

STADTUMBAU INNENSTADT KAMP-LINTFORT



Stadtumbau Innenstadt Kamp-Lintfort

2. Fortschreibung des
Innenstadtentwicklungskonzeptes
zur Durchführung einer
Stadtumbaumaßnahme

Bearbeitung:

Stadt Kamp-Lintfort
Planungsamt

STADT  KAMP -
STADT LINTFORT

März 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass & Ziel der 2. Fortschreibung	4
1.1	2000 bis 2004 - Vom Stadtmarketing zum Stadtumbau	5
1.2	2005 bis 2008 - Aktuelle Konzepte & Planungen	11
2	Aktuelle Rahmenbedingungen	13
2.1	Die Trends für Bevölkerungsentwicklung, Wohnen und Gewerbe	13
2.2	Stadtumbau West - Die neuen Förderrichtlinien	15
2.3	Städtebauliche Entwicklungsperspektiven: Bergwerk West & Fachhochschule Kamp-Lintfort	16
3	Fortschreibung des Maßnahmenkonzeptes: Stand der Stadtumbauprojekte	18
3.1	Stadtumgestaltung im öffentlichen Raum	19
3.1.1	Prinzenplatz	19
3.1.2	Moerser Straße (Bereich Friedrich-Heinrich-Allee bis Friedrichstraße)	21
3.1.3	Rathausplatz & Am Rathaus	
3.1.4	Verkehrspavillon	23
3.1.5	Zentrale Haltestelle	25
3.1.6	Wandelweg	26
3.2	Stadtumbau unter Beteiligung Dritter	27
3.2.1	Entwicklungsbereich Weiße Riesen	29
3.2.2	Randbebauung Rathausplatz	33
4	Aktuelles Durchführungs- und Finanzierungskonzept	35
5	Quellenangaben	38

1 Anlass und Ziel der 2. Fortschreibung

Ende 2004 wurde Kamp-Lintfort in das **Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau West** aufgenommen. Grundlage hierfür waren das im Stadtmarketing erarbeitete Innenstadtentwicklungskonzept und das GMA-Einzelhandelsgutachten sowie das Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt. Mit diesen konzeptionellen Grundlagen konnte die Stadt den Handlungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus eingehend begründen.

Durch die Aufnahme der Stadt in das Programm ergibt sich für Kamp-Lintfort seither die große Chance, wichtige innerstädtische Straßen und Plätze umzubauen und nicht mehr bedarfsgerechte Gebäude, wie die der Weißen Riesen, zurückzubauen und betroffene Bereiche einer neuen Nutzung zuzuführen.

Mit der Platzierung Kamp-Lintforts in diesem Förderprogramm war die Stadt aufgefordert, ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** im Sinne des Stadtumbaus zu erarbeiten. Aufbauend auf dem vorliegenden Innenstadtentwicklungskonzept aus dem Stadtmarketingprozess 2000-2002 wurde dieses Handlungskonzept verfasst und am 05.07.2005 vom Rat der Stadt als „Fortschreibung des Innenstadtentwicklungskonzeptes zur Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme“ beschlossen (Kamp-Lintfort, Mai 2005). In dieser Fortschreibung werden der Handlungsbedarf und die geplanten Stadtumbaumaßnahmen, wie u.a. der Umbau der wichtigsten innerstädtischen Straßen und Plätze oder die Umgestaltung im Bereich der Weißen Riesen detailliert erläutert. Die Fortschreibung beinhaltet auch ein erstes Finanzierungskonzept für alle avisierten Projekte.

In den Jahren 2005 und 2006 hat die Stadt Kamp-Lintfort drei **Förderbescheide** erhalten, die ein Gesamtfördervolumen von 7,136 Mio. € umfassen. Diese Förderbescheide waren an bestimmte Einzelmaßnahmen wie z.B. den Abriss von zwei Weißen Riesen konkret gebunden. Deutlich wird jedoch mittlerweile, dass sich Rahmenbedingungen ändern können, die mit der differenzierten Zweckbindung des jeweiligen Förderbescheides ggf. nicht in Einklang stehen. So war z.B. in 2006 noch eine andere Ausgangslage anzutreffen: Es erschien zeitnah nur realistisch, den Bereich der zwei Weißen Riesen (Moerser Straße 276 und 278) zurückzubauen und durch die Neubebauung mit einem Einkaufszentrum umgestalten zu können. Dementsprechend berücksichtigt der Förderbescheid von 2005 auch nur diese zwei Hochhäuser. Mittlerweile ist der Eigentümer der beiden Gebäude entschlossen, auch den dritten Weißen Riesen zu erwerben und in das Umbauprojekt einzubeziehen.

