

# Fitness-Check

## Stadtteilmanagement Overath

Räumliche und thematische Analyse des Status Quo | 12.03.2025

Es werden Grafiken und Bildausschnitte zur besseren Darstellung von Kernaussagen verwendet. Eine öffentliche Nutzung bzw. Weitergabe, Vervielfältigung oder gar allgemeine Veröffentlichung kann jedoch Ansprüche der Rechteinhaber:innen auslösen. Wer diese Unterlagen deshalb in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhaber:innen der Rechte. Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH wird mit der Verletzung dieser Untersagung zur Weitergabe und Veröffentlichung von allen Ansprüchen Dritter freigestellt. Die Verursacher:in dieser Verletzung oder heranzuziehende Verantwortliche hierfür trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen.

## **AUFTRAGGEBERIN**

### **Stadt Overath**

Stabsstelle Stadtentwicklung,  
Mobilität, Klimaschutz,  
Fördermittelakquise  
Hauptstraße 10a  
51491 Overath

## **VERFASSER:INNEN**

**Charlotte Möller, M. Sc.**

**Lena König, M. Sc.**

**Madlen Fünfgeld, B. Sc.**

Dortmund/Köln, 12.03.2025

## **ENDFASSUNG**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer HRB  
33826, Hauptsitz: Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 49  
Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>Trends</b>	<b>19</b>
<b>Zentrale Kennwerte</b>	<b>25</b>
<b>Räumliche und thematische Analyse des Status Quo</b>	<b>31</b>
<b>Regionales Wettbewerbsumfeld</b>	<b>52</b>
<b>Stakeholderanalyse</b>	<b>61</b>
<b>Fazit und Ausblick</b>	<b>64</b>

# Einführung

# Einführung

## Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Entwicklungen der letzten zehn Jahre haben die Innenstädte stark verändert, so auch in Overath. Der Einzelhandel, einst eine tragende Säule der Attraktivität von Innenstädten, ist durch Digitalisierung, den Boom des Online-Handels und vielfältige Krisen einem tiefgreifenden Wandel unterworfen. Dies hat nicht nur die Funktion des Handels selbst geschwächt, sondern auch die Rolle der Innenstadt als Ort sozialer Begegnung, Identität und Vielfalt nachhaltig beeinflusst.

Erste Maßnahmen zur Neuorientierung, wie Konzepte zur Attraktivierung der Innenstadt oder die Förderung von Akteur:innennetzwerken, wurden in der Vergangenheit umgesetzt. Dennoch bleibt der Handlungsdruck hoch: Es gilt, die Innenstadt zukunftsfähig zu positionieren, ihre Nutzungsvielfalt zu stärken und nachhaltige Strukturen für ihre Weiterentwicklung zu schaffen. Gleichzeitig ist die Qualität der Prozessgestaltung entscheidend, um die unterschiedlichen Akteur:innen zu koordinieren, neue Perspektiven zu eröffnen und innovative Nutzungsideen zu etablieren. Die Herausforderung besteht darin, bewährte Strukturen, u. a. Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing OVplus e.V. oder bestehende Initiativen mit frischen Ansätzen und neuen Aktivist:innen und Macher:innen zu gewinnen und zu ergänzen. Dabei sollen die Anforderungen moderner Stadtentwicklungsstrategien, wie die Integration von Wohnen, Arbeiten, Aufenthaltsqualität und ökologische Aspekte im Mittelpunkt stehen.

Die Einrichtung eines Stadtteilmanagements in Overath verfolgt das Ziel, die Innenstadt als multifunktionalen und lebenswerten Ort zu stärken. Dazu wurde das Stadtteilmanagement als Baustein des Integrierten Handlungskonzepts für den Hauptort Overath (InHK Overath) im Zuge des Städtebauförderungsprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ beauftragt, das im September 2024 mit den Tätigkeiten begann. Das Stadtteilmanagement begleitet den Innenstadtentwicklungsprozess im Hauptort Overath bis Ende 2025. Darüber hinaus wird das bürgerschaftliche Engagement durch die Förderprogramme des Fassaden- und Hofprogramms sowie den Verfügungsfonds, die durch das Stadtteilmanagement betreut werden, gestärkt.

Der vorliegende Status-Report dient als Grundlage für die Tätigkeiten des Stadtteilmanagements, um eine Einschätzung über die aktuellen Chancen und Handlungsbedarfe des Hauptortes zu gewinnen und gleichzeitig erste Akteur:innennetzwerke anzustoßen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Steigerung der Aufenthaltsqualität durch die Integration von Grünflächen, klimatischen Anpassungen und einladenden öffentlichen Räumen. Die Innenstadt soll zu einem Ort werden, der gleichermaßen zum Verweilen, Erleben und Wohlfühlen einlädt. Um dies zu erreichen, ist ein klar strukturierter und partizipativer Prozess erforderlich, der die Bedürfnisse der Bürger:innen und Akteur:innen einbezieht und gleichzeitig effizient gesteuert wird.

# Einführung

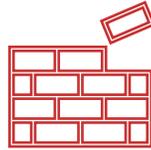
## Prozessgestaltung



### STATUS QUO

Neue Perspektiven und frische  
Denkanstöße

Oktober 2024 – Januar 2025



### AUFBAU

Lokales Know-how,  
Zukunftsbilder und Synergien

Januar 2025 – März 2025



### VERSTETIGUNG

Visionen, Veränderungen und  
Umsetzung

März 2025 – Dezember 2025

# Einführung

## Untersuchungsraum



Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets stammt aus dem Gestaltungsleitfaden für den Stadtraum und für die Bebauung der Innenstadt Overaths. Die Abgrenzung stellt einen erweiterten Bereich des Zentralen Versorgungsbereichs dar. Sie orientiert sich an städtebaulichen Kanten sowie der wesentlichen zentralen Agglomeration an Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie sowie Freizeit- und Kultur.

Dabei umfasst das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen den Kernbereich des Hauptortes. Dazu zählen insbesondere die Hauptstraße sowie die Straße An den Gärten. Das Zentrum erstreckt sich bandartig entlang dieser Straßenzüge und schließt darüber hinaus Zufahrtsstraßen wie u. a. die Siegburgerstraße mit ein.

Die Abgrenzung wird als „weiche“ Linie verstanden, die auch angrenzende Bereiche mit besonderer Bedeutung berücksichtigt.

# Einführung

## Dialogformate (bisherige)

Baustein	Zeitraum	Methode	Inhalt/Ziel
<b>Impulsveranstaltung</b>	12/2024	Öffentliche Veranstaltung, Impulsvortrag, Austausch	Vorstellung des Projekts sowie des Projektteams, Austausch mit den Teilnehmenden, Identifizierung wichtiger Stakeholder, Erzeugen einer Aufbruchstimmung und Motivation zum Mitwirken
<b>Speed-Datings</b>	12/2024 sowie fortlaufend	digitale Kennlerngespräche mit sechs (Stand 23.01.2025) Akteur:innen in 10-minütigen Zeitslots	Kennenlernen von Zentrenaktivist:innen, Abfrage von Erwartungshaltungen und Rollen für die Zentrenentwicklung
<b>Zentrenspaziergang</b>	01/2025	Zweistündiger Spaziergang durch das Zentrum des Hauptortes mit rund 12 Akteur:innen	Erfassung des „lokalen Wissens“ durch die Akteur:innen vor Ort, orts- und situationsbezogene Diskussion zu funktionalen und städtebaulichen Aspekten des Hauptortes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Einführung

## Dialogformate - Impulsveranstaltung | 16. Dezember 2024

Mitte Dezember fand die Impulsveranstaltung statt, die den öffentlichen Startschuss für den Entwicklungsprozess im Hauptort von Overath setzte. Ziel der Veranstaltung war es, das Stadtteilmanagement öffentlichkeitswirksam zu beginnen. In einer ansprechenden Atmosphäre kamen rund 15 städtische Akteur:innen im Kulturbahnhof in Overath zusammen, um dem Impulsvortrag von Stadt + Handel zu folgen. Dabei wurden nicht nur aktuelle Trends der Zentrenentwicklung aufgezeigt, sondern auch Beispiele aus nationalem und internationalem Kontext herangezogen, um mögliche Lösungsansätze zu präsentieren.

Da die Veranstaltung den Auftakt eines breit angelegten Partizipationsprozesses darstellte, wurde der gesamte Prozess mit seinen wichtigsten Meilensteinen vorgestellt. Anschließend hatten die Anwesenden die Möglichkeit, sich zu vernetzen, ihre Bereitschaft zur Mitwirkung im weiteren Prozess zu bekunden und erste Ideen zur Entwicklung des Overather Hauptortes einzubringen. Die Akteur:innen wurden dazu ermutigt, sich zu engagieren und Verantwortung für ihr eigenes Zentrum zu übernehmen.

Im Verlauf der Veranstaltung haben sich durch Gespräche und die Rückmeldungen der Akteur:innen auf den Kontaktkarten folgende Kernthemen herauskristallisiert:

- **Steigerung der Aufenthaltsqualität:** Schaffung von Räumen zum Verweilen durch mehr Sitzmöglichkeiten, Spielgelegenheiten, Begrünung und eine buntere, einladende Gestaltung, um den Hauptort als lebenswertes und attraktives Umfeld zu stärken.
- **Förderung von Grünflächen und nachhaltiger Mobilität:** Ein stärkerer Fokus auf den Ausbau grüner Flächen und die Förderung urbaner Begrünung. Darüber hinaus soll der Autoverkehr im Zentrum verringert werden, um anderen Verkehrsteilnehmer:innen, wie Radfahrer:innen und Fußgänger:innen, mehr Raum zu geben
- **Unterstützung lokaler Akteur:innen:** Zielgerichtete Unterstützung der Gastronomie, des Einzelhandels und anderer lokaler Initiativen, um die wirtschaftliche Vielfalt zu fördern und die Attraktivität des Hauptorts zu steigern.



# Einführung

## Dialogformate - Speed-Datings | 09. und 19. Dezember 2024 sowie fortlaufend

Der erste intensivere Kontakt zu wesentlichen Stakeholdern erfolgte im Rahmen von digitalen Speed-Datings. Diese ermöglichen einen auf das Wesentliche konzentrierten, kurzweiligen und niedrighschwelligem Austausch mit bisher sechs Akteur:innen des Hauptortes. In kurzen, 10-minütigen Gesprächen einer Videokonferenzen oder persönlichen Gesprächen vor Ort konnte somit das erste Kennenlernen der Akteur:innen und des Projektteams stattfinden. Die Gesprächspartner:innen wurden hinsichtlich ihrer Rolle im Hauptort von Overath sowie ihrer Erwartungshaltung an den beginnenden Prozess befragt. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, weitere für den Prozess potenziell relevante Akteur:innen zu identifizieren.

Mit den Speed-Datings konnten zu Beginn des Prozesses folgende, wesentliche Erwartungen an den Prozess und die Zukunft des Hauptortes herausgefiltert werden:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Stärkung der öffentlichen Räume
- Belegung des Hauptortes durch Veranstaltungen
- Betonung der positiven Aspekte des Hauptortes trotz verkehrlicher Herausforderung
- Etablierung eines konstruktiven Dialogs zwischen Verwaltung, Stadtteilmanagement und Akteur:innen

Im weiteren Verlauf des Prozesses wird das Stadtteilmanagement weitere Speed-Datings organisieren, um zusätzliche Akteur:innen kennenzulernen und den Austausch zu intensivieren.

STADT+HANDEL



### Zeit für ein kurzes Date?

GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN – STADTTEILMANAGEMENT OVERATH  
EINLADUNG ZUM DIGITALEN SPEED-DATING AM 09. + 19.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Akteurinnen und Akteure des Hauptorts von Overath,  
liebe Bürgerinnen und Bürger,

wie Sie sicher schon gehört oder gelesen haben, bringt die Stadt Overath gemeinsam mit dem Büro Stadt + Handel ein Stadtteilmanagement für den Hauptort Overath auf den Weg.

Den Akteurinnen und Akteuren des Hauptorts von Overath kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Denn nur in einem engen Dialog und mit gemeinschaftlichem Handeln kann das Ziel erreicht werden, möglichst breit getragene passgenaue Strategien und konkrete Maßnahmen für Overath zu entwickeln. Dazu suchen wir den Austausch und die Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern, den Künstlerinnen und Künstlern, den Vereinsaktiven sowie den politischen Vertreterinnen und Vertretern. Für die Umsetzung sind kurzfristig handlungsfähige und langfristig tragfähige Strukturen unerlässlich. Das geht nur gemeinsam!

Um direkt zu Beginn des Prozesses mit den „Macher:innen“ des Hauptorts von Overath – also mit Ihnen – auf Tuchfühlung zu gehen und Sie und Ihre Sicht der Dinge kennenzulernen, laden wir Sie zu einem digitalen Speed-Dating mit uns ein. Schenken Sie uns zehn Minuten Ihrer Zeit und finden sie sich auf ein kurzes Treffen im digitalen Raum mit uns zusammen. Die „Dates“ finden statt am

**09.12.2024 (13:00-16:00 Uhr) und 19.12.2024 (09:00-12:00 Uhr).**

Wir, das sind Charlotte Möller und Lena König vom beauftragten Büro Stadt + Handel. Damit wir schnell und ohne großen Aufwand miteinander ins Gespräch kommen, finden unsere Speed-Dates online statt. Aber keine Angst – unser Format ist auch etwas für alle ohne Online-Dating Erfahrung! Sie müssen einfach nur 10 Minuten Ihrer kostbaren Zeit aufwenden. Um den Rest kümmern wir uns. Buchen Sie einfach Ihren Slot unter:

<https://befragung.stadt-handel.de/s3/Speed-Dating-Overath>

# Einführung

## Dialogformate - Zentrenspaziergang | 21. Januar 2025

Im Januar 2025 fand darüber hinaus ein Zentrenspaziergang statt, um das „lokale Wissen“ der Akteur:innen vor Ort zu erfassen. Mit rd. 12 Akteur:innen, darunter Einzelhändler:innen, Kulturschaffende, Gastronom:innen und Anwohner:innen, wurde die Bedeutung der unterschiedlichen Lagebereiche, die Wegeführung, der öffentliche Raum sowie funktionale und städtebauliche Aspekte des Zentrums am „lebendigen Objekt“ diskutiert. Die Route führte vom Rathaus über die Hauptstraße zum Bahnhofplatz und weiter über die Dr. Ringens-Straße und An den Gärten bis hin zum Steinhofplatz.

Folgende Bedarfe konnten im Rahmen des Spaziergangs identifiziert werden:

- Verbesserung und Erweiterung des Angebots auf dem Wochenmarkt (sinkende Standanzahl und fehlende Angebotsvielfalt)
- Bereitstellung von Informationen zu Ansprechpartner:innen bei der Stadtverwaltung (insbesondere im Hinblick auf Veranstaltungen)
- Bespielung und Aufwertung des öffentlichen Raums mit Sitzgelegenheiten und Begrünungen

Insgesamt hat der Spaziergang jedoch gezeigt, dass die Akteur:innen grundsätzlich zufrieden mit ihrem Ort sind. Sie schätzen die Vorteile, die Overath bietet, und erkennen diese klar. Dennoch gibt es an einigen Stellen Verbesserungsbedarf, um den Ort weiter zu stärken.



# Einführung

## Konzepte und Grundlagen - Übersicht

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Interkommunales Integriertes Handlungskonzept Overath, Stadt Overath, Planungsgruppe MWM Aachen 2019; Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Overath, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH 2020; Klimaschutzteilkonzept/ Klimafreundliche Mobilität in der Stadt Overath, Energielenker Beratungs GmbH 2020.



Die Stadt Overath ist bereits in vorangegangenen Gutachten und verschiedenen Stadtentwicklungskonzepten thematisiert worden.

Die (Weiter-)Entwicklung des Hauptortes Overath wird in Konzepten sowie Leitfäden und Gutachten betrachtet, die ein konkretes Handlungsfeld aufgreifen und konkrete Entwicklungsziele formulieren (z.B. Integriertes Handlungskonzept (InHK)). Die nebenstehende Grafik zeigt, dass die verschiedenen Konzepte und Leitfäden von unterschiedlicher Relevanz für die Stadtentwicklung sind.

In jüngster Zeit hat die Entwicklung der Stadt hinsichtlich Gestaltungsentwicklungsfragestellungen im Bereich der Innenstadt offensichtlich an Bedeutung gewonnen. Dabei wird im speziellen der Stadtraum und die Bebauung thematisiert.

Die zentralen Erkenntnisse der bestehenden Arbeiten fließen in die räumliche und thematische Analyse des Status Quo auf den nachfolgenden Seiten ein.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Gestaltungsleitfaden Innenstadt Overath, Für den Stadtraum und für die Bebauung, Stadtgut Gut 2024, Analysehandbuch Overath, Gestaltungsleitfaden für die Innenstadt, Stadtgut GmbH 2024.

# Einführung

## Konzepte und Grundlagen - InHK (2019)

### InHK Overath



Städtebauliche Stärken-Schwächen-Analyse

#### 7.1.1 Handlungsraum 1: Overath West



Abb. 37: Ausschnitt Plan 6 Stärken-Schwächen  
Quelle: MWM Aachen, 2018



Abb. 38: Bahnübergang Siegburger Str.  
Quelle: eigene Bilder

Abb. 39: Weberstraße  
Quelle: eigene Bilder

- **Stärken und Potenziale**
  - Potenzial innerörtlicher Verdichtung
  - geplante Renaturierung Agger
  - Regionale 2025 Projekt „Agger erleben“
- **Schwächen und Defizite**
  - nicht ablesbare, unattraktive Städteingangssituation
  - unzureichende Verkehrssicherheit am Bahnübergang
  - starke Trennwirkung B 484, Bahn, Agger
  - fehlender Brückenschlag Weberstraße - „Cyriax“
  - zergliederte Raumeindruck, schwierige Orientierung, fehlende Wegeverbindung
  - Gestaltungsdefizite - monotoner, trister Gesamteindruck
  - hoher Anteil versigelter, dunkler Flächen
  - quartiersbezogene „Turn“halle fehlt demnächst

Stadt Overath  
Planungsgruppe MWM | Aachen

Integriertes Handlungskonzept Overath  
Seite 35

Das InHK Overath ist als langfristige Orientierungshilfe konzipiert, die die Entwicklung der Stadt strukturiert und an klaren Leitlinien ausrichtet. Das Konzept dient als strategische Grundlage für die Stadtentwicklung sowie die Stärkung der Innenstadt und des Stadtgebietes. Das Stadtgebiet ist in mehrere Handlungsräume unterteilt, um eine detaillierte Betrachtung zu ermöglichen. Frei- und Grünflächen werden als eigenständiges Handlungsfeld behandelt. Die zentralen **Ergebnisse und Empfehlungen** mit Bezug auf den Hauptort lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Verbesserung des Verkehrsaufkommens und Parkplatzsituation im Stadtzentrum (durch beispielsweise Trennung des Fuß- und Radverkehrs, Querungsmöglichkeiten, Tempolimits und Kurzzeitparken)
- Sicherung der Bausubstanz
- Ökologische Aufwertung und Integration von Grünflächen sowie die Förderung von Biodiversität im Stadtbild
- Neuordnung der Quartiere zur Stärkung des Wohnstandortes
- Integration und Mitnahme privater Akteur:innen

Im Bereich der **Frei- und Grünflächen** sind folgende Ergebnisse relevant:

- Herstellung von Verweil- und Aufenthaltsqualitäten im Stadtzentrum
- Belebung und Nutzung des öffentlichen Raumes
- Weiterentwicklung der Frei- und Grünräume entlang der Agger
- Öffnung der Stadt zum Wasser

# Einführung

## Konzepte und Grundlagen - Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2020)

Das erarbeitete Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung dient dazu, die Versorgungssituation in Overath aufzuzeigen und die einzelhandelsbezogenen sowie städtebaulich-funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten herauszuarbeiten. Ein zentrales Ziel ist die Aktualisierung der städtebaulichen Grundlagen für die Fortführung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels.

Zu den **zentralen Zielen** des Einzelhandelskonzeptes zählen unter anderem:

- Erhaltung und Stärkung der Innenstadt mit Blick auf die Funktion als Grundzentrum
- Stärkung der Vielfalt an Funktionen, zentralen Versorgungsbereichen und Identität des Zentrums (Mischung an Angeboten)
- Schaffung von kürzeren Wegen und einem kompakten Versorgungsbereich
- Erhaltung und Weiterentwicklung der Einkaufs- und Aufenthaltsbereich sowie Treffpunkt in der Innenstadt
- Gestaltung der Eingangssituationen
- Beseitigung und Aufwertung der baulichen Defizite im Versorgungsbereich und der historischen Bausubstanz
- Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten durch Platzgestaltungen



### Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Overath

Berichtsentwurf



Teichstraße 14 • 79539 Lörsach • T 07621 91550-0 • F 07621 91550-29  
Ardtstraße 10 • 44135 Dortmund • T 0231 534555-0 • F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 • 90403 Nürnberg • T 0911 817676-42 • F 0911 817676-43  
info@dr-acocella.de • www.dr-acocella.de

St Overath



- Abgrenzungen**
- zentralen Versorgungsbereich
- Nutzungen**
- Einzelhandel
  - ▲ Dienstleistung
  - soziale/ öffentliche
  - ★ Vergnügungsstätte
  - Leerstand

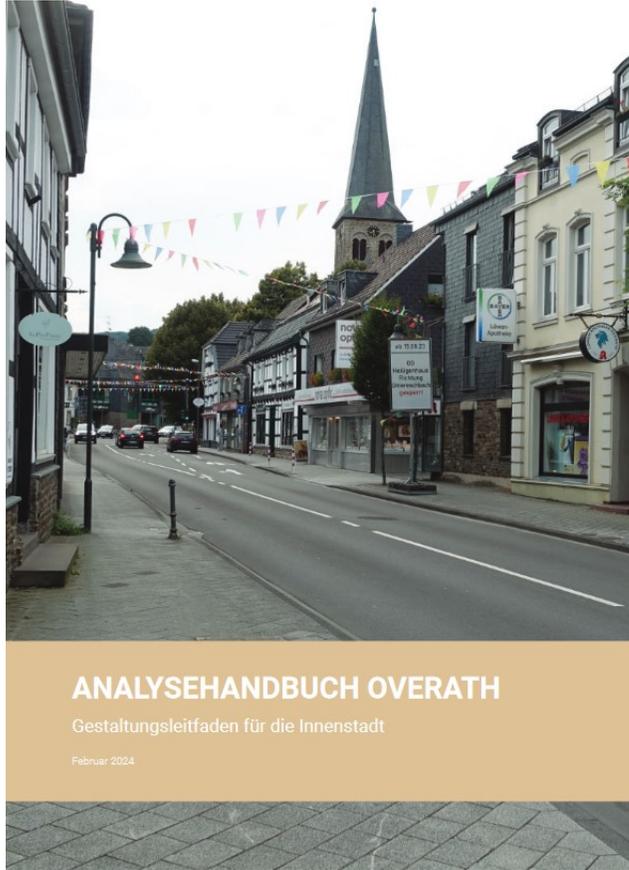


0 100 200  
Bearbeitungsstand März 2020

Infodaten: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

# Einführung

## Konzepte und Grundlagen - Analysehandbuch und Gestaltungsleitfaden (2024)



Im Rahmen des InHK 2019 werden die Maßnahmen für eine zukunftsfähige Zentrenentwicklung formuliert, die insbesondere die Aufenthalts- und Verweilqualitäten vor allem entlang der Hauptstraße stärken sollen. Der Gestaltungsleitfaden von 2024 dient dabei als Orientierungshilfe für Veränderungen in den Overather Freiräumen und liefert Grundlagen und Begründungen für die Sicherung und Aufwertung der Gebäude in der Innenstadt.

