

Gemeinde Swisttal

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Swisttal“ mit vertiefender Betrachtung der Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim

Berichtsstand: November 2021



Fotos: Thomas Böttcher

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Swisttal“ mit vertiefender Betrachtung der Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim

AUFTRAGGEBER



Gemeinde Swisttal
Rathausstraße 115
53913 Swisttal-Ludendorf

ANSPRECHPARTNER

Bürgermeisterin
Petra Kalkbrenner

Leiter FB III – Gemeindeentwicklung
Jürgen Funke
Tel.: +49 (0) 2255.309.600
Email: Juergen.Funke@Swisttal.de

Fachgebietsleiterin FB III/5 – Integrierte Entwicklung / Ortskernerneuerung
Nicole Eichmanns
Tel.: +49 (0) 2255.309.621
Email: Nicole.Eichmanns@Swisttal.de

AUFTRAGNEHMER



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Regionalbüro Bonn
Hochstadenring 50
53119 Bonn

Tel.: +49 (0)228.5552370
Web: www.dsk-gmbh.de

BEARBEITUNG

Rainer Kalscheuer
Sebastian Horstkötter
Kjell Nickmann

© Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Berichtsstand: November 2021

Vorwort der Bürgermeisterin Petra Kalkbrenner

**Sehr geehrter Damen und Herren,
liebe Swisttalerinnen und Swisttaler,**

seit Ende 2018 widmet sich die Gemeinde Swisttal, gemeinsam mit dem beauftragten Büro, der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, dem Prozess und zugleich der Herausforderung zur partizipativen Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (kurz ISEK). Übergeordnetes Ziel des Integrierten Handlungskonzeptes soll eine zukunftsorientierte und nachhaltige Sicherung der Daseinsvorsorge in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sowie der Aufenthaltsqualität unserer Orte sein.

Im Jahr 2019 feierte die Gemeinde Swisttal ihr 50-jähriges Bestehen. Die erstmalige Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes liegt, Stand heute, nun elf Jahre zurück. Die Situation in den einzelnen Ortsteilen hat sich, insbesondere in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren, maßgeblich verändert. Ein struktureller Wandel zeichnet sich dabei insbesondere in den bevölkerungsreicheren Orten Buschhoven, Odendorf und Heimerzheim ab. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger können sich noch an eine Zeit erinnern, in der die



Ortskerne das Zentrum des alltäglichen und geschäftlichen Lebens bildeten. Die Ortsmitte war belebt durch kleine und mittelständische Betriebe wie Supermärkte, Metzger, Bäcker und Postfilialen sowie durch hiesige Handwerksbetriebe in Form von Schuster, Schmied und Schreiner. Aktuelle Entwicklungen wie die veränderten Lebensverhältnisse, ein verändertes Einkaufsverhalten und veränderte Flächenbedarfe führten zu einer Abwanderung und Umsiedlung des Einzelhandels in die Randbereiche der Orte. Zurück bleiben nicht selten leerstehende Ladenlokale. Langfristig wäre hieraus ein Funktionsverlust der gesellschaftlichen und historisch gewachsenen Zentren in den Ortsteilen zu erwarten.

Im Zeitraum vom 14. bis 15. Juli 2021 wurden Ortsteile der Gemeinde Swisttal, sowie zahlreiche weitere Kommunen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, durch das Sturmtief „Bernd“ und seinen Auswirkungen immens getroffen. Swisttal erlebte eine Naturkatastrophe in bisher nicht da gewesenum Ausmaß. Flüsse und kleine Bäche entwickelten sich zu reißenden Strömen und richteten große Schäden in den Ortsteilen an. Vor dem Hintergrund dieses jüngsten, traurigen Ereignisses verstärkt sich die Dringlichkeit einer Umsetzung, der im ISEK festgehaltenen Entwicklungsziele für die einzelnen Ortsteile.

Ihre Funktion als sozialer Kommunikations- und Lebensraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität können die Zentren, insbesondere in den einwohnerstarken Ortsteilen nur dann weiterhin erfüllen, wenn wir dem beginnenden Abwärtstrend entgegensteuern und die soziale und wirtschaftliche Existenzsicherung der einzelnen Orte mit strategischen Maßnahmen und zielgerichteten Investitionen anstoßen. Das vorliegende ISEK dient dabei als mehrjähriges, strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument. Im Rahmen umfangreicher Beteiligungsprozesse mit zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern, Vertreterinnen und Vertretern der Kommunalpolitik sowie der Verwaltung wurden aktuelle, konkrete und gebietsbezogene Entwicklungsziele erarbeitet. Handlungsbedarfe zur Steigerung der Attraktivität und zukünftigen

Nutzung wurden zusammengetragen sowie nachhaltige Maßnahmen und Projekte für die einzelnen Ortsteile abgeleitet. Insbesondere die infrastrukturellen, baulichen Maßnahmen stellen zugleich eine Chance zur Umsetzung der Klimaziele zur Anpassung an den Klimawandel dar.

Wesentliche Entwicklungsziele für Swisttal sind ein hoher Bedarf an soziokulturellen Einrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen in verschiedenen Teilräumen der Gemeinde, die auf kurzem Wege erreichbar sind, die Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Zentren und der Ortsmitte, eine standortgerechte Nahversorgung und die Entwicklung themenübergreifender öffentlicher Plätze sowie Grünbereiche, die klimatisch wirksam sind und alle Generationen ansprechen. Als wichtige Maßnahmen und Projekte wurden für den Ortsteil Odendorf ein multifunktionaler Dorfsaal sowie die Gestaltung des Zehnthofplatzes herausgearbeitet. Die Leerstände in der Odinstraße sowie die jüngst entstandenen Lücken und Leerstände entlang der Orbachstraße zeigen ebenfalls einen besonderen Handlungsbedarf auf. Die bisherigen Planungen zur Gestaltung und Renaturierung der Orbachaue, stehen aufgrund der jüngsten Unwetterkatastrophe unter einem neuen Vorzeichen. Die Thematik des Hochwasserschutzes ist vorrangig, über die Grenzen des Gemeindegebietes hinaus, zunächst zu erörtern. Vor diesem Hintergrund müssen auch die bisherigen Planungen zur örtlichen Gestaltung der Orbachaue erneut auf den Prüfstand gestellt werden. Für Buschhoven stellen die künftige Entwicklung des Dietkirchenhofs, die Gestaltung des Toniusplatz sowie seines Umfelds und der Entwicklungsprozess für ein multifunktionales Nahversorgungszentrum im Ortskern die zentralen Elemente dar. In Heimerzheim haben sich neben der Entwicklung des Schulcampus, mit modernen Sportstätten, punktuelle Maßnahmen wie die Weiterentwicklung des Alten Klosters zu einem Ort der Begegnung und die Umgestaltung des Peter-Esser-Platzes herauskristallisiert.

Das ISEK dokumentiert die von den Swisttaler Bürgerinnen und Bürgern gewünschte zukünftige Entwicklung in den Ortszentren. Es ist damit Ausdruck der in demokratischen Prozessen entstandenen Zukunftsperspektive zum gemeinsamen Leben und Arbeiten. Ziel ist es die Nutzungsvielfalt bestehend aus kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen, Mobilität, Kultur, Freizeit und Naherholung zu revitalisieren und klimatisch zu verbessern. Mittels gezielter Handlungsansätze sollen zukünftig weitere Synergieeffekte durch die geplanten Anschubwirkungen erzielt werden. Deshalb stellen die Maßnahmen und Projekt des vorliegenden Entwicklungs- und Handlungskonzeptes, auch vor dem Hintergrund der entstandenen Schäden durch die Unwetterkatastrophe im Juli 2021, zukunftsweisende Projekte für die einzelnen Ortsteile dar.

Ich danke allen, die an der Erarbeitung des ISEK und dem vorliegenden Maßnahmenpaket mitgewirkt haben. Insbesondere danke ich den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Vereinen und Institutionen. Ein weiterer Dank geht an das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen und die Bezirksregierung Köln für ihre Beratung und konstruktiven Abstimmungsgespräche. Ich bedanke mich bei den Swisttaler Fraktionen für Ihre Unterstützung und Mitwirkung an diesem für Swisttal wichtigen Prozess. Der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH danke ich für die intensive Zusammenarbeit und die produktive Prozessbegleitung. Zu guter Letzt, danke ich meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den engagierten und unermüdlichen Einsatz. Ich freue mich auf die Umsetzung und Fertigstellung der ersten Maßnahmen und Projekte.

Ihre



Bürgermeisterin der Gemeinde Swisttal

Swisttal, im November 2021

Inhalt

Vorwort der Bürgermeisterin Petra Kalkbrenner	4
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	8
Abkürzungsverzeichnis	14
1. Einführung	17
1.1 Situation und Aufgabe	17
1.2 Das „ISEK“ – Notwendigkeit, Mehrwert und Aufbau	18
1.3 Projektorganisation und Beteiligungsprozess	20
2. Lage, gesamtstädtische Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	23
2.1 Lage der Gemeinde Swisttal	23
2.2 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen	24
2.2.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarfe	24
2.2.2 Beschäftigungs- und Wirtschaftsstruktur	27
2.2.3 (Sozial-) Indikatoren.....	29
2.2.4 Einzelhandel und Dienstleistungen	30
2.2.5 Öffentliche Einrichtungen	32
2.2.6 Mobilität und Verkehr.....	38
2.2.7 Kultur, Freizeit, Naherholung & Tourismus.....	40
2.2.8 SWOT-Analyse für die Gesamtgemeinde	43
2.3 Planerische Vorgaben und vorliegende Gutachten	44
2.3.1 Planerische Vorgaben	44
2.3.2 Vorliegende Gutachten und Kooperationen	48
3. Bestandsanalyse und -bewertung für die Schwerpunktbereiche	53
3.1 Ortsteilprofil Odendorf.....	54
3.2 SWOT-Analyse für den Ortsteil Odendorf	66
3.3 Ortsteilprofil Buschhoven.....	67
3.4 SWOT-Analyse für den Ortsteil Buschhoven	80
3.5 Ortsteilprofil Heimerzheim	81
3.6 SWOT-Analyse für den Ortsteil Heimerzheim.....	91
3.7 Ergebnisse der Beteiligungsprozesse	92
4. Slogan für die Gemeindeentwicklung, Leitziel für die Ortsteilentwicklung sowie Handlungsfelder, Ziele und zukünftige Schwerpunkt-/ Profilbildung der Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim.....	102
4.1 Slogan für die Gemeindeentwicklung sowie Leitziel, Handlungsfelder und Ziele für die Ortsteilentwicklung	102
4.2 Zukünftige Arbeitsteilung bzw. Schwerpunkt-/Profilbildung der Ortsteile.....	106

5. Integriertes Gesamtkonzept: Strukturkonzepte/strategische Planungen, Maßnahmenübersicht/Zeitplanung sowie Handlungs- und Maßnahmenprogramm	114
5.1 Strukturkonzepte/strategische Planungen.....	114
5.1.1 Ortsteil Odendorf	114
5.1.2 Ortsteil Buschhoven.....	116
5.1.3 Ortsteil Heimerzheim	119
5.2 Maßnahmenübersicht und Zeitplanung	121
5.3 Handlungs- und Maßnahmenprogramm.....	122
6. Strategie zur Konzeptumsetzung	157
6.1 Einsatz von (Städtebau-) Fördermitteln.....	157
6.2 Abgrenzung der Gebietskulissen.....	159
6.3 Prozesssteuerung und Projektorganisation.....	160
6.4 Partizipationsstrukturen und -prozess	160
7. Fazit und Ausblick für die Entwicklung der Gemeinde Swisttal und insbesondere der Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim.....	163
Literaturverzeichnis	165

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Veranstaltungen/Beteiligungsprozesse/Abstimmungen im Rahmen des ISEKs	22
Abb. 2:	Lage der Gemeinde Swisttal	23
Abb. 3:	Prognose der Alters- und Geschlechterstruktur der Gemeinde Swisttal im Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2012	25
Abb. 4:	Überschuss der Zu- (+) bzw. Fortgezogenen (-) über die Gemeinde-grenzen je 1000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2012-2016 nach Altersgruppen	25
Abb. 5:	Natürliche Bevölkerungsbewegung in Swisttal von 2011 bis 2017	26
Abb. 6:	Wanderungen in Swisttal von 2011 bis 2017	26
Abb. 7:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im Jahr 2017	28
Abb. 8:	Einzelhandelszentralität in Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis (Stand: 2019)	31
Abb. 9:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Swisttal und in den Vergleichsräumen	32
Abb. 10:	Einzelhandelszentralität in Swisttal und in den Vergleichsräumen	32
Abb. 11:	Auszug aus dem Busnetz des Verkehrsverbunds Rhein-Sieg 2020	39
Abb. 12:	Übersichtsplan Kultur, Sport, Freizeit	42
Abb. 13:	SWOT-Analyse für die Gesamtgemeinde	43
Abb. 14:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW	45
Abb. 15:	Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg	46
Abb. 16:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal, Teilansicht Heimerzheim (Stand 2016)	47
Abb. 17:	Übersicht über die Leitsätze und Leitprojekte des Gemeindeentwicklungskonzepts	48
Abb. 18:	Bestandsanalyse für den Ortsteil Odendorf	53
Abb. 19:	Bandartige Struktur des Ortskerns (historische Darstellung)	55
Abb. 20:	Gebäude mit Aufwertungspotential – Flamersheimer Straße	56
Abb. 21:	Gebäude mit Aufwertungspotential – Odinstraße	56
Abb. 22:	Leerstehendes Ladenlokal – Odinstraße	57

Abb. 23:	Gebäude mit Aufwertungspotential – Odinstraße	57
Abb. 24:	Orbach um 1900	59
Abb. 25:	Planungsversion des Orbachs	59
Abb. 26:	Orbachaue – Seitenwand	59
Abb. 27:	Orbachaue – aktuelle Ansicht	59
Abb. 28:	Zehnthofplatz	60
Abb. 29:	Straße am Zehnthof	60
Abb. 30:	Kleinteiliges Angebot – Flamersheimer Straße	61
Abb. 31:	Eis Café – Odinstraße	61
Abb. 32:	Zentraler Versorgungsbereich Odendorf	62
Abb. 33:	Grundschule Odendorf heute	63
Abb. 34:	Modell – Grundschule mit Dorfsaal	63
Abb. 35:	Alter Dorfsaal am Bendenweg mit Traditionsgaststätte	64
Abb. 36:	SWOT-Analyse für den Ortsteil Odendorf	66
Abb. 37:	Bestandsanalyse für den Ortsteil Buschhoven	67
Abb. 38:	Gebäude mit Aufwertungspotential in der Alten Poststraße	69
Abb. 39:	Gebäude mit Aufwertungspotential	69
Abb. 40:	Mehrfamilienwohnen – Kurfürstenstraße	70
Abb. 41:	Einfamilienhaussiedlung	70
Abb. 42:	Toniusplatz	71
Abb. 43:	Toniusplatz – Überdachte Sitzmöblierung	71
Abb. 44:	Weiherumfeld mit Wallfahrtskirche St. Katharina	72
Abb. 45:	Ausgangspunkt der Ortskernentwicklung – heutiger Toniusplatz	72
Abb. 46:	Leerstehende Einzelhandelsfläche	73
Abb. 47:	Feuerwehrgerätehaus	73

Abb. 48:	Nutzungsstruktur Buschhoven	75
Abb. 49:	Dietkirchenhof – Außenansicht	76
Abb. 50:	Dietkirchenhof – Innenhof	76
Abb. 51:	SWOT-Analyse für den Ortsteil Buschhoven	80
Abb. 52:	Bestandsanalyse für den Ortsteil Heimerzheim	81
Abb. 53:	Saniertes Gebäude – Kirchstraße	84
Abb. 54:	Gebäude – „Untere Erft“	84
Abb. 55:	Swistufer	85
Abb. 56:	Gottfried-Velten-Platz	85
Abb. 57:	Peter-Esser-Platz	86
Abb. 58:	Peter-Esser-Platz Basketballanlage	86
Abb. 59:	Altes Kloster	86
Abb. 60:	Unterer Bereich der „Viehtrift“	86
Abb. 61:	Zentraler Versorgungsbereich Heimerzheim	88
Abb. 62:	Georg-von-Boeselager-Sekundarschule	89
Abb. 63:	Entwurf Hallenbad	89
Abb. 64:	SWOT-Analyse für den Ortsteil Heimerzheim	91
Abb. 65:	Beteiligungsphase	93
Abb. 66:	Stärken-Schwächen-Kartierung	93
Abb. 67:	Ergänzende Handlungsvorschläge für die 3 Schwerpunkträume	95
Abb. 68:	Stellwand Station 1 Heimerzheim – Stärken und Schwächen der Grundfunktion	97
Abb. 69:	Stellwand Station 2 Heimerzheim – Stadtgestaltung öffentliche Räume	97
Abb. 70:	Ergebnisse Station 1 (Micro-Ebene) – Buschhoven	98
Abb. 71:	Ergebnisse Station 3 (Makro-Ebene) – Buschhoven	98
Abb. 72:	Ergebnisse Station 2 – Odendorf	99
Abb. 73:	Ergebnisse Station 2 – Odendorf	99

Abb. 74:	Online Bürgerbeteiligung – Digitale Karte	100
Abb. 75:	Handlungsfelder und Ziele	105
Abb. 76:	Profile der Ortsteile im Gemeindegebiet	107
Abb. 77:	Strukturkonzept Odendorf	115
Abb. 78:	Strukturkonzept Buschhoven	118
Abb. 79:	Strukturkonzept Heimerzheim	120
Abb. 80:	Maßnahmenübersicht und angestrebte zeitliche Umsetzung der Einzelmaßnahmen	122
Abb. 81:	Entwurfsplanung Umbau Grundschule mit integriertem Dorfsaal – Außenansicht	124
Abb. 82:	Machbarkeitsstudie Umbau Grundschule mit integriertem Dorfsaal – Innenansicht I	124
Abb. 83:	Machbarkeitsstudie Umbau Grundschule mit integriertem Dorfsaal – Lageplan	124
Abb. 84:	Machbarkeitsstudie Umbau Grundschule mit integriertem Dorfsaal – Innenansicht II	124
Abb. 85:	Leerstand Odinstraße	127
Abb. 86:	Gebäude mit Aufwertungspotential	127
Abb. 87:	Impressionen Orbachaue	129
Abb. 88:	Zehnhofplatz	132
Abb. 89:	Luftbild Kirchengrund	134
Abb. 90:	Zehnhofplatz mit Kirchengrund	134
Abb. 91:	Luftbild Kreuzung	136
Abb. 92:	Beispiel Kreisverkehr	136
Abb. 93:	Dietkirchenhof	140
Abb. 94:	Luftbild Dietkirchenhof	140
Abb. 95:	Toniusplatz	143
Abb. 96:	Toniusplatz – Überdachte Sitzmöblierung	143
Abb. 97:	Luftbild Peter-Esser-Platz	146

Abb. 98:	Mehrgenerationenplatz Birkenfeld	146
Abb. 99:	Altes Kloster	148
Abb. 100:	Luftbild – Altes Kloster	148
Abb. 101:	Beispiel Leit- und Informationssystem I	150
Abb. 102:	Beispiel Leit- und Informationssystem II	150
Abb. 103:	Beispiel Beleuchtungselemente I	151
Abb. 104:	Beispiel Beleuchtungselemente II	151
Abb. 105:	Dietkirchenhof in Buschhoven	152
Abb. 106:	Gebäude mit Aufwertungspotential	152

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über Wohnbaupotentialflächen in Swisttal	27
Tab. 2:	Übersicht über sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Swisttal am 30.06.2017	28
Tab. 3:	Übersicht über den Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen	29
Tab. 4:	Indikatoren „Soziale Lage“ 2018	29
Tab. 5:	Schülerzahlen im Vergleich im Schuljahr 2019/20	32
Tab. 6:	Übersicht Vereine Swisttal	36
Tab. 7:	Übersicht Vereine Swisttal nach Gesamtgemeinde und Hauptorten	37
Tab. 8:	Nutzungsvergleiche Dorfsaal, Dietkirchenhof und Altes Kloster	111

Abkürzungsverzeichnis

%	Prozent
ALG	Arbeitslosengeld
Abb.	Abbildung
AK	Arbeitskreis
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich (Ausweisung im Regionalplan)
Bf	Bahnhof
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
BPlan	Bebauungsplan
BR	Bezirksregierung
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
€	Euro
d.h.	Das heißt
ebd.	ebenda
ehem.	ehemalig
etc.	et cetera
evtl.	eventuell
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
G	Gewerbliche Baufläche
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
ha.	Hektar
Hbf	Hauptbahnhof
IHK	Industrie- und Handelskammer
HW	Hochwasser
i.d.R	in der Regel
Insb.	insbesondere
KAG	Kommunalabgabengesetz
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KJA	Katholische Jugendagentur
LA-Anlage	Leichtathletikanlage
MIV	Motorisierter Individualverkehr
neg.	negatives
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ÖPNVG	Öffentlicher Personennahverkehr Gesetz

ÖV	Öffentlicher Verkehr
RSK	Rhein-Sieg-Kreis
SGB	Sozialgesetzbuch
sog.	sogenannte
SPNV	schienengebundener Personennahverkehr
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
VHS	Volkshochschule
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dem vorliegenden Bericht die männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Dieser Bericht unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigung, Weitergabe, Veröffentlichung und Ähnliches des Berichts in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber keine anderweitige Vereinbarung getroffen wurde.

1. Einführung

Situation und Aufgabe

Die Gemeinde Swisttal ist eine kreisangehörige Kommune des Rhein-Sieg-Kreises im Regierungsbezirk Köln. Die Gemeinde in der Voreifel zählt rund 19.800 Einwohner (Stand 2021), die sich auf zehn Ortsteile verteilen. Die Entstehungsgeschichte der Gemeinde geht auf die kommunale Neugliederung im Jahr 1969 zurück. Wie anderenorts auch, sollte das Zusammenwachsen vormals eigenständiger Ortsteile durch die Bündelung wichtiger Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Schulen, Sportstätten, Kultureinrichtungen, Ärzte etc.) befördert und beschleunigt werden. Die polyzentrische Struktur mit zehn Ortsteilen stellt die Gemeinde Swisttal jedoch bis heute vor strukturelle Herausforderungen in ihrer Gemeindeentwicklung, u.a. da die drei größten Ortsteile Odendorf (4.177 Einwohner), Buschhoven (3.369 Einwohner) und Heimerzheim (rd. 6.600 Einwohner, alle Stand 2021) sechs bis acht Kilometer voneinander entfernt liegen.

Vor allem durch ihre Nähe zu den Oberzentren Bonn und Köln wird bis zum Jahr 2030 ein weiter andauerndes positives Bevölkerungswachstum prognostiziert. Die anhaltende Wirtschafts- und Bevölkerungsdynamik im Köln-Bonner Raum führt zu sog. Überschwapp-Effekten in den Rhein-Sieg-Kreis, was einerseits Chancen und Potentiale, etwa für die Stärkung der Wohn- und Versorgungsfunktion eröffnet, andererseits aber die Schaffung und Steuerung der infrastrukturellen Voraussetzungen notwendig macht.

Zur Sicherung einer zielgerichteten, nachhaltigen und ganzheitlichen Entwicklung der Gemeinde Swisttal und insbesondere der Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim hat die Gemeinde Swisttal die Erstellung eines „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ (ISEK) beauftragt. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung, politischen Vertretern sowie einer umfassenden Beteiligung der Öffentlichkeit ist das Konzept in einem Zeitraum von 2018 bis 2021 erarbeitet worden. Das ISEK bündelt eine Vielzahl an Themen und Problemstellungen in Form eines themenübergreifenden Analyseansatzes und Maßnahmenprogramms. Es baut auf dem im Jahr 2010 als Selbstbindungsplanung beschlossenen Gemeindeentwicklungskonzept und dem daraus abgeleiteten Flächennutzungsplan (2016) auf und leitet ausgehend von einer Bestandsanalyse verschiedene Ziele, Handlungsfelder und prioritäre Projekte für die Gemeindeentwicklung für die nächsten Jahre ab.

Neben der Schaffung und Weiterentwicklung wichtiger Gemeinbedarfseinrichtungen (Dorfsaal in Odendorf, Nutzbarmachung des Dietkirchenhofs in Buschhoven und Umbau des Alten Klosters in Heimerzheim) geht es im ISEK maßgeblich um die Aufwertung der öffentlichen Räume. So sind mehrere öffentliche Teilbereiche (z.B. die Orbachaue in Odendorf, der Zehnthofplatz in Odendorf, der Toniusplatz in Buschhoven und der Peter-Esser-Platz in Heimerzheim) stark in die Jahre gekommen, weisen funktionale und gestalterische Mängel auf und/oder laden in vielen Bereichen nicht zum Verweilen, zur Begegnung und zur Kommunikation ein. Darüber hinaus wurden unter anderem Teile der Ortschaften Odendorf und Heimerzheim durch die teils katastrophalen Ausmaße des Sturmtiefs „Bernd“ im Zeitraum vom 13. bis 16. Juli 2021 schwer beschädigt. Des Weiteren überlagern sich zahlreiche Entwicklungen: der fortschreitende demografische Wandel, strukturelle Veränderung im stationären Einzelhandel, neue Mobilitätsformen, die Aufgaben der Integration und Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts sowie Anforderungen an die Aufenthaltsqualität und die Gestaltung der öffentlichen Räume.

Insgesamt sollen über das ISEK die Kernfunktionen der Ortsteilzentren (u.a. Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Mobilität, Nahversorgung, Bildung, Kultur und öffentliches Leben) gestärkt und an die

aktuellen Herausforderungen angepasst werden. Im Rahmen des ISEKs geht es darum, die Grundfunktionen der Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim zu erhalten und zu lebendigen und multifunktionalen Ortsteilen weiter zu entwickeln. Zukünftig wird es im Hinblick auf die begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen auch darum gehen, die infrastrukturellen und sozialen Angebote im Sinne einer „Arbeitsteilung“ zwischen den Ortsteilen zu optimieren und bestimmte Angebote langfristig nur noch in jeweils einem der drei großen Ortsteile vorzuhalten bzw. anzubieten. Gleichzeitig erfordert es die Gemeindestruktur (heute und auch zukünftig), bestimmte Angebote der Daseinsversorgung – gerade vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums – in den drei größten Ortsteilen parallel anzubieten. Hierzu zählen neben der Nahversorgung und attraktiven öffentlichen Räumen speziell multifunktional nutzbare Räumlichkeiten, die zentrale Treffpunkte für das gesellschaftliche Leben in den Ortsteilen darstellen. Denn: Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim haben aufgrund ihrer Größe nicht nur für die drei Ortsteile selbst eine wichtige Funktion, sondern haben auch eine "Versorgungsfunktion" für die umliegenden, kleineren Ortsteile der Gemeinde Swisttal. Diese Besonderheit der Gemeindestruktur ist für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde von elementarer Bedeutung.

Das „ISEK“ – Notwendigkeit, Mehrwert und Aufbau

Die vielschichtigen Herausforderungen zeigen, dass eine isolierte Betrachtung von Einzelsymptomen und -projekten nicht Ziel und Zweck einer zukunftsorientierten Entwicklung des Swisttaler Gemeindegebietes sein kann. Vielmehr ist ein integrierter, themenübergreifender Ansatz zu wählen, mit dem die inhaltlichen Themenfelder/Sektoren – Sicherung der Daseinsvorsorge, Demografie, (Einzel-) Handel, Freiraum, Städtebau, Verkehr, Klimaschutz, Digitalisierung etc. – analysiert und eine zielgerichtete Entwicklungsstrategie entwickelt bzw. abgeleitet werden kann. Hierzu bietet sich ein „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ geradezu an, da es die nachfolgend dargelegten Eigenschaften vereint. Ein ISEK...

- ▶ bezieht sich auf ein konkretes Gebiet und stimmt teilräumliche Planungen mit den übergeordneten räumlichen Planungen (Gesamtgemeinde, Region) ab,
- ▶ begründet Anpassungserfordernisse und beschreibt Ziele und Handlungsschwerpunkte,
- ▶ verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder,
- ▶ entwickelt lösungsorientierte Maßnahmen, die über reine Tatbestände der Städtebauförderung hinausgehen,
- ▶ setzt zeitliche und inhaltliche Prioritäten,
- ▶ ist interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe verwaltungsexterner und -interner Akteure,
- ▶ entsteht unter Beteiligung der Öffentlichkeit,
- ▶ erleichtert die Bündelung öffentlicher sowie privater Mittel und fokussiert sie auf zielgerichtete und untereinander abgestimmte Maßnahmen,
- ▶ setzt Impulse für die Gemeindeentwicklung und initiiert Akteursnetzwerke,
- ▶ ist auf kontinuierliche Fortschreibung angelegt und dient als langfristiger Orientierungsrahmen,
- ▶ passt sich neuen Herausforderungen an und
- ▶ ist solange aktuell und hilfreich, wie Problemlagen und Entwicklungsziele fortbestehen.
(vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2016: 9-10)

Das ISEK bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beantragung von (Städtebau-) Fördermitteln von Bund und Land. Durch Fördermittel sollen umfangreiche Privatinvestitionen in den und um die Fördergebiete(n) und darüber hinaus ausgelöst werden, um die Gemeinde als Ganzes nachhaltig zu stärken.

Das Hochwasserereignis im Juli 2021 in Westdeutschland

Am 13. und 14. Juli 2021 zog über den Westen Deutschlands das Sturmtief „Bernd“ mit extremen Starkniederschlägen. Laut Erftverband lag der Schwerpunkt des Niederschlages bogenförmig im gesamten Bereich der Eifel und des Ahrgebirges von Heimbach-Hergarten über Bad Münstereifel bis Rheinbach und bis hinauf zum Villerücken bei Weilerswist und Erftstadt. Hier entluden sich flächendeckend mehr als 130 mm Niederschlag (Erftverband 2021: 2). Als Folge dieser extremen Niederschläge entstanden Überschwemmungen und Sturzfluten, welche ganze Ortschaften zerstörten und enorme Schäden an Gebäuden und örtlicher Infrastruktur verursachten.

Auch die Gemeinde Swisttal und insbesondere die Ortsteile Odendorf, Essig, Ludendorf, Heimerzheim und Miel waren schwer von den Überschwemmungen infolge des Sturmtiefs „Bernd“ betroffen. Das katastrophale Ausmaß des Hochwassers im Gemeindegebiet zeigt unter anderem der vom Erftverband gemessene maximale Wasserstand im Vergleich zu den Wasserständen aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für die Szenarien HW_{100} und HW_{extrem} und den bisher gemessenen Höchstständen für den Pegelstandort am Steinbach im Ortsteil Essig. So wurde hier am 14./15. Juli 2021 ein maximaler Wasserstand von 251cm gemessen. Die Hochwassergefahrenkarte schätzte für diesen Pegelstandort bei den Szenarien HW_{extrem} einen Wasserstand von 210cm und bei einem HW_{100} einen Wasserstand von 180cm. Der bisher gemessene Wasserhöchststand in Essig (Bezugszeitraum seit 1987) betrug im Jahre 2014 164 cm (vgl. Erftverband 2021:9f., 23). In seinem Bericht zu den Hochwasserereignissen schreibt das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2021: 6), dass die extremen Starkniederschläge nach Einschätzungen von Klimaforschern mindestens als Jahrhundertereignis einzustufen sind sowie in einzelnen Bereichen von Fachleuten sogar als ein HQ 10.000 (ein Hochwasser, das statistisch alle 10.000 Jahre auftritt).

Die Zerstörungen an Gebäuden, öffentlichen Flächen und Infrastrukturen, welche das Hochwasser im Gemeindegebiet verursacht hat, sind besonders in den Ortsteilen Heimerzheim und Odendorf und dort vor allem in den Tallagen entlang der Flüsse Orbach und Swist verheerend. Gerade weil diese beiden Ortsteile wichtige Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet übernehmen, gewinnt vor diesem Hintergrund das ISEK mit seinem Ziel, die Kernfunktionen der Ortsteile zu stärken und zu erhalten, zusätzlich an Bedeutung. Wie im vorherigen Abschnitt erläutert, zeichnet sich ein ISEK durch die Eigenschaft aus, sich an neue Herausforderungen anzupassen. So wurden aufgrund der Auswirkungen des Hochwasserereignisses vom Juli 2021 die Planungen und Maßnahmen des vorliegenden Berichts, noch mal überprüft und bereits reagiert. Erforderliche Aspekte wurden in das ISEK aufgenommen. Zum Beispiel wurde die im Ortsteil Odendorf für die Odinstraße vorgesehene Sanierungsberatung auf das gesamte Städtebaufördergebiet von Odendorf erweitert, um die städtebaulichen und gestalterischen Ziele des ISEKs und eines möglichen Sanierungsgebietes sicherzustellen und mögliche Fehlentwicklungen/Missstände zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wurde auch eine geringfügige Erweiterung der Gebietskulisse Odendorf vorgenommen, um die betroffenen Anwohner beidseitig des Orbachs in den Maßnahmen des ISEKs berücksichtigen zu können. Darüber hinaus wurde als neue Maßnahme ein Beteiligungsverfahren bzw. eine Konzepterstellung zur Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs Odendorf aufgenommen. Die Ausarbeitung soll durch Abstimmungsprozesse mit den Bürgern, aber auch weiteren Beteiligten, wie Vereinen und Institutionen, möglichst breit aufgestellt werden, um eine umfassend abgestimmte Grundlage für die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs in Odendorf legen zu können. Für die ursprünglichen Planungen zur Umgestal-

tung der Orbachau sollen aufgrund des Hochwasserereignisses nun keine Mittel aus der Städtebauförderung beantragt werden. Hier gilt es zunächst die bisherigen Planungen noch einmal zu verifizieren und unter Berücksichtigung solcher Extremereignisse und der damit einhergehenden Klimafolgenanpassung zu aktualisieren. Nach wie vor bleibt das Projekt zur Umgestaltung des Orbachs ein wichtiger Bestandteil der Gesamtkonzeption des vorliegenden ISEKs. Zu gegebener Zeit soll dann auf Wiederaufbaumittel zurückgegriffen oder andere Förderzugänge für die konkrete Umgestaltung des Orbachs gesucht werden. Abgesehen von den vorgenannten Änderungen ergeben sich für die übrigen Maßnahmen des ISEK keine Überschneidungen/ Abhängigkeiten zu den Auswirkungen des Hochwasserereignisses. Zur Behebung der durch das Hochwasser entstandenen allgemeinen Schäden im öffentlichen Raum und an öffentlichen Gebäuden, wird auf Mittel der Wiederaufbauhilfe zurückgegriffen.

Aufbau Abschlussbericht

In dem vorliegenden Bericht wird in Kapitel 2 zunächst die Lage der Gemeinde beschrieben sowie im Anschluss auf gesamtstädtische Rahmenbedingungen eingegangen. Hierzu zählen die Themen Bevölkerungsentwicklung, Beschäftigungs- und Wirtschaftsstruktur, (Sozial-) Indikatoren, Einzelhandel/Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Mobilität und Verkehr sowie Kultur/Freizeit/Naherholung/Tourismus. Am Ende des Kapitels 2 werden die planerischen Vorgaben und vorliegenden Gutachten als Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Ortsteile erläutert. In Kapitel 3 schließen sich die Bestandsanalyse und -bewertung für die drei Untersuchungsgebiete Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim sowie eine Dokumentation der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses an. Hier wurden auch die Auswirkungen des Hochwasserereignisses in die Betrachtungen, soweit bereits möglich, einbezogen. Aus den Erkenntnissen der vorangegangenen Kapitel hergeleitet, werden in Kapitel 4 ein Slogan für die Gemeindeentwicklung, ein Leitziel für die Ortsteilentwicklung sowie die Handlungsfelder und Ziele einschließlich der inhaltlichen Schwerpunkt-/ Profil-Bildung der drei Hauptorte im Rahmen der Gemeindestruktur entwickelt/abgeleitet. Abgeleitet aus Strukturkonzepten/strategischen Planungen wird dann ein Handlungs- und Maßnahmenprogramm in Form von Steckbriefen mit Rahmenbedingungen, Maßnahmenbeschreibungen, Zielen, Maßnahmenträgern, Förderzugängen und Realisierungszeiträumen vorgelegt (Kapitel 5). Es folgt die Strategie zur Konzeptumsetzung einschließlich der angedachten Förderzugänge und Hinweisen zur Prozesssteuerung, zur Projektorganisation und zu Beteiligungsprozessen während der Umsetzung der Maßnahmen (Kapitel 6). Abschließend wird in Kapitel 7 ein Fazit gezogen und ein Ausblick auf den weiteren Arbeitsprozess im Rahmen der Umsetzung des ISEKs in der Gemeinde Swisttal gegeben.

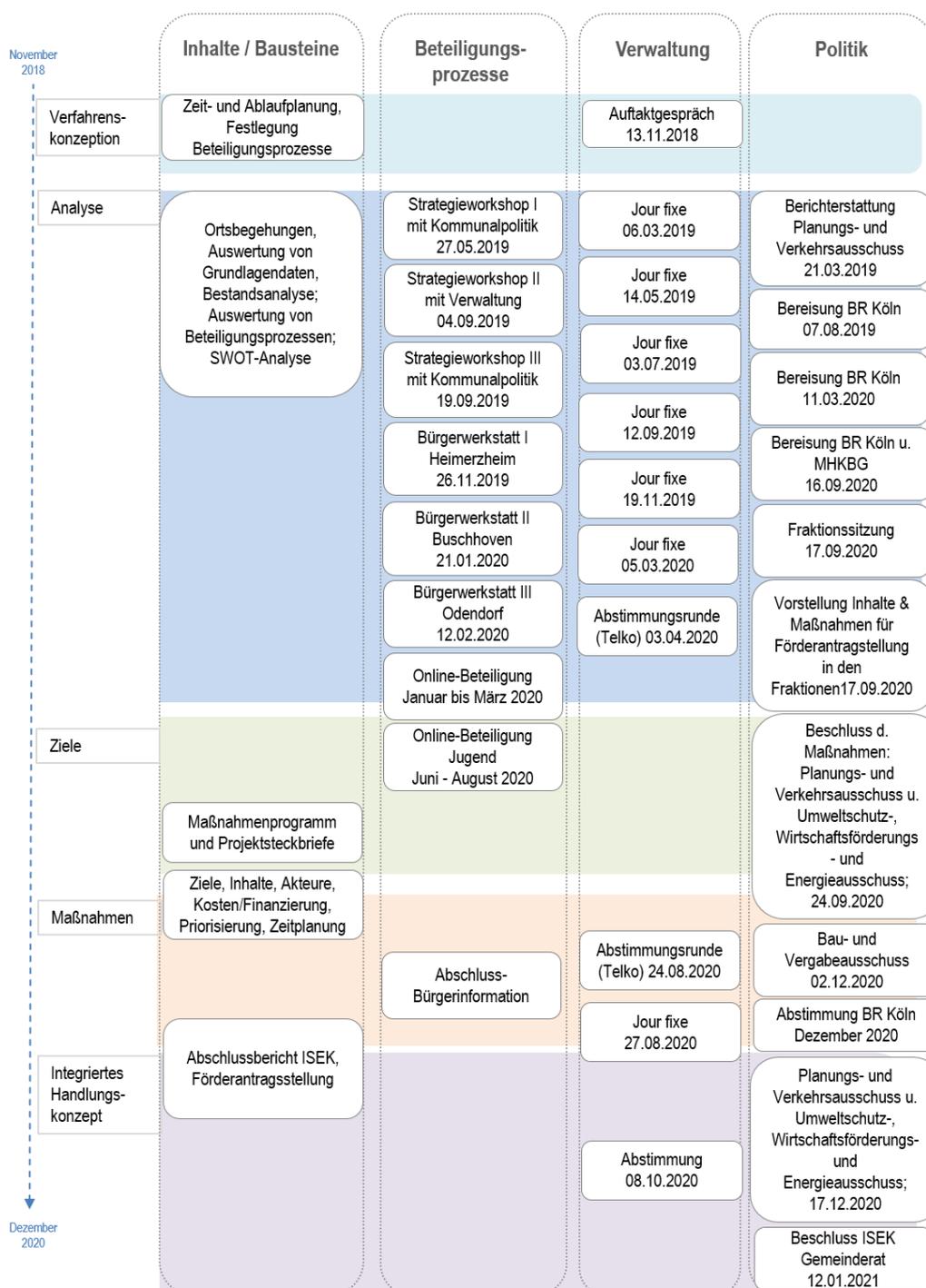
Projektorganisation und Beteiligungsprozess

Die Erstellung eines ISEKs setzt Beteiligungsverfahren über den kompletten Planungsprozess hinweg voraus. Nur wenn unter allen Beteiligten – Politik, Verwaltung, Bürger, Eigentümer, Geschäftsleute, Vereine, Schulen, öffentliche Aufgabenträger etc. – ein Konsens über die zukünftige Ausrichtung der Gemeindeentwicklung erzielt wird, kann die mehrjährige Umsetzungsphase zielgerichtet angegangen werden. Demnach baut die Erarbeitung des vorliegenden ISEKs auf einem breit angelegten partizipativen Prozess auf, der in einem Wechsel aus geeigneten Bürgerbeteiligungsformaten, unter der Einbindung weiterer relevanter Akteursgruppen und mit regelmäßigen Arbeits-/Sachstandsgesprächen zwischen der Politik, der Bezirksregierung Köln, der Gemeindeverwaltung und der DSK erfolgte.

Neben den regelmäßigen Abstimmungen von Verwaltung und DSK in Form von „Jour fixe-Runden“ wurden weitere relevante Akteursgruppen (Politik, Bürgerschaft, Verwaltung) im Rahmen verschiedener Beteiligungsformate in den Entwicklungsprozess eingebunden:

- ▶ Strategieworkshops mit der Politik
- ▶ Verwaltungsworkshops
- ▶ Bürgerwerkstatt in Swisttal-Heimerzheim
- ▶ Bürgerwerkstatt in Swisttal-Buschhoven
- ▶ Bürgerwerkstatt in Swisttal-Odendorf
- ▶ Online-Bürgerbeteiligung
- ▶ Online-Beteiligung für Kinder und Jugendliche
- ▶ Abschließende Bürgerinformationsveranstaltung (*hat wegen der Corona-Pandemie bislang nicht stattgefunden*)

Die Ergebnisse der einzelnen Veranstaltungen werden im Kapitel 3.7 „Ergebnisse der Beteiligungsprozesse“ näher vorgestellt. Sie haben Eingang in die Bestandsanalyse und in das Handlungs- und Maßnahmenprogramm gefunden, sofern sie die Ziele des ISEKs unterstützen. Die Ergebnisse der Beteiligungsprozesse sind aber auch für die kleineren Ortsteile und für andere Planungen von Bedeutung (z.B. Verkehrsplanungen, Freiraumkonzept) und werden dort Berücksichtigung finden. Der gesamte Prozess ist in Abb. 1 dargestellt.



Anmerkung: Da die zum STEP 2021 beantragten Fördermittel nicht bewilligt werden konnten, wird ein neuer Förderantrag zum STEP 2022 gestellt. Hierzu wurde über das Starterprojekt „Neubau Schule/Dorfsaal“ im Bau-, Vergabe- und Denkmalschutz-Ausschuss am 28.04.2021 informiert. Die aktualisierten Sachstände zur Gesamtmaßnahme/zur Förderantragstellung wurden dann am 16.09. im Klima-, Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss und im Planungs- und Verkehrsausschuss vorberaten und am 29.09. beschlossen. Die aktualisierten Fassungen von ISEK-Bericht und Gebietskulissen werden im Planungs- und Verkehrsausschuss am 25.11. beraten. Die Beschlüsse des Rats der Gemeinde Swisttal sind dann für den 07.12.2021 vorgesehen.

Abb. 1: Veranstaltungen/Beteiligungsprozesse/Abstimmungen im Rahmen des ISEKs Quelle: DSK

2. Lage, gesamtstädtische Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Die Entwicklung eines Handlungs- und Maßnahmenprogramms im Rahmen eines ISEKs setzt zunächst eine Betrachtung der Rahmenbedingungen der Gesamtgemeinde voraus. Zu diesen zählen neben der räumlichen Lage insbesondere die Bevölkerungsentwicklung, die Situation auf dem Wohnungsmarkt, Pendlerströme, (Sozial-) Indikatoren sowie Betrachtungen der Themen Einzelhandel, Öffentliche Einrichtungen, Mobilität etc. Darüber hinaus werden die planerischen Vorgaben/Rahmenbedingungen und die vorliegenden Gutachten vorgestellt, die Einfluss auf den Gemeindeentwicklungsprozess haben.

Lage der Gemeinde Swisttal

Die Gemeinde Swisttal wurde im Rahmen der kommunalen Neugliederung Nordrhein-Westfalens am 1. August 1969 gegründet. Die bis dahin eigenständigen Gemeinden Heimerzheim, Odendorf, Buschhoven, Ludendorf, Essig, Miel, Morenhoven, Ollheim und Straßfeld (vormals Landkreis Euskirchen) wurden aufgelöst und gingen in der neugegründeten Gemeinde Swisttal auf. Als verbindendes Element wurde die Lage im Einzugsgebiet des Swistbachs identifiziert. Dieser wurde folglich Namensgeber der neuen Gemeinde. Im Jahre 2019 feierte die Gemeinde Swisttal unter dem Motto „50 Jahre Swisttal“ mit zahlreichen Bürgerfesten und Festakten ihr Jubiläum.

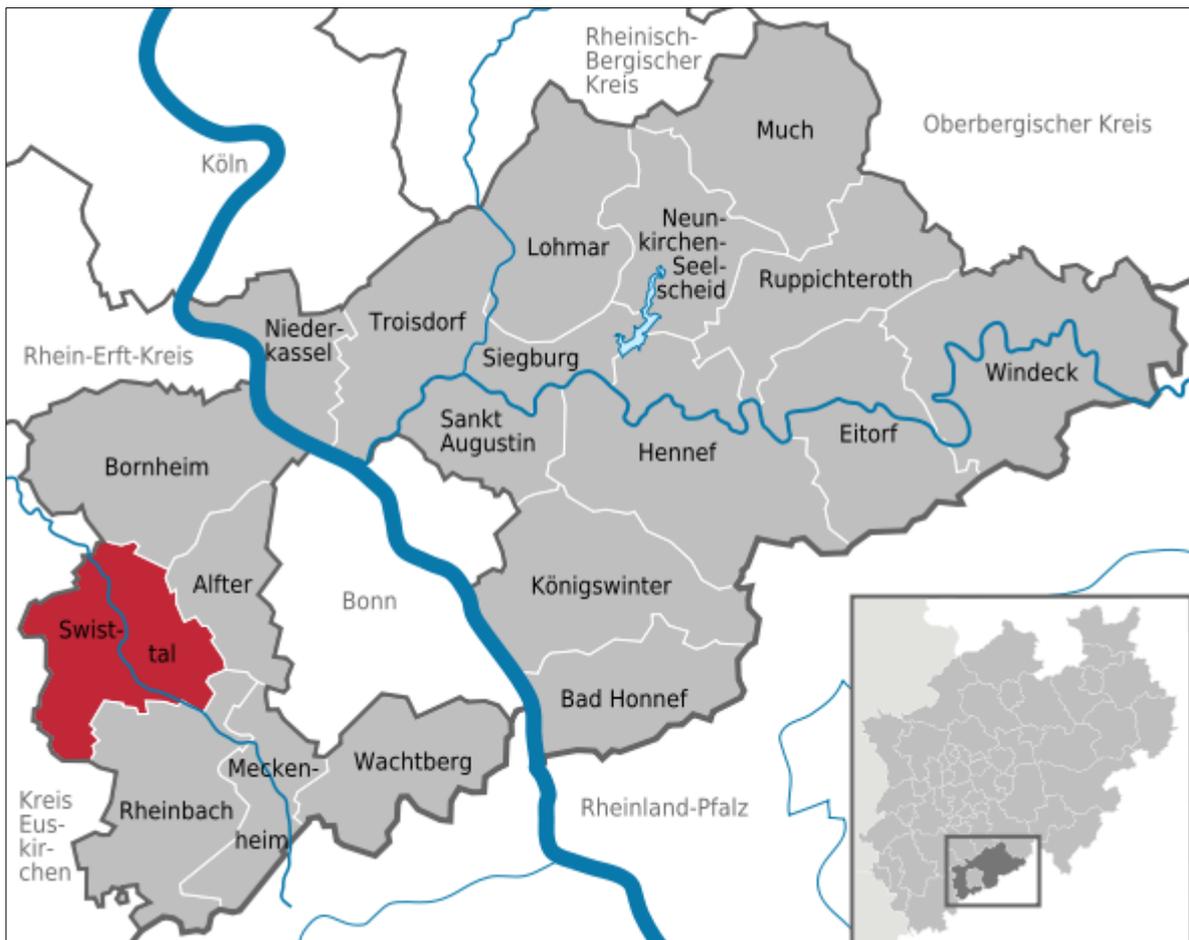


Abb. 2: Lage der Gemeinde Swisttal

Quelle: Website Wikipedia.org

Swisttal liegt im Westen des Rhein-Sieg-Kreises zwischen den Städten Bonn und Euskirchen im Regierungsbezirk Köln. Die Gemeinde grenzt im Westen an die Stadt Euskirchen (Kreisstadt des Kreises Euskirchen), im Nordwesten an die Gemeinde Weilerswist (Kreis Euskirchen), im Norden/Nordosten an die Stadt Bornheim, im Osten an die Gemeinde Alfter und im Süden an die Stadt Rheinbach.

Die Gemeinde Swisttal besteht aus insgesamt zehn Ortsteilen, die sich über eine Fläche von ca. 62 km² verteilen. Davon entfielen 2015 rd. 10 km² auf Verkehrs- und Siedlungsflächen. Die restliche Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (ca. 40 km²) oder ist Waldfläche (ca. 10 km²) (vgl. IT. NRW 2019: Kommunalprofil Swisttal, S. 4). In der Gemeinde lebten im Januar 2021 19.754 Einwohner. Die Gemeinde wird als „Größere Kleinstadt“ klassifiziert (vgl. IT.NRW 2019: Kommunalprofil Swisttal, S. 2). Hierzu zählen gem. Definition „Kleinstädte mit Zentrum mit 10.000 Einwohnern und mehr“. Neben den drei größeren Ortsteilen Heimerzheim (6.615 Einwohner), Odendorf (4.177 Einwohner) und Buschhoven (rd. 3.369 Einwohner) gehören die Ortsteile Morenhoven (1.822 Einwohner), Miel (1.011 Einwohner), Ollheim (766 Einwohner), Ludendorf (565 Einwohner), Dünstekoven (539 Einwohner), Straßfeld (510 Einwohner) und Essig (380 Einwohner, alle Stand Januar 2021) zur Gemeinde.

Aufgrund der polyzentrischen Gemeindestruktur bestehen unter den einzelnen Ortsteilen sowie zu den benachbarten Oberzentren Bonn und Köln intensive Verflechtungsbeziehungen. Innerhalb der Gemeindestruktur haben die drei größten Ortsteile Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven wiederum einen Bedeutungsüberschuss, da sie – wie schon angedeutet – aufgrund Ihrer Größe und den damit verbundenen Angeboten (Einzelhandel, Dienstleistungen/Gewerbe, Gemeinbedarf, Bildung, Sport/Freizeit/Kultur etc.) nicht nur Grund-/Kernfunktionen für sich selbst, sondern auch für die umliegenden kleineren Ortsteile erfüllen.

Die Gemeinde ist über die Autobahn 61 in Richtung Köln und Koblenz, über die nahe gelegenen Autobahnen A1 und A553 in Richtung Euskirchen und Brühl sowie auch über die A565 in Richtung Bonn gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Des Weiteren besteht in Odendorf und Buschhoven über die B56 (Bonn-Euskirchen) und die B266 (Euskirchen-Rheinbach) ein Anschluss an das Bundesstraßennetz. Dies garantiert eine gute verkehrliche Erreichbarkeit der umliegenden Städte. So erreicht man von Heimerzheim aus Bonn in ca. 25-minütiger Fahrzeit (ca. 20 km), Köln in ca. 30 Minuten (ca. 35 km) sowie Euskirchen und Rheinbach in ca. 15 Minuten (ca. 12 km). Darüber hinaus ist die Gemeinde über den Bahnhof in Odendorf an das regionale Streckennetz der Deutschen Bahn angebunden. Von hier bestehen über die Voreifelbahn direkte S-Bahn-Verbindungen nach Euskirchen im Westen und nach Rheinbach, Meckenheim und Bonn im (Süd-) Osten.

Gesamtstädtische Rahmenbedingungen

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarfe

Die Lage am Rande des Köln-Bonner-Ballungsraums und die dort steigenden Grundstücks-/Mietkosten tragen dazu bei, dass sich Swisttal zu einem attraktiven Wohnstandort für Pendler entwickelt hat und voraussichtlich weiter entwickeln wird. Im Folgenden werden die Werte von IT.NRW und die Prognosen der Bertelsmann-Stiftung herangezogen, um eine bessere Vergleichbarkeit der Daten für die Gemeinde Swisttal mit den Angaben für den Rhein-Sieg-Kreis sowie für das Bundesland NRW zu ermöglichen.

Deutschlandweit wird die Bevölkerungsentwicklung mit den Schlagworten „weniger, älter, bunter“ beschrieben. Gemeint ist hiermit, dass die Bevölkerungszahlen in den Bundesländern, Regionen, Kreisen und Gemeinden tendenziell rückläufig sind, die Sterberate infolge fortschreitender Alterung der Gesellschaft größer ist als die Geburtenrate.

Für Swisttal trifft diese Entwicklung ebenfalls zu: Ein Blick auf Abb. 3 verdeutlicht, dass sich die Altersstruktur der Bevölkerung bis 2030 ändern wird und der Anteil der jüngeren Bevölkerung mittelfristig abnehmen wird, während der Anteil der älteren Bevölkerung zunehmen wird.

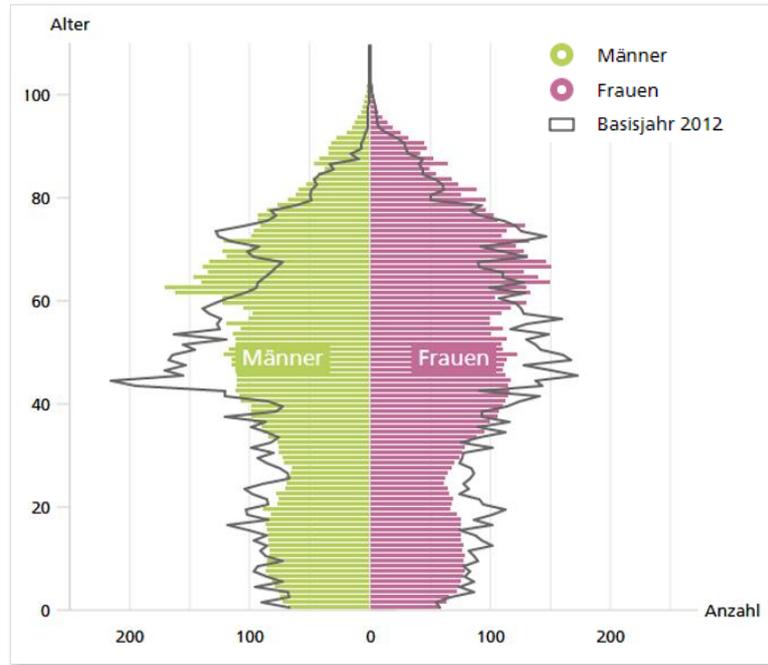


Abb. 3: Prognose der Alters- und Geschlechterstruktur der Gemeinde Swisttal im Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2012
Quelle: Website Wegweiser-Kommune

Deutlich wird dies insbesondere bei der Betrachtung des Altersbereiches zwischen 40 und 60 Jahren. Während im Basisjahr 2012 noch der größte Teil der Swisttaler Männer und Frauen zwischen 46 bzw. 47 Jahre alt war, wird prognostiziert, dass im Jahr 2030 die über 60-Jährigen die größte Altersgruppe stellen werden. Konkret bedeutet die Alterung der Gesellschaft gemäß der Daten von IT. NRW (vgl. Website IT.NRW) eine Zunahme des Anteils der über 60-Jährigen von 28,5 % im Jahr 2014 auf 41 % im Jahr 2040. Damit könnte 2040 weit mehr als ein Drittel der Swisttaler Bevölkerung älter als 60 Jahre sein.

Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen im ländlichen Raum kommt es in Swisttal aber nicht zu einem Rückgang der Bevölkerung. Entgegen dem allgemeinen Trend kann ein stetiges Bevölkerungswachstum für die Gemeinde Swisttal nachgewiesen werden. Während im Jahr 2011 lediglich 17.578 Einwohner in Swisttal lebten, sind es im Jahr 2020 bereits 19.774.

Dies liegt daran, dass Zuzüge aus dem Umland, insbesondere aus den umliegenden Städten, den negativen Geburtensaldo der vergangenen Jahre nicht nur ausgeglichen, sondern übertroffen haben. Ausschlaggebend ist dabei insbesondere die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen (vgl. Abb. 4). Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um Familien handelt, die aufgrund der geringeren Grundstücks-/Mietpreise und

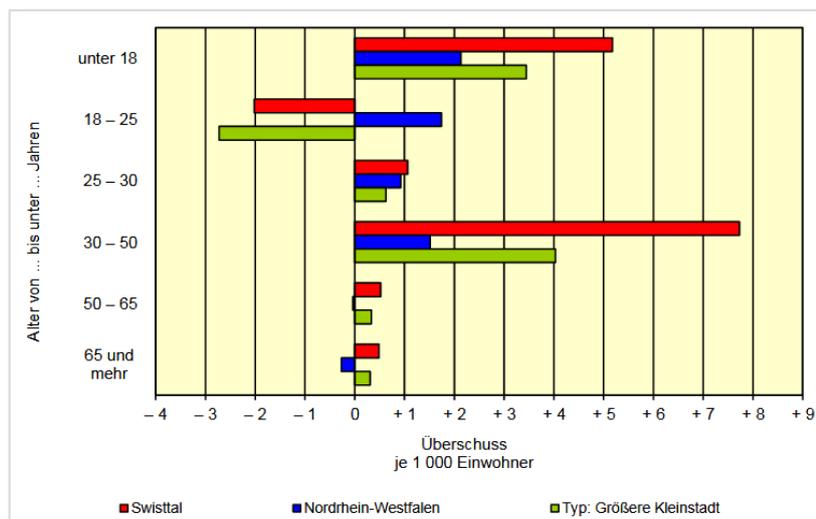


Abb. 4: Überschuss der Zu (+) bzw. Fortgezogenen (-) über die Gemeindegrenzen je 1000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2013-2017 nach Altersgruppen
Quelle: IT.NRW 2019: Kommunalprofil Swisttal, S. 10

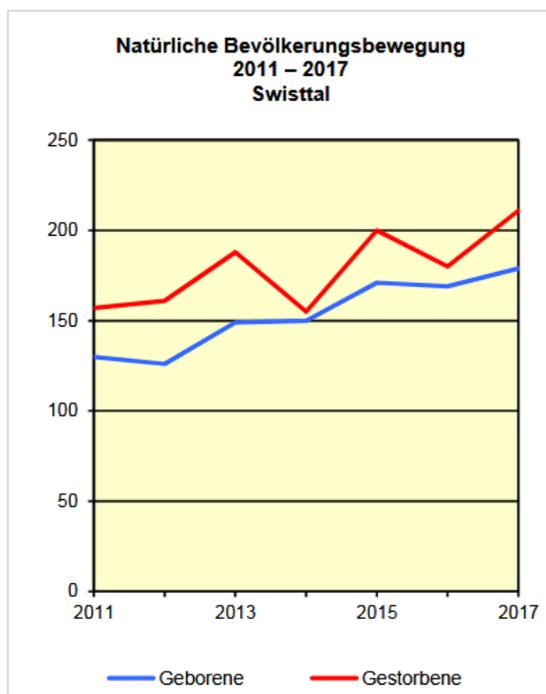


Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsbewegung in Swisttal von 2011 bis 2017

Quelle: IT.NRW 2019: Kommunalprofil Swisttal, S. 6

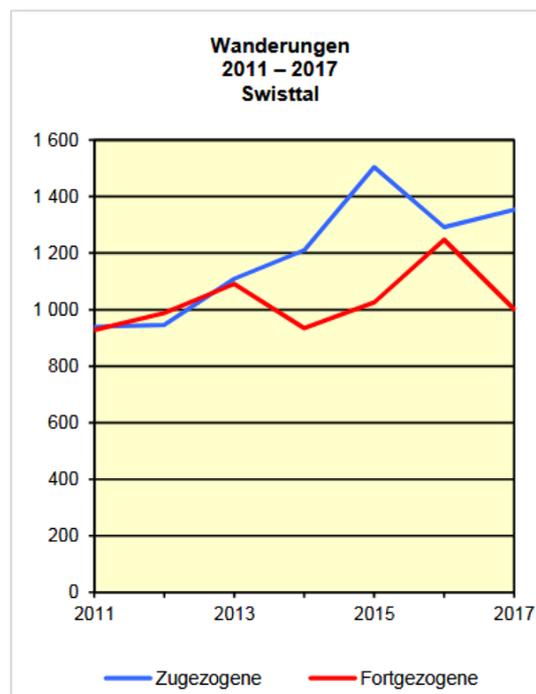


Abb. 6: Wanderungen in Swisttal von 2011 bis 2017

Quelle: IT.NRW 2019: Kommunalprofil Swisttal, S. 6

der Lage im Grünen nach Swisttal ziehen. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass in der Altersgruppen 18 bis 25 Jahre vermehrt junge Leute aus Bildungsgründen fortziehen. Dies ist jedoch typisch für Kommunen des Typs „größere Kleinstadt“. Der größte Wanderungsüberschuss wird aus den umliegenden Kommunen wie z.B. Bonn, Rheinbach, Alfter, Euskirchen und Köln generiert (vgl. IT.NRW 2019: Kommunalprofil Swisttal, S. 11).

Im Bereich Zuwanderung war im Jahr 2015 eine erhöhte Zuwanderung durch Flüchtlinge zu verzeichnen. Wenngleich unwahrscheinlich ist, dass sich eine Zuwanderung durch Flüchtlinge im Umfang von 2015 kurzfristig wiederholen wird, werden Wanderungsbewegungen, d.h. Zu- und Fortzüge, u.a. auch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung Swisttals stärker prägen als die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Lage in einer sog. Zuzugsregion sowie die gute Verkehrsanbindung lassen eine weitere Bevölkerungszunahme erwarten, sofern hierfür ausreichend Wohnraum verfügbar ist. So prognostiziert IT.NRW für die Gemeinde Swisttal von 2018 bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von 1,2 %. Gemäß der Bevölkerungsprognose von Empirica von 2017 wird für die Gemeinde sogar ein Bevölkerungswachstum von ca. 3,5 % erwartet (vgl. Empirica AG 2017, S. 20).

Wohnraumbedarfe

Der Wohnraumbedarf in der Gemeinde Swisttal ist unmittelbar an die Bevölkerungsentwicklung gekoppelt. Gleichzeitig bestimmt das örtliche Wohnraumangebot, ob und in welchem Umfang die regionale Wohnraumnachfrage bedient werden kann. Diese Zusammenhänge wurden in der Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis: Sonderauswertung für Swisttal (Empirica AG: 2017) näher beleuchtet. Dort wird zum einen ein Szenario der natürlichen Entwicklung ohne Wanderungen aufgezeigt, in dem die Bevölkerung weiter altert und die Gruppen der 20- bis 30-Jährigen und der 30- bis 40-Jährigen schrumpfen werden. Gerade der Zuzug von jüngeren Einwohnern ist aber ein entscheidender Faktor für die zukünftige Entwicklung des Wohnraumbedarfes, da diese Altersgruppen verstärkt (neuen) Wohnraum nachfragen. Ob diese Wohnungsnachfrage befriedigt wird, kann der Studie zufolge durch die Ausweisung entsprechender Bauland- und Neubaugebiete beeinflusst werden.

	Größe (ha)	Wohneinheiten (WE bzw. %)	
	<i>insgesamt</i>	<i>insgesamt</i>	<i>davon realisierbarer Neubaubis 2030</i>
Flächen mit Planungsrecht (Baugebiete): B-Plan und sonstige Satzungen	13,5 ha	284 WE	100 %
Flächen mit Baurecht (Baulücken, § 34)	12,0 ha	252 WE	55 %
Weitere Innenentwicklungspotentiale (z.B. absehbare Gewerbebrachen)	0,0 ha	0 WE	0 %
FNP-Potentiale	26,5 ha	636 WE	50 %
ASB-Potentiale (aktueller Regionalplan)	22,5 ha	473 WE	30 %
ASB-Potentiale (neuer Regionalplan)	45,0 ha	945 WE	0 %
Summe	119,5 ha	2.590 WE	34 %

Tab. 1: Übersicht über Wohnbaupotentialflächen in Swisttal

Quelle: Darstellung DSK nach Empirica AG: 2018

In einem weiteren Szenario wird aufgezeigt, dass der heutige Wohnungsbestand nicht ausreichend ist, wenn die aus Wanderungen resultierenden Bedarfe einbezogen werden. Wenn die bisher stärkste Altersgruppe der 40- bis 60-Jährigen das Rentenalter erreicht, wird überdies die Nachfrage nach Seniorenwohnungen und alternativen Wohnformen steigen. Damit einhergehend steigt die Nachfrage nach barrierefreiem und zentrumsnahem Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Nahversorger. Entscheidend ist daher, dass Flächen zur Innenentwicklung mobilisiert und Konzepte entwickelt werden, die die Einbeziehung bestehender Wohngebäude für „nachrückende Bewohnergruppen“ fördert.

