



LEBENDIGES ZENTRUM „STADTMITTE BENDORF“

Vorbereitende Untersuchung nach §141 BauGB und
integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171e BauGB
für das Fördergebiet Lebendiges Zentrum „Stadtmitte Bendorf“

September 2025

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



RheinlandPfalz
MINISTERIUM DES INNERN
UND FÜR SPORT



GRÜNE
ENTDECKER
STÄDT
BENDORF

IMPRESSUM

Lebendige Stadtmitte Bendorf

Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Fördergebiet „Lebendige Stadtmitte“ der Stadt Bendorf

Auftraggeber

Stadt Bendorf

Fachbereich 4 – Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft, Kultur



Auftragnehmer

STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH

Landauer Straße 58

67346 Speyer

Telefon: +49 6232 87093-00

E-Mail: info@stadtberatung.info

www.stadtberatung.info



Projektbearbeitung

Dr. Dipl.-Ing. Rebecca Körnig-Pich

M. Sc. Pia Franziskus

M. Sc. Lea Weitz

M. Sc. Sarah Daniel

M. A. Franziska Kosel

Petra Steinbacher

Quellen der Bilder und Karten:

Sofern nicht anders angegeben: STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH

INHALT

Vorwort	1
1. EINLEITUNG	2
1.1 Das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ ...	2
1.2 Das Fördergebiet.....	3
1.2.1 Ausgangssituation.....	3
1.2.2 Räumlicher Kontext und begründete Gebietsabgrenzung.....	3
1.3 Aufbau des Konzeptes	4
1.3.1 Vorbereitende Untersuchungen.....	4
1.3.2 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	5
2. METHODISCHES VORGEHEN.....	6
2.1 Projektorganisation	6
2.2 Methoden	7
3. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN	9
3.1 Historische Entwicklung und Siedlungsgeschichte	9
3.2 Sozialstrukturanalyse	11
3.3 Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur und soziale Infrastruktur	15
3.4 Städteplanerische Analyse	17
3.4.1 Planungsrechtliche Aspekte	17
3.4.2 Nutzungsstruktur	20
3.4.3 Baustruktur/Stadtgestalt	24
3.4.4 Bausubstanz.....	25
3.4.5 Freiräume und Grünflächen.....	28
3.4.6 Klimaschutz und -anpassung.....	33
3.4.7 Verkehr, Mobilität, Barrierefreiheit.....	35
3.5 Bisherige Stadtentwicklungsplanungen und -konzepte und zentrale Erkenntnisse aus den bisherigen Beteiligungsprozessen.....	40
3.5.1 Entdeckerstadtkonzept	40
3.5.2 Klimaanpassungskonzept.....	40
3.5.3 Klimastrasse Hauptstraße.....	41
3.5.4 Bewerbung Landesgartenschau.....	41
3.5.5 Spiel- und Freiflächenkonzept	42
3.5.6 Bahnstation, MobiHUB und RheinWalk	42
3.5.7 Radverkehrskonzept.....	42
3.5.8 Interkommunales Konzept zum Aufbau und Betrieb eines Netzwerks von RegioHubs im Landkreis Mayen-Koblenz	43
3.6 Zentrale Erkenntnisse aus der Beteiligung	44

3.6.1 Ausstellung „Zukunft Stadtmitte Bendorf“	44
3.6.2 Zukunftswerkstatt	45
3.6.3 Digitale Befragung der Öffentlichkeit.....	46
3.6.4. Jugendbeteiligung	47
3.6.5 Info- und Beteiligungsveranstaltung: Perspektiven für Bendorf.....	48
3.6.6 Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)	49
3.7 Fazit der vorbereitenden Untersuchungen	50
3.7.1 Begründete Notwendigkeit einer Maßnahme Lebendige Zentren und Verfahrenswahl	55
4. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT.....	58
4.1 Übergeordnetes Leitbild: „Grüne Entdeckerstadt der Zukunft“	58
4.2 Handlungsfelder und Ziele	59
4.2.1 Städtebauliche Gestaltung.....	59
4.2.2 Klima und öffentlicher Raum	60
4.2.3 Mobilität und Vernetzung.....	62
4.2.4 Wirtschaft und Transformation	63
4.3 Städtebaulicher Rahmenplan	66
4.4 Maßnahmenkatalog.....	68
M1.1 Ganzheitliche Aufwertung der Bachstraße.....	69
M1.2 Private Sanierungsmaßnahmen und grüne Innovationen für die Entdeckerstadt	71
M1.3 Sanierungsberatung	73
M1.4 Entwicklung ehemalige Fachklinik	74
M1.5 Umgestaltung öffentlicher Raum Poststraße	75
M1.6 Entwicklung Neuhausquartier.....	76
M1.7 Entkernung Quartier Erlenmeyerstraße	77
M2.1 Umgestaltung Entréeplatz im Stadtpark	78
M2.2 Erweiterung Klimaspielplatz im Stadtpark	80
M2.3 Calisthenics-Anlage am Yzeurer Platz	81
M2.4 Grüner Generationentreffpunkt an der Ringstraße	82
M2.5 Klimaangepasste Aufwertung des Yzeurer Platzes	84
M2.6 Klimaangepasste Aufwertung des Kirchplatzes.....	85
M2.7 Weiterentwicklung und Klimaanpassung an öffentlichen Gebäuden	87
M2.8 Umsetzung Entdeckerstadtparcours	88
M2.9 Besucher- und Klimakompetenzzentrum „Grüne Entdeckerstadt Bendorf“	89
M3.1 Entwicklung einer Verbindungsachse MobiHUB und Stadtmitte	91
M3.2 Entwicklung des Brückenkopfes am MobiHUB	92

M3.3 Neuordnung der Straßenraumgestaltung in der Luisenstraße	93
M3.4 Verkehrsleitsystem.....	94
M3.5 Umgestaltung Hauptstraße (flankierend).....	95
M4.1 Zentrenmanagement.....	96
M4.2 Verfügungsfonds	98
M4.3 Weiterentwicklung Leerstandskataster	99
M4.4 Beschilderungskonzept	101
M4.5 Netzwerkarbeit	102
4.5 Hinweise zur Umsetzung	103
4.5.1 Steuerung des Umsetzungsprozesses.....	103
4.5.2 Evaluation und Fortschreibung des ISEK	103

VORWORT

Liebe Bendorferinnen und Bendorfer,

unsere Stadt steht an einem entscheidenden Punkt. Bendorf ist stolz auf seine industrielle Geschichte, seine kulturelle Vielfalt und die landschaftlich einmalige Lage zwischen dem Rhein und den Höhen des Westerwaldes. Aber wer unsere Stadt kennt, weiß: Wir ruhen uns nicht auf der Vergangenheit aus. Wir wollen gestalten – für die Zukunft, für alle Generationen.

Mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) geben wir uns dafür einen verbindlichen Rahmen und eine klare Richtung. Dieses Konzept ist mehr als ein Plan auf Papier: Es ist unser gemeinsames Versprechen, Bendorf lebenswerter, zukunftsfähiger und klimafreundlicher zu gestalten. Es soll Orientierung geben und konkrete Schritte aufzeigen – für eine Innenstadt, die Menschen zusammenbringt, Freiräume schafft, den Klimawandel ernst nimmt und unsere Stadt dauerhaft attraktiv macht.

Wir wollen Bendorf als „Grüne Entdeckerstadt der Zukunft“ entwickeln. Entdecken heißt für mich: neugierig bleiben, Perspektiven wechseln und gemeinsam nach Lösungen suchen. Es bedeutet, dass wir Vielfalt als Stärke begreifen und Raum für alle schaffen. Es heißt auch, Verantwortung zu übernehmen – für unsere Umwelt, für den Zusammenhalt und für ein respektvolles Miteinander in einer offenen, demokratischen Stadtgesellschaft.

Dass wir diesen Weg einschlagen können, verdanken wir auch Ihnen: Sie haben sich in zahlreichen Gesprächen, Workshops und Beteiligungsformaten eingebracht und damit gezeigt, wie groß das Engagement und das Interesse an einer aktiven Stadtgestaltung sind. Dieses Konzept bündelt Ihre Ideen und macht sie zum Fundament unseres Handelns für die nächsten Jahre und Jahrzehnte.

Ich danke allen, die sich mit Herzblut beteiligt haben – ob als Bürgerin oder Bürger, in Vereinen, Verbänden, Politik oder Verwaltung. Ihr Engagement macht den Unterschied. Das ISEK ist kein Abschluss, sondern ein Aufbruch. Der Prozess geht weiter – und ich lade Sie herzlich ein, weiter mitzudenken, mitzureden und mitzugestalten.

Lassen Sie uns Bendorf gemeinsam als lebenswerte, soziale, klimafreundliche und offene Stadt für heute und morgen entwickeln. Ich freue mich darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen zu gehen.



Ihr
Christoph Mohr
Bürgermeister der Stadt Bendorf

A handwritten signature in blue ink that reads "Christoph Mohr".

1. EINLEITUNG

1.1 Das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

Die Städtebauförderung ist ein gemeinsames Programm von Bund und Ländern zur Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Diese Finanzhilfe wird auf Grundlage des Artikel 104b Grundgesetz in Verbindung mit § 164b Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern gewährt. Den rechtlichen Rahmen für den Einsatz der Fördermittel stellt die räumliche Festlegung des Fördergebiets nach § 171b Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Nach einer Neustrukturierung und Anpassung an aktuelle stadtentwicklungspolitische Herausforderungen im Jahr 2020 konzentriert sich das Förderinstrument auf drei statt vorher sechs Programme. Neben den Programmen „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ist nun das Programm „Lebendige Zentren“ ein Teil der Städtebauförderung. In diesem Programm steht die Rolle der Innenstädte als multifunktionale und identitätsstiftende Zentren im Vordergrund. Das übergeordnete Ziel ist die Stärkung und Vitalisierung der Innenstädte:

„Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von Lebendigen Zentren werden eingesetzt für städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen, zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt. Ziel ist ihre Entwicklung zu attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft, Kultur und Bildung.“ (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024, S. 8 f.)

Dieses Ziel hat auch die Stadt Bendorf, weshalb sie sich mit Erfolg im Mai 2024 mit dem Gebiet „Stadtmitte“ um eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ beworben hat. Das Förderprogramm soll dazu beitragen, den stattfindenden Strukturwandel in innerstädtischen Zentren auch mit einem besonderen Augenmerk auf historische Altstädte und den vorherrschenden Denkmalschutz aktiv und attraktiv zu gestalten.

Das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ fördert aktuell 80 Prozent der zuwendungsfähigen Umsetzungskosten mit Mitteln des Bundes und der Länder. Den Eigenanteil von 20 Prozent sowie nicht zuwendungsfähige Kosten übernimmt die Kommune. Die Fördermittel können insbesondere wie folgt eingesetzt werden:

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes
- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume)
- Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel
- Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge

- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Förderung alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung
- Quartiers- und Citymanagement oder Management der Zentrenentwicklung

1.2 Das Fördergebiet

1.2.1 Ausgangssituation

Die Stadt Bendorf hatte sich um die Ausrichtung der Landesgartenschau 2027 beworben. Auch wenn der Zuschlag an eine andere Kommune ging, wurde die Bewerbung als wertvoller Impuls genutzt, um nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklungsprozesse anzustoßen. Im Mittelpunkt stehen dabei Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung, die Förderung alternativer Mobilitätsformen sowie die nachhaltige Weiterentwicklung der Stadtmitte. Langfristiges Ziel ist es, die Bendorfer Stadtmitte zu einer zukunftsfähigen, „enkeltauglichen“ Modellstadt zu transformieren – als hybrider Lebensraum für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erleben.

Vor diesem Hintergrund wurde im November 2024 das Büro STADT BERATUNG Dr. Sven Fries GmbH mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) sowie der Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) beauftragt. Aufbauend auf vorhandenen Erkenntnissen und Konzepten führte das Büro vertiefende Analysen durch. Es ergänzte diesen Prozess durch verschiedene Beteiligungsformate, Gespräche mit Schlüsselakteuren und gezielte Ortsbegehungen, die wertvolle Einblicke für die künftige Entwicklung Bendorfs lieferten. Als zentrale Herausforderungen, an die es sich anzupassen gilt, kristallisierten sich die Sicherung der Attraktivität und Vitalität der Stadtmitte von Bendorf sowie der strukturelle Wandel heraus, der sich in zunehmendem Leerstand, veränderten Konsumgewohnheiten und neuen Anforderungen an Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung und multifunktionale Nutzungsformen zeigt.

1.2.2 Räumlicher Kontext und begründete Gebietsabgrenzung

Die Stadt Bendorf am Rhein liegt im Landkreis Mayen-Koblenz im nördlichen Rheinland-Pfalz, eingebettet zwischen den Mittelzentren Neuwied und Vallendar sowie in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Koblenz. Die Stadt zählt knapp 17 000 Einwohnerinnen und Einwohner und gliedert sich in die vier Stadtteile Bendorf, Mülhofen, Sayn und Stromberg. Im Zuge der rheinland-pfälzischen Gebietsreform wurde 1974 die bis dahin eigenständige Gemeinde Stromberg eingemeindet – eine Maßnahme im Rahmen der kommunalen Neugliederung, die auf eine effizientere Verwaltungsstruktur abzielte. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) ist Bendorf als „kooperierendes Mittelzentrum“ eingestuft. Diese Einstufung erfolgt innerhalb des Mittelbereichs Koblenz/Lahnstein, den sich Bendorf mit den Städten Koblenz, Lahnstein, Vallendar und Höhr-Grenzenhausen teilt. Innerhalb dieses Verbunds erfüllt Bendorf schwerpunktmäßig die Versorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet, wobei in der näheren Umgebung keine Kommune mit einer niedrigeren zentralörtlichen Einstufung existiert. Somit übernimmt Bendorf eine relevante Rolle in der regionalen Daseinsvorsorge.

Die zentrale Lage Bendorfs innerhalb des Mittelbereichs Koblenz/Lahnstein und die Nähe zu größeren Städten wie Koblenz und Neuwied unterstreichen die Bedeutung Bendorfs als Versorgungsstandort. Die gute Erreichbarkeit über die Bundesstraße B 42 und die nahe gelegene

Autobahn A 48 stärkt zudem die verkehrliche Anbindung. Ein direkter Bahnanschluss besteht derzeit nicht mehr. Der Zugverkehr auf der früheren Brexbachtalbahn wurde 1989 für den Personen- und 1994 für den Güterverkehr eingestellt. Aktuell bestehen jedoch Bestrebungen, im Rahmen des Projekts „MobiHUB“ einen neuen Bahnhaltelpunkt an der Rheinschiene in der Nähe des Rheinhafens einzurichten, um langfristig eine bessere Anbindung an das regionale Schienennetz zu ermöglichen.

Das Fördergebiet „Stadtmitte“ liegt im Stadtteil Bendorf-Mitte und umfasst weite Teile der innerstädtischen Struktur. Im Norden wird das Plangebiet durch den Knotenpunkt Hauptstraße / Alter Weg sowie durch die Rathäuser 1 und 2 mit dem angrenzenden Stadtpark begrenzt. Die südliche Abgrenzung erfolgt durch die Bundesstraße 42 und die Bahnhofstraße. Das Fördergebiet erstreckt sich uber eine Fläche von rund 25 Hektar und umfasst insgesamt 340 Gebäude. Darunter befinden sich mehrere Sonderbauten von stadtstruktureller Bedeutung: Neben dem Rathauskomplex im Stadtpark mit den Gebäuden 1 und 2 sowie dem Feuerwehrgerätehaus Stadtmitte gehören auch die Stadthalle, die leerstehende orthopädische Fachklinik, die Volkshochschule inklusive der Bücherei, zwei Kindertageseinrichtungen sowie die katholische und evangelische Doppelkirche am Kirchplatz zum zukünftigen Plangebiet.

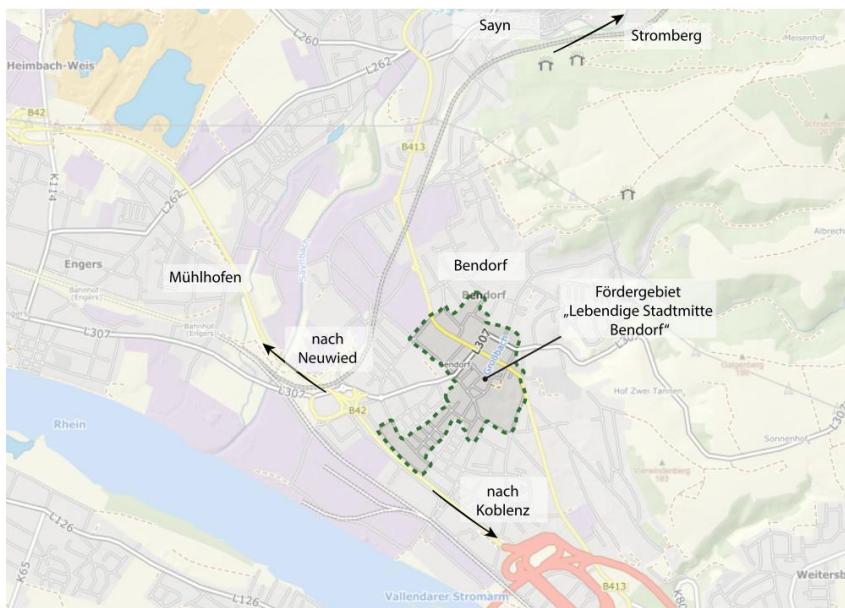


Abbildung 1: räumliche Einordnung Fördergebiet (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage geoportal.rlp.de)

1.3 Aufbau des Konzeptes

1.3.1 Vorbereitende Untersuchungen

Die vorbereitende Untersuchung (VU) ist Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Sie ist als detaillierte Bestandsaufnahme Beurteilungsgrundlage für die Frderfigkeit im Sinne der angestrebten Städtebauförderung und ist zur Vorbereitung der beabsichtigten Sanierung erforderlich. Die Analyse ist gemB § 141 Absatz 1 BauGB notwendig, „um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen uber die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“. Als Bestandteil des

ISEKs soll sie also den Sanierungsbedarf aufzeigen und damit auch die Umsetzung der im ISEK erarbeiteten Maßnahmen vorbereiten.

Betrachtungsgegenstand der vorbereitenden Analyse ist neben der historischen Entwicklung und einer Sozialstrukturanalyse auch eine mehrschichtige städteplanerische Analyse. Diese widmet sich den Themen Nutzungen, Baustruktur und -substanz, Freiräume und Klima sowie Mobilität und Tourismus.

Diese komplexe, multidimensionale Herangehensweise erfordert den zusätzlichen Input einer Vielzahl von Akteuren sowie die Schaffung guter Bedingungen für Kommunikation und Partizipation aller Betroffenen auf der Stadt- und Gebietsebene. Somit wird ein detailliertes Bild des Fördergebiets gezeichnet. Basierend auf diesen gesammelten Erkenntnissen können im Anschluss passgenaue Maßnahmen entwickelt werden.

1.3.2 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) gibt die „Leitplanken der Gebietsentwicklung“ für die kommenden rund zehn Jahre vor und ist Fördervoraussetzung bei Städtebauförderprojekten:

„Voraussetzung für die Förderung (...) ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind.“ (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024, S. 5)

Dazu ist es notwendig, auf Basis der vorbereitenden Analyse in den zentralen Entwicklungsfeldern Ziele abzuleiten und Maßnahmen auszuarbeiten. Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Steuerung und das Zentrenmanagement rundet das weitreichende Konzept ab.

Das ISEK darf dabei allerdings nicht zu starr ausgelegt und interpretiert werden. Zu schnell verändern sich die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen. Aus diesen Gründen ist es wichtig, das ISEK in regelmäßigen Abständen fortzuschreiben. Dazu sollen die einzelnen Maßnahmen noch einmal auf Realisierbarkeit und Notwendigkeit hin überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

2. METHODISCHES VORGEHEN

2.1 Projektorganisation

Bei der Aufstellung von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten ist es unerlässlich, dass Akteure aus Verwaltung und Zivilgesellschaft kontinuierlich in den Prozess eingebunden werden. Im Prozess des Projekts „Lebendiges Zentrum Bendorf“ erfolgte daher eine enge Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen der Stadtverwaltung. Neben öffentlichen Veranstaltungen und einer breit angelegten Umfrage wurden gezielt zielgruppenspezifische Formate angeboten, um unter anderem mit Jugendlichen sowie lokalen Initiativen und Akteuren in den Dialog zu treten. So konnte ein lebhafter Austausch aus vielfältigen Perspektiven entstehen. Folgende Abbildung gibt einen Überblick über den Prozessablauf.

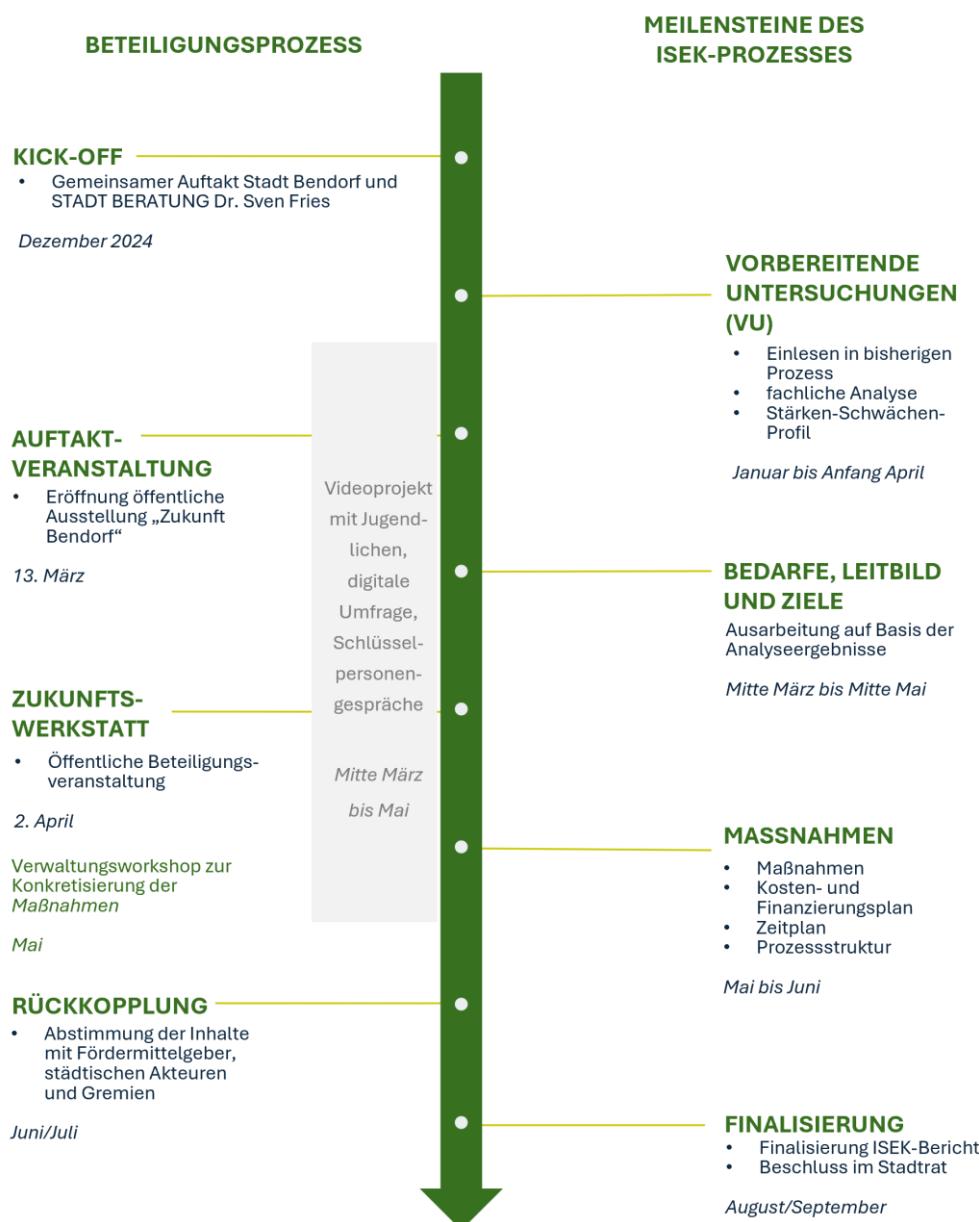


Abbildung 2: Prozessablauf der ISEK-Erarbeitung „Lebendige Stadtmitte Bendorf“

2.2 Methoden

Die erkenntnisleitende Bestandsaufnahme basierte unter anderem auf bereits existierenden Planungen, Erhebungen, Konzepten und sonstigen Unterlagen. Zu diesen Veröffentlichungen zählen unter anderem:

- Bauleitpläne (FNP und Bebauungspläne)
- Konzept Radverkehr
- interkommunales Konzept zum Aufbau und Betrieb eines Netzwerks von RegioHubs im Landkreis Mayen-Koblenz
- Konzept Klimastrasse Hauptstraße
- Machbarkeitsstudie Bahnhaltepunkt
- Konzept Spiel- und Freizeitflächen
- Digitalisierungsstrategie MYK10-2023
- Konzept Einzelhandel und Zentren 2021
- Konzept Klimaanpassung Bendorf
- Luftbilder/Orthofotos
- Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mayen Koblenz
- Gemeindestatistik Bendorf 2024
- Bewerbung zur Landesgartenschau 2027
- Sozialstrukturdaten Stand 2023
- Rahmenplan Stadtpark

Aufbauend auf den vorliegenden Sozialdaten, die in geeigneter Form aufbereitet und zusammengefasst wurden, konnte eine Sozialstrukturanalyse erstellt werden. Diese hat das Ziel, das Projektgebiet hinsichtlich der Sozialstruktur möglichst vollständig zu erfassen und zu beschreiben. Durch diesen Überblick ist es möglich, erste Rückschlüsse auf die räumlichen Bedarfe der Bürgerschaft zu ziehen.

Zur Einschätzung der demografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen wurden zudem Daten zur Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und zum Arbeitsmarkt ausgewertet. Die Analysen basieren auf den verfügbaren Daten für das Jahr 2023 und beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet, da eine kleinräumige Betrachtung des Fördergebiets aufgrund fehlender Daten nicht möglich ist.

Weitergehend wurden durch das Büro STADT BERATUNG Dr. Sven Fries im Rahmen einer Ortsbegehung eigene Kartierungen zu verschiedenen Themenschwerpunkten mit zugehöriger Fotodokumentation erarbeitet. Darüber hinausgehende Erkenntnisse zur Bestandssituation ergaben sich aus dem Austausch mit lokalen Akteuren und der Bürgerschaft im Rahmen verschiedener Beteiligungsformate.

Dabei muss sichergestellt werden, dass die durchgeführten Beteiligungsaktionen tatsächlichen Einfluss auf das Planungsergebnis haben. Um für diese komplexe Planungsaufgabe möglichst viele Bürgerinnen und Bürger zu gewinnen, wurden im Prozess unterschiedliche Beteiligungsmethoden angewandt. Parallel zu den Vor-Ort-Veranstaltungen für verschiedene Zielgruppen wurden so auch ein Kurzfilmformat für Jugendliche sowie eine Online-Befragung konzipiert. Zusätzlich sind in Bendorf die lokalen Akteure, ihre Interessen und Planungen für die Innenstadt von großer Bedeutung, weshalb zudem ein direkter Austausch mit diesen Schlüsselpersonen stattfand. Ziel dieser Vorgehensweise war es, zum einen ein breit gefächertes Bild des Fördergebiets aus verschiedenen Perspektiven zu bekommen und zum anderen die

Bürgerschaft so früh wie möglich zu aktivieren. Darüber hinaus soll durch die frühzeitige Einbindung unterschiedlicher Akteure eine höhere Akzeptanz der Untersuchungsergebnisse und der darauf aufbauenden Handlungsansätze entstehen. Parallel zur Beteiligung der breiten Öffentlichkeit wurden die Träger öffentlicher Belange einbezogen und auf Grundlage des Grobkonzeptes um Stellungnahme zum Stadtentwicklungsprozess gebeten. Kapitel 3.5 fasst die Ergebnisse der Beteiligungsformate in einer textlichen Dokumentation zusammen.

Die zentralen Ergebnisse aus allen Teilbereichen sind in themenbezogenen Bestands- und Analysekarten sowie im Textteil der beschreibenden Kapitel eingearbeitet.

3. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

3.1 Historische Entwicklung und Siedlungsgeschichte

Die Stadt Bendorf entwickelte sich aus einer fränkischen Siedlung und wurde im Jahr 1064 unter dem Namen „Bethindrop“ erstmals urkundlich erwähnt. 1560 bekam Bendorf die Marktrechte verliehen. Im Juli 1743 zerstörte ein Großbrand in kürzester Zeit insgesamt 206 Gebäude. Die enge und unregelmäßige Bebauung, die strohgedeckten Dächer sowie die umgebende Stadtmauer trugen maßgeblich zur schnellen Ausbreitung des Feuers bei. Seit dem 18. Jahrhundert prägten Bergbau und Hüttenwesen entscheidend das Stadtbild von Bendorf. Ein bedeutendes Zeugnis dieser Zeit ist die Sayner Hütte, die 1769/1770 auf Initiative des Trierer Kurfürsten Clemens Wenzeslaus gegründet wurde. Sie entwickelte sich rasch zu einem der wichtigsten Zentren der preußischen Eisengussproduktion. Die Gießhalle der Sayner Hütte, errichtet zwischen 1824 und 1830, gilt als älteste erhaltene Werkhalle mit Eisenkonstruktion in Europa und als ein früher Prototyp des modernen Industriebaus. Das Stadtzentrum ist bis heute von dieser industriellen Blütezeit geprägt: Historische Fabrikgebäude, Bürgerhäuser und Arbeitersiedlungen zeugen von der wirtschaftlichen Bedeutung Bendorfs. Trotz städtebaulicher Erweiterungen im 20. Jahrhundert blieb die Struktur der Altstadt mit ihren engen Gassen, Marktplätzen und traditionellen Bauformen weitgehend erhalten.

Der Denkmalschutz ist ein zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung in Bendorf. Zahlreiche Gebäude und Anlagen, darunter die Sayner Hütte, die Abtei Sayn und historische Fachwerkhäuser, stehen unter Schutz. Besonders prägend ist die Denkmalzone rund um die Sayner Hütte, ein bedeutendes Beispiel frühindustrieller Eisenverarbeitung. Mehrere denkmalgeschützte Gebäude sind im Fördergebiet in der Bendorfer Stadtmitte verteilt. Darunter zu nennen sind etwa vereinzelt Wohn- und Geschäftshäuser sowie die Rathäuser im Stadtpark. Am Kirchplatz befinden sich außerdem die Bücherei im VHS-Gebäude, das Gasthaus „Vater Rhein“ und das Reichardsmünster – alle drei stehen laut Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Mayen-Koblenz unter Denkmalschutz.

Zentrale Erkenntnisse

- Die industrielle Vergangenheit, insbesondere durch die Sayner Hütte, prägt bis heute das Stadtbild und die Identität Bendorfs
- Die Altstadtstruktur mit traditionellen Bauformen ist trotz späterer Erweiterungen weitgehend erhalten geblieben.
- Der Denkmalschutz spielt eine zentrale Rolle im Stadtbild und umfasst mehrere bedeutende Gebäude im Fördergebiet.

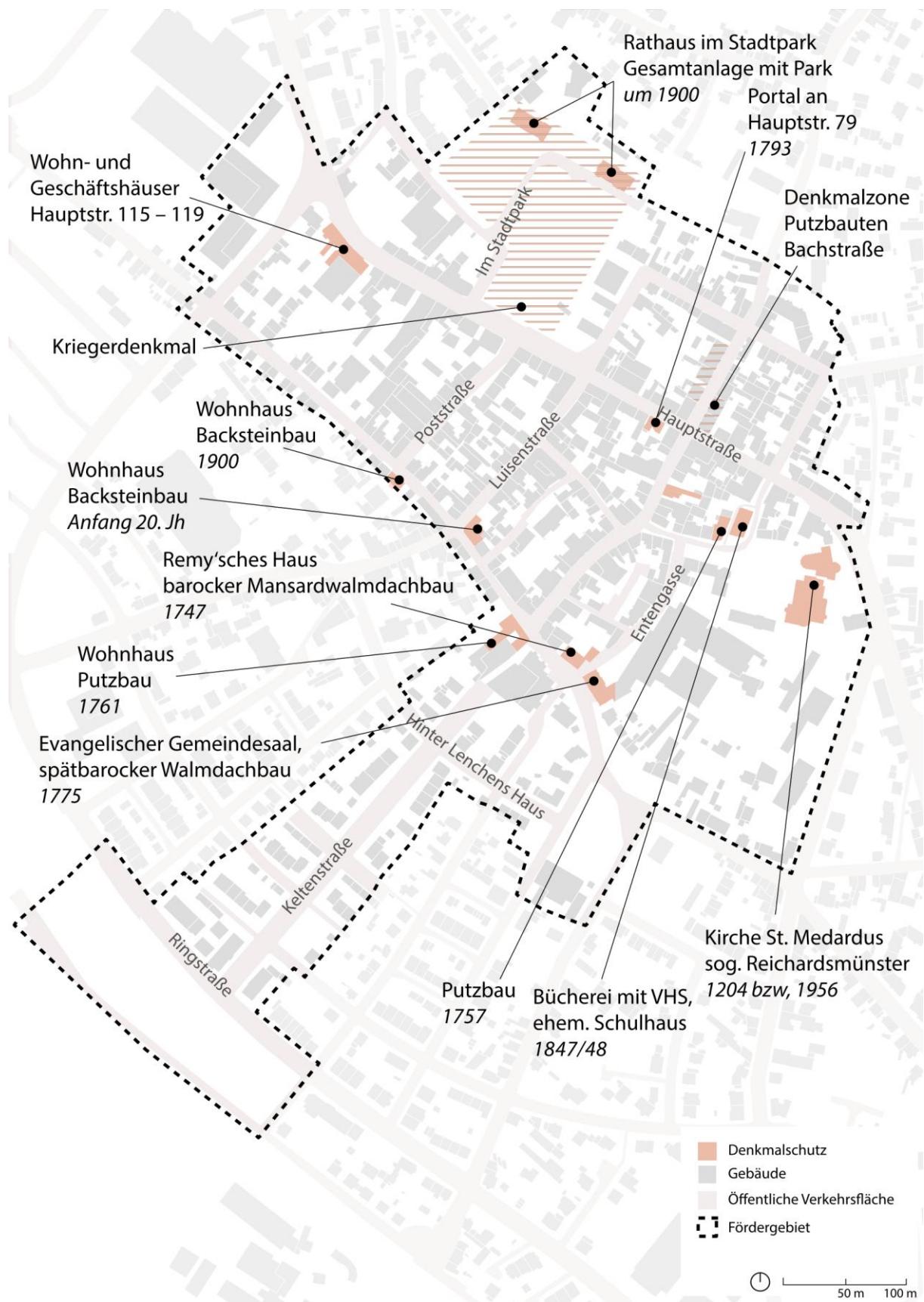


Abbildung 3: Denkmalgeschützte Gebäude im Fördergebiet gemäß Verzeichnis der Kulturdenkmäler Mayen-Koblenz

3.2 Sozialstrukturanalyse

Für die Einschätzung der demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie der Entwicklungsvoraussetzungen der Stadt Bendorf werden unter anderem Daten und Kennziffern zur Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und zum Arbeitsmarkt herangezogen. Die folgenden Analysen basieren auf den verfügbaren Daten für das Jahr 2023 und beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet. Eine spezifische Darstellung oder ein Vergleich mit dem Fördergebiet ist aufgrund fehlender kleinräumiger Daten leider nicht möglich.