**Übergeordnete Gestaltungsziele** für den öffentlichen Raum des Gestaltungsleitfadens sind nachfolgend zusammengefasst:

- Aufwertung der Gestaltung und Funktion des öffentlichen Stadtraums
- Profilierung der Nutzung der unterschiedlichen Plätze
- Erhöhung des Stadtgrün, der Versickerungsflächen und Barrierefreiheit
- Schaffung von Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten sowie sicheren Räumen
- Aufwertung und Pflege von Fassaden und Bausubstanzen

Für die **Hauptstraße** bedeutet dies:

- Integration und Erhöhung von Grünelementen, Aufenthaltsqualitäten sowie Verkehrssicherheit
- Entsiegelung und Aufwertung der privaten Vorbereiche
- Aufwertung der angrenzenden Fassaden

# Einführung

## Konzepte und Grundlagen - Klimaschutzteilkonzept/ Klimafreundliche Mobilität (2020)

Aufbauend auf dem integrierten Mobilitätskonzept des Rheinisch-Bergischen Kreises stellt das Klimaschutzteilkonzept Klimafreundliche Mobilität geeignete Maßnahmen einer klimafreundlichen Mobilitätsentwicklung vor. Der Fokus liegt auf der Verkehrsvermeidungs-, Verkehrsverlagerungs- und Verkehrsverbesserungsstrategie.

Das Konzept ist unterteilt in verschiedene Handlungsfelder, wie dem Fußverkehr, Radverkehr, dem MIV, dem ÖPNV sowie dem kombinierten, kommunalem und betrieblichen Verkehr. Die Zielsetzung „nachhaltig mobil in Overath“ dient als übergeordneter Leitfaden. Die gesamtstädtischen **Ziele** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung einer sicheren, flexibler und sauberer Mobilität für alle
- Förderung von aktiveren Formen der Mobilität
- Stärkung des Radverkehrs im gesamten Stadtbild
- Sicherung einer attraktiven Fuß- und Radinfrastruktur
- Förderung einer effizienten und sauberen Elektro- und Wasserstoffmobilität

Insgesamt soll eine klimafreundliche Mobilitätsentwicklung im Alltagsverkehr dazu beitragen, die verkehrsbedingten THG-Emissionen und den Energiebedarf zu reduzieren. Durch die Reduzierung des MIV-Verkehrsaufkommens und die Förderung der Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel wird ein attraktiveres Angebot und eine entsprechende Infrastruktur geschaffen.

Für Klima  
und Zukunft.



### Klimaschutzteilkonzept Klimafreundliche Mobilität in der Stadt Overath



Stand: September 2020

#### Förderprojekt

Die Erstellung des Klimaschutzteilkonzeptes Klimafreundliche Mobilität für die Stadt Overath ist im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMU), vertreten durch den Projektträger Jülich, gefördert worden.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

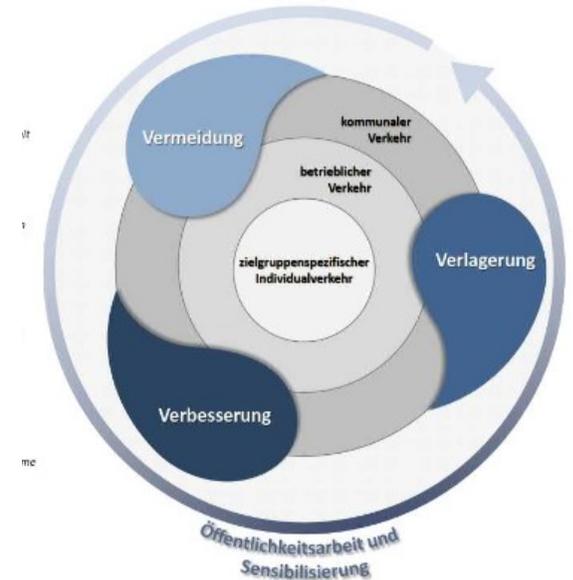
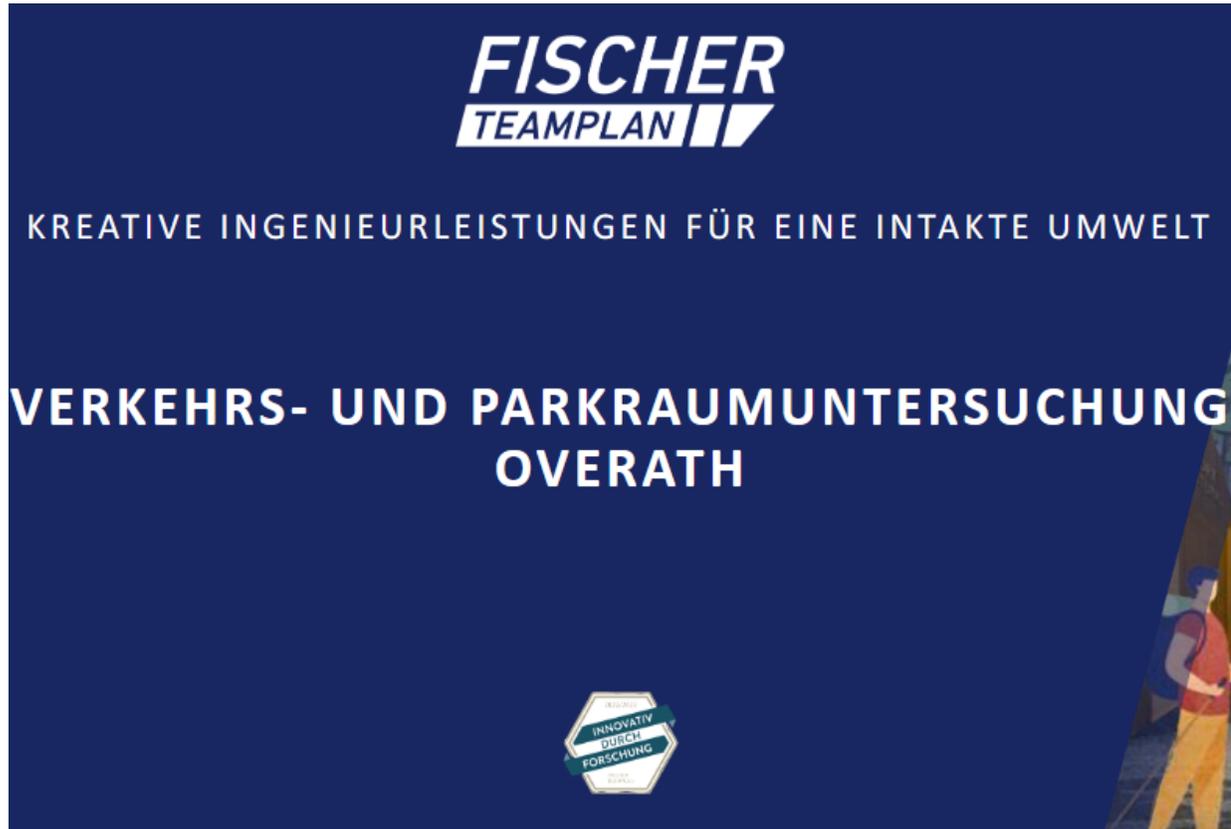


Abbildung 130: Handlungskonzept "Nachhaltig mobil in Overath"  
[eigene Darstellung]

# Einführung

## Konzepte und Grundlagen - Verkehrs- und Parkraumuntersuchung Overath (2024)



Im Rahmen des Verkehrs- und Parkraumgutachtens 2024 wurde der Hauptort Overath verkehrlich und im ruhenden Verkehr untersucht. Darauf aufbauend wurden Verkehrsprognosen erstellt und konkrete Handlungsempfehlungen abgeleitet. Die Verkehrssituation im Hauptort Overath ist geprägt durch die verkehrsgünstige Lage zu den Großstädten Köln und Bonn sowie die Anbindung an die Autobahnen A3 und A4. Zusätzlich weißt Overath ein hohes Pendler:innenaufkommen mit doppelt so vielen Aus- und Einpendler:innen auf.

Für die **Verkehrssituation** bedeutet dies:

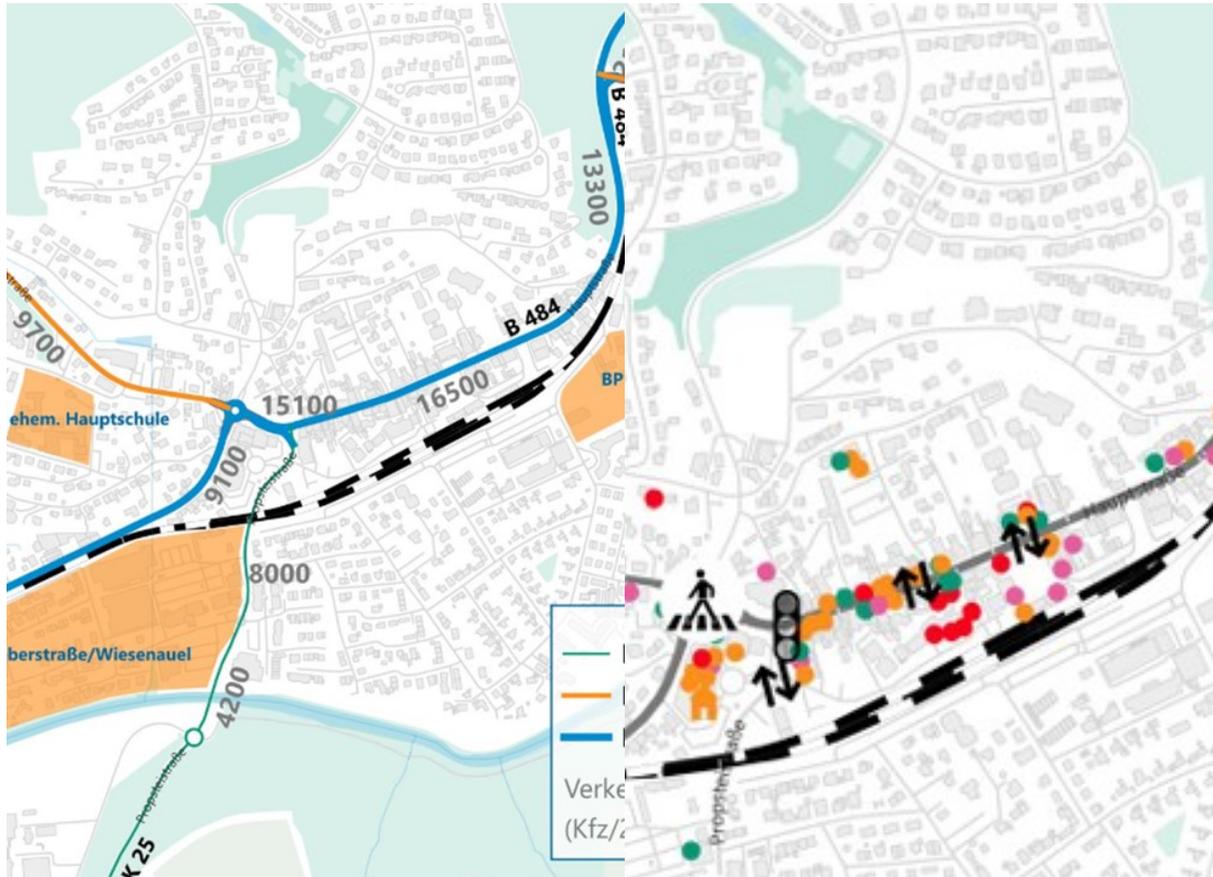
- Insgesamt ist bis 2030 mit einer Zunahme des Kfz-Verkehrs um 4,5 % zu rechnen, die sich bereits in aktuellen Verkehrserhebungen abzeichnet und durch neue Bauvorhaben noch verstärkt werden könnte.
- Zudem führen die hohe Verkehrsbelastung und Tempo 50 im stark befahrenen Bereich der Hauptstraße zu einer eingeschränkten Verkehrssicherheit, während das ÖPNV-Angebot außerhalb des Zentrums als unzureichend bewertet wird.

Für den **Fuß- und Radverkehr** bedeutet dies:

- Die Hauptstraße in Overath weist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung, Tempo 50 und des hohen Querungsbedarfs für den Fußverkehr eine starke Trennwirkung auf.
- Die Führung des Radverkehrs ist lückenhaft und problematisch, da es enge Seitenräume und gemeinsame Geh- und Radwege gibt.

# Einführung

## Konzepte und Grundlagen - Verkehrs- und Parkraumuntersuchung Overath (2024)



Im Rahmen des Verkehrs- und Parkraumgutachtens 2024 und den identifizierten Nutzungen und Problemstellungen im Bereich der Hauptstraße und des Overather Zentrums ergeben sich mehrere potenzielle kurz- oder langfristige Handlungsempfehlungen:

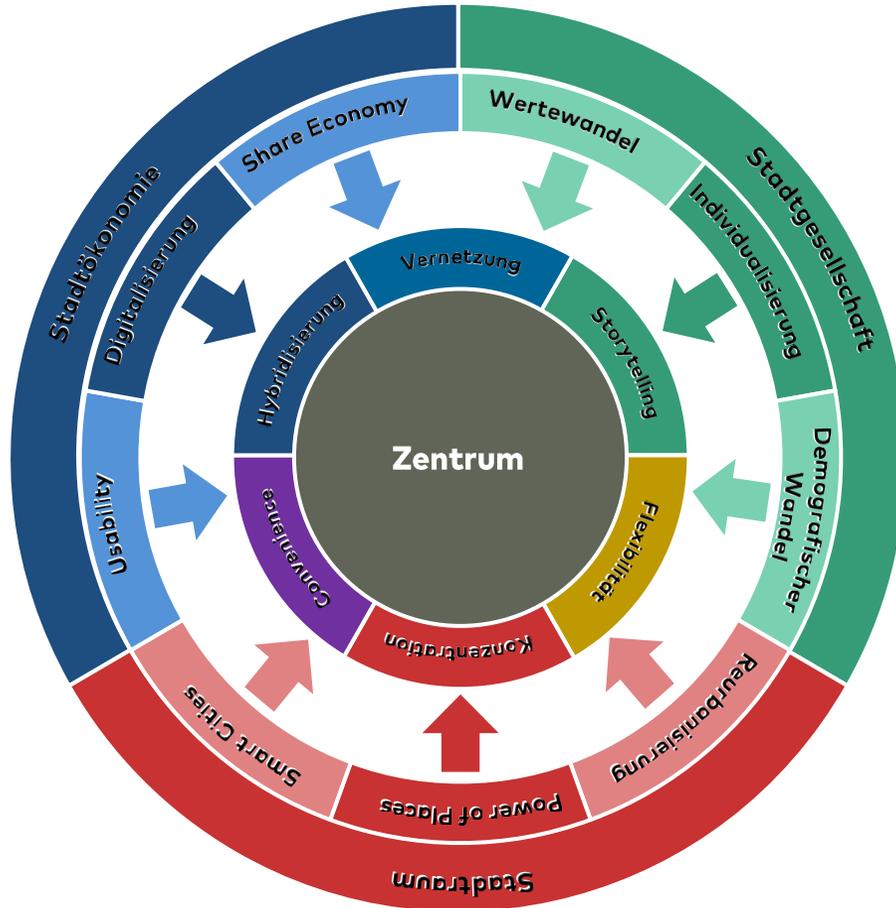
Für die **Hauptstraße** bedeutet dies:

- Trennung des Fuß- und Radverkehr auf der Hauptstraße
- Integration des Radverkehrs in die Fahrbahn
- zusätzliche Lücken im Radverkehrsnetz im Umfeld der Hauptstraße schließen
- Etablierung neuer Querungen für den Fußverkehr und deren Ausbau zu Fußgängerübergängen
- kurzfristige Maßnahmen im Zentrumsbereich wie die Einrichtung von Einbahnstraßen oder auf Abschnitten der Hauptstraße mit Tempo 30
- Einrichtung einer Ortsumfahrung zur Verringerung des Durchgangsverkehrs in Overath
- Etablierung Kurzzeitparken (<30min) auf der Hauptstraße
- zusätzlich Parkleitsystem und Attraktivierung des P&R-Parkplatzes

# Trends

# Trends

## Megatrends



**Megatrends:** Die Innenstadt ist einerseits Ort der Arbeit, der Wertschöpfung und der Investitionen, andererseits Ort der Begegnung und der Versorgung. Die Innenstadt ist zentraler Ort einer Stadt, weshalb Megatrends der Stadtgesellschaft, des Stadtraums und der Stadtökonomie unmittelbar auf die Innenstadt einwirken. Innenstädte müssen auf die einwirkenden Megatrends durch ein gezieltes Storytelling reagieren, um den Anforderungen einer individualisierten Stadtgesellschaft gerecht zu werden. Der demografische Wandel aber auch die Reurbanisierung erfordern eine Flexibilität der Innenstadt in Bezug auf die räumlich-funktionalen Angebotsstrukturen. Die zunehmende gesamtgesellschaftliche Bedeutung von Orten und Plätzen verlangt nach einer Konzentration von Nutzungen und Qualitäten in zentralen Lagen, wohingegen durch Trends und Entwicklungen im Bereich Smart Cities und Usability die Erwartungen an einen bequemen Innenstadtbesuch resultieren. Die Digitalisierung bietet die Möglichkeiten, digitale und analoge Konzepte zu vereinen, worauf eine Innenstadt beispielsweise mit hybriden Betriebskonzepten im Einzelhandel reagieren sollte. Darüber hinaus gilt es in der Innenstadt sowohl stadtsocietische und stadtökonomische Trends zu vernetzen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Trends

## Megatrends des gesellschaftlichen Wandels

1

Wertewandel



Unsere Sicht auf die Dinge verändert sich – und unsere Lebensstile auch.

2

Individualisierung



Individualität und Selbstverwirklichung werden wichtiger.

3

Demografischer Wandel



Wir werden älter, weniger, bunter.

# Trends

## Megatrends der Raumentwicklung

4

Reurbanisierung



Die Wiederentdeckung der Stadt.

5

Power of Places



Die Wiederentdeckung des Ortes.

6

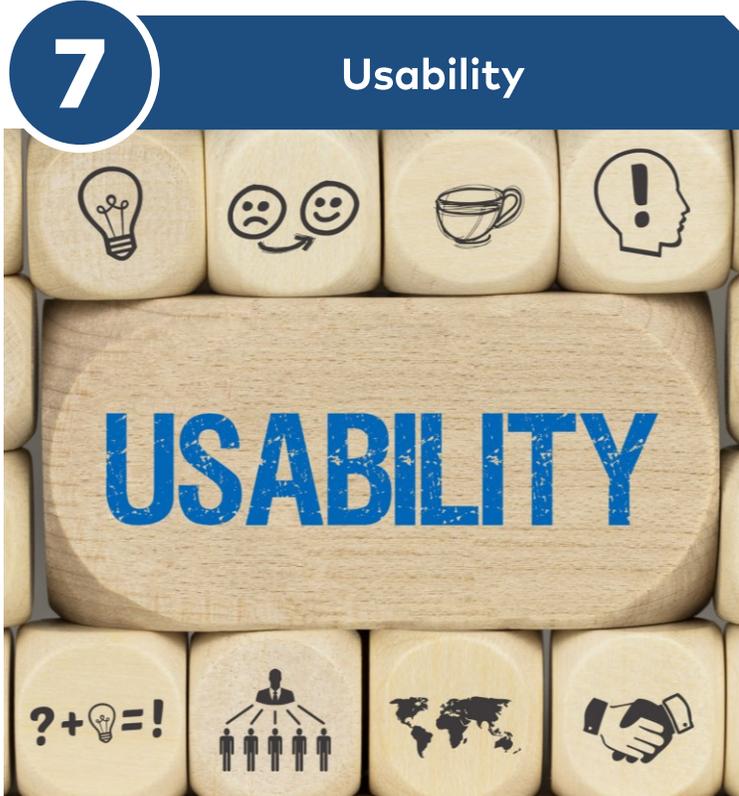
Smart Cities



Die intelligente, vernetzte Stadt.

# Trends

## Megatrends der digitalen Revolution



7

Usability

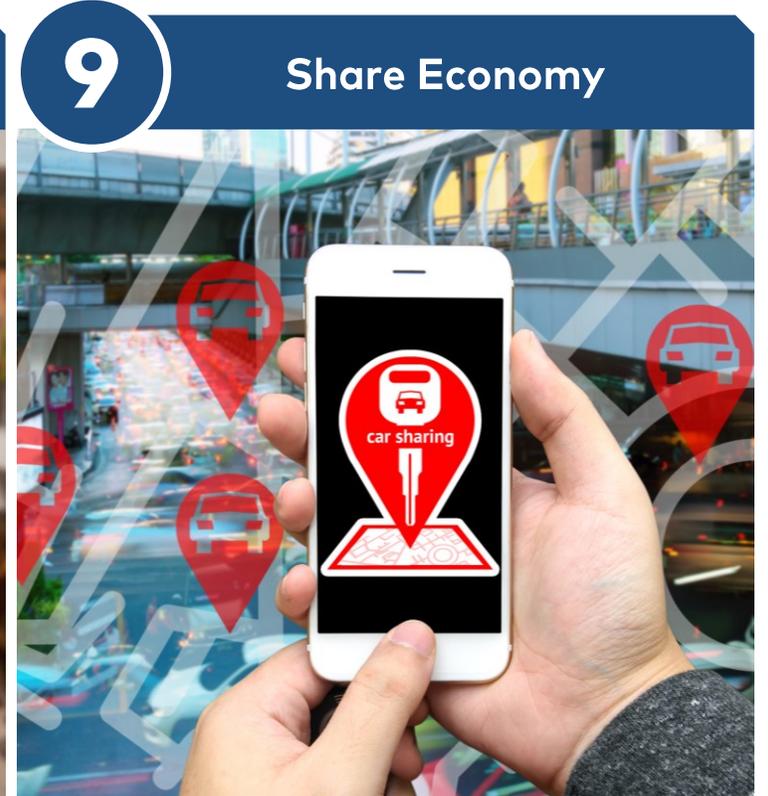
Steigende Benutzer:innenfreundlichkeit.



8

Digitalisierung

Digitale Möglichkeiten in Vertrieb, Organisation und Produktion.



