lediglich eine sinnvollere Zuordnung zu den Randnutzungen. Die Wahrung von Aufenthaltsqualität und die Sicherung gestalterisch hoher Anforderungen an die "gute Stube" Schleidens sind oberste Prämissen. Grundsätzlich können unterschiedliche Varianten von Verkehrsführungen getestet werden.

Die Flächenzuweisungen sollen durch Markierungsnägel, Poller oder ähnliche Elemente eindeutig gestaltet werden. Auf eine Umgestaltung der Oberflächen kann zunächst verzichtet werden. Gleichzeitig sollen die Auswirkungen der verkehrlichen Rahmenbedingungen geprüft werden. Zu vergleichen sind die Nachteile, wie die Zunahme des fließenden Verkehrs und dessen Emissionen im Verhältnis zu den Vorteilen für Anlieger und Nutzer, für Gewerbe und Besucher. Nicht zuletzt ist die Akzeptanz in der Bevölkerung zu gewährleisten.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse soll dann im zweiten Schritt die gesamte Platzfläche umgestaltet werden. Um dabei ein qualitativ hochwertiges Ergebnis zu erlangen, empfiehlt sich die Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs bzw. eines anderen, wettbewerblichen Verfahrens. Als Entwicklungsempfehlungen sind aus der heutigen Sicht zu nennen:

- Einheitliche, barrierefreie Gestaltung der gesamten Platzfläche, Fahrspuren nur in den Randbereichen in Asphalt
- Gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer, verkehrsberuhigter Geschäftsbereich/Shared Space
- Lineare Anordnung von Gestaltungselementen wie Grün/Bäume, Licht, Stelen, Stadtmöbel
- Möglicherweise: Markierung der ehemaligen Bebauung entlang der Stein- und Huppenstraße im Pflaster
- Eventuell: Akzentuierung des Platzes durch Brunnen oder andere Elemente





Projekttitel	Umgestaltung am Markt
Projektnummer	4
Durchführungszeitraum	kurzfristig
Kosten	760.000 Euro (200 Euro / m²)
Priorität	I



Querschnitt befahrbarer Geschäftsbereich / Shared Space



Modellansicht Betonung der Linearität Am Markt

## ERGÄNZUNGEN IM ANGEBOT STADTBAUSTEIN FRANZISKUSPARK

Zwischen Sleidanus- und Blumenthaler Straße erstreckt sich heute ein unbebauter Bereich, der als Parkplatz und als Grünfläche genutzt wird. Die Randbebauung ist teilweise historisch und weist städtebauliche Qualitäten auf. Der Parkplatz ist funktional wichtig und für die innerstädtischen Nutzungen erforderlich. Trotz seiner Lage an der Blumenthaler Straße ist er jedoch nur über die Sleidanusstraße anfahrbar; er zieht damit zusätzlichen, unnötigen Verkehr in den Stadtkern. Der kleine Franziskuspark wirkt zugewuchert und dunkel; zudem ist er durch die höher liegende und stark befahrene Blumenthaler Straße wenig attraktiv. Der gesamte Bereich ist zur Blumenthaler Straße hin dicht abgepflanzt und wirkt unstädtisch. Als Erholungsfläche ist er dadurch wertlos, zumal er nicht in das Fußwegesystem der Innenstadt eingebunden ist.

Aus stadtstruktureller Sicht und zur Funktionsstärkung der Innenstadt ist in diesem Bereich eine Bebauung sinnvoll. Auch historisch gesehen gehörte der Abschnitt zur bebauten Innenstadt. Daher wird eine Bebauung des gesamten Bereiches als zentrale Maßnahme zur Entwicklung der Innenstadt vorgeschlagen. Als Magnet sollten im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen fungieren. Geeignete Betriebe sind z. B. ein Drogeriefachmarkt, ein kleiner(er) Lebensmittelmarkt oder Fachmärkte bzw. größere Fachgeschäfte.



Sie würden die Ausstrahlung des Geschäftszentrums vergrößern und zusätzlich den eingesessenen Einzelhandel stärken. Eingänge und Schaufenster sind zur Sleidanusstraße hin zu orientieren. In den Obergeschossen sollte auf Wohnen oder Dienstleistung gesetzt werden. Stadträumlich gilt es die Sleidanusstraße zu betonen und als städtische Straße baulich zu schließen. Gleichzeitig sind die Verbindungen in Richtung Olef für Fußgänger und Besucher attraktiv zu gestalten, der Fahrverkehr ist nach Möglichkeit zurückzudrängen.

Projekttitel (a)	Stadtbaustein Franziskusplatz
Projektnummer	5
Durchführungszeitraum	kurzfristig
Kosten	privat
Priorität	I
Projekttitel (b)	Ausgestaltung Fußgängerachse
Durchführungszeitraum	kurz- bis mittelfristig
Kosten	100.000 Euro (150 Euro / m²)
Priorität	I

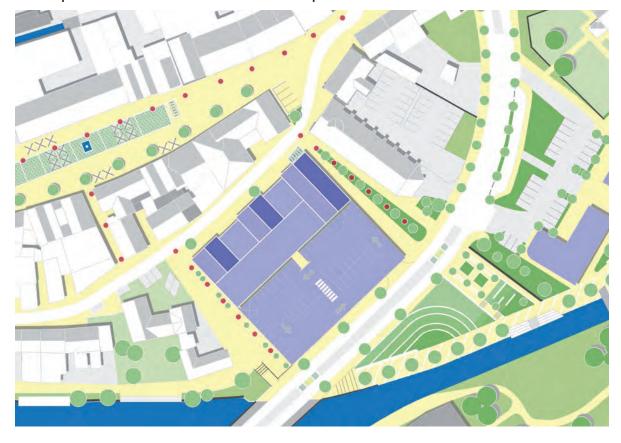
Optisch sollte auch zur Blumenthaler Straße eine ansprechende Fassadengestalt dazu genutzt werden, Neugierde auf das dahinter liegende Zentrum zu wecken.

Die erforderlichen neuen wie die heute vorhandenen Stellflächen sind in einem neu zu errichtenden Parkhaus unterzubringen. Die Erschließung für den Fahrverkehr sollte über die Blumenthaler Straße erfolgen, der Straßenraum ermöglicht das Anlegen von Abbiegestreifen.

Es ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang der Baustein Parkhaus gemeinsam durch einen privaten Investor und die Stadt finanziert werden kann.

Es empfiehlt sich, die Entwicklung des Stadtbausteins am Franziskuspark mittels eines wettbewerblichen Verfahrens voranzutreiben, bei dem Teams aus Architekten und Entwicklern aufgefordert werden. So ist gewährleistet, dass an diesem zentralen Ort des Zentrums wirtschaftliche und qualitätsvolle Entwürfe zum Tragen kommen.