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Im Jahr 2023 zählt die Stadt Bendorf 17 209 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Einwohnerdichte beträgt 7,1 Einwohnerinnen und Einwohner je Hektar. Mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt sich über das letzte Jahrzehnt ein relativ kontinuierlicher Zuwachs. In den letzten fünf Jahren – also von 2018 bis 2023 – ist die Einwohnerzahl um 1,6 Prozent gestiegen (2,4 % 2018; 4,0 % 2023) (vgl. Abbildung 4).

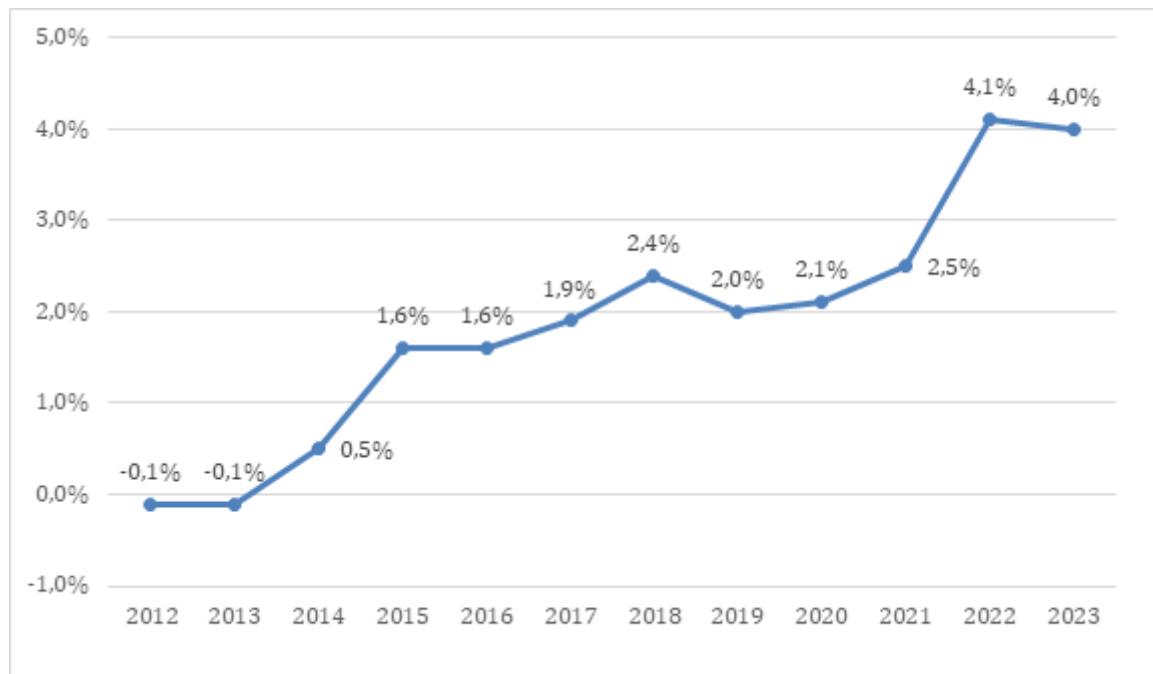


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (Angaben in Prozent)

Die demografische Entwicklung in Bendorf wird weniger durch den natürlichen Bevölkerungssaldo als durch Wanderungsbewegungen beeinflusst. Im Jahr 2023 lag die Geburtenrate bei 9,6 Geburten je 1000 Einwohnerinnen und Einwohner, während die Sterberate 11,6 je 1000 Einwohnerinnen und Einwohner betrug. Daraus ergibt sich ein negativer natürlicher Saldo von – 2,1 je 1000 Einwohnerinnen und Einwohner. Demgegenüber stehen deutlich höhere Wanderungsbewegungen: Mit 79,0 Zuzügen und 72,4 Fortzügen je 1000 Einwohnerinnen und Einwohner ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo von 6,6. Somit trägt vor allem der Zuzug zur moderaten Bevölkerungszunahme in den letzten Jahren bei.

Die Altersverteilung in Bendorf weist eine klare Konzentration in den mittleren Altersgruppen auf. Den größten Anteil an der Bevölkerung stellt die Gruppe der 45- bis 64-Jährigen mit 28,6 Prozent, gefolgt von den 25- bis 44-Jährigen mit 24,3 Prozent. Diese beiden Gruppen machen zusammen über die Hälfte der Bevölkerung aus und spiegeln eine stark ausgeprägte Erwerbsbevölkerung wider.

Die jüngeren Altersgruppen sind deutlich schwächer vertreten: Kinder im Alter von 0 bis 9 Jahren machen zusammengenommen nur 10,1 Prozent aus. Jugendliche und junge Erwachsene (10 bis 24 Jahre) kommen auf insgesamt 14,9 Prozent. Die älteren Bevölkerungsgruppen zeigen eine ebenfalls nennenswerte Präsenz: 15,5 Prozent der Bevölkerung sind zwischen 65 und 79 Jahre alt, während 6,6 Prozent 80 Jahre und älter sind (vgl. Abbildung 3). Das Durchschnittsalter liegt bei 44,3 Jahren.

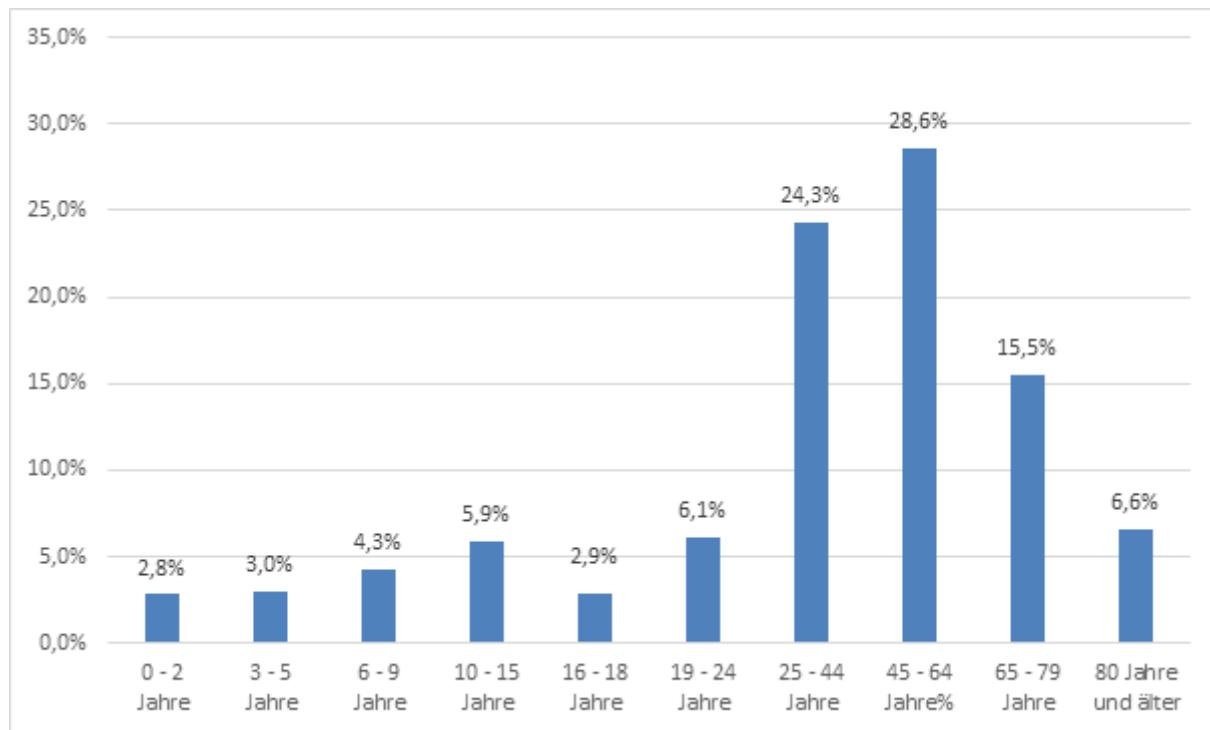


Abbildung 5: Altersverteilung (Angaben in Prozent)

Darüber hinaus können der Jugend- und der Altenquotient näher beleuchtet werden. Dabei handelt es sich um zwei Indikatoren aus der Demografie, die der Beschreibung des Generationenverhältnisses dienen. Sie geben Auskunft über das Verhältnis der nicht erwerbstätigen zur erwerbstätigen Bevölkerung. In den letzten Jahren wurde die Abgrenzung der Altersgruppen, aufgrund längerer Ausbildungszeiten und späterem Renteneintritt, angepasst. Früher wurde die junge Bevölkerung im Regelfall nur bis unter 15 Jahre definiert und die Erwerbsbevölkerung von 15 bis unter 60 Jahren; mittlerweile ist eine Abgrenzung von unter 20 Jahren beziehungsweise unter 65 Jahren üblich.¹

Der *Jugendquotient* beschreibt das Verhältnis der jungen Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter. Der Jugendquotient gibt an dieser Stelle an, wie viele Menschen unter 20 Jahre auf 100 Personen von 20 bis unter 65 Jahre kommen. Da die Altersgruppe der Jüngeren demnach nur 20 Jahrgänge umfasst, die der Bevölkerung im Erwerbsalter hingegen 45, sind die Jahrgänge im Durchschnitt gleich stark besetzt, wenn der Jugendquotient bei 44 liegt ($20/45*100$). Der Jugendquotient liegt in Bendorf bei 34,2, was bedeutet, dass die nachwachsende Generation schwächer besetzt ist als die derzeitige Bevölkerung im Erwerbsalter. Möglicherweise kann dies in der Zukunft zu einem tendenziell abnehmenden Arbeitskräftepotenzial führen.

¹ Vgl. https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag15_05_03.pdf

Der Altenquotient beschreibt hingegen das Verhältnis der älteren Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter, also der 65-Jährigen und Älteren zu den 20- bis unter 65-Jährigen. Der in der Stadt Bendorf vorliegende Altersquotient von 38,2 zeigt demnach, dass hier etwa 38 ältere Menschen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter kommen. Damit liegt Bendorf nur leicht über dem deutschen Durchschnitt von 37 zu 100².

Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit

Im Jahr 2023 leben in Bendorf 2934 ausländische Staatsangehörige, was einem Anteil von 17,1 Prozent an der Gesamtbevölkerung entspricht. Dieser Wert liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 14,5 Prozent, dem Landesdurchschnitt von Rheinland-Pfalz mit 13,7 Prozent sowie dem Anteil im Landkreis Mayen-Koblenz mit 10,9 Prozent. In den jüngeren Altersgruppen ist der Ausländeranteil tendenziell höher:

- Bei den unter 15-Jährigen liegt der Anteil bei 18,6 Prozent,
- bei den 15- bis 24-Jährigen bei 18,3 Prozent
- und bei den 25- bis 64-Jährigen bei 20,1 Prozent.

Demgegenüber ist der Anteil ausländischer Staatsangehöriger in der älteren Bevölkerung ab 65 Jahren mit 8,2 Prozent deutlich geringer, was auf eine eher junge Migrationsbevölkerung hinweist.

Im Jahr 2023 wurden 3,0 Prozent der in Bendorf lebenden Ausländerinnen und Ausländer eingebürgert. Für gesamt Deutschland lag die Zahl 2023 bei 2,4 Prozent (200 100 Einbürgerungen, 84,7 Millionen Menschen)³. Damit liegt Bendorf über dem gesamtdeutschen Durchschnitt, was auf eine gewisse Integrationsdynamik und längerfristige Bleibeperspektiven hinweist.

Diese Kennzahlen unterstreichen die Bedeutung von Integrationsangeboten, insbesondere für jüngere Bevölkerungsgruppen, sowie die Relevanz migrationsspezifischer Bildungs- und Betreuungsmaßnahmen.

Sozioökonomische Lage und Arbeitsmarkt

Die Stadt Bendorf weist eine Beschäftigungsquote von 62,3 Prozent auf. Mit 72,4 Prozent ist die Mehrheit der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) im tertiären Sektor (Dienstleistungen) tätig.

Bezogen auf die gesamte Bevölkerung beträgt die Arbeitslosenquote 4,6 Prozent, während sie unter der ausländischen Bevölkerung bei 9,5 Prozent liegt. Jugendliche im Alter von 15 bis 24 Jahren sind mit 2,4 Prozent vergleichsweise gering von Arbeitslosigkeit betroffen – bei ausländischen Jugendlichen dieser Altersgruppe liegt der Anteil mit 3,7 Prozent jedoch höher.

Die Beschäftigungsquote der ausländischen Bevölkerung beträgt 79,6 Prozent der Gesamtbeschäftigtequote, was auf strukturelle Unterschiede im Zugang zum Arbeitsmarkt hinweist.

² Vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aspekte/demografie-altenquotient.html>

³ Vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Migration-Integration/auslaenderstatistik-einbuergerung.html>

Darüber hinaus zeigen sich soziale Herausforderungen in verschiedenen Bereichen:

- Die Kinderarmutsquote liegt bei 14,5 Prozent,
- die Altersarmutsquote bei 4,1 Prozent – bei ausländischen Seniorinnen und Senioren beträgt sie sogar 12,9 Prozent.
- Die SGB-II-Quote (Grundsicherung für Arbeitssuchende) beträgt insgesamt 8,8 Prozent, bei ausländischen Bürgerinnen und Bürgern liegt sie mit 21,8 Prozent deutlich höher.
- Die ALG-II-Quote liegt insgesamt bei 7,4 Prozent.

Auch prekäre Beschäftigungsformen spielen eine Rolle: Mit 105,8 geringfügig Beschäftigten je 1000 Einwohnerinnen und Einwohner ist dieser Anteil relativ hoch⁴. Besonders auffällig ist der Wert bei den 15- bis 64-Jährigen; hier stehen 140,9 Personen je 1000 Einwohnerinnen und Einwohner in einem geringfügigen Beschäftigungsverhältnis. Auch in der Altersgruppe ab 65 Jahren ist die Zahl mit 73,9 geringfügig Beschäftigten je 1000 Einwohnerinnen und Einwohnern hoch. Dies kann auf finanzielle Notwendigkeit oder den Wunsch nach zusätzlichem Einkommen im Rentenalter hinweisen.

Zudem sind 17,6 Prozent der Erwerbstätigen auf ergänzende staatliche Leistungen angewiesen (sogenannte Aufstockerinnen oder Aufstocker). Dies verdeutlicht den Handlungsbedarf für Maßnahmen, die existenzsichernde Beschäftigung fördern und struktureller Einkommensarmut entgegenwirken.

Bildung und Betreuung

Zum Stichtag 1. März 2022 gab es in Bendorf insgesamt neun Kindertageseinrichtungen, davon vier in kommunaler Trägerschaft. Das pädagogische Fachpersonal in diesen Einrichtungen entsprach 16,6 Vollzeitäquivalenten pro 100 betreute Kinder.

Im Jahr 2023 besuchen 32,0 Prozent der unter 3-Jährigen eine Tageseinrichtung. In der Altersgruppe der 3- bis 5-Jährigen liegt die Betreuungsquote bei 88,3 Prozent.

Kinder mit Migrationshintergrund machen 41,5 Prozent der betreuten 3-Jährigen und 36,4 Prozent über alle Altersgruppen aus.

Zum Stichtag 1. September 2023 besuchen 697 Schülerinnen und Schüler die drei Bendorfer Grundschulen. Die Medardusschule zählt mit 351 Kindern die meisten Schülerinnen und Schüler, die Bodelschwinghschule zählt 269 und die Grundschule Stromberg 77 Kinder. Die Karl-Fries-Schule plus besuchen 578 Schülerinnen und Schüler, davon 417 aus Bendorf. Am Wilhelm-Remy-Gymnasium werden 735 Schülerinnen und Schüler unterrichtet, an der Förderschule Theodor-Heuss-Schule 105.

⁴ Im bundesweiten Durchschnitt kamen im Dezember 2023 rund 91 geringfügig Beschäftigte auf 1.000 Einwohner:innen.

Zentrale Erkenntnisse

- Die Stadt Bendorf verzeichnet seit einem Jahrzehnt eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme, die vor allem durch Zuzüge bedingt ist, während der natürliche Bevölkerungssaldo negativ ausfällt. Die Altersstruktur ist geprägt von einem hohen Anteil an Menschen im mittleren Erwerbsalter, während vergleichsweise wenige Kinder und Jugendliche leben. Das deutet darauf hin, dass das Potenzial an Arbeitskräften in Zukunft zurückgehen könnte. In der Stadtmitte können Maßnahmen zur Attraktivierung des Wohnumfelds für junge Familien und Kinder helfen, diesem Trend entgegenzuwirken.
- Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger liegt bei 17,1 Prozent, wobei jüngere Altersgruppen einen höheren Anteil aufweisen. Für die Stadtmitte bedeutet das: Es braucht gezielte Integrationsangebote und interkulturell ausgerichtete Bildungs- und Begegnungsangebote.
- Trotz einer Beschäftigungsquote von 62,3 Prozent bestehen weiterhin soziale Herausforderungen: Die Arbeitslosenquote ist insbesondere unter ausländischen Beschäftigten vergleichsweise hoch, Kinder- und Altersarmut sind stark ausgeprägt, und viele Menschen sind geringfügig beschäftigt oder müssen ihr Einkommen aufstocken – ein Hinweis auf weit verbreitete Einkommensunsicherheit. Die Stadtmitte als Wohnort sozial benachteiligter Gruppen muss sozial inklusiv und unterstützend gestaltet werden. Neben bezahlbarem Wohnraum sind auch niedrigschwellige soziale Angebote und Beratungsstellen notwendig, um soziale Teilhabe zu ermöglichen.

3.3 Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur und soziale Infrastruktur

Im Fördergebiet sind verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Obwohl die orthopädische Fachklinik – ehemals der größte Arbeitgeber der Innenstadt – im Jahr 2020 geschlossen wurde, bleiben im Bereich der Gesundheitsversorgung weiterhin zahlreiche Angebote im Fördergebiet bestehen. Dazu gehören mehrere Allgemeinmedizin-Praxen sowie spezialisierte Praxen, u.a. Zahnarztpraxen, Hautärzte und Augenärzte, eine Praxis für Frauenheilkunde und Geburtshilfe, eine für Hals-, Nasen- und Ohrenheilkunde, eine für Kinderheilkunde und eine für Sportmedizin. Im Bereich der Pflege sind im Fördergebiet zudem zwei ambulante Pflegedienste ansässig.

Im Bereich der Bildung befinden sich zentrale Einrichtungen im Umkreis von etwa einem Kilometer rund um die Bendorfer Stadtmitte, jedoch außerhalb des Fördergebietes. Hierzu zählen unter anderem das inklusive Wilhelm-Remy-Gymnasium sowie die Karl-Fries-Realschule, die in diesem Kontext besonders hervorzuheben sind. Das Wilhelm-Remy-Gymnasium ist das einzige inklusive Gymnasium in Rheinland-Pfalz. Hier gehen körperlich und sensorisch beeinträchtigte mit nicht behinderten Schülerinnen und Schülern gemeinsam in die Schule. Neben diesen beiden weiterführenden Schulen sind im Stadtgebiet Bendorf auch drei Grundschulen sowie eine Förderschule ansässig. Im Fördergebiet selbst befinden sich zwei Kindergärten. Die Nähe dieser Bildungsinstitutionen unterstreicht die Bedeutung der Stadtmitte als zentraler Bildungs- und Versorgungsstandort. Diese Rolle kann im Rahmen einer strategischen Entwicklung der Stadtmitte weiter gestärkt und als Potenzial für zukünftige Maßnahmen im Bereich Bildung und sozialer Infrastruktur genutzt werden.

Gemeinschaft in Bendorf

Die Gespräche mit den Schlüsselpersonen haben gezeigt, dass die Ehrenamtskultur in Bendorf als besonders ausgeprägt wahrgenommen wird. Die Bewohnerinnen und Bewohner engagieren

sich in zahlreichen Vereinen wie dem Karnevalsverein, Schützenverein oder Sportverein. Eine zentrale Rolle nimmt dabei die Kirche ein. Evangelische und katholische Kirche arbeiten in Bendorf eng zusammen. Neben eigenen Angeboten wie dem Café International, Eltern-Kind-Gruppen, Spieletreff, der Tafel, dem Repair Café, Ferienaktionen und vielem mehr unterstützen sie örtliche Vereine und koordinieren so das Miteinander in Bendorf. Die Kirchen sind mit fast allen Vereinen, der Stadt und dem Bürgermeister gut vernetzt und nehmen daher eine bedeutende Funktion für das soziale Zusammenleben in Bendorf ein. Sie bringen die Akteure zusammen, unterstützen deren Arbeit und bieten auch ihre Räumlichkeiten für Vereine, politische Sitzungen, Firmenbesprechungen und private Feiern an. Durch ihre Arbeit haben sie einen engen Kontakt und sind in stetem Austausch mit Familien, Kindern und Jugendlichen.

Neben den beiden Kirchen, die sich im Fördergebiet befinden, hat Bendorf auch mehrere Moscheen, die im Bereich der multikulturellen Ausprägung der Stadt ebenso eine wichtige Rolle spielen.

Feste Bestandteile der sozialen Infrastruktur in Bendorf stellen auch der Jugendtreff sowie der MakerSpace Mayen-Koblenz dar. Der Jugendtreff Bendorf ist ein offenes und kostenfreies Angebot für alle Jugendlichen im Alter von 12 bis 18 Jahren und bietet einen geschützten Raum für Begegnung und Freizeitgestaltung. Der MakerSpace im Goethe Atrium ist ein generationsübergreifender, offener Werkraum, in dem Kreativität und Technik zusammenkommen, um Jugendlichen und Erwachsenen die Möglichkeit zu bieten, eigene Projekte zu realisieren, neue Technologien zu entdecken und voneinander zu lernen.

Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur in Bendorf war seit dem 19. Jahrhundert stark durch die Eisen- und Stahlindustrie sowie die Produktion von Feuerfestprodukten geprägt. Ein tiefgreifender wirtschaftlicher Strukturwandel setzte Mitte der 1990er Jahre ein. Mit erheblichen Anstrengungen ist es gelungen, ehemalige Industriebrachen neu zu beleben und zahlreiche mittelständische Betriebe anzusiedeln – vielfach aus zukunftsorientierten Branchen.

Diese wirtschaftliche Neuausrichtung war mit großen Kraftanstrengungen verbunden, durch die jedoch die Entwicklung der Innenstadt lange Zeit in den Hintergrund rückte. Der Einzelhandel in der Innenstadt steht vor den gleichen Herausforderungen wie in anderen Städten auch: Globalisierung, Digitalisierung und (wirtschaftliche) Krisen verändern das Kaufverhalten. Die Kundinnen und Kunden bleiben aus und Geschäfte müssen schließen. In den letzten Jahren hat die Wirtschaftsförderung ihren Fokus daher verstärkt auf das Thema der wirtschaftlichen und städtebaulichen Transformation gelegt. Besonders die Innenstadt mit ihren bestehenden Geschäftsleerständen bietet in diesem Kontext Potenziale für neue Nutzungen und Impulse für die lokale Ökonomie. Sie kann zukünftig eine Schlüsselrolle im Wandel hin zu einer nachhaltigen, vielfältigen und identitätsstiftenden Stadtmitte einnehmen.

Zentrale Erkenntnisse

- Trotz der Schließung der orthopädischen Fachklinik im Jahr 2020 existieren im Bereich der Gesundheitsversorgung vielfältige Angebote in der Bendorfer Stadtmitte.
- Eine ausgeprägte Ehrenamtskultur und eine enge Vernetzung durch die katholische und evangelische Kirche prägen mit ihren zahlreichen Vereinsaktivitäten und Angeboten das soziale Leben in Bendorf.
- Der Jugendtreff sowie der MakerSpace bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten, die Kreativität und Technikinteresse bei Jugendlichen und Erwachsenen fördern.

- Unter anderem aufgrund der Ansässigkeit des inklusiven Gymnasiums sind in Bendorf vermehrt Menschen mit körperlichen und geistigen Beeinträchtigungen unterwegs. Das Thema der Barrierefreiheit spielt hier eine große Rolle.
- Trotz der erfolgreichen Ansiedlung neuer Betriebe seit den 1990er Jahren steht die Innenstadt weiterhin vor vielfältigen Herausforderungen. Insbesondere die zahlreichen Geschäftsleerstände sind ein bedeutendes Problem. Sie bieten aber zugleich Chancen für innovative Nutzungskonzepte im Kontext eines Transformationsprozesses.

3.4 Städteplanerische Analyse

3.4.1 Planungsrechtliche Aspekte

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bendorf ist im Jahr 2004 in Kraft getreten. Er beinhaltet Aussagen zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage der Bedürfnisse der Stadt. Das Fördergebiet ist in Teilen als Mischgebiet (M) und in Teilen als Wohngebiet (W) ausgewiesen. Die Grenze bildet die Straße „Hinter Lenchens Haus“. Der nördliche, als Mischgebiet festgelegte Teil dient nach § 6 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Demgegenüber dient der südliche, als Wohngebiet ausgewiesene Teil nach § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind hier auch Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Einrichtungen zulässig.

Einige Zweckbestimmungen wurden im Flächennutzungsplan explizit dargestellt. So sind im Fördergebiet mehrere Flächen für Gemeinbedarf sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen gekennzeichnet. Entsprechend den Zweckbestimmungen sind das gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude, Kindergärten, kirchliche Gebäude und Einrichtungen, die öffentliche Verwaltung sowie Post, Volkshochschule und Feuerwehr.

Die zwei großen Grünflächen sind der Stadtpark mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage sowie die Grünfläche zwischen Ringstraße und Obere Rheinau mit den Zweckbestimmungen Bolzplatz und Spielplatz. Auf der Grünfläche im Süden sind zudem landwirtschaftliche Nutzungsflächen mit der Zielrichtung Dauergrünland sowie landwirtschaftliche Nutzungsflächen mit der Zielrichtung extensives Dauergrünland festgelegt. Demnach soll diese Fläche langfristig als Grünland erhalten bleiben und nicht durch eine andersartige Nutzung, wie beispielsweise eine Bebauung, abgelöst werden. Darüber hinaus sind an den Ecken Keltenstraße / In den Tiefen Wiesen und Hinter Lenchens Haus / An der Seilerbahn weitere Spielplätze ausgewiesen.

Zum Schutz vor Verunreinigung des Trinkwassers, das überwiegend aus Grundwasser gewonnen wird, befinden sich große Teile des Fördergebiets im Wasserschutzgebiet. Die wasserrechtlichen Festsetzungen legen demnach für den nördlichen Teil mit Begrenzung zur Hauptstraße und Luisenstraße ein Wasserschutzgebiet der Zone III (weitere Schutzzone) fest. Die ehemals angrenzenden Wasserschutzzonen I und II wurden 2019 aufgehoben. Hintergrund ist die geplante Entwicklung des Gebietes zu einem neuen Mobilitätsknoten „MobiHUB – Untere Rheinau“. Hierfür wurde eine Teiländerung des Flächennutzungsplans genehmigt. Diese tangiert das Fördergebiet jedoch nicht unmittelbar.

Im Flächennutzungsplan sind einzelne Kulturdenkmäler ausgewiesen. Einen Überblick über das Thema Denkmalschutz gibt das Kapitel 3.1 Historische Entwicklung und Siedlungsgeschichte.

Exkurs Sanierungsgebiet

Nachrichtlich festgelegt ist im Flächennutzungsplan auch das 1985 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt Bendorf“, das zwischenzeitlich aufgehoben wurde. Folgende Straßen rund um die Stadtmitte bildeten die Grenzen des etwa 4,5 Hektar großen Sanierungsgebietes: Poststraße, Concordiastraße, Entengasse, Kirchplatz, Steinstraße, Bergstraße, Siegburger Straße und Hauptstraße. Bis 2019 diente das Sanierungsgebiet der Behebung städtebaulicher Mängel und Missstände in der Innenstadt Bendorfs. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem Bebauungspläne aufgestellt, Ordnungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt sowie private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bezuschusst.

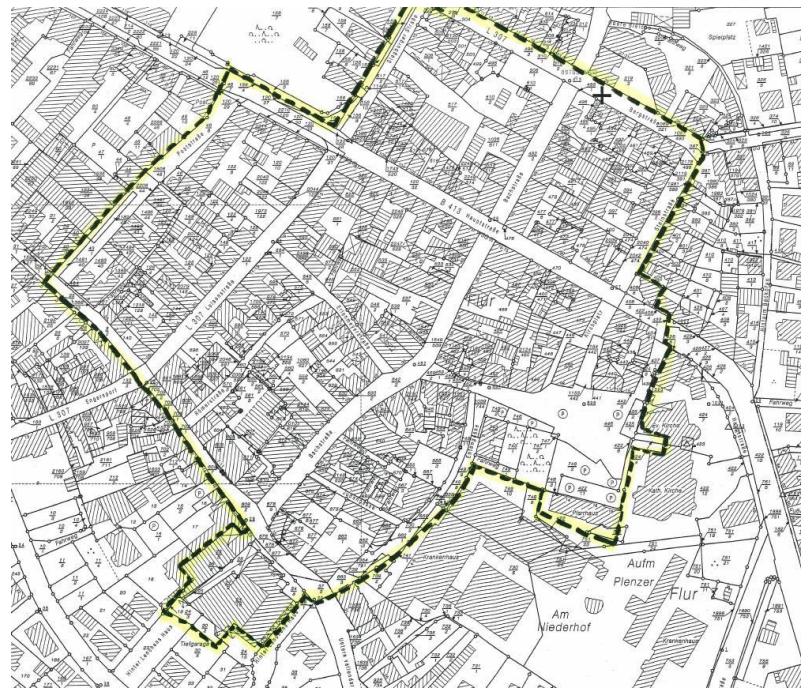


Abbildung 6: Abgrenzung des ehemaligen Sanierungsgebietes „Innenstadt Bendorf“ (Quelle: Stadt Bendorf)

In der unmittelbaren Umgebung des Fördergebietes befinden sich vorwiegend Wohnbauflächen und gemischte Flächen. Eine Besonderheit stellt das direkt im Westen angrenzende bzw. im Fördergebiet liegende Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dar. Aufgrund der Dimension der Verkaufsfläche ist diese Einzelhandelsfläche gesondert ausgewiesen. Die zentrumsnah angesiedelten Versorgungseinrichtungen sind von hoher Bedeutung für die örtliche Versorgung. Im südlichen Teil Bendorfs befinden sich darüber hinaus große Flächen, die gewerblicher Nutzung dienen.

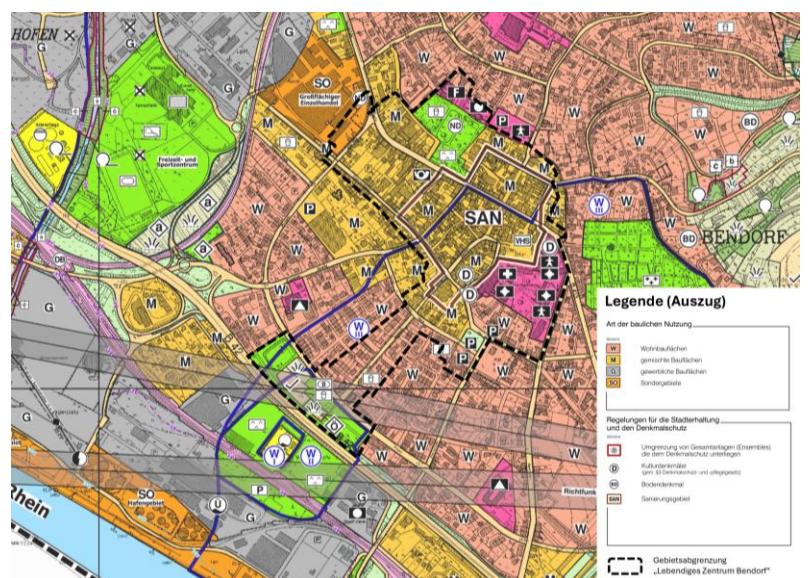


Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Bendorf (eigene Darstellung auf Grundlage FNP Stadt Bendorf)

Neben dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan gelten im Bereich einige Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne. Wie aus Abbildung 8 ersichtlich, liegt etwa die Hälfte der Fläche des Fördergebietes im sogenannten beplanten Innenbereich, die andere Hälfte liegt demnach im unbeplanten Innenbereich. Bauliche Vorhaben in diesem Bereich sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Insgesamt gibt es im Gebiet folgende neun Bebauungspläne:

- Hauptstraße – Bachstraße – Bergstraße – Siegburgstraße, 1. Änderung 2019 (2006)
- Hauptstraße – Bachstraße – Bergstraße – Steinstraße, 2006 (1993, zusätzlich Satzung zum B-Plan)
- Luisenstraße – Römerstraße, 1991 (1982)
- Römerstraße – Bachstraße 2. Änderung, 2006 (2004)
- Bachstraße – Entengasse 2. Änderung, 2005 (2001)
- Kirchplatz, 2006 (1995)
- Hinter Lenchens Haus 2. Änderung, 2018 (2013)
- Bendorf-Süd – Bereich Niederhof – An der Seilerbahn, 1988 (1985)
- Betriebsgelände Fa. Didier (1998)

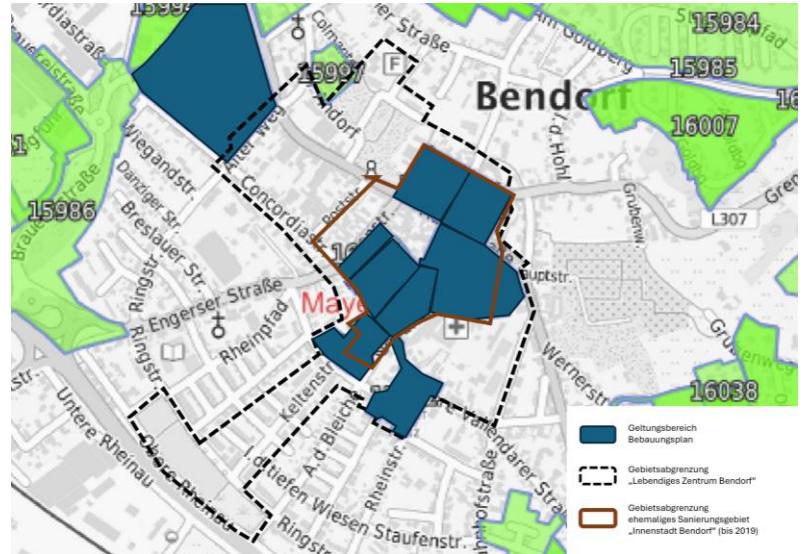


Abbildung 8: Übersicht der geltenden Bebauungspläne im Fördergebiet (Quelle: Stadt Bendorf / GeoPortal RLP online)

Einige dieser verbindlichen Bauleitpläne gehen aus der städtebaulichen Neuordnung im Rahmen des Sanierungsgebietes hervor. Zweck der Aufstellung/Änderung dieser Bebauungspläne war insbesondere die Blockentkernung, Blockneuordnung und Schließung von Baulücken sowie die Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufsbereichs.