Im Zuge der Umsetzung der Fördermaßnahme besteht mit dem zuständigen Ministerium für Bauen und Verkehr und der Bezirksregierung Düsseldorf ein intensiver Austausch. Gemeinsam wurde festgelegt, dass hinsichtlich der Zweckbindung der einzelnen Förderbescheide eine Zweckbindungserweiterung erfolgt, um den Rückbau von drei Weißen Riesen zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist die Stadt aktuell aufgefordert, das Innenstadtentwicklungskonzept erneut fortzuschreiben.

Die hier vorliegende 2. Fortschreibung des Innenstadtentwicklungskonzeptes umfasst den aktuellen Stand der einzelnen Stadtumbaumaßnahmen sowie den derzeit absehbaren weiteren Förderbedarf. Die erste Fortschreibung behält jedoch insbesondere hinsichtlich der grundsätzlichen Analysen weiterhin Gültigkeit.

1.1 2000 bis 2004: Vom Stadtmarketing zum Stadtumbau

Von den städtebaulichen Auswirkungen des strukturellen Wandels und den sich bereits jetzt abzeichnenden demographischen Entwicklungen ist in Kamp-Lintfort vor allem die Innenstadt betroffen, zu deren nachhaltiger Entwicklung und Attraktivitätssteigerung in 2000 der Stadtmarketingprozess eingeleitet wurde. Ergebnis dieses Prozesses sind u.a. das Innenstadtentwicklungskonzept des Ing.-Büros StadtUmBau aus Weeze einschließlich des Einzelhandelsgutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) und das Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt des Ing.-Büros scape aus Düsseldorf. Durch diese Konzepte und Gutachten, die nachfolgend zusammenfassend erläutert werden, wird der Handlungsbedarf für Kamp-Lintfort - und hier insbesondere für die Innenstadt – klar formuliert.

Ergebnis des Stadtmarketing: Das Innenstadtentwicklungskonzept

Wesentliche planerische Grundlage für den Stadtumbau ist das Innenstadtentwicklungskonzept, das im Rahmen des Stadtmarketingprozesses erarbeitet wurde. Bausteine dieses Konzeptes sind das Leitbild für die Innenstadtentwicklung, die Ermittlung und Qualifizierung einzelner Entwicklungsflächen und die erarbeiteten konzeptionellen Ansätze. Hierzu kurz im Einzelnen:

Das **Leitbild** setzt sich aus neun verschiedenen Leitsätzen zusammen, die vielfältige Aspekte, wie die Funktionen der Innenstadt als Identifikationspunkt, als Versorgungszentrum und als Wohnstandort betreffen. Auch werden für die Befassung mit dem Stadtbild, mit Architektur und Gestaltung Leitlinien formuliert. Die verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt spielt ebenso wie die

Auseinandersetzung mit entwicklungsfähigen Flächen eine wichtige Rolle.

9 LEITSÄTZE FÜR DIE INNENSTADT

- ⇒ *Die Innenstadt - das Herz der Stadt*
- ⇒ *Attraktives Wohnen in der Innenstadt*
- ⇒ *Urbanes Leben in der City*
- ⇒ *Versorgungszentrum mit Profil*
- ⇒ *Facelifting für die Innenstadt*
- ⇒ *Gute Erreichbarkeit & leichte Orientierung*
- ⇒ *Neue Impulse durch Entwicklungsflächen*
- ⇒ *Bürgerengagement und Integration*
- ⇒ *Gemeinsam für die Innenstadt*