#### Konzeptausschnitt Einzelhandelsbaustein Franziskuspark



# PERSPEKTIVISCHER BAUSTEIN -ENTWICKLUNGEN AN DER GEMÜNDER STR.

Das Areal rund um den zentralen Kreisverkehr ist geprägt durch das vis-à-vis von baukulturell wertvollen Gebäuden und funktional orientiertem Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre. Insbesondere am Beginn der Gemünder Straße wird das zum Teil hochwertige Erscheinungsbild der Randbebauung durch die Gemengelage von Wohnturm mit der Funktionsunterlagerung Lebensmittelmarkt und der angegliederten Tankstelle optisch in Mitleidenschaft gezogen.

Der im Folgenden vorgeschlagene Baustein versteht sich als langfristiges und in mehreren Stufen anzugehendes Ziel. Ausgehend von kleineren, kosmetischen Maßnahmen im Bestand reicht der Vorschlag bis hin zu einer umfangreichen Neuordnung und Interpretation der städtebaulichen Situation, inklusive der Grundstücke nördlich der Reidtmeisterstraße.



In der Basisvariante soll dem Gebäudekomplex aufgrund seiner raumprägenden Funktion ein ansprechenderes Erscheinungsbild verliehen werden. Mit einer attraktiven Fassadengestaltung und gegebenenfalls einem Gründach könnte ein zusätzlicher Bezug zum Nationalpark geschaffen werden. Im Bereich des Lebensmittelanbieters sollte der Eingangsbereich übersichtlicher strukturiert werden.

Der am Kreisverkehr zwar offene, jedoch im Vergleich zum Straßenniveau sehr tief verlaufende Dieffenbach, sollte langfristig besser in Szene gesetzt werden. Auch hier könnte somit an prominenter Stelle ein Zeichen durch eine attraktivere Gestaltung der Oberflächen gesetzt werden.

Der fußläufige Hauptzugang zur Innenstadt Schleidens ist klarer und einladender zu gestalten um den Fokus stärker auf das Geschäftszentrum Am Markt zu richten. In Verbindung mit der Alten Rentei muss hier ein reizvolles Entree zum Markt entstehen, das Besucher in die Innenstadt hineinzieht. Kurzfristig sollte die Hecke, die die Sicht ins Zentrum eher verstellt, entfallen.

Die zweite Stufe des Bausteins stellt, nördlich der Gemünder Straße, ein Entwicklungspotenzial für die Ergänzung durch z. B. altengerechte Wohnangebote zur Verfügung. Um die städtebauliche Qualität weiter zu erhöhen soll der Dieffenbach bis zur Olef zugänglich und erlebbar gemacht werden.

Mit einer grünpflegerischen Aufwertung der Uferbereiche der Olef und den dazugehörigen Wegen kann somit ein attraktives und leistungsfähiges Wegenetz geschaffen werden, das sich bis zum Sturmiuspark erstreckt.

#### Konzeptausschnitt Sanierung des Wohnturms am Kreisverkehr / Ergänzung Altengerechtes Wohnen





Als dritte und letzte Ausbaustufe des Bausteins sollte langfristig eine komplette Überplanung des Areals angestrebt werden. Diese Entwicklungsoption ergibt sich durch den zu erwartenden Erweiterungsbedarf des Lebensmittelanbieters, der heute mit weniger als 500 m² nicht mehr den Anforderungen entspricht, die an einen modernen Anbieter gestellt werden. Perspektivisch könnte auf dem Areal ein zeitgemäßer Supermarkt mit hoher Ausstrahlungskraft entstehen, der eine echte Magnetwirkung erzeugt, von der das gesamte Schleidener Zentrum profitieren könnte.

Aufgrund des steigenden Stellplatzbedarfs ist hierfür allerdings eine Verlagerung der Tankstelle auf das nördliche Grundstück erforderlich. Möglicherweise kann langfristig eine Lösung gefunden werden, von der alle Eigentümer und Betreiber profitieren. Mit der dritten Entwicklungsstufe kann sowohl das Erscheinungsbild, als auch die Qualität der vorhandenen Angebote erheblich attraktiviert werden. Insgesamt würde dadurch die Stadtstruktur deutlich gestärkt.

#### Konzeptausschnitt Neuordnung am Nahkauf / Verlagerung der Tankstelle



Projekttitel (a)	Seniorenwohnen Gemünder Str.
Projektnummer	6
Durchführungszeitraum	langfristig
Kosten	privat
Priorität	III
Projekttitel (b)	Neuordnung Nahkauf / Tankstelle
Durchführungszeitraum	langfristig
Kosten	privat
Priorität	III

### AM ALTEN RATHAUS -STADTEINGANG / STÄRKUNG NEBENGESCHÄFTSZENTRUM

An der Kreuzung der Straßen Blumenthaler Straße / Am Alten Rathaus befindet sich ein weiterer wichtiger Eingang zur Innenstadt. Prägend ist heute ein disharmonisches Erscheinungsbild, bestehend aus Stellplätzen, ungepflegtem Grün und beliebig verorteten Aufstellern sowie großflächigen Werbeanlagen. Der Uferbereich an der Olef ist zugewuchert.

Um Verbesserungen zu erzielen sind zunächst die mobilen Werbeträger zu beseitigen. Als Ersatz können ansprechende Hinweistafeln, verknüpft mit einem neuen und modernen Leitsystem der Innenstadt installiert werden. Langfristig ist eine Reduzierung der Fahrbahnbreite erforderlich, die Fußgängern mehr Raum bietet und das kleinstädtische Flair Schleidens positiv unterstreicht.

Projekttitel
Umgestaltung Am Alten Rathaus

Projektnummer
7

Durchführungszeitraum kurz- bis mittelfristig

Kosten
100.000 Euro (150 Euro/ m²)

Priorität
II

Ein Teil der Stellplätze kann entfallen, wenn der Baustein am Franziskuspark realisiert wird. Die bestehenden Stellplätze sollten über eine Neuordnung und bessere Einfassung ein gepflegteres Erscheinungsbild vermitteln. Es soll künftig ein identifizierbarer Auftakt der Innenstadt entstehen, der Besuchern höhere Aufenthaltsqualitäten und die Möglichkeit zum Verweilen bietet.

Die ansässigen Geschäfte sollten motiviert werden, private Investitionen in die Außendarstellung der Wohn- und Geschäftshäuser einfließen zu lassen. Auch dadurch wird der Bereich insgesamt attraktiver, der Stadtkern wird belebt. Darüber hinaus soll auch der Uferbereich an der Olef besser in Szene gesetzt werden (Siehe Kapitel 4.2.2).