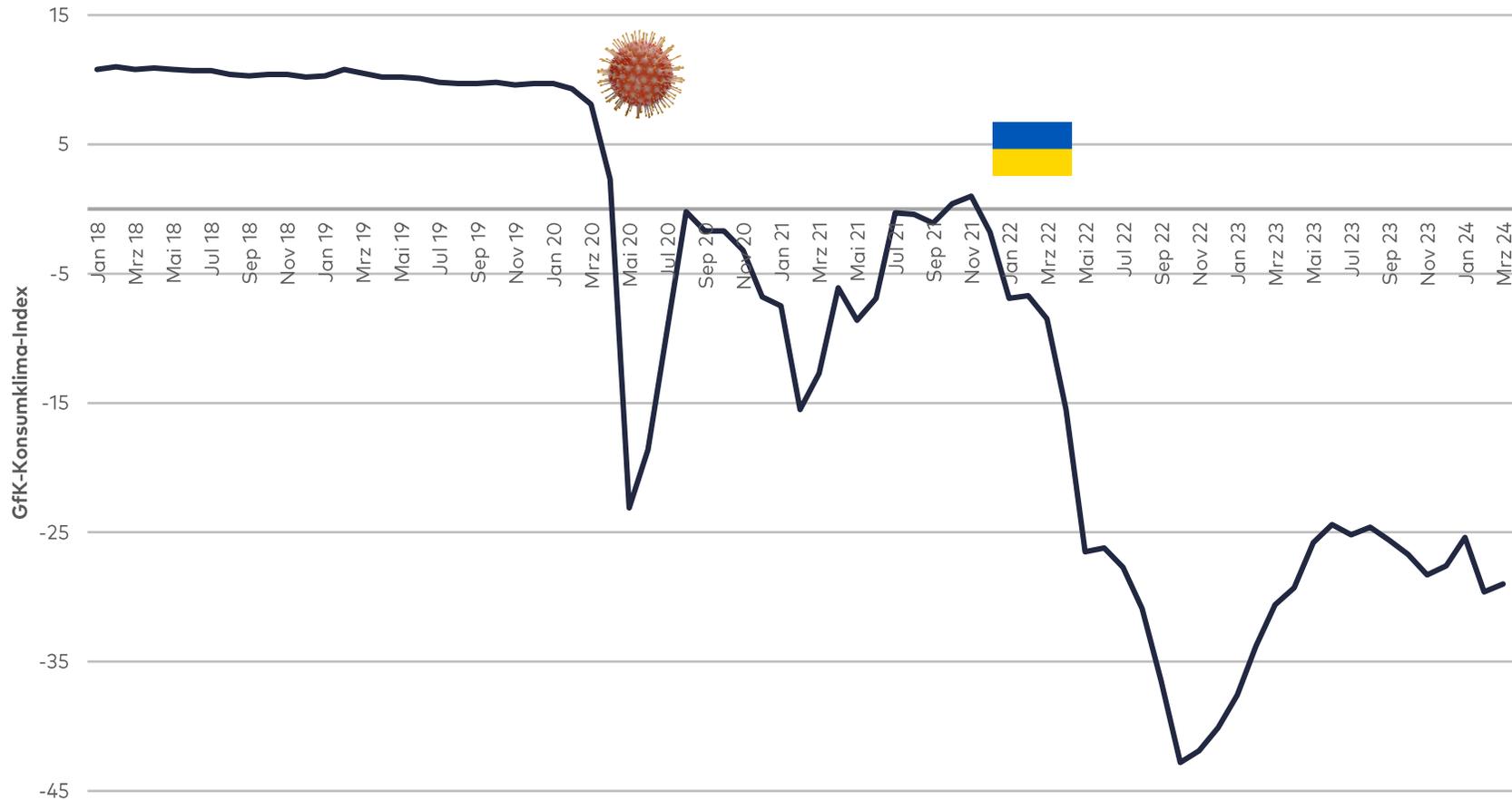
9

Share Economy

Nutzen und Teilen statt Besitzen.

# Trends

## Trends der Zentrenentwicklung - Veränderung des Konsumklimas



Der GfK-Konsumklima-Index misst die Konsumneigung der Verbraucher:innen in Deutschland, indem er die Einkommens-, Konjunktur- und Anschaffungserwartungen erfasst. Er ist ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Stimmung in der Bevölkerung.

Die starken Schwankungen und anhaltend negativen Werte seit Mai 2020 spiegeln erhebliche Unsicherheiten und Herausforderungen wie die COVID-19-Pandemie, Inflation, Wirtschaftskrisen und Kriege wider. Insbesondere die Werte von -26 bis -40 in den letzten Jahren deuten auf eine ausgeprägte Zurückhaltung der Verbraucher:innen hin, was sich unmittelbar in rückläufigen Konsumausgaben äußert.

Diese Entwicklung hat nachhaltige Auswirkungen auf den Einzelhandel und andere konsumorientierte Branchen und stellt Innenstädte vor die Herausforderung ihre Angebote abseits des klassischen Konsums zu stärken.

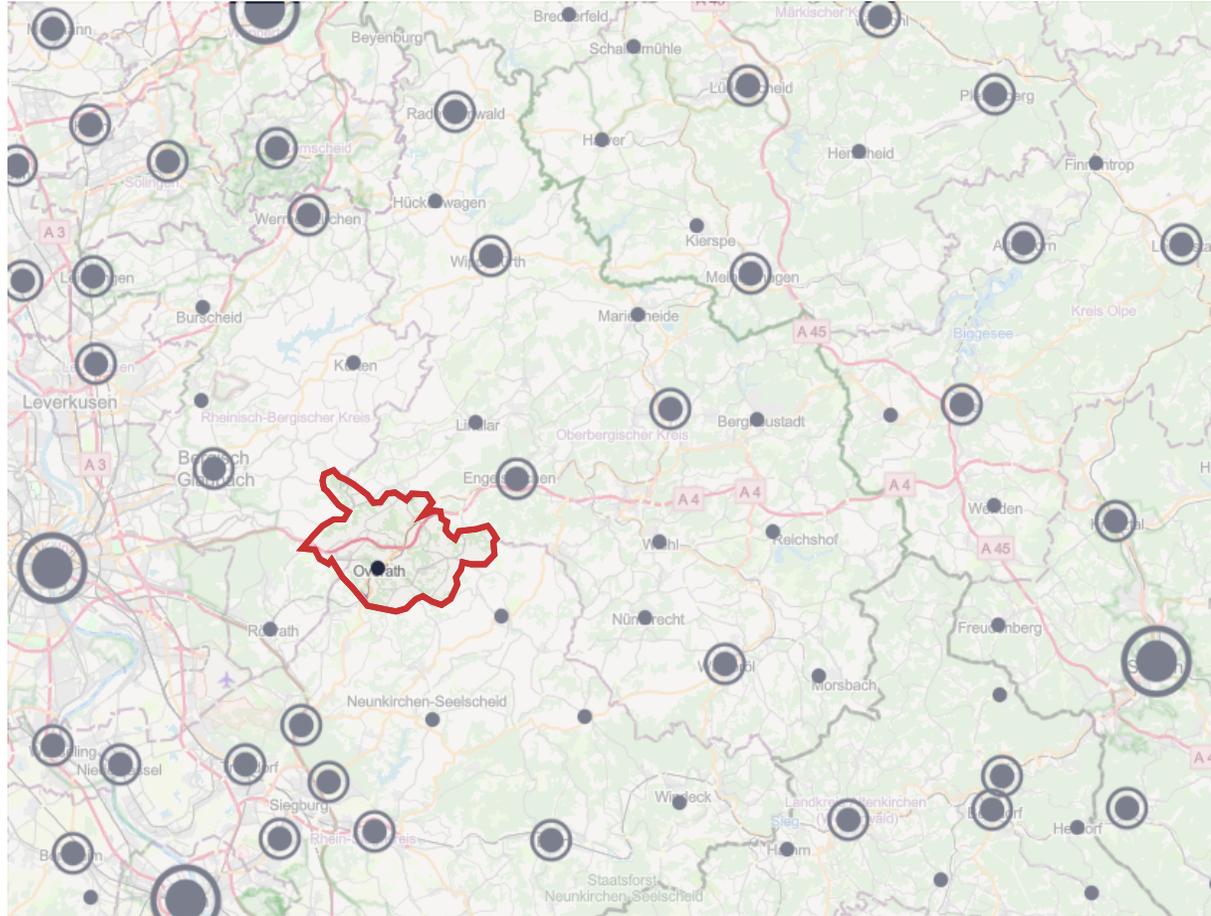
# Zentrale Kennwerte

# Zentrale Kennwerte

## Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen von Overath

### Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grundzentrum

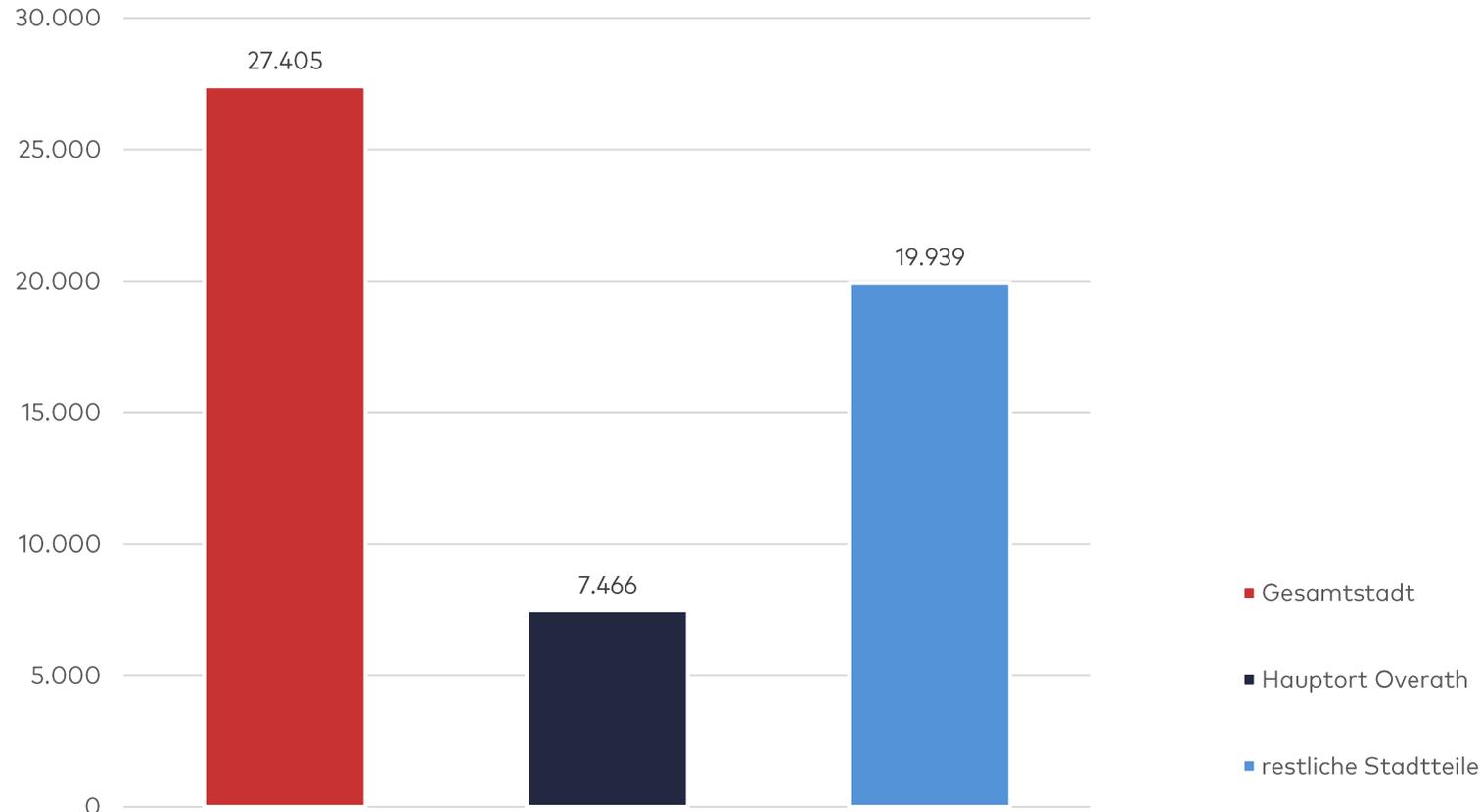


Die Stadt Overath ist als Grundzentrum eingestuft und umfasst den Hauptort sowie die Stadtteile Brombach, Heiligenhaus, Immekeppel, Marialinden, Steinenbrück, Untereschbach und Vilkerath. Durch die Nähe zu den Oberzentren Köln und Bonn sowie den Mittelzentren Bergisch Gladbach, Siegburg und Gummersbach befindet sich Overath in einem wettbewerbsintensiven Einzelhandelsumfeld.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den Grundzentren Rösrad und Lindlar, die ähnliche Versorgungsfunktionen übernehmen. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ein entscheidender Standortvorteil für Overath: Die Bundesstraßen B55 und B484 sowie die Autobahn A4 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Zudem bietet die Aggertalbahn (RB25) eine direkte Verbindung nach Köln und ins Bergische Land, was Overath sowohl für Pendlern:innen als auch als Unternehmensstandort attraktiv macht und Logistikvorteile bietet.

# Zentrale Kennwerte

## Strukturdaten - Einwohner:innenzahl



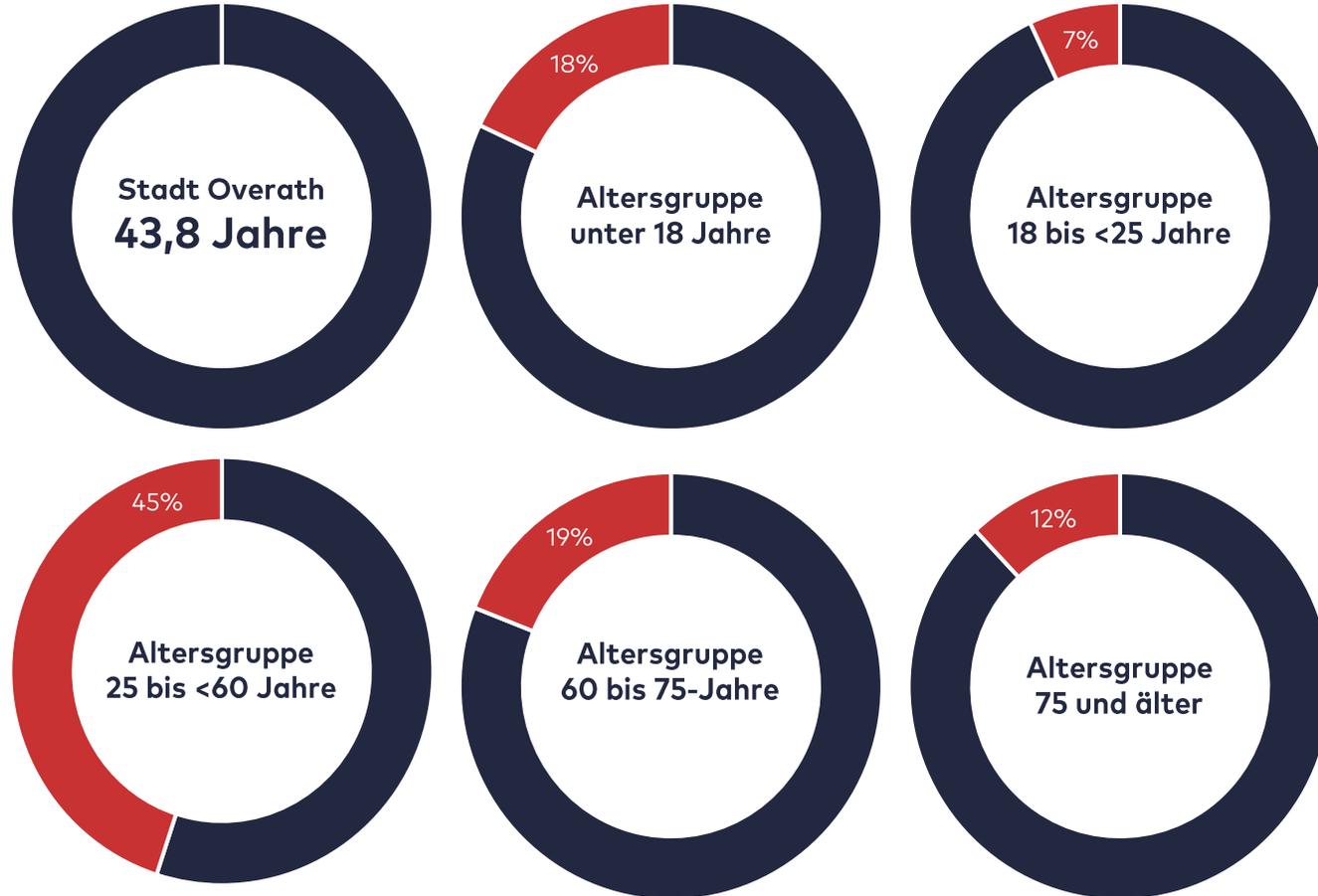
Der Hauptort Overath ist mit rund 7.466 Einwohner:innen das bevölkerungsreichste Gebiet der Stadt Overath. Das zeigt die zentrale Rolle als Wohn- und Lebensraum für einen großen Teil der Bevölkerung und weist auf die Bedeutung als wirtschaftliches, soziales und kulturelles Zentrum hin.

Die hohe Einwohner:innenzahl im Zentrum stellt besondere Anforderungen an die Infrastruktur wie Verkehrsanbindung, Siedlungsplanung, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen. Um den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden, sind gezielte Maßnahmen zur Stärkung des Hauptortes Overath erforderlich.

(Stand 2023)

# Zentrale Kennwerte

## Strukturdaten - Altersdurchschnitt der Bevölkerung



Die Stadt Overath zeichnet sich durch ein etwas jüngeres Durchschnittsalter im Vergleich zum deutschlandweiten Durchschnitt (44,6 Jahre) aus.

Die Altersgruppe der unter 18-Jährigen sowie der über 75-Jährigen macht dabei mit 18% sowie 12% nur einen kleinen Teil der Bevölkerung aus.

Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (25- bis unter 60-Jährige) bildet in Overath mit knapp 45% die Mehrheit.

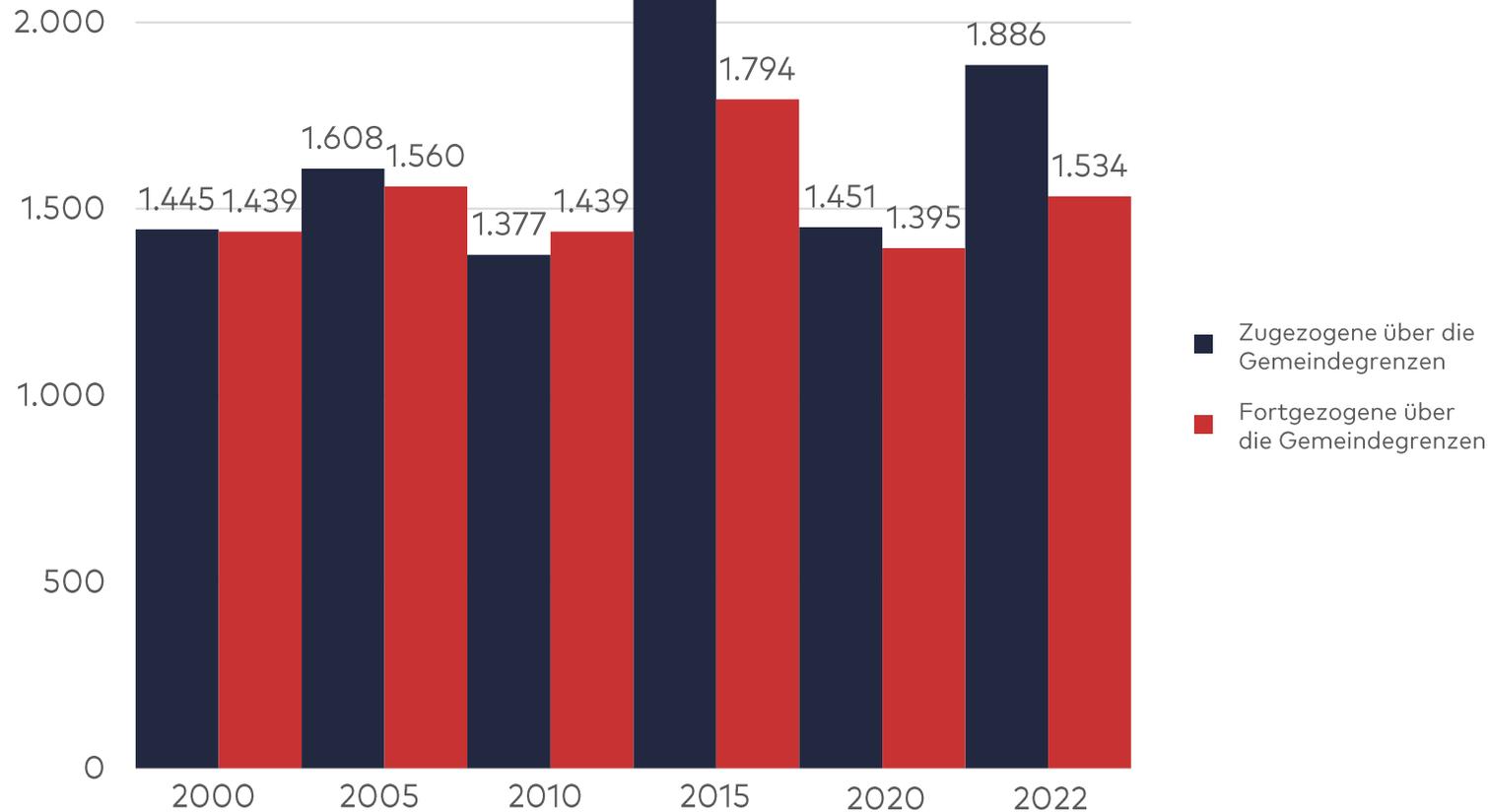
Das junge Durchschnittsalter und die entsprechende Verteilung der Altersklassen lässt auf eine dynamische, wachsende Stadt schließen, die insbesondere für junge Familien attraktiv ist. Overath profitiert von seiner Nähe zu Köln, was den Standort besonders für Pendler:innen und Familien, die die ruhige Umgebung der Stadt suchen, aber gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer Großstadt in Reichweite haben möchten, interessant macht. Diese Entwicklung spiegelt sich beispielsweise auch in den Bauaktivitäten im Zuge des AggerParks als neues Wohngebiet wider.

Diese Entwicklung erfordert jedoch auch eine entsprechende Planung in Bezug auf Infrastruktur und soziale Angebote, um die wachsende Bevölkerung nachhaltig zu unterstützen.

(Stand 2023)

# Zentrale Kennwerte

## Strukturdaten - Wanderungssaldo



In der Stadt Overath ist das Wanderungssaldo in den letzten 20 Jahren insgesamt gestiegen.

Im Vergleich zu den anderen Jahren, kam es im Jahr 2010 zu einem negativen Wanderungssaldo von -62.

In dem Jahren 2015 kam es zu einem Wanderungssaldo von +308. Im Jahr 2022 stieg der Wanderungssaldo auf +352.

