

2.4 Nahversorgung / Daseinsvorsorge

Im Landesentwicklungsplan hat die Gemeinde Simmerath die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Weitere Grundzentren in der Umgebung sind Rötgen, Hürtgenbach, Nideggen und Heimbach. Stolberg und Monschau hingegen sind die nächstgelegenen Mittelzentren, Aachen ist das nächstgelegene Oberzentrum.

Die Grundversorgung in der Gemeinde konzentriert sich auf den Zentralort Simmerath. Hiervon profitieren die direkten Nachbarortschaften Bickerath, Witzerath und Kesternich.

Auffallend ist die „Unterversorgung“ der „Talortschaften“ mit mangelhafter sozialer Infrastruktur und in weiten Teilen nicht vorhandenen Versorgungsangeboten der Grundversorgung und des täglichen Bedarfs.

2.4.1 Geschäfte des täglichen Bedarfs

Die Nahversorgung wird in der Gemeinde lt. erster Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2013 von Junker und Kruse zu ca. 60% durch das bestehende Angebot in der Ortsmitte Simmeraths abgedeckt. Eine weitere Konzentration von Einzelhandel befindet sich im angrenzenden Gewerbegebiet.

Dies bedeutet, dass für ca. 20% der Bevölkerung eine fußläufig zu erreichende, umfängliche Nahversorgung gewährleistet ist, während diese für die verbleibende Bevölkerung nicht oder nur eingeschränkt erreichbar ist. Zur Sicherung der Erreichbarkeit (kurze Wege) der Angebote im Zentralort ist die Bereit-

stellung unterschiedlicher Verkehrssysteme unter besonderer Beachtung komfortabler und „schneller“ Nahmobilitätsangebote erforderlich.

Neben den klassischen Angeboten von Bäckerei, Fleischerei übernehmen derzeit verstärkt auch (freie) Tankstellen die Funktion der Nahversorgung ein und bieten im Nebensortiment Güter des täglichen und Grundbedarfs an. Vereinzelt gibt es diese Angebote in Eicherscheid, Kesternich, Lammersdorf, Rurberg, Steckenborn, Strauch und Woffelsbach.

Aktuell gehen Fachleute davon aus, dass in Orten mit weniger als 2.000 bis 3.500 Bürger/innen im Einzugsgebiet die Sicherung der Nahversorgung für den stationären Einzelhandel durch Einzelhandelsketten wirtschaftlich unattraktiv ist. Wenn keine lokalen Einzelhändler mit kleineren Verkaufsflächen mehr vor Ort sind, ist die Nahversorgung nicht mehr gewährleistet und alternative Nahversorgungskonzepte sind erforderlich (vgl. „Nahversorgung in ländlichen Räumen“, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Gemeindeentwicklung BMVBS Online Publikation Nr. 02/2013 S. 29).

Handlungsbedarf: Der Einzelhandelsstandort „Simmerath“ ist zu erweitern und durch die Inbetriebnahme von Dorfläden oder mobilen Angeboten in den Ortschaften in seiner Grundversorgung zu sichern. Zusätzlich ist die Erreichbarkeit der vorhandenen Einzelhandelsangebote im Zentralort durch den Ausbau der Nahmobilität (Rad, ÖPNV) zu verbessern. Eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistung im zentralen Bereich ist anzustreben.

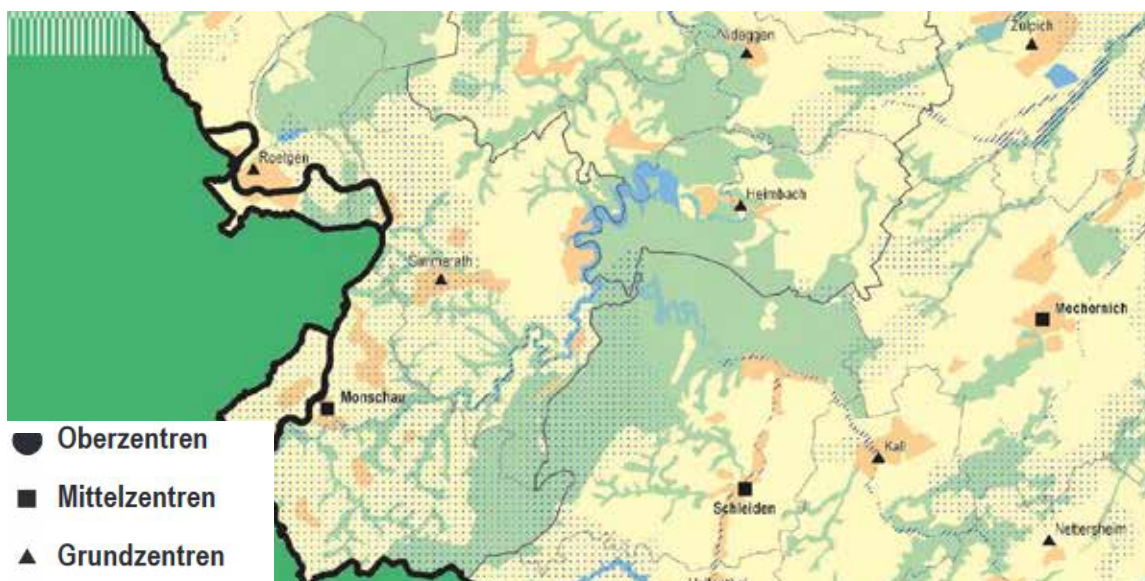


Abb. 17: Landesentwicklungsplan NRW (Quelle: www.land.nrw, Zugriff 29.01.2019), o.M.

2.5 Soziale Infrastruktur

2.5.1 Bildung

Im Bereich Bildung ist die Gemeinde breit aufgestellt: In elf der Ortschaften gibt es Kindertagesstätten (Träger Städteregion und Kirche). Grundschulen gibt es in Simmerath, Lammersdorf und Steckendorf sowie eine Förderschule in Eicherscheid.

Im Zentralort Simmerath befindet sich eine Sekundarschule, einen Standort des Berufskollegs Simmerath-Stolberg sowie des Volkshochschul-Zweckverbands als auch ein Berufsbildungs- und Gewerbeförderungszentrum.

Die Volkshochschule für den Südkreis Aachen bedient mit ihrem Standort im ca. 10 km entfernten Ort Monschau auch den Gemeindebereich von Simmerath. Für die hohe Anzahl von Nutzern aus Simmerath ist dieser Standort aufgrund der ländlichen Verkehrsverhältnisse, insbesondere des ÖPNVs zu den Hauptangebotszeiten am Abend schlecht oder gar nicht zu erreichen.

Des Weiteren verfügt der Zentralort Simmerath über eine Gemeindebücherei, deren räumliche Verhältnisse den gewachsenen Ansprüchen insbesondere auch durch die Einführung neuer Medien nicht mehr genügen.

Bildung und lebenslanges Lernen stellen die Grundlage unserer modernen Dienstleistungsgesellschaft sowie für die sich permanent veränderenden Anfor-

derungen an die Arbeits- und Lebenswelt dar.

Während der Zentralort Simmerath im Bezug auf die schulische Grundausbildung gut aufgestellt ist, zeigen sich im Bereich der Weiterbildung oder Eröffnung von Bildungs- und Qualifizierungsangeboten Bedarfe das bestehende Angebot insbesondere durch die Verortung von Lehrangeboten der VHS und weiterer Bildungsträger auszubauen.