#### Konzeptausschnitt Umgestaltung Am Alten Rathaus



# AUFWERTUNG VON STADTSTRASSEN

Bei den Überlegungen zur Aufwertung von Straßen muss zwischen den inneren, kleineren Erschließungsstraßen und den Straßen, die überörtliche Verbindungen herstellen (B 255 und B 256), unterschieden werden. Während die Erschließungsstraßen sich in ihrem Erscheinungsbild an den Eigenschaften eines kleinen kompakten Stadtzentrums mit Raumangeboten für Fußgänger und Radfahrer orientieren sollten, dienen die Bundesstraßen der Erreichbarkeit der Innenstadt und der Abwicklung des überörtlichen Verkehrs.

Die Kapazität der Bundesstraßen muss mit Blick auf die erforderliche Minimierung der derzeitig starken Barrierewirkung erhalten bleiben. Hier sind eher gestalterisch-kosmetische Maßnahmen erforderlich, die die Trennwirkung abmildern. In Frage kommen der gezielte Einsatz von Begrünungselementen wie Straßenbäume und die Verbesserung von Querungsmöglichkeiten. Auf diese Weise kann der massiven, verkehrlichen Erscheinung der Blumenthaler Straße entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus kann straßenbegleitendes Grün wie z. B. Hecken auf privaten Flächen dazu beitragen, bestehende Hinterhofsituationen abzuschirmen und ein Stück weit optisch aufzuwerten. Insbesondere am Kreisverkehr kann so ein positiveres Erscheinungsbild hergestellt werden.

Im Hinblick auf die kleineren Stadtstraßen kann der bereits begonnene Umbau der Geschäftsstraße Im Burggarten als Vorbild genommen werden. Dem momentan sehr profanen Erscheinungsbild kann über eine sorgfältige Anordnung der Stellplätze in Abwechslung mit begrünenden Elementen ein ansprechenderes Gesicht vermittelt werden. Wege für Fußgänger werden verbreitert, um in Bezug auf die heutigen Ansprüche ausreichend Komfort für alle Nutzergruppen anzubieten.

Ergänzend zur Aufwertung der Straßenräume wird eine Betonung der Stadteingangssituationen empfohlen. Das Stadtzentrum kann dadurch optisch betont und der Eintritt spannungsvoller gestaltet werden. Die Maßnahmen können von einem neuen Anstrich der Brücken über eine Beleuchtung der Geländer, bis zur Installation zusätzlicher Stelen oder Fahnenmasten reichen.

Projekttitel	Aufwertung von Stadtstraßen
Projektnummer	8
Durchführungszeitraum	kurzfristig
Kosten	100.000 Euro (pauschal)
Priorität	III

# BEGRÜNUNG IM STADTBILD

Allgemein sollten in Schleiden Begrünungsmaßnahmen häufiger und vor allem gezielter zur Aufwertung von Stadtstraßen eingesetzt werden. Hierdurch können mit einfachen Mitteln bestimmte Bereiche aufgewertet werden. Derzeitig überwiegt der Eindruck, dass das Grün eher zufällig oder gar beliebig als Gestaltungselement eingesetzt worden ist; dadurch entsteht ein eher unharmonisches und insgesamt unbefriedigendes Bild.

Projekttitel	Aufwertung von Stadtstraßen
Projektnummer	9
Durchführungszeitraum	mittel- bis langfristig
Kosten	50.000 Euro (pauschal)
Priorität	II

Entlang des Franziskusparks und an den Ufern der Olef könnten z. B. schon durch das Freischneiden überwucherter Bereiche Sichtbeziehungen betont, Stadträume in einen engeren Bezug gerückt und die Orientierung im Zentrum erleichtert werden. Je nach Zweckbestimmung der jeweiligen Flächen ist zwischen eher städtischem Grün z. B. Am Markt und einer vorrangig naturnahen Gestaltung in den Randbereichen der Innenstadt zu unterscheiden. Grüne Leitelemente wie Straßenbäume oder Hecken könnten darüber hinaus zur Betonung und Aufwertung von Straßen und Wegeverbindungen herangezogen werden.



# BESCHILDERUNG, LICHT, STADTMOBILIAR

In Schleiden besteht ein grundlegendes Defizit hinsichtlich der Qualität und der Ausstattung der öffentlichen Räume. In vielen Bereichen der Stadt wirkt der öffentliche Raum etwas in die Jahre gekommen. Sein Erscheinungsbild und damit sein Beitrag zur Leistungsfähigkeit für das städtische Gefüge wurde bislang wenig reflektiert. Hiervon ist auch die Stadtmöblierung betroffen.

Licht und Mobiliar können dazu genutzt werden, Zusammenhänge im Stadtraum zu stärken und Verbindungen sowie Stadtplätze zu betonen. Für die Zukunft gilt es, das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der zugehörigen Möblierungselemente unter ein gemeinsames Leitmotiv zu stellen um darüber Kontinuität und Zusammenhang herzustellen. Mittel- bis langfristig soll ein einheitlicher und moderner Standard erreicht werden, der zu einem Aushängeschild des Zentrums wird.

Die Wahl der Möblierungselemente sollte dabei an andere Umgestaltungsmaßnahmen gekoppelt werden. Zudem sollte bei der Möblierung des öffentlichen Raumes durch gastronomische Einrichtungen mit den Betreibern Einigung über gewisse Standards erzielt werden, um so das positive Erscheinungsbild abzurunden. Es gilt private und öffentliche Elemente aufeinander abzustimmen. Hierfür kann die Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs eine wichtige Grundlage liefern.

Auch dem heute festzustellenden Defizit der eher versteckten Innenstadt, kann durch eine verbesserte und modernere Beschilderung, mit eindeutigen Hinweisen auf wichtige Bezugspunkte in Schleiden, begegnet werden. Der historische Stadtrundgang, der vor kurzem in Form von alten Fotographien und kurzen Informationstexten realisiert wurde, ist hierfür ein Anfang und stellt Wissbegierigen die notwendigen Informationen zur Historie bereit.