Innenstadtentwicklungskonzept – Leitsätze (Auszug)
StadtUmBau, Dezember 2002

Die Innenstadt von Kamp-Lintfort weist eine Reihe von **Entwicklungsflächen** auf. Bereits im Einzelhandelsgutachten (GMA, 2002) wurden das innerstädtische Versorgungszentrum eingehend analysiert und insgesamt 11 Flächen näher untersucht. Es handelt sich u.a. um bereits aufgegebene gewerbliche Flächen, Leerstandspotenziale bei größeren Gebäudeeinheiten und untergenutzte Grundstücke. Von den betrachteten 11 Flächen sind derzeit insbesondere die Entwicklungsfläche Weiße Riesen und die Randbebauung Rathausplatz aufgrund der Lage inmitten des innerstädtischen Versorgungsbereichs von vorrangiger Bedeutung. Damit die Flächen als Impulsgeber für die Innenstadt genutzt wer-

den können, ist es erforderlich, die möglichen Synergien zwischen diesen Initialflächen und der bestehenden Innenstadt - wie der Fußgängerzone Moerser Straße oder dem Bereich am Rathaus - herauszuarbeiten. Notwendig ist eine innerstädtische Gesamtbeachtung, die die komplexen städtebaulichen, verkehrlichen und funktionalen Verflechtungen aufzeigt.

Zudem wurde im Innenstadtentwicklungskonzept die **Platz- und Raumstruktur** eingehend analysiert. Ein zentrales Ergebnis ist der deutlich ablesbare städtebauliche Bruch zwischen der sogenannten „Alt-Stadt“ – vornehmlich bestimmt durch die Moerser Straße – und der „Neu-Stadt“ – vornehmlich bestimmt durch den Bereich zwischen Rathausplatz und real-Markt. Das wesentliche Manko besteht in der mangelnden funktionalen und räumlichen Verbindung dieser beiden Bereiche. Eine wesentliche Empfehlung des Innenstadtentwicklungskonzeptes war, ein **Gestaltungskonzept für die Innenstadt** zu erarbeiten, das durchgängige Gestaltungselemente formuliert, die als „roter Faden“ in der Innenstadt wirken.

Hauptsächliches Ergebnis des Stadtmarketingprozess war die Auflistung der wichtigsten, in Zukunft zu bearbeitenden Aufgaben. Hier kristallisierten sich die sechs Themenfelder Städtebau/ Wohnen, Gestaltung, Verkehr, Grünstruktur, Einzelhandel, Freizeit/ Kultur/ Soziales mit jeweils zugeordneten **Projekten und Maßnahmen** heraus.

PROJEKTE & MASSNAHMEN

- **Städtebau / Wohnen**
 - Entwicklungsfläche Moerser Straße / Kamperdickstraße
 - Entwicklungsfläche Weiße Riesen
 - Entwicklungsfläche nördliches Zechengelände
- **Gestaltung**
 - Gestaltung des Vorplatzes ehem. KaHa-Center (Prinzenplatz)
 - Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum
 - Gestaltung des Rathausplatzes / des Rathauses
 - Gestaltung des Platzes am Busbahnhof
- **Verkehr**
 - Verbesserung der verkehrlichen Orientierbarkeit
 - Optimierung des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs
 - Parken in der Innenstadt (insb. Kurzzeitparken)
 - Bahnanschluss / Haltepunkt nahe der Innenstadt
- **Grünstruktur**
 - Entwicklung der Grünachse Kloster – Zeche (Wandelweg)
 - Entwicklung eines Grünsystems für die Innenstadt
- **Einzelhandel / Gastronomie**
 - Leerstandsmanagement
 - Einheitliche Öffnungszeiten / Gemeinschaftsaktionen
 - Geschäftsstrategien (Schulung, Beratung, Service)
 - Verkaufsraumgestaltung / Angebotsanpassung
 - Keine zentrenrelevanten Sortimente in GE-Gebieten
 - Mehr Aussengastronomie in der Innenstadt
 - Spielhallenkonzept
- **Freizeit / Kultur / Soziales**
 - Veranstaltungs- und Tourismuskonzept, Stadtführungen
 - Weihnachtsmarkt verbessern / Zusätzlicher Wochenmarkt
 - Kino / Kulturhaus in der Innenstadt
 - Sauberkeits- / Sicherheitsoffensive Innenstadt
 - stadtteilbezogene Jugend- / Integrationsprojekte

Innenstadtentwicklungskonzept – Projektliste (Auszug)
StadtUmBau, Dezember 2002

Mittlerweile sind viele der hier aufgeführten Projekte in Bearbeitung und zum Teil bereits abgeschlossen.