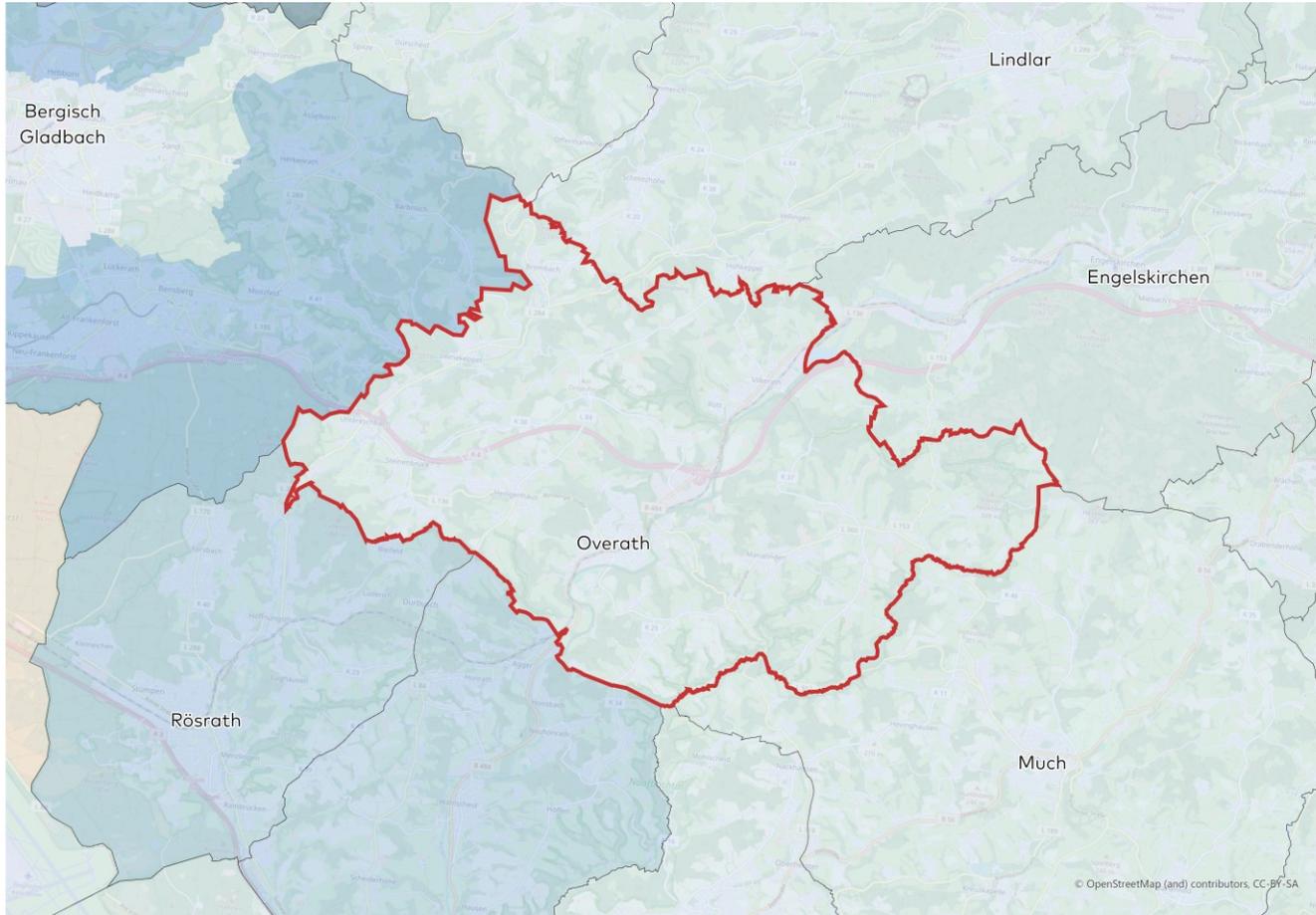
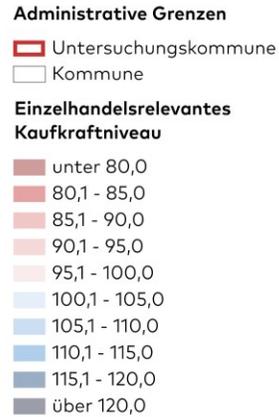
Dieser langfristige Anstieg des Wanderungssaldos ist ein positives Signal für die Stadtentwicklung und zeigt eine wachsende Attraktivität der Stadt. Besonders der Hauptort profitiert von dieser Entwicklung, da er als zentraler Standort zunehmend an Bedeutung gewinnt. Die Zuzüge stärken den lokalen Wohnungsmarkt, den Einzelhandel und das gesellschaftliche Leben, was nicht nur dem Hauptort, sondern der gesamten Stadt zugutekommt.

Die steigenden Zuzugszahlen unterstreichen Overaths Rolle als attraktiver Wohnstandort in der Region und eröffnen Chancen, die Infrastruktur und wirtschaftlichen Potenziale des Hauptorts weiter auszubauen und zu stärken.

(Stand 2024)

# Nachfragesituation

## Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Overath und Umgebung



Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt im Hauptort Overath mit **103,9** über dem Bundesdurchschnitt von 100. Diese Kennziffer dient als Grundlage zur Ermittlung des Nachfragepotenzials und weist auf eine überdurchschnittliche Kaufkraft im Hauptort hin.

Als Grundzentrum profitiert Overath von dieser Kennziffer, da sie ein positives Signal für das wirtschaftliche Potenzial im Hauptort darstellt.

### Kaufkraftniveau

Overath (Gesamtstadt)	103,9
Deutschland	100

# Räumliche und thematische Analyse des Status Quo

# Räumliche und thematische Analyse des Status Quo

## Untersuchungsschwerpunkte

### VITALITÄT

#### Frequenzen



#### Erreichbarkeit/Lesbarkeit



#### Angebotsportfolio



### INDIVIDUALITÄT

#### Stadtraumqualitäten



#### Nutzungsqualitäten



#### Immobilienqualitäten



### MENTALITÄT

#### Digitale Sichtbarkeit



#### Aktivitäten/Kooperation



#### Image/Marketing



Im Folgenden wird der Hauptort Overaths hinsichtlich seiner Vitalität, Individualität und Mentalität analysiert. Die Ergebnisse fußen auf Erkenntnissen bestehender Konzepte, eigener Vor-Ort-Analysen wie auch Auswertungen der durchgeführten Beteiligungstools. Eine pointierte SWOT-Analyse (Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)) fasst die wesentlichen Erkenntnisse zusammen und bildet die Grundlage für den weiteren Prozess.

**VITALITÄT.** Zeigt auf, welche Angebote und Orte maßgeblich auf die Belebung des Zentrums einzahlen und welche Stadträume in welcher Intensität von Besucher:innen aufgesucht werden.

**INDIVIDUALITÄT.** Ermittelt, welche besonderen Charakteristika das Zentrum prägen. Dabei wird untersucht, wie die Gestaltung von Angeboten und Stadtraum sowie das Handeln der Akteur:innen besondere Erlebnisse für Besucher:innen schaffen.

**MENTALITÄT.** Analysiert die bestehenden Akteursstrukturen, Kooperationen und das Image des Stadtteilzentrums wie auch die Offenheit hinsichtlich aktueller Trends und Herausforderungen.



# Frequenzen

## Legende

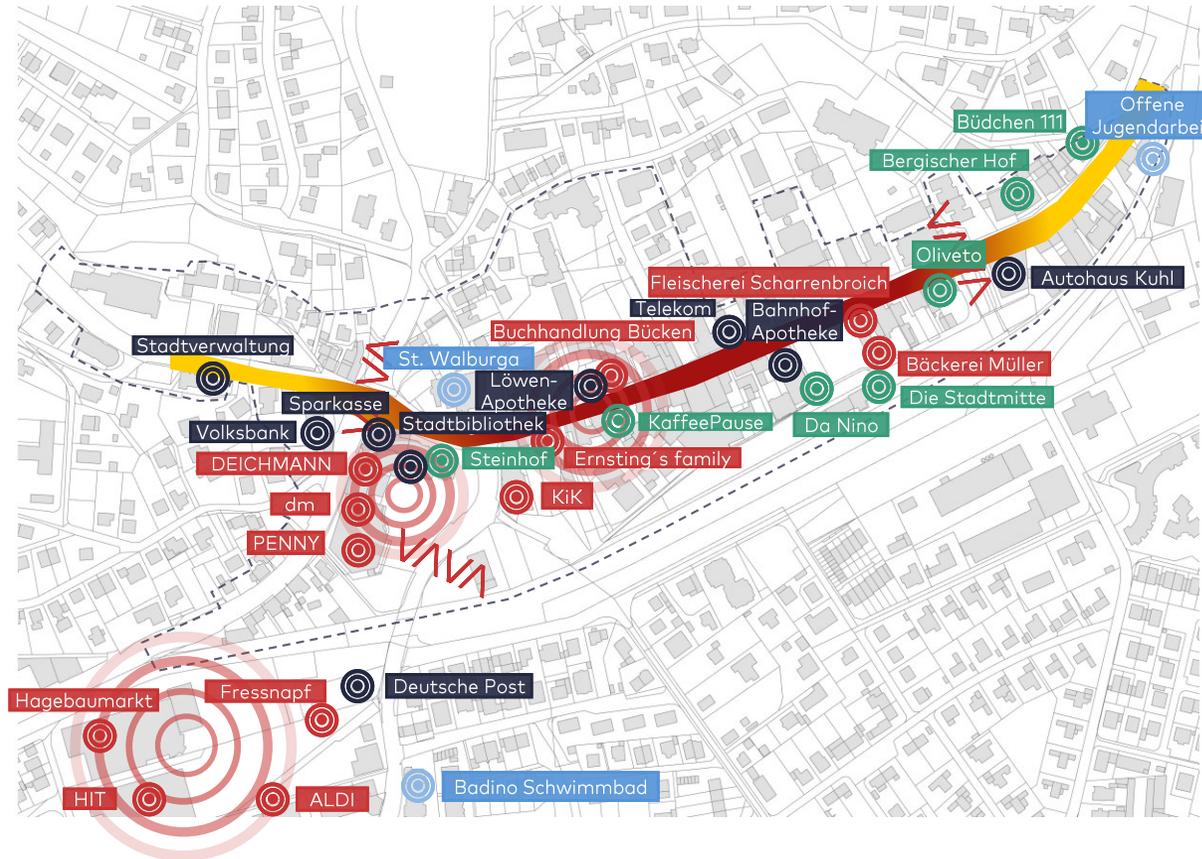
Untersuchungsgebiet

Passant:innenfrequenz

Frequenzerzeugende Angebote

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit und Kultur
- hochfrequentierter Bereich

VAVA Frequenzbarriere



Die verschiedenen Angebote und Orte des Zentrums zahlen in verschiedener Intensität auf die Belegung ein.

Gemäß der qualitativen Raumbesichtungen vor Ort zeigt sich, dass die Bereiche zwischen dem Knotenpunkt Hauptstraße/ Siegburgerstraße und dem Autohaus Kuhl die höchste Frequentierung innerhalb des Untersuchungsgebiets aufweisen. Dies korrespondiert mit der Dichte an frequenzerzeugenden Nutzungen in dieser Lage, die insbesondere durch inhaber:innengeführte Fachgeschäfte geprägt ist. Ab dem Kreisel Ecke Hauptstraße/ Siegburger Straße endet der eigentliche Innenstadtbereich. Zwar schließen sich unmittelbar danach die Verwaltungsgebäude der Stadt an, doch die Frequenzen nehmen hier deutlich ab.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Overath.



# Frequenzen



Am Ortsausgang, Richtung Lölsberg, findet sich eine Ansammlung von größeren filialisierten Betrieben wie Aldi, HIT, Fressnapf und Hagebaumarkt. Diese Betriebe ziehen nicht nur Kundschaft aus dem Hauptort, sondern auch aus den umliegenden Ortschaften und dem Umland an, da sie ein breites Angebot an Produkten bieten, das über den täglichen Bedarf hinausgeht.

Darüber hinaus prägen zwei Plätze die Frequenz des Zentrums von Overath: der Steinhofplatz und der Bahnhofplatz. Die Hauptstraße zwischen den beiden Plätzen fungiert als verbindendes Element und ermöglicht eine fließende Verbindung zwischen den unterschiedlichen Bereichen des Zentrums.

Entlang der Hauptstraße prägen vereinzelte temporäre bzw. langfristige Leerstände (z.B. Hauptstr. 57 bzw. Hauptstr. 101) den Stadtraum und wirken sich gleichzeitig frequenzhemmend auf die Vitalität des Zentrums aus. Weitere Frequenzhemmnisse sind an den Knotenpunkten Propsteistraße / An den Gärten sowie Hauptstraße / An den Gärten zu verzeichnen. Zum einen nimmt die Dichte an frequenzbringenden Nutzungen unmittelbar hinter den Knotenpunkten deutlich merklich ab, zum anderen erhöhen sich ab dieser Stelle die Fahrgeschwindigkeiten deutlich, was die Attraktivität für Fußgänger zusätzlich mindert.



# Frequenzen



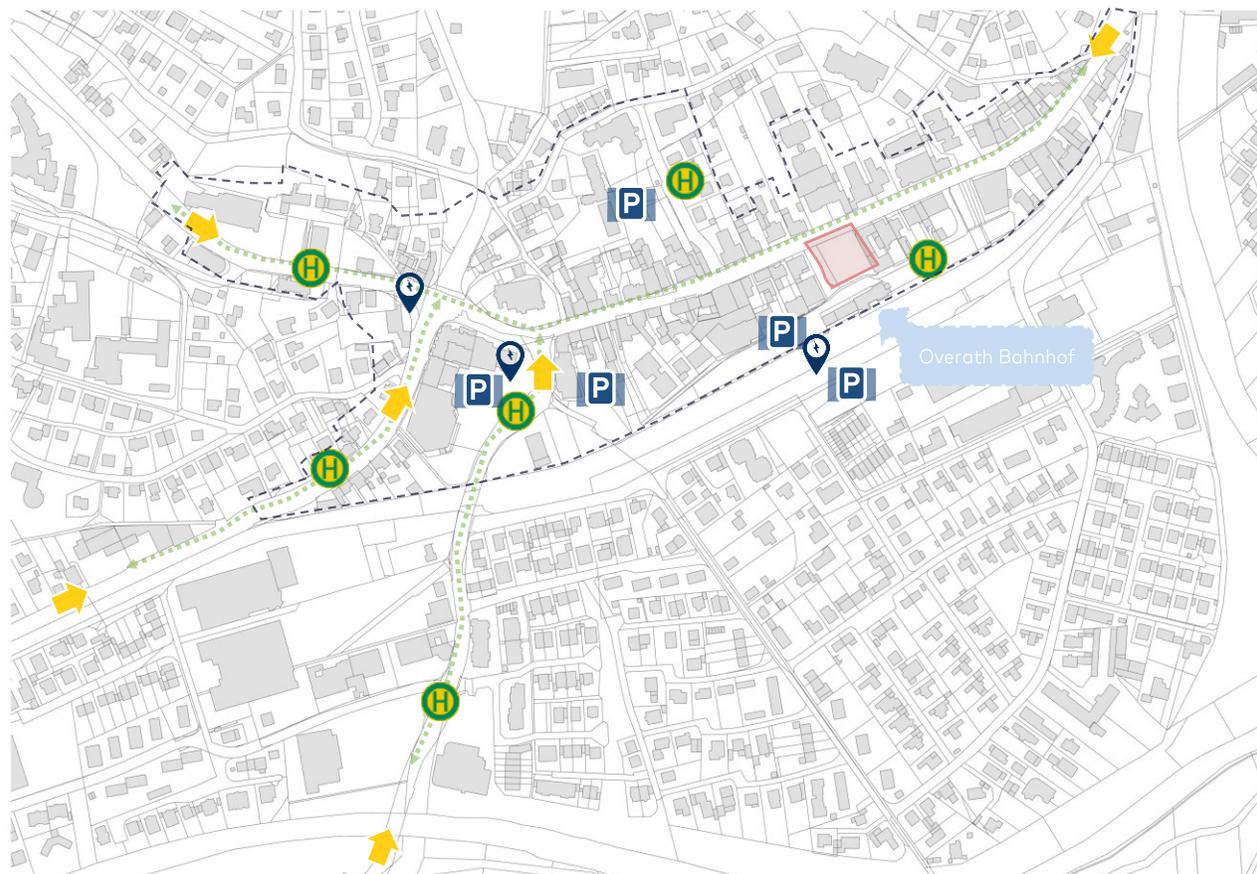
Die **Hauptstraße** stellt die zentrale Einkaufsstraße dar. Gerade in den Mittagsstunden ist die Straße stark frequentiert. Die Aufenthaltsqualität wird allerdings aufgrund der größtenteils schmalen Gehwege stark beeinträchtigt. Der **Steinhofplatz** dient in erster Linie als Parkplatz, da er von den Nutzer:innen der angrenzenden Nahversorgungsangeboten sowie vom Lieferverkehr stark frequentiert wird. Seine Lage an der Zufahrtsstraße Propsteistraße macht ihn zusätzlich zu einem verkehrsgünstig erreichbaren Standort, der sowohl Fußgänger:innen als auch Autofahrer:innen anzieht. Die Verkehrssituation auf dem Platz ist jedoch unübersichtlich, da es keine klare Trennung zwischen Fußgänger:innen- und PKW-Verkehr gibt. Zwar befindet sich eine Grünfläche auf dem Platz, diese bietet jedoch keinen einladenden Ort zum Verweilen. Das hohe Verkehrsaufkommen beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität des Platzes. Der **Bahnhofplatz** bildet den eigentlichen Kern des Zentrums. Er ist mit Sitzgelegenheiten inmitten von Bepflanzungen ausgestattet, die zum Verweilen einladen. Ein Brunnen setzt einen markanten Akzent, während der übrige Bereich offen gestaltet bleibt. In den Sommermonaten wird der Platz durch Außengastronomie belebt und bietet darüber hinaus Raum für den Wochenmarkt und kleinere Veranstaltungen. Im Umfeld finden sich zudem traditionsreiche Geschäfte wie die Metzgerei Scharrenbroich und die Bäckerei Müller sowie gastronomische Angebote. Außerhalb von Veranstaltungen wird der Platz allerdings nur bedingt zum Verweilen genutzt.



# Erreichbarkeit

## Legende

- Untersuchungsgebiet
- Bushaltestellen
- großflächige Parkmöglichkeiten
- Fußgänger:innenzone
- Verbindungsachse
- Zentrale Eingangssituationen
- E-Ladestationen



Das Zentrum des Overather Hauptortes ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gut erreichbar. Der Bahnhof Overath liegt zentral und bietet eine direkte Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Die Linie S11 in Richtung Köln und Solingen stellt damit eine unmittelbare Anbindung ins Umland und in die Innenstadt von Köln her. Darüber hinaus verbinden mehrere Busverbindungen den Bahnhof mit weiteren Stadtteilen und angrenzenden Regionen.

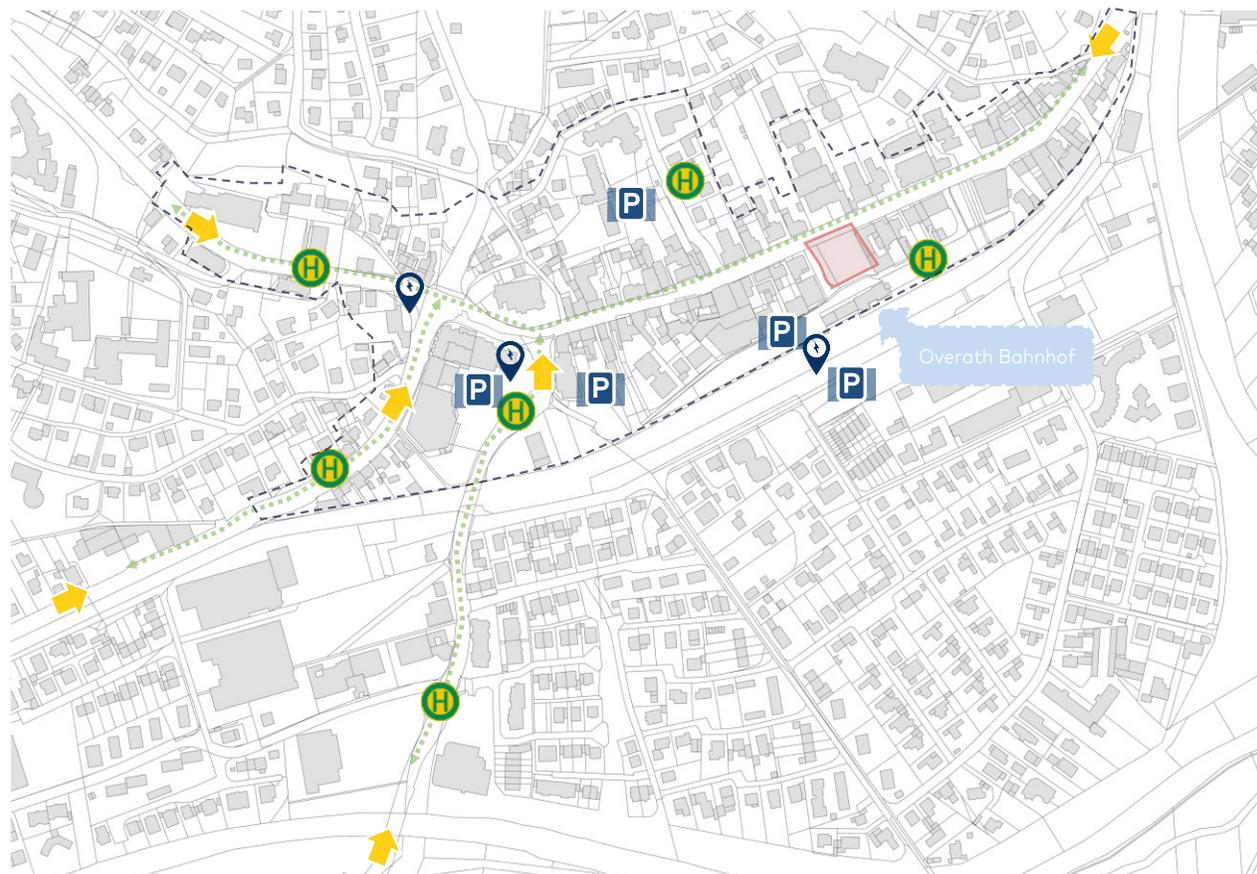
Die Buslinie 420 und 421 fahren regelmäßig in die umliegenden Gebiete und sind eine wichtige Ergänzung zur Bahn. Die Bushaltestellen sind allerdings nur teilweise mit überdachten Wartebereichen ausgestattet, was bei schlechten Witterungsverhältnissen die Aufenthaltsqualität einschränkt.



# Erreichbarkeit

## Legende

- Untersuchungsgebiet
- Bushaltestellen
- großflächige Parkmöglichkeiten
- Fußgänger:innenzone
- Verbindungsachse
- Zentrale Eingangssituationen
- E-Ladestationen



Für Autofahrer:innen stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung, die sowohl durch Pendler:innen als auch durch Besucher:innen genutzt werden können.

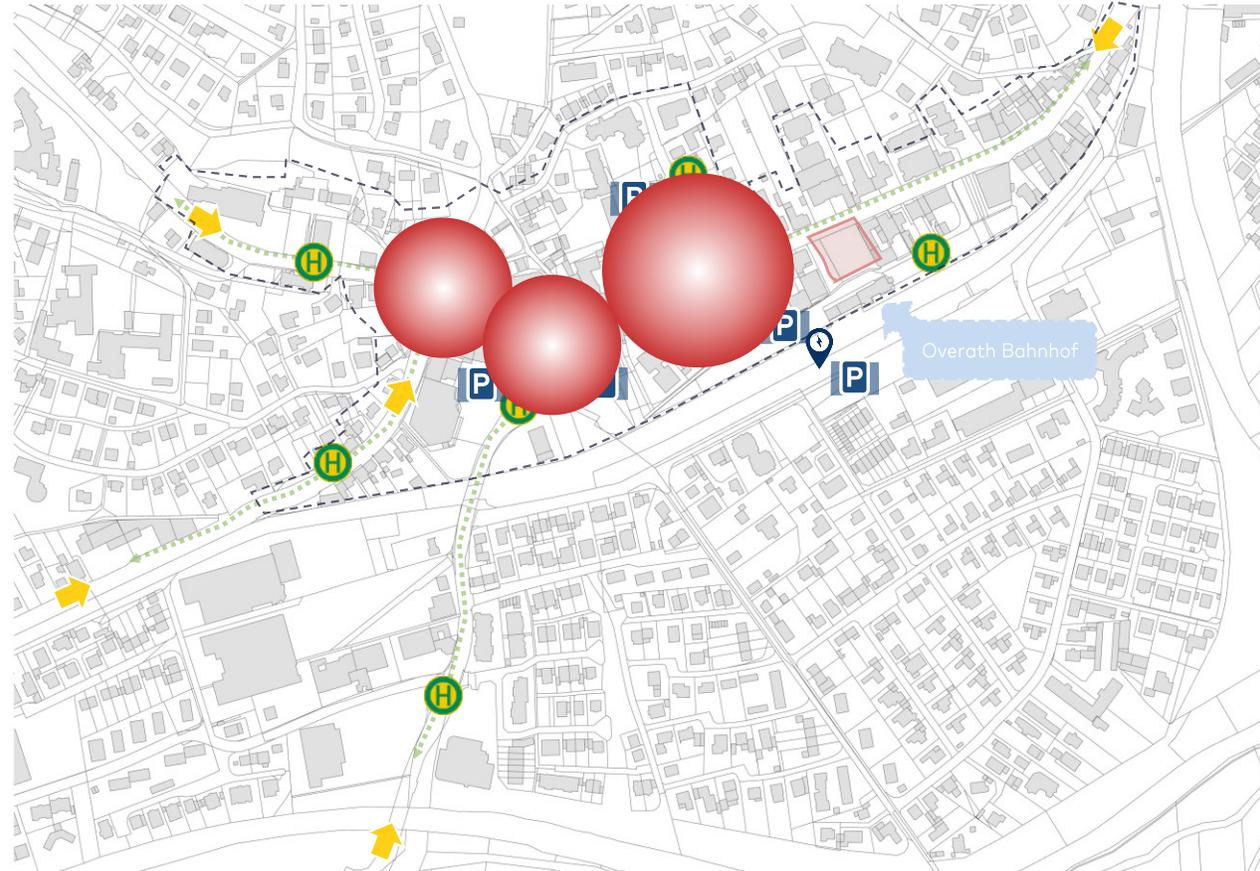
Während die meisten Parkplätze zeitlich begrenzt sind, bietet der P&R-Parkplatz am Bahnhof die Möglichkeit, auch länger zu parken. Der P&R-Parkplatz am Bahnhof ist bisher noch nicht so stark ausgelastet wie die anderen Parkmöglichkeiten. Eine Steigerung der Nutzung des P&R-Parkplatzes könnte dabei helfen, den Parksuchverkehr auf der Hauptstraße zu minimieren und Raum für öffentliche Flächen zu schaffen.