Projekttitel	Beschilderung, Licht, Stadtmobiliar
Projektnummer	10
Durchführungszeitraum	kurzfristig
Kosten	100.000 Euro (pauschal)
Priorität	II



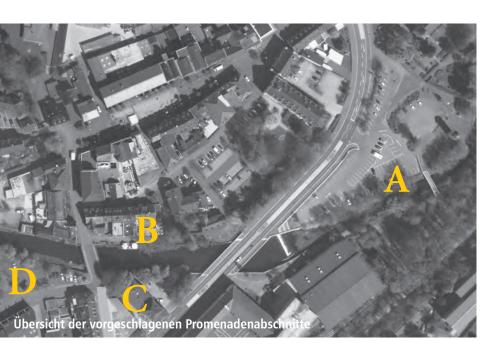
# 4.2.2 EIN NEUES PROFIL - STADT AM WASSER - TOR ZUM NATIONALPARK EIFEL

Zur Darstellung der Lage Schleidens in der Region (Kapitel 2.1) wurde bereits ausgeführt, dass, trotz der Zugehörigkeit Schleidens zum Nationalpark Eifel und der räumliche Nähe zu attraktiven Landschaftsteilen, kaum Hinweise auf diesen Standortfaktor bestehen. Das Thema Nationalpark ist wenig präsent, obwohl eine feinsinnige Verknüpfung zwischen Stadt und Grünraum der Profilierung der Stadt deutlich gut tun würde. Der Entwicklungsbaustein "Stadt am Wasser – Tor zum Nationalpark Eifel" greift dieses bislang unerschlossene Potenzial auf und zielt auf eine nachhaltige Verknüpfung zwischen der Stadt und ihren Freiräumen.

Zum einen wird dabei auf die Inwertsetzung des Olef-Ufers abgezielt, das trotz seiner Bedeutung als Standortfaktor zur Erhöhung der Lebensqualität in Schleiden bislang kaum erschlossen ist. Einzig die Gastronomie am Driesch macht sich den Lagevorteil zunutze und stellt räumliche Bezüge zwischen der Stadt und dem Fluss her. Begleitend soll zum anderen und ergänzend zu den gestalterischen Maßnahmen auch eine stärkere Einbettung Schleidens in regionale Tourismuskonzepte gefördert werden. Die geplanten städtebaulichen Maßnahmen sollen dabei die Vermarktbarkeit und die Realisierungschancen begünstigen.

# SCHLEIDEN RÜCKT AN WASSER -DIE OLEF-PROMENADE

Wichtiger Grundpfeiler der Strategie, dass Schleiden künftig für attraktive Stadträume steht, ist die Realisierung der Olef-Promenade.



Bislang nur in sehr geringem Maße zugänglich, soll eine Promenade die Olef in Zukunft auf einem deutlich längeren Abschnitt begleiten und somit erlebbar machen. Eine besondere Bedeutung erhalten, vor allem wegen der kreuzenden Bundesstraße, die Übergänge zwischen den einzelnen zukünftigen Promenadenabschnitten. Insgesamt langfristig angelegt, ist die Gesamtmaßnahme in vier einzelne Abschnitte und Realisierungsstufen unterteilt. Dadurch wird die erforderliche Flexibilität bei der Umsetzung gewährleistet. Jeder Abschnitt entfaltet dabei einen eigenen Charakter, die Zusammengehörigkeit der einzelnen Abschnitte soll über gemeinsame Gestaltungselemente (Geländer, Belag, Beleuchtung und Bepflanzung) unterstützt werden. Aus Gründen der Übersicht gliedert sich die folgende Beschreibung ebenfalls in diese vier Abschnitte.

#### Abschnitt A

Der Pont-l'Abbé-Platz ist zurzeit vollständig versiegelt und wird weitgehend als Parkplatz genutzt. Die Nutzung reicht bis unmittelbar ans Ufer heran, wo dichte Abpflanzungen und Bäume die Bereiche voneinander abschirmen. Die Promenade soll zukünftig den Bereich Evangelische Kirche/Friedhof mit der Blumenthaler Straße und dem Abschnitt Am Driesch verbinden. Sie sollte möglichst an die Entwicklung der gesamten Fläche geknüpft werden, ließe sich bei einer Teilumsetzung der Maßnahme aber auch getrennt realisieren. Grundsätzlich ist der Abschnitt A der Olef-Promenade wie auch der Pont-l'Abbé-Park langfristig umzusetzen.

Der weitläufige Abschnitt bietet vielfältige Möglichkeiten der Ufer- und Promenadengestaltung. Denkbar sind z. B. Sitzstufen, attraktive Grünflächen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten für alle Generationen, die Anlage einer Brücke in Form von Trittsteinen im Flussbett oder ein kleiner Wasserspielplatz. Auch könnte das Konzept "Kunst im Fluss" fortgesetzt werden. Für den Promenadenabschnitt A ist insbesondere im Falle einer der Umsetzung des Parks vorgezogenen Realisierung, ein wettbewerbliches Verfahren zu empfehlen.

#### Konzeptausschnitt Abschnitt A, Olef-Promenade



Projekttitel	Olef-Promenade Abschnitt A
Projektnummer	11 a
Durchführungszeitraum	kurz- bis mittelfristig
Kosten	190.000 Euro (150 Euro / m²)
Priorität	I

#### Abschnitt B

Abschnitt B liegt zwischen den beiden Brücken an der kleineren Straße Am Driesch. Hier befinden sich bereits gastronomische Nutzungen, die die Qualität des Wassers für ihre Lokale aufgegriffen haben. Der Außengastronomie erstreckt sich in Form einer kleinen Terrasse über die Olef.

Während der Workshops wurde langfristig eine Schließung der Straße Am Driesch für den motorisierten Verkehr befürwortet, um die Aufenthaltsqualität am Ufer der Olef wei-

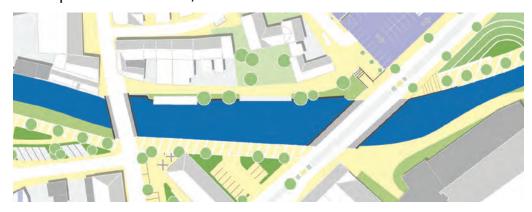
Projekttitel	Olef-Promenade Abschnitt B
Projektnummer	11 b
Durchführungszeitraum	kurzfristig
Kosten	50.000 Euro (pauschal)
Priorität	I

ter zu steigern. Inzwischen wurde auch die Anlage von Sitzstufen am Wasser realisiert.

Mit der Entwicklung Am Driesch wird so ein erster Impuls gesetzt, an den sich weitere Maßnahmen anknüpfen lassen, um eine durchgängig hohe Qualität am Ufer der Olef zu befördern. Anstatt der in diesem Abschnitt stark kanalisierten Olef kann man nun über die Sitzstufen bis an das Wasser gelangen. Hier kann somit ein kleinräumiges Idyll mit freundlicherem Charakter entstehen, das die ansässige Gastronomie zusätzlich unterstützt.