Zentrale Erkenntnisse

- Zum Großteil prägt Mischnutzung das Fördergebiet, was eine gute Grundlage für ein lebendiges Stadtzentrum darstellt. Lediglich der Teil südlich der Straße „Hinter Lenchens Haus“ dient vorwiegend der Wohnnutzung.
- Für etwa die Hälfte des Fördergebietes liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor – insbesondere im Bereich des ehemaligen Sanierungsgebietes, in dessen Zusammenhang sie überwiegend aufgestellt beziehungsweise geändert wurden.
- Zwischen 1985 und 2019 wurde ein Teilbereich als Sanierungsgebiet „Innenstadt Bendorf“ festgesetzt; im Rahmen der Stadtsanierung wurden bereits einige Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Mängel und Missstände in der Innenstadt umgesetzt.

3.4.2 Nutzungsstruktur

Bendorf wies zum Stichtag 15. Mai 2022 eine Gesamtzahl von 4476 Gebäuden mit Wohnungen auf. Davon waren knapp 61 Prozent Gebäude mit einer Wohneinheit, 17 Prozent Gebäude mit zwei Wohnungen und rund 18 Prozent Gebäude mit zwischen drei und sechs Wohnungen. Außerdem befanden sich in Bendorf fünf Wohnheime. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf lag 2022 bei 48,3 Quadratmetern und entspricht somit in etwa dem deutschen Durchschnitt.

Von den 310 erfassten Gebäuden im Fördergebiet sind 163 (52,5 %) reine Wohngebäude, 78 Gebäude (25,1 %) werden (teilweise) gewerblich genutzt und bei acht Gebäuden (2,6 %) liegt eine Sondernutzung vor. Die gewerbliche Nutzung beschränkt sich häufig auf das Erdgeschoss, während die oberen Etagen als Wohnraum genutzt werden.

Gebäude mit Sondernutzung im Fördergebiet:

1. Feuerwehr
2. Rathaus/Stadtverwaltung
3. Katholische Kindertagesstätte St. Medard
4. Evangelische Kindertagesstätte Bendorf
5. Weiterbildungsangebot für Erwachsene
6. Evangelische öffentliche Bücherei und VHS
7. Kirche St. Medardus
8. Gemeindesaal der ev. Kirche
9. Goethe Atrium
10. Stadthalle
11. Jugendtreff/Internetcafé

Wohnen im Zentrum

Die Wohnfunktion spielt in lebendigen, multifunktionalen Innenstädten eine wichtige Rolle. 163 der 310 Gebäude weisen eine reine Wohnnutzung auf, womit dies die häufigste Nutzungsform darstellt. Die Wohnhäuser sind über das gesamte Stadtzentrum verteilt, mit Verdichtungen reiner Wohnnutzung im südlichen und nördlichen Teil des Fördergebiets. In den meist zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden der Innenstadt wird – unabhängig von der Nutzung des Erdgeschosses – ebenfalls in den oberen Stockwerken gewohnt.



Abbildung 9: Wohnhäuser im südlichen Teil des Fördergebiets



Abbildung 10: Wohnhäuser im nördlichen Teil des Fördergebiets

Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie

Die Hauptstraße sowie der Bereich um den Kirchplatz weisen die höchste Konzentration gewerblicher Nutzungen im Stadtzentrum auf. Ebenso ist in der mittleren Bachstraße – als

Verbindungsachse zwischen Hauptstraße und Kirchplatz – Einzelhandel ansässig. Entlang der Hauptstraße sowie am Kirchplatz dominieren gastronomische Betriebe und Dienstleistungsangebote, vereinzelt ergänzt durch Einzelhandelsgeschäfte. Der Einzelhandel konzentriert sich jedoch größtenteils auf das Einkaufszentrum außerhalb des Fördergebiets.

Der innerstädtische Einzelhandel steht deutschlandweit vor erheblichen Herausforderungen. Faktoren wie der wachsende Onlinehandel, steigende Inflation, die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie sowie erhöhte Preise infolge des Ukraine-Kriegs führen zu einer zurückhaltenden Konsumstimmung. Diese Entwicklungen sind auch in Bendorf spürbar. Innerhalb des Fördergebiets befindet sich als einziger Supermarkt das Sparparadies Bendorf. In unmittelbarer Nähe, im Bereich des Alten Weges, stehen den Konsumenten jedoch weitere Einkaufsmöglichkeiten wie ein Lidl-Markt, ein Kaufland sowie eine Drogeriefiliale zur Verfügung.

Trotz der starken Einzelhandelskonzentration im angrenzenden Einkaufszentrum bietet auch das Stadtzentrum ein Angebot an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Entlang der Haupt- und Bachstraße finden sich unter anderem Bekleidungsgeschäfte, Bäckereien, Juweliere und Apotheken.



Abbildung 11: Einzelhandel im Stadtzentrum



Abbildung 12: Das Goethe Atrium mit einem Nutzungsmix

Gastronomie

Die Gastronomie in Bendorf ist gut aufgestellt und vielfältig. Eine Häufung gastronomischer Betriebe zeigt sich insbesondere entlang der Hauptstraße sowie im Bereich des Kirchplatzes und der Bachstraße. Während sich entlang der Hauptstraße vor allem Imbissangebote wie Dönerläden, Burger-Restaurants und ein asiatisches Schnellrestaurant konzentrieren, bietet der Kirchplatz eine vielfältigere Auswahl. Hier sind insgesamt vier Restaurants mit einem breiteren Speisenangebot angesiedelt, die sich durch eine ansprechendere Gestaltung sowie Außenbestuhlung und ein erweitertes kulinarisches Konzept auszeichnen.



Abbildung 13: Gastronomie am Kirchplatz



Abbildung 14: Imbissangebote in der Hauptstraße

Dienstleistungen

Das Dienstleistungsangebot im Fördergebiet ist breit gefächert und deckt die Bereiche des täglichen Lebens ab. Die Hauptstraße weist die höchste Konzentration von Dienstleistungen auf. Das umfasst unter anderem Friseursalons, Kosmetikstudios, Physiotherapiepraxen, Versicherungsbüros, Rechtsanwaltskanzleien, Fahrschulen und Raumausstatter.



Abbildung 15: Friseursalon in der Luisenstraße



Abbildung 16: Physiotherapiepraxis in der Stadtmitte

Leerstandssituation

Am Stichtag 5. Februar 2025 stehen im Fördergebiet 48 Gebäude beziehungsweise Erdgeschoss-Gewerbeäleien leer. Das entspricht einem Anteil von etwa 15 Prozent am gesamten Gebäudebestand. Auffällig ist eine Häufung von Leerständen in der Post-, Römer- und Bachstraße sowie Im Andorf. Das zirka 18 Hektar große Areal der ehemaligen Fachklinik stellt den größten innerstädtischen Leerstand und eine Brachfläche dar. Die ungestalteten Schaufensterzonen mindern die Attraktivität des öffentlichen Raums und die Aufenthaltsqualität. Die ehemaligen Nutzungen der Leerstände variieren und lassen keine Rückschlüsse auf den Rückgang bestimmter Nutzungen oder Angebote zu. Bendorf muss sich darauf einstellen, dass diese Entwicklung auch in den zukünftigen Jahren anhält. Daher macht die Stadt sich bereits auf den Weg nach alternativen Nutzungen für eine lebendige Stadtmitte.



Abbildung 17: Leerstand in der Römerstraße



Abbildung 18: Leerstand in der Poststraße

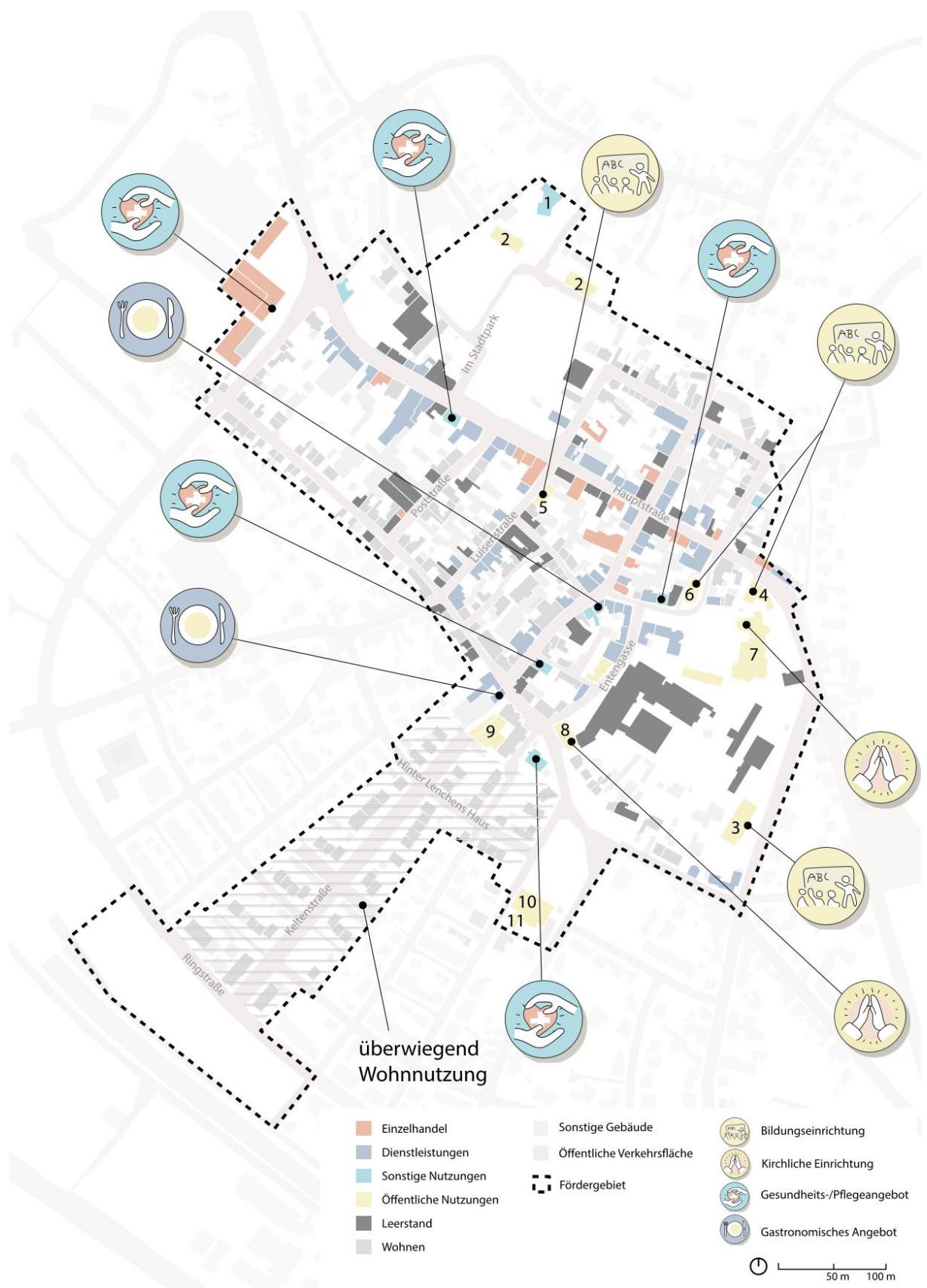


Abbildung 19: Nutzungsstruktur im Fördergebiet

Zentrale Erkenntnisse

- Bendorf bietet mit seiner Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen gute Voraussetzungen für ein lebendiges Stadtzentrum.
- Die hohe Wohnnutzung stärkt die Krisenresilienz, führt aber zu potenziellen Nutzungskonflikten mit Gewerbetreibenden.
- Leerstände, besonders jene ohne Schaufenstergestaltung, senken die Attraktivität der unmittelbaren Umgebung.
- Die Wohnattraktivität sinkt durch den Mangel an Wohlfühlorten und attraktiven Plätzen.

3.4.3 Baustuktur/Stadtgestalt

Die Bendorfer Innenstadt zeichnet sich durch eine vielschichtige historische Baustuktur aus, die sowohl von der industriellen Vergangenheit als auch von mehreren städtebaulichen Entwicklungen geprägt ist. Neben klassizistischen und gründerzeitlichen Gebäuden finden sich auch barocke Fachwerkhäuser. Die historische Bausubstanz ist in Teilen der Innenstadt noch sichtbar, wurde jedoch stellenweise durch spätere Umbauten oder Modernisierungen überformt.

Im südlichen Teil des Fördergebiets, entlang der Keltenstraße in Richtung Ringstraße, prägt beidseitig straßenbegleitender Wohnungsbau mit drei bis vier Geschossen das Straßenbild. Dahinter erstreckt sich eine aufgelockerte Zeilenbebauung mit zwei bis drei Geschossen, die durch angrenzende Privatgärten ergänzt wird. Diese Bebauungsstruktur, vermutlich beeinflusst vom Konzept der „Stadtlandschaft“, ist charakteristisch für die 1960er und 1970er Jahre und zeigt eine überwiegend Ost-West-Ausrichtung. Dazwischen befinden sich immer wieder Garagenhöfe. Am Ende der Keltenstraße Richtung Ringstraße flankieren zwei achtgeschossige Wohnhochhäuser die Straße.

Im Kern des Fördergebiets, vom Yzeurer Platz ausgehend in Richtung Stadtpark, ist die Altstadt durch eine eng bebaute Blockrandstruktur geprägt. Die Gebäude stammen teils aus dem frühen bis späten 19. Jahrhundert, sind hier und da noch gut erhalten, vielerorts jedoch stark überformt. Entlang der Hauptstraßen wie der Bachstraße, der Luisenstraße, der Poststraße, der unteren Vallendarer Straße sowie der Hauptstraße ist dichtere Bebauung mit Erdgeschoßnutzungen vorzufinden, während Nebenstraßen wie die Judengasse, die Erlenmeyerstraße und die Römerstraße eher kleinteiliger, teils historische Bauten aufweisen.

Prägende Bauwerke der Innenstadt sind die evangelische und katholische Kirche St. Medard, die sich mit ihrem großzügigen Kirchplatz deutlich im Stadtbild abhebt. Zwar sind die Kirchen räumlich getrennt, dennoch durch die sogenannte ökumenische Pforte verbunden. Ebenso verfügen die Kirchen über einen gemeinsamen Glockenturm, der sich im Besitz der Stadt befindet. Ursprünglich im 13. Jahrhundert als spätromanische Pfeilerbasilika errichtet, wurden die Gebäude im Laufe der Jahrhunderte mehrfach umgestaltet und um gotische sowie neugotische Elemente erweitert. Der markante Turm und die eindrucksvolle Architektur machen sie nicht nur zu einem zentralen Orientierungspunkt, sondern auch zu einem bedeutenden Zeugnis der kirchlichen Tradition der Region.

Ein weiteres stadtbildprägendes Element ist der Stadtpark mit den unter Denkmalschutz stehenden Rathäusern aus dem frühen 20. Jahrhundert. Diese repräsentativen Gebäude sind bauliche Zeitzeugen des wirtschaftlichen Aufschwungs während der Industrialisierung, als Bendorf durch den Erzbergbau und die Hüttenindustrie florierte.

Am nordwestlichen Rand des Fördergebiets, angrenzend an den Kirchplatz, steht die seit 2020 geschlossene ehemalige Orthopädische Fachklinik auf einem Areal von zirka 18 000 Quadratmetern. Das große Klinikgebäude bleibt aufgrund seiner Dimension und markanten Architektur dennoch ein prägender Bestandteil des Stadtbildes. Der Leerstand stellt eine besondere Herausforderung für die zukünftige Stadtentwicklung dar, bietet jedoch zugleich Potenzial für eine neue Nutzung und Integration in das städtebauliche Gesamtbild.

Stadtbildprägend ist auch der Großbach, der überirdisch verlegt wurde und sich von der Bachstraße kommend durch die Innenstadt zieht. Beim Waschfrauenbrunnen am Yzeurer Platz wird der Bach wieder in den Kanal geleitet.

Zentrale Erkenntnisse

- Die Bendorfer Stadtmitte zeichnet sich durch eine historische Baustruktur aus, die sowohl industrielle als auch städtebauliche Entwicklungen widerspiegelt.
- Charakteristisch ist eine Mischung aus klassizistischen, gründerzeitlichen Gebäuden und Fachwerkhäusern, die auf die Handels- und Gewerbenutzung hinweisen. Die Altstadt ist von einer Blockrandstruktur geprägt, während im Süden der Stadt lockerere Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahren vorherrscht.
- Prägende Architektur-Elemente sind die Medarduskirchen, das Rathaus, die ehemalige Orthopädische Fachklinik sowie der Großbach, die das Stadtbild maßgeblich beeinflussen.
- Der Leerstand der ehemaligen Fachklinik stellt gleichermaßen eine Herausforderung als auch ein Entwicklungspotenzial für die Stadtentwicklung Bendorfs dar, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Transformation durch (teilweisen) Rückbau.

3.4.4 Bausubstanz

Im Rahmen der Ortsbegehung erfolgte eine Analyse der Gebäude im Fördergebiet, um eine erste, augenscheinliche Einschätzung der Bausubstanz zu erhalten, die im Detail weiter zu verifizieren ist. Die folgenden Kriterien, die vom Straßenraum aus ersichtlich sind, wurden zur Bestimmung der Sanierungsbedürftigkeit untersucht:

- **Statik:** Gibt es sichtbare Risse im Mauerwerk, insbesondere an den Ecken sowie um die Fenster herum?
- **Energie:** Ist das Gebäude gedämmt? Welche Fenster sind eingebaut (Einfachverglasung/Zweifachverglasung)?
- **Fassade:** In welchem Zustand ist der Außenputz (Wasserschäden o. Ä.)? Wie sehen Fenster und Rollläden aus?

Unter Betrachtung dieser Kriterien wurde die Bausubstanz aller Gebäude in drei Kategorien unterteilt: keine Mängel, leichte Mängel, größere Mängel. Die folgende Karte gibt einen Überblick über die Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude im Fördergebiet.

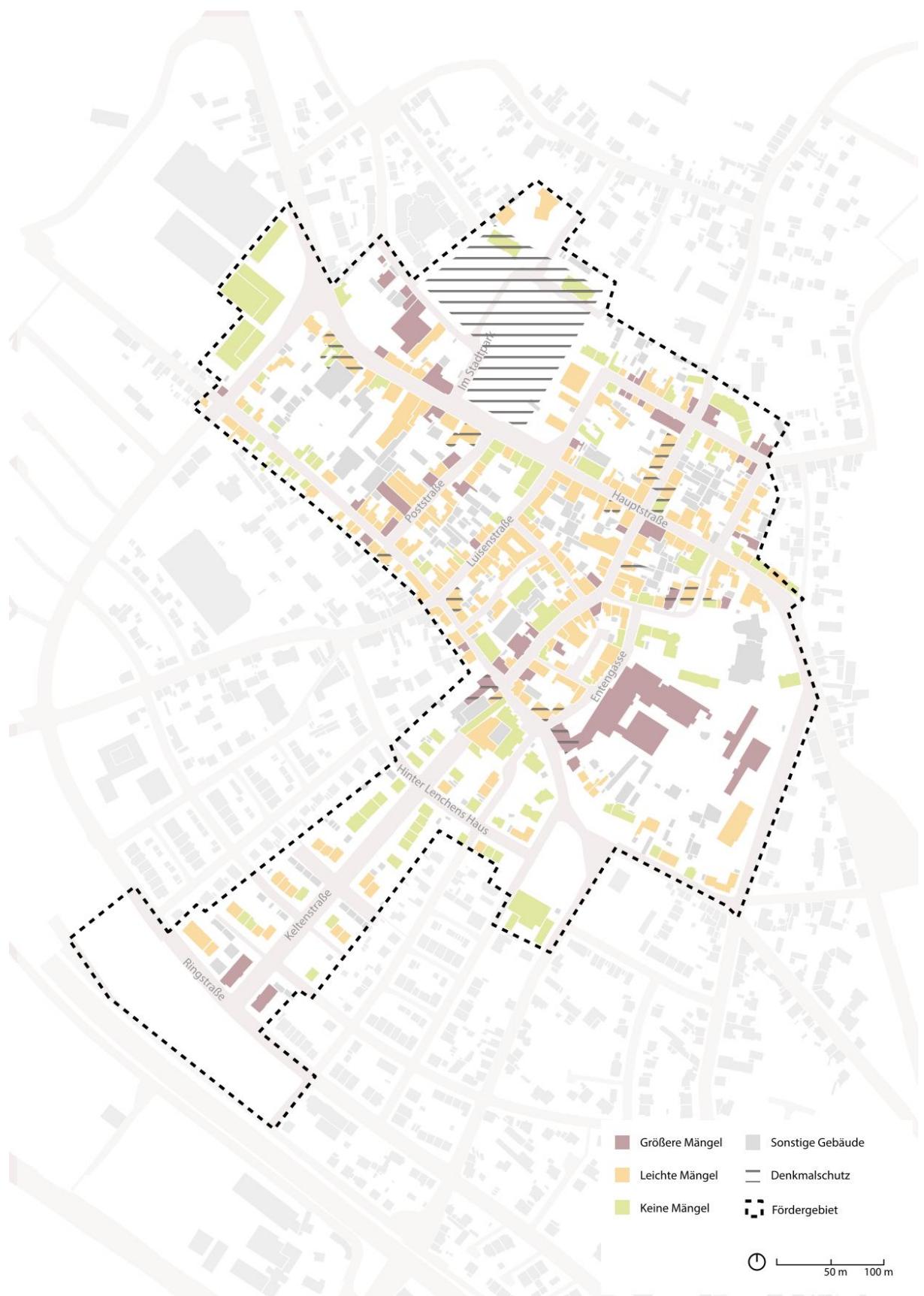


Abbildung 20: Bausubstanz im Fördergebiet

Die Wohngebäude im südlichen Bereich des Fördergebiets befinden sich, was den äußeren Eindruck betrifft, überwiegend in einem guten bis sehr guten Zustand, wohingegen in den Einkaufsstraßen im Zentrum und im nördlichen Bereich ein hoher Anteil an sanierungsbedürftigen Gebäuden vorzufinden ist. Ein großer Teil der stark sanierungsbedürftigen Gebäude steht darüber hinaus leer. Die Sanierungsbedürftigkeit kann unter anderem auf das Alter der Objekte zurückgeführt werden. Viele Gebäude im Zentrum stammen aus dem frühen bis späten 19. Jahrhundert und sind sowohl hinsichtlich der Fassaden als auch der energetischen Eigenschaften sanierungsbedürftig.



Abbildung 21: Die Wohngebäude im südlichen Bereich befinden sich überwiegend in gutem bis sehr gutem baulichem Zustand



Abbildung 22: Die Gebäude im nördlichen Bereich sind teilweise stark sanierungsbedürftig



Abbildung 23: Das Gebäude in der Hauptstraße 114 – 116 hat offensichtliche bauliche Mängel



Abbildung 24: Der Bauzustand einiger Gebäude beeinträchtigt das Stadtbild negativ – wie hier in der Poststraße

Ein räumlicher Schwerpunkt an Gebäuden mit feststellbaren Mängeln befindet sich in der Poststraße. Ein weiterer Schwerpunkt an sanierungsbedürftigen Gebäuden liegt nach Beurteilung des äußeren Erscheinungsbildes im Bereich zwischen Hauptstraße und Im Andorf im sogenannten Neuhausquartier. Hier befindet sich mit einem brachliegenden Grundstück zudem eine große innerstädtische Baulücke. Die bauliche Situation prägt das Stadtbild rund um den Stadtpark negativ. Weiterhin ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Gebäude im Fördergebiet auch nicht den aktuellen energetischen Standards entspricht. Dies lässt sich unter anderem daraus schließen, dass viele der Gebäude älteren Baujahrs sind und vermutlich weder moderne Dämmungen noch energieeffiziente Heizsysteme oder isolierverglaste Fenster aufweisen.

Im Kontrast dazu stehen Gebäude, die in den letzten Jahren saniert oder durch Neubauten ersetzt wurden, wie zum Beispiel am Kirchplatz und in der Bachstraße/Römerstraße. Insgesamt hat das Stadtbild dadurch einen uneinheitlichen Charakter. Vereinzelt werden bereits Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden durchgeführt, etwa in der südlichen Bachstraße und in der Bergstraße.



Abbildung 25: Das sanierte Gebäude am Kirchplatz sticht durch seinen guten Bauzustand und die moderne Fassadengestaltung hervor



Abbildung 26: Auch der Gebäudekomplex in der Bachstraße und Römerstraße fällt durch seinen guten Bauzustand sowie die von der Umgebung abweichende Baugestalt auf

Zentrale Erkenntnisse

- Im Fördergebiet befinden sich zahlreiche sanierungsbedürftige Gebäude, die das Stadtbild beeinträchtigen. Viele der stark renovierungsbedürftigen Objekte stehen derzeit leer.
- Konzentrationen sanierungsbedürftiger Gebäude befinden sich in der Poststraße und in der südlichen Bachstraße sowie im Bereich zwischen Hauptstraße und Im Andorf.
- In gutem bis sehr gutem baulichen Zustand sind die Gebäude südlich der Unteren Vallendarer Straße. Im restlichen Fördergebiet gibt es vereinzelt Gebäude, die kürzlich saniert wurden oder zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gerade saniert werden. Insgesamt entsteht so ein heterogenes Stadtbild.

3.4.5 Freiräume und Grünflächen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bendorf weist einen beachtlichen Anteil an Grünflächen mit hoher siedlungsökologischer Bedeutung aus. Diese Grün- und Freizeitflächen umfassen sowohl naturnahe Landschaftsräume als auch gestaltete Erholungsräume. Hervorzuheben ist das Brexbachtal, ein weitläufiges Naturgebiet mit dichten Wäldern, Feuchtwiesen und einem naturnahen Bachlauf. Ein weiteres bedeutendes Gebiet ist der Naturpark „Rhein-Westerwald“, der sich teilweise auf das Bendorfer Stadtgebiet erstreckt. Das Landschaftsschutzgebiet Sayn umfasst die Umgebung des Schlosses Sayn und zeichnet sich durch seinen historischen Baumbestand und weitläufige Parkanlagen aus.

Für Bewohnerinnen und Bewohner der Stadtmitte sind die genannten Grünflächen im Fördergebiet zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterschiedlich erreichbar: So benötigt man etwa 30 Minuten mit dem Fahrrad vom Stadtzentrum bis ins Brexbachtal. Der Weg dorthin führt zunächst durch Wohngebiete und dann zum größeren Teil durch Waldgebiet. Der Zugang zum Naturpark

„Rhein-Westerwald“ erfolgt meist über das Brexbachtal oder die angrenzenden Waldgebiete. Der Park ist je nach Zielpunkt kaum zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Das Landschaftsschutzgebiet Sayn mit seinen Parkanlagen liegt rund 30 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Mit dem Fahrrad ist es in etwa zehn Minuten zu erreichen, wobei die Strecke entlang gut ausgebauter Wege führt. Vom Kirchplatz aus ist das Rheinufer unterhalb des Rheinstadions in etwa fünf Minuten mit dem Fahrrad oder in fünfzehn Minuten zu Fuß erreichbar. Zu erwähnen ist, dass einige Abschnitte der Route entlang stark befahrener Straßen verlaufen, was die Attraktivität und Sicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer teilweise einschränkt.

Grünflächen im Fördergebiet

Die Stadtmitte von Bendorf ist durch eine dichte Bebauung mit wenig Grün- und Freiflächen geprägt. Der Stadtpark von Bendorf nimmt daher eine wichtige Rolle ein und bietet den Anwohnerinnen und Anwohnern eine wertvolle Erholungsmöglichkeit. Der Stadtpark ist durch öffentliche Wege aus zwei Richtungen zugänglich und nicht eingefriedet. Besonders hervorzuheben sind die großen Platanen und Kastanien, die das vegetative Erscheinungsbild des Parks prägen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Rathäuser, die zu ihren Öffnungszeiten auch den Zugang zu den öffentlichen Toiletten ermöglichen. Bei der Beteiligung zum Spiel- und Freizeitflächenkonzept wurde die Straße, die den Park durchquert und von der Feuerwehr genutzt wird, als Konfliktpunkt genannt. Darüber hinaus weist der Park vereinzelte Sitzgelegenheiten auf, die nicht ausreichen, um längere Aufenthalte komfortabel zu gestalten. Der Stadtpark ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und vor dem Parkeingang befindet sich ein Kiosk, der in den Sommermonaten zum Aufenthalt einlädt. Im Rahmen eines umfassenden Spiel- und Freiflächenkonzepts wurde der Spielplatz im Stadtpark 2024 erneuert (s. Kapitel 3.5.5). Es gibt bereits erste Überlegungen zur Umgestaltung des Stadtparks, um die Aufenthaltsqualität für alle zu erhöhen.

Im südwestlichen Teil des Fördergebiets erstreckt sich entlang der Ringstraße und der Straße Obere Rheinau eine zirka zwei Hektar große Grünfläche, auf der sich auch ein in die Jahre gekommener Bolzplatz befindet. Die unebene Fläche enthält zwei rostige Metalltore ohne Netz. Durch das schlechte Gesamterscheinungsbild und fehlende Sitzgelegenheiten mangelt es an Aufenthaltsqualität. Es gibt keinen Ballauffangschutz zur Straße hin, sodass der Ball ungehindert auf die Ringstraße fliegen kann und der Bolzplatz somit auch ein Sicherheitsrisiko darstellt. Der restliche Bereich der Grünfläche ist Wiese, die besonders von Menschen mit Hunden genutzt wird. Ein Trampelpfad zieht sich quer durch das Gelände. Rund um die Grünfläche finden sich vereinzelte Schrebergärten. Insgesamt macht die Fläche einen ungeordneten und ungepflegten Eindruck. Dazu trägt insbesondere die ausladende Brombeerhecke zur Oberen Rheinau bei, die über den Graben wächst.

Neben den beiden genannten Spielmöglichkeiten im Stadtpark und dem Bolzplatz gibt es im Fördergebiet nur wenige weitere Spielangebote. Ein Spielplatz für Kleinkinder befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Yzeurer Platz und der dort gelegenen Stadthalle. Die Spielfläche bietet kaum Spiel- oder Aufenthaltsqualitäten. Es gibt kaum Schatten, weil nur an ihrer nördlichen Begrenzung Bäume stehen. Der Spielplatz ist von einem Stabgitterzaun umgeben, wirkt wenig einladend und ist in den Sommermonaten wegen Überhitzung größtenteils kaum nutzbar.

Ein weiterer Spielplatz liegt in der Keltenstraße im dicht bebauten Wohngebiet. Auch hier sorgt der geringe Baumbestand kaum für Schatten, wodurch die Spielfläche kahl und offen wirkt. Es gibt nur vereinzelte Spielgeräte, die den Platz wenig abwechslungsreich gestalten.



Abbildung 27: Der Bolzplatz an der Ringstraße



Abbildung 28: Die Grünfläche an der Ringstraße / Obere Rheinau weist kaum Nutzungsmöglichkeiten auf

Freiräume im Fördergebiet

Als zentrale Freiräume in Form von Plätzen sind vordergründig der Yzeurer Platz und der Kirchplatz gegenüber der imposanten Kirche St. Medardus zu nennen. Beide Plätze werden jedoch nicht als klassische Plätze genutzt, sondern überwiegend als öffentliche Parkplätze. Der Yzeurer Platz grenzt unmittelbar an den Parkplatz vor der Stadthalle. In diesem Bereich befinden sich ein öffentliches WC sowie ein wertvoller Baumbestand mit rund 20 schützenswerten Bäumen. Trotz dieses ökologischen Potenzials ist der Platz derzeit vollständig versiegelt und überwiegend mit Betonpflastersteinen befestigt. Nördlich schließt sich eine platzartige Erweiterung an, die durch einen künstlich angelegten Bachlauf optisch gegliedert wird. Der Bach verläuft von der Bachstraße bis zum Yzeurer Platz und durchzieht die Bendorfer Innenstadt. Dieser nördliche Teil des Yzeurer Platzes ist für den Straßenverkehr gesperrt und mit historischem Pflaster versehen. Hier steht der Waschfrauenbrunnen, an dem der Bach in den unterirdischen Kanal geleitet wird. Auch vereinzelt aufgestellte alte Metallhalbrundbänke finden sich hier als Sitzgelegenheit. Dennoch weist der Platz kaum Aufenthaltsqualitäten auf.

Auch der ausladende, urbane Kirchplatz gegenüber der Kirche St. Medardus wird teilweise als öffentlicher Parkplatz genutzt und ist komplett versiegelt. Aufgrund des fehlenden Baumbestands kommt es in den Sommermonaten zu einer deutlichen Überhitzung der Fläche. Auf dem Kirchplatz findet jeden Freitag der Bendorfer Wochenmarkt sowie zahlreiche weitere Veranstaltungen statt (Bauern- und Gartenmarkt, Weihnachtsmarkt ...). Die hierfür notwendige Infrastruktur wie Wasser- und Stromanschlüsse ist vorhanden. Um den Kirchplatz herum gibt es mehrere Gastronomiebetriebe, die zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Zudem grenzen die Bendorfer Stadtbibliothek inklusive VHS sowie das katholische Pfarramt an den Platz.



Abbildung 29: Ein Teil des Yzeurer Platzes wird als Parkplatz genutzt



Abbildung 30: Auf dem anderen Teil des Platzes endet der Großbach in den Waschfrauenbrunnen



Abbildung 31: Auch der Kirchplatz dient als Parkplatz, ist stark versiegelt und wenig begrünt



Abbildung 32: Der Platz wird zudem für Veranstaltungen und den Wochenmarkt genutzt

Zentrale Erkenntnisse

- Der Stadtpark stellt in der sonst dicht bebauten Innenstadt von Bendorf eine wichtige, aber in seiner Aufenthaltsqualität ausbaufähige Grünzone dar; erste Umgestaltungsideen liegen vor.
- Die Grünfläche an der Ringstraße / Obere Rheinau bietet zwar eine großzügige Fläche für Erholung und Freizeit, weist jedoch aufgrund des veralteten Bolzplatzes und fehlender Aufenthaltsqualität nur begrenzte Nutzungsmöglichkeiten auf.
- Die zentralen öffentlichen Plätze werden primär als Parkplatzflächen genutzt. Beide Flächen sind vollständig versiegelt, was zu einer deutlichen Überhitzung führt.

Die folgende Karte gibt einen Überblick über die im Fördergebiet vorhandenen Grün- und Freiflächen.