Handlungsbedarf: Zur Sicherung und Ausweitung des Angebotes an (Weiter-) Bildungsangeboten ist die Verortung und räumliche Vergrößerung der bestehenden Angebote der VHS und der Gemeindebibliothek im Rahmen der Errichtung eines Kulturhauses zu berücksichtigen.

2.5.2 Konfessionelle Einrichtung

Zwölf der Ortschaften haben eine Katholische Kirchengemeinde mitsamt Kirchengebäude. In Lammersdorf befindet sich die einzige evangelische Kirche und Gemeinde.

2.5.3 Ärztliche Versorgung

Die ärztliche Versorgung in der Gemeinde wird durch das Angebot vor allem von Ärzten im Zentralort Simmerath sichergestellt. Hier gibt es auch eine Klinik, die über die Grund- und Regelversorgung hinaus auch Spezialgebiete abdeckt.

Im nördlichen Gebiet der Gemeinde sind vereinzelt weitere Allgemein- und Fachärzte ansässig. Ein An-

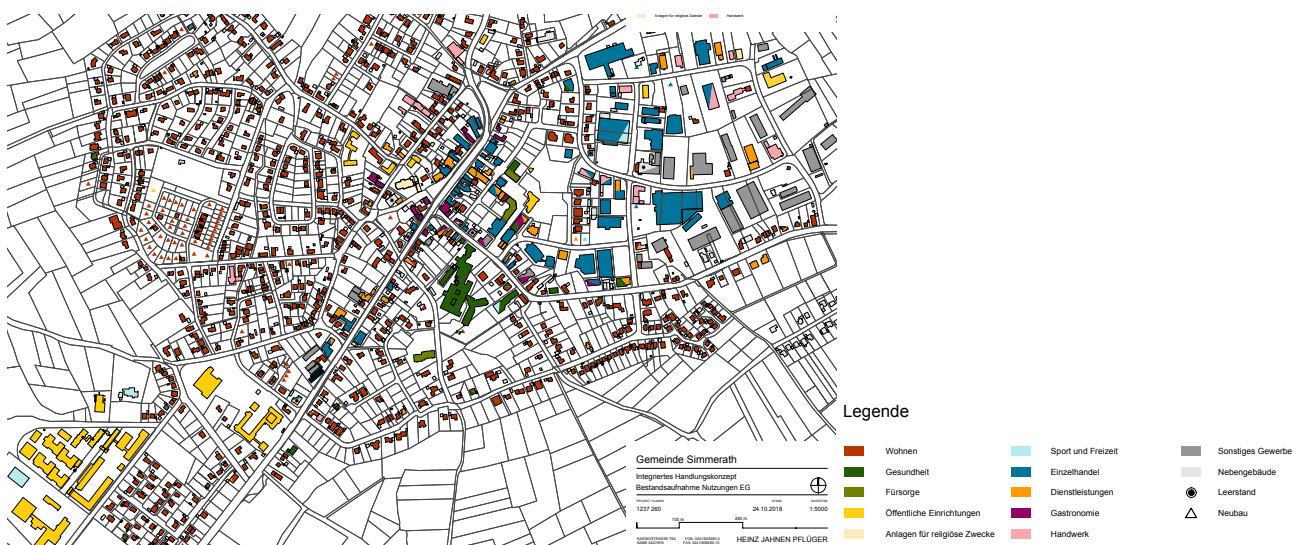


Abb. 18: Gebäudenutzung Erdgeschoss (eigene Erhebung)

gebot im restlichen Gemeindegebiet ist kaum vorhanden.

Handlungsbedarf: Im südlichen Gemeindegebiet ist die Sicherstellung der ärztlichen Versorgung zu prüfen.

2.5.4 Alteneinrichtungen

Angebote zur Altenpflege finden sich im Zentralort Simmerath und Lammersdorf.

Angebote zum Seniorenwohnen (mit Pflegeangeboten, betreutes Wohnen) finden sich ebenfalls im Zentralort Simmerath.

Ein Angebot im restlichen Gemeindegebiet ist nicht vorhanden.

Handlungsbedarf: Die Planung weiterer Einrichtungen zur Altenpflege und zum Altenwohnen außerhalb vom Zentralort ist zu prüfen.

2.6 Technische und digitale Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Simmerath sind als gut zu bezeichnen.

Die Verfügbarkeit von Breitband-Internet ist grundsätzlich in allen Siedlungsbereichen gegeben. Jedoch bestehen große Unterschiede in der Verfügbarkeit von „schnellem“ 50Mbit/s Internet: in etwa der Hälfte der Siedlungsflächen stehen großen Anteilen der Haushalte nur niedrigere Internetschwindigkeiten (16- 30 Mbit/s) zur Verfügung.

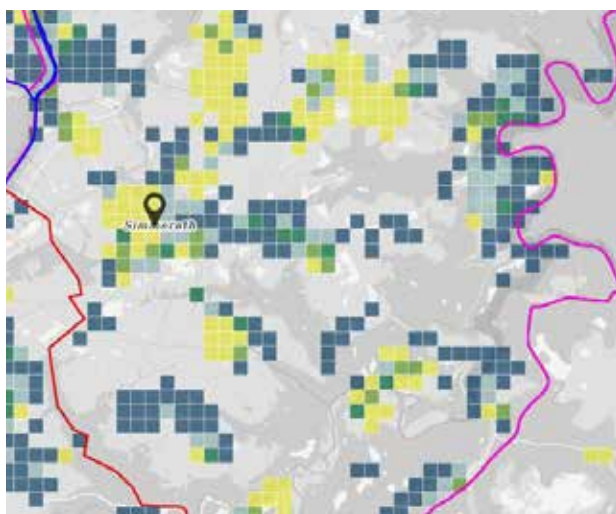


Abb. 19: Breitbandverfügbarkeit 50 Mbit/s Gemeinde Simmerath (Quelle: BMVI/ TÜV Rheinland, Zugriff 10.12.2018), o.M.

2.7 Energieversorgung

2.7.1 Grundversorgung

Netzbetreiber der Gemeinde ist die INFRAWEST GmbH (100%ig Tochter der Stawag, Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft), die Grundversorgung von Strom übernimmt in der Gemeinde die RWE-Vertrieb AG.

2.7.2 Einsatz regenerativer Energien

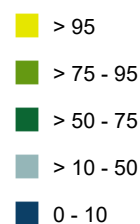
Die Gemeinde hat es bereits in der „Stromwende“ geschafft: Insbesondere durch die Energiegewinnung durch Windkraftanlagen ist die Gemeinde Simmerath in der Lage, sich selbst mit regenerativer Energie vollständig zu versorgen und Überschüsse zu verkaufen.

Im Gemeindegebiet Simmerath gibt es an drei Standorten insgesamt 16 Windkraftanlagen.

Des Weiteren betreibt die „Bio Energie Simmerath GmbH“ ein Biomasse- Heizkraftwerk. Es versorgt über das Nahwärmenetz das Berufskolleg, die Hauptschule und mehr.