Entscheidend für die weitere Bautätigkeit sind bestehende Planungen und Ausweisungen von Wohnbaupotentialflächen. Für viele Flächen existieren bereits Bebauungspläne oder Satzungen, sodass eine Umsetzung kurzfristig realisierbar erscheint. Zu den Flächen mit Baurecht zählen neben Baulücken in bereits bebauten Gebieten, die zur Nachverdichtung genutzt werden können, auch Flächen, auf denen leerstehende Gebäude nach Abriss eine neue Bebauung zulassen. Darüber hinaus gibt es Potentiale aus dem Flächennutzungsplan. Diese müssen jedoch noch in Bebauungspläne überführt werden. Ähnlich verhält es sich mit Flächen, die im Regionalplan als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) ausgewiesen sind. Das mittelfristig bis 2030 mobilisierbare Wohnbaupotential wird von Empirica mit rd. 880 WE, das sind rd. 88 WE pro Jahr, ermittelt.

2.2.2 Beschäftigungs- und Wirtschaftsstruktur

Die Gemeinde Swisttal ist aufgrund ihrer Nähe zum Köln-Bonner-Ballungsraum ein Wirtschaftsstandort mit starken Pendlerverflechtungen. Insgesamt arbeiteten im Jahr 2017 2.356 Beschäftigte in der Gemeinde (Arbeitsort), darunter 1.591 Einpendler (vgl. Tab. 2). Insgesamt leben in Swisttal 6.347 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Von diesen sind 5.584 Auspendler. Das bedeutet, dass Swisttal einen negativen Pendlersaldo von -3.993 aufweist. Somit sind 763 Menschen in der Gemeinde Swisttal wohnhaft und arbeiten gleichzeitig auch dort. Diese Zahlen verdeutlichen nochmal den Bedeutungsüberschuss als Wohnstandort.

Von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Swisttal arbeiteten im Jahr 2017 knapp 45 % im Dienstleistungssektor (47 % im Rhein-Sieg-Kreis, 50 % in NRW). Rund 31 % arbeiteten im produzierenden Gewerbe (27 % im Rhein-Sieg-Kreis und 27 % in NRW). Knapp 21 Prozent sind im Handel, Gastgewerbe, Verkehr und der Lagerei (25 % im Rhein-Sieg-Kreis, 22 % in NRW) beschäftigt. 3 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten in der Land- und Forstwirtschaft (0,9 % im Rhein-Sieg-Kreis und 0,5 % in NRW). Aufgrund

der überwiegend ländlich geprägten Siedlungsstruktur und der geringen Zentralität sind die unterdurchschnittlichen Beschäftigtenanteile im Dienstleistungssektor sowie die leicht überdurchschnittlichen Anteile im produzierenden Gewerbe und in der Landwirtschaft erwartbar und stellen keine grundlegende Strukturschwäche dar. (vgl. Abb. 7)

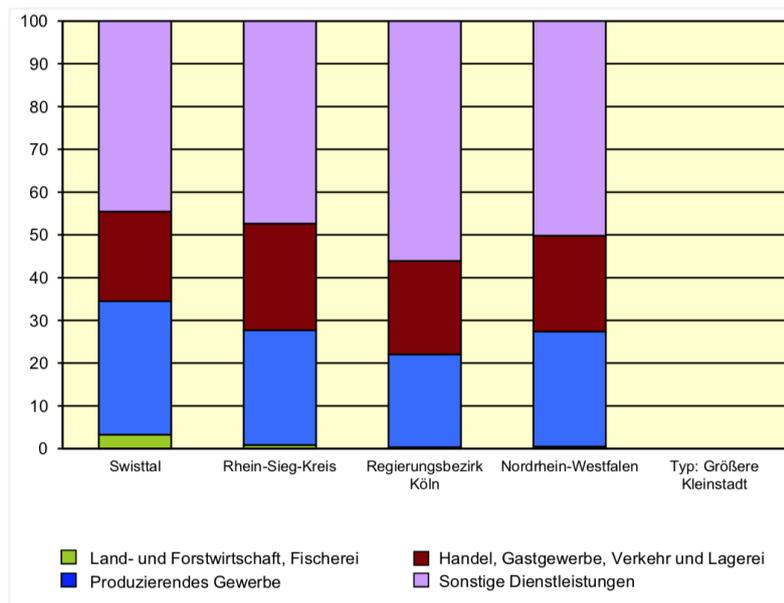


Abb. 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im Jahr 2017

Quelle: IT.NRW 2019: Kommunalprofil Swisttal, S. 15

	Beschäftigte am Arbeitsort		Beschäftigte am Wohnort		Pendlersaldo
	<i>insgesamt</i>	<i>darunter Einpendler</i>	<i>insgesamt</i>	<i>darunter Auspendler</i>	
Insgesamt	2.356	1.591	6.347	5.584	-3.993
Männlich	1.232	908	3.367	3.044	-2.136
Weiblich	1.124	683	2.980	2.540	-1.857

Tab. 2: Übersicht über sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Swisttal am 30.06.2017

Quelle: Darstellung DSK nach IT.NRW 2019: Kommunalprofil Swisttal, S. 16

Die größten gewerblichen Bestandsflächen liegen im Nordosten des Ortsteils Heimerzheim und im Norden des Ortsteils Odendorf (Gewerbepark) (vgl. Dr. Jansen GmbH Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung: 2017c). Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf in Swisttal ist, genauso wie in vielen anderen Städten und Gemeinden, schwierig zu prognostizieren. Aus diesem Grund wurde der zukünftige Gewerbeflächenbedarf im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts 2035 für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises untersucht (vgl. Dr. Jansen GmbH Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung: 2017a). Bei der Bilanzierung der Reserveflächen fällt auf, dass zwar für Gewerbeflächen der zukünftige Bedarf gedeckt ist, jedoch keine Reserveflächen für Industriebetrieb ausgewiesen sind. Reserveflächen sind Flächen, die im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche (G) oder als Gewerbe- oder Industriegebiet (GE/GI) dargestellt sind und noch nicht als solche genutzt werden oder Flächen, die im Regionalplan dargestellt sind und noch nicht in den FNP übernommen wurden. Aufgrund der im Rhein-Sieg-Kreis vorherrschenden geringen Reserveflächenverfügbarkeit für die Industrie wurden im Rahmen der Studie Suchräume benannt. Hierbei wurde eine 3,2 ha große Ackerfläche in Swisttal-Ollheim identifiziert (vgl. Dr. Jansen GmbH und Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung 2017b, S. 5).

	Endogener Bedarf an Gewerbeflächen	Reserveflächen Gewerbe in ha	Delta in ha	Endogener Bedarf an Industrieflächen in ha	Reserveflächen Industrie in ha	Delta in ha
Westliches Kreisgebiet	49	141	92	39	34	-5
Alfter	5	38	33	4	0	-4
Bornheim	14	20	6	11	17	6
Meckenheim	13	32	19	10	0	-10
Rheinbach	9	32	23	7	17	10
Swisttal	4	10	6	3	0	-3
Wachtberg	4	9	5	4	0	-4

Tab. 3: Übersicht über den Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen

Quelle: Darstellung DSK nach Dr. Jansen GmbH und Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung 2017a, S. 6 und 8

Generell lässt sich feststellen, dass die Gewerbegebiete im südwestlichen Rhein-Sieg-Kreis aufgrund höherer Steuersätze einen Standortnachteil gegenüber Gewerbegebieten im angrenzenden Rheinland-Pfalz aufweisen. So liegt der Innovationspark Rheinland in der angrenzenden Gemeinde Grafschaft lediglich rd. 20 km entfernt. Dort werden Unternehmen über niedrige lokale Steuersätze und günstige Grundstückskonditionen akquiriert. In Swisttal obliegt die Bestandspflege und Neuakquisition von Gewerbebetrieben der Projekt-Entwicklungsgesellschaft Swisttal mbH.

2.2.3 (Sozial-) Indikatoren

Die soziale Lage der Gemeinde Swisttal kann, basierend auf den in Tab. 4 dargestellten Indikatoren, insgesamt als positiv bewertet werden. Die Kaufkraft je Haushalt liegt rd. 12.000 € über dem NRW-Durchschnitt und knapp 7.000 € über dem Durchschnitt des Rhein-Sieg-Kreises. Analog dazu verhält sich die Verteilung der Haushalte mit hohem Einkommen (Gesamtnettoeinkommen über 50.000 €/Jahr). Die Quoten der Kinder-, Jugend- und Altersarmut liegen zum Teil sehr deutlich unter dem Durchschnitt von NRW. Auch die SGB II- und ALG II-Quoten sind mit 6,1 % und 5,2 % vergleichsweise positiv. Die Daten liegen nur für die Gesamtgemeinde vor, sodass eine ortsteilspezifische Betrachtung im Detail nicht bzw. nur mit hohem Analyseaufwand möglich ist. Mit Ausnahme eines Quartiers in Heimerzheim, in dem nach Auskunft der Verwaltung ein – bezogen auf die Gesamtgemeinde – leicht überdurchschnittlicher Anteil von Personen mit Migrationshintergrund sowie Beziehern von Sozialleistungen lebt, gibt es keine Ortsteile, die hinsichtlich der Sozialstruktur einen besonderen Handlungsbedarf haben. Wie in Kapitel 3 näher dargestellt, beziehen sich die geplanten Projekte und Maßnahmen in Heimerzheim auf die Erweiterung der Angebote in den Gemeinbedarfseinrichtungen (Ausbau und Erweiterung Schulzentrum und Hallenbad, Erweiterung der Angebote im Alten Kloster) sowie die Schaffung von Möglichkeiten für den Aufenthalt und die Begegnung im öffentlichen Raum. Diese Angebote richten sich gezielt insbesondere an die Personen mit Migrationshintergrund sowie Beziehern von Sozialleistungen, um ihnen die gesellschaftliche Teilhabe zu erleichtern.

	Gemeinde Swisttal	Rhein-Sieg-Kreis	NRW
Kaufkraft (€/Haushalt)	62.089	55.530	49.895
Haushalte mit hohem Einkommen (in %)	34,8	25,2	19,2
Kinderarmut (in %)	10,1	12,9	19,8
Altersarmut (in %)	1,9	2,9	4,1
SGB II-Quote (in %)	6,1	7,7	11,4
ALG II-Quote (in %)	5,2	6,5	9,6

Tab. 4: Indikatoren „Soziale Lage“ 2018

Quelle: Darstellung DSK nach Bertelsmann-Stiftung 2020: Sozialbericht Swisttal (im Rhein-Sieg-Kreis), S. 4

2.2.4 Einzelhandel und Dienstleistungen

Der Einzelhandel stellt einen wichtigen Teil der Daseinsvorsorge dar. Auf Ebene der Landesplanung wird die Gemeinde Swisttal als Grundzentrum eingestuft. Umliegende Mittelzentren sind Euskirchen, Bornheim und Rheinbach. Der Einzelhandel ist seit Jahrzehnten in einem stetigen Wandel und stellt Städte und Kommunen vor immer neue Herausforderungen. Die vergangenen 10 Jahre sind insbesondere durch eine starke Zunahme des Online-Handels geprägt. Dieser Prozess ist immer noch nicht abgeschlossen und wird weiterhin dazu führen, dass der stationäre Einzelhandel in Innenstädten und Ortskernen neue Geschäftskonzepte für sich entdecken muss, um sich im Wettbewerb zu behaupten. In Swisttal stellt die polyzentrische Struktur der Gemeinde eine Herausforderung für die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dar.

Durch die BBE Handelsberatung wurde von 2018 bis 2020 eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Swisttal aus dem Jahr 2009 erstellt. Mit Hilfe des Konzeptes sollen die zentralen Versorgungsfunktionen erhalten und gestärkt und den Kaufkraftabflüssen im Bereich der Nahversorgung entgegengewirkt werden. Insbesondere die Versorgungsbereiche der Ortsteile Heimerzheim und Odendorf sowie ergänzend auch Buschhoven sollen prioritär entwickelt werden, da sie auch die Versorgungsfunktion der kleineren Ortsteile übernehmen. Das Einzelhandelsgutachten weist für die Gemeinde Swisttal ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 104,4 % aus. Damit liegt Swisttal knapp hinter den Nachbarkommunen Alfter (107,2 %), Bornheim (106,6 %) und Rheinbach (105,6) und in etwa auf gleichem Niveau wie die Gemeinde Weilerswist (104,5 %). Die Kreisstadt Euskirchen liegt mit lediglich 97,5 % sogar unter dem Durchschnitt Deutschlands mit 100 % (vgl. BBE Handelsberatung 2020, S. 10).

Ausgehend von Pro-Kopf-Ausgaben von 6.504 € pro Jahr ergibt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential von 122,7 Mio. €. Von diesen entfallen rd. 52 % auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Apotheken und Sanitätsartikel) (vgl. BBE Handelsberatung 2020, S. 11). Unter einzelhandelsrelevanter Kaufkraft versteht man den Anteil des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte, das für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Somit stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Gegensatz zur Gesamtkaufkraft in transparenter und vergleichbarer Form das für alle einzelhandelsorientierten Wirtschaftszweige vorhandene, verbraucherbezogene Nachfragepotential dar. Dieses wird üblicherweise in Form von Indizes, die auf einen pro-Kopf-Durchschnitt von 100 bezogen sind, dargestellt, damit das Kaufkraftpotential verschiedener Standorte einfach miteinander verglichen werden kann (vgl. IFH Retail Consultants 2019). Diese Indizes lassen Rückschlüsse auf die regionale Ausgabenstruktur der privaten Haushalte zu und können dabei helfen, Marktpotentiale für den Absatz von Konsumgütern aufzudecken.

Die von der IHK Bonn/Rhein-Sieg erhobenen Werte liegen etwas höher als die im BBE-Gutachten. So betrug die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2019 in Swisttal 137,9 Mio. €. Dies entspricht einem Wert von 7.434 € pro Kopf und liegt damit knapp unter dem Durchschnitt des Rhein-Sieg Kreises (7.488 € pro Kopf). Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Gemeinde Swisttal gem. IHK Bonn/Rhein-Sieg liegt mit einem Index-Wert von 104,9 (Wert der BBE Handelsberatung von 2017: 104,4) deutlich über dem Bundesdurchschnitt (vgl. Abb. 9, vgl. IHK Bonn/Rhein-Sieg 2020, S. 21, Daten von 2019).

Allerdings wird nur ein Teil der vorhandenen Kaufkraft auch in Swisttal gebunden; die IHK Bonn/Rhein-Sieg gibt für Swisttal einen Wert von 52,9 (vgl. Abb. 10), die BBE Handelsberatung in Ihrem Gutachten einen Wert von 54 an (vgl. BBE Handelsberatung 2020, S. 20). D.h., die sog. Einzelhandelszentralität (auch als Umsatz-Kaufkraft-Relation bezeichnet) ist deutlich unterdurchschnittlich, oder anders ausgedrückt: knapp die Hälfte der Kaufkraft fließt in benachbarte Mittel- und Oberzentren ab. Schlechtere Indizes weisen im Rhein-Sieg-Kreis lediglich die Gemeinden Wachtberg (45,9), Niederkassel (51,0) und Much (52,5) auf (vgl. Abb. 8). Die Ergebnisse korrespondieren mit dem hohen Pendlerdefizit, da viele

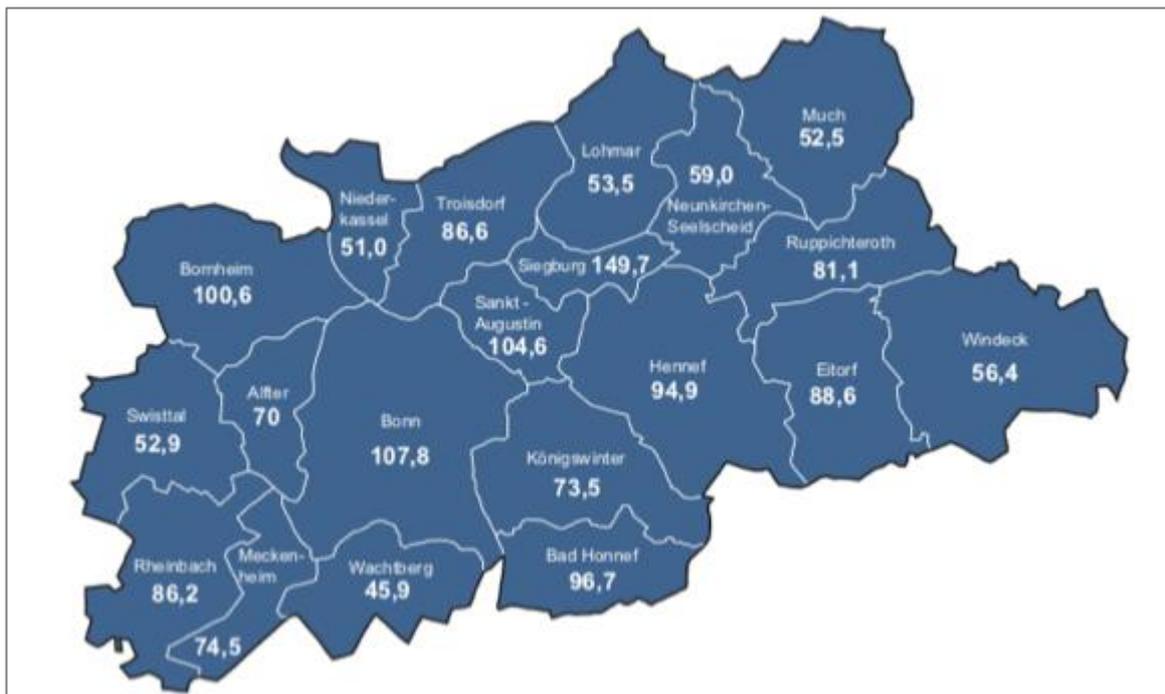


Abb. 8: Einzelhandelszentralität in Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis (Stand 2019)

Quelle: IHK Bonn/Rhein-Sieg 2020, S. 18.

der in den benachbarten Städten Beschäftigten dort ihre Einkäufe erledigen. Zudem verfügt Swisttal als Grundzentrum eben nicht über regional bedeutsame Handelseinrichtungen oder ein attraktives innerörtliches Einkaufszentrum.

Die BBE Handelsberatung stellt bzgl. der Verteilung des Einzelhandelsangebots in Swisttal dar: „Der räumliche Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes liegt im Ortsteil Heimerzheim. Darüber hinaus besteht in den Ortsteilen Odendorf und Buschhoven ein Grundversorgungsangebot. In Essig (Baumschule), Ludendorf (Fliesen), Miel (Bäckerei) und Morenhoven (Goldschmied und Glas/Porzellan/Keramik) sind Spezialanbieter ansässig. Die sonstigen Ortschaften verfügen über keine Einzelhandelsausstattung, sodass eine starke Einkaufsorientierung auf die Ortsteile Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven besteht“ (BBE Handelsberatung 2020, S. 13).

In den letzten Jahren haben sich die Standorte der Einzelhandelseinrichtungen in den Ortsteilen Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven räumlich verlagert. Immer mehr Nahversorger sind aus Mangel an ausreichend großen Einzelhandelsimmobilien/-standorten in den Ortsteilkernen in die Gewerbegebiete an den Ortsrändern abgewandert oder werden dies noch tun (Edeka in Odendorf wird sich in Kürze in das Gewerbegebiet verlagern). In den Ortsteilkernen sind noch kleinteilige Dienstleistungs-/Handelsangebote vorhanden. Zukünftig soll es zwei zentrale Versorgungsbereiche in Heimerzheim und Odendorf sowie einen ergänzenden Versorgungsbereich (Nahversorgungsstandort) in Buschhoven geben (vgl. BBE Handelsberatung 2020, S. 53-60).

Zusammenfassend müssen die Ortsteile Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven zwingend als Versorgungsstandorte gesichert werden, da sie aufgrund ihrer Größe nicht nur für die drei Ortsteile selbst eine wichtige Funktion aufweisen, sondern auch eine Kernfunktion für die umliegenden kleineren Ortsteile innehaben. Um den Kaufkraftabfluss zu verringern, sollen u.a. neue Konzepte zur Sicherung der Nahversorgung erarbeitet werden (z.B. Multifunktionales Nahversorgungszentrum nach dem DORV-Konzept in Buschhoven).

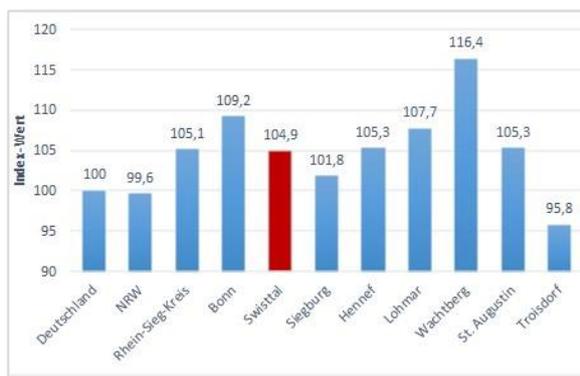


Abb. 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Swisttal und in den Vergleichsräumen

Quelle: Darstellung DSK nach IHK Bonn/Rhein-Sieg 2020, S. 21

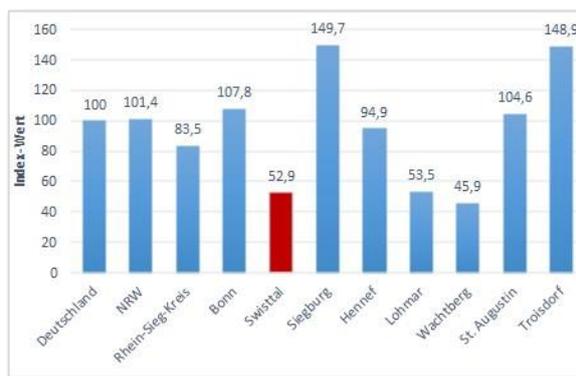


Abb. 10: Einzelhandelszentralität in Swisttal und in den Vergleichsräumen

Quelle: Darstellung DSK nach IHK Bonn/Rhein-Sieg 2020, S. 21

2.2.5 Öffentliche Einrichtungen

Von der Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen in Swisttal werden im Folgenden Rahmenbedingungen und Perspektiven für die Bereiche Schule, Kinderbetreuung, Jugendangebote, Angebote für Senioren/ältere Menschen und Vereinsleben in der Gemeinde betrachtet.

Grundschulen und Sekundarschule

	Schüler (Schuljahr 2019/2020)	2020/2021	2021/2022	Ortsteil
Gemeinschaftsgrundschule „Am Burgweiher“	205	204	216	Buschhoven
Gemeinschaftsgrundschule „Swistbachschule“	305	320	328	Heimerzheim
Gemeinschaftsgrundschule „Am Zehnthof“	204	220	196	Odendorf
Sekundarschule „Georg-von-Boeselager-Schule“	445	450	468 (Umwandlung in Gesamtschule)	Heimerzheim

Tab. 5: Schülerzahlen im Vergleich im Schuljahr 2019/20

Quelle: Darstellung DSK nach Biregio 2019: Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes November 2019, S. 7f. sowie akt. Daten aus der amtlichen Statistik September 2021

Mit Hilfe der vom Büro Biregio im Jahr 2019 erstellten Fortschreibung des Schulentwicklungsplans sollen die Folgen des demografischen Wandels abgeschätzt und die damit verbundene zukünftige Entwicklung der Schülerzahlen kalkuliert werden, damit die Gemeinde auch in Zukunft eine geeignete schulische Versorgung für die Bevölkerung sicherstellen kann.

Obwohl die Zahl der Neueinschulungen in den vergangenen Jahren leicht rückläufig war, wird für die Zeit ab 2020/21 ein Zuwachs prognostiziert, insbesondere an den Gemeinschaftsgrundschulen in Heimerzheim und Odendorf (vgl. Biregio 2018, S. 72). Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Gemeinschaftsgrundschule „Am Zehnthof“ in Odendorf umgebaut (Ersatzneubau). An den Neubau soll eine multifunktional nutzbare Veranstaltungshalle („Dorfsaal“) angegliedert werden, um Synergien in der Nutzung der Räumlichkeiten zu erzeugen. Der neue Dorfsaal soll zukünftig nicht nur die Funktionen des „Alten Dorfsaals“ übernehmen, sondern auch als Schulaula fungieren und für Veranstaltungen genutzt werden.

Die Zahl der Schüler, die nach der Grundschule zur Sekundarschule wechseln, nimmt ab (Biregio 2019, S. 105). Gleichzeitig müssen die Schüler, die nach der Grundschule auf ein Gymnasium wechseln möchten, bislang in die Gymnasien der umliegenden Städte pendeln (Rheinbach, Bonn, Weilerswist). Aus diesem Grund wurde zum Start des Schuljahres 2021/2022 die Georg-von-Boeselager-Schule von einer Sekundarschule in eine vierzügige Gesamtschule (mit Oberstufe) umgewandelt. In 2022 soll der Neubau der Gesamtschule in direkter Nähe zum bestehenden Gebäude der ehemaligen Sekundarschule beginnen. Die Fläche der Viehtrift, südlich des derzeitigen Schulgebäudes, wurde in diesem Zusammenhang als Schulerweiterungsstandort ausgewiesen. Der Bezug des neuen Schulgebäudes ist für 2024/2025 geplant. Damit stehen erhebliche Investitionen in die Bildungsinfrastruktur bevor. Dabei sind integrationsfreundliche und moderne pädagogische Schulkonzepte (auch räumlich) zu berücksichtigen, zumal der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund und nicht deutschen Pässen weiter zunehmen dürfte. Er liegt in den Grundschulen im Schnitt bei 34,8 % und in der Sekundarschule bei 20,2 % (Stand 2019, vgl. Biregio 2019, S. 108). Angebote von Betreuung und Ganztags nehmen insgesamt bereits 46,1 % der Grundschüler wahr. In den nächsten Jahren ist mit einem Anstieg der Nachfrage nach Ganztags- und Betreuungsangeboten speziell im Primarbereich zu rechnen (Biregio 2019, S.12; S. 109).

Kinderbetreuung

Im Bereich der Kinderbetreuungsplanung orientiert sich die Gemeinde ebenfalls an der demografischen Entwicklung. Die Bedarfsplanung wird jährlich fortgeschrieben und den jeweiligen Gegebenheiten angepasst. Prognosen gehen davon aus, dass der Bedarf an Betreuungsplätzen im Zeitraum der kommenden Dekade stetig steigen wird, insbesondere wenn es gelingt, die Baulandpotentiale zu erschließen und zusätzliche Wohnraumangebote für Zuzügler zu schaffen.

Für das Kindergartenjahr 2021/2022 fehlten der Gemeinde rechnerisch rd. 69 ü3-Kindergartenplätze (Kita-Bedarfsplanung des Kreisjugendamts Stand Sep. 2020). Die Gemeinde strebt daher an, folgende neue Einrichtungen zu schaffen: Neubau katholische Kita Sankt Kunibert (größerer Ersatzneubau), Kita-Neubau im Heimerzheimer Neubaugebiet Burggraben, Erweiterung kath. Kita Sankt Georg in Miel (perspektivisch).

Jugendangebote

Angebote für Jugendliche werden durch verschiedene Träger zur Verfügung gestellt. Hierzu zählt auch die katholische Jugendagentur, welche mithilfe finanzieller Unterstützung des Rhein-Sieg-Kreises seit dem Jahr 2018 ein mobiles Betreuungsangebot in Form eines Kleinbusses anbietet. Dieser steuert die

verschiedenen Ortsteile an. Darüber hinaus existieren feste Jugendeinrichtungen in den verschiedenen Ortsteilen:

- ▶ Altes Kloster (Heimerzheim)
- ▶ Dietrich-Bonhoeffer-Haus (Odendorf)
- ▶ Katholisches Pfarrheim (Buschhoven).

Des Weiteren leisten zahlreiche lokale Vereine sowie die Kirchen einen Beitrag zur Jugendarbeit. Insgesamt gibt es 16 Jugendvereine (Stand Januar 2020), die im Gemeindegebiet aktiv sind. Sportvereine sind an dieser Stelle nicht aufgelistet (siehe Abschnitt „Vereinsleben“), leisten jedoch ebenfalls einen wichtigen Beitrag.

Vereine/Sonstige Einrichtungen:

- ▶ Ev. Jugend Swisttal (Heimerzheim)
- ▶ Evangelische Freikirche Heimerzheim
- ▶ Jugendgruppe der Kath. Kirchengemeinde St. Katharina Buschhoven
- ▶ Jugendgruppe Essig
- ▶ Kath. Jugendgruppe Odendorf
- ▶ Kinder- und Jugendarbeit in Ludendorf unter der Trägerschaft der Kath. Kirchengemeinde
- ▶ Kinder- und Jugendring Swisttal e.V.
- ▶ Messdienergruppe der Kath. Kirchengemeinde St. Nikolaus Morenhoven
- ▶ Offene Jugendgruppe Straßfeld
- ▶ Däckelclub (Ollheim)

Beratungsstellen/Förderer:

- ▶ Freunde und Förderer der Kinder- und Jugendarbeit in Swisttal (Essig)
- ▶ Jugendseelsorger Seelsorgebereich Swisttal (Odendorf)
- ▶ Kath. Jugendagentur Bonn gGmbH (Verschiedene Angebote wie Jugendtreff, OT's, Freizeit- und Ferienangebote in Swisttal)

Das differenzierte und vielfältige Angebot der unterschiedlichen Träger für nahezu alle Altersgruppen leistet zusammen mit der Schul- und Schulsozialarbeit einen ausgesprochen wichtigen Beitrag im Rahmen der Fürsorge und Prävention. Der Rhein-Sieg-Kreis sieht in seinem Kinder- und Jugendförderplan auch zukünftig die Notwendigkeit und den Bedarf, diese Angebote weiter auszubauen. Umso wichtiger ist es, den Vereinen und Trägern ausreichend und geeignete Räumlichkeiten für ihre Arbeit zu verschaffen. Das meiste wird auch zukünftig in den vorhandenen Strukturen stattfinden. Und dennoch besteht nach übereinstimmenden Aussagen der Fachverwaltung, der Träger und Vereine wie auch der Nutzer selbst in allen drei großen Ortsteilen der Bedarf für zusätzliche modern gestaltete und ausgestattete Räumlichkeiten (vgl. Kapitel 3).

Angebote für Senioren/ältere Menschen

Einhergehend mit dem bereits mehrfach thematisierten demographischen Wandel wird die Zahl der Senioren in der Gemeinde Swisttal zukünftig deutlich ansteigen. Im privaten und caritativen Bereich werden Einrichtungen unterschiedlichen Formats angeboten:

Senioren- und Pflegeeinrichtungen:

- ▶ Stella-Vitalis-Seniorenzentrum Buschhoven
- ▶ St. Clara Seniorenzentrum Heimerzheim
- ▶ Seniorenzentrum Bonifatius Odendorf

Ambulante Pflegedienste und Betreuungsangebote:

- ▶ Altentagesstätte Seniorenarbeit Heimerzheim
- ▶ Arbeiter-Samariter-Bund Bonn/Rhein-Sieg/Eifel e.V. (ASB-Pflegedienste) Heimerzheim
- ▶ DRK-Ortsverband Swisttal-Odendorf
- ▶ Senioren-Betreuung Miel
- ▶ Seniorenbetreuung Straßfeld

Darüber hinaus finden Seniorenfreizeitangebote der AWO (Morenhoven) und des Seniorenkreises der katholischen Kirchengemeinde Odendorf statt. Auch die DRK-Sozialstation bietet regelmäßige Angebote. Hierbei geht es um Information und Austausch, gemeinsame Freizeitaktionen und Hilfestellungen für den Alltag.

Auch die Gemeinde muss sich im Rahmen der Daseinsvorsorge frühzeitig darum bemühen, passende Infrastrukturen bereitzustellen. Zentrale Anlaufstelle für Seniorenbelange ist die Seniorenberatung der Gemeinde. Neben einem Beratungsangebot für Senioren und/oder deren Angehörige bietet die Seniorenberatung weitere Angebote und Hilfestellungen. Sie unterstützt bei der Organisation von Einkaufshilfen oder Arztbegleitungen. Das Angebot ist kostenlos und wird durch ehrenamtliche Helfer bereitgestellt. Die Beratung findet dezentral in Heimerzheim (Kirchstraße 22), Buschhoven (Toniusplatz 1) und Odendorf (Orbachstraße 1) statt. Die Räumlichkeiten in Heimerzheim sind jedoch nicht barrierefrei zugänglich und zu klein und sollen daher in das „Alte Kloster“ verlagert werden. Neben dem Bürgerbüro und der Seniorenberatung sollen dort auch weitere Angebote, wie eine Jugendberatung und eine Migrationsberatung, geschaffen werden (vgl. Projekt „Altes Kloster“, Kapitel 5.3). Darüber hinaus ist das Angebot in Buschhoven bislang in der Raiffeisenbank untergebracht. Die Seniorenberatungsstelle teilt sich die Räumlichkeiten mit dem Bürgerbüro. Es mangelt jedoch an ausreichend großen Räumen und Privatsphäre. Daher sollen diese Nutzungen zukünftig im Dietkirchenhof untergebracht werden (vgl. Projekt „Dietkirchenhof“, Kapitel 5.3).

Vereinsleben

Das Vereinsangebot in Swisttal ist breit gefächert, wird sehr stark nachgefragt und leistet – wie oben erwähnt – einen wichtigen Beitrag zum gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalt. In den unterschiedlichen Beteiligungsverfahren wurde das rege Vereinsleben immer wieder als Stärke und besonderes Merkmal von Swisttal bezeichnet. Dies gilt für alle Ortsteile. Insgesamt gibt es 116 Gruppen/Vereine (vgl. Tab. 6), die sich in der Gemeinde und/oder dem jeweiligen Ortsteil engagieren. Die zahlreichen Gruppen und Vereine machen ihre Arbeit vor Ort, in unterschiedlich kleinen oder großen Hallen, Vereinsheimen, Dorfsälen etc. Nicht selten sind die Gebäude und Einrichtungen veraltet und es besteht die Gefahr, dass die Angebote nicht mehr bzw. nicht mehr in der gewohnten Form aufrechterhalten werden können.

Vereine (Thema)	Anzahl
Sport	47
Brauchtum	12
Karneval	12
Kunst	2
Kultur	3
Musik	9
Gesang	15
Jugendvereine/Gruppen	16
Summe	116

Tab. 6: Übersicht Vereine Swisttal (Stand Januar 2020)

Quelle: Website Swisttal 1

So suchen einige Vereine und Gruppen dringend größere und moderne Räumlichkeiten, die möglichst multifunktional nutzbar sind. Dies gilt insbesondere in den Ortsteilen Odendorf und Buschhoven. Der bestehende Dorfsaal in Odendorf ist z.B. sanierungsbedürftig, nicht unterteilbar und für bestimmte Anlässe und Veranstaltungen nicht (mehr) geeignet.

Gesamtgemeinde		
Gemeindefortschrittswahlkreis Swisttal 2015 e.V. Spielverein Swisttal e.V. Judo Club Swisttal e.V. Taekwondo Verein Swisttal e.V. Angelfreunde Swisttal e.V. Hundesportverein Swisttal e.V. DLRG Bezirk Bonn e.V.- Ortsverband Swisttal ADFC - Ortsgruppe Swisttal		Legende Sport Kunst/Kultur/Musik Heimat-/Brauchtumpflege Soziales
Gewerbeverein Swisttal e.V. Kunstverein Swisttal e.V. KuSS Kultur und Spektakel		
Landschaftsschutzverein Kottenforst e.V. Bürgerinitiative Lebenswertes Swisttal e.V. Freunde und Förderer der Kinder- und Jugendarbeit in Swisttal Kinder- und Jugendring Swisttal e.V. Katholische Jugend Agentur (KJA)		
Deutsches Rotes Kreuz Ortsverein Swisttal e.V. Swisttaler Tafel e.V.		
Buschhoven	Odendorf	Heimerzheim
Tennisclub Kottenforst e.V. SV Hertha 1911 e.V Buschhoven TCC Buschhoven e.V. Sport-Schützenverein Buschhoven e.V. DKK- Buschhoven- Home of Darts Reitsportvereinigung Kottenforst e.V. Doppelkopf-Club Morenköpfe Buschhoven	Tennisclub Odendorf e.V. 1976 TUS Odendorf 1919 e.V. Aikibudo e.V. Sportschützen Odendorf 1897 e.V. Angelsportverein Odendorf e.V. Schäferhundverein Swisttal Odendorf	Tennis-Club Schwarz-Weiß Heimerzheim e.V. SSV Heimerzheim 1925 e.V. Volleyballclub Heimerzheim e.V. St. Seb. Kunibertus Schützenbruderschaft Hzh 1515 e.V. Laufgemeinschaft Heimerzheim 1989 e.V. Schachclub Heimerzheim e.V. Reitsportverein Heimerzheim
Joy'n'Glory - Gospelchor Kirchenchor der ev. Kirchengemeinde Buschhoven Kirchenchor der Kath. Kirchengemeinde Buschhoven Spielmannszug Buschhoven der Freiwilligen Feuerwehr Swisttal Verein zur Förderung der Partnerschaft zwischen Quesnoy- sur Deûle und Swisttal e.V.	Kirchenchor der ev. Kirchengemeinde Odendorf Tambourcorps Loreley Odendorf Fanfarecorps Essig-Odendorf Verein Zehnhaus e.V. Theatergruppe Odendorf e.V.	Projektchor "Crescendo" der Evangelischen Kirche Hzh Junger Chor Heimerzheim Kinderchor der Kath. Kirchengemeinde Tambour Corps Frei Weg Heimerzheim 1934 e.V. Chor der Kath. Kirchengemeinde Heimerzheim Männergesangsverein Liederkranz Heimerzheim
Buschhovener Ortsausschuss e.V. e.V. Junggesellenverein Buschhoven e.V. KG Buschhoven von 2015 e.V.	Ortsausschuss Odendorf Junggesellenverein Odendorf e.V. Karnevalsgesellschaft Odendorf Damenkomitee Rot-Weiß Odendorf-Essig I. Odendorfer Hunnenhorde Martinsausschuss Oldtimer Freunde Swisttal Odendorf	Ortausschuss für Heimat- und Kulturpflege e.V. Heimerzheim Arbeitskreis Heimat Heimerzheim Junggesellenverein "Fidelitas" Heimerzheim e.V. Große Heimerzheimer Karnevalsgesellschaft Ehrengarde Heimerzheim Anno 1974 e.V. Heimerzheimer Fantasy Group e.V. 1993 Männerverein St. Martin Heimerzheim Kleingartenverein Heimerzheim e.V. 1985
Sozialer Arbeitskreis Kleiderstube Buschhoven e.V. Share with Ghana e.V.	Leben mit Autismus e.V. Achtsamkeit hilft Allen e.V.	Hilfswerk helfende Hand e.V. Christliches Hilfswerk Tabea e.V.

Tab. 7: Übersicht Vereine Swisttal nach Gesamtgemeinde und Hauptorten

In Buschhoven fehlt eine öffentliche Begegnungsstätte gänzlich. Auch hier wurde in den Beteiligungsverfahren von den örtlichen Vereinen, aber auch von der nicht vereinsgebundenen Bürgerschaft der Bedarf für einen lokalen (niederschweligen) Treffpunkt, in dem auch kleinere Veranstaltungen stattfinden können, reklamiert. Auch werden Räumlichkeiten für die Seniorenberatung und ggf. für die VHS sowie weitere Dienstleistungsangebote benötigt.

Dabei stellen sich die Bedarfslagen in den drei Ortsteilen durchaus unterschiedlich dar: Während in Odendorf aufgrund des etablierten Dorfsaals eher eine größere Veranstaltungshalle oder ein geeignet großer Veranstaltungsraum benötigt wird, sind es in Buschhoven und Heimerzheim eher kleinere Einheiten bis Einheiten mittlerer Größenordnung. Auch die Nutzer- und Zielgruppen sind durchaus unterschiedlich, vom Karnevalsverein über Seniorentreff bis zum Gesangsverein und zur Theatergruppe. Dabei sind – wie die Nutzer erwarten lassen – die Anforderungen an die Räumlichkeiten sehr heterogen (von Theater- und Vortragsveranstaltungen mit moderner Bühnentechnik und geeigneter Bestuhlung für bis zu 400 Personen bis zu Leseabenden und Musikdarbietungen im kleinen Kreis und anheimelnder Atmosphäre) – vgl. auch Kapitel 2.2.7.

2.2.6 Mobilität und Verkehr

Die Einbindung in das regionale Mobilitäts- und Verkehrsnetz ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung der Gemeinde, sowohl in Bezug auf die Anbindung an die Oberzentren (neg. Pendlersaldo) als auch für die örtliche Wirtschaft (Gewerbeflächenreserven). Eine gute Verkehrsverbindung ist überdies für alle Altersgruppen wichtig, wobei deren Ansprüche an die Gestaltung der Verkehrsräume bzw. die Verkehrsmittel durchaus unterschiedlich sind.

Die Bewertung der verkehrlichen Situation der drei Hauptorte (Heimerzheim, Buschhoven und Odendorf) wird in der Bestandsanalyse und -bewertung (vgl. Kap. 3) genauer dargestellt. Da auf die verkehrliche Anbindung über den MIV (motorisierter Individualverkehr) und den SPNV (schienegebundener Personennahverkehr) bereits in Kap. 2.1 eingegangen wurde, werden an dieser Stelle die Anbindung der Gemeinde und die Verbindungen innerhalb der Gemeinde im ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr, hier insb. Busverkehr) als Übersicht dargestellt:

Buslinien

- ▶ **747 Rheinbach Bf - Odendorf Bf**
montags bis freitags stündlich, am Samstag stündlich, am Sonntag zweistündiges Taxi-Bus Angebot „Landhüpfer“
- ▶ **751 Schulverkehr Swisttal**
Heimerzheim, Dünstekoven, Buschhoven, Morenhoven, Miel, Ollheim, Ludendorf, Essig, Odendorf (Schulverkehr)
- ▶ **752 Heimerzheim - Rheinbach (Schulbus)**
Dünstekoven, Morenhoven, Odendorf, Essig, Ludendorf, Miel, Buschhoven, Meckenheim (Schulverkehr)
- ▶ **806 Heimerzheim - Euskirchen**
- ▶ **817 Rheinbach - Hersel**
Miel, Straßfeld, Heimerzheim, Bornheim
montags bis samstags im Studentakt, an Schultagen nachmittags im Halbstudentakt
- ▶ **845 Bonn Hbf. - Heimerzheim**
Buschhoven, Morenhoven
stündlich, am Samstag stündlich, am Sonntag zweistündiges Angebot

- ▶ **984 Heimerzheim - Weilerswist Schule**
an Schultagen vor und nach den Unterrichtszeiten
- ▶ **986 Heimerzheim – Weilerswist**
montags bis freitags stündlich,
samstags sowie sonn- und feiertags als stündliches bis zweistündliches Taxi-Bus-Angebot

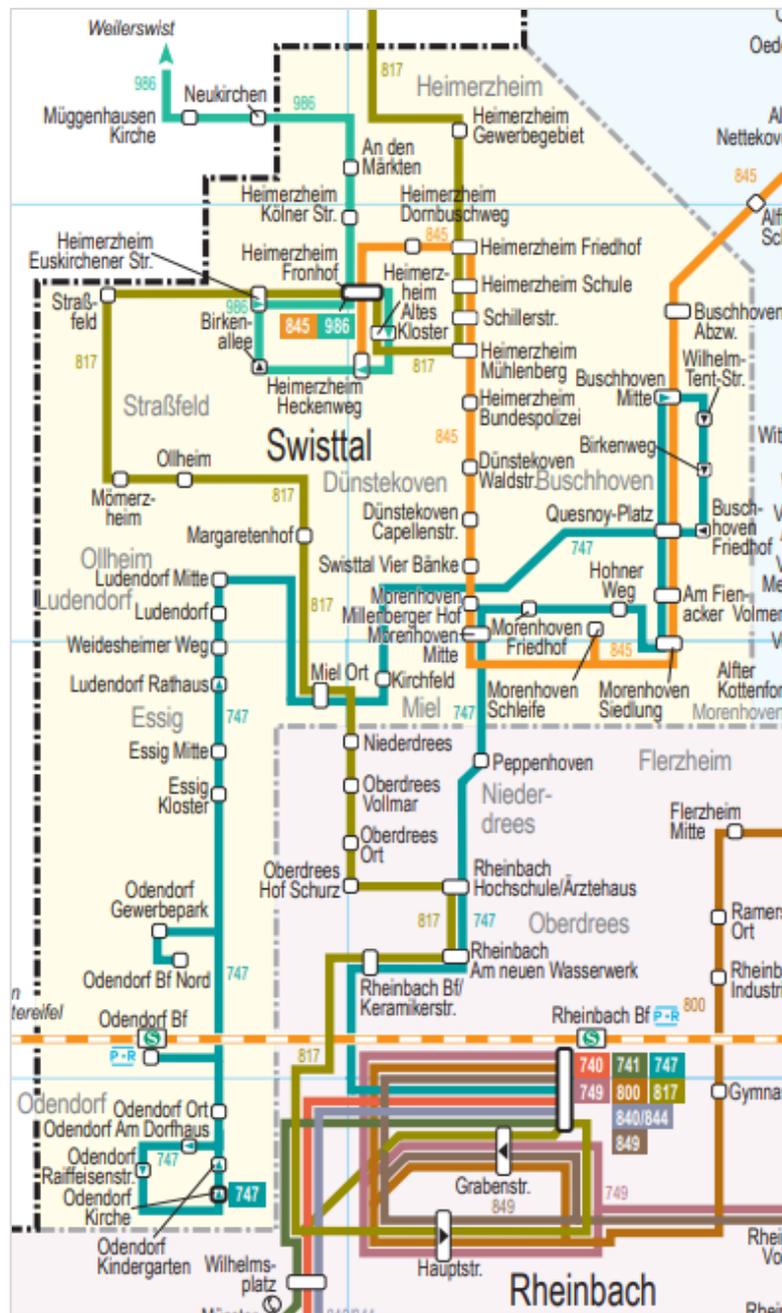


Abb. 11: Auszug aus dem Busnetz des Verkehrsverbunds Rhein-Sieg, Stand 2020

Quelle: Website Verkehrsverbund Rhein-Sieg

Darüber hinaus gibt es Anruf-Sammeltaxis (AST), welche zu den Bushaltestellen im Gemeindegebiet gerufen werden können. Ebenso gibt es Taxi-Busse, die auf festen Linien nach Bestellung verkehren und das Angebot der Buslinien ergänzen. Zuständig für die Nahverkehrsplanung ist in Swisttal der Rhein-Sieg-Kreis.

Neben dem ÖPNV gewinnt auch das Fahrrad zunehmend an Bedeutung. Swisttal ist durch die Lage am Swistradweg bei Radfahrern und Touristen beliebt. Darüber hinaus hat die Gemeinde auf Grundlage des Radverkehrskonzepts aus dem Jahr 2001 ein Konzept zum Alltagsradverkehr im Jahr 2018 erstellt bzw. beschlossen. Darin enthalten ist ein 10-Punkte-Programm, das dazu beitragen soll, mindestens ein Drittel der Pendler zum Umstieg vom MIV auf den Radverkehr und/oder den ÖPNV zu bewegen. Neben der Infrastruktur zählen u.a. die Bereiche Service, Information und Kommunikation zum 10-Punkte-Plan. (vgl. Gemeinde Swisttal/Arbeitskreis Radverkehr 2018: Konzept zum Alltagsradverkehr, S. 72 bis 73)

Insgesamt ist die verkehrliche Anbindung der Gemeinde als gut einzustufen – dies gilt insbesondere für die MIV-Anbindung (Pkw). Durch den Bahnhof Odendorf und die Verbindungen in Richtung Euskirchen und Bonn ist die Gemeinde auch im Bereich SPNV gut ausgestattet, wenngleich die beiden Ortsteile Heimerzheim und Buschhoven sechs bis acht Kilometer von Odendorf entfernt liegen. Aufgrund der Lage Swisttals und der dispersen Siedlungsstruktur wird die Zahl der (Pkw-) Auspendler auch zukünftig einen hohen Anteil der Pendler insgesamt ausmachen. Dies zeigt aber auch, dass die Gemeinde als Wohnstandort attraktiv ist.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels wird es in Zukunft (weiterhin) darum gehen, klimafreundliche Verkehrsmittel und vor allem den ÖPNV und das Radfahren zu stärken und Pendler, die bislang den Pkw nutzen, zum Umstieg zu bewegen. Aber auch Car-Sharing-Angebote, E-Ladestationen, wie zum Beispiel an den Standorten Bahnhof Odendorf oder Rathaus Ludendorf, sowie innovative (selbstfahrende) Systeme, wie z.B. autonome Kleinbusse, werden an Bedeutung gewinnen. Nur mit einem Mix an Angeboten wird es möglich sein, die zehn Ortsteile klimafreundlich untereinander und mit dem Umland zu verknüpfen, da die polyzentrische Siedlungsstruktur das Grundgerüst für die weitere Gemeindeentwicklung bleiben wird.

2.2.7 Kultur, Freizeit, Naherholung & Tourismus

Das kulturelle Angebot in Swisttal ist in erster Linie durch unterschiedliche Angebote kirchlicher und sozialer Träger geprägt. Aufgrund der Nähe zur Stadt Köln hat die Karnevalssession in der Gemeinde und den einzelnen Ortsteilen eine besondere Bedeutung und ist als wertvolles Kulturgut in den Köpfen der Menschen verankert. Weitere Highlights sind die Swisttaler Kinotage, die vom Kinder- und Jugendring gemeinsam mit der Gemeinde organisiert werden, und Theateraufführungen, Kabarettauftritte in der Aula der Georg-von-Boeselager-Sekundarschule sowie die Theaterwochen Odendorf, veranstaltet durch die Theatergruppe Odendorf e.V. im örtlichen Dorfsaal. Jährlich vergeben wird der Kleinkunstpreis „Morenhover Lupe“ der Initiative KuSS (Kultur und Spektakel in Swisttal), angeregt durch die Morenhovener Kreativschule. Diese und der Verein Zehnhaus e.V. sowie der Kunstverein, der Partnerschaftsverein Swisttal-Quesnoy und die Heimat- und Verschönerungsvereine laden regelmäßig zu Ausstellungen und Vorträgen ein. Zudem bieten die VHS Voreifel, der AWO-Ortsverein Swisttal und die Musikschule Meckenheim/Rheinbach/Swisttal diverse Kursangebote an (vgl. u.a. Website Swisttal 1). Wie bereits in Kap. 2.2.5 erläutert, suchen diese Anbieter zeitgemäße Räumlichkeiten, allen voran in Odendorf und Buschhoven.

Zu den baukulturellen Sehenswürdigkeiten der Gemeinde zählen mehrere (Wasser-) Burgen und Schlösser:

- ▶ Burg Heimerzheim (in Privatbesitz; die Burg beherbergt eine Zweigstelle des Standesamtes, darüber hinaus kann die Burg für Feiern und Events gebucht werden; auf Anfrage sind auch Besichtigungen möglich)
- ▶ Burg Kriegshoven (in Privatbesitz)
- ▶ Burg Morenhoven (in Privatbesitz)
- ▶ Burg Odendorf (in Privatbesitz; direkt im Ortskern am Orbach)
- ▶ Schloss Miel (in Privatbesitz, beherbergt ein Restaurant und den örtlichen Golfclub sowie eine weitere Zweigstelle des Standesamtes)
- ▶ Gut Müttinghoven (in Privatbesitz)

Weitere (Bau-) Denkmäler, die bedeutsam sind für das Bild der einzelnen Ortsteile, werden im Kap. 3 genauer beschrieben. Sehenswürdigkeiten in den Ortskernen sind neben den ortsbildprägenden Kirchen u.a. der historische Zehnthof auf dem Zehnthofplatz in Odendorf und der ehem. Römerkanal in Buschhoven (auch Wallfahrtsort) mit der nahegelegenen historischen Weiheranlage auf dem Toniusplatz. Insgesamt können die Sehenswürdigkeiten noch stärker in den Vordergrund gerückt werden, z.B. über Leit- und Informationssysteme oder eine besondere Beleuchtung.

Zu den sehenswerten Gebieten in der Region zählen Landschafts-, Vogel- und Amphibienschutzgebiete und Maare. Der Kottenforst stellt ein freiraumbezogenes Erholungsgebiet im Osten des Gemeindegebiets als Bestandteil des Naturparks Rheinland dar. Gleichzeitig durchziehen verschiedene Bachläufe die Gemeinde, die mit Hilfe von fünf regionalen Wanderwegen erkundet werden können.

Das Tourismus-Radverkehrsnetz ergänzt das Angebot um zwei Routen des landesweiten Netzes und durch verschiedene Themenrouten (vgl. Website Swisttal 2). Mit ihrem eher flachen Profil der rheinischen Bucht bietet sich die Region rund um die Gemeinde zum Radfahren an. Es gibt zahlreiche Radwege sowie Themenrouten, die zum Entdecken per Velo einladen. Die bekanntesten Routen der Region sind die Wasserburgenroute (www.die-wasserburgen-route.de) und die rheinische Apfelroute (www.apfelroute.nrw) (vgl. Website Rhein-Voreifel-Touristik). Das Projekt „Die rheinische APFEL-ROUTE“ wird durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert. Für die Vermarktung dieser attraktiven Region und ihrer vielfältigen Akteure ist der Rhein-Voreifel Touristik e.V. als Tourismusorganisation des linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreises mit den Kommunen Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg zuständig. Durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur sollen insbesondere die kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) der Region gefördert werden. Dabei stehen die Verbesserung der touristischen Wertschöpfung, die Profilierung der Region Rhein-Voreifel sowie die qualitative und quantitative Aufwertung des touristischen Angebotes im Vordergrund (vgl. Website Apfelroute).

In Swisttal gibt es zwölf Übernachtungsbetriebe (davon drei Hotelbetriebe Stand: 2020), u.a. in den Ortsteilen Buschhoven und Heimerzheim, mit insgesamt 845 Betten. Die Auslastung lag 2018 bei 19,9 %. Die mittlere Aufenthaltsdauer lag bei 3,0 Tagen. Dies ist für eine Kommune im ländlichen Raum als guter Wert einzustufen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ausländischer Gäste beträgt 1,7 Tage. Die Aufenthaltsdauer lässt den Rückschluss zu, dass es sich bei den Übernachtungen in erster Linie um Touristen handelt, die Swisttal und sein Umland erkunden möchten und daher ein verlängertes Wochenende in Swisttal und Umgebung bleiben. (vgl. IT.NRW 2018, S. 13)

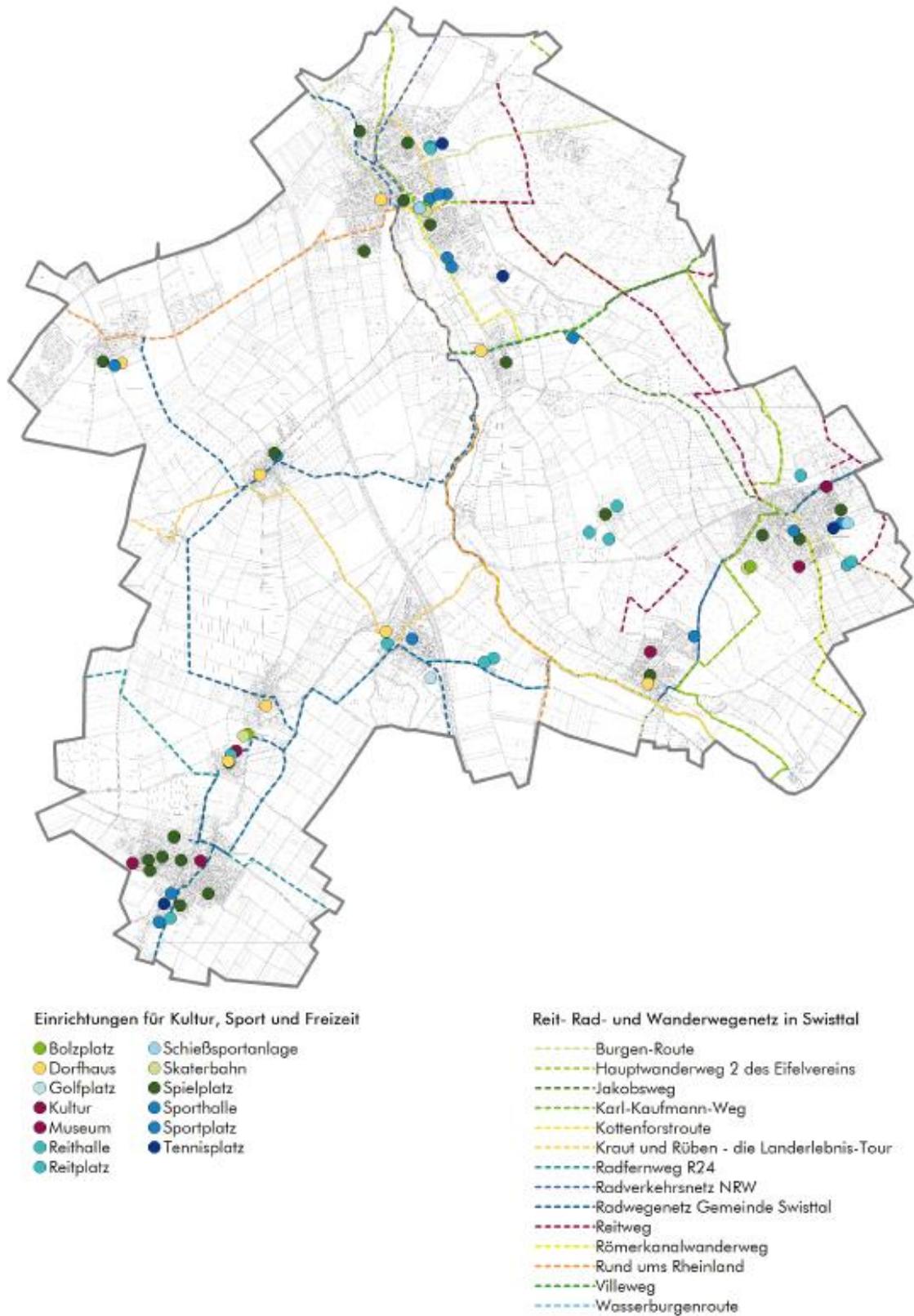


Abb. 12: Übersichtsplan Kultur, Sport, Freizeit

Quelle: Planlokal 2010: Gemeindeentwicklungskonzept, S. 59

2.2.8 SWOT-Analyse für die Gesamtgemeinde

Auf der Basis der einzeln vorgestellten Sektoren wurde eine SWOT-Analyse erstellt, in der Stärken („strengths“), Schwächen („weaknesses“), Chancen („opportunities“) und Risiken („threats“) gegenübergestellt werden. Sie dient als zusammenfassende Übersicht für die Analyse der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen und gleichzeitig als Grundlage für die Bestandsanalyse und -bewertung für die drei Schwerpunktbereiche/Hauptorte Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim.



Abb. 13: SWOT-Analyse für die Gesamtgemeinde

Quelle: DSK

Planerische Vorgaben und vorliegende Gutachten

Die Gemeinde Swisttal fügt sich in einen großräumigeren, planerischen Rahmen ein, den es bei der Ableitung von Handlungsfeldern, Zielen und Maßnahmen zu berücksichtigen gilt. Im Folgenden werden die planerischen Vorgaben (u.a. Inhalte des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans) in Kurzform erläutert (vgl. Kap. 2.3.1). Flächennutzungs- und Bebauungspläne sind im Einzelfall zu betrachten, da sie beispielsweise für die Baulandentwicklung von erheblicher Relevanz sind. Zudem werden die Planungen/Konzepte/Gutachten dargestellt, die die Gemeinde Swisttal in den vergangenen Jahren bereits zur Konkretisierung des zukünftigen Gemeindeentwicklungsprozesses erstellt hat. Zudem werden ausgewählte Kooperationen/Verbünde, in denen die Gemeinde aktiv ist, aufgeführt (vgl. Kap. 2.3.2).

2.3.1 Planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Planungsstand 06.08.2019)

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Gemeinde Swisttal als Grundzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Euskirchen im Westen, Rheinbach im Süden und Bornheim im Nordosten. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Bonn im Osten (vgl. Abb. 14).

Regionalplan (2006)

Gemäß Landesplanungsgesetz NRW sind für die einzelnen Regierungsbezirke Regionalpläne zu entwickeln. Für die Gemeinde Swisttal ist der Regionalplan Köln (Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg) aus dem Jahr 2006 gültig. In den Regionalplänen wird die aktuelle und zukünftige Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung auf Grundlage eines kooperativen Erarbeitungsverfahrens untereinander abgestimmt. Der jeweilige Regionalplan legt damit die räumlichen und strukturellen Entwicklungen in der Region als raumplanerisches Gesamtkonzept fest.

Das Gemeindegebiet Swisttal besitzt im zeichnerischen und insbesondere im textlichen Teil des Regionalplans wichtige Funktionen im Bereich des Natur-, Landschafts- und Gewässerschutz. So ist beispielsweise zwischen Heimerzheim und Odendorf ein großer Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz ausgewiesen. Darüber hinaus sind Bereiche zum Schutz von Natur und Landschaft sowie für landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Diese erstrecken sich hauptsächlich entlang der Swist. Darüber hinaus sind Gebiete zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze westlich von Heimerzheim bei Straßfeld und östlich von Buschhoven (in Alfter/Rheinbach) definiert. Aufgrund eines geringen Waldanteils von unter 25 % der Gesamtfläche wird Swisttal jedoch als Gebiet mit ländlicher Raumstruktur bzw. als waldarme Gemeinde ausgewiesen.

Die drei Hauptorte in der Gemeinde sind vollständig als allgemeine Siedlungsbereiche definiert, während alle übrigen Ortsteile dem allgemeinen Freiraum und Agrarbereichen zuzuordnen sind. Der einzige zum damaligen Stand des Regionalplans ausgewiesene Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung befindet sich im Norden von Heimerzheim.