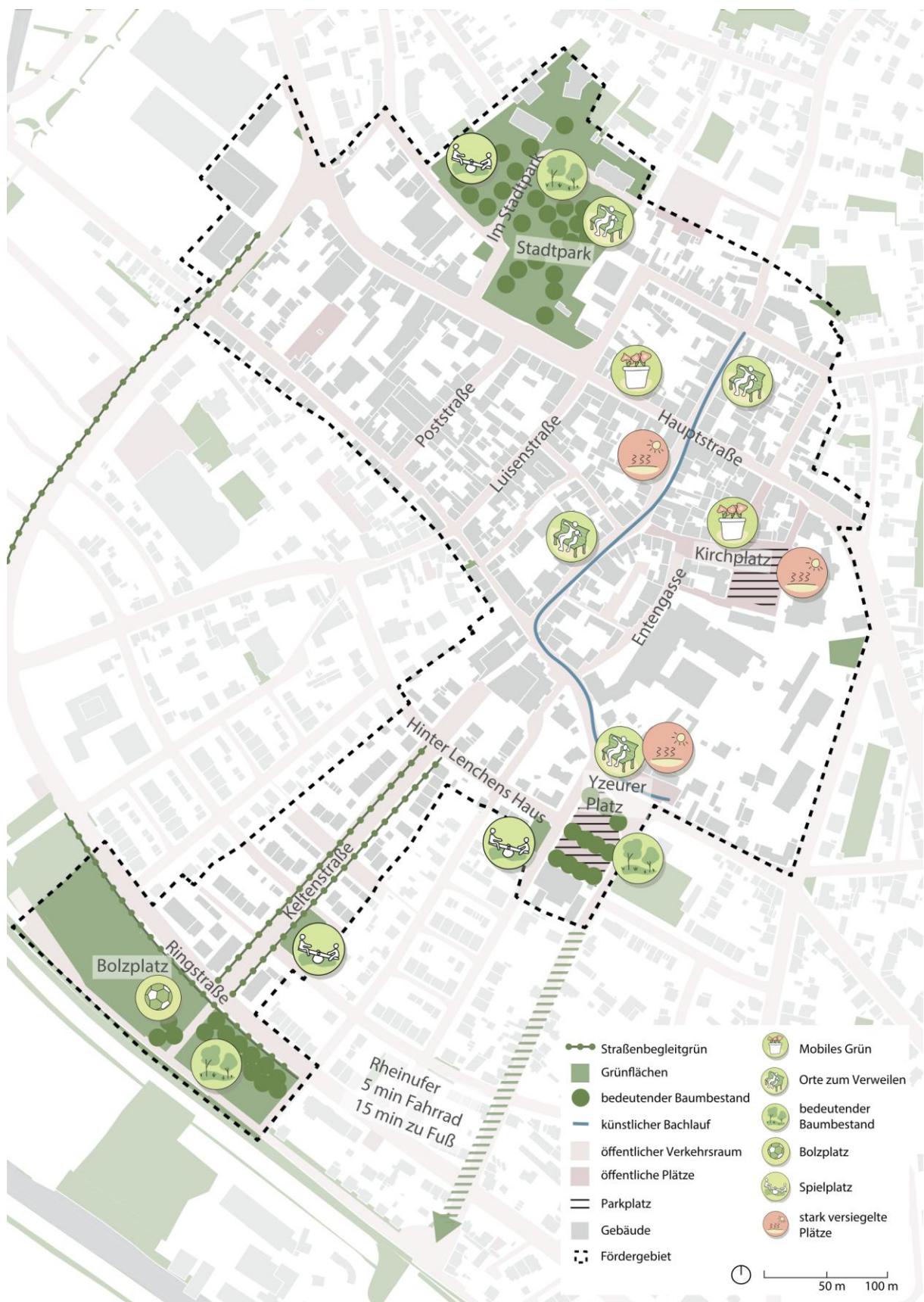


Abbildung 33: Freiräume und Grünflächen im Fördergebiet

3.4.6 Klimaschutz und -anpassung

Der menschengemachte Klimawandel ist eine Herausforderung, der sich Städte heute und in Zukunft stellen müssen. Das Thema ist in der Stadtentwicklung von höchster Wichtigkeit. Städten und Gemeinden drohen unter anderem deutlich heißere Sommer, die Gesundheitsrisiken mit sich bringen, außerdem vermehrte Starkregenereignisse, die zu gefährlichen Überschwemmungen und Beschädigungen der Infrastrukturen führen. Das lokale Klima in Bendorf wird maßgeblich durch die geografische Lage beeinflusst. Die Stadt liegt am Mittelrhein im Talkessel des Koblenz-Neuwieder Beckens. Diese Lage bedingt insbesondere im Sommer ein unangenehmes Mikroklima, da sich die warme Luft dort staut. Der Klimawandel hat auch in Bendorf, und insbesondere in der Stadtmitte, spürbare Auswirkungen, die sich bereits in den vergangenen Jahren gezeigt haben. Die Jahresschnittstemperatur lag in den Jahren 1994 – 2023 bei 11,1 °C. Im Vergleich dazu lag sie im Zeitraum von 1881 und 1910 um 1,9 °C niedriger. Insgesamt lässt sich ein Trend der Durchschnittstemperaturen feststellen. Das Klimaanpassungskonzept der Stadt Bendorf (2024) stellt dar, dass die Anzahl der Sommer- und Hitzetage ($\geq 25^{\circ}\text{C}$ bzw. $\geq 30^{\circ}\text{C}$) kontinuierlich zunehmen. Gleichzeitig verändern sich die Niederschlagsereignisse: Im Sommer regnet es weniger, im Winter hingegen mehr. Vermehrt kommt es zu Trockenperioden und Starkregenereignissen. Insbesondere in dicht bebauten und stark versiegelten Innenstadtbereichen wie in der Bendorfer Stadtmitte ist mit erhöhten Temperaturen und Herausforderungen bei Starkregenereignissen zu rechnen.

Kommunen befinden sich in einer Doppelrolle: Einerseits sind sie von den Folgen des Klimawandels betroffen, andererseits haben sie durch ihr Handeln die Möglichkeit, den weiteren Erwärmungstrend des Klimas zu beeinflussen. Kommunen spielen eine entscheidende Rolle bei der Bewältigung klimabedingter Risiken, da sie gezielt lokale Maßnahmen umsetzen können, um Treibhausgasemissionen zu senken und die Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels zu stärken. Die Stadt Bendorf hat die Relevanz von Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel frühzeitig erkannt und entsprechende Maßnahmen ergriffen, auf die im Folgenden weiter eingegangen wird. Sie möchte sich zu einer lebenswerten, lebendigen, artenreichen und grünen (Kern-)Stadt mit hoher Lebensqualität entwickeln.

Insgesamt lässt sich ein Bedarf an Entsiegelung von Flächen und mehr Stadtgrün im gesamten Fördergebiet feststellen. Ein Wasserlauf stellt ein kleinteiliges stadtklimatisches Element dar, das zur Vorbeugung von Überhitzung im Zentrum beiträgt. Allerdings ist nahezu der komplette Teil der Innenstadt versiegelt, was insbesondere in Sommermonaten zu hohen Temperaturen führt und wenig Aufenthaltsqualität bietet. Darüber hinaus kann das Wasser bei Starkregenereignissen nicht versickern und es kann zu einer Überlastung des Kanalsystems und in der Folge zu Überschwemmungen kommen. Die Begrünung der Stadtmitte begrenzt sich auf einzelne Bäume, die Grünfläche im Süden und den Stadtpark. An Schattenplätzen mangelt es ebenfalls. Eine Entsiegelung und Begrünung von Flächen in der Innenstadt erhöht die Resilienz gegenüber Starkregenereignissen und steigert gleichzeitig die Fähigkeit des Bodens, Wasser zu speichern und in Trockenperioden an die Pflanzen abzugeben (Schwammstadt-Modell). Entsiegelungspotenziale sind in der gesamten Innenstadt, insbesondere aber auf den zentralen Plätzen der Innenstadt erkennbar. Das Thema wird von der Stadt bereits bearbeitet. Es findet Eingang in unterschiedliche Konzepte und Förderanträge und wird auch im ISEK berücksichtigt. Bauliche Maßnahmen wurden aufgrund fehlender finanzieller Mittel bisher jedoch noch nicht umgesetzt.



Abbildung 34: Der Yzeurer Platz ist zu einem Großteil versiegelt, der große Baumbestand ist hingegen wertvoll und schützenswert



Abbildung 35: Das Kanalbett des Großbachs – im Sommer fließt ein kleiner Bachlauf durch das Stadtzentrum

Ein integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz liegt seit 2016 vor. In einem integrierten Maßnahmenkatalog werden darin kurz- und langfristige Maßnahmen zur Senkung der CO₂-Emissionen im Landkreis dargestellt. 2024 wurde die Fortschreibung des Konzepts in Form des „Vorreiterkonzepts MYK – Auf dem Weg zum klimaneutralen Landkreis“ veröffentlicht. Damit setzt sich der Landkreis das Ziel, bis 2040 klimaneutral zu sein. Im Jahr 2023 stellte die Stadt Bendorf einen Klimaanpassungsmanager ein und im Jahr 2024 wurde ein integriertes Klimaanpassungskonzept veröffentlicht (siehe Kapitel 3.5.2).

Über das landesweite Förderprogramm „Kommunales Investitionsprogramm Klimaschutz und Innovation“ (KIPKI) werden bereits kleinere Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimawandelanpassung gefördert: die LED-Umrüstung der Medardus-Grundschule, der Ausbau der Hauptstraße mit sogenanntem Klimaasphalt (höherer Albedo-Wert als herkömmlicher Belag) sowie eine Photovoltaikanlage auf der Kita Lohweg mit Wasserstoffspeicher. Darüber hinaus ist Bendorf Teil des Kommunalen Klimapakts (KKP), wodurch der Kommune eine an die Bedarfe angepasste Beratung durch Energieagentur und Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen zusteht. Mit Unterzeichnung des Pakts hat sich Bendorf den Klimaschutz- und Klimawandelanpassungszielen des Landes bekannt.

Die Stadt Bendorf hat ein Zielbild „Grüne Innenstadt“ entwickelt. Die Innenstadt soll entsiegelt, Grün- und Freiräume entwickelt und aufgewertet werden. Bendorf setzt dabei stark auf das Schwammstadtprinzip zur Versickerung, Speicherung und Nutzung von Regenwasser. Folgende Maßnahmen gehen aus dem Zielbild hervor:

- Klimaspielplatz Stadtpark – Entsiegelung, Regenwassersammlung, klimaresistentes Bepflanzungskonzept, Bürgergärten, Duft- und Naschgärten, Solar-LED-Beleuchtung, Zisternen als Bewässerungssystem sowie Regenwassersammlung, Ökopflaster
- Hauptstraße – Umweltasphalt, Straßenbäume, hängende Gärten zur Verschattung, Fassadenbegrünungen, Umsetzung Schwammstadtkonzept
- Poststraße – Ökopflaster Umwetasphalt, Versickerungsmulden, Fassadenbegrünungen
- grün-blaues Band durch die Bachstraße: urbane Bachaue, Straßenbäume, Baumbeete, Passage „Klimaraum“
- Yzeurer Platz – Wasserspielplatz, essbare Gärten, Trinkwasserbrunnen

Für die fußgängerfreundliche und klimagerechte Umgestaltung der Hauptstraße hat die Stadt erfolgreich Fördermittel aus dem Bundesprogramm „Förderinitiative Fußverkehr“ akquiriert. Im Rahmen der Umgestaltung soll ein „Klima-Gehweg“ entstehen, indem die Flächenverhältnisse zwischen motorisiertem Individualverkehr (MIV) und nichtmotorisiertem Verkehr (NMV) umverteilt werden und mehr Aufenthaltsfläche geschaffen wird. Darüber hinaus werden Barrierefreiheit, Beschattung und Abkühlung als wesentliche Aspekte in der Umgestaltung berücksichtigt. Die Umgestaltung der Hauptstraße soll noch 2025 starten (siehe Kapitel 3.5.3).

Das Thema Hochwasser ist in Bendorf aufgrund der Nähe zum Rhein präsent. Die Hochwassergefahrenkarte, die im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes veröffentlicht wurde, zeigt die Wasserhöhen für ein Extremereignis, das deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt (HQ extrem). Doch auch in diesem Fall ist für den Bereich des Fördergebietes keine unmittelbare Gefahr zu erkennen.

Eine große Chance für mehr Klimaschutz bietet die energetische Sanierung von Gebäuden im Fördergebiet. In der Bendorfer Stadtmitte besteht allgemein ein großer Bedarf an Sanierungen (siehe Kapitel 3.4.4 Bausubstanz).

Zentrale Erkenntnisse

- Bendorf ist sehr engagiert, was die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung betrifft. Es liegen einige Konzepte für die Stadtmitte vor. Bauliche Maßnahmen wurden bisher jedoch aufgrund fehlender finanzieller Mittel nicht umgesetzt.
- Es fehlt im Stadtzentrum bisher an städtebaulichen Maßnahmen zum Hitzeschutz und zur Wasserspeicherung, wie Entsiegelung und Begrünung.
- Der Stadtpark stellt für das Stadtzentrum einen wertvollen Ort zur Verbesserung des Mikroklimas und als Rückzugsort an heißen Tagen dar.

3.4.7 Verkehr, Mobilität, Barrierefreiheit

Überörtliche Anbindung

Bendorf liegt an der rechtsrheinischen Bahnstrecke 2324 Oberlahnstein – Neuwied – Troisdorf – Köln. Obwohl die Strecke durch das Stadtgebiet verläuft, existiert derzeit kein Bahnhaltelpunkt in Bendorf. Im Rahmen der landesweiten Stationsoffensive der Deutschen Bahn sowie des Landes RLP ist jedoch die Errichtung eines Haltepunkts zwischen Köln und Oberlahnstein an der rechten Rheinstrecke im Bereich des Bahnübergangs Rheinstraße geplant (siehe Kapitel 3.5.6).

An das überregionale Straßennetz ist Bendorf gut angebunden. Die Stadt verfügt über einen Anschluss an die Bundesautobahn 48, wodurch Koblenz in etwa zehn Minuten erreichbar ist. Über die Bundesstraße 42 gelangt man in westlicher Richtung in etwa zehn Minuten nach Neuwied, während die Bundesstraße 413 eine direkte Verbindung nach Hachenburg mit einer Fahrzeit von rund 45 Minuten ermöglicht.

Motorisierter Individualverkehr

Das innerstädtische Straßennetz im Fördergebiet setzt sich aus mehreren Verkehrsachsen unterschiedlicher Kategorien zusammen. Die Hauptverkehrsader bildet die Bundesstraße 413, von der aus die Untere Vallendarer Straße sowie die Bach-, Luisen- und Poststraße in die Innenstadt führen. In weiten Teilen des Fördergebiets gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Während der motorisierte Individualverkehr in der Innenstadt durch eine

Einbahnstraßenregelung gelenkt wird, ist der Fahrradverkehr in beide Richtungen zugelassen. Diese Regelung birgt jedoch ein hohes Konfliktpotenzial zwischen Pkw-, Rad- und Fußverkehr. In einigen Bereichen der Innenstadt, insbesondere in der Unteren Vallendarer Straße, wird die Einbahnregelung häufig missachtet, was zu zusätzlichen Gefahren und Verkehrsbehinderungen führt. Insbesondere unübersichtliche Straßenraumgestaltungen, beispielsweise im Bereich Yzeurer Platz / Vallendarer Straße, sowie eingeschränkte Sichtverhältnisse durch parkende Fahrzeuge erhöhen das Sicherheitsrisiko.

Der Yzeurer Platz und der Kirchplatz sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Zudem wurden teilweise Fahrbahnschwellen installiert (z. B. Hinter Lenchens Haus, Ringstraße), um die Geschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren.

Die Untere Vallendarer Straße und Hinter Lenchens Haus führen zum Yzeurer Platz, der Parkmöglichkeiten für Besucherinnen und Besucher der Innenstadt sowie Busparkplätze bietet. Zusätzliche öffentliche Parkplätze befinden sich am Kirchplatz. Straßenrandparken ist nahezu im gesamten Stadtgebiet möglich. Insbesondere tagsüber sind die Parkplätze stark ausgelastet, da die zulässige Parkdauer in der Innenstadt meist auf eine Stunde begrenzt ist. Ergänzend stehen in den Wohngebieten zahlreiche Garagenparzellen zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es kleinere öffentliche Parkplätze in der Innenstadt, die zusätzliche Parkmöglichkeiten bieten.

Insgesamt ist der MIV, sowohl der fließende als auch der ruhende Verkehr, im Fördergebiet sehr präsent. Die B 413 als Hauptverkehrsader erzeugt viel Durchgangsverkehr. In der Bachstraße wird laut Anwohnenden des Öfteren unerlaubterweise geparkt, die zulässige Höchstgeschwindigkeit wird in den verkehrsberuhigten Bereichen häufig überschritten.



Abbildung 36: Parkende Autos am Straßenrand



Abbildung 37: Unübersichtliche Straßenraumgestaltung am Yzeurer Platz

Fuß- und Radverkehr

Neben dem verkehrsberuhigten Bereich in der Innenstadt verläuft ein Netz aus weiteren Fußwegen durch das Stadtgebiet, darunter die Bach-, Römer- und Poststraße. Diese Wege erleichtern die fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Ziele innerhalb der Stadt. Außerhalb dieser verkehrsberuhigten Zone fehlt es jedoch an attraktiven Wegeverbindungen. Vereinzelt tragen Querungsmöglichkeiten dazu bei, die Sicherheit des Fußverkehrs an stark befahrenen Straßen zu erhöhen.

Die Radverkehrsinfrastruktur weist in der Stadtmitte Bendorf zahlreiche Lücken auf. Nur wenige Straßen verfügen über geschützte oder baulich getrennte Radwege. Eine Ausnahme bildet die Fahrradstraße, die von der Ecke Luisenstraße/Concordiastraße bis zum Lidl-Markt führt.

Allerdings wird diese Radverbindung an der Ecke Luisenstraße unterbrochen und führt nicht bis in die Stadtmitte. Diese Stelle wird von den Bürgerinnen und Bürgern als Gefahrenpunkt gesehen. Insgesamt besteht ein Defizit an zusätzlicher Fahrradinfrastruktur, insbesondere an Abstellanlagen und Ladesäulen für E-Bikes.

Auch im Rahmen der Beteiligung zum ISEK wurde deutlich, dass es sowohl beim Fuß- als auch beim Radverkehr an sicheren Wegeverbindungen sowie an ergänzender Infrastruktur wie Fahrradabstellflächen mangelt. Neben der Tatsache, dass der ruhende und fließende motorisierte Verkehr eine hohe Präsenz zeigt, kommt es an einigen Stellen zu Konflikten und Gefahren zwischen den Verkehrsteilnehmenden. Im Bereich der Bushaltestellen fehlen sichere Querungsmöglichkeiten. Der Radverkehr vom bedeutenden Rheinradweg führt an Bendorf vorbei, da es keine Verbindung zwischen dem Radweg und der Stadtmitte gibt. Zudem sind die Verbindungen nicht ausreichend gut beschildert. Das Radverkehrskonzept (s. Kapitel 3.5.7) zeigt bereits Handlungsempfehlungen für bauliche und verkehrsrechtliche Maßnahmen auf, um auf bestehende Defizite und Bedarfe zu reagieren. Diese werden im ISEK berücksichtigt.



Abbildung 38: Ausgewiesene Fahrradstraße



Abbildung 39: Schmale Gehwege in der Bergstraße

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr in Bendorf wird durch den Verkehrsbund Rhein-Mosel (VRM) organisiert. Innerhalb des Fördergebiets gibt es lediglich die Bushaltestelle Stadtpark. Folgende Stadt- und DB-Regiobusse sind an den Stadtpark angebunden:

- Weitersburg – Bendorf – Mülhofen – Sayn (Linie 151, stündlich)
- Bendorf Wenigerbachtal – Goldberg – Stadtpark – AWO-Seniorenzentrum (Linie 152, stündlich)
- Engers – Mülhofen – Bendorf – Sayn – Stromberg (Linie 155, stündlich)
- Vallendar – Weitersburg/Bendorf – Mülhofen – Stromberg (Linie 159, 5-mal täglich)
- Bendorf – Sayn Schloss (Linie 8, 2-mal stündlich)
- Dierdorf – Isenburg – Bendorf – Vallendar – Koblenz (Linie 110, stündlich)
- NR-Zentrum – NR-Bahnhof – Gladbach - Heimbach-Weis – Sayn – Engers – Bendorf (Linie 78, 4-mal täglich)
- NR-Zentrum – NR-Bahnhof – Block – Engers – Bendorf (Linie 79, 4-mal täglich)
- (Hüllenberg-) Feldkirchen – NR-Zentrum – NR-Bahnhof – Engers – Bendorf (Linie 61, 2-mal stündlich)
- Bendorf – Höhr-Grenzhausen (Linie 428, 2-mal täglich)
- Montabaur – Siershahn – Höhr-Grenzhausen – Bendorf (Linie 462, 2-mal täglich)

Am Wochenende verkehrt ein Großteil der Linien in einem verringerten Takt. Trotz der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist der MIV in der Innenstadt sehr präsent. Alternative Mobilitätsangebote wie Car- oder Bike-Sharing sind in der Innenstadt noch nicht vorzufinden.

Barrierefreiheit

Der Verkehrsraum im Fördergebiet weist an einigen Stellen Gefahrenpotenziale und eine mangelnde Barrierefreiheit auf. Die Gehwegbreite entspricht an vielen Stellen im Zentrum nicht den Anforderungen und erschwert beispielsweise eine ungehinderte Begegnung von mobilitätseingeschränkten Personen. Die Bushaltestelle Stadtpark ist nicht barrierefrei ausgestattet, es fehlen Sonderbordsteine und ein taktiles Leitsystem. Digitale Anzeigetafeln fehlen ebenfalls.

Zentrale Erkenntnisse

- Bendorf ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden (A 48, B 42, B 413), jedoch gibt es trotz der Bahnstrecke keinen Bahnhaltepunkt – ein neuer Haltepunkt ist geplant.
- Die B 413 erzeugt viel Durchgangsverkehr, Parkplätze sind stark ausgelastet und es gibt Konflikte zwischen Auto-, Rad- und Fußverkehr. Insgesamt ist Bendorf von einer hohen Präsenz des MIV geprägt.
- Die Radverkehrsinfrastruktur weist zahlreiche Lücken auf – sowohl was die Fahrradwege angeht als auch Fahrradabstellmöglichkeiten und Ladestationen.
- Im Verkehrsraum mangelt es an Barrierefreiheit. Die Gehwege sind oft zu schmal, die Bushaltestelle Stadtpark ist nicht barrierefrei ausgebaut.

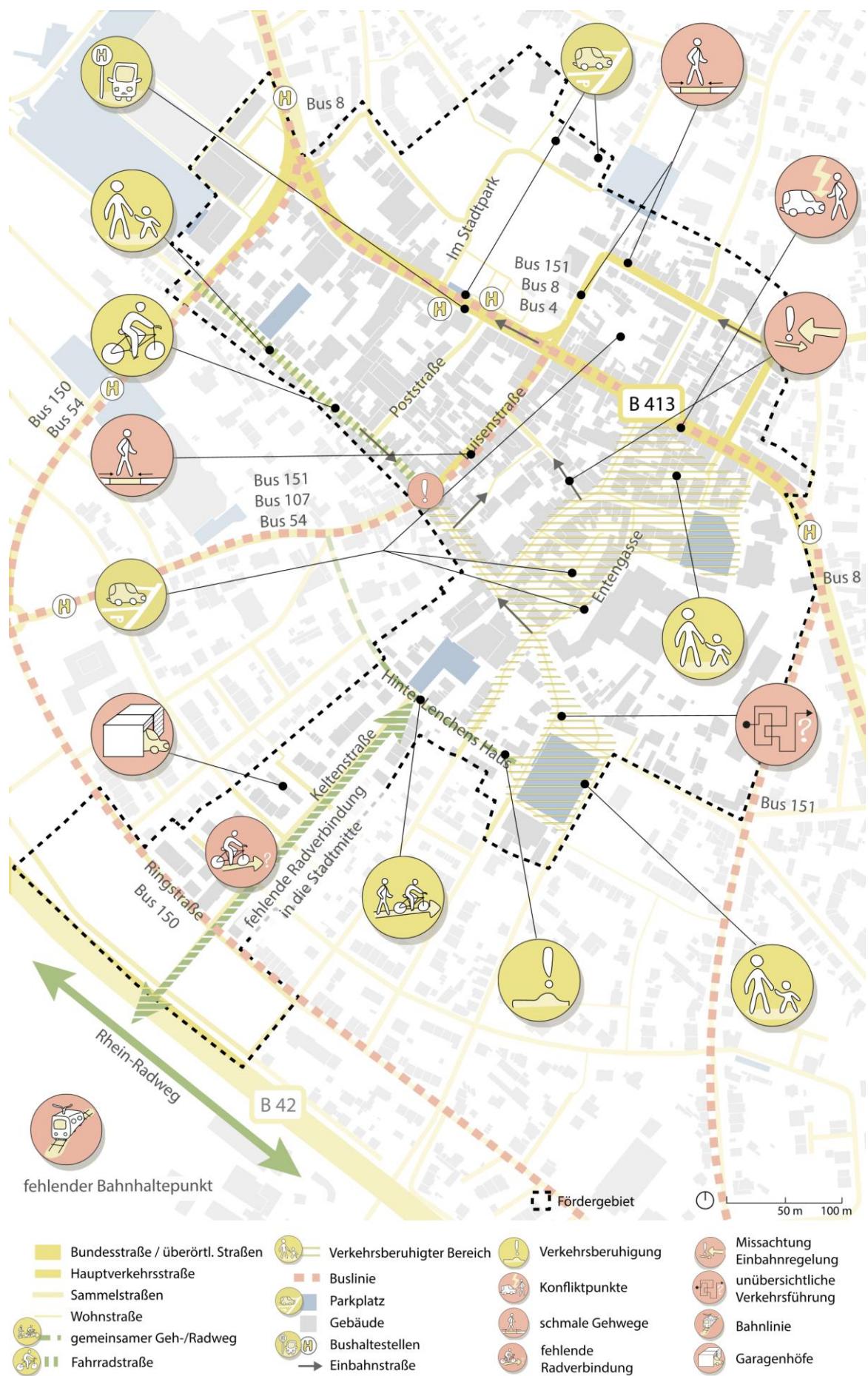


Abbildung 40: Mobilität und Verkehr im Fördergebiet

3.5 Bisherige Stadtentwicklungsplanungen und -konzepte und zentrale Erkenntnisse aus den bisherigen Beteiligungsprozessen

Die Stadt Bendorf hat unter breiter Bürgerbeteiligung bereits einige Konzepte erarbeitet, die sich auf den Untersuchungsraum beziehen und dem integrativen Ansatz der Städtebauförderung im Programm „Lebendige Zentren“ entsprechen. Daher wird an dieser Stelle kurz auf die vorliegenden Konzepte und die dazugehörigen Beteiligungen eingegangen. Die Konzepte als Ergebnis von Beteiligungsprozessen und als Grundlage der strategischen Stadtentwicklung der Stadt Bendorf fließen in das vorliegende Konzept ein und werden dort gebündelt. So können die Synergien bestmöglich genutzt werden.

3.5.1 Entdeckerstadtkonzept

Die Stadt Bendorf erarbeitet derzeit das Konzept der „Grünen Entdeckerstadt der Zukunft“. Dies geschieht vor allem durch die Förderung des Landes Rheinland-Pfalz mit dem Programm „Modellvorhaben Innenstadt-Impulse“. Hier wurden zwei Anträge gestellt (2022 und 2024) und positiv beschieden. Im Mittelpunkt steht dabei die Erprobung und Umsetzung innovativer, nachhaltiger Lösungen sowie grüner Konzepte, um die Innenstadt gezielt auf die Herausforderungen des Klimawandels vorzubereiten. Ziel ist es, ein lebenswertes, zukunftsfähiges und klimaresilientes Stadtbild zu schaffen. Langfristig soll die Bendorfer Stadtmitte zu einer Modellstadt werden, in der analoge und digitale Einkaufs- und Erlebnisräume miteinander verknüpft sind. Dabei stehen die Bedürfnisse der Menschen im Vordergrund, um ein attraktives Umfeld zum Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Wohlfühlen zu schaffen.

Konkret bedeutet dies:

- **Ankerpunkte im städtischen Raum schaffen** – Schaffung von grünen, einladenden Orten, die als Anziehungspunkte für Besucherinnen und Besucher dienen und die Innenstadt lebendig gestalten
- **Klimawandel erlebbar machen** – in Bendorf die spürbaren Auswirkungen des Klimawandels wie Hitze, Trockenheit, Starkregen und Hochwasser aufgreifen und Lösungen entwickeln
- **proaktive Klimaanpassung** – durchdachte Maßnahmen ergreifen, um Bendorf auf zukünftige Klimaveränderungen vorzubereiten und widerstandsfähig zu machen
- **Innenstadt als Handelspunkt stärken:** Die Stadtmitte als attraktiven Ort für nachhaltige Geschäfte und klimafreundliche Produkte fördern, um die Innenstadt zu beleben und zukunftsfähig zu gestalten

Ein Starterprojekt ist die Entdeckerlounge auf dem Kirchplatz. Dort entsteht von April bis Oktober 2025 die „Grüne Entdeckerlounge“ – ein mobiler Stadtgarten, der das Stadtbild künftig prägen soll. Das Projekt wird gemeinsam mit Bendorfer Stadtakteuren und der Öffentlichkeit umgesetzt. Die Stadt möchte weitere Projekte in dieser Hinsicht umsetzen. Das Leitbild „Die Grüne Entdeckerstadt Bendorf“ soll das zentrale Konzept für die Bendorfer Stadtmitte bilden. Es dient als strategische Leitplanke für eine nachhaltige Stadtentwicklung Bendorfs und sollte daher im ISEK ausdrücklich berücksichtigt werden.

3.5.2 Klimaanpassungskonzept

Das Klimaanpassungskonzept, das im Oktober 2024 veröffentlicht wurde, fokussiert sich auf sechs Handlungsfelder: Stadtentwicklung und kommunale Planung, menschliche Gesundheit

und Katastrophenschutz, Wasserwirtschaft, Biodiversität und Naturschutz, Waldmanagement und Landwirtschaft sowie Tourismus. Besondere Aufmerksamkeit sollte im Rahmen der ISEK-Erstellung den Maßnahmen zur Stadtentwicklung und der menschlichen Gesundheit gelten. So sieht das Maßnahmenpaket zur Stadtentwicklung insbesondere die Weiterentwicklung der blau-grünen Infrastruktur vor, bei der wasserspezifische Infrastrukturmaßnahmen gezielt miteinander sowie mit grüner Infrastruktur verknüpft werden sollen. Im Bereich der menschlichen Gesundheit liegt der Fokus auf dem Schutz der Bevölkerung vor zunehmenden Hitzebelastungen. Hierzu sind bauliche Maßnahmen vorgesehen, die insbesondere hitzeanfällige Gruppen nachhaltig entlasten und das städtische Mikroklima verbessern sollen.

3.5.3 Klimastrasse Hauptstraße

Die Bendorfer Hauptstraße ist derzeit stark vom Autoverkehr geprägt und wenig einladend für Fußgängerinnen und Fußgänger. Im Rahmen einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung kommt ihrer Neugestaltung daher eine zentrale Bedeutung zu. Ziel ist es, die Straße in einen attraktiven, grünen und lebensfreundlichen Raum zu verwandeln. Geplant ist unter anderem eine Reduktion des Verkehrs zugunsten breiterer Gehwege, die Pflanzung neuer Bäume, die Entsiegelung versiegelter Flächen sowie barrierefreie Übergänge. Auch Sitz- und Aufenthaltsbereiche, Trinkbrunnen, helle Straßenbeläge, insektenfreundliche Beleuchtung und eine bessere Fahrradinfrastruktur sind vorgesehen. Ein Regenwassermanagement ist ebenfalls Bestandteil dieses Konzeptes.

Mit der Umgestaltung entsteht ein „Grünes Band“, das künftig den Stadtpark, die Hauptstraße, den Kirchplatz und die Stadthalle miteinander verbindet und so mehr Natur und Aufenthaltsqualität in die Innenstadt bringt. Die Planungsphase ist abgeschlossen, Baubeginn ist voraussichtlich im Frühjahr 2026. Die Umsetzung wird durch das Bundesprogramm zur Förderung des Fußgängerverkehrs sowie das Kommunale Investitionsprogramm Klimaschutz und Innovation finanziell unterstützt. Die Maßnahme sollte im Stadtentwicklungsprozess mitgedacht werden und ausgehend von der umgestalteten Hauptstraße durch entsprechende flankierende Maßnahmen eine Strahlkraft in die gesamte Stadtmitte ausstrahlen.

3.5.4 Bewerbung Landesgartenschau

Im Jahr 2021 bewarb sich die Stadt Bendorf für die Ausrichtung der Landesgartenschau 2027. Im Fokus der Bewerbung standen die Entwicklungsbereiche Sayn, die Bendorfer Stadtmitte und der Rheinbereich. Aus diesem Prozess ging das bereits genannte Zukunftskonzept der „Grünen Entdeckerstadt“ hervor, das neue Impulse für die Innenstadt setzen, urbanen Klimaschutz stärken und grüne Quartiere sowie innovative Wohn- und Wirtschaftsmodelle fördern soll. Auch der Stadtpark soll zu einem zentralen Erlebnis- und Erholungsraum transformiert werden. Die Bewerbung wurde von einem umfassenden Beteiligungsprozess begleitet. Herzstück war das „Ideenkino“ in der Poststraße – ein offener Raum für Workshops, Diskussionen und Ausstellungen. Ergänzt wurde der Prozess durch interne Workshops der Verwaltung, in denen strategische Ziele formuliert wurden. Zu den wichtigsten Leitlinien zählen die Förderung einer umweltbewussten Stadtentwicklung, die bessere Verzahnung von Wohnen und Arbeiten, neue Mobilitätsangebote, ein aktives Leerstandsmanagement sowie klimafreundliche Bau- und Sanierungsvorhaben. Ziel bleibt eine lebenswerte, attraktiv gestaltete Innenstadt mit hoher Aufenthaltsqualität.

3.5.5 Spiel- und Freiflächenkonzept

Um langfristig eine „enkeltaugliche Zukunft“ zu gestalten, möchte die Stadt Bendorf die Wohn- und Lebensqualität nachhaltig verbessern. Ein wichtiger Baustein ist das Spiel- und Freiflächenkonzept, das naturnahe Erlebnisräume über klassische Spielplätze hinaus schaffen soll. Ziel ist es, Flächen zu gestalten, die Bewegung, Naturerfahrung und Umweltbildung verbinden.

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und intensiver Beteiligung wurden Visionen für die 20 Spielorte im Stadtgebiet entwickelt. Für das Fördergebiet sind vor allem folgende Flächen relevant:

- **der Stadtpark** als inklusiver Klimaspielplatz
- **der Yzeurer Platz** als Trainingsareal für Jugendliche und Erwachsene
- **die Keltenstraße** als Spielplatz für Kleinkinder

Bereits 2022 fanden verschiedene Beteiligungsformate mit Kindern und Jugendlichen statt, darunter Vor-Ort-Gespräche und kreative Workshops. Dabei wurden unter anderem barrierefreie Zugänge, inklusive Spielgeräte und eine öffentliche Toilette für den Stadtpark gewünscht. Jugendliche äußerten für den Yzeurer Platz den Wunsch nach einer Graffitiwand, Tischtennisplatten und dem Abbau des trennenden Zauns. Die Ergebnisse wurden in einer Planungswerkstatt zusammengeführt und öffentlich präsentiert. Eine Finanzierung der Umsetzung steht noch aus, daher sollen die Planungen in das ISEK eingebunden werden.