Sinnvolle Ergänzungen könnten in diesem Bereich eine Aufwertung der Brückenuntersichten durch Farbe, Licht o. Ä. darstellen, genauso wie ein Freischneiden bzw. Auslichten des dichten Bewuchses des gegenüberliegenden Ufers.

#### Konzeptausschnitt Abschnitt B, Olef- Promenade







#### Abschnitt C

Abschnitt C der Olef Promenade liegt am gegenüberliegenden Ufer des zuvor beschriebenen Gastronomiebereichs. Momentan weist die gesamte Fläche zwischen Olef und Blumenthaler Straße gestalterische und pflegerische Defizite auf, die durch ungepflegtes Grün und unprofilierte Flächen sichtbar werden. So wird momentan ein eher profaner und Gesamteindruck vermittelt.

Das Ufer ist mit Ausnahme eines kleineren gastronomischen Angebotes bislang nicht erschlossen.

Auch hier soll die Olef Promenade weiter geführt werden. In diesem Abschnitt können zunächst auch kleinere Maßnahmen helfen, den Raum grundsätzlich aufzuwerten und klarer zu strukturieren. Eine Erschließung des Ufers sollte an die Umgestaltung und Inszenierung der gesamten Fläche zum Stadteingang mit deutlichen Hinweisen auf das Zentrum geknüpft werden, um Besucher auch in die Innenstadt zu lenken.

#### Konzeptausschnitt Abschnitt C, Olef- Promenade



Projekttitel	Olef-Promenade Abschnitt C
Projektnummer	11 c
Durchführungszeitraum	langfristig
Kosten	20.000 Euro (150 Euro/ m²)
Priorität	III



#### Abschnitt D

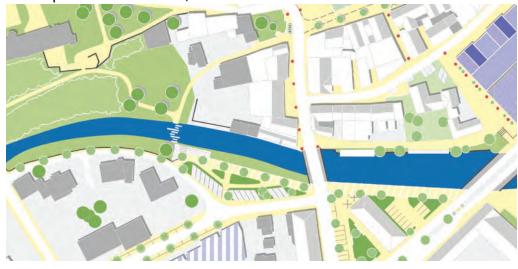
Die Fläche des Abschnitts D wird derzeitig größtenteils als Parkplatz für die Nebengeschäftslage genutzt. Die Fläche wirkt auf den ersten Blick strukturiert, da durch die Gestaltung in Parkplatz, Begrünung und Weg am Ufer eine klare Gliederung vorhanden ist. Allerdings verschwindet die Olef und die kleine Promenade hinter Parkplätzen. Das durch die sehr reizvolle Lage unterhalb der Burg besonders hohe Potenzial der Situation wird dabei in nicht genutzt.

Durch eine Umorganisation und Umgestaltung der Gesamtsituation kann hier ein völlig neuer und attraktiver Stadtplatz am Wasser entstehen, der den Potenzialen Rechnung trägt. Mit einer Erschließung der Stellplätze von der Straße im Burggarten aus kann mit

relativ einfachen Mittelne eine großzügige Promenade geschaffen werden, ohne dass viele Parkplätze verloren gehen. Die Promenade am Driesch kann mit dem heute schon relativ attrativen Abschnitt am Burgauel verknüpft werden.

Bedingt durch die topografische Situation ist das Ufer der Olef hier leichter erreichbar als in den stärker kanalisierten Abschnitten. Dies könnte dazu genutzt werden, um, wie im Sturmiuspark, eine neue Wegeverbindung über die Olef zum Schloss herzustellen. Durch die bereits begonnenen Kanalbauarbeiten und die Aufwertung der nahegelegenen Straße Im Burggarten kann eine erhöhte Aufenthaltsqualität langfristig auch der Geschäftslage zugute kommen.

#### Konzeptausschnitt Abschnitt D, Olef-Promenade





Projekttitel	Olef-Promenade Abschnitt D
Projektnummer	11 d
Durchführungszeitraum	mittel- bis langfristig
Kosten	110.000 Euro (Weg: 75 Euro / m², Promenade 150 Euro / m²)
Priorität	II

### HIGHLIGHT IM ZENTRUM -PONT-L' ABBÉ-PARK

Die Entwicklung der Fläche des Pont-l'Abbé-Park stellt aufgrund seiner Lage und Größe eine besondere Chance Schleiden als "Hauptstadt des Nationalparks Eifel" zu stärken. Die Qualität der öffentlichen Räume soll in Anlehnung an die hohe naturräumliche Qualität in der Umgebung zu einer Marke für die Innenstadt werden. In Ergänzung zu Sturmiuspark und Olef-Promenade stellt der Pont-l'Abbé-Park langfristig ein wichtiges Schlüsselprojekt dar. Zu lösen sind dabei die Verlagerungen der Stellplätze auf andere Flächen und, dass weiterhin Veranstaltungen, wie die Schleidener Kirmes, hier stattfinden können. Als Kompensation müssen auf der Fläche des Franziskusparks und zusätzlich an der Poensgenstraße neue Parkmöglichkeiten entstehen, um dem Bedarf Rechnung zu tragen. In Bezug auf die Distanzen sind die sich ergebenden Entfernungen aber weiterhin zumutbar, beim Parkdeck Franziskuspark sogar günstiger.

Der vorgelegte Grobentwurf schlägt einen hochwertig gestalteten Freiraum in Kombination mit einer baulichen Erweiterung am alten Feuerwehrturm vor. Hier könnten beispielsweise Räumlichkeiten für gemeinschaftliche Veranstaltungen, eine gastronomische Nutzung oder eine Touristen-Information entstehen. Der Turm könnte zu einem neuen Wahrzeichen Schleidens und eines attraktiven Platzes am Wasser werden.

Grundsätzlich ist der Pont-l'Abbé-Park in zwei Bereiche gegliedert: der westliche Bereich stellt gestalterisch eher den Bezug zu Natur und Freiraum her und symbolisiert eine hochwertige Ergänzung und das Pendant zum kürzlich realisierten Sturmiuspark. Der nordöstliche Teil bietet Raum für kulturelle Nutzungen und ist etwas urbaner geprägt. Für die baulichen Ergänzungen kann hier ein Teil der benötigten Stellplätze verbleiben bzw. geschaffen werden.

#### Konzeptausschnitt Pont-I' Abbé-Park



Besonderer Bedeutung kommen die Anbindungen und Übergänge in die Innenstadt zu. Die zuvor beschriebene Olef-Promenade dient als Ost-West Verbindungselement und verknüpft die Stadträume vom Sturmiuspark bis in das Nebengeschäftszentrum Im Burggarten.