Die Bestandsaufnahme im gesamten Gemeindegebiet ergab, dass die Nutzung von Wind- und Wasserkraft einen sehr hohen Grad erreicht hat. Die Betrachtung von Photovoltaikanlagen zeigt, dass diese

Breitbandverfügbarkeit in % der Haushalte



vermehrt in den Neubaugebieten anzutreffen sind. Aufgrund der nicht genutzten Dachflächen, insbesondere auch auf öffentlichen Gebäuden, besteht ein großes Ausbaupotenzial zur Nutzung dieser Energiequelle.

Handlungsbedarf: Die Nutzung regenerativer Energien wie der Photovoltaik ist in der Gemeinde Simmerath weiter zu erhöhen.

2.7.3 Speichermedien

Da regenerative Energie in Abhängigkeit von Witterungseinflüssen nur zeitweise erzeugt wird, ist ein allgemeiner Ausbau von Speicherkapazitäten erforderlich, um diese nachhaltig nutzen zu können.

Handlungsbedarf: Für Energiespeicheranlagen sind Flächen zu sichern, Verbundprojekte zur Nutzung von Energien sind zu organisieren und zu fördern.



Abb. 20: Impression Privathaus mit Photovoltaikanlage

2.8 Kulturelles Leben

2.8.1 Vereine, Freizeit- und Kulturangebote

Die Gemeinde Simmerath verfügt über ein überaus aktives Vereinsleben, durch das eine breit angelegte Basis von kulturellen und sportlichen Angeboten für alle Altersgruppen begründet wird:

- 26 Musikvereine
- 3 Kulturvereine
- 21 Sportvereine
- 6 Segelclubs
- 5 Fischerei/ Anglervereine
- 7 Schützenvereine
- 6 Karnevalsvereine
- 32 Gesellschaftsvereine
- 19 Soziale / Rettungsvereine
- 9 Freizeitvereine
- 6 Förder- und Trägervereine
- 2 Wirtschaftsvereine
- 16 Sonstige Vereine

Im Zentralort Simmerath und den direkt angrenzenden Ortschaften Bickerath und Witzerath sind folgende Vereine ansässig:

- Hansa-Gemeinschaft 21 e.V. Simmerath
- Spielmannszug der Freiwilligen Feuerwehr Simmerath
- Kirchenchor Simmerath
- Kammermusikkreis Simmerath
- Theatergruppe der Freiwilligen Feuerwehr Simmerath, LgS
- Jugendförderverein (JFC) FC Eifel 2017 e.V.
- SV Nordeifel 2012 e. V.
- Kun-Tai-Ko Simmerath e.V.
- Tennisclub Simmerath
- Fischerei-Pächtergemeinschaft Rursee e.V.
- St. Johannes Schützenbruderschaft Simmerath e.V.

- KG Sonnenfunken 1992 e.V.
- Landfrauen Ortsverein Simmerath
- VdK Ortsverband Simmerath
- Ortskartell Simmerath
- Jugendaktiv Simmerath e. V.
- Freiwillige Feuerwehr Simmerath - Löschruppe Simmerath
- Anonyme Alkoholiker
- Caritaspflegestation
- THW Jugend OV Simmerath
- THW-Helfervereinigung
- Förderverein Löschruppe Simmerath
- Geloog Simmerath e.V.
- Trägerverein Offene Ganztagschule
- Verein der Freunde und Förderer der Sekundarschule Nordeifel e. V.
- Verein der Freunde und Förderer des Krankenhauses St. Brigida Simmerath
- Förderverein der Gemeindebücherei Simmerath e.V.
- Gewerbeverein Simmerath
- Eifelverein - Ortsgruppe Simmerath
- Verein für deutsche Schäferhunde SV (e.V.)
- Efler-Jongen e.V.

Mit einer Vielzahl von Veranstaltungen wird über den gesamten Jahresverlauf ein breit gefächertes Angebot „gelebt“ und so die Gemeinschaften gestärkt.

Nachdem im Zentralort Simmerath eine privat betriebene Veranstaltungsstätte geschlossen wurde, die in der Vergangenheit für das Vereinsleben zentraler Veranstaltungs- und Tagungsort war, fehlt nunmehr ein zentral gelegenes, städtebaulich attraktives, gemeindeeigenes und multifunktionales Veranstaltungs-/ Kulturzentrum für das tägliche Vereinsleben sowie für z. B. für Musikevents oder Flohmärkte etc., das größere Veranstaltungen auch bei schlechten Wetterverhältnissen indoor ermöglicht.

Der Bedarf alleine für das Vereinsleben der im Zentralort ansässigen 31 Vereine beträgt nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Simmerath über 462 Veranstaltungsereignisse pro Jahr in einer Gruppen-

größe zwischen 10 und 50 Personen (vgl. Abb. 21: Analyse Bedarf Kulturhaus / Belegungsübersicht Vereine) . Alleine hieraus ergibt sich ein Raumbedarf von 2 Räumen mit 50 bzw. 10 bis 20 Personen Fassungsvermögen.

Mit dem Wegfall der vorhandenen Veranstaltungsstätte entfällt auch ein Ort für Firmen- und Familienfeiern. Der Bedarf für solche Veranstaltungen wird durch die Analyse der Vergangenheit mit über 50 Veranstaltungen pro Jahr angegeben.

Handlungsbedarf: Zur Sicherung des Angebotes für das alltägliche Vereinsleben sowie kultureller Veranstaltungen ist im Zentralort Simmerath ein entsprechendes räumliches Angebot in Form eines Kulturhauses zu schaffen.

Über den zuvor festgestellten und beschriebenen Bedarf an Flächen für ein Kulturhaus hinaus ergibt sich ein Bedarf zur Abdeckung von emissionsintensiven Großveranstaltungen wie den Karnevalssitzungen, Schützenfest, Jungesellenfest und dergleichen. Aus immissionsschutzrechtlichen Überlegungen sowie Überlegungen zum Charakter und der Größe des geplanten Kulturhauses ergibt sich der Bedarf nach einer weiteren Veranstaltungsstätte abseits der Wohnlagen. Als vorhandene und demnächst frei werdende Liegenschaft bietet sich hierzu der im Gewerbegebiet gelegene Bauhof an. Mit seiner Entfernung von ca. 500 Metern zum Zentrum ist dieser Standort auch zu Fuß und per Rad gut zu erreichen.

Handlungsbedarf: Zur Sicherung des Angebotes für emissionsintensive Großveranstaltungen im Zentralort Simmerath ein entsprechendes räumliches Angebot schaffen. Als kostengünstige Möglichkeit bietet sich die Umnutzung des Bauhofes an.

Im Zentralort Simmerath befindet sich ein öffentliches Schwimmbad, das Lehrschwimmbecken Lammersdorf steht nur den Schulen und Vereinen zur Verfügung.

Insgesamt fünf Turn- und Sporthallen befinden sich im Zentralort Simmerath, in Steckenborn, Lammersdorf und Eicherscheid.

Sportplätze hingegen sind in Hirschrott, Eicherscheid, Huppenbroich, Lammersdorf, Rurberg, Zentralort Simmerath, Steckenborn, Strauch, Kesternich und Rollesbroich vorhanden.

1237 SIMMERATH Integriertes Handlungskonzept

2.8.2 Angebote für Kinder und Jugendliche

Innerhalb der zuvor genannten Vereine und Organisationen findet sich eine Vielzahl von Angeboten auch für Kinder und Jugendliche.