3.5.6 Bahnstation, MobiHUB und RheinWalk

Im Rahmen der landesweiten Stationsoffensive der Deutschen Bahn soll in Bendorf ein neuer Bahnhaltelpunkt an der rechtsrheinischen Strecke zwischen Köln und Oberlahnstein entstehen. Da die derzeitigen schmalen Unterführungen für den Radverkehr ungeeignet sind, werden Maßnahmen geplant, um die klimafreundliche Mobilität zu stärken und verschiedene Verkehrsangebote zu verknüpfen. Geplant sind unter anderem der neue Haltepunkt selbst zur besseren Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ein Mobilitätszentrum („MobiHUB“) mit Fahrradparkhaus, E-Ladestationen sowie Bus- und Taxihaltestellen entlang der Keltenstraße sowie der „RheinWalk“, eine Fahrrad- und Fußwegverbindung von der Innenstadt bis zur Bahnstation.

Die Planung erfolgt aktuell in Abstimmung mit der Deutschen Bahn, die Realisierung ist für dieses Jahrzehnt vorgesehen. Die Finanzierung wird überwiegend von Bund, Land und der DB getragen, während die Stadt einen geringeren Anteil übernimmt. Für das Fahrradparkhaus und den RheinWalk wurden Fördermittel beantragt, die aber noch nicht bewilligt sind.

3.5.7 Radverkehrskonzept

Das Radverkehrskonzept von 2021 enthält konkrete Vorschläge zur schrittweisen Verbesserung und zum Ausbau des Bendorfer Radnetzes. Dabei soll der Radverkehr bei Neubauten und Sanierungen stärker berücksichtigt, Barrieren und Gefahrenstellen entschärft sowie die Wegequalität durch ausreichend breite, gut entwässerte und sichere Radwege verbessert werden. Auch Kreuzungen und Knotenpunkte sollen optimiert werden, um den Verkehrsfluss und die Sicherheit zu erhöhen. Zusätzlich ist der Ausbau moderner Fahrradabstellanlagen an wichtigen Orten wie Schulen, Behörden und Sportstätten vorgesehen.

2023 wurde mit der Concordiastraße die erste Fahrradstraße in Bendorf eröffnet. Mit Planungen für neue Verbindungen nach Sayn und zum Schwimmbad sowie Verbesserungen an der Ringstraße wird der Ausbau des Netzes kontinuierlich fortgesetzt. Das Radverkehrskonzept soll auch künftig ein fester Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung bleiben.

3.5.8 Interkommunales Konzept zum Aufbau und Betrieb eines Netzwerks von RegioHubs im Landkreis Mayen-Koblenz

Im Jahr 2023 wurde für den Landkreis Mayen-Koblenz das Konzept der RegioHubs veröffentlicht. Es handelt sich dabei um multifunktionale Orte für Begegnung, Zusammenarbeit und gemeinsames Lernen. Diese sollen von Bürgerinnen und Bürgern aktiv mitgestaltet werden, in enger Kooperation mit der Kreisverwaltung und der Stadt Bendorf. Für den geplanten RegioHub in Bendorf wurden folgende Ziele definiert: die Belebung innerörtlicher Zentren und Stärkung der Daseinsvorsorge, die Reduzierung von Pendlerströmen durch wohnortnahe Arbeitsmöglichkeiten wie Co-Working, die Förderung von Innovation und Digitalisierung durch Weiterbildungsangebote, die Stärkung der Zivilgesellschaft durch öffentliche Treffpunkte sowie die Unterstützung der lokalen Wirtschaft.

Ursprünglich war das Alte Kino in der Poststraße als Standort vorgesehen, aktuell wird jedoch das Goethe Atrium als Alternative geprüft. Das Projekt befindet sich derzeit in einer frühen Phase der Abstimmung und Planung. Koordinierungsgespräche mit der Kreisverwaltung, dem Fördermittelgeber, den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie potenziellen Nutzergruppen sind im Gange. Darüber hinaus werden derzeit Gremienbeschlüsse zur weiteren Umsetzung vorbereitet.

Zentrale Erkenntnisse

- Die Stadt Bendorf zeigt sich sehr engagiert und hat in den letzten Jahren zahlreiche Konzepte im Bereich der Stadtentwicklung erarbeitet. Dabei sind die Themen Klimaschutz und Klimawandelanpassung von zentraler Bedeutung.
- Das übergeordnete Zielbild ist die „Grüne Entdeckerstadt Bendorf“. Aus diesem Ansatz resultieren viele weitere Konzepte und Ideen für die Stadt.
- Bei der Konzepterarbeitung wurden die Bürgerinnen und Bürger fortlaufend in unterschiedlichen Formaten beteiligt. Damit verfolgt die Stadt das Ziel, möglichst breit getragene Konzepte zu entwickeln und die Stadt für ihre Bewohnerinnen und Bewohner lebenswert zu entwickeln.

3.6 Zentrale Erkenntnisse aus der Beteiligung

Durch insgesamt fünf Beteiligungsformate wurden etwa 400 Personen in den Prozess einbezogen. Im Folgenden werden die einzelnen Formate vorgestellt und die zentralen Erkenntnisse festgehalten; die jeweiligen Dokumentationen finden sich im Anhang.

3.6.1 Ausstellung „Zukunft Stadtmitte Bendorf“

Zum Projektauftakt „Lebendige Stadtmitte Bendorf“ wurde in der Goethe-Passage eine Ausstellung eingerichtet, die es Bürgerinnen und Bürgern ermöglichte, sich zeitunabhängig und flexibel über die geplanten Entwicklungen und bisherigen Konzepte im Stadtentwicklungsprozess zu informieren. Die Ausstellung war insgesamt zwei Wochen zugänglich.

Zur Eröffnung der Ausstellung am 13. März 2025 kamen bereits rund 30 interessierte Personen zusammen, um erste Einblicke zu gewinnen und mit den Verantwortlichen der Stadt ins Gespräch zu kommen. In den darauffolgenden Wochen nutzten zahlreiche weitere Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, sich ausführlich über die verschiedenen Themenschwerpunkte zu informieren.

Die Ausstellung umfasste verschiedene Themenbereiche, darunter die Klimastrasse Hauptstraße, das Entdeckerstadtkonzept, das Spiel- und Freiflächenkonzept, MobiHUB, RegioHUB, das Radverkehrskonzept, die Mobilitätsstation im Stadtpark, den Rheinhafen als Energiehub der Zukunft, erneuerbare Energien wie Photovoltaik und Windkraft, den Erlebnisraum Kulturpark Sayn, die Stadtentwicklung Bendorf, die Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ sowie den ISEK-Prozess.

Bei der Eröffnungsveranstaltung konnten die Besucherinnen und Besucher ein erstes Stimmungsbild zur Entwicklung der Innenstadt abgeben. Dabei wurde deutlich: Sie wünschen sich Veränderungen in Bendorf, sehen aber auch, dass die Stadt bereits auf einem guten Weg ist. An einem „Zukunftsbaum“ konnten darüber hinaus eigene Ideen für die Bendorfer Stadtmitte hinterlassen werden. Zentrale Erkenntnisse waren hierbei unter anderem der Wunsch nach einem Ausbau alternativer Mobilitätsangebote – etwa durch die Einführung von E-Roller-Leihystemen und Bikesharing. Auch die Aufenthaltsqualität im Stadtpark soll verbessert werden, insbesondere durch zusätzliche und attraktivere Sitzmöglichkeiten. Im Bereich Freizeitgestaltung für Kinder wurden Vorschläge wie ein sogenannter Soccer Cage, die Aufwertung bestehender Spielplätze sowie der Umbau des alten Fußballplatzes genannt. Ergänzt wurde dies durch den mehrfach geäußerten Wunsch nach freiem WLAN in der Stadtmitte, um auch digitale Teilhabe zu stärken und ferner die Attraktivität des öffentlichen Raums weiter zu erhöhen.



Abbildung 41: Ausstellungseröffnung „Zukunft Stadtmitte Bendorf“ in der Goethe-Passage

3.6.2 Zukunftswerkstatt

Ein nächster wichtiger Schritt bildete die Zukunftswerkstatt am 2. April 2025 in der Stadthalle Bendorf, bei der die Bürgerschaft die Möglichkeit hatte, sich aktiv in die Stadtentwicklung einzubringen. Nach einer Begrüßung durch Bürgermeister Christoph Mohr folgte eine kurze Einführung in das Stadtentwicklungsprojekt und die Städtebauförderkulisse „Lebendige Zentren“. Der Fokus der Zukunftswerkstatt lag auf der anschließenden etwa 90-minütigen Arbeitsphase, in der die Bürgerinnen und Bürger unter Moderation des Büros STADT BERATUNG Dr. Sven Fries in Kleingruppen konkrete Maßnahmen für vier zentrale Handlungsfelder erarbeiteten: städtebauliche Gestalt, Klima und öffentlicher Raum, Mobilität sowie Wirtschaft und Transformation. Jeder Thementisch war methodisch individuell gestaltet. Im Bereich städtebauliche Gestalt entwickelten die Teilnehmenden Zukunftsvisionen in Form von Postkarten – geschrieben aus der Sicht fiktiver Personas im Jahr 2040. Beim Thema Klima und öffentlicher Raum kamen Lego-Modelle zum Einsatz, um Ideen zur Umgestaltung ausgewählter Orte anschaulich darzustellen. Der Schwerpunkt Mobilität arbeitete mit einer interaktiven Heatmap, auf der Gefahrenstellen im Verkehrsraum markiert und konkrete Verbesserungsvorschläge diskutiert wurden. Am Thementisch Wirtschaft und Transformation sorgte ein sogenannter Zukunftswürfel für einen spielerischen Zugang zu Herausforderungen und möglichen Lösungsansätzen.



Abbildung 42: An diesem Tisch werden Ideen rund um die Themen „Wirtschaft und Transformation“ der Stadtmitte Bendorf gesammelt



Abbildung 43: Mit einer interaktiven Heatmap wird das Thema „Mobilität“ in der Stadtmitte näher untersucht

Die wesentlichsten Erkenntnisse aus den Thementischen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Städtebauliche Gestalt

Gewünscht wird ein sicheres, gut ausgebautes Radwegenetz, das alle Stadtteile verbindet und Mobilität für alle Altersgruppen ermöglicht. Barrierefreiheit soll umfassend und konsequent für alle Menschen umgesetzt werden. Neue Arbeitsformen wie Co-Working sollen das Leben in der Innenstadt attraktiver machen. Begegnungsorte wie „Entdeckerstadt“ und „Entdeckerlounge“ sollen generationenübergreifendes Lernen und Austausch fördern. Ein inklusiver Stadtpark mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen wird als wichtig für Miteinander, Klima und Artenschutz gesehen.

Klima und öffentlicher Raum

Die Aufenthaltsqualität an wichtigen Plätzen wie Stadtpark, Yzeurer Platz, Kirchplatz und Bachaue wird als unzureichend bewertet. Verbesserungen sollen mehr Schatten, Bewegungsangebote, Wasserspiele, Teilentsiegelung, mehr Bäume und Renaturierung umfassen. Der Kirchplatz soll weiterhin Veranstaltungsort bleiben und zugleich als konsumfreier, grüner Ort weiterentwickelt werden.

Mobilität

Unsichere Bushaltestellen und fehlende sichere Querungen werden kritisiert. Der Radverkehr gilt als unattraktiv aufgrund fehlender Infrastruktur und Abstellmöglichkeiten, was eine zügige Umsetzung des Radverkehrskonzepts erfordert. Zu hohe Geschwindigkeiten und Autodominanz, besonders in der Hauptstraße, gefährden Fuß- und Radverkehr. Verkehrsberuhigte oder autofreie Zonen sowie Aufwertung des öffentlichen Raums werden als Lösung vorgeschlagen.

Wirtschaft und Transformation

Leerstände werden als Herausforderung und Chance betrachtet. Flexible Nutzungen wie Pop-up-Stores, Wohnraumumwandlung oder kreative Formate (z. B. Schnitzeljagd durch Leerstand) sollen Belebung bringen. Veranstaltungen wie kleine Weinfeste, bessere Ausschilderung und mehr Grünflächen sollen die Innenstadt attraktiver machen. Das Quartiersmanagement soll zentral, bürgernah und mehrsprachig agieren, Aktionen initiieren und Leerstände als Begegnungsorte nutzen.

Die Dokumentation zur Zukunftswerkstatt kann dem Anhang 1 entnommen werden.

3.6.3 Digitale Befragung der Öffentlichkeit

Zwischen dem 2. April 2025 und dem 8. Mai 2025 gingen im Rahmen der digitalen Öffentlichkeitsbefragung 290 ausgefüllte Fragebögen ein, die anschließend ausgewertet wurden und – zusammenfassend – folgende Ergebnisse lieferten:

- Die Mehrheit der Befragten ist zwischen 45 und 59 Jahre alt. Knapp ein Viertel der Befragten ist über 60 Jahre alt.
- Mehr als die Hälfte der Teilnehmenden (51,2 %) lebt in der Stadtmitte von Bendorf, weitere 41,3 % in einem Stadtteil und 7,4 % außerhalb der Stadt.
- Zwei Drittel der Befragten (66 %) geben an, gerne in Bendorf zu wohnen. Positiv hervorgehoben werden insbesondere die Lage, die persönliche Bindung zur Stadt sowie die vorhandene Infrastruktur, etwa die Gastronomie. Kritikpunkte betreffen vor allem Müll und Verschmutzung, Leerstand, Sicherheitsprobleme sowie das Fehlen von Angeboten für Jugendliche.
- Die Stadtmitte Bendorfs wird überwiegend negativ wahrgenommen. Häufige Kritikpunkte sind ein hoher Leerstand, mangelnde Sauberkeit und eine unzureichende Infrastruktur. Nur wenige Befragte äußerten sich positiv, zum Beispiel zur Gestaltung des Kirchplatzes oder zur Nähe zum Rhein.
- Knapp 70 % der Teilnehmenden sehen den größten Handlungsbedarf bei der Aufwertung öffentlicher Plätze und Grünflächen. Weitere wichtige Themen sind die Sanierung von Gebäudefassaden sowie die Schaffung von Freizeitangeboten für alle Generationen.
- Die Hauptstraße (73,3 %), die Bachstraße (67,3 %) und der Yzeurer Platz (49,5 %) wurden als besonders aufwertungsbedürftig eingestuft.
- In Bezug auf die Verkehrssituation sehen 41,8 % der Befragten Handlungsbedarf bei der Parksituation, 39,3 % im Ausbau von Fuß- und Radwegen. Weitere häufig genannte



Abbildung 44: Mit der digitalen Umfrage werden zusätzlich zu den Veranstaltungen mehr Bürgerinnen und Bürger Bendorfs erreicht und in den ISEK-Prozess einzbezogen

Themen sind Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Stadtmitte sowie der Ausbau sicherer Verbindungen für Rad- und Fußverkehr.

- In den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung sehen 75,5 % der Befragten einen dringenden Handlungsbedarf bei der Begrünung von Straßen und Plätzen. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung werden von 40,7 % als besonders wichtig eingeschätzt.
- 66,8 % der Befragten wünschen sich mehr Begrünung auf dem Kirchplatz und 56 % hätten gerne zusätzliche Sitzmöglichkeiten.
- Auch für den Yzeurer Platz und den Stadtpark wurden Verbesserungswünsche geäußert: 55,4 % fordern mehr Sauberkeit am Yzeurer Platz, 54,2 % mehr Sitzgelegenheiten. Im Stadtpark sehen 64,6 % der Befragten Handlungsbedarf bei der Sauberkeit, 46,2 % bemängeln die Sitzmöglichkeiten.
- Über 76 % der Befragten vermissen Treffpunkte und Freizeiteinrichtungen in der Stadtmitte.
- Leerstände sollen nach Meinung vieler Befragter für Pop-up-Stores, kulturelle Nutzungen, Jugendangebote oder die Schaffung von Wohnraum umgenutzt werden.
- 89 % der Teilnehmenden stimmen der Aussage zu, dass in der Stadtmitte von Bendorf dringend etwas passieren muss.
- Bei freier Mittelverwendung von 1 Million Euro würden die meisten Befragten in die bauliche Aufwertung der Stadtmitte, mehr Begrünung und zusätzliche Angebote für Kinder und Jugendliche investieren.

Eine detaillierte Auswertung der digitalen Befragung findet sich im Anhang 2.

3.6.4. Jugendbeteiligung

In Zusammenarbeit mit dem Makerspace erhielten Kinder und Jugendliche aus Bendorf zwischen Mitte März und Mitte Mai die Möglichkeit, im Rahmen eines Videoprojekts eigene Kurzfilme zu erstellen. Ziel war es, ihre persönliche Sicht auf Bendorf zu zeigen und ihre Wünsche und Bedürfnisse für die Stadt zum Ausdruck zu bringen. Insgesamt wurden vier Filme eingereicht und öffentlich beim Bauern- und Gartenmarkt am 4. Mai 2025 präsentiert.

Aus den Beiträgen wird deutlich: Die Jugendlichen wünschen sich mehr Angebote, die auf ihre Altersgruppe zugeschnitten sind. Aus ihrer Sicht sind viele Flächen mit Spielplätzen belegt, die eher für kleinere Kinder gedacht sind und oft in schlechtem Zustand oder wenig ansprechend gestaltet sind. Auch der Wunsch nach einem Skatepark oder einem Bereich zum Fahrradfahren wurde geäußert. Leerstehende Gebäude oder ungenutzte Flächen könnten laut den Jugendlichen sinnvoll für Jugendtreffs oder Freizeitangebote genutzt werden.



Abbildung 45: Eine Videowerkstatt richtet sich konkret an Jugendliche

3.6.5 Info- und Beteiligungsveranstaltung: Perspektiven für Bendorf

Unter dem Motto „Perspektiven für Bendorf“ waren die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bendorf am 13. Juni 2025 ein weiteres Mal dazu aufgerufen, über die Zukunft der Stadtmitte Bendorfs zu diskutieren. Im Rahmen des Wochenmarktes auf dem Kirchplatz konnten sich die Interessierten über die Maßnahmenvorschläge informieren, diese diskutieren und priorisieren.

Zu jedem Handlungsfeld wurden im Vorfeld der Veranstaltung Maßnahmensteckbriefe erarbeitet und auf dem Kirchplatz ausgestellt. Darauf wurde jeweils in wenigen Stichpunkten das geplante Vorhaben skizziert. Die Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, die Maßnahmen mittels eines Ampelsystems zu bewerten. Dafür erhielten alle Interessierten Punkte in grün, gelb und rot. Darüber hinaus waren alle eingeladen, die Maßnahmen zu kommentieren und Ideen sowie Änderungswünsche zu notieren. Die Anregungen wurden in den weiteren Prozess zur Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts aufgenommen.

Folgende zentrale Erkenntnisse der Bürgerinnen und Bürger aus der Rückkopplungsveranstaltung „Perspektiven für Bendorf“ zu den Maßnahmen im Stadtentwicklungskonzept „Lebendiges Zentrum Bendorf“ lassen sich festhalten:

- Grundsätzlich treffen die meisten vorgestellten Maßnahmen auf Zustimmung aus der Bevölkerung, was anhand der überwiegenden Anzahl an grünen Punkten ersichtlich wird.
- Besonders hohe Zustimmung bei den Bürgerinnen und Bürgern erhalten folgende Maßnahmen: Klimaangepasste Aufwertung des Yzeurer Platzes (M2.5), Klimaanpassung an öffentlichen Gebäuden (M2.7), klimaangepasste Aufwertung des Kirchplatzes (M2.6), Zentrenmanagement (M4.1), Leerstands- und Nachfolgemanagement (M4.3) und das Beschilderungskonzept (M4.4).
- Weniger gut bewerten die Bürgerinnen und Bürger hingegen folgende Maßnahmen: Calisthenics-Anlage am Yzeurer Platz, Entwicklung Verbindungsachse, Verkehrsleitsystem. Bei der Calisthenics-Anlage befürchten die Anwohnerinnen und Anwohner Lärmbelästigung aufgrund der Lautstärke. Ein Gegenvorschlag ist, die Calisthenics-Anlage auf der Grünfläche an der Ringstraße zu realisieren und die Fläche am Yzeurer Platz zu einer offenen Blumenwiese umzugestalten.
- Außerdem haben die Bürgerinnen und Bürger Ideen für die Entwicklung der ehemaligen Fachklinik hinterlassen: Hier wünschen sie sich unter anderem Wohngemeinschaften und ein Begegnungscafé. Das deckt sich mit den Ideen im Rahmen des ISEK. Auch für die Leerstandsnachnutzung gibt es Ideen: von Kulturzentrum über Kleinkunst (auch für Kinder) bis hin zur Nutzung der Räumlichkeiten für Theaterprojekte. Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich weiterhin, dass das Zentrenmanagement die Nachbarschaft aktiviert.
- Bei der klimaangepassten Aufwertung des Kirchplatzes wurden folgende Rückmeldungen eingereicht: Anpflanzung großer, dauerhafter Bäume, anstelle von mobilen Lösungen (jedoch Sichtbeziehung zur Kirche berücksichtigen), großer Brunnen, Open-Air-„Kolosseum“ an der Treppe. Bei der klimaangepassten Aufwertung des Yzeurer Platzes



Abbildung 46: Im Rahmen des Wochenmarktes werden die Bürgerinnen und Bürger noch einmal über die Maßnahmen informiert und geben ihre Rückmeldung dazu

wünschen sich die Beteiligten, das Element Wasser als Aushängeschild zu nutzen; gleichzeitig soll die Sauberkeit des Bachlaufs garantiert werden.

Die Dokumentation zur Rückkopplungsveranstaltung kann dem Anhang 3 entnommen werden.

3.6.6 Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)

Neben der breiten Öffentlichkeit wurden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Interessen und Belange wurden in Bendorf auf Grundlage des Antrags auf Städtebauförderung abgefragt. Relevante Rückmeldungen waren dabei insbesondere:

- Im Rahmen von Umgestaltungsmaßnahmen im Umfeld der St.-Medardus-Kirche ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Es liegen zahlreiche Hinweise auf ein frühgeschichtliches Gräberfeld vor und es ist mit frühgeschichtlichen Siedlungsspuren zu rechnen. Daher sind Planungen, die mit Erdeingriffen verbunden sind, frühzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen.
- Alle Maßnahmen, die das klassifizierte Straßennetz betreffen, sind im Vorfeld detailliert mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen.
- Bei einer Festlegung als klassisches Sanierungsverfahren mit der Notwendigkeit zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen ist das Vermessungs- und Katasteramt entsprechend zu beteiligen.

Darüber hinaus äußerten mehrere Träger, darunter die IHK Koblenz, die Verbandsgemeindeverwaltung Ransbach-Baumbach und das LBM Cochem-Koblenz, den Wunsch nach Einbindung im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess.

3.7 Fazit der vorbereitenden Untersuchungen

Die folgende Übersicht fasst die wichtigsten Erkenntnisse der Analyse und des Beteiligungsprozesses in Form einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammen. Die Planzeichnung Abbildung 47 gibt einen zusätzlichen Überblick.

Stärken

Städtebauliche Gestaltung

- Es gibt eine vielfältige historische Baustruktur, die sowohl industrielle als auch städtebauliche Entwicklungen widerspiegelt (teilweise unter Denkmalschutz).
- Der hohe Anteil an Wohnnutzung im Zentrum bildet eine gute Ausgangsbasis für eine lebendige Quartiersentwicklung.
- Teilweise brachliegende Grundstücke, zum Beispiel das Quartier am Stadtpark und die ehemalige Orthopädische Fachklinik, bieten Potenzial für eine Transformation – etwa durch (teilweisen) Rückbau, insbesondere im Bereich der Fachklinik.

Klima und öffentlicher Raum

- Der Stadtpark als grüne Lunge ist besonders bedeutend zur Verbesserung des Mikroklimas und als Rückzugsort.
- Der Kirchplatz mit angrenzender Gastronomie ist ein zentraler Ort der Begegnungen und für Veranstaltungen.
- Die Stadt zeigt großes Engagement bei den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung. Erste Konzepte liegen bereits vor, unter anderem für die Stadtmitte.
- Die Integration von Wasser als Gestaltungselement erfolgt durch den Bachlauf, der sich durch die Stadtmitte zieht.

Mobilität

- Die Stadt verfügt über eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz (A 48, B 42, B 413) sowie an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien.
- Die Innenstadt ist mit MIV und ÖPNV gut erreichbar.
- Die Lage an der Rheinschiene bietet gute Voraussetzung für Mobilitätswandel und Stärkung des umweltfreundlichen Verkehrs; die Reaktivierung des Bahnhaltepunkts ist im Rahmen der Stationsoffensive der Deutschen Bahn bereits geplant.
- Verkehrsberuhigte Bereiche und Tempo-30-Zonen im Innenstadtbereich bieten eine Grundlage für ein lebendiges Stadtzentrum.
- In der Stadt ist eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen und Versorgung vorhanden – potenzielle Voraussetzungen für eine Stadt der kurzen Wege.
- Mit der Fahrradstraße in der Concordiastraße sind erste Ansätze zur Stärkung des Fahrradverkehrs vorhanden.

Wirtschaft und Transformation

- In Bendorf zeigt sich ein hohes ehrenamtliches Engagement; besonders hervorzuheben sind dabei die Kirchen, die als Orte der Begegnung eine wichtige Rolle bei der Vernetzung und Unterstützung der lokalen Akteure übernehmen.

- Die Bevölkerung ist heterogen zusammengesetzt.
- Ein aktiver und gut vernetzter Gewerbeverein zeigt starkes lokales Engagement.
- Die historische wirtschaftliche Bedeutung als Industriestandort bietet Potenzial für die Identitätsbildung.
- Bendorf verzeichnet ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum, das hauptsächlich durch Zuzüge bedingt ist.

Schwächen

Städtebauliche Gestaltung

- Das Fördergebiet hat eine geringe Wohnumfeldqualität.
- Die Straßenraumgestaltung ist unattraktiv.
- Das Stadtbild ist uneinheitlich.
- Eine Vielzahl an sanierungsbedürftigen Gebäuden haben einen negativen Einfluss auf das Stadtbild; sanierungsbedürftige Gebäude konzentrieren sich in der Poststraße und in der südlichen Bachstraße sowie im Bereich zwischen Hauptstraße und Im Andorf.
- Die vielen leerstehenden oder untergenutzten Gebäude und Geschäfte sind häufig in einem sanierungsbedürftigen Zustand, beeinflussen das Stadtbild negativ und senken die Attraktivität der unmittelbaren Umgebung.

Klima und öffentlicher Raum

- Der insgesamt hohe Versiegelungsgrad führt zu Hitzeinseln im innerstädtischen Raum.
- Im Stadtzentrum gibt es kaum Grünflächen, zudem fehlt eine Vernetzung zu den umliegenden Grünräumen.
- Es gibt kaum städtebauliche Maßnahmen zum Hitzeschutz und zur Wasserspeicherung, wie zum Beispiel Entsiegelung und Begrünung.
- Es mangelt an attraktiven Aufenthaltsräumen.
- Auf Grünflächen wie beispielsweise an der Ringstraße/Obere Rheinau oder im Stadtpark gibt es zu wenig Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten.
- In der Innenstadt fehlen durchgängige und gestaltete Grünachsen.
- Zentrale öffentliche Plätze wie der Kirchplatz und der Yzeurer Platz werden primär als Parkflächen genutzt.
- Es gibt keine attraktiven konsumfreie Orte.
- Es fehlen Angebote für Jugendliche.

Mobilität

- Der MIV hat eine große Präsenz, sowohl fließend als auch ruhend.
- Straßenbegleitende Parkplätze sind stark ausgelastet, Parkflächen wie der Kirchplatz und der Yzeurer Platz sind hingegen nur gering ausgelastet (Beobachtung bezieht sich auf Werkstage).
- Eine Fahrradinfrastruktur – etwa geschützte oder baulich getrennte Bereiche, Fahrradabstellplätze und Ladeinfrastruktur – fehlt.
- Alternative Mobilitätsangebote wie Car-Sharing-Angebote, E-Scooter oder Fahrradstationen sind nicht vorhanden.
- Trotz der Lage an der Rheinschiene fehlt ein Bahnhaltepunkt (in Planung).
- Konflikte zwischen Auto-, Rad- und Fußverkehr treten insbesondere in Kreuzungsbereichen auf.
- Die Barrierefreiheit ist mangelhaft: Die Gehwege sind oft zu schmal und die Bushaltestelle Stadtpark wurde nicht barrierefrei ausgebaut.
- Es gibt Gefahrensituationen durch unübersichtliche Straßenraumgestaltung, etwa am Yzeurer Platz.

- Fahrradfahrende auf dem europaweit bedeutenden Rheinradweg werden an Bendorf vorbeigeleitet.

Wirtschaft und Transformation

- Die Innenstadt verliert an Funktion und Frequenz. Eine Abwärtsspirale droht durch weniger Passantinnen und Passanten, was negative Auswirkungen auf die Lebendigkeit der Stadtmitte zur Folge hat.
- Es gibt viele Geschäftsleerstände wegen veränderter Handelsstrukturen und Schließungen, etwa der orthopädischen Fachklinik.
- Die Wirtschaft ist im Umbruch; insbesondere der Einzelhandel ist von einem Rückgang der Laufkundschaft, einer zunehmenden Filialisierung, einer sinkenden Besucherfrequenz sowie steigenden Mietpreisen betroffen.
- Es fehlt eine zentrale Anlaufstelle für das Ehrenamt.
- Das Arbeitskräftepotenzial sinkt aufgrund des vergleichsweise niedrigen Jugendquotienten.
- Die Arbeitslosigkeit ist hoch, insbesondere bei ausländischen Staatsangehörigen.

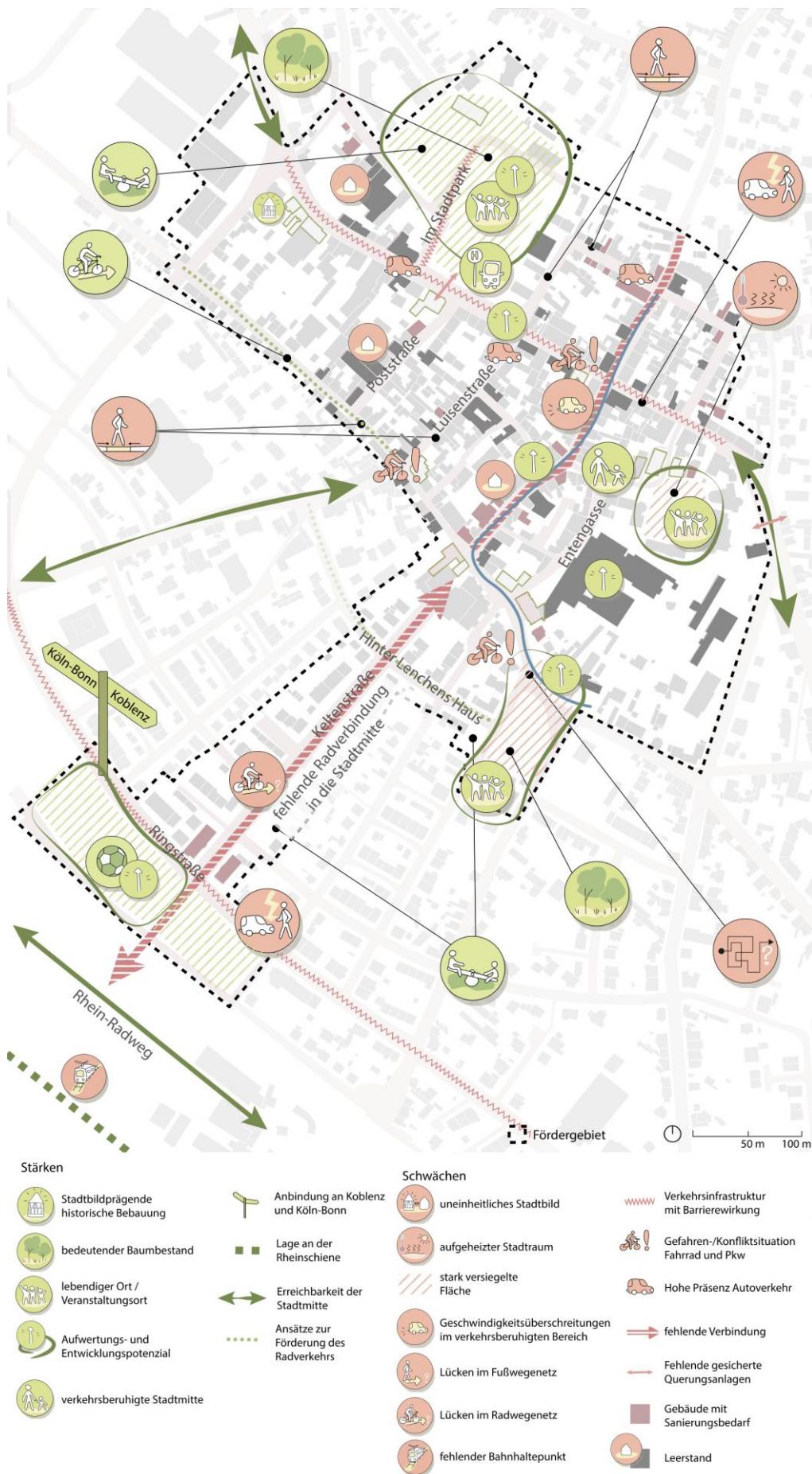


Abbildung 47: Stärken und Schwächen im Fördergebiet

3.7.1 Begründete Notwendigkeit einer Maßnahme Lebendige Zentren und Verfahrenswahl

Für das Gebiet „Stadtmitte Bendorf“ wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen umfassende städtebauliche, funktionale und strukturelle Missstände festgestellt – damit ist eine zentrale Fördervoraussetzung gemäß § 141 BauGB sowie Nr. 5.1 der Städtebauförderungsrichtlinie (RL-StEE) erfüllt. Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen wird im Folgenden eine schlüssige und passgenaue Gesamtstrategie in Form eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) vorgelegt. Im Fokus des Programms „Lebendige Zentren“ steht die nachhaltige und identitätsstiftende Entwicklung von Innenstädten – ein Ziel, das auch die Stadt Bendorf mit Nachdruck verfolgt. Die Stadtmitte steht derzeit im Spannungsfeld zwischen ihrer industriellen Vergangenheit und dem Wunsch nach Transformation: von der ehemaligen „grauen“ Industriestadt hin zu einer lebendigen, artenreichen, grünen Stadt mit hoher Lebensqualität. Diese Vision bildet den roten Faden der zukünftigen Stadtentwicklung Bendorfs und bietet die Chance, das Stadtzentrum zu einem zukunftsähnlichen Ort des Wohnens, Arbeitens, Einkaufens und Erlebens zu transformieren.