Modellansicht Gestaltungsbeispiel Pont-L' Abbé-Park



Die Verbindung entlang des Gebäudes der Caritas soll über eine großzügig angelegte Wegeverbindung erfolgen, die bis an die Olef heranreicht und somit einen attraktiven Abschluss im Pont-l'Abbé-Park bietet. Die bauliche Ergänzung mit verschiedenen Nutzungsangeboten soll den historischen Turm in Schleiden besser in Szene setzen und um ihn herum einen hochwertigen Platzbereich entstehen lassen.

Zur weiteren Ideenfindung zur Gestaltung dieses wichtigen Bereichs könnten Werkstätten mit der interessierten Öffentlichkeit veranstaltet werden. Grundsätzlich sollte in weiteren Schritten auch auf wettbewerbliche Verfahren gesetzt werden, um eine möglichst hohe Qualität der Planungen sicherzustellen und gegebenenfalls frühzeitig Ansprüche an die Planungen zu formulieren oder auch um attraktive Ideen zu entwickeln.



Projekttitel	Pont-L' Abbé-Park
Projektnummer	12
Durchführungszeitraum	kurz- bis mittelfristig
Kosten	700.000 Euro (150 Euro / m²)
Priorität	II

### 4.3 HANDLUNGS-EMPFEHLUNGEN

Die erfolgreiche und nachhaltige Umsetzung des Masterplans setzt neben den genannten Konzeptbausteinen auch auf zwei strategische Vorgehensweisen, die an dieser Stelle kurz zusammengefasst werden.

Dabei handelt es sich um die Überlegungen zu den verkehrlichen Rahmenbedingungen auf der einen Seite und auf der anderen Seite um Konzeptbausteine, die kurzfristig umgesetzt werden können.

# PRÜFUNG DER ZUKÜNFTIGEN VERKEHRSABLÄUFE

Mit der Realisierung des Masterplans Schleidens werden Anpassungen in Bezug auf das Angebot von Stellplätzen sowie auf die Verkehrsführung Am Markt erforderlich, die die bestehende Struktur verändern werden. Dabei ist es von zentraler Bedeutung, diese Veränderungen in ihrer Gesamtheit zu überprüfen und gegebenenfalls neu zu konzipieren.

#### Fließender Verkehr

Durch die Öffnung des Marktes für den Verkehr wird die Möglichkeit geschaffen, Verkehr anders durch die Innenstadt zu leiten als heute. Dies soll ab 2014 in einem Verkehrsversuch getestet werden. Gleichzeitig muss verhindert werden, dass die Verkehrsmenge im Zentrum dadurch deutlich zunimmt. Attraktive Schleichwege für den KFZ-Verkehr müssen unbedingt verhindert werden. Daher ist es erforderlich, wenn der Aufenthaltswert im Zentrum erhalten bzw. gesteigert werden soll, die Öffnung des Marktes an flankierende "Ausgleichsmaßnahmen" zu koppeln.

Im Rahmen des geplanten Verkehrsversuchs sollen daher folgenden Optionen geprüft werden.

 Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs/Tempo-20-Zone auf dem Markt, mit der Durchfahrbarkeit in eine Richtung.

- Evtl. Erprobung einer Einbahnstraßenregelung auf der Sleidanusstraße.
- Verkehrslenkende Maßnahmen an den Knotenpunkten Blumenthaler und Monschauer Straße, zur Verhinderung von zusätzlichem Durchgangsverkehr im Zentrum.
- Evtl.: Umkehrung der beiden Einbahnstraßenführungen in einem zweiten Schritt.
- Sperrung der Straße Am Driesch für den KFZ-Verkehr.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob der Parkplatz Sleidanusstraße – auch ohne eine Neubebauung – direkt an die Blumenthaler Straße angebunden werden kann.

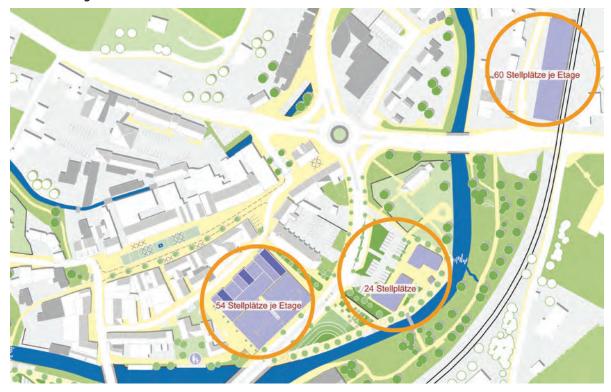
Um die Wirkung der Maßnahmen überprüfen zu können, sollen nach Möglichkeit Verkehrszählungen sowie Befragungen der Anlieger und der Einwohner durchgeführt werden. Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse soll anschließend die Umgestaltung des Marktplatzes in Angriff genommen werden.

#### Ruhender Verkehr

Bzgl. des ruhenden Verkehrs sind die folgenden Aspekte von zentraler Bedeutung. Die beiden im Konzept vorgeschlagenen Stadtbausteine Franziskuspark und Pont-l'Abbé-Platz gehen mit erheblichen Veränderungen der Stellflächenversorgung des Zentrums einher. Zurzeit befinden sich auf den genannten Arealen insgesamt ca. 160 Stellplätze. Diese sollen dem Zentrum langfristig erhalten bleiben. Sie müssen zukünftig in Form von Parkpaletten angeboten werden, für die aller Voraussicht nach auch die Stadt Schleiden die Kosten tragen muss. Als zukünftige Standorte kommen die folgenden Bereiche in Frage.

- Franziskuspark: Im Zusammenhang mit einer Neubebauung sollen die bestehenden und die neuen, erforderlichen Stellflächen in einem kleinen Parkhaus verortet werden. Dabei sind die für den Einzelhandel erforderlichen Stellflächen im EG unterzubringen. Auf zwei Etagen könnten insgesamt ca. 120 Stellplätze realisiert werden. Denkbar ist auch eine dritte Parkebene. Die Finanzierung könnte gemeinsam von der öffentlichen Hand und dem privaten Investor gestemmt werden.
- Pont-l'Abbé-Platz: Auf dem Platz sollen nach einer attraktiven Umnutzung auch weiterhin in einem angemessenen Maß Stellflächen erhalten bleiben. Im vorliegenden Entwurf sind dies ca. 24 Stellplätze. Die genaue Anzahl des Bedarfs ist im weiteren Verfahren bzw. bei der Realisierung zu ermitteln. Ein Teil der wegfallenden Parkplätze ist an die Poensgenstraße zu verlagern.
- Poensgenstraße: Hier ist das bestehende Parkplatzangebot von ca. 50 Stellplätzen an den zukünftigen Bedarf anzupassen. Auch hier wird zugunsten eines größeren Stellplatzangebotes die Realisierung einer Parkpalette empfohlen. Pro Etage könnten ca. 60 Parkplätze entstehen. Langfristiges Ziel ist es, einen Großteil der Dauerparker über ein stimmiges Bewirtschaftungskonzept an die Poensgenstraße zu verlagern, um innerstädtisch Stellplätze für den Besuch des Geschäftszentrums anbieten zu können.