Im Zentralort Simmerath befindet sich mehrere Spielflächen sowie ein offener Jugendtreff, hierüber hinaus bietet die Städteregion Aachen Mobile Jugendarbeit an.

Simmerath ein entsprechendes räumliches Angebot ggf. im Zusammenhang mit der Neuerrichtung eines Kulturhauses zu schaffen.

Handlungsbedarf: Zur Sicherung des Angebotes für Jugendliche und Kinder ist im Zentralort

Kulturhaus Simmerath Belegungsübersicht Vereine

| | Anzahl Mitglieder | Termine pro Jahr | Nutzung Kulturhaus |
|---|-------------------|------------------|--------------------|
| Hansa-Gemeinschaft 21 e.V. Simmerath | 50 | 50 | ja |
| Spielmannszug der Freiwilligen Feuerwehr Simmerath | 25 | 50 | ja |
| Kirchenchor Simmerath | 20 | 50 | ja |
| Kammermusikkreis Simmerath | 15 | 12 | ja |
| Theatergruppe der Freiwilligen Feuerwehr Simmerath, LgS | 15 | 20 | ja |
| Jugendförderverein (JFC) FC Eifel 2017 e.V. | 10 | 12 | ja |
| SV Nordeifel 2012 e. V. | 10 | 12 | ja |
| Kun-Tai-Ko Simmerath e.V. | 25 | 12 | ja |
| Tennisclub Simmerath | 30 | 1 | ja |
| Fischerei-Pächtergemeinschaft Rursee e.V. | 50 | 1 | ja |
| St. Johannes Schützenbruderschaft Simmerath e.V. | 15 | 12 | ja |
| KG Sonnenfunken 1992 e.V. | 15 | 36 | ja |
| Landfrauen Ortsverein Simmerath | 10 | 12 | ja |
| VdK Ortsverband Simmerath | 10 | 4 | ja |
| Ortskartell Simmerath | 15 | 12 | ja |
| Jugendaktiv Simmerath e. V. | 20 | 50 | ja |
| Freiwillige Feuerwehr Simmerath – Löschruppe Simmerath | | | nein |
| Anonyme Alkoholiker | | | nein |
| Caritaspflegestation | | | nein |
| THW Jugend OV Simmerath | | | nein |
| THW-Helfervereinigung | | | nein |
| Förderverein Löschruppe Simmerath | | | nein |
| Geloog Simmerath e.V. | 20 | 12 | ja |
| Trägerverein Offene Ganztagschule | | | nein |
| Verein der Freunde und Förderer der Sekundarschule Nordeifel e. V. | | | nein |
| Verein der Freunde und Förderer des Krankenhauses St. Brigida Simmerath | 20 | 2 | ja |
| Förderverein der Gemeindebücherei Simmerath e.V. | 10 | 50 | ja |
| Gewerbeverein Simmerath | 30 | 20 | ja |
| Eifelverein - Ortsgruppe Simmerath | 10 | 12 | ja |
| Verein für deutsche Schäferhunde SV (e.V.) | | | nein |
| Efler-Jongen e.V. | 10 | 20 | ja |
| | | | |
| Anzahl Veranstaltungen zusammen | | 462 | |

Abb. 21: Analyse Bedarf Kulturhaus / Belegungsübersicht Vereine, Quelle: Gemeindeverwaltung Simmerath

2.8.3 Märkte und Veranstaltungen

Im Zentralort Simmerath finden jährlich das mehr-tägige Frühlings- und Herbstfest statt, an deren Spitzentagen bis zu 15.000 Besucher erwartet werden. Damit gehören die Märkte zu einem wichtigen Brauchtum, das es zu pflegen und sichern gilt. Derzeit spielt sich das Markttreiben auf Hauptstraße - Markt - Rathausplatz sowie einigen Seitenstraßen ab.

Die Planung im „Simmerath Handbuch Wohnen“ von 2017, welche auch eine Gestaltung einer „Neuen Mitte“ vorsieht, schlägt vor, Marktflächen in die östlich geplanten neuen Straßen- und Platzflächen zu verlegen. Ziel dieser Verlagerung ist die Freistellung des ZOBs vom Marktgeschehen, sodass die Funktion des ZOBs auch an Markttagen erhalten bleibt und eine räumliche Anbindung der östlich gelegenen Einzelhandelsangebote an das Marktgeschehen erfolgen kann.

Des Weiteren finden über das Jahr verschiedene Veranstaltungen und Feste statt, darunter ein monatlicher Flohmarkt auf dem Schulhof der Sekundarschule in Simmerath, Sommerfest am Rursee, „Rur in Flammen“ am Ufer in Rurberg oder das Musikfestival „Vielklang“ auf dem Festplatz am Rathaus in Simmerath. Ein Wochenmarkt wird in der Gemeinde nicht veranstaltet.

Handlungsbedarf: Zugunsten der Funktionsfähigkeit des ZOBs als auch zugunsten einer Aktivierung der Wegeverbindungen zwischen den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorten ist der Austragungsort des Marktes innerhalb des Zentralorts Simmeraths zu verlegen.



Abb. 22: Ausrichtungsflächen Herbstmarkt Bestand (Quelle: Simmerath Handbuch Wohnen, HJPplaner, 2017), o.M.



Abb. 23: Ausrichtungsflächen Herbstmarkt Planung (Quelle: Simmerath Handbuch Wohnen, HJPplaner, 2017), o.M.



Abb. 24: Impression Herbstmarkt 2016

1237 SIMMERATH Integriertes Handlungskonzept

2.9 Ortsbild und Baugestaltung

2.9.1 Genius Loci Zentralort Simmerath

Der Zentralort Simmerath weist in seinen gewachsenen Ortsbereichen eine Vielzahl von städtebaulichen Elementen auf, die das Entstehen und die Verfestigung einer regionalen Baukultur belegen. Unregelmäßig geformte Stadtstrukturen werden im Laufe des Wiederaufbaus und der städtebaulichen Erweiterung in regelmäßige, nahezu orthogonale Stadtgrundrissstrukturen überführt und spiegeln im Zusammenhang mit der Errichtung des neuen Rathauses die wirtschaftliche und rationale Grundhaltung der Gemeinde wieder.

Ausgehend vom klassischen Eifelhaus mit Bruchsteinsockel, aufstehendem schwarzem Fachwerk und weißen Putzgefachen entstanden zunächst öffentliche Gebäude, dann Bürgerhäuser in massiver Bauweise unter Beibehaltung der Farbgebung

schwarz/ antrazit und weiß, nun differenziert für Sockel und Dachtragwerk (schwarz / antrazit) und Putzfassade in weißer Farbgebung.

Die Dächer der Gebäude weisen hierbei dunkle Farben als Schieferdach oder dunkle, schwarz bis schwarzbraune Hohldachpfannen auf.

Die im Zuge des Wiederaufbaues und der Ortserweiterung nach Osten entwickelte Grundhaltung, die angrenzenden Gemeindeteile als Ergänzung und Fortsetzung des historischen Ortskernes um die Pfarrkirche und die Hauptstraße zu konzipieren, wird aufgegriffen und zu einer gestalterischen Brücke zwischen Historie und Neuzeit weiterentwickelt. Hierbei werden Gestaltungsmerkmale der „schwarz-weißen Eifelsiedlung“ neu interpretiert und Grundlage städtebaulicher als auch gestalterischer Prinzipien.