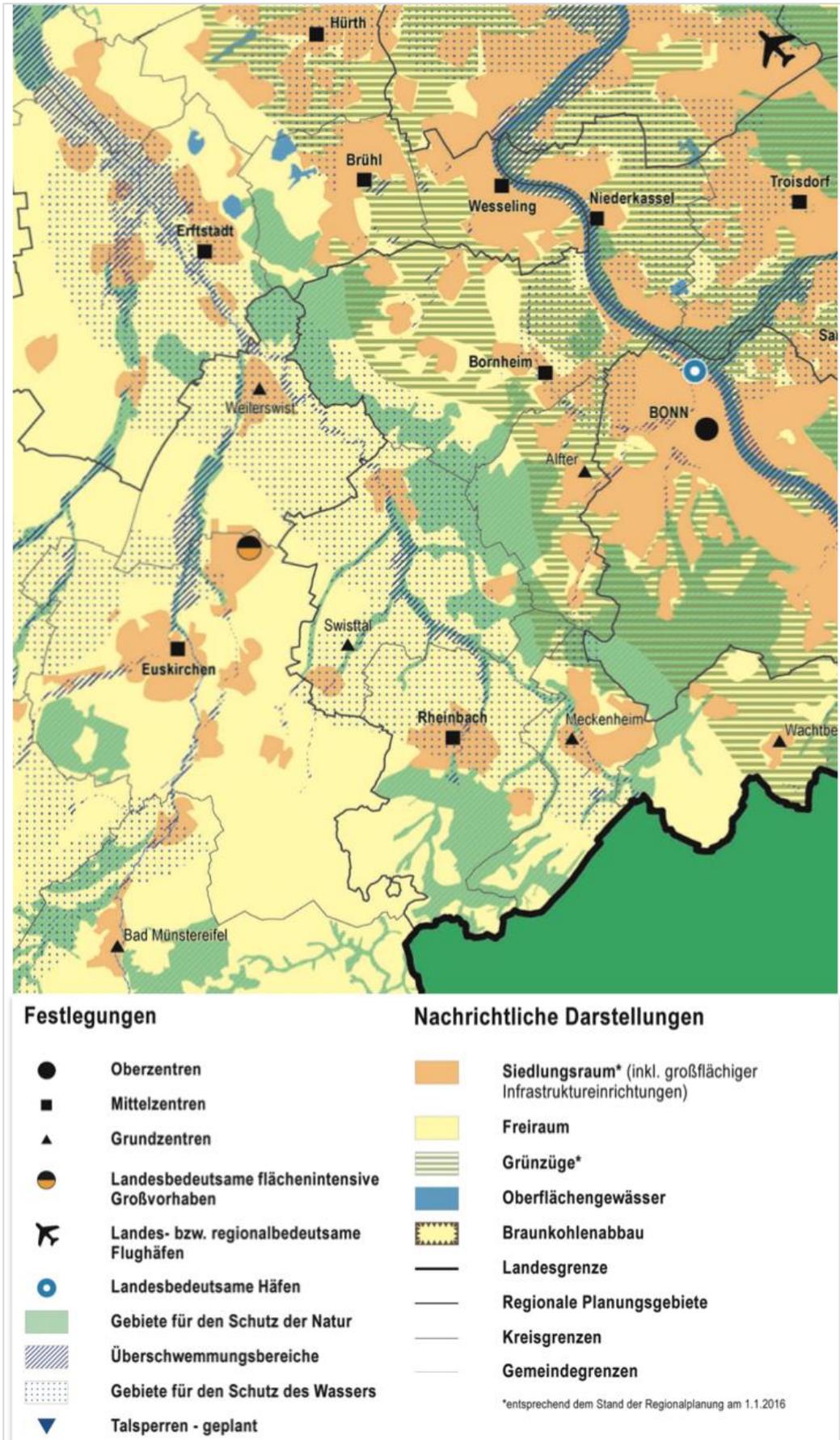


Abb. 14: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW (Planungsstand 06.08.2019)
 Quelle: Website Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen

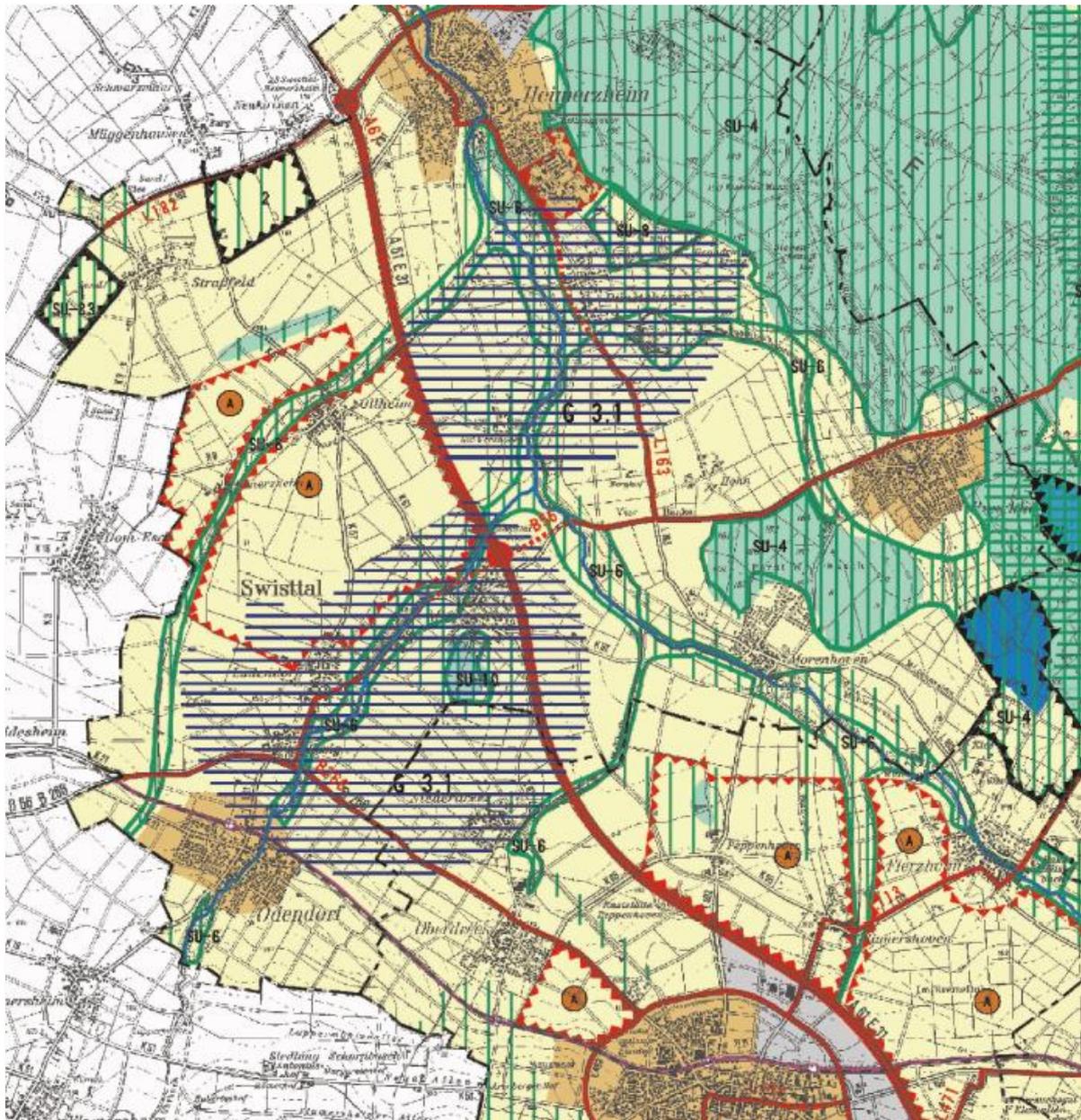


Abb. 15: Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen im Juni 2006)

Quelle: Website Bezirksregierung Köln



Abb. 16: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal: Teilansicht Heimerzheim (Stand 2016)

Quelle: Gemeinde Swisttal

Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

Im Flächennutzungsplan (FNP) werden nach § 5 BauGB (Inhalt des Flächennutzungsplans) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Der FNP wurde im Jahr 2016 seitens der Gemeinde aktualisiert. In Abb. 16 ist beispielhaft ein Auszug für den Ortsteil Heimerzheim dargestellt.

Über Bebauungspläne kann die Gemeinde nach §§ 8-10a BauGB (Verbindlicher Bauleitplan) rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen. Geregelt werden können Inhalte u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Verkehrsflächen, Versorgungsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen. Die Festsetzungen sind wichtig und notwendig für die Planung konkreter Vorhaben. Sie sind für die Erstellung des ISEKs aber zunächst – ähnlich wie die Inhalte im FNP – nur untergeordnet relevant.

2.3.2 Vorliegende Gutachten und Kooperationen

Neben den (übergeordneten) planerischen Vorgaben/Rahmenbedingungen liegen für die Gemeinde und den Untersuchungsbereich eine Reihe von Gutachten, Studien und Konzepten zu bestimmten Themen vor. Diese wurden dem ISEK zugrunde gelegt und sind (sofern relevant) während der Analysephase, aber auch in der konzeptionellen Entwicklung, d.h. in Erarbeitung der Ziele, der Handlungsfelder und insbesondere der Einzelmaßnahmen, eingeflossen.

Gemeindeentwicklungskonzept Swisttal (2010)

Die Gemeinde Swisttal hat als informelles Planungsinstrument im Jahr 2010 ein Gemeindeentwicklungskonzept aufstellen lassen. Auf der Grundlage dieses durch die Büros Planlokal, Grünplan und SBP erstellten und als Selbstbindungsplanung beschlossenen Konzepts und dem daraus abgeleiteten Flächennutzungsplan (2016) wurden die sozialen, demografischen und räumlichen Entwicklungen innerhalb des Gemeindegebiets bewertet und verschiedene Ziele, Handlungsfelder und prioritäre Projekte für die Gemeindeentwicklung formuliert. In Abb. 17 ist eine Übersicht über die Leitsätze und Leitprojekte des Gemeindeentwicklungskonzepts dargestellt.

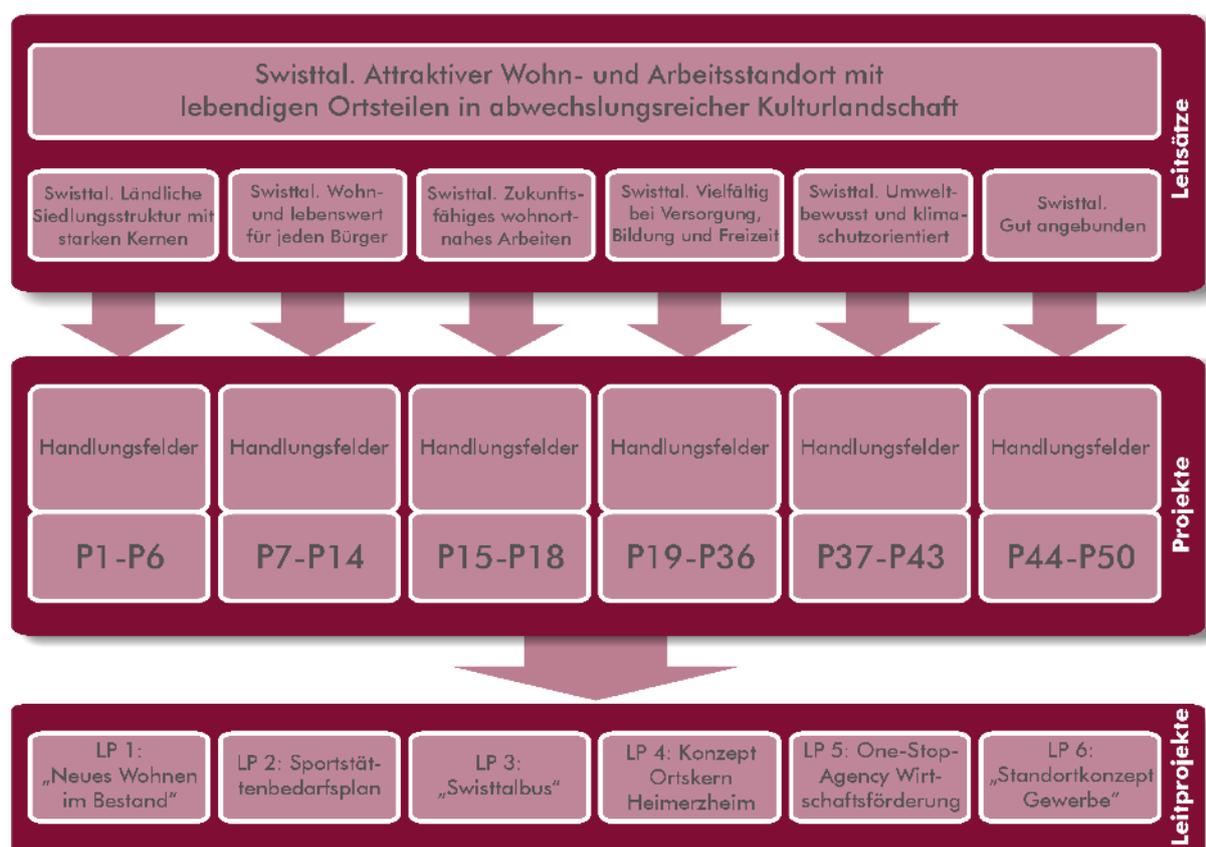


Abb. 17: Übersicht über die Leitsätze und Leitprojekte des Gemeindeentwicklungskonzepts

Quelle: Planlokal 2010: Gemeindeentwicklungskonzept, S. 99

Rahmenplanung Odendorf (2008)

Bereits im Jahr 2008 wurde durch sgp Architekten+Stadtplaner BDA ein Konzept zur städtebaulichen Rahmenplanung in Odendorf erstellt. Folgende Ziele wurden mit dem Konzept verfolgt:

- ▶ Erneuerung der öffentlichen Räume im Ortskernbereich um den Orbach im historischen Kontext
- ▶ Vernetzung des Ortskernbereiches durch neue und/oder aufgewertete Fuß- und Radwegeverbindungen
- ▶ Schaffung neuer Aufenthaltsbereiche mit hoher Verweildauer am Orbach
- ▶ Entwicklung eines neuen Verkehrskonzeptes zur Entlastung der Orbachstraße
- ▶ Funktionale und stadträumliche Aufwertung der öffentlichen Räume der Essiger Straße und Flamersheimer Straße mit Gestaltung der "Eingangsbereiche" zum historischen Ortskern
- ▶ Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume Bendenweg und Frankenstraße
- ▶ Verbesserung des Bahnhofsbereichs und Schaffung eines sicheren Bahnübergangs
- ▶ Schließung städtebaulich wichtiger Baulücken
- ▶ Attraktivierung des Ortskerns durch bauliche Erneuerungsmaßnahmen
- ▶ Weiterentwicklung der Wohn- und Gewerbebauflächen
- ▶ Förderung der Innenentwicklung auf dafür geeigneten Bauflächen

Ausgehend von der Rahmenplanung Odendorf und dem Gemeindeentwicklungskonzept knüpft das I-SEK an diese Planungen an, aktualisiert diese in Teilen und leitet Maßnahmen ab, für die Fördermittel von Bund und Land beantragt werden sollen, um die Ortskerne attraktiver zu gestalten, aber den Haushalt der Gemeinde nur in vertretbarem Umfang zu belasten.

Entwicklungskonzept Heimerzheim (2009)

Im Jahr 2009 wurde durch das nova-Institut für Ökologie und Innovation GmbH ein Handlungs- und Entwicklungskonzept für den Ortsteil Heimerzheim entwickelt. Im Rahmen der Konzepterstellung sollten Ansatzpunkte zur Aufwertung des Ortskerns in Heimerzheim identifiziert werden. Dabei wurden insbesondere die Kirchstraße, der Gottfried-Velten-Platz und der historische Getreidespeicher „Untere Erft“ ins Blickfeld gerückt. Interessierte Bürger, der Gemeinderat und die Verwaltung hatten die Möglichkeit im Rahmen verschiedener Beteiligungsformate an der Konzeptgestaltung mitzuwirken. Folgende Ziele wurden festgelegt:

- ▶ Ziel 1: Erhaltung und Entwicklung des Kultur- und Naturerbes
- ▶ Ziel 2: Verbesserung von Strukturen im Ortskern
- ▶ Ziel 3: Stärkung lokaler Gewerbe- und Nahversorgungsstrukturen
- ▶ Ziel 4: Inwertsetzung von Kultur und Natur
- ▶ Ziel 5: Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und Weiterentwicklung der öffentlichen Daseinsvorsorge

Entwicklungskonzept Ortskern Swisttal-Heimerzheim – Kirchstraße (2012)

Im Nachgang zu dem zuvor beschriebenen Konzept wurde 2012 durch die DSK ein Entwicklungskonzept für den Ortskern Heimerzheim erstellt. Ziel war es, städtebauliche Mängel im zentralen Versorgungsbereich zu beheben und das Zentrum zu stärken. Hierbei lag der Fokus – ergänzend zu dem zum damaligen Zeitpunkt im Umbau befindlichen Gottfried-Velten-Platz – auf der Kirchstraße. Im Rahmen

des Konzeptes wurde u.a. die Umgestaltung des Straßenraums der Kirchstraße und die Sanierung/Neugestaltung mehrerer Gebäude empfohlen.

Sportstättenbedarfsplan (2012)

Der Sportstättenbedarfsplan der Gemeinde wurden durch das Büro Dr.-Ing. Fischer CONSULT Architekten- und Ingenieurgesellschaft MBH in den Jahren 2011/2012 erstellt. Hierbei wurde der Bedarf an Außensportanlagen analysiert. Einige Maßnahmen, wie eine neue Sportanlage in der Ortslage Buschhoven, wurden bereits umgesetzt.

Alltagsradverkehrskonzept (2018)

Die Gemeinde bzw. ein Arbeitskreis Radverkehr hat auf Grundlage des Radverkehrskonzepts aus dem Jahr 2001 ein Konzept zum Alltagsradverkehr im Jahr 2018 erstellt, das vom Rat beschlossen wurde. Darin enthalten ist ein 10-Punkte-Programm, das dazu beitragen soll, Pendler zum Umstieg vom MIV auf den Radverkehr und/oder den ÖPNV zu bewegen. Neben der Infrastruktur zählen u.a. die Bereiche Service, Information und Kommunikation zum 10-Punkte-Plan. (vgl. Gemeinde Swisttal/Arbeitskreis Radverkehr 2018: Konzept zum Alltagsradverkehr, S. 72 bis 73)

Einzelhandelskonzept Gemeinde Swisttal (2020)

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Swisttal von 2009 wurde von 2018 bis 2020 fortgeschrieben, da sich die Vorgaben der Landesregierung zum Thema Steuerung von großflächigem Einzelhandel im Jahr 2013 geändert und sich auch neue Sachstände in der Gemeinde ergeben haben. Erstellt wurde die Fortschreibung von der BBE Handelsberatung GmbH (vgl. Kap. 2.2.4 und Kap. 3).

Freiraumkonzept für die Gemeinde Swisttal (laufend, voraussichtlich bis erste Jahreshälfte 2022)

Zurzeit erstellt die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Umweltplanung ein Freiraumkonzept für das gesamte Gemeindegebiet. Dieses Konzept umfasst die Analyse der klimatischen, ökologischen, sozialen und ökonomischen Freiraumfunktionen mit Bestandsbeschreibung sowie der Erfassung von Defiziten und Potentialen. Wichtige Themenfelder sind dabei u.a. der Klimaschutz, der Schutz der Biodiversität, die Gewässerentwicklung, sowie die Naherholung und das Naturerlebnis. Auf Grundlage dieser Freiraumanalyse und in Abstimmung mit dem ISEK wurden bereits Ziele und Leitlinien für die Freiraumentwicklung generiert. Das Konzept ermöglicht durch Experteninterviews und Akteurs- und Bürgerforen weitreichende Partizipationsmöglichkeiten, sodass schließlich in Kooperation mit Landwirtschaft, Naturschutz und den Bürgern Maßnahmen zur Zielerreichung realisiert werden sollen. Die Durchführung der Beteiligungsprozesse verzögert sich jedoch aufgrund der Einschränkungen bedingt durch die Corona-Pandemie. So können themenübergreifende Synergieeffekte erkannt und genutzt werden, beispielsweise im Zuge des gemeindlichen Ökokontos, der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie oder von Projekten zur Naherholung (Stichwort: Apfelroute). Aufgrund der Unwetterkatastrophe im Juli 2021 wurde der Zeitplan der Konzepterstellung angepasst, um Aspekte des Hochwasser- und Starkregenschutzes noch eingehender in die Planung einzelnen Maßnahmen des Freiraumkonzeptes einfließen zu lassen.

Spielplatzkonzept (laufend)

Die Gemeinde erstellt derzeit mit einer Arbeitsgruppe aus den Ratsfraktionen ein Konzept zu den Spielplätzen im Gemeindegebiet. Die Arbeitsgruppe widmet sich der Aufgabe der Erarbeitung einer attraktiven Gesamtkonzeption der vorhandenen Spielplätze mit thematischen Ausrichtungen. Dabei sollen die

veränderten Anforderungen an das Spielverhalten, an die Ausstattung mit Geräten zum Spielen und Bewegen etc. sowie eine Anpassung an verschiedene Altersstrukturen der Einzugsgebiete berücksichtigt werden. Dabei wird geprüft und evaluiert, welche Spielplätze im Rahmen der Gesamtkonzeption stillgelegt werden können und welche erhalten und neu ausgestattet bzw. konzipiert werden sollten. Die Ergebnisse können bei Bedarf im Rahmen der Qualifizierung von ISEK-Maßnahmen (wie z.B. dem Peter-Esser-Platz in Heimerzheim) eingebracht und in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

Ortskernentwicklung Buschhoven – (Multifunktionaler) Nahversorgungsstandort (laufend)

Die Entwicklung des Ortskerns in Buschhoven zielt primär auf den Aspekt der Belebung ab. Ziel ist, die Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts mit multifunktionalem Charakter (Shop-in Shop-System) zur Verbesserung der innerörtlichen Nahversorgung voran zu bringen. Begonnen wurde dieser Prozess mit der Initiierung des DORV-Konzepts. Dieses Akronym steht für „Dienstleistung und Ortsnahe Rundum Versorgung“. Das Besondere an diesem Konzept ist, dass es von und mit den örtlichen Akteuren entwickelt und in deren Trägerschaft bzw. in Kooperation mit einem gewerblichen Träger umgesetzt und betrieben wird.

Während der Erstellung des ISEK wurden bereits eine Bürgerinformationsveranstaltung und eine Bestandsanalyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde seitens der Initiatoren eine Haushaltbefragung mit Hilfe von Fragebögen durchgeführt, deren Ergebnisse den Bürgern in einer weiteren Bürgerversammlung präsentiert worden sind. Im Rahmen der Befragung gaben die Buschhovener an, dass sie sich eine gestalterische Verbesserung des Ortskerns, des ÖPNVs und der Nahversorgung sowie weitere Verbesserungen des soziokulturellen Angebots wünschen. Der Konzeptentwicklungsprozess ist noch nicht abgeschlossen (Stand Sommer 2021). Derzeit wird das Konzept in Arbeitsgruppen (zusammengesetzt aus Gemeindeverwaltung und Bürgerschaft) weiterentwickelt – vorgesehen ist mittlerweile, wie bereits dargelegt, ein Shop-in-Shop-System. Die unterschiedlichen Waren- und Dienstleistungsangebote können auf diese Art flexibel und mit geringem (einheitlichen) Personalaufwand bespielt werden. Um das Projekt weiter voranbringen zu können, befinden sich die Mitglieder derzeit in der Gründung eines Fördervereins. Nachdem zwischenzeitlich eine Standortentscheidung zu Gunsten des Dietkirchenhofs favorisiert wurde, ist mittlerweile eine Entscheidung zu Gunsten des heutigen Feuerwehrgebäudes getroffen worden. Eine Realisierung ist dort möglich, sobald das neue Feuerwehrgebäude fertiggestellt und das Gebäude am Tonusplatz geräumt worden ist.

Interkommunales Klimaschutzteilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel der Region Rhein-Voreifel (laufend, voraussichtlich bis Ende 2021)

Die Folgen des globalen Klimawandels sind mittlerweile auch auf lokaler Ebene durch steigende Temperaturen, sich verändernde Niederschlagsverhältnisse und Vegetationsperioden sowie Extremwetterereignisse spürbar. Besonders katastrophale Auswirkungen hatte das Unwetterereignis im Juli 2021 – Hochwasser und Oberflächenabfluss nach anhaltendem Dauer- und Starkregen zerstörten Häuser, Geschäfte und wichtige Infrastruktur, Leib und Leben der Menschen war bedroht.

Die linksrheinischen Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg arbeiten bereits seit vielen Jahren gemeinsam daran, dem Klimawandel durch geeignete Maßnahmen zu begegnen. Ein interkommunales Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2012 und ein interkommunaler Klimamanager sind wichtige Bausteine dieses Zusammenschlusses zur Klimaregion Rhein-Voreifel.

Bereits zu Beginn des Jahres 2019 beschlossen die sechs Kommunen, ein Klimaschutzteilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel zu entwickeln. Die Büros Innovation City Management GmbH aus

Bottrop und K.PLAN Klima.Umwelt & Planung GmbH aus Bochum sind mit der Erarbeitung des Konzeptes beauftragt. Das Konzept beinhaltet eine Bestandsanalyse und die Identifikation konkreter Betroffenheiten. Dazu gehören beispielsweise die Abgrenzung von Arealen mit erhöhter Hitzebelastung im Siedlungsbereich, von Bereichen mit erhöhter Trockenheitsgefährdung mit besonderem Augenmerk auf land- und forstwirtschaftliche Flächen, sowie eine Fließwege- und Senkenanalyse. Auf Grundlage dieser Analysen wird eine Handlungskarte mit Maßnahmenkatalog entwickelt, sowie die Ausarbeitung einer Verstetigungsstrategie, eines Controlling-Konzeptes und einer Kommunikationsstrategie. Im Zuge der Konzeptentwicklung werden umfangreiche Beteiligungsformate eingesetzt, damit sich Experten, Bürger und Politik in allen Erarbeitungsphasen einbringen können. Dazu gehören Informationsveranstaltungen und Abfragen von Betroffenheiten und Maßnahmenvorschlägen. Für jede Kommune wird ein konkretes Starterprojekt ausgearbeitet, das sowohl eine wichtige Klimaanpassungsmaßnahme für die jeweilige Kommune darstellt, als auch das Potenzial hat, exemplarisch den anderen Kommunen als Anregung für weitere Maßnahmen zu dienen.

Das Starterprojekt für Swisttal bildet die Umgestaltung des Peter-Esser-Platzes zum Mehrgenerationenplatz. Der Platz ist deshalb besonders interessant, weil er eine Doppelfunktion erfüllt. Zum einen ist die lokale Aufenthaltsqualität der Grünfläche nicht nur ästhetisch, sondern auch hinsichtlich der klimatischen Bedingungen von Bedeutung und soll durch die Umgestaltung optimiert werden. Der Platz liegt aber auch innerhalb einer Luftschneise, die Heimerzheim entlang der Swist mit Frischluft versorgt. Neben den klimatischen Aspekten besteht zudem der Anspruch die Aufenthaltsqualität des Mehrgenerationenplatzes zu verbessern (sh. Kap. 3.5). Deshalb muss bei der Umgestaltung des Platzes darauf geachtet werden, dass die vorgenannten Funktionen erhalten bleiben oder verbessert werden. Im Zuge des Konzeptes soll ein Kriterienkatalog erarbeitet werden, der dazu dient, dass Thema Klimawandelanpassung bereits bei der Ausschreibung für die Planungsleistungen (wenn möglich als Planungswerkstatt / Wettbewerb) fest zu verankern. Grundlage des Kriterienkatalogs bildet eine detaillierte klimatische Bestandsanalyse in Bezug auf den Kaltluftzufluss zur Swist über die Grünflächen südlich von Heimerzheim sowie über die Viehtrift als weitere klimatisch besonders wichtige Grünachse im Siedlungsraum und die Modellierung des Mikroklimas unter Berücksichtigung der Parameter Oberflächen- und Lufttemperatur sowie Windgeschwindigkeit und -richtung.

3. Bestandsanalyse und -bewertung für die Schwerpunktbereiche

Ausgehend von der Analyse der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen in Kap. 2 werden nachfolgend die drei Schwerpunkträume Heimerzheim, Odendorf und Buschhoven genauer betrachtet, da diese in der polyzentrischen Gemeindestruktur wichtige Grundfunktionen – auch für die kleineren Ortsteile – erfüllen. Dabei werden die gegenwärtigen Ausgangssituationen, Besonderheiten und Entwicklungen der drei Hauptorte beschrieben und bewertet.

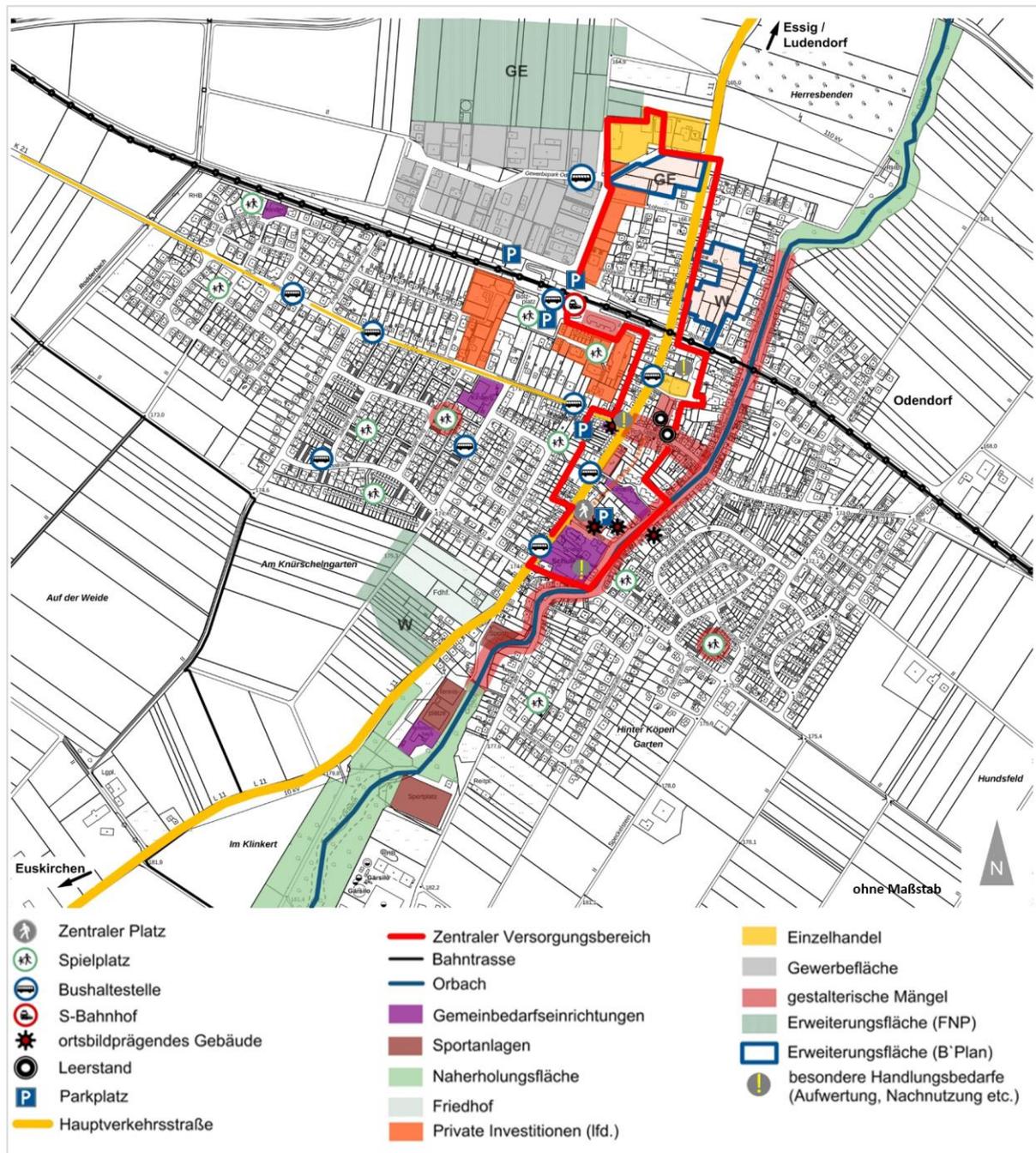


Abb. 18: Bestandsanalyse für den Ortsteil Odendorf

Quelle: DSK

3.1 Ortsteilprofil Odendorf

Der Ortsteil Odendorf liegt im Südwesten der Gemeinde und ist mit einer Einwohnerzahl von 4.173 (Stand Januar 2020) nach Heimerzheim der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde. Er grenzt im Süden und Westen an die Stadt Euskirchen und im Osten an Rheinbach. Odendorf wird zukünftig neben Heimerzheim einen der beiden zentralen Versorgungsbereiche darstellen und ist damit in der Gemeindestruktur von besonderer Bedeutung. Alleinstellungsmerkmal des Ortsteils ist der Haltepunkt „Odendorf Bf.“, von dem die S23 in Richtung Bonn und Euskirchen bzw. Bad Münstereifel verkehrt. Ein weiteres Merkmal von Odendorf ist der Orbach, der von Süden nach Norden weitgehend parallel zur Flamersheimer/Essiger Straße (L11) und orthogonal zur Bahntrasse verläuft (vgl. Abb. 18).

Mobilität/Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Ortsteil Odendorf ist im Bereich des MIVs überregional über die B56 (Euskirchen-Bonn) und die B266 (Euskirchen-Rheinbach) angebunden. Über die B56 ist außerdem die A61 in wenigen Minuten mit dem Pkw zu erreichen (AS Miel). Der Ortsteil selbst wird in Nord-Süd-Richtung von der L11 (im Siedlungsbereich Flamersheimer Straße bzw. Essiger Straße) durchzogen. Der Teil nördlich des Bahnübergangs ist mit einer Fahrbahnverschwenkung bzw. Hindernissen in beiden Fahrtrichtungen versehen worden, um die Geschwindigkeiten zu reduzieren.

In zentraler Ortslage trifft der Bendenweg von Westen auf die Flamersheimer/Essiger Straße und bildet die Hauptverkehrskreuzung innerhalb der Ortschaft. Aufgrund erhöhter Durchfahrtgeschwindigkeiten auf der Flamersheimer/Essiger Straße, schlecht einsehbarer Abbiegesituationen und stauendem Verkehr im Bendenweg – vor allem zu Stoßzeiten für die Linksabbieger – entstehen regelmäßig Gefahrensituationen, die durch eine **Umgestaltung des Kreuzungsbereichs** verringert werden sollten. Gleichzeitig soll hierdurch der Durchfahrtsstraßen-Charakter der Flamersheimer/Essiger Straße unterbrochen werden. Gegenüber dem Bendenweg schließt sich die Odinstraße als Einbahnstraße an den ehemaligen Hauptgeschäftsbereich an. Im Rahmen einer umfangreichen Umgestaltung des Straßenraums Ende der 1990er Jahre wurden dort Verkehrsberuhigungsmaßnahmen mittels mäandernder Pflanzkübel umgesetzt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit dem Bahnhofhaltepunkt „Odendorf Bf.“ verfügt Odendorf als einziger Ortsteil der Gemeinde Swisttal über einen SPNV-Anschluss (Schienenverkehr) mit Anbindung über die S 23 (ca. zweimal pro Stunde) in Richtung Bonn und Euskirchen bzw. Bad Münstereifel. Das nördliche Bahnhofsumfeld wurde bereits als Park & Ride-Parkplatz umgebaut. Das in die Jahre gekommene südliche Umfeld wird zurzeit mit Mitteln aus dem „Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr in NRW“ (ÖPNVG) umgebaut: Die Parkplätze werden neu geordnet. Es entstehen eine Bike+Ride-Anlage sowie ein kleiner Platz mit einem gastronomischen Angebot. Südlich davon sollen moderne Wohngebäude entstehen, die einen Beitrag zum Ziel „Wohnraum an der Schiene“ des Landes Nordrhein-Westfalen leisten. Die Bahntrasse hat gleichzeitig auch eine trennende Wirkung innerhalb der Ortschaft, die aber durch drei Bahnübergänge und eine Fußgängerunterführung (am Bahnhof) reduziert werden. Insgesamt ist der Bahnanschluss für die Gesamtgemeinde – gerade vor dem Hintergrund des in Kap. 2 dargestellten Bevölkerungszuwachses – wichtige Grundlage für den zukünftigen Gemeindeentwicklungsprozess und speziell für die Entwicklung der drei Hauptorte.

Der ÖPNV kennzeichnet sich weiterhin durch die folgenden Busverbindungen. Es handelt sich hierbei um den sogenannten „Landhüpfer“ und eine Schulbus-Linie:

- ▶ **747 Swisttaler Landhüpfer“ Rheinbach Bf. - Odendorf Bf.**
montags bis freitags stündlich, am Samstag stündlich, am Sonntag zweistündiges Taxis-Bus-Angebot
- ▶ **751 Schulverkehr Swisttal**
Heimerzheim, Dünstekoven, Buschhoven, Morenhoven, Miel, Ollheim, Ludendorf, Essig, Odendorf
Schulverkehr
- ▶ **752 Heimerzheim – Rheinbach (Schulbus)**
Dünstekoven, Morenhoven, Odendorf, Essig, Ludendorf, Miel, Buschhoven, Meckenheim
an Schultagen vor und nach den Unterrichtszeiten

Auf das Thema Radverkehr wurde bereits in Kap. 2.2.6 eingegangen. Dennoch werden hier im Überblick die Fahrtzeiten in die wichtigen umliegenden Städte für Pkws, mit dem ÖPNV und mit dem Fahrrad aufgeführt, um die Distanzen sowie die damit verbundenen Fahrtzeiten ins Verhältnis zu setzen:

▶ Bonn	Pkw: 30 Min.	ÖPNV: 30 Min.	Fahrrad: über 60 Min.
▶ Euskirchen	Pkw: 15 Min.	ÖPNV: 8 Min.	Fahrrad: 20-25 Min.
▶ Rheinbach	Pkw: 15 Min.	ÖPNV: 5 Min.	Fahrrad: 20-25 Min.

Insgesamt ist Odendorf im Bereich Mobilität/Verkehr durch den direkten Bahnanschluss an die umliegenden Ortsteile und Städte sowie die Stadt Bonn sehr gut angebunden. Die Taktung des „Swisttal Landhüpfers“ ermöglicht insbesondere zu den Morgen- und Abendstunden eine Anbindung in die naheliegenden Swisttaler Ortsteile.

Siedlungs- und Ortsteilstruktur

Der historische Ortskern entwickelte sich bandartig mit einer Nordsüd-Ausrichtung beidseitig des Orbachs und erstreckt sich östlich der Flammersheimer Straße entlang der Odinstraße und Frankenstraße, über die Orbachstraße bis zur Straße Am Zehnthof bzw. deren Einmündung auf die Flammersheimer Straße. Der querende Straßenzug Odinstraße/Frankenstraße besteht seit jeher (vgl. Abb. 19). An der Orbachstraße, die den Orbach zu beiden Seiten (als Einbahnstraße) flankiert, liegt auch die 1678 erbaute Burg Odendorf, ein baukulturelles Denkmal der Gemeinde, das sich in Privatbesitz befindet und zum Wohnen genutzt wird. Ein weiteres ortsbildprägendes Gebäude bzw. Denkmal ist das 1726 aus Bruchsteinmauerwerk gefertigte Zehnthaus, in dem heute vor allem Vorträge über Kultur, Brauchtum und Geschichte stattfinden und das vom Verein Zehnthaus e.V. geführt wird. Zusammen mit der Kirche Alt St. Petrus und Paulus, dem Alten Kloster und der Alten Vikarie stellt der Bereich um den Zehnthof ein besonderes städtebauliches Ensemble dar, dessen Bedeutung im gesellschaftlichen Leben stärker betont werden sollte.

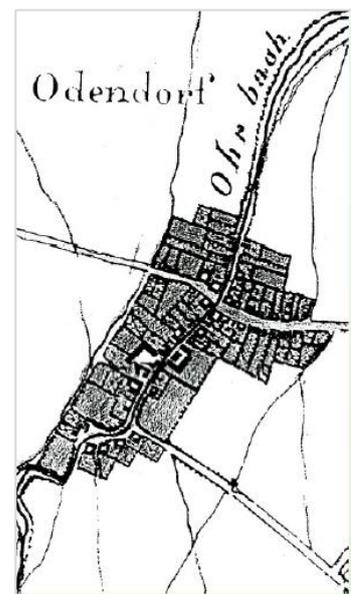


Abb. 19: Bandartige Struktur des Ortskerns (historische Darstellung)

Quelle: Gemeinde Swisttal



Abb. 20: Gebäude mit Aufwertungspotential – Flammersheimer Straße

Quelle: DSK



Abb. 21: Gebäude mit Aufwertungspotential – Odinstraße

Quelle: DSK

Im historischen Ortskern und auch darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an Gebäuden, deren Erscheinungsbild in Bezug auf Fassaden, Dächer, Gestaltung der Erdgeschosse, Gestaltung der Außenbereiche etc. in die Jahre gekommen ist. Im Laufe der Jahre wurde die vermutlich oftmals noch vorhandene historische Bausubstanz umgestaltet, wodurch der Gesamteindruck des historischen Ortskerns bis auf wenige positive Beispiele eher negativ beeinflusst wurde. Besonders gut ist diese Entwicklung in der Odinstraße ersichtlich, da sich hier mehrere historische Gebäude und baufällige Gebäude befinden. Es besteht dringender Handlungsbedarf, die Eigentümer über Beratungsangebote (**Quartiersarchitekt, Gestaltungsfibel**) und finanzielle Hilfestellungen „an die Hand zu nehmen“ um das Erscheinungsbild der Gebäude, das sich auch negativ auf das Empfinden des öffentlichen Raums auswirkt, deutlich zu verbessern. Zielführend wäre hierfür ein **Hof- und Fassadenprogramm**. Wünschenswert wären dabei vor allem, dass in der Odinstraße und der Orbachstraße nicht nur punktuelle Einzelmaßnahmen, sondern eine flächendeckende und aufeinander abgestimmte Aufwertung mehrerer Gebäude stattfindet, um das uneinheitliche Erscheinungsbild von historischen und baufälligen Gebäuden zu verbessern.

Um den historischen Ortskern herum kennzeichnet sich Odendorf überwiegend durch eine Ein-/Zweifamilienhausbebauung, ergänzt um wenige Geschosswohnungsbauten. Im Laufe der Jahre haben die größten Siedlungserweiterungen in den 1970er Jahren im östlichen Ortsgebiet entlang des Keltenrings, Gotenrings und der Steinbachstraße stattgefunden. Im westlichen Ortsteil wurden die Siedlungsflächen entlang des Jülicher Rings, der Tombergstraße und der Raiffeisenstraße erweitert. Bei diesen Siedlungsbereichen handelt es sich hauptsächlich um freistehende Bungalows und Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften mit eigenen Gärten. In den südöstlichen Gebieten fanden im Verlauf der 1980er Jahre weitere Siedlungsentwicklungen statt, ebenfalls hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Bereiche nördlich der Bahnlinie sind heterogener. Die Bebauung entstand zu unterschiedlichen Zeitpunkten innerhalb der letzten 40 Jahre. Nordöstlich des Orbachs befinden sich Siedlungsflächen, die seit den 2000er Jahren entstanden sind. Diese sind sowohl in ihrem Baustil, als auch in Farbgebung und Größe heterogen. Die letzte größere Siedlungserweiterung fand am westlichen Ortsrand entlang des Bendenwegs statt und besteht primär aus Einfamilienhäusern. Weiterhin gab bzw. gibt es mehrere Nachverdichtungen im Bahnhofsumfeld. Unter anderem wurde dort eine Seniorenresidenz errichtet.

Zukünftig wird es, vor allem durch den Bahnanschluss, darum gehen, gezielt **attraktiven, barrierefreien und energieeffizienten Geschosswohnungsbau im Miet- und Eigentumssegment** zu realisieren. Mit diesen heute noch eher untergeordneten Angeboten können sowohl junge Menschen angelockt, als auch Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden, die nicht mehr in den (großzügigeren) Ein-

familienhäusern wohnen möchten. Dies bedeutet nicht, dass keine Ein-/Zweifamilienhäuser mehr errichtet werden sollen/dürfen. Insbesondere in zentralen Ortsteillagen (Stichwort Nachverdichtung im Innenbereich) und im Umfeld des Bahnhofs Odendorf bieten sich aber verdichtete Wohnformate an.

Öffentlicher Raum: Plätze, Wege, Freiräume

Das Erscheinungsbild und die Gestaltung des öffentlichen Raums bilden die Grundlage für die Attraktivität eines Stadt-/Ortsteilkerns. Mit der Odinstraße, der Orbachaue und ihrem baulichen Umfeld, dem Zehnhof mit dem Zehnhofplatz und die ihn umgebenden denkmalgeschützten Bauten, die beiden Kirchen Alt und Neu St. Petrus und Paulus sowie der Grundschule „Am Zehnhof“ gibt es mehrere unterschiedliche Teilräume im Ortsteilkern mit jeweils verschiedenen Ausgangssituationen. Insgesamt werden die genannten Teilräume eher als „rückwärtige Bereiche der Flamersheimer Straße“ wahrgenommen, obwohl sie den historischen Ortskern bilden. Deshalb sollte der gesamte Raum attraktiver gestaltet werden, damit die Aufenthaltsqualität gestärkt wird.

Die **Odinstraße** ist heute wohl die wichtigste Verbindungsachse zwischen der Flamersheimer Straße und der Orbachstraße und besitzt damit städtebaulich eine wichtige Wegefunktion im Ortsteilkern. Aus diesem Grund wurde die Straße Ende der 1990er Jahre umgestaltet. Durch die Pflasterung der Fahrbahn und der separaten Fußgängerstreifen, die optisch voneinander durch eine unterschiedliche Farbgestaltung abgehoben wurden, dem Setzen von Bäumen zunächst auf der linken und im weiteren Verlauf auf der rechten Fahrbahnseite und der Integration von Park-/Stellplätzen konnte die Einbahnstraße gestalterisch aufgewertet werden. Gleichzeitig ermöglichte die erzielte Verkehrsberuhigung die Etablierung von Außengastronomie. Durch die Aufwertung versprach man sich eine Impulswirkung für die Entwicklung der angrenzenden Bereiche. Da die Ziele der damaligen Umgestaltung erreicht wurden, erscheint eine erneute umfassende Neugestaltung nicht zielführend. Schäden im Straßenraum, die durch die Unwetterkatastrophe entstanden sind, wurden bereits (provisorisch) wieder beseitigt. Um die Odinstraße wieder mehr zu beleben, sind weitergehende Maßnahmen erforderlich, wie die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung und ggf. die Festsetzung eines Sanierungsgebiets (vgl. nachfolgendes Teilkapitel „Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe“) sowie das Auflegen eines Hof- und Fassadenprogramms („Historisches“ neben eher „Baufälligem“). Dennoch sollte die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Straßenraum durch kleinteilige Maßnahmen wie der Erneuerung des Stadtmobiliars (Sitzbänke, Mülleimer, Fahrradständer) und einer Um- bzw. Neugestaltung der bestehenden Baumbeste erhöht werden. Hier kann bürgerschaftliches Engagement genutzt werden, z.B. über einen **Ortsteil-/Verfügungsfonds**.



Abb. 22: Leerstand – Odinstraße

Quelle: DSK



Abb. 23: Gebäude mit Aufwertungspotential – Odinstraße

Quelle: DSK

Am südlichen Ende der Odinstraße schließt sich der Orbach/die **Orbachaue** mit der **Orbachstraße** an. Die Brücken, die über den Orbach führen, stellen wichtige Verbindungsachsen im Ortsteil dar. Der Orbach wird in einem Kastenprofil mit beidseitigem Geländer, einem porösen Mauerwerk und einem gepflasterten Bachbett geführt. An beiden „Ufern“ führt die Orbachstraße ohne Baum-/Grünstrukturen und ohne separate bzw. ausreichend breite Gehwege entlang. Die ursprüngliche Gestaltung umfasste Bäume auf beiden Seiten des Bachs und schmale Grünbefestigungen entlang des Bachufers. Aufgrund zunehmender Flächenansprüche für Verkehrsflächen hat sich die Gestaltung der Orbachaue in der jüngeren Vergangenheit an den technisch-funktionalen Ansprüchen orientiert – weniger an gestalterischen Gesichtspunkten und einer „Erlebbarkeit“ des Orbachs. Das Hochwasserereignis vom 14./15. Juli 2021 überstieg an vielen Stellen im Gemeindegebiet die prognostizierten Wasserstände eines HW_{100} oder eines HW_{extrem} bei weitem (vgl. Erftverband 2021). Diese Naturkatastrophe erreichte bis dahin noch nie dagewesene und bisher nicht zu erwartende Ausmaße, für welche das Kastenbett des Orbachs trotz Hochwasserschutzanforderungen nicht dimensioniert ist.

Allein die Prägnanz des Bauwerks und seine Bedeutung für den Ort verlangt nach einer Umgestaltung, die die gestalterischen Ansprüche, den Hochwasserschutz und die verkehrlichen Erfordernisse im Umfeld zusammenbringt. Vor der Flutkatastrophe verfolgten die Planungen zur Umgestaltung des Orbachs das Ziel, dessen Potenzial, wieder eine innerörtliche grünen Aue zu werden, zu fördern. Ziel der Planung sollte es sein, die ökologische Durchgängigkeit unter dem Gesichtspunkt der Verbindung beider Naturschutzgebiete im Ober- und Unterlauf zu erhöhen sowie die städtebauliche Einbindung und die Erlebbarkeit des Gewässers und des Grünraums für die lokale Bevölkerung deutlich zu verbessern. Der Bach selbst sollte, soweit unter Gesichtspunkten des Hochwasserschutzes möglich, naturnäher gestaltet werden. Es sollten Zugänge/Aussichtspunkte an wichtigen Stellen/Übergängen/Wegeachsen geschaffen werden, Bäume entlang des Bachs zur Wiederherstellung der ursprünglichen Silhouette gepflanzt sowie kleinere Grünflächen/-oasen und Aufenthalts-/Sitzmöglichkeiten geschaffen werden.

Als Folge des katastrophalen Hochwasserereignisses gilt es nun die bisherigen Planungen noch einmal zu verifizieren und unter Berücksichtigung solcher Extremereignisse und der damit einhergehenden Klimafolgenanpassung zu aktualisieren. Hierzu ist es erforderlich, die derzeit durch die unterschiedlichen Fachämter und -Verbände in Bearbeitung befindlichen Analysen und Berichte zum Hochwasserereignis abzuwarten, um diese in die weiteren Abstimmungen und Planungen einbeziehen zu können. Nach wie vor bleibt das Projekt zur Umgestaltung des Orbachs ein wichtiger Bestandteil der Gesamtkonzeption des vorliegenden ISEKs. Die weiteren Planungen zur Umgestaltung sollen parallel zu den Abstimmungen rund um die Hochwasserthematik sowie dem Thema der Klimafolgenanpassung weiterentwickelt werden. Wichtig werden hierbei der Einbezug und die Einbindung der Bürger vor Ort sein. Für viele Bürger stellte die Flut mit ihren Auswirkungen ein traumatisches Ereignis dar, sodass Planungen zum Orbach derzeit sensibel weitergeführt werden müssen. Für die zukünftigen Planungsschritte ist die Durchführung eines (Bürger-) Beteiligungsprozesses in einem geeigneten Format daher von besonderer Bedeutung. Dieser soll sich ausdrücklich nicht allein auf den Orbach beziehen, sondern die umliegenden Bereiche insgesamt in den Blick nehmen und den städtebaulichen Wettbewerb in Odendorf vorbereiten. Zu gegebener Zeit soll dann auf Wiederaufbaumittel zurückgegriffen oder andere Förderzugänge für die konkrete Umgestaltung des Orbachs gesucht werden.



Abb. 24: Orbach um 1900

Quelle: Postkarte



Abb. 25: Planungsvision des Orbachs

Quelle: Hahn u. Fischer Ing.



Abb. 26: Orbachaue – Seitenwand

Quelle: DSK



Abb. 27: Orbachaue – aktuelle Ansicht

Quelle: DSK

Auf der Höhe des Zehnthauses zweigt die Straße Am Zehnthof in nördliche Richtung zur Flammersheimer Straße ab. In diesem Bereich konzentrieren sich eine Vielzahl an historischen Gebäuden und öffentlichen Nutzungen wie das Zehnthaus, die Kirche Alt St. Petrus und Paulus, die Alte Vikarie und das Alte Kloster, welches heute durch die „Villa Kunterbunt“ als Kindertagesstätte genutzt wird. Die Bücherei, das Pfarrheim, die Kirche Neu St. Petrus und Paulus und die Grundschule „Am Zehnthof“ liegen ebenfalls in diesem Teilraum. Diese Nutzungen gruppieren sich mehr oder weniger um den Zehnthofplatz, dem somit die Funktion als Zugangs- und Außenbereich, städtebauliches Umfeld, Treffpunkt, Parkplatz u.a.m. zufällt. Gleichzeitig ist der **Zehnthofplatz** der größte innerörtliche Platz in Odendorf, so dass ihm eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt, der er in seiner derzeitigen Nutzungsaufteilung und Gestaltung, die ihn zum Transitraum werden lassen, nicht gerecht wird. Im Zusammenhang mit der Flutkatastrophe Mitte Juli 2021 zeigte sich diese besondere städtebauliche Bedeutung. Aufgrund seiner strategischen Lage im Dorfzentrum wurde der Zehnthofplatz von den unterschiedlichen Akteuren als zentraler Koordinierungsplatz im Rahmen der Flutbewältigung sowie nach Beendigung des Katastrophenzustandes, als zentraler Anlaufpunkt nicht nur zur weiteren Koordinierung der Hilfsmaßnahmen, sondern auch zum Informationsaustausch und für geselliges Miteinander genutzt.

Aus diesem Grund sollten der Zehnthof und sein Umfeld zwischen Orbachaue, Flammersheimer Straße und Grundschule (d.h. in einem nächsten Schritt (ISEK 2.0) einschließlich des **Kirchenumfelds**) neugestaltet werden. Der heute überwiegend als Parkplatz wahrnehmbare Zehnthofplatz sollte in Teilen entsiegelt, begrünt und mit Freizeitangeboten sowie ggf. Spielangeboten versehen werden. Ein Teil der Parkplätze könnte entfallen und umgenutzt werden, wenn diese neu geordnet werden. Darüber hinaus könnte zusätzlich eine neue begrünte **Wegeachse für den Fußverkehr** innerhalb des Baublocks Zehnthof/Flammersheimer Straße/Orbachstraße/Odinstraße entstehen, um eine Verbindung zwischen Zehnthof, Kindergarten und Seniorenheim abseits der Flammersheimer Straße zu ermöglichen. Außerdem

könnte die Querverbindung für Fußgänger im rückwärtigen Bereich der Grundschule, von der Flamersheimer Straße zur Orbachstraße mit Nebeneingang zum neuen Dorfsaal, stärker ins Fußgängerwegenetz eingebunden werden. Diese Verbindung wird derzeit bereits als „Schleichweg“ genutzt. Diese Entsiegelungs- und Begrünungs- Maßnahmen im Bereich des Zehnthofs tragen darüber hinaus u.a. durch ihre kühlenden und CO₂-bindenden Eigenschaften zur klimatischen Aufwertung des Ortszentrums bei.

Die unterschiedlichen Handlungsbedarfe in den einzelnen Teilräumen Odendorfs erfordern eine zusammenhängende und aufeinander abgestimmte Neugestaltung. Einzelmaßnahmen/-bausteine werden den Ortsteilkern nicht nachhaltig nach vorne bringen bzw. zukunftsorientiert aufstellen. Aus diesem Grund sollte ein gestalterisches Gesamtkonzept „aus einem Guss“ entwickelt werden, das sich vom heutigen Dorfsaal über die Odinstraße, den Verlauf des Orbachs bis zum Zehnthof und wieder zur Flamersheimer Straße erstreckt. Für diesen Bereich bietet sich die Durchführung eines städtebaulichen **Qualifizierungs-/Wettbewerbsverfahren** an, bei dem sich mehrere Büros auf Basis einer konkreten Aufgabenstellung (Auslobung) beteiligen und entsprechende Gestaltungsideen entwickeln. Aufgrund der Flutkatastrophe Mitte Juli 2021 rücken auch Aspekte wie Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz in den Fokus der Öffentlichkeit. Aus diesem Grund, soll zur Vorbereitung/Konkretisierung der Aufgabenstellung des geplanten städtebaulichen Wettbewerbes ein Beteiligungsverfahren mit den Bürgern vor Ort durchgeführt werden. In diesem Rahmen wird eine Betrachtung des öffentlichen Raums über die Thematik der Starkregenvorsorge hinaus avisiert, denn gleichzeitig wird es auch wichtig sein, die Teilräume stärker miteinander zu vernetzen und als „ein Ganzes“ zu sehen – gegenwärtig wirken sie noch eher additiv und beliebig aneinandergereiht. Neben einer zusammenhängenden Gestaltungssprache und dem Ausbau der angedachten Querverbindungen, können wichtige Gebäude/Plätze/Räume über eine besondere Art der **Beleuchtung** und Hinweistafeln inszeniert werden. Diese Teilräume könnten dann wiederum über ein **Leitsystem** verknüpft werden.



Abb. 28: Zehnthofplatz mit Zehnthofgebäude

Quelle: DSK



Abb. 29: Straße Am Zehnthof

Quelle: DSK

Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe

Nach dem Einzelhandelskonzept der BBE Handelsberatung (vgl. Kap. 2) stellt der Versorgungsstandort Odendorf heute und zukünftig auf der Grundlage des zentralen Versorgungsbereichs die Versorgung für den Ortsteil selbst und für die Siedlungsbereiche Essig, Ludendorf und Miel dar. Der Einzelhandelsbesatz in Odendorf besteht aus 18 Betrieben (ca. 29 % der Gemeinde), die Gesamtverkaufsfläche liegt bei 3.260 m² (ca. 25 %). Ein Aldi-Markt, ein Drogeriemarkt (Rossmann) und ein Getränkemarkt übernehmen zusammen mit dem derzeitigen Edeka-Markt an der Essiger Straße eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Die drei Erstgenannten liegen im Gewerbepark im Norden des Ortsteils. Ansonsten haben sich im Gewerbepark spezialisierte Betriebe (Fahrrad, Stoffe/Kurzwaren, Garten- und Forsttechnik) angesiedelt. Ein kleiner Teil im Nordosten ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs, speziell

für Angebote der Nahversorgung. Die sechs Betriebe im Gewerbepark insgesamt machen allein eine Verkaufsfläche von 2.310 m² aus. Die städtebauliche Einbindung ist durch die Schaffung von neuen Fußwegeachsen erfolgt. Gleichwohl sind die Entfernungen aus dem Ortsteil, besonders für ältere Menschen, fußläufig eher schwierig zu bewältigen. Hinzu kommt, dass auch der Edeka-Markt in der Essiger Straße eine Standortverlagerung plant, da am derzeitigen Standort keine adäquaten Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Die Taktung und die vielen Haltestellen des Landhüpfers im Ortskern und im Gewerbegebiet relativieren die Entfernung wieder. Nach einer Verlagerung des Edeka-Markts wird sich das Einzelhandelsangebot im und um den historischen Ortskern vor allem auf die Betriebe der ergänzenden Nahversorgung beschränken, bestehend aus Bäckereien, einem Café, einer Apotheke, einem Blumen-, einem Buch- und einem Schreibwarenhandel mit integrierter Postfiliale sowie einer Bankfiliale. (vgl. BBE Handelsberatung 2020: 29-32)

Im historischen Ortskern gibt es demnach keine weiteren Entwicklungsflächen für den Einzelhandel. Aus städtebaulicher Sicht ist dies problematisch, da Nahversorger immer auch einen Frequenzbringer darstellen. Die Gemeinde muss daher versuchen, einen geeigneten **Nachnutzer für das Gebäude des Edekas** zu finden (Anfragen laufen zurzeit) und neue kleinteilige Angebote im Ortskern zu schaffen. Die Odinstraße, die in der Vergangenheit das Zentrum für Einzelhandel und Dienstleistungen war, kommt dafür jedoch kaum in Frage, da hier allenfalls kleinteilige Angebote (z.B. Dienstleistungen oder Gastronomie) möglich sind. Dennoch haben sich hier auch einige gut frequentierte Angebote niedergelassen (Imbiss, Restaurant, Eis Café), die zum Teil durch gemeinnützige Vereine, wie z.B. das Eis Café durch den Verein für Autismus e.V., betrieben werden. Daneben stehen aber auch einige Lokale leer. Hinzu kommt eine städtebaulich schwierige Situation von ortsbildprägenden und gleichzeitig eher vernachlässigten Gebäuden. Da die Möglichkeiten der Einflussnahme seitens der Gemeinde gegenwärtig begrenzt sind, gleichzeitig aber deutlicher Handlungsbedarf besteht, wird erwogen, für diesen Bereich eine **vorbereitende Untersuchung zur Festlegung eines Sanierungsgebiets** durchzuführen. Ziel ist, die Eigentümer zur Sanierung/Instandsetzung/Aufwertung ihrer Gebäude zu bewegen, um neue Entwicklungen in der Odinstraße zu ermöglichen. Infolge der Flutkatastrophe Mitte Juli 2021 hat sich der Sanierungsbedarf im öffentlichen und privaten Bereich deutlich erhöht. Aufgrund der enormen Schäden der Flutkatastrophe möchte die Gemeinde Swisttal die von der Flut Betroffenen, sowohl in der Odinstraße aber auch darüber hinaus, d.h. ggf. im ganzen Städtebaufördergebiet von Odendorf, beraten und unterstützen, ihre Gebäude zu sanieren; dies muss kurzfristig, d.h. schon bevor das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung vorliegt, starten. Die kurzfristige Sanierungsberatung soll in einem ersten Schritt einen Beitrag zur Überwindung der unmittelbaren Flutschäden / zum Wiederaufbau leisten und – je nach Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen - im weiteren Verlauf eine klassische Sanierungsberatung durch einen externen Sanierungsberater ermöglichen.



Abb. 30: Kleinteiliges Angebot – Flamersheimer Straße

Quelle: DSK



Abb. 31: Eis Café Odinstraße

Quelle: DSK

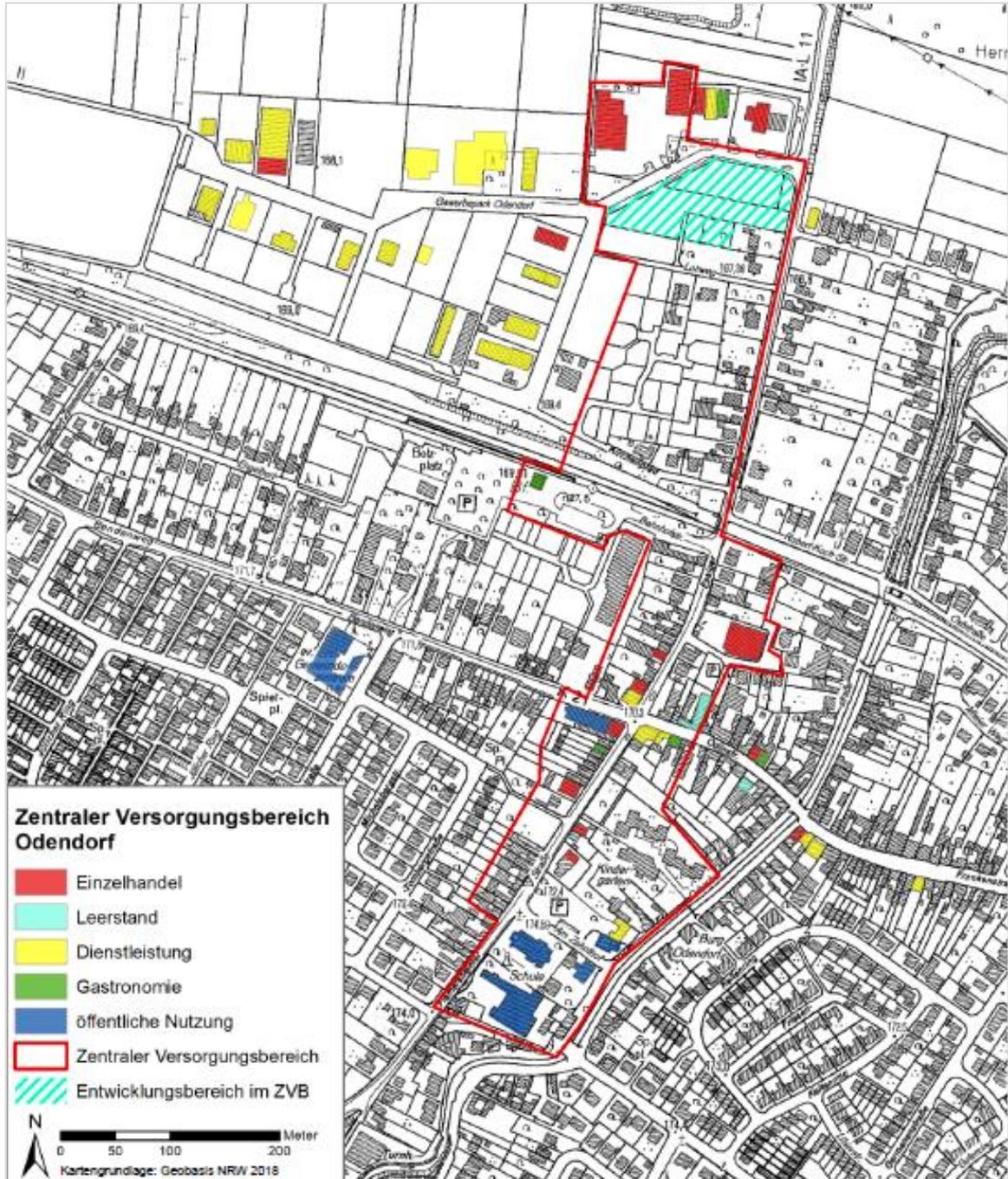


Abb. 32: Zentraler Versorgungsbereich Odendorf

Quelle: BBE Handelsberatung 2020, S. 58

Öffentliche Daseinsvorsorge und Soziales

Im Ortsteil Odendorf gibt es verschiedene Angebote im Bereich „Öffentliche Daseinsvorsorge und Soziales“. Diese umfassen u.a. drei Kindergärten/-tagesstätten und mehrere Angebote für Jugendliche (Jugendgruppe, Kinder- und Jugendtreff im evangelischen Gemeindezentrum Dietrich-Bonhoeffer-Haus und die mobile Jugendbetreuung durch den Rhein-Sieg-Kreis, Jugendseelsorge). Mit dem Seniorenkreis der katholischen Kirchengemeinde besteht ein Seniorenfreizeitangebot in Odendorf.

Neben den aufgeführten Einrichtungen/Angeboten ist insbesondere die Grundschule „Am Zehnthof“ mit 204 Schülern (im Schuljahr 2019/2020) eine wichtige Anlaufstelle im Ortsteil. Wie bereits in Kap. 2.2.5 erläutert, wird ab 2021/2022 ein Anstieg der Schülerzahlen in Heimerzheim und Odendorf prognostiziert. Um dem erforderlichen Platzbedarf auch hinsichtlich der wachsenden Schülerzahlen in der offenen Ganztagschule (OGS) gerecht werden zu können, hat der Rat der Gemeinde beschlossen, einen (größeren) **Ersatzneubau für das Gebäude der Grundschule in Odendorf** auf dem vorhandenen Grundstück zu errichten.