# Erreichbarkeit

## Legende

- Untersuchungsgebiet
- Bushaltestellen
- großflächige Parkmöglichkeiten
- Fußgänger:innenzone
- Verbindungsachse
- Zentrale Eingangssituationen
- E-Ladestationen
- Hohes MIV-Aufkommen



Das Zentrum des Overather Hauptortes weist ein allgemein hohes Verkehrsaufkommen auf, was häufig zu Staus führt - insbesondere in den Bereichen des Kreisverkehrs am Knotenpunkt Hauptstraße / Siegburgerstraße sowie am Knotenpunkt Hauptstraße / Propsteistraße.

Aufgrund des dichten Verkehrs ist es an diesen Stellen meist nicht möglich, die erlaubte Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu erreichen. Im Ortskern staut sich der Verkehr zusätzlich, da Barrieren wie parkende Autos und eine verengte Straßenführung den Verkehrsfluss hemmen. In Höhe des Restaurants Oliveto (Hauptstraße 78) nimmt die Geschwindigkeit stadtauswärts jedoch zu, sodass die 50 km/h-Grenze hier teils überschritten wird.



# Erreichbarkeit



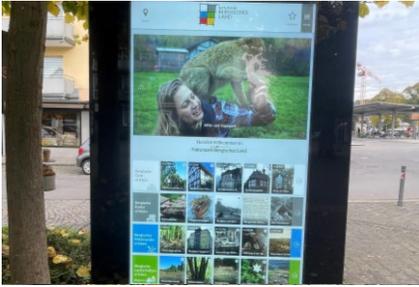
Es wird deutlich, dass im Overather Hauptort der motorisierte Individualverkehr im Vordergrund steht, was dazu führt, dass stark befahrene Straßen überquert werden müssen, wenn man zwischen den verschiedenen Bereichen des Zentrums wechseln möchte. Diese Verkehrssituation beeinträchtigt die sichere und angenehme Erreichbarkeit der einzelnen Orte für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen.

Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger:innen sind größtenteils barrierefrei, jedoch gibt es Einschränkungen in der Barrierefreiheit im Bereich der Geh- und Radwege. Diese sind an einigen Stellen sehr schmal, wodurch insbesondere Personen mit Mobilitätseinschränkungen Schwierigkeiten haben, sich problemlos fortzubewegen. Zudem behindern Bäume teilweise den Durchgang. Ein weiteres Problem stellt die fehlende visuelle Abgrenzung zwischen Geh- und Fahrradweg dar, da die Farbe des Fahrradwegs sich nicht deutlich vom Gehweg unterscheidet. In einigen Abschnitten hören die Radwege zudem abrupt auf, wodurch Radfahrende gezwungen sind, auf der Straße zu fahren, was die Sicherheit und den Verkehrsfluss weiter beeinträchtigt.

Am (Bus-) Bahnhof, vor dem Rathaus und am Steinhofplatz stehen ausreichend Abstellanlagen für Fahrräder zur Verfügung. Sharing-Angebote sind ebenfalls rund um den Bahnhof zu finden.



# Lesbarkeit



Einhergehend mit den Ergebnissen des Bausteins Erreichbarkeit sorgt die bandartige Struktur des Hauptortes für eine klare Orientierung und gut erkennbare Wegebeziehungen. Dennoch ist beispielsweise der Übergang vom Steinhofplatz zur Straße „An den Gärten“ sowie der Knotenpunkt Hauptstraße / Dr.-Ringens-Straße unübersichtlich, wodurch sich das Unfallrisiko erhöht. Eine natürliche Wegebeziehung zwischen der Hauptstraße und der Agger ist nicht vorhanden. Zudem sind Beschilderungen, die die Wegführung vereinfachen könnten, nicht ausreichend vorhanden.

Die großen Parkplätze des Overather Hauptortes sind online auf verschiedenen Portalen einsehbar. Das Parkleitsystem ermöglicht es dem motorisierten Individualverkehr, gezielt zu den verschiedenen Parkplätzen im Zentrum zu navigieren. Das Parkleitsystem ist jedoch analog und bietet keine Echtzeit-Informationen zur Verfügbarkeit der aktuell freien Parkplätze. Am Bahnhof hingegen werden eintreffende Busse und Züge auf einer digitalen Anzeigetafel in Echtzeit angezeigt. Am Bahnhofplatz befindet sich außerdem eine Informationsstele mit Informationen zu Aktivitäten im Naturpark Bergisches Land, wo neue Angebote flexibel und schnell veröffentlicht werden können.

Insbesondere entlang der Hauptstraße fällt auf, dass die Kund:innenstopper der Gewerbetreibenden meist uneinheitlich gestaltet sind und zu einem ungeordneten Erscheinungsbild führen.

Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel



# Angebotsportfolio



Der Overather Hauptort bietet ein vielfältiges Angebotsportfolio, das die Grundversorgung der Bewohner:innen und umliegender Stadtteile sicherstellt. Entlang der Hauptstraße prägen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetriebe das Bild. Der Steinhofplatz übernimmt eine zentrale Funktion bei der Abdeckung des Bedarfs des täglichen Lebens und ergänzt das Angebot in der Hauptstraße.

Darüber hinaus tragen kleinere Fachgeschäfte wie ein Blumenladen, eine Buchhandlung, Modeboutiquen, eine Fleischerei und eine Bäckerei zu einer vielfältigen Einkaufslandschaft bei. Insgesamt zeichnet sich das Zentrum durch eine überwiegend inhaber:innengeführte Geschäftsstruktur aus, ergänzt durch einige filialisierte Einzelhandelsbetriebe. Diese lokale Prägung stärkt den individuellen Charakter des Standortes und trägt maßgeblich zur Attraktivität des Stadtzentrums bei. Auch das Dienstleistungsangebot ist breit gefächert und umfasst Banken, Apotheken sowie medizinische Einrichtungen, die zentral und gut erreichbar sind.

Der Overather Hauptort nimmt damit eine wichtige Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet ein – was sich auch in den Gesprächen der digitalen Speed-Datings widerspiegelt.

Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel



# Angebotsportfolio



Das gastronomische Angebot in Overath ist abwechslungsreich, wenn auch eher klein strukturiert. Neben Bäckereien und Cafés gibt es einige klassische Restaurants und Imbisse, die verschiedene Zielgruppen ansprechen. Während in den Sommermonaten die Außengastronomie insbesondere im Bereich des Bahnhofplatzes zu einer lebendigen Atmosphäre beiträgt, ist die Gastronomie in den kälteren Jahreszeiten dort wenig präsent.

Klare Angebotslücken sind nicht erkennbar, auch wenn die Nahversorgung mit Supermärkten und Drogerien wie dm nicht direkt auf der Hauptstraße, sondern in angrenzenden Bereichen stattfindet. Während die Qualität des Angebots gut ist, könnte die Quantität insgesamt noch erhöht werden, um den wachsenden Bedürfnissen der Bevölkerung und der Pendler:innen gerecht zu werden. Die Preisstruktur der Angebote ist dabei so gestaltet, dass sie sich vor allem an Familien und Best Ager richtet, wodurch andere Zielgruppen weniger stark berücksichtigt werden.

Insgesamt erfüllt das Angebotsportfolio des Stadtzentrums von Overath also die wesentlichen Anforderungen der Nahversorgung und bietet darüber hinaus durch kleinere Fachgeschäfte und gastronomische Betriebe Raum für individuelle Bedürfnisse. Ein größeres, überregionales Einkaufsangebot ist vor allem in den umliegenden Städten erreichbar, was das Zentrum von Overath als Anlaufpunkt vor allem für den Alltag stark macht.

Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel



# Angebotsportfolio - Leerstand



Im bundesweiten Vergleich zeichnet sich der Overather Hauptort durch nur wenig leerstehende Ladenlokale aus – derzeit sind es acht. Dies könnte unter anderem an der vergleichsweise hohen Kaufkraft in Overath liegen, die dazu beiträgt, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen hoch bleibt (vgl. Speed-Datings).

Der Zustand der meisten Immobilien ist gut, sodass eine zügige Nachnutzung problemlos möglich wäre. Leerstand lässt sich jedoch nicht allein durch klassischen Einzelhandel ersetzen. Vielmehr bieten diese Räume Potenzial zum Schaffen von Begegnungsorten und experimentellen Nutzungen – etwa durch gastronomische Angebote, kulturelle Einrichtungen oder gemeinschaftliche Treffpunkte. Eine solche Umnutzung könnte die Attraktivität des Stadtzentrums weiter steigern und gleichzeitig eine lebendige Atmosphäre fördern. Solche innovativen und hybriden Nutzungen sowie multifunktionelle Räume werden auch vermehrt durch Beteiligte in den Speed-Datings gewünscht.

Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.



# Stadtraumqualitäten

## Legende

Untersuchungsgebiet

großflächige  
Parkmöglichkeiten

Grünflächen

Plätze

fehlende Aufenthaltsqualität  
(u. a. durch

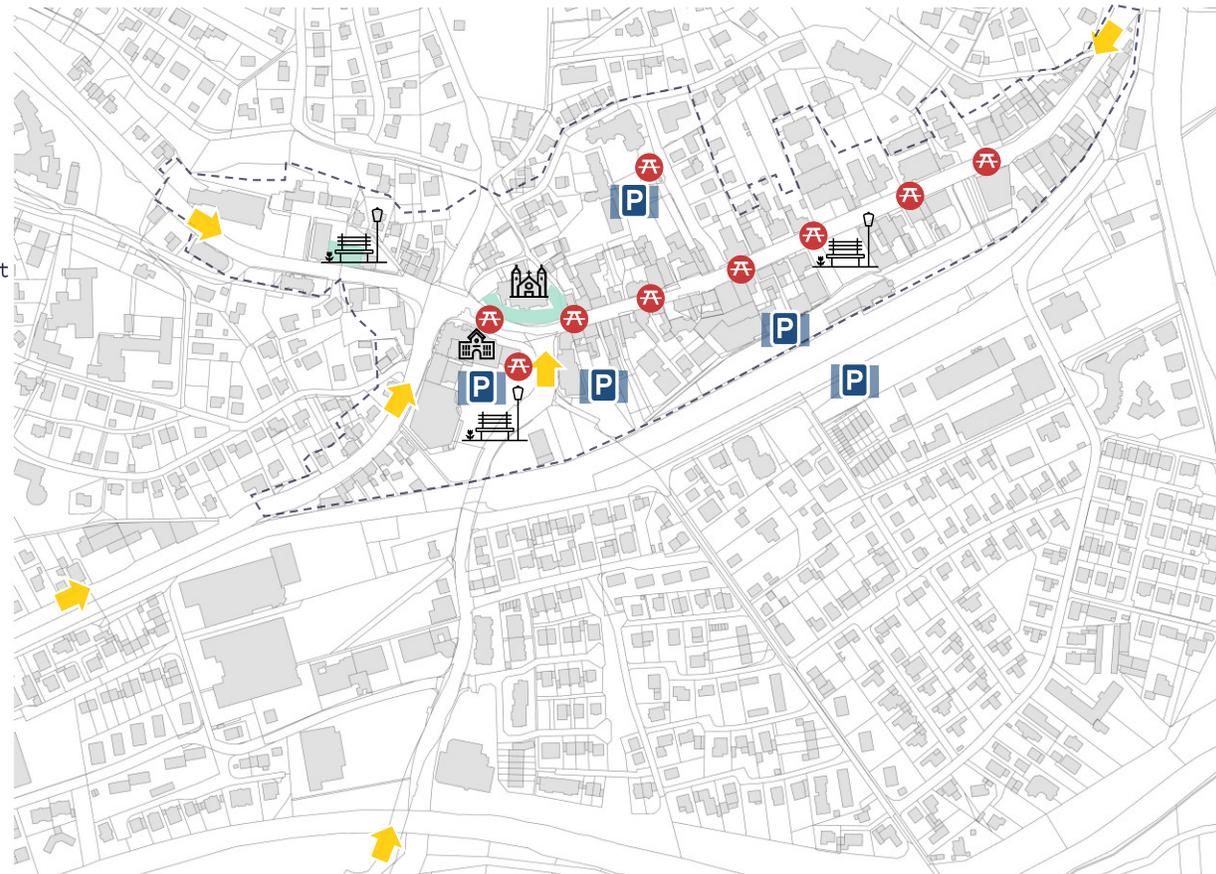
fehlende Begrünung, hohen  
Versiegelungsgrad,  
ausbaufähige  
Werbegestaltung)

Kirche

Bürgerbüro

Zentrale Eingangssituation

100 m



Der hohe Verkehrsfluss im Overather Hauptort und die damit verbundene Lärmbelastung beeinträchtigen die Attraktivität des Zentrums. Allerdings wurden bereits einige Maßnahmen ergriffen, um die Qualität des Stadtraums zu verbessern. So wurde die Hauptstraße durch das Bäume und Begleitgrün verschönert und entlang der Straße gibt es mehrere Bänke, die zum Verweilen einladen. Die wiederkehrenden Elemente lassen den Raum insgesamt einheitlich und attraktiver wirken. Dennoch ist der Hauptort insgesamt durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Große, öffentliche Grünflächen finden sich erst im Bereich der Agger. Die Kirche St. Walburga prägt den Stadtraum architektonisch und verfügt über eine Grünfläche mit Bänken, die als Ruhe- und Begegnungsort für die Bürger:innen dient. Aufgrund der Lage an einem stark frequentierten Verkehrsknotenpunkt wird dieser jedoch nur eingeschränkt genutzt.



# Nutzungsqualitäten



Die Nutzungsqualität im Hauptort von Overath spiegelt in vielen Bereichen die Qualität der vorhandenen Angebote wider. Bei der Fassadengestaltung und den Schaufenstern lässt sich noch Potenzial für Modernisierungen und eine ansprechendere Gestaltung feststellen. Die Kund:innenstopper sind uneinheitlich und wirken teilweise wenig ansprechend, sodass hier durch einheitliche Gestaltungselemente, wie zum Beispiel wiederkehrende Blumentöpfe oder kreative Werbemittel, das Gesamtbild verbessert und das Angebot stärker in den Fokus gerückt werden könnte. Zwar gibt es einige gastronomische Angebote, die sich auf längere Verweildauern ausrichten, doch insgesamt fehlt es an konsumfreien Verweilmöglichkeiten im Stadtraum. Die Bänke entlang der Hauptstraße sind für kurze Aufenthalte geeignet. Am Rathausvorplatz befindet sich die einzige größere Fläche, die zu einem längeren Verweilen mit mehreren Personen einlädt. Gerade in den Sommermonaten bieten nur wenig beschattete Orte Raum für Ruhepausen - insbesondere für Kinder und Senior:innen. Zudem weisen viele Ladenlokale Mängel in der Barrierefreiheit auf, da zahlreiche Eingänge durch Treppenstufen erschwert sind. Insgesamt bietet sich die Möglichkeit, das Stadtbild durch eine gezielte Verbesserung der Fassaden, Schaufenster und die Schaffung zusätzlicher Verweilmöglichkeiten aufzuwerten und somit die Nutzungsqualität zu steigern. Hier bilden insbesondere die beiden Förderprogramme Hof- und Fassadenprogramm sowie der Stadtteilstiftung eine Handlungsmöglichkeit.

Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.



# Immobilienqualitäten



Die Bebauung im Stadtzentrum umfasst Gebäude aus verschiedenen Epochen - darunter historische Fachwerkhäuser, die den traditionellen Charme der Stadt unterstreichen, sowie Bauten aus späteren Epochen, die einen architektonischen Kontrast bieten.

Die Immobilienqualität ist insgesamt in einem sehr guten Zustand. Die meisten Gebäude im Stadtzentrum weisen eine solide Bausubstanz auf und sind gut gepflegt. Es herrscht eine Mischung aus verschiedenen Architekturstilen, die das Stadtbild abwechslungsreich und lebendig erscheinen lassen. Die meisten Immobilien entlang der Hauptstraße und in den zentralen Wohngebieten sind harmonisch in das Gesamtbild integriert, wobei sowohl traditionelle als auch modernere Baustile zu finden sind.

In einigen Bereichen, insbesondere am Ortseingang aus Richtung Nordosten, lassen sich qualitative Beeinträchtigungen und Handlungsbedarfe feststellen. Insbesondere bei älteren Gebäuden oder solchen, die einer stärkeren Nutzung unterliegen. Hier zeigen sich vereinzelt kleinere Instandhaltungsdefizite oder Renovierungsbedarfe, die jedoch keine größere Beeinträchtigung des Gesamtbildes darstellen. Auch hier kann das Hof- und Fassadenprogramm ein wichtiger Anknüpfungspunkt darstellen.

Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.



# Aktivitäten/Kooperation

## Bestehende Netzwerke

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Stadt Overath; Fotos: Stadt Overath Bürgerwerkstätten, Stadt Overath Familiennetzwerk; ZWAR Overath, RBW

**Bürgerwerkstätten in Overath**

Die Bürgerwerkstätten wurden 2021 vom Rat der Stadt Overath zusätzlich zum Ausschuss für Zukunft, Umwelt, Mobilität und Tourismus (Z.U.M.T.) initiiert.

Es wurden 4 **Bürgerwerkstätten** für die einzelnen Themenbereiche gegründet. In diesen Werkstätten können interessierte und engagierte Bürgerinnen und Bürger gemeinsam Ideen und Konzepte zu Ihren Themenbereichen erarbeiten.

Ziel ist, daraus konkrete Maßnahmen zu entwickeln und in die Ausschussberatungen einzubringen.

Zwei Jahre Bürgerwerkstätten - Wir gestalten unsere Stadt!

Anfang 2021 hat der Rat der Stadt Overath einstimmig beschlossen, zusätzlich zum neuen Ausschuss für Zukunft, Umwelt, Mobilität und Tourismus (kurz: Z.U.M.T.-Ausschuss) vier Bürgerwerkstätten zu diesen einzelnen Themenbereichen zu gründen. Hier können sich alle interessierten und engagierten Menschen treffen, um gemeinsam konkrete Ideen, Konzepte und Maßnahmen zu erarbeiten, die unsere Stadt nach vorne bringen. In zwei Jahren wurde hier schon sehr viel wertvolle ehrenamtliche Arbeit geleistet und einiges auf die Beine gestellt!

Machen auch Sie mit, gemeinsam mit uns an den Zukunftsthemen unserer Stadt zu arbeiten. Je mehr Menschen sich beteiligen, desto besser wird das, was wir zusammen aufbauen, den kommenden Herausforderungen gerecht.

**RBW**  
Rheinisch-Bergische Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH

Kontakt

Über uns | Standort | Unser Service | Newsroom

**overath**  
Stadt im Agget und Sülz

Sie sind hier: **Familiennetzwerk**

**FamilienNetzwerk**

Frühe Hilfen für Familien - Netzwerk der Stadt Overath

Das Portal „Frühe Hilfen für Familien - Netzwerk der Stadt Overath“ bietet eine Plattform, auf der sich verschiedene Institutionen, Gesundheits- und Beratungseinrichtungen und Hilfsangebote für Familien vorstellen und vernetzen können.

Es bietet die Möglichkeit für alle Ratsuchenden, auf schnellstem Wege an die nötigen Informationen zu kommen, um ein Hilfsangebot kennenzulernen oder Kontakt aufnehmen zu

**Schnell gefunden**

- Aktuelle Baustellenele
- Serviceportal
- Online Terminvereinbarung im Bürgerbüro
- Ämterliche Bekanntmachungen
- Aktuelles
- Öffnungszeiten & Kontakt
- Ratsinformation
- Vorgangene Ausschussitzungen
- Stellangebote der Stadt Overath
- Abkürzungen

**Herzlich Willkommen**

**ZWAR - Zwischen Arbeit und Ruhestand - ist**

- ein soziales Netzwerk für Menschen ab 55 in Overath und Umgebung
- eine gute Möglichkeit, mit Leuten in Kontakt zu kommen, die kurz vor oder kurz nach ihrem Eintritt in den Ruhestand nach neuen Inhalten und Perspektiven suchen
- ein freies Angebot ohne Vereinsstruktur und Hierarchie
- überparteilich und konfessionell ungebunden
- eine selbst organisierte Gemeinschaft lebensfroher Menschen, die nach Lust und Laune zusammen aktiv wird
- eine Option, als Gruppe mit ähnlich gelagerten Themen und Interessen in Overath gehört zu werden
- eine Chance, mehr zu hinterlassen als "eine Kuhle im Sofa"

**Kontakt**  
Rheinisch-Bergische  
Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH  
Friedrich-Eben  
51429 Bergisch  
Telefon: +49 2127  
Telefax: +49 2127

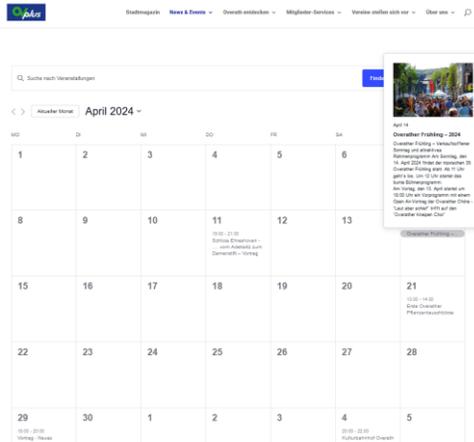
Innenstadtt Themen werden durch eine Vielzahl von sozialen und wirtschaftlichen Netzwerken, Aktivitäten und Kooperationen koordiniert und gebündelt. Wichtige Netzwerke erstrecken sich auf die Bereiche Ehrenamt, Klimaschutz und Mobilität, Tourismus, Bildung sowie soziale Initiativen.

Zusätzlich hat die Stadt Overath neben dem Ausschuss für Zukunft, Umwelt, Mobilität und Tourismus einzelne Bürger:innenwerkstätten etabliert. Die Stadt Overath lädt interessierte und engagierte Bürger:innen ein, aktiv konkrete Maßnahmen zu diesen vier Themen zu entwickeln. Neben den Bürger:innenwerkstätten bietet die Stadt eine Plattform für Familienhilfe („Frühe Hilfe für Familien“) an, auf den verschiedenen Institutionen sowie Gesundheits- und Beratungseinrichtungen ihre Leistungen anbieten können. Die Federführung liegt bei der Stadt Overath selbst. Zudem gibt es außerdem eine Bürgerstiftung (vertritt das Gemeinwohl der Bürger:innen), ehrenamtliche Bürgerbus-Initiative und den Stadtsportverbund Overath. Auch aus der Stadtgesellschaft heraus entstehen immer wieder Netzwerke zur Stärkung der Stadt. So gibt es in Overath ein soziales Netzwerk für Menschen ab 55 Jahren, das sich dafür einsetzt, dass sich Menschen dieser Zielgruppe kennen lernen und gemeinsam den Weg in den Ruhestand gehen. Weitere Zusammenschlüsse bilden beispielsweise die Overather-Tafel und Rhein-Berg Connect (digitale Austauschplattform für Unternehmen).