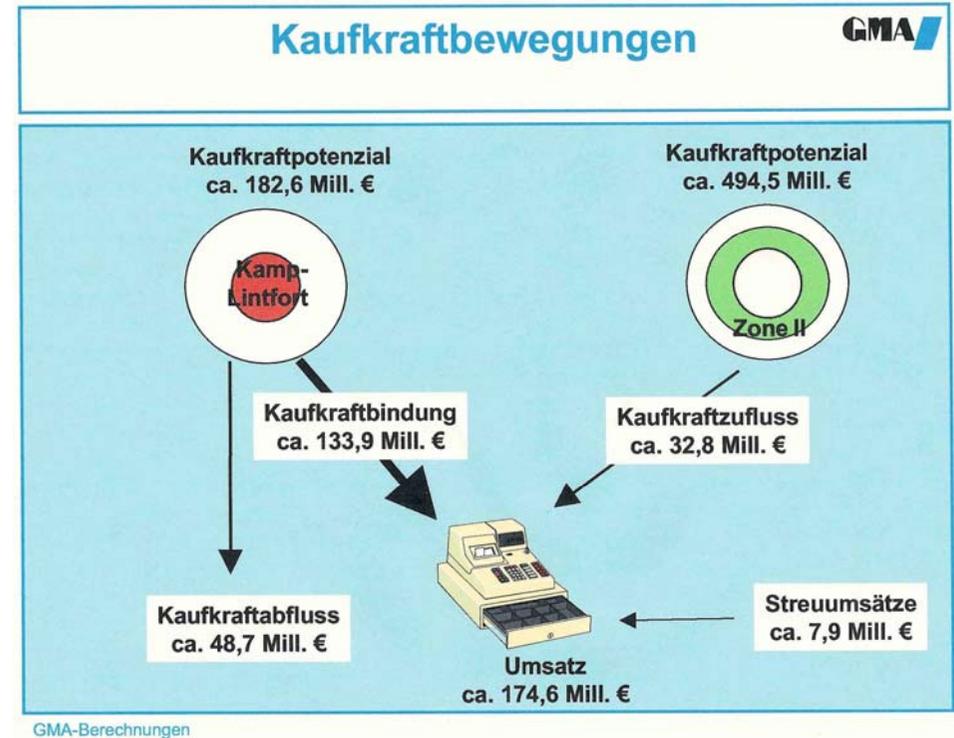
Mit dem Innenstadtentwicklungskonzept verfügt Kamp-Lintfort über eine Planungsgrundlage, die aufbauend auf einer eingehenden Bestandsaufnahme Handlungserfordernisse, Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Innenstadt formuliert. Das 2001/2002 erarbeitete Konzept wurde in allen Planungsphasen von einer umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet. Es wurde am 17.12.2002 als Grundlage für die weitere Entwicklung der Innenstadt einstimmig vom Rat der Stadt beschlossen.

GMA-Einzelhandelsgutachten 2002

Eine weitere wichtige konzeptionelle Grundlage ist das Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), das ebenfalls innerhalb des Stadtmarketingprozesses erarbeitet wurde. In diesem Gutachten wird aufgezeigt, dass die anzutreffenden Strukturen von wirtschaftlicher und städtebaulicher Stagnation während der letzten Jahre gekennzeichnet sind, die in der zunehmenden Freisetzung kleinstrukturierter Ladenlokale zum Ausdruck kommt. Die Leerstände liegen mit ca. 10 % deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Mittelstädte. Hierbei handelt es sich überwiegend um kleinstrukturierte und ungünstig zugeschnittene Ladeneinheiten, für die es kaum adäquate Nachfolgenutzungen gibt. Dagegen fehlt es an frequenzstarken, großflächigen Betrieben in der Hauptgeschäftszone, die mit einem qualitativ hochwertigem und attraktivem Angebot zur Funktionsfähigkeit beitragen könnten.