Die Maßstäblichkeit und „Körnung“ der nach Westen angrenzenden Quartiere finden ihre Fortsetzung bis über die Hauptstraße hinweg und definieren die-



Abb. 25: Impression Panorama Hauptstraße/Kirchplatz



Abb. 26: Impression des 2017 umgestalteten Rathausplatzes



Abb. 27: Impression Historischer Marktplatz mit Kapelle

se als klar lesbaren Stadtraum.

Grüne Privatflächen sowie öffentliche Grünflächen stehen hierbei in starkem Kontrast zu steinern anmutenden Straßenräumen und Platzanlagen. Neben den als verbindende, lineare Strukturen gestalteten Straßen- und Grünzügen wird der Zentralort durch Plätze als Elemente des städtischen Lebens und ihrer Funktion als Kristallisationspunkte gegliedert. Mit unterschiedlichen Charakteren versehen, stellen diese Plätze Querbezüge her:

- der Anger mit der Skulptur „Sömmer Kraremann“ entlang der Hauptstraße,
- der historische Marktplatz mit Kapelle,
- der Rathausplatz mit Brunnen und
- der „neue Marktplatz“ mit Arkaden und angrenzenden Passagen.

Mit der Blockstruktur findet in den Neubaubereichen eine Fortsetzung der Maßstäblichkeit der mittelalterlichen Straßenrandbebauung statt. Eine zum neuen Ortsmittelpunkt hin ansteigende Höhenentwicklung mit einer Akzentuierung im neuen Kernbereich unter Beachtung des Kirchturms als dominantes, weithin sichtbares Zeichen des bestehenden Ortes ergänzt und bereichert das Weichbild Simmeraths.

In der Gemeinde Simmerath finden sich über 200 Kulturdenkmäler, darunter zahlreiche Holz- und Wegekreuze, Bruchsteinkapellen, Winkelhofanlagen aber auch Bunker- und Wallanlagen. Im Siedlungsbereich des Zentralortes Simmerath (inklusive Bickerath und Witzerath) gibt es über 15 Baudenkmäler.

2016 fand für die Umgestaltung des Rathausplatzes ein freiraumplanerischer Wettbewerb statt: durch das Büro 3+ Freiraumplaner, Aachen wurde der Bereich umgebaut.

Im Ortsbild fallen immer wieder gestalterisch unangepasste oder vernachlässigte Dach-, Fassaden- und Hofflächen auf, die den Einzelhandels- und Wohnstandort Simmerath optisch beeinträchtigen.

Handlungsbedarf: Zur Sicherung des Ortsbildes des Zentralortes Simmerath sind auf Grundlage einer Gestaltungsfibel Programme für Dach-, Fassaden- und Hofflächen aufzulegen.

2.9.2 Öffentlicher Raum

Wenn die öffentlichen Räume zu Aufenthalt einladen und Orte für alltägliche und spontane Aktionen sein sollen, erfordert dies eine entsprechende Gestaltung. Ihre Verkehrsfunktion darf die übrigen Funktionen nicht dominieren. Autoverkehr kann durch entsprechende Straßenraumgestaltung und eine „Städtebauliche Bemessung“ von Straßen stadträtlich organisiert werden.

Öffentliche Räume werden von vielen Nutzungen beansprucht. Kein Raum kann alle an ihn gestellten Aufgaben erfüllen, schon gar nicht gleichzeitig. Aber selbst nacheinander sind oft nicht alle Ansprüche erfüllbar. Großveranstaltungen erfordern leere Plätze während Kommunikation, Aufenthalt, Erholung und Entspannung dagegen Ausstattung, Bepflanzung, Wasser, eine kleinteilige Gliederung des Raums erfordern. Derart unterschiedliche Anforderungen lassen sich nur sehr schwer an einem Platz erfüllen. Auch aus diesem Grund ist es daher sinnvoll, jedem Stadtraum eine spezielle Hauptnutzung zuzuordnen, der untergeordnet ein zusätzliches Nutzungsspektrum möglich ist.

Der Zentralort Simmerath kann nur zu einem attraktiven Lebensraum werden, wenn er auch Ort der Erholung ist und ihre Räume insgesamt als angenehm, als Räume des Aufenthalts gesehen werden. Erholung im Zentralort ist anders als Erholung in der Landschaft: im Zentralort bedeutet Erholung auch Beobachtung, etwa Menschen, vorbeifahrende Autos oder der verbindende Blick zwischen geschäftigem Leben und der weithin sichtbaren Landschaft. Damit die Bürger und Besucher des Zentralortes einen zu jeder Stimmung passenden Ort finden können, sollten die öffentlichen Räume deutlich unterschiedliche Charaktere aufweisen. Jeder dieser Charaktere darf nicht nur bestimmte, sondern muss alle Gruppen ansprechen. Alle Räume müssen potentiell für alle Menschen attraktiv sein, kein Ort darf dauerhaft nur von einer Gruppe besetzt werden.

Im Zentralort finden sich neben der Hauptstraße mit ihrer angerartigen Aufweitung als dominantem öffentlichem Stadtraum auch „grüne“ Plätze oder platzartige Raumaufweitungen. Während in den nach dem 2. Weltkrieg entstandenen Erweiterungsbereichen eher praktisch gestaltet öffentliche Räume entstanden sind, findet man in den historischen Stadtbereichen abwechslungsreiche Raumfolgen mit interessanten Raumfassungen. Diese positiven Eigenschaften wurden jedoch durch einen verkehrs-

gerechten Ausbau der Räume überformt und kommen somit nur noch schlecht zum Tragen. So stellt der „Markt“ einen ehemaligen Hauptstadtraum dar, der heute seiner historischen Funktion beraubt als Platz kaum wahrnehmbar ist.

Damit sich ein Rundgang durch die städtischen Freiräume spannend und abwechslungsreich gestaltet, gilt es, diese Räume differenziert zu gestalten. Jeder Raum sollte eine eigene Gestalt haben, die ihm einen unverwechselbaren Charakter verleiht und ihn zu bestimmten Nutzungen besonders befähigt, jeder Raum soll im Alltag eine eigene Identität und zu besonderen Anlässen eine eigene Aufgabe erhalten.

Im Betrachtungsbereich des integrierten Handlungskonzeptes gibt es vor allem in der Hauptstraße, der Kammerbruchstraße und am Markt Handlungsbedarf.

So kann die „Hauptstraße“ ihre wichtige Aufgabe als zentrale Erschließungsstraße und somit wichtigste städtebauliche Orientierungslinie im Zentralort nur übernehmen, wenn ihre historische Basis verdeutlicht wird. Hierzu sollten die Verkehrsflächen optimiert und verkleinert werden, sodass größere Seitenbereiche für Aufenthaltsfunktionen entstehen.

Handlungsbedarf: Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Wahrung des historischen städtebaulichen Erbes sowie der Verbesserung der sozialen Sicherheit sind die öffentlichen Räume insbesondere im Bereich Hauptstraße, Markt und der Kammerbruchstraße neu zu organisieren und zu gestalten.