# Aktivitäten/Kooperation

## Größere Veranstaltungen & Festivitäten im Stadtzentrum



**Badino** SCHWIMMEN - SAUNA - EVENTS - SHOP - SERVICE - KONTAKT

### Uuund Action! Unterhaltung für Kids

Jeden 1. Samstag im Monat ist Spielenachmittag

ÄKinderzeit im Badino: Wir holen für euch an jeden 1. Samstag im Monat unsere Wassergleichen raus. Mit Wasserleiter und Co. könnt ihr nach Herzlust herumtoben. Liebe Eltern: Jeden 1. Samstag im Monat von 15 bis 17 Uhr, kümmern wir uns um ihre Kinder: Ist ihr Kind 8 Jahre alt und kann schwimmen, kann es auch ohne Eltern Spaß haben. Der Event-Tarif für Kinder/Jugendliche beträgt für 3 Stunden 4,50€ beginnend ab 13 Uhr.

Nächsten Termine dafür sind am:  
03.02., 02.03., 06.04., 04.05. u. 01.06.

Sommerpause voraussichtlich 01.07. bis 30.07.2024  
02.11. u. 07.12.2024

Es ist noch kein Schwimmen-Meister vom Himmel gefallen! Wir bieten im Badino verschiedene Kurse an - zum Beispiel zum Schwimmunterricht für Kinder.

Mal was anderes: Kindergeburtstag im Badino

An den Spielenachmittagen ist auch für Kindergeburtstagsgruppen ein Besuch im Badino eine tolle Idee. Ein unvergesslicher Ehrentag für kleine Wasseratten und ihre Gäste! Übrigens: Geburtstagskinder - egal welchen Alters - besuchen das Badino **kostenlos**. Für die Gästeschar gibt es auf Anfrage vergünstigte Eintrittspreise.

Wer in den Ferien gerne viel schwimmen möchte, braucht nicht weit wegzufahren. Wir bieten allen SchülerInnen und Schülern das Badino-Ferienticket an. Damit könnt ihr volle zwei Wochen in den Ferien schwimmen kommen. Egal ob Sommer-, Herbst-, Winter- oder Osterferien. Preis: 25 Euro.

## Weihnachtsmarkt 2024

November 29 @ 18:00 - Dezember 1 @ 23:00



## 8. PARALAUf 2024

**Sonntag, 2. Juni, 13:30 Uhr, Hotel Lüdenbach**

- für Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene
- Rundlaufstrecke ohne Zeitnahme
- je Runde wird ein Spendenbetrag erlaufen
- keine Startgebühren!

Im Veranstaltungskalender der Stadt Overath lassen sich verschiedene Veranstaltungen finden, die themenspezifisch unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Als Referenz wurden die durchgeführten Veranstaltungen von 2024 herangezogen.

Über das Jahr verteilt gibt es verschiedene Veranstaltungen wie Spaß am Karneval zu Beginn des Jahres, das Sportereignis Fahrrad-Event und den Paralauf im Frühsommer und das Stadtfest und den Weihnachtsmarkt in der letzten Jahreshälfte. Für Kinder werden regelmäßige Veranstaltungen durch das Schwimmbad Badino angeboten. Die Veranstaltungen schaffen für die Stadt Overath über das ganze Jahr verteilt eine temporäre Vitalität, von der auch die permanenten Nutzungen der Stadt aufgrund gesteigerter Frequenzen sowie verstärkter Sichtbarkeit profitieren. Ausgebaut werden können jedoch zielgruppenspezifische Veranstaltungen, die insbesondere die junge Bevölkerung oder Familien mit Kindern ansprechen.

Organisiert werden die Veranstaltungen durch verschiedene Vereine wie Spaß am Karneval e.V., Einkauf in Overath e.V. und dem Badino Overath sowie dem OVplus Stadtmarketing Verein Overath e.V..

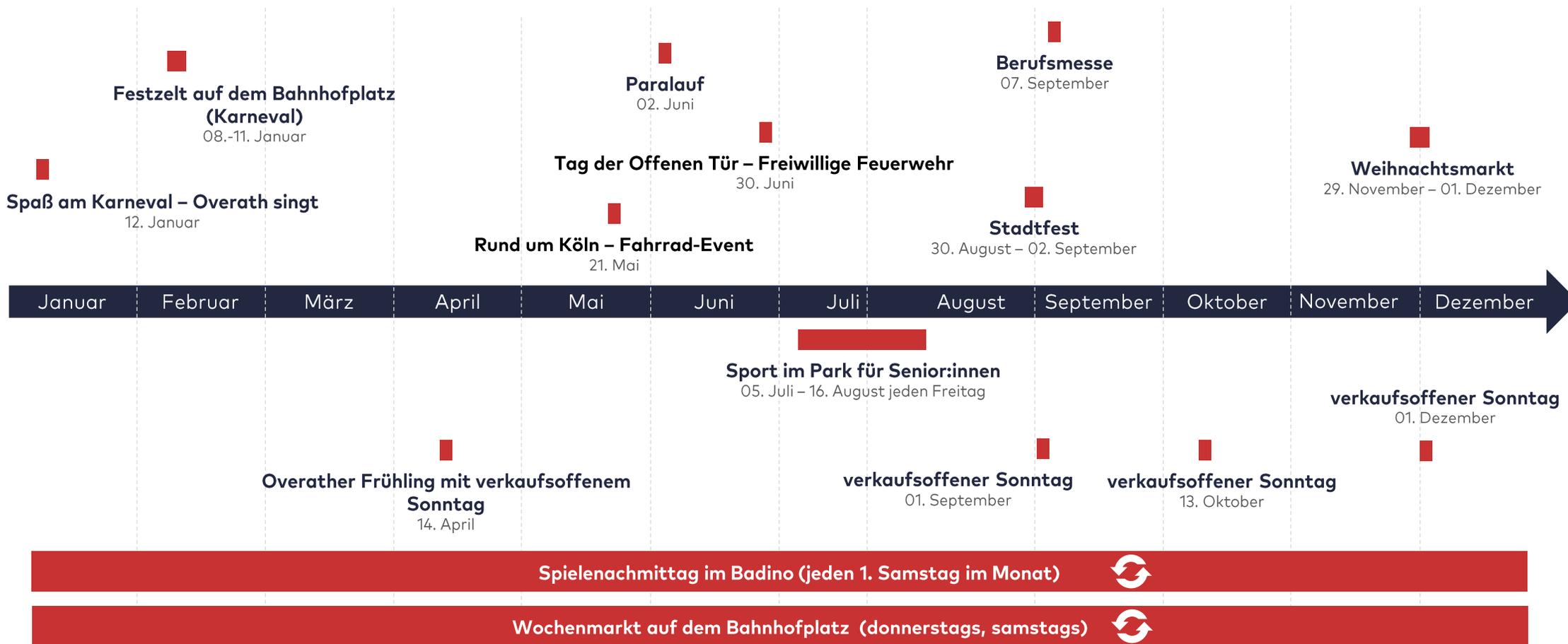
Die nachfolgende Seite stellt das thematische Veranstaltungsprogramm über das Jahr 2024 verteilt dar. Saisonal betrachtet, lässt sich eine leichte Angebotslücke in den Herbstmonaten feststellen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos: Veranstaltungsjahreskalender für das Jahr 2024 der Stadt Overath, Badino Overath.



# Aktivitäten/Kooperation

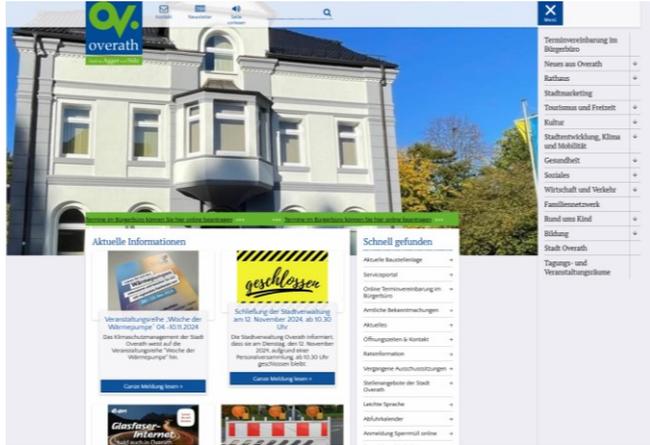
## Größere Veranstaltungen & Festivitäten im Jahr 2024



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Veranstaltungsjahreskalender für das Jahr 2024 der Stadt Overath, Badino Overath.



# Digitale Sichtbarkeit



Die Stadt Overath ist digital über verschiedene Kanäle sichtbar. So wird sie hauptsächlich über die Website der Stadt Overath vermarktet. Hier werden beispielsweise Themen rund um Terminvereinbarungen im Bürgerbüro, das Familiennetzwerke, die Stadtentwicklung sowie interessante Links zu Kooperationen und weiteren Links ausgewiesen. Außerdem werden aktuelle Projektvorhaben, sowie (touristische) Freizeitangebote und allgemeine Informationen bereitgestellt. Ergänzend platziert das Stadtmarketing OVplus e. V., das sich seit 2020 von der Stadt gelöst und als eigenständiger Verein gefunden hat, auf der eigenen Facebook- und Website Informationen zu Veranstaltungen, Aktionen und bietet den Overather Vereinen Raum, sich zu präsentieren. Nach aktuellem Stand (07.11.2024) hat OVplus ein digitales Netzwerk auf Facebook von rund 1.612 Personen aufgebaut. Aus der Stadtgesellschaft heraus hat sich die digitale Informationsplattform FamilienNetzwerk gebildet, die ein frühes Hilfsangebot für Familien in Overath bietet. Darüber hinaus finden sich auf der Website der Stadt Overath Kooperationslinks zu weiteren Netzwerken und Organisationen wie dem Kulturbahnhof, der Bürgerstiftung Overath und dem Badino. Im Allgemeinen ist die digitale Vermarktung der Stadt – insbesondere im Verhältnis zur Stadtgröße – als positiv zu bewerten. Jüngere Zielgruppen sowie technikaffine Menschen könnten perspektivisch noch gezielter erreicht werden. Hier kann eine Ausweitung der digitalen Präsenz auf weitere soziale Medien wie Instagram und YouTube die Sichtbarkeit erhöhen.



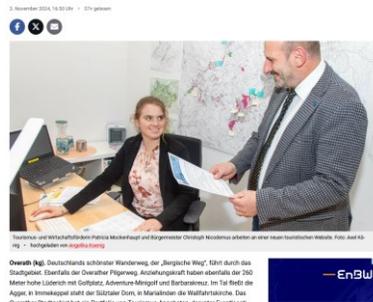
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos: Stadt Overath, OVplus – Stadtmarketing Overath e. V. – Facebook, OVplus, Stadt Overath Stadtmarketing Overath.



# Image/Marketing



## Ausbau des Tourismus-Sektors



Die Stadt Overath ist digital gut und einheitlich sichtbar. Eine klare Marketingstrategie und ein wiedererkennbares Erscheinungsbild von der Stadtverwaltung bis hin zu Vereinen zeigt, dass die einzelnen Akteur:innen bereits zusammenarbeiten, um die Marke Overath zu stärken. Hierbei erfolgt der Großteil der Vermarktung durch den Verein OVPlus.

Die Stadt Overath hat seit dem 18.10.2024 einen eigenen Instagram-Account für den Tourismus in und rund um Overath. Derzeit erreicht der Kanal allerdings nur rund 119 (Stand 10.12.2024) Personen. Mit Blick auf die jungen Erwachsenen besteht Entwicklungspotenzial im Bereich der Bespielung der Social-Media-Kanäle.

Unterstrichen wird dies durch Ergebnisse der Speed-Datings, bei denen vermehrt der Wunsch nach einer klaren Marke des Zentrums mit Alleinstellungsmerkmalen und einer Zielgruppenansprache gewünscht wurde.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos:

# Regionales Wettbewerbsumfeld

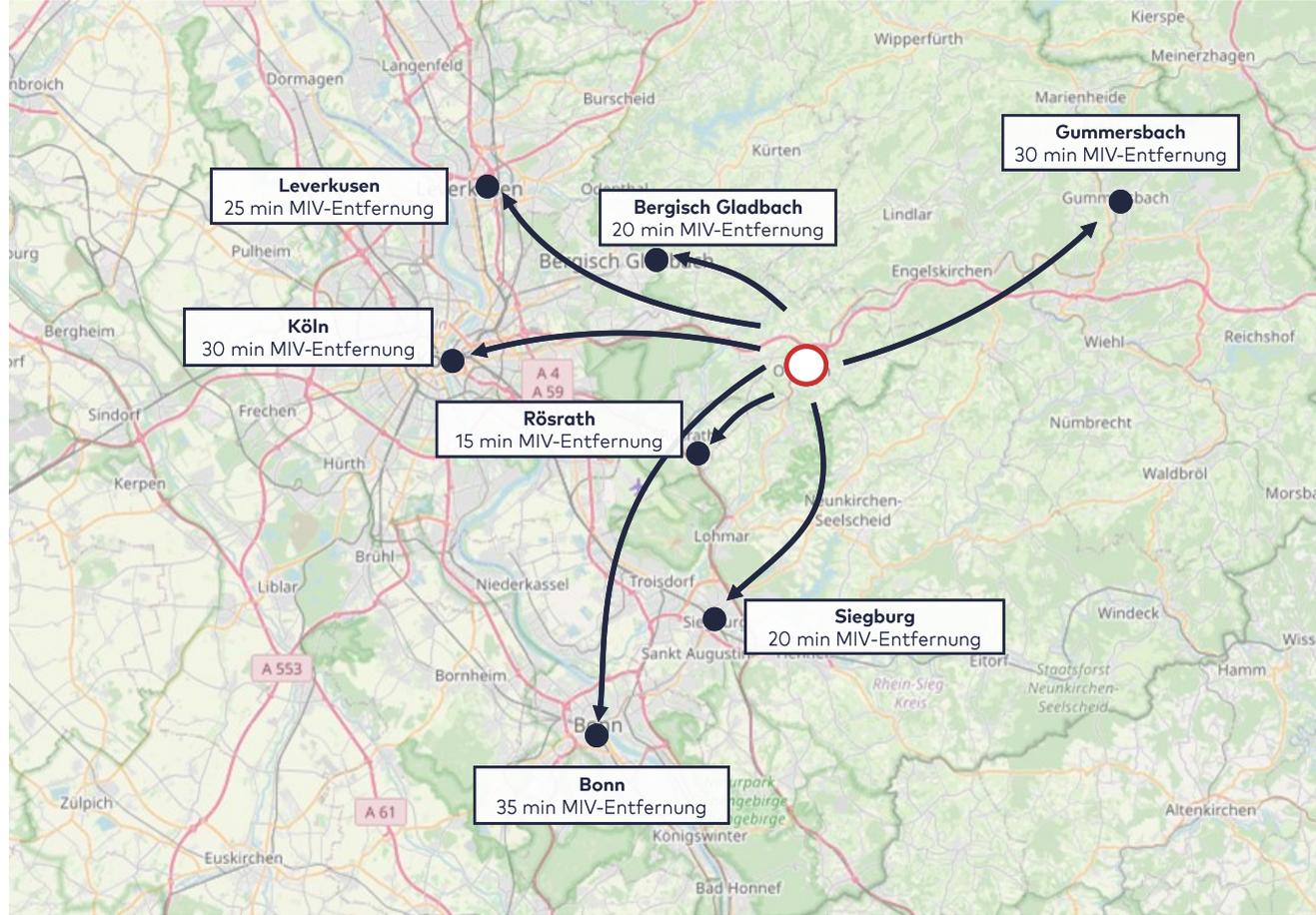
# Regionales Wettbewerbsumfeld

## Übersicht

### Legende



Overath



Um die vorgenannten Ergebnisse hinsichtlich ihrer Relevanz einordnen zu können, wird nachfolgend ein Blick auf das regionale Wettbewerbsumfeld von Overath gelegt. Dieses wird durch die nächstgelegenen (Innen)Städte Rösrath, Bergisch Gladbach, Gummersbach, Siegburg, Leverkusen, Bonn sowie Köln geprägt.

Die Abgrenzung der Wettbewerbsstädte orientiert sich dabei zum einen an der räumlichen Nähe zum Stadtteil Overath und zum anderen an die touristischen Effekte sowie Versorgungsfunktionen, die die jeweiligen Städte für das Umland aufweisen.

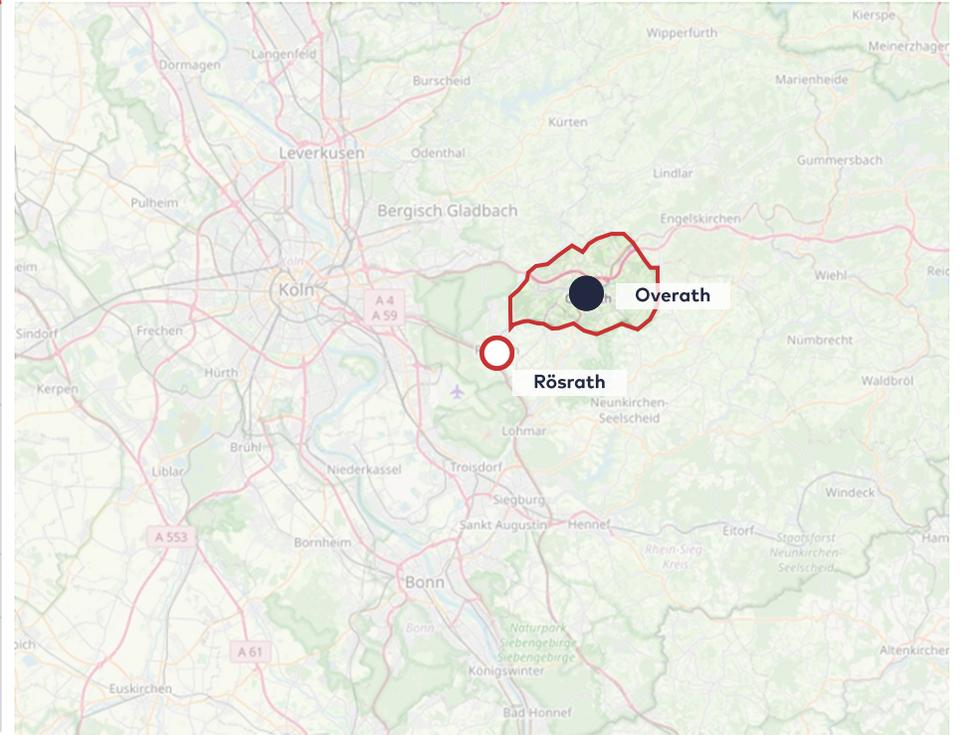
Die nachfolgenden Folien betrachten die Wettbewerbsbeziehung dieser Innenstädte hinsichtlich Besonderheiten ihrer Vitalität, Individualität und Mentalität.

Insbesondere die nahegelegenen größeren Städte Bergisch-Gladbach, Leverkusen, Bonn und Köln weisen dabei einen starken Wettbewerb zum Abfließen von Kaufkraft auf.

# Regionales Wettbewerbsumfeld

## Rösrath

Merkmale	Ausprägungen	Wettbewerb zu Overath
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum	
Vitalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ direkte Anbindung an die A3 in Richtung Köln und Flughafen Köln/Bonn; Anbindung nach Overath über die L484; direkte Zug-Anbindung nach Köln und Gummersbach, direkte ÖPNV-Anbindung nach Overath, Bergisch Gladbach und Flughafen Köln/Bonn</li> <li>➤ adäquate Anzahl an Nahversorgungsangeboten entlang der Hauptstraße (Bäckerei, Banken; Drogerie); Lidl und Edeka als Versorgungsmärkte; vereinzelte inhabergeführte Betriebe; Möbel Höffner als Magnet außerhalb der Innenstadt; vorhandene Gesundheitseinrichtungen</li> <li>➤ Familien- und fußgängerfreundliche Umgebung und attraktiver Wohn- und Lebensort; Golfplatz, Sportvereine und Kirchengemeinde als Magnet</li> </ul>	■■■
Individualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ kleinteilige Bebauungsstruktur; mix aus Alt- und Neuwohnungen</li> <li>➤ Schloss Eulenbroich als touristischer Magnet mit anliegender Gastronomie</li> <li>➤ vorhandene Campingplätze am Alten Wehr, Schwimmhalle, Fitnessstudio</li> </ul>	■■□
Mentalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ keine bestimmte Zielgruppenansprache</li> </ul>	□□□
Wettbewerbsbeziehung	<b>mittlere Konkurrenz aufgrund der attraktiven Kombinationen aus Nähe zu Köln, kulturellen Angeboten und Naturnähe, allerdings fehlende Zielgruppenansprache</b>	<b>mittel</b>

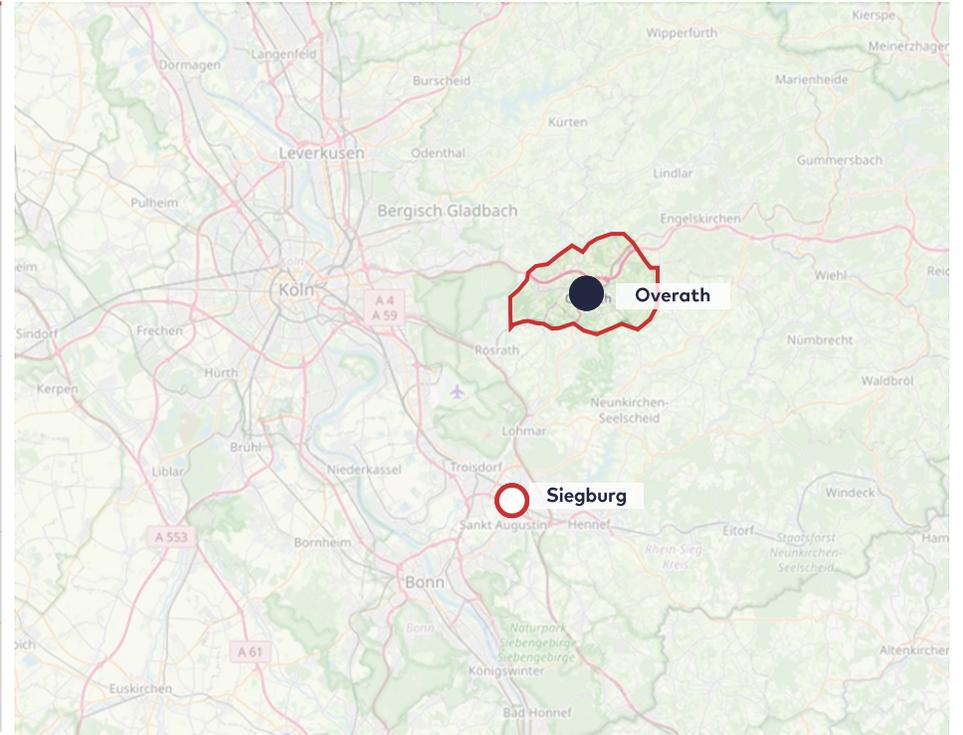


Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

# Regionales Wettbewerbsumfeld

## Siegburg

Merkmale	Ausprägungen	Wettbewerb zu Overath
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum	
Vitalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ direkte Anbindung an die A3 Richtung Köln und A560/A59 Richtung Bonn; gute Zug- und ÖPNV-Verbindung (Regional- und Fernverkehr); direkte Anbindung an den Flughafen Köln/Bonn</li> <li>➤ geringer Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten rund um den Marktplatz; kleine inhaber:innengeführte Geschäfte; adäquate soziale Infrastruktur und Dienstleistern (Kindertagestätten, Verwaltung, Banken, Bildungseinrichtungen)</li> <li>➤ Gastronomische Auswahl rund um den Marktplatz</li> </ul>	■ ■ □
Individualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ kleinteilige Stadtstruktur; Innenstadt mit kurzen Wegen; Innenstadt durch die Platzsituation Marktplatz gekennzeichnet</li> <li>➤ Stadtmuseum; Rhein Sieg Forum als Veranstaltungsort in der Innenstadt</li> <li>➤ jährlicher mittelalterlicher Weihnachtsmarkt</li> </ul>	■ ■ □
Mentalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ keine bestimmte Zielgruppenansprache, außer jährlich Weihnachtsmarktbesucher:innen</li> </ul>	■ □ □
Wettbewerbsbeziehung	<b>mittlere Konkurrenz hinsichtlich der Ausstattung der regionalen/überregionalen Anbindung, der Nähe zu Köln/Bonn sowie der Zielgruppenausrichtung an Weihnachten</b>	<b>mittel</b>