Insgesamt lässt die Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums Kamp-Lintfort beim Betriebsbesatz, bei der Verkaufsflächenaus-

stattung und bei der Zentralitätskennziffer (Umsatz-/Kaufkraft-Relation) eine unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung und -bedeutung erkennen. Die Kennzahlen dokumentieren, dass Kamp-Lintfort im Vergleich zu anderen Mittelzentren ähnlicher Größe erhebliche Strukturdefizite aufweist.



Kaufkraftbewegungen Stadt Kamp-Lintfort
GMA-Einzelhandelsgutachten, März 2002

Speziell das innerstädtische Versorgungszentrum kann seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben nur in eingeschränktem Umfang gerecht werden.

Hinzu kommen städtebaulich-gestalterische Missstände, die mehr und mehr zum Funktionsverlust des innerstädtischen Versorgungszentrums beitragen. Im Zusammenhang mit der überwiegend in der Nachkriegsentwicklung entstandenen Baustruktur fehlt der Stadtmitte ein verdichteter, attraktiv gestalteter Erlebnisraum mit leistungsfähigen Einzelhandelsbetrieben.

Aufbauend auf dieser Bestandsanalyse sind im Einzelhandelsgutachten die zusätzlich vertretbaren Verkaufsflächenzuwächse sowie die anzusiedelnden Branchen dezidiert ermittelt und benannt worden. Das Gutachten umfasst Empfehlungen hinsichtlich der Standortpolitik sowohl für die Innenstadt als auch für die Nahversorgungszentren. Zudem ist hier ein umfänglicher Maßnahmenkatalog für absatzpolitische Aktivitäten des Einzelhandels aufgenommen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Ausstrahlungskraft und die Funktionsfähigkeit der Stadtmitte sowohl durch nutzungsstrukturelle und angebotsspezifische als auch durch städtebauliche und gestalterische Mängel nachhaltig beeinträchtigt ist. *„Aus gutachterlicher Sicht besteht ein starker Handlungsbedarf zur ‚Stadtreparatur‘, um die städtebaulichen, strukturellen und funktionalen Defizite abzubauen bzw. zu mildern. Die Aufwertung der Innenstadt ist als wesentliche Zukunftsaufgabe der Stadt zu begreifen, um der Bevölkerung einen städtebaulichen und kommerziellen Mittelpunkt zu verschaffen, der sich stärker an den Grundbedürfnissen einer städtebaulichen Identifikation orientiert.“* (GMA, 2002)

Gestaltungskonzept Innenstadt

Eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes der Innenstadt zu erreichen, zielt darauf ab, die Unverwechselbarkeit der Stadt

herauszuarbeiten und originär auf sie zugeschnittene Akzente mit Identifikationswirkung zu setzen.

Wie bereits dargestellt, ist das Bild der Kamp-Lintforter Innenstadt in starkem Maße durch Gestaltungsmerkmale und Architektur der 70er Jahre geprägt. Doch gibt es zahlreiche Gestaltqualitäten, auf die im Rahmen der Innenstadtgestaltung aufgebaut werden kann. Die Diskussionen im Stadtmarketingprozess haben gezeigt, dass die Gestaltung öffentlicher Flächen sich nicht auf isolierte Einzelmaßnahmen beschränken kann, sondern sich aus einem Gesamtkonzept für die Innenstadt ableiten muss. Daher ist die Beauftragung des Düsseldorfer Landschaftsarchitekturbüros *scape* mit der Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Raum der Kamp-Lintforter Innenstadt im März 2003 als eine der ersten Maßnahmen aus dem Stadtmarketingprozess hervorgegangen.

Als Ergebnis ist ein sogenannter **Masterplan** entstanden, der die Innenstadt als Gesamtgefüge betrachtet und für die einzelnen Teilräume jeweils spezifische Konzepte entwirft. Der Masterplan ist Grundlage für die Umgestaltung der wichtigsten öffentlichen Bereiche der Innenstadt.