#### Realisierung neuer Sammelstellflächen



### SOFORTMASSNAHMEN KURZFRISTIGE UMSETZUNG

Zur erfolgreichen Umsetzung des Masterplans Schleiden können einzelne Elemente der Maßnahmen bereits frühzeitig und mit einem relativ geringen, finanziellen Aufwand umgesetzt werden. Dadurch kann der Zeitraum überbrückt werden, bis eine Förderung über Städtebaumittel greift. Dabei geht es letztlich auch darum, Veränderungen im Stadtbild voranzutreiben und erste Impulse zu setzen. Zum einen sollen damit die Umsetzungschancen für nachfolgende Projekte erhöht werden und zum anderen soll um die Unterstützung aller Akteure geworben werden.

Zu den frühzeitig umsetzbaren Maßnahmen gehören insbesondere:

- Das Freischneiden und die Pflege von überwucherndem Grün, entlang der Blumenthaler Straße und der Olef: dadurch können Sichtbeziehungen hergestellt und die Orientierung vereinfacht werden. Partiell können auch Grünelemente dafür genutzt werden, den Eindruck von Hinterhofsituationen und Rückseiten abzuschwächen.
- Am Kreisverkehr muss der Zugang zur Innenstadt visuell unterstrichen werden; hierzu muss die vorhandene Hecke entfernt werden um so den Blick in die Innenstadt freizugeben.

• Ebenfalls frühzeitig umgesetzt werden kann eine klarere Beschilderung mit Hinweisen auf die Innenstadt und auf interessante Punkte im Zentrum. Gleichzeitig kann dieser Aspekt auch der Vorbereitung des Verkehrsversuchs Am Markt dienen. Das bisherige Verkehrsleitsystem ist dementsprechend anzupassen und weiter zu optimieren.

Für die Umsetzung von Maßnahmen, die die Stärkung des Geschäftszentrums und das Erscheinungsbild der Immobilien betreffen, wird empfohlen, eine Form der eigentümerbasierten Quartiersentwicklung zu fördern. Dadurch könnten beispielsweise Möblierungselemente des öffentlichen Raumes, ein Gestaltungshandbuch oder Werbeaktionen organisiert und finanziert werden. Die Bereitschaft zur Gründung einer ISG ist bereits während der Workshops signalisiert worden.

# 4.4 FÖRDERUNG PRIVATER INVESTITIONEN - INSTRUMENTE UND PROGRAMME

Im Rahmen der Städtebauförderung stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, um den Stadtumbauprozess zielgerichtet voranzutreiben. Es gilt auch das Engagement der privaten Seite zu fördern und die Akteure der Innenstadt in den Aufwertungsprozess einzubinden.

Ziel dabei ist unter anderem die Verteilung des finanziellen Aufwandes auf mehrere Schultern und die Förderung einer gemeinsamen "Verantwortungskultur" für die Innenstadt. Aus diesem Grund werden in diesem Kapitel Anreizprogramme dargestellt, die das private Engagement fördern.



# FASSADEN- UND HOFPROGRAMM

Gebäudefassaden sowie Hof- und Gartenflächen im Innenstadtbereich bedürfen einer stetigen Anpassung bzw. Aufwertung, um ein attraktives Erscheinungsbild der Innenstadt zu festigen. Nur so können auch zeitgemäße und wettbewerbsfähige Wohnungs- und Geschäftsangebote in zentraler Lage geschaffen werden. Um hierfür Anreize zu schaffen, soll ein spezielles Förderprogramm für Gebäudeeigentümer aufgelegt werden. Für die Vergabe der Fördermittel sind Richtlinien aufzustellen und Vergabemodalitäten zu fixieren.

Zudem sollte ein Gestaltungshandbuch bzw. eine Satzung erarbeitet werden, um einzelne Aufwertungsmaßnahmen an einem Leitkonzept ausrichten zu können. Durch die Initiierung privater Investitionen wird zudem auch der Wirtschaftsstandort Schleiden gestärkt. Im Rahmen der Städtebauförderung stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, um den Stadtumbauprozess zielgerichtet voranzutreiben. Es gilt auch das Engagement der privaten Seite zu fördern und die Akteure der Innenstadt in den Aufwertungsprozess einzubinden.



Die privaten Akteure brauchen finanzielle Unterstützung, um die Häuser zu sanieren, um aktiv am Stadtumbau mitzuwirken. Die eingesetzten Programme und Instrumente, wie z. B. das Fassaden- und Hofprogramm, sollen hier gezielt Anreize setzen.

Projekttitel	Fassaden- und Hofprogramm
Projektnummer	13
Durchführungszeitraum	kurzfristig
Kosten	80.000 Euro
Priorität	II



### **VERFÜGUNGSFONDS**

Ein Verfügungsfonds schafft die Möglichkeit, von privaten Initiativen oder Innenstadtakteuren bereit gestellte finanzielle Mittel durch die gleiche Summe an Städtebaufördergeldern aufzustocken. Es wird vorgeschlagen einen solchen Fonds für die Schleidener Innenstadt aufzulegen. Dadurch können Möglichkeiten geschaffen werden, von Privaten getragene, konzeptionelle und investive Maßnahmen im gemeinsamen Interesse gezielt anzustoßen.

Projekttitel	Fassaden- und Hofprogramm
Projektnummer	14
Durchführungszeitraum	kurzfristig
Kosten	30.000 Euro
Priorität	п

Hierunter fallen z. B. Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum oder die Aufwertung der Angebotspräsentation von gewerblichen Nutzungen. Die Einrichtung eines Verfügungsfonds soll das Gesicht der Stadt aufwerten und dabei gleichzeitig die Stadtgemeinschaft der Bewohner, Akteure, Gewerbetreibenden und Hausbesitzer stärken. Die Aktivierung von privatem Engagement und der Aspekt einer gemeinsam getragenen Umsetzung von Projekten stehen hierbei im Vordergrund. Voraussetzung dafür dürfte allerdings sein, dass ein privater Träger das Projekt voran treibt und begleitet.