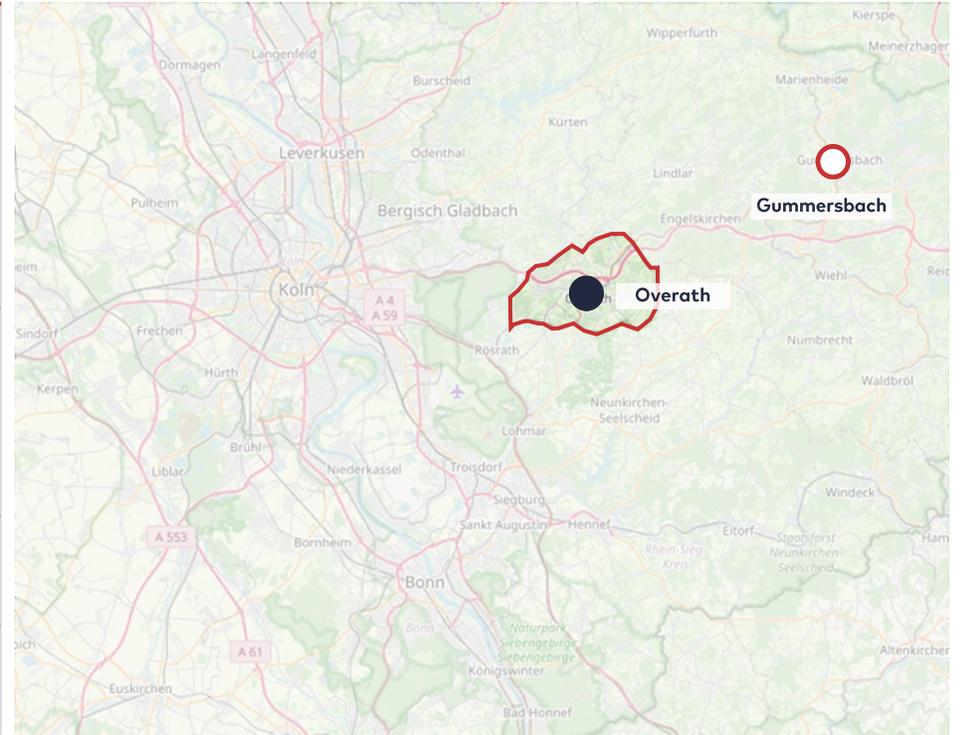


Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

# Regionales Wettbewerbsumfeld

## Gummersbach

Merkmale	Ausprägungen	Wettbewerb zu Overath
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum	
Vitalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Anbindung an die B256 Richtung A4; Bahnhof/Busbahnhof unmittelbar an die Innenstadt angegliedert, Zug-Verbindung RB25 über Overath nach Köln</li> <li>➤ hoher Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten rund um den Innenstadtkern; gute soziale Infrastruktur und eine Vielzahl von Dienstleister</li> <li>➤ Agglomeration an Einkaufs- und Versorgungszentren durch Bergischen Hof und Forum Gummersbach</li> <li>➤ Touristische Bedeutung der Aggertalsperre und Zielort für Wandertourismus im Bergischen</li> </ul>	■■■
Individualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ kleinteilige Stadtstruktur; kompakte Innenstadt, die durch die Fußgänger:innenzone und die Einkaufszentren Bergischer Hof und Forum gekennzeichnet ist</li> <li>➤ Sport-, Veranstaltungs- und Bildungskultur (Halle 32, SCHWALBE Arena, TH Köln – Campus Gummersbach, Akademie Gesundheitswirtschaft und Senior:innen, Gesundheits- und Bildungszentrum, Kulturzentrum)</li> </ul>	■■■□
Mentalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ breite Zielgruppenansprache mit besonderem Fokus auf Studierende und Tourist:innen</li> <li>➤ Innovative Stadtentwicklungsprojekte (z. B. Steinmüllergelände)</li> </ul>	■■■
Wettbewerbsbeziehung	hohe Konkurrenz hinsichtlich der Versorgungs-, Veranstaltungs- und Bildungskultur	hoch

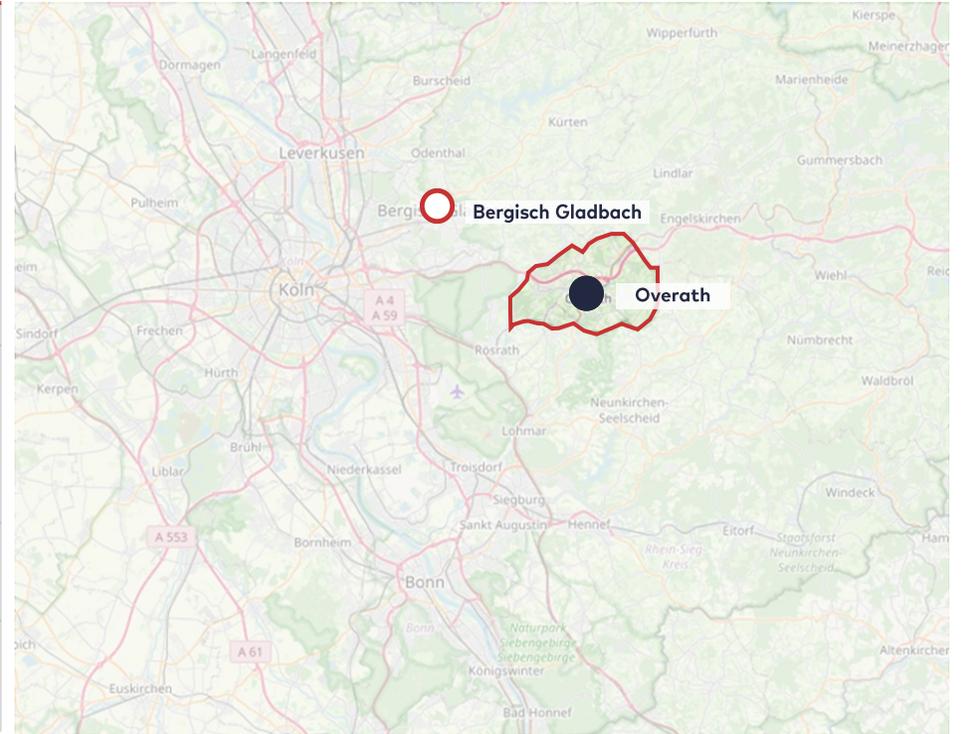


Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

# Regionales Wettbewerbsumfeld

## Bergisch Gladbach

Merkmale	Ausprägungen	Wettbewerb zu Overath
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum	
Vitalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ direkte Anbindung an die A4 und B508 Richtung Köln; gute ÖPNV-Verbindung (S11 nach Köln, Düsseldorf, Essen); Anbindung nach Overath über Bensberg</li> <li>➤ Angebote größtenteils in der ganzen Stadt verteilt, Innenstadt mit starker Verdichtung; Angebotsmix aus Einzelhandel und Nahversorgung entlang Hauptstraße; Einkaufszentrum RheinBerg Galerie und Kaufhaus LoewenCenter als Einkaufsmagnete; gesamten Stadtteil von niedrigem bis mittleren Preisniveau</li> <li>➤ vorhandene Bildungseinrichtungen (Fachhochschule der Wirtschaft, Institut der medizinischen Radiologie)</li> </ul>	■■■
Individualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mix aus kleinteilige und großteiliger Stadtstruktur, geprägt von Verwaltungs-, Arbeits- und Wohngebäuden</li> <li>➤ Innenstadt umgeben von vielen Grünflächen</li> <li>➤ Stiftung Zander, Bürgerhaus Bergischer Löwe, Kunstmuseum Villa Zanders und Grünfläche als kultureller touristische Magnete in der Innenstadt</li> </ul>	■■■
Mentalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ansprache der Zielgruppe an Tourist:innen, Nahversorger:innen; Student:innen; Pendler:innen</li> </ul>	■■■
Wettbewerbsbeziehung	<b>starke Konkurrenz aufgrund der reichen industriellen Geschichte, kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, Natur- und Freizeitangebote im Bergischen Land sowie die Lage im Speckgürtel von Köln</b>	<b>stark</b>

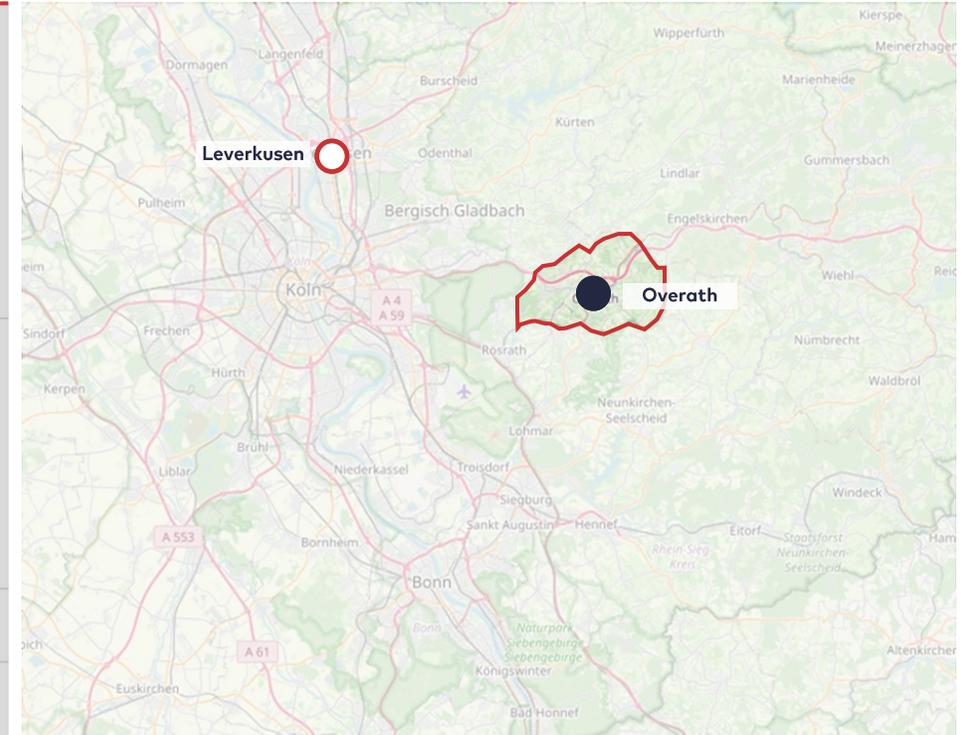


Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

# Regionales Wettbewerbsumfeld

## Leverkusen

Merkmale	Ausprägungen	Wettbewerb zu Overath
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum	
Vitalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>überregionale Anbindung der Innenstadt über die A1, A59, A3 und B8 (Richtungen Düsseldorf, Köln, Bonn); unmittelbare Anbindung an den Hbf, zentraler Lage und Verbindung zum Regional- und Fernverkehr; Flughafen Köln-Bonn sichert nationale und internationale Erreichbarkeit</li> <li>Kompaktes Nahversorgungszentrum; hoher Angebotsmix an Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, zentrale Einkaufszentren (Luminaden, City C); Magnetbetriebe (Rewe, Aldi, Kino, ); hoher Anteil an Verkaufsflächen insb. im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; weitere kleinere Nahversorgungsbereiche in der Stadt verteilt</li> </ul>	■■■
Individualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>viele Grünflächen und viele Platzsituationen umschließen zentrale Einkaufsstraße</li> <li>Multinationales Unternehmen (Bayer AG), Bedeutung für Tourist:innen; insbesondere Fußball (BayArena unmittelbar an der Innenstadt), Sportvereine, Golfclub</li> <li>Touristische Anziehungspunkte: BayArena, Schloss Morsbroich, Industriemuseum Freudenthaler Sensenhammer, Golfclub, Sportvereine</li> </ul>	■■■□
Mentalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zielgruppenübergreifende Ansprache</li> </ul>	■■■□
Wettbewerbsbeziehung	<b>starke Konkurrenz aufgrund der vielfältigen Nahversorgungsangebote sowie kulturellen und touristischen Einrichtungen</b>	<b>stark</b>

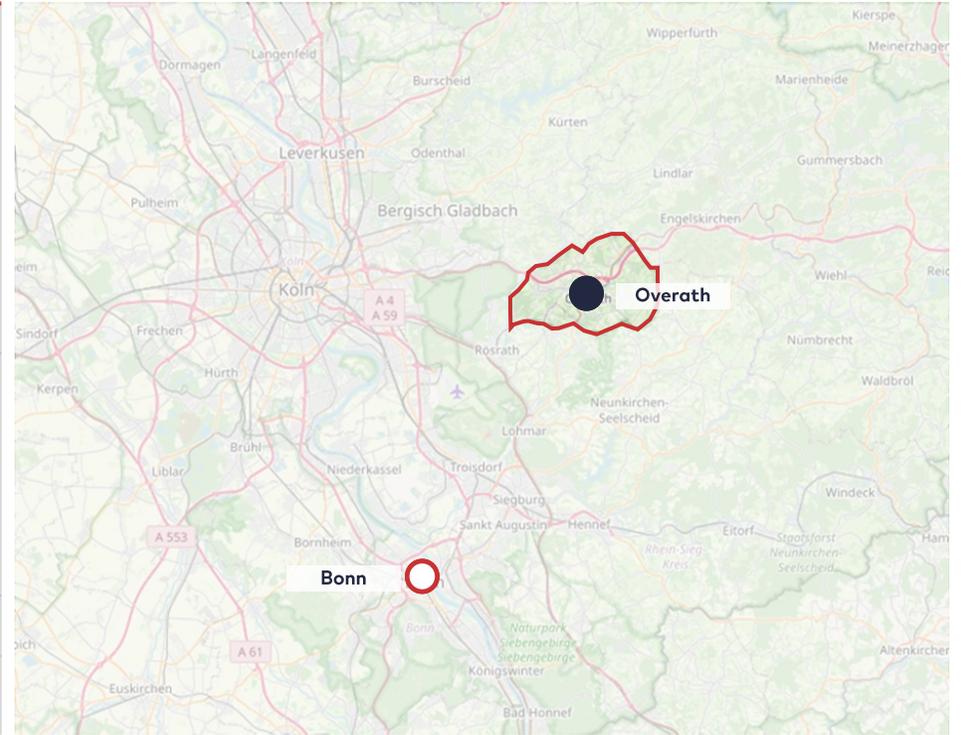


Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

# Regionales Wettbewerbsumfeld

## Bonn

Merkmale	Ausprägungen	Wettbewerb zu Overath
Zentralörtliche Funktion	Oberzentrum	
Vitalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ direkte Anbindung der Innenstadt über B56 (Richtung Siegburg) und A565 (Richtung Köln); unmittelbare Anbindung an den Hbf, ÖPNV-Verbindung nach Köln und Siegburg, zentraler Lage und Verbindung zum Regional- und Fernverkehr; Flughafen Köln-Bonn sichert nationale und internationale Erreichbarkeit</li> <li>➤ Kompaktes Nahversorgungszentrum; Angebotsmix an Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, Hbf fungiert als Einkaufszentrum; Lidl als Magnetbetriebe</li> </ul>	■■■
Individualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mix aus historischen Gebäuden und Einkaufsstraßen; enge Fußgänger:innenzone; verschiedene Platzsituationen</li> <li>➤ viele Grünflächen und viele Platzsituationen umschließen zentralen Einkaufsstraße</li> <li>➤ Touristische Anziehungspunkte: ehemalige Hauptstadt der BRD, Beethoven-Denkmal, Universitätsarchiv und Hofgarten, Botanischer Garten</li> </ul>	■■■
Mentalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zielgruppenübergreifende Ansprache</li> </ul>	■■■
Wettbewerbsbeziehung	<b>starke Konkurrenz aufgrund der Bedeutung Bonns als Oberzentrum und touristischen Anziehungspunkten</b>	<b>stark</b>

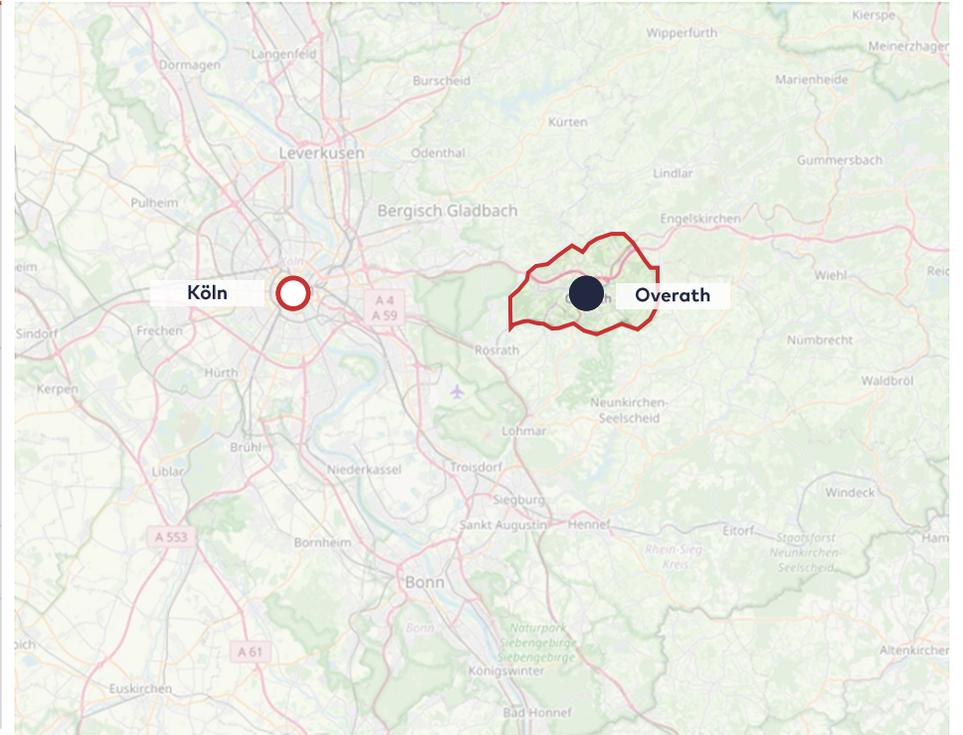


Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

# Regionales Wettbewerbsumfeld

## Köln

Merkmale	Ausprägungen	Wettbewerb zu Overath
Zentralörtliche Funktion	Oberzentrum	
Vitalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>überregionale Anbindung der Innenstadt über die B55 und unmittelbare Verbindung an die A1, A3 und A4; Hbf mit zentraler Lage und Verbindung zum Regional- und Fernverkehr; Flughafen Köln-Bonn sichert nationale und internationale Erreichbarkeit</li> <li>gute Anzahl an Nahversorgungsangeboten; Mix aus inhabergeführten und filialisierten Betrieben; besondere Lage der Innenstadt am Rhein; viele Platzsituationen in der Innenstadt</li> </ul>	■■■
Individualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brauhaus- und Konzertkultur</li> <li>architektonische Highlights (z.B. Kölner Dom)</li> <li>Universitäts- und Messestadt</li> <li>KölnCard als Tourist*innenticket für Ermäßigungen in Gastronomie, Kunst und Kultur</li> </ul>	■■■
Mentalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>zielgruppenübergreifende Ansprache, hohe touristische Relevanz</li> </ul>	■■■
Wettbewerbsbeziehung	<b>starke Konkurrenz aufgrund des Angebotsmix, der Versorgungsfunktion (in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) sowie Freizeit und Kultur</b>	<b>stark</b>

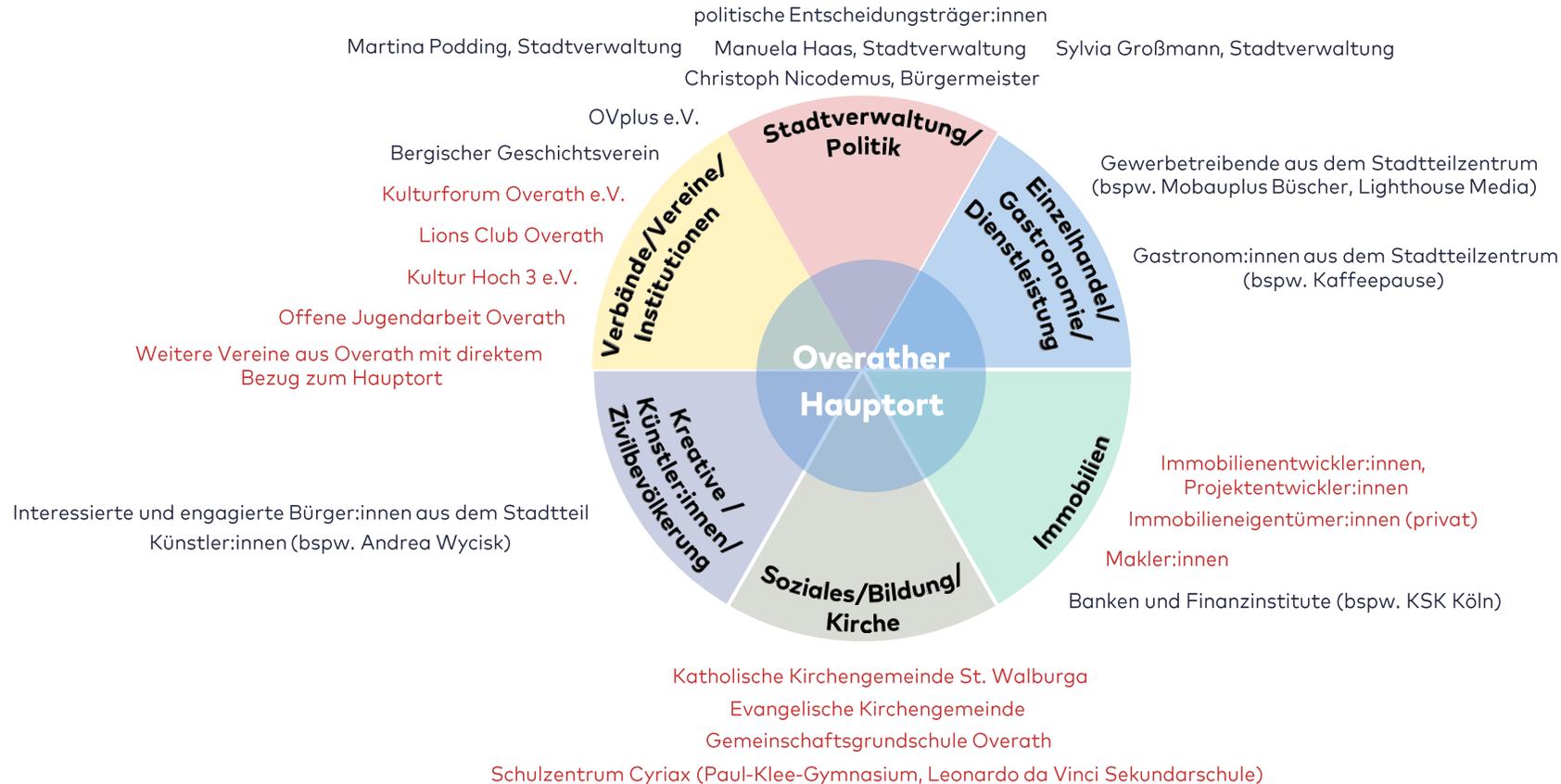


Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

# Stakeholderanalyse

# Stakeholderanalyse

## zentrale Akteur:innen des Overather Hauptortes



Im Overather Hauptort treffen verschiedenste Akteursgruppen aufeinander, die unterschiedliche intrinsische Motivationen haben, sich für die Entwicklung des Zentrums einzusetzen.