Gestaltungskonzept Innenstadt – Masterplan
scape-Landschaftsarchitekten, Januar 2004

Das Innenstadtgestaltungskonzept stellt als übergeordneter Masterplan Ideen zur zukünftigen Entwicklung und Umgestaltung des öffentlichen Raumes dar. Die einzelne Bausteine, die im Rahmen des Konzeptes erarbeitet wurden, sind u.a.:

- ein klares städtebauliches Grundgerüst,
- innovative Gestaltungselemente an Identifikationspunkten,
- sorgfältige Gestaltungskonzepte für einzelne Teilräume,
- ein hochwertiges und schlichtes Stadtmöbelsystem.

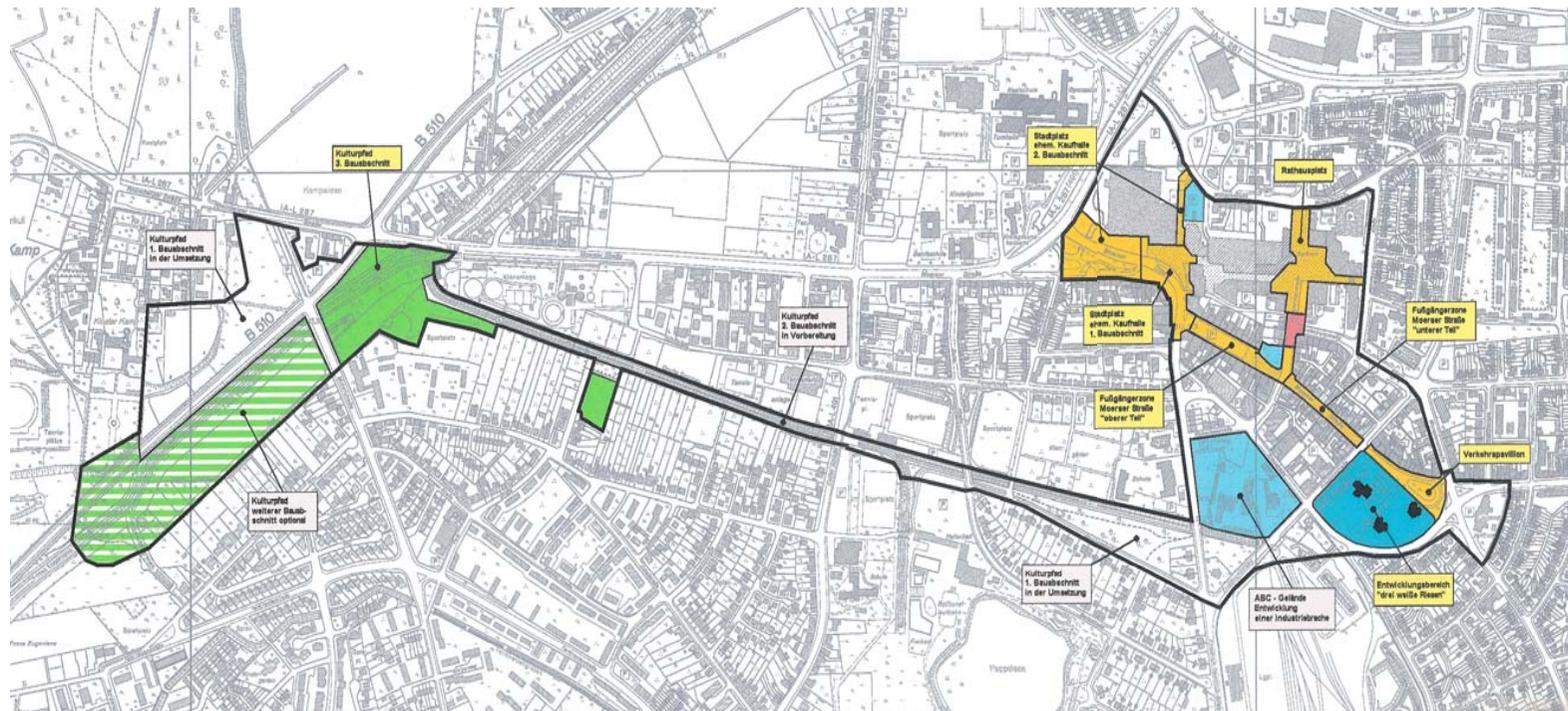
Voraussetzungen für die Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme: Entwicklungskonzept und Gebietsabgrenzung