Zahlreiche städtebauliche Herausforderungen erfordern dabei ein gezieltes Handeln: Leerstände und sanierungsbedürftige Gebäude prägen das Zentrum negativ – insbesondere in der Poststraße, der südlichen Bachstraße und im Neuhausquartier. Zentrale Orte wie der Kirchplatz oder der Yzeurer Platz sind durch hohe Versiegelung, fehlende Begrünung und Überhitzung in ihrer Aufenthaltsqualität massiv eingeschränkt. Zudem ist der öffentliche Raum stark vom motorisierten Verkehr geprägt. Dem gegenüber steht eine defizitäre Infrastruktur für Rad- und Fußverkehr sowie Mängel in der Barrierefreiheit. Gleichzeitig birgt die Stadtmitte großes Potenzial: Die vielfältige historische Bausubstanz, die gewachsene Blockstruktur, das bürgerschaftliche Engagement und das ökumenisch getragene soziale Netzwerk bieten eine solide Basis für eine gelingende Transformation. Ein besonderer Mehrwert liegt zudem im Stadtpark, der als grüne Lunge der Stadt nicht nur klimaökologische Funktionen erfüllt, sondern auch einen zentralen Erholungs- und Begegnungsraum für die Bevölkerung darstellt. Bestehende Konzepte wie das Klimaanpassungskonzept, das Entdeckerstadtkonzept oder die Spiel- und Freiflächenstrategie sowie erste Förderanträge untermauern den kommunalen Gestaltungswillen.

Die Stadt Bendorf hat sich das Ziel gesetzt, eine „Grüne Entdeckerstadt der Zukunft“ zu werden. Damit einher geht der Anspruch, urbane Klimaschutzmaßnahmen, multifunktionale Freiräume, neue Mobilitätsformen sowie Impulse für eine nachhaltige Nutzung und Aktivierung innerstädtischer Potenziale miteinander zu verzahnen – eine Transformation, die ohne die finanzielle Unterstützung durch das Städtebauförderprogramm nicht in der notwendigen Tiefe und Qualität realisiert werden kann. Mit der Umsetzung der Maßnahmen über die Städtebauförderung möchte die Stadt Bendorf auch Privatpersonen und Investoren dazu ermutigen, sich der Transformation anzuschließen, mit positivem Beispiel vorangehen und zeigen, dass sich die Investition in eine lebenswerte Zukunft lohnt.

Die mit den vorbereitenden Untersuchungen erfassten Missstände sind dringlich. Nur mit Unterstützung der Städtebauförderung können zentrale Bausteine – wie die Entsiegelung öffentlicher Flächen, die Reaktivierung leerstehender Gebäude, die Verbesserung des Mikroklimas, die Umgestaltung des Kirchplatzes, die Stärkung alternativer Mobilität und die Umsetzung eines integrierten Zentrenmanagements – realisiert werden. Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen wird daher vorgeschlagen, das Fördergebiet „Stadtmitte Bendorf“ festzulegen – einschließlich des Stadtparks, der leerstehenden Orthopädischen Fachklinik und der Hauptverkehrsachsen.

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen wird daher vorgeschlagen, das Fördergebiet „Stadtmitte Bendorf“ festzulegen – einschließlich des Stadtparks, der leerstehenden Orthopädischen Fachklinik und der Hauptverkehrsachsen. Nach weiterführenden Gesprächen und der Einbindung der politischen Gremien wurde darüber hinaus angeregt, das Fördergebiet im nordwestlichen Bereich entlang der Concordiastraße – die künftig als Hauptfahrradroute den Hauptstrom des Radverkehrs aufnehmen wird – geringfügig zu erweitern.

Im Erweiterungsbereich der Concordiastraße befinden sich mehrere Gebäude mit teils erheblichem Sanierungsbedarf. Um das Straßenbild hier perspektivisch und ganzheitlich aufzuwerten, ist eine Arrondierung des Fördergebiets bis hin zur Hauptstraße erforderlich. Zugleich wird aus den politischen Beratungen heraus berichtet, dass in diesem Bereich eine Eigentümerschaft vorhanden ist, die grundsätzlich offen für Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Klimawandelanpassung ist. Damit ist nach aktuellem Stand auch eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit gegeben. Mit der Aufnahme in das Sanierungsgebiet eröffnen sich zudem Möglichkeiten, gezielt Anreize für private Investitionen zu schaffen und dringend erforderliche Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen anzustoßen.

Darüber hinaus umfasst die Erweiterung Flächen mit hohem Versiegelungsgrad und zentraler Bedeutung für die Aufenthaltsqualität in der Stadtmitte. Hervorzuheben ist insbesondere der Vorplatz des Verbrauchermarktes entlang der Hauptstraße. Obwohl dieser Bereich in privater Hand liegt, wird er stark öffentlich genutzt und prägt als Eingangsbereich zur Bendorfer Innenstadt das Ortsbild in besonderer Weise. Über die Einbindung in das Fördergebiet sollen zumindest die Voraussetzungen geschaffen werden, um private Maßnahmen in diesem Bereich anzuregen. Denkbar sind hier insbesondere Entsiegelungsmaßnahmen. Im Zuge der Zwischenevaluation soll das Innenstadtmanagement zudem prüfen, inwiefern durch geeignete Instrumente eine Maßnahmenumsetzung auch in diesem Bereich unterstützt werden kann.

Ergänzend wird ein stark frequentierter Marktstandort im Bereich Hauptstraße 115 bis zur Concordiastraße in die Gebietserweiterung aufgenommen. Auch hier eröffnet die Aufnahme in das Fördergebiet die Möglichkeit, über Anreize, Kooperationen und Sanierungsinstrumente positive Impulse zu setzen und eine nachhaltige Entwicklung anzustoßen.

Nicht zuletzt spricht die öffentliche Wahrnehmung für die Erweiterung. Die überarbeitete Gebietsabgrenzung entspricht einer funktionalen Abgrenzung, die auch nach außen hin schlüssiger wirkt und damit die Akzeptanz des Fördergebiets insgesamt stärkt.

Die Erweiterung des Fördergebiets ermöglicht es, angrenzende Transformationsräume in die Gebietsentwicklung einzubeziehen. So können Maßnahmen zur Mobilitätsentwicklung, Freiraumgestaltung sowie zur Gebäudemodernisierung und -sanierung koordiniert umgesetzt und aufeinander abgestimmt werden.

Dieses Gebiet umfasst damit zentrale Transformationsräume und symbolisiert den Wandel Bendorfs: von der industriell geprägten Vergangenheit hin zu einer lebenswerten, klimaresilienten Modellstadt – als „Lebendiges Zentrum Bendorfs“.

Die Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB). Im Programm „Lebendige Zentren“ kann die räumliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB oder als Maßnahmengebiet nach § 171b bzw. § 171e BauGB erfolgen (vgl. RL-StEE, Nr. 8.1.2). Für die Bendorfer Stadtmitte haben die vorbereitenden Untersuchungen ergeben, dass umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, auch im privaten Gebäudebestand. Um hierfür den

rechtlichen Rahmen zu schaffen und gleichzeitig Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer zu setzen, soll das gesamte Fördergebiet als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Aufgrund der überschaubaren Größe des Gebiets und der Stadt Bendorf insgesamt sowie der erwarteten geringen Komplexität (keine tiefgreifenden Bodenordnungsmaßnahmen oder Enteignungen, vorwiegend punktuelle Aufwertungen) ist vorgesehen, das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB anzuwenden. Allerdings soll im Rahmen der Sanierungssatzung ausdrücklich die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB nicht ausgeschlossen werden. Die Kommune möchte diese Genehmigungspflicht als steuerndes Instrument einsetzen, um städtebauliche Ziele gezielt zu verfolgen und die geplanten Sanierungsziele wirksam zu sichern.

4. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

4.1 Übergeordnetes Leitbild: „Grüne Entdeckerstadt der Zukunft“

Die Stadt Bendorf verfolgt mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) das klare Ziel, ihre Stadtmitte zu einem zukunftsorientierten, klimaresilienten und lebendigen Lebensraum zu transformieren – und sie „enkeltauglich“ weiterzuentwickeln. Leitmotiv für diesen Prozess ist das bereits in Kapitel 3.5.1 vorgestellte Konzept der „Grünen Entdeckerstadt der Zukunft“. Es dient als übergreifendes Entwicklungsbild, das sämtliche Maßnahmen des ISEK strategisch bündelt, legitimiert und auf ein gemeinsames Ziel hin ausrichtet.

Die Bendorfer Stadtmitte soll sich im Sinne dieses Leitbilds langfristig von einem funktional belasteten, teilweise sanierungsbedürftigen Zentrum in eine Modellstadt wandeln – als hybrider Raum für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erleben und Lernen, sowohl analog als auch digital. Dabei steht nicht die wirtschaftliche Belebung im Fokus, sondern ein integrativer, menschenzentrierter Ansatz, der Lebensqualität, Klimagerechtigkeit, Bildung und Teilhabe miteinander verbindet.

Das Herzstück der Leitidee bildet der geplante „Entdeckerparcours“ – ein stetig wachsender, stadtweit erlebbarer Rundgang durch zentrale Stadträume, öffentliche Plätze, Grünflächen und Zwischenräume. Entlang dieses Parcours entstehen sogenannte „Entdeckerstationen“ – multifunktionale Orte des Lernens, Mitmachens, Ausprobierens und Verstehens. Inhaltlich greifen sie zentrale Zukunftsthemen auf: Klimaschutz, Biodiversität, Ressourcenschonung, Wasser, Ernährung sowie erneuerbare Energien. Die Stationen richten sich an unterschiedliche Zielgruppen – von Kindern bis zum Fachpublikum – und machen die Herausforderungen und Chancen der klimaangepassten Stadtentwicklung erleb- und erfahrbar.

Mittelfristig soll der „Entdeckerparcours“ in ein dezentrales Science Center münden: als Schaufenster innovativer Ideen, als Lern- und Erlebnisraum sowie als Plattform für Zusammenarbeit zwischen Stadtgesellschaft, Wissenschaft, Verwaltung und Wirtschaft. Ziel ist es, Menschen nicht nur zu informieren, sondern sie aktiv in den Wandel einzubinden – für eine Stadt, die gemeinsam lernt, handelt und Zukunft gestaltet.

Das Leitbild der „Grünen Entdeckerstadt“ bildet den verbindenden Rahmen des ISEK. Alle darin vorgesehenen und im Folgenden beschriebenen Maßnahmen – von der Aufwertung des Stadtparks als grüne Lunge über die Umgestaltung der Hauptstraße, die Reaktivierung leerstehender Gebäude durch innovative Nutzungskonzepte und die qualitative Aufwertung von Grün- und Freiflächen bis hin zur Neugestaltung öffentlicher Räume, Klimaanpassungsstrategien, neuen Mobilitätslösungen und partizipativen Beteiligungsformaten – zählen auf dieses Ziel ein. Auch die Etablierung eines Quartiersmanagements gehört dazu. Sie sind keine isolierten Einzelprojekte, sondern Bausteine einer gemeinsamen Geschichte: der Geschichte einer Stadt, die sich vom industriellen Erbe hin zu einer grünen, lebendigen Modellstadt im Zeichen des Klimawandels transformiert.

4.2 Handlungsfelder und Ziele

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen, der Stärken-Schwächen-Analyse sowie der Beteiligungsergebnisse lassen sich für die Entwicklung des Fördergebiets folgende vier fokussierte Handlungsfelder ableiten:

1. städtebauliche Gestaltung
2. Klima und öffentlicher Raum
3. Mobilität und Vernetzung
4. Wirtschaft und Transformation

Im Folgenden werden für jedes Handlungsfeld die Ausgangssituation sowie die strategischen Zielsetzungen zur Entwicklung der Stadtmitte Bendorf dargestellt und näher erläutert.

4.2.1 Städtebauliche Gestaltung

Ausgangssituation

Die Bendorfer Stadtmitte ist geprägt von einer Mischung aus teilweise historischer Bebauung, sanierungsbedürftigen Gebäuden und brachliegenden Flächen. Die historisch gewachsenen Strukturen mit ihren teilweise engen Gassen, gemischt genutzten Gebäuden, kleinteiligen Parzellen und Nachverdichtung stehen in starkem Kontrast zu brachliegenden oder untergenutzten Flächen und gestalterisch wenig ansprechenden Nachkriegsbauten. Besonders im nördlichen Fördergebiet befinden sich zahlreiche private Immobilien in einem investitions- und sanierungsbedürftigen Zustand. Dies führt zu einem uneinheitlichen Stadtbild und mindert die Wohn- und Aufenthaltsqualität spürbar. Aber auch städtische Gebäude wie die Rathäuser weisen Erneuerungsbedarf auf.

In Bereichen wie der Hauptstraße, der Bachstraße, der Poststraße und auch dem Yzeurer Platz ist der Handlungsbedarf augenscheinlich und wurde auch in den Beteiligungsformaten wiederholt als unattraktiv und als aufwertungswürdig benannt. Neben den fehlenden Treffpunkten beeinflusst die Präsenz des ruhenden als auch fließenden MIV den Aufenthalt in der Stadtmitte negativ.

Ein weiteres städtebauliches Schlüsselthema stellt das rund 18 000 Quadratmeter große, seit der Schließung der orthopädischen Fachklinik im Jahr 2020 brachliegende Areal dar. Aufgrund seiner prominenten Lage im Fördergebiet sowie der markanten, inzwischen teilweise baufälligen Substanz beeinflusst das Gelände das Stadtbild maßgeblich negativ. Gleichzeitig bietet es jedoch enormes Potenzial für eine strukturell und funktional integrierende Nachnutzung, die neue Impulse für die Stadtmitte setzen könnte.

Mit dem ISEK strebt die Stadt Bendorf eine grundlegende funktionale Neuausrichtung ihrer Stadtmitte an. Im Zentrum steht der Wandel von einer überwiegend funktional genutzten und teils vernachlässigten Stadtmitte zu einem lebendigen, vielfältigen und klimaangepassten Stadtraum.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel 1.1 Entwicklung eines lebendigen und durchmischten, klimagerechten Quartiers

Die Stadtmitte Bendorfs soll sich zu einem attraktiven, vielfältig genutzten und klimaresilienten Quartier entwickeln. Dazu gehört eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Nahversorgung, die zum einen den Alltag auf kurzen Wegen als auch eine soziale Teilhabe ermöglicht. Die Umsetzung orientiert sich an den Leitideen des Entdeckerstadtkonzepts, das in diesem Zusammenhang neue Impulse für eine erlebbare, nutzungsoffene,

menschenzentrierte und identitätsstiftende Innenstadt formuliert. Klimagerechtes (Um-)Bauen und die gezielte Begrünung des Stadtraums sollen die Hitzebelastung reduzieren und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen. Der Umgang mit bestehenden Leerständen, wie etwa der ehemaligen Fachklinik, soll durch innovative Nachnutzungskonzepte in die Entwicklung des Quartiers integriert und wiederbelebt werden.

Ziel 1.2 Verbesserung des Wohnumfeldes

Die Verbesserung des Wohnumfeldes in der Stadtmitte Bendorfs ist ein zentrales Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Durch die gezielte Entkernung von Blockinnenbereichen sollen neue Freiräume entstehen. Gleichzeitig wird angestrebt, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum deutlich zu steigern. Hierzu gehören nicht nur gestalterisch aufgewertete Straßen, Wege und Plätze, sondern auch wohnortnahe Begegnungsorte, die für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv sind – etwa Treffpunkte für Jugendliche, offene Angebote für Vereine und Initiativen oder ergänzende gastronomische Nutzungen, die hier neue soziale Impulse setzen können. Wichtig ist darüber hinaus, das subjektive Sicherheitsgefühl zu stärken: Potenzielle Angsträume, etwa im Stadtpark, sollen durch Beleuchtung, transparente Gestaltung und soziale Kontrolle entschärft werden.

Ziel 1.3 Erhalt der historischen Bausubstanz bei gleichzeitiger zukunftsorientierter Sanierung

Die historische Bausubstanz in der Stadtmitte Bendorfs ist ein prägendes Element der städtebaulichen Identität und soll gezielt gesichert, behutsam weiterentwickelt und an heutige Anforderungen angepasst werden. Ziel ist es, den besonderen Charakter der Stadtmitte – mit ihren klassizistischen, gründerzeitlichen und barocken Gebäuden – zu bewahren und zugleich für zukunftsfähige Nutzungen zu ertüchtigen. In stark sanierungsbedürftigen Bereichen wie der Poststraße, dem Neuhausquartier oder der Erlenmeyerstraße kann dies auch den kommunalen Erwerb einzelner Objekte, Rückbau oder eine Umnutzung zu sozialen oder kulturellen Zwecken erfordern. Insbesondere die Poststraße als stadträumlich bedeutsame Verbindung zwischen Stadtpark und Hauptstraße bietet großes Potenzial für eine gestalterische Aufwertung – etwa durch eine Neuordnung des Straßenraums mit Stadtmobiliar, Begrünung und verbesserten Wegeverbindungen. Private Eigentümerinnen und Eigentümer sollen durch gezielte Beratung und die Bereitstellung von Fördermitteln zu energetischen, klimaangepassten und denkmalgerechten Modernisierungen befähigt werden. Die ökologische, ökonomische und soziale Aufwertung privater Immobilien stärkt nicht nur das Stadtbild, sondern erhöht auch die Wohn- und Lebensqualität in der Stadtmitte nachhaltig.

4.2.2 Klima und öffentlicher Raum

Ausgangssituation

In der Stadtmitte Bendorfs bestehen erhebliche Defizite in Bezug auf Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Zwar liegen mit dem Stadtpark und der Grünfläche an der Ringstraße zwei bedeutende Grünräume im Fördergebiet, die als wichtige Bestandteile der „grünen Lunge“ fungieren und gut erreichbar sind – jedoch mangelt es beiden Flächen an nutzungsfreundlicher Gestaltung, Infrastruktur und Aufenthaltsqualität. Besonders im Stadtpark wird das subjektive Sicherheitsempfinden von vielen Nutzerinnen und Nutzern als eingeschränkt wahrgenommen, insbesondere in den Abendstunden. Gleichzeitig fehlen ausreichend innerstädtische Rückzugsorte an heißen Tagen, da es an schattenspendender Begrünung und qualitätsvollen Sitzgelegenheiten mangelt und die Stadtmitte durch einen hohen Grad an Versiegelung geprägt ist – was insbesondere in den Sommermonaten zu einer starken

Überhitzung führt. Im übrigen Stadtgebiet dominiert der Autoverkehr vielerorts den öffentlichen Raum, was zu einer Verdrängung nicht-motorisierter Verkehrsteilnehmer sowie einer eingeschränkten Nutzbarkeit als sozialer Begegnungsraum führt. Insgesamt lässt sich also ein hoher Handlungsbedarf ableiten, um den öffentlichen Raum klimaresilient, sozial nutzbar und gestalterisch ansprechend weiterzuentwickeln. Insgesamt positiv zu bewerten ist, dass die Stadt die Handlungsnotwendigkeit bereits erkannt und in unterschiedlichen Konzepten erste Maßnahmen definiert hat. Nun gilt es, diese Maßnahmen umzusetzen. Auch hier liefert das Entdeckerstadtkonzept, das die Neugestaltung von Stadträumen als zentrale Chance für mehr Aufenthaltsqualität, Erlebniswert und Klimasensibilität in der Innenstadt versteht, wichtige Impulse.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel 2.1 Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität im Zentrum Bendorfs nachhaltig zu verbessern. Durch die gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Straßenräume und Plätze sollen attraktive, gut nutzbare Begegnungsorte entstehen, die zum Verweilen, zur Kommunikation und zur sozialen Teilhabe einladen. Zentrale Orte wie der Yzeurer Platz oder auch der Kirchplatz weisen derzeit dahingehend deutliche Defizite auf und sollen durch eine Neuordnung der Flächen, Begrünungsmaßnahmen und bedarfsgerechte Ausstattung gestärkt werden. Dabei soll eine integrierte Herangehensweise erfolgen, die sowohl die Anforderungen verschiedener Nutzergruppen berücksichtigt als auch Aspekte der Klimawandelanpassung mitdenkt. Maßnahmen wie Entsiegelung, Baumpflanzung, Verschattungen oder Trinkwasserspender können den Aufenthalt auch an heißen Tagen deutlich angenehmer gestalten und damit verhindern, dass sich das Leben aus der Innenstadt zurückzieht. Besonders relevant ist dabei die Schaffung konsumfreier öffentlicher Räume, die allen Menschen unabhängig von Alter, Herkunft oder Einkommen offenstehen und die soziale Teilhabe fördern.

Ziel 2.2 Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Klimaschutz und Klimawandelanpassung sind zentrale Querschnittsaufgaben der Stadtentwicklung in Bendorf. Im gesamten Fördergebiet ist es notwendig, die Resilienz gegenüber Extremwetterereignissen wie Hitze und Starkregen zu verbessern, um die Vulnerabilität der Infrastrukturen sowie der Bevölkerung zu minimieren. Insgesamt ist bei sämtlichen städtebaulichen Maßnahmen die klimagerechte Gestaltung von Anfang an mitzudenken. Dazu gehört der gezielte Umgang mit Starkregenereignissen durch Rückhalt, Versickerung und speicherfähige Oberflächen (z. B. im Sinne des Schwammstadt-Prinzips) ebenso wie die Förderung der städtischen Biodiversität durch mehr Stadtgrün. Wo möglich, sind versiegelte Flächen zu entsiegeln und durch begrünte Räume mit hoher Aufenthaltsqualität zu ersetzen. Ziel ist es, die Resilienz des Stadtraums zu erhöhen und gleichzeitig das Mikroklima zu verbessern – insbesondere im dicht bebauten Zentrum. Alle Maßnahmen sollen dabei ineinander greifen, um eine lebenswerte, klimaangepasste und zukunftsfähige Stadtmitte zu gestalten. Ein wichtiger erster Baustein ist die geplante Klimastrasse Hauptstraße, die im Rahmen der Förderinitiative Fußverkehr durch den Einsatz von klimaangepasstem Asphalt, Entsiegelung und mehr Begrünung modellhaft erprobt wird. Die Städtebaufördermittel kommen daher nur nachrangig zum Einsatz.

Ziel 2.3 Klimaschutz und Klimawandelanpassung erlebbar machen

Klimaschutz und Klimaanpassung sollen in Bendorf nicht nur umgesetzt, sondern auch sichtbar, verständlich und erlebbar gemacht werden. Ziel ist es, das Bewusstsein für die Folgen des Klimawandels sowie für die individuelle und gemeinschaftliche Handlungsmöglichkeiten zu stärken. Dazu gehört insbesondere die Sensibilisierung der Bürgerinnen und Bürger für zukünftige klimatische Herausforderungen im direkten Lebensumfeld. Das Entdeckerstadtkonzept bietet

hierfür mit seinen Entdeckerpunkten an interaktiven Stationen gezielte Orte im Stadtraum, an denen Klimawandel und Klimaanpassung durch Information, Gestaltung und Beteiligung aktiv erlebbar gemacht werden. Ergänzend können Mitmachaktionen, Bildungsangebote oder Pflanzinitiativen wie zum Beispiel Urban Gardening durch ein Quartiersmanagement organisiert und begleitet werden, um das Thema vielfältig und dauerhaft im Alltag der Menschen zu verankern.

4.2.3 Mobilität und Vernetzung

Ausgangssituation

Die Verkehrssituation in der Stadtmitte Bendorfs ist aktuell stark vom motorisierten Individualverkehr geprägt: Der öffentliche Straßenraum wird vielerorts vom Autoverkehr dominiert, was zulasten der Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit für Radfahrende und Fußgängerinnen und Fußgänger geht. Auffällig sind auch die fehlende Radinfrastruktur sowie eine mangelnde Anbindung des überregionalen Rheinradwegs an die Innenstadt. Eine durchgängige, gut ausgeschilderte und sichere Radwegeverbindung existiert bislang nicht. Auch innerstädtisch fehlen gesicherte Radwege ebenso wie ausreichend Fahrradabstellmöglichkeiten oder Ladeinfrastruktur für E-Bikes. In verkehrsberuhigten Bereichen werden Verkehrsregeln häufig missachtet, was zu Nutzungskonflikten und einem disharmonischen Miteinander im Straßenraum führt. Besondere Gefahren- und Konfliktsituationen entstehen hier entlang der Hauptstraße als auch in den Bushaltestellenbereichen, wo unsichere Querungen und unklare Verkehrsführungen beobachtet und im Rahmen der Beteiligungen benannt wurden. Hinzu kommt, dass Gehwege vielerorts zu schmal sind, um Fußgängerinnen und Fußgängern – insbesondere mobilitätseingeschränkten Personen und Eltern mit Kinderwagen oder Gruppen – eine komfortable und sichere Nutzung zu ermöglichen.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel 3.1 Attraktivität umweltfreundlicher Mobilitätsformen steigern

Angesichts des zunehmenden motorisierten Individualverkehrs und der fortschreitenden Klimawandelfolgen gewinnt das Thema umweltfreundlicher Mobilität in Bendorf zunehmend an Bedeutung. Gleichzeitig zielt auch die Verkehrsvermeidung auf eine weitere Attraktivitätssteigerung der Bendorfer Stadtmitte ab. Neben der Schaffung entsprechender Angebote und Infrastruktur – wie dem Ausbau der Radwegeführung, der Einrichtung sicherer Fahrradabstellanlagen und Fahrradstationen sowie der Entwicklung von Sharing-Angeboten – ist es Ziel, ein Umdenken in der Bevölkerung anzustoßen. Gemeinsame Projekte mit dem Quartiersmanagement, lokalen Initiativen sowie Vertretenden von Sharing-Anbietern können dabei helfen, Bedarfe zu identifizieren und Lösungen zu entwickeln.

Die Steigerung der Attraktivität des nicht-motorisierten Verkehrs zielt folglich darauf ab, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass mehr Menschen im Stadtteil gerne auf das Fahrrad umsteigen oder zu Fuß gehen. Dabei gilt es insbesondere, Angsträume zu vermeiden, die Verkehrssicherheit zu erhöhen und sichere Querungssituationen zu schaffen. Im Weiteren ist der konsequente Ausbau des bestehenden Wegenetzes anzustreben, insbesondere im Hinblick auf die bislang unzureichende Berücksichtigung des Radverkehrs auf den innerstädtischen Straßen.

Ziel 3.2 Verbesserung der Verkehrssicherheit

Im Rahmen verschiedener Beteiligungsformate – darunter Veranstaltungen und Gespräche mit Schlüsselpersonen – kritisierten Bürgerinnen und Bürger wiederholt die mangelnde Verkehrssicherheit im Gebiet. Die Verbesserung der Verkehrssicherheit ist daher ein zentrales Ziel

der weiteren Entwicklung. Dazu sollen unnötige Verkehre, zum Beispiel Parksuchverkehr oder Elterntaxis, reduziert werden. Die Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, die beinahe im gesamten Fördergebiet 30 km/h beträgt, ist durch geeignete Maßnahmen wie Fahrbahnverengungen oder wechselseitiges Parken zu unterstützen. Vorhandene Geh- und Radwege sollen barrierefrei oder barrieararm ausgebaut werden. Ebenso gilt es, die stellenweise bemängelte Beleuchtungssituation zu überprüfen und nach Bedarf aufzuwerten, um zu einem größeren Sicherheitsempfinden im Stadtteil beizutragen. Zudem sind Querungspunkte im Fördergebiet, die als unsicher wahrgenommen werden – dies gilt insbesondere für die Querung der Luisenstraße aus der Concordiastraße – sicherer zu gestalten. Ziel ist es, die vorhandenen Querungen zu überprüfen und eine Entschärfung von Gefahrenpunkten beispielsweise durch bessere Einsehbarkeit sowie Querungshilfen einzuleiten.

Ein zentrales Ziel ist der Schutz aller Verkehrsteilnehmenden durch eine erhöhte Verkehrssicherheit. Dazu zählt zum einen, die qualitativen Anforderungen an den Straßenraum zu gewährleisten, gleichzeitig aber auch, Konfliktpotenziale zu entschärfen. Bereiche, die als Problembereiche einzustufen sind, gilt es neu zu ordnen und sicher und übersichtlich zu gestalten. Dabei sind „schwache Verkehrsteilnehmende“ – also alle, die zu Fuß gehen oder Rad fahren – besonders gefährdet. Ihnen sollte dort, wo es möglich ist, Vorrang eingeräumt werden.

Ziel 3.3 Verbesserung der Wegeverbindungen

Ein weiteres, wesentliches Ziel für die Weiterentwicklung der Stadtmitte Bendorfs ist die Verbesserung der Wegeverbindungen und die stärkere Vernetzung der unterschiedlichen Verkehrsarten. Verbindungen, etwa entlang der Keltenstraße, sind weder durchgängig noch ausreichend gestaltet und erschweren eine direkte, sichere und attraktive Erreichbarkeit der Stadtmitte. Daher ist das Ziel, diese Wegeachsen funktional und gestalterisch aufzuwerten sowie die Anschlussmöglichkeiten zwischen Fuß-, Rad-, ÖPNV- und motorisiertem Verkehr besser miteinander zu verzahnen. Die innerstädtische Wegführung ist unübersichtlich, nicht durchgängig oder gar nicht vorhanden – was insbesondere ortsfremden Besucherinnen und Besuchern die Orientierung erschwert. Eine zielgerichtete Beschilderung sowie eine klare Wegeführung, analog zu einem stadtweiten Verkehrsleitsystem, sollen künftig dazu beitragen, die Orientierung und die Erreichbarkeit zentraler Ziele in der Stadt zu verbessern und gleichzeitig dazu motivieren, die Innenstadt bewusst aufzusuchen und stärker zu frequentieren.

4.2.4 Wirtschaft und Transformation

Ausgangssituation

Die Stadtmitte Bendorfs befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel. Der zunehmende Leerstand in ehemals zentralen Lagen – etwa entlang der Hauptstraße oder der Bachstraße – sowie die spürbare Ausdünnung der Angebotsstruktur führen zu einem Verlust an Frequenz und Urbanität. Die Innenstadt wirkt in weiten Teilen ausgestorben, was die Gefahr einer sich selbst verstärkenden Abwärtsspirale birgt: Weniger Angebote führen zu weniger Besuch, weniger Besuch wiederum zu weniger Nachfrage – mit weiteren Geschäftsaufgaben als Folge. Auch in den Beteiligungsformaten wurde der Leerstand vielfach und über alle Gruppen hinweg als zentrale Herausforderung benannt.

Die kommunale Wirtschaftsförderung hat den Transformationsbedarf erkannt und widmet sich dem Thema bereits aktiv, etwa durch die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte, Kooperationen mit lokalen Akteuren oder Impulse im Bereich Digitalisierung. Gleichzeitig bietet Bendorf eine wichtige Ressource: eine vielfältige und engagierte Einwohnerschaft, die in Vereinen, Kirchen und

Initiativen aktiv ist. Diese bestehenden sozialen Strukturen bilden eine tragfähige Grundlage für neue Ansätze von Stadtleben, Beteiligung und wirtschaftlicher Belebung.

Strategische Entwicklungsziele

Ziel 4.1 Nachnutzung der Leerstände

Ein zentrales Ziel für die Entwicklung der Bendorfer Stadtmitte ist der kreative und strategische Umgang mit Leerständen. Diese treten vor allem in der Poststraße, der Römerstraße, der Bachstraße, der Straße Im Andorf sowie in Form der ehemaligen Fachklinik auf und wurden auch im Rahmen der Beteiligungsprozesse von Bürgerinnen und Bürgern wiederholt als drängendes Problem benannt. Um dieser Entwicklung aktiv zu begegnen, ist eine systematische Leerstandserfassung erforderlich. Das Zentrenmanagement soll dabei eine zentrale Rolle als Koordinierungsstelle, Vermittler und Impulsgeber einnehmen – für innovative Ideen zur Nachnutzung, für Zwischennutzungen und für dauerhafte neue Formate im Bestand. Im Sinne des Entdeckerstadtkonzepts können Leerstände künftig auch als „Chancenräume“ verstanden werden, die sich – je nach Lage und Potenzial – als sogenannte Entdeckerpunkte für neue, kreative Nutzungen eignen. Ziel ist es, gemeinsam mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie lokalen Akteuren neue Nutzungsoptionen zu entwickeln, die bewusst über die klassische Einzelhandelsnutzung hinausgehen.

Ziel 4.2 Stärkung der lokalen Wirtschaft durch Transformation

Die wirtschaftliche Bedeutung der Bendorfer Innenstadt hängt maßgeblich von ihrer funktionalen Erneuerung und sozialen Belebung ab. Ziel ist es daher, das Zentrum nicht nur als klassischen Handelsstandort zu stärken, sondern als multifunktionalen Ort weiterzuentwickeln, der Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur und Aufenthaltsqualität vereint. Die Wiederbelebung der Innenstadt dient zugleich der langfristigen Sicherung der Daseinsvorsorge und der Stärkung der lokalen Identität. Ansässige Betriebe und Läden zu stärken und in die Entwicklung des Fördergebiets einzubinden, ist ein weiterer wichtiger Beitrag für die Zukunftsfähigkeit des Zentrums. Durch zielgruppengerechte Geschäfte (u. a. für Jugendliche), Bars und Cafés kann die Innenstadt an Attraktivität gewinnen. Mit diesem Ziel sollen vorrangig Betriebe (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) adressiert, vernetzt und unterstützt werden. An dieser Stelle kann das Quartiersmanagement in Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverein eine Rolle spielen und den Aufbau neuer Netzwerkstrukturen koordinieren oder auch eine attraktive Zwischen- und Nachnutzung der Leerstände anstoßen. Es geht dabei jedoch nicht um eine reine Rückkehr zum traditionellen Einzelhandelsmodell, sondern um eine gezielte Transformation hin zu einem vielfältigen, nutzungsgemischten Zentrum – im Sinne des Entdeckerstadtkonzepts, das die Innenstadt als Erlebnis-, Begegnungs- und Lernraum versteht.

Ziel 4.3 Stärkung der Gemeinschaft / Schaffen von Begegnungsräumen

Ziel ist es, die Gemeinschaft in der Stadtmitte Bendorfs zu stärken und Räume für Begegnung, Austausch und Teilhabe zu schaffen. Mit der Umsetzung von Entdeckerpunkten in Anlehnung an das Entdeckerstadtkonzept können dabei Orte entstehen, an denen Lernen, kulturelle Vielfalt und nachbarschaftlicher Austausch erfahrbar werden. Diese Räume sollen nicht nur Treffpunkte sein, sondern auch Impulsgeber für das soziale und interkulturelle Zusammenleben im Stadtteil.

Ein wesentliches Anliegen ist die Förderung von Vernetzung, Kooperation und Kommunikation zwischen lokalen Akteuren – darunter Gewerbetreibende, Vereine, zivilgesellschaftliche Initiativen, Privatpersonen und die Stadtverwaltung. Durch die Bündelung vorhandener Kräfte können Synergien besser genutzt und gemeinschaftlich getragene Projekte entwickelt werden. Das Quartiersmanagement spielt hierbei eine zentrale Rolle: Es kann niederschwellige Strukturen

schaffen, gemeinsame Aktionen und Veranstaltungen koordinieren und die lokale Vernetzung dauerhaft stärken.

Attraktive Begegnungsräume im öffentlichen Raum leisten einen entscheidenden Beitrag zur Integration, zur persönlichen Zufriedenheit und zum sozialen Zusammenhalt. Aktuell wird dieses Potenzial in vielen Freiräumen der Innenstadt nicht ausgeschöpft – unter anderem aufgrund mangelhafter Aufenthaltsqualität (vgl. Ziel 2.2). Deshalb sollen insbesondere diese Orte durch Aufwertung und Aneignungsangebote zu lebendigen Begegnungsräumen weiterentwickelt werden.