# PLANUNGS- UND QUARTIERSMANAGEMENT

Zur Umsetzung des Programms und für eine optimale Koordination der Einzelmaßnahmen empfiehlt sich die Einrichtung eines Planungs- bzw. Quartiersmanagements. Bewährt hat sich dabei der Einsatz eines "Innenstadtkümmerers bzw. -managers", der für eine gewisse Zeit die Umbaumaßnahmen begleitet. Er sollte zeitweise vor Ort agieren, die Stadtverwaltung unterstützen, den Kontakt zu den Innenstadtakteuren herstellen sowie als Beratungsstelle für die interessierte Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Dies knüpft an die erfolgte Beteiligungsstruktur an und soll die Bürger weiter mobilisieren aktiv am Stadtumbauprozess teilzunehmen. Das Aufgabenprofil umfasst unter anderem:

- Prozesssteuerung und Beratung bei der Erstellung von Förderanträgen
- Marketing, Öffentlichkeitsarbeit, gegebenenfalls Betreuung eines Internetauftritts, Kommunikation,
- Fortführung, Stärkung und Aktivierung von Beteiligungsformen,

- Schnittstelle zur Erarbeitung weiterer Planungen und Konzepte, Umsetzungsbegleitung
- Steuerung und Initiierung des Verfügungsfonds, Prüfung und Beratung bei der Gründung einer Immobilien Standort Gemeinschaft (ISG),
- Unterstützung der lokalen Akteure in Bezug auf eine Stärkung des Geschäftszentrums,
- Reaktivierungs- und Nachnutzungsmöglichkeiten entwickeln, Kommunikation mit Immobilieneigentümern.

Ein solches "Citymanagement" soll die Projekte des Masterplan Schleiden koordinieren und gegebenenfalls neue Projekte anstoßen. Das Aufgabenprofil kann während dem Stadtumbauprozess ständig weiterentwickelt werden.

Projekttitel	Planungs- und Quartiersmanagement
Projektnummer	15
Durchführungszeitraum	kurzfristig
Kosten	100.000 Euro
Priorität	I



# 4.5 ENTWICKLUNGSKONZEPT

# ÜBERSICHTSPLAN



#### Legende:

Gestalterische Aufwertung

Begrünung im Straßenraum

Attraktive Stadteinfahrt

Betonung der Verbindung über einheitliche Gestaltungselemente

Neue Wegeverbindung / Verbesserung der Anbindung

Neuordnung Stellplätze

Bauliche Ergänzung

Städtebauliche Neuordnung

Geeignet für wettbewerbliches Verfahren

Öffnung für MIV

Sperrung für MIV

Fassadenaufwertung



# 4.6 PROJEKTÜBERSICHT

Projektnr.	Projektname	Durchführungszeitraum	Kosten in Euro	Priorität
	Planungen und Verfahren			
1	Image- und Marketingkonzept	kurzfristig	20.000	I
2	Beleuchtungskonzept	kurzfristig	20.000	II
3	Wettbewerbliche Verfahren	kurz- bis mittelfristig	100.000	II
	Die Innenstadt weiterbauen - Lebendiges Zentrum			
4	Umgestaltung Am Markt	kurzfristig	760.000	Ι
5 a 5 b	Stadtbaustein Franziskusplatz Ausgestaltung Fußgängerachse	kurzfristig kurz- bis mittelfristig	privat 100.000	I I
6 a 6 b	Seniorenwohnen Gemünder Straße Neuordnung Nahkauf / Tankstelle	langfristig langfristig	privat privat	III
7	Umgestaltung Am Alten Rathaus	kurz- bis mittelfristig	100.000	II
8	Aufwertung von Stadtstraßen	mittel- bis langfristig	100.000	III
9	Begrünung im Stadtbild	kurz- bis mittelfristig	50.000	II
10	Beschilderung Licht und Stadtmobiliar	kurzfristig	100.000	II
	Ein neues Profil: Stadt am Wasser - Tor zum Nationalpark Eifel			
11 a	Olef-Promenade Abschnitt A	kurz- bis mittelfristig	190.000	I
11 b	Olef-Promenade Abschnitt B	kurzfristig	50.000	I
11 c 11 d	Olef-Promenade Abschnitt C Olef-Promenade Abschnitt D	langfristig mittel- bis langfristig	20.000 110.000	III
12	Pont-L' Abbé-Park	kurz- bis mittelfristig	700.000	II
	Instrumente und Programme			
13	Fassaden- und Hofprogramm	kurzfristig	80.000	II
14	Verfügungsfonds	kurzfristig	30.000	II
15	Planungs- und Quartiersmanagement	kurzfristig	100.000	I
	Gesamtkosten		2.630.000	

### 5. SCHLUSSBETRACHTUNG

Mit der vorliegenden Studie verfügt die Stadt Schleiden über ein abgestimmtes Maßnahmenkonzept, das den Handlungskorridor für die nächsten knapp 10 Jahre definiert. Die Erarbeitung erfolgte dabei in verschiedenen Arbeitskreisen, in der Bürgerschaft und in Gesprächsrunden in einer sehr konstruktiven Arbeitsatmosphäre - hierfür vielen Dank.

Die Maßnahmenschwerpunkte betreffen in erster Linie die beiden Handlungsbereiche Geschäftszentrum und die bessere Inwertsetzung der Landschaft in der Stadt. Einerseits besteht hierfür in beiden Handlungsfeldern großer Nachholbedarf, andererseits bestehen gute räumliche Ausgangsbedingungen und der Handlungsrahmen ist überschaubar.

Der notwendige Erhalt und die Pflege des Stadtbilds sowie die funktionale Aufwertung der Innenstadt sind dabei Aufgaben, die die gesamte Stadtgesellschaft betreffen und sowohl von öffentlicher als auch von privater Seite betrieben werden müssen. Um hier weiter zu kommen und Anreize zu schaffen wurde ein Maßnahmenpaket, durch das zum einen der öffentliche Raum aufgewertet wird und zum anderen die private Investitionsfähigkeit gefördert werden kann. Dadurch wird Investitionssicherheit erzeugt und ein deutliches Zeichen für einen Aufbruch gesetzt.

Genauso wichtig ist es, die hervorragenden Ausgangsbedingungen hinsichtlich der Lage der Stadt im Naturraum besser als bisher zu nutzen und sie dadurch zu einem Kleinod am Wasser zu entwickeln. Gerade hier liegen Alleinstellungsmerkmale die genutzt werden sollten, um das Stadterleben für Einheimische wie für Fremde zu verbessern. An die Akteure in Schleiden ergeht dabei die Aufforderung, sich weiter gemeinsam für das Wohl ihrer lebendigen und liebenswerten Innenstadt zu engagieren.

Wir wünschen Ihnen hierbei in den nächsten Jahren viel Erfolg.

5 SCHLUSSBETRACHTUNG 69