Durch die Aufnahme in das Förderprogramm war Kamp-Lintfort aufgefordert, ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Stadtumbaus zu erarbeiten. Gemäß den im § 245 BauGB geregelten Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau kann auch ein vor Inkrafttreten des Gesetzes am 20.07.2004 beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage für die Festlegung eines Stadtumbaugebietes dienen. Das vorliegende Innenstadtentwicklungskonzept aus dem Stadtmarketingprozess entspricht weitgehend den Anforderungen des Gesetzgebers. In 2005 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, das Innenstadtentwicklungskonzept hinsichtlich der Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme fortzuschreiben. Aufbauend auf dem Innenstadtentwicklungskonzept aus dem Stadtmarketingprozess 2000-2002 wurde dieses Handlungskonzept verfasst und am 05.07.2005 vom Rat der Stadt als „Fortschreibung des Innenstadtentwicklungskonzeptes zur Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme“ beschlossen (Kamp-Lintfort, Mai 2005).

In dieser **Fortschreibung** wird der Handlungsbedarf für Kamp-Lintfort anhand einer gesamtstädtischen und gebietsbezogenen Bestandsanalyse dargestellt. Hierauf aufbauend werden die avisierten Maßnahmen und Projekte, wie u.a. der Umbau der wichtigsten innerstädtischen Straßen und Plätze in der Innenstadt oder die Umgestaltung im Bereich der Weißen Riesen erläutert. Das Konzept enthält auch ein erstes Durchführungs- und Finanzierungskonzept unter Benennung der Gesamtkosten aufgeteilt nach Förderanteilen, städtischen Eigenanteilen und Anteilen privater Dritter.

Dieses Konzept hat im Hinblick auf die grundsätzlichen Analysen und den dargestellten Handlungsbedarf weiterhin Gültigkeit. Da sich jedoch zu einzelnen Projekten die Rahmenbedingungen im Laufe des Planungs- und Realisierungsprozesses verändern, umfasst die hier vorliegende 2. Fortschreibung den aktuellen Umsetzungsstand.

Die betreffenden Stadtumbaugebiete „Innenstadt“ und „Kulturpfad“ (heute „Wandelweg“) sind bereits in der „Fortschreibung des Innenstadtentwicklungskonzeptes zur Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme“ beschrieben und konkret abgegrenzt worden. Sowohl die Stadtumbaugebiete als auch die Fortschreibung des Innenstadtentwicklungskonzeptes wurden am 05.07.2005 vom Rat der Stadt Kamp-Lintfort beschlossen. Die beiden Stadtumbaugebiete und die damit verbundenen Rechtsfolgen wurden am 08.09.2005 öffentlich bekannt gemacht.



Stadtumbaugebiet Kamp-Lintfort
Stadt Kamp-Lintfort, 2005

1.2 2005 bis 2008 – Aktuelle Konzepte & Planungen

Einzelhandelsgutachten 2007 und Nahversorgungs- und Zentrenkonzept

Vor dem Hintergrund veränderter demografischer und einzelhandelsbezogener Rahmenbedingungen wurde das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2002 fortgeschrieben. Neben Aussagen zu allgemeinen Strukturdaten werden das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial bewertet und die Entwicklungschancen bis 2020 aufgezeigt. Ein weiterer Baustein betrifft die Überprüfung des Zentrenkonzeptes der Stadt Kamp-Lintfort. Bereits im GMA-Einzelhandelsgutachten von 2002 sind konkrete Abgrenzungen für den Versorgungsbereich Innenstadt und die Nahversorgungszentren vorgeschlagen worden. Diese galt es, aktuell zu überprüfen. Ferner erfolgte eine Standortuntersuchung verschiedener Bereiche im Stadtgebiet, für die Ansiedlungsinteresse von Einzelhandelsbetrieben bestand. In diesem Zusammenhang wurde auch die Neuordnung des Grundstücks der Weißen Riesen unter Einzelhandelsaspekten betrachtet.