Abb. 28: Impression „Sömmer Kraremann“

2.9.3 Ausstattung-Beleuchtung-Kunst

Insbesondere im Herbst und Winter ist der Zentralort über weite Zeiten des Tages auf künstliche Beleuchtung angewiesen. Zu diesen Zeiten wird die Attraktivität sehr stark von ihrer Beleuchtung beeinflusst. Auch wenn die erste Aufgabe der Beleuchtung die Vermittlung von Sicherheit ist, sind die Wirkungen des Lichts weit vielschichtiger. Lichtstärke, Lichtfarbe, Helligkeitskontraste und –verläufe beeinflussen unsere Gefühle und unser Wohlbefinden sehr indirekt, aber dadurch umso intensiver. Wichtiger als die Auswahl bestimmter Leuchtenformen und –typen ist daher die Planung der nächtlichen Raumwirkung.

In Fortsetzung des integrierten Handlungskonzeptes soll für den gesamten Zentralort ein Plan zur nächtlichen Raumwirkung ausgearbeitet werden. Darin werden Lichtatmosphären ausgearbeitet, die soziale Sicherheit und Verkehrssicherheit mit Zielen wie Attraktivität, Orientierung und Identität des Zentralortes bei Nacht verknüpfen. Als eine Maßnahme bietet sich die Umstellung des Systems der Straßenbeleuchtung auf ein abgestimmtes System von „Objektbeleuchtung“ und Straßenbeleuchtung an. Hierdurch können stadtbildprägende Gebäude und Objekte zur Imagebildung der Stadt wesentlich beitragen.

Der Zentralort Simmerath besitzt derzeit keine besondere Einrichtung zur Schulung kreativer Fähigkeiten. Das als Teil des vorliegenden integrierten Handlungskonzept geplante Kulturhaus Simmerath verfolgt auch das Ziel, die Kreativität von Menschen



Abb. 29: „Neue Mitte“ als Bindeglied der Einzelhandelsschwerpunkte (Quelle: Simmerath Handbuch Wohnen, HJPplaner, 2017), o.M.

aller Generationen, Nationalitäten und Berufe zu wecken und zu fördern, und so ein Ort für Kultur in der Zentralgemeinde zu werden.

Kunst im öffentlichen Raum stellt sich in Simmerath derzeit eher als Dekoration von Orten in Form von Brunnenanlagen oder figürlichen Darstellungen dar denn als Ausstellung zeitgenössischen Kunstschaffens. Die künftigen Aktivitäten eines Kulturhauses Simmerath können durch deren Präsenz im öffentlichen Raum das Image und die Attraktivität Simmeraths für Bewohner und Besucher erheblich steigern.

Handlungsbedarf: Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und sozialen Sicherheit sowie zur Imageverbesserung des Zentralorts Simmerath ist die Ausstattung der öffentlichen Räume mit Beleuchtung, Kunst und Stadtmobiliar erstmals herzustellen bzw. zu verbessern.

2.9.4 „Neue Mitte“

Die Entwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes im Zentralort Simmerath hat östlich der historisch gewachsenen Lage „Hauptstraße / Markt“ entlang der Humboldtstraße / Kammerbruchstraße großflächige Einzelhandelsangebote entstehen lassen, die derzeit stadträumlich kaum miteinander verbunden sind.

Im geografischen Mittelpunkt dieser Lagen wurde in den 1970-iger Jahren das Rathaus errichtet. Ausgehend von diesem Mittelpunkt werden in einem Radius von 150 Metern (3 Gehminuten) viele Angebote und in einem Radius von 300 Metern (6 Gehmi-



Abb. 30: Entwicklung Geschossigkeit Zentralort (Quelle: Simmerath Handbuch Wohnen, HJPplaner, 2017), o.M.

nuten) alle Angebote des Zentralortes erfasst.

Die städtebauliche Planung im „Simmerath Handbuch Wohnen“ (2017) sieht vor, den zentralen Bereich des Rathauses baulich nachzuverdichten und mit ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten zu versehen. Mit seiner städtebaulichen Gestaltung und Ausprägung soll der Bereich die Funktion einer neuen Mitte des Zentralortes erhalten. Dazu gehört auch die entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raums und zur Aktivierung der Wegeverbindungen die Ertüchtigung der Straßen-Seitenbereiche zugunsten der Fußgänger und Radfahrer.

Handlungsbedarf: Im Hinblick auf die Herstellung einer attraktiven, „städtischen“, um Nutzflächen und Funktionen ergänzte „Neue Mitte“ im Zentralort Simmerath, die für alle Verkehrsteilnehmer attraktiv angebunden ist und bestehende Quartiere miteinander vernetzt, sind die Planungen zur Umgestaltung und baulichen Ergänzung zu konkretisieren und umzusetzen.

2.9.5 Alter Markt / ZOB

Historische Karten der Gemeinde Simmerath belegen, dass der Bereich um die Kirche sowie die heutige Hauptstraße / Markt als städtebauliche Keimzelle der Siedlungstätigkeit zu betrachten sind.

Umbaumaßnahmen im Zuge der Erneuerung der Ortsdurchfahrt sowie der Errichtung eines zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) haben zu einer weitgehenden Umgestaltung des Marktes unter Missachtung historischer Bezüge geführt. So wurde der his-



Abb. 31: Konzept Busbahnhof Variante 3 (Quelle: „Simmerath Handbuch Wohnen, HJPplaner, 2017), o.M.

1237 SIMMERATH Integriertes Handlungskonzept

torisch und städtebaulich prominente Standort der Johanneskapelle im Übergangsbereich zwischen Hauptstraße und Markt aufgegeben und die Kapelle im abseitigen Randbereich des Marktes wieder aufgebaut.

Die Funktion des zentralen Omnibusbahnhofes als End- und Startpunkt verscheidener Buslinien erzeugt Umsteigebeziehungen mit entsprechenden Umsteigezeiten/Warteseiten. Sowohl die Ausstattung als auch die konkrete räumliche Lage der Wartebereiche entsprechen nicht den Anforderungen an die sich aus der Funktion des ZOB ergebenden übergeordneten Merkmale Komfort und soziale Sicherheit / Kontrolle.

Im „Handbuch Wohnen“ wurden mehrere Planungsvarianten erarbeitet, die die Optimierung der Anforderungen an die Funktion des ZOBs und die Wiederherstellung historischer Bezüge unter Beachtung und Gewährleistung leistungsfähiger Verkehrsanlagen für die Ortsdurchfahrt und den ZOB zum Ziel haben.

Handlungsbedarf: Im Hinblick auf einen funktions-tüchtigen und komfortablen ZOB und die Wiederherstellung der historischen Bezüge sind die Planung zur Umgestaltung des Alten Markts/ ZOBs und Verlegung der Kapelle zu konkretisieren und umzusetzen.

2.9.6 Neuzeitliche Bautätigkeit

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde der Wiederaufbau von Gebäuden im Zentralort Simmerath verstärkt betrieben. Zum Teil wurden „einfache“ und vor allem zweckmäßige Baukörperformen gewählt.,



Abb. 33: Impression Neuzeitliche Bautätigkeit

die heute deplaziert wirken. In der jüngeren Vergangenheit entstanden bauliche Strukturen, die sich deutlich von historisch übermittelten Ortsbildern der Eifelgemeinde Simmerath unterscheiden. So gibt es kubisch wirkende Baukörper, deren Volumen und Formensprache sich deutlich an der baulichen Moderne orientieren.

Aus diesem Grund wurde 2017 ein Gestaltungshandbuch, zunächst nur für den Zentrumsbereich des Zentralortes Simmerath erstellt und soll bei künftiger Entwicklung „regionales Bauen“ in den Fokus rücken.

Handlungsbedarf: Der Einsatz von regionaltypischen Bauformen und Baumaterialien als baulicher Ausdruck einer regionalen Identität ist bei Neubauten und Sanierungen im Zentralort, aber auch in den anderen Ortschaften zu fördern. Als geeignete Instrumente hierzu gelten Gestaltungsfibeln und Gestaltungssatzungen oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Bauleitplanung.

2.9.7 Barrierefreiheit

Die Gemeinde Simmerath weist laut „Handbuch Wohnen“ ca. 4.960 Wohngebäude auf. Nur 3,3% davon sind vom öffentlichen Raum aus barrierefrei erreichbar. Der Zentralort Simmerath und die Ortschaften Lammersdorf und Eicherscheid verfügen über nahezu 50% der vom öffentlichen Raum aus barrierefrei zu erreichenden Wohngebäude.

Als Gründe für diese geringe Anzahl und die räumliche Verteilung ist vor allem die bewegte Topografie



Abb. 32: Impression einer nicht-barrierefrei-erreichbarer Ladenzeile

zu nennen. Nur in relativ ebenen Lagen wie in Teilen von Simmerath, Lammersdorf und Eicherscheid ist ein „ebenerdiges“ Bauen ohne Mehraufwand möglich.

Handlungsbedarf: Im Hinblick auf die Zunahme älterer und somit bewegungseingeschränkter Bevölkerungskreise ist auf den Bau von barrierefreien Freianlagen und Wohnangeboten zu achten.

2.9.8 Flächen- und Gebäudepotenziale

Die Studie „Simmerath Handbuch Wohnen“ von 2017 konnte im Gemeindegebiet in jeder Ortschaft Baulücken als verfügbares Bauland feststellen (insgesamt 706, davon 170 im Zentralort Simmerath). Durch die Bestandsaufnahme wurde deutlich, dass in den Ortschaften in der Regel eine genügend große Anzahl von Baulücken und Baulandreserven besteht, um einer erforderlichen Eigenentwicklung zu genügen.

Baulücken und Potenzialflächen befinden sich oft innerhalb der Siedlungsbereiche, im Zentralort Simmerath auch im zentralen Versorgungsbereich und eignen sich für eine Bebauung und somit für eine Nachverdichtung. Durch Erhöhung der Geschossigkeit besteht laut „Handbuch Wohnen“ von (2017) die Chance, zusätzlichen Wohnraum zu generieren.

Es gibt aber auch Potenzialflächen (z. B. im Zentralort) am Siedlungsrand, die laut Flächennutzungsplan einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden kann (vgl. Abb. 28: Entwicklung Geschossigkeit

im Zentralort Simmerath (Quelle: Simmerath Handbuch Wohnen, HJPplaner, 2017)). Hierzu wurden im „Handbuch Wohnen“ bereits städtebauliche Studien erarbeitet, die die Nutzungs- und Flächenpotenziale aufzeigen.

Diese Flächen sind zum großen Teil landwirtschaftliche Flächen, werden gärtnerisch genutzt oder als Potenzialfläche für Bauvorhaben innerhalb der Familie bewahrt und sind so dem freien Markt auf Dauer entzogen.

Im „Simmerath Handbuch Wohnen“ wird empfohlen, prioritär die Nachverdichtung des Zentralortes Simmerath voranzutreiben und gleichzeitig auf eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes hinzuwirken. Parallel soll die Entwicklung der Plangebiete am Siedlungsrand (vgl. Abb. 30: Unbebaute Bauflächen lt. FNP im Zentralort Simmerath (Quelle: Simmerath Handbuch Wohnen, HJPplaner, 2017)) schrittweise erfolgen.

Handlungsbedarf: Im Hinblick auf eine notwendige Eigenentwicklung als auch einer notwendigen Ergänzung von alternativen Wohnformen sind vorhandene Reservewohnflächen, Baulücken und Potenzialflächen zu aktivieren.

2.9.9 Gebäudeleerstand

Die Gemeinde Simmerath weist 2017 ca. 5.730 Gebäude auf. Hiervon sind 12 Gebäude offensichtlich leer stehend. Dies bedeutet eine Leerstandsquote von weniger als einem halben Prozent (0,21%).



Abb. 34: Unbebaute Bauflächen lt. FNP im Zentralort Simmerath (Quelle: Simmerath Handbuch Wohnen, HJPplaner, 2017), o.M.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zeigt laut „Simmerath Handbuch Wohnen“ für den Zentralort sowie die umgebenden Ortschaften (Höhenortschaften) konstante oder wachsende Einwohnerzahlen. Aufgrund der demografischen Entwicklung wären somit in Simmerath Leerstände vor allem in den „Talortschaften“ zu erwarten.

Dieser zunächst negativen Erwartung steht jedoch das gerade in diesen Ortschaften vorzufindende differenzierte Wohntypenangebot gegenüber, dass vor allem aus der stark touristisch geprägten Nutzung entspringt.

Sollte diese touristische Nutzung in Zukunft zurückgehen und in der Folge Leerstände entstehen, so ist eine Belegung durch die örtliche Nachfrage möglich und sollte durch eine Verbesserung der mangelhaften Infrastrukturangebote sowie einer Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an den Zentralort gefördert werden.

Im Zentralort Simmerath gibt es im Dezember 2018 ca. 8 leerstehende Gebäude, vier davon mit ehemals gewerblicher Nutzung.

Handlungsbedarf: Im Hinblick auf notwendige Eigenentwicklung ist von einem Auflockerungsbedarf in den Altbaubereichen sowie einer möglichen Fluktuationsreserve des bestehenden Wohnungsbestandes auszugehen. Eine weitere Entwicklung von Wohnungsangeboten im Kernbereich sowie in den Randbereichen vom Zentralort Simmerath ist daher dringend erforderlich.

2.9.10 Sanierungsbedarf

Obwohl weite Bereich der historischen Ortslage von Simmerath durch Kreigseinwirkungen zerstört wurden, weist der Zentralort im Altbereich eine Anzahl historischer Bausubstanz auf.

Gerade diese historische Bausubstanz weist hohe und mittleren Sanierungsbedarf auf. Neben unzeitgemäßen und unweckmäßigen Grundrissformen stehen Mängel bei der Barrierefreiheit und der haustechnischen Ausstattung im Vordergrund des Sanierungsbedarfs.

Die nach dem 2. Weltkrieg in den 50ziger und den 60ziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts errichteten Gebäude weisen aufgrund der seinerzeit herrschenden Mangelwirtschaft insbesondere baukonstruktive Mängel und solche bei der Ausstattung und Barrierefreiheit auf.

Eine abschätzende Bestandsaufnahme aufgrund äußerer Merkmale wie dem Zustand von Dächern, Fenstern und Fassaden der im geplanten Sanierungsgebiet vorhandenen Baukörper ergab einen hohen Sanierungsbedarf bei ca. 11 Objekten, einen mittleren Sanierungsbedarf bei ca. 14 Objekten und einen geringen Sanierungsbedarf bei ca. 22 Objekten. Die plangeometrisch ermittelte durchschnittliche BGF dieser Häuser liegt bei 120 qm.