Neben festen Räumlichkeiten sind auch informelle, kultursensibel gestaltete Angebote wie Stadtteilfeste, Mitmachaktionen oder interkulturelle Formate wichtige Bausteine. Ziel ist es, niedrigschwellige Begegnungsmöglichkeiten für Menschen aller Altersgruppen, Herkunft und Lebenslagen zu schaffen – und so tragfähige Strukturen für ein gutes soziales Miteinander im Alltag zu etablieren. Das Entdeckerstadtkonzept liefert hierfür nicht nur methodische Ansätze, sondern auch thematische Impulse, um Gemeinschaft, Lernen und Stadtentwicklung vor Ort miteinander zu verknüpfen.

4.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Erreichen der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Ziele wurde ein gebietsbezogenes Maßnahmenkonzept für das Fördergebiet erarbeitet. Im Zuge der Beschreibung der Handlungsfelder wurden bereits einige Maßnahmenschwerpunkte angerissen. Der folgende Rahmenplan gibt einen Überblick über alle Maßnahmen. Sie sind dabei nach Handlungsfeldern sortiert und, sofern möglich, planerisch verortet. Anschließend werden die einzelnen Maßnahmen in Steckbriefform dargestellt und näher beschrieben. Neben der Beschreibung der Ausgangslage und der gesteckten Ziele wird insbesondere der Lösungsansatz dargestellt. Die geplanten Umsetzungshorizonte werden in der Regel in den drei Stufen (kurz-, mittel- und langfristig) angegeben. Maßnahmen gelten als kurzfristig umsetzbar, wenn mit der Realisierung in den nächsten zwei Jahren begonnen werden soll. Mittelfristig sind jene mit einem Horizont von etwa zwei bis fünf Jahren. Langfristige angesetzte Maßnahmen werden vermutlich erst in der zweiten Hälfte des Förderzeitraums realisiert. Einige Maßnahmen werden als Daueraufgaben erachtet – die entsprechenden Zeiträume sind jeweils angegeben. Die Priorisierung erfolgte in interner Abstimmung gemeinsam mit der Stadtverwaltung. Maßnahmen, die mit 1 bewertet wurden, haben demnach höchste Priorität und sollten vorrangig umgesetzt werden.



Abbildung 48: Städtebaulicher Rahmenplan mit Maßnahmen für die „Lebendige Stadtmitte Bendorf“

4.4 Maßnahmenkatalog

	Nr.	Maßnahmentitel	Kofi-Nr.
Städtebauliche Gestaltung	M1.1	Ganzheitliche Aufwertung der Bachstraße	2.5.1
	M1.2	Private Sanierungsmaßnahmen und grüne Innovationen für die Entdeckerstadt	3.1.1
	M1.3	Sanierungsberatung	1.5.1
	M1.4	Entwicklung ehemalige Fachklinik	1.3.1 2.4.1 4.2.1
	M1.5	Umgestaltung öffentlicher Raum Poststraße	2.1.3 2.5.2
	M1.6	Entwicklung Neuhausquartier	2.1.1 2.4.3 4.2.2
	M1.7	Entkernung Quartier Erlenmeyerstraße	1.2.3 2.1.2 2.4.2 2.5.10
Klima und öffentlicher Raum	M2.1	Umgestaltung Entréeplatz im Stadtpark	1.2.6 1.3.2 2.5.3
	M2.2	Erweiterung Klimaspielplatz im Stadtpark	2.5.4
	M2.3	Calisthenics-Anlage am Yzeurer Platz	3.4.1
	M2.4	Grüner Generationentreffpunkt an der Ringstraße	2.5.5
	M2.5	Klimaangepasste Aufwertung des Yzeurer Platzes	2.5.6
	M2.6	Klimaangepasste Aufwertung des Kirchplatzes	2.5.7
	M2.7	Weiterentwicklung und Klimaanpassung an öffentlichen Gebäuden	3.2.1
	M2.8	Umsetzung Entdeckerstadtparcours	3.4.2
	M2.9	Besucher- und Klimakompetenzzentrum „Grüne Entdeckerstadt Bendorf“	1.5.8
Mobilität und Vernetzung	M3.1	Entwicklung einer Verbindungsachse MobiHUB und Stadtmitte	2.5.8
	M3.2	Entwicklung des Brückenkopfes am MobiHUB	2.5.11
	M3.3	Neuordnung der Straßenraumgestaltung in der Luisenstraße	2.5.9
	M3.4	Verkehrsleitsystem	1.2.4
	M3.5	Umgestaltung Hauptstraße (flankierend)	
Wirtschaft und Transformation	M4.1	Zentrenmanagement	1.2.1 1.2.2 1.5.2 1.5.3 1.5.4
	M4.2	Verfügungsfonds	1.5.5
	M4.3	Weiterentwicklung Leerstandskataster	1.2.5 1.5.6
	M4.4	Beschilderungskonzept	3.7.1
	M4.5	Netzwerkarbeit	1.2.7

M1.1 Ganzheitliche Aufwertung der Bachstraße



Ausgangslage	<p>Die Bachstraße weist derzeit einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf – einschließlich des künstlich verlaufenden Bachlaufs – und bietet kaum Aufenthaltsqualitäten. Das Mobiliar ist in die Jahre gekommen, es fehlt an Begrünung sowie gestalterischen und infrastrukturellen Elementen, die den Raum für die Stadtgesellschaft und Besucherinnen und Besucher nutzbar und attraktiv machen. Trotz ihrer Lage als zentrale Einkaufsstraße in der Stadtmitte bleibt das Potenzial der Bachstraße derzeit weitgehend ungenutzt. Hinzu kommen der Rückgang des Geschäftsangebots und die zunehmende Zahl an Leerständen. Insgesamt halten sich immer weniger Menschen in der Bachstraße auf.</p>
Ziele	<p>Die Bachstraße als zentrale Geschäftsstraße soll städtebaulich, gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden und zu einem attraktiven Aufenthalts- und Verbindungsraum für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher werden. Damit soll sie einen wesentlichen Beitrag zur Wiederbelebung der Stadtmitte leisten – ganz ohne Konsumzwang.</p>
Lösungsansatz	<p>Geplant ist eine umfassende Umgestaltung des Straßenraums mit zeitgemäßem Stadtmobiliar, Begrünung, LED-Beleuchtung und fahrradfreundlicher Infrastruktur. Durch gezielte Entsiegelung, Regenwasserversickerung, Retentionsflächen und die ökologische Aufwertung des Raums soll auch das Schwammstadt-Prinzip integriert und berücksichtigt werden. Der bestehende künstliche Bachlauf soll zu einer „urbanen Bachaue“ weiterentwickelt werden und als „grün-blau“es Band“ durch das Stadtzentrum fließen. Zu prüfen ist eine Inszenierung des Bachlaufs durch Beleuchtungselemente, wobei darauf zu achten ist, dass es nicht zu Lichtverschmutzung kommt.</p> <p>Die Wiederbelebung der Einkaufsstraße soll durch alternative Nutzungen gestärkt werden. Der Fokus liegt dabei weniger auf der Ansiedlung neuer Geschäfte und Dienstleistungen als vielmehr auf der Schaffung eines Erlebnisraums. Entdeckerpunkte im Sinne des Entdeckerstadtkonzepts sollen integriert werden, um das städtische Erleben zu fördern und zusätzliche Nutzungsanreize zu schaffen (siehe M2.8).</p> <p>Im Zuge eines integrierten Verkehrskonzepts soll die Bachstraße zudem als fußgängerfreundlicher Raum neu strukturiert werden, etwa durch die Reduzierung von Parkplätzen und die Einschränkung des MIV. Die Planung der Maßnahme kann im Rahmen eines städtebaulichen oder freiraumplanerischen Wettbewerbs erfolgen.</p>

Umsetzungshorizont	kurzfristig, Umsetzung nach Abschluss Baumaßnahme „Hauptstraße“
Priorität	1
KoFi-Nr.	2.5.1

M1.2 Private Sanierungsmaßnahmen und grüne Innovationen für die Entdeckerstadt



Ausgangslage	Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen weisen im Fördergebiet eine Vielzahl an privaten Gebäuden einen hohen Sanierungsbedarf und Investitionsstau auf. Dringender Handlungsbedarf ist dabei insbesondere in der Poststraße, im Neuhausquartier sowie in der südlichen Bachstraße zu erkennen. Die vernachlässigten Immobilien wirken sich negativ auf das Stadtbild und auf die Wohnumfeldqualität aus. Die äußere Betrachtung der Gebäude vom Straßenraum aus lässt auf einen erheblichen energetischen Sanierungsbedarf vieler Immobilien schließen.
Ziele	Die Aufwertung privater Immobilien unter energetischen sowie ökologischen Aspekten soll das Stadtbild verbessern und die Aufenthaltsqualität in der Stadtmitte Bendorfs erhöhen. Weiterhin soll die Sanierung unter klimawandelgerechten Aspekten als Beitrag zur „grünen Entdeckerstadt“ vorangetrieben werden.
Lösungsansatz	<p>Um die Sanierung der sanierungsbedürftigen Immobilien voranzutreiben, sollen finanzielle Anreize geschaffen werden. Im Fokus stehen dabei insbesondere energetische Maßnahmen, aber auch gestalterische Verbesserungen werden angestrebt. Dabei sollen besonders ambitionierte, vorbildhafte und innovative Ansätze entsprechend dem Leitziel der „grünen Entdeckerstadt“ gefördert werden. Darunter fallen etwa die Fassaden- oder Dachbegrünung, Entsiegelung oder weitere Maßnahmen, die den genannten Zielen gerecht werden. Die Förderung dieser Sanierungen soll ihre Strahlkraft in die Gesamtstadt hinaustragen.</p> <p>Mittel zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen im Fördergebiet sollen bereitgestellt werden für:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bauliche Sanierungen aller Gebäude, die im Zuge der vorliegenden Analyse mit einem durchschnittlichen bis schlechten Erhaltungszustand gekennzeichnet wurden, insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Standards, und 2. „innovative Maßnahmen“ an allen Gebäuden, die Elemente aus der „grünen Entdeckerstadt“ umsetzen.

	Als Grundlage soll zunächst eine Modernisierungsrichtlinie erarbeitet, der Förderrahmen festgesetzt und mit der ADD abgestimmt werden.
Umsetzungshorizont	kurzfristig/kontinuierlich
Priorität	1
KoFi-Nr.	3.1.1

M1.3 Sanierungsberatung



Ausgangslage	Der festgestellte hohe Anteil an dringend sanierungsbedürftigen Gebäuden – sowohl von Wohn- als auch von Gewerbeobjekten – wirkt sich negativ auf das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität aus. Fehlendes Wissen und/oder Kapital bei Eigentümerinnen und Eigentümern führen häufig zu einem Sanierungsstau. Hinzu kommen Themen wie der Denkmalschutz, die bei der Sanierung von Gebäuden berücksichtigt werden müssen und die Vorhaben erschweren können.
Ziele	Ziel ist es, Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Sanierung ihrer Immobilien gezielt zu unterstützen, um attraktive und zeitgemäße Wohn- und Gewerbeobjekte zu schaffen. Gleichzeitig soll durch diese Maßnahmen das Stadtbild aufgewertet und die Aufenthaltsqualität in der Stadtmitte von Bendorf nachhaltig verbessert werden.
Lösungsansatz	<p>Die Schaffung einer Sanierungsberatung kann idealerweise an das Zentrenmanagement angegliedert werden. Ein zusätzliches Angebot durch externes Fachpersonal soll punktuell je nach Beratungsbedarf stattfinden. Grundsätzlich ist aber auch das Zentrenmanagement mit der Aufgabe vertraut. Insgesamt ermöglicht die Sanierungsberatung so eine umfassende Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie eine Sensibilisierung für das Thema. Beispielsweise sollen für Eigentümerinnen und Eigentümer geeignete Sensibilisierungs- und Unterstützungsangebote zur denkmalgerechten Sanierung sowie zur klimawandelgerechten Anpassung des Gebäudebestands geschaffen werden. Dazu gehören regelmäßige Sprechstunden sowie aufsuchende Beratungsangebote. Gleichzeitig berät und unterstützt das Zentrenmanagement (ggf. in Zusammenarbeit mit externem Personal) bei der Beantragung von Fördermitteln. Eine unterstützende Öffentlichkeitsarbeit soll das Angebot bewerben. Dabei werden positive Beispiele gezielt kommuniziert.</p> <p>Zur Finanzierung dieser Maßnahme können alternative Fördermittel, bspw. über die KfW, herangezogen werden. Aufgrund der raschen Veränderungen der Förderkulissen muss eine mögliche alternative Förderung nach ISEK-Beschluss geprüft werden.</p>
Umsetzungshorizont	kurzfristig/kontinuierlich
Priorität	1
KoFi-Nr.	1.5.1

M1.4 Entwicklung ehemalige Fachklinik



Ausgangslage	Die ehemalige Fachklinik im Stadtkern Bendorfs steht aktuell leer. Es handelt sich hierbei um eine etwa 1,8 Hektar große Konversionsfläche mitten im Stadtkern. Der Gebäudekomplex weist darüber hinaus sichtbaren Sanierungs- und Entwicklungsbedarf auf. Die Stadt hat bereits Interesse am Kauf des Geländes gezeigt. Es besteht ein Vorkaufsrecht. Erste Ideen für eine Entwicklung bestehen sowohl von Seiten der Stadt als auch von Seiten der Bürgerschaft.
Ziele	Die Potenzialfläche soll im Rahmen einer experimentellen und nachhaltigen Quartiersentwicklung reaktiviert werden, um eine langfristige Belebung des Stadtzentrums zu fördern.
Lösungsansatz	Das Klinikgelände soll unter Inanspruchnahme des städtischen Vorkaufsrechts erworben werden. Zur Reaktivierung des Geländes soll im ersten Schritt eine fundierte ökonomische und stadtplanerische Machbarkeitsstudie erarbeitet werden. Diese soll Aufschluss zu zukünftig möglichen Nutzungen ergeben. Außerdem sollen die Bedarfe der Bürgerschaft und aller weiteren relevanten Akteure ermittelt werden. Im Rahmen der Beteiligung zum ISEK hat sich der Bedarf nach Treffpunkten, Freizeiteinrichtungen, Angeboten für Jugendliche sowie Räumlichkeiten für Vereine bereits herauskristallisiert. Die Machbarkeitsstudie soll ebenso Aufschluss über die nächsten Schritte geben. Perspektivisch ist eine Umnutzung für gemeinschaftliches und sozialverträgliches Wohnen bei gleichzeitiger Integration von öffentlichen Nutzungen wie Rathaus, Bildungs-, Kultur- und Begegnungsorte denkbar. Je nachdem, welche zukünftigen Nutzungen sich aus der Machbarkeitsstudie ergeben, könnte die Maßnahme Auswirkungen auf andere Maßnahmen des ISEK haben.
Umsetzungshorizont	kurzfristig/mittelfristig
Priorität	1
KoFi-Nr.	1.3.1 2.4.1 4.2.1

M1.5 Umgestaltung öffentlicher Raum Poststraße



Ausgangslage	Die Poststraße ist zurzeit wenig attraktiv gestaltet, nicht begrünt und durch eine starke Versiegelung charakterisiert. Sie bietet aktuell keinerlei Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Hinzu kommen stark sanierungsbedürftige Gebäude rund um das ehemalige „Ideenkino“ der Stadt. Ein Investor hat in diesem Bereich vier Gebäude erworben und beabsichtigt, diese kurzfristig zu entwickeln. Das gestalterische Defizit der Poststraße in unmittelbarer Nähe und in Sichtachse zum Stadtpark und zur zeitnah umgestalteten Hauptstraße wirkt sich deutlich negativ auf die Attraktivität der Stadtmitte aus.
Ziele	Der öffentliche Raum in der Poststraße, die als stadtraumprägende Zugangssituation zu Stadtpark und Hauptstraße fungiert, soll aufgewertet werden – mit dem Ziel, sowohl die Wohn- und Aufenthaltsqualität als auch das Stadtbild zu verbessern.
Lösungsansatz	Auf die positive Entwicklung durch den Investor in der Poststraße sowie auch die Umgestaltung der Hauptstraße und des Stadtparks soll aufgebaut werden, um dem Bereich ein ganzheitlich attraktives Erscheinungsbild zu verleihen. Eine attraktive Umgestaltung soll durch eine Neuordnung des Straßenraums und die zusätzliche Ausstattung mit Mobiliar, Begrünung, LED-Beleuchtung und Fahrradinfrastruktur geschehen. Wie im gesamten Stadtgebiet soll auch hier das Schwammstadtprinzip Anwendung finden – mit Maßnahmen wie Flächenentsiegelung, ökologischer Aufwertung und der Schaffung von Grün- und Versickerungsflächen.
Umsetzungshorizont	kurzfristig
Priorität	2
KoFi-Nr.	2.1.3 2.5.2

M1.6 Entwicklung Neuhausquartier



Ausgangslage	Als Neuhausquartier wird der Bereich zwischen der Hauptstraße und der Straße Im Andorf bezeichnet. Dieser Bereich ist geprägt von brachliegenden Grundstücken, Baulücken und zahlreichen stark sanierungsbedürftigen Gebäuden. Darunter befinden sich auch sichtbare Leerstände. Um die städtebauliche Situation zu ordnen, wurde bereits ein Bebauungsplan erarbeitet, der sich aktuell in der Normenkontrolle befindet und noch nicht rechtskräftig ist. Da das Quartier unmittelbar an den Stadtpark angrenzt, beeinträchtigt sein derzeitiger Zustand die Aufenthalts- und Erholungsqualität für die Besucherinnen und Besucher spürbar. Ein Teilbereich ist zudem an einen Investor verkauft, der die Entwicklung des Quartiers positiv vorantreiben möchte.
Ziele	Das Neuhausquartier soll städtebaulich entwickelt, geordnet und aufgewertet werden, um eine attraktive Eingangssituation zum Stadtpark zu schaffen.
Lösungsansatz	Nach Beschluss des Bebauungsplans soll dieser in die Umsetzung kommen und die Leitplanken für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schaffen. Dazu soll die Stadt einzelne Flächen ankaufen und durch Sanierung oder Abriss und Neubau entsprechend positiv und zeitgemäß entwickeln. Der Fokus liegt auf den Flächen in unmittelbarer Nähe zum Eingang des Stadtparks. Um die geordnete Entwicklung des Neuhausquartiers voranzutreiben, muss die Stadt auf die Eigentümerinnen und Eigentümer zugehen und gemeinsam Lösungen erarbeiten.
Umsetzungshorizont	mittelfristig
Priorität	2
KoFi-Nr.	2.1.1 2.4.3 4.2.2

M1.7 Entkernung Quartier Erlenmeyerstraße



Ausgangslage	Das Erlenmeyerquartier befindet sich zwischen Erlenmeyer-, Luisen- und Hauptstraße. Es handelt sich dabei um ein stark nachverdichtetes Quartier mit überwiegend Wohngebäuden und zahlreichen Nebengebäuden. Das Quartier zeugt insgesamt von einem hohen Versiegelungsgrad und bietet wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
Ziele	Die städtebauliche Entwicklung des innerstädtischen Raums soll im Sinne einer dreifachen Innenentwicklung erfolgen.
Lösungsansatz	Aufgrund der Komplexität der Herausforderungen (Versiegelung, Nachverdichtung und mangelnde Aufenthaltsqualität) im Erlenmeyerquartier soll in einem ersten Schritt ein Konzept zur koordinierenden Umsetzung integrierter Maßnahmen erarbeitet werden. Dabei müssen verschiedene Disziplinen wie Städtebau, Architektur, Freiraum- und Verkehrsplanung mitgedacht werden. Das Ziel der dreifachen Innenentwicklung kann durch mehrere Teilschritte erreicht werden: (Zwischen-)Erwerb von Gebäuden, Rückbau und/oder Sanierung, Entsiegelung und Schaffung klimaresilienter Freiräume, Aufwertung des öffentlichen Raums durch entsprechendes Mobiliar, Begrünung etc. Wichtig ist auch hier der Dialog mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, um gemeinsam Lösungen für mehr Wohn- und Aufenthaltsqualität zu finden.
Umsetzungshorizont	langfristig
Priorität	3
KoFi-Nr.	1.2.3 2.1.2 2.4.2 2.5.10

M2.1 Umgestaltung Entréeplatz im Stadtpark



Ausgangslage	<p>Der Stadtpark ist eine zentrale Grünfläche in der Bendorfer Stadtmitte und verfügt durch seine Lage über ein hohes Potenzial als innerstädtischer Erholungs- und Begegnungsraum. Dennoch weist der Park erhebliche Defizite auf. Mangelnde Aufenthaltsqualität, klimabedingte Schäden an der Vegetation sowie ein hoher Versiegelungsgrad prägen das Bild. Bestimmte Bereiche werden als Angsträume wahrgenommen, u.a. bedingt durch eine unzureichende Beleuchtung. Außerdem ist die Fläche derzeit durch monotone Grünstrukturen, die kaum artenreich oder blühend sind, gestaltet. Zudem stellt die durch den Park verlaufende Straße eine deutliche Barriere und Gefahrenquelle dar, insbesondere für Kinder im Umfeld des Spielplatzes. Erste Ideen für eine Neustrukturierung und Attraktivierung des Parks liegen bereits vor.</p>
Ziele	<p>Der „Entréeplatz“ im Stadtpark soll durch eine verbesserte Gestaltung attraktiver und Angsträume vermieden werden. Die Funktion des Stadtparks als zentrumsnaher Erholungsraum und Begegnungsort soll damit gestärkt werden.</p>
Lösungsansatz	<p>Für die Umgestaltung des Stadtparks hat die Stadt ein Zukunftskonzept und eine Rahmenplanung erarbeitet. Erste Fördermittel für die Planung und Umsetzung wurden bereits über das KfW-Programm 444 „Natürlicher Klimaschutz in Kommunen“ bewilligt. Konkret handelt es sich dabei um die Förderung der Biodiversität.</p> <p>Gemäß dem Rahmenplan soll der Stadtpark neu gegliedert und der Verkehr verlagert werden. Der Entréeplatz im Süden des Parks knüpft an die Hauptstraße an. Er soll eine attraktive Eingangssituation erhalten sowie die Bushaltestelle und eine Mobilitätsstation zu einem Mobilitätsknotenpunkt vereinen. Die Station stellt unter anderem Fahrradabstellplätze, eine Fahrradreparaturstation und Schließfachanlagen bereit. Auch ein Fahrradleihangebot ist angedacht. Eine Informationstafel mit Stadtplan dient der Orientierung für Besucherinnen und Besucher. Neben der Installation von Mobiliar wie Sitzmöbeln mit Rückenlehne und der Pflanzung von repräsentativen Stauden und Gräsern soll auch das Element Wasser integriert werden, etwa durch eine Wasserschale oder einen Trinkwasserbrunnen.</p> <p>Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen, der Einsatz von Öko-Pflaster sowie die Sammlung und Nutzung von Regenwasser vorgesehen.</p>

Umsetzungshorizont	kurzfristig
Priorität	1
KoFi-Nr.	1.2.6 1.3.2 2.5.3

M2.2 Erweiterung Klimaspielplatz im Stadtpark

Ausgangslage	Im Stadtpark befindet sich ein großer Spielplatz, der im Jahr 2024 modernisiert wurde. In diesem Zuge wurden die alten Geräte durch neue ersetzt. Die Stadt hat jedoch ein größeres Ziel: Im Spiel- und Freiflächenkonzept ist die Schaffung eines Klimaspielplatzes im Stadtpark vorgesehen. Hintergrund sind die Transformation zu einer klimawandelangepassten Gemeinde und die Sensibilisierung für dieses Thema.
Ziele	Der Spielplatz im Stadtpark soll zu einem Klimaspielplatz entwickelt werden, um Kleinkinder, Kinder und Jugendliche auf spielerische Weise mit den Themen Klimawandel und Klimawandelanpassung vertraut zu machen.
Lösungsansatz	Das Spielangebot im Stadtpark soll um Elemente zum Thema Klima erweitert werden. Dafür soll unter anderem ein Wasserspielbereich den sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser vermitteln. Das Thema Energie kann beispielsweise durch ein stromerzeugendes Fahrrad behandelt werden, das eine Ladestation mit Energie versorgt. So soll das Thema im Sinne der Klimabildung zum Mitmachen einladen und der Spielplatz soll das Aushängeschild für Bendorfs Transformation zu einer an den Klimawandel angepassten Gemeinde werden. Die geplante Maßnahme soll im Einklang mit dem Entdeckerstadtkonzept der Stadt Bendorf stehen und dieses räumlich wie inhaltlich weiterführen.
Umsetzungshorizont	kurzfristig
Priorität	1
KoFi-Nr.	2.5.4

M2.3 Calisthenics-Anlage am Yzeurer Platz



Ausgangslage	Im Stadtgebiet Bendorf und insbesondere in der Stadtmitte mangelt es an öffentlichen Freizeit- und Bewegungsangeboten für Jugendliche. Während zahlreiche Spielplätze für kleinere Kinder vorhanden sind, fehlt es an spezifischen Aufenthalts- und Bewegungsangeboten für Jugendliche. Auch im direkten Umfeld des Yzeurer Platzes wird dieses Defizit sichtbar: Der dortige Spielplatz ist mit seiner Einzäunung und kleinkindgerechten Geräten nicht auf ältere Zielgruppen ausgerichtet. Gleichzeitig befindet sich in unmittelbarer Nähe das städtische Jugendcafé – bislang ohne nutzbare Außenfläche für sportliche Aktivitäten oder Aufenthaltsmöglichkeiten im Freiraum.
Ziele	Ziel ist die Aufwertung des Areals zu einer attraktiven Freizeitfläche für Jugendliche und sportlich aktive Erwachsene, um dem bislang mangelnden Angebot für diese Zielgruppe gerecht zu werden, soziale Begegnung zu fördern und einen wichtigen Beitrag zur Bewegungsförderung im öffentlichen Raum zu leisten.
Lösungsansatz	Geplant ist die Einrichtung einer Calisthenics-Anlage mit robusten Sport- und Trainingsgeräten zur Nutzung im Freien. Die Jugendlichen sollen aktiv in die Auswahl und Gestaltung der Anlage eingebunden werden. Ergänzt wird die Maßnahme durch eine Gestaltung mit Begrünung und Verschattungselementen, um das Mikroklima zu verbessern und die Fläche auch an heißen Tagen nutzbar zu machen. Es soll geprüft werden, inwiefern die Umzäunung des bisherigen Spielbereichs geöffnet werden kann, um den Raum transparenter und einladender zu gestalten.
Umsetzungshorizont	mittelfristig
Priorität	2
KoFi-Nr.	3.4.1

M2.4 Grüner Generationentreffpunkt an der Ringstraße



Ausgangslage	Die Grünfläche an der Ringstraße nimmt aufgrund ihrer Nähe zur dichten Bebauung im Stadtzentrum eigentlich eine wichtige zentrumsnahe Erholungsfunktion ein. Aufgrund der geringen Aufenthaltsqualität und des in die Jahre gekommenen Bolzplatzes kann sie diese Funktion bislang jedoch kaum erfüllen. Mittel- bis langfristig wird an dieser Stelle auch die Brücke zwischen Bahnstation und Stadtmitte entlanglaufen. Insgesamt bestehen im öffentlichen Raum in der Stadtmitte Bendorf kaum attraktive Aufenthaltsangebote für Jugendliche.
Ziele	Die Grünfläche an der Ringstraße soll als wohnortnaher und konsumfreier Aufenthaltsort für alle Generationen aufgewertet werden sowie als verbindendes Element zur Innenstadt gestärkt werden.
Lösungsansatz	Die Fläche soll unter anderem dafür genutzt werden, auf den Bedarf an Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche zu reagieren. So soll der Bolzplatz an der Ringstraße insgesamt aufgewertet werden. Zentral ist hierbei eine Ebnung des Untergrundes sowie der Austausch der in die Jahre gekommenen Tore. Weitere Ideen, die als Ergebnis aus der Jugendbeteiligung herauskommen sind und auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden sollen, sind eine Skateranlage, Spielflächen oder ein Pump-Track. Um die Fläche auch für andere Zielgruppen attraktiv aufzuwerten, sollen Sitzgruppen, Mülleimer und weiteres Mobiliar das Angebot ergänzen und die Grünfläche zu einem Treffpunkt für alle Generationen machen. Durch eine Pflege der aktuell stark zugewachsenen Grünfläche sollen Angsträume vermieden werden. Insgesamt soll die wertvolle klimatische Wirkung der Grünfläche jedoch beibehalten werden, wie es auch im FNP festgesetzt ist.
Umsetzungshorizont	langfristig

Priorität	2
KoFi-Nr.	2.5.5

M2.5 Klimaangepasste Aufwertung des Yzeurer Platzes



Ausgangslage	Der Yzeurer Platz ist derzeit stark versiegelt und weist kaum Begrünung oder gestalterische Maßnahmen zur Klimaanpassung auf. Der eingefasste Bachlauf ist vollständig befestigt und ohne ökologischen Nutzwert. Es mangelt an Aufenthaltsqualität, nutzbarer Infrastruktur sowie attraktiven Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen. Es fehlt weitgehend an Sitzgelegenheiten und auch die klimatische Belastung durch fehlende Beschattung und Überhitzung ist in den Sommermonaten spürbar.
Ziele	Ziel ist es, durch Begrünung, Verschattung und wassersensible Gestaltung das Mikroklima am Yzeurer Platz spürbar zu verbessern und gleichzeitig neue Nutzungsangebote für die Stadtgesellschaft zu schaffen.
Lösungsansatz	<p>Die Maßnahme ist integraler Bestandteil der geplanten „blau-grünen Bachaue“ (siehe Maßnahme M1.1 Bachstraße) und soll durch eine attraktive Platzgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität den Abschluss des blau-grünen Bands durch die Innenstadt darstellen. Vorgesehen sind die Entsiegelung und Begrünung sowie die Integration von Sitzgelegenheiten mit Verschattung. Außerdem soll ein Wasserspielplatz für Kleinkinder mit Fontänen und Wasserflächen in den Bachlauf integriert werden. Damit reagiert die Stadt auf den Wegfall des Kleinkindsspielplatzes am Yzeurer Platz, der eine Calisthenics-Anlage wird (siehe Maßnahme M2.3 Calisthenics-Anlage am Yzeurer Platz).</p> <p>Der bestehende Waschfrauenbrunnen soll kreativ in den Wasserspielplatz eingebunden werden.</p> <p>Dem Wunsch nach Trinkwasserbrunnen soll auch an diesem „Quartiersplatz“ nachgekommen werden. Für die Begrünung sind unterschiedliche Lösungen denkbar, etwa vertikale Pflanzmodule, Hochbeete und Bäume. Zusätzlich sollen Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit im Übergang zum angrenzenden Straßenraum berücksichtigt werden.</p>
Umsetzungshorizont	mittelfristig
Priorität	2
KoFi-Nr.	2.5.6

M2.6 Klimaangepasste Aufwertung des Kirchplatzes



Ausgangslage	Der Kirchplatz stellt eine zentrale Freifläche und einen Treffpunkt der Bendorfer Stadtgemeinschaft dar. Derzeit wird ein erheblicher Teil der Fläche als Parkraum genutzt, weitere Bereiche werden durch Außengastronomie in Anspruch genommen. Der Platz ist nahezu vollständig versiegelt und entspricht in seiner heutigen Form nicht den Anforderungen an einen zeitgemäßen, multifunktionalen Stadtraum. Nutzungskonflikte zwischen ruhendem Verkehr, Veranstaltungen und Aufenthaltsbedürfnissen erschweren die Entwicklung eines attraktiven öffentlichen Raums. Im Rahmen der Beteiligungen wurde der Kirchplatz mehrfach als unattraktiv beschrieben. Kritisiert werden insbesondere die fehlende Begrünung, mangelnde Beschattung sowie eine unzureichende Möblierung. In seiner aktuellen Form bietet der Platz kaum Aufenthaltsqualität, insbesondere an heißen Tagen.
Ziele	Der Kirchplatz soll in seiner Funktion als Begegnungsstätte gestärkt und für die Bewohnerchaft attraktiver werden.
Lösungsansatz	Im Mittelpunkt steht die Aufwertung des Kirchplatzes zu einem lebendigen Ort der Begegnung und des städtischen Miteinanders. Der Platz soll künftig weiterhin sowohl als Aufenthaltsraum mit hoher Aufenthaltsqualität als auch als Veranstaltungsfläche für Märkte, Feste und andere öffentliche Formate genutzt werden. Die multifunktionale Nutzbarkeit bleibt dabei zentrale Prämisse, weshalb ein bestimmtes Maß an Versiegelung weiterhin erforderlich ist. Gleichzeitig sollen im Rahmen der Umgestaltung Maßnahmen zur Klimaanpassung integriert werden, um den Kirchplatz auch für heiße Tage nutzbar und attraktiv zu gestalten. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungsanforderungen ist zu prüfen, in welchen Bereichen punktuelle Entsiegelungen möglich sind. Ziel ist es, durch gezielte Begrünung, zusätzliche Bäume, mobile Pflanzkübel und Schattenstrukturen das Mikroklima spürbar zu verbessern. Diese Maßnahmen können bei Bedarf über den Verfügungsfonds realisiert werden. Zur Erhöhung der

	Aufenthaltsqualität sind ergänzende Elemente wie Trinkbrunnen, helle Oberflächenmaterialien sowie die Installation von Sitzgelegenheiten vorgesehen. Langfristig wird – in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der ehemaligen Fachklinik – angestrebt, die Nutzung des Kirchplatzes als Parkraum zu reduzieren.
Umsetzungshorizont	mittelfristig
Priorität	2
KoFi-Nr.	2.5.7

M2.7 Weiterentwicklung und Klimaanpassung an öffentlichen Gebäuden



Ausgangslage	In der Stadtmitte besteht eine erhebliche Hitzebelastung infolge starker Versiegelung und fehlender Vegetation. Öffentliche Gebäude wie die Rathäuser, die Stadthalle oder die Bücherei verfügen über teilweise veraltete Bausubstanz und großflächig versiegelte Außenbereiche. Das Überhitzungspotenzial ist entsprechend hoch.
Ziele	Ziel ist es, die Wärmebelastung im Bereich öffentlicher Gebäude durch gezielte bauliche und gestalterische Maßnahmen zu reduzieren. Dabei soll die Stadt eine Vorbildfunktion einnehmen und die Bevölkerung für die Notwendigkeit und die Möglichkeiten klimagerechter Gestaltung im Gebäudebestand sensibilisieren.
Lösungsansatz	An ausgewählten öffentlichen Gebäuden wie den Rathäusern, der Stadthalle und der Stadtbücherei sollen Dach- und Fassadenbegrünungen umgesetzt werden. Innenhöfe und angrenzende Freiflächen sollen entsiegelt und mit klimaresilienter Bepflanzung ausgestattet werden. Im ersten Schritt müssen diese Maßnahmen im Detail auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden. Bei der Umsetzung ist sicherzustellen, dass denkmalpflegerische Vorgaben eingehalten werden. Begleitend sollen durch eine entsprechende Öffentlichkeitarbeit und Zusammenarbeit mit der Sanierungsberatung Maßnahmen zur Umweltbildung und Sensibilisierung der Bevölkerung durchgeführt werden (siehe Maßnahme M1.3 Sanierungsberatung). Die Maßnahme kann gegebenenfalls flankierend erfolgen, vorbehaltlich der Prüfung weiterer Finanzierungsmöglichkeiten.
Umsetzungshorizont	langfristig
Priorität	3
KoFi-Nr.	3.2.1



The logo features the words "GRÜNE ENTDECKER STADT" in large, bold, green capital letters. The letter "E" has two small green leaf icons above it. Below the main title is the word "BENDORF" in a slightly smaller, bold, green capital letter.

Ausgangslage	Die Stadt Bendorf entwickelt derzeit das Konzept der „Grünen Entdeckerstadt der Zukunft“ mit dem Ziel, die Stadtmitte zukunfts-fähig und klimaresilient zu transformieren. Im Fokus steht die Verbindung von nachhaltiger Stadtgestaltung, Bildung, Begegnung und Digitalisierung. Erste Pilotprojekte wie die mobile Entdeckerlounge auf dem Kirchplatz wurden bereits umgesetzt; langfristig soll die Stadtmitte über einen Entdeckerparcours erlebbar werden. Der Entdeckeransatz greift dabei zentrale Themen wie Klimaanpassung, Ressourcenschonung und Energie auf.
Ziele	Ziel ist die schrittweise Umsetzung des Entdeckerparcours als strategischen Rahmen für eine klimaangepasste und zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Die Stadtmitte wird als Modellraum für nachhaltige Lösungen positioniert und dient als Lern-, Erlebnis- und Begegnungsraum für alle Generationen.
Lösungsansatz	Kern der Maßnahme ist die Umsetzung des Entdeckerparcours mit Stationen zu Themen wie Klimawandel, Biodiversität, Wasser, Ernährung und Energie. Die Entdeckerstationen werden in öffentliche Räume, Gebäude, Plätze und Grünstrukturen integriert und über ein übergeordnetes Gestaltungskonzept miteinander verbunden. Beispielhafte Elemente sind die temporäre Entdeckerlounge auf dem Kirchplatz, Bürgergärten, interaktive Infopunkte, Bildungsangebote im Freiraum sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen mit ökologischer und didaktischer Funktion.
Umsetzungshorizont	kurzfristig
Priorität	1
KoFi-Nr.	3.4.2

M2.9 Besucher- und Klimakompetenzzentrum „Grüne Entdeckerstadt Bendorf“



Ausgangslage	Die Stadt Bendorf entwickelt derzeit das Konzept der „Grünen Entdeckerstadt der Zukunft“ mit dem Ziel, die Stadtmitte zukunfts-fähig und klimaresilient zu transformieren. Um das Konzept in die Umsetzung zu bringen und den Transformationsprozess zu gestalten, empfiehlt sich es ein zentraler Ankerpunkt für alle Interessierten.
Ziele	Es soll ein öffentlich zugängliches Kompetenzzentrum für Informationsvielfalt, Beratung und Erlebnis entwickelt werden – mit einem besonderen Fokus auf Produkten, Ideen und Lösungen für ein verantwortungsvolles Leben und Planen.
Lösungsansatz	<p>Perspektivisch soll sich die Innenstadt wieder zu einer lebendigen, zukunfts-fähigen Mitte entwickeln – als attraktives Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld. Neben dem Entdeckerparcours ist in diesem Zusammenhang die Einrichtung eines Forums für Beratung, Austausch und zukunftsweisende Impulse geplant: das Besucher- und Klimakompetenzzentrum. Die Räume im Erdgeschoss und Untergeschoss der ehemaligen Sparkasse in der Siegburger Str. 5 sollen zur Errichtung eines Kompetenzzentrums im Rahmen der Entwicklung der „Grünen Entdeckerstadt Bendorf“ angemietet werden. Das Gebäude ist aufgrund seiner zentralen Lage besonders geeignet.</p> <p>Thematisch soll das Zentrum zentrale Aspekte des Klimaschutzes und der nachhaltigen Stadtentwicklung aufgreifen. Dazu gehören ressourcenschonende Gebäudesanierung und die Nutzung erneuerbarer Energien, Gebäudebegrünung und Regenwassermanagement, klimagerechtes Stadtleben sowie umweltfreundliche Mobilität. Ziel ist es, das individuelle Wissen der Bürgerinnen und Bürger zu stärken, zum Mitmachen zu motivieren und gemeinschaftliches, zukunftsgerichtetes Handeln zu fördern. In diesem Sinne soll das Besucher- und Klimakompetenzzentrum auch als Startpunkt und Informationszentrale für den geplanten Entdeckerparcours dienen.</p> <p>Mit dem Kompetenzzentrum soll ein multifunktionaler Ort entstehen, der einen sichtbaren Beitrag zum Klimaschutz leistet, ökologische Themen in den Alltag integriert und gleichzeitig neue Impulse für eine lebendige Innenstadt setzt. Denkbar ist zudem, das Quartiersmanagement ebenfalls dort unterzubringen.</p>
Umsetzungshorizont	kurzfristig

Priorität	1
KoFi-Nr.	1.5.8

M3.1 Entwicklung einer Verbindungsachse MobiHUB und Stadtmitte



Ausgangslage	Mit dem geplanten Bahnhaltelpunkt entsteht ein neuer Mobilitätsknotenpunkt. Derzeit fehlt jedoch eine direkte, attraktive Verbindung zur Stadtmitte. Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer auf dem Rhein-Radweg werden an der Stadt Bendorf vorbeigeführt. Insbesondere die Keltenstraße, eine zentrale Verbindungsachse, ist stark versiegelt, bietet geringe Aufenthaltsqualität und weist Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen Verkehrsteilnehmenden auf.
Ziele	Die Keltenstraße soll zu einer sicheren, grünen und attraktiven Achse umgestaltet werden, die den zukünftigen MobiHUB, den Rheinradweg und die Stadtmitte verbindet.
Lösungsansatz	<p>Die Stadtmitte und der zukünftige Bahnhof sollen durch eine oberirdische Verbindung besser vernetzt werden. Dafür bietet sich die Umgestaltung der Keltenstraße an. Der geplante Brückenkopf über die B 42 soll auf der Grünfläche an der Ringstraße enden – die Keltenstraße bildet dann die direkteste Verbindung in die Stadtmitte.</p> <p>Im Mittelpunkt steht eine Aufwertung des Straßenraums im Sinne der Verkehrssicherheit sowie die Schaffung attraktiver Räume für den Fuß- und Radverkehr. Gleichzeitig soll die Aufenthaltsqualität durch ergänzendes Grün deutlich verbessert werden. Ziel ist eine begrünte, schattige Wegeverbindung mit entsprechender Ausstattung wie Sitzmöglichkeiten und Stadtmobiliar.</p> <p>Vorgesehen ist eine behutsame Weiterentwicklung des Straßenraums – vor allem durch neue Markierungen zur Neuordnung der Verkehrsflächen sowie gezielte Baumpflanzungen. Die Umgestaltung des Parkraums ermöglicht zusätzlichen Grünraum und reduziert Nutzungskonflikte mit dem motorisierten Verkehr.</p> <p>Künftig soll nicht mehr der Parkraum, sondern die Begrünung im Vordergrund stehen – etwa durch eine Baumallee oder einen durchgehenden Grünzug von der Ringstraße bis in die Stadtmitte.</p>
Umsetzungshorizont	langfristig
Priorität	2
KoFi-Nr.	2.5.8

M3.2 Entwicklung des Brückenkopfes am MobiHUB



Ausgangslage	Bendorf soll einen Bahnhaltepunkt bekommen und somit an den Schienenverkehr angeschlossen werden. Derzeit befindet sich jedoch keine direkte Verbindung zwischen dem zukünftigen Bahnhaltepunkt und der Stadtmitte. Die B 42 stellt eine Barriere dar. Die brach liegende Fläche am Knotenpunkt zwischen der geplanten Bahnstation und der Innenstadt bietet derzeit weder funktionale noch gestalterische Qualitäten. In Verbindung mit dem geplanten Bahnhaltepunkt und der verbindenden Brücke in die Stadtmitte besteht die Chance, die Ankunftssituation gestalterisch aufzuwerten.
Ziele	Ziel ist ein attraktives Eingangstor zur Stadtmitte für Bahnreisende. Die Fläche soll als multimodaler Knoten mit ergänzenden Nutzungsangeboten gestaltet und durch ein barrierefreies Wegeleitsystem optimal an die Stadtmitte angebunden werden.
Lösungsansatz	Geplant ist die Entwicklung eines attraktiven Zugangsbereichs am MobiHub als Startpunkt einer barrierefreien und konfliktarmen Wegeverbindung in Richtung Stadtmitte. Die Maßnahme umfasst die Gestaltung einer einladenden Entréesituation (Brückenkopf) auf der Grünfläche an der Ringstraße. Vorgesehen ist eine Platzgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität, die verschiedene Mobilitätsformen sinnvoll verknüpft. Beim MobiHub handelt es sich um einen intermodalen Mobilitätsknoten zur Verknüpfung von Bus, Bahn, Fahrrad und E-Mobilität. Die barrierefreie Verbindung vom MobiHub aus soll insbesondere eine sichere und konfliktarme Führung von Fuß- und Radverkehr gewährleisten. Ein integriertes Informations- und Leitsystem soll zusätzlich Orientierung bieten und auf städtische Angebote in den Bereichen Klimakompetenz, Gastronomie, Tourismus und in weiteren Themenfeldern aufmerksam machen.
Umsetzungshorizont	mittelfristig
Priorität	2
KoFi-Nr.	2.5.11

M3.3 Neuordnung der Straßenraumgestaltung in der Luisenstraße



Ausgangslage	Die Luisenstraße weist schmale Gehwege, eine eingeschränkte Barrierefreiheit und Nutzungskonflikte im Straßenraum auf. Zugeparkte Gehwege behindern den Fußverkehr, fehlende sichere Querungsmöglichkeiten, zum Beispiel am Kreuzungsbereich zur Concordiastraße, stellen einen Gefahrenpunkt insbesondere für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Fahrradfahrende dar. Insgesamt bietet der Straßenraum keinerlei Aufenthaltsqualität, es fehlt an Straßenbegleitgrün, Sitzgelegenheiten und Fahrradinfrastruktur. Zudem ist die Straße als Einbahnstraße in westlicher Richtung geführt, ohne Freigabe für den Radverkehr in die Gegenrichtung. Parkstände befinden sich ausschließlich auf der südöstlichen Straßenseite.
Ziele	Der Verkehrsraum in der Luisenstraße soll für den Rad- und Fußverkehr sicherer werden. Gleichzeitig soll die Barrierefreiheit im Straßenraum hergestellt werden.
Lösungsansatz	Im Rahmen der Maßnahme soll geprüft werden, ob die Einbahnstraßenregelung für den Radverkehr in Gegenrichtung geöffnet werden kann. Zudem werden geschwindigkeitsreduzierende Elemente wie punktuelle Fahrbahnverengungen in Betracht gezogen, um den Verkehrsfluss zu beruhigen und Querungsmöglichkeiten für den Fußverkehr sicherer zu gestalten. Die Gestaltung des Straßenraums soll unter klimatischen Gesichtspunkten neu gedacht werden. Dazu zählen unter anderem zusätzliche Baumpflanzungen, die durch die Umnutzung einzelner Parkstände ermöglicht werden können.
Umsetzungshorizont	mittelfristig
Priorität	3
KoFi-Nr.	2.5.9

M3.4 Verkehrsleitsystem



Ausgangslage	Insgesamt ist die Stadtmitte stark vom ruhenden und fließenden Verkehr geprägt. Das wirkt sich negativ auf das Wohnumfeld und die Attraktivität für Gäste aus. Mit dem Yzeurer Platz und dem Kirchplatz sind gleich zwei große öffentliche Parkflächen direkt in der Stadtmitte vorhanden. Die bestehende Beschilderung ist jedoch verbesserungswürdig, wodurch es vermehrt zu unnötigem Parksuchverkehr und in der Folge zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommt. Die eingeschränkte Aufenthaltsqualität geht mit einer erhöhten Gefährdung für Fußgängerinnen und Fußgänger einher.
Ziele	Der motorisierte Individualverkehr soll möglichst aus der Stadtmitte herausgehalten werden. Damit soll der zentrale Bereich entlastet und die Verkehrssicherheit insbesondere für den Fuß- und Radverkehr erhöht werden.
Lösungsansatz	Es soll ein Verkehrsleitsystem entwickelt werden, das eine gezielte Führung des Kfz-Verkehrs an der Stadtmitte vorbei ermöglicht. Das System integriert alle öffentlichen Parkmöglichkeiten und schafft durch gezielte Beschilderung eine klare Orientierung. Geplant ist außerdem der Einsatz smarter Technologien wie digitaler Tafeln zur Anzeige freier Stellplätze sowie zur Kennzeichnung von Sonderstellflächen, etwa für E-Ladesäulen.
Umsetzungshorizont	langfristig
Priorität	3
KoFi-Nr.	1.2.4

M3.5 Umgestaltung Hauptstraße (flankierend)



Ausgangslage	Die Hauptstraße in Bendorf ist derzeit stark versiegelt, stark befahren und in Teilen baulich in sehr schlechtem Zustand. Der Straßenraum ist überwiegend dem motorisierten Verkehr gewidmet, und bietet dadurch kaum Aufenthaltsqualität für zu Fuß Gehende oder Radfahrende. Die verkehrsdominierte Gestaltung, fehlende Begrünung sowie unzureichende Infrastruktur führen dazu, dass die Hauptstraße weder klimatisch noch städtebaulich den heutigen Anforderungen entspricht.
Ziele	Ziel ist die Umgestaltung der Hauptstraße zu einer klimafreundlichen Vorbildstraße mit hoher Aufenthaltsqualität, sicherem Fuß- und Radverkehr und wirksamer Klimaanpassung durch Begrünung, Wasser und Schatten. Sie soll Impulse für umliegende Quartiere setzen.
Lösungsansatz	Die Umgestaltung beinhaltet die Entsiegelung großer Flächen, die Begrünung mit Bäumen und Pflanzbeeten, die Schaffung von Sitzgelegenheiten, Wasserflächen, Trinkbrunnen und weiteren Elementen der Klimaanpassung. Die Verkehrsfläche soll durch Spurreduktion neu organisiert und damit zugunsten breiterer, barrierefreier Gehwege und einer verbesserten Fahrradinfrastruktur neu verteilt werden. Zusätzlich ist eine sichere Querungsmöglichkeit im Bereich der Bushaltestelle Stadtpark vorgesehen, um die Verbindung zur gegenüberliegenden Parkanlage zu stärken. Die Hauptstraße wird somit zu einem Modellraum für klimaresiliente Stadtgestaltung und nachhaltige Mobilität. Die Maßnahme wird bereits über die Förderinitiative „Klima-Gehweg“ des Bundesamts für Logistik und Mobilität finanziell unterstützt. Städtebaufördermittel kommen daher nur subsidiär zur Anwendung.
Umsetzungshorizont	Baubeginn: Frühjahr 2026, Abschluss geplant Ende 2027
Priorität	1
KoFi-Nr.	-

M4.1 Zentrenmanagement



Ausgangslage	<p>Die Bendorfer Innenstadt steht vor einem umfassenden Transformationsprozess, ausgelöst durch den anhaltenden Verlust ihrer Einkaufsfunktion. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie der durch den Onlinehandel beschleunigte Strukturwandel im Einzelhandel haben diese Entwicklung zusätzlich verschärft. Es gilt, neue und kreative Wege für eine lebendige Innenstadt zu finden – das vorliegende ISEK stellt hierfür die strategischen Weichen.</p> <p>Ein nachhaltiger Wandel erfordert jedoch nicht nur eine durchdachte Konzeption, sondern vor allem eine intensive Begleitung während der Umsetzung – insbesondere, um eine breite öffentliche Akzeptanz zu erreichen.</p> <p>Die Voraussetzungen dafür sind günstig: Bereits heute engagieren sich verschiedene Akteure im Stadtzentrum, etwa der Gewerbeverein Bendorf, die evangelische und katholische Kirche sowie ehrenamtliche Initiativen. Was bislang fehlt, ist jedoch eine koordinierende Schnittstelle, die diesen Austausch systematisch strukturiert, bündelt und fördert.</p>
Ziele	<p>Das Zentrenmanagement soll als zentrale Anlauf-, Koordinierungs- und Vermittlungsstelle für Kommunikation und Informationen zum Förderprogramm „Lebendige Zentren“ und insbesondere dem Projekt „Lebendige Stadtmitte Bendorf“ fungieren. Ziel ist es, die Kommunikation zwischen Verwaltung, Bürgerschaft und lokalen Akteuren zu verbessern, Kooperationen zu fördern und gemeinschaftliches Engagement zu stärken.</p>
Lösungsansatz	<p>Ein dauerhaftes Zentrenmanagement soll mit einem festen Standort im Zentrum Bendorfs eingerichtet werden, möglichst in einem leerstehenden Ladenlokal. Das Zentrenmanagement versteht sich im Bendorfer Zentrum als Transformationsbegleiter. Als sichtbare Anlaufstelle übernimmt das Zentrenmanagement die Initiierung lokaler Netzwerke, es moderiert Beteiligungsmaßnahmen und begleitet die Umsetzung von ISEK-Maßnahmen. Das schafft nicht nur Transparenz, sondern sorgt auch für eine kontinuierliche Transformation, die sich an den Bedarfen der Menschen orientiert. Dazu gehört auch die Steuerung des Verfügungsfonds, durch den</p>

	kleinere lokale Projekte unkompliziert unterstützt und angestoßen werden können. Lokale Akteure werden zudem bei der Planung und Umsetzung eigener Ideen aktiv unterstützt. In enger Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverein, den Kirchen, sozialen Initiativen und weiteren Partnern trägt das Zentrenmanagement dazu bei, die Stadtmitte Bendorfs als lebendigen, gemeinschaftlich gestalteten Stadtraum weiterzuentwickeln.
Umsetzungshorizont	kurzfristig, kontinuierlich
Priorität	1
KoFi-Nr.	1.2.1 1.2.2 1.5.2 1.5.3 1.5.4

M4.2 Verfügungsfonds



Ausgangslage	Mit Städtebaufördermitteln können bauliche Projekte im Programmgebiet realisiert werden. Im Sinne der integrierten Stadtteilentwicklung ist es aber flankierend auch wichtig, Impulse aus dem Stadtteil aufzunehmen und Projekte umzusetzen. Die Mittel aus dem Verfügungsfonds sollen mit diesem Instrument allen Bürgerinnen und Bürgern, Organisationen, Initiativen und Vereinen für ihre Ideen und Kleinstprojekte im Stadtzentrum zur Verfügung stehen.
Ziele	Durch die Einrichtung eines Verfügungsfonds sollen Akteure aktiviert und vernetzt, ehrenamtliches Engagement unterstützt und das Stadtzentrum belebter und attraktiver werden.
Lösungsansatz	Zur Beteiligung und Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtzentrum soll ein jährliches Budget zur Verfügung gestellt werden, über dessen Einsatz ein Gremium aus lokalen Akteuren entscheidet. So können kleinere Projekte, die den Zielen des ISEK entsprechen, koordiniert durch das Zentrenmanagement (siehe Maßnahme 4.1), einfach und schnell umgesetzt werden – etwa zur Stärkung des lokalen Wirtschaftsstandorts, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Aktivierung von Leerstand, Umsetzung von Maßnahmen zum Umweltschutz und zur Klimaanpassung sowie zur Förderung sozialer Teilhabe und Begegnung. Denkbar sind unterschiedlichste Projekte wie beispielweise Pflanz- und Begrünungsaktionen, Straßenfeste, Diskussionsveranstaltungen und Workshops oder Stadtmöblierung. Voraussetzung für die finanzielle Förderung von Projekten ist die Gemeinwohlorientierung sowie das übergeordnete Ziel der Steigerung von Attraktivität und Lebendigkeit des Stadtzentrums. Über das Instrument des Verfügungsfonds werden Akteure so zum gemeinsamen Handeln motiviert und auch die Identifikation mit dem eigenen Zentrum steigt. Eine Richtlinie zum Verfügungsfonds wird ausgearbeitet und dem Fördermittelgeber zur Genehmigung vorgelegt.
Umsetzungshorizont	kurzfristig
Priorität	2
KoFi-Nr.	1.5.5

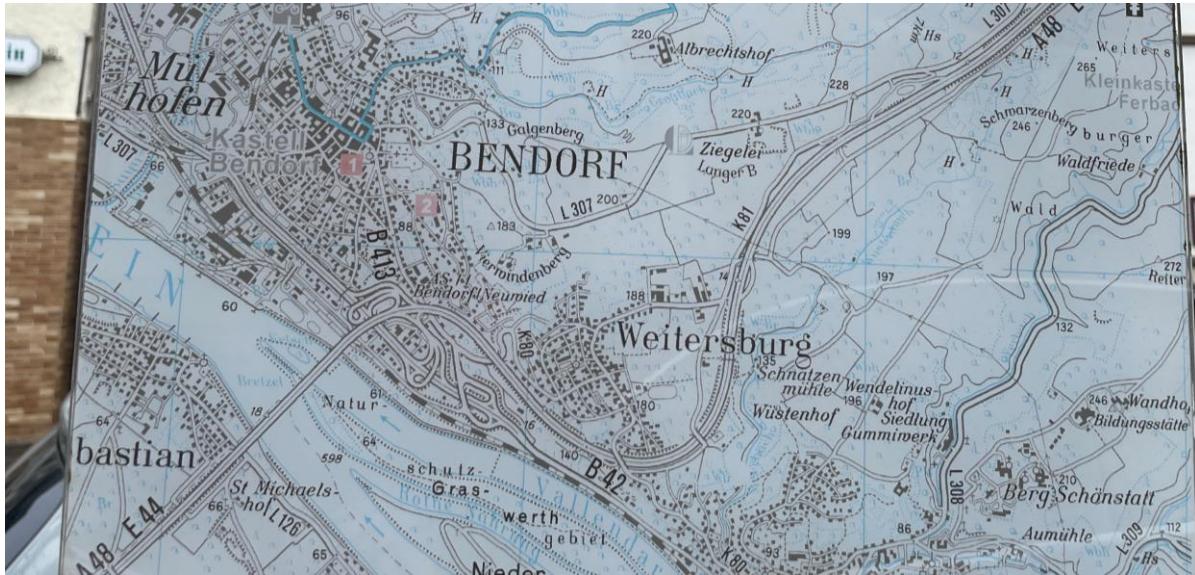
M4.3 Weiterentwicklung Leerstandskataster



Ausgangslage	Zahlreiche Leerstände, insbesondere in der Poststraße, Römerstraße und Bachstraße, prägen aktuell das Erscheinungsbild der Bendorfer Innenstadt negativ und mindern deren Attraktivität. Gleichzeitig bieten sie ein erhebliches Potenzial für kreative (Zwischen-)Nutzungen und neue Impulse zur Belebung des Zentrums. Bisher fehlt jedoch eine strukturierte Koordination zur Aktivierung und Vermittlung dieser Flächen.
Ziele	Das Leerstands- und Nachfolgemanagement soll bei der Identifikation und Revitalisierung von Leerständen, bei der Vermittlung zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern und Interessierten sowie bei innovativen (Zwischen-)Nutzungen der Flächen unterstützen. So soll das Zentrum belebt und die negativen Auswirkungen von Leerständen abgeschwächt werden.
Lösungsansatz	Ein Leerstands- und Nachfolgemanagement kann wesentlich zur Aktivierung und Umnutzung leerstehender Immobilien beitragen. Im Fokus steht die frühzeitige Kontaktaufnahme mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie die Vermittlung an potenzielle Nach- oder Zwischennutzerinnen und -nutzer. Ziel ist es, Leerstände – etwa infolge altersbedingter Geschäftsaufgaben – möglichst zu vermeiden, indem vorausschauend und proaktiv gehandelt wird. Dazu sollen bestehende und künftig zur Vermietung stehende Leerstände systematisch erfasst werden. Der bereits im Aufbau befindliche Leerstandskataster, der Informationen zu leerstehenden Gebäuden, Ladenlokalen und Verkaufsflächen enthält, soll weiterentwickelt und fortgeführt werden. Eine solche Übersicht erleichtert Interessierten den Zugang zu geeigneten Flächen und schafft Transparenz. Ergänzend kann eine Erhebung zu den Ursachen von Leerstand hilfreiche Erkenntnisse liefern, um gezielt Gegenmaßnahmen entwickeln zu können. Zur Pflege und Weiterentwicklung des Katasters sollen etablierte Systeme (z. B. Caigos) genutzt werden. Zur Belebung leerstehender Flächen sind vielfältige Zwischennutzungen denkbar – etwa Pop-up-Stores, Co-Working-Spaces, Jugendtreffs, Kunstaktionen, Vereinstreffen, Wohnraumnutzungen oder sogenannte Regio-Hubs. Auch kreative Maßnahmen wie Schaufensterfolierungen, temporäre Ausstellungen oder interaktive

	Formate wie Schnitzeljagden im Rahmen eines Entdeckerparcours können zur Sichtbarkeit und Aktivierung beitragen. Einige dieser Maßnahmen werden bereits im Rahmen des Programms „Modellvorhaben Innenstadt-Impulse“ gefördert und befinden sich in der Umsetzung. Die Aktionen sollten in enger Zusammenarbeit mit den in Bendorf aktiven Akteurinnen und Akteuren entwickelt und durchgeführt werden. Die Koordination kann über das Zentrenmanagement erfolgen.
Umsetzungshorizont	kurz- bis mittelfristig, kontinuierlich
Priorität	1
KoFi-Nr.	1.2.5 1.5.6

M4.4 Beschilderungskonzept



Ausgangslage	In der Bendorfer Innenstadt fehlt es bislang an einer klaren, durchgängigen Beschilderung sowohl im innerstädtischen Bereich als auch von außen in die Stadtmitte. Besonders Radfahrende, die auf dem bedeutenden Rheinradweg unterwegs sind, werden derzeit an der Innenstadt vorbeigeführt, ohne auf deren Angebote aufmerksam gemacht zu werden. Auch innerhalb des Stadtzentrums fehlt eine einheitliche, leicht verständliche Wegeführung für zu Fuß Gehende und Radfahrende.
Ziele	Ziel ist es, Passantinnen und Passanten gezielt in die Stadtmitte zu leiten sowie die Erreichbarkeit der Innenstadt für Radfahrende und Fußgängerinnen zu verbessern und die Orientierung vor Ort zu erleichtern. Durch eine einladende, gut strukturierte Wegeführung sollen wichtige Orte der Stadtmitte – darunter Plätze, Grünräume, öffentliche Einrichtungen und Einzelhandelsstandorte – besser auffindbar gemacht und miteinander vernetzt werden.
Lösungsansatz	Geplant ist die Entwicklung eines umfassenden Beschilderungskonzepts für Fuß- und Radverkehr. Neben der Wegweisung zu zentralen Zielen – wie dem Stadtpark, dem Yzeurer Platz oder dem Rathaus – sollen auch Aufenthaltsorte, Entdeckerpunkte, stadtgeschichtliche Highlights und „Cooling-Areas“ – im Sinne des Entdeckerstadtkonzeptes – sichtbar gemacht werden. Eine einheitliche, gestalterisch ansprechende Beschilderung kann dabei nicht nur die Orientierung verbessern, sondern auch das Stadtbild aufwerten und zum Erkunden der Innenstadt einladen.
Umsetzungshorizont	mittelfristig
Priorität	2
KoFi-Nr.	3.7.1

M4.5 Netzwerkarbeit



Ausgangslage	Kommunen in Rheinland-Pfalz stehen vielfach vor vergleichbaren Herausforderungen in der Entwicklung ihrer Innenstädte – etwa dem Umgang mit Leerständen, der Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums oder der Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen. Dennoch fehlt es oft an systematischer Vernetzung und einem strukturierten Austausch zwischen den Städten. Gute Praxisbeispiele werden nur selten dokumentiert oder übertragen, so dass Lösungen häufig isoliert und ressourcenintensiv erarbeitet werden müssen. Angesichts begrenzter personeller und finanzieller Ressourcen erschwert dies vielerorts eine effiziente Umsetzung.
Ziele	Ziel ist es, die interkommunale Zusammenarbeit zu stärken und einen systematischen Wissenstransfer zu etablieren. Durch den Austausch von Erfahrungen, Strategien und bewährten Praxisbeispielen sollen Synergien genutzt, Parallelentwicklungen und Doppelstrukturen vermeiden und erfolgreiche Ansätze dauerhaft verstetigt werden.
Lösungsansatz	Geplant ist die Initiierung eines interkommunalen Netzwerks, das regelmäßig Raum für Austausch und Zusammenarbeit bietet. In Form von Netzwerktreffen, Workshops, Fachvorträgen oder Exkursionen können Kommunen voneinander lernen, Best-Practice-Beispiele diskutieren und gemeinsame Lösungsansätze entwickeln. Dabei kann der Austausch nicht nur auf Verwaltungsebene, sondern auch unter Einbindung von Fachplanenden, lokalen Initiativen oder Quartiersmanagements erfolgen. Dabei wird das Ziel verfolgt, einen dauerhaften Dialog zu installieren, der den Wissenstand aller Beteiligten erhöht und die kommunale Praxis durch gelebte und erprobte Lösungen stärkt.
Umsetzungshorizont	kurzfristig, kontinuierlich
Priorität	2
KoFi-Nr.	1.2.7

4.5 Hinweise zur Umsetzung

Das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept fungiert im laufenden Prozess „Lebendige Stadtmitte Bendorf“ als strategischer Handlungsrahmen. Damit die darin definierten Maßnahmen erfolgreich umgesetzt und die angestrebten Entwicklungsziele erreicht werden können, ist eine langfristige Umsetzungsstrategie erforderlich. Von zentraler Bedeutung sind dabei eine effektive Steuerung des Gesamtprozesses, die kontinuierliche Einbindung der Bewohnerschaft, der lokalen Gewerbetreibenden sowie weiterer Schlüsselakteure, ebenso wie eine regelmäßige begleitende Beobachtung und Bewertung der Umsetzungserfolge. Diese Aspekte werden im Folgenden näher erläutert und bilden die Grundlage für eine zielgerichtete, transparente und adaptive Umsetzung des ISEK in Bendorf.

4.5.1 Steuerung des Umsetzungsprozesses

Die Umsetzung des Projekts erfolgt federführend durch die Stadt Bendorf. Die Verantwortung liegt dabei beim Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft, Kultur. Aufgrund der Komplexität des Verfahrens empfiehlt sich ein externes Fördermittelmanagement zur Beratung und Unterstützung der Stadt zur Beantragung und Verwaltung der Fördermittel. Zur Steuerung des Gesamtprozesses empfiehlt es sich, eine Lenkungsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern aus allen betroffenen Ämtern der Verwaltung, dem Bürgermeister sowie dem Zentrenmanagement einzuführen. In regelmäßigen Abständen (z. B. quartalsweise) sollen anstehende Maßnahmen besprochen und Zuständigkeiten – wie die fachliche Vorbereitung von Maßnahmen – geklärt werden, um einen möglichst reibungslosen Ablauf zu erzielen.

Die politischen Entscheidungsträger werden über die Entwicklungen im Quartier und die einzelnen Maßnahmen über die Ausschüsse informiert. Ferner werden diese auch zu den Beteiligungsveranstaltungen eingeladen. Die einzelnen Maßnahmen werden durch den Stadtrat und die Ausschüsse beschlossen.

Aufgrund der Komplexität des Verfahrens empfiehlt es sich, das Zentrenmanagement interdisziplinär abzubilden. Die fachliche Expertise im Rahmen der umzusetzenden Maßnahmen soll dabei durch Kompetenzen in der Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation ergänzt werden. In Bendorf gibt es eine aktive Bürgerschaft sowie engagierte Vereine und Institutionen, denen die Entwicklung der Stadt am Herzen liegt. Dieses enorme Potenzial gilt es im Zuge der Steuerung aufzugreifen und proaktiv in den Prozess einzubinden. Das Zentrenmanagement hat als Bindeglied zwischen Stadtverwaltung und Bürgerschaft die zentrale Aufgabe, die Information und Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner zu organisieren.

4.5.2 Evaluation und Fortschreibung des ISEK

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist dynamisch – manche Maßnahmen können innerhalb von zehn Jahren wie geplant realisiert werden, andere nicht. Auch gesamtgesellschaftliche Veränderungsprozesse wirken in die Themenfelder der „Lebendigen Zentren“. Somit müssen auch integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte angepasst werden, um eine Optimierung der Maßnahmenumsetzung herbeizuführen. In der Programmstrategie (Kap. 5.2) heißt es:

„Von Bedeutung sind die regelmäßige Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes sowie die wechselseitige Abstimmung der Inhalte aus dem ISEK mit bestehenden Fachplanungen beziehungsweise weiteren Entwicklungsplanungen der Städte und Gemeinden, um Strategien an aktuelle Rahmenbedingungen anzupassen und aufeinander aufbauend umzusetzen. In der Regel ist die Erarbeitung

und Fortschreibung der integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepte mit Städtebauförderungsmitteln förderfähig, die städtebauliche Gesamtmaßnahme adäquat vorzubereiten und zu begleiten.“

Eine prozessbegleitende Evaluation liefert wichtige Informationen zu Stärken und Schwächen der Umsetzung (steuerungsoptimierende Hinweise). Die prozessbegleitende Evaluation stützt sich überwiegend auf qualitative Befunde. Der hier im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept erarbeitete Ziel-und-Indikatoren-Katalog soll im Laufe des Prozesses weiterentwickelt werden. Je nach Verlauf der Projektumsetzung und möglichen Verschiebungen der Prioritäten müssen neue Handlungsfelder bestimmt und den entsprechenden Maßnahmen zugeordnet werden. Auf der Basis der Evaluationsergebnisse kann eine Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts erfolgen. Eine transparente Darstellung des Ziel-und-Indikatoren-Katalogs ist erforderlich, um diesen damit ins „öffentliche Bewusstsein“ zu rücken und um die Zieldiskussion im Laufe des Prozesses aufrechtzuerhalten. Das hier vorgeschlagene partizipatorisch und methodenpluralistisch angelegte Evaluationsdesign soll sowohl auf die Analyse von Dokumenten und Daten (Antrag, Zwischenberichte, weiteres Zahlenmaterial, Dokumentenanalysen etc.) als auch auf Befragungen von administrativen Akteuren sowie Schlüsselpersonen und Bürgerschaft vor Ort zurückgreifen.

Die Wirkungsevaluation, die sich verstärkt auch quantitativen Aspekten widmet, erlaubt am Ende der Projektlaufzeit eine Gesamtbewertung der Ergebnisse (Erfolgskontrolle). Ein „Nachhaltigkeitsworkshop“, bei dem die Ergebnisse der Evaluation präsentiert und Nachhaltigkeitsperspektiven, Lösungsmöglichkeiten und Transfermöglichkeiten auf andere Projekte erarbeitet und diskutiert werden sollen, runden das Design ab.