Wesentliches Ergebnis ist die Ermittlung der in Kamp-Lintfort anzusiedelnden Branchen und der vertretbaren Verkaufsflächenzuwächse. So wird ein Verkaufsflächenzusatzbedarf insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, Gesundheit, Körperpflege, Blumen, zoologischem Bedarf, Büchern, Bekleidung, Elektrowaren und Möbeln ermittelt. Im Hinblick auf die Verkaufsflächenzuwächse wird die Empfehlung gegeben, im Rahmen einer offensiven Strategie die Einzelhandelsentwicklung auf eine Expansion der Verkaufsfläche um ca. 5.000 m² bis zum Jahr 2020 mit entsprechenden Sortimentsergänzungen auszurichten. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung entfallen 4.200 m² Verkaufsfläche auf

die Innenstadt und die Nahversorgungszentren und 800 m² Verkaufsfläche auf dezentrale Standorte. Der Gutachter hebt dabei deutlich hervor, dass die Größenordnung von 4.200 m² als grober Orientierungswert für eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes gilt, ohne dass ein Verdrängungswettbewerb in der Stadt ausgelöst wird. Gleichwohl wird an den Weißen Riesen eine Verkaufsflächenerweiterung aus folgenden Gründen befürwortet: *„Der Planstandort liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt, so dass im Falle einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung eine Stärkung und Aufwertung der Stadtmitte als Einzelhandelsschwerpunkt zu erwarten ist.“* (GMA, 2007)

Ein weiteres wichtiges Ergebnis ist die aktuelle Empfehlung zur Abgrenzung der Versorgungsbereiche. Auf dieser Grundlage hat die Stadt Kamp-Lintfort ein Nahversorgungs- und Zentrenkonzept erarbeitet. Ziel des Konzeptes ist die Steuerung einer städtebaulich gewünschten Einzelhandelsentwicklung und die Sicherstellung der Nahversorgung. Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept wurde am 16.12.2008 vom Rat der Stadt Kamp-Lintfort beschlossen und noch in 2008 öffentlich bekannt gemacht.

Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020

Bereits im Juni 2003 wurde das Verfahren zur Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans eingeleitet. Der erste Schritt der Planung war die verwaltungsseitige Bestandsaufnahme und Analyse der Bevölkerungsentwicklung. Darauf aufbauend wurde eine Wohnungsbedarfsprognose und eine Gewerbeflächenabschätzung erarbeitet. Die Ergebnisse mündeten in dem „Bericht zur demographischen, wirtschaftsstrukturellen und baulichen Entwicklung in Kamp-Lintfort“, der als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des

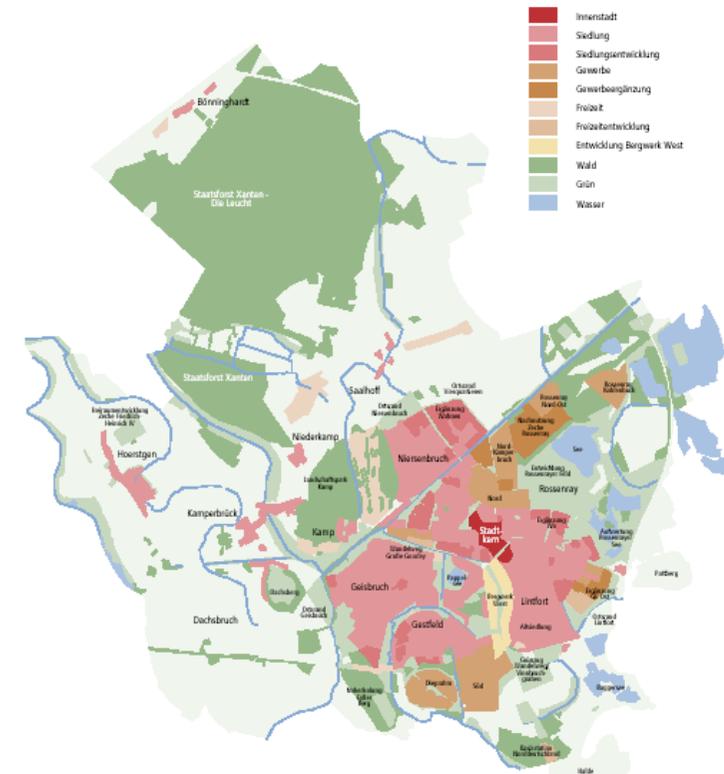
Stadtentwicklungsplans dient. In 2006 wurde das Büro Pesch & