



Stadt Dormagen
DORMAGEN *Natürlich! Stadt*
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
und Masterplan für die Dormagener Innenstadt

Bearbeitung:

Stefanie Zanger, M. Sc.

Dipl.-Ing. Veronika Howe, M. Sc.

Dipl. Geogr. Ursula Mölders

Cand. B. Sc. David John, Cand. B. Sc. Florian Fischer

Köln, Mai 2022



Stadt Dormagen

Fachbereich Städtebau
Mathias-Giesen-Straße 11
41540 Dormagen
Robert Ullrich, Sven Medzech
Beate Reith
Christian Hein
stadtplanung@stadt-
dormagen.de
02133 - 257-842

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen



Inhaltsverzeichnis

1	Ein neues Zukunftsbild für die Dormagener Innenstadt	1
1.1	Einführung	1
1.2	Ausgangssituation	1
1.3	Bearbeitungskonzept und Leitfragen	3
1.4	Beteiligung der Dormagener:innen	3
1.5	Abgrenzung des Untersuchungsraums	5
2	Siedlungsentwicklung und regionale Einbindung	9
2.1	Geographische Einordnung	9
2.2	Historische Entwicklung	10
2.3	Anbindung und Erreichbarkeit	10
2.4	Fazit	12
3	Übergeordnete Planungsziele für die Gesamtstadt mit Bedeutung für die Dormagener Innenstadt	15
3.1	Integriertes Entwicklungskonzept	15
3.2	Handlungsprogramm zur Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Dormagen	15
3.3	Smart Industrial City	16
3.4	Zentren- und Einzelhandelskonzept	16
3.5	Gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten Dormagen	17
3.6	Fazit	19
4	Analyse der sozioökonomischen Kontextindikatoren – Die Stadt und die Innenstadt in Zahlen	23
4.1	Bevölkerungsentwicklung	23
4.2	Bevölkerungsstruktur	24
4.3	Wanderungsbewegungen	25
4.4	Wohnungsbestand und -entwicklung	25
4.5	Arbeitsmarktdaten, Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	25
4.6	Pendler:innenbewegungen	26
4.7	Fazit	27
5	Analyse des Stadtraums und Handlungserfordernisse	31
5.1	Stadtraum und Stadtstruktur	31
5.1.1	Analyseergebnisse	31
5.1.2	Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess	39
5.1.3	Fazit	41
5.2	Stadtbild und Potenzialflächen	42
5.2.1	Analyseergebnis	42
5.2.2	Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess	43
5.2.3	Fazit	44
5.3	Grünflächen und Naherholung	45
5.3.1	Analyseergebnisse	45

5.3.2	Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess	49
5.3.3	Fazit	51
5.4	Wohnen	52
5.4.1	Analyseergebnisse	52
5.4.2	Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess	53
5.4.3	Fazit und Handlungsbedarfe	54
5.5	Einkaufen und Versorgung	55
5.5.1	Analyseergebnisse	55
5.5.2	Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess	57
5.5.3	Fazit	58
5.6	Kultur, Freizeit und Soziales	59
5.6.1	Kultur- und Freizeitangebote	59
5.6.2	Soziale Infrastruktur	60
5.6.3	Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess	62
5.6.4	Fazit und Handlungsbedarfe	63
5.7	Erreichbarkeit und Mobilität	64
5.7.1	ÖPNV	64
5.7.2	Fahrrad	65
5.7.3	Zu Fuß gehen	65
5.7.4	Motorisierter Individualverkehr (MIV) und Ruhender Verkehr	66
5.7.5	Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess	67
5.7.6	Fazit	69
5.8	Gesamtfazit	70
6	Leitmotiv und Ziele für die Stadtteilerneuerung	75
6.1	Leitmotive für die Zukunft der Innenstadt: DORMAGEN <i>Natürlich! Stadt</i> DORMAGEN <i>Natürlich! Klimafreundlich</i>	75
6.2	Ableiten der zentralen Handlungsfelder und Entwicklungsziele	75
6.2.1	Strategische Ziele zum Handlungsfeld A: Klimaschutz und Klimaanpassung	76
6.2.2	Strategische Ziele zum Handlungsfeld B: Aktivierung Kölner Straße	76
6.2.3	Strategische Ziele zum Handlungsfeld C: Freiraum und Kultur	76
6.2.4	Strategische Ziele zum Handlungsfeld D: Mobilität und Netzwerke	77
6.2.5	Strategische Ziele zum Handlungsfeld E: Arbeiten und Ausbilden	77
6.2.6	Handlungsfeld F: Projektumsetzung	77
6.3	Abgrenzung des Programmgebiets	79
7	Masterplan Innenstadt	83
7.1	Der städtebauliche Masterplan im ISEK-Prozess	83
7.2	Städtebauliche Entwicklungsziele im Masterplan	83
7.3	Nutzungskonzeption in der zentralen Innenstadt	83
7.4	Städtebauliche Dichte in der zentralen Innenstadt	84
7.5	Städtebauliche Maßnahmen in Teilräumen der Innenstadt	85
7.5.1	Stadteingänge Nord und Süd	85



7.5.2	Kölner Straße und ihre Nebenstraßen	86
7.5.3	Krefelder Straße und ihre Nebenstraßen	87
7.5.4	Nachnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik	88
7.5.5	Perspektiven für die südliche Innenstadt	88
7.5.6	Anbindung an das Rheinufer	89
7.6	Flächen zum Ausbau der Nahmobilität und Neuordnung für ruhenden Verkehr	90
7.7	Flächen für die klimaangepasste Stadtentwicklung	90
7.8	Fazit	91
8	Maßnahmen- und Handlungskonzept	95
8.1	Handlungsfeld A: Klimaschutz und Klimaanpassung	95
8.1.1	Energetisches Quartierskonzept	95
8.1.2	Sanierungsmanagement	97
8.2	Handlungsfeld B: Aktivierung Kölner Straße	99
8.2.1	Attraktivierung und klimaangepasste Umgestaltung der Kölner Straße und Nebenstraßen	99
8.2.2	Gestaltungsleitfaden	101
8.2.3	Hof- und Fassadenprogramm Kölner Straße und Nebenstraßen	103
8.3	Handlungsfeld C: Freiraum, Kultur, Soziales	105
8.3.1	Kultur- und Begegnungspark „Erlebnisraum Rheinaue Dormagen“, Wettbewerb und Umsetzung	105
8.3.2	Grünes Parkband entlang Europastraße bis zu den Rheinuferwiesen	108
8.3.3	Umgestaltung Helmut-Schmidt-Platz zum zentralen Kommunikationsort für alle Generationen	110
8.3.4	Erinnerungsorte für den römischen Siedlungsursprung/ UNESCO Welterbe inkl. Römerweg	112
8.3.5	Spielplatzkonzept zum Thema „Römer“ für die Innenstadt, Umsetzung	115
8.3.6	„Forum d“ – Kultur und Veranstaltungsort	117
8.3.7	Attraktivierung des Ehrenfriedhofs als Erinnerungs- und Bewegungsort	119
8.3.8	Inszenierung der Stadteingänge	121
8.4	Handlungsfeld D: Mobilität und Netzwerke	122
8.4.1	Verbesserung der Nahmobilität und der ÖPNV-Anbindung in der Innenstadt	122
8.4.2	Quartiersgarage/Mobilitätsstation mit E-Ladestationen und Sharingangeboten	124
8.4.3	Innenstadt-Dependance der Radstation mit Werkstatt	126
8.5	Handlungsfeld E: Arbeiten und Ausbilden	127
8.5.1	Smart Industrial City Campus auf dem Zuckerfabrik-Gelände	127
8.5.2	Entwicklung der Stadt Dormagen zur Smart Industrial City	130
8.6	Handlungsfeld F: Projektumsetzung	133
8.6.1	ISEK und Masterplan Dormagen Innenstadt	133
8.6.2	City- und Stadtteilmanagement und Citybüro	135
8.6.3	Verfügungsfonds	137
8.6.4	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	138

8.6.5	Evaluation und Verstetigung	140
9	Konzeptumsetzung und Sicherung der Nachhaltigkeit	143
9.1	Projektkoordination und -umsetzung	143
9.2	Evaluationskonzept	144
10	Ausblick	148

Fotos:

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Pixabay

Projektbogen Spielplatzkonzept: <https://www.regensburg.de/leben/sport-u-freizeit/sportstaetten-und-freizeitanlagen/regensburger-spielplaetze/105076/roemerspielplatz-burgweinting.html>

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir den Gender-Doppelpunkt. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebern nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Erstes Kapitel

Ein neues Zukunftsbild für die Dormagener Innenstadt



1 Ein neues Zukunftsbild für die Dormagener Innenstadt

1.1 Einführung

Die Stadt Dormagen ist eine wachsende Stadt in einem prosperierenden Ballungsraum. In den kommenden Jahren wird die Stadt diesen herausfordernden Wachstumsprozess steuern. Dieses Wachstum wird sich in verschiedenen Stadtteilen der polyzentrischen Stadtstruktur zeigen. Die im Stadtteil Dormagen-Mitte gelegene Innenstadt wird dabei eine besondere Bedeutung einnehmen, da hier zum einen das Nachverdichtungspotenzial in integrierten Lagen größer ist als in den eher dörflichen Ortsteilen. Zum anderen wird die Innenstadt (noch) nicht von allen Bürger:innen als Zentrum der Stadt wahrgenommen. Die Stadt Dormagen hat sich daher zum Ziel gesetzt, die Innenstadt als integriert wachsende, zukunftsweisende und besser erlebbare Mitte der Stadt weiterzuentwickeln und den sozialen und kulturellen Identifikationspunkt für alle Bürger:innen zu stärken. Mit dem Prozess der Erarbeitung dieses hier vorliegenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Innenstadt werden auch die Herausforderungen der Zeit bearbeitet. Die Stadt Dormagen strebt zudem an, den Weg in Richtung einer klimaneutralen Stadt zu gehen. Dies stellt insbesondere die Entwicklungen in der bereits relativ dicht bebauten Innenstadt vor Herausforderungen und soll daher im vorliegenden ISEK besondere Berücksichtigung finden. Die Innenstadt soll zu einem klimaresilienten und zukunftsweisenden Stadtquartier werden und als Vorbild und Testlauf für andere Stadträume dienen. Ziel ist, die integrierte Attraktivität der Innenstadt als lebenswerter, zeitgemäßer und zukunftsfähiger Wohn-, Lebens- und Arbeitsort deutlich zu steigern.

Eine besondere Bedeutung für die Stadt Dormagen hat zudem die Anerkennung des niedergermanischen Limes als UNESCO-Welterbe im Juli 2021. Mit dem ISEK soll auch die römische Geschichte der Stadt Dormagen durch verschiedene Installationen in der Innenstadt sowie einen Limes-Radweg sichtbar gemacht werden.

1.2 Ausgangssituation

In der Dormagener Innenstadt leben heute rund 10.000 Einwohner:innen. In den 1980er Jahre wurde die Kölner Straße zur Fußgängerzone umgestaltet, indem der Autoverkehr der Bundesstraße 9 umgeleitet wurde. Seitdem hat sich das Angebot auf der Kölner Straße mit der Rathaus-Galerie und vielen Geschäftsketten entlang der Kölner Straße deutlich ausgeweitet. Hervorzuheben ist, dass mit dem historischen Rathaus und der katholischen Pfarrkirche St. Michael attraktive historische Gebäude direkt in der Fußgängerzone liegen. Neben der Hauptfunktion als zentraler Versorgungsbereich ist die Innenstadt auch ein Ort für Arbeit und Ausbildung. In der Innenstadt befinden sich zwei Grundschulen. Innenstadtnah gelegen gibt es zudem eine Sekundarschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Neben innenstadttypischen Angeboten wie Gastronomie, Hotellerie und städtische Verwaltung sind auch kulturelle Einrichtungen wie Kulturhalle, Volkshochschule, Musikschule und Stadtbibliothek hier verortet.

Dennoch weist die Dormagener Innenstadt verschiedene städtebauliche Missstände auf; sie bleibt derzeit hinter ihren Möglichkeiten als attraktiver Einkaufs-, Wohn- und Freizeitort zurück. Durch die Lage der Innenstadt zwischen den Hauptverkehrsachsen B 9 im Osten, Florastraße im Norden, Römerstraße im Westen und der K 18/Europastraße im Süden sowie dem angrenzenden Chempark wird eine attraktive Positionierung und Entwicklung des Stadtkerns erschwert, da dieser durch eine fehlende städtebauliche Torwirkung im Stadtraum wenig präsent erscheint. Auch die Fußgängerzone weist städtebauliche und funktionale Defizite auf. Die Kölner Straße wirkt insgesamt zugestellt, ungeordnet und aufgrund der Gestaltung aus den 1980er Jahren ein wenig abgenutzt und nicht mehr zeitgemäß. Insbesondere im südlichen Bereich der Fußgängerzone nehmen die Attraktivität des Geschäftsbesatzes und die Aufenthaltsqualität stark ab. Zudem zeigen sich in der Fußgängerzone die

Folgen des wachsenden Onlinehandels und die Auswirkungen der Pandemie mit einer steigenden Anzahl an leerstehenden Ladenlokalen. Eine besondere Herausforderung stellt der Gebäudebestand entlang der Kölner Straße dar, der mit sehr unterschiedlichen Höhen und Gestaltungsqualitäten eine unruhige Kulisse für die Einkaufenden bildet. Auch im Hinblick auf die Erzeugung erneuerbarer Energien und die energetische Gebäudesanierung besteht hoher Handlungsdruck.



Abseits der Fußgängerzone bestehen städtebaulich und stadtgestalterisch wenig attraktive Bereiche, die den Eindruck von Rückseiten vermitteln. Sie werden als Parkflächen und für Anlieferungsverkehr genutzt. Es fehlt im Innenstadtraum an attraktiven Aufenthalts-, Grün- und Erholungsbereichen. Die Innenstadt ist vor allem im Westen umgeben von zahlreichen Grünflächen, aber in der Innenstadt selbst herrscht ein hoher Versiegelungsgrad mit wenigen attraktiven Grün- und Freizeitflächen. Positiv hervorzuheben ist jedoch die intakte, fast durchgehende zweireihige Baumbepflanzung in der Fußgängerzone, die in ihrer Art erhaltenswert ist.



Ein besonderes Potenzial für die Entwicklung der Innenstadt bildet die anstehende Entwicklung des ca. 12,5 ha großen innerstädtischen Areals der ehemaligen Zuckerfabrik, das raumstrukturell in die Innenstadt eingegliedert werden soll.



Ziel des hier vorliegenden ISEKs und Masterplans ist es, einen umfassenden Stärkungsprozess für die Dormagener Innenstadt einzuleiten, die Innenstadt in ihrer Vielfalt und Bedeutung als Stadtzentrum zu stärken und besser in den Kontext der Gesamtstadt einzubinden. Dieser soll die Defizite minimieren, die Innenstadt zu einem urbanen Stadtzentrum mit einem ansprechenden Stadtbild entwickeln und so zu einer Stärkung der Identifikation der Bürger:innen mit ihrer Innenstadt beitragen.





1.3 Bearbeitungskonzept und Leitfragen

Die vorbereitenden Untersuchungen für den Erneuerungsprozess bestehen aus einem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept und einem Masterplan für die Dormagener Innenstadt. Das ISEK soll folgende Fragen beantworten und in eine darauf aufbauende Gesamtstrategie überführen:

- Was sind die größten städtebaulichen Herausforderungen, auf welche Stärken baut die Innenstadtentwicklung auf?
- Welche Strategien und positiven Szenarien können für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Innenstadt entwickelt werden und dazu beitragen, dass sie sich mit positivem Image (weiter-)entwickelt?
- Mit welchen Maßnahmen kann sich die Stadt zukunftsfähig entwickeln, um die zentralen Funktionen der Innenstadt zu stärken?
- Mit welchen Instrumentarien kann der Weg zu einer günstigen Klimabilanz der Innenstadt begangen werden?
- Welche Management- und Beteiligungsstrukturen sind erforderlich, um das Handlungsprogramm erfolgreich umzusetzen?
- Welche Kosten entstehen für die einzelnen Maßnahmen, und welche Finanzierungsquellen können von wem erschlossen werden?

Die Untersuchung startet mit der Sichtung und Analyse vorliegender Gutachten und Planungen sowie der Auswertung statistischer Daten. Auf Basis der Datenanalyse wird eine städtebauliche Bestandserhebung des Untersuchungsraums durchgeführt. Besonderen Wert legt die Stadt im gesamten Prozess auf eine intensive Akteurs- und Bürgerbeteiligung, sodass alle Zielgruppen mit verschiedensten Methoden beteiligt werden. Zum Abschluss der Analyse werden die Stärken, Schwächen, Chancen, Möglichkeiten und Entwicklungstrends gemeinsam mit den Ergebnissen der Akteurs- und Bürgerbeteiligung zu einem Fazit und einem Leitbild zusammengefasst, aus dem die Entwicklungsziele

abgeleitet und die Handlungsfelder definiert werden. Im letzten Schritt werden konkrete Projekte erarbeitet. Auf Grundlage des Maßnahmenprogramms und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen wird eine zeitlich, sachlich und räumlich gegliederte Kostenübersicht erstellt. Dabei ist in diesem Planungsstadium eine erste Kostenschätzung zu erarbeiten, die fortlaufend konkretisiert und sukzessive weiterentwickelt werden muss.

Zusätzlich werden die Ziele und Maßnahmen in einem städtebaulichen Masterplan im Maßstab 1 : 2.500 dargestellt.

1.4 Beteiligung der Dormagener:innen

Der umfassende, begleitende Beteiligungsprozess besteht aus folgenden Bausteinen, in denen übergeordnete Zielsetzungen sowie konkrete Problemstellungen und Lösungen diskutiert und erarbeitet wurden:

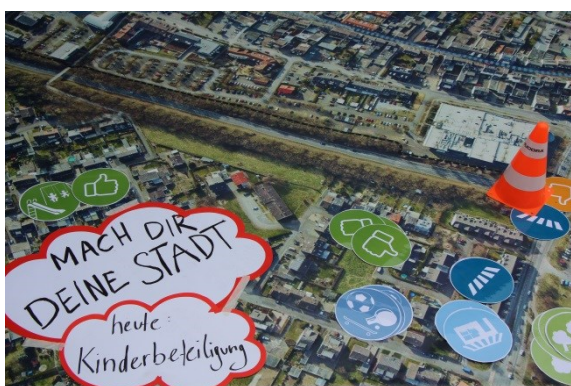
- Bereits im Vorfeld zur ISEK-Erarbeitung fand 2019 eine Bürgerkonferenz zur Zukunft der Innenstadt statt. Die Ergebnisse werden als Basis für den Erarbeitungsprozess von ISEK und Masterplan genutzt.
- Auftakt der Beteiligung für das ISEK und den Masterplan bildete eine breit angelegte Innenstadtbefragung, bestehend aus Onlinebefragung mit 838 Teilnehmenden und paralleler Passantenbefragung mit 120 Teilnehmenden.
- Anschließend wurden über 40 wichtige Akteur:innen und Multiplikator:innen der Innenstadt in einem Akteur:innenworkshop beteiligt, um die Belange aller gesellschaftlichen Gruppen vorzufiltern.
- Bei einem offenen Beteiligungsangebot in der Fußgängerzone im Rahmen des Kö-Kinderlands wurden Kinder beteiligt und konnten Anregungen für eine kinder- und jugendgerechte Innenstadt benennen.
- Bei einem ersten Innenstadtforum erhielten alle Bürger:innen die Möglichkeit, sich über die

Beteiligungs- und Analyseergebnisse sowie erste Maßnahmenideen und Handlungsvorschläge zu informieren sowie Handlungsvorschläge zu diskutieren.

- Drei Raumerlebnisaktionen wurden in den bei vorhergehenden Beteiligungen identifizierten Schwerpunkträumen durchgeführt: Helmut-Schmidt-Platz, nördliche Kölner Straße inklusive Paul-Wierich-Platz sowie südliche Kölner Straße inklusive Kirchplatz St. Michael. Diese wurden genauer betrachtet und Visionen für die Gestaltung dieser Räume in je einem Workshop erarbeitet.
- Darüber hinaus wurde zusammen mit Jugendlichen ein Streifzug durch die Innenstadt zu von den Jugendlichen selbstgewählten Orten durchgeführt. Ergänzt wurde die Jugendbeteiligung durch eine kurze Umfrage bei Instagram.
- In einem zweiten Innenstadtforum wurden das ISEK und der Masterplan den Bürger:innen digital sowie vor Ort in der Rathaus-Galerie präsentiert.

Die Ergebnisse aller Beteiligungsschritte wurden einzeln dokumentiert und fließen in die Erarbeitung des vorliegenden ISEKs und Masterplans ein. Alle Ergebnisse der jeweiligen Schritte wurden auf einer begleitenden Informationsseite im Internet öffentlich zugänglich gemacht. So konnten sich die Dorimagener:innen auch außerhalb der Veranstaltungen über den Prozess informieren und weitere Anregungen abgeben. Die Ergebnisse der jeweils vorangegangenen Beteiligung wurden zudem bei der Konzeption der nächsten Beteiligungsveranstaltung berücksichtigt, um ein möglichst breites Bild zu erhalten.

Begleitet wurde der Erstellungsprozess des ISEKs und des Masterplans auch von einem interdisziplinär besetzten Projektbeirat mit Vertreter:innen aus unterschiedlichen Bereichen der Stadtverwaltung, der Politik, der Bürgerschaft sowie der Innenstadtakteur:innen. Dieser Beirat traf sich viermal im Verlauf des Aufstellungsprozesses. Aufgabe des Beirats war die kritische Begleitung des Prozesses sowie das Werben für das ISEK und den Masterplan.



1.5 Abgrenzung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum liegt im Stadtbezirk Dormagen-Mitte und besteht aus einem engeren Bezirk sowie einer nördlichen und südlichen Erweiterung. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Kern der Dormagener Innenstadt mit dem zentralen Versorgungsbereich inklusive der Fußgängerzone, ihren Nebenstraßen sowie der im Norden, Osten und Westen angrenzenden Wohnbebauung. Im südlichen Erweiterungsbereich verortet sind eine heterogene Mischung von Wohn- und Geschäftslagen sowie eine 12,4 ha große Brachfläche: eine ehemalige Deponiefläche, die inzwischen stark durchgrünt ist und über die ein möglicher Zugang von der Innenstadt an den Rhein untersucht werden soll. Westlich der Kölner Straße sind die Volkshochschule, die Musikschule und der Veranstaltungsraum Kulturhalle „Kulle“ ansässig.

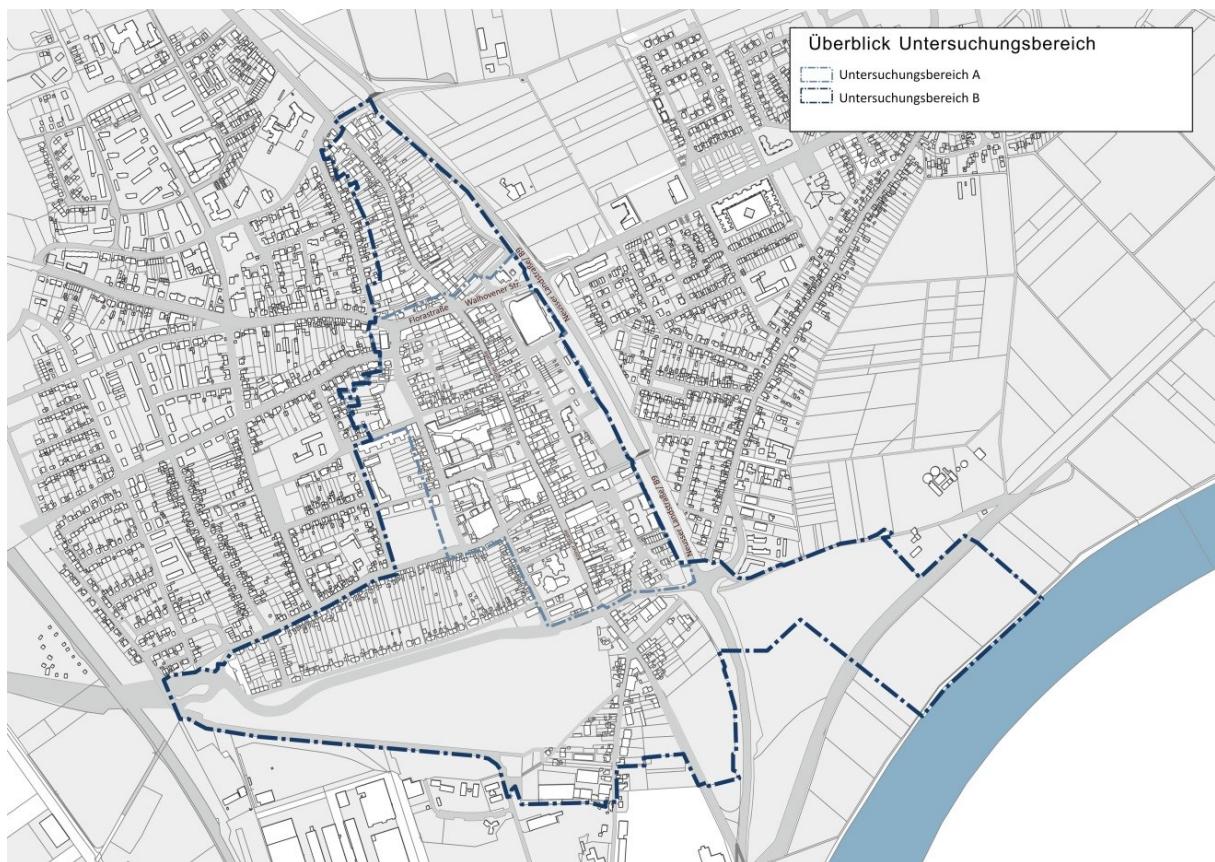
Im Norden wird der engere Bereich durch die Florastraße und im Süden durch die Europastraße begrenzt. Beide Straßen stellen eine räumliche Zäsur und eine wahrnehmbare Grenze dar. Nach Osten werden der engere sowie der nördliche erweiterte Untersuchungsraum durch die Neusser Landstraße (B 9) eingefasst. Westlich verläuft die Abgrenzung zwischen Krefelder Straße und Weingartenstraße, schließt den Helmut-Schmidt-Platz sowie die Straße Am Marktplatz ein und verläuft dann entlang der Langemarkstraße bis zur Nettergasse. Im Süden grenzt der erweiterte Untersuchungsraum unmittelbar an das Areal des Chemieparks Dormagen an, umfasst die Straßenzüge der südlichen Innenstadt Sasserstraße, Höhenberg, Kölner Straße und Langfelder Straße sowie einen Abschnitt des Rheinufer mit Deichanlage und Uferwiesen.

Während der Masterplan Maßnahmen im gesamten Untersuchungsraum darstellt, behandelt das ISEK lediglich den engeren Untersuchungsraum sowie Teile des südlichen erweiterten Untersuchungsgebiets. Inhaltlich fokussiert der Masterplan die bauliche und freiräumliche Entwicklung der Innenstadt

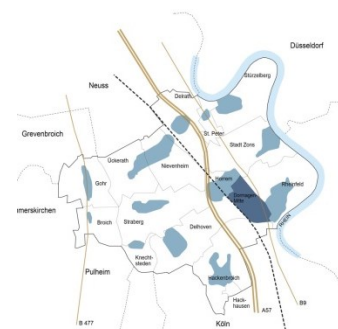
sowie die Ausbildung und Aktivierung von Verbindungen in benachbarte Stadträume. Die eher städtebaulichen Aufgaben, die mit den klassischen Instrumenten des Baurechts adressiert werden wie die Entwicklung von Potenzialflächen zur Nachverdichtung und Schaffung neuer Wohn- und Arbeits-

räume sowie die Qualifizierung des Stadtbilds stehen hier im Vordergrund. Das ISEK legt den Fokus stärker auf prozesshafte und moderative Maßnahmen sowie die ganzheitliche Betrachtung aller die Stadtentwicklung betreffenden Strukturebenen und deren Handlungserfordernisse.

Abbildung 1: Untersuchungsgebiet ISEK Dormagen



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dormagen, Fachbereich Städtebau; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Zweites Kapitel

Siedlungsentwicklung und regionale Einbindung

2 Siedlungsentwicklung und regionale Einbindung

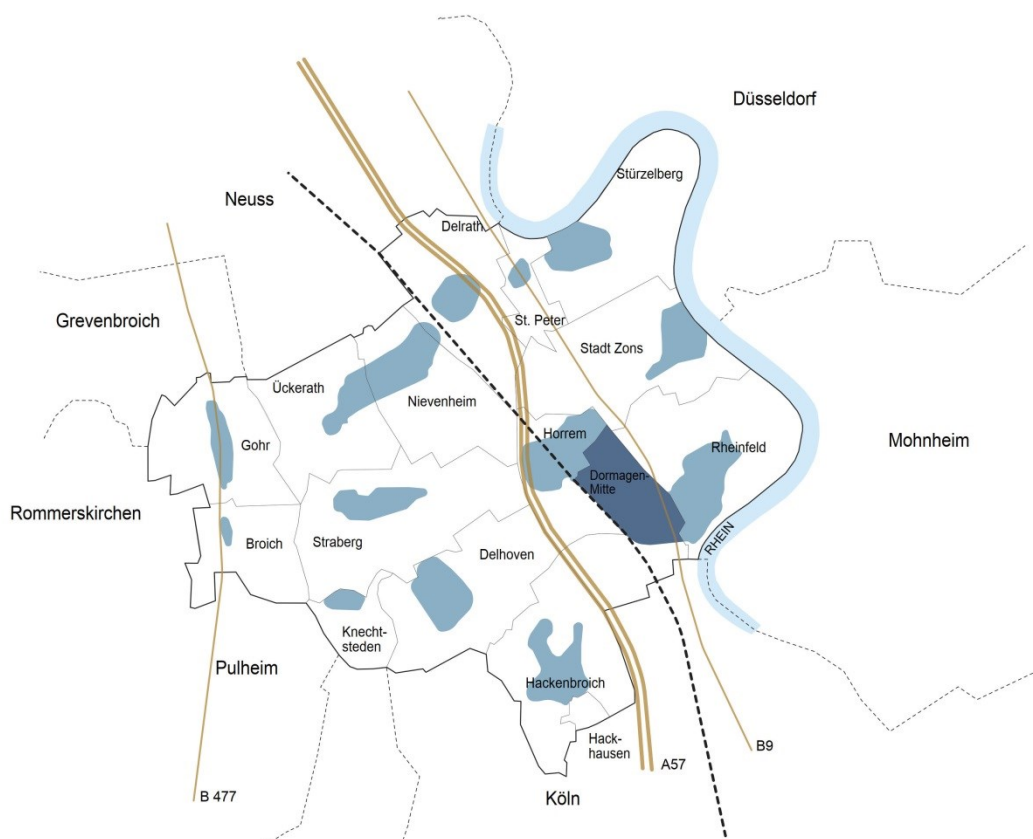
2.1 Geographische Einordnung

Die große kreisangehörige Stadt Dormagen liegt im Südosten des Rhein-Kreises Neuss. Sie befindet sich im polyzentrischen Verdichtungsraum der Metropolregion Rheinland. Linksrheinisch gelegen wird Dormagen dabei von den Großstädten Düsseldorf und Neuss im Norden sowie Köln im Süden umgeben. Darüber

hinaus grenzt Dormagen an die Städte Grevenbroich, Pulheim und Monheim am Rhein sowie an die Gemeinde Rommerskirchen.

Die Stadt Dormagen besteht aus 16 überwiegend räumlich getrennten und zum Teil dispers verteilten Stadtteilen. Die Dormagener Innenstadt liegt im Stadtteil Dormagen-Mitte, der zusammen mit den Stadtteilen Horrem und Rheinfeld den Kernbereich mit etwa einem Drittel der Dormagener Bevölkerung bildet.

Abbildung 2: Geographische Einordnung der Stadt Dormagen



Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Stadt Dormagen 2020

2.2 Historische Entwicklung

Der Siedlungsursprung von Dormagen liegt in etwa im Jahr 85 n. Chr. und wird mit der Errichtung eines römischen Reiterkastells zur Sicherung der Römischen Reichsgrenze, dem Limes, an der von Remagen bis an die Nordsee verlaufenden Römerstraße belegt. Um diese wichtige Nord-Süd-Verbindung ganzjährig, unabhängig von Hochwasser und Eisgang, nutzen zu können, wurde sie auf dem hohen Ufer und nicht unmittelbar am Wasser angelegt.

Diese Uferkante ist heute noch im Stadtraum als starker Höhenversatz von 6 bis 8 m erlebbar; dies stellt nicht nur einen Schutz vor Hochwasser dar, sondern erschwert auch die Zugänglichkeit des Stadtzentrums aus östlicher Richtung. Bis heute hat der Rhein mehrfach seinen Verlauf geändert. Diese Veränderungen waren prägend für die Siedlungsentwicklung im zentralen Stadtraum.

Das Areal des römischen Reiterkastells erstreckte sich in etwa im Karree der heutigen Kölner Straße, der Nettergasse, der Römerstraße und der Marktstraße. An der Stelle des ehemaligen römischen Kastells befindet sich heute unter anderem das historische Rathaus der Stadt. Erhalten blieben von dem ehemaligen römischen Kastell Wandteile in der heutigen Gastwirtschaft „Römerkeller“, Teile des Römerturms in Höhe Sankt Michael sowie Bodendenkmäler, die aktuell nicht sichtbar und teilweise überbaut sind. Im Zuge der Anerkennung des niedergermanischen Limes als UNESCO-Welterbe im Juli 2021 soll die römische Geschichte der Stadt Dormagen durch verschiedene Installationen in der Innenstadt sowie einen Limes-Radweg sichtbar gemacht werden (*Quelle: Stadt Dormagen, Online unter: www.dormagen.de/tourismus-freizeit/welterbe-durnomagus*).

Mit dem Anschluss der Stadt an das Bahnnetz im Jahr 1855 entwickelte sich die Stadt Dormagen mit der Ansiedlung der Zuckerfabrik 1864 und des Che-

mieparkes ab 1916 (*Quelle: Geschichtsverein Dormagen, Online unter: geschichtsverein-dormagen.de*) südlich der Innenstadt zum Industriestandort. Die Chemische Industrie, die auch heute noch ein wichtiger Arbeitgeber in Dormagen ist, prägt die Wahrnehmung der Stadt als Industriestadt. In der Folge weitete sich der Wohnungsbau in der Nähe der neu errichteten Arbeitsstätten aus. Westlich der Dormagener Innenstadt breitete sich im Gebiet bis zum Bahnhof bis weit in die 1980er Jahre Wohnentwicklung flächenhaft aus. Der Siedlungsbau der Zwischenkriegszeit hinterlässt sowohl zusammenhängende Straßenzüge mit Geschosswohnungsbauten als auch Einzelbauten als Ein- und Zweifamilienhäuser. Seit der Nachkriegszeit füllen sich noch freie Flächen mit Einfamilienhäusern, die von stärker befahrenen Straßen mit Geschosswohnungsbau arrondiert werden.

Die Stadt Dormagen wird 1975 mit im Zuge der kommunalen Neugliederung mit der Stadt Zons und dem Amt Nievenheim zusammengelegt (*Quelle: Stadt Dormagen. Online unter: dormagen.de*). Der ursprüngliche Siedlungskern Dormagens bildet die heutige Innenstadt und braucht zur Integration dieser neuen Aufgabe eine ihr angemessene Siedlungsentwicklung und städtebauliche Gestalt. Wegen stetig zunehmenden Fahrverkehrs wurde in den 1980er Jahren die Bundesstraße 9 (B 9) parallel zum bisherigen Verlauf in die Tieflage der Auen verlegt. Die Kölner Straße wird zur Fußgängerzone. Der Wochenmarkt wird als Frequenzbringer vom Versorgungszentrum an der Friedrich-Ebert-Straße in die Kölner Straße vor das historische Rathaus verlegt. Die ehemalige Uferkante liegt nun mit zum Teil bis zu achtprozentiger Steigung im zentralen Stadtraum. Diese Zäsur zu den östlich gelegenen Stadtteilen und zum Rheinufer wird durch die neue Bundesstraße verstärkt.

2.3 Anbindung und Erreichbarkeit

Durch die Lage im Ballungsraum zwischen Köln und Düsseldorf verfügt Dormagen über eine sehr gute



verkehrliche Anbindung: Nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernt liegt die Anschlussstelle zur A 57 nach Köln oder Düsseldorf. Über die Bundesstraße B 9 können weitere überregionale Verkehrsverbindungen am Kreuz Neuss-Süd (A 46, folgend A 3) und am Kreuz Köln-Nord (A 1, folgend A 3, A 4) in wenigen Fahrminuten erreicht werden. Die Kreisstraßen K 12 und K 18 sowie die Landesstraße L 280 queren das Dormagener Stadtgebiet von Osten nach Westen und sorgen für eine gute innerstädtische Erreichbarkeit.

Zudem ist Dormagen mit dem Bahnhof Dormagen im Stadtteil Horrem sowie den S-Bahnhaltestellen Dormagen Chempark und Dormagen-Nievenheim an den Schienenpersonenverkehr angebunden. Am Bahnhof Dormagen hält der RE 7 von Krefeld über Köln Hbf nach Rheine sowie die S 11 von Düsseldorf Flughafen nach Bergisch Gladbach, die auch Dormagen Chempark und Dormagen-Nievenheim sowie das nahegelegene Köln-Worringen bedient.

Die Dormagener Innenstadt liegt etwa zwei Kilometer vom Bahnhof entfernt. Sie ist über fünf Bushaltestellen im Untersuchungsgebiet an das Busnetz angeschlossen. Durch die zentrale Bushaltestelle am Marktplatz sowie die an das Nachtbusnetz ange-

schlossene Haltestelle Kölner Straße ist vor allem die nördliche Innenstadt gut angebunden, während die südliche Innenstadt eine deutlich schlechtere Versorgung erfährt. An der Haltestelle Nettergasse ist eine Buslinie erreichbar, die die Innenstadt an den Bahnhof anbindet, während die Haltestellen Frankenstraße und Höhenberg nur von einer Linie bedient werden. Hier wäre ein Umstieg in Richtung Bahnhof Dormagen an der Haltestelle Marktplatz erforderlich.

Die östliche Gemarkung der Stadt Dormagen wird durch die Mäander des Rheins vorgegeben. Eine Brückenquerung auf Dormagener Stadtgebiet existiert nicht. Aus dem statistischen Bezirk Stadt Zons verkehrt ganzjährig eine Fähre für Personen, Zweiräder und Pkws nach Düsseldorf-Urdenbach. Zudem gibt es eine Personenfähre „Piwipper Böttchen“, die von Mai bis Oktober den Stadtteil Rheinfeld mit Monheim am Rhein verbindet. Die Fährverbindung „Piwipp“ ist angebunden an den ÖPNV über ein Ruftaxi sowie in regionale Freizeitnetze und kann auch für private Feiern gebucht werden. Einschränkungen bestehen für beide Verbindungen durch die Einstellung des Schifffahrtsbetriebs auf dem Rhein bei Hoch- oder Niedrigwasser.

2.4 Fazit

Die im Verdichtungsraum Metropole Rheinland liegende Stadt Dormagen geht auf ein römisches Reiterkastell am Niedergermanischen Limes, der im Juli 2021 den UNESCO-Welterbe-Status erlangte, zurück. Durch die kommunale Neugliederung 1975 entstand die Stadt in ihrer heutigen Größe mit 16, teils dispers verteilten Stadtteilen. Dadurch und durch die Verlegung der B 9 gewann die Innenstadt als Versorgungszentrum und Einkaufsort an Bedeutung.

Zwischen den Großstädten Köln und Düsseldorf gelegen ist Dormagen sehr gut angebunden. In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt befinden sich die Autobahn A 57 sowie die Bundesstraße B 9. Darüber hinaus ist Dormagen mit drei Haltepunkten an den Schienenpersonenverkehr angebunden. Zudem verfügt die Stadt Dormagen über ein gutes Stadtbus-Netz, das die verschiedenen Stadtteile miteinander verbindet und über die zentrale Bushaltestelle Marktplatz an die Innenstadt anbindet. Lediglich die südliche Innenstadt ist verhältnismäßig schlecht an den ÖPNV angebunden.



Drittes Kapitel

Übergeordnete Planungsziele für die Gesamtstadt mit
Bedeutung für die Dormagener Innenstadt



3 Übergeordnete Planungsziele für die Gesamtstadt mit Bedeutung für die Dormagener Innenstadt

Mit dem Start der Bearbeitung des ISEK wurden gesamtstädtische Planungen und Untersuchungen ausgewertet. Diese wurden mit Blick auf die Relevanz für die aktuelle Strategie aufbereitet und im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

3.1 Integriertes Entwicklungskonzept

Als Vorbereitung für die laufende Neuauftellung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Dormagen im Jahr 2016 ein Integriertes Entwicklungskonzept mit einem räumlichen und vier teilräumlichen Entwicklungskonzepten beschlossen, das die Anforderungen des BauGB an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in konkrete Ziele für Dormagen übersetzt. Im Rahmen des Konzepts wurden umfassende Ziele für die Entwicklung des Stadtgebiets beschlossen, auf denen auch das vorliegende ISEK aufbaut. So sieht das Entwicklungskonzept die Stärkung des zentralen Siedlungsschwerpunkts Dormagen-Mitte/Horrem und den Erhalt/die Optimierung der Angebotsdichte in den Zentren ebenso vor wie die Reduzierung von Trennwirkungen verkehrlicher Zäsuren entlang der B 9 und den Schutz und die Entwicklung innerörtlicher und ortsnaher Grün- und Freiräume inklusive der Verbesserung ihrer Zugänglichkeit und ihres Freizeitwerts (Sicherung eines attraktiven Freizeitangebots für Jugendliche und junge Erwachsene und die Gestaltung informeller Treffpunkte).

Im teilräumlichen Entwicklungskonzept für den Planungsbezirk Ost mit den Stadtteilen Horrem, Dormagen-Mitte und Rheinfeld ist für den Untersuchungsbereich die behutsame Nachverdichtung des Wohngebiets zwischen Nettergasse und Jusenhovener Straße sowie zwischen Krefelder Straße und B 9 vorgesehen. Darüber hinaus soll das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik revitalisiert, die Funktionen des Ortszentrums gestärkt und gestalterisch aufgewertet sowie ein Freiraum-

Korridor/eine Freizeitachse geschaffen werden, die den Tannenbusch westlich der Innenstadt mit dieser vernetzt. Die hier dargestellten Ziele werden durch das vorliegende ISEK und den Masterplan konkretisiert.

3.2 Handlungsprogramm zur Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Dormagen

Die Stadt Dormagen entwickelte im Rahmen der Teilnahme am Projekt „Global Nachhaltige Kommune in NRW“ der LAG 21 NRW von 2019 bis 2021 eine Nachhaltigkeitsstrategie mit einem Handlungsprogramm. Das Handlungsprogramm gliedert sich in die fünf übergeordneten Themenfelder „Klimaschutz und Energie“, „Nachhaltige Mobilität“, „Ressourcenschutz und Klimafolgenanpassung“, „Wohnen und nachhaltige Quartiere“ sowie „Globale Verantwortung und Eine Welt“. Zu den Themenfeldern wurden Leitlinien entwickelt, aus denen jeweils strategische und operative Ziele abgeleitet und konkrete Maßnahmen zugeordnet wurden.

Zu den Zielen gehören die Reduktion und Kompensation von CO₂-Emissionen, die Steigerung der Nutzung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienz, die Nutzung einer ressourcenschonenden Bauweise sowie die Berücksichtigung klimafreundlicher Gesichtspunkte. Hier liegt der Schwerpunkt auf Energieversorgung und Mobilität (autoarm) bei der Entwicklung von Neubaugebieten, der Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zugunsten des Umweltverbunds, u. a. durch eine verbesserte Vernetzung der verschiedenen Verkehrsträger, ein Angebot von Sharing-Modellen sowie die Sicherstellung einer fuß- und fahrradorientierten Verkehrsinfrastruktur bis 2030. Darüber hinaus sollen die natürlichen Ressourcen geschont und der zusammenhängende Biotopverbund ausgeweitet werden. Wohnquartiere sollen attraktiv und nachhaltig gestaltet, Luft- und Aufenthaltsqualität innerhalb der Quartiere deutlich verbessert und MIV sowie ruhender Ver-

kehr weniger präsent sein. Darüber hinaus soll die Attraktivität von Innenstadt und Stadtteilzentren erhöht und eine globale Verantwortung durch nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster zum Ausdruck kommen.

Die in der Strategie genannten Ziele sollen sich im ISEK wiederfinden und mit dessen Maßnahmen in Einklang gebracht werden, um Synergien zu nutzen und wechselseitige positive Effekte zu verstärken. .

3.3 Smart Industrial City

Die Stadt Dormagen hat 2021 eine Smart City Strategie erarbeitet, um den vielfältigen Herausforderungen (Struktur- und demographischer Wandel), mit denen die Stadt konfrontiert ist, zu begegnen. Dies rekurriert auf die Entwicklung der Stadt als Industriestadt und Chemiestandort. Gemeinsam mit Partner:innen der Privatwirtschaft möchte die Stadt Dormagen ihre Vision „Dormagen ist natürlich, digital und bürgernah“ mit Leben füllen. Es sollen in den fünf Handlungsfeldern *Erlebenswerte Gesellschaft, Saubere Energie und Umwelt, Innovative Verwaltung, Vernetzte Mobilität und Zukunftsnahe Wirtschaft* Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden, um diese Vision Wirklichkeit werden zu lassen. Alle Maßnahmen müssen sich zudem an dem Werte-Dreiklang „Partizipation – Nachhaltigkeit – Evidenz“ sowie den sechs Prinzipien Bürgerzentrierung, Gleichstellung und Inklusion, Barrierefreiheit, Transparenz, Datenschutz und Sicherheit sowie Datenhoheit und Souveränität orientieren. Eine geplante Maßnahme der Smart Industrial City ist die Erstellung eines digitalen Zwillings der Stadt Dormagen, mit Hilfe dessen u. a. Planungsprozesse optimiert werden sollen, in dem sie zuerst im digitalen Zwilling dargestellt werden. Hier können auch Maßnahmen des ISEKs, z. B. in Bezug auf Grauwasserbewirtschaftung oder Verkehr, abgebildet und kommuniziert werden.

3.4 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Im Rahmen der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Dormagen (ZEK) von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019 wurden in Dormagen 263 Betriebe des Ladeneinzelhandels und -handwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 90.860 m² erfasst. Die vorhandenen Angebote gewährleisten eine ausreichende Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Dabei stellt die Innenstadt die größte und bedeutendste städtebaulich integrierte Einkaufslage in Dormagen dar, die den Großteil der Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet übernimmt und in den meisten Branchen das breiteste und tiefste Einzelhandelsangebot aufweist.

Wichtige Empfehlungen für die Dormagener Innenstadt sind:

- Die Ansiedlung eines großen, nachfragerichten und leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenters
- Die Prüfung weiterer Entwicklungsflächen für eine handelswirtschaftliche Umstrukturierung oder erstmalige handelswirtschaftliche Nutzung, um größere zusammenhängende Flächen für Magnetbetriebe zur Frequenzstärkung der Innenstadt zu etablieren. Empfohlen wird die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs, eines Drogeriemarkts und/oder eines Bekleidungsfachmarkts
- Die (zwischenzeitliche) Nutzung von Einzelhandelslokalen durch sonstige gewerbliche Komplementärnutzungen zur Aufwertung der Dormagener Innenstadt mit Verknüpfungen zur Kölner Straße
- Städtebauliche Betrachtung des südlichen Abschnitts der Kölner Straße, um nutzungsstrukturellen und immobilienwirtschaftlichen Defiziten in diesem Bereich zu begegnen

Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Dormagen-Mitte



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Dormagen 2019

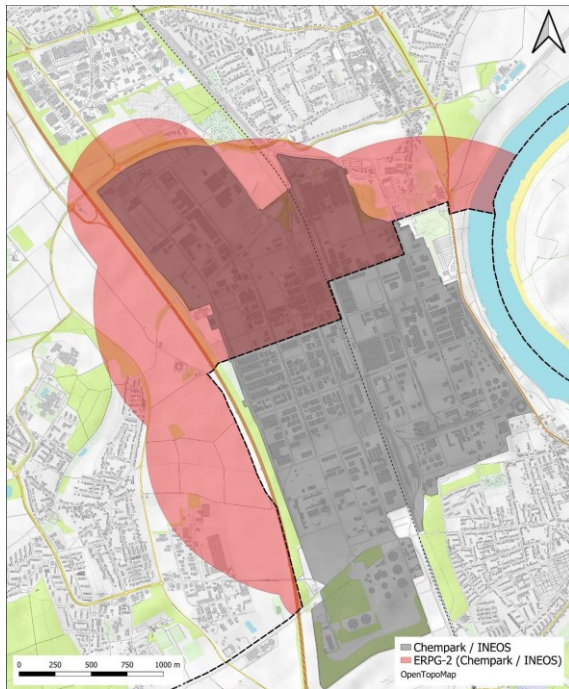
3.5 Gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten Dormagen

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich das Industrieareal des CHEMPARK Dormagen und der INEOS Köln GmbH, die unter die Seveso-III-Richtlinie fallen. Zwischen Betrieben, die unter diese Richtlinie fallen und schutzbedürftigen Nutzungen ist ein angemessener Sicherheitsabstand zu wahren, der über das Seveso-III-Gutachten in Form von einer umhüllenden Linie der angemessenen Sicherheitsabstände festgelegt wird. Das bedeutet, dass bei der Beplanung dieser Gebiete Restriktionen gelten. Schutzwürdige Nutzungen, sind innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands nur im Einzelfall zulässig, wenn hinreichend gewichtige Belange für die Zulassung des Vorhabens vorliegen. Daher rät das Gutachten, das als Abwägungsgrundlage für die Stadt Dormagen bei der Flächenausweisung und -Nutzung dient, von Vorhaben mit hohem Publikumsverkehr (z. B. großflächiger Einzelhandel) ab.

Ein Teil des Untersuchungsbereichs liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands um den CHEMPARK Dormagen (vgl. Abbildung 4). Dies sind der südliche Bereich des Zuckerfabrikgeländes, das Gebiet entlang der Sasserstraße sowie die südlichen Teile der Straße Höhenberg (ab ca. Hausnummer 6) und der Kölner Straße (Hausnummern 8 bis 12a und südlich davon). Da sich in den benannten Bereichen bereits besonders sensible Nutzungen wie eine Kita, ein Schwimmbad, ein Sportplatz und überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete befinden, ist eine Zulassung sensibler Nutzungen im Einzelfall nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Als schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie gelten: „Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und Hauptverkehrswege“ und im Sinne des BImSchG: Baugebiete mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen (WR, WA, WB, MD, MI, MK und SO, sofern der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegen), Gebäude oder Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtung wie z. B. öffentlich genutzte Anlagen mit Publikumsverkehr (Einkaufszentren, Hotels, Verwaltungsgebäude), Anlagen für soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke; wichtige Verkehrswege bzw. Hauptverkehrswege sowie Gewerbebetriebe, wenn sich dort ein relevanter, unbestimmter Personenkreis aufhalten kann, insbesondere eine ins Gewicht fallende Anzahl von Kunden (z. B. Fabrikverkauf).

Abbildung 4: Darstellung der angemessenen Sicherheitsabstände mit Detailkenntnissen um CHEMPARK Dormagen und INEOS Köln



Quelle: Gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten (TÜV Süd 2020)

Das Vorgängergutachten aus dem Jahr 2017 hat noch das ganze Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik dem angemessenen Sicherheitsabstand zugeordnet. Durch die neuen Erkenntnisse aus der detaillierten Betrachtung des aktuellen Gutachtens wird nun eine Entwicklung des Geländes ermöglicht. Für die im angemessenen Sicherheitsabstand liegenden Bereiche ist lediglich eine eingeschränkte Entwicklung möglich.



3.6 Fazit

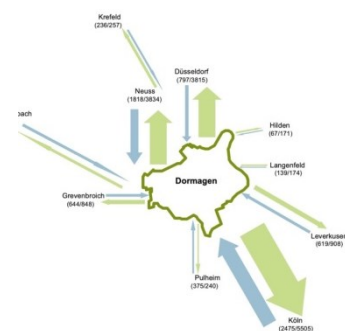
Für das Stadtgebiet von Dormagen liegen übergeordnete Konzepte und Planungsziele vor, die Vorgaben für Entwicklungen im Untersuchungsgebiet darstellen. Das Integrierte Entwicklungskonzept zur Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sieht u. a. eine Nachverdichtung in der nördlichen und südlichen Innenstadt vor. Zudem soll die Angebotsdichte in der Innenstadt gesteigert und die Trennwirkung der Hauptverkehrsachsen reduziert werden. Auch sollen innerörtliche Grün- und Freiräume geschützt und weiterentwickelt sowie attraktive Freizeitangebote für Jugendliche und junge Erwachsene geschaffen werden.

Das Handlungsprogramm zur Nachhaltigkeitsstrategie setzt vielfältige Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele, die bei der Entwicklung der Innenstadt beachtet und quantifiziert werden müssen. Dazu gehören u. a.: die Schonung natürlicher Ressourcen, die Erweiterung des zusammenhängenden Biotopverbunds, die Reduktion von CO₂-Emissionen, die nachhaltige Gestaltung von Wohnquartieren sowie die Sicherstellung einer fuß- und fahrradorientierten Verkehrsinfrastruktur bis 2030. Darüber hinaus soll die Attraktivität der Innenstadt erhöht werden.

Ergänzend hat die Stadt zusammen mit Partner:innen der Privatwirtschaft eine Smart Industrial City-Strategie aufgestellt mit dem Ziel, Dormagen natürlich, digital und bürgernah zu gestalten. Eine der in diesem Zusammenhang geplanten Maßnahmen ist ein digitaler Zwilling der Stadt, der die Planung durch einen vorherigen Test von Maßnahmen im digitalen Raum unterstützen soll. Hier sollen auch Maßnahmen des ISEKs durchgespielt werden.

In der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts wurden Defizite im südlichen Teil der Fußgängerzone festgestellt, die im ISEK näher betrachtet und durch konkrete Maßnahmen gelöst werden sollen. Das ZEK empfiehlt u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt.

Eingeschränkt werden künftige Entwicklungen in der Innenstadt durch den angrenzenden Chemiepark und die Lage kleinerer Teilbereiche der südlichen Innenstadt im angemessenen Sicherheitsabstand gemäß der Seveso III-Richtlinie, wodurch v. a. sensible Nutzungen wie Wohnen überwiegend ausgeschlossen sind. Betroffen sind Teile des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik sowie der südlichen Innenstadt. Durch die detaillierte Neubeurteilung der Sicherheitsabstände 2020 haben sich die Sicherheitsabstände verringert, wodurch eine Entwicklung des Zuckerfabrikgeländes ermöglicht wird.



Viertes Kapitel

Analyse der sozioökonomischen Kontextindikatoren
Die Stadt und die Innenstadt in Zahlen

4 Analyse der sozioökonomischen Kontextindikatoren – Die Stadt und die Innenstadt in Zahlen

4.1 Bevölkerungsentwicklung

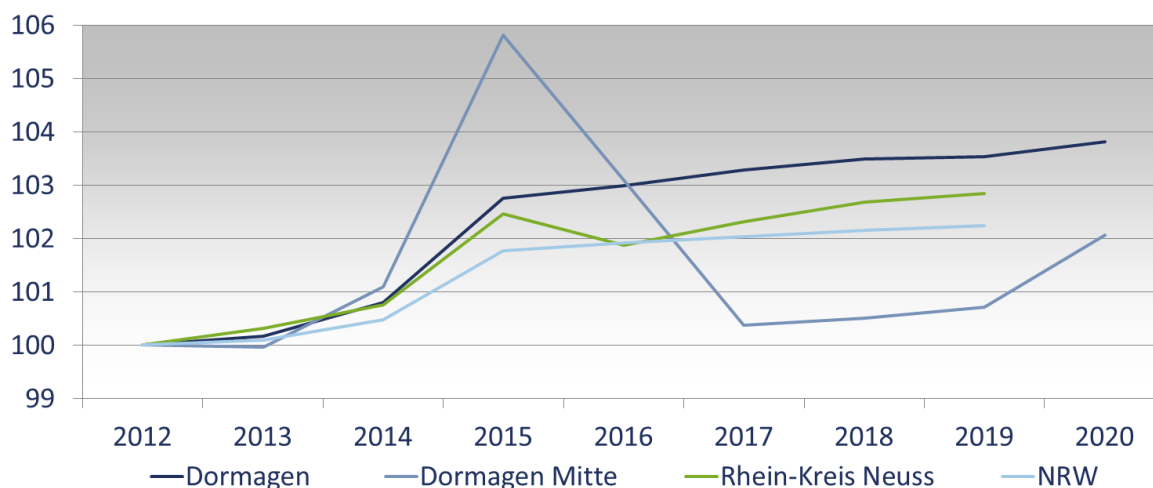
Zur Beschreibung und Analyse der demographischen Entwicklung der Stadt Dormagen sowie differenziert für den Stadtteil Dormagen-Mitte wurde Rückgriff auf die amtliche Statistik des Landesbetriebs Information und Technik (IT.NRW) sowie auf Daten des Einwohnermeldeamts Dormagen genommen.

Seit 2012 ist die Zahl der Einwohner:innen in Dormagen von rund 63.000 auf ca. 65.500 gestiegen. Im Stadtteil Dormagen-Mitte ist die Zahl der Einwohner:innen im gleichen Zeitraum leicht von ca. 10.369 auf 10.583 im Jahr 2020 gestiegen. Auffällig

ist das starke Bevölkerungswachstum in Dormagen und in Dormagen-Mitte im Jahr 2015. Dies ist auf den starken Zuzug geflüchteter Menschen zurückzuführen, die z. T. vorübergehend in Dormagen-Mitte untergebracht und später auf die Gesamtstadt verteilt wurden (vgl. *Stadtverwaltung Dormagen 2018: Erster Sozialbericht für Dormagen S. 3*). Dadurch verzeichnet Dormagen-Mitte insgesamt ein geringeres Wachstum als die Gesamtstadt. Im Vergleich zum Rhein-Kreis Neuss und zum Land NRW zeigt sich für die Gesamtstadt ein höheres Bevölkerungswachstum.

Die Stadt Dormagen wird auch künftig weiter wachsen. IT.NRW prognostiziert für die Stadt Dormagen bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von knapp 10 %.

Abbildung 5: Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Dormagen-Mitte, in der Stadt Dormagen, im Rhein-Kreis Neuss und im Land NRW seit 2012 (2012 = 100 %)



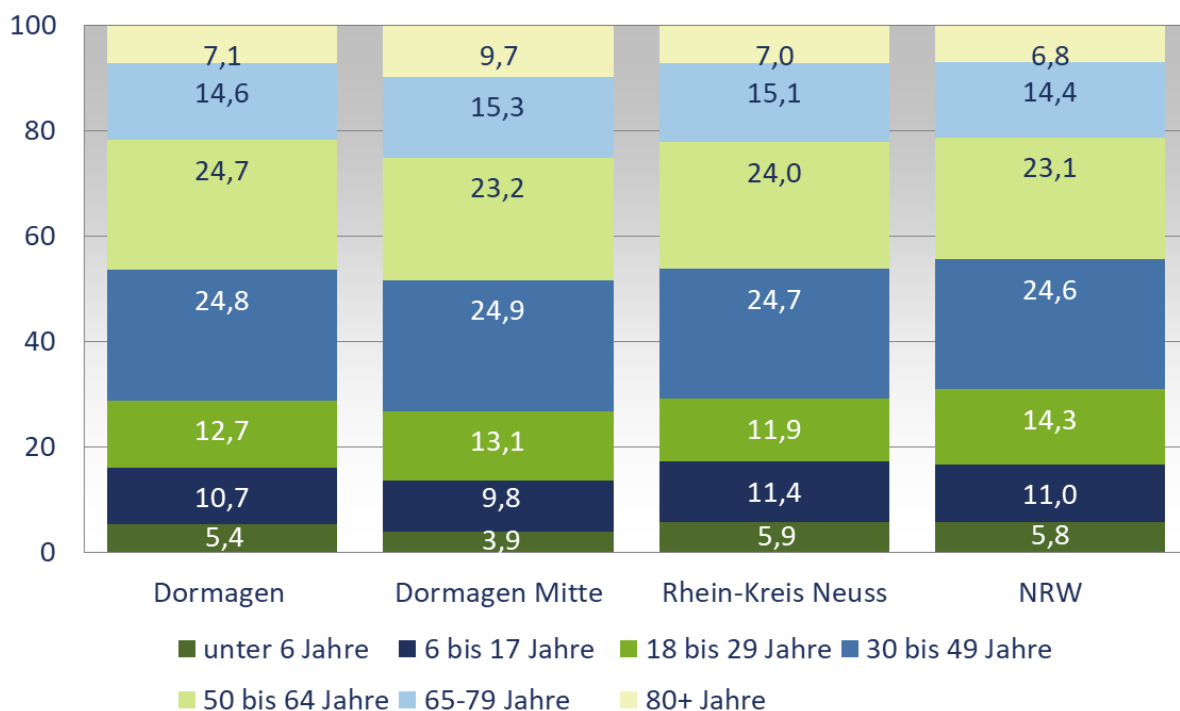
Quelle: IT.NRW, Einwohnermeldeamt Stadt Dormagen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4.2 Bevölkerungsstruktur

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Dormagen-Mitte lag mit 46,7 Jahren im Jahr 2020 etwas höher als im städtischen Gesamtdurchschnitt (44,7 Jahre). Die verhältnismäßig niedrigeren Anteile der jüngeren Bevölkerung und die höheren Anteile der über 80-Jährigen bedingen den höheren Altersdurchschnitt als in der Gesamtstadt. Ebenso verhält es sich im Vergleich zum Rhein-Kreis Neuss und zum Land NRW. Hier fallen vor allem der geringe Anteil der unter 18-Jährigen sowie der vergleichsweise hohe Anteil der über 80-Jährigen auf.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Dormagen-Mitte hat sich in den vergangenen fünf Jahren leicht verändert. Der Anteil der 50- bis 64-Jährigen sowie der Anteil der über 80-Jährigen sind kontinuierlich um etwa 2 % gestiegen. Parallel sind der Anteil der 6- bis 49-Jährigen sowie der Anteil der 65- bis 79-Jährigen um etwa einen Prozentpunkt gesunken. Es lässt sich entsprechend eine leichte Alterungstendenz in Dormagen-Mitte feststellen.

Abbildung 6: Altersstruktur in Dormagen, Dormagen-Mitte, im Rhein-Kreis Neuss, und in NRW im Vergleich (in %) 2019

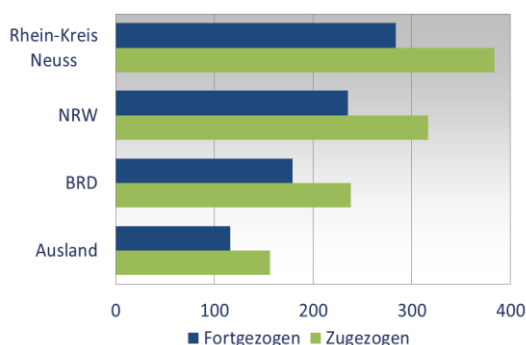


Quelle: IT.NRW, Einwohnermeldeamt Stadt Dormagen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4.3 Wanderungsbewegungen

Sowohl Dormagen als auch der Stadtteil Dormagen-Mitte verzeichnen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, die durch einen überproportionalen Wanderungsgewinn im Vergleich zum Rhein-Kreis Neuss und zum Land NRW kompensiert wird. Dabei verzeichnet Dormagen den zweithöchsten Wanderungsgewinn im Rhein-Kreis Neuss. Die Wanderungsgewinne resultieren auch aus der vorteilhaften Lage der Stadt als Wohnstandort zwischen (Groß-)Städten mit einer hohen Arbeitsplatzzentralität sowie einem gehobenen Preisniveau auf dem Miet- und Immobilienmarkt. So stammt ein großer Anteil der Zugezogenen aus den Städten Köln, Düsseldorf und Neuss.

Abbildung 7: Ziel- und Quellorte der zu- und weggezogenen Personen in Dormagen-Mitte im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2020



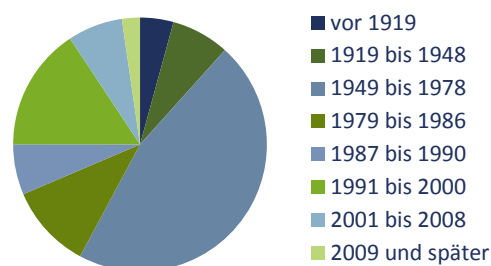
Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Dormagen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4.4 Wohnungsbestand und -entwicklung

Das Wachstum der Stadt Dormagen zeigt sich auch in der Wohnungsentwicklung. So ist der Wohnungsbestand in Dormagen von 2010 bis 2020 um rund 6 % auf 28.864 Wohnungen im Wohnbau mit insgesamt rund 2,75 Mio. m² Wohnfläche gestiegen. Die Wohngebäude und Gebäude mit Wohnraum in Dormagen sind deutlich jünger als im Landes- und Kreisdurchschnitt. Knapp die Hälfte der Gebäude wurde in den Jahren 1949 bis 1978 errichtet. Der Anteil der bis einschließlich 1948 errichteten Gebäude liegt mit knapp 12 % deutlich unter dem Landes- (22,2 %) sowie Kreisdurchschnitt (15 %).

Etwa ein Drittel der Gebäude wurde in den 1980er und 1990er Jahren errichtet. Weitere ca. 9 % der Gebäude mit Wohnraum wurden seit dem Jahr 2000 errichtet.

Abbildung 8: Gebäude mit Wohnraum in Dormagen nach Baujahr



Quelle: IT.NRW 2021, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Untersuchungsgebiet zeigt sich ein höherer Anteil an Gebäuden, die vor 1950 errichtet wurden, als in der Gesamtstadt.

4.5 Arbeitsmarktdaten, Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

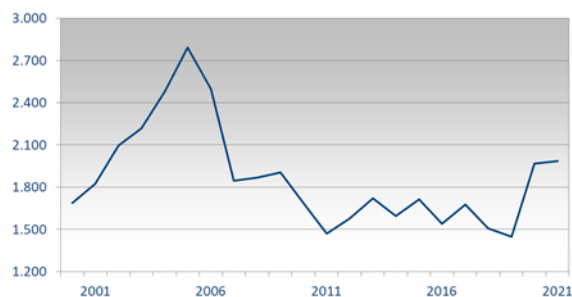
Im Jahr 2020 wurden in Dormagen rund 20.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert, was im Vergleich zum Jahr 2008 einen Zuwachs von rund 15 % beschreibt. Demgegenüber konnte der gesamte Rhein-Kreis Neuss eine durchgehend konstante positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ausmachen, sodass dieser von 2008 bis 2020 ein Wachstum von knapp 21 % verzeichnete.

Betrachtet man die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Wirtschaftsbereiche, so wird erkennbar, dass im Vergleich mit dem Kreis und dem Land ein überdurchschnittlicher Anteil dem produzierenden Gewerbesektor zuzuordnen ist. Hier ist der CHEMPARK hauptverantwortlich. Tendenziell unterdurchschnittlich ist dagegen der Anteil im Bereich der sonstigen Dienstleistungen. Mit einem Anteil von 26 % der sozialver-

sicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr nimmt die Stadt Dormagen eine Stellung zwischen dem Kreis (31 %) und dem Land NRW (22,6 %) ein.

Während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz seit 2008 um ca. 15 % stieg, nahm die Zahl der Arbeitslosen in Dormagen bis 2019 um rund 22 % ab, wobei sie in den Jahren 2011 bis 2019 etwa zwischen 1.500 und 1.720 Arbeitslosen schwankte. Im Jahr 2020 stieg die Zahl der Arbeitslosen stark auf 1.966 Arbeitslose zum Jahresende an. Ausgelöst wurde dieser starke Anstieg wahrscheinlich durch die Corona-Pandemie. Bis zur Jahresmitte 2021 ist der Anstieg wieder abgeflacht.

Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosen in Dormagen



Quelle: IT.NRW 2021, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

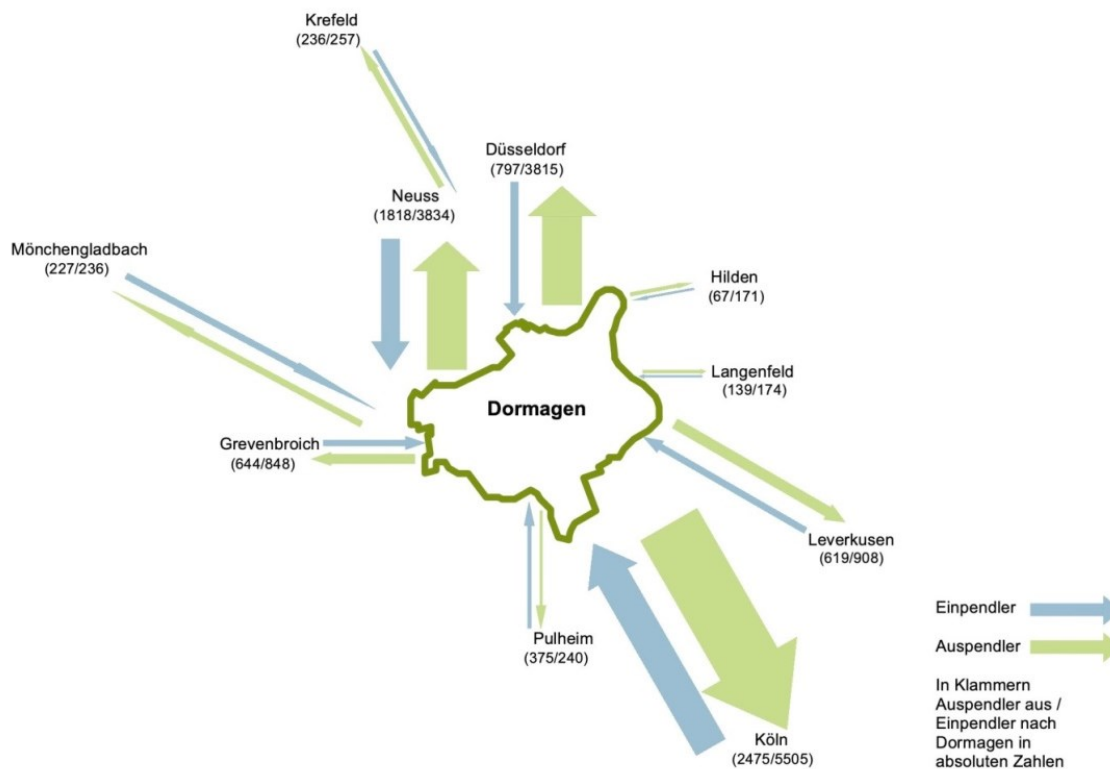
4.6 Pendler:innenbewegungen

Im Jahr 2019 wies die Stadt Dormagen einen negativen Pendlersaldo auf (-8.295 Beschäftigte). Den 12.495 Einpendler:innen standen 20.790 Auspendler:innen gegenüber. Abbildung 10 gibt einen Überblick über die Pendlerbeziehungen zwischen Dormagen und Städten mit den stärksten Pendlerbewegungen.

Die Darstellung der räumlichen Pendlerströme zeigt die dominierenden wirtschaftlichen Verflechtungen der Stadt Dormagen. Der Großteil der Pendlerbewegungen erfolgt im Nahbereich, und rund 80 % der Berufsauspendler:innen sind in den Kommunen Düsseldorf, Köln, Neuss, Krefeld, Mönchengladbach, Grevenbroich, Rommerskirchen, Leverkusen und Pulheim beschäftigt. Aus denselben Kommunen stammen insgesamt ca. 65 % der Dormagener Berufseinpendler:innen.

Im Zusammenhang mit der dargestellten Bevölkerungsentwicklung und der Gesamtbetrachtung der Pendlerbewegungen wird die Rolle Dormagens als Wohnstandort im Ballungsraum der benachbarten Großstädte Köln, Düsseldorf und Neuss deutlich.

Abbildung 10: Pendlerbewegungen in der Stadt Dormagen im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2019



Anm.: Angaben in absoluten Zahlen
Quelle: Daten IT NRW 2021, Stand: 20.05.2021; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

Quelle: IT.NRW 2021, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

4.7 Fazit

Die Stadt Dormagen ist eine wachsende Stadt und ein wichtiger Wohnstandort im Ballungsraum zwischen Köln und Düsseldorf. Sie verzeichnet ein höheres Bevölkerungswachstum als der Rhein-Kreis Neuss und das Land NRW, bedingt durch einen starken Zuzug v. a. aus den umliegenden Städten und Gemeinden. Die steigenden Bevölkerungszahlen zeigen sich auch in der Wohnbautätigkeit. Auch zukünftig wird neuer Wohnraum benötigt, da für die nächsten 20 Jahre ein Bevölkerungszuwachs von ca. 10 % prognostiziert wird. Gleichzeitig ist eine Alterungstendenz insbesondere in Dormagen-Mitte erkennbar. Insgesamt ist die Bevölkerung Dormagens mit einem Altersdurchschnitt von 44,7 Jahren älter als im Landes- und Kreisdurchschnitt. Dormagen verfügt insgesamt über einen im Landesdurchschnitt geringen Altbaubestand, wobei der Anteil der Altbauten im Untersuchungsgebiet deutlich höher liegt als in der Gesamtstadt. Dormagen ist eine Auspendlerkommune mit einem negativen Pendlersaldo. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg zwischen 2008 und 2020 um rund 15 % und damit deutlich weniger stark als im Rhein-Kreis Neuss mit einem Anstieg von 21 %. Parallel sank die Zahl der Arbeitslosen in Dormagen um ca. 22 %, wobei sie mit der Corona-Pandemie im Jahr 2020 erneut einen starken Anstieg erfuhr.



Fünftes Kapitel

Analyse des Stadtraums und Handlungserfordernisse

5 Analyse des Stadtraums und Handlungserfordernisse

5.1 Stadtraum und Stadtstruktur

5.1.1 Analyseergebnisse

Kölner Straße

Die Kölner Straße ist von der Flora- bzw. Walhovener Straße bis zur Europastraße als Fußgängerzone ausgewiesen und bildet das Herz der Innenstadt. Der zentrale Bereich der Kölner Straße verfügt über eine vielfältige Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Hier sind auch die Rathaus-Galerie sowie das Ringcenter mit großflächigen Einzelhandelsangeboten ansässig. Im nördlichen und südlichen Bereich nimmt der Einzelhandelsbesatz ab, während der Anteil der Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen steigt. Vor allem im südlichen Bereich sind vermehrt leerstehende Ladenlokale und Wohnnutzungen in den Erdgeschossen erkennbar, sodass die Aufenthaltsqualität für zu Fuß Gehende hier durch wenig interessante Schaufenster sinkt.

Die Kölner Straße weist eine grenzständige Bauweise mit überwiegend mischgenutzten Gebäuden auf. Allerdings gibt es wenige verbindende Elemente in der Fassadengestaltung. Baualter, Gebäudestruktur und -gestaltung in der Kölner Straße sind sehr heterogen und zeigen die Wachstums- und Entwicklungsphasen der Kölner Straße von einer Hauptschließung mit beidseitig kleinteiligerem Ladenbesatz zum zentralen Versorgungsbereich einer Mittelstadt. Neben einigen erhaltenen historischen Gebäuden finden sich vor allem Gebäude der 1950er bis 2010er Jahre. Die Gebäude entlang der Kölner Straße sind überwiegend zwei- bis viergeschossig. Der nördliche Eingang zur Fußgängerzone bildet die dichtesten Gebäudestrukturen mit bis zu sechs Geschossen aus.

In der Mitte der Kölner Straße liegt das als Denkmal eingetragene historische Rathaus, im Süden die als Denkmal eingetragene katholische Kirche Sankt Michael.



Die beiden historischen Gebäude, die nach Aussagen der Bürger:innen einen zentralen identitätsstiftenden Wert in der Innenstadt besitzen, können in der ungeordneten Vielfalt individueller Formensprachen nicht richtig wirken.

Die bauliche Heterogenität sowie eine Reihe von Gebäuden mit erheblichem Sanierungsstau vermitteln ein sehr unruhiges Stadtbild und wirken sich negativ auf die Aufenthaltsqualität in der Kölner Straße aus. Um die Wahrnehmung für den Bereich der Fußgängerzone als bauliche Einheit zu stärken, sollten die Regeln für die maximale Gebäudehöhe, die Bauflucht sowie Materialität und Farbwahl der Fassaden auch über das Rathaus und die Kirche hinaus in der Stadtgesellschaft mit fachlicher Unterstützung neu verhandelt werden.

Die Gestaltung des öffentlichen Bereichs der Fußgängerzone stammt aus den 1980er Jahren; sie weist noch keine technischen Mängel auf. Die Fußgängerzone verfügt über ein überwiegend einheitliches graues Betonsteinpflaster mit Bänderung aus kleinteiligem Basaltpflaster, die sich als ordnende Linie durchzieht. Der gewählte Diagonalverband erzeugt ein nach Aufmerksamkeit heischendes Bild, da die entstehenden Dreiecke in andere Richtungen weisen als die nach Norden und Süden ausgerichtete Hauptlaufrichtung. Durch die Gestaltung und Möblierung der Fußgängerzone wurde bereits versucht, ein verbindendes und beruhigendes Element in der sehr heterogenen Baustruktur zu schaffen und die Fußgängerzone optisch zu verbinden. Weitere Gestaltungselemente sind Fahrradständer und Bänke je in schwarz und grün, die in regelmäßigen Abständen entlang der Fußgängerzone platziert sind. Die Bänke sind erneuert worden und befinden sich in einem ordentlichen Zustand. Die Eingänge zu den Fußgängerzonen werden von Eingangstoren aus einer Stahlkonstruktion gebildet; im weiteren Verlauf sind drei Pavillons integriert. Auch die Straßenbeleuchtung und Abfallbehälter sind einheitlich und passen sich dem Stil der Tore und Pavillons an.

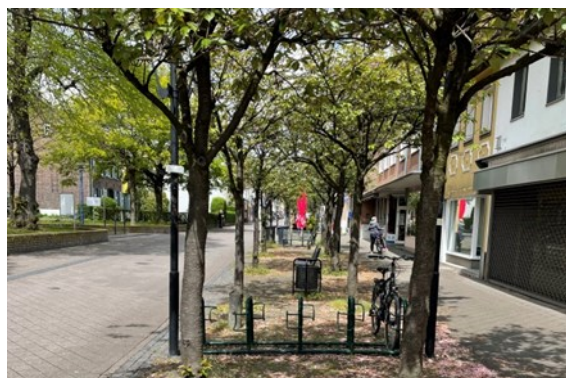


Das Stadtmobiliar wirkt jedoch teilweise auch durch Schrägstellung willkürlich angeordnet und zum Teil in die Jahre gekommen. Die Bürger:innen beschreiben das Stadtmobiliar als zum Teil ungepflegt. Im nördlichen Abschnitt der Kölner Straße fehlen z. B. die Sitzmöglichkeiten unter der Überdachung, diese wird eher als Fahrradabstellplatz genutzt. Bei den Bänken fällt auf, dass diese zwar ein überwiegend einheitliches Design aufweisen, es sich aber um robuste, wenig komfortable Stahlbänke handelt, die mit verschiedenen Blickrichtungen aufgestellt sind.

Die Werbeanlagen sind uneinheitlich gestaltet und dominieren insbesondere an ein- und zweigeschossigen Gebäuden durch fehlende Proportion zum Hauptbaukörper. Weitere um Aufmerksamkeit werbende Elemente wie Aufsteller, Wimpel, Banner, Möblierung, Aschenbecher und vieles mehr verstärken den ohnehin schon unruhigen Gesamteindruck und verringern die Aufenthaltsqualität.

Die Kölner Straße wird teilweise von einer Doppelreihe kleinkroniger Straßenbäume gesäumt, die mit Akzenten durch Einzelbäume gegliedert wird. Die Baumscheiben sind überwiegend nicht gestaltet, unterscheiden sich in ihrer Form, Größe und Einfassung z. T. stark voneinander und verstärken das unruhige Stadtbild.

Insgesamt findet sich in der Kölner Straße eine große Vielfalt privaten Mobiliars (Fahrradständer, Werbeanlagen, Abfallbehälter, Pflanzkübel in unterschiedlichen Designs und Größen, Mobiliar der Außengastronomie), was die Fußgängerzone sehr vollgestellt wirken lässt und die unruhige Ausstrahlung der Fassaden verstärkt. Zwar macht die Fußgängerzone insgesamt einen gepflegten Eindruck, da das Pflaster in einem akzeptablen Zustand ist. Die Ausstattung wirkt jedoch teilweise ungepflegt und überfrachtet. Für Kinder gibt es nur wenige attraktive Orte und lediglich ein Spielgerät in der nördlichen Fußgängerzone.



Vor dem Hintergrund der städtischen Klimaziele besteht Handlungsbedarf in der Kölner Straße. Der Versiegelungsgrad der Fußgängerzone ist hoch, und es gibt Potenziale für eine natürliche Verschattung zur Vermeidung von Hitzeinseleffekten im Sommer.

Mit Bezug auf die Verkehrsnutzung wird die Fußgängerzone faktisch und optisch in drei funktionale Bereiche unterteilt. Im nördlichen und südlichen Bereich der Fußgängerzone ist das Radfahren erlaubt, während es im Kernbereich während der Geschäftsöffnungszeiten untersagt ist. Auch die Nutzung der Fußgängerzone durch Veranstaltungen erfolgt überwiegend im Kernbereich. Teilweise wird die Fußgängerzone durch Lieferverkehre, im südlichen Abschnitt auch durch private Pkw-Verkehre genutzt. Im südlichen Bereich beginnt die Fußgängerzone zudem erst 50 m hinter dem Eingangstor. Hier grenzen Poller auf beiden Seiten die Fahrspur von einem Fußweg ab. Das Pflaster der Fußgängerzone wird hier weitergeführt.

Das Befahren der Fußgängerzone durch Pkw-Verkehr beeinträchtigt grundsätzlich das Sicherheitsempfinden der Passant:innen und kann somit die Attraktivität des Ortszentrums insgesamt reduzieren. Die unterschiedlichen Bedürfnisse zur Befahrbarkeit der Fußgängerzone sind auch von Bürger:innen im Rahmen der Beteiligungsveranstaltungen genannt worden; diese beklagen sich auch über nächtliche Pkw-Verkehre.

Paul-Wierich-Platz

Im Zentrum der Fußgängerzone befindet sich der Paul-Wierich-Platz mit dem historischen Rathaus. Vor dem historischen Rathaus zur Kölner Straße bildet sich eine urbane Platzsituation aus mit einem Brunnen, altem Baumbestand und zahlreichen Sitzmöglichkeiten. Hier wird das Pflaster der Fußgängerzone fortgeführt und der Platz optisch in die Fußgängerzone eingegliedert. Der Platz ist durch gastronomische Nutzungen geprägt, hat durch die Bäume, Brunnen und Sitzgelegenheiten eine hohe Aufenthaltsqualität und ist stark frequentiert. Hier finden auch verschiedene Veranstaltungen und der regelmäßige Wochenmarkt statt. Zudem wird er zahlreich als Treff- und Aufenthaltspunkt und zum Teil für Außengastronomie genutzt. Auch hier herrscht eine hohe Versiegelung vor. Die Baumscheiben sind vergleichbar mit der Fußgängerzone wenig gestaltet. Das Stadtmobiliar passt überwiegend in das Gestaltungskonzept der Fußgängerzone, wird aber ergänzt durch Bänke mit abweichender Gestaltung.

Ein Bereich hinter dem historischen Rathaus ist als Grünfläche mit einigen Sitzgelegenheiten und einem Brunnen gestaltet, gerahmt von Parkplatz- und Wegeflächen sowie den Rückseiten der umliegenden (Verwaltungs-)Gebäude und der Rathaus-Galerie Dormagen. Seine Wirkung ist eher die eines Verbindungsraums, den man durchquert, als die eines Verweilorts, an dem man sich gerne aufhält. Die Vegetation und die Oberflächen sind in gutem Zustand und wirken gepflegt.



Eingänge in die Fußgängerzone und Rückseiten

Die offiziellen Eingänge zur Fußgängerzone liegen an der Florastraße/Walhovener Straße und an der Europastraße. Die Eingänge in die Fußgängerzone am nördlichen und südlichen Ende sind durch Eingangstore markiert. Diese baulichen Stadteingänge führen aber nicht dazu, dass die Besuchenden hier auch in den Fußgängerbereich eintreten. Vielmehr kommen die Besucher:innen von den seitlich zur Kölner Straße liegenden Parkplätzen und seitlichen Zugängen von Unter den Hecken über die Fußwege Am Jüdischen Bethaus, an der Sparkasse und Am Kappesberg sowie vom Paul-Wierich-Platz, der Marktstraße und der Nettergasse, wo auch Angebote mit Pkw-Stellplätzen und zentrale Bushaltepunkte verortet sind. Daher werden die offiziellen Eingänge nicht als solche wahrgenommen und wenig frequentiert.

Ein großes städtebauliches und gestalterisches Problem sind die vielen Rückseiten, die sich seitlich und parallel zur Kölner Straße ausgebildet haben. Als erstes ist die Rückseite der Rathaus-Galerie zwischen Rathaus-Galerie und historischen Rathaus zu nennen. Die Rathaus-Galerie hat zu diesem Raum hin eine fensterlose Fassade. Möblierung und Pflaster sind an die der Fußgängerzone angelehnt, ansonsten ist der Raum wenig ansprechend gestaltet und dient vorwiegend als Parkplatz, Lagerfläche, Müllsammelplatz und vermutlich als Zugang bzw. Rettungsweg zu den Ladeneinheiten. Ein räumlicher Zusammenhang zur Grünfläche am benachbart gelegenen Paul-Wierich-Platz stellt sich nicht ein.

Parallel zur Kölner Straße verläuft die Straße Unter den Hecken. Von Unter den Hecken 1 bis 70 bildet die Straße die Rückseite der Kölner Straße. Sie weist hier trotz der zentralen Lage städtebauliche Defizite auf. Diese ergeben sich aus dem vermutlich ungeregelten Übergang als Ortsrand vor Verlegung der B 9 zu einem Teil des zentralen Stadtraums nach Inbetriebnahme der B 9 und Einrichtung der Fußgängerzone in der Kölner Straße. Heute wird dieser Stadt-

raum als Wohnumfeld und auch als Zugang zur Fußgängerzone genutzt. Hier sind in den letzten Jahrzehnten nach und nach Ein- und Mehrfamilienhäuser, z. T. mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen, entstanden. Es befinden sich hier zahlreiche wenig gestaltete (Kunden-)Parkplätze, die den Charakter der Rückseite verstärken. Insbesondere die stark variierende Größe, Gestaltung und Anordnung der Parkplatzflächen verstärkt den Eindruck eines Rückraums. Auch in der Straße Unter den Hecken sind die Fassaden vor allem rückwärtig zur Kölner Straße hinsichtlich, Höhe, Material, Farbe und Anordnung sehr heterogen gestaltet.

Die Flächen entlang der Straße Unter den Hecken sind zum großen Teil versiegelt. Neben den zahlreichen Stellplatzflächen sind auch einige Vorplätze, insbesondere im südlichen Teil der Straße Unter den Hecken/Am Kappesberg, nur gering begrünt und tragen wenig zur Qualifizierung des Stadtraums und des Wohnumfelds bei.

In der westlichen Parallele zur Kölner Straße entlang der Straßenzüge Limesweg/Castellstraße und Frankenstraße zeigt sich ein ähnliches Bild wie Unter den Hecken. Zufahrten und Flächen für die Anlieferung von Waren, Stellplätze für Kund:innen und Mitarbeiter:innen sowie Lagerflächen und Müllsammelflächen sind ungeordnete Elemente von rein funktional ausgerichteten Stadträumen. Es fehlen eine grünräumliche Ausstattung mit Straßenbäumen, Hecken oder Blühwiesen sowie Orte zum Aufenthalt, die als Treffpunkt oder der kurzen Erholung beim Einkaufen dienen könnten. Der motorisierte Individualverkehr zum Parkplatz der Netto-Filiale nutzt bei Bedarf auch die engen Fußwegestreifen. Hier gilt es durch geeignete Maßnahmen wie Neubau mit Tiefgarage oder fassadenbegrünte Parkpalette mit Arrondierung durch eine Grünanlage den Freiraum zu qualifizieren.



An der Castellstraße befinden sich Wohnanlagen aus den 2000er Jahren. Das Umfeld ist hier jedoch weder auf Wohnen noch auf eine attraktive Einkaufsadresse ausgerichtet, sondern erfüllt rein funktionale Zwecke als Zufahrt zur Tiefgarage im Rathaus-Neubau sowie zur Andienung des Ring-Centers und des Parkhauses Nettergasse.

Die gleichen Herausforderungen zeigen sich entlang der östlichen Grundstücksgrenzen an der Frankenstraße. Hier ist die Qualifizierung des Stadtbilds insbesondere in der Umgebung der Kirche Sankt Michael gefordert. Schmale und überlange Grundstücke werden nur unzureichend ausgenutzt und bieten Potenziale für die Neuorganisation von Stellplatzflächen, für die Wohnentwicklung in der Innenstadt und für Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.



Helmut-Schmidt-Platz

Ein für alle Bewohner:innen wichtiger Stadtplatz ist der Helmut-Schmidt-Platz. Er befindet sich westlich der Kölner Straße und grenzt an die Helbüchel- und die Römerstraße. Der Platz ist in den 1990er Jahren nach einem Wettbewerb neu gestaltet worden und wird durch zwei unterschiedliche Beläge (Pflaster und Splittdecken-Belag) gegliedert. Die verschiedenen Bodenbeläge trennen den Spielplatz vom restlichen Teil des Platzes. Eine freie Fläche im Norden des Platzes wird regelmäßig als Bouleplatz genutzt. Mit dem Wettbewerb wurden auch futuristische Bänke auf den Platz gesetzt, die von den Nutzer:innen aber nicht angenommen wurden und daher durch einen Banktyp ersetzt und ergänzt wurden, der auch in der Fußgängerzone zu finden ist. Der Platz ist rundherum von großen Bäumen umstanden, was einen sehr schönen Rahmen für den Stadtplatz bildet. In die Baumscheiben ist zum Teil Rasen eingesät. Auf dem Platz sind verschiedene Pflanzkübel und Pflanzbeete zu finden. In seiner Mitte dominiert der Schützenbaum der Dormagener Schützenbruderschaften. Umgangssprachlich wird er immer noch „Marktplatz“ genannt, obwohl er 2017 zu Ehren von Altkanzler Helmut Schmidt umbenannt wurde.

Der Helmut-Schmidt-Platz wird von drei- bis viergeschossigen Gebäudekomplexen im Westen und Süden gerahmt. Auf der Westseite befinden sich denkmalgeschützte Einfamilienhäuser und ein Hotel mit Außengastronomie, die in einem guten und gepflegten Zustand sind. Die Außengastronomie im Norden des Platzes wurde im Rahmen einer Platzneugestaltung durch eine hohe Hecke vom übrigen Platz abgegrenzt. Auf Wunsch der Anwohner:innen werden keine Veranstaltungen auf dem Helmut-Schmidt-Platz durchgeführt. An der südwestlichen Platzecke, aufgehend in die Helbüchelstraße, ist die 2019 renovierte Stadtbibliothek ansässig. Sie gilt als zentraler Baustein im Kulturleben der Stadt Dormagen zwischen Rathaus und Kulturhalle mit Volkshochschule.

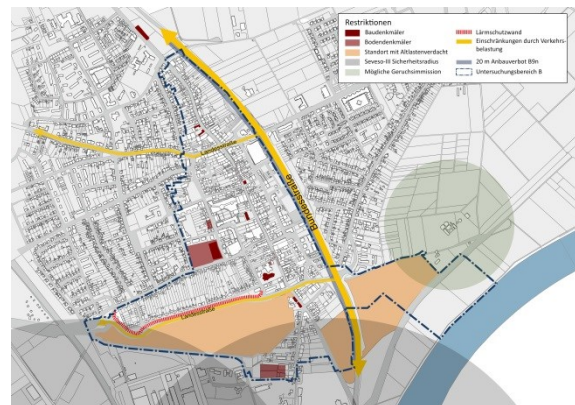
Trotz des hohen Passant:innenaufkommens aufgrund der stark frequentierten Römerstraße und der Bushaltestelle Marktplatz wird der Helmut-Schmidt-Platz kaum von der Bevölkerung genutzt. Die Stadt Dormagen möchte dem entgegenwirken und hat bereits im Vorfeld zum ISEK beschlossen, den Platz mit neuen Spielgeräten auszustatten, um ihn auf diese Weise stärker zu beleben.



Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik

Mit dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik befindet sich in der südlichen Innenstadt eine große Potenzialfläche für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt. Die Fläche ist aufgrund ihrer Zentrumsnähe ein attraktiver Standort für verschiedenste Projekte. Lediglich im südlichen Teil dürfen aufgrund der Seveso Sicherheitsabstände nur bestimmte Nutzungen angesiedelt werden.

Abbildung 11: Restriktionen



Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Stadt Dormagen 2020

Ein Teil der Brachfläche wurde von einem Investor für ein Nahversorgungszentrum mit Büro- und Gewerbeflächen in den Obergeschossen erworben. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist in Vorbereitung. Vorgesehen ist eine drei- bis viergeschossige Überbauung des Nahversorgers mit Büroeinheiten für die Verwaltung der Stadt Dormagen, um die Raumkante am Stadteingang baulich auszubilden.

Die weitere Entwicklung der Brachfläche sieht einen Gewerbestandort vor, der mit kleineren Grünflächen und Durchwegung für zu Fuß Gehende und Radfahrende die Anbindung in die südliche Innenstadt ermöglicht.

Um die Leerstandsproblematik in der Fußgängerzone an der Kölner Straße nicht zu verschärfen, wird bei der Entwicklung empfohlen, lediglich einen Vollsortimenter und kein ganzes Fachmarktzentrum zu errichten.

5.1.2 Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess

Onlinebeteiligung und Raumerlebnisaktionen

Fast 90 % der Teilnehmenden der Online-Befragung befürworten eine Veränderung der Innenstadt. Heute nutzen die Bürger:innen die Innenstadt überwiegend zum Einkaufen. Sie wünschen sich aber auch eine Innenstadt zum Aufhalten und Treffen. Sie bemängeln vor allem die Aufenthaltsqualität und Gestaltung, insbesondere der Kölner Straße. Die Teilnehmenden erhoffen sich mehr Sauberkeit, insbesondere in der nördlichen Kölner Straße, einen besseren Besatz sowie mehr und einheitlichere Begrünung und Möblierung, z. B. mehr Sitzgelegenheiten im Schatten. Den Paul-Wierich-Platz am historischen Rathaus empfinden die Bürger:innen teilweise als unattraktiv und wünschen sich attraktivere Aufenthaltsmöglichkeiten. Auch die Randbereiche zur Innenstadt werden als ungeordnet und unattraktiv empfunden; viele Teilnehmende wünschen eine städtebauliche Neuordnung. Die Befragten kritisieren zudem einen Mangel an attraktiven Orten für Jugendliche. Sie regen an, Bereiche mit WLAN-Zugang und einladende Räume für Jugendliche zu schaffen.

Der höchste Aufwertungsbedarf in der nördlichen Kölner Straße wird bei der Eingangssituation im Bereich der Florastraße gesehen. Die Aufenthaltsqualität wird hier durch ein hohes Verkehrsaufkommen (Lieferverkehre und Pkws) sowie das ungepflegt wirkende Eingangstor verringert. Für den Rathausvorplatz wünschen die Teilnehmenden die Instandsetzung des historischen Brunnens und eine Aufwertung des Pavillons. Kritisch äußern sie sich zu der uneinheitlich und zum Teil wenig hochwertigen Gestaltung der Außengastronomie im Bereich des Rathausplatzes.

Aus Sicht der Befragten wird die südliche Kölner Straße nicht mehr als zur Fußgängerzone zugehörig wahrgenommen. Sie wünschen einheitliche Regelungen für die komplette Fußgängerzone und eine

übergreifende Beispielung durch Veranstaltungen und Kunstobjekte im öffentlichen Raum. Insbesondere die Aufenthaltsqualität der Platzsituation vor der Deutschen Bank am südlichen Ende der Fußgängerzone wird als sehr gering wahrgenommen. Dieser Platz könnte durch Begrünung eingefasst und von der Europastraße abgegrenzt werden. Durch zusätzliches attraktives Sitzmobiliar würde ein attraktiver Aufenthaltsort geschaffen.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger:innen regen die Teilnehmenden an, die Durchfahrt für Pkws komplett und für Radfahrende während der Geschäftsöffnungszeiten im gesamten Bereich der Kölner Straße zu untersagen.

Der Helmut-Schmidt-Platz ist für die Bürger:innen ein zentraler und wichtiger Platz in der Innenstadt. Allerdings wird die aktuelle Gestaltung als überfrachtet, wenig attraktiv und wenig genutzt wahrgenommen. Der Platz wird als kühl und kaum einladend beschrieben. Die Bürger:innen wünschen daher eine Neuordnung des Platzes sowie das Freiräumen und Entfernen einiger Elemente, z. B. des Ständebaums. Durch eine bessere Abschirmung des Platzes von der Straße und dem Verkehrslärm soll eine behaglichere Atmosphäre mit mehr Sitzmöglichkeiten geschaffen werden, sodass man sich auch als Gruppe dort aufhalten kann. Ein Wasserspiel/Fontänenfeld und neue Spielgeräte könnten als Highlight dafür sorgen, dass der Platz besser angenommen wird. Der Platz soll zukünftig häufiger für Veranstaltungen genutzt werden. Auch regen die Befragten an, den Platz stärker zu begrünen, die vorhandene Gastronomie im Norden in den Platz zu integrieren sowie den Vorplatz der Bibliothek im Südwesten des Platzes mit einem Café zu bespielen.

Kinder- und Jugendbeteiligung

Die Teilnehmer:innen der Kinderbeteiligung nehmen die Innenstadt von Dormagen grundsätzlich positiv wahr. Es fehlen allerdings Bereiche zum Spielen und für Familien. Die Jugendlichen hingegen bewerten die Dormagener Innenstadt als eher langweilig. Sie bemängeln fehlende Treffpunkte und (überdachte) Sitzmöglichkeiten, aber auch die kaum vorhandene Barrierefreiheit der Innenstadt (fehlende taktile Leiteinrichtungen, in Teilen nicht ausreichende Beleuchtung). Der Helmut-Schmidt-Platz ist der zentrale Treffpunkt der Jugendlichen. Sie bewerten den Platz als grau und trist und wünschen sich eine stärkere Begrünung sowie Sitzmöglichkeiten mit Tischen, kostenlose Wasserspender und einen Kiosk oder Snack-Automaten. Eher positiv beurteilen sie den Park hinter dem historischen Rathaus sowie den Platz an St. Michael. Zusätzliche Treffpunkte und Sportmöglichkeiten können sich die Jugendlichen auf dem Gelände der alten Zuckerfabrik vorstellen.

Bewertung der Akteur:innen

Die Akteur:innen empfehlen, den südlichen Teil der Kölner Straße durch die Schaffung einer neuen Eingangssituation, durch neue Grün- und Verweilflächen sowie weitere Angebote aus dem Dienstleistungssektor zu stärken. Die historische Bausubstanz im südlichen Teil der Kölner Straße soll dabei erhalten bleiben. Hier wird angeregt, eine Quar-

tiersentwicklung im Bereich südliche Kölner Straße/Langenfelder Straße zu forcieren und in diesem Bereich einen Stadteingang durch Bebauung oder Begrünung auszubilden. Das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik soll über neue Fuß- und Radwege an das Zentrum der Dormagener Innenstadt angebunden werden. Auf diesem Gebiet können sich die Akteur:innen verschiedene Nutzungen wie Spiel- und Sportplätze, Jugendtreffpunkte, einen Stadtpark sowie Platz für Außengastronomie oder Trittsteinbiotope vorstellen.

Zusammenfassende Ergebnisse

- Geringe Aufenthaltsqualität
- Ungepflegte Erscheinung vor allem der nördlichen Kölner Straße
- Mangelnde Barrierefreiheit
- Minderung der Aufenthaltsqualität durch Pkw- und Lieferverkehre in der nördlichen und südlichen Kölner Straße
- Wunsch nach einheitlicher und neuer Gestaltung und Stadtmobiliar
- Wunsch nach Gestaltung des südlichen Stadteingangs und Integration in die Fußgängerzone
- Mehr Grün, mehr Aufenthaltsmöglichkeiten, mehr Spielmöglichkeiten
- Anbindung Zuckerfabrikgelände an die Innenstadt
- Erhalt der historischen Bausubstanz in der südlichen Innenstadt



5.1.3 Fazit

Wichtige Orte in der Innenstadt sind die Fußgängerzone in der Kölner Straße, der Helmut-Schmidt-Platz sowie der Paul-Wierich-Platz mit dem historischen Rathaus. Die Kölner Straße ist geprägt durch eine sehr heterogene Bebauung, die den Raum unruhig wirken lässt. Verstärkt wird dieser Effekt durch unterschiedliches privates und öffentliches Mobiliar wie Werbeaufsteller, Pflanzkübel, und Bänke, die durch ihre Vielfalt und ihre z. T. willkürliche Anordnung die unruhige Ausstrahlung der Fußgängerzone verstärken und sich negativ auf die Aufenthaltsqualität auswirken. Die Fußgängerzone ist in weiten Teilen versiegelt, was den Ansprüchen an eine zukunftsfähige Stadtgestaltung nicht mehr gerecht wird. Ein besonderer Handlungsbedarf wird bei der Dreiteilung der Kölner Straße in einen belebten attraktiven Bereich im Zentrum zwischen Marktstraße und Am Kappesberg sowie zwei weniger belebte Randbereiche, in denen funktionale Defizite zunehmen und die Aufenthaltsqualität sinkt, gesehen. Diese Bereiche sollten, auch nach Wunsch der Bürger:innen, eine Belebung und Qualifizierung erfahren. Dazu könnte auch eine Steuerung der Besucher:innenströme beitragen. Aktuell nutzen Besucher:innen vor allem die seitlichen Zugänge, während der nördliche und südliche Zugang zur Fußgängerzone wenig frequentiert werden.

Bei Verlassen der Fußgängerzone zu den Seiten hin sehen sich Besucher:innen schnell mit wenig gestalteten Rückräumen konfrontiert. Die Rückseiten der Kölner Straße im Bereich Unter den Hecken sowie Limesweg, Castellstraße und Frankenstraße werden vor allem zum Parken und für Anlieferungsverkehre genutzt und wirken ungeordnet und unattraktiv. Es fehlen eine Raumkante oder eine Begrünung. Im Rahmen der Nachverdichtung und Stadtgestaltung sind hier stadtbildprägende und harmonisierende Maßnahmen notwendig.

Der Paul-Wierich-Platz umgibt das historische Rathaus und ist im vorderen Teil optisch in die Fußgängerzone eingebunden. Dieser Platz kann als Herzstück der Innenstadt bezeichnet werden, doch auch hier sind ähnliche Probleme wie in der Fußgängerzone erkennbar. Der Platz ist relativ stark versiegelt und das Mobiliar teils ungepflegt; die unterschiedliche Gestaltung ruft ein heterogenes Bild hervor. Der Platzbereich hinter dem historischen Rathaus wirkt wenig gefasst, hier gibt es zudem Potenzial für eine Qualifizierung der vorhandenen Grünfläche.

Der Helmut-Schmidt-Platz ist durch die Bushaltestelle Marktplatz ein zentraler Platz, der für die Bevölkerung sehr wichtig ist, aber dennoch verhältnismäßig wenig genutzt wird. Er wirkt ungeordnet und überfrachtet und bedarf einer Qualifizierung, auch im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung.

5.2 Stadtbild und Potenzialflächen

5.2.1 Analyseergebnis

Das Stadtbild entwickelt sich im Allgemeinen aus den sichtbaren Gebäudeteilen, Fassaden und Dächern sowie den Ausstattungselementen und Oberflächen im Freiraum. Dabei spielen Gebäudehöhen, Fluchten und auch Materialien und Farbtöne an Fassaden und Dächern eine besondere Rolle. Auch zeichnen sich im Stadtbild besonders prosperierende Phasen der Stadtgeschichte ab, Phasen des Wachstums sind häufig von besonders starker Bautätigkeit und den Stilmitteln ihrer Zeit geprägt. In Dormagen-Mitte findet man noch lange Abschnitte von Straßenzügen mit Wohnbauten der 1930er und 1940er Jahre in regionaltypischer ziegelsichtiger Bauweise. Aus den Wiederaufbauphasen stammen Gebäude an den Zufahrtsstraßen in preisgünstigerer Bauweise mit verputzten Fassaden. Nähert man sich dem zentralen Innenstadtbereich, ist das Stadtbild von der Vielfalt der in den letzten 40 Jahren zur Verfügung stehenden Materialien geprägt.

Historische Gebäude im Zentrum mit besonderer Bedeutsamkeit wie das Rathaus oder die Kirche Sankt Michael wurden im Mauerwerk errichtet. Profanere Gebäude wie alte Hofanlagen und Wohnbauten wurden im preiswerteren Fachwerk errichtet, das im Sanierungsfall häufig mit Wärmedämmung und Verputz überdeckt wurde. Einige wenige Gebäude wurden denkmalgerecht saniert und sind in ihrer Nutzung als Apotheke oder Gastwirtschaft wichtige Träger der örtlichen Baukultur.

Zu den stark ausdifferenzierten Fassadengestaltungen treten auch deutliche Höhenversätze in der Firstlinie. Die Anzahl der Vollgeschosse verspringt im zentralen Stadtbereich von ein bis zwei Vollgeschossen auf fünf bis sieben Vollgeschosse. Das Mittel liegt damit bei drei bis vier Vollgeschossen; dies könnte zum Maß werden, um eine einheitliche Linie zu entwickeln, damit der Zusammenhang der Einzelgebäude als Stadtkörper gestärkt wird.

Die Verlegung der Bundesstraße in die parallele Tieflage und die Ausweisung der Fußgängerzone im zentralen Abschnitt der Kölner Straße haben dazu geführt, dass der Versorgungsbereich auch von den seitlich parallel verlaufenden Straßen Unter den Hecken und Römerstraße erschlossen wird. Damit werden die Rückseiten der „Schau“-Seiten zur Fußgängerzone stärker wahrgenommen. Die rückwärtigen Bereiche sind nur teilweise durch Nebengebäude geschlossen, alle werden jedoch als Anlieferungsweg und Flächen für Stellplatzanlagen genutzt. Die „Fassaden“ werden dementsprechend durch Pkws, Müllcontainer, Lagerware, Palettenstapel und Laderampe gebildet.

Durch die teilweise große Grundstückstiefe bilden diese rückwärtigen Nutzflächen auch ein Potenzial für neue Bauflächen. Entsprechend dem Primat des „Innen vor Außen“ ist eine gemeinschaftliche Neuordnung der innerstädtischen Grundstücksflächen erforderlich, um zum einen die Fassaden zu errichten, die das Stadtbild komplettieren, aber auch um neue Wohnangebote und gewerbliche Flächen für Gastronomie, Handel und Dienstleistung in der Innenstadt zu generieren.

Die Wachstumsphase zur großen kreisangehörigen Stadt, die mit der kommunalen Neuordnung 1975 einen entscheidenden Anstoß bekam, fordert eine Neuordnung der innerstädtischen Flächen und die Qualifizierung des Stadtbilds als Gemeinschaftsaufgabe der Stadtgesellschaft. Das heißt, einzelne Eigentümer:innen bedürfen der Beratung und Förderung bei ihren Vorhaben.

Auch über den zentralen Versorgungsbereich hinaus finden sich im Untersuchungsraum Wohn- und Mischbauflächen mit einer sehr geringen Auslastung, insbesondere im Rückbereich der östlichen Krefelder Straße, im Karree von Nettergasse, Frankenstraße und Jussenhovener Straße sowie südlich der Europastraße auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik.



Die Abstimmung und Festlegungen über einen einheitlichen baulichen Zusammenhang und die Qualifizierung des Stadtbilds betreffen auch Entwicklungen auf Flächen im erweiterten Untersuchungsraum, da diese über Fassadenseiten verfügen, die gut sichtbar an stark genutzten Verkehrswegen liegen und den Übergang in die zentrale Innenstadt mitgestalten.

5.2.2 Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess

Onlinebeteiligung und Raumerlebnisaktionen

Im Rahmen der Onlinebefragung wurde die Fußgängerzone grundsätzlich als Ort mit angenehmer Einkaufsatmosphäre gesehen. Auf die Frage nach der „attraktiven Gestaltung der Fußgängerzone“ antwortet die Mehrheit der Befragten jedoch mit einer eher negativen Einschätzung von „trifft eher nicht zu“ (42 %) bis „trifft gar nicht zu“ (21 %).

Auf die Frage nach „Wünschen für die Innenstadt“ überwiegen die Antworten, die eine Verbesserung der Ausstattung und Gestaltung im Freiraum befürworten. Es werden Erholungsflächen, mehr Begrünung, eine klimafreundliche Gestaltung und Spielbereiche für Kinder sowie mehr Veranstaltungen gewünscht.

Über die interaktive Karte wurden die Orte im Umfeld historischer Baudenkmäler wie am Rathaus und vor der Kirche Sankt Michael als beliebte Orte angegeben, die aber durch mehr Begrünung, neue Bänke und weitere Ideen für den Aufenthalt attraktiver ausgestaltet werden sollten.

Zur Entwicklung von Wohnangeboten befragt, die die Ausnutzung der Potenzialflächen stützt, schätzte die Mehrheit die Innenstadt als guten Wohnstandort (66 %) ein, wobei deutlich gemacht wurde, das bezahlbare Angebote für junge Erwachsene, Familien und alleinstehende Senior:innen durchaus fehlen.

Über die interaktive Karte wurden neue Wohnstandorte an der Straße Höhenberg, auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik, Unter den Hecken, an der Krefelder Straße und weiteren Teilräumen in der Innenstadt gewünscht. Allgemein wird das Potenzial erkannt, in der Innenstadt gut wohnen zu können und noch unbebaute Flächen dafür zu nutzen.

Kinder- und Jugendbeteiligung

Auch im Rahmen der Kinder- und Jugendbeteiligung wurden die Innenstadt und ihre Fußgängerzone als beliebte Orte benannt. Wünsche gab es überwiegend hinsichtlich der Ausstattung von Spielplätzen, Sitzmöglichkeiten und der Sicherheit im Straßenverkehr sowie der Herrichtung eines Stadtparks und eines Kinos.

Die Wahrnehmung von Kindern und Jugendlichen bezieht sich in der Regel auf ihre konkreten alltäglichen Bedürfnisse. Fragen zur Gestaltung des Stadtbilds oder die Identifizierung von Potenzialflächen gehören eher nicht dazu.

In Workshops mit Kindern und Jugendlichen zu Themen der Baukultur wird ein großes Interesse an der Gestaltung der Umwelt sichtbar, wenn die Fragestellungen bestimmte Stadträume konkretisiert. Die Durchführung von Workshops zum Thema Stadtbild und Nachverdichtung in der Dormagener Innenstadt wird für die Dormagener Schulklassen empfohlen (www.jugend-architektur-stadt.de).

Bewertung der Akteur:innen

Die Teilnehmenden am Akteur:innenworkshop arbeiteten in drei Gruppen, entsprechend den drei Teilräumen, in die das Untersuchungsgebiet mit Themenschwerpunkten gegliedert wurde.

Die Arrondierung durch Bebauung und die Qualifizierung der Stadteingänge waren hier wichtige Themen. Insbesondere der Abschluss an Rückseiten, die zum Parken und für die Anlieferung von Läden genutzt werden, wurde dabei hervorgehoben.

Für das Umfeld der Kirche sprach man sich dafür aus, die Denkmalwürdigkeit durch eine sorgfältige Gestaltung der umgebenden Bebauung zu stärken und diesen Ort als Ruhezone weiter auszubauen.

Auch sprachen sich Teilnehmende dafür aus, den Erhaltenswert neben dem Denkmalwert bei den noch verbliebenen historischen Gebäude zu stärken und Eigentümer:innen in Sanierungsvorhaben zu beraten und zu unterstützen.

Zusammenfassende Ergebnisse

Die Dormagener Innenstadt erfreut sich bei den Befragten und Teilnehmenden einer großen Beliebtheit und wird auch gerne als Treffpunkt mit Freunden in allen Altersgruppen genutzt.

Auf Nachfragen werden jedoch Wünsche an die Ausstattung und Gestaltung im öffentlichen Raum deutlich:

- Mehr Bänke, Sitzmöglichkeiten
- Mehr Spiel- und Sportangebote
- Mehr Begrünung und eine klimafreundliche Gestaltung
- Mehr Mülleimer und bessere Beleuchtung
- Mehr Fußgängersicherheit
- Ruhige Erholungsorte
- Historischen Bestand im Erhalt stärken
- Arrondierung von offenen Rückseiten
- Neuordnung von Parkraum

5.2.3 Fazit

Das Stadtbild von Dormagen strahlt aus seiner Mitte heraus. Vom denkmalgerecht sanierten Rathaus geht eine große Strahlkraft aus. Die Baufelder entlang der Kölner Straße benötigen jedoch eine gemeinschaftliche Strategie, die mit der gleichen Sorgfalt alle Gebäude in den Fokus nimmt, die an den Stadteingängen und entlang der wichtigsten Verbindungswege das Stadtbild prägen.

Dabei kann die Entwicklung neuer Wohnangebote ein sinnvoller Anlass sein, der gleich zwei positive Effekte erzeugt: Untergenutzte Grundstücke werden zu bezahlbaren Wohnflächen und verbessern das Stadtbild durch den Abschluss der offenen Rückseiten.

In der Wahrnehmung der Nutzer:innen treten die Fragen nach einem qualifizierten Stadtbild und der Nachnutzung von Potenzialflächen bei intensiver Auseinandersetzung mit dem Stadtraum in den Vordergrund. Die allgemeine Zustimmung zum denkmalgerechten sanierten historischen Bestand kann der Ausgangspunkt sein, um gemeinsam weitere Spielregeln für eine Dormagener Baukultur zu finden.

5.3 Grünflächen und Naherholung

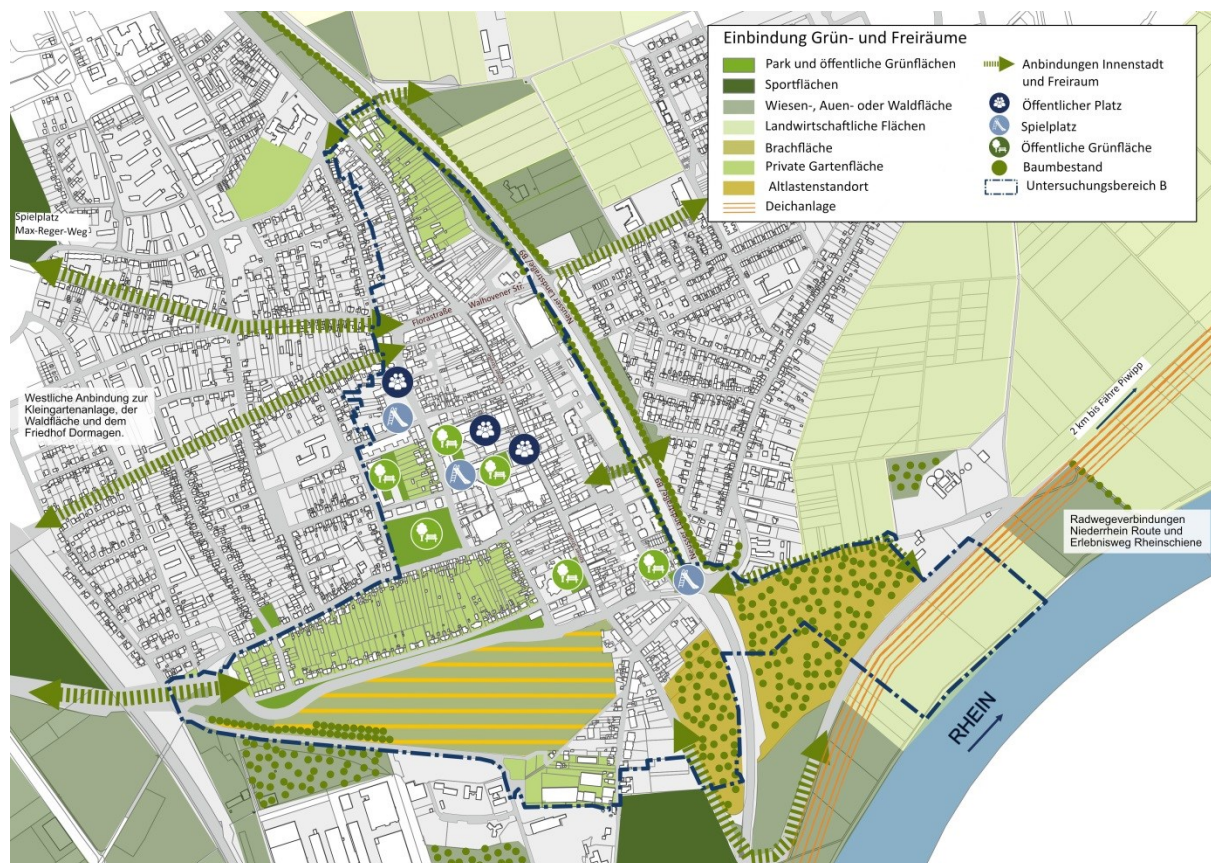
5.3.1 Analyseergebnisse

Dormagen Mitte wird nach Westen, Norden und Osten großräumig von überwiegend landwirtschaftlich genutzten sowie vereinzelt naturbelassenen Grün- und Freiräumen umgeben. Einen besonderen Wert haben die Auenwiesen am Rhein. Von der Innenstadt aus sind in Richtung Osten zum Rhein hin, großflächige Freiräume vorhanden, die über die Rheinfelder Straße und die Walhovener erreichbar sind. Diese Anbindungen werden durch die Durchschneidung der Bundesstraße B 9 qualitativ abgewertet, sodass gerade die im Süden gelegene Verbindung zu den Fahrradwegen auf dem Rheindeich wenig attraktiv ist. Westlich der Innenstadt bestehen Anbindungen zu weiteren Grünflächen wie dem Dormagener Friedhof, dem Kleingarten Verein und einer Waldfläche. Diese Flächen sind über die Vom-

Stein-Straße, die über eine durchgehende Ausstattung mit Straßenbäumen verfügt, verbunden. Zusätzlich wird über die Florastraße der Spielplatz am Max-Reger-Weg angebunden.

Im Zentrum von Dormagen sind kleinere Grünflächen, die häufig direkt an die öffentlichen Plätze und Treffpunkte angebunden sind, verortet. Hier sind die Grünfläche an der Rathaus-Galerie und die Grünfläche am Helmut-Schmidt-Platz zu nennen. Der Dormagener Ehrenfriedhof stellt die flächenmäßig größte Freifläche im Untersuchungsraum dar und ist zusammen mit den vorher genannten Grünflächen und der Grünfläche an der VHS sowie der Kirche St. Michael eine der zentral gelegenen Grünflächen. An der Rathaus-Galerie, am Helmut-Schmidt-Platz und an der Straße Unter den Hecken sind Kinder-Spielplätze vorhanden, welche aber insgesamt Verbesserungsbedarf aufweisen.

Abbildung 12: Einbindung Grün- und Freiräume



Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Stadt Dormagen 2020

Abbildung 13: Grün- und Freiräume



Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Stadt Dormagen 2020

Durch die in Dormagen dominierende Einfamilienhausstruktur sind die meisten innerstädtischen Grünflächen private Gärten. Die Innenstadt, insbesondere die Kölner Straße und die parallel verlaufenden Nebenstraßen, zeigen eine starke Begrünung mit Straßenbäumen. Vor allem Zierkirschen sind aufgrund ihrer schönen Blüte im Frühjahr beliebt. Auch die öffentlichen Plätze weisen einen qualitativen Baumbestand auf.

Größere Flachdachbauten wie bspw. das Ring Center und die Rathaus-Galerie verfügen zudem über Dachbegrünung, wobei einige Gebäude Potenziale für eine Dachbegrünung zeigen. In der Dormagener Innenstadt sind vor allem im Bereich in und um die Kölner Straße viele Brunnen verortet, die eine wichtige Rolle für das Stadtklima der Zukunft spielen können.

Plätze im Detail: Kirchplatz und katholisches Kirchenzentrum St. Michael

Im südlichen Bereich der Kölner Straße liegt die Kirche Sankt Michael. Der Kirche vorgelagert befindet sich ein Kirchplatz, geteilt in einen gepflasterten Bereich sowie eine Grünfläche. Das Pflaster zeigt den Umriss des Vorgängerkirchenbaus der heutigen Kirche. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine Rasenfläche mit altem Baumbestand und einen ehemaligen Friedhof, auf den noch die alten Grabsteine als Denkmale verweisen. Der Platz wird umgeben von überwiegend älterer grenzständiger Bebauung. Südlich vom Platz liegt das denkmalgeschützte Gebäude der alten Apotheke. Durch die niedrige umliegende Bebauung, den alten Baumbestand und die verbliebenen Grabsteine strahlt der Platz Ruhe aus. Er hat eine hohe Aufenthaltsqualität und vermittelt den Eindruck eines Dorfplatzes. Der Platz ist wenig

möbliert. Eine den Platz einfassende niedrige Mauer stellt das einzige Sitzmobiliar dar. Die Biodiversität dieses innerstädtischen Grünraums ist relativ gering.

Im katholischen Kirchenquartier gibt es zwei weitere Platzsituationen. Eine befindet sich vor dem Pfarrhaus und ist durch einen Gehweg vom Kirchplatz getrennt. Dieser Platz ist teilweise durch einen Zaun von der Kölner Straße abgegrenzt. Der Platz teilt sich ebenfalls in einen gepflasterten und einen mit Rasen begrünzten Bereich mit einigen Bäumen. Die Aufenthaltsqualität und Atmosphäre des Platzes sind ähnlich dem Kirchplatz. Auch hier herrscht eine ruhige Atmosphäre.

Ein weiterer Platz ist im hinteren Bereich des Kirchenquartiers verortet. Dieser gepflasterte Platz wird gerahmt durch die Klinkerfassaden der kirchlichen Einrichtungen. Insbesondere entlang der Fassade der Kirche sind Beete mit einer Bepflanzung aus Stauden und Büschen angelegt. Um den Platz sind wenige Bänke aufgestellt.

Die drei Plätze sind insgesamt einheitlich möbliert. Es ergibt sich ein stimmiges Gesamtbild.

Spielplatz an der Rathaus-Galerie

Zwischen dem neuen Rathaus und der Rathaus-Galerie befindet sich ein halböffentlicher Platz. Die Nutzung dieses Platzes ist zweigeteilt. Angrenzend an die Rathausgalerie gibt es einen gepflasterten Bereich mit einem Brunnen; der Platz dient der Außengastronomie des in der Rathaus-Galerie angesiedelten Eiscafés. Ein kleiner Spielplatz mit einer Rutsche mit Kletterwand, einer Wippe und einem Wackeltier grenzt daran. Der Spielplatz ist gut gepflegt, aber relativ klein und wenig attraktiv.





Vor der Dormagener Kulturhalle und der VHS befindet sich eine weitere kleine Grünfläche, die abgegrenzt wird durch die Neubauten an der Helbüchelstraße im Norden, Parkplätze und private Gärten im Osten sowie den Gebäudekomplex von VHS und Kulturhalle im Westen. Die Fläche liegt sehr isoliert und wird trotz ihrer räumlichen Nähe zur Innenstadt als abseits liegend wahrgenommen. Hier herrscht eine ruhige parkartige Atmosphäre. Die in der Mitte angelegte Stufenanlage wird insbesondere von Jugendlichen als Treffpunkt genutzt.

Anbindung an das Rheinufer

Aktuell ist die Dormagener Innenstadt schlecht an das Rheinufer angebunden. Der Zugang zum Rhein als Freizeitort ist derzeit nicht ausgebildet und die Nähe der Innenstadt zum Rhein nicht wahrnehmbar, sodass das Potenzial, das sich durch die Nähe zum Rheinufer ergibt, nicht ausgeschöpft wird. Vor allem die B 9 stellt eine Zäsur zwischen Innenstadt und Rheinufer dar, die es zu überwinden gilt. Der Zugang zum Rheinufer ist über den Obersten Monheimer Weg entlang der Kläranlage sowie über die Straße An der Römerziegelei möglich. Diese Wegeverbindungen beschreiben die Bürger:innen als wenig attraktiv. Der am nächsten zur Innenstadt liegende Zugang zum Rhein befindet sich unterhalb des Deichs sowie unterhalb von Aufschüttungen der ehemaligen Zuckerfabrik. Die Fläche der Aufschüttung wird derzeit extensiv genutzt. Hier besteht ein Altlastenverdacht, sodass keine restriktionsfreie Entwicklung möglich ist. Die landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Aufschüttung befinden sich in städtischem Eigentum. Hier gibt es Potenzial, den Rhein erlebbar zu machen.



5.3.2 Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess

Onlinebeteiligung und Raumerlebnisaktionen

Bei der Onlinebeteiligung gab rund ein Viertel der Teilnehmenden an, dass in der Dormagener Innenstadt Grün- und Erholungsflächen sowie eine klimafreundliche Gestaltung fehlen. Insbesondere die unter 30-Jährigen wünschen Erholungsflächen in Form öffentlicher Grünflächen. Auch auf der interaktiven Karte werden mehr innerstädtische Grünflächen für die Erholung und zum Treffen gefordert. Ganz besonders wünschen sich die teilnehmenden Bürger:innen einen Park/Stadtpark mit Freizeitangeboten für unterschiedliche Zielgruppen (u. a. Biergarten, (Abenteuer-)Spielplatz, Sportanlagen und Bühne).

Darüber hinaus wünschen sich die Bürger:innen die Umgestaltung und Begrünung der innerstädtischen Plätze und Straßen zu attraktiven Verweilorten mit ausreichenden Sitzmöglichkeiten, insbesondere für Familien und ältere Menschen. Genannt werden hier der Platz vor der Volkshochschule sowie der Bereich neben der Kindertagesstätte in der Nettergasse. Auch der Helmut-Schmidt-Platz soll noch stärker begrünt und der Spielplatz an der Castellstraße besser gestaltet werden. Hierfür regen sie eine farbenfrohe, natürliche und einladende Gestaltung an. Für die Kölner Straße wird neben der allgemeinen Angabe „Mehr Begrünung“ eine durchgängige Baumallee mit attraktiven Sitzmöglichkeiten genannt. Die Verbindung zwischen Innenstadt und Rhein soll attraktiver gestaltet und die Fläche zwischen B 9 und Kläranlage stärker als Naherholungsgebiet integriert und mit mehr Sitzgelegenheiten ausgestattet werden.

Die Teilnehmenden der Raumerlebnisaktion Südliche Kölner Straße regen an, die Erlebbarkeit des Kirchplatzes durch die Gestaltung des Umfelds zu steigern. Der Kirchplatz selbst wird von den Teilnehmenden als attraktiver Ruhe- und Erholungsort wahrgenommen und soll als dieser erhalten blei-

ben. Für die dem Platz gegenüber liegende Straßenseite werden eine hochwertigere Stadtgestaltung mit über die gesamte Kölner Straße wiederkehrenden kleinen Spielgeräten für Kinder sowie durch Bänke mit Blickrichtung auf den Kirchplatz angeregt.