Handlungsbedarf: Zum Erhalt historisch wertvoller Bausubstanz, zur Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit sowie einer insgesamt nachhaltigen Nutzung der Bausubstanz sind die betreffenden baulichen Analgen zu sanieren.

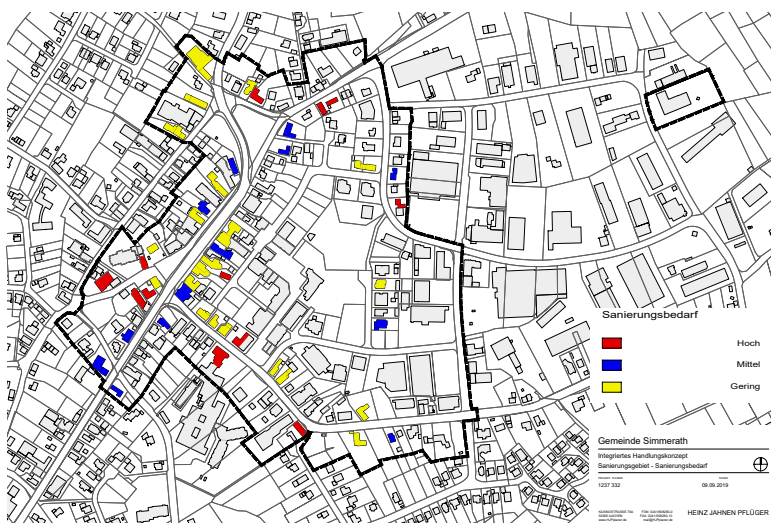


Abb. 35: Sanierungsbedarf (eigene Erhebung, vergrößerte Darstellung s. Anhang)

2.10 Tourismus und Naherholung

In der Gemeinde Simmerath hat der Tourismus eine lange Tradition. Dies belegen ein breites Übernachtungsangebot sowie eine Vielzahl gastronomischer Betriebe. Die Gemeinde profitiert von ihrer bevorzugten Lage an den zentralen touristischen Zielen Rursee und Nationalpark Eifel und dem damit in Verbindung stehenden attraktiven Freizeit- und Naturerlebnisangebot. Dabei hat in den letzten Jahren vor allem die Profilierung als attraktive Wanderregion zu deutlich erweiterten Saisonzeiten geführt. Auch der Radtourismus ist in den letzten Jahren stärker in den Fokus gerückt. Neben der Einrichtung der Vennbahn im Jahr 2013 ist die Gemeinde aktuell an zwei größeren radtouristischen Förderprojekten beteiligt, die im Jahr 2020 umgesetzt werden sollen.

Rurberg ist nach Aussage des Touristikbüros der Gemeinde Simmerath das meistfrequentierte von allen fünf Nationalpark-Toren und konnte in den letzten Jahren seine Besucherzahlen deutlich steigern. Kamen 2010 noch rund 70.000 Gäste, so besuchten im Jahr 2018 über 114.000 Personen Ausstellung und Touristinformation. Bei einem vom Nationalparkforstamt in Auftrag gegebenen sozioökonomischen Monitoring wurden am Paulushofdamm, welcher bei Rurberg den Ober- und den Rursee trennt, mit rd. 180.000 die mit Abstand meisten Eintritte innerhalb eines Jahres (Mai 2014 bis Mai 2015) in den Nationalpark festgestellt.

Auch die Übernachtungszahlen verdeutlichen die hohe touristische Intensität. Simmerath ist laut amtlicher Beherbergungsstatistik hinter der Stadt

Heimbach mit seinem großen Landal-Resort „Eifeler Tor“ die Kommune mit den meisten Übernachtungen (2018: 227.600) in der gesamten NRW-Eifel. Vor dem Hintergrund dessen, dass in der amtlichen Statistik nur Betriebe mit mindestens zehn Betten erfasst werden, liegen die tatsächlichen Zahlen aufgrund eines sehr breiten Ferienwohnungsangebotes deutlich darüber.

Neben zwei Museen in Lammersdorf sowie Reste des Westwalls aus dem zweiten Weltkrieg machen auch Angebote aus der Region, u.a. die Altstadt Monschau, Burg Nideggen, Wildparks, IP Vogelssang usw. die Gemeinde Simmerath zu einem beliebten Tourismusziel.

Bei der Betrachtung der touristischen Angebote ist festzustellen dass der Zentralort als Ziel wenig beworben wird, somit findet hier auch kein ausgeprägter Tourismus statt.

Aufgrund der überaus attraktiven Einbettung in den Landschaftsraum werden im Zentralort Angebote zur Naherholung nicht vermisst. Allerdings besteht ein Nachholbedarf zur Ausstattung der Zentralgemeinde mit Spielgelegenheiten und weiteren Angeboten für Kinder und Jugendliche.

Handlungsbedarf: Im Hinblick auf die Nutzung der touristischen Potenziale auch für den Zentralort sind Maßnahmen zur Verknüpfung zwischen Tourismus und Zentralort zu entwickeln. Zur Stärkung der Attraktivität des Zentralortes für Kinder und Jugendliche sind angepasste Spiel- und Freizeitangebote zu schaffen.



Abb. 36: Impression Panorama Grünfläche mit Musikpavillon hinter dem Rathaus

2.11 SWOT-Analyse Zentralort Simmerath

| Architektur - Städtebau | |
|--|--|
| Stärken | Schwächen |
| Historische Keimzelle, starke und eindeutige Architekturen | Kein einheitliches Ortsbild, Sanierungsbedarf |
| | |
| Chancen | Risiken |
| Schaffung eines Ortsbildes als Alleinstellungsmerkmal | Herstellungskosten, Finanzierung, Gefahr des Modischen |
| | |

| Verkehr | |
|--|---|
| Stärken | Schwächen |
| Leistungsfähiges Verkehrsnetz, gutes Stellplatzangebot | Fehlende Orientierung, Verteilungsproblem Stellplätze |
| | |
| Chancen | Risiken |
| Verbesserung Orientierung durch Parkleitsystem, gestalterische Betonung Verkehrsring | Herstellungskosten, Finanzierung |
| | |

| Nutzung - Infrastruktur | |
|---|--|
| Stärken | Schwächen |
| Vielfältiges Nutzungsangebot | Eingeschränktes Angebot an kultureller Infrastruktur, fehlende großflächige Versammlungsstätte |
| | |
| Chancen | Risiken |
| Vernetzung der vielfältigen Nutzungsangebote, Verbesserung der kulturellen Infrastruktur, Errichtung großflächiger Versammlungsstätte | Herstellungskosten, Folgekosten |
| | |

| Öffentlicher Raum | |
|--|---|
| Stärken | Schwächen |
| Vielfältige Raumfolgen, insbesondere im historischen Ortsbereich, gestalterisch starke Raumbildung und Ausstattung im historischen Ortsbereich | Eher monotone Raumfolgen in den Neubaubereichen |
| | |
| Chancen | Risiken |
| Fortführung der vielfältigen Raumstrukturen und Raumausstattungen | Herstellungskosten, Folgekosten |
| | |