Die Abbildung führt alle im Prozess beteiligten Akteur:innen auf. Positiv hervorzuheben ist, dass bereits ein breiter Kreis verschiedenster Innenstadtakteur:innen Interesse und Mitwirkungsbereitschaft bekundet hat. Der Schwerpunkt lag auf den Bereichen Politik und Verwaltung, Gewerbetreibende sowie Vereinswesen. Ziel für die weitere Arbeit des Zentrenmanagements ist die vermehrte Einbindung von Akteur:innen der weiteren Bereiche (insbes. Immobilien, Jugend, Soziales Kunst & Kultur).

# Stakeholderanalyse

## Handlungsempfehlungen

Für das Stadtteilmanagement und weiterführend für die Arbeiten der Stadtverwaltung lassen sich folgende Handlungsempfehlungen im Umgang mit den zentralen Stakeholdern ableiten:

- **Dialog mit Immobilieneigentümer:innen intensivieren:** Es ist von entscheidender Bedeutung, die Gespräche mit Immobilieneigentümer:innen kontinuierlich fortzuführen. Diese Interaktionen bieten wertvolle Einblicke in die Nutzung und das Potenzial der Immobilien, besonders im Bereich der Gewerbeflächen. Die aktive Einbindung dieser Gruppe in zukünftige Entwicklungsprozesse wird als essenziell erachtet, um gemeinsame Ziele effektiv zu realisieren.
- **Beziehungen zu Investor:innen und Baufirmen stärken:** Die Aufrechterhaltung und Vertiefung der Beziehungen zu Investoren und Baugesellschaften ist von großer Bedeutung. Diese Partnerschaften sind grundlegend für eine erfolgreiche Umsetzung von Bauprojekten und städtebaulichen Vorhaben, da sie Fachkenntnisse, finanzielle Ressourcen und operative Kapazitäten einbringen.
- **Öffentlichkeitsarbeit bei Veranstaltungen ausweiten:** Das Einladungskonzept für Beteiligungsprozesse in Overath muss überdacht werden, um mehr Menschen zur Teilnahme zu bewegen und eine breitere, vielfältigere Sichtweise in den Prozess einzubeziehen. Eine direkte Ansprache der Bürger:innen ist dabei besonders wichtig, um die Beteiligung zu fördern und verschiedene Perspektiven zu integrieren.
- **Einbindung lokaler Gemeinschaften und Institutionen:** Die Einbeziehung von Vereinen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, kirchlichen und religiösen Gemeinschaften sowie kulturellen Institutionen wird nachdrücklich empfohlen. Diese Gruppen sind tief im sozialen Gefüge des Stadtteils verwurzelt und verfügen über weitreichende Netzwerke, die für eine stadtteilübergreifende Zusammenarbeit und Kommunikation genutzt werden können.
- **Jugendliche als aktive Gestalter:** Die Berücksichtigung und Beteiligung von Kindern und Jugendlichen in Planungsprozessen ist ein wichtiger Schritt, um zukunftsfähige und generationengerechte Stadtentwicklung zu gewährleisten. So muss jungen Menschen eine Plattform geboten werden, über die sie ihre Ideen und Vorstellungen einzubringen können.
- **Kooperation mit dem lokalen Handel und Gastronomie:** Eine enge Zusammenarbeit mit lokalen Einzelhändler:innen und Gastronom:innen ist unerlässlich, um die wirtschaftliche Vitalität und die Lebensqualität in städtischen Gebieten zu fördern. Durch regelmäßigen Austausch und Beteiligung dieser Gruppen können ihre Bedürfnisse und Anregungen direkt in die Stadtplanung und -entwicklung einfließen.
- **Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und lokalen Akteur:innen:** Die Beziehung zwischen der Stadtverwaltung und den lokalen Akteur:innen sollte intensiviert werden, um einen kontinuierlichen Austausch zu fördern. Es ist wichtig, regelmäßige Dialogmöglichkeiten zu schaffen, bei denen beispielsweise Einzelhändler:innen und Gastronom:innen ihre Anliegen direkt einbringen können. Dadurch wird sichergestellt, dass ihre Bedürfnisse und Ideen in die Stadtentwicklung einfließen und sie das Gefühl haben, dass ihre Stimmen gehört und ernst genommen werden. Ein kontinuierlicher Austausch stärkt das Vertrauen und fördert eine langfristige Zusammenarbeit.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# Fazit und Ausblick

# Fazit und Ausblick

Hervorgehend aus der Analyse der einzelnen Handlungsfelder sowie der Auswertung verschiedener Teilnehmungsformate können im Folgenden wesentliche **Stärken** und **Schwächen** sowie **Chancen** und **Risiken** für den Overather Hauptort identifiziert werden. Die Anordnung der Nennungen stellt keine Gewichtung der Inhalte dar. Der Defizite-Risiken- und Stärken-Chancen-Plan auf den nachfolgenden Seiten fassen die Ergebnisse der räumlichen und thematischen Zentrenanalyse kartografisch zusammen.

## Stärken

- Der Hauptort übernimmt durch den Angebotsmix und die vorhandenen Einzelhandelsangebote zur täglichen Versorgung eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die umliegenden Gemeinden.
- Es lassen sich vielfältige Nutzungen im Pflege- und Gesundheitswesen sowie Dienstleistungen, die eine wohnortnahe Versorgung sicherstellen finden.
- Leerstände treten bisher nur punktuell auf und die betroffenen Objekte befinden sich größtenteils in einem guten Zustand.
- Zentral gelegene, großflächige Parkmöglichkeiten gewährleisten eine gute Erreichbarkeit des Hauptortes.
- Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz bietet sowohl für Pendler:innen als auch für Logistikunternehmen einen bedeutenden Standortvorteil.
- Vereine wie etwa Ovplus e.V. bündeln das Engagement der Gewerbetreibenden und Vereine und stärken durch Gemeinschaftsprojekte die Bereitschaft der Bürger:innen zur aktiven Beteiligung.
- Die Immobilien im Hauptort befinden sich grundsätzlich in einem guten Zustand.

## Schwächen

- Die Sichtbarkeit von Angeboten ist mangelhaft und das Erscheinungsbild der vorhandenen Kund:innenstopper auf der Hauptstraße wirkt z.T. ungeordnet und ausbaufähig. Eine Verknüpfung zu umliegenden Nutzungen fehlt.
- Platzsituationen und öffentliche Räume werden nur geringfügig bespielt und genutzt, was insbesondere durch fehlende Sitz- und Spielmöglichkeiten deutlich wird.
- Die Hauptstraße ist durch eine starke Verkehrsbelastung geprägt, und es fehlen Querungshilfen für Fußgänger:innen, was die Verkehrssicherheit einschränkt und die Aufenthaltsqualität erheblich mindert.
- Der Radverkehr wird unzureichend priorisiert, was ein erhöhtes Risiko für die Verkehrssicherheit mit sich bringt. Alternative Mobilitätsformen bleiben insgesamt im Schatten des MIV.
- Das Zentrum weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Es mangelt an punktuellen sowie flächigen Grünflächen – sowohl zum Ausbau der Klimafolgeanpassungsmaßnahmen als auch zur Stärkung der Aufenthaltsqualität.
- Vereinzelt Immobilien weisen gestalterische Handlungsbedarfe auf und verschmutzte Fassaden prägen z.T. den öffentlichen Raum.
- Der Wochenmarkt besteht in der Regel aus zwei bis vier Ständen. Dadurch ist das Angebot begrenzt und löst keine ausreichenden Besuchsimpulse aus.
- Das Ambiente sowie die Vermarktung mit klaren Alleinstellungsmerkmalen und eine zielgruppenspezifische Ansprache sind ausbaufähig.
- Es herrscht ein Mangel an zielgruppenspezifischen Veranstaltungen, die das Angebot attraktiver gestalten und ergänzende Besuchsimpulse auslösen.

# Fazit und Ausblick

## Chancen

- Durch die Nutzung von Fördermitteln können öffentliche Räume durch Maßnahmen wie Entsiegelung und klimagerechte Anpassungen aufgewertet werden.
- Das Engagement bestehender Vereinsstrukturen kann durch den Stadtteiffonds gezielt eingebunden werden, um den Hauptort in den Bereichen Kultur, Veranstaltungen und Aufenthaltsqualität weiterzuentwickeln.
- Die Bündelung von Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft wird durch das Schaffen und Stärken von Netzwerken gefördert.
- Durch eine Erweiterung des Angebots könnte der Wochenmarkt temporär die Aufenthaltsqualität verbessern und mehr Besucher:innen anziehen.
- Leerstände können als Möglichkeits- und Experimentierräume genutzt werden, um moderne und innovative Nutzungskonzepte in leerstehenden Ladenlokalen zu etablieren, beispielsweise durch finanzielle Förderung der Stadt und das Aufzeigen klarer Nutzungsschwerpunkte.
- Der langfristige Anstieg des Wanderungssaldos ist ein positives Signal für die Stadtentwicklung. Overath profitiert von Zuzügen, die den lokalen Wohnungsmarkt, den Einzelhandel und das gesellschaftliche Leben zukünftig beleben. Auch aktuelle Bauprojekte wie der AggerPark spiegeln diese Potenziale wider.
- Die Originalität und Individualität der Angebote kann gestärkt werden, um die Erlebnisorientierung des Hauptortes zu steigern.
- Die Nähe zur Agger kann unter besserer Einbeziehung die fehlenden Grünflächen im Zentrum teilweise ausgleichen und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Die Sichtbarkeit des Wassers im Zentrum kann insbesondere an heißen Sommertagen eine kühlende Wirkung erzielen.
- Der Bahnhofplatz kann durch eine ansprechende Gestaltung und ein erweitertes Veranstaltungsangebot zu einem zentralen Treffpunkt werden. Zusammen mit den Aufenthaltsbereichen Agger, Steinhofplatz und Bahnhofplatz entsteht ein harmonisches Ensemble mit Aufenthaltsqualität, das durch die Hauptstraße sowie An den Gärten als verbindende Achsen miteinander verknüpft wird.

## Risiken

- Die zunehmende Verkehrsdichte und häufige Geschwindigkeitsüberschreitungen verschärfen die Verkehrssituation, wodurch die Sicherheit abnimmt und es häufiger zu Unfällen kommt.
- Aufgrund mangelnder Barrierefreiheit und unübersichtlicher Verkehrssituationen meiden ältere oder eingeschränkte Gruppen zunehmend den Hauptort. Gleichzeitig fehlen attraktive Angebote für junge Zielgruppen und es kommt zu Frequenzverlusten sowie einem Bedeutungsverlust des Hauptortes.
- Eine Verödung von innerstädtischen Plätzen wird durch fehlende Service- und Nutzungsangebote sowie eine unzureichende gestalterische Qualität verstärkt.
- Aufgrund fehlender Profilierung und mangelnder Aufenthaltsqualitäten überholen die umliegenden Städte und Gemeinden Overath im regionalen Wettbewerb. Kunden- und Besucher:innenströme fließen ungebremst in die umliegenden Mittel- und Oberzentren ab.
- Fehlende Klimafolgeanpassungsmaßnahmen, wie beispielsweise zu wenig Beschattung, führen zur Ausbildung von Hitzeinseln und eingeschränkter Aufenthaltsqualität.
- Nachfolgeprobleme und Fachkräftemangel führen zu vermehrten Ladenschließungen und einem entstehenden Trading-Down-Prozess, wodurch abnehmende Vitalität und Unwirtschaftlichkeit im Zentrum entstehen - begleitet von sich ausbreitenden Mindernutzungen.
- Langfristig leerstehende Ladenlokale, die Resignation privater Immobilieneigentümer:innen und Investitionsstaus tragen zur Verödung des Zentrums bei.

# Fazit und Ausblick

## Schwächen-Defizit-Plan

### Legende

- [- - -] Untersuchungsgebiet
- ↔↔ mangelnde Verknüpfung
- ⊕ fehlende Aufenthaltsqualität (u. a. durch Fassadengestaltung, fehlende Begrünung, hohen Versiegelungsgrad, ausbaufähige Werbegestaltung)
- ⊙ stadtbildprägender Leerstand
- ⊖ Trading-Down-Tendenzen
- Verkehrsbelastung
- |||| Eingangssituation mit gestalterischen Mängeln
- V V V V Frequenzbarriere
- Hohes MIV-Aufkommen



# Fazit und Ausblick

## Stärken-Chancen-Plan

### Legende

 Untersuchungsgebiet

 Aufenthaltspotenzial

 Kristallisationspunkt Einzelhandel

 Kristallisationspunkt Dienstleistung

 Kristallisationspunkt Gastronomie

 Kristallisationspunkt Freizeit und Kultur

 Kristallisationspunkt Wasser

 Kopplungspotenzial

 Strahlkraft



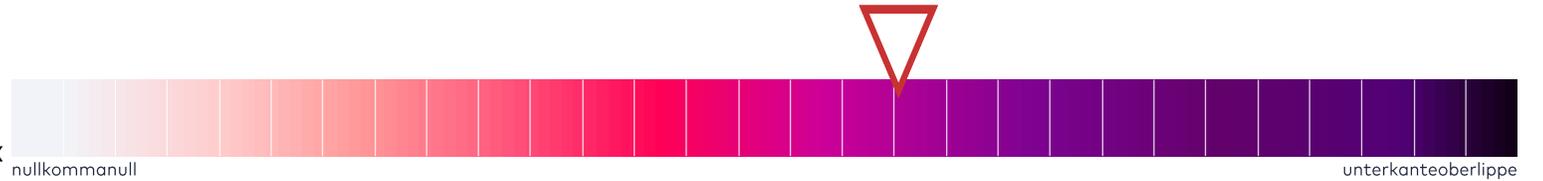
100 m

# Fazit und Ausblick



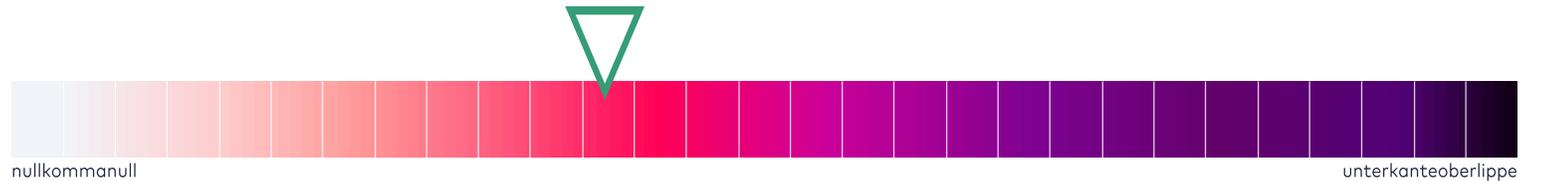
## VITALITÄT

Demografie, Ökonomie, Angebotsmix



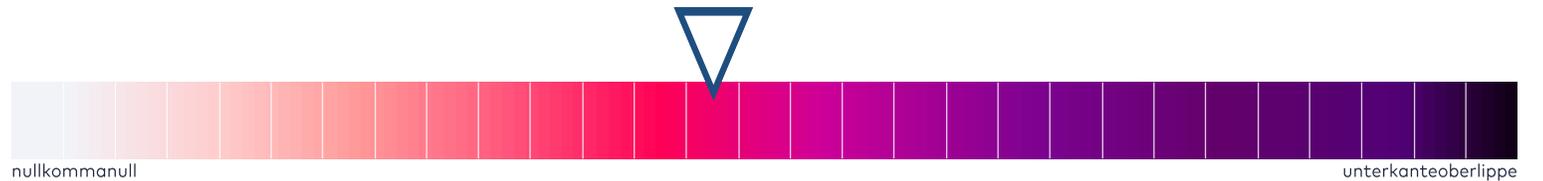
## INDIVIDUALITÄT

Stadtraum, Architektur, Mobilität



## MENTALITÄT

Innovation, Motivation, Kooperation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

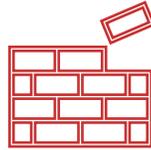
# Fazit und Ausblick



## STATUS QUO

Neue Perspektiven und frische Denkanstöße

Oktober 2024 – Januar 2025



## AUFBAU

Lokales Know-how, Zukunftsbilder und Synergien

Januar 2025 – März 2025



## VERSTETIGUNG

Visionen, Veränderungen und Umsetzung

März 2025 – Dezember 2025

# Fazit und Ausblick

Die vorangegangene Analyse der Vitalität, Individualität und Mentalität des Overrather Hauptortes hat gezeigt, dass das Zentrum bereits gute ökonomische wie auch städtebauliche Rahmenbedingungen aufweist, sich aber insbesondere im Bereich ihrer Individualität und der Aufenthaltsqualität noch stärker aufstellen kann. Auch im Bereich der Mentalität gilt es, Kooperation weiter zu stärken, um das bürgerschaftliche Engagement zu aktivieren. Im regionalen Wettbewerbsumfeld hat der Hauptort das Potenzial, sich durch die Sicherung bestehender Angebote, die Ansiedlung ergänzender Nutzungen und den Ausbau der Verweilqualität sowie der Sichtbarkeit von Verbindungen und Nutzungen als attraktiver und zukunftsfähiger Versorgungsstandort im alltäglichen Bereich weiterzuentwickeln.

Die Vitalität, Individualität und Mentalität des Zentrums sollten nicht isoliert betrachtet werden, da die Analyse gezeigt hat, dass Zusammenhänge beispielsweise zwischen der verkehrlichen Situation und der Aufenthaltsqualität bestehen. Um den Dreiklang der Vitalität, Individualität und Mentalität für das Zentrum perspektivisch zu stärken, konnten Handlungsbedarfe insbesondere bei der Gestaltung des Stadtraums sowie des Herausstellens eines Alleinstellungsmerkmals identifiziert werden. Damit einhergehend gilt es, städtebauliche und gestalterische Missstände des Straßenraums zu beheben, um Aufenthaltsqualitäten zu schaffen und sich möglicherweise ausbreitende Trading-Down-Tendenzen aufzuhalten. Die untergenutzten Platzsituationen weisen ein großes Aufenthaltspotenzial auf, sofern sie durch (temporäre) Angebote und gepflegtes Stadtmobiliar sowie Begrünung attraktiver werden. Darüber hinaus fehlt jedoch

auch ein direkter Bezug zur Agger und zur Region. Dieser Bezug müsste jedoch stärker berücksichtigt werden, um das Potenzial besser nutzen zu können.

Die vorhandene Ausprägung der Mentalität, bestehende Netzwerke sowie der Wille zur Mitgestaltung unter den Akteur:innen vor Ort schaffen eine wichtige Grundlage zur weiteren Entwicklung des Hauptorts. An dieser Stelle setzt die Arbeit des Stadtteilmanagements an, indem die bestehenden Netzwerke weiter aufgebaut werden, das Engagement gefördert wird und die Kommunikation zwischen der Verwaltung und der Akteur:innen erleichtert und verbessert wird.

Auf Basis der Ergebnisse des Fitness-Checks lassen sich für das Stadtteilmanagement folgende Ziele ableiten:

- Stärkung und Revitalisierung der städtebaulichen und funktionalen Perspektive des Hauptorts
- Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Hauptort
- Umsetzung kreativer Maßnahmen zur Förderung von Innovation und Bürgerbeteiligung
- Stärkung des Bündnisses Innenstadt zur Förderung von Zusammenarbeit und Vernetzung
- Beratung und Unterstützung bei der Beantragung und Umsetzung von Fördermitteln

# Fazit und Ausblick

Um die zuvor gesetzten Ziele zu erreichen, werden verschiedene Formate durchgeführt, die den Aufbau und die Stärkung von Netzwerken innerhalb des Overather Hauptortes unterstützen. Diese Formate dienen sowohl dem Aufbau eines Austausches zwischen dem Stadtteilmanagement und den Akteur:innen vor Ort als auch der Förderung des Austauschs unter den Akteur:innen selbst. Ein weiterer Baustein dieses Prozesses sind kleinere Informationsveranstaltungen oder Aktionsabende, die in einem überschaubaren Kreis von schriftlich eingeladenen Teilnehmer:innen stattfinden. Diese Formate, wie zum Beispiel ein Nachbarschaftstreff bieten Raum für die Auseinandersetzung mit erfolgten oder geplanten öffentlichen Maßnahmen der Stadterneuerung, Investitionen im öffentlichen Raum oder bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen von privaten Eigentümer:innen. In diesen informellen Gesprächsrunden lassen sich gezielt die Wünsche und Probleme der Eigentümer:innen einfangen und als konstruktive Rückmeldung an die Stadtverwaltung weitergeben.

Basierend auf den Ergebnissen des Fitness-Check soll intensiv das Thema der Aufwertung des öffentlichen Raums angegangen werden. Dazu wurden zwei Fördertöpfe eingerichtet – das **Fassaden- und Hofprogramm** sowie der **Stadtteilfonds**.

Mit dem Fassaden- und Hofprogramm unterstützt die Stadt Overath private Eigentümer:innen dabei, ihre Immobilien zu verschönern. Dabei können für Antragstellende bis zu 50% der förderfähigen Kosten für die Aufwertung von

Immobilien und des Wohnumfelds erstattet werden. Der Stadtteilfonds dient zur Förderung von Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie beispielsweise neue Sitzmöglichkeiten, Begrünungen oder kunstvolle Gestaltung von Stromkästen. Diese Projekte tragen dazu bei, das Stadtbild zu bereichern und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu steigern. Für diese Projekte wird ein Beirat gegründet, der als Plattform für den Austausch zwischen den Beteiligten, Stadtmacher:innen und anderen Akteur:innen dient.

Abschließend ist es wichtig, die Maßnahmen stetig zu evaluieren, um sicherzustellen, dass sie zielgerichtet auf die gesteckten Ziele einzahlen. Das Stadtteilmanagement wird diesen Prozess bis Ende 2025 begleiten und Netzwerke so weit ausbauen, dass sich langfristig tragfähige Strukturen entwickeln.



Auszüge aus den Informationsflyern zum Hof- und Fassadenprogramm und dem Stadtteilfonds

# Quellenverzeichnis

**Stadt Overath (Planungs- und Bauordnungsamt) u. Planungsgruppe MWM (2019):** Interkommunales Integriertes Handlungskonzept (InHK) Overath, Overath.

**Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklungs GmbH (2020):** Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Overath, Dortmund.

**Energienker Beratungs GmbH (2020):** Klimaschutzteilkonzept. Klimafreundliche Mobilität in der Stadt Overath, Greven.

**Stadtgut GmbH (2024):** Analysehandbuch Overath. Gestaltungsleitfaden für die Innenstadt, Bochum.

**Neue Wege.**  
**Klare Pläne.**

# STADT+HANDEL



[www.linkedin.com/company/stadt-und-handel](https://www.linkedin.com/company/stadt-und-handel)



[www.instagram.com/stadtundhandel/](https://www.instagram.com/stadtundhandel/)

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer HRB  
33826, Hauptsitz: Dortmund

**Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 49  
Fax +49 40 53 30 96 47

**Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

**Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43