Kinder- und Jugendbeteiligung

Die Kinder wünschen sich einen großen Park am Rhein, die Aufwertung von Spielplätzen bzw. zusätzliche Spielmöglichkeiten sowie die Schaffung eines Parks auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik. Genannt wurden ein Park zum Picknicken, ein Hundepark, ein Tierpark respektive Aktivitäten mit Tieren, mehr Natur, Blumen und Schmetterlinge.

Auch die Jugendlichen wünschen sich eine stärkere Begrünung der vorhandenen Plätze, insbesondere des Marktplatzes, der aktuell als eher grau und trist wahrgenommen wird. Hier werden zudem mehr Sitz- und Verweilmöglichkeiten angeregt, gerne teilweise überdacht, die die Möglichkeit bieten, sich auch in größeren Gruppen draußen treffen zu können.

Außerdem wünschen sich die Jugendlichen Spielplätze und eine Fokussierung auf Grünflächen in der Innenstadt. Konkret wurde der Ausbau des Spielplatzes an der Bücherei erwähnt. Des Weiteren stört die Jugendlichen, dass zentrale Flächen in der Dormagener Innenstadt als Parkplatzflächen genutzt werden, sie regen stattdessen die Schaffung von Grünflächen an.

Sie wünschen sich zudem weitere attraktive Freizeitorte, die sie sich u. a. auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik vorstellen können. Dies könnte zu einem überwiegenden Teil als Grün- und Sportfläche, z. B. mit einem Mehrzwecksportplatz u. a. für Fuß- oder Basketball, genutzt werden. Ein

besonderes Anliegen der Jugendlichen wäre die Errichtung von Holzpavillons mit Grillflächen und Tischen.

Bewertung der Akteur:innen

Auch die Akteur:innen äußerten die Notwendigkeit der umfassenden Begrünung der Innenstadt und der Schaffung von mehr Aufenthaltsmöglichkeiten. Insbesondere die Eingangssituation in die nördliche Kölner Straße im Kreuzungsbereich der Florastraße und die Straßenmöblierung soll deutlich verbessert werden.

Entlang des Rheinufer wurden eine Deicherhöhung als Freiluftbühne sowie Spiel- und Sportsplätze vorgeschlagen, um die Aufenthaltsqualität am Rheinufer zu steigern. Die Anbindung von der Innenstadt zum Rheinufer soll durch neue Wegerouten attraktiver gestaltet werden.

Zusammenfassende Ergebnisse

- Grundsätzlicher Ausbau der Grün- und Freiflächen zur Erholung sowie als Treffpunkte, möglichst naturnah und biodivers
- Schaffung einer zentralen Parkanlage für unterschiedliche Zielgruppen
- Wunsch nach mehr Begrünung von vorhandenen Plätzen und entlang der Straßen, insbesondere Kölner Straße, Römerstraße und Helmut-Schmidt-Platz
- Umgestaltung und bessere Integration der Grünfläche am historischen Rathaus
- Schaffung von Verweilmöglichkeiten entlang des Rheinufer
- Deicherhöhung als Freiluftbühne
- Neue Wegerouten zur Stärkung der Anbindung des Rheinufer an die Innenstadt



5.3.3 Fazit

Hinsichtlich der Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten besteht in der Dormagener Innenstadt großer Handlungsbedarf. Während die Innenstadt selbst über wenige Grünflächen verfügt, die dem starken Wunsch der Bürger:innen nach Begrünung und einem Stadtpark nicht entsprechen, bleibt ein großes Potenzial – die Anbindung der Innenstadt an das nahegelegene Rheinufer – ungenutzt. Auch die vorhandenen innenstädtischen Spielplätze sind wenig attraktiv und entsprechen nicht den Bedarfen der Dormagener Kinder, die sich zusätzliche Spielmöglichkeiten wünschen.

Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen, Kirchplatz und Paul-Wierich-Platz im zentralen Innenstadtbereich und Ehrenfriedhof und der Bereich vor der VHS, bedürfen vor dem Hintergrund weitestgehend versiegelter Straßen und Plätze sowie privater Vorgärten und Vorplätze und den Herausforderungen des Klimawandels einer deutlichen Ausweitung bzw. Qualifizierung. Auch Straßen und Plätze sollten eine zusätzliche Begrünung erfahren. Diese leistet gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz, u. a. durch Speicherung von CO₂ und Reduktion des Kühlungsbedarfs im Sommer, insbesondere durch Dach- und Fassadenbegrünungen sowie zur Klimaanpassung und Steigerung der Aufenthaltsqualität im Stadtraum.

5.4 Wohnen

5.4.1 Analyseergebnisse

Die dominierende Wohnform in der Dormagener Innenstadt sind Wohn- und Geschäftshäuser mit zwei bis sechs Vollgeschossen. Diese sind seit den 1970er Jahren vermehrt im Kernbereich der Innenstadt entstanden. Im Bereich der Fußgängerzone sind die Erdgeschosse überwiegend mit Ladeneinheiten und Gastronomie belegt. Aber schon in den nächsten Parallelstraßen wird in Gebäuden überwiegend nur gewohnt, in einigen Fällen sind die Erdgeschosse mit gewerblichen Dienstleistungen belegt. In benachbarten Stadträumen zum zentralen Bereich der Innenstadt sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser verortet. Innenstadtnah ist insbesondere das Wohngebiet im Block Nettergasse, Frankenstraße und Jussenhovener Straße zu nennen, das zwischen 1920 und 1940 errichtet wurde und einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweist. Die langgestreckten Grundstücke weisen nach heutigem Baurecht auf eine deutliche Unternutzung hin.

Im Untersuchungsraum konnten innenstadtnah einige Neubauvorhaben mit Gebäuden, die ausschließlich dem Wohnen dienen, aufgenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass diese den aktuellen energetischen und Barrierefreiheits-Standards im Sinne der Landesbauordnung genügen, da ihr Baualter vermutlich zehn Jahre nicht übersteigt. Die Wohnbebauung Am Park genießt neben dem benachbarten durchgrünten Ehrenfriedhof und dem baumbestandenen Hof der Volkshochschule eine besondere Lagegunst in der Innenstadt. Auch im südlichen Abschnitt von Unter den Hecken sind Stadtvillen errichtet worden. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurde ein weiteres Vorhaben mit ca. 26 geförderten Wohneinheiten an der südlichen Platzkante vom Helmut-Schmidt-Platz fertiggestellt. Insgesamt sind nur geringe Anteile mit Wohnungsleerstand zu ermitteln.

Im Untersuchungsraum überwiegt der Anteil überalterter Bestände, der vermutlich im Rahmen des Eigentumsübergangs im Generationenwechsel auch eine energetische Sanierung erhält. Für die ziegel-sichtigen Gebäude sollte unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in einigen innenstadtnahen Wohnlagen der Ensembleschutz Teil von Gestaltungsleitlinien werden, da diese Fassaden andernfalls für immer unter verputzten Wärmedämmverbundsystemen verschwinden. Auch die Haustechnik auf Grundlage von erneuerbaren Energien muss im gebauten Bestand nachgerüstet werden. Zum Zeitpunkt der Erhebung gibt es nur wenige Dächer mit Photovoltaik-Anlagen.

Der Ausbau der Barrierefreiheit und die energetische Sanierung der Gebäudebestände bleiben wichtige Herausforderungen, für deren klimagerechte Lösungen Eigentümer:innen Beratung und Unterstützung bedürfen.



5.4.2 Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess

Onlinebeteiligung und Raumerlebnisaktionen

Die Teilnehmenden der Onlinebeteiligung bewerten die Dormagener Innenstadt als guten Wohnstandort für ältere Menschen, jedoch als weniger geeignet für junge Menschen oder Familien. Sie wünschen sich neben zusätzlichen attraktiven Wohnangeboten vor allem für jüngere Menschen sowie für alternative Wohnkonzepte bezahlbaren Wohnraum. Als mögliche Standorte für neue Wohnbebauung nennen die Teilnehmenden das Grundstück des Speditionshofs Malzburg an der Krefelder Straße, die Grundstücke am Höhenberg und südöstlich der ehemaligen Zuckerfabrik sowie die Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik. Hier könnte ein grünes Quartier oder eine Solar-/Klimasiedlung mit zeitgemäßen und begrünten Gebäuden entstehen. Insgesamt wünschen die Teilnehmenden, dass Neubauquartiere als grüne und zukunftsfähige Wohnquartiere entwickelt werden. In diesem Zusammenhang wird der Wegfall von Innenhofbegrünungen und altem Baumbestand durch Neubauprojekte kritisiert.

Einige Teilnehmende schlagen zudem vor, Leerstände in der Kölner Straße nördlich der Marktstraße sowie südlich der Nettergasse zu Wohnstandorten umzunutzen.

Bewertung der Akteur:innen

Auch Akteur:innen sehen Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum und schlagen neuen Wohnungsbau auf der Fläche des ehemaligen Dorma-Centers sowie ein Wohnquartier mit begrüntem Innenhof nördlich der Marktstraße vor.

Darüber hinaus regen sie an, Nachverdichtungspotenziale entlang Unter den Hecken für neuen Wohnraum zu nutzen. Zudem erwägen sie die Option, z. B. auf dem Dach des City-Parkhauses alternative Wohnkonzepte wie Tiny Houses oder Micro Apartments zu testen.

Zusammenfassende Ergebnisse

- Schaffung zusätzlichen Wohnraums v. a. für jüngere Menschen
- Bezahlbarer Wohnraum für Familien
- Wohnraum für Familien auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik
- Leerstände für neuen Wohnraum nutzen
- Bau eines grünen und zukunftsfähigen Quartiers
- Tiny Houses und Micro Apartments, z. B. auf dem Dach des City-Parkhauses
- Nachverdichtung Unter den Hecken
- Wohnen auf dem Gelände des ehemaligen Dorma-Centers

5.4.3 Fazit und Handlungsbedarfe

In der Innenstadt von Dormagen sind sowohl Wohn- und Geschäftshäuser mit vier bis sechs Vollgeschossen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser angesiedelt. Die Bausubstanz der Gebäude ist überwiegend unsaniert und entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an die Barrierefreiheit. Die energetische Sanierung und der Ausbau der Barrierefreiheit im Wohnungsbestand brauchen Instrumente, die die Eigentümer:innen beraten und fördern.

Aufgrund der steigenden Bevölkerung in Dormagen wird zusätzlicher Wohnraum benötigt. Die Bürger:innen wünschen sich vor allem bezahlbaren Wohnraum für Familien und junge Menschen.

Darüber hinaus besteht aufgrund der demografischen Alterung in einigen Bereichen der Innenstadt ein erhöhter Anpassungsbedarf. Insbesondere seniorengerechtes Wohnen sollte bei künftigen Bauprojekten mitgedacht werden.

Um den Mangel an Wohnraum zu stillen, regen einige Bürger:innen und Akteur:innen an, dem Wohnungsmarkt Leerstände und Nachverdichtungspotenziale zuzuführen. Dabei wünschen sich die Bürger:innen mehr bezahlbaren Wohnraum für junge Erwachsene, Familien und alternative Wohnraumkonzepte wie Tiny Houses oder Micro Apartments.

5.5 Einkaufen und Versorgung

5.5.1 Analyseergebnisse

In der Innenstadt konzentrieren sich Einzelhandel, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe und der Wochenmarkt entlang der Fußgängerzone in der Kölner Straße. Auch im Bereich Einkaufen zeigt sich die Dreiteilung der Fußgängerzone mit einem attraktiveren Kernbereich etwa zwischen Marktstraße und Am Kappesberg. Die Fußgängerzone weist im gesamten Bereich eine gewerbliche Nutzung mit Schaufenstern im Erdgeschoss auf. Nur vereinzelt sind Wohn- oder Geschäftshäuser ohne Schaufenster zu finden. Die größten Magnetbetriebe in der Innenstadt sind die Rathaus-Galerie und das Ring-Center im zentralen Bereich der Fußgängerzone sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto. Ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Bio-Supermarkt und eine Metzgerei sind nicht in der Innenstadt ansässig. Die Gastronomiebetriebe, darunter Cafés, Kneipen, Shisha Bars und Restaurants, bieten in den Sommermonaten z. T. Außengastronomie, insbesondere um den Paul-Wierich-Platz. Neben dem Angebot an Einzelhandel und Gastronomie gibt es frequenzstarke Dienstleistungsbetriebe wie Frisüre, Banken und Poststellen.

Es zeigen sich aber auch Herausforderungen, wie Leerstände vor allem in den schon beschriebenen nördlichen und südlichen Bereichen der Kölner Straße. Seit der Fortschreibung des ZEK 2019 ist die Zahl der Leerstände in der Kölner Straße gestiegen. Insgesamt ist deren Zahl noch nicht als problematisch zu werten, es zeigt sich aber, dass während in einigen leerstehenden Ladenlokalen Ankündigungen eine absehbare Aktivierung ankündigen, andere Leerstände bereits länger bestehen und eine zeitnahe Aktivierung nicht erkennbar ist. Die leerstehenden Ladenlokale sind z. T. wenig ansprechend gestaltet und wirken sich negativ auf ihr Umfeld aus.



Auch berichten Eigentümer:innen aus der südlichen Kölner Straße von Schwierigkeiten bei der Vermarktung von Ladenlokalen und Gastronomieimmobilien. Hier zeigt sich die bereits beschriebene sinkende Attraktivität der Fußgängerzone zu ihren Rändern an den Schaufensternutzungen und -gestaltungen.

Die Schaufenster der verschiedenen Lokale weisen z. T. sehr unterschiedliche Qualitäten der Ausstellung und der Aufmachung auf. Vor allem kleine Einzelhandelslokale und Fachgeschäfte haben gestalterisch hochwertigere Schaufenster als beispielsweise große Filialbanken. Die meisten Schaufensterlokale in der Einkaufszone werden durch den Einzelhandel genutzt, die Belegung reicht von ei-

nem kleinen Kiosk bis zu großflächigen Einzelhandelsgeschäften. Auch Dienstleistungen nutzen vermehrt Ladenlokale mit Schaufenstern. Bezogen auf die Gastronomie sind vereinzelte Schaufensternutzungen vertreten. Die Attraktivität und Qualität der Schaufenstergestaltung nimmt zu den Rändern der Fußgängerzone hin ab. Insbesondere der südliche Eingang der Kölner Straße verzeichnet unattraktiv gestaltete Schaufenster. Hier sind vor allem Dienstleistungsfirmen angesiedelt, deren Ladenlokale meist mit Lamellen verhängt sind, was für Passant:innen wenig interessant ist. Dabei sollten sich vor allem die Eingangssituationen der Innenstadt durch attraktive Auslagen des Einzelhandels oder der Gastronomie auszeichnen und mit ansprechenden Schaufenstern zum Flanieren einladen.

Abbildung 14: Nutzungen im EG und Wohnungsleerstand



Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Stadt Dormagen 2020



5.5.2 Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess

Onlinebeteiligung und Raumerlebnisaktionen

Die wichtigsten Gründe für den Aufenthalt in der Innenstadt sind „Einkaufen“, „Restaurants oder Cafés besuchen“ sowie der Besuch des Wochenmarkts. Vor allem weniger mobile Zielgruppen, junge und ältere Menschen, geben an, häufig und gerne in der Innenstadt einzukaufen.

Dennoch bewerten mehr als zwei Drittel der Teilnehmenden das Einkaufsangebot der Innenstadt als nicht vielfältig und die Gestaltung der Innenstadt als nicht attraktiv. Lediglich knapp die Hälfte der Befragten nimmt die Einkaufsatmosphäre als angenehm und die weiteren Angebote als attraktiv wahr. Zudem gibt weniger als die Hälfte der Teilnehmenden an, gerne in der Dormagener Innenstadt einkaufen zu gehen und sich gerne dort mit Freund:innen, Bekannten oder Verwandten zu treffen.

Neben mehr Diversität im Einzelhandel wünschen sich die Teilnehmenden ein vielfältigeres Angebot auf dem Wochenmarkt. Insbesondere werden hochwertige Angebote, wie ein Supermarkt mit Frischetheke, eine Metzgerei mit regionalen, hochwertigen und frischen Fleischwaren sowie ein Obst- und Gemüseladen genannt. Darüber hinaus wünschen sich die Teilnehmenden u. a. einen Feinkosthandel, ein Kosmetikgeschäft sowie ein weiteres Bekleidungsgeschäft.

Insgesamt wird eine Belebung der Innenstadt als wünschenswert angesehen, insbesondere die der südlichen Kölner Straße, und eine neue Nutzung der Leerstände. Hier werden eine stärkere Kombination aus Einzelhandel und gastronomischen Angeboten sowie die Ansiedlung kleiner Geschäfte und hochwertiger Restaurants mit Außengastronomie angeregt. Auch im nördlichen Bereich der Dormagener Innenstadt fehlen vielen Bürger:innen gastronomische Angebote, die Diversität und Verweilqualität bieten. Insbesondere wünschen die Teilnehmenden

ein Weinlokal sowie vegetarische Angebote. Zudem regen sie an, das Gastronomieangebot am Paul-Wierich-Platz auszuweiten und diesen zu beleben. Gleichzeitig werden hier Bedenken geäußert, dass durch eine Bespielung des Platzes mit Veranstaltungen ein Nutzungskonflikt entstehen könnte.

Ergänzend zum gastronomischen Angebot wünschen sich die Teilnehmenden Bars und Diskotheken für junge Bevölkerungsgruppen.

Kinderbeteiligung und Jugendbeteiligung

Die Kinder bewerten die Fußgängerzone als Einkaufsort generell positiv. Ihre Lieblingsorte sind die Rathaus-Galerie, H&M und das Eiscafé. Sie wünschen sich weitere für Kinder und Jugendliche attraktive Geschäfte.

Die Jugendlichen geben an, dass sie zwar die wichtigsten Einkäufe in Dormagen erledigen können, sich jedoch diverse weitere Geschäfte und insbesondere Gastronomieangebote wünschen, z. B. Restaurants mit Bio-Produkten und gutem Fleisch, aber auch Ketten wie McDonalds oder Subway und Teamate sowie eine größere Kneipen- und Cocktaillandschaft. Am Helmut-Schmidt-Platz würden sich die Jugendlichen über einen 24-Stunden Kiosk oder einen Snackautomaten freuen.

Bewertung der Akteur:innen

Die Akteur:innen regen an, die südliche Kölner Straße durch eine Erweiterung des Samstagsmarkts in diesen Bereich sowie durch weitere Dienstleistungsangebote wie Physiotherapie, Massagepraxen und ein Ärzt:innenhaus zu stärken. Auch wünschen Akteur:innen ein größeres Außengastronomieangebot im südlichen Teil der Kölner Straße, das zum Verweilen einlädt. Insgesamt müsse die Eingangssituation im südlichen Teil der Kölner Straße attraktiver gestaltet werden.

Das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik ist für die Akteur:innen eine Potenzialfläche für attraktive Außengastronomie.

Die Akteur:innen regen zudem an, die Vielfalt des Einzelhandels durch einen Bio-Supermarkt und einen Metzger zu erweitern. Ergänzend wird eine Markthalle mit Gastronomiebetrieben vorgeschlagen.

Zusammenfassende Ergebnisse

- Erweiterung der Einzelhandelsvielfalt (u. a. Wunsch nach Metzgerei und Supermarkt)
- Vielfältigeres Angebot des Wochenmarkts
- Aufenthaltsqualität im nördlichen und südlichen Teil der Kölner Straße steigern
- Beleben von Leerständen
- Wunsch nach vielfältigen und hochwertigen Restaurants mit Außengastronomie
- Bars und Diskotheken für junge Bevölkerungsgruppen
- Belebung der südlichen Kölner Straße mit Samstagsmarkt, weiteren Dienstleistungsangeboten und zusätzlicher Außengastronomie
- Außengastronomie auf dem ehemaligen Gelände der Zuckerfabrik
- Markthalle mit Gastronomiebetrieben

5.5.3 Fazit

Einzelhandel, die Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie der Wochenmarkt konzentrieren sich in Dormagen rund um die Fußgängerzone, wobei auch hier deren Dreiteilung sichtbar wird. Im zentralen Bereich finden sich die Magnetbetriebe Rathaus-Galerie und Ring-Center sowie die meisten außergastronomischen Angebote, während die Attraktivität des Angebots sowie der Schaufenstergestaltungen und die Nutzungsdichte nach Norden und Süden hin abnimmt. Dabei sollten sich gerade die Eingangsbereiche durch attraktive und einladende Auslagen auszeichnen. Auch die Bürger:innen und Akteur:innen kritisieren die sinkende Attraktivität in der nördlichen und südlichen Fußgängerzone und wünschen sich hier eine stärkere Belegung sowie ein vielfältigeres und qualitativ höheres Einzelhandels- und Gastronomieangebot.

Städtebaulicher Handlungsbedarf zeigt sich zudem darin, dass die Zahl der Leerstände in der Innenstadt seit der Fortschreibung des ZEK 2019 gestiegen ist und die Funktionsverluste zugenommen haben.



5.6 Kultur, Freizeit und Soziales

5.6.1 Kultur- und Freizeitangebote

Der Bereich der Kölner Straße zwischen Marktstraße und Am Kappesberg stellt in der Innenstadt den bedeutsamsten Aufenthaltsraum für Freizeitaktivitäten dar. Hier finden u. a. monatliche Flohmärkte sowie Dienstag- und Freitagvormittags der Wochenmarkt statt. Darüber hinaus befinden sich im Westen der Innenstadt drei kulturelle Einrichtungen. Im Süden der Innenstadt sind um die Kirche St. Michael mit dem Chorhaus und dem Römerkeller weitere bedeutsame Orte vorhanden. In der Innenstadt gibt es zudem öffentliche Toiletten, deren Zugänglichkeit jedoch zum Teil durch Öffnungszeiten zeitlich begrenzt wird.

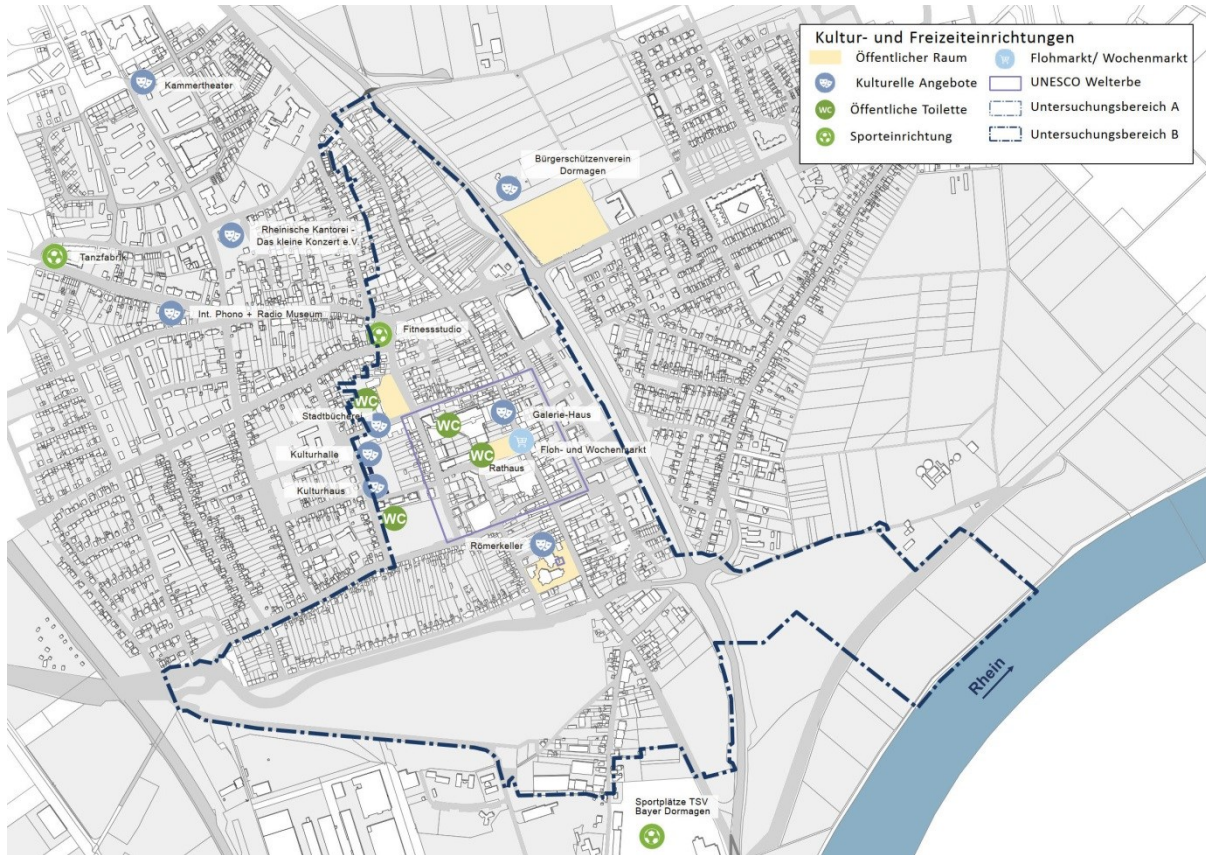
Die Kulturhalle Dormagen, liebevoll Kulle genannt, bietet ein vielfältiges Veranstaltungsangebot wie Kabarett-Aufführungen, Konzerte sowie Aufführungen für Kinder. Fast jedes Wochenende sowie teilweise auch werktags findet in Dormagen eine Veranstaltung statt. Vor allem für Jugendliche und junge Erwachsene ist das kulturelle Angebot derzeit aber nicht ausreichend. Seit der Schließung des Kinos im Dorma-Center 2018 gibt es in Dormagen kein Kino mehr, was von großen Teilen der Bevölkerung sehr bedauert wird.

Weitere Einrichtungen sind dezentral in räumlicher Nähe zur Innenstadt verortet. Östlich der Bundesstraße 9 befindet sich der Bürgerschützenverein mit dem angrenzenden Schützenplatz. Das Schützenhaus verfügt über unterschiedlich große Säle, die auch für private Veranstaltungen gemietet werden können. Weitere Veranstaltungs- und Tagungsräume sowie eine Kegelbahn bietet das Hotel-Restaurant Höttche in der Krefelder Straße.

Westlich der Innenstadt liegen mehrere Sportanlagen: TSV Bayer Dormagen, Römer Therme, Tanzfabrik, Stadtbad und ein Fußballplatz.

Dormagen ist zudem geprägt von zahlreichen Denkmälern und Bodendenkmälern, die sich in der Innenstadt konzentrieren. Insbesondere die Bodendenkmäler, wie das Vorfeld des römischen Reiterkastells, sind nicht zugänglich. Das historische Reiterkastell wurde im Juli 2021 zum UNESCO-Welterbe ernannt und soll zukünftig touristisch in Wert gesetzt werden mit einem Limesradweg, einer Ausstellung im historischen Rathaus und im Römerkeller sowie einem neu anzulegenden Römerpark.

Abbildung 15: Kultur- und Freizeiteinrichtungen



Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Stadt Dormagen 2020

5.6.2 Soziale Infrastruktur

Im Vergleich zur Gesamtstadt weist die Dormagener Innenstadt einen höheren Anteil älterer Bevölkerungsgruppen auf. Es ist zudem eine Alterungstendenz erkennbar, sodass mit einem weiterhin steigenden Anteil an Senior:innen in der Innenstadt zu rechnen ist. Dazu ist es für die Kommune wichtig, entsprechende Pflege- und Betreuungsangebote bereitzustellen und der (noch) nicht unterstützungsbedürftigen Gruppe älterer Menschen sozialintegrative Strukturen zu bieten. Dabei vertritt der Seniorenbeirat der Stadt Dormagen die besonderen Interessen und Belange älterer Bewohner:innen. Dieser bietet eine regelmäßige Sprechstunde an. Darüber hinaus können sich die Senior:innen auch an den jeweiligen Stadtteilkümmerer des Seniorenbeirats wenden.

Mit zahlreichen Angeboten zu Beratung und Aktivitäten sind in Dormagen die Verbände der freien Wohlfahrtspflege aktiv. Dazu zählen u. a.:

- AWO Ortsverband Dormagen
- Caritasverband Rhein-Kreis Neuss e. V.
- Deutsches Rotes Kreuz
- Sozialverband VdK
- Diakonisches Werk Rhein-Kreis Neuss e. V.

Zu nennen ist u. a. das Mehrgenerationenhaus Dormagen Unter den Hecken. Hier gibt es zahlreiche Angebote für alle Generationen. Für Senior:innen bedeutsam ist insbesondere das Netzwerk 55 plus sowie das Café Nostalgie, das sich an demenzkranke Personen richtet.

Zudem gibt es für ältere Menschen in Dormagen-Mitte mehrere Wohnangebote und (Tages-)pflegeeinrichtungen:

5.6.3 Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess

Onlinebeteiligung und Raumerlebnisaktionen

Besonders schlecht bewerten die Teilnehmenden der Onlinebeteiligung das Kulturangebot sowie die Angebote für Jugendliche in der Innenstadt. Auch bei den Angeboten für Familien und junge Erwachsene sehen die Teilnehmenden Ausbaubedarfe. Das Versorgungsangebot für ältere Menschen hingegen wird von einer Mehrheit als gut bewertet. Lediglich 1 % der Teilnehmenden gab den Besuch einer Kulturveranstaltung als Grund für einen Innenstadtbesuch an. Diese Bewertungen spiegeln sich auch in den Wünschen nach zusätzlichen Angeboten in der Innenstadt wieder.

Gewünscht wurden u. a. Veranstaltungen, kulturelle Angebote sowie Spielbereiche für Kinder. Ein Wunsch nach medizinischen Angeboten besteht hingegen eher nicht.

Konkret wünschen sich die Teilnehmenden ein Kino sowie weitere Kulturangebote auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik, z. B. ein neues Kulturzentrum bzw. eine Stadthalle oder ein Veranstaltungs- und Konzertgelände. Hier können sie sich auch zusätzliche Sport-, Spiel- und Freizeitangebote für Kinder, Jugendliche und Familien vorstellen. Ergänzend wünschen sich die Teilnehmer:innen Spielangebote in der Kölner Straße. Für Jugendliche wurde zudem ein Jugendcafé mit Programm, wie z. B. Jugenddisco, vorgeschlagen. Zudem regen die Teilnehmenden Upcycling- und Handwerkerkurse für Kinder sowie ein Eltern-Kind-Café an, in dem insbesondere zugezogene Menschen neue Kontakte knüpfen können.

Kinderbeteiligung und Jugendbeteiligung

Zu den beliebten Orten der 6- bis 10-Jährigen zählen die Fußgängerzone sowie verschiedene Spielplätze im Innenstadtbereich. Diese Spielplätze bedürfen jedoch in den Augen der befragten Kinder einer Aufwertung- und eines Ausbaus. Die Kinder

wünschen sich mehr und größere Spielplätze sowie spannendere Spielgeräte. Gerne hätten die Kinder auch einen Wasserspielplatz und überdachte Spielmöglichkeiten.

Die Kinder wünschen sich zudem neue Sport- und Bewegungsangebote, wie ein Jumphaus, eine Trampolin- oder Schlittschuhhalle, einen Skatepark, ein Schwimmbad (mit Rutsche) und eine Kletterhalle. Diese könnten sich auf dem Gelände des ehemaligen Dorma-Centers, auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik und/oder am Rhein befinden.

Zum Themenbereich Kultur, Freizeit und soziales wünschen sich die Jugendlichen zusätzliche Treffpunkte, nach Möglichkeit teilweise überdacht mit Sitzbänken und Tischen sowie Versorgungsmöglichkeiten mit einem Kiosk oder Snackautomaten. Auch die Jugendlichen wünschen sich ein Kino oder alternativ ein saisonales Open-Air-Kino. Sie regen ebenso wie die Kinder die Qualifizierung der Spielplätze sowie zusätzliche Sportangebote an. Zusätzlich schlagen Sie Unterstützungsangebote für Senior:innen und weitere Altersgruppen vor.

Bewertung der Akteur:innen

Die Akteur:innen regen an, den Marktplatz und den Bereich um das historische Rathaus als lebendige Event-Standorte mit Spezial- und Feiertagsmärkten, Pop-up-Gastronomie und Konzerten oder Kulturveranstaltungen zu qualifizieren, um die Innenstadt zu einem lebendigen Ort des Miteinanders weiterzuentwickeln. Als weitere Orte für Veranstaltungen sehen die Akteur:innen das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik sowie das Rheinufer. Hier könnte beispielsweise eine Freiluftbühne entstehen. Darüber hinaus schlagen sie vor, Ateliers für Künstler:innen an der Kulturhalle und Quartierstreffpunkte als Vernetzungsorte für Nachbarschaften an verschiedenen Orten zu schaffen.



Zusammenfassende Ergebnisse

- Zusätzliche Angebote für jüngere Zielgruppen
- Bedarf an Spiel-, Sport- und Freizeitangeboten
- Fehlende Kulturangebote, insbesondere Kino
- Spielplatz an der Kölner Straße
- Jugendtreffpunkte
- Marktplatz und Umgebung des historischen Rathauses als Event-Standort
- Quartierstreffpunkte

5.6.4 Fazit und Handlungsbedarfe

In der Innenstadt von Dormagen ist das Angebot an kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen, insbesondere für Jugendliche und junge Erwachsene, eher gering. Die wichtigen Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie Schützenverein, Kulturhalle, Sportverein befinden sich eher in Randlagen als im Zentrum von Dormagen.

Bei vielen Dormagener:innen besteht der Wunsch nach einem Kino in der Innenstadt. Darüber hinaus wünschen sich einige Dormagener:innen ein neues Kulturzentrum oder einen Festsaal. Die Kinder in Dormagen wünschen sich eine Aufwertung der Spielplätze in der Innenstadt sowie den Bau von weiteren großen Spielplätzen. Für Jugendliche regen die Bewohner:innen eine Skateanlage sowie eine Trampolin- oder Schlittschuhhalle an, aber auch Chill-Bereiche in der Mitte der Stadt.

In der Innenstadt von Dormagen gibt es ein vielfältiges Angebot sozialer Infrastrukturen, v. a. für ältere Personengruppen. Für Kinder und Jugendliche gibt es Angebote wie die VHS, „Micado – das Café“ und die Stadtbibliothek, diese reichen aber nicht aus. Dies spiegelt sich sehr stark in den Beteiligungsergebnissen. Die Bürger:innen bewerten die Angebote in der Innenstadt für Senior:innen überwiegend gut, diejenigen für jüngere Zielgruppen aber als nicht ausreichend. Es fällt auf, dass es kein spezielles Angebot für Menschen mit Migrationshintergrund sowie Menschen mit Behinderung gibt.

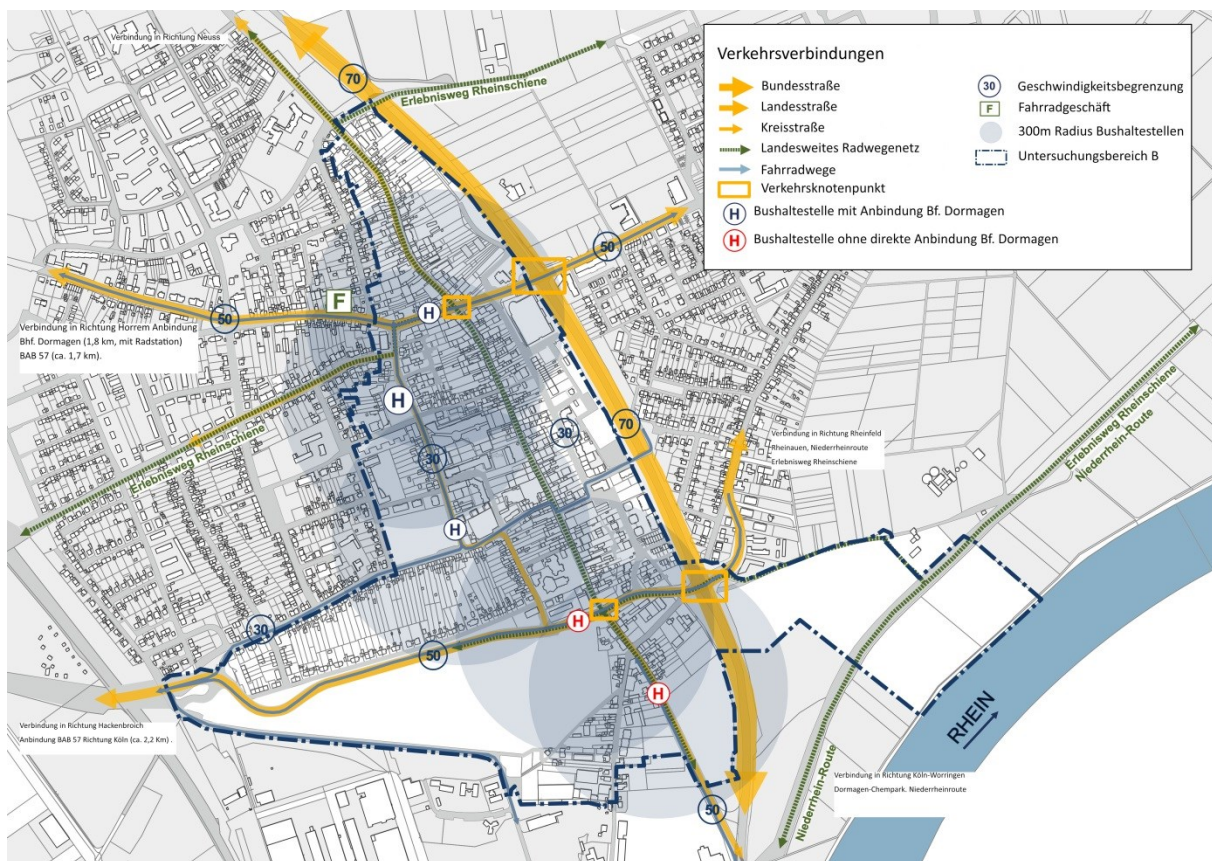
5.7 Erreichbarkeit und Mobilität

5.7.1 ÖPNV

Über den Dormagener Bahnhof, der etwa 2 km von der Innenstadt entfernt liegt, ist diese mittels der Regionalbahn und dem S-Bahn Verkehr nach Köln sowie Düsseldorf angebunden. Zusätzlich verfügt Dormagen über ein Busnetz. Die Erreichbarkeit ist in der Dormagener Innenstadt mit den Bushaltestellen Kölner Straße, Marktplatz, Nettergasse, Frankenstraße sowie Höhenberg positiv zu bewerten. Dabei bildet die Haltestelle Marktplatz neben dem Bahnhof Dormagen den wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkt

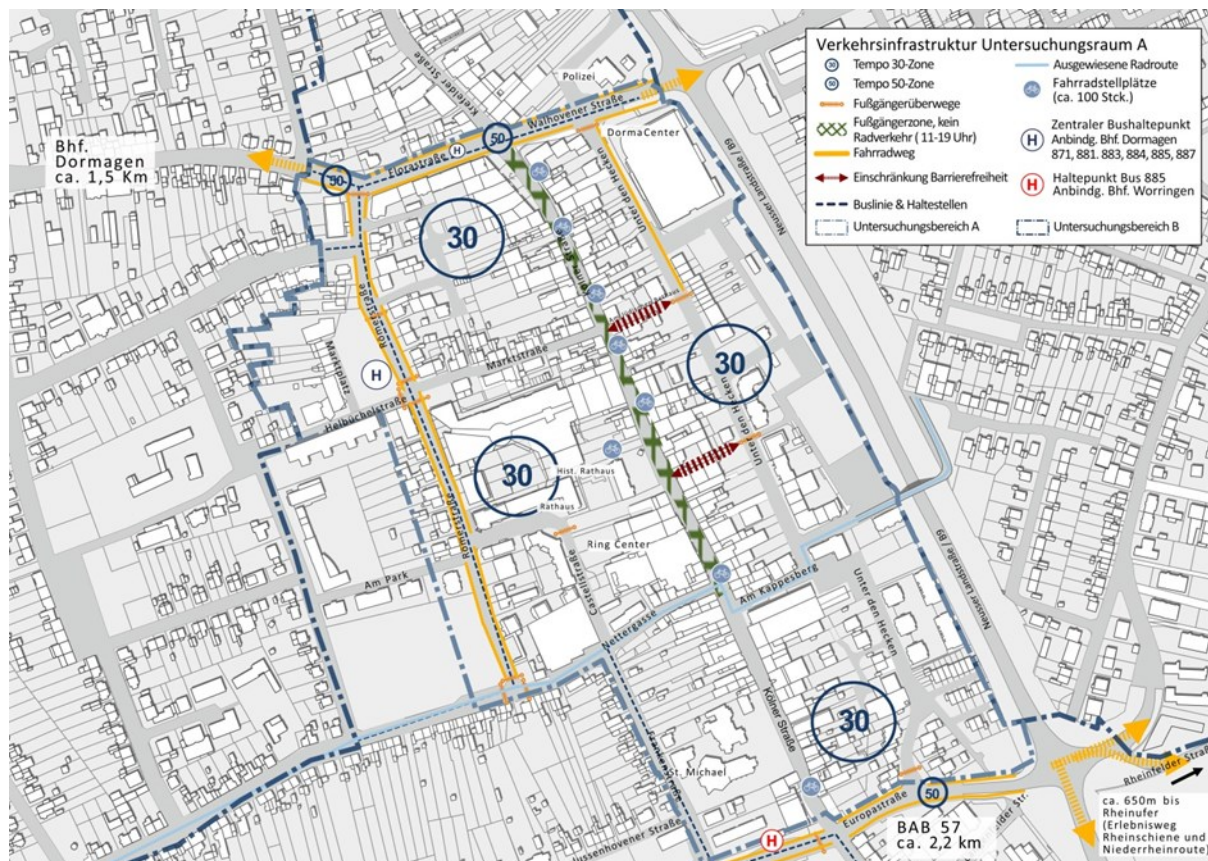
aus. Hier halten sechs verschiedene Buslinien (871, 811, 883, 884, 885, 887), die die Innenstadt mit den umliegenden Stadtteilen sowie dem Dormagener Bahnhof verbinden. Defizite weist die Anbindung des südlichen Bereichs der Innenstadt auf. Während alle innerstädtischen Haltestellen von Buslinien bedient werden, die den Bahnhof anfahren, wird die Haltestelle Frankenstraße nur von Linien angefahren, die nicht über den Bahnhof führen. Die Taktung zu den Hauptzeiten wird zum Fahrplanwechsel 2021/2022 von einem 60- auf einen 30-Minuten-Takt bzw. von einem 30- auf einen 20-Minuten-Takt erhöht.

Abbildung 17: Verkehrsanbindungen



Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Stadt Dormagen 2020

Abbildung 18: Verkehrsinfrastruktur Untersuchungsraum



Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Stadt Dormagen 2020

5.7.2 Fahrrad

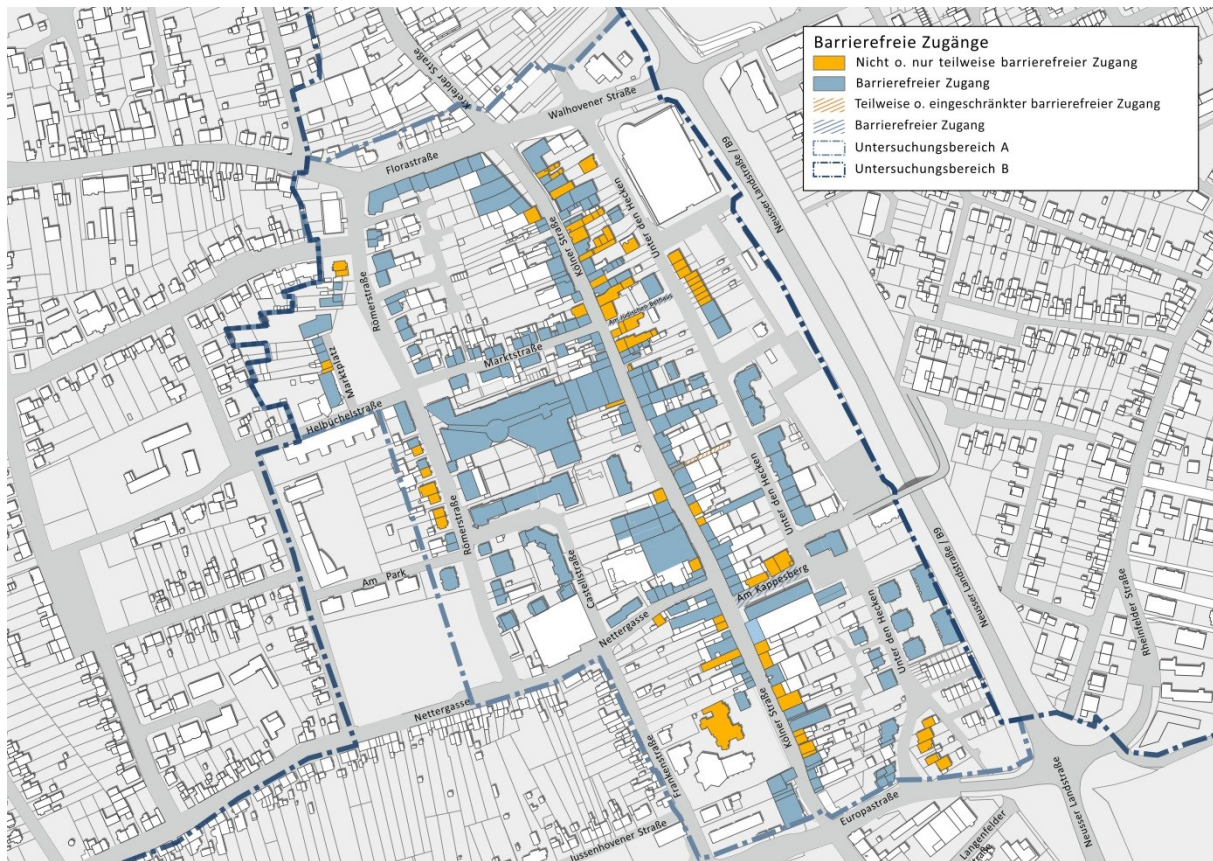
In der heutigen Stadtstruktur und Verkehrsraumgestaltung der Stadt Dormagen hat in der Innenstadt der Radverkehr eine recht große Bedeutung. Die Innenstadt ist an das landesweite Radwegenetz angeschlossen und verfügt auf den Hauptverkehrsachsen über einen Fuß- und Radweg. Die Fußgängerzone der Kölner Straße darf werktags zwischen 11:00 und 19:00 Uhr nicht mit dem Rad befahren werden. Zudem wird vor dem Hintergrund der Mobilitätswende ein Anstieg des Anteils des Fahrradverkehrs am Modal Split angestrebt. Dieser zusätzliche Radverkehr benötigt Raum in Form attraktiver und sicherer Wegeverbindungen. Über die Kölner Straße verteilt finden sich zahlreiche Fahrradabstel-

anlagen. Zudem verfügt der Rathausvorplatz über eine E-Bike Ladestation.

5.7.3 Zu Fuß gehen

Die Dormagener Innenstadt lässt sich aufgrund der geringen Distanzen gut zu Fuß erreichen. Es gibt durchgängige Anlagen für Fußgänger:innen, sei es in Form von straßenbegleitenden gemeinsam genutzten Geh- und Radwegen oder einseitigen Gehwegen. An den vielbefahrenen Hauptverkehrsachsen sichern Ampelleitsysteme die Fußgängerüberwege. Diese bilden für zu Fuß Gehende dennoch eine räumliche Barriere aus. Die östlich gelegenen Zuwegungen wie die Straße Am jüdischen Bethaus lassen sich aufgrund des Höhenversatzes nur mit eingeschränkter Barrierefreiheit passieren.

Abbildung 19: Barrierefreiheit



Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Stadt Dormagen 2020

5.7.4 Motorisierter Individualverkehr (MIV) und Ruhender Verkehr

Die Dormagener Innenstadt ist mit dem Pkw gut zu erreichen. Es sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Die öffentlichen Parkplätze sind bis auf den Schützenplatz nordöstlich der Kölner Straße bewirtschaftet. Hier ist das Parken nur mit Parkscheibe, Parkschein oder einem Anwohnerparkausweis gestattet. Zudem verfügt die Innenstadt in der Nettergasse über das City-Parkhaus, das Platz für ca. 380 Pkws bietet. Die Mehrfamilienhäuser Am Kappesberg sowie an der Florastraße bieten Tiefgaragen für die Bewohner:innen. Für Personen mit eingeschränkter Mobilität gibt es einige wenige Parkplätze im südlichen Bereich des Helmut-Schmidt-Platzes, am Ring-Center, südlich der Fußgängerzone in Höhe der Kirche St. Michael sowie straßenbegleitend entlang der Straße Unter den Hecken. Die Standortwahl dieser Parkplätze weist

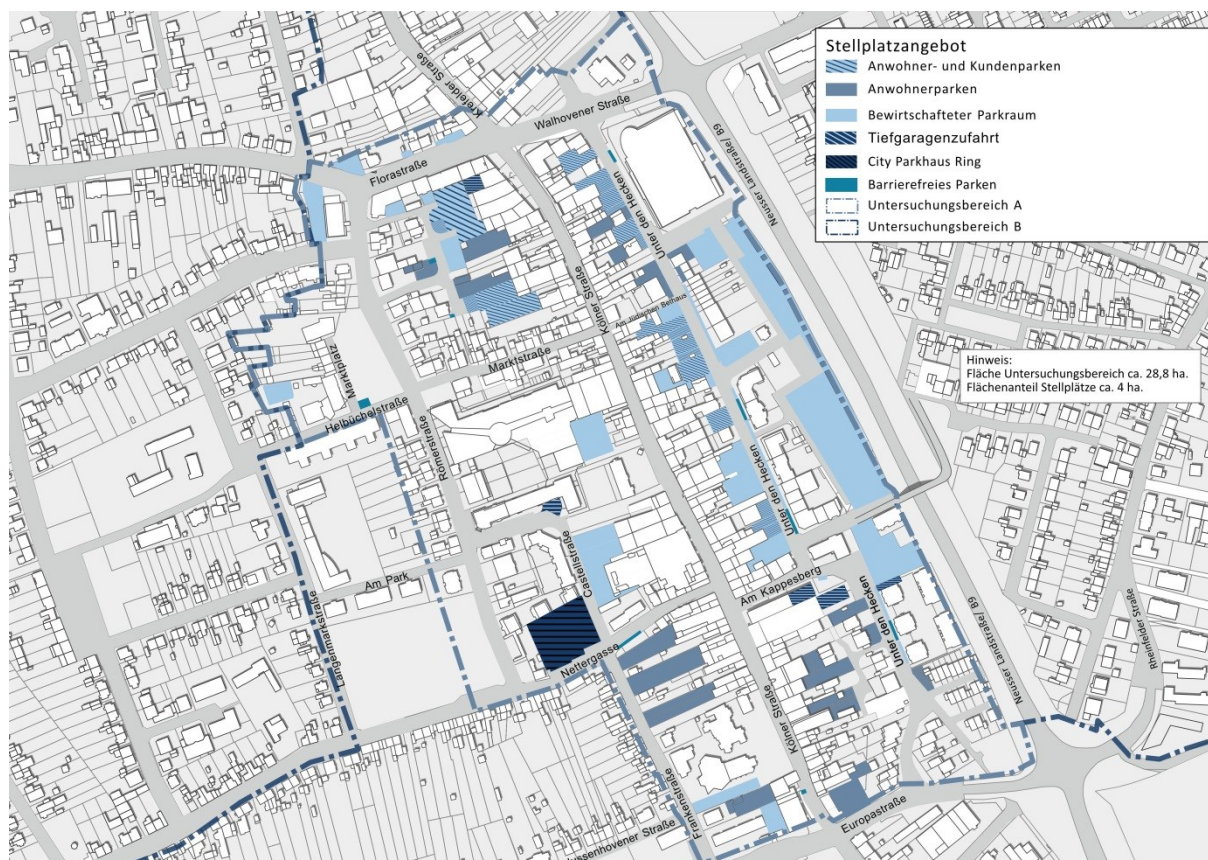
jedoch erhebliche Defizite auf, da der Zugang zur Fußgängerzone von Unter den Hecken aufgrund des Höhenversatzes nicht barrierefrei ist.

Das große Angebot an Stellplätzen für Pkws stellt jedoch auch eine der größten Problemlagen im Untersuchungsgebiet dar. Fast 14 % der Fläche des Untersuchungsgebiets sind mit Stellplätzen belegt. Viele dieser Parkplätze sind dezentral angeordnet. Parkflächen auf der Rückseite der Kölner Straße entlang der Straße Unter den Hecken sowie im Bereich Mithrasweg, Limesweg, Castell- und Frankenstraße wirken ungeordnet. Der ruhende Verkehr dominiert dort den Straßenraum und mindert die Aufenthaltsqualität für Besucher:- und Anwohner:-innen. Um die Attraktivität im Untersuchungsgebiet zu steigern, ist daher eine Verbesserung der Parksituation notwendig.

Zudem führt das dezentrale Parkplatzangebot dazu, dass Besucher:innen der Kölner Straße nicht die nördlichen und südlichen Eingänge in die Fußgängerzone nutzen, sondern die verschiedenen seitlichen Zugänge. Die große Zahl an Parkplätzen ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads aus stadtklimatischer Sicht höchst bedenklich.

Zur Aufwertung des Stadtraums ist eine gebündelte Abwicklung des ruhenden Verkehrs nötig. Darüber hinaus sollten Parkplatzflächen, die entfallen können, gemeinsam mit der Bewohnerschaft identifiziert werden. Die frei werdenden Flächen sollten einer neuen Nutzung und Gestaltung zugeführt und entsiegelt oder nachverdichtet werden.

Abbildung 20: Stellplatzangebot im engeren Untersuchungsbereich



Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH nach Stadt Dormagen 2020

5.7.5 Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess

Onlinebeteiligung und Raumerlebnisaktionen

Die Teilnehmenden der Onlinebeteiligung bewerteten die Erreichbarkeit der Innenstadt mit allen Verkehrsmitteln als (eher) gut, wobei die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad mit einer Zustimmung von 87 % am besten bewertet wird. Auch das Angebot an Stellplätzen für Fahrräder und Pkws beurteilen über 60 % der Teilnehmenden eher gut. 60 % der Befragten schätzen die Orientierung für zu Fuß Gehende

und Radfahrende eher positiv ein. Weniger gut hingegen wird die Barrierefreiheit der Innenstadt bewertet.

Auf der interaktiven Karte wünschen sich die Teilnehmenden überdachte und geschützte Fahrradstellplätze in der Dormagener Innenstadt, z. B. am Paul-Wierich-Platz oder im City-Parkhaus. Auch wird angeregt, die Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Fahrrad z. B. durch den Ausbau von Radwegen zu verbessern und z. B. durch Begrünung attraktiver zu

gestalten. Vorgeschlagen werden ein Radweg entlang der B 9, Radwegerouten abseits der Hauptstraßen sowie eine Erhöhung der Sicherheit für Radfahrende auf der Krefelder Straße, u. a. durch eine deutlichere Beschilderung.

Ein Teil der Teilnehmenden empfindet die Florastraße als zu laut. Zur Lärmreduzierung und zur Verbesserung der Querungssituation werden die Einrichtung einer Tempo-30-Zone oder eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 40 km/h vorgeschlagen.

Viele Bürger:innen wünschen sich den Erhalt der Fußgängerzone in ihrer ganzen Länge und kritisieren, dass die Fußgängerzone häufig von Pkws befahren und zugeparkt wird. Sie schlagen daher eine striktere Zufahrtsbeschränkung zur Fußgängerzone vor, z. B. durch Schranken an allen Eingängen der Fußgängerzone oder stärkere Kontrollen durch das Ordnungsamt. Auch die Teilnehmenden der Raum-erlebnis-Aktionen regen eine Reduzierung des Verkehrs in der Fußgängerzone und einheitliche Regeln für das Befahren der Fußgängerzone mit Fahrrädern an, z. B. durch ein Radfahrverbot während der Geschäftsöffnungszeiten. Ergänzend wünschen die Bürger:innen eine zentrale Paketabgabestation, damit Paketzusteller:innen nicht in der Fußgängerzone parken müssen.

Neben Kontrollen auf der Fußgängerzone schlagen die Teilnehmenden vor, auf den Straßen Unter den Hecken, Römerstraße, Krefelder Straße und Florastraße sowie auf der B 9 Kontrollen falsch parkender Autos sowie Geschwindigkeitskontrollen durchzuführen.

Darüber hinaus regen sie an, die Anbindung der Innenstadt an den Hauptbahnhof mit dem ÖPNV zu verbessern.

Kinder- und Jugendbeteiligung

Die Kinder wünschen sich sichere Wege für zu Fuß Gehende in der Innenstadt. Sie identifizieren drei Gefahrenstellen:

- Die Straßenüberquerungen rund um die Theodor Angerhausen Schule
- Die Kreuzung B 9/Walhovener Straße
- Die Kreuzung Kölner Straße/Europastraße, insbesondere mit Bezug auf abbiegende Fahrzeuge

Bei allen Gefahrenstellen haben die Kinder das Gefühl, häufig nicht von Autofahrenden gesehen zu werden und wünschen sich bessere Querungsmöglichkeiten. Zudem fehlt den Kindern ein Fahrradweg entlang der B 9. Den Fahrradweg am Rhein beschreiben sie als zu uneben, um gut darauf fahren zu können.

Die Jugendlichen bemängeln die Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem öffentlichen Personennahverkehr. Sie wünschen sich eine bessere ÖPNV-Verbindung aus anderen Stadtteilen über den gesamten Tag hinweg und insbesondere in den Abendstunden. Darüber hinaus wünschen sich die Jugendlichen günstigere Parkhäuser.

Bewertung der Akteur:innen

Die Akteur:innen regen eine Verbesserung der innerstädtischen Radwegeinfrastruktur an. Sie äußern die Idee eines City-Radwegs entlang der Krefelder Straße, Römerstraße und Unter den Hecken. Zudem wünschen sie einen attraktiven Radweg entlang der Europastraße und einen durchgängigen Radweg entlang der B 9. Darüber hinaus empfehlen die Akteur:innen die Neuordnung der Römerstraße als Fahrradstraße mit Mischverkehr oder mit 20 km/h Tempolimit.



Auch wird eine Umgestaltung und Konzentration der Parkplatzflächen angeregt. Als zentrale Parkmöglichkeiten für die Kölner Straße bieten das City-Parkhaus sowie der Parkplatz am Schützenhaus Potenziale.

Die Akteur:innen kritisieren die Trennwirkung der Europastraße und regen an, diese durch bauliche Maßnahmen (Beleuchtung, grüner Stadteingang, Aufenthaltsmöglichkeiten) zu reduzieren. Ergänzend sollen sichere Querungsmöglichkeiten der Europastraße für Fußgänger:innen eine stärkere Vernetzung der Dormagener Innenstadt ermöglichen.

Zusammenfassende Ergebnisse

- City-Radweg entlang der Krefelder Straße, Römerstraße, Nettergasse und Unter den Hecken
- Neuordnung der Römerstraße als Fahrradstraße, mit Mischverkehr oder mit 20 km/h-Tempolimit
- Parkplätze: Umgestaltung City-Parkhaus, Stellplätze am Schützenplatz als Potenzial für die Kölner Straße
- Wunsch nach sicheren Querungsmöglichkeiten für Fußgänger:innen
- Lärmbelästigung entlang der Florastraße
- Ausbau sicherer und gut beschilderter Radwege
- Überdachte Fahrradstellplätze
- Striktere Zufahrtsbeschränkungen der Fußgängerzone
- Geschwindigkeitskontrollen

5.7.6 Fazit

Die Anbindung der Dormagener Innenstadt an die Gesamtstadt ist für alle Verkehrsträger insgesamt gut. Mit dem ÖPNV sind der etwa zwei Kilometer entfernt liegende Bahnhof sowie die meisten Stadtteile gut zu erreichen. Im Zuge der Nachhaltigkeitsbestrebungen der Stadt Dormagen wird zum Jahr 2022 die Taktung der Busverbindungen erhöht, was zu einer weiteren Verbesserung führt.

Die Anbindung der südlichen Innenstadt an den Bahnhof ist derzeit jedoch noch unzureichend. Eine Verbesserung der Anbindung wird auch im Hinblick auf die geplante Entwicklung des Zuckerfabrikgeländes erforderlich.

Die starke Ausrichtung der Innenstadt auf den Pkw-Verkehr ist nicht mehr zeitgemäß und sollte im Hinblick auf die Mobilitätswende zugunsten von attraktiven und sicheren Wegeverbindungen für Radfahrende und zu Fuß Gehende angepasst werden. Vor allem die Hauptverkehrsachsen erzeugen Barrieren für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen.

Eine besondere Herausforderung stellen die zwar von der Bevölkerung nachgefragten, aber den Stadtraum sehr dominant prägenden Parkplatzflächen dar. Diese wirken vor allem auf den Rückseiten der Kölner Straße sehr unruhig und beeinflussen die Aufenthaltsqualität in diesen Räumen negativ. Eine Neuorganisation und Zentralisierung der Parkplatzflächen ist anzustreben.

5.8 Gesamtfazit

Die Dormagener Innenstadt zeigt insgesamt ein sehr heterogenes und wenig urbanes Bild. Viele Orte sind für sich attraktiv, stehen jedoch nicht im baulichen Zusammenhang. Dem Patchwork von Fassaden fehlt die Strahlkraft eines einheitlichen Stadtbilds, das einer großen kreisangehörigen Stadt angemessen wäre und mit dem sich alle der ca. 65.000 Einwohner:innen auch identifizieren könnten. In Teilräumen mit denkmalgerechten sanierten historischen Beständen sind Potenziale für eine attraktive Innenstadt angelegt, die es zu nutzen gilt. Viele bisherige Aufwertungsmaßnahmen waren punktuell; es sollte aber das Gesamtbild der Innenstadt in den Blick genommen werden.

Das Zentrum der Innenstadt, die Fußgängerzone in der Kölner Straße, wird gerahmt von wenig attraktiven und urbanen Rückseiten, die überwiegend durch andienende Funktionen wie Flächen für Anlieferung und Parken geprägt werden. Hier sollte durch die Reduktion und anschließende Nachverdichtung bzw. Entsiegelung der Parkplatzflächen ein attraktives Stadtbild entwickelt werden.

Die Fußgängerzone selbst zeichnet ein gestalterisch heterogenes Bild und wirkt unruhig und überfrachtet. Hier sollte durch Gestaltungsregeln für Fassaden und Stadtmobiliar ein stimmiges Gesamtbild geschaffen werden. Die Angebots- und Gestaltungsqualität der Fußgängerzone nimmt im nördlichen und insbesondere südlichen Bereich stark ab. Diese Bereiche sollten gestärkt werden, um die Fußgängerzone in ihrer ganzen Länge als attraktiven Stadtraum auszubilden und zu beleben. Dazu gehören einheitliche Regeln für die verkehrliche Nutzung der Fußgängerzone. Die Reduktion der Parkplatzflächen auf den Rückseiten der Kölner Straße sowie ÖPNV-Knoten im Bereich der nördlichen und südlichen Eingänge können einen Beitrag dazu leisten, die gering frequentierten Bereiche zu stärken.

Der im Zentrum der Fußgängerzone gelegene Paul-Wierich-Platz mit dem historischen Rathaus erfährt eine qualitative Teilung und wirkt im Bereich seitlich und hinter dem Rathaus wenig gefasst und zum Teil eher als dienender Rückraum, der zu einem repräsentativen und urbanen Grün- und Freiraum qualifiziert werden sollte.

Der innerstädtische Grünraum Kirchplatz St. Michael wird von den Bürger:innen als Ruhe- und Erholungsraum sehr geschätzt und sollte in dieser Nutzung weiter gestärkt und qualifiziert werden.

Der für die Bevölkerung sehr wichtige Helmut-Schmidt-Platz wird derzeit wenig genutzt. Er bietet ein ungeordnetes und überfrachtetes Gesamtbild, das den Nutzungsansprüchen der Bevölkerung nur teilweise entspricht. Daher ist hier eine Neuordnung und Qualifizierung sowie Begrünung zu empfehlen, um den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Dabei sollte der Platz in eine gemeinschaftliche Strategie für die Innenstadt einbezogen werden, um ihn aus seinergefühlten Abseits-Lage stärker an die Innenstadt anzubinden.

Hinsichtlich der Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten besteht in der Dormagener Innenstadt großer Handlungsbedarf. Während die Innenstadt über wenige Grünflächen verfügt, die dem starken Wunsch der Bürger:innen nach Begrünung und einem Stadtpark nicht entsprechen, bleibt das große Potenzial der Anbindung der Innenstadt an das nahegelegene Rheinufer ungenutzt. Auch die vorhandenen innerstädtischen Spielplätze sind wenig attraktiv und entsprechen nicht den Bedarfen der Dormagener Kinder, die sich zusätzliche Spielmöglichkeiten wünschen. Straßen und Plätze sowie zum Teil private Vorgärten sind stark versiegelt und sollten vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels eine Entsiegelung und Begrünung erfahren.



Neben der Attraktivierung der Innenstadt besteht eine Aufgabe für die Zukunft darin, Wohnraum für die wachsende Bevölkerung der Stadt, insbesondere für junge Erwachsene und Familien, zu schaffen. Hier bergen v. a. die dezentralen Parkplatzflächen in den rückwärtigen Bereichen der Kölner Straße sowie mindergenutzte Grundstücke in der Fußgängerzone Aufstockungs- und Nachverdichtungspotenziale.

Auch die vorhandene Bausubstanz bedarf vielfach einer Qualifizierung. Viele Gebäude sind unsaniert und entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen an Barrierefreiheit und energetische Standards.

Die Anbindung der Dormagener Innenstadt an die Gesamtstadt ist für alle Verkehrsträger insgesamt gut. Mit dem ÖPNV sind der etwa zwei Kilometer entfernt liegende Bahnhof sowie die meisten Stadtteile gut zu erreichen. Die Anbindung der südlichen Innenstadt ist derzeit jedoch unzureichend und sollte zur Stärkung dieses Bereichs ausgebaut werden. Insgesamt ist die Verkehrsgestaltung der Innenstadt stark auf den Pkw-Verkehr ausgerichtet und nicht mehr zeitgemäß. Vor dem Hintergrund der Mobilitätswende wird eine Neuaufteilung des zur Verfügung stehenden Raums zugunsten von attraktiven und sicheren Wegeverbindungen für Radfahrende und zu Fuß Gehende erforderlich. Vor allem die Hauptverkehrsachsen nördlich, südlich und östlich der Fußgängerzone stellen Barrieren für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen dar. Eine besondere Herausforderung bilden die von der Bevölkerung nachgefragten, aber den Stadtraum sehr dominant prägenden Parkplatzflächen. Hier ist eine Neuorganisation, Zentralisierung und auf Dauer eine Reduzierung anzustreben.



Sechstes Kapitel

Leitmotiv und Ziele für die Stadtteilerneuerung



6 Leitmotiv und Ziele für die Stadteilerneuerung

6.1 Leitmotive für die Zukunft der Innenstadt: **DORMAGEN Natürlich! Stadt** **DORMAGEN Natürlich! Klimafreundlich**

Die umfassende Analyse, die Beteiligung aller relevanten Zielgruppen und die Diskussionen mit Verwaltung und Politik zur Zukunft der Dormagener Innenstadt haben zwei wichtige Themenkomplexe hervorgebracht. Diese bilden das Leitmotiv für die Zukunft der Innenstadtentwicklung.

1. Dormagen wird STADT: Die Innenstadt hat enormes Potenzial, durch städtebauliche Aufwertung, funktionale Stärkung und umfassende Nachverdichtung der Funktion und Bedeutung einer Innenstadt für rund 65.000 Einwohner:innen gerecht zu werden und das urbane Zentrum für ganz Dormagen zu sein. Durch Ausnutzen der Potenziale wird die Innenstadt zukünftig eine multifunktionale, generationen- und sozialgerechte Innenstadt sein. Die Innenstadt wird mit der Umsetzung des ISEKs und Masterplans zum Symbol und Zeichen einer wachsenden und modernen Stadt, die zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf nicht nur Heimat und gute Lebens- und Wohnstandorte bietet, sondern eine identitätsstiftende voll-funktionale Mitte für alle Dormagener Stadtteile ist. Zukünftig können sich die Dormager:innen in urbanem Flair in der Innenstadt umfassend versorgen, attraktive Gastronomie besuchen, vielfältig wohnen, arbeiten und sich zu Freizeit- und Erholungszwecken treffen.

Daher:

DORMAGEN Natürlich! Stadt

2. Dormagen wird KLIMLAFREUNDLICH: In der Innenstadt sollen besondere Anstrengungen unternommen werden, um die Klimaziele der Stadt zu erreichen. Beide Gutachten – das ISEK und das Handlungsprogramms zur Nachhaltigkeitsstrategie – sollen gemeinsam dazu führen, modellhaft Wege für die ganze Stadt auszuloten. Der Anspruch der Klimafolgenanpassung überträgt sich auf die Gestaltung des öffentlichen Raums, die Aktivitäten der Gewerbetreibenden, die Mobilität, das Agieren der Stadtverwaltung und nach Möglichkeit auch auf die Privaten.

Daher:

DORMAGEN Natürlich! Klimafreundlich

6.2 Ableiten der zentralen Handlungsfelder und Entwicklungsziele

Um die ambitionierten Ziele zu erreichen, sind Maßnahmen in folgenden Handlungsfeldern erforderlich:

- Handlungsfeld A:
Klimaschutz und Klimaanpassung
- Handlungsfeld B:
Aktivierung Kölner Straße
- Handlungsfeld C:
Freiraum und Kultur
- Handlungsfeld D:
Mobilität und Netzwerke
- Handlungsfeld E:
Arbeiten und Ausbilden
- Handlungsfeld F:
Projektumsetzung

6.2.1 Strategische Ziele zum Handlungsfeld A: Klimaschutz und Klimaanpassung

An erster Stelle steht die optimale Klimafolgenanpassung und -vorsorge als übergeordnetes Querschnittsziel. Die Stadt Dormagen stellt sich den Herausforderungen einer klimaschützenden und klimagewandelten Stadt und wird dies bei allen folgenden Handlungsfeldern als Bewertungskriterium für die Maßnahmen anlegen. Die Stadt wird auf allen Ebenen eine hohe Offenheit für neue wissenschaftliche Erkenntnisse an den Tag legen und eine gute Vernetzung mit relevanten Wissensträgern aufbauen.

Die strategischen Ziele im Detail:

- Optimale Klimawandelanpassung und Berücksichtigung des Klimaschutzes bei allen Maßnahmen in der Innenstadt
- Forcierung der energetischen Sanierung im Bestand
- Setzen von hohen Nachhaltigkeitsstandards in der Bauleitplanung und für Neubauten, Ausschöpfen aller konsensualen, aber auch verpflichtenden Instrumente für private Eigentümer:innen und Bauherr:innen
- Förderung der erneuerbaren Energieerzeugung in der Innenstadt, Entwicklung neuer quartiersbezogener Plusenergiesysteme
- Verbesserung der klimatischen Verhältnisse durch maximale Begrünung im öffentlichen Raum, öffentlichen und privaten Gebäuden
- Durchsetzen aller Möglichkeiten zur Verkehrsreduzierung und Mobilitätswende durch maximale Stärkung des Umweltverbunds
- Verpflichtung der Gewerbetreibenden zu klimagerechten Wirtschaftsweisen
- Gesamtgesellschaftliche Motivation zur Erreichung der Klimaziele durch verändertes privates Verhalten

6.2.2 Strategische Ziele zum Handlungsfeld B: Aktivierung Kölner Straße

Die Kölner Straße bleibt auf der Länge der Fußgängerzone auch zukünftig Fußgängerzone. Die Straße wird städtebaulich und nachhaltig erneuert und zu einem multifunktionalen Stadtraum, in dem man einkauft und seine Freizeit verbringt. Heute funktional schwache Bereiche werden durch Anreize in den Erdgeschosslagen sowie im öffentlichen Raum aktiviert. Die Kölner Straße wird für alle Dormagener:innen zum Identifikationsmerkmal mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die strategischen Ziele im Detail:

- Sicherung und Entwicklung einer hohen Nutzungsvielfalt auf der gesamten Länge der Fußgängerzone
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch neue Aufenthaltsanreize
- Schaffung einer angenehmen, zurückhaltenden und einladenden Atmosphäre
- Ergänzung der bestehenden Nutzungen Einzelhandel durch Nutzungen aus Freizeit, Gastronomie und Dienstleistung
- Erhalt der Nutzerfrequenz durch Verdichtung der Nutzungen und enge Verknüpfung zu den Themen Wohnen und Arbeiten im Umfeld und auf der Kölner Straße

6.2.3 Strategische Ziele zum Handlungsfeld C: Freiraum und Kultur

Alle öffentlichen Freiräume in der Innenstadt sollen erhalten bleiben und zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Dementsprechend sind sie klimangepasst zu gestalten und zu bepflanzen. Die jetzigen Nutzungen der Freiräume sollen geprüft und optimiert werden. In der Nutzungsbilanz sollen alle Zielgruppen berücksichtigt sein, damit die Innenstadt für alle Altersgruppen Anreize für den Innenstadtbesuch auch außerhalb des Einkaufens bietet. Ein wichtiges Potenzial zur Attraktivierung der Innenstadt und zum Anbinden der Stadt an den Rhein wird der neue multifunktionale Erlebnisraum Rheinaue sein. Die Gestaltung der Freiräume soll in



Verbindung mit dem Welterbe Niedergermanischer Limes gebracht werden. So soll in den Freiräumen und im öffentlichen Raum entlang eines Leitfadens mit Infotafeln und Reliquien die römische Identität verdeutlicht werden. Die Innenstadt soll durch neue Angebote einen kulturellen Schwerpunkt für die Gesamtstadt bilden.

Die strategischen Ziele im Detail:

- Attraktivierung der Begegnungs- und Aufenthaltsqualität für alle Generationen mit Spiel-, Bewegungs-, Erholungs- und Kommunikationsangeboten
- Attraktive Verknüpfung der Innenstadt mit dem Rhein, Gestaltung eines attraktiven Kultur- und Freizeitbereichs am Rhein
- Stärkung und Neuentwicklung von Kultureinrichtungen in der südlichen Innenstadt zur Belebung des heute untergenutzten Innenstadtbereichs

6.2.4 Strategische Ziele zum Handlungsfeld D: Mobilität und Netzwerke

Mit einem umfassenden neuen Mobilitätsangebot, einer attraktiven Fahrradinfrastruktur, attraktiven und sicheren Fußwegen, einem guten ÖPNV- und Carsharingangebot, Bustaxis und attraktiven Umsteigemöglichkeiten sollen die Besucher:innen der Innenstadt möglichst klimaneutral in den zentralen Stadtraum kommen. Parallel werden ebenerdige Parkplätze im öffentlichen Raum zurückgebaut; Innenstadtbesucher:innen sollen die bestehenden Parkhäuser nutzen. Nach Möglichkeit sollen an den Stadteingängen Angebote zum Parken geschaffen werden. Die frei werdenden Flächen werden entweder zur Nachverdichtung genutzt oder entsiegelt. Die Mobilitätswende wird einen wesentlichen Beitrag zur Klimaneutralität liefern.

Die strategischen Ziele im Detail:

- Deutliche Steigerung des Anteils des Umweltverbunds am Modal Split durch vielfältige Anreize und Angebotsverbesserung

- Ausbau der Fahrradinfrastrukturen und der Fußwege
- Neuorganisation der Parkflächen mit zentralen Quartiersgaragen und Tiefgaragenparken

6.2.5 Strategische Ziele zum Handlungsfeld E: Arbeiten und Ausbilden

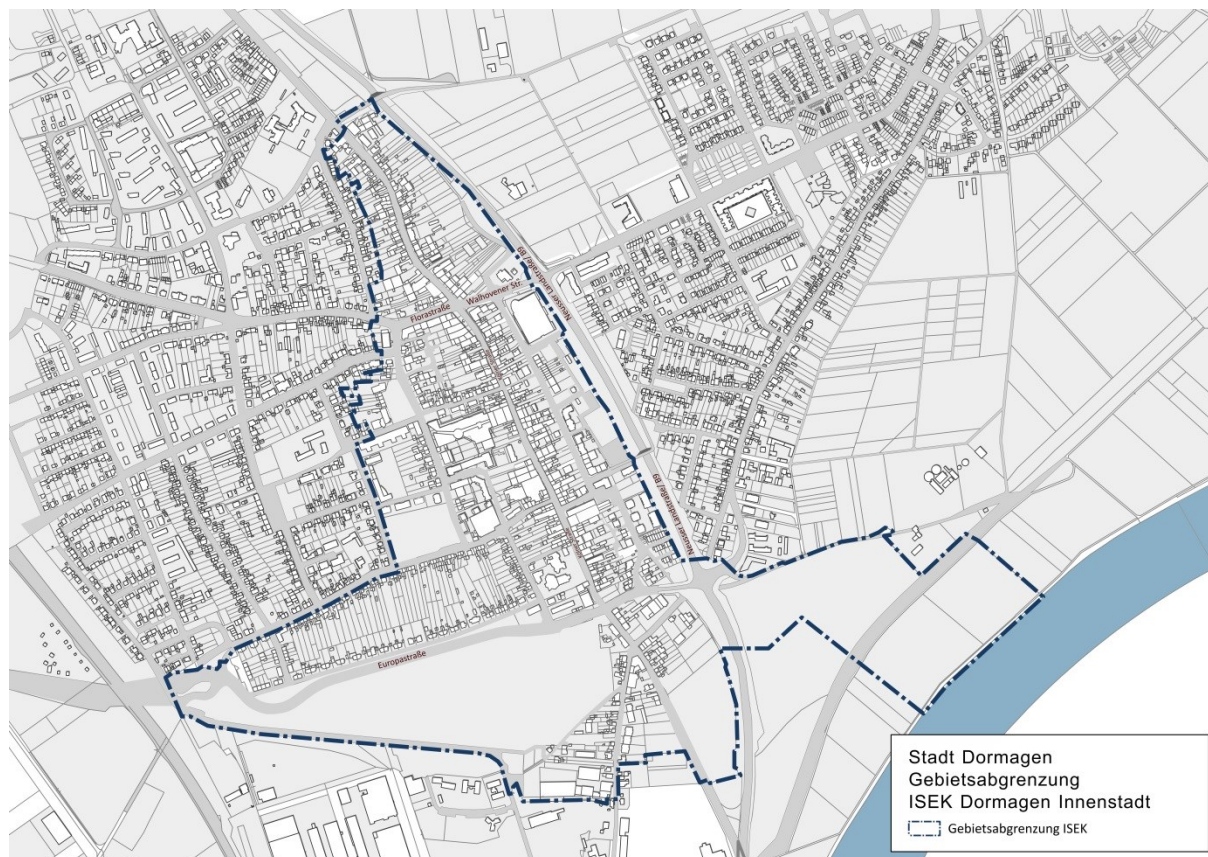
Ein wichtiges Ziel zur Belebung und Stärkung der Innenstadt und zur Ausweitung der Kombination von Wegen sind neue oder verstärkte Angebote zum Arbeiten und für die Ausbildung. Es soll geprüft werden, wie durch eine gute digitale Infrastruktur für die in der Innenstadt Wohnenden die Möglichkeiten für Homeoffice und mobiles Arbeiten verbessert werden.

- Qualifizierung der Innenstadt zu einem Arbeits- und Ausbildungsstandort
- Unterstützung von Netzwerken zum Ausbau der Gemeinwohl-Ökonomie, die neben den ökonomischen Zielen im Sinne der nachhaltigen Entwicklung auch ökologische und soziale Ziele auf der lokalen Handlungsebene verfolgen.

6.2.6 Handlungsfeld F: Projektumsetzung

Die Maßnahmen werden in Kooperation mit der Stadtverwaltung durch ein externes „Stadtteilmanagement“ initiiert, koordiniert, begleitet und gesteuert. Alle städtischen Planungen werden öffentlich und interaktiv mit Bewohnerschaft und Akteur:innen abgestimmt. Vor allem beim Erreichen der Klimaziele werden umfassende Öffentlichkeitskampagnen erforderlich sein. Bürger:innen sollen sich bei allem intensiv beteiligen und aktiv Ideen und Wünsche äußern. Die Öffentlichkeit wird kontinuierlich über den Fortschritt der einzelnen Projekte informiert und zum Erreichen der Klimaziele motiviert. Mit dem Stadterneuerungsprozess werden die Identität der Bürger:innen mit ihrer Stadt und das Image nach außen gestärkt werden.

6.3 Abgrenzung des Programmgebiets





Siebtes Kapitel

Masterplan Innenstadt



7 Masterplan Innenstadt

7.1 Der städtebauliche Masterplan im ISEK-Prozess

Die Aufstellung des Masterplans für die Dormagener Innenstadt erfolgte parallel zur Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die gleichen Untersuchungsräume. Beide Instrumente leiten die Weiterentwicklung der Dormagener Innenstadt ein, um die Innenstadt in ihrer Vielfalt und Bedeutung als Stadtzentrum zu stärken und besser in den Kontext der Gesamtstadt einzubinden. Der Masterplan ist ein Instrument zum Ausloten der Chancen und Möglichkeiten auf den Ebenen des Städtebaus, der Mobilität und der Qualifizierung der Freiräume.

Die Kernfrage lautet: Welche Spielräume und Reserven hat die Dormagener Innenstadt für eine städtebauliche Weiterentwicklung zur kompakten Stadt?

Als Gesamtbild hilft der Masterplan dabei, eine Idee für ein neues kompaktes und selbstbewusstes Stadtbild der urbanen Vielfalt zu entwickeln. Perspektivische Darstellungen übersetzen die Plangrafik in atmosphärische Stadträume und erleichtern die Vorstellung einer erneuerten, attraktiven, aber auch verdichteten Innenstadt. Entsprechend dem Leitbild „Dormagen *Natürlich! Stadt*“ verfolgt der Masterplan das Ziel der innenstadttypischen Nutzungsmischung und Nachverdichtung von Potenzialflächen in Verbindung mit den natürlichen Landschaftselementen am Rheinufer und seinen neuen Erlebnissräumen.

7.2 Städtebauliche Entwicklungsziele im Masterplan

- Potenzielle Nachverdichtung in der Innenstadt zur Stärkung der Versorgungsfunktion in der Fußgängerzone Kölner Straße
- Potenzielle nachverdichtende Arrondierung der Baublöcke zur Ausweitung von Angeboten innerstädtischen Wohnens und Arbeitens
- Bauliche Fassung der Stadteingänge Nord an der Florastraße und Walhovener Straße sowie Süd an der Europastraße
- Bauliche Fassung und freiräumliche Qualifizierung der Übergänge und Eingänge in den Bereich der Fußgängerzone
- Freiräumliche Qualifizierung von Stadtplätzen und Grünräumen zur Verbesserung der Attraktivität mit Angeboten für alle Nutzergruppen
- Freiräumliche Qualifizierung der Anbindung der Innenstadt an das Rheinufer und Ausbau von Angeboten für alle Nutzergruppen
- Programmierung von Flächen zum Ausbau der Nahmobilität und Neuordnung für ruhenden Verkehr
- Programmierung von Flächen für die klimaanangepasste Stadtentwicklung

7.3 Nutzungskonzeption in der zentralen Innenstadt

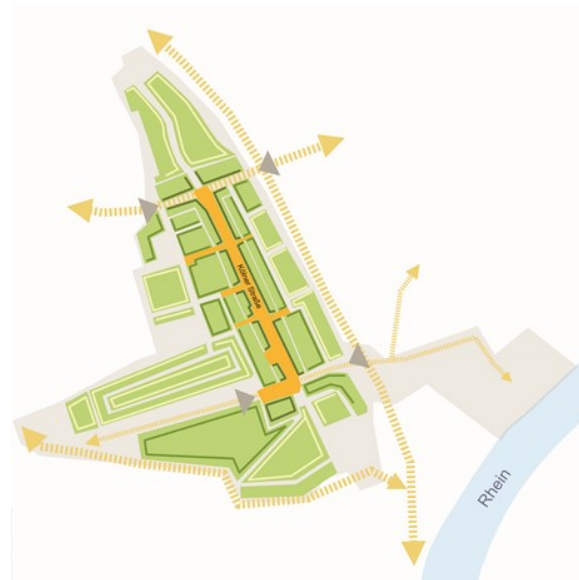
Zur Stärkung der Versorgungsfunktion in der Innenstadt liegt dem Masterplan eine Nutzungskonzeption zugrunde. Entlang der Fußgängerzone Kölner Straße sollen die zentrumstypischen Nutzungen möglich sein, die eine Stadt wie Dormagen mit ca. 65.500 Einwohner:innen (IT.NRW 2020) benötigt. Dazu gehören öffentliche Einrichtungen, Verwaltungen, Kulturbauten und vor allem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen mit ärztlicher Versorgung und Gesundheitseinrichtungen. Die Innenstadt ist generell auch ein Ort für Arbeitsplätze, die in Wohngebieten eher störende Effekte erzeugen. Daher ist die Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik ein idealer Ort, innenstadtnah gewerbliche Flächen neu zu entwickeln und die Innenstadt zu stärken.

Da im gesamten Stadtgebiet von Dormagen Wohnbauflächen gesucht werden, sollen auch in der Innenstadt Wohnbauflächen mit zentrumstypischen Nutzungen integriert werden, ohne Konfliktfelder zu produzieren. Um diese zu verhindern, könnte z. B. die Orientierung von Freisitzen (Terrassen, Balkone) in einen ruhigeren Innenhof ermöglicht werden, die sich nicht zu potenziellen Lärmquellen durch Außengastronomie ausrichten, oder auch die Einrichtung von Wohnnutzung in obersten Geschossen, die aufgrund der Höhe eine Distanz zu potenziellen Lärmquellen einnehmen.

Vorgesehen ist ein bauliches Rückgrat der Versorgung entlang der Fußgängerzone an der Kölner Straße, die mit einem Geschäftsbesatz aus Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschossen über ihre Länge von ca. 900 m auch ein interessantes Schaufenster entwickeln kann, das durch attraktive Angebote im Freiraum zum Erlebnisraum für alle Dormagener:innen wird. Dienstleistungen sind überwiegend in Obergeschossen vorzusehen, da ihre Schaufenster ohne wechselnde Auslagen und mit überwiegend sachlichen Informationen in der Regel eine Unterbrechung der attraktiven Lauflagen erzeugen. In Obergeschossen sind allgemein Büronutzungen sinnvoll.

In den Blockrändern, die zur Nachverdichtung arrondiert werden, ist eine Nutzungskonzeption mit Dienstleistungen in Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zeitgemäß und folgt der Idee einer 15-Minuten-Stadt. Um dem zentralen Versorgungsbereich entlang der Kölner Straße noch mehr Zugkraft zu verleihen, sind nördlich Hotellerie mit Gastronomie und südlich Kultur- und Verwaltung als Anker angeordnet.

Abbildung 21: Nutzungskonzeption



7.4 Städtebauliche Dichte in der zentralen Innenstadt

Die städtebauliche Dichte, die sich u. a. über Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse darstellt, ist ein sichtbares Merkmal für zentrale Stadträume. Mit Maßnahmen der Nachverdichtung kann sie weiter ausgebaut werden. Um bestehende Maßstabsprünge und starke Unterschiede der Gebäudehöhen auszugleichen, steht neben der Aufstockung die Strategie Abriss und Neubau zur Verfügung.

Die städtebauliche Dichte sollte im zentralen Innenstadtbereich von aktuell noch vielfach ein- bis zweigeschossig auf eine mittlere Geschosszahl von mindestens vier bis fünf Vollgeschossen ausgebaut werden. Die höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen unterstützt den sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. In den Parallel- und Nebenstraßen der Kölner Straße entspricht die offene Bauweise mit halboffenen Blöcken der örtlichen Typik am ehesten und ermöglicht die Querluftströmung, um ungünstige stadtklimatische Effekte zu mildern. Zur Ausschöpfung aller Potenziale durch die Maßnahmen zur Nachverdichtung gehört auch, die Anordnung von erforderlichen Stellplatzflächen für Pkw und Fahrräder vorwiegend in die Gebäudehülle zu integrieren und nicht allein Flächen zum Parken zu versiegeln.

Abbildung 22: Dichtekonzept



7.5 Städtebauliche Maßnahmen in Teilräumen der Innenstadt

- Stadteingänge Nord und Süd
- Kölner Straße und Nebenstraßen
- Krefelder Straße und Nebenstraßen
- Nachnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik
- Perspektiven für die südliche Innenstadt
- Anbindung an das Rheinufer

7.5.1 Stadteingänge Nord und Süd

Der Stadteingang bezeichnet den Raum, über den die Nutzer:innen den Übergang von gering dichten Stadträumen in die zentrale Innenstadt mit Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen finden. Die Knotenpunkte der neuen Bundesstraße B 9 sind dabei von besonderer Bedeutung, da ein hoher Anteil der Nutzer:innen darüber die Innenstadt mit dem Pkw oder mit dem Fahrrad aus den benachbarten Stadtteilen erreicht.

Der nördliche Stadteingang befindet sich im Abschnitt mit den Blockrandbereichen ab den Knotenpunkten Florastraße und Römerstraße bis zur Einmündung der Walhovener Straße auf die Bundesstraße B 9. Mit einer zukünftig überwiegend grenzständigen Bebauung mit vier bis fünf Vollgeschossen soll die Dichte sichtbar erhöht werden. In den

Erdgeschossen sind vorzugsweise Flächen für den Einzelhandel, Gastronomie oder Hotellerie vorzusehen, in Obergeschossen für Dienstleistung und Büronutzung.

Bestehende Wohnnutzungen genießen Bestandschutz, neue Wohnbauflächen sieht der Masterplan in obersten Geschossen oder im erweiterten Ring um das Zentrum entlang Unter den Hecken bzw. Römerstraße und Frankenstraße mit Nebenstraßen vor. Auf diese Weise können innenstadttypische Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Kultur im zentralen Innenstadtbereich angesiedelt werden, ohne besondere Nutzungskonflikte zu erzeugen.

Abbildung 23: Mögliche Entwicklung Unter den Hecken am Abzweig Am Jüdischen Bethaus



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der südliche Stadteingang wird durch die Nachverdichtungen entlang der Europastraße von der Frankenstraße bis zur Bundesstraße B 9 über eine ebenso hohe bauliche Dichte wie am nördlichen Stadteingang entwickelt.

An beiden Stadteingängen werden die Übergänge von der Kölner Straße über die in Ostwest-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsstraßen mit einer Neugestaltung des Straßenprofils gegliedert, um die Dominanz des Fahrverkehrs gegenüber zu Fuß Gehenden und Radfahrenden zu reduzieren und für alle Verkehrsteilnehmenden durch die Reduzierung auf Tempo 30 die Sicherheit zu erhöhen. Der Umbau erfolgt analog der Ausgestaltung des Abschnitts der Walhovener Straße, die den Stadtteil Rheinfeld

anbindet, mit einer mittig verlaufenden gepflasterten Pflanzzone und säulenartigen Straßenbäumen, die dem hoch versiegelten Stadtraum auch als Maßnahme zur Klimaanpassung zu Gute kommt.

Zudem werden in diesen Bereiche Potenzialflächen für Quartiersgaragen vorgesehen, die die Nachverdichtung auf den oberirdischen Stellplatzflächen kompensieren und sowohl den nördlichen als auch den südlichen Zugang zur Fußgängerzone mit Frequenzen beleben.

7.5.2 Kölner Straße und ihre Nebenstraßen

Die Stärkung der Fußgängerzone an der Kölner Straße ist ein zentrales Ziel des ISEKs und des Masterplans für die Innenstadt von Dormagen. Entlang der Fußgängerzone stellt der Masterplan Maßnahmen zur baulichen Nachverdichtung dar, die die aktuell bestehenden Versprünge von Gebäudehöhen und -fluchten in ein homogenes Bild ordnen. Mit einer Mindesthöhe von vier Geschossen wird dabei schrittweise ein kompakter Stadtkörper erzeugt. Die dargestellten Maßnahmen sind beispielhaft, und das vorgesehene Konzept lässt auch Ausnahmen zu, die unter Umständen historische Gebäude im Bestand schützen. Erhaltenswerte und denkmalgeschützte Gebäude sollten in der Innenstadt mit Sorgfalt und gemäß noch zu definierenden Gestaltungsleitlinien saniert und falls möglich erweitert werden.

Abbildung 24: Mögliche Entwicklung Kölner Straße vor dem Historischen Rathaus



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Neubaumaßnahmen stärken mit ihren Raumkanten die Ausbildung von Plätzen entlang der Fußgängerzone, sowohl am nördlichen und südlichen Zugang als auch an den Querungen von Am Jüdischen Bet-Haus über Marktstraße zum Helmut-Schmidt-Platz und von Am Kappesberg in die Nettergasse. Wie in der Nutzungskonzeption beschrieben sind die Erdgeschosse gezielt mit Betrieben des Einzelhandels und der Gastronomie zu belegen, um ein durchgehendes Schaufenster an der Kölner Straße zu schaffen. Insbesondere in den Bereichen, wo es durch historische Bauten und Grünflächen unterbrochen wird, ist die gegenüberliegende Seite entsprechend zu aktivieren.

Abbildung 25: Mögliche Entwicklung Kölner Straße vor Sankt Michael



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die zum Teil aus ihrer mittelalterlichen Prägung heraus schmalen und langen Grundstücke sollten in Gemeinschaft oder durch Umlegung in größere Einheiten entwickelt werden. Bautypologien wie hofähnliche Anordnungen von Gebäudeteilen und vom Innenbereich belichtete Atriumhäuser sind geeignet, die Ortstypik in zeitgemäße Gebäudetypen zu übertragen. Die baulichen Maßnahmen sollten die noch offenen Rückseiten an den Blockrändern entlang der Straßenzüge Unter den Hecken, Limesweg und Castellstraße mit Fassaden abschließen.

Freiräumliche Angebote mit Spielgeräten, ein einheitliches zeitgemäßes Mobiliar sowie artenvielfältige Bepflanzung werten den gesamten Bereich der

Fußgängerzone zusätzlich auf. Auch der Helmut-Schmidt-Platz, der Gartenhof an der Kulturhalle sowie der Park am Ehrenfriedhof werden als innerstädtische Grün- und Freiflächen mit zusätzlichen Angeboten ausgestattet, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und um Treffpunkte bzw. Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten zu schaffen.

7.5.3 Krefelder Straße und ihre Nebenstraßen

Im erweiterten Untersuchungsraum nördlich der Fußgängerzone ist im Quartier um die Krefelder Straße bereits ein Wechsel der ursprünglichen Nutzungsmischung hin zu überwiegender Wohnnutzung zu beobachten. Lediglich am Kreuzungspunkt mit der Florastraße und der Walhovener Straße befinden sich Betriebe mit Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Hotellerie. Die dargestellten

Neuplanungen überformen einen noch ansässigen Speditionsbetrieb sowie zwei Betriebe mit Gebrauch- und Neuwagenhandel mit Wohngebäuden und Kindertagesstätte als Wohnfolgeeinrichtung, um eine mögliche Entwicklungsperspektive für die sich schon abzeichnende Entwicklung zu kreieren.

Neue Wohnbebauung entlang An der Wache arrondiert die noch offenen Rückseiten der Grundstücke an der östlichen Krefelder Straße und bilden damit einen wichtigen Baustein im Zuge der Entwicklung von innenstadtnahen Wohnangeboten. Gemeinsam mit den vorgeschlagenen Wohnbaumaßnahmen an Unter den Hecken erzeugen sie eine Stadtkante, die die noch offenen Rückseiten schließt und den Höhenversatz der alten Rheinuferkante als gebaute Kante in das Stadtbild integriert.

Abbildung 26: Perspektive Nördlicher Stadteingang



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Ein Vorschlag ist, dass Heckengehölze die Innenblockbereiche mit Mulden-Rigolen-Systemen für die alternative Regenwasserbewirtschaftung arrondieren; die Flächen zwischen den Hecken könnten als

Spielflächen genutzt werden. Spielplätze und Quartiersplätze sollen der Verbesserung von innenstadtnaher Kommunikation und als Orte für den nachbarschaftlichen Austausch dienen.

7.5.4 Nachnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik

Das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Pfeifer & Langen bietet mit 12,4 ha Größe eine besondere Chance für die weitere Entwicklung der Innenstadt von Dormagen. Zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge sind die Anbindung an die Frankenstraße und die südliche Kölner Straße über die Sasserstraße für zu Fuß Gehende und Radfahrende vorgesehen. Der Fahrverkehr soll über eine Mittelspange in die Bayerstraße geführt werden, die zur Entlastung der Europastraße bis an die Kölner Straße erweitert wird.

Die Nutzungskonzeption für die Entwicklungsfläche folgt im südlichen Bereich den Empfehlungen des Gesamtstädtischen Seveso-III-Gutachtens für Dormagen und sieht Baufelder für Gewerbe und Büronutzung vor. Im nördlichen Bereich sollen die Baufelder für neue Ausbildungseinrichtungen, für den Einzelhandel, für Büronutzung, Gewerbebetriebe und Kultureinrichtungen zur Verfügung stehen.

Abbildung 27: Mögliche Entwicklung für Grünes Parkband an der Europastraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

An dem Knotenpunkt Europastraße und Kölner Straße sind innenstadttypische Nutzungen mit einem neuen Kulturzentrum „Forum d“ und dem Neubau für das Technische Rathaus geplant, die als innenstadttypische Nutzungen eine Gelenkfunktion zur Eingliederung der Entwicklungsfläche einnehmen und Impulsgeber sind für die Weiterentwicklung der südlichen Innenstadt.

Entlang der Europastraße ist ein 30 m breites Parkband mit Kleinspielfeldern und Streuobstwiesen geplant, welche die Spiel- und Sportangebote in der Innenstadt erweitern und als grünes Band das Rheinufer als Erlebnisraum mit der Innenstadt verbinden.

7.5.5 Perspektiven für die südliche Innenstadt

Die südliche Innenstadt von Dormagen zeigt sich aktuell als stark zergliederter Stadtraum mit einer eher ungeordneten Gemengelage aus Ein- und Mehrfamilienwohnen, Gewerbe, Lagerflächen, Hotel und Gastronomie sowie Brachflächen mit mischgebietstypischen Nutzungsoptionen.

Die zukünftige Entwicklung schafft neue Nachbarschaften auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik mit Gewerbe- und Büronutzung, die an der Bayerstraße und der Sasserstraße auch mit ihren Fassaden einen räumlichen Abschluss bilden. Die Erweiterung der Bayerstraße bis zur Kölner Straße wird von einem Band aus Büro und Gewerbeflächen begleitet. Angrenzend, jedoch außerhalb des Untersuchungsraums von ISEK und Masterplan, befinden sich zurzeit leerstehende Gebäude und Brachflächen, die mittelfristig zurückgebaut und deren Flächen weiterer Entwicklung bedürfen. Diese gegenüberliegenden aktuell brachliegenden Flächen erhalten somit schon eine Fassade, statt nur Rückseiten mit Flächen für Lagerung und Anlieferung zu sein.

Die im Baufeld zwischen Sasserstraße und Höhenberg vorherrschende Wohnnutzung wird geringfügig durch Wohnbebauung ergänzt. Da die Flächen im Mindestabstandsbereich zu den Industrieanlagen liegen, wären hier Entwicklungen durch Baugruppen oder Genossenschaften geeignet, um Sicherheitsvorkehrungen über städtebauliche Verträge verbindlich zu regeln und diese über gemeinschaftlich orientiertes Handeln in der Realisierung zu sichern.

Eine weitere Wohnbaumaßnahme ist zur Arrondierung und Ausbildung des südlichen Stadteingangs an dem Knotenpunkt der B 9 und der Europastraße geplant. Sie schließt die noch offenen Rückseiten der Grundstücke an der Kölner und Langenfelder Straße ab. Die alte Wegeverbindung wird als Fuß- und Radweg bis an den Übergang über die Bundesstraße B 9 geführt. Hier ist die Anbindung an das Rheinufer schon angelegt, die durch begleitende Begrünung, neue Beläge und übersichtliche Informationssysteme attraktiver und nutzerfreundlicher gestaltet wird.

Einen besonderen Impuls erhält die südliche Innenstadt durch ein neues Kulturzentrum „Forum d“ und die Ansiedlung des neuen Technischen Rathauses. Diese öffentlich wirksamen Nutzungen verbessern das Image der südlichen Innenstadt und ermöglichen mit ihren Fassaden einen baulichen Abschluss, wo heute noch Brachflächen offenliegen.

Abbildung 28: Perspektive Südlicher Stadteingang



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

7.5.6 Anbindung an das Rheinufer

Aufgrund der historischen Verlagerung des Flussbetts und durch die industriellen Nutzungen blieb die Dormagener Innenstadt lange Zeit im Abstand zum Rheinufer. Mit dem Rückbau der industriellen Anlagen der ehemaligen Zuckerfabrik können die Flächen am Rande der südlichen Innenstadt neu geordnet werden. Die Anbindung der Innenstadt ist als Schleife geplant, die sowohl über den bereits angelegten Zugang über den Obersten Monheimer Weg möglich ist als auch über einen neuen Über-

gang über die Bundesstraße B 9 am südlichen Ende der Kölner Straße, dem alten Stadteingang. Hier soll ein Rastplatz mit zeitgemäßem Mobiliar und Informationssystem sowohl Ankommenden als auch Weiterreisenden ein Treffpunkt und Erholungsort sein, um dann wandernd oder radelnd die Dormagener Innenstadt oder die Rheinregion zu erkunden.

Die bis acht Meter hohe Aufschüttung an dem Rheinufer erhält zukünftig einen Aussichtsturm, der einen beeindruckenden Ausblick in die Region und

in die Dormagener Innenstadt ermöglicht. Ein großer Römerspielplatz soll auf das Welterbe des Niedergermanischen Limes abgestimmt sein. Kleinspielfelder, Liegewiesen, Sitztreppen/Tribüne und ein Steg, der auch als Bühne genutzt werden soll, bilden ein attraktives neues Angebot in Dormagen. An der Wasserkante sorgen Gastronomie und WC-Anlagen für die notwendigen Services und das leibliche Wohl. Die Bepflanzung mit autotypischen Gehölzen verbessert die Biotopwirkung und spendet an heißen Tagen erholenden Schatten.

7.6 Flächen zum Ausbau der Nahmobilität und Neuordnung für ruhenden Verkehr

Im Bereich der nördlichen und südlichen Stadteingänge sind in Neubauvorhaben integrierte und konstruktiv nutzungsflexibel ausgeführte Quartiersgaragen zur Verminderung des Parksuchverkehrs in der Innenstadt vorgesehen. Zusätzlich wird das ÖPNV-Angebot im Bereich der nördlichen und südlichen Zugänge zur Fußgängerzone mit weiteren Stadtbuslinien und On-Demand-Angeboten versorgt. Der Fahrgastwechsel trägt zur Belebung der Platzbereiche und der Lauflagen an den Enden der Fußgängerzone bei. Durch verbesserte Angebote wird der Umstieg vom Pkw auf ÖPNV-Angebote erleichtert.

In der gesamten Innenstadt wird eine einheitliche Tempo-30-Zone angestrebt, die den Mischverkehr für Fahrradfahrende sicherer macht. Die Umgestaltung der Übergänge aus der Fußgängerzone in die Krefelder Straße sowie in die südliche Kölner Straße wird diese Bereiche für alle Nutzer:innen attraktiver machen.

Die Quartiersgaragen sollten ebenfalls die erforderlichen Stellplätze für die angrenzenden Wohnquartiere aufnehmen können, gesicherte Fahrradabstellmöglichkeiten sowie Leihangebote für Fahrräder, Pkw und Transporthilfen bereitstellen.

Die Bahnhöfe Köln-Worringen und Dormagen sollten über Shuttle-Busse zügig erreichbar sein und auch den neuen Erlebnisraum Rheinaue mit einem Haltepunkt einbinden.

7.7 Flächen für die klimaangepasste Stadtentwicklung

Alle Potenzialflächen, die im Masterplan für die Wohnbauentwicklung vorgesehen werden, sollten in Freiflächen Mulden-Rigolen-Systeme zur Aufnahme von Niederschlagswasser aufnehmen, das in Zisternen gesammelt werden kann und in Trockenperioden zur Bewässerung zur Verfügung steht. Die Muldenflächen können auch als Spielflächen genutzt werden.

In den Bereichen mit höherer Überbauung sind Flachdächer mit intensiver Dachbegrünung vorzusehen, um negativen stadtklimatischen Effekten der Nachverdichtung entgegenzuwirken. Straßenbegleitend unterstützen artenreiche Blühstreifen und klimaresistente Stadtbäume in Baumrigolen die Maßnahmen zur Klimaanpassung in der Innenstadt.

Das stadtweite Programm „Klimafreundliches Dormagen“ fördert bereits die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung. Die Mittel für die Nutzung solarer Energieerträge wird bereits stark nachgefragt. Diese Förderstrategie sollte auch im Zuge von Maßnahmen zur Nachverdichtungs- und bei Neubaumaßnahmen fortgeführt werden, um den Anteil klimaschützender Maßnahmen auch in der Innenstadt zu erhöhen.



7.8 Fazit

Der Masterplan für die Dormagener Innenstadt stellt die Potenziale zur Nachverdichtung und damit ein zukünftiges Bild dar und erzeugt einen neuen, durch Raumkanten geschlossenen Stadtkörper. Das neue Stadtbild bietet ein geordnetes Grundgerüst mit neuen Plätzen und Wegebeziehungen zum Rheinufer.

Die Nutzungskonzeption stärkt die Versorgungsfunktion des zentralen Innenstadtbereichs in der Fußgängerzone mit Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Verwaltung. Die noch offenen Rückbereiche des Zentrums werden mit Bauten für Dienstleistungen und Wohnen geschlossen. Mit einem kompakten Gürtel mit Wohnbebauung für alle Nutzergruppen erhält die Innenstadt einen gebauten Abschluss. In privaten Grünflächen bilden Mulden-Rigolen-Systeme mit Zisternen die Grundlage für eine alternative Regenwasserbewirtschaftung. Flachdächer erhalten ein Gründach mit intensiver Dachbegrünung und PV-Anlagen zur Verminderung von CO₂-Emissionen.

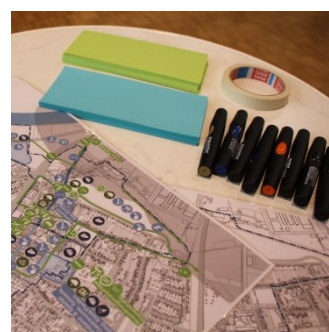
Abstellflächen für Pkw und Fahrräder werden in die Gebäude integriert und sind vorzugsweise an den Stadteingängen und in der unteren Ebene von Wohnbauten vorgesehen. Der Ausbau des ÖPNV-Netzes an den nördlichen und südlichen Zugängen unterstützt den Umstieg von Pkw auf ÖPNV und berücksichtigt auch die Bedarfe aus neu zu entwickelnden Maßnahmen.

Grün- und Freiflächen erhalten eine neue Ausstattung und eine Erweiterung ihrer Angebote. Zusätzliche Spiel- und Freizeitangebote entstehen mit dem Grünen Band an der Europastraße und der Einrichtung des Erlebnisraums Rheinaue am Flusсуfer. Straßenbegleitend unterstützen artenreiche Blühstreifen und Stadtbäume in den Baumrigolen die Klimaanpassung der Innenstadt. Die Ausweitung des regionalen Radwege- und Wandernetzes bindet die Innenstadt von Dormagen in die Region ein.

Abbildung 29: Masterplan Innenstadt Dormagen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Achtes Kapitel

Maßnahmenprogramm
So erreichen wir unsere Ziele

8 Maßnahmen- und Handlungskonzept

8.1 Handlungsfeld A: Klimaschutz und Klimaanpassung

8.1.1 Energetisches Quartierskonzept

Projekt	Energetisches Quartierskonzept	A1
Priorität	A	
Ziele	▪ Ermittlung der Energie- und CO₂-Einsparpotenziale im privaten und öffentlichen Gebäudebestand ▪ Eruierung einer möglichen Nutzung von Abwärme aus dem CHEMPARK zur Entwicklung eines innerstädtischen Fernwärmenetzes ▪ Mobilisierung der Eigentümerschaft zur Modernisierung oder Sanierung ▪ Steigerung der Sanierungsrate	
Projektbeschreibung 	Ausgangssituation Aufgrund der baulichen Struktur der Innenstadt, des Alters der meisten Gebäude und der augenscheinlichen Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet in der Dormagener Innenstadt weist ein großer Teil der Gebäude offensichtliche Mängel in Bezug auf heutige energetische Standards und Energieeffizienz auf. Zudem ist davon auszugehen, dass die Wärmeversorgung in den meisten Gebäuden über fossile Heizungssysteme erfolgt. Damit ergibt sich durch energetische Gebäudesanierungen ein hohes Potenzial der CO₂-Einsparung. Ein Nahwärmenetz gibt es derzeit in der Dormagener Innenstadt nicht. Potenziale für eine klimagerechte Wärmeversorgung der Innenstadt ergeben sich jedoch aus einer Kooperation mit dem angrenzenden CHEMPARK, der als Energielieferant dienen könnte. Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele des Bundes sowie der Stadt Dormagen sind massive Anstrengungen zur Modernisierung und Anpassung des Gebäudebestands sowie der Wärmeversorgung erforderlich. Maßnahme Mit den entsprechenden Untersuchungen und Analysen sollen mit einem energetischen Quartierskonzept alle Potenziale ermittelt werden, die die energetische Situation im Quartier verbessern. Es sollen auf das Quartier zugeschnittene Ziele und Maßnahmen formuliert werden. So wird aufgezeigt, wie die Energieeffizienz der Gebäude im Quartier kurz- bis langfristig gesteigert werden kann. Es sollen Aussagen zur altersgerechten Sanierung des Quartiers getroffen und Wege zur Optimierung der Wärmeversorgung aufgezeigt werden.	

	Insbesondere sind die Möglichkeiten der Abwärmenutzung des CHEMPARKs zum Aufbau eines innerstädtischen Fernwärmenetzes zu prüfen. Bei der Erstellung des Konzepts sind lokale Akteur:innen wie Energieunternehmen und Wohnungsbauunternehmen ebenso einzubeziehen wie private Hauseigentümer:innen. Das Konzept dient als Grundlage einer energetischen Bestandssanierung für lokale Akteur:innen und private Hauseigentümer:innen. Weitere für die Innenstadt sinnvolle Beispiele, die mit dem Energetischen Quartierskonzept untersucht werden sollen sind: ▪ Nutzung von Solarenergie ▪ Energiesparende Beleuchtungs- und Kühlsysteme für Einzelhandel und Gastronomie ▪ Modellvorhaben zur Optimierung der Lieferketten ▪ Kampagnen zur Energieeffizienz ▪ Potenziale für die Dachbegrünung, Verschattung Die Erstellung des Energetischen Quartierskonzepts wird extern vergeben.
Klimarelevanz	Sehr hohes Potenzial für eine CO ₂ -Einsparung
Projektlaufzeit	2023 bis 2024
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen
Projektbeteiligte	Auftragnehmer:in (Umwelt- und Energieingenieure), Energieunternehmen, Wohnungsbauunternehmen, CHEMPARK, Gebäudeeigentümer:innen
Kosten	75.000 EUR Zuschuss in Höhe von 75 % der förderfähigen Kosten
Fördermittel	KfW-Programm 432 Energetische Stadtsanierung



8.1.2 Sanierungsmanagement

Projekt	Sanierungsmanagement A2
Priorität	A
Ziel	▪ Mobilisierung der Energieeinsparpotenziale aller Akteur:innen vor Ort sowie der privaten Gebäudeeigentümer:innen. ▪ Steigerung der Motivation ▪ Netzwerken ▪ Etablierung eines neuen nachhaltigen und vorbildlichen Images der Stadt
Projektbeschreibung 	Ausgangssituation Mit dem Energetischen Quartierskonzept werden alle Wege der CO₂-Einsparung im Quartier benannt. Nun gilt es, mit einem Sanierungsmanagement die Maßnahmen umzusetzen. Die Umsetzung des Energetischen Quartierskonzepts erfordert die Mitarbeit der einzelnen Gebäudeeigentümer:innen und Innenstadtakteur:innen. In der Regel ist es kein Selbstläufer, die einzelnen Gebäudeeigentümer:innen zu gewinnen, sich durch die zum Teil kosten- und aufwandsintensive Sanierung ihrer Immobilie in den Prozess einzubringen. Maßnahme Das Sanierungsmanagement betreut die Umsetzung des Energetischen Quartierskonzepts. Zu den Aufgaben des Sanierungsmanagements gehört die aktive Ansprache von privaten Immobilieneigentümer:innen und Akteur:innen. Durch eine Erstberatung und das Aufzeigen von konkreten Möglichkeiten inkl. möglicher Förderzugänge zur Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen sollen Eigentümer:innen motiviert werden, ihre Immobilie zu sanieren. Aufgabe des Sanierungsmanagements ist es auch, bei Interessenskonflikten zu vermitteln und zur Vernetzung von Schlüsselakteur:innen beizutragen. Durch eine enge Zusammenarbeit mit den weiteren Projektbeteiligten des ISEKs und Masterplans bildet das Sanierungsmanagement eine Brücke zwischen Bürger:innen, Akteur:innen und der Stadtverwaltung. Aufgaben ▪ Motor für das Projekt Fernwärme CHEMPARK ▪ Prüfung einer Energie-Bürgergenossenschaft zur Erhöhung der Mitwirkungsbereitschaft ▪ Aufbau und regelmäßige Beratung in einer Anlaufstelle ▪ Informationsmaterial und Infoveranstaltungen ▪ Aufsuchende Beratung ▪ Kampagnen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz

Klimarelevanz	Sehr hohes Potenzial für eine CO ₂ -Einsparung
Projektlaufzeit	2024 bis 2026/bis max. 2028
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen
Projektbeteiligte	Sanierungsmanagement
Kosten	geförderter Grundbetrag 210.000 EUR bei bewilligtem Antrag auf Verlängerung: Ausstockung auf 350.000 EUR Zuschuss in Höhe von 75 % der förderfähigen Kosten
Fördermittel	KfW-Programm 432 Energetische Stadtsanierung



8.2 Handlungsfeld B: Aktivierung Kölner Straße

8.2.1 Attraktivierung und klimaangepasste Umgestaltung der Kölner Straße und Nebenstraßen

Projekt	Attraktivierung und klimaangepasste Umgestaltung der Kölner Straße und Nebenstraßen B1
Priorität	A
Ziel	▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität und gestalterischen Strahlkraft im zentralen Versorgungsbereich ▪ Stärkung der kulturellen und sozialen Identifizierung aller Dormagener:innen mit der Innenstadt ▪ Ausbau der Barrierefreiheit und Verbesserung der Zugänglichkeit ▪ Maßnahmen zur Klimaanpassung in besonders stark versiegeltem zentralen Stadtraum
Projektbeschreibung    	Ausgangssituation Die Beläge und Ausstattung im Bereich der Fußgängerzone der Kölner Straße und ihren Nebenstraßen sind seit ihrer Einrichtung in den 1980er Jahren zum Teil abgenutzt und nicht mehr zeitgemäß. Das Erscheinungsbild ist sehr heterogen, zum Teil zugestellt und wirkt teilweise beliebig. Die Fußgängerzone weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Im Bereich der Eingänge und in den Übergängen zu den Nebenstraßen mangelt es an Übersicht und Orientierung. Aufgrund der teilweisen Befahrbarkeit der innerstädtischen Bereiche ist die Verkehrssicherheit für zu Fuß Gehende und Radfahrende einschränkt. Maßnahme Unter Abwägung des Zustands des Bestands wurde die Entscheidung getroffen, dass die Kölner Straße nicht in Gänze neu gestaltet wird, sondern behutsam und partiell aufgewertet werden soll. Es soll ein Konzept erarbeitet werden, wie mit minimal invasiven Mitteln ein neues Erscheinungsbild und ein neuer Charakter erreicht werden kann. Dazu sollen Teilbereiche der Kölner Straße stadtgestalterisch hervorgehoben werden. Dies gilt insbesondere für die Bereiche am nördlichen und südlichen Eingang, in der Rathaus- und Kirchenumgebung sowie an den Übergängen in die Nebenstraßen Am Jüdischen Bethaus, Marktstraße, Am Kappesberg und Nettergasse.

	Das Mobiliar und die Ausstattung (Sitzmöbel, Abfallbehälter, Fahrradbügel, Beleuchtung etc.) sollten in ihrer Materialität und Farbigkeit abgestimmt werden. Über ihre Versorgungsfunktion hinaus soll die Fußgängerzone von allen Nutzergruppen zukünftig auch als Freizeitort wahrgenommen werden. Sie soll so ausgestattet werden, dass sie sowohl Einzelpersonen zur Erholung als auch Kleingruppen als Treffpunkt zur Verfügung steht und mit natürlichen Oberflächen eine wohnliche Atmosphäre schafft. Kinder sollen Anreize zum Spielen bzw. Spielen der Innenstadt erhalten. Durch den topografischen Versatz der Kölner Straße zu Unter den Hecken ist die barrierefreie Zugänglichkeit über die Nebenstraße Am Jüdischen Bethaus im Sinne des geltenden Regelwerks auszubauen. Auch die Zugänge zu Wohn- und Geschäftshäusern sollen an die Anforderungen der Barrierefreiheit angepasst werden. Die bestehenden Baumreihen sollen erhalten bleiben und um weitere noch fehlende Einzelbäume ergänzt werden. Durch weitere Unterpflanzungen und zusätzliche Beete soll der Grünanteil zusätzlich erhöht werden. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen in der Kölner Straße sollen die Wiederverwendung von Baustoffen und der Einsatz von recycelten Bauprodukten bevorzugt werden. Die neu gestalteten Flächen sollten auf ihre Befähigung zur Unterbauung mit Niederschlagsrückhaltung untersucht und wenn technisch machbar unterbaut werden, sodass in Hitzeperioden die Bewässerung der Grünflächen gewährleistet wird. Die Planung soll maßgeblich unter intensiver Beteiligung der Gewerbetreibenden erfolgen. Es soll abgestimmt werden, welche Belange an Zugänglichkeit, Fassadengestaltung und Außenmöblierung optimal mit der Gestaltung des öffentlichen Raums einhergehen kann. Dazu ist ein beteiligungsorientiertes Planungsbüro zu beauftragen.	
Klimarelevanz	Klimarelevanz bei Entsiegelung und zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen mit Niederschlagsrückhaltung gegeben	
Projektlaufzeit	2024 bis 2026	
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen	
Projektbeteiligte	SWD, Gewerbetreibende, Runder Tisch Innenstadt, Anlieger:innen	
Kosten	Baukosten (ca. 200 EUR/m ²)	2.000.000 EUR
	Bruttokosten inkl. Baunebenkosten	2.600.000 EUR
Fördermittel	Städtebauförderung	



8.2.2 Gestaltungsleitfaden

Projekt	Gestaltungsleitfaden B2
Priorität	A
Ziel	▪ Aufwertung des Stadtbilds und damit verbundener Imagegewinn ▪ Entwicklung einer einheitlichen Gestaltungssprache für die Dormagener Innenstadt ▪ Gestaltungshilfe und Motivation für Eigentümer:innen durch Aufzeigen positiver Beispiele ▪ In Szene setzen historischer Gebäude und Erhalt der bestehenden Qualitäten
Projektbeschreibung 	Ausgangssituation Ein ansprechendes Stadtbild wirkt identitätsbildend und erhöht die Attraktivität aus Bewohner:innen- sowie Nutzer:innensicht. Die Fassaden in der Kölner Straße sowie in ihren Nebenstraßen wirken jedoch durch die sehr große Heterogenität in Gestaltung und Materialität sehr unruhig und reduzieren die Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone. Einige Gebäude sind stark sanierungsbedürftig oder wirken durch ihre wenig attraktive Gestaltung atmosphärisch störend. Durch eine Vielzahl unterschiedlicher privater Stadtmöblierungen wird dieses Bild zusätzlich verstärkt und die Aufenthaltsqualität weiter verringert. Eine einheitliche Gestaltungssprache bzw. ein angenehmer Gesamteindruck ist nicht erkennbar. Zudem ist bei vielen Gebäuden mittelfristig eine Sanierung der Fassaden, eine Aufstockung des Gebäudes oder ein Ersatzneubau zu erwarten bzw. wünschenswert. Maßnahme Als wichtiges Informations- und Motivationsmedium bei der Beratung der Eigentümerschaft sowie der Gewerbetreibenden bei der Gestaltung ihrer Auslagen, Werbeanlagen und außergastronomischen Flächen soll ein Gestaltungsleitfaden erstellt werden. Dieser soll anregende und umfassende Informationen zur Sanierung von Gebäuden und zur Gestaltung von privaten Freiflächen geben sowie wichtige gestalterische Empfehlungen für die Gestaltung des öffentlichen Raums treffen. Damit sollen ein stimmiges Bild der Innenstadt mit einem modernen Charakter sowie eine einladende Gestaltung des Freiraums mit Anreizen zum Verweilen geschaffen werden. Der Leitfaden soll mit Erläuterungen und bebilderten Best-Practice-Beispielen leicht verständlich aufbereitet werden.

	Inhalte des Gestaltungsleitfadens sind u. a.: ▪ Architektonische, materialverträgliche und farbliche Gestaltung von Fassaden ▪ Hilfestellung bei Sanierung und Aufstockung sowie Neubau von Gebäuden ▪ Gestaltung und Vorgaben für Werbeanlagen und Warenautomaten ▪ Gestaltung und Vorgaben für Sondernutzungen ▪ Kriterien für die Vergabe von Mitteln aus dem Hof- und Fassadenprogramm Durch die verständliche und Nutzer:innen freundliche Darstellung soll die Akzeptanz des Gestaltungsleitfadens erhöht werden. Der Gestaltungsleitfaden soll vergeben werden an ein Team aus Architekt:innen und Freiraumplaner:innen, die neben gestalterischen auch ökologische Aspekte berücksichtigen. Die interessierte Öffentlichkeit sowie die entsprechenden Fachämter sind zu beteiligen. Der informelle Gestaltungsleitfaden soll Grundlage für das Hof- und Fassadenprogramm sein.	
Klimarelevanz	Geringes Potenzial für eine CO ₂ -Einsparung	
Projektlaufzeit	2023	
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen	
Projektbeteiligte	SWD	
Kosten	Gestaltungsleitfaden	36.500 EUR
	Druck und Layout einer Broschüre	8.500 EUR
Fördermittel	Städtebauförderung	



8.2.3 Hof- und Fassadenprogramm Kölner Straße und Nebenstraßen

Projekt	Hof- und Fassadenprogramm Kölner Straße und Nebenstraßen B3
Priorität	A
Ziel	▪ Motivation der Gebäudeeigentümer:innen zur Fassadenaufwertung und Entsiegelung von Freiflächen ▪ Aufwertung des Stadtbilds ▪ Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Kölner Straße sowie den Nebenstraßen ▪ Erhöhung des Retentionspotenzials und Verringerung eines möglichen Hitzeeinseleffekts
Projektbeschreibung     	Ausgangssituation Durch ihre zentrale Lage haben Gebäude in der Innenstadt und insbesondere in der viel frequentierten Fußgängerzone eine hohe Außenwirkung und prägen durch ihr Erscheinungsbild das Image der Stadt mit. In der Dormagener Innenstadt sowie in der Fußgängerzone weisen einige Gebäude einen zum Teil erheblichen Aufwertungsbedarf auf. Maßnahme Damit der Erneuerungsprozess angestoßen wird, bedarf es Anreizen für die Eigentümer:innen. Dazu wird das Hof- und Fassadenprogramm zur Unterstützung der Investitionen durch die Eigentümerschaft aufgelegt. Die Stadt kann bis zu 50 % der Maßnahmen fördern. Förderhöhe pro Fördertatbestand und die Maßnahmen werden in einer kommunalen Richtlinie festgelegt. Förderfähig sind z. B.: ▪ Aufwertung von Fassaden und Mauern ▪ Wiederherstellung von Putz-, Stuck- und Fenstergliederungen ▪ Aufwertung von Balkonbrüstungen und -verkleidungen ▪ Entrümpelung, Abbruch von Nebengebäuden und Entsiegelung von Flächen ▪ Gestaltung von Gärten und Abstandsflächen durch Anpflanzungen von heimischen und standortgerechten Bäumen und Gehölzen oder schmückenden Beeten mit Stauden ▪ Begrünung von Fassaden und Mauern, Errichtung von Pergolen oder Spalieren ▪ Gestaltung von Eingangsbereichen ▪ Schaffung oder Verbesserung von (barrierefreien) Zugängen ▪ Gestaltung von gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsbereichen ▪ Aufwertung Errichtung von Abstellanlagen für Mülltonnen und Fahrräder ▪ Erneuerung und Sanierung von Einfriedungen, Mauern und Zäune

	Durch die finanzielle Unterstützung kann die notwendige Aufwertung der Wohn- und Geschäftsgebäude sowie eine Umgestaltung der privaten Freiflächen in Gang gesetzt werden. Zusammen mit den geplanten gestalterischen Maßnahmen im öffentlichen Raum wird die Innenstadt insgesamt aufgewertet und erlebbar gemacht. Das Hof- und Fassadenprogramm ergänzt das bereits bestehende stadtweite Programm zur Förderung von Fassaden- und Dachbegrünungen. Die Stadt Dormagen legt mit einer kommunalen Richtlinie die Umsetzungsmodalitäten des Programms passgenau für die Gegebenheiten in der Innenstadt fest. Als Fördervoraussetzung kann in der Richtlinie u. a. die Einhaltung des Gestaltungsleitfadens festgelegt werden.	
Klimarelevanz	Klimarelevanz bei Entsiegelung und Begrünungsmaßnahmen gegeben	
Projektlaufzeit	2024 bis 2028	
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen	
Projektbeteiligte	Stadtteilmanagement	
Kosten	Kosten Förderung	500.000 EUR
	Eigenanteil Privater	500.000 EUR
Fördermittel	Städtebauförderung	



8.3 Handlungsfeld C: Freiraum, Kultur, Soziales

8.3.1 Kultur- und Begegnungspark „Erlebnisraum Rheinaue Dormagen“, Wettbewerb und Umsetzung

Kultur- und Begegnungspark „Erlebnisraum Rheinaue Dormagen“, Wettbewerb und Umsetzung		C1
Projekt		
Priorität	A	
Ziel	▪ Schaffung eines attraktiven generationenübergreifenden Erlebnisraums ▪ Erlebbarmachen des Rheinufer ▪ Stärkungen der Innenstadt durch einen naturnahen Magneten als Verbindung zwischen Rhein und Innenstadt ▪ Stärkung der wohnort- und innenstadtnahen Erholungsfunktion ▪ Schaffung eines Begegnungsraums für alle und eines attraktiven Treffpunkts insbesondere für Jugendliche ▪ Schaffung einer neuen Kulturstätte für Outdoor-Veranstaltungen, die auch als außerschulischer Lernort genutzt werden kann ▪ Schaffung eines touristischen Highlights als Ankerpunkt und touristischer Ankommensort in der Innenstadt von Dormagen ▪ Erlebbarmachen des römischen Erbes ▪ Schaffung einer Landmarke als Hinweis auf die Stadt Dormagen	
Projektbeschreibung	Ausgangssituation In der Dormagener Innenstadt mangelt es an attraktiven Grün- und Parkflächen als Treffpunkte und zur Erholung. Insbesondere für die jüngeren Bevölkerungsgruppen fehlen attraktive Spiel- und Freizeitorte. Südöstlich der Innenstadt befinden sich am Rhein gelegen wertvolle Entwicklungspotenzialflächen, die heute landwirtschaftlich genutzt werden und teilweise im Besitz der Stadt Dormagen sind. Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt eine Aufschüttungsfläche zwischen Rheindamm, Oberstem Monheimer Weg und der Kläranlage, die aktuell als extensiv genutzte Grünfläche weiteres Potenzial zur Inwertsetzung und Erlebbarmachung des Rheinufer bietet. Dieses Potenzial soll genutzt und entwickelt werden. Die Maßnahme ist neben den Entwicklungsmaßnahmen zur Stärkung der gewerblichen Entwicklung und Mobilität das zentrale und impulsgebende Projekt des ISEK.	

Maßnahme

Der Erlebnisraum Rheinaue Dormagen soll mit einem landschaftsplanerischen Wettbewerb starten. Als Verfahren bieten sich ein klassischer Wettbewerb nach RAW oder ein ebenso EU-weit ausgeschriebenes dialogorientiertes Werkstattverfahren an. In beiden Fällen soll eine umfassende Bürgerbeteiligung vorge-schaltet sein, in der die Dormagener:innen ihre Vorstellungen und Wünsche be-nennen können. Ebenso sollen Wasser- und Naturschutzbehörden umfassend beteiligt werden.

Auf Basis der Beteiligungsergebnisse und der Fachmeinung sowie den oben ge-nannten Zielen wird die Aufgabenstellung für das Wettbewerbsverfahren erar-beitet. Bei dem Wettbewerb soll neben den Nutzungswünschen der Dormage-ner:innen auf ein möglichst natur- und klimaschonendes und klimaresilientes Projekt hingewirkt werden. So könnten Vorgaben für die Benutzung der Materi-alien in Sinne der Kreislaufwirtschaft vorgegeben oder innovative Ideen im Um-gang mit möglichen Hochwassern entwickelt werden. Der Wettbewerb wird durch ein externes Büro gemanagt. Im Preisgericht sollten neben der land-schaftsplanerischen Fachexpertise auch Klima- und Umweltexpert:innen vertre-ten sein.



Maßnahme Inhalte und Umsetzung „Erlebnisraum Rheinaue Dormagen“

Der Erlebnisraum Rheinaue Dormagen soll nach jetzigen Beteiligungsergebnis-sen und Zielen für die Innenstadtentwicklung zu einem sowohl wohnortnahen als auch regional und touristisch relevanten Erholungsort werden. Es sollen ver-schiedene Angebote etabliert werden, die für alle frei zugänglich sind. Die Flä-che soll in verschiedene Funktionsbereiche untergliedert werden.

1. Den ganzen Park werden minimal gestaltete und ausgestattete Liegewiesen umgeben.
2. Ein weiterer Bereich wird für sportliche Nutzungen vorgesehen. Als Sport-angebote können Fußballtore, Basketballkörbe, Netze für Volleyball oder Badminton, Parcouring und Fitness vorgesehen werden.
3. Der dritte Bereich umfasst die kulturelle Nutzung, für die eine Naturbühne mit Tribüne entsteht. Dieser Bereich kann auch als Treff- und Kommunika-tionsort genutzt werden.
4. In einem weiteren Bereich wird ein Abenteuerspielplatz mit Römermotiv etabliert.
5. Auch ein Aussichtsturm greift ggf. das Römererbe Niedergermanischer Li-mes auf und dient als Treffpunkt für Familien mit Kindern sowie als Aufent-haltsort für Jugendliche.



Eine Idee ist, das römische Erbe als Leitmotiv für die Gestaltung des Erlebnisraums Rheinaue zu nutzen. Das Aufgreifen des Römererbes dient auch der Imagebildung Dormagens als Stadt mit vielen Qualitäten. Alle Angebote auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen so gebaut werden, dass eine Überflutung bei Rheinhochwasser unproblematisch ist. Tore und Netze müssen nicht fest installiert sein. Über ein System mit Bodenhülsen können transportable Tore und Netze installiert werden, die bei Hochwassergefahr oder Veranstaltungen abgebaut werden können. Der ganze Erlebnisraum wird mit „grünen Inseln“ mit heimischen Auengewächsen ergänzt, die durch ein extensives Pflegekonzept einen Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen bieten und so die Biodiversität der Fläche erhöhen.

Der ganze Park wird von naturnah gestalteten Wegen durchzogen. An den Wegen entlang befinden sich Sitzbänke, die zum Verweilen einladen und einen barrierearm erreichbaren Aussichtspunkt mit Blick auf das Rheinufer bilden. Auch auf der Liegewiese laden besondere Liegemöbel zum Erholen und Verweilen ein. Der „Erlebnisraum Rheinaue Dormagen“ ist touristischer Ankommenspunkt für Naherholung Suchende aus der Region. Ergänzt wird das Angebot mit einer Erlebnisroute. Verschiedene Infotafeln informieren über Flora und Fauna am Rhein sowie über die Bedeutung des Rheins im Laufe der Geschichte.

Klimarelevanz

Der Erlebnisraum Rheinaue Dormagen stellt einen Eingriff in heute extensiv oder landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Es werden Flächen für Wege, Turm, Bühne zwar möglichst minimal, aber doch teilversiegelt. Mit dem Wettbewerb soll aber sichergestellt werden, dass die Natur- und Klimabelange maximal berücksichtigt werden. Eine positive Klimabilanz erfährt das Projekt dadurch, dass ein attraktives Angebot und Ausflugsziel für Zufußgehende und Radfahrende aus der ganzen Region geschaffen wird.

Projektlaufzeit

2023 bis 2024 (Wettbewerb – C1a)
2026 bis 2028 (Bauliche Umsetzung – C1b)

Projektverantwortlich

Stadt Dormagen

Projektbeteiligte

SWD, Deichverband, Bezirksregierung Hochwasserschutz und Gewässerausbau am Rhein, Grundstückseigentümerschaft

Kosten

Kosten Wettbewerb (C1a)	250.000 EUR
Kostenrahmen vgl. Bundes- und Landesgartenschauen inkl. Altlastensanierung (C1b)	10.000.000 EUR
Ankauf von Flächen	noch offen
Landwirtschaftliche Nutzfläche:	ca. 64.000 qm
Aufschüttung:	ca. 92.000 qm

Fördermittel

Städtebauförderung, Förderzugänge aus dem Bereich Klima und Naturerlebnis

8.3.2 Grünes Parkband entlang Europastraße bis zu den Rheinuferwiesen

Projekt	Grünes Parkband entlang Europastraße bis zu den Rheinuferwiesen C2
Priorität	B
Ziel	▪ Schaffung eines Biotopverbunds der westlich und östlich der Innenstadt gelegenen Biotope ▪ Ausstattung des Parkbands mit verschiedenen Nutzungen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität und der attraktiveren Gestaltung ▪ Attraktivierung der fußläufigen Verbindung zwischen dem neu zu entwickelnden Kultur-, Bildungs- und Gewerbestandort auf dem ehemaligen Zuckerfabrik-Gelände und der Rheinaue ▪ Schaffung niederschwelliger Bewegungsangebote und Treffpunkte
Projektbeschreibung 	Ausgangssituation Die Innenstadt liegt in einem Siedlungsband, das Grün- und Freiflächen im Westen und Osten desselben zerschneidet. In der Innenstadt selbst befinden sich wenige Grün- und Freiflächen. Durch die nun mögliche und forcierte Entwicklung der innerstädtischen Brache der ehemaligen Zuckerfabrik sowie durch geplante innerstädtische Nachverdichtungen werden die Grünflächen weiter reduziert. Jedoch ergibt sich auch die Chance, durch eine entsprechende ökologische Gestaltung des Zuckerfabrikgeländes im Abgleich mit den neuen Nutzungen eine grüne Spange zwischen den Bereichen zu schaffen und die Lücke zu schließen. Maßnahme Zur Zielerreichung soll ein Grünes Band entlang der Europastraße in Richtung Rheinufer entstehen. Dieses Band soll ein breiter Streifen sein, in dem ein attraktiver, sicherer und schneller Fuß- und Radweg in beide Richtungen integriert ist. Das Band ist ausgestattet mit biodivers hochwertigen Trittsteinen, die jeder für sich ein eigenes kleines Biotop ergeben. Das Band wird maßgeblich geprägt durch eine doppelreihige Alleebeepflanzung, wo zwischen den beiden Reihen der Fuß- und Radweg liegt. Zusätzlich ist zu prüfen, ob je nach Nutzung auf dem Zuckerbergfabrikgelände kleinere Ruhe- oder Bewegungsinseln integriert werden können. Diese könnten zusammen einen Bewegungsparcours bis zum Erlebnisraum Rheinaue Dormagen oder arbeitsstättennahe Plätze für die Mittagspause der Mitarbeitenden an den neu entstehenden Arbeitsplätzen sein. Ob auch Spielangebote im Band Sinn machen, soll im weiteren Prozess entschieden werden. Es ist zu überlegen, das Grüne Parkband als Teil der Verbindung zwischen Innenstadt und Erlebnisraum Rheinaue in den Wettbewerb zu integrieren. Um das Band realisieren zu können, sollte die Stadt den Bereich erwerben.



Klimarelevanz	Durch die Bepflanzung heute brachliegender Flächen mit einem hohen Fokus auf die Verbesserung der stadtnahen Biodiversität von Flora und Fauna wird ein guter Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Durch die Verbesserung und Ausweitung attraktiver Fuß- und Radwege wird die Nahmobilität unterstützt.
Projektlaufzeit	2027 bis 2029
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen, Eigentümer:in
Projektbeteiligte	Eigentümerin, TBD
Kosten	Erste Kostenannahme ca. 2.500.000 EUR, 3 ha Fläche zugrunde gelegt, Kostenansatz 85 EUR/qm
Fördermittel	Noch zu prüfen: Verkehrsförderung, FöRiNah, Städtebauförderung, RE-VIER.GESTALTEN

8.3.3 Umgestaltung Helmut-Schmidt-Platz zum zentralen Kommunikationsort für alle Generationen

Projekt	Umgestaltung Helmut-Schmidt-Platz zum zentralen Kommunikationsort für alle Generationen C3
Priorität	A
Ziel	▪ Weiterentwicklung und Attraktivierung eines wichtigen urbanen Platzes in der Innenstadt ▪ Überwindung der heutigen Abneigung gegen den Platz und Schaffung einer angenehmen Atmosphäre, damit der Platz vielfältig genutzt wird ▪ Neuordnung der Funktionen und des Mobiliars
Projektbeschreibung     	Ausgangssituation Der Helmut-Schmidt Platz hat als zentraler Platz für die Innenstadt von Dormagen eine große Bedeutung. Vor allem für Jugendliche stellt der Platz einen wichtigen Treffpunkt dar. Jedoch wird der Platz in seiner jetzigen Form als eher kalt, wenig einladend, ungeordnet und überfrachtet wahrgenommen. Zusätzlich reduziert eine hohe Verkehrslärmbelastung die Aufenthaltsqualität auf dem Platz, sodass nur wenige Menschen länger auf dem Platz verweilen. Der auf dem Platz befindliche Spielplatz sowie die Platzmöblierung sind wenig ansprechend gestaltet, sodass die Potenziale dieses zentralen Stadtplatzes nicht ausgenutzt werden. Es zeigt sich, dass vor allem die modernen Betonbänke kaum genutzt werden. Zudem wünschen sich die Bürger:innen eine stärkere Begrünung des Platzes. Maßnahme Der Helmut-Schmidt-Platz soll unter intensiver Beteiligung von Anwohner:innen und der Stadt überplant werden. Dabei ist das Maß des Eingriffs zu diskutieren und abzuwägen, was erforderlich ist, um die Ziele zu erreichen, da der Platz erst 2008 umgebaut wurde. Aus den bisherigen Beteiligungen und aus planerischer Sicht macht es Sinn, in einem ersten Schritt alle „störenden“ Einbauten zu entfernen, weil der Platz lieblos zugestellt und überfrachtet wirkt. Dies sind der Ständebaum, verschiedene Pflanzkästen, Blumenkübel auf Baumscheiben und die als zu modern und unbequem wahrgenommenen Bänke aus der letzten Umgestaltung. Einige dieser Einbauten können an anderer Stelle wieder aufgestellt werden, wo sie besser wirken können. Die großen, den Platz rahmenden Bäume sollen gesichert werden; ihr Erhalt hat höchste Priorität. Dazu könnten breitere Baumscheiben und ein gutes Bewässerungssystem beitragen. Eine neue Idee ist, den Platz mit niedrigen Hecken zu fassen und damit für ein besseres Raumgefühl zu sorgen.



	Auch die innenstadtweit genutzten Metallbänke sollen bleiben. Diese werden ergänzt durch weitere Bänke im gleichen Design, die um den ganzen Platz angeordnet werden. Durch einen Rückschnitt der Hecke zur Gastronomie soll die Gastronomie zum Platz hin geöffnet werden und diesen so stärker beleben. Durch eine Bepflanzung der Baumscheiben, zum Beispiel mit Rasen, soll der Platz weiter begrünt und attraktiviert werden. Die Funktion Boulespielen bleibt gewahrt und der benötigte Platz erhalten. Der Spielbereich soll durch attraktivere Spielgeräte aufgewertet werden. Auch hier wird das Römermotiv wieder aufgegriffen (siehe Spielplatzkonzept). Es soll ein Spiel-Angebot entwickelt werden, das zum Spielen „im Vorbeigehen“ einlädt. Eine Idee aus der Beteiligung war, dass Nestschaukeln in unterschiedlicher Größe installiert werden, die für Klein und Groß und zum Schaukeln und Chillen einladen. Als Highlight soll in das Pflaster in der Mitte des Platzes ein Wasserspiel (Fontänenfeld) integriert werden, das Kinder zum Spielen und Ältere zum Schauen und Entspannen einlädt und sich in heißen Sommern positiv auf das Mikroklima auswirkt. Der Helmut-Schmidt-Platz soll künftig auch für Veranstaltungen, vorrangig Spezialmärkte (z. B. Mittelaltermarkt, Handwerkermarkt oder Fahrradmarkt), genutzt werden können. Dazu sind die technischen Voraussetzungen zu optimieren. Ergänzt wird das Angebot auf dem Platz um ein Café auf dem Vorplatz zur Bibliothek sowie einen kleinen Kiosk an der Bushaltestelle Marktplatz. Auch könnten Veranstaltungen der Bibliothek auf dem Platz stattfinden. Im Ergebnis entsteht ein klar strukturierter, geschützt wirkender grüner urbaner Stadtplatz, der einlädt zum Verweilen, Spielen, Treffen und Boulespielen.								
Klimarelevant	Der Erhalt der großen Platanen hat hohe Klimarelevanz. Zusätzliche Begrünungen sowie ein Wasserspiel tragen zu einem besseren Mikroklima bei. Allerdings sind Strom- und Wartungskosten gegenzurechnen.								
Projektlaufzeit	2029 bis 2030								
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen								
Projektbeteiligte	SWD, Stadtbibliothek Dormagen, TBD, Bürger:innen, Anwohner:innen								
Kosten	<table><tr><td>Aufwertung Platz ca. 4.000 qm x 150 EUR Bruttobaukosten</td><td>600.000 EUR</td></tr><tr><td>Planungskosten (20 % der Baukosten)</td><td>120.000 EUR</td></tr><tr><td>Wasserspiel</td><td>350.000 EUR</td></tr><tr><td>Gesamt</td><td>1.070.000 EUR</td></tr></table>	Aufwertung Platz ca. 4.000 qm x 150 EUR Bruttobaukosten	600.000 EUR	Planungskosten (20 % der Baukosten)	120.000 EUR	Wasserspiel	350.000 EUR	Gesamt	1.070.000 EUR
Aufwertung Platz ca. 4.000 qm x 150 EUR Bruttobaukosten	600.000 EUR								
Planungskosten (20 % der Baukosten)	120.000 EUR								
Wasserspiel	350.000 EUR								
Gesamt	1.070.000 EUR								
Fördermittel	Städtebauförderung								

8.3.4 Erinnerungsorte für den römischen Siedlungsursprung/UNESCO Welterbe inkl. Römerweg

Projekt	Erinnerungsorte für den römischen Siedlungsursprung/UNESCO Welterbe inkl. Römerweg C4
Priorität	A
Ziel	▪ Schaffung von lebendigen Vermittlungsorten für das Welterbe ▪ Touristische Stärkung von Dormagen ▪ Förderung der historisch-kulturellen Bildung ▪ Förderung der Identifikation mit der eigenen Stadt und ihrer Geschichte ▪ Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt ▪ Aufwertung des Historischen Rathauses als Wahrzeichen der Stadt ▪ Verknüpfen der Erinnerungsorte mit der gewerblichen Aufwertung der Innenstadt
Projektbeschreibung	Ausgangssituation Eine besondere Ehre für die Stadt Dormagen ist, dass Dormagen mit dem römischen Reiterkastell Durnomagus als Teil des Niedergermanischen Limes seit Juli 2021 als UNESCO-Welterbe anerkannt ist. Dormagen ist einer von 27 Fundorten in NRW, die den neuen Titel bekommen. Mitten in der heutigen Innenstadt war seit etwa 85 n. Chr. eine Reitereinheit mit 480 Soldaten stationiert. Diese bewachte als schnelle Eingreiftruppe die Rheingrenze. Das dazugehörige Kastell erstreckte sich über eine Fläche von rund drei Hektar und ist besonders gut erforscht. Archäologen entdeckten hier, dass die Pferdeställe in die Wohnbaracken integriert waren. Mensch und Tier lebten unter einem Dach. Mit dieser Erkenntnis, die aus den Ausgrabungen von Dr. Gustav Müller in den 1970er Jahren resultierte, wurde Dormagen in Fachkreisen international bekannt. Die vorhandenen Römer-Ausstellungen im Historischen Rathaus und dem Römerkeller an St. Michael sind veraltet und zu klein, um der Auszeichnung durch die UNESCO und dem dadurch entstehenden Interesse gerecht zu werden. Die Nachbildung eines römischen Portikus mit Repliken von Grab- und Weihestei- nen in einer Grünfläche neben dem Historischen Rathaus ist weitgehend ungepflegt. Der gesamte Bereich ist ungenutzt trotz seiner malerischen Lage unter den alten Platanen. Auch der Römerkeller als Ausstellungsraum ist schwer zu finden. Die Eingangssituation im Historischen Rathaus ist unbefriedigend, da kein repräsentatives Foyer vorhanden ist.



	Maßnahme Das Welterbe soll in der Zukunft für alle Interessierten und Besucher:innen, vor allem aber für Kinder und Jugendliche veranschaulicht werden. Es sollen Erinnerungsorte entstehen, die diese Geschichte erklären und veranschaulichen. So soll im historischen Rathaus, im Museumsraum „Römerkeller“ an St. Michael und einem kleinen Römerpark an der Castellstraße Geschichte erfahrbar werden. Das Konzept wurde in Kooperation mit dem Geschichtsverein Dormagen, ehrenamtlichen Expert:innen und einem erfahrenen Büro für Ausstattungsge- staltungen entwickelt. Das Welterbe soll zukünftig in viele imagewirksame Akti- vitäten eingebunden werden. Auch soll geprüft werden, ob Gewerbetreibende gemeinsames Werbematerial entwickeln und ob ein regelmäßiges Römerfest etabliert werden kann. Die Maßnahmen im Überblick: ▪ Niedrigschwellige Vermittlungen der Römerkultur in einem neu gestalteten Eingangsbereich als Foyer im Historischen Rathaus ▪ Modernisierung und Erweiterung der Ausstellung im Historischen Rathaus ▪ Nutzung eines weiteren Raums für die Erinnerungskultur direkt am Eingang im EG, in dem sich auch Gäste bei Trauungen und weiteren Anlässen aufhalten können ▪ Modernisierung der Ausstellung im Römerkeller ▪ Verbesserung der Ausstellung im zukünftigen Römerpark neben dem Römerkeller mit neuen Öffnungszeiten und spielerische Erlebnismöglichkeiten für Kinder (Römerspielplatz gemäß Spielplatzkonzept mit z. B. archäologischer Buddelzone). Neue Sitzgelegenheiten unter Platanen laden zum Aufenthalt ein. Weitere Gestaltungselemente: Neue Beleuchtung, neue barrierefreie Wege in wassergebundener Decke sowie Tastmodelle vom Kastell und von dem besonderen Weihestein ▪ Schaffung eines Leitsystems mit zentraler Empfangsstation in einem Pavillon auf dem Paul-Wierich-Platz ▪ Einbindung des vom Land geplanten Limes-Rad- und Wanderweg in das Dormagener Wegweisungssystem für touristische Ziele. Die Route kommt von Süden her über die Kölner Straße und die Krefelder Straße in der Innenstadt an und wird nach Zons weitergeleitet. Während der Sperrzeiten der Fußgängerzone wird der Radweg über die Nettergasse und Castellstraße zum Römerpark und von dort über Römerstraße und Florastraße zur Krefelder Straße geführt.	
Projektlaufzeit	2023 bis 2026	
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen	
Projektbeteiligte	Stadt Dormagen, LVR, Land NRW, SWD, Geschichtsverein Dormagen, Pfarrei St. Michael, Sponsor:innen	
Kosten	Kommunale Mittel	284.000 EUR
	Tastmodelle	34.000 EUR
	Landschaftsverband Rheinland	200.000 EUR

Fördermittel	Von LVR, Regionale Kulturförderung (bewilligt)	200.000 EUR
	Vom Land für Tastmodelle beantragt	17.000 EUR
	Weitere Spender:innen werden für 3D-Rekonstruktionen/Filmbeitrag/digitale	
	Vermittlung sowie die Tastmodelle voraussichtlich hinzukommen	

8.3.5 Spielplatzkonzept zum Thema „Römer“ für die Innenstadt, Umsetzung

Projekt	Spielplatzkonzept zum Thema „Römer“ für die Innenstadt, Umsetzung C5
Priorität	B
Ziel	- Entwicklung eines durchgehenden Spielplatzgestaltungskonzepts zum Thema „Römer“, wobei die Gestaltung der unterschiedlichen Spielplätze aufeinander aufbaut und Motive für die Spielplätze im Innenstadtbereich als Grundlage für eine Aufwertung der Spielplätze dienen - Erlebbar machen der Geschichte der Römer für Kinder und Jugendliche
Projektbeschreibung     	Ausgangssituation Das römische Erbe der Stadt Dormagen ist in der Innenstadt vor allem für Kinder und Jugendliche kaum sichtbar und erlebbar. Zudem wurde in der Kinderbeteiligung deutlich, dass sich die Kinder mehr und vor allem attraktivere Spielmöglichkeiten in der Innenstadt wünschen. Maßnahme Im Bearbeitungsprozess ist die gutachterliche Idee entstanden, aufbauend auf den Erinnerungsorten das Römerthema auch spielerisch in der Stadt sichtbar zu machen. So soll für alle Spielbereiche, die erneuert, neu geschaffen oder ergänzt werden, eine durchgehende Leitidee mit dem Thema Römer entwickelt werden. Jeder Spielplatz soll einen speziellen Aspekt des römischen Lebens betonen, so dass die Kinder – wenn sie von Spielplatz zu Spielplatz gehen – viele verschiedene Geschichten spielen können. Eine weitere Idee ist, Comicfiguren wie Asterix und Obelix als Vorlage für Spielplätze zu nutzen. Mögliche Themen für die verschiedenen Standorte der Römerspielplätze sind: - Alltag und Mode - Handel und Münzen - Töpferei und Handwerk - Pferde - Festung - Besiedlung und Lagerflächen Die Umsetzung des Konzepts soll Berücksichtigung finden bei folgenden Spielplätzen: - Spielplatz auf dem Helmut-Schmidt-Platz - Erlebnisraum Rheinaue Dormagen - Kölner Straße - Rathaus-Galerie

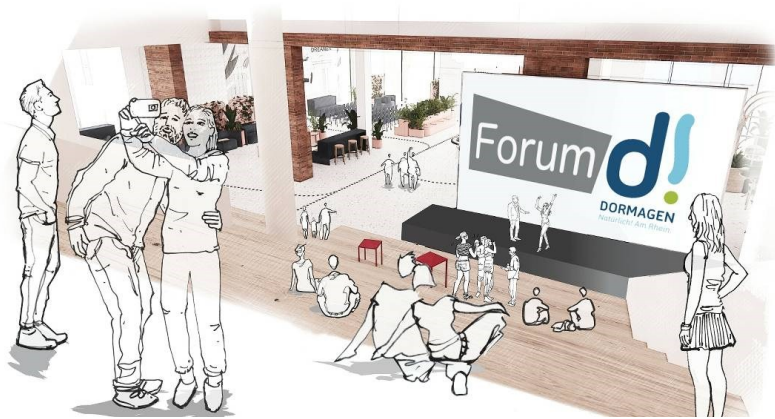
Klimarelevanz	Bei der Umsetzung des Spielplatzkonzepts soll auf eine klimawandelangepasste Planung geachtet werden. Die Plätze sollen intensiv begrünt werden, minimal versiegelt und die verwendeten Materialien sollen recycelt oder CO ₂ -neutral-produziert sein.
Projektlaufzeit	2023
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen
Projektbeteiligte	Auftragnehmer:in, Kinder und Jugendliche, TBD
Kosten	Kosten für das übergeordnete Spielplatzkonzept 50.000 EUR Kosten für die Umsetzung der Spielplätze sind in den jeweiligen Maßnahmen berücksichtigt
Förderung	Städtebauförderung

8.3.6 „Forum d“ – Kultur und Veranstaltungsort

Projekt	„Forum d“ – Kultur und Veranstaltungsort C6
Priorität	A
Ziel	▪ Schaffung eines lebendigen öffentlichen „Dritten Ort“ ▪ Schaffung einer Einrichtung für alle, die durch Öffnung, Bündelung und Vernetzung verschiedener Angebote der Bildung und Begegnung einen Beitrag zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und zur Stärkung von Identität leistet
Projektbeschreibung    	Ausgangssituation Die Stadt Dormagen hat mit der liebevoll „Kulle“ genannten Kulturhalle einen etwas abseits der Innenstadt gelegenen Veranstaltungsort, an dem verschiedene Kulturveranstaltungen für bis zu 199 Personen möglich sind. Es finden kleinere Konzerte, Cabaret, Theater und Lesungen statt. Die VHS hat ihre Räumlichkeiten angrenzend. Bei der Beteiligung und in den Ergebnissen der Akteursworkshops wird jedoch eindeutig ein Defizit an größeren Veranstaltungsräumen und Räumen für Musikschule und Musikszene (Probenräume) benannt. Auch fehlen Orte für Kunstaussstellungen und für die kreative Szene. Maßnahme Im Rahmen des Planungsprozesses und den Überlegungen zur Reaktivierung des Zuckerfabrikgeländes wurde eine geeignete Fläche für ein zusätzliches innerstädtisches Kulturzentrum gefunden. Hier soll ein neues Haus der Kultur entstehen, das „Forum d“. Ergänzend zu den bestehenden und etablierten Kulturstätten der Dormagener Innenstadt soll hier ein lokales Kulturzentrum gegründet werden, das über die Möglichkeiten eines klassischen Veranstaltungsorts wie einer Event- oder Stadthalle hinausgeht. Eine große multifunktionale, gut ausgestattete Veranstaltungsfläche für 1.000 Personen bietet Platz für diverse Veranstaltungen vom Abiball über Ausbildungsmessen, Konzerte und Kunstaussstellungen bis hin zu Theateraufführungen. Weitere zentrale Elemente des Forum d bilden Proberäume für die Musikschule und lokale Bands. Vervollständigt wird das Angebot durch ein Café auf dem Dach mit Blick auf den Rhein.

Umsetzung

In einem architektonischen Wettbewerb werden Entwürfe für das neue Kulturzentrum erarbeitet. Dieses soll nicht nur über eine hohe Aufenthaltsqualität für die Besucher:innen und eine offene, freundliche und kreative Atmosphäre verfügen, sondern bietet auch die Möglichkeit, höchste Standards nachhaltigen und klimagerechten Bauens zu erreichen.



Quelle: Stadt Dormagen

Klimarelevanz

Das Vorhaben bietet die Möglichkeit, höchste Standards nachhaltigen und klimagerechten Bauens zu erreichen, wie die Planung als Null- bis Plusenergiehaus.

Projektlaufzeit

2023 (Start der Planung), Umsetzung noch offen

Projektverantwortlich

Stadt Dormagen

Projektbeteiligte

SWD

Kosten

30.000.000 EUR

Fördermittel

Möglicher Förderzugang Städtebauförderung



8.3.7 Attraktivierung des Ehrenfriedhofs als Erinnerungs- und Bewegungsort

Projekt	Attraktivierung des Ehrenfriedhofs als Erinnerungs- und Bewegungsort	C7
Priorität	B	
Ziel	▪ Erhöhung der Nutzung dieses Ortes unter Wahrung der Pietät ▪ Weitere optische Verschönerungen ▪ Stärkung der Verbundenheit der Bürgerschaft mit dem Ort	
Projektbeschreibung	Ausgangssituation Der Alte Friedhof (keine neuen Bestattungen mehr) und der Ehrenfriedhof bilden eine große Grünfläche (grüne Lunge) in der Innenstadt, die aber bisher wenig genutzt ist. Der gesamte Bereich steht unter Denkmalschutz (Baudenkmal und im östlichen Bereich Bodendenkmal wegen römischem Auxiliärlager). Bei Schützenfesten und am Volkstrauertag finden auf dem Ehrenfriedhof regelmäßige Gedenkfeiern statt (Soldatengräber und Gräber von Zwangsarbeiter:innen). Die Spenden von Mitgliedern des BSV Dormagen zeigen die Verbundenheit mit dem Ort. Teilweise sind Info-Tafeln zum Ehrenfriedhof und zu den Zwangsarbeitergräbern vorhanden, dies könnte aber ausgebaut werden. Maßnahme Die Flächen sollen zu einem ruhigen, sinnlich erfahrbaren Erholungsort in zentraler Lage umgestaltet werden, an dem Erinnerung und wohnortnahe Erholung stattfinden kann. Erste Maßnahmen könnten sein (befinden sich in Planung, bisher nur erste Ideen nach Anregungen aus der Bürgerschaft und Ortstermin zwischen UDB und TBD, VV noch nicht eingebunden): ▪ Mehr Informationen auf Schautafeln, z. B. besondere Grabdenkmäler, Friedhof als „Who is who“ der Stadtgeschichte, ähnlich Melatenfriedhof in Köln ▪ Prüfen eines Rundgangs mit App ▪ Tor zur Römerstraße vergrößern und einladender gestalten (bisher eher wie Gartentörchen) ▪ Historische Ausstattungselemente in neue Funktion bringen (z. B. leeren, verfallenden Brunnen in Blumenbeet umwandeln) ▪ Sitzbereich in Verbindung mit neuer Haupt-Infostele schaffen (auf mittlerer Nord-Süd-Achse des „Bürger“-Friedhofs) ▪ Vegetationskonzept verbessern	
Projektlaufzeit	2025 bis 2026	
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen	

Projektbeteiligte	Stadt (TBD, UDB), historisch interessierte Bürger:innen (z. B. Stammtisch Dor- magener Freunde und Schützenverein), weitere ehrenamtlich Interessierte (z. B. Naturschutzverbände, Nachbarn etc.)	
Kosten	Kostenbudget für Begrünung, Bänke und Infotafeln:	250.000 EUR
Fördermittel	Möglicher Förderzugang: Städtebauförderung	



8.3.8 Inszenierung der Stadteingänge

Projekt	Inszenierung der Stadteingänge	C8
Priorität	B	
Ziel	▪ Imagebildung ▪ Schaffung von besonderen Symbolen in einem einheitlichen Gestaltungsduktus mit miteinander korrespondierenden Objekten	
Projektbeschreibung	Ausgangssituation Die Eingänge zur Dormagener Innenstadt sind nicht klar erkennbar. An den Eingängen zur Fußgängerzone im Norden und Süden markieren Eingangstore den Beginn der Fußgängerzone. Diese sind aber aufgrund ihrer eher zurückliegenden Lage nicht von den Hauptverkehrsachsen Florastraße/Walhovener Straße und Europastraße einsehbar, sondern werden erst beim Vorbeigehen bzw. Vorbeifahren sichtbar. Maßnahme Um den Eingang in die Innenstadt klarer erfahrbar und sichtbar zu machen, soll die Installation identitätsstiftender baulicher Interventionen oder skulpturaler Inszenierungen geprüft werden. Diese können sowohl am Eingang der Fußgängerzone liegen als auch deutlich vorher auf der Florastraße, Walhovener Straße oder der Europastraße. Es soll frühzeitig auf den Eingang in die Innenstadt hingewiesen werden, damit auch externe Gäste sich orientieren können. Um eine starke Identifikation mit den Stadteingangssymbolen zu erreichen, sind auch die Dormagener Bürger:innen bei der Gestaltung zu beteiligen. Die Gestaltung soll mit der Planung der Kölner Straße bearbeitet werden. Es ist zu prüfen, ob ein künstlerischer Ansatz unter Beteiligung lokaler und/oder regionaler Künstler:innen die Ziele erreicht. Diese Maßnahme ergänzt die im Masterplan beschriebene bauliche Fassung der Stadteingänge inklusive der Umgestaltung des Straßenraums durch Pflanzinseln in der Straßenmitte. Für die Umsetzung der baulichen Interventionen wird ein Budget eingestellt.	
Projektlaufzeit	2025 bis 2026	
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen	
Projektbeteiligte	SWD, lokale Künstler:innen, Bürgerschaft	
Kosten		200.000 EUR
Fördermittel	Städtebauförderung	

8.4 Handlungsfeld D: Mobilität und Netzwerke

8.4.1 Verbesserung der Nahmobilität und der ÖPNV-Anbindung in der Innenstadt

Projekt	Verbesserung der Nahmobilität und der ÖPNV-Anbindung in der Innenstadt D1
Priorität	A
Ziel	▪ Stärkung der Nahmobilität ▪ Bessere Anbindung Krefelder Straße, Zuckerfabrikgelände sowie Rheinufer an die Innenstadt/Fußgängerzone ▪ Ausbau des ÖPNV ▪ Verbesserung der ÖPNV-Anbindung der südlichen Innenstadt
Projektbeschreibung 	Ausgangssituation Derzeit wird der innerstädtische Verkehr sehr stark durch den motorisierten Individualverkehr dominiert. Die Verkehrsinfrastruktur ist weitestgehend auf die Nutzung mit dem Pkw ausgerichtet. Neben zahlreichen Stellplatzflächen, die sich über die gesamte Innenstadt verteilen und das Stadtbild dominieren, erhält das Auto auch auf Straßen und Wegen Vorrang. Die erlaubte Geschwindigkeit auf den Hauptverkehrsachsen Florastraße, Walhovener Straße sowie Europastraße ist 50 km/h und auf den Nebenstraßen 30 km/h. Die Hauptverkehrsstraßen stellen eine Zäsur dar und grenzen den inneren Innenstadtbereich von den nördlichen und südlichen Bereichen ab. Eine Querung ist an einer Ampelanlage mit Vorrang für Autofahrer:innen möglich. Die Bürger:innen wünschen sich hier eine Verbesserung, die die Querung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen erleichtert. Zudem verfügt die Stadt Dormagen über ein Busnetz, das die verschiedenen Stadtteile verbindet. Darüber ist die Innenstadt an den Bahnhof sowie die anderen Stadtteile angebunden. Dabei ist vor allem die nördliche Innenstadt über den zentralen Bushaltepunkt Marktplatz sehr gut angebunden, während die südliche Innenstadt nur von zwei Buslinien und einer Nacht-/Wochenendlinie angefahren wird. In der Beteiligung wurde deutlich, dass die Anbindung der südlichen Innenstadt aktuell nicht attraktiv ist. Vor dem Hintergrund der städtischen Klimaschutzziele sowie der Klimaschutzziele des Bundes besteht hier dringender Handlungsbedarf, um die Mobilitätswende voranzutreiben und den Umweltverbund zu stärken.



	Maßnahme Als wichtiger Beitrag zur Mobilitätswende gilt es, die Nahmobilität zu stärken und die Dominanz des Autos zu reduzieren. Dazu ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket geplant. Zeitnah umgesetzt wird eine umfassende Optimierung des ÖPNV-Angebots. Mit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2021 wird das Busnetz ausgeweitet und um ein neues Angebot ergänzt. Unter dem Namen „StadtBUSsi“ verkehren kleine Sammelbusse als On-Demand-Service ohne Fahrplan- und Linienbindung zwischen den Haltestellen und zusätzlichen virtuellen Haltepunkten im Stadtgebiet. Zudem fahren die bestehenden Buslinien in einem engeren Takt und werden um eine weitere Wochenendlinie ergänzt. Perspektivisch sollen die Busse auf alternative Antriebstechnologien umgestellt werden. Dazu testete die Stadt bereits den Einsatz von Wasserstoffbussen. Mit der Entwicklung des Zuckerfabrikgeländes ist die Anbindung der südlichen Innenstadt weiter zu verbessern. Weitere Maßnahmen sind: ▪ Mobilitätskonzept ▪ 30 km/h auf der Europastraße und der Florastraße ▪ Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Europastraße und der Florastraße zur Attraktivierung des zu Fuß Gehens und Reduzierung der Barrierewirkung der Straßen ▪ Reduktion der Parkplatzflächen (siehe Quartiersgarage)
Klimarelevanz	Durch die Stärkung des Umweltverbunds besteht ein hohes CO ₂ -Einsparpotenzial
Projektlaufzeit	2023 bis 2028
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen
Projektbeteiligte	Stadtbus Dormagen GmbH (SDG), Stadtbad- und Verkehrsgesellschaft Dormagen mbH (SVGD)
Kosten	Konzepterstellung (gemäß Haushalt 2022, 80 % Förderung) 115.000 EUR Pauschales Budget für kleinteilige Maßnahmen (Kommunaler Haushalt) 100.000 EUR StadtBUSsi (200.000-250.000 EUR jährlich) 1.000.000 EUR
Fördermittel	Verkehrsförderung prüfen

8.4.2 Quartiersgarage/Mobilitätsstation mit E-Ladestationen und Sharingangeboten

Projekt	Quartiersgarage/Mobilitätsstation mit E-Ladestationen und Sharingangeboten D2
Priorität	A
Ziel	▪ Stärkung der Eingänge in die Fußgängerzone ▪ Reduktion des Flächenverbrauchs für Pkw-Stellplätze ▪ Gewinnung von Flächen für Wohnbebauung und Entsiegelung ▪ Beitrag zur Mobilitätswende/zur Erreichung des operativen Ziels 2.3.3 des Handlungsprogramms zur Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Dormagen: Deutliche Reduktion des motorisierten Individualverkehrs in den öffentlichen Bereichen und Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds ▪ Stärkung nachhaltiger Mobilitätsformen durch neue Angebote ▪ Steigerung der städtebaulichen Attraktivität der Straßen Unter den Hecken, Frankenstraße und Castellstraße
Projektbeschreibung	Ausgangssituation Die Innenstadt verfügt über ein sehr großes Stellplatzangebot, das sich überwiegend dezentral über den inneren Untersuchungsbereich verteilt. Knapp 14 % der Fläche der Innenstadt sind mit Pkw-Stellplätzen belegt. Die Auslastung einiger Parkplätze, insbesondere Unter den Hecken, ist zum Teil relativ gering. Zu den dezentralen Stellplätzen gibt es ein zentrales Parkhaus an der Nettergasse/Ecke Castellstraße sowie eine Tiefgarage unter dem neuen Rathaus. Maßnahme Der Stellplatzbedarf soll kritisch überprüft werden. Um die Akzeptanz zu steigern und bei Bedarf nachzusteuern, soll die Anzahl der innerstädtischen Stellflächen nach und nach verringert werden. Weitere Stellplätze sollen in zentralen äußerlich begrünten Quartiersgaragen nördlich und südlich der Fußgängerzone gebündelt werden. Die Quartiersgaragen werden nicht nur zum Parken verwendet, sondern als moderne multifunktionale Mobilitätsstation mit einem vielfältigen Angebot ausgebaut. Nutzungen der Mobilstation: ▪ Angebot sicherer überdachter Abstellflächen für Fahrräder, Lastenräder sowie E-Bikes ▪ Lademöglichkeiten für E-Bikes und E-Autos ▪ Fahrradreparaturstation, ggf. ergänzt durch Automaten mit Fahrrad-Ersatzteilen wie Fahrradschläuche oder Flicker ▪ Schließfächer für Fahrradhelme oder Regenkleidung ▪ Angebot von Leihrädern und Leihautos



	Durch die Bündelung des Parkens im Norden und Süden der Innenstadt werden die Eingänge der Fußgängerzone sowie der nördliche und südliche Bereich der Fußgängerzone gestärkt. Gleichzeitig werden wertvolle innerstädtische Flächen frei, die zur Errichtung von Wohnangeboten genutzt werden können. Auch können einige Stellplatzflächen entsiegelt und begrünt werden. Durch die Bebauung von Stellplätzen ergeben sich Potenziale, Raumkanten neu zu gestalten und zu schaffen und so die Attraktivität der Straßenzüge, insbesondere Unter den Hecken, Frankenstraße und Castellstraße, zu steigern. Das Angebot von Leihautos könnte in Kooperation mit Carsharinganbietern erfolgen, die bereits ein Sharing-Angebot im City-Parkhaus anbieten. Für das Leihradangebot wäre ein Kooperationspartner zu suchen.												
Klimarelevanz	Durch die Entsiegelung und Begrünung von Stellplatzflächen wird ein wichtiger Beitrag zur Klimaanpassung geleistet. Durch die Entsiegelung innerstädtischer Flächen werden Retentionsflächen geschaffen. Die Begrünung der Flächen schafft Lebensräume für Tiere (Insekten und Vögel) und wirkt sich positiv auf das Mikroklima im Stadtraum aus. Gegenzurechnen sind hier zu bebauende Flächen. Durch die allmähliche Verringerung der Stellplatzflächen soll die Bedeutung des MIV allmählich verringert werden. Ergänzt durch weitere Maßnahmen zur Stärkung des ÖPNV und der Nahmobilität wird der Anteil des Autoverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen reduziert und so die verkehrsbezogenen CO ₂ -Emissionen gesenkt.												
Projektlaufzeit	2024 bis 2027												
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen												
Projektbeteiligte	SWD, Sharing-Anbietende												
Kosten	<table><tr><td colspan="2">Erste Kostenannahmen aufgrund von Erfahrungswerten</td></tr><tr><td>Baukosten (für 3 Quartiersgaragen)</td><td>19.750.000 EUR</td></tr><tr><td>Grundausstattung Self-Repair-Raum und Leihmöglichkeit für Fahrräder</td><td>50.000 EUR</td></tr><tr><td>Ladeinfrastruktur für 30 PKW</td><td>150.000 EUR</td></tr><tr><td>Ladeschränke für 40 E-Fahrräder</td><td>130.000 EUR</td></tr><tr><td>Kosten für Solaranlage auf dem Flachdach, Begrünung Außenanlagen, Grundstückserwerb</td><td>noch offen</td></tr></table>	Erste Kostenannahmen aufgrund von Erfahrungswerten		Baukosten (für 3 Quartiersgaragen)	19.750.000 EUR	Grundausstattung Self-Repair-Raum und Leihmöglichkeit für Fahrräder	50.000 EUR	Ladeinfrastruktur für 30 PKW	150.000 EUR	Ladeschränke für 40 E-Fahrräder	130.000 EUR	Kosten für Solaranlage auf dem Flachdach, Begrünung Außenanlagen, Grundstückserwerb	noch offen
Erste Kostenannahmen aufgrund von Erfahrungswerten													
Baukosten (für 3 Quartiersgaragen)	19.750.000 EUR												
Grundausstattung Self-Repair-Raum und Leihmöglichkeit für Fahrräder	50.000 EUR												
Ladeinfrastruktur für 30 PKW	150.000 EUR												
Ladeschränke für 40 E-Fahrräder	130.000 EUR												
Kosten für Solaranlage auf dem Flachdach, Begrünung Außenanlagen, Grundstückserwerb	noch offen												
Fördermittel	Möglicher Förderzugang Verkehrsförderung prüfen z. B. Öffentlich zugängliche Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Deutschland (BMDV) (Förderung bis 60%)												

8.4.3 Innenstadt-Dependance der Radstation mit Werkstatt

Projekt	Innenstadt-Dependance der Radstation mit Werkstatt	D3
Priorität	A	
Ziel	- Steigerung der Attraktivität des Fahrradverkehrs der (Innen-)Stadt Dormagen sowie Attraktivität der Dormagener Innenstadt durch: - Ausweitung des Angebots für alle Nutzer:innen der Radstation - Zusätzliches Angebot für Fahrradreparatur - Entlastung des Angebots am Bahnhof - Ausweitung des Leihradangebots	
Projektbeschreibung	Ausgangssituation Die Radstation verfügt über eine professionelle Fahrradwerkstatt am Bahnhof, die maximal ausgelastet ist. Zum Teil müssen Reparaturaufträge an andere Radstationen im Rhein-Kreis Neuss vermittelt werden. Der Werkstattbereich verfügt über eine Infotheke und vier Montageplätze auf rund 60 m². Eine Erweiterung im bestehenden Gebäude ist nicht möglich. Weitere Steigerungen der Werkstattauslastung werden in den kommenden Jahren erwartet. In der bestehenden Radstation am Bahnhof Dormagen stehen in einem 24-Stunden-Parkhaus aktuell 360 Stellplätze zur Verfügung. Beim Fahrradparkhaus wird zwischen (flexiblen) „Tagesparkern“, Kund:innen mit Monatsticket („Monatsparkern“) und mit Jahresticket („Jahresparker“) unterschieden. Maßnahme Es soll ein zentral in der Dormagener Innenstadt gelegener 24-Stunden-Parkbereich mit integriertem (beheiztem) Werkstattbereich für Kleinreparaturen und mit Öffnungszeiten zu Stoßzeiten entstehen. Die Dependance soll teilweise personell besetzt sein. Wichtig ist, auch Leihräder i. V. m. einem Hol- und Bringservice, Sonderkonditionen für Monats- oder Jahresparker und/oder Sonderkonditionen für Kurzausleihen für den Transfer zwischen beiden Radstationen zu den Stoßzeiten anzubieten.	
Klimarelevanz	Durch eine Attraktivitätssteigerung des Fahrradverkehrs, insbesondere für Berufspendler:innen, besteht ein relevantes CO ₂ -Einsparpotenzial.	
Projektlaufzeit	2023 bis 2025	
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen	
Projektbeteiligte		
Kosten	Erste Kostenannahme ohne Grundstückerwerb	1.200.000 EUR
Fördermittel	Prüfung Förderung FöRiMM	



8.5 Handlungsfeld E: Arbeiten und Ausbilden

8.5.1 Smart Industrial City Campus auf dem Zuckerfabrik-Gelände

Projekt	Smart Industrial City Campus auf dem Zuckerfabrik-Gelände	E1
Priorität	A	
Ziel	Schaffung eines hochwertigen Innovationsraums (Campus) durch ▪ flexible und moderne Möglichkeiten zur Ansiedlungen von Forschungs- und Tech-Unternehmen sowie Startups, ▪ Standort als Digitalpark für Datenökonomie (Metro-Edge Rechenzentrum, Dateninfrastruktur und -marktplatz, 5G-Netz, Digitaler Zwilling, Smart Building etc.) ▪ Ansiedlung von Bildungsangeboten bzw. (Hoch-)Schulsandortes zur Gestaltung des digitalen Wandels (Re-/Upskilling, Bachelor- und Masterstudiengänge) ▪ Nachhaltiges Energie-, Mobilitäts- und Gebäudekonzept ▪ Innovationsraum zwischen Nahversorgungszentrum Innenstadt und Chem-park	
Projektbeschreibung	Ausgangssituation Das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik bietet mit seiner Lage und weitläufigen Fläche passende Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung. Durch die direkte Nähe zum CHEMPARK können Partnerschaften zwischen den Betrieben des CHEMPARKs und Einrichtungen auf dem Innovationsquartier eingegangen werden. Innovation, Technologietransfer und ein hohes digitales Kompetenzlevel sind die Wachstumsfaktoren für neue Beschäftigung im Kontext der Digitalisierung. Der Smart Industrial City Campus begreift sich deshalb als integrierter Teil des Innovation Valley Rheinland, mit dem Ziel eines der weltweit führenden digitalen Ökosysteme zu werden. Über einen gebäudeübergreifenden Quartiersansatz mit den Schwerpunktthemen Bildung, Nachhaltigkeit und Digitalisierung soll der Smart Industrial City Campus ein Bindeglied zwischen Industrie und Innenstadt werden.	

Maßnahme

Als Bausteine eines gebäudeübergreifenden Quartiersansatzes werden auf dem Campus „Houses“ entwickelt, die Schwerpunktthemen bedienen. Diese „Houses“ haben themenbezogene „Schools“, die im „House of Changeneering“ gebündelt werden. Diese „Schools“ haben zum Ziel, die beruflichen Weiterbildungs- und Umschulungsmaßnahmen sicherzustellen sowie die Erstausbildung von Fachkräften (Bachelor-/Masterstudiengänge) zu gewährleisten. Hierzu werden hybride Formate mit Präsenzzeiten und Online-Vorlesungen entwickelt. Durch die räumliche Bündelung von Bildungsangeboten, vor allem zu den Schwerpunktthemen Nachhaltigkeit und Digitalisierung, soll die Fachkräfteversorgung im Rheinischen Revier quantitativ und qualitativ gestärkt werden. Neben der Entwicklung von Jobprofilen zu „Jobs der Zukunft“ sollen aktuelle Arbeitskräfte die notwendigen Kompetenzen erhalten, um dem Arbeitsmarkt erhalten bleiben zu können.

Die Houses werden für besondere Themen ausgestaltet, die bei der digitalen Transformation der Wirtschaftssektoren des Rheinischen Reviers eine besondere Rolle spielen. Durch die Einbindung von strategischen Partnern soll eine digitale Kollaboration entstehen, die weitere Mieter nutzen und ergänzen können. Folgende Houses (inkl. Nutzungskonzept) sind geplant:

- Changeneering
- AgriTech / Vertical Farming
- IndustryTech & Laboratories
- Data & Software
- Digital Retail & Logistics
- Sustainability

In jedem der Houses wird eine Vermietung an Partner in den Bereichen: Innovation, Technologietransfer, Forschung und Entwicklung, betriebliche Aus- und Weiterbildung angestrebt. Das Metro-Edge Rechenzentrum rundet das Gesamtkonzept ab. Die Flächen werden mit Bezügen zu co-kreativen Modellen partizipativ entwickelt und sollen gesamtstädtische Wirkung erzielen.



Klimarelevanz	Auf dem Campus, der die Revitalisierung einer Industriebrache darstellt, werden verschiedene Funktionen der Arbeitswelt in einem Netzwerk gebündelt, sodass im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ein enges Nutzungsgeflecht entsteht. Analog zum Ausstieg aus der Braunkohle hin zu regenerativen Energiequellen müssen sich die Materialien im Gebäudebau verändern, um die Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Die Architektur auf dem Zuckerfabrik-Areal wird daher in weiten Teilen mit Holz arbeiten. Ein weiterer zentraler Hebel zur Reduktion von Treibhausgasemissionen sollen über einen klimaneutralen Betrieb der Gebäude realisiert werden. Das nachhaltige Energiekonzept fußt daher auf drei Säulen: ▪ Bedarfoptimierung ▪ (Selbst-)Versorgung ▪ Absicherung						
Projektlaufzeit	2023 bis 2027						
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen, Stadtmarketing- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft Dormagen						
Projektbeteiligte	Imti heile Welt Projektentwicklungsgesellschaft, Currenta, XU Group, Global Digital Management Solutions, Senseering, Energieversorgung Dormagen						
Kosten	<table><tr><td>Starterbaustein House of Changeneering</td><td>7.400.000 EUR</td></tr><tr><td>für nachhaltiges Energiekonzept – Planung und Umsetzung</td><td>7.750.000 EUR</td></tr><tr><td>weitere Kosten</td><td>noch offen</td></tr></table>	Starterbaustein House of Changeneering	7.400.000 EUR	für nachhaltiges Energiekonzept – Planung und Umsetzung	7.750.000 EUR	weitere Kosten	noch offen
Starterbaustein House of Changeneering	7.400.000 EUR						
für nachhaltiges Energiekonzept – Planung und Umsetzung	7.750.000 EUR						
weitere Kosten	noch offen						
Fördermittel	Förderaufruf „REVIER.GESTALTEN“ der Zukunftsregion Rheinisches Revier (Projektskizze eingereicht), Privates Invest						

8.5.2 Entwicklung der Stadt Dormagen zur Smart Industrial City

Projekt	Entwicklung der Stadt Dormagen zur Smart Industrial City	E2
Priorität	A	
Ziel	Wirtschaftsstruktur proaktiv zukunftsfähig gestalten durch: ▪ Unterstützung der Dormagener Unternehmen bei Innovation und digitaler Transformation ▪ Digitale Standortfaktoren aufbauen und Dormagen zur Smart City entwickeln ▪ Startup-, Tech- und Hochschulnetzwerk entwickeln	
Projektbeschreibung	Ausgangssituation Dormagen ist eine Industriestadt im Wandel. Sie reagiert mit intelligenten Maßnahmen auf die Herausforderungen des digitalen Zeitalters und des Strukturwandels. Die Mobilitäts- und Energiewende, die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie die kollaborative Gestaltung neuer Formen des (Zusammen-)Lebens und Arbeitens in Quartieren setzen den Rahmen unserer Stadtentwicklung. Gemeinsam mit einem breiten Partnernetzwerk aus Unternehmen, Startups, Wissenschaft und Forschung sowie kommunalen Partnern werden kooperative und digitale Services zwischen öffentlicher Hand und Industrie konzipiert und etabliert. Dormagen fungiert als Inkubator und ist Dreh- und Angelpunkt für Innovationen und technische Entwicklungen von Industriestädten in Deutschland.	



	Maßnahmen ▪ Als Kerninnovationen werden in einem offenen Beteiligungsverfahren ein Digitaler Zwilling nebst Urbaner Datenplattform konzipiert, die als digitaler Puls für Stadt- und Wirtschaftsentwicklung fungieren. Hier werden relevante Smart City – Bereiche miteinander vernetzt, datenbasierte Erkenntnisse für politische Entscheidungen gewonnen und Simulationen ermöglicht, die für mehr Transparenz und Teilhabe bei Bürger:innen sorgen und neue Geschäftsmodell hervorbringen. ▪ Um IoT-Daten sicher und effizient sammeln und verarbeiten zu können, wurde gemeinsam mit dem Dormagener Startup Global Digital Management Solutions (GDMS) eine Cloud Plattform entwickelt, die Entwickler und Firmen fortan nutzen können, um ihre Infrastruktur und Anwendungen zu verwalten. Besonders wichtig sind die Herstellerunabhängigkeit sowie die Souveränität über die eigenen Daten. ▪ Gemeinsam mit Chempark-Betreiber Currenta werden aktuell mögliche Flächen zur Installation eines 5G-Testfelds im nördlichen Chempark-Umfeld sondiert. Dieses Testfeld wird auch der Stadt Dormagen im Rahmen einer Kooperation zur Erprobung städtischer Anwendungsfälle zur Verfügung gestellt. Mit Hilfe des Mobilfunkstandards 5G und anderen Funktechnologien, wie LoRaWAN, sollen IoT-Anwendungen für Industrie und Kommunen greifbar gemacht und in Dormagen als Standard ausgereift werden. ▪ Zur Unterstützung des Masterplans Innenstadt und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Dormagen werden aktuell sensorgestützte Daten auf Basis der Funktechnologie LoRaWAN erhoben. Mit der digitalen Erfassung der Besucherströme in der Innenstadt, sollen zukünftig Planungsprozesse der Stadt Dormagen unterstützt werden. Dies dient der Optimierung der Planung und Messung von Maßnahmen, insbesondere baulicher Natur und der Echtzeitbetrachtung des Geschehens. ▪ Das initiierte (Sub-) Projekt „Industry Hub“ stellt eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des ChemLab dar, mit einer darüberhinausgehenden Ausrichtung auf alle Industrieunternehmen und KMU (kleine und mittlere Unternehmen). Hierfür setzt die SWD einen modularen Servicebaukasten, bestehend aus den Bausteinen Netzwerk, Aufmerksamkeit, Analyse, Inkubator und Akzelerator (Hervorbringen und Entwickeln von Ideen) um. Der Fokus der SWD liegt auf der Erschließung neuer Geschäftsmodelle, die gezielt Zukunftschancen u. a. in den Bereichen Industrie 4.0 und Nachhaltigkeit eröffnen. Auf der Basis des Service-Baukastens werden Beratungsformate angeboten, die sich auf die Umsetzung von Digital- und Innovationsprojekten bei den Unternehmen konzentrieren.
Klimarelevanz	
Projektlaufzeit	laufend
Projektverantwortlich	Stadtmarketing- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft Dormagen

Projektbeteiligte	Konzern Stadt Dormagen, Lokale Allianz Dormagen, Startups, Wissenschaft und Forschung sowie kommunale Partner	
Kosten	urbane Datenplattform	noch offen
	Industry Hub	212.000 EUR
	weitere Kosten	2.000.000 EUR
Fördermittel	„mFUND“ des BMVI „Unternehmen Revier“ des BMWK Private Investitionen	



8.6 Handlungsfeld F: Projektumsetzung

8.6.1 ISEK und Masterplan Dormagen Innenstadt

Projekt	ISEK und Masterplan Dormagen Innenstadt	F1
Priorität	A	
Projektbeschreibung	Die Voraussetzung für die Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm ist ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Dargestellt wird darin aufbauend auf einer Analyse der Potenziale und Handlungsbedarfe ein Maßnahmenprogramm, das in den kommenden Jahren sukzessive zur Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt umgesetzt wird. Die Stadt Dormagen hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH mit dem hier vorliegenden Konzept beauftragt. Folgende Bausteine werden mit dem Handlungskonzept bearbeitet: ▪ Auswertung vorliegender Gutachten und Aktualisierung der statistischen Daten ▪ Thematische Bestandsaufnahme ▪ Leitbild und Gesamtstrategie ▪ Handlungs- und Maßnahmenprogramm ▪ Erstellung eines Masterplan ▪ Erarbeitung eines Konzepts für die Projektumsetzung ▪ Kostenübersicht, Prioritäten und Zeitplanung ▪ Abschließende Abgrenzung des Stadterneuerungsgebiets und Abstimmung der Zwischenergebnisse mit Politik und Bezirksregierung ▪ Abschlussbericht Darüber hinaus wurde eine umfangreiche Beteiligung durchgeführt, um sowohl Akteur:innen als auch die breite Öffentlichkeit möglichst intensiv bei der Problemerkennung und den Lösungsstrategien zu beteiligen. Folgende Beteiligungsschritte wurden durchgeführt: ▪ Auftaktveranstaltung ▪ Online- und Passant:innenbefragung ▪ Akteur:innenworkshop ▪ Kinderbeteiligung ▪ Innenstadtforum ▪ Raumerlebnis-Aktionen an drei Standorten ▪ Jugendbeteiligung ▪ Projektbeirat ▪ Abschlussveranstaltung	

	Aufbauend auf den Analyse- und Beteiligungsergebnissen wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Dormagen das vorliegende ISEK mit integriertem Masterplan entwickelt.
Projektlaufzeit	2021 bis 2022
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Projektbeteiligte	SWD, Innenstadtakteure und breite Öffentlichkeit, Bezirksregierung Düsseldorf
Kosten	180.522 EUR
Fördermittel	Städtebauförderung



8.6.2 City- und Stadtteilmanagement und Citybüro

Projekt	City- und Stadtteilmanagement und Citybüro	F2
Priorität	A	
Projektbeschreibung	Zielsetzung, Projektinhalt und Umsetzung Mit dem ISEK steht für die Stadt Dormagen eine Reihe zusätzlicher Aufgaben an. Die wichtigste Aufgabe wird sein, die unterschiedlichen Projekte zu steuern sowie wichtige Kommunikationsstrukturen zur Stärkung der Innenstadt aufzubauen und so Bürger:innen und Akteur:innen in den Prozess einzubeziehen und zur Teilhabe zu motivieren. Das Stadtteilmanagement unterstützt die Koordination im Rahmen der Städtebauförderung und arbeitet an der Umsetzung der Projekte mit. Das einzusetzende Stadtteilmanagement soll zudem Bürger:innen, Eigentümer:innen und Gewerbetreibenden aktivierend und beratend zur Seite stehen. In enger Kooperation mit der SWD unterstützt das Stadtteilmanagement die ansässigen Einzelhändler:innen und Gastronom:innen bei der Entwicklung und Etablierung innovativer und klimagerechter Serviceangebote, z. B. Lieferservice per Lastenrad. Das Stadtteilmanagement betreut zudem den Verfügungsfonds und das Hof- und Fassadenprogramm und berät zur Umsetzung des Gestaltungsleitfadens. Zu den Aufgaben des City- und Stadtteilmanagements zählen im Überblick: ▪ Unterstützung der Stadt Dormagen bei der Umsetzung der Maßnahmen aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und der Städtebauförderung ▪ Begleitung der Stadt bei städtebaulichen Projekten ▪ Netzwerkarbeit, Aktivierung der Innenstadtbewohner:innen und Gewerbetreibenden, Organisation von Beteiligungsprozessen, Informations- und Kommunikationsmanagement, Öffentlichkeitsarbeit ▪ Management des Verfügungsfonds ▪ Betreuung des Hof- und Fassadenprogramms, Beratung zur Umsetzung des Gestaltungsleitfadens ▪ Unterstützung der Gewerbetreibenden und bürgerschaftlichen Akteur:innen vor Ort bei selbst initiierten Projekten ▪ Organisation der zentralen Anlaufstelle, Stadtteilkoordination, Stadtteilbüro ▪ Stärkung des lokalen Einzelhandels durch Unterstützung bei der Entwicklung innovativer und klimagerechter Serviceangebote und Förderung von Netzwerken ▪ Unterstützung der Stadtplanung bei der Eigentümer:innenansprache für Nachverdichtungsprojekte	

	Das City- und Stadtteilmanagement wird extern vergeben und übernimmt Aufgaben im Rahmen von ca. 25 Stunden pro Woche über den Projektzeitraum. Eine erfolgreiche Umsetzung des ISEKs und Masterplans kann nur in enger Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft und den Akteur:innen vor Ort erfolgen. Um mit den Bürger:innen und Akteur:innen über den ganzen Prozess im Austausch zu bleiben, soll in der Fußgängerzone ein Citybüro als zentrale Anlaufstelle eingerichtet werden. Das Büro dient als Arbeitsort des Stadtteilmanagements sowie des Sanierungsmanagements und kann zusätzlich für weitere Angebote, wie z. B. für eine regelmäßige Sprechstunde des „Küchentischstadtplaners“ der Stadt Dormagen, genutzt werden. Auch Beratungen, Arbeitstreffen und kleinere Veranstaltungen können hier stattfinden. Zudem dient das Citybüro als sichtbares Schaufenster der Veränderungsprozesse in der Innenstadt. Für das Stadtteilbüro soll ein Ladenlokal in der Innenstadt, vorzugsweise in der Kölner Straße, angemietet werden. Eine Grundausstattung des Stadtteilbüros mit Mobiliar und Technik wird von der Stadt gestellt. Darüber hinaus ist ein jährliches Budget in Höhe von 5.000 EUR für Verbrauchsartikel im Stadtteilbüro veranschlagt, 1.000 EUR für die Miete (1.000 EUR/warm).	
Projektlaufzeit	2023 bis 2029	
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen	
Projektbeteiligte	SWD, Stadtteilmanagement, Cityoffensive Dormagen (CiDo), Runder Tisch Innenstadt, Innentadtakteur:innen, Bürger:innen	
Kosten	City- und Stadtteilmanagement (125.000/Jahr)	875.000 EUR
	Kosten Büromiete	84.000 EUR
Fördermittel	Städtebauförderung	



8.6.3 Verfügungsfonds

Projekt	Verfügungsfonds	F3
Priorität	B	
Ziel	▪ Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzmittel für die Belebung und Entwicklung der Dormagener Innenstadt ▪ Stärkung der Kooperation unterschiedlicher Akteur:innen ▪ Stärkung der Gemeinschaft, der Nachbarschaften und der Stadtteilkultur ▪ Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität ▪ Aufwertung des Stadtbilds ▪ Aufwertung des Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsstandorts ▪ Verbesserung der touristischen Attraktivität der Innenstadt ▪ Stärkung der Identität und des Images	
Projektbeschreibung	Maßnahme Es soll ein Verfügungsfonds gemäß Nr. 14 der Städtebauförderrichtlinie zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs eingerichtet werden. Über den Verfügungsfonds können investive und konzeptionelle Maßnahmen mit einer Förderung von 50 % gefördert werden. Dieser Verfügungsfonds richtet sich vor allem an Aktive im Stadtteil, Händler:innen, Gastronom:innen, Dienstleister:innen, Akteur:innen und auch Bürger:innen. Über die Vergabe der Mittel aus dem Verfügungsfonds entscheidet ein Gremium aus Vertreter:innen verschiedener Akteursgruppen der Innenstadt.	
Projektlaufzeit	2023 bis 2029	
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen, SWD	
Projektbeteiligte	Stadtteilmanagement	
Kosten	20.000 EUR/Jahr Sieben Jahre Privates Invest	140.000 EUR 140.000 EUR
Fördermittel	Städtebauförderung	

8.6.4 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

Projekt	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung F4
Priorität	A
Ziele	▪ Förderung der Beteiligung bei Planung, Projektentwicklung und Umsetzung der Projekte und Maßnahmen des ISEK durch breite und vielfältige Öffentlichkeitsarbeit ▪ Öffentlichkeitsarbeit nach innen und für die Innenstadt und nach außen zur Imagepflege und -verbesserung ▪ Erarbeitung von geeigneten Instrumenten und Projekten zur Stärkung der Identität der Innenstadt
Projektbeschreibung	Mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept soll die Dormagener Innenstadt umfassend aufgewertet und für alle Zielgruppen attraktiviert werden. Um dies zu erreichen, müssen die Akteur:innen vor Ort und die Dormagener:innen stetig an den Erneuerungsprozessen und Projektumsetzungen beteiligt und zur Eigeninitiative mobilisiert werden. Ebenso wichtig ist, durch umfassende Öffentlichkeitsarbeit auf den Prozess, aber auch auf die Veränderungen hinzuweisen und die neuen Strukturen zu bewerben. Insgesamt sind innovative, aufsuchende und motivierende Beteiligungsformen zu entwickeln und anzuwenden. Um die verschiedenen Zielgruppen zu erreichen, werden projektbezogene, niederschwellige Beteiligungsmöglichkeiten angeboten und Multiplikator:innen bei der Vorbereitung und Umsetzung der Beteiligungsprozesse einbezogen. Die Beteiligungen werden durch das Stadtteilmanagement initiiert und organisiert. Für die Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung sollen separate Mittel beantragt werden. Denkbar sind dabei u. a. folgende Formate und Veranstaltungen: ▪ Teilnahme an besonderen Veranstaltungen mit außergewöhnlichen Aktionen wie „Tag der Städtebauförderung“ oder Stadtfeste ▪ Erstellung von Plakaten und Broschüren ▪ Stadtteilspaziergänge zur Beratung von Barrierefreiheit ▪ Besondere Aktivierungs- und Beteiligungsveranstaltungen, Stadttealführungen mit Geschichtenerzählern, Thementage zu Denkmal, Historie, Künstler:innen/Musiker:innen als Rahmenprogramm für Beteiligungsangebote ▪ Aufbau und Pflege einer Online-Präsenz des ISEKs und Masterplans Es werden Material- und Sachkosten für die Erstellung von Plakaten und Broschüren angesetzt. Die Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit und der Beteiligung werden durch das Stadtteilmanagement umgesetzt.



Projektlaufzeit	2023 bis 2029	
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen	
Projektbeteiligte	SWD, Stadtteilmanagement, Auftragnehmer:innen, Bürger:innen, Akteur:innen	
Kosten	20.000 EUR/Jahr Sieben Jahre	140.000 EUR
Fördermittel	Städtebauförderung	

8.6.5 Evaluation und Verstetigung

Projekt	Evaluation und Verstetigung	F5
Priorität	B	
Ziel	▪ Prozessbegleitende Bewertung der Fortschritte des Gesamtprojekts und der Ergebnisse einzelner Maßnahmen ▪ Abschlussbewertung der Gesamtmaßnahme zur Vorlage beim Ministerium	
Projektbeschreibung	Maßnahme Zur Bewertung der Fortschritte des Gesamtprojekts und der Ergebnisse einzelner Projekte sowie der Bemessung der Effizienz, sowohl bei der Projektsteuerung und -realisierung als auch bei den Kosten, wird mit Projektbeginn auch die Selbstevaluation initiiert. Es wird angestrebt, diese prozessbegleitend durchzuführen. Besonders wichtig ist dabei die kontinuierliche Überprüfung und Reflexion der Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahmen. Das Evaluationskonzept umfasst vier Bausteine: ▪ Baustein 1: Erstellung eines Zielsystems und Überprüfung der Zielerreichung mit Hilfe von geeigneten Indikatoren ▪ Baustein 2: Monitoring auf der Grundlage von ausgewählten Kontextindikatoren ▪ Baustein 3: Projekt-Dokumentationssystem zur (Selbst-) Evaluation der einzelnen Projekte des ISEKs ▪ Baustein 4: Durchführung von Befragungen, um die Erfolge bzw. Wirkungen des Programms aus Sicht der Dormagener Bürger:innen zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu untersuchen Die einzelnen Projekte werden nach folgenden Inhalten analysiert: ▪ Projekthinhalt und Status quo des Projekts ▪ Daten zu Projektträgern, Ansprechpartner:innen, Gesamtlaufzeit, anerkannten Projektkosten und Kurzprofil des Projekts ▪ Projektziele und Zielerreichung: Angestrebte Ergebnisse werden anhand einer konkreten Zielformulierung, Indikatoren sowie einem Vergleich der Soll-Vorgaben und des Ist-Befunds bewertet ▪ Selbsteinschätzung der Projektumsetzung: Die Projektträger:innen geben eine Einschätzung zum Stand des Projekts, u. a. zu den erreichten Zielgruppen sowie den zentralen Stärken und Schwächen der Projektarbeit. Hier besteht auch die Möglichkeit, Vorschläge für eine Modifizierung der Projektarbeit festzuhalten	



- Qualitätsstandards der Projektumsetzung: Zur Messung der Qualität des Projekts werden z. B. die Vernetzung der Projektträger, die Kooperation des Projekts mit anderen Innenstadtakteur:innen, die Beteiligung der Zielgruppe an der Projektplanung und -umsetzung sowie die Vorkehrung zur Verstetigung der aufgebauten Strukturen und erzielten Ergebnisse nach dem Ende des ISEKs dokumentiert.

In einem Materialordner sind pro Projekt: Projektdokumentation, Broschüren, Ergebnisse von Teilnehmerbefragungen, Pressespiegel oder Studien.

Entscheidend für den Erfolg der Evaluation ist, dass die beteiligten Akteur:innen nicht persönlich zum Gegenstand der Beobachtungen werden. Vielmehr stehen die Arbeit, die Effizienz und die Verbesserung der Umsetzung von Projekten und Maßnahmen im Vordergrund, um entsprechende Hilfestellungen geben zu können.

Frühzeitig vor dem Auslaufen der Fördermittel ist gemeinsam mit den Akteur:innen im ISEK-Gebiet, den Gremien und zuständigen Ämtern der Verwaltung ein Konzept zu erarbeiten, mit dem möglichst viele Strukturen und Projekte fortgeführt bzw. umgesetzt werden können. Vor allem bei den modellhaften Projekten sind die Erfolge zu prüfen und amtsintern festzulegen, wie die Strukturen und Projekte weiterzuführen oder weiterzuentwickeln sind. Hierzu trägt das Evaluationsverfahren als Entscheidungsgrundlage wesentlich bei.

Die Projektleitung der Stadt Dormagen wird die Evaluation und die Verstetigung steuern. Die Projektevaluation soll extern vergeben werden.

Projektlaufzeit	2024 bis 2028
Projektverantwortlich	Stadt Dormagen
Projektbeteiligte	Auftragnehmer:innen
Kosten	80.000 EUR
Fördermittel	Städtebauförderung



Neuntes Kapitel

Konzeptumsetzung und Sicherung der Nachhaltigkeit



9 Konzeptumsetzung und Sicherung der Nachhaltigkeit

9.1 Projektkoordination und -umsetzung

Mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept liegt ein Handlungs- und Maßnahmenprogramm vor, das für die Innenstadt von Dormagen die Entwicklungsstrategien für einen Zeitraum von acht und mehr Jahren aufzeigt. Ergänzt wird das ISEK um einen Masterplan, der eine mögliche wünschenswerte städtebauliche Entwicklung in etwa 15 Jahren zeichnet. Die aus heutiger Sicht realistisch eingeschätzten Umsetzungszeiträume sind in den Projektbögen der ISEK-Maßnahmen soweit möglich angegeben.

Zahlreiche Maßnahmen sind sowohl vom Fortschritt anderer Maßnahmen als auch von der Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft Externer (Einzelhändler:innen, Gastronomie, Eigentümer:innen, Akteur:innen, Investor:innen etc.) abhängig, sodass zum heutigen Zeitpunkt nur eine erste Einschätzung der Umsetzungszeiträume erfolgen kann.

Wenn die Aufnahme in die Städtebauförderung in Aussicht gestellt wird, sind weitere Planungsschritte zur Konkretisierung der Projekte (wie die Erstellung von Gutachten oder die Ausschreibung von Planungsleistungen) einzuleiten sowie Abstimmungen und Beteiligungsformate durchzuführen.

Zur Konzeptumsetzung und Durchführung des Entwicklungsprozesses empfiehlt sich der Aufbau einer umfassenden Projektstruktur:

Lenkungsgremium

Für die Entscheidungs- und Umsetzungsphase sollte ein Lenkungsgremium, Kernteam, gegründet werden, das sich aus den leitenden Vertreter:innen der Stadtverwaltung, der verwaltungsinternen Projektleitung und später auch dem Stadtteilmanagement zusammensetzt. Das Kernteam tagt

regelmäßig, trifft Grundsatzentscheidungen, wie z. B. Projekt-Priorisierung oder Mittelverteilung, und übernimmt das abschließende Projekt- und Finanzcontrolling. Die Geschäftsführung obliegt der Projektleitung. Es ist wichtig, dass bei der Umsetzung einer so umfassenden und ressortübergreifenden Stadterneuerungsmaßnahme, bei der alle Fachbereiche beteiligt sind, eine reibungslose Kommunikation zwischen den Ämtern und den Entscheidungsträger:innen gesichert ist.

Projektleitung

Die Projektleitung übernimmt die Kommunikation in die Verwaltung und koordiniert die projektübergreifende Zusammenarbeit der Fachverwaltung. Die kommunale Projektleitung setzt sich am besten aus zwei Personen zusammen, die im Team die Projektsteuerung übernehmen. Die Projektleitung ist auf der Arbeitsebene die wichtigste Schnittstelle zwischen Verwaltung, Stadtteilmanagement und weiteren Projektbeteiligten, wie dem einzusetzenden Sanierungsmanagement.

Stadtteilmanagement

Für die praktische Umsetzung des Handlungsprogramms ist ein Stadtteilmanagement einzusetzen. Die Aufgaben sind im Projektbogen beschrieben. Im Kern soll es das Maßnahmenprogramm mit umsetzen, die Kommunikation im Stadterneuerungsgebiet sicherstellen, Eigentümer- und Akteursschaft sowie Investor:innen unterstützen und die Beteiligung der Bürger:innen durchführen.

Netzwerkarbeit

Zur Stärkung der lokalen Strukturen sollen bestehende örtliche Netzwerke und Initiativen gestärkt und unterstützt werden. Es soll geprüft werden, ob zur Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungsprogramms weitere Netzwerke erforderlich sind. Zumindest können bestehende Gremien und Arbeitskreise zur Begleitung der Umsetzung des ISEK genutzt werden.

Projektbeirat

Eine Verstärkung des Projektbeirats, der bereits die Aufstellung des ISEKs begleitete, ist zu prüfen. Der Projektbeirat dient als interdisziplinäres Begleitgremium mit Vertreter:innen aus Politik, Bürgerschaft sowie der Innenstadtakteur:innen. Er fungiert als Multiplikator in Politik und Stadtgesellschaft, begleitet die Umsetzung und berät die Stadtverwaltung. Die Projektleitung und das Stadtteilmanagement bereiten die Sitzungen vor und präsentieren den jeweiligen Sachstand.

Beteiligung

Während der Umsetzung der Maßnahmen sollen die Bürger:innen regelmäßig bei Bürgerbeteiligungen oder Informationsveranstaltungen über den Stand der Planung informiert bzw. an dieser beteiligt werden. Zu allen Teilprojekten sind zielführende Formen der Beteiligung vorzusehen.

9.2 Evaluationskonzept

Ziel einer Evaluation im Rahmen eines Planungsprozesses ist es, ein Rückkopplungselement für die Prozesssteuerung zu implementieren, das überprüft, ob die Interventionen auch tatsächlich die gewünschten Ergebnisse bzw. Wirkungen produzieren (Ursache-Wirkungs-Beziehung). Erfasst werden sowohl Daten der städtebaulichen Ausgangssituation und der Wahrnehmung der stadträumlichen Situation durch die Betroffenen als auch objektiv zu prüfende Erfolgsfaktoren. Die Evaluation soll somit eine Hilfe im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses sein, die Qualität des Prozesses sowie der Ergebnisse zu verbessern.

Die Evaluation des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sollte prozessbegleitend erfolgen. Die Stadt Dormagen sollte in Anlehnung an bestehende Evaluationskonzepte bei Stadterneuerungsmaßnahmen ein abgestimmtes und zielführendes Konzept erarbeiten, das von den maßgeblichen Akteur:innen akzeptiert wird.

Beispielhaft könnte das Evaluationskonzept für Dormagen folgende Bausteine umfassen:

- Baustein 1: Erstellung eines Zielsystems und Überprüfung der Zielerreichung mit Hilfe von geeigneten Indikatoren
- Baustein 2: Innenstadt-Monitoring auf der Grundlage von ausgewählten soziodemografischen, sozioökonomischen und wirtschaftsbezogenen Kontextindikatoren
- Baustein 3: Projekt-Dokumentationssystem zur (Selbst-) Evaluation der einzelnen Projekte des städtebaulichen Entwicklungskonzepts
- Baustein 4: Durchführung von Bewohnerbefragungen, um die Erfolge bzw. Wirkungen des Konzepts aus Sicht der Bewohnerschaft zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu untersuchen
- Baustein 5: Analyse zentraler qualitativer Prozesse/Aspekte des städtebaulichen Entwicklungskonzepts anhand von Projektfallstudien und darauf aufbauend die konzeptionelle Beratung und Unterstützung des Stadtteilmanagements im Rahmen einer externen Prozessbegleitung

Für die Arbeit der Projektleitung kann dies auf die folgende Weise konkretisiert werden: Für jedes Projekt wird eine Projektdatei/Projektordner mit folgenden Inhalten/Dateiblättern eingerichtet.

- Datenblatt 1 – Projektbogen mit Priorität, geschätzten Kosten und Projektnummer
- Datenblatt 2 – Stammdaten: Daten zu Projektträger, Ansprechpartner:innen, Verortung des Projekts, konkreter Projektbeginn, geplante Gesamtlaufzeit, anerkannte Projektkosten und Kurzprofil des Projekts
- Datenblatt 3 – Projektziele und Zielerreichung: Konkrete Leistungen, die der Projektträger zu erbringen hat und die angestrebten Ergebnisse, die hierdurch bewirkt werden, werden anhand einer konkreten Zielformulierung



rung, Indikatoren, einem Vergleich der Soll-Vorgaben und des Ist-Befunds zusammengetragen

- Datenblatt 4 – Selbsteinschätzung der Projektumsetzung: Die Projektträger geben eine Einschätzung zum Stand des Projekts ab, u. a. zu den erreichten Zielgruppen sowie den zentralen Stärken und Schwächen der Projektarbeit. Hier besteht auch die Möglichkeit, Vorschläge für eine Modifizierung der Projektarbeit festzuhalten
- Datenblatt 5 – Qualitätsstandards der Projektumsetzung: Zur Messung der Qualität des Projekts wird die Vernetzung des Projektträgers, die Kooperation des Projekts mit anderen Stadtakteuren, die Beteiligung der Zielgruppe an der Projektplanung und -umsetzung sowie die Vorkehrungen zur Verstetigung der aufgebauten Strukturen und erzielten Ergebnisse nach dem Ende des Stadtentwicklungskonzepts dokumentiert
- Materialanhang: Unterlagen wie trägerinterne Projektdokumentationen, alle Planungen, Konzeptstudien, Broschüren, Ergebnisse von Teilnehmerbefragungen, Pressespiegel, Fotodokumentation

Die Projektleitung bei der Stadt Dormagen wird die Evaluation durchführen und steuern. Sie wird dabei durch das Stadtteilmanagement unterstützt. Die Erhebung und Auswertung der verschiedenen Kontextindikatoren zum Monitoring erfolgt durch die entsprechenden Fachbereiche innerhalb der Verwaltung.

Entscheidend für den Erfolg des Controllings ist, dass der beteiligten Akteursschaft in und außerhalb der Stadt deutlich gemacht wird, dass sie nicht persönlich zum Gegenstand der Beobachtung wird. Vielmehr stehen die Arbeit, Effizienz und Verbesserung der Umsetzung von Projekten und Maßnahmen im Vordergrund, um entsprechende Hilfestellungen geben zu können. Der Akteursschaft muss daher zu Beginn des Erneuerungs- und damit auch des Evaluationsprozesses der Nutzen für die eigene Arbeit und damit Vertrauen in die Zusammenarbeit mit dem interkommunalen Projektteam vermittelt werden.



Zehntes Kapitel

Ausblick

10 Ausblick

Die Dormagener Innenstadt steht vor großen Herausforderungen und Veränderungsprozessen. Nicht nur die alle betreffenden Herausforderungen des Klimawandels, des demographischen Wandels sowie die wachsende Bedeutung des Onlinehandels führen zu Herausforderungen und Veränderungsbedarfen, auch die geplante Ausweitung der Wohnfunktion in der Innenstadt bringt diverse Herausforderungen mit sich. Ein großes Potenzial liegt in der Entwicklung des Zuckerfabrik-Geländes im Süden der Innenstadt, das neue Impulse für diese setzen und so insbesondere die südliche Fußgängerzone stärken kann. Die umfassenden Veränderungen bieten die Chance, die Dormagener Innenstadt in ein urbanes Zentrum für alle Dormagener:innen zu entwickeln. Das ISEK und der Masterplan für die Dormagener Innenstadt legen den Grundstein für die Gestaltung dieses Prozesses, um die Innenstadt nachhaltig zu einem attraktiven urbanen Zentrum weiterzuentwickeln, in dem die Dormagener:innen gerne leben, arbeiten und verweilen.

An dieser ausblickenden Stelle sei allen Akteur:innen in der Innenstadt und in der Stadtverwaltung gedankt, die uns bei der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und des Masterplans unterstützt haben. Dieses Engagement ist eine wichtige und gute Voraussetzung, die Projekte umzusetzen und die Ziele zu erreichen.

Wir wünschen allen Akteur:innen, den Bewohner:innen und Geschäftsleuten an der Kölner Straße sowie in der ganzen Innenstadt, dass die vorgeschlagenen Projekte die gewünschten Ziele erreichen.

Viel Erfolg!



Abbildungen

Abbildung 1: Untersuchungsgebiet ISEK Dormagen	6
Abbildung 2: Geographische Einordnung der Stadt Dormagen	9
Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Dormagen-Mitte	17
Abbildung 4: Darstellung der angemessenen Sicherheitsabstände mit Detailkenntnissen um CHEMPARK Dormagen und INEOS Köln	18
Abbildung 5: Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Dormagen-Mitte, in der Stadt Dormagen, im Rhein-Kreis Neuss und im Land NRW seit 2012 (2012 = 100 %)	23
Abbildung 6: Altersstruktur in Dormagen, Dormagen-Mitte, im Rhein-Kreis Neuss, und in NRW im Vergleich (in %) 2019	24
Abbildung 7: Ziel- und Quellorte der zu- und weggezogenen Personen in Dormagen-Mitte im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2020	25
Abbildung 8: Gebäude mit Wohnraum in Dormagen nach Baujahr	25
Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosen in Dormagen	26
Abbildung 10: Pendlerbewegungen in der Stadt Dormagen im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2019	27
Abbildung 11: Restriktionen	38
Abbildung 12: Einbindung Grün- und Freiräume	45
Abbildung 13: Grün- und Freiräume	46
Abbildung 14: Nutzungen im EG und Wohnungsleerstand	56
Abbildung 15: Kultur- und Freizeiteinrichtungen	60
Abbildung 16: Soziale Infrastruktur	61
Abbildung 17: Verkehrsanbindungen	64
Abbildung 18: Verkehrsinfrastruktur Untersuchungsraum	65
Abbildung 19: Barrierefreiheit	66
Abbildung 20: Stellplatzangebot im engeren Untersuchungsbereich	67

Abbildung 21: Nutzungskonzeption	84
Abbildung 22: Dichtekonzept	85
Abbildung 23: Mögliche Entwicklung Unter den Hecken am Abzweig Am Jüdischen Bethaus	85
Abbildung 24: Mögliche Entwicklung Kölner Straße vor dem Historischen Rathaus	86
Abbildung 25: Mögliche Entwicklung Kölner Straße vor Sankt Michael	86
Abbildung 26: Perspektive Nördlicher Stadteingang	87
Abbildung 27: Mögliche Entwicklung für Grünes Parkband an der Europastraße	88
Abbildung 28: Perspektive Südlicher Stadteingang	89
Abbildung 29: Masterplan Innenstadt Dormagen	92