Abb. 33: Grundschule Odendorf heute

Quelle: Koenigs-Rütter Architekten



Abb. 34: Modell Grundschule mit Dorfsaal

Quelle: Koenigs-Rütter Architekten

Einer der Anlässe für die Erstellung des ISEK war die Frage des Umgangs mit dem sog. **Dorfsaal** in Odendorf am Bendenweg. Da dort die Raumbedarfe für quartiersbezogene Nutzungen und Veranstaltungen (modern, teilbar, multifunktional) nicht mehr abgedeckt werden können und das im kommunalen Eigentum stehende Gebäude stark sanierungsbedürftig ist, wurde auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsanalyse geprüft, ob eine Modernisierung, eine Erweiterung oder ein Neubau in zentraler Lage des Ortsteils in Frage kommt. Da zeitgleich die Planungen für einen Ersatzneubau für die rd. 400 m entfernt gelegene Grundschule lief, entstand zu Gunsten einer zentralen Lage der Gedanke einer Zusammenlegung beider Einrichtungen. Nach weiteren Prüfungen und einer Erörterung mit den Planungsbeteiligten (Schulleitung und Dorfhaus AG) fiel die Entscheidung der Gemeinde auf die räumliche Konzentration in Form eines **multifunktional nutzbaren integrierten Dorfsaals / Aula in der Grundschule „Am Zehnthof“**. Dieser bietet sich an, um Synergien bei der Raumbespielung/-nutzung zu erzielen mit einer untergeordneten Nutzung als Schulaula (Einschulungsveranstaltungen, Schulfeste, OGS-Nutzungen, etc.) und überwiegend quartiersbezogenen Nutzungen (Konzerte, Kabarett, Kino, Ausstellungen, Flohmarkt, Bürgerversammlungen, etc.) sowie Vereinsnutzungen (z.B. Musikschule, VHS-Kurse, Tanztraining, Theaterproben, Karnevalsveranstaltungen). Auch Private sollen die Räumlichkeiten mieten/nutzen dürfen. Der endogene Bedarf von Vereinen, Gruppen etc. ist, wie bereits in Kap. 2.2.7 dargestellt, ausdrücklich vorhanden. Darüber hinaus soll der Neubau auch in Bezug auf eine nachhaltige und energetische Bauweise beispielhaft für die zukünftige Entwicklung Swisttals sein. Detaillierte Informationen zum Projekt können der „Anlage Projektsteckbriefe“ entnommen werden.



Abb. 35: Alter Dorfsaal am Bendenweg mit Traditionsgaststätte

Quelle: DSK

Bei der Frage der **Nachnutzung für den bestehenden Dorfsaal** verfolgt die Gemeinde das Ziel einer Nachverdichtung durch kleinteiligen Einzelhandel und Gewerbe in Kombination mit Wohnen. Eine Tagespflegeeinrichtung wäre auch denkbar. Sie könnte an dieser Stelle eine sinnvolle Ergänzung für den Ortskern sein. Dies setzt einen entsprechenden Umbau und eine durchgreifende Sanierung des Gebäudes voraus, das im Besitz der Gemeinde bleiben soll.

Klimaschutz und Klimafolgenanpassungen

Klimaschutz, Klimafolgenanpassung, Energieeffizienz und die Nutzung von regenerativen Energien spielen aufgrund des globalen Klimawandels eine immer wichtigere Rolle in planerischem Handeln und politischen Entscheidungen. Der Klimawandel erfordert kurz- und mittelfristig enorme Anstrengungen in Form umfassender Maßnahmenbündel in den Kommunen. Nur so kann dazu beigetragen werden, die Erderwärmung nachhaltig zu begrenzen. Der Schutz des Klimas ist ein Querschnittsthema und hat daher Auswirkungen auf fast alle planerischen und bauliche Maßnahmen. Auch im Rahmen des ISEKS gibt es Handlungserfordernisse in allen drei Ortsteilen.

In Odendorf kann eine weitere Stärkung des schienengebundenen ÖPNV zu einer Reduzierung der CO₂-Emissionen durch den dominierenden Kfz-Verkehr beitragen, indem noch mehr Pendler dazu bewegt werden auf die Bahn umzusteigen, z.B. durch eine weitere Verkürzung der Taktzeiten sowie durch eine moderate Preisgestaltung. Eine höhere wohnbauliche Verdichtung, mit ergänzenden Angeboten für Studierende in Bahnhofsnähe fördert ebenfalls den Umstieg auf den ÖPNV.

Mit der in Odendorf angestrebten Schaffung neuer Wohnraumangebote (mit hohen energetischen Standards) können zudem moderne Energie- und Mobilitätskonzepte umgesetzt werden, dazu gehört es u.a. attraktive Stellplatzanlagen für Fahrräder sowie E-Ladestationen anzubieten.

Mit der Realisierung eines **multifunktional nutzbaren Dorfsaals (in Verbindung mit der Grundschule)** wird der Energieverbrauch von fossilen Energieträgern deutlich reduziert. Die Planungen des Projektes sind bereits weit fortgeschritten. Aufgrund dessen können für diese Neubauplanung detaillierte Informationen im vorliegenden Abschlussbericht gegeben werden. Für die weitergehend noch zu planenden Projekte und Maßnahmen sollen ebenfalls umweltverträgliche, nachhaltige und ökologische Lösungen, als wesentlicher Beitrag zur Klimafolgenanpassung, gesucht.

Zu den geplanten Maßnahmen zum Schutz von Umwelt und Klima für den multifunktionalen Neubau aus Schule und Dorfsaal gehören die Verwendung der baulichen Werkstoffe Holz und Ziegel sowie die technische Ausstattung des Gebäudes mit einer Wärmepumpe und Deckenstrahlplatten als Zusatz zur Fernwärme sowie in Ergänzung zur geplanten Lüftungsanlage. Bei der Wahl der Dämmstoffe (Holzfaser) wird auf eine Zertifizierung geachtet werden (z.B. blauer Engel). Zudem soll eine Photovoltaikanlage für den Eigenbedarf der Nutzer eingeplant werden. Das Niederschlagswasser soll gesammelt wer-

den und für den Eigenbedarf durch eine Brauchwasseranlage aufbereitet werden. Durch die energetische und ökologische Bauweise, die Einhaltung des neuen Gebäudeenergiegesetzes aufgrund der Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik) wird ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Mit der geplanten Mehrfachnutzung (bei gleichzeitiger Nutzung durch mehr Vereine, Gruppen etc. (Multifunktionalität)) wird die Auslastung erhöht und so ebenfalls ein Beitrag zur Verbesserung der Energieeffizienz geleistet. Gegenüber dem energetisch in die Jahre gekommenen Dorfsaal am Bendenweg sowie dem bestehenden Schulneubau in der Flamersheimer Str. wird erheblich weniger Energie verbraucht und es werden auch finanziell Einsparungen erzielt. Mit der (grünen) Gestaltung der Freiflächen um die Grundschule/den neuen Dorfsaal können zudem die kleinklimatischen Bedingungen verbessert sowie der direkte Abfluss des Regenwassers weitergehend reduziert werden. Hochwasserschutzmaßnahmen werden ebenfalls geplant. Verwendet werden soll zudem ein heller Tonziegel, der das Aufheizen des Gebäudes reduziert.

Im öffentlichen Raum geht es aus der Sicht des Klimaschutzes vor allem darum, die Aufenthaltsqualität und das Erscheinungsbild so attraktiv zu gestalten, dass die Fortbewegung im Ortsteilkern verstärkt zu Fuß oder mit dem Fahrrad erfolgt – und nicht (nur) mit dem Pkw. Hierzu soll das bestehende Wegenetz durch weitere Querverbindungen ergänzt werden. In der **Odinstraße** fehlen, wie bereits dargelegt, Sitzmöglichkeiten und die vorhandenen Fahrradständer bedürfen einer Aufwertung – ansonsten sind hier die Handlungsmöglichkeiten zum Schutz des Klimas beschränkt. Anders dagegen beim Projekt **Orbachaue**: das Pflaster im Bachbett, das betonierte Kastenprofil und die fehlende Begrünung sind Ausdruck einer eher naturfernen Gestaltung. Entsprechend groß können das Potenzial und der ökologische Mehrwert des bisher zusammen mit dem Erftverband, vor dem Hochwasserereignis im Juli 2021, geplanten Gewässerausbaus nach EU-Wasserrahmenrichtlinie. Hier war eine Entsiegelung und Begrünung in Verbindung mit einer Renaturierung des Gewässers vorgesehen, um die Fließgeschwindigkeit bei hohem Wasserstand zu reduzieren und Hochwasserereignisse durch eine Versickerung des Oberflächenwassers zu reduzieren. Ergänzende Begrünung und Baumpflanzungen sollten zu einer geringeren Hitzebildung führen, was wiederum die Frischluftachse entlang des Orbachs begünstigen würde. Maßnahmen zur Umgestaltung der Orbachaue sind wichtige Bausteine im Rahmen der Klimafolgenanpassung und erforderlich, um die angesprochene ökologische Durchgängigkeit zwischen den Naturschutzgebieten im Ober- und Unterlauf sicherzustellen. Infolge des Hochwasserereignisses gilt es nun jedoch vordergründig die bisherigen Planungen vor dem Hintergrund gesammelter Erkenntnisse und Analysen in Abstimmungen mit den verschiedenen Fachämtern und -Verbänden erneut zu überprüfen sowie weitere geeignete Maßnahmen wie möglicherweise die Ausarbeitung eines Fließwegekonzeptes in die weiteren Planungen zu integrieren.

Am **Zehnthofplatz** sieht die Planung vor, den hohen Versiegelungsanteil, der insbesondere zum Parken genutzten Flächen deutlich zu reduzieren und Aufenthaltsflächen mit entsprechender Begrünung zu schaffen. Neben der (Teil-) Entsiegelung und der Begrünung soll der Baumbestand (hier und im **Kirchenumfeld**) erhalten und wenn möglich ergänzt werden. Grundsätzlich denkbar wäre auch die Installation eines Wasserspiels, das zusammen mit einem erhöhten Grünflächenanteil und der angedachten „grünen“ Fußwegachse im Blockinnenbereich östlich des Zehnthofplatzes zu einer kleinklimatischen Verbesserung und einer stärkeren Vernetzung der Grünflächen – zum Kirchenumfeld, in Richtung Flamersheimer Straße/Odinstraße (über die neue Wegeverbindung) und damit auch zum Orbach – führen würde. Auf dem Zehnthofplatz sollen öffentlich nutzbare Ladestationen für E-Bikes und E-Autos installiert werden.

3.2 SWOT-Analyse für den Ortsteil Odendorf

Wie bereits in Kap. 2.2.8 für die Gesamtgemeinde wurde auch eine SWOT-Analyse für den Ortsteil Odendorf auf Basis der im Kap. 3.1 dargelegten Bestandsanalyse und -bewertung durchgeführt. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

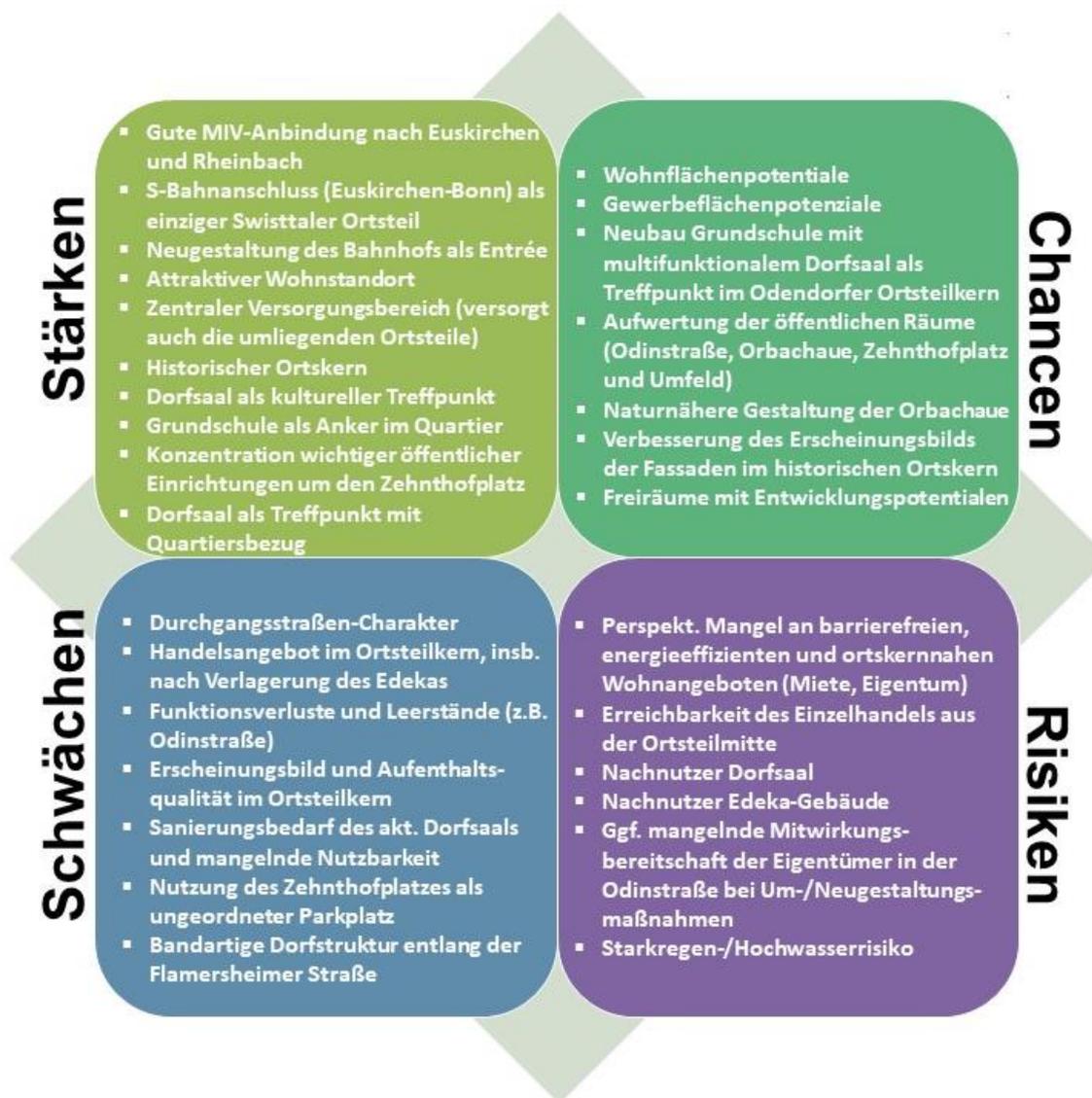


Abb. 36: SWOT-Analyse für den Ortsteil Odendorf
Quelle: DSK

3.3 Ortsteilprofil Buschhoven

Im Westen der Gemeinde Swisttal, an der Grenze zu Rheinbach und Alfert, liegt Buschhoven, der drittgrößte Ortsteil mit 3.344 Einwohnern (Stand Januar 2020). Die Ortschaft liegt direkt an der vorbeiführenden Bundesstraße B56 (Bonn-Euskirchen), die das Wachstum des Ortsteils nach Norden räumlich begrenzt, und ist zukünftig ergänzender Versorgungsstandort (Nahversorgungsstandort) für den westlichen Gemeindeteil in Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen in Odendorf und Heimerzheim. Aufgrund der räumlichen Nähe verspüren die Buschhovener eine besondere Verbundenheit zur Stadt Bonn. Die Ortschaft ist um eine Wasserburg und den zugehörigen Burgweiher entstanden und liegt am Fuße des Naturraums Waldville und dem Kottenforster Wald. Der Tonusplatz bildet das gewachsene Zentrum des Ortsteils. Im Gegensatz zu Odendorf und Heimerzheim besitzt Buschhoven eine klare Ortsmitte mit dem Tonusplatz, dem Weiher, der Wallfahrtskirche St. Katharina und seinem Umfeld sowie dem weiteren historischen Ortskern zwischen der Alten Poststraße, der Schulstraße, der Dietkirchenstraße und der Straße Am Burgweiher.

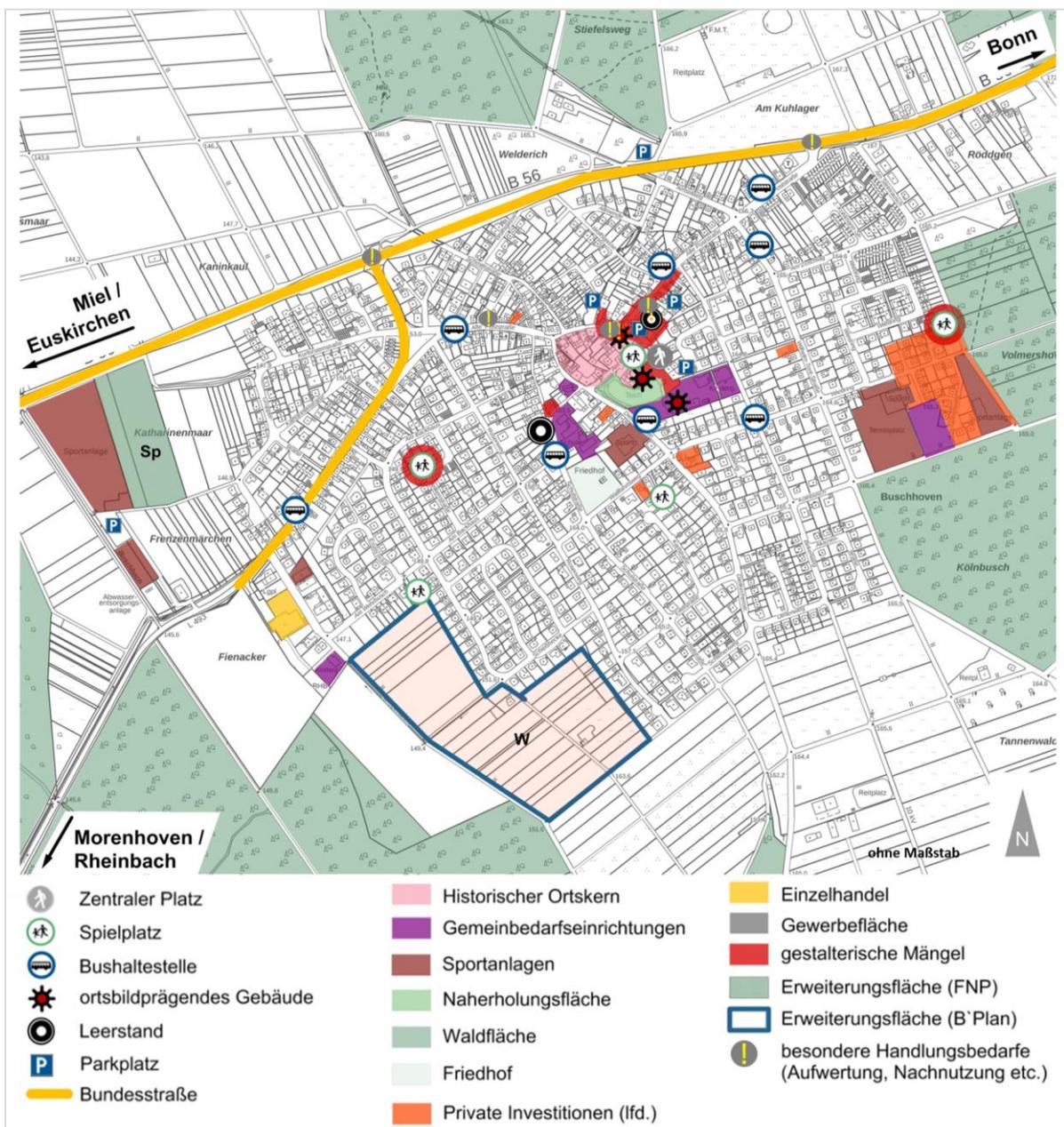


Abb. 37: Bestandsanalyse für den Ortsteil Buschhoven

Quelle: DSK

Die Schmittstraße als Verbindungsachse zwischen Dorfmitte und heutigem Römerkanalaufschluss ordnet sich mit ihren Fachwerkhäusern ebenfalls erkennbar dem historisch gewachsenen Teil zu.

Mobilität/Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Bereich MIV ist Buschhoven, wie dargelegt, über die B56 (Bonn-Euskirchen) und die in Miel gelegene Auffahrt zur A61 überregional gut angebunden. Durch die Bundesstraße entstehen allerdings auch hohe Verkehrsbelastungen. Die Zufahrten in den Ortskern befinden sich an der Einmündung des Karl-Kaufmann-Wegs (außerorts L493) im Westen und der Alten Poststraße (Fahrtrichtung Bonn) im Osten. Der hohe Durchgangsverkehr auf der B56 erschwert die Zufahrt zur Bundesstraße gerade zu den Hauptverkehrszeiten deutlich. Perspektivisch sollen die **Anbindungen an die Bundesstraße** durch bauliche Maßnahmen verbessert werden (Umbau Einmündungen mit Ampelschaltung an der Kreuzung B 56/ Alte Poststraße, Neubau Kreisverkehr an der Kreuzung B 56/Karl-Kaufmann-Weg).

Wichtige Verkehrsstraßen innerhalb des Ortsteils sind aufgrund der Anbindung zur Bundesstraße ebenfalls der Karl-Kaufmann-Weg, der durch den westlichen Teil von Buschhoven führt, und die Alte Poststraße („Hauptstraße“ des Ortsteils), die von ihrer Einmündung an der B56 im Osten durch den (historischen) Ortsteilkern führt und weiter westlich auf den **Karl-Kaufmann-Weg** trifft. Die Gestaltung der beiden Straßen-/Gehwegräume könnte grundsätzlich, genauso wie der Quesnoy-sur-Deûle-Platz, aufgewertet werden. Eine Aufwertung ist zum Teil durch den Ausbau der barrierefreien Bushaltestelle im Westen (Quesnoy-sur-Deûle-Platz) bereits geschehen. Der Standort „Mitte“ wird noch folgen. Besonders die **Alte Poststraße** ist aufgrund enger baulicher Situationen im Ortsteilkern als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Ausreichend breite Gehwege gibt es deshalb nicht überall. Gleichwohl erschließt die Straße den zentralen Tonusplatz und das Weiherumfeld und hat nicht nur für Pkws und den Busverkehr, sondern auch für Fußgänger und Radfahrer aus den südlichen Wohngebieten eine wichtige Wegfunktion für den Ortsteil.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Bereich ÖPNV bestehen mit den Buslinien 747 und 845 Anbindungen in die Ortsteile Odendorf und Heimerzheim sowie in Richtung Bonn und Rheinbach. Während die Linie 747 stündlich getaktet ist, verkehrt Linie 845 werktags zu den Hauptverkehrszeiten zwei mal stündlich.

- ▶ **747 Rheinbach Bf - Odendorf Bf**
wochentags stündlich, samstags und sonntags stündliches Taxis-Bus Angebot
- ▶ **751 Schulverkehr Swisttal**
Heimerzheim, Dünstekoven, Buschhoven, Morenhoven, Miel, Ollheim, Ludendorf, Essig, Odendorf
Schulverkehr
- ▶ **752 Heimerzheim - Rheinbach (Schulbus)**
Dünstekoven, Morenhoven, Odendorf, Essig, Ludendorf, Miel, Buschhoven, Meckenheim
Schulverkehr
- ▶ **845 Bonn Hbf - Heimerzheim**
montags bis samstags halbstündlich, sonn- und feiertags stündlich
- ▶ **984 Heimerzheim - Weilerswist Gesamtschule**
Schulverkehr



Abb. 38: Gebäude mit Aufwertungspotential in der Alten Poststraße

Quelle: DSK



Abb. 39: Gebäude mit Aufwertungspotential – ehem. Edeka-Markt (Alte Poststraße)

Quelle: DSK

Die Fahrzeiten mit den verschiedenen Verkehrsmitteln gestalten sich wie folgt:

- | | | | |
|---------------------|--------------|------------------|---------------------|
| ▶ Bonn | Pkw: 20 Min. | ÖPNV: 30 Min. | Fahrrad: 30-40 Min. |
| ▶ Meckenheim | Pkw: 15 Min. | ÖPNV: 15-30 Min. | Fahrrad: 30-40 Min. |
| ▶ Rheinbach | Pkw: 10 Min. | ÖPNV: 15-30 Min. | Fahrrad: 25-35 Min. |

Obwohl Buschhoven aufgrund seiner Lage eher MIV-orientiert ist, nutzen viele Berufspendler die gute Busanbindung nach Bonn. Dennoch gilt es, den ÖPNV und auch den Radverkehr weiterhin als klimafreundliche Fortbewegungsmittel zu fördern. Eine durchgängige Radwegeverbindung entlang der B56 nach Bonn-Duisdorf existiert bereits.

Siedlungs- und Ortsteilstruktur

Wie bereits erwähnt markiert der Tonusplatz den Mittelpunkt Buschhovens. Der historische Ortsteilkern zieht sich weiter entlang der Alten Poststraße, der Schulstraße, der Dietkirchenstraße und der Straße Am Burgweiher bis hin zur Schmittstraße. Das historische Bild wird vor allem durch fränkisches Fachwerk geprägt. Vereinzelt ist der Ortsteilkern nachverdichtet worden. So befindet sich ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus in der Ortsteilmitte. Das im Erdgeschoss liegende Ladenlokal, in dem früher der Netto-Markt untergebracht war, wird zurzeit durch eine religiöse Einrichtung genutzt. Die Gemeinde ist um eine Entwicklung bemüht.

Wie im Ortsteil Odendorf, gibt es auch im und um den historischen Ortskern in Buschhoven einige Gebäude, deren Erscheinungsbild in Bezug auf Fassaden, Dächer, Gestaltung der Erdgeschosse, Gestaltung der Außenbereiche etc. einer Aufwertung bedürfen. Insbesondere im Bereich der Alten Poststraße und Schmittstraße bestehen Aufwertungspotentiale. Somit bietet es sich auch in Buschhoven an, die Eigentümer der Gebäude finanziell (über ein **Hof- und Fassadenprogramm**) sowie bei der Planung/Organisation (durch einen **Quartiersarchitekten**) zu unterstützen. Best-Practice-Beispiele und weitere Gestaltungsmöglichkeiten können in einer **Gestaltungsfibel** zusammengestellt werden und als Motivations- und Beratungsgrundlage dienen. Dabei ist insbesondere die historische Bauweise zu berücksichtigen.

Zwischen dem historischen Ortskern und der Bundesstraße bzw. dem Kottenforst hat sich über mehrere Jahrzehnte eine weitläufige Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern entwickelt, ein sichtbarer Beleg für die Rolle des Ortsteils als attraktiver Wohnstandort vor den Toren der Stadt Bonn. Östlich und im weiteren Verlauf Richtung Süden schließen sich ebenfalls Wohngebiete aus den 1970er/80er Jahren an.

Zum östlichen Ortsrand hin, in Richtung der Ausläufer des Kottenforsts, befinden sich die neusten Siedlungsentwicklungen aus zweigeschossigen Familienhäusern mit Gärten (Wiedring/Am Tannenwald). Ebenso ist in diesem Gebiet das neue Seniorenzentrum (Stella Vitalis) entstanden. Auch südlich des Ortskerns sind in den 1980/90er Jahren Wohngebiete erbaut worden. Diese bestehen in erster Linie aus freistehenden Einfamilienhäusern. Westlich dieses Bereichs haben die letzten größeren Siedlungsentwicklungen stattgefunden (Schießhecke/Am Wehrbusch ca. 2000, ebenfalls bevorzugt Einfamilienhäuser. Im nordwestlichen Siedlungsbereich der Ortschaft sind die Baugebiete kleinteiliger geprägt. Hierbei handelt es sich um in den 1970er Jahren und später errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser, die in Abschnitten als Bungalows gebaut wurden. An der Kreuzung Karl-Kaufmann-Weg und Kurfürstenstraße befindet sich einer der wenigen mehrgeschossigen Wohnungsbauten in den Wohngebieten. Das Gebäude ist äußerlich in einem guten Zustand und stammt aus den 1980er Jahren. Insgesamt gibt es keine größeren Leerstände innerhalb der Wohngebiete. Die Nachfrage auch nach älteren Wohnungen/Häusern ist vorhanden. Das spricht im Allgemeinen für eine rege Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt, die sich zum Teil auf die Lage zwischen Bonn und Rheinbach nahe des Erholungsgebietes zurückführen lässt.

Im Gegensatz zum Angebot an (freistehenden) Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, fehlen angesichts der fortschreitenden Alterung perspektivisch auch in Buschhoven vor allem **barrierefreie bzw. generationengerechte Wohnangebote** speziell für ältere Menschen sowie eine **Tagespflegeeinrichtung** als Ergänzung zum seniorenbetreuten Wohnen. Während sich für freiwerdende Einfamilienhäuser der 1970-90er Jahre – wie erwähnt – angesichts der anhaltenden Wohnungsnachfrage ohne Probleme Nachnutzer finden werden, stellt sich für viele ältere Bewohner, die aus diesen Beständen ausziehen, da sie zu groß geworden sind bzw. nicht mehr instandgehalten werden können, mitunter die Frage nach adäquatem Wohnraumsatz, wie sie zum Bsp. eine Wohngemeinschaft, ein Mehrgenerationenwohnen oder ein betreutes Wohnen bietet.

Öffentlicher Raum: Plätze, Wege, Freiräume

Die Kompaktheit des Buschhovener Ortsteilkerns ist gleichermaßen Chance und Restriktion für seine Weiterentwicklung. Der Toniusplatz und das Weiherumfeld, um das sich eine Vielzahl an öffentlichen und privaten Einrichtungen/Angeboten konzentrieren, sind gleichsam räumlicher und identitätsstiftender Mittelpunkt für das öffentliche und gesellschaftliche Leben. Der **Toniusplatz** wird eingefasst von einem ortsbildprägenden Ensemble: der Wallfahrtskirche St. Katharina mit dem angrenzenden Burgweiher (ehemalige Westinsel) und dem ehemaligen landwirtschaftlichen Gut „Dietkirchenhof“. Dort wo heute der „Köllenhof“ den Burgweiher baulich einfasst – eine weitere Hofanlage in der Ortsmitte, die bislang noch einer landwirtschaftlichen Nutzung dient – befand sich seinerzeit die historische Schlossburg.



Abb. 40: Mehrfamilienwohnen – Kurfürstenstraße
Quelle: DSK



Abb. 41: Einfamilienhaussiedlung
Quelle: DSK



Abb. 42: Toniusplatz

Quelle: DSK



Abb. 43: Toniusplatz – Überdachte Sitzmöblierung

Quelle: DSK

Nach dem zweiten Brand im Jahr 1793 entschied man sich jedoch dazu die Burg nicht wiederaufzubauen und stattdessen, das vorhandene Material teilweise zum Wiederaufbau der vierflügeligen Hofanlage zu verwenden, die sich seinerzeit noch „Dietkirchener Hof“ nannte.

Als ehemalige Ostinsel ist der Toniusplatz das seit der Römerzeit historisch gewachsene Zentrum und ein Alleinstellungsmerkmal in Swisttal und seiner Umgebung. Dies trifft gleichermaßen auch auf den heutigen „Dietkirchenhof“ zu. Trotz dieser Bedeutung wird der Platz derzeit vorwiegend als Parkplatz genutzt. Diese Nutzung ist auf das ursprüngliche gewerbliche Einkaufs- und Geschäftsleben um den Platz zurück zu führen. Strukturell bedingt hat sich insbesondere Buschhoven in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren besonders gewandelt. Daher ist es notwendig, den Toniusplatz, in seiner Funktion als Mitte Buschhovens, im Sinne eines Aufenthalts-, Begegnungs- und Veranstaltungsortes und Marktplatzes wieder verstärkt in Szene zu setzen. Dazu ist der Platz umzugestalten, insbesondere zu prüfen sind die Anzahl und Anordnung der Stellplätze. Zudem sind die Außenflächen der den Platz einrahmenden Nutzungen (u.a. Gastronomie) zu erweitern bzw. attraktiver zu gestalten.

Darüber hinaus sollte der Toniusplatz Anlaufstelle für alle Generationen werden. Hierzu sind u.a. die Freizeitangebote generationsübergreifend zu qualifizieren durch attraktive Aufenthaltszonen, Freizeit- und Spielangebote für Erwachsene, Jugendliche und Kinder einschließlich der Erneuerung des vorhandenen Mobiliars (v.a. Sitzbänke). Denkbar ist auch die Schaffung von Sitzstufen zum Burgweiher, um die historischen Bezüge auch baulich und in der täglichen Nutzung ablesen zu können. Zudem soll der Platz gestalterisch und funktional in ein ihn umgebendes Wegenetz eingebunden werden. Darunter fällt auch der Einbezug der Vorfläche des Dietkirchenhofs, der in Zukunft als Quartiersbegegnungsstätte im Sinne einer Bürger- und Kulturscheune zentrale Anlaufstelle für die Bürger Buschhovens / Swisttals werden soll. Eine wichtige Rahmenbedingung für die Neugestaltung des Platzes ist die heute bereits gegebene multifunktionale Nutzbarkeit für Veranstaltungen (regelmäßiger Wochenmarkt, Burgweihernfest, Vereinsleben etc.). Die Attraktivität des Toniusplatzes und seiner angrenzenden Nutzungen ist mitentscheidend für die Zukunft des Ortsteils. Aus diesem Grund soll im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs eine homogene Neuordnung des Platzes erarbeitet werden, die den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht wird.



Abb. 44: Weierumfeld mit Wallfahrtskirche St. Katharina

Quelle: DSK

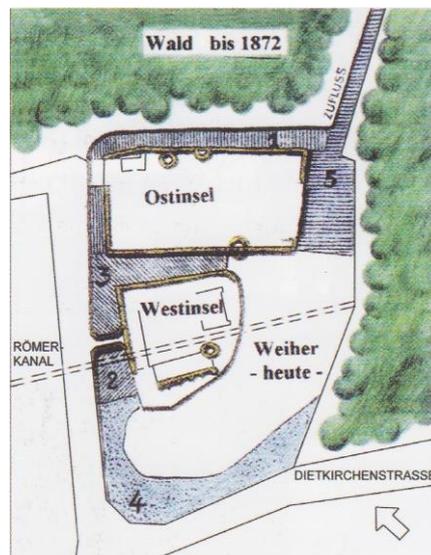


Abb. 45: Ausgangspunkt der Ortskernentwicklung - heutiger Tonusplatz mit Weier

Quelle: Georg Jung, Buschhoven und seine Geschichte

Für die partielle Aufwertung des Weierumfelds, das zum Teil mit ehrenamtlichem Engagement gepflegt wird, wäre die Einrichtung eines **Verfügungsfonds** zur finanziellen und unbürokratischen Unterstützung für kleinteilige Umgestaltungsmaßnahmen (Pflanzaktionen, neue Bänke, Hinweisschilder etc.) sinnvoll. Vorhandene Potentiale im Ortskern, wie z.B. der Römerkanal, können aufgegriffen und mit kreativen Ideen noch besser inszeniert oder in ein gemeindeweites Konzept historischer bzw. baukulturell bedeutsamer Anlagen eingebunden werden (vgl. z.B. Projekt Leitsystem). Auch eine Aufwertung des Burgweierumfeldes und des Grundschulumfeldes wäre mit Mitteln des Verfügungsfonds denkbar. Fast jeder Ort in Swisttal kann auf ehrenamtliches Engagement zurückgreifen. Dieses Engagement ist auch in Buschhoven sehr stark ausgebildet. Entsprechend kümmern sich verschiedene Institutionen, wie z.B. der Heimat- und Verschönerungsverein (HVV) Buschhovens, um die Pflege des Weierumfeldes und den Römerkanal. Der HVV nimmt sich in Buschhoven auch der Pflege von Pflanzbeeten an.

Für die städtebauliche Qualifizierung von Tonusplatz und Weierumfeld bedarf es eines städtebaulichen Wettbewerbs oder einer Mehrfachbeauftragung, unter Einbeziehung der aktiven Bürger vor Ort, um unterschiedliche Gestaltungsvarianten zu generieren und daraus eine attraktive Planung entwickeln zu können.

Für das Ensemble aus Tonusplatz, Weierumfeld, Dietkirchenhof, den Gebäuden um den Tonusplatz, sowie den Gebäuden im historischen Ortskern und den öffentlichen Einrichtungen/Angeboten (Kirchen, Kindergärten, Grundschule etc.) bietet es sich darüber hinaus an, ein **Beleuchtungskonzept** zu erstellen und aufeinander abzustimmen. Ein **Leit- und Informationssystem** kann die Teilräume noch stärker miteinander in Verbindung setzen. Gerade historische Bezüge können so deutlicher herausgehoben und auf moderne Weise (z.B. per QR-Code über die Webseite der Gemeinde) transportiert werden.



Abb. 46: Leerstehende Einzelhandelsfläche

Quelle: DSK



Abb. 47: Feuerwehrgerätehaus

Quelle: DSK

Einzelhandel, Dienstleitungen, Gewerbe

Das Einzelhandelskonzept der BBE Handelsberatung (vgl. Kap. 2) weist Buschhoven als Nahversorgungsstandort aus, da nicht die notwendige Nutzungsvielfalt und kein zentrentypisches Angebot in Bezug auf Betriebsgrößen und -typen sowie Sortimente vorhanden ist wird kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Gleichzeitig wird eine Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts angeraten, da Buschhoven auf Grund seiner räumlichen Entfernung nicht Bestandteil der Verflechtungsräume Heimerzheim und Odendorf ist und nicht im Einzugsbereich der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche liegt jedoch als dritter Versorgungsstandort im Westen der Gemeinde eine wichtige Funktion für die Nahversorgung im Gemeindegebiet einnimmt. (vgl. BBE Handelsberatung 2020: 59-60)

Im Ortsteil gibt es insgesamt acht Einzelhandelsbetriebe (ca. 13 % der Gemeinde), die Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.020 m² (ca. 8%). Neben dem am Ortsteilrand im Westen (Gewerbegebiet) gelegenen Netto-Markt, in dessen Nähe sich eine Eisdielen befindet, liegen die fünf weiteren Betriebe am Toniusplatz, in der Straße Am Burgweiher und in der Alten Poststraße (Bäckerei, Apotheke, Blumengeschäft, Haushalts- und Schreibwarenladen). Darüber hinaus gibt es publikumsintensive Nutzungen wie das Katholische Pfarrheim am Toniusplatz mit angegliederter Bücherei, diverse Ärzte einschließlich Facharztpraxen, zwei Gastronomien im Zentrum, einen Physiotherapeuten, einen Logopäden, eine Kosmetikerin und die Raiffeisenbank sowie einen Friseur und die Kleiderstube im Gewerbegebiet. (vgl. BBE Handelsberatung 2020: 35 und 59)

Insgesamt gibt es damit nach der Schließung der Lebensmittelmärkte Edeka und Netto und dem Drogeriemarkt Schlecker im Ortskern nur noch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Wie in Odendorf ist die fußläufige Erreichbarkeit des Netto-Markts gegeben, für ältere bzw. mobilitätseingeschränkte Personen allerdings schwierig. Vom Seniorenwohnheim aus, das am anderen Ende des Ortes gelegen ist, erscheint eine fußläufige Erreichbarkeit unrealistisch. Der Auszug von Edeka an der Ecke Alte Poststraße/Am Burgweiher war nicht nur nutzungsbezogen nachteilig für den Ortskern, denn das Gebäude steht seitdem leer und verfällt. An dieser Stelle ist seit längerem ein Neubau eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit einem Ladenlokal im Erdgeschoss geplant und bauordnungsrechtlich genehmigt worden. Warum mit der Umsetzung noch nicht begonnen wurde, ist hier nicht bekannt.

Zur Verbesserung der Nahversorgung und Funktionsstärkung im Ort soll zusammen mit den Bürgern das bereits initiierte DORV-Konzept konkretisiert und ein Nahversorgungsstandort im Ortskern etabliert werden, der nach dem Prinzip des Shop-in-Shop-Systems aufgebaut wird. Der am westlichen Ortsteilrand gelegene Netto-Markt ist fußläufig, insbesondere für ältere/mobilitätseingeschränkte Personen nicht gut erreichbar. Dies geschieht nicht über rein gewerbliche Träger, sondern wird gemeinsam mit

den Bürgern erarbeitet und ins Leben gerufen. Verschiedene Arbeitsgruppen sowie die Verwaltung akquirieren hierzu Partner und Lieferanten, planen und bauen, entwickeln Finanzierungskonzepte und betreiben letztendlich den multifunktionalen Laden in hoher Eigenverantwortung. Standort der Nahversorgungseinrichtung soll das jetzige Feuerwehrgerätehaus direkt am Toniusplatz sein, da die Feuerwehr ins Gewerbegebiet am Ortsrand verlagert wird.

Im Zuge der angestrebten Maßnahmen in Buschhoven werden neben dem Umbau des ehem. Edekas zu einem Wohngebäude mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss weitere Privatinvestitionen erwartet. So ist z.B. für die historische Hofanlage gegenüber dem Dietkirchenhof eine wohnbauliche Nachnutzung in Planung; weitere Gebäude am Toniusplatz sollen modernisiert und aufgewertet werden.

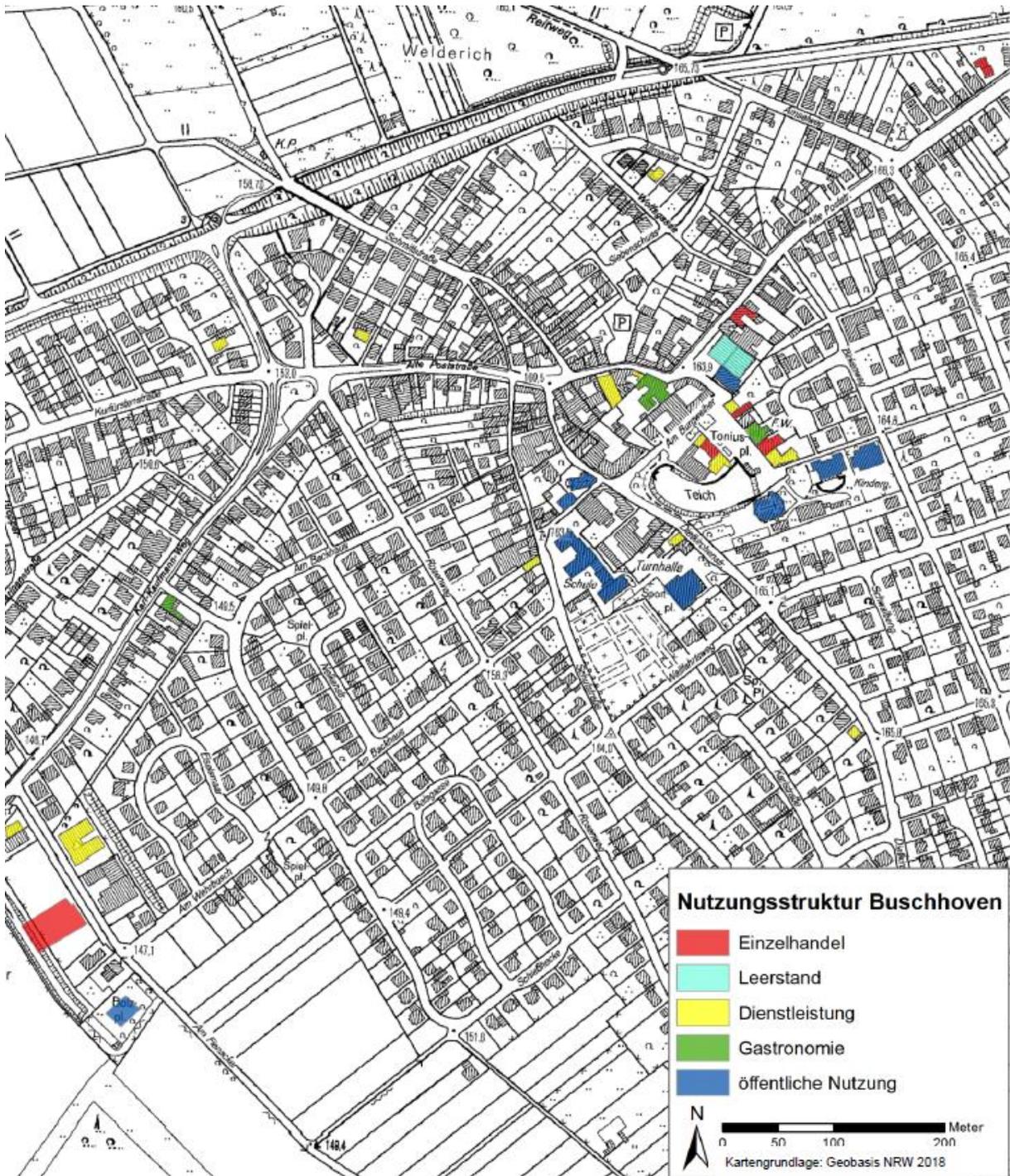


Abb. 48: Nutzungsstruktur Buschhoven
Quelle: BBE Handelsberatung 2020: 34



Abb. 49: Dietkirchenhof – Außenansicht

Quelle: DSK



Abb. 50: Dietkirchenhof – Innenhof

Quelle: Gemeiner Architekten

Öffentliche Daseinsvorsorge und Soziales

Buschhoven verfügt insbesondere im und um den Ortsteilkern über mehrere öffentliche Angebote/Einrichtungen: die Gemeinschaftsgrundschule am Burgweiher, zwei Kindergärten/Kindertagesstätten, zwei Kirchen. Die Jugendgruppe der katholischen Kirchengemeinde im Pfarrheim bietet ein Jugendangebot. Ein Seniorenzentrum liegt im Südosten des Ortsteils, eine weitere Kita im Westen. Zudem gibt es nicht ausreichend Angebote der Tagespflege.

Was allerdings vor allem fehlt, ist ein Treffpunkt für die Bürger als zentrale Anlaufstelle am Tonusplatz. Da der bis vor kurzem in Privatbesitz befindliche Dietkirchenhof, direkt nördlich an den Tonusplatz angrenzend, seit mehreren Jahren leer stand und kein Käufer gefunden wurde, entschied sich die Gemeinde, diesen zu erwerben, um die Entwicklung dieser für den Ortsteilkern sehr wichtigen Immobilie zielgerichtet steuern zu können. Das Gebäude, bestehend aus einem denkmalgeschützten Wohnhaus und einer zum Teil denkmalgeschützten Hofanlage, dokumentiert die Geschichte von Buschhoven in einmaliger Art und Weise, ist aufgrund unterlassener Instandhaltung in den letzten Jahren/Jahrzehnten mittlerweile jedoch sanierungsbedürftig.

Innerhalb des Ortskerns verfügt der Dietkirchenhof über eine einzigartige Lage und bietet sich aufgrund seiner hohen identitätsstiftenden Bedeutung für eine Öffnung zugunsten der Swisttaler Bürgerschaft wie auch für die örtlichen Vereine und das vorhandene bürgerschaftliche Engagement an. Im Allgemeinen steht auch das katholische Pfarrheim den Buschhovener Bürgern zur Verfügung. Aufgrund der zusätzlichen Nutzungen unter anderem auch durch die evangelische Kirchengemeinde – welche über kein eigenes Pfarrheim verfügt – ist jedoch eine dauerhafte Überbelegung zu verzeichnen.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurde in Buschhoven ein endogener Bedarf an ergänzenden, zentral gelegenen Gemeinbedarfseinrichtung festgestellt, da es entsprechende Angebote bislang nicht gibt. Dieser endogene Bedarf nach Räumlichkeiten, zum Beispiel seitens des Heimat- und Verschönerungsvereins e.V., des Partnerschaftsvereins, der Jugendagentur, des Fördervereins der Grundschule, des Tischtennisverbands (TTC) Buschhoven sowie weiterer Vereine und Verbände, kann aufgrund der polyzentrischen Struktur der Gemeinde und der Entfernungen zwischen den größeren Ortsteilen nicht bzw. nur bedingt in Einrichtungen der anderen Hauptorte/Ortsteile abgedeckt werden. Der Gemeindeverwaltung ist der räumliche Mangel in Buschhoven nicht unbekannt. Sie erhielt in der Vergangenheit auf informellem Weg immer wieder Anfragen. Die vorgenannten Vereine sind im Ort verankert und engagieren sich speziell für diesen. Entsprechend gibt es mehrere Vereine in Swisttal, die sich z.B. um die Grünpflege eines Swisttaler Ortes kümmern (wie der Heimat- und Verschönerungsverein Morenhoven e.V., der Kratz-Club Ollheim, die Genussmeile Miel e.V. u.a.). Für eine Orts- bzw. Teilraum übergreifende Bündelung der Aufgaben besteht daher in vielen Fällen keine Kapazität, da es sich weitestgehend um ehrenamtliches Engagement handelt.

Im Folgenden werden zwei Beispiele zur Erläuterung des Bedarfs gegeben:

Der Heimat- und Verschönerungsverein e.V. (HVV) Buschhoven ist zuständig für die Pflege der Grünanlagen im Ort und des Weihers einschließlich seines Umfelds (Burgweiherpate). Er ist zudem zum Ansprechpartner geworden für den Römerkanalaufschluss und pflegt diesen sowie den Quesnoy-sur-Deûle Platz und den „Brunnenplatz“ (Alte Poststraße). Zugleich ist der HVV in Buschhoven in den letzten Jahren zum Initiator und Veranstalter verschiedener Angebote geworden, wie z.B. Fotowettbewerben, den jährlichen Garagenflohmarkt, die Buschhovener Pflanzentauschbörse. Hinzu kommen weitere regelmäßig stattfindende quartiersbezogene Veranstaltungen wie z.B. Vorträge in „gemütlicher Runde“, sofern Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Der Verein greift dabei auf ca. 20-25 Mitglieder zurück, die organisatorische Aufgaben übernehmen. Für das laufende Geschäft (Abstimmungsgespräche, Vorbereitungen und sonstige Vereinstreffen) als auch Veranstaltungen werden immer geeignete Räumlichkeiten gesucht. Derzeitig muss der Verein für seine Abstimmungsgespräche und Vorbereitungsstunden auf Gaststätten, private Räume oder andere Ortschaften ausweichen.

Der Verein zur Förderung der deutsch-französischen Partnerschaft, zwischen Quesnoy-sur-Deûle und Swisttal, wurde auf Initiative von Sportvereinen und Spielmannszügen aus Quesnoy-sur-Deûle und Buschhoven (1990) gegründet. Der gleichnamige Platz, am Ortsrand von Buschhoven gelegen, wurde nach dieser langjährigen Städte-Partnerschaft benannt. Auch dieser Verein lebt vom ehrenamtlichen Engagement seiner Mitglieder. Ein Großteil der Mitglieder stammt aus dem hiesigen Ort. Daher hat der Verein bislang auch hier seinen berechtigten Stammsitz gefunden. Auch dieser Institution stehen keine Räumlichkeiten für Arbeitsgespräche, Vorbereitungen von Partnerschaftstreffen im In- und Ausland etc. zur Verfügung. Zudem musiziert dieser Verein auch zusammen mit dem Partnerstadtverein und sucht nach dauerhaften und geeigneten Räumlichkeiten für Proben sowie Konzerte.

Darüber hinaus ist/sind der internationale Gospelchor Joy and Glory, der Kunstverein, der soziale Arbeitskreis Kleiderstube e.V. der örtliche Junggesellenverein, die Karnevalsgesellschaft sowie weitere Gruppen und einzelne Bürgerinnen und Bürger bereits heute im kulturellen Bereich sehr aktiv. Durch sie werden die Buschhovener Musik- und Klassiktage, die Buschhovener und Swisttaler Lesetage, Kinder- und Familienfeste, Film- und Kinoabende sowie diverse weitere kulturelle Veranstaltungen (Konzerte, Kunstausstellungen etc.) ins Leben gerufen, die einen regen Zulauf seitens der Buschhovener und der Swisttaler Bevölkerung finden. Für das zunehmende Engagement im Bereich der kulturellen Aktivitäten und deren wachsender Bedeutung für den gesellschaftlichen, generationenübergreifenden Zusammenhalt fehlen geeignete Räumlichkeiten. Dies gilt sowohl für die regelmäßigen Treffen, Aktivitäten und Proben, wie auch für Aufführungen, Ausstellungen und kleinere Veranstaltungen.

Im Rahmen weiterer Beteiligungen wurde an die Verwaltung herangetragen, dass es an Angeboten für Jugendliche mangelt. Daher ist angedacht Experimentierräume bereit zu stellen die unter anderem die Jugendagentur nutzen kann.

Buschhoven verzeichnet die durchschnittliche älteste Bevölkerung in Swisttal. Dies ist unter anderem durch das bereits vorhandene Seniorenwohnen am Ortsrand begründet. Daher mangelt es nicht nur stand heute, sondern auch developmentperspektivisch an Angeboten für die ältere Bevölkerung, wie z.B. Handy oder PC-Kurse sowie weitere Bildungs- und Kreativangebote. Darüber hinaus ist es angedacht weitere Beratungsangebote zu etablieren. Das angedachte Café soll in diese Überlegungen integriert werden. Hierzu erhielt die Gemeinde bereits erste Konzeptideen seitens der Bürgerschaft.

Mit dem leer stehenden Dietkirchenhof, der gemeindeweit bekannt ist, bot bzw. bietet sich nun für die Gemeinde eine einmalige Gelegenheit und Chance, zum einen die identifizierten Bedarfe nach wohnortnahen Gemeinbedarfsangeboten wie auch nach geeigneten Räumlichkeiten für Begegnung, Kommunikation und Kultur zu decken und zum zweiten ein leerstehendes, ortsbildprägendes sowie denkmalgeschütztes Gebäudeensemble vor dem Verfall zu retten und damit drohenden Leerständen

im Ortskern entgegen zu steuern. Mit dem Ankauf des Objektes hat die Gemeinde das „Heft in die Hand genommen“ und im Rahmen des ISEK in enger Zusammenarbeit mit allen Akteuren ein attraktives Nutzungskonzept entwickelt.

Eine Nutzung als offene, generationenübergreifende Begegnungsstätte im Sinne einer „Bürger- und Kulturscheune“ für alle Swisttaler Bürgerinnen und Bürger gibt es so bislang nicht und ist insofern ein Alleinstellungsmerkmal. Wie Tab. 8 zeigt, steht diese auch nicht in Konkurrenz zu anderen Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Einbeziehung der Akteure aus dem Ortsteil sowie die Ermöglichung eines ergänzenden gastronomischen Angebots in Form eines Hof-Cafés und ggf. einer abendlichen Gastronomie ist zudem ein deutliches Signal an die Händler, Gastronomen und Gewerbetreibenden im Ort, dass der Ortskern auch zukünftig eine hohe Priorität für eine belebende Mischnutzung hat und sich nicht „selbst überlassen“ wird. Ähnlich, wie die hohe Mitwirkungsbereitschaft für die Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes zeichnet sich auch für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes im Dietkirchenhof ein hohes Interesse und die Bereitschaft der örtlichen Vereine und der Bürger zur Übernahme von Verantwortung im Rahmen des späteren Betriebs ab.

Vergleichbar ortsbildprägend und geschichtsträchtig wie der Dietkirchenhof ist der direkt am Burgweiher und am Römerkanal-Wanderweg gelegene Köllenhof, der ebenfalls beständiger Teil der über Jahrhunderte gewachsenen Struktur ist und in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Hofanlage genutzt wurde. Der landwirtschaftliche Betrieb wird aktuell zurückgefahren und soll im Laufe des nächsten Jahres eingestellt werden. Aufgrund seiner prominenten Lage am Toniusplatz und der beachtlichen Flächenpotentiale der Hofanlage ist dessen zukünftige Nutzung für den Ortskern von entscheidender Bedeutung. Ausgehend von der geplanten Sanierung und Wiederbelegung des Dietkirchenhofs könnte sich der Eigentümer nach ersten Gesprächen mit der Gemeinde vorstellen, in der Hofanlage zukünftig statt herkömmlichen Wohnangeboten auch ein betreutes Wohnen und/oder eine Tagespflege unterzubringen bzw. anzubieten. Dazu müssten Teile der Hofanlage im Rahmen einer Privatinvestition umgebaut bzw. saniert werden.

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung wäre dieses Konzept für den Ortskern eine große Bereicherung. Vor allem wohnortnah und integriert gelegene Einrichtungen der Tagespflege werden zunehmend – so auch in Buschhoven – nachgefragt. Überdies würden sich die im Rahmen des ISEK geplante Verbesserung der Aufenthaltsqualität für den Toniusplatz sowie die vorhandenen Nutzungen (diverse Fachärzte, Physiotherapie, Logopädie, Apotheke) als auch die weiteren geplanten Nutzungen zur Stärkung der Nahversorgung (Shop-in-Shop-Konzept im Feuerwehrgebäude, Ansiedlung von Arztpraxen) und der Gemeinbedarfseinrichtungen (Umbau Dietkirchenhof) ideal mit einer Tagespflege oder einem Seniorenwohnen im Köllenhof ergänzen.

Klimaschutz und Klimafolgeanpassungen

In Buschhoven sind die kleinklimatischen Rahmenbedingungen durch den Burgweiher grundsätzlich positiv einzuschätzen. Dieser stellt eine zentrale „Frischluftinsel“ dar. Um den Toniusplatz gibt es hingegen keine großzügig begrünten Frischluftachsen. Der Ortsteil wurde aufgrund seiner Lage zu fließenden Gewässern weitestgehend von der Unwetterkatastrophe, die sich auch hier am 14./15. Juli vollzog, insbesondere den Auswirkungen des Hochwassers durch Bäche und Flüsse, verschont. Aufgrund des mit dem Unwetter einhergehenden Starkregenereignisses und der Sättigung der Böden durch eine langanhaltende Regenphase, sind dennoch etliche private Grundstücke, wie z.B. exemplarisch das Wohngebiet rund um die Straße Eiselsmaar durch die Auswirkungen betroffen. Betroffen sind auch öffentliche Liegenschaften, wie z.B. der Sportplatz. Vor diesem Hintergrund rücken Maßnahmen der Entsiegelung und der Begrünung noch stärker in den Vordergrund.

Für den Umbau/die Sanierung des Dietkirchenhofs besteht auch unter energetischen Aspekten hoher Handlungsbedarf: beim Energie- bzw. Wärmeverbrauch, bei der Dämmung u.a. von Wänden, Decken und Dach, bei der Nutzung regenerativer Energien etc. Im Zuge der Wiedernutzbarmachung sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollte, wie auch für den neuen Dorfsaal/die Grundschule in Odendorf, die Nutzung von alternativen, nicht fossilen Brennstoffen geprüft werden. Ziel sollte es sein, den historischen Charakter des Gebäudes (gemäß der Auflagen des Denkmalschutzes) soweit möglich zu erhalten und gleichzeitig die technischen und baulichen Möglichkeiten, die dazu beitragen, den Klimaschutz zu fördern, zu nutzen. Aspekte wie eine Photovoltaikanlage oder eine Begrünung des Innenhofs könnten konzeptabhängig und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz berücksichtigt werden. Erste Ansätze zu diesen Überlegungen wurden im Zuge einer Machbarkeitsstudie bereits erarbeitet und können dem Kapitel 5 entnommen werden. Für die weiteren noch zu planenden Maßnahmen und Projekte werden ebenfalls umweltverträgliche, nachhaltige und ökologische Lösungen, als wesentlicher Beitrag zur Klimafolgenanpassung, gesucht werden.

Der **Toniusplatz** als Zentrum von Buschhoven wird überwiegend als Parkplatz genutzt und ist daher heute weitgehend versiegelt und nur wenig begrünt. Zielführend ist eine Entsiegelung von Teilen des Platzes, so dass kleinräumigen Hitzeinseln entgegengewirkt wird und – bei Begrünung bzw. wassergebundenen Flächen – zusätzlicher Versickerungsraum bei insbesondere großen Niederschlagsmengen geschaffen wird. Die begrünt und bepflanzt Ufer des Burgweiher könnten als Element auf dem Platz weitergeführt werden. Damit kann der Burgweiher als hitzereduzierender Wasser-/Freibereich im Ortskern über Grünstrukturen direkt mit dem Toniusplatz verknüpft werden. Zudem besteht die Notwendigkeit die Entwässerung des Niederschlagswassers auf dem Toniusplatz zu überdenken und aufgrund der Nutzung des Platzes diese zum Teil wieder an die Kanalisation anzuschließen. In den Randbereichen des Platzes können Schattenplätze entstehen, die an heißen Sommertagen zum Aufenthalt einladen. Durch gezielte Maßnahmen soll der Platz im Zuge eines Planungswettbewerbs attraktiver gestaltet werden, zugunsten seiner Aufenthaltsqualität. In diesem Zusammenhang soll auch die gewachsene historische Struktur des Platzes, als Teil des Gesamtensembles aus Kirche, Platz und Weiher, stärkere Beachtung finden.

Soweit es die Straßenräume im Ortskern platztechnisch hergeben, sollten auch hier, z.B. in der in der **Alten Poststraße**, Bepflanzungen bzw. Bäume die Attraktivität erhöhen und gleichzeitig die Hitzebildung reduzieren. Mit Ladepunkten für E-Bikes und E-Autos kann zusätzlich die Attraktivität gesteigert werden.

3.4 SWOT-Analyse für den Ortsteil Buschhoven

Die Inhalte der Bestandsanalyse und -bewertung (vgl. Kap. 3.3) werden in der nachfolgend dargestellten SWOT-Analyse für den Ortsteil Buschhoven zusammengeführt, um einen kompakten Überblick über den Ortsteil zu erhalten.



Abb. 51: SWOT-Analyse für den Ortsteil Buschhoven

Quelle: DSK

3.5 Ortsteilprofil Heimerzheim

Heimerzheim liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Swisttal und ist mit 6.615 Einwohner (Stand Januar 2020) der größte Ortsteil der Gemeinde. Über die nördlich des Ortsteils in Ost-West-Richtung verlaufende L182 (Bornheim-Euskirchen) ist Heimerzheim unmittelbar an die A61, die im Westen vorbeiführt, angebunden. Mit dem zentralen Versorgungsbereich und dem größten Versorgungsangebot in Swisttal weist der Ortsteil eine gesamtgemeindliche Versorgungsbedeutung auf. Durch Heimerzheim verläuft der Swistbach, an dem auch die Burg Heimerzheim liegt. Dieses identitätsstiftende Bauwerk wurde im 13. Jahrhundert vom Rittergeschlecht Heimerzheim errichtet und war Ausgangspunkt für die Siedlungsentwicklung. Der Ortsteil ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie dem Naturraum Ville und dem Kottenforst umgeben. Eine Besonderheit ist der großflächige Standort der Bundespolizeischule im Südwesten. Darüber hinaus befindet sich mit der Georg-von-Boeselager-Schule die einzige Sekundarschule Swisttals in Heimerzheim die kürzlich zu einer Gesamtschule ausgebaut wurde.

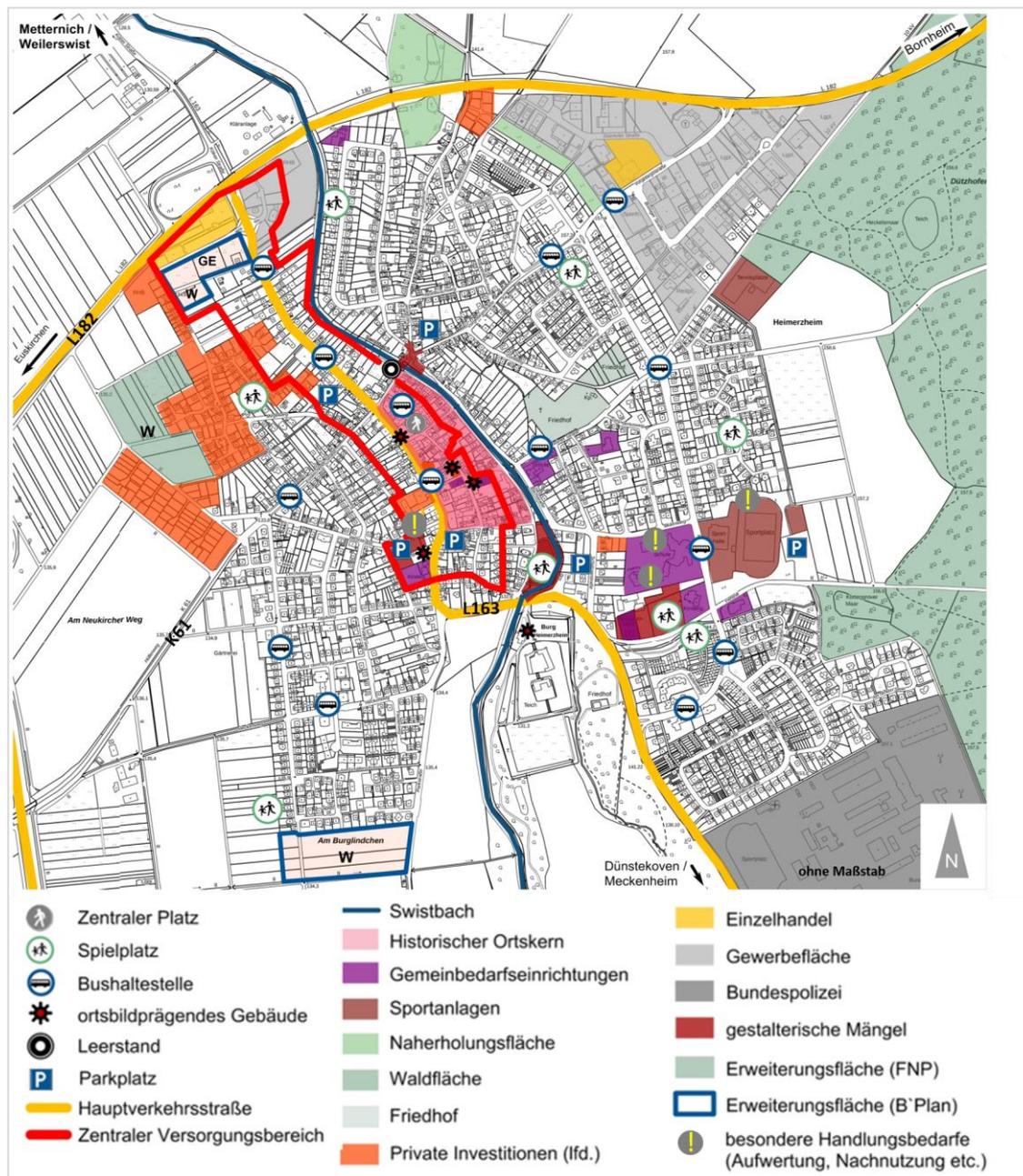


Abb. 52: Bestandsanalyse für den Ortsteil Heimerzheim

Quelle: DSK

Mobilität/Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Heimerzheim bietet eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die A61, die Landesstraßen 182 (Bornheim-Euskirchen) und 163 (Weilerswist-Meckenheim, innerorts Kölner Straße) sowie über die K61 in Richtung Straßfeld. Die im Jahr 2002 neugestaltete Kölner Straße bildet von Nordwesten nach Südosten die Hauptverkehrsachse.

Das Zentrum von Heimerzheim wird durch den Durchgangsverkehr (insb. im Bereich der Kölner Straße) stark beansprucht. Dies führt zu einer hohen Verkehrsbelastung, insbesondere während des Berufsverkehrs. Weiterhin sind die Straßenräume im Bereich von Kirchstraße und Ballengasse aufgrund der historischen, engen Bebauung aus verkehrlicher Sicht recht eng und gleichzeitig für Fußgänger wenig attraktiv. Aus diesem Grund hat die Gemeinde sowohl ein Verkehrsgutachten als auch ein Parkraumkonzept beauftragt. Diese werden derzeit erstellt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Bereich ÖPNV ist Heimerzheim über sechs Buslinien an die weiteren Ortsteile und Nachbarkommunen angebunden. Hauptknotenpunkt ist die zentral gelegene Haltestelle am Fronhof.

Folgende Buslinien fahren in/durch Heimerzheim:

- ▶ **751 Schulverkehr Swisttal**
Heimerzheim, Dünstekoven, Buschhoven, Morenhoven, Miel, Ollheim, Ludendorf, Essig, Oden-
dorf
Schulverkehr
- ▶ **752 Heimerzheim - Rheinbach (Schulverkehr)**
über Dünstekoven, Buschhoven, Morenhoven, Miel, Ollheim, Ludendorf, Essig und Weilers-
wist
Schulverkehr
- ▶ **806 Heimerzheim – Euskirchen Bf**
Schulverkehr
- ▶ **817 Rheinbach - Hersel**
über Miel, Straßfeld, Ollheim, Ludendorf, Heimerzheim und Bornheim,
montags bis samstags im Stundentakt, an Schultagen nachmittags im Halbstundentakt sams-
tags stündlich, sonntags als stündliches Taxi-Bus-Angebot
- ▶ **845 Bonn Hbf. - Heimerzheim**
über Hohn, Buschhoven und Duisdorf Bf (Umstieg und Anbindung an die S23) nach Bonn,
montags bis samstags halbstündlich (zu den Hauptpendlerzeiten ca. 3-mal in der Stunde),
sonn- und feiertags stündliches Angebot
- ▶ **984 Heimerzheim - Weilerswist Gesamtschule**
Schulverkehr
- ▶ **986 Heimerzheim - Weilerswist**
montags bis freitags stündlich,
samstags sowie sonn- und feiertags als stündliches bis zweistündliches Taxi-Bus-Angebot

Mit den verschiedenen Verkehrsmitteln gestalten sich die Fahrzeiten wie folgt:

- | | | | |
|----------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| ▶ Bonn | Pkw: 30-35 Min. | ÖPNV: 40-50 Min. | Fahrrad: 50-60 Min. |
| ▶ Weilerswist | Pkw: 10-15 Min. | ÖPNV: 15 Min. | Fahrrad: 25-30 Min. |
| ▶ Euskirchen | Pkw: 15 Min. | ÖPNV: 40-60 Min. | Fahrrad: 45-50 Min. |
| ▶ Rheinbach | Pkw: 15 Min. | ÖPNV: 30-40 Min. | Fahrrad: 40-45 Min. |

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Heimerzheim aufgrund der Nähe zur A61 überregional sehr gut angebunden ist. Dies ist insbesondere für das Gewerbegebiet am Ortsrand wichtig. Die Fahrtzeiten mit dem ÖPNV in die benachbarten Städte bzw. ins Oberzentrum Bonn sind vergleichsweise lang. Trotzdem ist eine Anbindung an die benachbarten Städte durch zahlreiche Buslinien sichergestellt. Trotzdem müsste eine Verkürzung der Fahrtzeiten in den nächsten Jahren angestrebt werden, um mehr Verkehrsteilnehmer zur Nutzung des ÖPNV zu bewegen. Die Radwege sind teilweise gut ausgebaut und miteinander vernetzt, so dass die oben angegebenen Fahrtzeiten für das Fahrrad mit einem E-Bike oder Pedelec geringer sein dürften.

Siedlungs- und Ortsteilstruktur

Der historische Ortskern erstreckt sich zwischen Kölner Straße und Bachstraße bzw. der Swist. Die Ursprünge Heimerzheims befinden sich im Bereich um die Kirchstraße, Fronhof, Ballengasse, Bachstraße und Vorgebirgsstraße. Die Längsausdehnung reicht von der Kölner Straße im Süden (nördlich der Burg Heimerzheim) bis zur Vorgebirgsstraße. Die Kirche St. Kunibert und der Platz am Fronhof markieren den historischen Ortskern, wenngleich der Platz und sein Umfeld praktisch keine historischen Bau-/Gestaltungselemente erkennen lassen, existieren in unmittelbarer Nähe einige historische Gebäude, wie zum Beispiel die Fronhof Apotheke, das Alte Kloster und das Gebäude „Untere Erft“. Zahlreiche Fachwerkbauten in und um die Kirchstraße prägen das Ortsbild in diesem Bereich. Aufgrund der historischen Gegebenheiten sind Straßen, Gassen und Gehwege häufig schmal – dennoch wird an den Straßenrändern geparkt. Daher kann die Kirchstraße nur im Einrichtungsverkehr befahren werden.

Im Jahr 2009 wurde ein Handlungs- und Entwicklungskonzept für den Ortsteil Heimerzheim erstellt. Es wurden diverse Handlungsfelder und Maßnahmen identifiziert zur Stärkung lokaler Gewerbe- und Nahversorgungsstrukturen, zur Inwertsetzung von Kultur und Natur in Naherholung und Tourismus sowie zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und Weiterentwicklung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Prioritäre (städte-)bauliche Projekte wurden zur Erhaltung und Entwicklung des Kultur- und Naturerbes und zur Verbesserung von Strukturen im Ortskern entwickelt. Behandelte Schwerpunkte waren die Kirchstraße, der Gottfried-Velten-Platz, der später neugestaltet wurde, und der historische Getreidespeicher „Untere Erft“ an der Kölner Straße. Im Rahmen des Konzepts wurden mehrere Sanierungsmaßnahmen, wie die Sanierung historischer Gebäude und die Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum in der Kirchstraße, angestoßen und umgesetzt.

Ergänzend dazu wurde im Jahr 2012 ein Entwicklungskonzept für die Kirchstraße und ihr Umfeld erstellt. In diesem wurde die Umgestaltung des Straßenraums der Kirchstraße und ebenfalls die Sanierung/Neugestaltung mehrerer Gebäude empfohlen. Wenngleich einige Gebäude in den letzten Jahren modernisiert worden sind, bleibt das Erscheinungsbild der Bestandbebauung nach wie vor in Teilen verbesserungswürdig. Hinzu kommt, dass die Kirchstraße, wie zahlreiche weitere Straßenzüge in Gewässernähe und Tallage, vom Hochwasser Mitte Juli 2021 schwer getroffen wurden. Der extrem hohe Wasserstand führte zu Überflutungen, die teilweise bis zu einer Höhe des 1. Obergeschosses reichten. Im Rahmen des ISEKs sollten möglichst **Maßnahmen zur Wiederherstellung des historischen bzw. eines attraktiveren Erscheinungsbilds** entwickelt werden (z.B. durch das Hof- und Fassadenprogramm).



Abb. 53: Saniertes Gebäude - Kirchstraße

Quelle: DSK



Abb. 54: Gebäude – „Untere Erft“

Quelle: DSK

Im südlichen Bereich des Ortsteils befindet sich das sogenannte **„Untere Erft“-Gebäude**, ein ehemaliger Getreidespeicher. Der Backsteinbau, der um 1900 errichtet wurde, liegt in direktem Umfeld des Restaurants Klosterstuben und des Alten Klosters und sollte perspektivisch einer dem historischen Gebäude entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund soll das Gebäude in die städtebauliche Planung hinsichtlich eines barrierefreien Zugangs zum Alten Kloster einbezogen werden. Der zwischenzeitlich gegründete Förderverein, der sich eine Nutzung als Haus der Geschichte o.ä. hätte vorstellen können, hat sich aufgelöst, sodass ein neuer Anlauf unternommen werden muss, um eine Nutzung bzw. einen Nutzer zu finden.

Der vergleichsweise kleine Ortskern ist umgeben von Wohngebieten, die bis heute an den Ortsrändern erweitert werden. Im Bereich östlich der Swist erstreckt sich die Bebauung über den Geländeanstieg zum Villerücken. Die meisten Siedlungsentwicklungen im östlichen Bereich der Swist fanden in Heimerzheim im Verlauf der 1970er Jahre statt. Entsprechend prägen die typischen Bauformen der damaligen Zeit die Hangbebauung (u.a. Bungalows). Wie vielerorts ist in den 70er Jahren auch in kleineren Städten und Orten verdichteter Wohnungsbau entstanden.

Nördlich der Viehtrift bilden die Georg-von-Boeselager-Sekundarschule (welche zum Schuljahr 2021/2022 zu einer vierzügigen Gesamtschule umgewandelt wurde), das Hallenbad, zwei Sporthallen, ein Sportplatz, ein Spiel- und Bolzplatz und ein Kindergarten ein großes räumliches Areal, das sich von der umliegenden Wohnnutzung (u.a. auch mit Mehrfamilienwohnen im Fasanenweg nördlich des Schulareals) abgrenzt. Die Viehtrift wird im Zuge der Umwandlung der Sekundarschule zu einer Gesamtschule als Schulerweiterungsstandort dienen.

Südlich der Viehtrift ist ein Quartier mit mehrgeschossiger, vergleichsweise unmaßstäblicher Wohnbebauung entstanden. Daran schließen sich weitere Wohngebiete an, die zum Teil durch verdichtete Strukturen mit Geschosswohnungsbau, aber auch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sind.

Auch im Bereich westlich der Swist und südwestlich des Ortskernes liegen Baugebiete aus den 1970er Jahren. Diese bestehen überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern und einigen Mehrfamilienhäusern im Bereich des Heckenwegs. Die Siedlungsstruktur lässt erkennen, dass die Neuausweisung von Wohngebieten hier, im Gegensatz zur östlichen Seite der Swist, kleinteiliger erfolgt ist. Je weiter man sich von der Kölner Straße in Richtung Westen bewegt, desto jünger ist die Bebauung.

Insgesamt gibt es in Heimerzheim deutlich mehr Geschosswohnungsbau und kleinere Mehrfamilienhäuser als in den beiden anderen Hauptorten Odendorf und Buschhoven. Die Gebäude sind allerdings

zum Teil in die Jahre gekommen. Viele Häuser lassen energetische Mängel erwarten, da sie z.T. vor oder kurz nach der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet worden sind.

Vor dem Hintergrund einer zunehmend alternden Gesellschaft ist darauf zu achten, dass zukünftig ausreichend **barrierefreie bzw. generationenübergreifende Wohnangebote** zur Verfügung stehen – sowohl für ältere Menschen, die nicht mehr in ihrem Ein-/Zweifamilienhaus leben können/möchten, als auch für jüngere Menschen (Singles, Paare etc.), die ortskernnah wohnen möchten.

Öffentlicher Raum: Plätze, Wege, Freiräume

Der öffentliche Raum, d.h. Plätze, Wege, Freiräume, stellt sich in Heimerzheim attraktiver dar als in Buschhoven und vor allem als im Ortsteil Odendorf: die Swist ist (wie der Orbach in Odendorf) nicht direkt zugänglich, dafür aber in eine Grünachse eingefasst, die sich von Süden nach Norden durch den Ortsteil zieht; der Straßenraum der Kölner Straße als Hauptverkehrsachse wurde bereits vor einigen Jahren neugestaltet; auch der Gottfried-Velten-Platz bzw. der Teilbereich zur Kölner Straße wurde teilweise auf Initiative des Ortsausschusses zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich mit Sitzmöglichkeiten umgestaltet. Auf dem Gottfried-Velten-Platz finden einmal wöchentlich die sogenannten „Marktschwärmer“ – ein Marktangebot mit regionalen Produkten – statt. Auch der Fronhof, der zentrale Haltepunkt für den Busverkehr, wurde im Sommer 2020 durch den barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen und die Schaffung von neuen überdachten Fahrradstellplätzen aufgewertet. Obwohl der Platz durch Verkehrsflächen dominiert wird und in weiten Teilen als Parkplatz genutzt wird, befindet sich auf dem Fronhof auch ein Bereich, der typische Platzqualitäten aufweist und als Ziel-/Treffpunkt im Heimerzheimer Ortskern dient.

Handlungsbedarfe aus städtebaulicher Sicht gibt es aber dennoch:

Der **Peter-Esser-Platz** liegt zwischen dem historischen Ortsteilkern und dem Schulumfeld im Osten und hat damit allein aufgrund seiner Lage eine Scharnier- bzw. Verknüpfungsfunktion im Ortsteil. Darüber hinaus stellt die Fläche eine der wenigen Grün-/Freiräume im Ortsteilkern dar und sollte daher als Rückzugs- und Erholungsfläche mit direkter Lage an der Swist wirken. Erkenntnisse zur Starkregenvorsorge sowie zum Hochwasserschutz sind dabei ebenso zu beachten, wie die Anforderungen des Interkommunalen Klimaschutzteilkonzeptes zur Anpassung an den Klimawandel der Region Rhein-Voreifel (sh. Kap. 2.3.2). Der Peter-Esser-Platz soll das Pilotprojekt der Gemeinde Swisttal werden. Vor dem Hintergrund des Klimaschutzteilkonzeptes gilt es die Themen der Aufenthaltsqualität und Attraktivierung des Platzes sowie die Qualitäten der Begrünung und der Luftschneise miteinander in einem Planungskonzept zu vereinbaren. Aktuell wirken der Parkplatz im nördlichen Bereich, das Basketballfeld und der Spielplatz mit Freiflächen additiv zusammengestellt und entsprechen gestalterisch und funktional nicht



Abb. 55: Swistufer

Quelle: DSK



Abb. 56: Gottfried-Velten-Platz

Quelle: DSK



Abb. 57: Peter-Esser-Platz

Quelle: DSK



Abb. 58: Peter-Esser-Platz – Basketballanlage

Quelle: DSK

mehr den heutigen Ansprüchen. Zudem stellt der Teilraum aufgrund seiner schlechten Einsehbarkeit durch dichte Hecken, besonders in den Abend- und Nachtstunden, einen Angstraum dar. Der Peter-Esser-Platz könnte, u.a. aufgrund seiner Lage, als Mehrgenerationenplatz umgestaltet werden, der für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen einen attraktiven Anlaufpunkt an der Swist bietet. Das bestehende Denkmal für Peter Esser, den ersten Bürgermeister der noch selbstständigen Gemeinde Heimerzheim, könnte in die Gestaltung einbezogen werden. Denkbar wäre auch, vom Platz einen (kleinen) Zugang zur (ggf. etwas aufgeweiteten) Swist zu schaffen, um diese erlebbarer zu machen und den Platz als besonderen Ort entlang der Grün-/Freiraum-/Frischlufthachse an der Swist neben den Maßnahmen des Klimaschutzteilkonzeptes hervorzuheben.

Kleinteiligere Maßnahmen, die zu einer Aufwertung des Ortsteils sowie zu einer Vernetzung besonders ortsbildprägender Gebäude beitragen, könnten ein **Leitsystem** und eine Inszenierung von Gebäuden oder öffentlichen Räumen (besonders im historischen Ortsteilkern) durch eine spezielle **Beleuchtung** sein.



Abb. 59: Altes Kloster

Quelle: DSK



Abb. 60: Unterer Bereich der „Viehtrift“

Quelle: DSK

In mehreren Beteiligungsrunden (Bürgerbeteiligungen, Online-Beteiligungen, Strategieworkshops mit Politik und Verwaltung) wurde Handlungsbedarf im Bereich der (unteren) Viehtrift bzw. der südlichen-Grünachse gesehen. Die Wege sind nicht beleuchtet und werden bisweilen als Angstraum wahrgenommen. Perspektivisch soll diese Fläche als Schulerweiterungsstandort dienen. In diesem Zusammenhang sollte eine **Neugestaltung der Grünanlage** vorgesehen werden, etwa wenn der Neubau/die Erweiterung der Sekundar- zur Gesamtschule realisiert ist und dieser Teilbereich gestalterisch und funktional noch stärker in den Fokus des öffentlichen Lebens rücken wird.

Für den Ortsteilkern könnte eine **Umgestaltung des Straßenraums in der Kirchstraße** mit deutlich höheren Qualitäten für Fußgänger (und Radfahrer) einen Mehrwert bieten, sofern zunächst das Erscheinungsbild der Gebäude gestalterisch mit (ggf. finanziellen) Unterstützungsangeboten der Gemeinde zumindest teilweise aufgewertet wird.

Alles in Allem liegen in Heimerzheim keine flächendeckenden, sondern punktuelle Handlungserfordernisse im öffentlichen Raum vor. Nach dem bereits aufgewerteten Gottfried-Velten-Platz sollten in den nächsten Jahren die beiden anderen Grün- und Freianlagen (Peter-Esser-Platz und in Teilen die untere Viehtrift) sukzessive gestalterisch aufgewertet werden.

Einzelhandel, Dienstleitungen, Gewerbe

Der Ortsteil Heimerzheim wird gem. dem aktuell vorliegenden Einzelhandelskonzept neben Odendorf weiterhin über einen zentralen Versorgungsbereich verfügen. Der Einzelhandelsbesatz im Ortsteil beläuft sich auf 31 Betriebe (ca. 50 % der Gemeinde) bei einer Gesamtverkaufsfläche von 8.290 m² (ca. 63 %). Diese Werte verdeutlichen, dass Heimerzheim als bevölkerungsmäßig größter Ortsteil auch über das mit Abstand größte Einzelhandelsangebot verfügt. Der zentrale Versorgungsbereich (vgl. Abb. 61) erstreckt sich entlang der Kölner Straße vom Metternicher Weg im Nordwesten bis zur Brückenstraße im Süden und ist fußläufig nicht für alle Personen ohne Schwierigkeiten zu bewältigen. Die Distanz ist durch den räumlichen Schwerpunkt am Metternicher Weg begründet, an dem sich aktuell ein Rewe, ein Netto und ein KIK-Markt befinden. Während sich die beiden Erstgenannten flächenmäßig erweitern wollen, soll der Aldi-Markt (zurzeit im Gewerbegebiet) ebenfalls dorthin verlagert werden. Zudem sollen sich am Metternicher Weg auch ein Drogeriemarkt und ein Non-Food Discounter ansiedeln und das vorhandene Angebot zu einem Fachmarktzentrum sinnvoll erweitern. Somit stünden dort keine weiteren Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung (vgl. BBE Handelsberatung 2020, S. 25 bis 29 und S. 53 bis 56).

Der zentrale Versorgungsbereich zieht sich in Richtung Süden bis zum Ortsteilkern, obwohl es im Zwischenbereich nur vereinzelte Angebote gibt. Das kleinteiligere Angebot im Ortsteilkern befindet sich größtenteils in der Kölner Straße und am nahegelegenen Fronhof. Hier sind unter anderem kleinere Einzelhändler (Gemüsehändler, Apotheke) und Dienstleister (Notar, Reinigung, Gastronomie, Schreibwaren) vorzufinden. Ein zuvor an der Kölner Straße angesiedelter Edeka wurde durch ein Blumengeschäft umgenutzt. Darüber hinaus wurde ein Plus-Markt geschlossen. Entlang der Kirchstraße sind nahezu alle Einzelhandelseinrichtungen in den letzten Jahren geschlossen worden. Insgesamt ist eine Konzentration auf die Kölner Straße und den Fronhof festzustellen. Übrig geblieben sind lediglich kleinere Dienstleister und ein Handwerksbetrieb. Weiter südlich befinden sich Magnetbetriebe wie ein Möbel- und Einrichtungshaus und Bekleidungsgeschäfte. Im Jahr 2018 konnten lediglich drei Laden-Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Heimerzheims festgestellt werden. Dies wurden zum Teil bereits durch ein Seniorenzentrum überplant, das aktuell realisiert wird. Gleichzeitig werden inhabergeführte Geschäfte aber zunehmend nicht mehr durch Einzelhandelsnutzungen ersetzt, sondern eher durch Dienstleistungsangebote (vgl. BBE Handelsberatung 2020, S. 25 bis 29 und S. 53 bis 56).

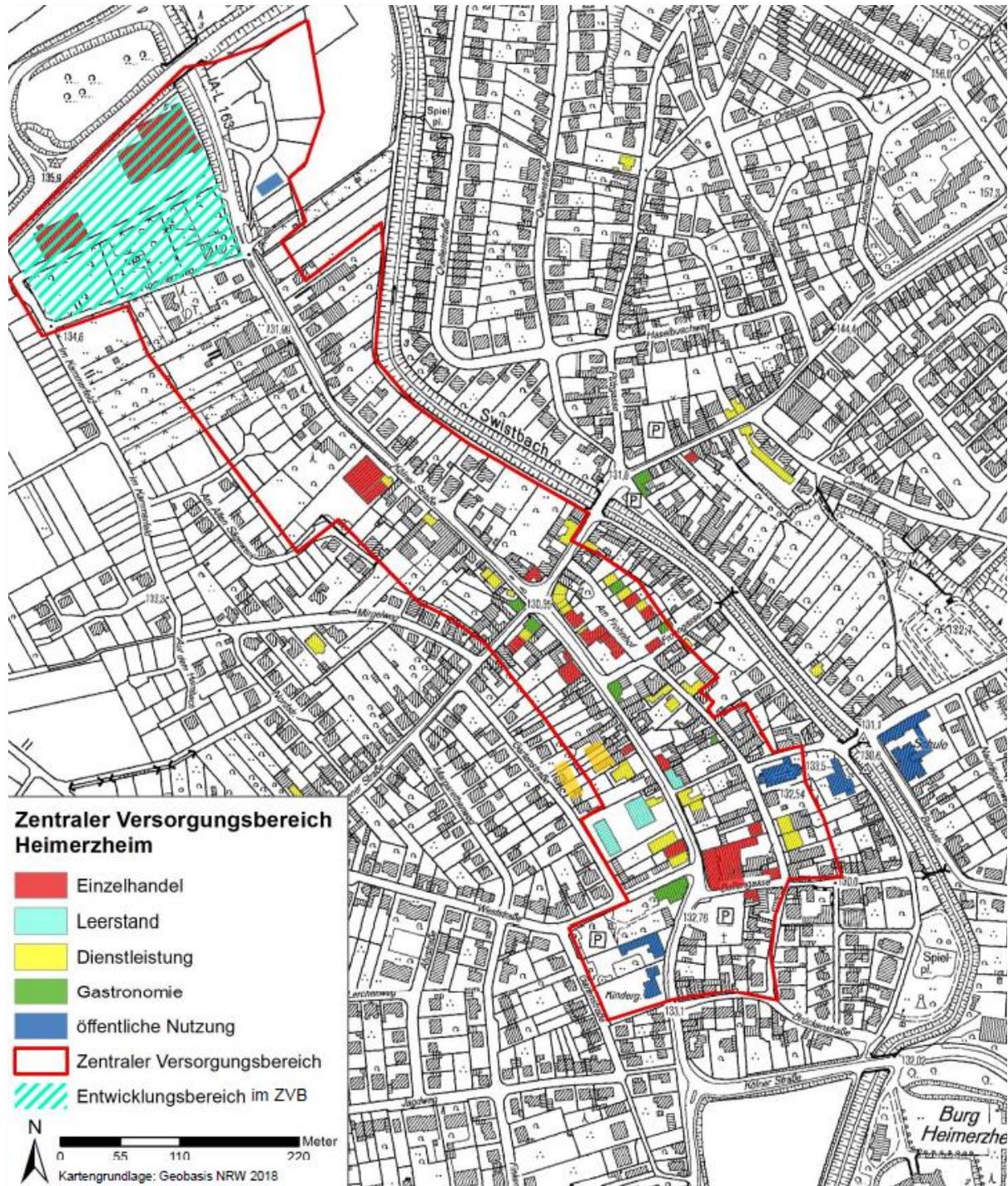


Abb. 61: Zentraler Versorgungsbereich Heimerzheim

Quelle: BBE Handelsberatung 2020, S. 54



Abb. 62: Georg-von-Boeselager-Sekundarschule

Quelle: KJA



Abb. 63: Entwurf Hallenbad

Quelle: Koenigs Rütter Architekten

Öffentliche Daseinsvorsorge und Soziales

Im Bereich „Öffentliche Daseinsvorsorge und Soziales“ verfügt Heimerzheim u.a. über folgende Ausstattung: die Georg-von Boeselager-Sekundarschule (die zu einer vierzügigen Gesamtschule erweitert/umgebaut wird, vgl. Kap. 2.2.5), die Swistbachschule (Grundschule mit bereits neugestaltetem Schulhof), fünf Kindertageseinrichtungen, Angebote für Jugendliche (u.a. mobile Jugendbetreuung durch den Rhein-Sieg-Kreis, Jugendeinrichtung im Alten Kloster, Ev. Jugend Swisttal, Freie ev. Baptistengemeinde Heimruf, Kinder- und Jugendring Swisttal e.V., Pfadfinderschaft St. Georg) und verschiedene Angebote für Senioren. Wie in den beiden anderen Hauptorten fehlt es u.a. an Tagespflegeangeboten.

Im Umfeld der Sekundarschule liegen mit dem **Hallenbad** und dem **Sportplatz** zwei wichtige Sportstätten. Sie entsprechen seit Längerem nicht mehr den aktuellen Anforderungen und sollen daher saniert werden. Hierzu wurden von Bund und Land Fördermittel über das Sonderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier 2020“ bewilligt. Die Kosten für den Ausbau und die Sanierung der Sportanlage Heimerzheim – „Integrative Sportstätte“ und die Sanierung es Kleinschwimmbads am Schulcampus Heimerzheim – „Offenes Schul- und Sportzentrum“ von 770.000,00 € bzw. 4.512.000,00 € werden zu 100 % bezuschusst. Die Einrichtungen sollen den Sportbereich gemeindefreit fördern und damit das gesellschaftliche Leben stärken.

Handlungsbedarf bei der öffentlichen Daseinsvorsorge besteht eher in kleinteiligen Ergänzungen des bestehenden Angebots bzw. der Schaffung der dafür notwendigen Räumlichkeiten. Das **Alte Kloster** mit Lage an der Kölner Straße wurde früher als Entbindungsstation, Altenheim und Kloster genutzt und ist seit 1890 Teil des gesellschaftlichen Lebens in Heimerzheim. Das Gebäude befindet sich heute im Besitz der Gemeinde Swisttal. Das bestehende Angebot (Nutzung durch die kath. Jugendagentur, einen Seniorentreff, einen Schachclub, den Tambourcorps, eine Musikschule, einen Kunstverein und eine Großtagespflege) sollte zielgerichtet ergänzt werden. Neben einem Bürgerbüro könnten Beratungsangebote (z.B. Jugend- u. Migrationsberatung) stattfinden. Hierzu müssen multifunktionale Räumlichkeiten sowie ein barrierefreier Zugang geschaffen und die Außen-/Freiflächen qualifiziert werden, z.B. mit Bewegungsangeboten für unterschiedliche Altersgruppen.

Klimaschutz und Klimafolgeanpassung

Grundsätzlich sind die aktuellen energetischen Standards und die Erzeugung/Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Neuschaffung von Wohnraumflächen zu berücksichtigen. Im Bereich der öffentlichen Räume soll die Aufwertung der **Außenbereiche des Alten Klosters** in Heimerzheim zu einer Steigerung des ökologischen Werts im eher dicht bebauten Ortsteilkern und damit zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse (Frischluft, Versickerung des Niederschlags, Schattenplätze, Hitzereduktion) beitragen. Dies gilt umso mehr für den an der Swist gelegenen **Peter-Esser-Platz**. Als bislang eher wenig genutzter Platz sollen seine Qualitäten mit der Nutzbarmachung für alle Generationen in den Vordergrund gerückt werden. Während also die Qualität in Bezug auf die Nutzung zu verbessern ist, stellt der Platz durch seine größeren Grünflächen/Wiesen und als Bestandteil der begrünten Frischluftachse entlang der Swist für das örtliche Mikroklima eine hohe Wertigkeit für den Ortsteil dar. Diese gilt es, in Zusammenspiel mit der geplanten Attraktivitätssteigerung durch eine tlw. Umnutzung, zu erhalten und partiell, d.h. durch gezielte Maßnahmen/Bepflanzungen, zu ergänzen. Um die Swist stärker mit dem Platz zu verknüpfen, könnte die Swist, wie bereits dargestellt, aufgeweitet und zugänglich gemacht werden. Dies würde auch die Fließgeschwindigkeit in diesem Bereich etwas verlangsamen und das Hochwasserrisiko im Ortsteilkern durch die Aufweitung geringfügig reduzieren. Vorschläge für Planer zum geeigneten Umgang mit der Frischluftachse und der Begrünung sollen über das Interkommunale Klimaschutzteilkonzept zur Klimaanpassung in der Region Rhein-Voreifel erarbeitet werden. Darüber hinaus sind weitere Abstimmungen mit dem Erftverband hinsichtlich einer möglichen Einbindung und dem Umgang mit dem Fließgewässer erforderlich.

Unter energetischen Aspekten besonders wichtig ist die energetische **Sanierung des Kleinschwimmbads** am Schulcampus Heimerzheim. Das Gebäude ist zum Teil Asbest haltig. Zudem sind auch die energetischen Standards überholt. Als Angebot der öffentlichen Daseinsvorsorge soll diese Einrichtung (mit vergleichsweise hohem Energieverbrauch) nicht nur gestalterisch/funktional, sondern auch in Bezug auf Energie-/Wärmebedarf und die Nutzung von erneuerbaren Energien den aktuellen Standards entsprechen, um die Betriebskosten zu senken und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

3.6 SWOT-Analyse für den Ortsteil Heimerzheim

Wie bereits für Odendorf und Buschhoven wurde auch für den Ortsteil Heimerzheim eine SWOT-Analyse erstellt, in der die Inhalte der Bestandsanalyse und -bewertung (vgl. Kap. 3.5) komprimiert zusammengestellt sind.



Abb. 64: SWOT-Analyse für den Ortsteil Heimerzheim
Quelle: DSK

3.7 Ergebnisse der Beteiligungsprozesse

Im Rahmen der ISEK-Erstellung hat ein umfangreicher Beteiligungsprozess unter Einbindung und Mitwirkung der verschiedenen Akteure in Swisttal stattgefunden. Die Ergebnisse der einzelnen Veranstaltungen sind, sofern relevant und inhaltlich/räumlich zielführend, in die Erstellung des ISEKs eingeflossen. Um die Ergebnisse der Veranstaltungen transparent zu halten, wurden jeweils Dokumentationen erstellt, die auf der Website der Gemeinde Swisttal heruntergeladen werden können. Im Folgenden sind die einzelnen Beteiligungsformate komprimiert zusammengefasst.

Erster Strategie-Workshop (Politik)

Im Zuge der Erarbeitung des ISEKs für die Gemeinde Swisttal wurde am 27.05.2019 der erste Strategie-Workshop mit 16 Ratsmitgliedern im Rathaus der Gemeinde Swisttal durchgeführt. Das Ziel der Veranstaltung bestand darin, einige aktuelle Grundsatzfragen, die für die künftige Gemeindeentwicklung und somit für die Bearbeitung des ISEK von Belang waren, gemeinsam mit den Mitgliedern des Gemeinderats zu erörtern. Hierzu wurden folgende Leitfragen genutzt:

- ▶ Was ist das Ziel der Gemeindeentwicklung in den nächsten 15 Jahren?
- ▶ Welche Fragen sind für eine Zielbestimmung noch zu beantworten?
- ▶ Wie sollte der Planungsprozess/Diskurs zur Steuerung der Bauland- und Gemeindeentwicklung erfolgen bzw. organisiert werden?

Bezüglich der zukünftigen Gemeindeentwicklung bestand im Plenum weitestgehend Einvernehmen, dass die Funktion als Wohnort einschließlich der hierfür erforderlichen Nahversorgung auch weiterhin eine der Hauptaufgaben der Gemeinde sein wird. Dabei wurde hervorgehoben, dass insbesondere vor dem Hintergrund der polyzentrischen Aufteilung der Gemeinde darauf zu achten sei, dass Einwohnerzuwächse verträglich und maßvoll gestaltet werden, um die beschränkten infrastrukturellen Kapazitäten Swisttals nicht zu überlasten (KiTas, Schulen Ärzte etc.). Darüber hinaus wurde hervorgehoben, dass Wohnformen für alle Altersgruppen (Generationsübergreifendes Wohnen, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Singlewohnungen etc.) bereitgestellt werden sollen. In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass eine fußläufige Nahversorgung sichergestellt ist.

Im Rahmen der Wohnbaulandentwicklung soll nach Meinung der Teilnehmer außerdem darauf geachtet werden, die Verkehrsdichte in verschiedenen Ortsteilen möglichst zu reduzieren. Hier sollten Anreize zur Abnahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) entwickelt werden (Umgehungsstraßen, Car-sharing, Ladestationen). Gleichzeitig soll in einigen Bereichen jedoch auch die Möglichkeit von Verdichtungen geprüft werden, um die Voraussetzungen für eine attraktive Anbindung an den ÖPNV und an leistungsstarke Datennetze zu erfüllen.

Anschließend hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, Stärken und Schwächen, die nach ihrem Empfinden die einzelnen Ortsteile Swisttals auszeichnen, auf Kartenausschnitten zu verorten (vgl. Abb. 66). Darüber hinaus konnten die Teilnehmer Ortsteilprofile für die drei Schwerpunkträume des ISEKs (Odenhof, Buschhoven, Heimerzheim) erstellen. Hierzu wurden die Teilnehmer in drei Gruppen aufgeteilt. Jede Gruppe beschäftigte sich mit einem der drei Schwerpunkträume. Zur Erstellung der Ortsteilprofile standen den Teilnehmern zwei vorbereitete Diagrammposter zur Verfügung. Die detaillierten Ergebnisse sind der separaten „*Ergebnisdokumentation der Sitzung mit Mitgliedern des Gemeinderats und der Verwaltung am 27. Mai 2019*“ zu entnehmen.

Ergebnisse der Profilierung

Während in Odendorf, bedingt durch die Anbindung ans Streckennetz der Deutschen Bahn, eine sehr hohe Zufriedenheit in Bezug auf die **ÖPNV-Erreichbarkeit** vorhanden zu sein scheint, wird diese in den Ortsteilen Buschhoven und Heimerzheim wesentlich schlechter eingeschätzt. Ursächlich hierfür sind neben einer zu geringen Taktung der Buslinien in die Oberzentren (z.B. von Buschhoven nach Bonn), eher schlechte Busanbindungen in die peripheren Räume (z.B. von Heimerzheim nach Strassfeld, Ollheim, Euskirchen).

In allen Ortsteilen herrscht eine relativ hohe Zufriedenheit im Bereich des **ärztlichen Angebots**. Die **Dienstleistungsangebote sowie die Angebote an Waren des täglichen Bedarfs** werden in Odendorf und Heimerzheim ebenfalls als gut empfunden. In Buschhoven hingegen scheinen diese Mängel aufzuweisen.

Am schlechtesten wurde in **Odendorf** das Angebot für Kinder und Jugendliche bewertet. Auch die Qualität der Architektur bzw. des Gebäudezustands wurde als eher schlecht bewertet. Dies ist auf die größtenteils alten Gebäudebestände zurückzuführen. Negativ hervorgehoben wurden in diesem Zusammenhang neben der Odinstraße auch „Burg“ und Dorfhaus. Auch die Fahrradfreundlichkeit wurde in Odendorf eher schlecht bewertet. Insbesondere die Tatsache, dass entlang der Essiger- und Flammersheimer Straße keine Fahrradwege vorhanden sind, führte zu dieser Einschätzung. Positiv hervorgehoben wurden hingegen die Fahrradboxen am Bahnhof.

In **Heimerzheim** herrscht eine größere Unzufriedenheit im Bereich des Parkplatzangebots. So befinden sich nach Einschätzung der Teilnehmer zu wenig PKW-Stellplätze im Ortskern. Nur unwesentlich besser wurden die Aspekte ÖPNV-Erreichbarkeit und die Gestaltung naturnaher Räume bewertet. Bemängelt wird neben der unzureichenden Pflege zahlreicher öffentlicher Grünanlagen deren Insektenunfreundlichkeit.

Auch in **Buschhoven** herrscht eine größere Unzufriedenheit mit dem Aspekt Architektur / Gebäudezustand. Das liegt daran, dass nach Ansicht der Gruppe viele Gebäude ungepflegt sind und dringenden Sanierungsbedarf aufweisen (insbesondere der Altbaubestand). Auch die Straßenraumgestaltung scheint Verbesserungspotential aufzuweisen. So müsste die Alte Poststraße dringend aufgewertet werden und auch die Gestaltungsdefizite auf dem Brunnenplatz beseitigt werden. Darüber hinaus wird die Fahrradfreundlichkeit als weniger zufriedenstellend wahrgenommen. Insbesondere im Bereich des Karl-Kaufmann-Weges ist die Fahrradfreundlichkeit nach Meinung der Gruppe ausbaufähig.



Abb. 65: Beteiligungsphase

Quelle: DSK



Abb. 66: Stärken-Schwächen-Kartierung, Teilraum Heimerzheim, Dünstekoven, Strassfeld, Ollheim

Quelle: DSK

Verwaltungsworkshops

Am 04.09.2019 wurden zwei Workshops mit 25 Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung aus den Fachbereichen I, II und III durchgeführt. Das Ziel der Veranstaltungen bestand darin, erste Eckpunkte, die aus Sicht der Gemeindeverwaltung für die künftige Gemeindeentwicklung und somit für die Bearbeitung des ISEK von Belang sind (mit vertiefender Betrachtung der Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim), gemeinsam mit den verschiedenen Fachbereichen der Gemeindeverwaltung zu erörtern.

Die DSK gab einen Überblick über „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte“ (ISEK) und die damit einhergehenden Herausforderungen, die im Rahmen einer strategischen Gemeindeentwicklung von Relevanz sind. Darüber hinaus wurde skizziert, welche Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung existieren. Des Weiteren hatten die Teilnehmer des Workshops die Gelegenheit, ihre Erwartungen an das ISEK zu äußern. Hier wurden im Wesentlichen folgende Aspekte genannt:

- ▶ Öffentliche Räume / Ortskerne stärken und attraktiv halten („Qualitäten schaffen“)
- ▶ Swisttal als Wohnstandort stärken
- ▶ Anbindung an den ÖPNV verbessern
- ▶ Wirtschafts-/Tourismusförderung, u.a. durch Erhalt und Ausbau der Infrastruktur

Im Verlauf des Workshops wurden die Teilnehmer dazu aufgefordert, Stärken und Schwächen im Swisttaler Gemeindegebiet mit roten (Schwächen) und grünen Punkten (Stärken) auf einem Plan zu markieren. Darüber hinaus wurden sie gebeten, die Stärke oder Schwäche mit Hilfe eines Klebezettels näher zu erläutern. Die aufgezeigten Problembereiche deckten sich überwiegend mit den zuvor vorgenommenen Analysen und Bewertungen der städtebaulichen Bestandsanalyse. Zusätzlich konnten wichtige Anregungen zur Verdichtung der Ausgangssituation gewonnen werden.

Daran anknüpfend wurden die Teilnehmer gebeten, Herausforderungen und Chancen für die Gemeinde Swisttal zu benennen. Die Ergebnisse werden im Folgenden verkürzt dargestellt. Die vollständigen Ergebnisse sind der *Dokumentation zu den Verwaltungsworkshops* zu entnehmen.

Folgende konkrete Maßnahmen wurden erarbeitet:

- ▶ Mehr Personal in der Gemeindeverwaltung einstellen, damit Projekte mit hohem planerischen Aufwand angegangen werden können:
- ▶ Breitbandausbau forcieren
- ▶ Aufenthaltsqualität auf dem Toniusplatz erhöhen
- ▶ Aufenthaltsqualität auf dem Zehnthofplatz erhöhen
- ▶ Schulstandort Heimerzheim (Sekundarschule) erhalten
- ▶ Aufenthaltsqualität auf dem Gottfried-Velten-Platz erhöhen
- ▶ Peter-Esser-Platz zum Mehrgenerationenplatz weiterentwickeln
- ▶ Aufwertung der Viehtrift, um soziale Missstände zu beseitigen
- ▶ Schulhofflächen müssen aufgewertet werden
- ▶ Flächenbedarfe quartiersbezogener Nutzungen decken:
 - *Musik-Proberäume für Jugendliche und Vereine (Bsp. Euskirchen „live“-Proberaum mit Gastronomie), Räume in den Ortsteilen nicht barrierefrei*
 - *Dorfhaus (Odendorf, Buschhoven, Heimerzheim)*

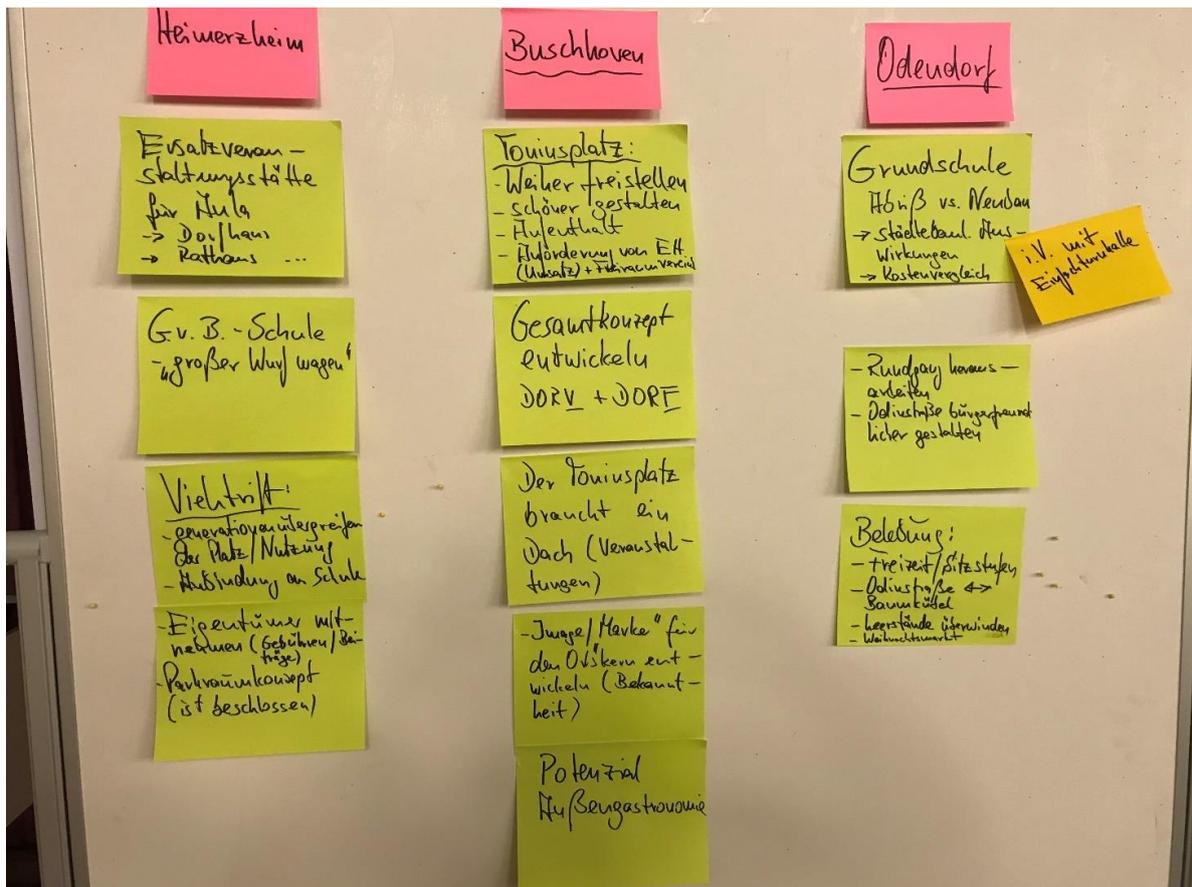


Abb. 67: Ergänzende Handlungsvorschläge für die 3 Schwerpunkträume

Quelle: DSK

Zweiter Strategie-Workshop (Politik)

Im Nachgang an den ersten Strategie-Workshop wurden alle Fraktionen aufgerufen, weitere Vorschläge zu Handlungsräumen und Ideen zu Maßnahmen oder konkreten Projekten zu liefern. Die eingereichten Vorschläge wurden von der DSK ausgewertet und von der Verwaltung an die Teilnehmer des ersten Workshops versandt. Sie sind in den zweiten Strategie-Workshop eingeflossen.

Der zweite Strategie-Workshop mit der Politik fand am 19. September 2019 im Dorfhaus Ludendorf statt. Mit der Veranstaltung sollten die bereits angesprochenen Ergebnisse des ersten Strategie-Workshops, des zwischenzeitlich durchgeführten Verwaltungs-Workshops und der erfolgten Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln zusammengeführt werden, um daraus die inhaltliche Basis für die erste Bürgerinformationsveranstaltung zu bilden.

Von den Fraktionen wurden insgesamt 77 Handlungsvorschläge eingereicht. Diese wurden durch die DSK aufbereitet, kategorisiert und den 19 Workshop-Teilnehmern zu Beginn der Veranstaltung vorgestellt. Danach wurden die Vorschläge gemeinsam kategorisiert. Im Anschluss an die Diskussion wurden die Handlungsbedarfe für die Ortsteile Buschhoven, Odendorf und Heimerzheim aus dem Gemeindeentwicklungskonzept von 2010 und weiteren Konzepten und Planungen sowie den beiden vorangegangenen Strategie-Workshops vorgestellt und im Plenum diskutiert.

Die Themen, die ergänzend zu den präsentierten Inhalten gesammelt wurden, wurden an einer Stellwand zusammengetragen (vgl. *Ergebnisdokumentation zum 2. Politik-Workshop*). Darüber hinaus wurden folgende Vorschläge diskutiert:

Buschhoven

- ▶ historisch gewachsener Ortskern soll neue Gestaltung „aus einem Guss“ erhalten
- ▶ Vorteile des Weihers und der Verkehrsberuhigung sollen genutzt werden
- ▶ die Kath. Wallfahrtskirche St. Katharina bzw. ihr Umfeld soll zusammen mit dem Toniusplatz den Mittelpunkt des Ortsteils darstellen und daher Bestandteil des Untersuchungsgebiets sein
- ▶ ggf. soll auch der Bereich um die ev. Versöhnungskirche aufgenommen werden
- ▶ Räumlichkeiten für Kulturveranstaltungen sind notwendig

Odendorf

- ▶ Nachnutzung des EDEKA an der Flammersheimer-Straße klären
- ▶ Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot für bestimmte Gebäude denkbar
- ▶ für den Umbau des Orbachs und seines Umfelds und der Odinstraße liegen je drei Konzepte vor
- ▶ Umsetzungsproblematik Odinstraße durch KAG-Beiträge

Heimerzheim

- ▶ Rathausneubau mit multifunktional nutzbaren Räumlichkeiten (Karneval, Senioren, Vereine etc.) in Heimerzheim denkbar; Räumlichkeiten der Aula zurzeit schwierig zu handhaben
- ▶ Peter-Esser-Platz: Parkplätze sollen erhalten bleiben, Freibereiche können umgestaltet werden
- ▶ Parkraumkonzept: Beschluss zur Erstellung liegt vor
- ▶ Umsetzungsproblematik im Ortskern durch KAG-Beiträge

Im Anschluss wurden die Teilnehmer gebeten, die für sie dringlichsten Maßnahmen mit Hilfe von Klebepunkten in dafür vorbereiteten Übersichtslisten zu markieren. Die Ergebnisse sind der Ergebnisdokumentation zu entnehmen.

Bürgerwerkstatt Heimerzheim

Die erste Bürgerwerkstatt fand am 26.11.2019 in der Aula der Georg-von-Boeselager-Schule in Swisttal-Heimerzheim statt. Das Ziel der Veranstaltung bestand darin, die Bürger frühzeitig und aktiv in den Planungsprozess der Konzepterstellung einzubinden und über den derzeitigen Stand des ISEK zu informieren. Der Fokus der ersten Bürgerveranstaltung lag auf der gemeinsamen Diskussion und Identifizierung von Stärken, Schwächen und Wünschen in Heimerzheim in Bezug auf zuvor definierte Themenfelder:

- ▶ **1** Stärkung der Grundfunktionen
- ▶ **2** Stadtgestaltung öffentlicher Raum
- ▶ **3** Gemeinbedarfseinrichtungen / Bildung
- ▶ **4** Mobilität und Klimaschutz



Abb. 68: Stellwand Station 1 Heimerzheim – Stärkung der Grundfunktionen
Quelle: DSK

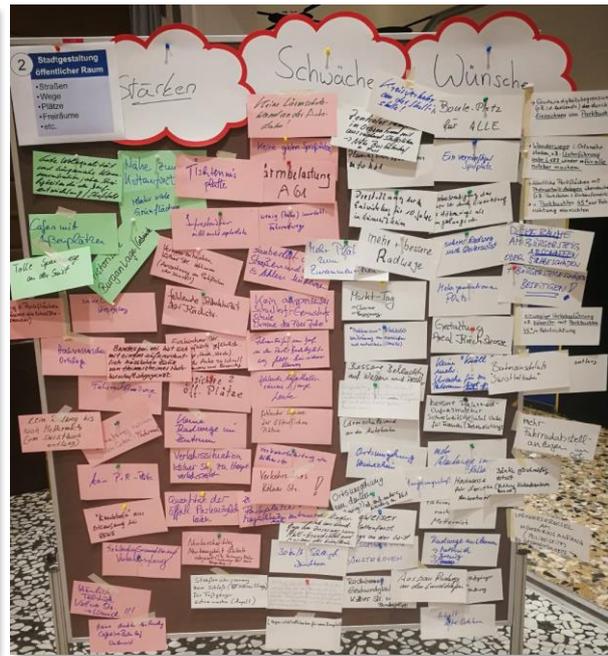


Abb. 69: Stellwand Station 2 Heimerzheim – Stadtgestaltung öffentlicher Raum
Quelle: DSK

Im Verlauf der Beteiligungsphase zur Identifizierung von Handlungsbedarfen in Heimerzheim hatten die Bürger die Möglichkeit, an vier Themenständen (zu den vier Themenfeldern) sowohl Stärken als auch Schwächen von Heimerzheim zu diskutieren. Um die Beiträge leichter zu erfassen, wurden die Teilnehmer darum gebeten, Stärken und Schwächen und Wünsche auf farblich kodierten Zetteln zu notieren und an der jeweiligen Stellwand zu befestigen. Insgesamt wurden mehr als 250 Stärken, Schwächen und Wünsche genannt (vgl. *Ergebnisdokumentation der Bürgerwerkstatt Heimerzheim*). Diese wurden im Nachgang durch die DSK katalogisiert und kategorisiert und aus den Beiträgen mögliche Maßnahmen abgeleitet.

Bürgerwerkstatt Buschhoven

Am 21.01.2020 fand die zweite Bürgerwerkstatt im Pfarrheim St. Katharina in Swisttal-Buschhoven statt. Das Ziel dieser zweiten Bürgerveranstaltung bestand darin, auch die Buschhovener Bürger frühzeitig und aktiv in den Planungsprozess der Konzepterstellung einzubinden und über den derzeitigen Stand des ISEK zu informieren. Der Fokus der Bürgerveranstaltung lag auf der gemeinsamen Diskussion und Identifizierung von potentiellen Maßnahmen in Buschhoven in Bezug auf zuvor definierte Themenfelder. Hierzu gab es, wie auch bei der Bürgerwerkstatt in Heimerzheim, eine Beteiligungsphase. In dieser wurden die Bürger gebeten, bei der Identifizierung von Handlungsbedarfen zu unterstützen. Die Teilnehmer hatten die Möglichkeit an drei Themenständen gemeinsam darüber zu diskutieren, welche Maßnahmen Sie in Buschhoven und seinem Umland für erforderlich und besonders dringlich halten. Die einzelnen Stationen beschäftigten sich mit unterschiedlichen Maßstabsebenen:

- ▶ Station 1 (Micro-Ebene): Dietkirchenhof
- ▶ Station 2 (Meso-Ebene): Ortskern (Toniusplatz)
- ▶ Station 3 (Makro-Ebene): Buschhoven mit Umland

Dies war zum einen der Tatsache geschuldet, dass die Gemeinde den Dietkirchenhof erworben hatte und die Bürgerschaft bereits frühzeitig in den Entwicklungsprozess miteinbeziehen wollte. Zum anderen wurde auf diese Weise der Tatsache Rechnung getragen, dass in Buschhoven bereits der Prozess zur

Einrichtung eines Nahversorgungsstandorts angestoßen wurde und dieser auch im Rahmen der Erstellung des ISEK berücksichtigt werden sollte. Deshalb haben Vertreter der DORV UG auch an der Veranstaltung teilgenommen. Bei der Bearbeitung waren die Teilnehmer dazu angehalten, die verschiedenen Stationen mit Hilfe von folgenden drei Farbkategorien zu bearbeiten:

- ▶ **Gestaltung – öffentlicher Raum:** Straßen, Wege, Plätze, Freiräume etc.
- ▶ **Grundfunktionen/ Gemeinbedarfseinrichtungen/ Bildung und Kultur:** Handel, Schule, Kita, öffentliche Einrichtungen, soziale Träger, Soziales etc.
- ▶ **Mobilität und Klimaschutz:** E-Mobilität, Car-sharing, energetische Gebäudesanierung, Begrünung etc.

Es bestand an den Stationen die Möglichkeit, Ideen direkt in die zur Verfügung gestellten Luftbildaufnahmen zu zeichnen oder auf Moderationskarten in der entsprechenden Kodierungsfarbe zu schreiben und an dafür vorgesehene Stellwände zu heften. Die Ergebnisse wurden im Nachgang zusammenfassend dargestellt (vgl. Abb. 70 und 71). Eine vollständige Darstellung der Ergebnisse ist in der *Ergebnisdokumentation der Bürgerwerkstatt Buschhoven* zu finden.

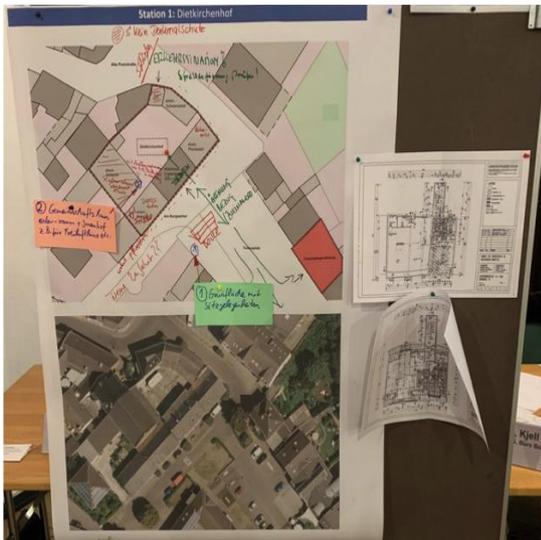


Abb. 70: Ergebnisse Station 1 (Micro-Ebene) – Buschhoven
Quelle: DSK

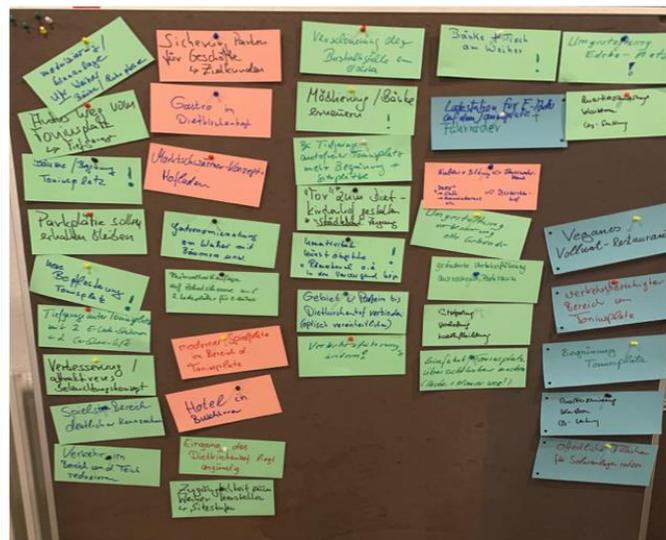


Abb. 71: Ergebnisse Station 3 (Makro-Ebene) – Buschhoven
Quelle: DSK

Bürgerwerkstatt Odendorf

Das Ziel der dritten Bürgerveranstaltung am 12.02.2020 bestand wiederum in einer frühzeitigen Information und Beteiligung der Bürger. Der Fokus der Bürgerveranstaltung lag auf der Identifizierung von möglichen Maßnahmen in Odendorf in Bezug auf zuvor definierte Themenfelder. Der überwiegende Anteil der über 100 Teilnehmer bestand aus Odendorfern.

Nach einem Einleitungsblock, in dem über den aktuellen Stand des Bearbeitungsprozesses informiert wurde, folgte eine Beteiligungsphase zur Identifizierung von Handlungsbedarfen in Odendorf. Die Teilnehmer hatten an vier Themenständen mit unterschiedlichem Themenschwerpunkt die Gelegenheit, gemeinsam darüber zu diskutieren, welche Maßnahmen sie in Odendorf und seinem Umland für erforderlich und besonders dringlich halten.

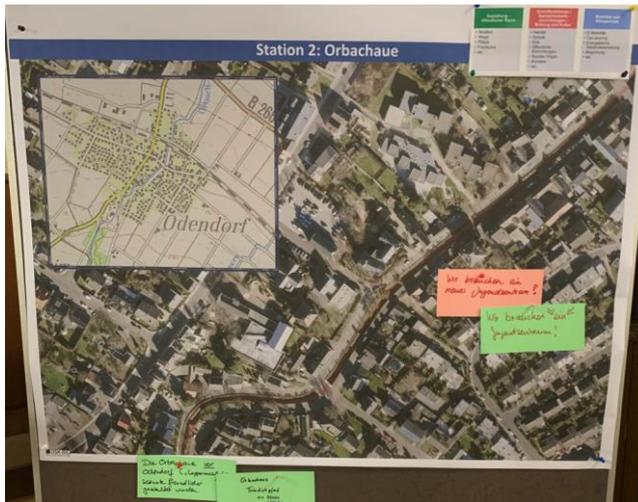


Abb. 72: Ergebnisse Station 2 – Odendorf
Quelle: DSK



Abb. 73: Ergebnisse Station 2 – Odendorf
Quelle: DSK

- ▶ Station 1: Dorfsaal/ Odinstraße
- ▶ Station 2: Orbachaue
- ▶ Station 3: Zehnthofplatz/ Schule
- ▶ Station 4: Odendorf/ Umland

Auch in Odendorf wurden die Teilnehmer dazu angehalten, die verschiedenen Stationen mit Hilfe von Farbkategorien zu bearbeiten:

- ▶ **Gestaltung – öffentlicher Raum:** Straßen, Wege, Plätze, Freiräume etc.
- ▶ **Grundfunktionen/ Gemeinbedarfseinrichtungen/ Bildung und Kultur:** Handel, Schule, Kita, öffentliche Einrichtungen, soziale Träger, Soziales etc.
- ▶ **Mobilität und Klimaschutz:** E-Mobilität, Car-sharing, energetische Gebäudesanierung, Begrünung etc.

Im Anschluss an die Beteiligungsphase wurden die Ergebnisse der verschiedenen Themenfelder im Plenum zusammenfassend vorgestellt. Eine vollständige Darstellung der Ergebnisse ist in der „*Ergebnisdokumentation der Bürgerwerkstatt Odendorf*“ zu finden.

Online-Beteiligung

Um auch die Bürger in den Entwicklungsprozess des ISEKs einzubeziehen, die nicht die Gelegenheit hatten, an einer der drei Bürgerwerkstätten teilzunehmen oder deren Vorschläge und Anregungen nicht im Rahmen der Veranstaltungen aufgenommen werden konnten, hat die Gemeinde Swisttal im Zeitraum von Dezember 2019 bis März 2020 ein Online-Beteiligungstool zur Verfügung gestellt.

Über die Beteiligungsplattform bestand die Möglichkeit, bestehende Stärken, Schwächen und Wünsche auf einer digitalen Karte mit Hilfe von virtuellen Stecknadeln zu verorten und zu beschreiben (vgl. Abb 72). Die Beiträge konnten nach der Veröffentlichung von anderen Usern kommentiert und diskutiert werden. Darüber hinaus hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, andere Beiträge zu „ liken“ (ich stimme zu) bzw. zu „disliken“ (ich stimme nicht zu).

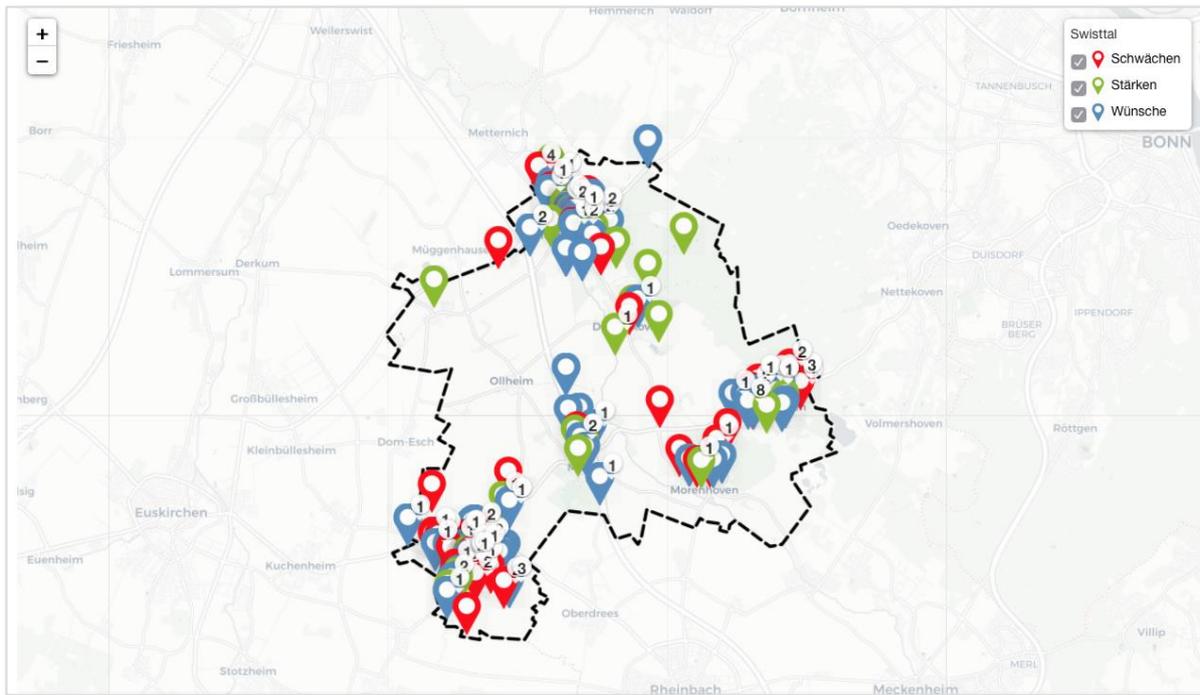


Abb. 74: Online Bürgerbeteiligung – Digitale Karte

Quelle: DSK

Insgesamt wurde das Beteiligungsformat von den Swisttaler Bürgern gut angenommen. Es wurden 213 Hauptbeiträge erstellt. Diese wurden insgesamt 112-mal kommentiert. Darüber hinaus wurde die „ich stimme zu“, bzw. „ich stimme nicht zu“-Funktion über 1.000-mal genutzt. Die meisten Beiträge entfielen auf die drei großen Ortsteile Odendorf (95), Buschhoven (24) und Heimerzheim (65). Die Kernaussagen der Beteiligung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

In **Odendorf** wurden im Rahmen der Erhebung zahlreiche Defizite im Bereich der öffentlichen Räume benannt und diskutiert. Vor allem die Beleuchtungssituation der Straßen und Wege im Ortskern scheint an vielen Stellen verbesserungswürdig. Des Weiteren ist nach Ansicht der Teilnehmer die Sauberkeit der Straßen und Plätze in mehreren Bereichen des Ortes verbesserungswürdig (insbesondere entlang der Orbachau). Darüber hinaus wurden zahlreiche Probleme im Bereich der verkehrlichen Infrastruktur identifiziert und verortet. So wurde beispielsweise vorgeschlagen, dass die von zahlreichen Bürgern als gefährlich bewertete Ortsausfahrt in Richtung Euskirchen entschärft werden müsse. Darüber hinaus wurden weitere Verkehrsgefährdungen im Bereich der Essiger Straße beschrieben und Vorschläge zu deren Behebung eingereicht. Ein weiterer häufig erwähnter negativer Aspekt im Bereich Verkehr waren die langen Wartezeiten an den Bahnübergängen. Auch die derzeit vorherrschende Parksituation im Ortskern wurde kontrovers diskutiert. Insbesondere im Bereich des Zehnthofplatzes herrscht Uneinigkeit in der Frage, ob die derzeit ausgewiesenen Parkflächen reduziert werden sollen oder nicht. Ein Streitthema, das ebenfalls eine Vielzahl von Beiträgen generierte, ist die geplante Integration des neuen multifunktionalen Dorfsaals in den Grundschul-Ersatzneubau. Während zahlreiche Teilnehmer die Vorteile des Neubaus und der damit verbundenen Verlegung des Dorfsaals in den Fokus rückten, wurden von anderen Teilnehmern zahlreiche Bedenken diesbezüglich zum Ausdruck gebracht und der Wunsch geäußert, dass der Dorfsaal an seinem derzeitigen Standort am Bendenweg erhalten bleiben und saniert werden solle.

In **Buschhoven** war das Spektrum der Beiträge weniger breit gefächert als in Odendorf. Eine Vielzahl der Beiträge zielte darauf ab, Verbesserungspotentiale im Bereich des Ortskerns zu beschreiben. Ins-

besondere der Bereich um den Toniusplatz soll mit Hilfe eines ganzheitlichen Konzeptes zur Ortskernentwicklung aufgewertet und gestärkt werden. Dabei wurden insbesondere die Aspekte der Nahversorgungssicherung sowie die Etablierung neuer Verweilmöglichkeiten und die Schaffung eines kulturellen Angebots im Ortskern erörtert. Darüber hinaus wurde in mehreren Beiträgen beschrieben, dass die Betreuungskapazitäten der Kindertageseinrichtungen zu gering bemessen sind und auch sonstige Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche fehlen oder in einem schlechten Zustand (z.B. Waldspielplatz) sind.

In **Heimerzheim** widmete sich eine Vielzahl der Beiträge der Verkehrsinfrastruktur. Insbesondere das Fahrradwegenetz scheint ausbaufähig zu sein. Des Weiteren wurden mehrere Gefahrenstellen sowie Vorschläge zu deren Auflösung eingereicht (z.B. Engstellen entlang der Kölner Straße, Fußgängerübergang am Kindergarten, Verkehrsbedingungen im Allgemeinen etc.). Im Bereich der weiterführenden Schule wurden zahlreiche Aufwertungspotentiale identifiziert. So befinden sich sowohl das Schulgebäude selbst aber auch die angrenzenden Freiflächen in einem defizitären Zustand. Auch der Zustand der angrenzenden Sportanlagen und des Hallenbades wurden bemängelt. Darüber hinaus wurde der allgemeine Zustand der Spielplätze in Heimerzheim mehrfach kritisiert. Insbesondere die Spiel- und Betreuungsmöglichkeiten von Kleinkindern sind nach Meinung der Teilnehmer verbesserungswürdig. Außerdem besteht der Wunsch nach der Auflösung von Angsträumen im Bereich des Swistbachs und der Aufwertung von öffentlichen Räumen (z.B. Peter-Esser-Platz, Viehtrift).

Online-Jugendbeteiligung

Da eine ursprünglich geplante Jugendwerkstatt aufgrund der COVID-19 Pandemie nicht stattfinden konnte, hatten die Jugendlichen der Gemeinde Swisttal im Zeitraum vom 29. Juni bis zum 17. August 2020 die Möglichkeit, Ideen für die zukünftige Gemeindeentwicklung im Rahmen einer Online-Beteiligung für Jugendliche einzubringen. Über die Beteiligungsplattform bestand, genauso wie bei dem Beteiligungsformat für die erwachsenen Bürger die Möglichkeit, bestehende Stärken, Schwächen und Wünsche auf einer digitalen Karte mit Hilfe von virtuellen Stecknadeln zu verorten und zu beschreiben. Die Beiträge konnten nach der Veröffentlichung von anderen Usern kommentiert und diskutiert werden. Darüber hinaus hatten die Jugendlichen ebenfalls die Möglichkeit andere Beiträge zu „ liken“ bzw. zu „dislikem“. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden 32 Hauptbeiträge erstellt. Diese wurden insgesamt 25-mal kommentiert und insgesamt 67-mal bewertet (42 „likes“, 25 „dislikes“). Obwohl die Beteiligung hinter den Erwartungen, trotz breit gefächelter Bewerbung sowie gezielter Ansprache der Jugendlichen mit Hilfe eines eigens dafür erstellen Motivations- und Erklärvideos, zurückblieb, sollen dennoch die Kernaussagen in Kurzform dargestellt werden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass sich der überwiegende Anteil der Beiträge mit fehlenden Jugendangeboten beschäftigte. In **Odendorf** wurde im Rahmen der Beteiligung der Wunsch geäußert, einen Bike-Park einzurichten und die bereits bestehende Basketballanlage an der Grundschule zu sanieren, da diese z. Zt. nicht nutzbar ist. In **Buschhoven** traf der Wunsch nach einer Skate-Anlage, die an den neuen Bolzplatz angegliedert werden soll, auf breite Zustimmung. Darüber hinaus wurde der Wunsch geäußert, einen Dirtpark (BMX-Anlage) einzurichten, da der angrenzende Wald als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist und eine Nutzung der Waldflächen somit ausscheidet. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Beteiligung der Wunsch geäußert, dass ein Treffpunkt (mit angeschlossener Gastronomie) für junge Leute geschaffen wird. Auch in **Heimerzheim** besteht der Wunsch nach einem neuen Skateplatz und nach einem Dorfhaus für Veranstaltungen. Außerdem wurde der Wunsch geäußert, dass die WLAN-Bandbreite der Sekundarschule verbessert wird.

4. Slogan für die Gemeindeentwicklung, Leitziel für die Ortsteilentwicklung sowie Handlungsfelder, Ziele und zukünftige Schwerpunkt-/ Profilbildung der Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim

Die Bestandsanalyse und die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses haben deutlich gezeigt, dass Veränderungen in den drei größten Ortsteilen der Gemeinde Swisttal zwingend erforderlich sind, um die Wahrnehmung der Grundfunktionen und die Anpassung der Gemeindeinfrastruktur(en) an die veränderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Anforderungen sicherstellen zu können. Davon ausgehend wurden ein Slogan für die Gemeindeentwicklung (auf der Grundlage des Slogans aus dem Gemeindeentwicklungskonzept) und ein Leitziel für die Ortsteilentwicklung erarbeitet sowie fünf Handlungsfelder definiert, unter denen sich wiederum mehrere Ziele für die zukünftige (Weiter-) Entwicklung der Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim unterordnen (vgl. Kap. 4.1). Darüber hinaus wurde herausgearbeitet, welche Schwerpunktfunktionen/Profile die Ortsteile perspektivisch in der Gemeindestruktur übernehmen können, d.h. an welchen Stellen eine Arbeitsteilung zwischen den (großen) Ortsteilen einen Mehrwert für die Gemeinde darstellt und an welchen Stellen – besonders als Folge der polyzentrischen Gemeindestruktur – Grenzen einer möglichen Funktions- und Arbeitsteilung zwischen den Ortsteilen liegen (vgl. Kap. 4.2).

4.1 Slogan für die Gemeindeentwicklung sowie Leitziel, Handlungsfelder und Ziele für die Ortsteilentwicklung

Um die Ergebnisse von Bestandsanalyse und Beteiligungsprozessen strukturiert und nachvollziehbar in Einzelmaßnahmen zur Entwicklung, Neuordnung und Aufwertung der Ortsteile überführen zu können, wurde zunächst der im Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2010 erarbeitete Slogan aufgegriffen; er soll nun (10 Jahre später) und auch anlässlich der Feierlichkeiten zu „50 Jahre“ Swisttal im Jahr 2019 überprüft bzw. aktualisiert werden.

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts wurde seinerzeit der bis dahin bestehende Slogan „Gemeinde Swisttal – Liebenswertes Wohnen zwischen Vorgebirge und Eifel“ zu „Swisttal. Attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit lebendigen Ortsteilen in abwechslungsreicher Kulturlandschaft“ verändert. Der Slogan wurde durch folgende Formulierungen konkretisiert:

- ▶ Swisttal. Ländliche Siedlungsstruktur mit starken Kernen
- ▶ Swisttal. Wohn- und lebenswert für jeden Bürger
- ▶ Swisttal. Zukunftsfähiges wohnortnahes Arbeiten
- ▶ Swisttal. Vielfältig in Sachen Versorgung, Bildung und Freizeit
- ▶ Swisttal. Umweltbewusst und klimaschutzorientiert
- ▶ Swisttal. Gut angebunden

Die Aktualisierung des Slogans im Zuge der Erstellung des ISEKs erfolgte unter der Prämisse, den Slogan aus dem Gemeindeentwicklungskonzept aufzugreifen und diesen gleichzeitig an die aktuellen Entwicklungen/Herausforderungen der Gemeinde anzupassen. Es wird daher folgender **Slogan für die Gemeindeentwicklung** von Swisttal vorgeschlagen:

„Gemeinde Swisttal. Attraktiv, lebendig, zukunftsorientiert – nachhaltig und klimafreundlich leben und arbeiten zwischen Stadt und Land.“

Die Worte „lebendig“ und „attraktiv“ wurden um den Begriff „zukunftsorientiert“ ergänzt. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass sich die Gemeinde weiterentwickeln möchte, dafür räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Gemeindegebiet setzt (über das ISEK und darüber hinaus, vgl. Kap. 4.2.) und die einzelnen Teilräume in den Hauptorten Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim zielorientiert und nachhaltig stärken möchte. Der „Wohn- und Arbeitsstandort“ wurde in „leben und arbeiten zwischen Stadt und Land“ angepasst. Der Begriff „leben“ soll die Lebensqualität ((Vereins-)Kultur, Bildung, Freizeit, Naherholung etc.) noch mehr in den Vordergrund rücken, umfasst damit aber selbstverständlich auch das „wohnen“. „Nachhaltig und klimafreundlich“ stellt den Anspruch der Gemeinde dar, diese Ziele im Rahmen der Weiterentwicklung der Gemeinde insgesamt und damit auch in allen Maßnahmen zu berücksichtigen und zielgerichtet angehen zu wollen. Die Besonderheiten, aber auch Herausforderungen der polyzentrischen Gemeindestruktur mit den drei Hauptorten sowie die eher ländliche Lage der Gemeinde in Verbindung mit der Nähe zu den Oberzentren Bonn und Köln und der guten Verkehrsbindung sollen als Besonderheiten/Vorzüge Swisttals über den Zusatz „zwischen Stadt und Land“ herausgestellt werden.

Zur Konkretisierung des Slogans für die Gemeindeentwicklung wurde ein daraus abgeleitetes **Leitziel für die Ortsteilentwicklung in den drei Hauptorten** formuliert:

„Stärkung der Grund-/Kernfunktionen in Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim als Grundlage für die (Weiter-) Entwicklung zu attraktiven, lebendigen und zukunftsorientierten Ortsteilen sowie als Basis eines zielgerichteten, nachhaltigen und klimafreundlichen Gemeindeentwicklungsprozesses“

Diese Zielformulierung greift einerseits die Notwendigkeit von Infrastrukturen und Angeboten (Wohnen, Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistung, Mobilität, Bildung, Kultur etc.) als Grundlage für die zukünftige Lebensfähigkeit der drei Ortsteile auf und stellt diese in direkten Zusammenhang zu sozialen Angeboten/Treffpunkten und einem attraktiven Wohnumfeld in den Ortsteilkernen. Um das Leitziel auch Realität werden zu lassen, bedarf es Anstrengungen der öffentlichen Hand – oftmals als Initialzündung und Indiz, dass es „vorwärts geht“ – aber auch umfassender Privatinvestitionen, die Swisttal attraktiv halten und dokumentieren, dass öffentliche und private Maßnahmen Hand in Hand gehen.

Ausgehend von Slogan und Leitziel wurden fünf Handlungsfelder definiert, denen wiederum einzelne Ziele zugeordnet wurden. Sie stellen den Orientierungsrahmen des mehrjährigen Gemeindeerneuerungsprozesses und des zukünftigen Handelns dar. Die einzelnen Ziele sind Abbildung 75 zu entnehmen. Wichtig ist, dass der Slogan bzw. der Leitsatz nur dann Realität werden können, wenn mehrere Ziele erreicht werden. So ist beispielsweise die gestalterische Aufwertung öffentlicher Wege/Plätze/Freiflächen in den Ortsteilkernen (s. Handlungsfeld 2) ohne die Sicherung der zentrumsnahen Versorgungs-/Dienstleistungsangebote (s. Handlungsfeld 1) wenig zielführend. Ohne eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums und eine adäquate Versorgung sind beispielsweise auch die Sicherstellung einer hohen Wohn- und Lebensqualität durch Bündelung der Angebots- und Nutzungsvielfalt in den Hauptorten (s. Handlungsfeld 1), die Schaffung von Kultur-, Aufenthalts-, Kommunikations- und Interaktionsräumen in den Ortsteilen (s. Handlungsfeld 2) sowie die Erhaltung und Aufwertung historischer Gebäudesubstanz (s. Handlungsfeld 4) nur bedingt erreichbar. Ein weiteres Beispiel: eine Profilierung der Bildungsstandorte in der Gemeinde (s. Handlungsfeld 3) erfordert konstante/wachsende Schülerzahlen, die wiederum nur dann vorliegen, wenn die Wohn- und Lebensqualität in den Hauptorten (s. Handlungsfeld 1) für junge Familien entsprechend attraktiv ist und bleibt. Dazu zählen neben den bereits angesprochenen Aspekten auch die Schaffung/Qualifizierung von multifunktional nutzbaren Räumen für verschiedene Gruppen/Vereine und Veranstaltungen (s. Handlungsfeld 3), die Qualifizierung von Sport-

und Freizeitangeboten (s. Handlungsfeld 4), die Schaffung von Angeboten für mehrere Generationen/Altersklassen (s. Handlungsfeld 2) sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der Gewerbestandorte (s. Handlungsfeld 1) als wohnortnahe Arbeitsstandorte. Eingerahmt werden die genannten Ziele durch eine immer wichtiger werdende Umsetzung von klimarelevanten Maßnahmen (s. Handlungsfeld 5) wie der Förderung von Klimaschutz, Energie- und Ressourceneffizienz, der Förderung von E-Mobilitätsangeboten oder der Erhöhung der ökologischen Durchgängigkeit der Gewässer (z.B. am Orbach; diese steht wiederum mit der attraktiveren Gestaltung der öffentlichen Räume in Verbindung). Kurzum: die Attraktivität der Gemeinde und vor allem der Hauptorte wird nicht signifikant steigen, wenn ein Handlungsfeld bzw. die Ziele daraus erreicht werden – durch die Abhängigkeiten zwischen den Handlungsfeldern und Zielen gilt es über das ISEK und darüber hinaus, nachhaltige Verbesserungen in allen Handlungsfeldern zu erreichen, damit Swisttal von den Bürgern auch mittel- und langfristig als attraktiv, lebendig und zukunftsorientiert wahrgenommen wird.

1 Gemeinde-/ Ortsteilstruktur und Grund- funktionen	2 Öffentlicher Raum	3 Begegnung/Zusammenleben, Kultur, Bildung	4 Tourismus/Freizeit /Sport und Architektur/Bau- kultur	5 Klimaschutz, Ökologie, Nachhaltigkeit, Mobilität
<p>Handlungsfelder</p> <p>Sicherstellung einer hohen Wohn- und Lebensqualität durch Bündelung der Angebots- und Nutzungsvielfalt in den Hauptorten (OD, HZ, BU)</p> <p>„Reparatur“ des Einzelhandelsfortzugs aus den Ortsteilkernen i.S.v. Nachnutzungen (OD, HZ, BU)</p> <p>Sicherung von zentrumsnahen Versorgungs-/ Dienstleistungsangeboten (BU)</p> <p>Sicherung und Weiterentwicklung der Gewerbestandorte (HZ, OD)</p>	<p>Gestalterische Aufwertung öffentlicher Wege, Plätze und Freiflächen in den Ortsteilkernen (OD, BU, tlw. HZ)</p> <p>Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Bereich Gewässer (OD, BU, HZ)</p> <p>Vernetzung der Teilräume in den Ortsteilkernen (OD, BU)</p> <p>Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (OD, HZ, BU)</p> <p>Schaffung von (Mehrgenerationen-) Angeboten (OD, HZ, BU)</p>	<p>Schaffung von Kultur-, Aufenthalts-, Kommunikations- und Interaktionsräumen in den Ortsteilen (OD, HZ, BU)</p> <p>Schaffung/Qualifizierung von multifunktional nutzbaren Räumen für verschiedene Gruppen, Vereine und Veranstaltungen (OD, BU, z.T. HZ)</p> <p>Profilierung der Bildungsstandorte in der Gemeinde (HM weiterführende Schule, Grundschule in OD)</p> <p>Profilierung von Kulturstandorten (BU)</p>	<p>Qualifizierung von Sport- und Freizeitangeboten (HM)</p> <p>Inszenierung von touristischen Highlights (HM, BU)</p> <p>Erhaltung und Aufwertung historischer Gebäudesubstanz (insb. BU, aber auch insgesamt)</p>	<p>Förderung von Klimaschutz, Energie- und Ressourceneffizienz</p> <p>Förderung von E-Mobilitätsangeboten (insb. ÖPNV und Radverkehr)</p> <p>Optimierung des Verkehrs, insb. des ruhenden Verkehrs in den Ortsteilkernen (OD, BU)</p> <p>Erhöhung der ökologischen Durchgängigkeit der Gewässer (OD am Orbach)</p>
<p>Ziele</p>				

Hinweis: Die in Klammern stehenden Ortsteile sind insbesondere betroffen, in der Regel aber nicht ausschließlich.

Abb. 75: Handlungsfelder und Ziele

Quelle: DSK

4.2 Zukünftige Arbeitsteilung bzw. Schwerpunkt-/Profilbildung der Ortsteile

Aufgrund der im Zuge der kommunalen Neugliederung 1969 entstandenen Gemeinde- und Siedlungsstruktur weisen die drei ehemals selbständigen Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim nach wie vor ein hohes Maß an Eigenständigkeit auf, da es eben nicht „das eine“ Zentrum gibt. Die Lage des Rathauses weit außerhalb selbst der 3 größten Ortsteile verfestigt tendenziell eine eher trennende denn zusammenführende Gemeindeentwicklung.

Entsprechend findet man die meisten kommunalen und sozialen Infrastruktureinrichtungen in allen drei Ortsteilen (z.B. Sportplätze, Grundschulen, Kindertagesstätten, Dorfhäuser oder Vereinsheime etc.). Dies geht zum einen auf die bedarfsorientierte und verpflichtende Bereitstellung wohnortnaher Infrastrukturen zurück, wie etwa Grundschulen und Kindertagesstätten. Es ist aber ebenso das Ergebnis gewachsener, lokaler sozialer Netzwerke, die in der Regel Anlass und Ausgangspunkt für Vereinsgründungen und ehrenamtliches Engagement waren bzw. sind. Die Vereine in der Gemeinde haben einen lokalen Bezug zu ihrem Heimatort. Hiermit sind nicht nur die einzelnen Ortsteile, sondern auch die verschiedenen Teilräume gemeint. Aus sozialräumlicher Sicht trägt gerade das Engagement der Vereine, Institutionen sowie der Bürger in den Teilräumen der Gemeinde wesentlich dazu bei, dass die Ortskerne „lebendig“ bleiben.

Mit dem Ziel attraktive, lebendige und zukunftsorientierte Ortsteile erhalten und gestalten zu wollen, lassen sich diese Nutzungen, insbesondere in einer Flächengemeinde wie Swisttal, nicht alle an einem Ort bündeln. Vielmehr ist zugunsten belebter Quartiere ein funktionierender Nutzungsmix zumindest in den größeren Ortsteilen notwendig. Deshalb werden insbesondere Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten und Grundschulen oder bestimmte Sportanlagen, nicht an einem Ort zusammengelegt werden können. Auch Einrichtungen für die lokalen Vereine werden zum Teil auch zukünftig dezentral aufrecht zu erhalten sein. Letztlich auch aufgrund der Entfernungen zwischen den Ortsteilen hat das in weiten Bereichen seine Berechtigung – in benachbarten Städte, wie z.B. in Bonn, ist das in den dortigen Stadtteilen (etwa Lengsdorf und Duisdorf) nicht grundsätzlich anders.

Gleichwohl ist die Erstellung eines ISEKs der richtige Zeitpunkt und das geeignete Instrument, um die bestehenden Strukturen und Angebote zu überprüfen und im Hinblick auf die begrenzten finanziellen Ressourcen und die Ziele nach mehr „integriertem Handeln“ die Möglichkeiten für eine stärkere Funktions- und Arbeitsteilung zwischen den Ortsteilen auszuschöpfen. Insbesondere sind Doppelt- oder Mehrfachangebote möglichst zu vermeiden oder aber so zu organisieren, dass Synergien und Mehrwerte entstehen. Beispiel: Nicht jeder der 3 größeren Ortsteile benötigt eine Veranstaltungsstätte für 500 Besucher.

Entsprechend ist im Rahmen des Planungsprozesses für das ISEK die Frage nach Chancen und Grenzen einer „Arbeitsteilung“ zwischen den bzw. einer Schwerpunktbildung bei den Kernfunktionen in den Ortsteilen wie ein „roter Faden“ stets mit behandelt und diskutiert worden und hat letztlich bis in die Ausgestaltung der Projekte und Maßnahmen (z.B. Dorfhaus Odendorf und Neunutzung Dietkirchenhof) ihren Niederschlag gefunden.

Grenzen und Chancen einer innergemeindlichen Arbeitsteilung

In Anlehnung an die vormalige Programmkomponente „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ (mittlerweile „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“) und die dort verankerte Erwartung des Fördergebers an eine innergemeindliche Zusammenarbeit und Arbeitsteilung wurden für die drei größeren Ortsteile Swisttals sog. Funktions-Profile entwickelt. Ausgehend von den erarbeiteten Zielen werden in Abbildung 76 die zukünftig angestrebten Profile der drei Hauptorte aufgezeigt.

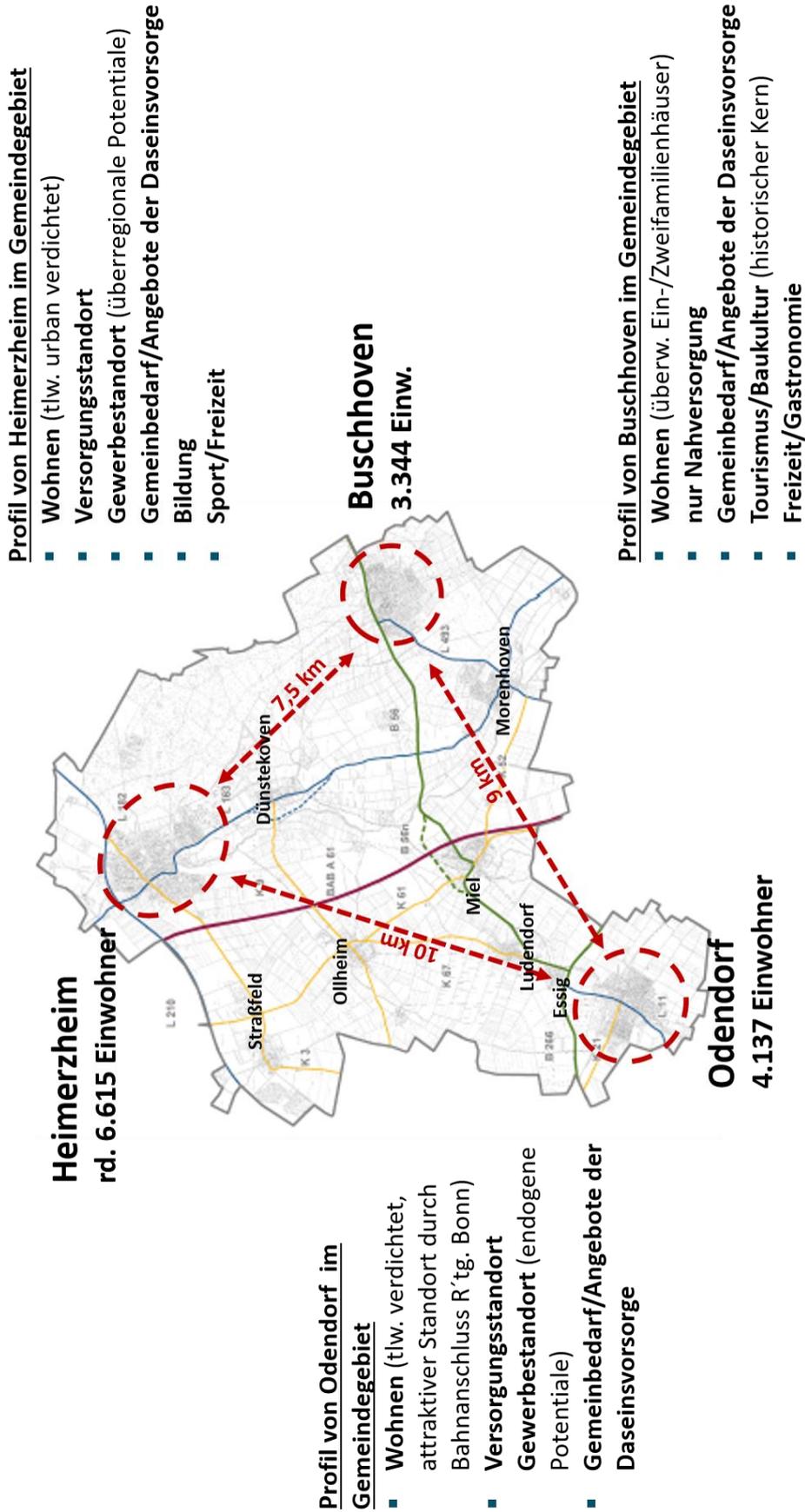


Abb. 76: Profile der Ortsteile im Gemeindegebiet

Nachfolgend werden zunächst die Chancen für eine Arbeitsteilung- und Schwerpunktbildung für die grundzentralen Kernfunktionen Wohnen, Gewerbe, Handel, Bildung sowie Sport und Freizeit beschrieben. Daran anschließend wird aufgezeigt, wo und wie die aktuellen und zukünftigen Bedarfe hinsichtlich der Ertüchtigung und Erweiterung bestehender und neuer Gemeinbedarfseinrichtungen gedeckt werden sollen. Dabei werden die oben ausgeführten lokalen Vereinsstrukturen und deren Beitrag für die Aufrechterhaltung eines lebendigen und den sozialen Zusammenhalt förderndes Gemeinwesen berücksichtigt.

Kernfunktionen

Das Thema „**Wohnen**“ bzw. die Schaffung von Wohnraum wird aufgrund des Bevölkerungswachstums alle drei Ortsteile betreffen. Gleichwohl bietet es sich an, aufgrund des Bahnanschlusses vor allem in Odendorf Wohnraumangebote zu realisieren, die den vorhandenen, in Teilbereichen verdichteten Charakter aufgreifen und damit eine eher urbane Teilraumentwicklung ermöglichen. Dies schließt auch Konzepte zum Verzicht bzw. zur Reduzierung des MIV ein. Gleiches gilt – in reduziertem Umfang – für Heimerzheim. Dort gibt es zwar keinen Bahnanschluss, dafür aber die Anbindung an die A61. In Buschhoven sollte ein moderates Wachstum angestrebt werden. Dort geht es insbesondere darum, u.a. den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft Rechnung zu tragen und vermehrt barrierefreie bzw. generationengerechte Wohnformate in integrierter Lage zu fördern. Angesichts der Grundstücks- und Mietpreisentwicklung in Swisttal und der Region sollte die Gemeinde – wie bereits vorgesehen – das „Heft wieder stärker selbst in die Hand nehmen“ und Strategien der kommunalen Baulandentwicklung umsetzen. So kann sie auf einen bedarfsgerechten Mix unterschiedlicher Wohnformate Einfluss nehmen. Mit dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 15.05.2019 zur Einrichtung eines Arbeitskreises zur Beratung der zukünftigen Baulandentwicklung sind die erforderlichen Schritte zur Umsetzung der Ziele eingeleitet worden.

Wichtige Standorte im Bereich „**Einzelhandel/Versorgung**“ sind Heimerzheim und Odendorf, die jeweils am Ortsrand über ein Fachmarktzentrum verfügen (jew. zentraler Versorgungsbereich). Buschhoven stellt mit dem ebenfalls am Rand des Ortsteils gelegenen Nahversorger (Netto) und dem angestrebten Shop-in-Shop Angebot direkt im Ortskern am Toniusplatz einen untergeordneten Versorgungsstandort dar (kein zentraler Versorgungsbereich). Wie im Rahmen der Bestandsanalyse bereits ausgeführt, haben die größeren Ortsteile gleichsam auch eine Versorgungsfunktion für die jeweils benachbarten kleineren Ortsteile.

Größter Standort im Sektor „**Gewerbe**“ ist, ebenfalls aufgrund der Nähe zur A61, der Ortsteil Heimerzheim. Bieten sich hier aufgrund der Autobahnnähe Chancen auch für überregionale Ansiedlungen, dient das Gewerbegebiet in Odendorf eher den endogenen Potentialen. In Buschhoven spielt Gewerbe eine deutlich untergeordnete Rolle. Letzteres sollte aufgrund der Lage und Anbindung des Gewerbegebietes, seiner Nähe zu den benachbarten Wohnquartieren sowie zum angrenzenden Naherholungsgebiet Kotenforst auch langfristig so bleiben.

Der Ortsteil Heimerzheim ist heute und auch perspektivisch der wichtigste **Bildungsstandort** der Gemeinde, da dort mit der Sekundarschule und perspektivisch mit dem Umbau zur Gesamtschule die einzige weiterführende Schule ihren Standort hat. Im Zusammenhang mit der Ertüchtigung des Hallenbades und der Erweiterung der Sportanlagen wird sich hier ein moderner Bildungs- und Sportcampus entwickeln, der einen wichtigen Beitrag zur sozialen Integration im Quartier leisten wird. Vor allem die zusätzlichen Sport- und Bewegungsangebote führen zu einer stärkeren Belebung und Nutzung von Treffpunkten- und Kommunikationsmöglichkeiten, auch über die reinen Schulzeiten hinaus. Gerade für Kinder und Jugendliche wird damit ein wichtiger Treffpunkt erhalten bzw. werden zusätzliche Angebote im Sportbereich geschaffen.

Die Grundschulen in Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim sichern ein wohnortnahes und schnell erreichbares Bildungsangebot im Primarbereich; gleichzeitig nehmen die Grundschulen eine wichtige Quartiersfunktion innerhalb der Ortslagen wahr, da sie auch außerschulische Nutzungen ermöglichen.

Das Thema „**Sport/Freizeit**“ ist differenziert zu betrachten. Einrichtungen wie das Hallenbad in Heimerzheim, die eine wichtige Funktion für das Gemeindegebiet insgesamt haben, können nur einmal angeboten bzw. unterhalten werden. Mit der Aufnahme der Sanierung des Hallenbads in das Förderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ kann die Gemeinde dringend erforderliche Maßnahmen durchführen und eine wichtige soziale Infrastruktureinrichtung in einer städtebaulich integrierten Lage aufwerten und langfristig sichern.

Sportstätten für den **Breiten- und Vereinssport** (Fußballplätze, Leichtathletikanlagen etc.) sind dagegen in allen drei großen Ortsteilen vorzuhalten. Dies erfordert schon die hohe Auslastung, trägt aber auch einem wohnortnahen Angebot für die zahlreichen Vereine Rechnung. Hier geht es mehr um die Frage der Größe und Ausstattung der Sportanlagen; sicher muss nicht jeder Platz über eine komplette Leichtathletik-Anlage mit 400m Laufbahn verfügen. Hier kann über ein entsprechendes Belegungsmanagement die gemeinschaftliche Nutzung aus mehreren Ortsteilen gesteuert werden.

Bei den Spielplätzen ist bereits eine gemeindeweite Analyse über die Bestandssituation und eine Abstimmung über die zukünftige Vorhaltung und Ausstattung im Gange (vgl. Kap. 2.3.2). Grundsätzlich sind aber auch in diesem Segment wohnortnahe Angebote sicher zu stellen.

Die letzten Beispiele zeigen bisweilen die **Grenzen für eine Funktions- und Arbeitsteilung** aufgrund der lokalen Erfordernisse in den drei Hauptorten auf. Die polyzentrische Struktur der Gemeinde Swisttal und die damit verbundenen Entfernungen von sechs bis acht Kilometern zwischen den Ortsteilen Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim haben es in der Vergangenheit erschwert, den Gemeindeentwicklungsprozess so zu gestalten, dass vielfältige bzw. umfangreiche Interaktionen zwischen den großen Ortsteilen stattgefunden haben. Wie erwähnt kommt hinzu, dass die drei Ortsteile eine Grund-/Kernfunktion für die jeweils umliegenden, kleineren Ortsteile/Ortschaften übernommen haben. So sind beispielsweise die Ortsteile Essig und Ludendorf eher nach Odendorf orientiert, die Ortsteile Straßfeld, Ollheim und Dünstekoven eher nach Heimerzheim und der Ortsteil Morenhoven eher nach Buschhoven.

Für die zukünftige Gemeindeentwicklung ist die Struktur als Flächengemeinde angesichts der positiven Bevölkerungsprognosen bei gleichzeitig fortschreitender Alterung der Gesellschaft eine große Herausforderung bei der Abwägung, ob und inwieweit die öffentliche Hand bereit und finanziell in der Lage ist, in allen drei größeren Ortsteilen Investitionen, z.B. in den Bereichen Daseinsvorsorge/Gemeinbedarf, Grund-/Nahversorgung und Erziehung/Bildung (Kindergärten/-tagesstätten und Grundschulen), zu tätigen – oder eben nicht.

Beispiele, dass eine Funktions- und Arbeitsteilung bereits praktiziert wird, sind der Bau der Gemeinschaftssportanlage Buschhoven/Morenhoven (ortsteilübergreifendes Projekt mit Standort in Buschhoven), der Neubau des Kindergartens „Am Fienacker“ in Buschhoven, der Neubau des Kindergartens „Kölner Straße“ in Heimerzheim. Bei diesen Maßnahmen ging es darum, die Grundfunktionen vor Ort aufrecht zu erhalten bzw. zu verbessern – nicht in allen Ortsteilen, sondern speziell in den drei größten.

Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen

Aus Sicht der Gemeinde stellen Investitionen in die Erneuerung und Erweiterung der Gemeinbedarfseinrichtungen die Grundvoraussetzung für die Aufrechterhaltung lebendiger Ortsteile dar (Leitziel: „attraktive, lebendige und zukunftsorientierte Ortsteile als Basis eines zielgerichteten und nachhaltigen Gemeindeentwicklungsprozesses“). Ohne eine öffentliche Initialzündung mit Investitionen in den Gemeinbedarf und die Aufwertung der öffentlichen Räume werden auch private Investitionen in den größeren Ortsteilen auf Dauer ausbleiben. Dies birgt die Gefahr, dass sich Handel und Dienstleistungen zurückziehen und die Ortskerne „ausbluten“ werden. Vermehrte Leerstände wären die Folge und auch die öffentlichen Räume würden veröden, was sich wiederum negativ auf die Wohnqualität auswirken würde. In Ortsteilen wie Buschhoven würde mittelfristig vermutlich ausschließlich gewohnt und mangels öffentlicher und privater Versorgungsangeboten und attraktiver Räumlichkeiten für Begegnung und Kommunikation käme das Vereins- und gesellschaftliche Leben weitgehend zum Erliegen.

Dies kann nicht die Perspektive für Swisttal sein, zumal – wie herausgearbeitet – die Gemeinde bzw. die einzelnen Ortsteile hinreichende und erfolgversprechende Potentiale für eine dynamische und zukunftsgerichtete Entwicklung aufweisen.

Die dringend erforderlichen Investitionen in den Ausbau der Gemeinbedarfseinrichtungen können und werden dabei so erfolgen, dass Doppel- oder Mehrfachstrukturen vermieden und stattdessen Synergien aus dem Zusammenwirken der Einrichtungen generiert werden. Dies ergibt sich schon allein aus der unterschiedlichen Größe und konzeptionellen Ausrichtung sowie der technischen Ausstattung der Einrichtungen (beispielsweise hinsichtlich der Möglichkeiten, unterschiedliche Veranstaltungsformate durchzuführen).

Gleichzeitig werden die geplanten Einrichtungen den spezifischen lokalen Bedarfen der Vereine in Buschhoven und Odendorf gerecht. Auch wenn viele Vereine heute schon zusammenarbeiten und zusammenwirken (z.B. Dorfhaus AG als Kümmerer und Dachorganisation für die Vereine in Odendorf), wird es für bestimmte Ansprüche auch weiterhin dezentral, also in den jeweiligen Ortslagen, Treffpunkte, Probe- und Aufenthaltsräume geben müssen. Die Bereitschaft und Akzeptanz, für jede Probe oder jedes gesellige Beisammensein einmal quer durch Swisttal zu fahren ist – anderes als für einen Besuch des Hallenbads in Heimerzheim – nicht oder zumindest kaum vorhanden.

In der nachfolgend dargestellten Tabelle werden die geplanten Maßnahmen zur Erneuerung und Erweiterung der Gemeinbedarfseinrichtungen steckbriefartig gegenübergestellt. Es handelt sich um

- ▶ den neuen Dorfsaal (multifunktionale Mehrzweckhalle) in Kombination mit einem Ersatzneubau der Grundschule in Odendorf,
- ▶ die Sanierung und Herrichtung des Dietkirchenhofes als öffentlicher Quartierstreffpunkt bzw. Bürger- und Kulturscheune in Buschhoven und
- ▶ den tlw. Umbau des Alten Klosters zum interkulturellen Begegnungsort in Heimerzheim.

	DORFSAAL ODENDORF MULTIFUNKTIONALE MEHRZWECKHALLE	DIETKIRCHENHOF BUSCHHOVEN „BÜRGER- UND KULTURSCHAUEN“	ALTES KLOSTER HEIMERZHEIM INTERKULTURELLER BEGEGNUNGSSORT
GRÖßE/ FORMAT	Multifunktionale (teilbare) Halle (mit hohen Decken) in der GS Odendorf Saal von 300 m ² (ohne Bühne, Theke, Foyer) für größere Veranstaltung mit/ohne Bestuhlung, bzw. mit/ohne Bühnennutzung	Ein hist. Vierkanthof; zur Anlage gehören ein ehem. Wohnhaus sowie verschiedene Scheunen Verschiedene kleine Räume über 2-3 Etagen; ehemalige Scheune: ca. 240 m ² Grundfläche kleinere Veranstaltungen flexible Kleinbühne (Scheune)	Ehem. Klosterhaus im wesentl. Büro- und Tagungsräume Größter Raum 80 m ² , multifunktional nutzbar, ansonsten Büro- und Beratungsräume
KAPAZITÄT	Max. 500 Personen	Ehemalige Scheune: Max. 150 Personen; zzgl. weitere kleinere Räume	Großer Raum: Max. 40 Personen; zzgl. weitere kleinere Räume
ZIELGRUPPE	Schülerinnen und Schüler der GGS, örtliche Vereine, Bürgerinnen und Bürger, Veranstaltungsbesucher aus dem gesamten Gemeindegebiet, insbesondere aus Essig, Ludendorf und Miel	Bürgerinnen und Bürger, örtliche Vereine, Besucher aus Buschhoven und z. T. aus der Gesamtgemeinde, insbesondere aus Morenhoven, Miel, Hohn und Müttinghoven	Senioren und Jugendliche, Bürgerinnen und Bürger aus Heimerzheim (Bürgerbüro), zudem Anlaufstelle für die Orte und Weiler Ollheim, Straßfeld, Dünstekoven, Mömmerzheim und Vershoven
NUTZUNGS- KONZEPT	Multifunktional nutzbarer Veranstaltungssaal für gemeinbedarfsorientierte Nutzungen, dessen Kapazität durch Trennwände veränderbar / teilbar ist; Parallelveranstaltungen sind möglich. Verschiedene Nutzungen: - Schule (Aula, OGS, Feste, Vorlesewettbewerb, Projektwoche, Elternabende, Filmveranstaltungen) - diverse öffentliche Veranstaltungen (Konzerte, Kleinkunst, Kabarett, Lesungen, Ausstellungen) - Feiern (Kameval, Tanz in den Mai, private Feiern wie Hochzeiten und Geburtstage) - Kursangebote - Bürgerversammlungen Bewirtung über externes Catering	Treffpunkt für Swisttaler Bürgerschaft und lokale Institutionen sowie Raumangebote für Kleinkultur und spezifische Bedarfe. Folgende Nutzungen sollen im Rahmen des Konzeptes integriert werden: - Ganztägiges gastronomisches Angebot (tagsüber Café /Bistro (ggf. integrativer Ansatz), abends klassische Gastronomie mit gutem Essen u. Wein) - Räume für vereinspezifische Nutzungen - Etablierung niederschwelliger Angebote (z.B. durch örtliche Jugendagentur, Seniorbeauftragten u.a.) - Raum für kleinere kulturelle Veranstaltungen („Kulturscheune“): Lesungen, Ausstellungen, Kleinkunst etc. - Beratungsangebote: Bürgerbüro, Seniorenberatung - Diverse Kursangebote (Gehirnjogging, Computerkurse, Reparaturangebote), Co-working Angebote Bewirtung über Gastronomie im Hause	Zentrale (barrierefreie) Anlaufstelle mit einem Gemeinbedarfsangebot für verschiedene gesellschaftliche Gruppen; Bestehende Angebote sollen weiterbestehen: - Katholische Jugendagentur - Großtagespflegeeinrichtung - Seniorentreff, Männergesangsverein - Schachclub, Tambourcorps, Kunstverein - Musikschule Erweiterungen und Beratungsangebote (im Gegensatz zu Bewegungsangeboten am Sportplatz und am Schwimmbad): - Bürgerbüro, Jugend-, Migrations- und Seniorenberatung - Multifunktionale Nutzung der Räume Weitere niederschwellige Angebote im Außenbereich sollen integriert werden, z.B. Basketballkorb im Innenhof und Fitness-Outdoor-Parcours auf der angrenzenden Grünfläche
BETEILIGTE AKTEURE/ VEREINE	- Schule - Gemeinde - Musikschule - evtl. VHS (Kochkurse, Sportkurse) - AG Dorffhaus (Zusammenschluss der örtl. Hauptnutzer/Vereine, hierzu zählen: Theaterverein, Karnevalsverein, Tanzgruppen etc.) - Tambourcorps, Landfrauen u.a. - Private / Kommerzielle Veranstaltungen - ...	- Gemeinde - Seniorbeauftragter - Gewerbeverein - Heimat- und Verschönerungsverein - Partnerschaftsverein - Kunstverein - intern. Gospelchor - Weitere Vereine/Gruppen - Förderverein der Grundschule - evtl. VHS (Bildungsangebote) - Jugendagentur - Private / Kommerzielle Veranstaltungen	Keine Bewirtung - Gemeinde - Katholische Jugendagentur - Großtagespflegeeinrichtung - Schachclub, Tambourcorps - Musikschule - Jugendliche, Migranten, Senioren
SYNERGIEN	Umgestaltungsmaßnahmen im Odendorfer Zentrum, Belebung des Kirchenumfelds und des Zehnthofplatzes (kann bei größeren Veranstaltungen, wie Themenmärkte einbezogen werden)	Belebung und funktionale Stärkung des Buschhovener Ortskerns, Belebung des Toniustplatzes, geplante Tagespflege und Dienstleistungsangebote im Umfeld, Kunden des geplanten Nahversorgungsangebots sowie weitere Händler	Vernetzung verschiedener Generationen / gesellschaftlicher Gruppen; perspektivisch soll eine Abstimmung mit den Nutzungen des benachbarten Gebäudes „Untere Erft“ (denkmalgeschützt) erfolgen

Tab. 8: Nutzungsvergleich Dorffsal, Dietkirchenhof und Altes Kloster

Hinweis: Die vorstehende Tabelle wurde zum Nachweis der Vermeidung von Doppelstrukturen in den drei Hauptorten der Gemeinde Swisttal (Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim) erstellt. Die geplanten Einrichtungen/Angebote weisen unterschiedliche Raum-/Flächengrößen und damit Kapazitäten sowie unterschiedliche Nutzungskonzepte auf. Dies zeigt sich auch anhand der zum Teil über die Ortsteile hinausgehenden Zielgruppen bzw. beteiligten Akteure. Gleichwohl gibt es Gemeinsamkeiten bei den endogenen Bedarfen aus den einzelnen Ortsteilen (u.a. nach Gemeinbedarfseinrichtungen), die im Rahmen der Beteiligungsformate zum ISEK ermittelt wurden. Gegenwärtig sind die notwendigen Räumlichkeiten nicht (in Buschhoven und Heimerzheim) oder in nicht adäquater Form (in Odendorf) in Bezug auf Nutzungsmöglichkeiten (Sanierungsbedarf, Teilbarkeit von Räumen etc.) gegeben. Über die dargestellten Maßnahmen bzw. die (Sanierungs- und) Nutzungskonzepte soll die Nachfrage nach Angeboten des Gemeinbedarfs gedeckt und zusätzliche/weiterführende Angebote geschaffen werden, um Synergien entstehen zu lassen und auch weitere Investitionen Privater zu initiieren. Insgesamt soll auf diesem Wege die örtliche Gemeinschaft in den verschiedenen Teilräumen gefördert und das überregionale Erscheinungsbild gestärkt werden, z.B. durch Ausstellungen, Kulturangebote, Tourismus etc.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Arbeitsteilung zwischen den Ortsteilen auch heute schon in Teilen vorhanden ist bzw. praktiziert wird, insbesondere in den Wohnungsteilmärkten (Verdichtung in Odendorf), im Bereich Bildung (Sekundarstandort Heimerzheim), bei der Ausweisung von Gewerbegebieten (Heimerzheim, ergänzend Odendorf) und im Bereich Sportstätten. Zukünftig muss der Spagat gelingen, einerseits spezifische örtliche Bedarfe auch weiterhin in den Ortsteilen zu bedienen, gleichzeitig aber das „gemeinsame Ganze“ im Blick zu haben, stärker integrativ zu wirken und auf ein Zusammengehörigkeitsgefühl hinzuwirken. Mit der Initiierung und bürgerschaftlich getragenen Entwicklung von Leuchtturmprojekten, wie sie der Umbau und die Sanierung des Dietkirchenhofs oder auch das multifunktional nutzbare Dorfhaus in Odendorf darstellen, wird dieser Herausforderung Rechnung getragen. Denn diese Projekte besitzen zum einen Strahlkraft über die Ortsteile hinaus und haben gleichzeitig eine große, identitätsstiftende Bedeutung für alle Swisttaler.

Wenngleich Odendorf und Heimerzheim aufgrund ihrer Größe und Struktur über mehr endogenes Potenzial für die Wahrnehmung ihrer Kernfunktionen als Mix aus Wohnen, Handel und Gastronomie, Dienstleistungen, Bildung, Sport und Kultur verfügen, gibt es auch in Buschhoven hinreichendes Potenzial und gute Chancen für die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung eines lebendigen Ortskerns. Auch wenn das Zentrum rund um den Tonusplatz vergleichsweise kleiner ist, werden mit der vorhandenen Ausstattung an Nahversorgung, Ärzten, Dienstleistungen, Gastronomie sowie Bildungs- und kulturellen Einrichtungen sowie mit den bereits geplanten Bauvorhaben (Shop-in-Shop, Tagespflege, weitere Arztpraxen etc.) städtische Kernfunktionen abgedeckt. Mehr als in den anderen beiden Ortsteilen müssen diese Potentiale, aber durch die Aufwertung des öffentlichen Raums – und hier speziell des Tonusplatzes – sowie der Ausbau und die Erneuerung der Gemeinbedarfseinrichtungen unterstützt werden. Mit dem Ankauf und der geplanten Umnutzung des Dietkirchenhofs in zentrale Lage am Tonusplatz lassen sich die erforderlichen öffentlichen Investitionen bestmöglich und mit hoher Strahlkraft für den Ortsteil und die Gemeinde insgesamt bündeln. Hier wird nicht nur ein Leerstand beseitigt, sondern drohenden städtebaulichen Missständen aktiv entgegengewirkt, und zwar bevor ein trading-down-Prozess den gesamten Ortsteilkern erfasst.

Neben dem städtebaulichen Mehrwert, der mit der Neugestaltung des Tonusplatzes und der denkmalgerechten Inwertsetzung der historischen Hofanlage unmittelbar einhergeht, ist es das innovative Nutzungskonzept für den Dietkirchenhof, mit dem die Gemeinde ein neues Kapitel in der Ortsteil- und Gemeindeentwicklung aufschlägt; ein solches multifunktionales Angebot mit einem Mix aus kulturellen Angeboten, spezifischen (Bürger-)Beratungsangeboten, informellen Treffs und Raumangeboten für die örtlichen Vereine wie auch für Innovation und Experimente gibt es bislang nicht. Im Zusammenwirken mit den geplanten privaten Bauvorhaben (u.a. vormals Edeka, Umbau Köllenhof etc.) stehen somit in Buschhoven Projekte und Maßnahmen der Stadterneuerung an, wie sie durch die Städtebauförderung in der Programmkomponente „Lebendige Zentren“ u.a. explizit unterstützt werden:

- ▶ bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel,
- ▶ Sicherung, Sanierung oder Modernisierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- ▶ Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume, Erneuerung des baulichen Bestandes).

5. Integriertes Gesamtkonzept: Strukturkonzepte/strategische Planungen, Maßnahmenübersicht/Zeitplanung sowie Handlungs- und Maßnahmenprogramm

Aufbauend auf dem Leitziel/Leitslogan und den abgeleiteten Handlungsfeldern und Zielen wurden Strukturkonzepte bzw. strategische Planungen für die Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim erarbeitet, die die zukünftigen Strukturen und Nutzungen in den jeweiligen Ortsteilen schematisch bzw. räumlich darstellen (vgl. Kap. 5.1). In Kap. 5.2 sind dann die Einzelmaßnahmen in einer Übersicht und mit Realisierungszeiträumen dargestellt. Abschließend wird das Handlungs- und Maßnahmenprogramm in Form von kurzen Projektbeschreibungen/-steckbriefen vorgestellt (vgl. Kap. 5.3).

5.1 Strukturkonzepte/strategische Planungen

Als Überleitung zwischen Bestandsanalyse und Einzelmaßnahmen dienen die nachfolgend dargestellten Strukturkonzepte/strategische Planungen.

5.1.1 Ortsteil Odendorf

Der Ortsteil Odendorf wird heute und zukünftig im Osten, Süden und Westen durch Wohnbebauung geprägt. Die Schaffung weiterer Wohnbauflächen bietet sich aufgrund der positiven Bevölkerungsprognose und des Bahnanschlusses insbesondere in diesem Ortsteil an. Nördlich des Bahnhofs liegt ein Gewerbegebiet. In Zukunft werden alle großflächigen Einzelhandelsangebote in Odendorf in diesem Bereich liegen, da sich der Edeka, der sich zurzeit noch im Ortsteilkern an der Essiger Straße/Anna-Casalter-Straße befindet, dorthin verlagern wird. Gerade deshalb ist es wichtig, kleinteilige Dienstleistungs- und Handelsangebote im Ortsteilkern, d.h. entlang Essiger/Flamersheimer Straße und in der Odinstraße, zu halten und darüber hinaus Anreize für neue Angebote zu schaffen.

Im Ortsteilkern soll die bandartige Achse entlang der Essiger/Flamersheimer Straße aufgebrochen werden, in dem die gegenwärtig rückwärtig orientierten Bereiche am Orbach gestalterisch aufgewertet werden, sodass eine Grün-/Wegeachse entlang des Orbachs durch den Ortsteil entsteht. Dies geschieht jedoch unter Beachtung der noch zu gewinnenden Erkenntnisse zum Hochwasserschutz. Eine neue, rückwärtige Wegeachse – vom Zehnthofplatz parallel zur Flamersheimer Straße, westlich entlang der Kindertagesstätte bis fast zur Odinstraße – soll als ruhige, begrünte fußläufige Verbindung die Qualität für Fußgänger und Radverkehr im Ortsteilkern steigern. Zwischen der Hauptverkehrsstraße und der Orbachau soll es zukünftig mit der Odinstraße, der „grünen“ Fußwegeverbindung am Kindergarten St. Petrus und Paulus, der Straße Am Zehnthof und dem Weg südwestlich der Grundschule vier gestalterisch attraktive Wegeverbindungen/-achsen geben. Durch die Aufgabe des sanierungsbedürftigen und nicht mehr funktionalen Dorfsaals am Bendenweg soll ein neuer Dorfsaal als Neu-/Anbau an die Grundschule am Zehnthof errichtet werden. Damit entsteht in direktem räumlichem Zusammenhang mit der Kirche St. Peter und Paul, dem Zehnthofplatz und Zehnthaus ein städtebaulich attraktives Ensemble, das als „neue Mitte“ für den Ortsteil wirken und zusammen mit dem Umfeld des Orbachs und der Odinstraße den Kernbereich lebendiger werden lassen soll.

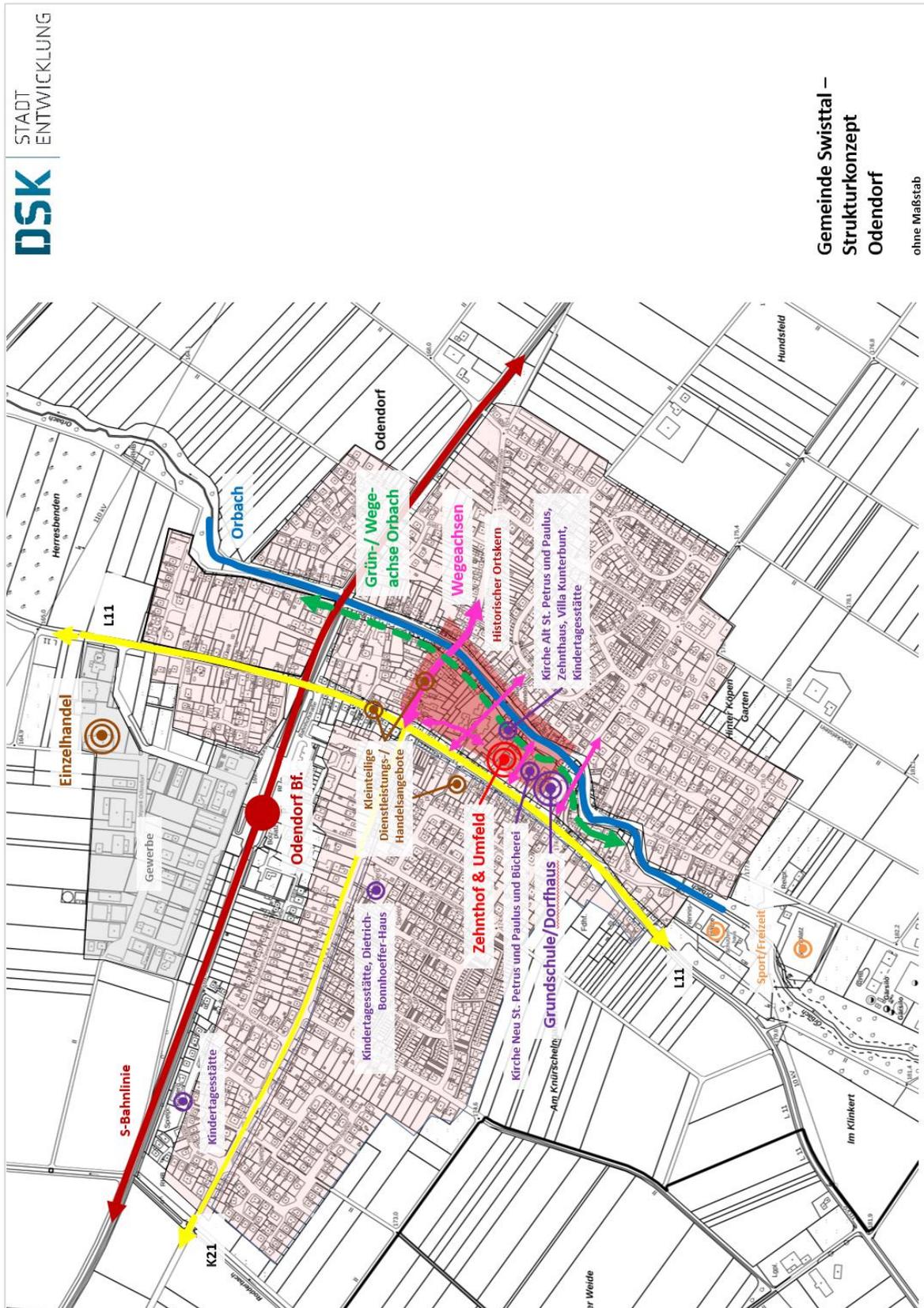


Abb. 77: Strukturkonzept Odendorf

Quelle: DSK

5.1.2 Ortsteil Buschhoven

Für den Ortsteil Buschhoven sind die Weichen für die zukünftige Entwicklung im Rahmen des ISEK-Prozesses gestellt worden. So gab es aus den Beteiligungsverfahren heraus, aber auch schon vorher durch das Engagement der örtlichen Bürgervereine, die klare Botschaft, die Nahversorgung im Ortskern rund um Tonusplatz und Burgweiher zu erhalten und zu stärken (Umsetzung Nahversorgungsstandort) und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum für Begegnung und Kommunikation zu schaffen.

Ein zweiter Schritt in Richtung Weichenstellung war das entschlossene Handeln von Politik und Verwaltung, nach einer ersten Ortsbegehung mit dem Fördermittelgeber 2019, den seit geraumer Zeit leerstehenden Dietkirchenhof zu erwerben, um ihn für die Unterbringung von Quartiersfunktionen zu sanieren und so ebenfalls einen Beitrag zur städtebaulich-funktionalen Stärkung des Ortskerns zu leisten.

Damit sind die Weichen in Richtung der Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines funktionsfähigen und lebendigen Nutzungsmixes rund um den Tonusplatz gestellt; die Grundfunktionen der Nahversorgung und wohnortnahen Dienstleistungen (Ärzte, Apotheke, Bankfiliale etc.) werden damit „gerettet“ und um neue, dem gesellschaftlichen Zusammenhalt dienenden Angebote des Gemeinbedarfs (Dietkirchenhof) ergänzt. Darüber hinaus haben die beiden Entscheidungen eine wichtige Signalwirkung für Privateigentümer und Investoren, etwa wenn es um Wohnraumangebote für ältere Menschen geht, die ohne Nahversorgung und der Möglichkeit zur Begegnung im öffentlichen Raum oder in kulturellen Einrichtungen nicht entstehen würden.

Das Szenario, „Nichts tun“ und den Ortskern somit mehr oder weniger sich selbst zu überlassen, hätte mit hoher Wahrscheinlichkeit über kurz oder lang zu weiteren Leerständen (über den Dietkirchenhof, den Edeka-Markt hinaus) geführt; die wenigen Geschäfte hätten sich zurückgezogen, eine reine Wohnnutzung würde sich mittelfristig – nach einer Zeit des Leerstands und des Umbaus von privater Seite - durchsetzen und der Tonusplatz würde vermutlich endgültig als reiner Parkplatz genutzt werden. Das öffentliche Leben in der historischen Mitte des Ortes hätte somit keine Zukunft mehr.

Die Umsetzung der Ziele und Projekte einer so weitreichenden Entscheidung zur Erhaltung und Stärkung des Ortskerns ist ohne klassische Ordnungsmaßnahmen des Städtebaus (kommunaler Zwischenerwerb, Herrichtung/Sanierung, Aufwertung von Straßen, Wegen und Plätzen etc.) nicht möglich.

Entsprechend hoch sind die Ausgaben der Gemeinde. Ohne eine finanzielle Unterstützung im Rahmen der Städtebauförderung könnten die Ziele nicht erreicht werden. Der Förderzugang lässt sich aus der Analyse und der strategischen Planung ableiten (Behebung funktionaler Missstände und gestalterischer Mängel im privaten und öffentlichen Raum).

Entsprechend wird das Ziel einer Gebäudesanierung und -wiedernutzung am Tonusplatz angestrebt – so soll der Dietkirchenhof, der nach längerem Leerstand in Zukunft eine zentrale Anlaufstelle und ein Anker des gesellschaftlichen Lebens werden. Gerade ein Angebot an multifunktionalen Räumlichkeiten für Vereine/Gruppen, aber auch für niederschwellige (Unterstützungs-/Reparatur-) Angebote, gibt es bislang in Buschhoven nicht, obwohl der Bedarf seit langem vorhanden ist. Als weiterer drohender Leerstand soll das Feuerwehrhaus den Anforderungen eines multifunktionalen Nahversorgungszentrums entsprechend umgebaut und dauerhaft genutzt werden. Private Gebäudemodernisierungen sollen damit angestoßen werden.

Auf der Grundlage einer Qualifizierung über einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb sollen der Tonusplatz und das Weiherumfeld städtebaulich aufgewertet und als räumlicher Mittelpunkt des öffentlichen Lebens gestärkt werden.

Da sich das einzige großflächigere Einzelhandelsangebot am südwestlichen Ortsteilrand befindet, soll, wie dargelegt, vor dem Hintergrund einer Belebung des Ortskerns und einer besseren Erreichbarkeit, u.a. für ältere Menschen, ein zentraler Nahversorgungsstandort am Toniusplatz entstehen, der unter anderem mit ehrenamtlichem Engagement betrieben werden soll. Dieser soll zusammen mit den vorhandenen kleinteiligen Dienstleistungs-/ Handels- und Gastronomieeinrichtungen im Umfeld des Toniusplatzes ein adäquates Angebot für die Buschhovener Bevölkerung sicherstellen.

Zusammen mit einer Neugestaltung der Fassaden im und um den historischen Ortskern, sowie weiterer Aufwertungsmaßnahmen entlang der Alten Poststraße, mit den weiteren Angeboten der Daseinsvorsorge (Wallfahrtskirche und Pfarrheim St. Katharina, Versöhnungskirche, Grundschule am Burgweiher, Kindergärten etc.) und privaten Investitionen kann der kompakte Ortsteilkern zukunftsorientiert umgestaltet werden.



Abb. 78: Strukturkonzept Buschhoven

Quelle: DSK

5.1.3 Ortsteil Heimerzheim

Ähnlich wie Odendorf hat der Ortsteil Heimerzheim einen eher bandartigen Kern, der sich entlang der Kölner Straße erstreckt. Mit der mitten durch den Ortsteil verlaufenden Swist als östliche Grenze lässt sich der Ortsteilkern von der umgebenden Wohnbebauung abgrenzen. Im Nordosten liegt das Gewerbegebiet an der L182 mit sehr guter verkehrlicher Anbindung an die A61.

Da sich der großflächige Einzelhandel insbesondere in den Nordwesten verlagert hat, wird es im Zentrum zukünftig weiterhin (nur) ein kleinteiliges Dienstleistungs-/Handelsangebot geben. Im Umfeld der Kirchstraße liegt die historische Keimzelle Heimerzheims, der zukünftig eine höhere Bedeutung durch ein attraktiveres Erscheinungsbild zukommen soll. Mit dem Platz am Fronhof im Norden und dem Gottfried-Velten-Platz im Süden bildet diese Achse in Zukunft weiterhin den Kern von Heimerzheim. In und um diesen gruppieren sich mit der Kirche St. Kunibert, der Bücherei, dem Alten Kloster und der Swistbachschule wichtige öffentliche Einrichtungen. Das Alte Kloster soll perspektivisch als Gemeinbedarfs-einrichtung eine noch bedeutendere Rolle im Ortsteil einnehmen und deshalb umgebaut und durch weitere Nutzungen, wie Beratungsangebote mit Inklusionsschwerpunkt ergänzt werden.

Östlich der Swist wird die Sekundarschule voraussichtlich 2021/2022 zur Gesamtschule umgebaut. Die Schule hat damit auch in Zukunft eine wichtige Ankerfunktion für die umliegenden Nutzungen wie das Hallenbad, die Sporthallen und den Sportplatz. Mit den von Bund und Land in Höhe von 5.282.000,00 € geförderten Ausbauten bzw. Sanierungen des Kleinschwimmbads am Schulcampus und der Sportanlage östlich der Dreifachturnhalle wird ein attraktives Sportzentrum am zukünftigen Schulcampus entstehen, das einen Mehrwert für die gesamte Gemeinde bietet.

Zwischen dem Ortsteilkern und dem Schulareal liegt direkt an der Swist der Peter-Esser-Platz. Im Rahmen einer Neugestaltung soll dieser umgestaltet sowie mit Mehrgenerationenangeboten ausgestattet werden und damit als „grünes Scharnier“ zwischen den beiden Teilräumen östlich und westlich der Swist wirken. Nach dem Neu-/Umbau der Sekundar- zur Gesamtschule kann dann perspektivisch auch der Grünzug südlich des Schulgebäudes (untere Viehtrift) mit einbezogen und gestalterisch aufgewertet werden.

Für den Ortsteil Heimerzheim wird der städtebauliche Handlungsbedarf insgesamt eher gering eingeschätzt. Die dargestellten punktuellen Maßnahmen stellen zwar einen Mehrwert für den Ortsteil dar, dies jedoch weniger in einem räumlich-städtebaulichen Gesamtzusammenhang. Konkret als Maßnahmen vorgesehen sind neben der erläuterten Aufwertung von Hallenbad und Sportanlage der Umbau des Alten Klosters zum interkulturellen Begegnungsort der Generationen und die Neugestaltung des Peter-Esser-Platzes mit Mehrgenerationenangeboten. Darüber hinaus wird eine Aufwertung der Fassaden in der Kirchstraße als notwendig erachtet, sowie auch die Erstellung/Umsetzung eines Beleuchtungskonzepts und eines Leit- und Informationssystems.

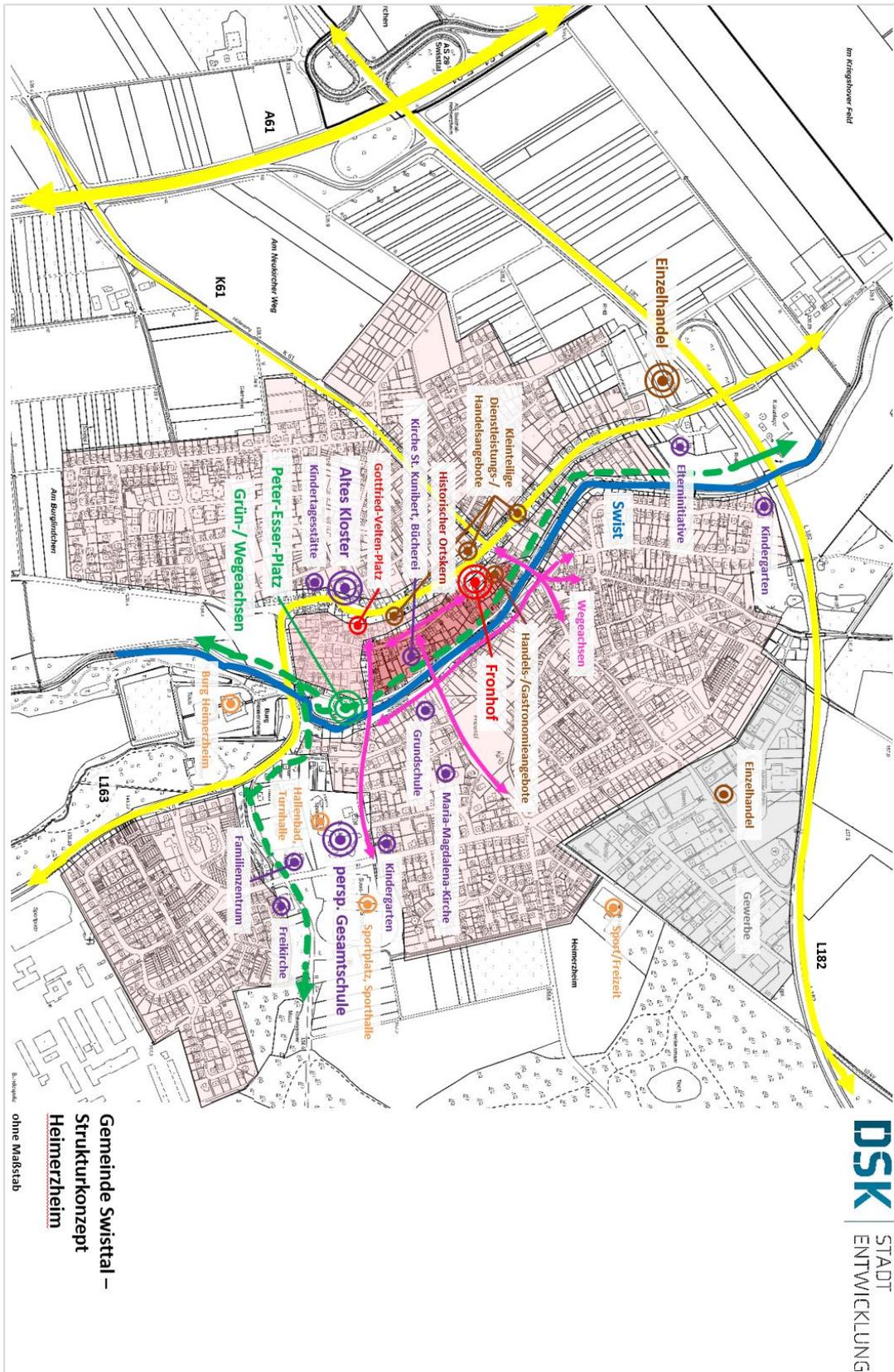


Abb. 79: Strukturkonzept Heimerzheim

Quelle: DSK

5.2 Maßnahmenübersicht und Zeitplanung

Auf Basis der Strukturkonzepte/strategischen Planungen wurde ein auf die drei Hauptorte zugeschnittenes Handlungs- und Maßnahmenprogramm erarbeitet. Durch die drei Schwerpunkträume und die damit verbundene Vielzahl und Vielfalt an baulichen, funktionalen, strukturräumlichen Ansatzpunkten sowie den damit notwendigerweise einhergehenden Kapazitätsbindungen, Koordinationserfordernissen und finanziellen Aufwendungen kann eine Umsetzung der verschiedenen Einzelmaßnahmen nicht in einem Zuge, sondern nur über einen längeren Zeitraum zielorientiert erfolgen. Dabei ist sicherzustellen, dass aus dem Handlungs- und Maßnahmenprogramm nicht einzelne Maßnahmen für sich isoliert herausgegriffen werden, sondern der konzeptionelle ganzheitliche integrierte Ansatz stets gewahrt bleibt.

Schlüsselmaßnahmen des Handlungs- und Maßnahmenprogramms sind im Ortsteil Odendorf der Neubau des Dorfsaals (integriert in der Grundschule, die ihrerseits seitens der Gemeinde umgebaut bzw. erweitert wird) sowie die Umgestaltung der Orbachaue (zunächst ohne Städtebaufördermittel / aus Mitteln des Wiederaufbaus) und des Zehnthofplatzes einschl. seines Umfelds. In Buschhoven sind die bedeutendsten Maßnahmen der öffentlichen Hand die Sanierung/der Umbau des Dietkirchenhofs zu einer Bürger- und Kulturscheune und die Neugestaltung des Toniusplatzes. Neben dem Umbau des Hallenbads und der Erneuerung des Sportplatzes sind der Umbau des Alten Klosters und die Neugestaltung des Peter-Esser-Platzes in den kommenden Jahren weitere zentrale Maßnahmen für die Ortsteilentwicklung in Heimerzheim.

Ausgehend von einer Antragstellung im Rahmen der Städtebauförderung von fünf Jahren (2022 bis 2026) wird eine Zeitspanne von ca. acht bis zehn Jahren (2022 bis vrs. 2028 / 2030) für die Umsetzung als realistisch erachtet. Im Einzelnen ergibt sich folgende Zeitplanung (vgl. Abb.80) (Hinweis: der Maßnahmenbeginn ist nicht identisch mit dem Baubeginn, da nach der Bewilligung von Fördermitteln insbesondere bei Baumaßnahmen noch umfangreiche Detail-/Genehmigungsplanungen und Leistungsvergaben vor Baubeginn erforderlich sind).

In Bezug auf die Reihenfolge der Umsetzung soll, auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen der gesamten Unwetterkatastrophe Mitte Juli 2021, vor dem Umsetzungsbeginn der Aufwertungsmaßnahmen in Odendorf ein städtebaulicher Wettbewerb (bis 2024) sowie in Vorbereitung darauf ein Beteiligungsverfahren und Konzepterstellung mit den Bürgern vor Ort (geplant ab 2022) durchgeführt werden. Erst danach können die Einzelmaßnahmen Umgestaltung der Orbachaue (Maßnahmenbeginn noch offen), Umgestaltung Zehnthofplatz und Straße am Zehnthof (geplant ab 2025) sowie die Umgestaltung des Kirchengeländes und des Zugangs Grundschule/Neuer Dorfsaal (Maßnahmenbeginn noch offen, z.B. im Rahmen eines ISEKs 2.0) angegangen werden. Insbesondere die letztgenannte Maßnahme ist zudem von der Fertigstellung des neuen Dorfsaals (an der Grundschule) abhängig. Ab 2024 sollen u.a. vorbereitende Untersuchungen für die mögliche Festsetzung eines Sanierungsgebiets durchgeführt werden. Kurzfristig sollen Sanierungsberatungen als Unterstützung der Planung zur Sanierung von Gebäuden mit Flutschäden (ab 2022) und dann ergänzend klassische Sanierungsberatungen in Verbindung mit einer späteren Ausweisung eines Sanierungsgebiets (vrs. ab 2025) erfolgen.

Im Ortsteil Buschhoven soll ein städtebaulicher Wettbewerb für den Toniusplatz durchgeführt werden (2024 bis 2025). Im Anschluss kann dann der Umbau des Platzes erfolgen (geplant ab 2026). Im Vorfeld soll der Umbau und die Sanierung des Dietkirchenhofs (2024-2026) realisiert werden. In Buschhoven, wie auch in Odendorf (und in Heimerzheim außerhalb der Städtebauförderung), soll über ein Hof- und Fassadenprogramm (2023-2027), über einen Verfügungsfonds (2023-2027) sowie durch die Umsetzung eines Beleuchtungskonzepts und eines Leit- und Informationssystems (beide Planung 2024, Umsetzung ab 2025) aufgewertet werden. Neben den öffentlichen werden in allen Ortsteilen auch umfangreiche Investitionen Privater erwartet. In Buschhoven zeichnen sich bereits erste Sickereffekte ab.

In Heimerzheim sind als punktuelle Maßnahmen, neben dem kurzfristigen Umbau bzw. der Aufwertung von Hallenbad und Sportplatz, der Umbau des Alten Klosters (voraussichtlich 2025-2027) und die Neugestaltung des Peter-Esser-Platzes (ca. 2023-2024) zukünftig geplant. Für die Heimerzheimer Projekte muss noch ein geeigneter Förderhintergrund gefunden werden.

Maßnahmentitel (Ortsteile in Klammern)	Angestrebte Zeiträume für Detailplanung und anschl. Umsetzung							
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Multifunktionaler Neubau Schule mit integriertem Dorfsaal (OD)	█	█	█					
Beteiligungsverfahren und Konzepterstellung zur Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs Odendorf (OD)		█	█					
Sanierungsberatung Odendorf (OD)		█	█	█	█			
Städtebaulicher Wettbewerb Odendorf (OD)			█	█				
Umgestaltung des Peter-Esser-Platzes (HZ)			█	█				
Hof- und Fassadenprogramm (OD, BU, ggf. HZ)			█	█	█	█	█	█
Verfügungsfonds (OD, BU, ggf. HZ)			█	█	█	█	█	█
Quartiersmanagement (Koordination Umsetzung Belegungskonzepte Dorfsaal/Dietkirchenhof) (OD, BU, ggf. HZ)			█	█	█	█	█	█
Quartiersarchitekt zur Beratung Hof- und Fassadenprogramm (OD, BU, ggf. HZ)			█	█	█	█	█	█
Städtebaulicher Wettbewerb Toniusplatz (BU)				█	█			
Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet Odendorf (OD)				█	█			
Umbau und Sanierung des Dietkirchenhofs (BU)				█	█	█		
Konzeption und Umsetzung des Leit- und Informationssystems (OD, BU, ggf. HZ)				█	█	█	█	█
Entwicklung und Umsetzung eines Beleuchtungskonzepts (OD, BU, ggf. HZ)				█	█	█	█	█
Umgestaltung Odinstraße (OD)					█			
Umgestaltung Zehnthofplatz und Straße „Am Zehnthof“ (OD)					█	█	█	
Einrichtung eines Interkulturellen Begegnungsortes der Generationen im Alten Kloster Heimerzheim (HZ)					█	█	█	
Gestaltung des Kreisverkehrs – Flammersheimer-/Essiger-/Odinstraße/Bendenweg (OD)						█	█	
Umgestaltung Toniusplatz/Weiherumfeld (BU)						█	█	█
Umgestaltung Orbachau, 3 Bauabschnitte (OD)								noch offen
Umgestaltung Kirchengrund und Zugang Grundschule mit neuem Dorfsaal (OD)								ISEK 2.0

Abb. 80: Maßnahmenübersicht und angestrebte zeitliche Umsetzung der Einzelmaßnahmen

5.3 Handlungs- und Maßnahmenprogramm

Das Handlungs- und Maßnahmenprogramm für die drei Hauptorte Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim umfasst die oben dargestellten 21 Einzelmaßnahmen. In der Anlage „Projektsteckbriefe“ wurden jeweils zwei Steckbriefe für das Beleuchtungskonzept (Planung und Umsetzung) und des Leit- und Informationssystem (Planung und Umsetzung) erstellt. Darüber hinaus sind dort drei Steckbriefe zu den Themen „Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und Förderantragstellung STEP 2022 und 2023“, „Öffentlichkeitsarbeit“ (wiederum unterteilt in drei Teile) sowie die Auslobung einer „Projektsteuerung“ aufgenommen worden. Auch für diese drei letztgenannten Maßnahmen sollen neben den vorgenannten Projekten Fördermittel aus der Städtebauförderung beantragt werden, um den Gesamtprozess mit der Vielzahl an Einzelmaßnahmen zielgerichtet und koordiniert umsetzen zu können (vgl. Kap. 6.3 und 6.4).

Insgesamt werden für die Umsetzung fast aller Maßnahmen Mittel der Städtebauförderung beantragt, z.T. in Kombination mit weiteren Fördermitteln. Für den Umbau des Alten Klosters, die Neugestaltung des Peter-Esser-Platzes und ggf. weitere kleinere Maßnahmen in Heimerzheim wird ein Förderzugang über die „Dorferneuerung“ und/oder weitere Förder-/Sonderprogramme zu gegebener Zeit avisiert werden (vgl. Kap. 6.1).

Für alle Maßnahmen sind die bereits angesprochenen Projektsteckbriefe erstellt worden. Diese geben umfassende Informationen zu den Einzelmaßnahmen und sind einheitlich aufgebaut. Sie beinhalten Angaben zu folgenden Aspekten:

- ▶ Projektname/-titel
- ▶ Maßnahmenbeginn
- ▶ Dauer/Laufzeit
- ▶ Priorität vor dem Hintergrund der Zielerreichung der Gesamtmaßnahme
- ▶ Zielsetzungen
- ▶ Leistungsbeschreibung
- ▶ Beitrag zum Klimaschutz
- ▶ Maßnahmenträger/Initiator
- ▶ Projektbeteiligte/Akteure
- ▶ Verknüpfung/Synergien mit weiteren Maßnahmen
- ▶ Maßnahmenkategorie/-art (Zuordnung gemäß Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Muster NRW))
- ▶ Kalkulationsansätze
- ▶ Gesamt-/Umsetzungskosten
- ▶ Finanzierung/Förderung
- ▶ Besonderheiten/Merkmale/Abhängigkeiten
- ▶ ggf. weitere Anlagen (Planungsunterlagen etc.)

Die detaillierten Projektsteckbriefe dienen als Arbeitsgrundlage des angestrebten Umsetzungsprozesses und der Beantragung von Städtebaufördermitteln. Sie sind dem vorliegenden Bericht des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) „Swisttal“ als **Anlage** beigelegt.

Im Folgenden werden die in Abb. 80 dargestellten und über das ISEK umzusetzenden 21 Kernmaßnahmen einzeln und nacheinander in Kurzform vorgestellt. Aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit, sind die Maßnahmen nach Ortsteilen sortiert (in der Reihenfolge Odendorf, Buschhoven, Heimerzheim und anschließend ortsteilübergreifende Maßnahmen).

Weitere Informationen, insbesondere zum Klima- und Umweltschutz können der „Anlage Projektsteckbriefe“ entnommen werden.

Multifunktionaler Neubau Schule mit integriertem Dorfsaal (Odendorf)



Abb. 81: Entwurfsplanung Umbau Grundschule mit integriertem Dorfsaal – Außenansicht

Quelle: Koenigs Rütter Architekten



Abb. 82: Machbarkeitsstudie Umbau Grundschule mit integriertem Dorfsaal – Innenansicht I

Quelle: Koenigs Rütter Architekten

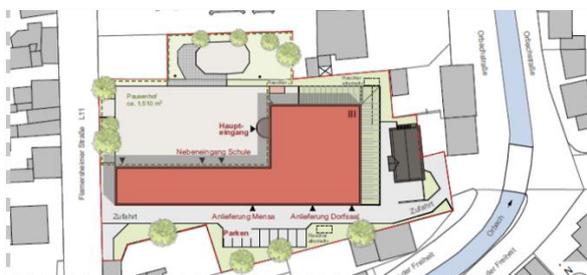


Abb. 83: Machbarkeitsstudie Umbau Grundschule mit integriertem Dorfsaal – Lageplan

Quelle: Koenigs Rütter Architekten



Abb. 84: Machbarkeitsstudie Umbau Grundschule mit integriertem Dorfsaal – Innenansicht II

Quelle: Koenigs Rütter Architekten

Handlungsfeld	Nr. 3: Begegnung / Zusammenleben, Kultur, Bildung
Steckbrief-Nr.	10
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %) für den multifunktionalen Teil (Dorfsaal)
Angestrebte Realisierung	2022 - 2023

Rahmenbedingungen/Maßnahmenbeschreibung

Da die Kapazitäten der Grundschule „Am Zehnthof“ in Odendorf ausgeschöpft sind und eine Zunahme der Schülerzahlen prognostiziert wird, müssen die Kapazitäten der Schule erweitert werden.

In Umsetzung des vom Rat der Gemeinde Swisttal beschlossenen Schulentwicklungsplans steht die Erweiterung der Grundschule in Swisttal-Odendorf an erster Priorität. Hintergrund sind die steigenden Schülerzahlen bis zum Schuljahr 2025/26, wonach sich die Schule von einer 2 1/2 zügigen zu einer 3-zügigen Schule entwickeln wird. Aufgrund der wachsenden Schülerzahlen und den Anforderungen der Inklusion, ist die Schule nach der Raumbedarfsermittlung zum Schulentwicklungsplan daher um eine entsprechende Anzahl von Klassen bzw. Mehrzweckräume, Differenzierungsräume, Fachräume und Räume für eine OGS-Betreuung zu erweitern.

Um dies zu bewerkstelligen, soll ein Ersatzneubau am derzeitigen Standort realisiert werden. Ein Neubau weist gegenüber einem Anbau den Vorteil auf, dass Energiekosten gespart und Lärmemissionen minimiert werden können. Zudem kann durch einen Neubau auch der energetische Standard verbessert werden und langfristig CO₂-Emissionen eingespart werden.

Darüber hinaus können bestehende Bedarfe für quartiersbezogene Nutzungen und Veranstaltungen nicht mehr durch den alten Dorfsaal am Bendenweg gedeckt werden, da dieser stets an seine Kapazitätsgrenze stößt und in keiner Weise den heutigen Anforderungen an einen modernen, quartiersbezogenen Veranstaltungs- und Tagungsraum gerecht wird. Der Saal ist stark sanierungsbedürftig und weist, ebenfalls wie die das bestehende Schulgebäude, veraltete energetische Standards auf.

Um seitens der Gemeinde Swisttal eine Entscheidung treffen zu können, ob der bestehende Dorfsaal in der Ortsmitte von Odendorf modernisiert, erweitert oder an anderer zentraler Stelle neu errichtet wird, wurde eine Wirtschaftlichkeitsanalyse (seitens der DKC Kommunalberatung GmbH) erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verwertung des Altstandortes und der damit verbundene Verkaufserlös, in der Betrachtung des Ressourcenverbrauchs zu einer wirtschaftlichen Annäherung an die Kosten einer Sanierungs- und Neubauvariante führt. Der ermittelte wirtschaftliche Vorteil der Sanierungsvariante um 0,35 Punkte genügt nicht, um eine belastbare Entscheidung zugunsten einer Sanierung oder eines Neubaus am bestehenden Ort zu treffen.

Anlässlich dessen wird eine Nachverdichtung des rückwärtig zum ehemaligen Nahversorgungsstandort gelegenen Quartiers angestrebt. Der Dorfsaal wird in Form einer Multifunktionshalle, in den Neubau der Grundschule integriert und soll dort sowohl als Veranstaltungshalle sowie als Schulaula genutzt werden.

Der derzeit noch bestehende Dorfsaal am Bendenweg soll nach Umzug der Nutzer (Dorfhaus AG) umfunktioniert werden. Der Standort bietet die Möglichkeit einer Nachverdichtung durch kleinteiligen Einzelhandel und Gewerbe in Kombination mit Wohnen. Darüber hinaus ist auch eine Tagespflegeeinrichtung denkbar. Das Grundstück soll im Eigentum der Gemeinde bleiben.

In Vorbereitung der ISEK-Antragstellung machte die Bezirksregierung darauf aufmerksam, dass aufgrund der vorgenannten Sachverhalte auch ein gemeinsames Projekt (Neubau Schule mit integriertem Dorfsaal) unter Berücksichtigung von multifunktionalen und innovativen Nutzungsmöglichkeiten (Nutzungen außerhalb der Schulzeiten, multifunktionale Nutzung vom Dorfsaal, Foyer, multifunktionaler Räume etc., Kombination mit Wohnen, Freizeit, Nahversorgung, Kultur etc.) umsetzbar und förderfähig sei.

Über eine Machbarkeitsstudie wurde daraufhin die Erstellung eines multifunktional nutzbaren Neubaus, in Kombination mit der Erweiterung der Grundschule, auf dem heutigen Grundstück der Schule in Odendorf geprüft. In der Machbarkeitsstudie wurden folgende Annahmen berücksichtigt:

- ▶ Im multifunktionalen Teil mit separatem Eingang soll der Dorfsaal, mit Bühnen- und Veranstaltungstechnik ausgestattet, sein.
- ▶ Der Gesamtkomplex soll neben der reinen Schulnutzung auch kleinere Räume für Vereinstreffen, Bewegungsangebote etc. umfassen.
- ▶ Neben den bereits bekannten Nutzern des bestehenden Dorfsaals sollen auch entsprechend neue Nutzer mit Bezug zum Quartier sowie die Musikschule und Volkshochschule (VHS) die Räumlichkeiten nutzen.

Zielsetzungen

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden, soll der neue Dorfsaal multifunktional gestaltet werden. Neben einer Nutzung als Schulaula (Einschulungsveranstaltungen, Schulfeste, OGS-Nutzungen, etc.) sind quartiersbezogene Nutzungen (Konzerte, Kabarett, Kino, Ausstellungen, Flohmarkt, Bürgerversammlungen, etc.) sowie Vereinsnutzungen (z.B. Musikschule, VHS-Kurse, Tanztraining, Theaterproben, Karnevalsveranstaltungen) vorgesehen. Zusätzlich kann der Dorfsaal für größere wie auch kleinere private Feierlichkeiten (Hochzeiten, Geburtstage etc.) vermietet werden.

Zudem soll über den Neubau ein Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel geleistet werden durch Einsparung von CO₂-Emissionen, den Einsatz ökologischer Baustoffe und nachhaltiger, erneuerbarer Energien, Minimierung des Einsatzes fossiler Brennstoffe sowie der Rückhaltung von Regenwasser zur Aufbereitung als Brauchwasser (Toilettenspülung).

Um multifunktionale Nutzungen zu garantieren, soll die Halle mit Trennwänden ausgestattet werden, die auch eine Doppel-, bzw. Dreifachnutzung des Saals zulassen. Des Weiteren soll ein kleiner Küchenbereich eingerichtet werden, der eine Bewirtung bei entsprechenden Veranstaltungsformaten ermöglicht.

Ein Quartiersmanager soll zudem die Entwicklung unterstützen und dafür Sorge tragen, dass durchgängige Auslastungskonzepte entwickelt und umgesetzt werden.

Insbesondere für die kleinteiligeren Räume besteht ganzjährig eine Nachfrage in Odendorf, die seitens der Dorfhaus AG (Zusammenschluss der Ortsvereine aus Odendorf) der Gemeinde gegenüber angezeigt wurde.

Dieser Planungsansatz ermöglicht sowohl die multifunktionale Nutzung des neuen Dorfsaals als auch eine Angebotsvielfalt. Die Räumlichkeiten sind sowohl unter der Woche als auch an den Wochenenden vielfältig nutzbar.

Zudem wird eine weitere direkte Querverbindung zwischen Orbachstraße und Flamersheimer Straße geschaffen, durch den seitlich geplanten Zugang zum Dorfsaal. Dieser Weg führt bislang von der Orbachstraße auf das Schulgelände und ist bereits als Abkürzung bei den hiesigen Bürgern etabliert.

Übersicht/Kurzbeschreibung/Ziele

- ▶ Schaffung eines multifunktional und innovativ nutzbaren Gebäudes für Dorfgemeinschaft und Schule (Gebäude wird von einer Vielzahl an Vereinen genutzt)
- ▶ Stärkung von vorhandenen Vereinsstrukturen
- ▶ Förderung der dörflichen Gemeinschaft
- ▶ Stärkung des Quartiers durch Nachverdichtung und Vernetzung
- ▶ Aktivierung des bestehenden Vereinslebens sowie des sozialen Zusammenhalts
- ▶ Bereitstellung von Räumlichkeiten, die modernen Anforderungen an Vereins- und Öffentlichkeitsarbeit sowie pädagogischen Konzepten entsprechen
- ▶ Energetische Ertüchtigung durch einen Neubau und damit Einsparung von Energieressourcen
- ▶ Neugestaltung Außenbereich

Umgestaltung Odinstraße (Odendorf)



Abb. 85: Leerstand Odinstraße

Quelle: DSK



Abb. 86: Gebäude mit Aufwertungspotential

Quelle: DSK

Handlungsfeld	Nr. 2: Öffentlicher Raum
Steckbrief-Nr.	11
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %)
Angestrebte Realisierung	2025

Rahmenbedingungen/Maßnahmenbeschreibung

Der Ortskern Odendorfs zieht sich bandartig entlang der Flamersheimer Straße. Parallel dazu verläuft der Orbach. Die Odinstraße stellt eine wichtige, gewachsene Verbindungsachse zwischen diesen beiden Bereichen dar und bindet die rückwärtig gelegene Grünachse des Orbachs an den Ortskern an. In der Odinstraße finden sich teilweise noch ortsbildprägende Fachwerk- und Feldbrandziegelhäuser, welche die historische Baustruktur Odendorfs widerspiegeln. Insgesamt ist der historische Ortskern geprägt durch zweigeschossige Gebäude mit steileren und meist ausgebauten Dachgeschossen. In der Vergangenheit bildete die Odinstraße das, durch Einzelhandel und Dienstleistungen belebte Zentrum Odendorfs. Obwohl die Odinstraße bereits Ende der 1990er Jahre umgebaut wurde, leidet sie dennoch verstärkt unter Funktionsverlusten.

Zielsetzungen

In der Odinstraße bildet derzeit Wohnen die überwiegende Nutzungsform. Zahlreiche der ehemaligen Einzelhandels- und Dienstleistungslokale im Erdgeschoss stehen leer. Hinzu kommt ein Nebeneinander von historischen ortsbildprägenden und teilweise stark vernachlässigten Gebäuden. Dennoch finden sich in der Odinstraße immer noch einzelne, von der Bevölkerung rege frequentierte, gastronomische Nutzungen wie ein Imbiss, ein Restaurant und ein neu angesiedeltes Eiscafé betrieben durch einen gemeinnützigen Verein zur Autismushilfe.

Mit Hilfe kleinteiliger Maßnahmen wie der Erneuerung und Aufwertung des Stadtmobiliars soll eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität herbeigeführt werden. So soll die Odinstraße als wichtiger Teil des Ortskerns sowie Verbindungsachse zwischen Flammersheimer Straße und Orbach wiederbelebt werden und die vorhandenen gastronomischen Nutzungen gestärkt werden sowie Impulse für die Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzungen und gemeinnütziger Institutionen geschaffen werden.

Moderne und ansprechende Sitzbänke und Mülleimer sowie eine Um- und Neugestaltung der bestehenden Baumbestecke zur Erhöhung der Verweilqualität sollen die Odinstraße für Fußgänger attraktiver machen und die gemeinsame Nutzung des Straßenraumes (Mischfläche) unterstützen sowie den Aufenthaltscharakter gegenüber der Funktion als reine Verkehrsstraße stärken. Auch die Installation von funktionalen und den Sicherheitsstandards entsprechenden Fahrradständern sollen, neben der allgemeinen Förderung des Radverkehrs, die Entwicklung der Odinstraße hin zu einem verkehrsberuhigten und fußgängerfreundlichen Ortszentrum stärken.

Die vorhandenen Grünstrukturen bilden einen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz und sollten deshalb erhalten bleiben.

Um den negativen Entwicklungen im Bereich der Baustruktur entgegenzuwirken, soll darüber hinaus im Rahmen einer Vorbereitenden Untersuchung geprüft werden, ob im Bereich der Odinstraße ein städtebauliches Sanierungsgebiet festgelegt werden kann. Indem die Eigentümer zur Sanierung/ Instandsetzung/ Aufwertung der betroffenen Gebäude bewegt werden, sollen städtebauliche Missstände beseitigt sowie die ortsbildprägende historische Baustruktur geschützt und gestärkt werden.

Übersicht/Kurzbeschreibung/Ziele

- ▶ Aufwertung und Attraktivierung des Ortsbilds
- ▶ Verbesserung der Gestaltung und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- ▶ Beseitigung der Leerstände, Impulse zur Ansiedlung neuer Nutzungen
- ▶ Ertüchtigung der Stadtmöblierung
- ▶ Aufwertung und Erhaltung der teilweise historischen Bausubstanz
- ▶ Förderung des Fuß- und Radverkehrs

Umgestaltung Orbachau (Odendorf)



Abb. 87: Impressionen Orbachau

Quelle: DSK

Handlungsfeld	Nr. 2: Öffentlicher Raum
Steckbrief-Nr.	12
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	z.B. Wiederaufbaufonds, Sonderprogramme, Grüne Infrastruktur, Wasserrahmenrichtlinie; vorläufig keine Beantragung in der Städtebauförderung (ggf. ISEK 2.0, wenn andere Programme nicht möglich; daher in KuF dargestellt in 2.0)
Angestrebte Realisierung	noch offen

Rahmenbedingungen/Maßnahmenbeschreibung

Der Orbach durchfließt das Zentrum Oendorfs und ist in ein betoniertes Kastenprofil eingebettet. Dieses wird von rostigen Geländern flankiert und ist wenig attraktiv. Die ursprüngliche Gestaltung umfasste Bäume auf beiden Seiten des Bachs und schmale Grünbefestigungen entlang des Bachufers. Aufgrund zunehmender Flächenansprüche für Verkehrsflächen und steigender Anforderungen des Hochwasserschutzes hat sich die Gestaltung der Orbachau in der jüngeren Vergangenheit an den technisch-funktionalen Ansprüchen orientiert – weniger an gestalterischen Gesichtspunkten und einer „Erlebbarkeit“ des Orbachs. Aus diesem Grund sollte der gesamte Bereich attraktiv umgestaltet werden.

So haben bereits Planungsansätze von 1992 (Ortskerngestaltung Landschaftsarchitekt Calles, Köln) Möglichkeiten zur Umgestaltung der Orbachau und der Ortsmitte aufgezeigt. Diese Überlegungen wurden mit der Umgestaltungsplanung der Büros Fischer Ingenieurbüro GmbH sowie Ingolf Hahn Landschaft- und Umweltplanung 2007 seinerzeit neu begonnen.

Nach diesen bisherigen Planungen sollten von der Orbachstraße aus, Zugänge zum Bach geschaffen werden. Darüber hinaus sollte der Bach soweit es der Hochwasserschutz zulässt, renaturiert werden. Und Sitzmöglichkeiten und Begrünungsflächen etabliert werden, die dazu beitragen sollten die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu erhöhen.

Die seinerzeit angedachte Umgestaltung der Orbachau verfolgte somit das Ziel, sich der ursprünglichen Silhouette wieder anzunähern.

Die bisherigen Planungen zur Umgestaltung Orbachau umfassten folgende Aufgabenbereiche:

- ▶ Neuordnung, Gestaltung und Ausbau der beidseitigen Verkehrsflächen der Orbachstraße
 - zur Entwicklung eines neuen Verkehrskonzeptes
 - unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs
 - zur Schaffung neuer Aufenthaltsbereiche im Straßenverlauf
 - mit neuen Wegeverknüpfungen
- ▶ Vernetzung der Orbachau mit dem historischen Ortszentrum um die Kirchen
- ▶ Impulse für funktionale Verbesserungen und neue Angebote

Die grundsätzliche Zielrichtung sollte bisher die beiden Schwerpunkte

- ▶ Schaffung der ökologischen Durchgängigkeit unter dem Gesichtspunkt der Verbindung beider Naturschutzgebiete im Ober- und Unterlauf sowie die
- ▶ Verbesserung der Erlebbarkeit und städtebauliche Aufwertung des Gewässers

umfassen.

Neben der ökologischen Durchgängigkeit als Ziel eines Gewässers nach der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) war es das Ansinnen auch die Akzeptanz eines solchen Gewässers in der Ortslage durch die Bevölkerung zu verbessern. Dies erfordert eine Erlebbarkeit im Ort, die durch die nachfolgend beschriebenen Beispiele erreicht werden sollten:

- ▶ Von der Orbachstraße aus sollten Zugänge zum Bach geschaffen werden;
- ▶ Darüber hinaus sollte der Bach soweit es der Hochwasserschutz zulässt, renaturiert werden;
- ▶ Außerdem sollten Sitzmöglichkeiten und Begrünungsflächen etabliert werden, die dazu beitragen die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu erhöhen.

Die Gesamtmaßnahme sollte in 3 Bauabschnitten realisiert werden.

Die Gemeinde Swisttal wurde von der Flutkatastrophe Mitte Juli 2021 schwer getroffen. Die Überschwemmungen erreichten bis dahin noch nie dagewesene und bisher nicht zu erwartende Ausmaße, welche die Hochwasserschutzmaßnahmen des Orbachs und die Dimensionierung des Kastenbettes bei weitem übertrafen. Als Folge des katastrophalen Hochwasserereignisses gilt es nun die vorliegenden Planungen zur Renaturierung und Gestaltung der Orbachaue noch einmal zu überprüfen und zu überarbeiten. Hierzu ist es erforderlich, die derzeit durch die unterschiedlichen Fachämter und -Verbände in Bearbeitung befindlichen Analysen und Berichte zur Flutkatastrophe aufzugreifen, um diese für eine weiterführende Planung einbeziehen zu können. Der weitere Abstimmungs- und Planungsprozess zur zukünftigen (baulichen) Gestaltung des Orbachs muss daher vor dem Hintergrund der neuen Erkenntnisse zur Starkregenvorsorge und zum Hochwasserschutz neu betrachtet werden. Nach wie vor bleibt das Projekt zur Umgestaltung des Orbachs ein wichtiger Bestandteil des ISEKs.

Für die zukünftigen Planungsschritte ist ein Abstimmungsprozess mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort geplant. Im Rahmen dessen kann auch die Bürgerschaft, neben den Beteiligungsprozessen zum Wiederaufbau, in die Planungen zur Orbachaue eingebunden werden. (vgl. Projektsteckbrief Nr. 26)

(Bisherige) Zielsetzungen

- ▶ Verbesserung des Ortsbilds
- ▶ Verbesserung der Gestaltung und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- ▶ Renaturierung des Orbachs
- ▶ Flächenentsiegelung
- ▶ Wegebeziehungen und Beleuchtung soll verbessert werden
- ▶ Zugangsbereiche sollen aufgewertet werden
- ▶ Das öffentliche Mobiliar soll einheitlich ersetzt werden
- ▶ Angstraum soll beseitigt werden
- ▶ Neuordnung, Gestaltung und Ausbau der beidseitigen Verkehrsflächen der Orbachstraße
- ▶ Schaffung neuer Aufenthaltsbereiche im Straßenverlauf
- ▶ Renaturierung des Orbachs und Schaffung der ökologischen Durchgängigkeit unter dem Gesichtspunkt der Verbindung der Naturschutzgebiete im Ober- und Unterlauf
- ▶ Wegebeziehungen und Beleuchtung sollen verbessert werden
- ▶ Rückwärtige Bereiche des Ortskerns sollen besser angebunden werden
- ▶ Verbesserung der Erlebbarkeit und städtebauliche Aufwertung des Gewässers
- ▶ Städtebaulicher Wettbewerb
- ▶ Einbindung neuester Erkenntnisse zur Starkregenvorsorge und zum Hochwasserschutz

Umgestaltung Zehnthofplatz und Straße "Am Zehnthof" (Odendorf)



Abb. 88: Zehnthofplatz

Quelle: DSK

Handlungsfeld	Nr. 2: Öffentlicher Raum
Steckbrief-Nr.	13
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %)
Angestrebte Realisierung	2025-2027

Rahmenbedingungen/Maßnahmenbeschreibung

Der zentral gelegene Zehnthofplatz ist der größte Platz im Odendorfer Ortskern. Er wird von mehreren historischen Gebäuden gerahmt. Insbesondere das Ensemble aus Zehnthaus und dahinterliegender Kirche (Alt St. Petrus und Paulus) sind historisches, ortsbildprägendes Merkmal. Dem Platz ordnet sich zudem unmittelbar das Alte Kloster Odendorf zu, welches heute durch die „Villa Kunterbunt“ als Kindertagesstätte genutzt wird. Das 1726 aus Bruchsteinmauerwerk gefertigte Zehnthaus diente ursprünglich zur Lagerung des Zehnten, einer Naturalabgabe der Landpächter an die Trierer Kartause und den Pfarrer des Dorfes. Es wird heute durch den Verein Zehnthaus e.V. maßgeblich genutzt und gepflegt.

Im Zehnthaus finden Vorträge über Kultur, Brauchtum und Geschichte statt. Darüber hinaus können hier Ausstellungen und Konzerte besucht werden. Der Verein Zehnthaus e.V. setzt sich nicht nur maßgeblich für die Brauchtumpflege ein, sondern erforschte und dokumentierte zudem die Geschichte des Zehnthauses sowie der Orte Odendorf und Essig in der Gemeinde Swisttal. Das Gebäude am Zehnthof dominiert und konturiert den Platz, der entlang der Gebäudekante jedoch unmittelbar abfällt. Der größte Teil des Platzes wird inzwischen vorwiegend als Parkplatz genutzt.

Unmittelbar nach der Flutkatastrophe Mitte Juli 2021 wurde der Zehnthofplatz aufgrund seiner strategischen Lage im Dorfkern als zentraler Koordinierungsplatz im Rahmen der Flutbewältigung von den

unterschiedlichen Akteuren (Bundeswehr, Feuerwehr, Bundespolizei, Verwaltung, freiwillige Helfer, Zivilbevölkerung) genutzt. Auch nach Beendigung des Katastrophenzustandes und dem Abzug staatlicher Akteure sowie vieler Organisationen und einer zunehmenden Normalisierung der Lage, wurde der Zehnthofplatz weiterhin von den freiwilligen Helfern und der örtlichen Bevölkerung als zentraler Anlaufpunkt zum Informationsaustausch sowie zur weiteren Koordinierung der Hilfsmaßnahmen in Anspruch genommen. Seit diesem Zeitpunkt wird der Zehnthofplatz durch die Bevölkerung verstärkt als Aufenthaltsort genutzt und dient als Örtlichkeit für Versammlungen, Feiern oder als täglicher Treffpunkt – entgegen seiner zwischenzeitlichen Hauptnutzung als Parkplatz. Der Zehnthofplatz wurde wieder mehr in den Alltag der Bevölkerung integriert. Dem öffentlichen Raum kommt damit (zukünftig) wieder eine entscheidende Rolle zu.

Zielsetzung

Ziel ist es die Aufenthaltsqualitäten des Platzes zu stärken. Um den Platz, aber auch die angrenzenden historischen Gebäude, zu denen auch die Kirche St. Petrus und Paulus sowie das angrenzende Pfarrheim gehören, zudem angemessen zu inszenieren und insbesondere dem ehemaligen Zehnthof eine andere raumgebende Wirkung zukommen zu lassen, soll der Zehnthofplatz neugestaltet werden. Die angrenzende Straße am Zehnthof sowie das angrenzende Kirchengrundstück sollen in die Planungsüberlegungen frühzeitig einbezogen werden. Auf diese Weise entsteht auch eine stärkere Vernetzung des geplanten multifunktional genutzten Neubaukomplexes aus Schule und Dorfsaal sowie dem Zehnthofplatz. Eine weitere Verbindungssachse vom Zehnthof zu einer fußläufigen Querachse zwischen Kindergarten und Seniorenheim soll die verschiedenen Areale, welche sich in bandartiger Form erstrecken mit einer Spange durch eine gestaltete „Grüne Fuge“ (Begrünung) zusammenziehen. Auf dem Platz entsteht eine räumliche Trennung zwischen Parken und Aufenthalt ohne die direkte Sicht von der Flamersheimer Str. auf den Zehnthofplatz und das Zehnthaus zu nehmen. Zugleich sollen die bestehenden Querachsen zwischen Unterdorf und Oberdorf weiter ausgebaut werden.

Im Rahmen der Neugestaltung soll ein Teil der Platzfläche entsiegelt bzw. begrünt werden und ein Angebot an Spiel- und Freizeitmöglichkeiten (Sitzmöglichkeiten, Boule Platz etc.) geschaffen werden. Die angedachten Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung sollen einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel bilden. Hierzu zählt auch die Begrünung der zum Ankauf eingeplanten Stichstraße. Auf diese Weise wird zudem der Freizeitwert des öffentlichen Raums erhöht. Im Rahmen der Neuordnung sollen die großzügig ausgelegten Parkflächen zugunsten von Freiflächen verringert und neu geordnet werden.

Übersicht/Kurzbeschreibung/Ziele

- ▶ Verbesserung der baulich gewachsenen bandartigen Struktur
- ▶ Verbesserung des Ortsbilds
- ▶ Inszenierung der historisch gewachsenen Bebauung, insb. Zehnthof
- ▶ Verbesserung der Gestaltung und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch einen einheitlichen und homogenen Straßenbelag
- ▶ Flächenentsiegelung und Begrünung
- ▶ Wegebeziehungen und Beleuchtung soll verbessert werden
- ▶ Zugangsbereiche sollen aufgewertet werden
- ▶ Das öffentliche Mobiliar soll einheitlich ersetzt und durch weitere Angebote ergänzt werden
- ▶ Angsträum soll beseitigt werden mittels Durchwegung, Einsehbarkeit und Beleuchtung
- ▶ Deutliche räumliche Abgrenzung des Parkareals mittels einer gestalteten (grünen) Fuge
- ▶ Anbindung an das Grünstrukturnetz des Orbachs

Umgestaltung Kirchenumfeld und Zugang zur Grundschule mit neuem Dorfsaal (Odendorf)



Abb. 89: Luftbild Kirchenumfeld

Quelle: TIM-Online



Abb. 90: Zehnthofplatz mit Kirchenumfeld

Quelle: Website: ga.de

Handlungsfeld	Nr. 2: Öffentlicher Raum
Steckbrief-Nr.	14
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	noch offen, z.B. Städtebauförderung über ein ISEK 2.0
Angestrebte Realisierung	noch offen, z.B. ab 2027 (ISEK 2.0)

Rahmenbedingungen, Maßnahmenbeschreibung und Zielsetzung

Das Kirchenumfeld grenzt direkt an den Zehnthofplatz und soll attraktiv umgestaltet und ertüchtigt werden. Auch die Übergangsbereiche zum angrenzenden Neubau der Grundschule mit dem angegliederten „Neuen Dorfsaal“ sollen im Zuge der Umgestaltung aufgewertet werden. Dabei soll die neu geschaffene Wegeverbindung der fußläufigen Querachse zwischen Kindergarten und Seniorenheim (im Norden) bis zum geplanten Neubaukomplex (Grundschule mit Dorfsaal) verlängert werden. Die bereits bestehende Querverbindung, ausgehend von der Orbachstraße auf das heutige Schulgelände, soll im Zuge der Umgestaltung ebenfalls aufgegriffen werden. Auf diese Weise entsteht eine stärkere Vernetzung der geplanten und bestehenden Gemeinbedarfs- und Begegnungsstätten (Dorfsaal, Zehnthaus) und der sie umgebenden Areale. Durch Begrünung der Wegeverbindung soll ein Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden.

Übersicht/Kurzbeschreibung/Ziele

- ▶ Herstellung einer einheitlichen Gestaltung und Vernetzung mit den angrenzenden Teilräumen (Zehnthofplatz; Orbachau)
- ▶ Städtebauliche Anbindung des multifunktionalen Neubaus bestehend aus Schule und Dorfsaal
- ▶ Verbesserung der baulich gewachsenen bandartigen Struktur
- ▶ Verbesserung des Ortsbilds und Aufwertung der bestehenden historischen Bausubstanz

- ▶ Verbesserung der Gestaltung und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch einen einheitlichen und homogenen Straßenbelag
- ▶ Wegebeziehungen und Beleuchtung soll verbessert werden

Gestaltung des Kreisverkehrs – Flamersheimer- / Essiger- / Odinstraße / Bendenweg (Odendorf)

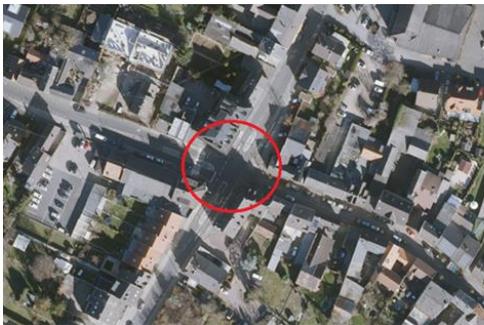


Abb. 91: Luftbild Kreuzung

Quelle: TIM-Online



Abb. 92: Beispiel Kreisverkehr

Quelle: Website:Hamburg.de

Handlungsfeld	Nr.5: Klimaschutz, Ökologie, Nachhaltigkeit, Mobilität
Steckbrief-Nr.	15
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Kommunaler Straßenbau, Städtebauförderung (70 %)
Angestrebte Realisierung	2026-2027

Rahmenbedingungen

Der Odendorfer Ortskern zieht sich beidseitig entlang der Flamersheimer Straße. Diese bandartige Struktur unterstützt den Charakter der Flamersheimer Straße als Durchgangsstraße. Erhöhte Durchfahrtsgeschwindigkeiten, schlecht einsehbare Abbiegesituationen und stauender Verkehr vor allem zu Stoßzeiten wirken sich negativ auf die Verkehrssicherheit sowie die Attraktivität des Ortszentrums aus.

Maßnahmenbeschreibung/Zielsetzung

Durch die Einrichtung eines Kreisverkehrs soll die Verkehrssicherheit im zentralen Ortsbereich erhöht werden. Durch die Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten sowie verbesserte Sichtbeziehungen kommt es nicht nur zu Optimierungen des motorisierten Individualverkehrs, auch der Fuß- und Radverkehr profitiert von sicheren Querungsmöglichkeiten und einer allgemeinen Verkehrsberuhigung. Eine ökologisch nachhaltige und ansprechende Grüngestaltung des Innenkreisels sowie der Randbereiche führt zu einer Aufwertung und Attraktivierung des Straßenraumes und zu einer Stärkung des innerörtlichen Grünbereichs.

Vorbereitende Untersuchung für ein Sanierungsgebiet Odendorf/Odinstraße

Handlungsfeld	Nr. 1: Gemeinde-/Ortsteilstruktur und Grundfunktionen
Steckbrief-Nr.	20
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %)
Angestrebte Realisierung	2024-2025

Rahmenbedingungen/Maßnahmenbeschreibung/Zielsetzungen

Obwohl die Odinstraße bereits vor einigen Jahren umgebaut wurde, leidet sie verstärkt unter Funktionsverlusten. Die Odinstraße ist derzeit durch zunehmenden Leerstand, insbesondere in den Erdgeschossen, gekennzeichnet, welcher Ladenlokale und Wohnungen gleichermaßen betrifft. Darüber hinaus sind viele Gebäude marode. Da die Gemeinde über keine geeigneten Möglichkeiten verfügt diese städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die Eigentümer zur Sanierung / Instandsetzung / Aufwertung der betroffenen Gebäude zu bewegen, soll im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung geprüft werden, ob ein Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren) festgelegt werden kann.

Beteiligungsverfahren und Konzepterstellung zur Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs Odendorf

Handlungsfeld	Nr. 2: Öffentlicher Raum
Steckbrief-Nr.	26
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %)
Angestrebte Realisierung	2022-2023

Rahmenbedingungen/Maßnahmenbeschreibung/Zielsetzungen

Die Gemeinde Swisttal wurde von der Flutkatastrophe Mitte Juli 2021 schwer getroffen. Unter anderem in den Ortsteilen Heimerzheim und Odendorf waren die Schäden besonders gravierend. Das Ereignis wird die Bürgerinnen und Bürger von Swisttal in den nächsten Jahren und Jahrzehnten beschäftigen – emotional, aber auch visuell sichtbar durch die baulichen Schäden an den Gebäuden und der öffentlichen Infrastruktur.

Aus diesem Grund soll mit einem Beteiligungsverfahren und einer Konzepterstellung insbesondere ein Abstimmungs- und Planungsprozess für die zukünftige (bauliche) Gestaltung auch vor dem Hintergrund

der Starkregenvorsorge/ des Hochwasserschutzes durchgeführt werden. Der betrachtende Raum erstreckt sich über weite Teile des Städtebaufördergebiets. Der Prozess soll das Geschehene hinsichtlich der Erfordernisse im öffentlichen Raum aufarbeiten und damit zur Vorbereitung/Konkretisierung der Aufgabenstellung des städtebaulichen Wettbewerbs liefern.

Die Ausarbeitung soll durch Abstimmungsprozesse mit Bürgern, aber auch weiteren Beteiligten, wie Vereinen und Institutionen, möglichst breit aufgestellt werden, um eine breit abgestimmte Grundlage für die sich Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs in Odendorf legen zu können.

Städtebaulicher Wettbewerb Odendorf (Odinstraße / Orbachstraße und Orbachhau / Kirchengrund / Zehnthofplatz / Schule und Dorfsaal)	
Handlungsfeld	Nr. 2: Öffentlicher Raum
Steckbrief-Nr.	21
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %)
Angestrebte Realisierung	2023-2024

Rahmenbedingungen/Maßnahmenbeschreibung/Zielsetzungen

Um die Gestaltung und Aufwertung der öffentlichen Räume in Odendorf zu konkretisieren, soll ein städtebaulicher Wettbewerb zur planerischen Qualifizierung des Zehnthofplatzes, des Kirchengrundes, des geplanten Schulgebäudes und des integrierten Dorfsaals sowie der Orbachstraße bzw. -aue und der Odinstraße durchgeführt werden. Ziel ist die Herstellung attraktiver, multifunktional nutzbarer Aufenthaltsräume sowie die Auflösung der bandartigen Dorfstruktur Odendorfs.

Leistungsbeschreibung

- ▶ Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes zur planerischen Qualifizierung des Zehnthofplatzes, des Kirchengrundes, des geplanten Schulgebäudes und des integrierten Dorfsaals sowie der Orbachstraße/-aue und der Odinstraße
- ▶ Verfahrensbetreuung (Erstellung Ablaufkonzept, Recherche und Auswahl geeigneter Büros, Organisation Wettbewerbsmanagement / Wettbewerbsbetreuung)
- ▶ Teilnahme geeigneter Planungsbüros
- ▶ Einbeziehung und Berücksichtigung der Ergebnisse in den weiteren Planungsprozess
- ▶ Konkretisierung der Planungen für die jeweiligen Programmjahrträge
- ▶ Durchführung des Wettbewerbsverfahrens / Verhandlungsverfahren mit Konzepterstellung (i.S. einer Mehrfachbeauftragung)

Sanierungsberatung Odendorf

Handlungsfeld	Nr. 1: Gemeinde-/Ortsteilstruktur und Grundfunktionen
Steckbrief-Nr.	25
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %)
Angestrebte Realisierung	2022 - 2025

Rahmenbedingungen, Maßnahmenbeschreibung und Zielsetzung

Bereits vor der Flutkatastrophe Mitte Juli 2021 war die Odinstraße in Zentrum von Odendorf durch zunehmenden Leerstand, insbesondere in den Erdgeschossen, gekennzeichnet (Ergebnis ISEK-Prozess). Darüber hinaus wiesen mehrere Gebäude Mängel und Missstände auf. Infolge der Flutkatastrophe vom 14.07.2021 hat sich der Sanierungsbedarf in den vakanten Gebieten im öffentlichen und privaten Bereich auf dramatische Weise deutlich erhöht. Da die Gemeinde über keine geeigneten Möglichkeiten verfügt, diese städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die Eigentümer zur Sanierung / Instandsetzung / Aufwertung der betroffenen Gebäude zu bewegen, soll im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung (vgl. Projektsteckbrief Nr. 20) geprüft werden, ob ein Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren) festgelegt werden kann.

Die hier angedachte Sanierungsberatung soll im ganzen Städtebaufördergebiet von Odendorf, beratend und unterstützend wirken, damit Gebäude nachhaltig saniert werden können. Dabei gilt es insbesondere, die städtebaulichen und gestalterischen Ziele des ISEK und eines möglichen Sanierungsgebietes im Zuge des Wiederaufbaues sicherzustellen und mögliche Fehlentwicklungen/Missstände zu vermeiden. Mit den Beratungen soll an derzeit laufende Beratungsleistungen, wie z.B. des LVR, angeknüpft werden.

Hinweis zur klassischen Sanierungsberatung: An dieser Stelle wird davon ausgegangen, dass die Vorbereitende Untersuchung für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes die Notwendigkeit eines solchen bestätigt. Ob und inwieweit ein sog. umfassendes Verfahren (einschl. Bodenordnung und Ausgleichsbeitragsermittlung) oder ein vereinfachtes Sanierungsgebiet (ohne Bodenordnung) in Betracht kommt, werden die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen. Auch im Falle eines vereinfachten Verfahrens kann die Zulassung einzelner oder aller Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB zielführend sein. Deren Anwendung setzt entsprechendes Know-how und entsprechende Kapazitäten für die Bearbeitung genehmigungspflichtiger Vorgänge voraus. Von daher bietet sich im Falle der förmlichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes die Beauftragung eines erfahrenen Sanierungsberaters an.

Umbau und Sanierung des Dietkirchenhofs (Buschhoven)



Abb. 93: Dietkirchenhof
Quelle: Gemeinde Swisttal



Abb. 94: Luftbild Dietkirchenhof
Quelle: Website ga.de

Handlungsfeld	Nr. 3: Begegnung / Zusammenleben, Kultur, Bildung
Steckbrief-Nr.	16
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %)
Angestrebte Realisierung	2024-2026

Rahmenbedingungen/Maßnahmenbeschreibung

Das inzwischen leerstehende, ehemals als „Dietkirchener Hof“ bezeichnete Gebäude wurde im Jahr 1015 erstmals urkundlich erwähnt. Seinerzeit handelte es sich um eine Schenkung des Kaisers Heinrich II an das Frauenkloster Dietkirchen zu Bonn.

Das ehemalige Schloss und der Burghof – dem sich der damalige „Dietkirchener Hof“ (heutiger „Dietkirchenhof“) als landwirtschaftlich genutztes Gebäude zuordnete – wurde nach seinem Wiederaufbau mit dem zweiten Brand endgültig zerstört. Ca. 1793 geht der durch einen (zweiten) Brand beschädigte „Dietkirchener Hof“ von klösterlichen in privaten Besitz über. Für den Wiederaufbau auf den Fundamenten des landwirtschaftlichen Gutes wurden gemäß Denkmalakte seinerzeit die Ziegelsteine des ebenfalls durch den Brand zerstörten Burgschlosses verwendet.

Der Gebäudekomplex umfasst heute ein denkmalgeschütztes Wohnhaus, das bis vor einigen Jahren als solches genutzt wurde sowie das dazu gehörende frühere Hofareal, bestehend aus denkmalgeschützten ehemaligen Stallungen für Nutztierhaltung (Schweine, Pferde, Kühe). Die Zufahrt zum Hof erfolgte seinerzeit über die Straße Am Burgweiher / Alte Poststraße.

Die historische Bebauung des Ortes wird noch sichtbar beeinflusst von zum Teil fränkischen Fachwerkhäusern und einigen Hofanlagen, die ursprünglich einer landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Einige dieser Fachwerkhäuser haben die Brände der Vergangenheit überstanden und sind noch heute als Zeugnis des Zeitgeschehens, zum Beispiel in der Schmittstraße, zu finden.

Der Dietkirchenhof liegt im Ortszentrum Buschhovens, direkt am Toniusplatz. Das Gebäude steht seit ca. drei bis vier Jahren leer und wurde bereits eine Weile auf dem Immobilienmarkt angeboten, bevor die Gemeinde Swisttal durch einstimmigen Beschluss des Rates die Hofanlage erworben hat, um die Entwicklung des Ortskerns entgegen dem Zerfall maßgeblich voranbringen und steuern zu können. Der Toniusplatz war seit Jahrhunderten der zentrale Mittelpunkt des örtlichen Lebens. Der Hof gibt als einzige, im früheren Umfang mehrflügelige Hofanlage bauliches Zeugnis von der Geschichte des Dorfes Buschhoven und seiner Grundherren ab. Denn sowohl der ehemalige Burghof, dessen Grundherr der Erzbischof war, wie der Heiderhof, der dem Frauenstift zum Schillingskapellen Dünstekoven zugehörig war, sind baulich nicht mehr dokumentiert. Selbst vom ehemaligen erzbischöflichen Schloss gibt heute nur noch die Insel im Burgweiher historische Aussagen über dessen Standort in Buschhoven ab. Dies zählt in vergleichbarer Weise für den Toniusplatz (s. hierzu Projektsteckbrief Nr. 17).

Im Zentrum befinden sich heute ebenfalls das katholische Pfarrheim, welches neben dem Toniusplatz für Veranstaltungen des öffentlichen Lebens genutzt wird sowie ein weiterer, evangelischer Sakralbau. Auch diverse Kinderbetreuungsangebote sowie die örtliche Grundschule sind in dieser zentralen Lage angesiedelt.

Bis vor einigen Jahren bot der Ortskern im Bereich rund um den zentral gelegenen Toniusplatz sowie der angrenzenden Alten Poststraße und der Dietkirchenstraße Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Inzwischen wird dieser historisch gewachsene Mittelpunkt „nur noch“ durch vereinzelte inhaberbetriebene Geschäfte, wie einen Bäcker, einen Blumenhändler oder einen kleinen Hofladen aus landwirtschaftlicher Direktvermarktung sowie den ansässigen Dienstleistern (diverse Ärzte, Physiotherapie, Apotheke, Kosmetikstudio, Gastronomie, Bankfiliale) und dem regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt auf dem Toniusplatz belebt.

Der ursprünglich kleinteilige Einzelhandel hat sich jedoch zunehmend rückläufig entwickelt. Dahingehend konnten sich der Gesundheitssektor und der ergänzende Dienstleistungssektor weiterhin bewähren. Dies wird unter anderem durch den Mangel an Ärzten in den Ballungsgebieten und die gute Anbindung des Ortes (ÖPNV und MIV) an das Bonner Umland gestärkt.

In der Konsequenz ergeben sich dennoch immer wieder leerstehende Ladenzeilen und Häuser sowie Nachnutzungen, die sich in negativer Weise auf das öffentliche Zusammenleben auswirken. Darüber hinaus wurde auch die kleinbetriebliche, innerörtliche Landwirtschaft durch größere Einheiten abgelöst, zum Teil fanden hier handwerkliche Berufe und Gewerbe eine neue Existenz. Weitere dienstleistende Berufe finden ihren Platz im Ort. In der Summe ist ein Wandlungsprozess erkennbar, den es zu stabilisieren und zu unterstützen gilt.

Zielsetzungen

Das Zentrum wird zeitweise immer noch belebt durch die ansässige Gastronomie und ein gemeinschaftliches Vereinsleben, insbesondere in der Zeit von Frühjahr bis Herbst, zu Feiertagen und an den Wochenenden nach wie vor rege genutzt.

Aufgrund der angestrebten Hebelwirkung durch den Ankauf des Dietkirchenhofs zeichnen sich auch erste Veränderungen auf dem privaten Immobilienmarkt in unmittelbarer Nachbarschaft des Dietkirchenhofs ab. Der heute noch durch die Landwirtschaft genutzte Köllenhof wird ebenfalls in absehbarer Zeit funktionslos werden. Anlässlich dessen denkt der Eigentümer bereits jetzt über die weitere Entwicklung seines Hofes nach und strebt die Einrichtung einer Großtagespflege an. Darüber hinaus liegt eine Baugenehmigung für das ehemalige, leerstehende Areal des zentral gelegenen Edeka-Geländes

vor, welche ein Wohnhaus mit einer gewerblichen Einheit für Ärzte und Apotheken vorsieht. Diese Vorhaben würden den Standort Buschhoven, mit seiner guten Anbindung an das Bonner-Umland, weiter in seiner Entwicklung und dem Ausbau der Angebote im Bereich Dienstleistung und Gesundheitswesen bestärken.

Um das öffentliche Leben im historischen und gewachsenen Zentrum des Ortes rund um den Burgweiher und den Toniusplatz erhalten zu können, ist es das Ziel, hier weitere Nutzungen, die sich derzeit am Ortsrand befinden, zu bündeln. Zudem sollen ergänzende Angebote geschaffen werden.

Anlässlich dessen soll der Dietkirchenhof zu einem multifunktionalen Begegnungszentrum im Sinne einer „Bürger- und Kulturscheune“ umfunktioniert werden, in dem unterschiedliche Angebote angesiedelt werden sollen, die auch den unmittelbar angrenzenden Toniusplatz frequentieren. Neben einem ganztägigen gastronomischen Angebot (tagsüber Café/Bistro, abends klassische Gastronomie mit gutem Essen, Wein etc.) entstehen Räume für vereinspezifische Nutzungen sowie örtliche Institutionen (Heimat- und Verschönerungsverein Buschhoven, Partnerschaftsverein, Förderverein der Schule etc.) und niederschwellige Angebote. Letztere können unter anderem durch die örtliche Jugendagentur in experimenteller Weise genutzt werden. Des Weiteren soll eine Art „Dorfhaus“ bzw. ein Raum für kleinere kulturelle Veranstaltungen in den Räumlichkeiten des Hofes untergebracht werden. Diese Örtlichkeit kann auch durch Dritte angemietet werden. Darüber hinaus wird auch die Gemeinde Angebote in Form eines Bürgerbüros und einer Seniorenberatung schaffen. Zudem liegen der Gemeinde Gründungsideen und Ansätze für ergänzende Dienstleistungsangebote vor, wie zum Bsp. Gehirnjoggingkurse, Handy- und Computerkurse für Senioren, Rikschadienleistungen, Gymnastikkurse, die neben dem Begegnungscafé in einmaliger Weise in Swisttal angeboten werden sollen. Zudem sucht die VHS im Ort aufgrund der Nähe zu Bonn nach Räumlichkeiten für Sprachkurse. Ebenso könnten regelmäßig stattfindende Veranstaltungen, wie ein Freilichtkino, Musiktage, Lesetage etc. an diesem zentralen Ort in Ergänzung zum Toniusplatz und seinem Umfeld stattfinden.

Durch die Kleinteiligkeit der Räume des Dietkirchenhofs sind Umbaumaßnahmen notwendig, um die angestrebten Nutzungsangebote in dem Gebäudekomplex unterbringen zu können. Darüber hinaus ist der denkmalgeschützte Hofkomplex stark sanierungsbedürftig.

Mit dem Umbau und der Sanierung des Dietkirchenhofs soll des Weiteren ein Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden. Eine Reduzierung des Einsatzes grauer Energie (Energie zur Herstellung, Lagerung, Transport, Entsorgung eines Produktes) soll bspw. durch den Erhalt bestehender Bausubstanz sowie durch den Einbau von langlebigen Materialien mit geringen bis keinen Wartungsintervallen erreicht werden. Einsparungen von CO₂-Emissionen und eine Minimierung des Einsatzes fossiler Brennstoffe sollen u.a. durch den Einsatz erneuerbarer Energien und durch eine effiziente Wärmeerzeugung mit hohem Wirkungsgrad (Wärmepumpen, Flächenheizungssystem) erzielt werden.

Übersicht/Kurzbeschreibung/Ziele

- ▶ Stärkung des Buschhovener Ortskerns
- ▶ Qualitativer Ausbau und Erhalt des zentralen Mittelpunktes für das öffentliche Leben
- ▶ Erhalt und Instandsetzung des ortsbildprägenden und siedlungshistorischen Denkmals
- ▶ Einrichtung einer gastronomischen Nutzung (Begegnungscafé)
- ▶ Schaffung einer kleinen Kultur- Veranstaltungsstätte
- ▶ Einrichtung eines Begegnungs- und Kultur-Cafés

Umgestaltung Toniusplatz / Weiherumfeld (Buschhoven)



Abb. 95: Toniusplatz

Quelle: DSK



Abb. 96: Toniusplatz – Überdachte Sitzmöbliering

Quelle: DSK

Handlungsfeld	Nr. 2: Öffentlicher Raum
Steckbrief-Nr.	17
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %)
Angestrebte Realisierung	2026 - 2028

Rahmenbedingungen/Maßnahmenbeschreibung

Die Ursprünge des Ortsteils Swisttal-Buschhoven befinden sich im historischen Ortskern im Bereich Schulstraße, Alte Poststraße, Am Burgweiher und Dietkirchenstraße. Sie entwickelten sich nach dem großen Brand des dreißigjährigen Krieges (ca. 1645) sowie weiteren Bränden um ca. 1793.

Um ca. 1800 folgten weitere maßgebliche Veränderungen in der Flächenentwicklung des Dorfes. Die ehemaligen Gräben um das zerstörte Schloss („Ostinsel“) wurden zugeschüttet. Der Burgweiher ist jedoch bis heute erhalten. Aus der neu entstandenen Fläche entwickelte sich im Laufe der Zeit das neue Ortszentrum, rund um den heute noch bestehenden zentralen Dorfmittelpunkt, den Toniusplatz.

Obwohl sich der Ortsmittelpunkt in den letzten zehn Jahren strukturell verändert hat, bildet der Toniusplatz nach wie vor die zentrale Mitte von Buschhoven. Er wird durch ein ortsbildprägendes Ensemble bestehend aus der Wallfahrtskirche St. Katharina, dem angrenzenden „Köllenhof“ mit anschließendem Burgweiher (ehemalige Westinsel) und dem ehemaligen landwirtschaftlichen Gut „Dietkirchenhof“ eingerahmt. Der Toniusplatz stellt als ehemalige Ostinsel das seit der Römerzeit historisch gewachsene Zentrum dar, wie es in vergleichbarer Weise in Swisttal und Umgebung nicht wieder zu finden ist.

Der ursprünglich kleinteilige Einzelhandel hat sich zunehmend rückläufig entwickelt. Inzwischen wird dieser historisch gewachsene Mittelpunkt „nur noch“ durch vereinzelte inhaberbetriebene Geschäfte, den ansässigen Dienstleistern sowie einem Wochenmarkt und zunehmend durch das gemeinschaftliche Vereinsleben frequentiert.

Zielsetzungen

Der Platz an sich wird durch die ansässige Gastronomie und ein gemeinschaftliches Vereinsleben, insbesondere in der Zeit von Frühjahr bis Herbst, zu Feiertagen und an den Wochenenden nach wie vor rege genutzt. Er ist bedeutender Zeitzeuge über die Historie von Buschhoven. Prioritäres Ziel ist es deshalb, den derzeit vorwiegend als PKW-Stellfläche genutzten Platz zu einem Ort des öffentlichen Lebens für mehrere Generationen umzugestalten.

Der Toniusplatz soll deshalb gestalterisch und in Bezug auf die Aufenthaltsqualität insgesamt aufgewertet werden. Denkbar sind die Durchführung eines Wettbewerbs oder eine Mehrfachbeauftragung, um verschiedene Planungsvarianten/-vorschläge zu erhalten. Auch der angrenzende Weiher sowie die nördlich angrenzende Straße „Am Burgweiher“ sollen in der Planung berücksichtigt werden.

Als aufwertende Maßnahme soll eine Reduzierung und Neuordnung der vorhandenen Parkplatzflächen vorgenommen werden. Momentan wird der Toniusplatz überwiegend zum Parken genutzt. Durch die Maßnahme soll einerseits Parken im Zentrum, vor allem für die älter werdende Bevölkerung Buschhovens von Bedeutung, weiterhin möglich sein. Andererseits kann so die momentane Nutzungssituation aufgebrochen und Raum für eine qualitative Platzgestaltung geschaffen werden.

Die weitere Nutzung des Platzes für Veranstaltungen der ortsansässigen Vereine muss dabei mitberücksichtigt werden. Da bereits gastronomische Nutzungen am Platz liegen, können die frei werdenden Flächen zur Etablierung und Attraktivierung von Außengastronomien beitragen. Wegfallende Parkplätze sollen teilweise entsiegelt werden und dem Ausbau von Spielangeboten für Kinder sowie der Grünflächengestaltung zugeführt werden. Teil der Platzgestaltung soll des Weiteren die Erhaltung und Schaffung von klaren (Wege-)Achsen in Kombination mit Grünflächen zwischen Dietkirchenhof und Weiher sein. In diesem Zusammenhang soll auch die Beleuchtung des Toniusplatzes sowie des Weiherumfeldes neu konzipiert werden, um das Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum zu erhöhen und die Nutzung des Platzes ganzjährig attraktiv zu machen. Durch eine Erneuerung und Aufwertung der Möblierung (Sitzbänke, Mülleimer) in Kombination mit einer Aufwertung der Grünflächen sollen einladende Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Aufgrund der direkten Weiherumgebung entfalten diese Erholungs- und Freizeitpotentiale für die Buschhovener Bürger und erhöhen die Attraktivität der Ortslage auch für Besucher. Insgesamt soll durch die Aufwertung des Toniusplatzes mit angrenzendem Weiherumfeld eine Verschiebung der derzeitigen Funktion als überwiegende Parkfläche zu Gunsten einer multifunktionaleren Nutzung des Ortsmittelpunktes als Aufenthalts-, Begegnungs- und Veranstaltungsort erreicht werden. Die angedachten Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung sollen einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel bilden.

Übersicht/Kurzbeschreibung/Ziele

- ▶ Verbesserung des Ortsbilds
- ▶ Verbesserung der Gestaltung und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- ▶ Flächenentsiegelung
- ▶ Wegebeziehungen und Beleuchtung soll verbessert werden
- ▶ Das öffentliche Mobiliar soll einheitlich ersetzt werden

Städtebaulicher Wettbewerb Toniusplatz (Buschhoven)	
Handlungsfeld	Nr. 2: Öffentlicher Raum
Steckbrief-Nr.	22
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %)
Angestrebte Realisierung	2024 - 2025

Zielsetzungen

- ▶ Weiterqualifizierung von öffentlichen Teilräumen im Umfeld des Toniusplatzes
- ▶ Konkretisierung der Gestaltung / Aufwertung im Umfeld des Toniusplatzes mit dem Ziel der Herstellung eines attraktiven, multifunktional nutzbaren Ortskerns
- ▶ Repräsentative Gestaltung des Zugangsbereichs zum Toniusplatz
- ▶ Aufwertung des Weiherumfelds

Leistungsbeschreibung

- ▶ Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes zur planerischen Qualifizierung des Toniusplatzumfeldes (Ortskern Buschhoven)
- ▶ Verfahrensbetreuung (Erstellung Ablaufkonzept, Recherche und Auswahl geeigneter Büros, Organisation Wettbewerbsmanagement / Wettbewerbsbetreuung)
- ▶ Teilnahme geeigneter Planungsbüros
- ▶ Einbeziehung und Berücksichtigung der Ergebnisse in den weiteren Planungsprozess
- ▶ Konkretisierung der Planungen für die jeweiligen Programmjahrträge
- ▶ Durchführung des Wettbewerbsverfahrens / Verhandlungsverfahren mit Konzepterstellung (i.S. einer Mehrfachbeauftragung)

Umgestaltung des Peter-Esser-Platzes (Heimerzheim)



Abb. 97: Luftbild Peter-Esser-Platz
Quelle: TIM-Online



Abb. 98: Mehrgenerationenplatz Birkenfeld
Quelle: Website Klimaschutz Birkenfeld

Handlungsfeld	Nr. 2: Öffentlicher Raum
Steckbrief-Nr.	8
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	„Grüne Infrastruktur“ oder andere geeignete Programme
Angestrebte Realisierung	2023 - 2024

Rahmenbedingungen/Maßnahmenbeschreibung

Der „Peter-Esser-Platz“ befindet sich zwischen Kölner Straße und Swist. Er grenzt unmittelbar an den Bachlauf des Gewässers. Der Zugang erfolgt über die nördlich gelegene Ballengasse / Bachstraße. Auf dem Platz zeichnen sich heute bereits mehrere Nutzungen ab, die jedoch aufgrund fehlender Attraktivität funktionslos sind. Lediglich der weitläufig angelegte zentral verortete Spielplatz, mitten auf dem Platz, findet noch Zulauf. Aufgrund seiner Lage im Süden des Heimerzheimer Ortsteilzentrums hat der Peter-Esser-Platz das Potenzial eines nahezu urbanen Grünraums im größten Ortsteil der Gemeinde. Durch die dicht bewachsenen Hecken entlang des umlaufenden Weges und der schlechten Einsehbarkeit stellt der Platz jedoch in den Abendstunden einen Angstraum dar.

Der Platz ist derzeit in verschiedene Zonen unterteilt (umzäunter Basketballkorb auf einer Wiese, Spielplatz, Denkmal) die jedoch nicht untereinander vernetzt, sondern lediglich über den umlaufenden Weg miteinander verbunden und erreichbar sind. Das gesamte Gelände ist über einen Rundweg erschlossen, der im Westen an der bestehenden Wohnbebauung und im Osten an der Swist entlangführt. Das Denkmal zu Würden des „Peter Esser“ - erster Bürgermeister der 1946 noch selbstständigen Gemeinde Heimerzheim nach dem Zweiten Weltkrieg - befindet sich im rückwärtigen Teil des Platzes. Dieser mündet an der stark befahrenen Swist-Brücke unterhalb der Kölner Straße.

Seit Beginn des Jahres 2019 wird von den linksrheinischen Städten und Gemeinden Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Wachtberg und Swisttal gemeinschaftlich ein Klimateilschutzkonzept erarbeitet, um dem Klimawandel mit geeigneten Maßnahmen auf kommunaler Ebene begegnen zu können.

Das Starterprojekt für Swisttal soll die Umgestaltung des Peter-Esser-Platzes zum Mehrgenerationenplatz bilden. Der Platz ist deshalb besonders interessant, weil er eine Doppelfunktion erfüllt. Die lokale Aufenthaltsqualität der Grünfläche ist nicht nur ästhetisch, sondern auch hinsichtlich der klimatischen Bedingungen von Bedeutung und soll durch die Umgestaltung optimiert werden. Der Platz liegt darüber hinaus innerhalb einer Luftschneise, die Heimerzheim entlang der Swist mit Frischluft versorgt. Deshalb muss bei der Umgestaltung des Platzes darauf geachtet werden, dass diese Funktion erhalten bleibt oder verbessert wird. Im Zuge des Konzeptes soll ein Kriterienkatalog erarbeitet werden, der dazu dient, dass Thema Klimawandelanpassung bereits bei der Ausschreibung fest zu verankern. Grundlage des Kriterienkatalogs bildet eine detaillierte klimatische Bestandsanalyse in Bezug auf den Kaltluftzufluss zur Swist über die Grünflächen südlich von Heimerzheim sowie über die Viehtrift als weitere klimatisch besonders wichtige Grünachse im Siedlungsraum, sowie die Modellierung des Mikroklimas unter Berücksichtigung der Parameter Oberflächen- und Lufttemperatur, sowie Windgeschwindigkeit und -richtung.

Zielsetzungen

Der Peter-Esser-Platz, als größte innerörtliche Grünfläche, soll durch seinen Ausbau zum Mehrgenerationenplatz für alle Altersgruppen nutzbar gemacht werden. Um den Platz attraktiver zu gestalten, sollen die Angebote erweitert sowie neu geclustert werden. Es wird eine stärkere Durchmischung der verschiedenen Nutzungen angestrebt, die über gezielte Wegeverbindung und bessere Einsehbarkeit gewährleistet werden soll. Das besondere Augenmerk bei der Umgestaltung des Platzes liegt auf der Einbindung von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung. Die Grünstrukturen des Peter-Esser-Platzes bilden für den Ort eine wichtige klimatische Luftschneise und sind auf Ebene des Mikroklimas von besonderer Bedeutung. Diese Funktion gilt es daher zu erhalten und zu verbessern.

Übersicht/Kurzbeschreibung/Ziele

- ▶ Aufwertung öffentlicher Räume sowie Verbesserung des Ortsbildes
- ▶ Erhalt und Ausbau der vorhandenen klimatisch wertvollen Grünstruktur
- ▶ Herstellung eines multifunktionalen Platzes, Ermöglichung von Begegnung und Kommunikation
- ▶ Bestehende Angebote (Spielplatz und Denkmal) sollen attraktiver gestaltet und erweitert werden
- ▶ Verbesserung der Nutzbarkeit des öffentlichen Raums für unterschiedliche Nutzergruppen (ältere Menschen, Mobilitätseingeschränkte und Kinder / Jugendliche)
- ▶ Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- ▶ Aktive Einbindung der Öffentlichkeit an der Gestaltungsplanung
- ▶ Beseitigung des Angstraums

Einrichtung eines Interkulturellen Begegnungsortes der Generationen im Alten Kloster Heimerzheim (Multifunktionale Anlaufstelle)



Abb. 99: Altes Kloster
Quelle: Website Wikimedia



Abb. 100: Luftbild Altes Kloster
Quelle: TIM-Online

Handlungsfeld	Nr. 3: Begegnung / Zusammenleben, Kultur, Bildung
Steckbrief-Nr.	9
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Dorferneuerung oder andere geeignete Förderprogramme, z.B. Heimatförderung
Angestrebte Realisierung	2025 - 2027

Rahmenbedingungen

Das „Alte Kloster“ liegt unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße (Kölner Straße) im Ortsteil Heimerzheim. Die Kölner Straße stellt eine räumliche Barriere dar, die den Ort in West und Ost einteilt. Die Swist bildet ebenfalls eine bandartige Achse, die durch den Ort verläuft.

Ende des 19. Jahrhunderts stifteten die zwei Rittergutbesitzer Philipp Freiherr von Boeselager (Burg Heimerzheim) und Karl Emil Wülfing (Burg Kriegshoven) eine Entbindungsstation für Heimerzheim, das heutige „Alte Kloster“. Das um ca. 1890 erbaute, seinerzeit vorwiegend als Krankenhaus genutzte Gebäude ist seit Generationen Teil des Zentrums von Heimerzheim. Neben der historischen Kirchstraße ist das Alte Kloster Zeugnis des damaligen öffentlichen Lebens.

Der Franziskanerinnen-Orden in Olpe übernahm die Trägerschaft für das neu errichtete Gebäude, welches bis 1965 neben einer Entbindungsstation auch als Krankenhaus und Altenheim diente und über eine Kapelle verfügte. Heute befindet sich das „Alte Kloster“ im Besitz der Gemeinde Swisttal.

Maßnahmenbeschreibung/Zielsetzung

Neben den bereits bestehenden Nutzungen durch unterschiedliche Institutionen, wie der Katholischen Jugendagentur, einem Seniorentreff, einem Schachclub, dem Tambourcorps, einer Musikschule, dem Kunstverein sowie einer Großtagespflegeeinrichtung, soll das bestehende Angebot erweitert und vervollständigt werden.

Aufgrund der dezentralen Gemeindestruktur mit ihren vielen verschiedenen Ortsteilen und der dezentralen Lage des Rathauses im Ortsteil Ludendorf befinden sich in Heimerzheim ein Bürgerbüro und eine Seniorenberatung. Das derzeitige Bürgerbüro (Ecke Kirchstraße/Buschgasse) ist nicht barrierefrei zugänglich. Des Weiteren sind die bestehenden Räumlichkeiten zu klein. Aus diesem Grund soll die bestehende Begegnungsstätte „Altes Kloster („Haus der Begegnung“, Kölner Straße 23) um einige Beratungsangebote erweitert werden. Zudem soll der Zugang zur Anlaufstelle auch von der Straßenseite barrierefrei zugänglich werden. Neben dem Bürgerbüro sollen weitere Angebote, wie eine Jugendberatung und eine Migrationsberatung sowie eine Seniorenberatung geschaffen werden. Des Weiteren sollen weitere kostenlose und niederschwellige Angebote zu Inklusionszwecken etabliert werden. Die derzeitigen Nutzungen im Erdgeschoss (Seniorentreff; Schachclub) bleiben bestehen.

Die derzeit zu Teilen leerstehenden Räumlichkeiten sollen zukünftig in multifunktionaler Weise genutzt werden. Dies erfordert jedoch eine Umgestaltung sowie einen Teilumbau des Erdgeschosses im Gebäudeteil A (Kopfgebäude zur Straßenseite). Insbesondere müssen die Sanitäreinrichtungen saniert und instandgesetzt werden. Das Sockelgeschoss muss trockengelegt werden, um nutzbar zu sein.

Das Gebäude „Altes Kloster“ befindet sich unmittelbar neben der „Unteren Erft“. Das ehemalige Landwarenhandelsgebäude steht, wie das „Alte Kloster“, unter Denkmalschutz und begrenzt zusammen mit dem historischen Klostergebäude räumlich die bestehende Freifläche entlang der Weststraße. Im hinteren Bereich bestehen bereits öffentliche Parkmöglichkeiten, an denen (Stand heute) die Einrichtungen im „Alten Kloster“ und die angrenzende Gastronomie partizipieren. Aus diesem Grund soll der Zugang vom Parkplatz über die parkähnliche Grünfläche ertüchtigt werden. Zum Haupteingang des „Alten Klosters“ an der Kölner Straße soll ein direkter, barrierefreier Zugang aus dem rückwärtigen Bereich geschaffen werden. Ein späterer Ausbau der Unteren Erft soll dabei Berücksichtigung finden. Zudem soll auch die bestehende Gastronomie von der Aufwertung profitieren. Der innerörtliche Grünraum soll durch Angebote wie einen kleinen Fitness-Outdoor-Parcours (FOP mit Schwerpunkt für Senioren) attraktiver gestaltet werden. Im Innenhof des Alten Klosters soll zudem ein gezieltes Angebot für die verschiedenen sozialen Gruppen der KJA geschaffen werden (Basketballkorb u.a.).

Auf diese Weise soll auch westlich der Kölner Straße ein öffentlicher Anlaufpunkt mit Angeboten für verschiedene Generationen ermöglicht werden.

Übersicht/Kurzbeschreibung/Ziele

- ▶ Schaffung einer zentralen Anlaufstelle westlich der Kölner Straße
- ▶ Stärkung vorhandener Netzwerkstrukturen
- ▶ Schaffung von Angeboten für verschiedene gesellschaftliche und soziale Gruppen
- ▶ Bürgeraktivierung
- ▶ Verbesserung Öffentlichkeitsarbeit, Außendarstellung und Kommunikation
- ▶ Attraktivierung und Ausbau der vorhandenen Grünanlagen, Schaffung von Angeboten (z.B. Fitness-Outdoor-Parcours)
- ▶ Aufwertung des Denkmalbestands
- ▶ Integration der partizipierenden Gastronomie

Konzeption und Umsetzung des Leit- und Informationssystems (Odendorf, Buschhoven, ggf. Heimerzheim)



Abb. 101 und 102: Beispiel Leit- und Informationssystem

Quelle: Website bonn.de

Handlungsfeld	Nr. 2: Öffentlicher Raum
Steckbrief-Nr.	3 und 4
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %) für Odendorf und Buschhoven
Angestrebte Realisierung	Konzeption 2024 Umsetzung 2025-2027

Rahmenbedingungen/Maßnahmenbeschreibung

Ein Fußgängerleitsystem ist für Anwohner und Besucher der Ortskerne wichtig. Ein leicht verständliches und ansprechendes Leitsystem erleichtert nicht nur Ortsfremden die Orientierung. Aus diesem Grund sollen die Ortskerne einheitlich beschildert werden. Dabei sollen neben öffentlichen und kulturellen Einrichtungen auch Rundwege, Denkmäler und sonstige Einrichtungen von öffentlichem Interesse in das Leitsystem integriert werden.

Die Umsetzung soll auf Grundlage des Konzeptes, dessen Bearbeitung im Jahr 2024 beginnen soll, realisiert werden. Die Umsetzung ist ab 2025 vorgesehen. Das Leitsystem soll perspektivisch auch in weiteren Ortsteilen umgesetzt werden.

Zielsetzungen

- ▶ Vernetzung der einzelnen Ortsteile
- ▶ Verbesserung der Orientierung im Gemeinderaum und Auffindbarkeit von öffentlichen Einrichtungen sowie Plätzen
- ▶ Unterstützung einer ansprechenden einheitlichen Gemeindegestaltung
- ▶ Förderung des Fuß- und ggf. Radverkehrs

Entwicklung und Umsetzung eines Beleuchtungskonzepts (Odendorf, Buschhoven, ggf. Heimerzheim)



Abb. 103: Beispiel Beleuchtungselemente I

Quellen: Website coburg-rennsteig.de



Abb. 104: Beispiel Beleuchtungselemente II

Quelle: Kreiszeitung Diepholz

Handlungsfelder	Nr. 2: Öffentlicher Raum und Nr. 4 Tourismus / Freizeit / Sport und Architektur / Baukultur
Steckbrief-Nr.	5 und 6
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %) für Odendorf und Buschhoven
Angestrebte Realisierung	Konzeption 2024 Umsetzung 2025-2027

Rahmenbedingungen/Maßnahmenbeschreibung/Zielsetzungen

Ein prägendes Gestaltungselement zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist die Beleuchtung, die im Zusammenhang mit den Zielen zur Stärkung der Ortszentren analysiert werden soll. Das Beleuchtungskonzept ist ein zentraler Baustein, der gewährleistet, dass die Attraktivität des öffentlichen Raums gestärkt wird und Angsträume gleichzeitig beseitigt werden können. Darüber hinaus sollen ortsbildprägende Gebäude attraktiv in Szene gesetzt werden. Auf diese Weise werden sowohl die Identifikation mit dem Wohnort als auch die Attraktivität aus Besuchersicht gesteigert. Durch eine technisch zeitgemäße energiesparende Beleuchtung können zudem dauerhaft die Energiekosten und der CO₂-Ausstoß gesenkt werden.

Die Beleuchtungsregeln des Konzeptes sollen zukünftig auch für die verschiedenen Straßenraumtypen außerhalb der Swisttaler Gebietskulissen gelten. Somit ist das Beleuchtungskonzept gleichzeitig ein Lichtmasterplan (LMP) für die gesamte Gemeinde. In diesen Eigenschaften ist das Beleuchtungskonzept kein Planungswerkzeug, das unmittelbar zur Umsetzung gelangt, sondern ein Regelwerk für künftige Projekte, die eine Erneuerung der Beleuchtung beinhalten sowie für den laufenden Ersatz bestehender Beleuchtung.

Ziele sind die positive Beeinflussung von Raumsituationen durch gezielte Lichtinszenierung, Erhöhung von Sicherheitsempfinden sowie die Stärkung der Wirkung ortsbildprägender Teilräume und Gebäude und damit die Verbesserung von Image und Identifikation.

Hof- und Fassadenprogramm (Odendorf, Buschhoven, ggf. Heimerzheim)



Abb. 105: Dietkirchenhof in Buschhoven

Quelle: DSK



Abb.: 106 Gebäude mit Aufwertungspotential

Quelle: DSK

Handlungsfeld	Nr. 4: Tourismus / Freizeit / Sport und Architektur / Baukultur
Steckbrief-Nr.	18
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal zusammen mit Privaten
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %) für Odendorf und Buschhoven
Angestrebte Realisierung	2023 - 2027

Rahmenbedingungen/Maßnahmenbeschreibung

Swisttal verfügt über einen vergleichsweise hohen Anteil historischer und zum Teil ortsbildprägender Gebäude (vielfach ehem. bzw. bis heute landwirtschaftlich genutzte Hofanlagen, Fachwerkhäuser etc.). Die historische Bebauung wechselt ab mit Gebäudetypen unterschiedlichen Alters und Zustands. Zahlreiche Gebäude weisen gestalterische Mängel an Fassaden, Eingängen und Außenanlagen auf. Baualtersbedingt entsprechen viele Gebäude den heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr.

Die energetische Gebäudesanierung sowie die Sicherung und Erhöhung von Gestaltqualität gehören zu den vordringlichen Zielen der Stadt- und Dorferneuerung, da eine intakte und attraktive Bausubstanz maßgeblich zur Attraktivität unserer Städte und Dörfer beiträgt. Daher werden Investitionen in die Modernisierung und gestalterische Aufwertung privater Immobilien aus unterschiedlichen Fördertöpfen finanziell unterstützt. Neben der Förderung der energetischen Sanierung aus Mitteln der KfW/BaFa soll in Swisttal über das Hof- und Fassadenprogramm der Förderzugang zur Städtebauförderung ermöglicht werden.

Grundlage für die Beratung der privaten Immobilieneigentümer ist eine Gestaltungsfibel. Durch eine enge Einbeziehung der Fachämter der Gemeinde wird eine fachlich qualifizierte Umsetzung des Programms jederzeit gewährleistet.

Zielsetzungen/Inhalte

- ▶ Verbesserung des Gemeindebildes durch Fassadenerneuerung und Gestaltung
- ▶ Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern
- ▶ Rahmenbedingungen: Förderung für die gestalterische Aufwertung von öffentlichkeitswirksamen Außenwänden/Fassaden und Dächern sowie für die Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen; finanzielle Unterstützung insbesondere im Denkmalsbereich sinnvoll
- ▶ Förderung bis zu 50% der Kosten, Kombination z.B. mit Fördermitteln der KfW/BaFa (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) für die Sanierung möglich

Konzept und Einrichtung Verfügungsfonds (Odendorf, Buschhoven, ggf. Heimerzheim)	
Handlungsfeld	Nr. 2: Öffentlicher Raum
Steckbrief-Nr.	19
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal zusammen mit Privaten
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %) für Odendorf und Buschhoven
Angestrebte Realisierung	2023 - 2027

Rahmenbedingungen

Die Swisttaler Bürger identifizieren sich mit ihrem Umfeld und zeigten im Rahmen der Beteiligung zum vorliegenden ISEK ihre Bereitschaft, an dem angestrebten Erneuerungsprozess aktiv mitzuwirken. Zudem setzen sich bereits viele Vereine und Institutionen, wie z.B. die Heimat- und Verschönerungsvereine der einzelnen Ortschaften, aktiv für die Gestaltung und Pflege ihres Ortes ein. Dies hat eine besondere Bedeutung für den Erfolg und betrifft sowohl die Akzeptanz der Maßnahmen als auch das ehrenamtliche Engagement oder die Übernahme von Verantwortung.

Maßnahmenbeschreibung/Zielsetzungen

Um diese Initiativkraft weiterhin zu fördern, soll im Rahmen der Ortsteilentwicklung ein Verfügungsfonds zur Unterstützung selbstständiger Aktivitäten eingerichtet werden. Der Fonds finanziert sich zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung, inklusive des Eigenanteils der Kommune und zu 50 % aus Geldern privater Akteure vor Ort (Vereine, Gewerbetreibende, Einzelhandel, Gastronomie, etc.). Über die Vergabe der Mittel sollen die Akteure vor Ort selbst bestimmen (z.B. durch Gründung eines Verfügungsberrats).

Übersicht/Kurzbeschreibung/Ziele

- ▶ Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen für den Erhalt und die Entwicklung des zentralen Ortskerns
- ▶ Partizipation der lokalen Ökonomie an der Gemeindeentwicklung
- ▶ Initiierung von privatem Engagement sowie Mobilisierung von privatem Kapital
- ▶ Herbeiführung und Stärkung von Kooperationen unterschiedlicher Akteure
- ▶ Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartner
- ▶ Erhöhung der Identifikation der Bürger und der Kunden mit dem Ortsteil
- ▶ Identifikationsstärkung mit der Gemeindeentwicklung
- ▶ Stärkung des Gemeinwesens

Zur Konkretisierung der Projekte und Maßnahmen ist ein Moderationsprozess unter Beteiligung der örtlichen Akteure aus Handel, Gastronomie, Dienstleistung etc. vorgesehen, in dessen Verlauf Projekte ausgearbeitet, neue Ideen und Projekte aufgenommen und die Umsetzungsregularien geklärt werden können. Entsprechende Richtlinien zur Vergabe sind im Vorfeld gemeinsam zu erarbeiten.

Quartiersmanagement (5 Jahre) (Odendorf, Buschhoven, ggf. Heimerzheim)	
Handlungsfeld	Nr. 3: Begegnung / Zusammenleben, Kultur, Bildung
Steckbrief-Nr.	23
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %) für Odendorf und Buschhoven
Angestrebte Realisierung	2023 - 2027

Zielsetzungen

- ▶ Koordination und Umsetzung von Belegungskonzepten (insbesondere Dorfsaal Odendorf und Dietkirchenhof Buschhoven)
- ▶ Sicherstellung der multifunktionalen Nutzung
- ▶ Koordinierung von Projekten (Verfügungsfonds, Verfügungsbeirat etc.)

Leistungsbeschreibung

- ▶ Belegungskonzepte für Dorfsaal Odendorf und Dietkirchenhof Buschhoven erstellen und umsetzen
- ▶ Bewerbung von Veranstaltungen
- ▶ Kümmerer für die Entwicklung der Gemeinbedarfseinrichtungen
- ▶ Unterstützung bei der Bildung von Netzwerken

Quartiersarchitekt zur Beratung Hof- und Fassadenprogramm (5 Jahre) (Odendorf, Buschhoven, ggf. Heimerzheim)	
Handlungsfeld	Nr. 4: Tourismus / Freizeit / Sport und Architektur / Baukultur
Steckbrief-Nr.	24
Maßnahmen-träger	Gemeinde Swisttal für Private
Förderzu-gang	Städtebauförderung (Fördersatz: 70 %) für Odendorf und Buschhoven
Angestrebte Realisierung	2023 - 2027

Rahmenbedingungen

Wichtige Akteure zur Aufwertung des Wohnungsbestands sind private Einzeleigentümer, die ein Großteil des Gebäudebestandes im Ortskern besitzen. Das erklärte Ziel der Gemeinde Swisttal ist, im Zuge des weiteren Entwicklungsprozesses eine aktive Bestandsentwicklung zu unterstützen.

Maßnahmenbeschreibung/Zielsetzungen

Um den vorhandenen Sanierungsstau zu reduzieren und die Wohnsituation zukünftigen Anforderungen anzupassen (altersgerechtes Wohnen, barrierefreier Umbau), sollen durch Beratungsangebote Anreize geschaffen werden, Eigentümer gezielt zu motivieren, in ihren Bestand zu investieren.

Durch einen Quartiersarchitekten sollen niederschwellige und für die Eigentümer kostenlose Angebote gemacht werden. Allen Immobilieneigentümern sollen Informationen und eine Beratung zu Sanierungsmaßnahmen und zur Förderfähigkeit von Umbaumaßnahmen angeboten werden. Die Aufgaben des Quartiersarchitekten müssen von erfahrenen Fachleuten übernommen werden, die fundierte Kenntnisse der Altbausanierung und der entsprechenden Fördermöglichkeiten haben sowie ausgewiesene kommunikative Fähigkeiten besitzen.

Der Quartiersarchitekt soll Immobilieneigentümern bei der Modernisierung und Sanierung ihrer Immobilien unterstützen. Er berät zu gestalterischen Fragestellungen sowie zur Barrierefreiheit und gibt Hinweise zu bestehenden Fördermöglichkeiten wie dem Fassaden- und Hofflächenprogramm (FRL NRW, Nr.11.2). Parallel dazu sollte die Modernisierungsoffensive mit der energetischen Sanierung der Gebäudebestände einhergehen.

6. Strategie zur Konzeptumsetzung

Die Umsetzung der im Handlungs- und Maßnahmenprogramm dargelegten Einzelmaßnahmen ist Voraussetzung für die (Weiter-) Entwicklung der Gemeinde Swisttal mit ihren drei größten Ortsteilen Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim. Hierzu ist eine Vielzahl an Akteuren, Abstimmungen, Diskussionen, Entscheidungen und ein „langer Atem“ erforderlich. Aber auch ein schlüssiges Konzept, das darstellt, wie die Maßnahmen umgesetzt werden sollen (Stichwort „Prozess“), welche Fördermöglichkeiten bestehen (Stichwort „Budget“), wie die Akteure vor Ort mit einbezogen werden (Stichwort „Partizipation“) und wie der Prozess verstetigt werden kann.

6.1 Einsatz von (Städtebau-) Fördermitteln

Die finanzielle Situation stellt viele Kommunen in Nordrhein-Westfalen vor große Herausforderungen. Gerade die Gemeinde Swisttal steht als Haushaltssicherungs-Kommune, und nicht zuletzt durch die Flutkatastrophe im Juli 2021, vor der besonderen Schwierigkeit, auf der einen Seite Investitionen tätigen zu wollen, um die Attraktivität der Gemeinde zu steigern, auf der anderen Seite aber einen finanziell engen Rahmen einhalten zu müssen, der eine klare Priorisierung der öffentlichen Maßnahmen erfordert. Verstärkt wird diese Problematik aktuell und zukünftig durch die COVID-19-Pandemie, da die Einnahmen höchstwahrscheinlich für mehrere Jahre deutlich geringer ausfallen werden.

Die Entwicklung der Kommunalfinanzen engt den Handlungsspielraum und die aktiven Gestaltungsmöglichkeiten aller Kommunen ein. Dies darf aber nicht dazu führen, dass notwendige Investitionen zur Behebung von bestehenden städtebaulichen Missständen und Mängeln vollständig unterbleiben. Die „Nicht-Investition“ würde mittel- und langfristig dazu führen, dass sich die heutigen Probleme deutlich verstärken, sich ggf. auf heute noch intakte Bereiche ausweiten und sich der beginnende Abwärtstrend in einzelnen Bereichen verstetigt und verstärkt. Der Verlust von intakten Ortsteilen und Ortsteilkernen bzw. ihrer Kernfunktionen würde sich dabei nicht nur auf die drei größten Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim, sondern auch in den sieben kleineren Ortsteilen negativ auswirken. Dem gilt es frühzeitig und nachhaltig zu begegnen. Hier sind weitsichtige und zukunftsweisende Entscheidungen gefordert, die von einer breiten Basis getragen werden. Hier setzt das ISEK an. Wie im vorliegenden Bericht ausgeführt, sind Aufwertungs- und Erneuerungsmaßnahmen in den drei Schwerpunkträumen des Swisttaler Gemeindegebiets dringend erforderlich, damit private und öffentliche Investitionen Hand in Hand gehen und sich gegenseitig positiv bestärken. Dort, wo Arbeitsteilung möglich und sinnvoll ist (z.B. in den Bereichen Bildung, Gewerbe, z.T. Sportstätten), soll diese ausgeweitet werden – dort, wo dies nur bedingt möglich ist (insbesondere in den Bereichen Gemeinbedarf, Grund-/Nahversorgung, Kindertagesstätten/Schulen), müssen die drei Hauptorte über einen themenübergreifenden Ansatz mit Schlüsselmaßnahmen und einer Strahlkraft über die Ortsteile hinaus gestärkt werden, damit auch die kleineren Ortsteile profitieren, in denen die Angebote/Infrastrukturen nicht vorgehalten werden können.

Zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Swisttal“ sollen daher Fördermittel des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen beantragt werden. Ohne Fördermittel kann die Gemeinde den finanziellen Aufwand nicht tragen. In Abstimmung mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bezirksregierung Köln wurde vereinbart, unterschiedliche Fördermöglichkeiten zu nutzen. Für einen Großteil der Einzelmaßnahmen sollen Städtebaufördermittel beantragt werden. Dies gilt speziell für die Maßnahmen in den Ortsteilen Odendorf und Buschhoven, da hier die Handlungsbedarfe, aber auch die zu erzielenden städtebaulichen Mehrwerte in den Ortsteilkernen am größten sind. Das ISEK ist Voraussetzung für die Beantragung von Städtebaufördermitteln. Auf dessen Grundlage wird zu Beginn ein Grundförderantrag mit einer Darstellung aller Maßnahmen in

Odendorf und Buschhoven mit Kosten und Zeitpunkten der konkreten Beantragung bei der Bezirksregierung Köln eingereicht. Für die Gemeinde Swisttal betragen die (zuwendungsfähigen) Gesamtkosten für alle Maßnahmen in den beiden Ortsteilen 10.716.406,00 €. Der Grundförderantrag bildet somit den Rahmen für die Beantragung der Einzelmaßnahmen in den Antragsjahren 2022 bis 2026. Die Bezirksregierung Köln prüft den Grundförderantrag und stellt bei positivem Ergebnis ein sogenanntes Gesamttestat aus. In diesem wird die Sinnhaftigkeit und Abfolge der Maßnahmen vom Grundsatz bestätigt.

Gleichzeitig ist es erforderlich, jedes Jahr mit Stichtag Ende September Programmanträge für konkrete Einzelmaßnahmen zu stellen. Diese Einzelmaßnahmen müssen einen gegenüber dem Grundförderantrag konkretisierten Planungsstand (gem. Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, HOAI) aufweisen. Im Programmantrag werden die Maßnahmen aufgenommen, die im folgenden Jahr im Detail geplant bzw. weiter ausgearbeitet und im Anschluss umgesetzt werden sollen. Für die Gemeinde Swisttal werden für das Jahr 2022 und damit zum Stadterneuerungsprogramm (STEP) 2022 folgende Einzelmaßnahmen mit den entsprechenden Nummern aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht beantragt:

- ▶ 2.1.1 Aufstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und Förderantragsstellung
- ▶ 2.1.2 Beratung/Unterstützung Förderantrag 2023 (Überbrückung bis Projektsteuerer beauftragt)
- ▶ 2.5.1 Projektsteuerung
- ▶ 4.3.1 Multifunktionaler Neubau Schule mit integriertem Dorfsaal

Die zuwendungsfähigen Kosten für die aufgeführten Maßnahmen betragen 3.237.764,00 €. Davon entfällt der überwiegende Teil auf den multifunktionalen Teil der (Bau-) Maßnahme 4.3.1 (2.990.000,00 €).

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln ist an die Bereitstellung von kommunalen Eigenanteilen seitens der Gemeinde Swisttal gekoppelt. Die Höhe der Fördersätze wird jährlich unter Berücksichtigung der jeweiligen kommunalen Leistungsfähigkeit von IT.NRW neu festgelegt. Gemäß der „Verteilung der Fördersätze für die Städtebauförderung“ liegt Swisttal für das Jahr 2022 bei einem Fördersatz von 70 %, d.h. der kommunale Eigenanteil liegt bei 30 %. Auf letzterem Wert basiert auch die Veranschlagung im kommunalen Haushalt. Im Rahmen der Haushaltsplanungen für 2022 und der mittelfristigen Haushaltsplanung ist die Bereitstellung der kommunalen Eigenanteile seitens der Gemeinde Swisttal sicherzustellen (für 2022 30 % von 3.237.764,00 € = 971.329,00 €). Die Summe aller Kosten aus den Programmanträgen von 2022 bis 2026 ergibt die Summe, die als Gesamtsumme in den Grundförderantrag eingestellt ist. Für diesen bzw. für das Gesamtmaßnahmenpaket bedeutet dies, dass die Gemeinde bei einem Eigenanteil von 3.214.922,00 € (30 %) insgesamt 7.501.484,00 € (70 %) an Städtebaufördermitteln von Bund und Land erhalten könnte.

Neben der Städtebauförderung sollen weitere Fördermittel beantragt werden. Für die Finanzierung der Maßnahmen zur Umgestaltung der Orbachau unter Einbindung der gewonnenen Erkenntnisse zur Starkregenvorsorge und des Hochwasserschutzes steht eine Prüfung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten bspw. über Wiederaufbaufonds, Sonderprogramme, Grüne Infrastruktur oder die Wasserrahmenrichtlinie noch aus.

Weiterhin sollen Fördermittel für die Errichtung des Kreisverkehrs in Odendorf und für die Erneuerung der Alten Poststraße und des Karl-Kaufmann-Wegs in Buschhoven über die Förderrichtlinie „Kommunaler Straßenbau“ (FöRi-kom-Stra) beantragt werden.

Für den Ortsteil Heimerzheim wurden von Bund und Land bereits Städtebaufördermittel über das Sonderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier 2020“ im Rahmen einer 100 %-Förderung bewilligt. Die Kosten für den Ausbau und die Sanierung der Sportanlage Heimerzheim – „Integrative

Sportstätte“ und die Sanierung des Kleinschwimmbads am Schulcampus Heimerzheim – „Offenes Schul- und Sportzentrum“ betragen 770.000,00 € bzw. 4.512.000,00 €, in Summe 5.282.000,00 €.

Da es sich bei den weiteren Maßnahmen in Heimerzheim (Umbau Altes Kloster, Neugestaltung Peter-Esser-Platz sowie ggf. Hof- und Fassadenprogramm, Verfügungsfonds, Beleuchtungskonzept und Leit- und Informationssystem) eher um punktuelle Einzelmaßnahmen handelt, wird hierfür ein Förderzugang über die „Dorferneuerung“ und/oder weitere Förder-/Sonderprogramme angestrebt.

6.2 Abgrenzung der Gebietskulissen

Im Rahmen der Städtebauförderung sind die Teilräume, in denen Fördermaßnahmen stattfinden, räumlich abzugrenzen. Gem. Programmraufwurf 2022 kann die Abgrenzung im Rahmen des Städtebaufördererteilprogramms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Maßnahmegebiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB, Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB (übergangsweise) oder durch Beschluss der Gemeinde erfolgen.

Die Abgrenzung der Untersuchungsgebiete für das ISEK umfasste die kompletten Ortsteile und wurde seinerzeit auch deshalb so gewählt, dass Wechselbezüge zwischen den einzelnen Ortsteilen betrachtet werden konnten. Die in den Untersuchungsräumen durchgeführten Analysen ergaben räumliche Handlungsschwerpunkte in den drei Ortsteilen. Auf diese Weise kann dem Handlungsbedarf, bezogen auf Bereiche und Einrichtungen mit einer überörtlichen Funktion und gemeindeweiten Wirkung bzw. Funktion und seinen Anpassungserfordernissen an veränderte Rahmenbedingungen, Rechnung getragen werden.

Da gem. ISEK Maßnahmen mit Beteiligung der Städtebauförderung in den Ortsteilen Odendorf und Buschhoven stattfinden, sind für diese Gebietsabgrenzungen festgelegt worden – für diese wird einerseits ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf nachgewiesen, andererseits sind keine der Umsetzung der Stadtentwicklungsziele grundsätzlich entgegenstehenden Belange erkennbar. Die Abgrenzung der beiden Gebietskulissen „ISEK Swisttal – Ortsteil Odendorf“ und „ISEK Swisttal – Ortsteil Buschhoven“ erfolgte auf Grundlage der Erkenntnisse des vorliegenden ISEKs und zielt darauf ab, dass sich die empfohlenen Stadterneuerungsmaßnahmen funktional und zweckmäßig durchführen lassen.

Für den Ortsteil Heimerzheim ist keine Gebietsabgrenzung erforderlich, da die angestrebten Maßnahmen über andere Förderzugänge finanziell bezuschusst werden sollen. Für die beiden über das Sonderprogramm des Investitionspakts bewilligten Maßnahmen im Jahr 2020 war/ist eine Gebietsabgrenzung nicht erforderlich.

Für die Antragstellung im Städtebauförderteilprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ sind insgesamt erforderlich:

- ▶ Ratsbeschluss des ISEKs
- ▶ Beschluss der Gebietskulissen für die Städtebauförderung für die Ortsteile Odendorf und Buschhoven
- ▶ Bereitstellung der kommunalen Eigenanteile für die Einzelmaßnahmen (Kämmereierklärung)
- ▶ Fördermittelbeantragung (Grundförderantrag und erster Programmantrag zum STEP 2022)

6.3 Prozesssteuerung und Projektorganisation

Die sich an die Konzepterstellung anschließende Umsetzungsphase mit einem Zeitrahmen von sechs bis acht Jahren stellt hohe finanzielle und personelle Anforderungen an die Gemeindeverwaltung. Bereits die weitere Konkretisierung der Einzelmaßnahmen stellt den Einstieg in einen mehrjährigen Stadterneuerungsprozess dar, in welchem die Projekte und Maßnahmen sukzessive umgesetzt werden. Dies erfordert einen erhöhten Aufwand durch vorbereitende Untersuchungen und Planungen sowie eine prozessbegleitende Bürgerbeteiligung in und an Planverfahren. In diesem Prozessverlauf können sich sowohl neue Sachverhalte, zusätzliche Akteure und Projektbeteiligte, die zeitlich und inhaltlich koordiniert werden müssen oder etwaige Kostensteigerungen ergeben, als auch Rahmenbedingungen und Förderatbestände ändern.

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

Vor diesem Hintergrund ist es ratsam, etablierte Steuerungsstrukturen aus der ISEK-Erstellung in der Umsetzungsphase fortzuführen bzw. zu erweitern und mit entsprechenden Zuständigkeiten zu versehen. Ein Projektsteuerer kann der zentrale Ansprechpartner für alle Akteure und Projektbeteiligten in Verwaltung, Politik, für beauftragte Planungsbüros etc. sein – und ist „Motor“ des Umsetzungsprozesses.

Die Projektsteuerung umfasst im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- ▶ Aufbau einer klaren Projektorganisation mit Zuständigkeiten und geeigneten Prozessabläufen sowie die Steuerung des Umsetzungsprozesses
- ▶ Fördermittelmanagement (Antragsverfahren, Mittelabflussplanung, Verwendungsnachweise etc.)
- ▶ Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
- ▶ Weiterentwicklung der Ziele und Inhalte des ISEK in enger Abstimmung mit der Gemeinde Swisttal

Eine professionelle Projektsteuerung und -organisation ist mithin entscheidend für den Erfolg des Prozesses. Diese kann sowohl von der Verwaltung und/oder einem externen Dienstleister wie bspw. einem Sanierungsträger übernommen werden. Gerade angesichts der kommunalen Kapazitäten, zeitlicher Abhängigkeiten und notwendiger Erfahrung im Rahmen des Fördermittelmanagements hat sich die Einschaltung eines externen Projektsteuerers, der mit dem Städtebauförderungs- und Vergaberecht vertraut ist, bewährt. Die Kosten für die Beauftragung eines externen Projektsteuerers sind förderfähig. Aus diesem Grund werden hierfür Mittel in den Programmantrag zum Städtebauinvestitionsprogramm 2022 eingestellt (vgl. Kap. 6.1).

6.4 Partizipationsstrukturen und -prozess

Bereits während der Erarbeitung des ISEKs wurde eine umfangreiche Zusammenarbeit mit Bürgern und weiteren Akteuren/Planern etc. sowie die intensive Beteiligung der relevanten Fachämter etabliert. Diese umfassenden Partizipationsstrukturen sollen auch in der Umsetzung der einzelnen Projekte und

Maßnahmen fortgesetzt bzw. weiter ausgebaut werden. Hierzu könnte folgende Struktur eingeführt bzw. verstetigt werden:

Städtische Projektleitung

Die städtische Projektleitung der Gemeinde steuert die Umsetzung der Maßnahmen in den Ortsteilen und wird dabei vom Projektsteuerer sowie ggf. durch weitere externe Expertise (z.B. zu rechtlichen Fragestellungen) unterstützt. Aufgabe der kommunalen Projektleitung ist es, die Information und Kommunikation sowie Abstimmungsprozesse zwischen den an der Maßnahmenumsetzung beteiligten Akteuren sicherzustellen. Hierdurch wird die integrative Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet. Die Projektleitung ist demnach auch Ansprechpartner und Auftraggeber für externe Akteure und koordiniert deren Zusammenarbeit mit der Verwaltung und verantwortet die Kommunikation nach außen.

Projektgruppe

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

Politische Gremien

Der Fortschritt der Umsetzung des Maßnahmenkatalogs des ISEKs wird regelmäßig in den zuständigen Fachausschüssen der Gemeinde Swisttal vorgestellt. Nach Bedarf wird es auch interfraktionelle Abstimmungsgespräche geben. Der Sachstand wird von der städtischen Projektleitung unter Zuarbeit des Projektsteuerers aufbereitet.

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

Verstetigung des Beteiligungsprozesses: Projektkommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Sowohl während der Erarbeitung des vorliegenden ISEKs, als auch in der Umsetzungsphase war/ist die Information und Beteiligung der Bürger von maßgeblicher Bedeutung für die Mitwirkungsbereitschaft und Akzeptanz des Stadt-/Gemeindeerneuerungsprozesses.

Die im Rahmen der Konzepterarbeitung durchgeführten Beteiligungsformate zeigen bereits das hohe öffentliche Interesse an der Gemeindeentwicklung. Dieses gilt es in die Umsetzungsphase zu überführen und den intensiven Beteiligungsprozess kontinuierlich auszubauen. Auch während der Umsetzungsphase des ISEKs sind daher Eigentümer, Bewohner sowie ortsrelevante Akteure, wie Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister, aktiv in den Gesamtprozess einzubinden. Entsprechend kommt einer

zielorientierten, prozessbegleitend umfassenden Öffentlichkeitsarbeit, die über den Gesamtprozess transparent und nachvollziehbar informiert, grundsätzlich eine hohe Bedeutung zu. Zu den einzelnen Maßnahmen des umfangreichen Maßnahmenkatalogs sind intensive Bürgerbeteiligungsverfahren vorgesehen, in denen gemeinsam mit den Bürgern konkrete Vorschläge erarbeitet werden und sie somit direkt auf die Gestaltung ihres Umfelds Einfluss nehmen können. Dies trifft zum Beispiel auf die Vorbereitung der Rahmenbedingungen für die Wettbewerbe in Odendorf und Buschhoven zu.

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

7. Fazit und Ausblick für die Entwicklung der Gemeinde Swisttal und insbesondere der Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim

Mit dem „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ für die Gemeinde Swisttal bzw. insbesondere für die Ortsteile Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim wird die Voraussetzung für die Beantragung von (Städtebau-) Fördermitteln und damit für eine Umsetzung der im ISEK definierten Einzelmaßnahmen gelegt. Im Rahmen des ISEKs wurde aus der Bestandsanalyse, dem umfangreichen Beteiligungsprozess in den drei Ortsteilen und abgeleitet aus Handlungsfeldern, Zielen und den Strukturkonzepten bzw. strategischen Planungen ein Handlungs- und Maßnahmenprogramm mit einer Vielzahl an Einzelmaßnahmen entwickelt.

Als wesentliche **Schwächen/Risiken** aus Bestandsanalyse und Beteiligungsprozess wurden u.a. identifiziert:

- ▶ disperse Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde mit großen Entfernungen zwischen den Hauptorten Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim
- ▶ in Teilen geringe Identifikation der Bevölkerung in den Ortsteilen mit der Gesamtgemeinde
- ▶ hoher Kaufkraftabfluss
- ▶ ein perspektivischer Mangel an barrierefreien, energieeffizienten und ortskernnahen Wohnangeboten in den Hauptorten
- ▶ ein negativer Wanderungssaldo im Bereich Bildungswanderung
- ▶ die Abwanderung des großflächigen Einzelhandels aus den Ortsteilkernen und damit verbunden die Identifizierung von adäquaten Nachnutzern
- ▶ das Erscheinungsbild/die Aufenthaltsqualität, vor allem im öffentlichen Raum (speziell in den Ortsteilkernen Odendorf und Buschhoven) und an einer Vielzahl an Gebäuden
- ▶ fehlende Treffpunkte bzw. moderne/flexible Räumlichkeiten für Vereine, Gruppen, Private etc. und Anlaufstellen für kulturelle Themen (insbesondere in Odendorf und Buschhoven)
- ▶ Hochwasser-/Starkregenrisiko insb. in Odendorf und Heimerzheim

Demgegenüber besitzt die Gemeinde u.a. folgende **Stärken/Chancen**:

- ▶ Lage in der Nähe der Oberzentren Köln und Bonn und trotzdem „im Grünen“
- ▶ gute Verkehrsanbindung, vor allen durch die A61 und den Bahnanschluss in Odendorf
- ▶ attraktiver Wohnstandort, eine gute soziale Lage und eine hohe Kaufkraft
- ▶ positive Bevölkerungsprognose und positives Wanderungssaldo bei (jungen) Familien
- ▶ historische Ortsteilkern mit viel Potenzial im öffentlichen Raum und an Gebäuden
- ▶ Umbau der Sekundar- zur Gesamtschule sowie des Hallenbads in Heimerzheim
- ▶ Schaffung moderner und flexibel/multifunktional nutzbarer Treffpunkte/Räumlichkeiten in den Ortsteilkernen u.a. als Initialzündung für Privatinvestitionen
- ▶ hohe Identifikation mit dem eigenen Ortsteil, reges Vereinsleben, bürgerschaftliches/ehrenamtliches Engagement

Die Einzelmaßnahmen tragen dazu bei, die drei größten Ortsteile und insbesondere deren Ortskerne in Bezug auf Grundfunktionen/Angebote der Daseinsvorsorge und eine attraktive Gestaltung/Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums nachhaltig aufzuwerten und die Ortskerne als Lebensmittelpunkte bzw. als lebendige Zentren zu stärken – gerade nach der Flutkatastrophe im Juli 2021. Sie sollen in einem Zeitraum von sechs bis acht Jahren umgesetzt werden. **Schlüsselmaßnahmen** sind im Ortsteil Odendorf der Neubau des Dorfsaals an der Grundschule und die Umgestaltung der Orbachau (ohne Städtebaufördermittel) und des Zehnthofplatzes einschl. seines Umfelds. In Buschhoven sind dies die Sanierung/der Umbau des Dietkirchenhofs zu einer Bürger- und Kulturscheune und die Neugestaltung des

Toniusplatzes (einschließlich kleinerer gestalterischer Maßnahmen im Weiherumfeld bzw. auf dem Schulhofgelände), weitere kleinteiligere, punktuelle Aufwertungsmaßnahmen (Baumalleen/Begrünung Ortseingang und Ortsausgang Alte Poststraße, weitere Aufwertung Quesnoy-sur-Deule-Platz, barrierefreie Umgestaltung der Bushaltestellen etc.) sowie die Verbesserung der Anbindungen an die B56 (z.B. Kreisverkehr an der Ecke Karl-Kaufmann-Weg/B56) – und eine Reihe privater Maßnahmen! Mit dem Umbau des Alten Klosters und der Neugestaltung des Peter-Esser-Platzes sollen neben dem Umbau des Hallenbads und des Sportplatzes wichtige Maßnahmen für die Ortsteilentwicklung Heimerzheims realisiert werden.

Bei der **Umsetzung des ISEKs** liegt der überwiegende Teil der Maßnahmen in der Zuständigkeit der Gemeinde Swisttal. Für diese Maßnahmen sollen Fördermittel aus unterschiedlichen Bereichen beantragt werden: vorwiegend aus der Städtebauförderung (für Maßnahmen in den Ortsteilen Odendorf und Buschhoven) – hierfür stellt das vorliegende ISEK eine Voraussetzung dar – aber auch z.B. über die Dorferneuerung oder weitere Förderprogramme (z.B. für die Maßnahmen „Altes Kloster“ und „Peter-Esser-Platz“ in Heimerzheim). Für die Umgestaltung der Orbachaue sollen Fördermittel über den Wiederaufbaufonds nach der Hochwasserkatastrophe, Sonderprogramme, das Programm Grüne Infrastruktur und/oder die Wasserrahmenrichtlinie beantragt werden. Zunächst ist jedoch festzulegen, wie die Umgestaltung aussehen/erfolgen soll. Zuschüsse über die Förderrichtlinie „Kommunaler Straßenbau“ (FöRi-kom-Stra) sollen in Buschhoven für den Umbau der Straßenräume oder in Odendorf für den Bau eines Kreisverkehrs akquiriert werden. Aber auch die Beteiligung Privater (z.B. beim Fassaden- und Hofprogramm und Verfügungsfonds), die Umsetzung von Maßnahmen durch Private (z.B. in der Odinstraße in Odendorf (mögliches Sanierungsgebiet) und für die Realisierung von Wohn-, Geschäfts- oder Mischnutzungen im Ortsteilkern in Buschhoven) ist zwingend erforderlich. Hiermit können Mehrwerte in den Ortsteilen geschaffen werden, an denen sich eine Vielzahl an Akteuren beteiligt und damit die Grundlage für eine breite Akzeptanz geschaffen wird. Von den angedachten Maßnahmen sollen Signalwirkungen in die drei Ortsteile, aber auch darüber hinaus ausgehen. Die Gemeindeentwicklung soll damit insgesamt zielgerichtet und nachhaltig gesteuert werden und die Grundlage für weitere Maßnahmen (außerhalb des ISEKs) legen.

Die Gemeinde Swisttal hat mit dem ISEK die große Chance, die drei größten Ortsteile zukunftsorientiert aufzustellen. Dies erfordert innovative Planungen, eine intensive Beteiligung, einen langen Atem und weitsichtige Entscheidungen. Gerade angesichts der Schäden des Hochwassers gilt es, die Kräfte zu bündeln und den Menschen eine positive Perspektive aufzuzeigen – und gleichzeitig zu helfen, z.B. über die angedachte Sanierungsberatung. Ziel sollte es sein, keine Konkurrenzen innerhalb der Gemeinde zu schaffen, sondern an richtigen und wichtigen Stellen die Möglichkeiten einer Arbeitsteilung zwischen den Ortsteilen zu nutzen – gleichzeitig sollten aber die polyzentrische Gemeindeform und die damit verbundenen Eigenständigkeiten der drei größten Ortsteile als wesentliche, historische bedingte Merkmale berücksichtigt werden. Vor allem in den Bereichen Grund-/Nahversorgung, Daseinsvorsorge/Gemeinbedarf und Erziehung/Bildung (Kindergärten/-tagesstätten und Grundschulen) und räumlich betrachtet in den Ortsteilkernen der drei Hauptorte muss es auch zukünftig attraktive (öffentliche) Angebote zu Deckung der endogenen und darüber hinaus gehenden Bedarfe geben, um ein Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Angeboten zu legen und die Wohn- und Lebensqualität der Gemeinde Swisttal insgesamt (weiter) zu steigern.

Literaturverzeichnis

BBE Handelsberatung 2020: *Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal. Fortschreibung 2018/2019. Stand 27.04.2020.* Köln. Abrufbar unter: <https://www.o-sp.de/swisttal/plan/uebersicht.php?L1=3&pid=49315>, Reiter rechts: „Plandarstellung“.

Bezirksregierung Köln (2013) Strukturdaten 2013 für den Regierungsbezirk Köln

Biregio 2019: *Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes.* November 2019. Bonn.

Bertelsmann-Stiftung 2020: *Sozialbericht Swisttal (im Rhein-Sieg-Kreis).*

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2016: *Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen.* Berlin. Abrufbar unter: https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/Arbeitshilfe_ISEK.pdf?__blob=publicationFile&v=5

Dr. Jansen GmbH und Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung 2017a: *Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises.* Köln.

Dr. Jansen GmbH und Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung 2017b: *Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises. Anlagen. Umweltfachliche Steckbriefe, wirtschaftsstrukturelle/regionalökonomische Analyse, Standortprofile.* Köln.

Dr. Jansen GmbH und Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung 2017c: *Gewerbeflächenkonzept 2035 für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises. Teil B – Kommunalkarten, Regionskarten und Gesamtkreiskarte, städtebauliche Steckbriefe*

Empirica AG 2017: *Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis: Sonderauswertung für Swisttal.* Bonn.

Empirica AG 2018: *Teilraumkonferenz Westliches Kreisgebiet 16.11.2017 in Swisttal. Protokoll.*

Erftverband 2021: *Hochwasser an der Erft und ihren Nebengewässern 14. bis 16.07.2021. Erste Auswertung des Niederschlags- und Abflussgeschehens.* Bergheim. Abrufbar unter: https://www.erftverband.de/wp-content/uploads/2021/08/20210820_ev_auswertung_hw_20210714.pdf (zugegriffen am 22.09.2021)

Gemeinde Swisttal/Arbeitskreis Radverkehr 2018: *Konzept zum Alltagsradverkehr. Klimafreundliche Alltagsmobilität in Swisttal.* Abrufbar unter: https://swisttal.de/imperia/md/content/cms125/gemeinde-rat-verwaltung/buergerservice/konzepte/konzept_alltagsradverkehr_textteil_09_2018.pdf

IFH Retail Consultants 2019: *Kaufkraft. Ausgaben mit Relevanz für den Einzelhandel (Handelswissen).* Köln.

Abrufbar unter: <https://www.handelswissen.de/data/themen/marktpositionierung/standort/standortfaktoren/kaufkraft>

IHK Bonn/Rhein-Sieg 2020: *IHK-Einzelhandelsreport Bonn/Rhein-Sieg*. Bonn. Abrufbar unter: <https://www.ihk-bonn.de/pruefen/branchen/einzelhandel/ihk-einzelhandelsreport-2020-fuer-bonnrhein-sieg>

IT.NRW 2018: *Statistische Berichte - Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr NRWs*. September 2018. Abrufbar unter: <https://webshop.it.nrw.de/details.php?id=22035>

IT.NRW 2019: *Kommunalprofil Swisttal*. Abrufbar unter: <https://www.it.nrw/sites/default/files/kommunalprofile/105382064.pdf>

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW 2021: Sondersitzung des Ausschusses für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landtags Nordrhein-Westfalen am 09. August 2021. Schriftlicher Bericht. Hochwasserereignisse Mitte Juli 2021. Düsseldorf. Abrufbar unter: <https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMV17-5485.pdf> (zugegriffen am 22.09.2021)

nova-Institut - für Ökologie und Innovation 2009: Handlungs- und Entwicklungskonzept für den Swisttaler Ortsteil Heimerzheim

Planlokal 2010: Gemeinde Swisttal. Gemeindeentwicklungskonzept. Abschlussbericht. Dortmund.

Website Apfelroute: www.apfelroute.nrw (zugegriffen am 03.12.2020)

Website Bezirksregierung Köln: https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/teilabschnitt_bonn/zeichnerisch/index.html (zugegriffen am 21.10.2020)

Website IT.NRW: <https://www.it.nrw/> (zugegriffen am 21.10.2020)

Website Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/karte_lep_nrw_20161212_landesregierung_raster.pdf (zugegriffen am 21.10.2020)

Website Rhein-Voreifel-Touristik: www.rhein-voreifel-touristik.de/aktiv-natur/radfahren/ (zugegriffen am 03.12.2020)

Website Swisttal 1: https://www.swisttal.de/cms125/kultur_freizeit_soziales/vereine/ (zugegriffen am 21.10.2020)

Website Swisttal 2: https://www.swisttal.de/cms125/kultur_freizeit_soziales/touristik/ (zugegriffen am 21.10.2020)

Website Swisttal 3: https://www.swisttal.de/cms125/aktuell/artikel/2020-07-15_freiraumkonzept_fuer_swisttal.php (zugegriffen am 23.10.2020)

Website Swisttal 4: https://www.swisttal.de/cms125/gemeinde_rat_verwaltung/buergerservice/konzepte/klima/ (zugegriffen am 23.10.2020)

Website Verkehrsverbund Rhein-Sieg (VRS): https://www.vrs.de/fileadmin/Dateien/Downloadcenter/Netzplaene/Busnetz_BonnRheinSiegKreislrh_2020.pdf (zugegriffen am 21.10.2020)

Website Wegweiser-Kommune: <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/swisttal+bevoelkerungspyramiden+2030+2012> (zugegriffen am 21.10.2020)

Website Wikimedia: <https://de.wikipedia.org/wiki/Swisttal> (zugegriffen am 21.10.2020)

Website Wikipedia: <https://de.wikipedia.org/wiki/Swisttal#:~:text=Musikalische%20Auff%C3%BChrungen%20finden%20vor%20alles,Karnevalssession%20mit%20j%C3%A4hrlichem%20Karnevalszug%20dar> (zugegriffen am 21.10.2020)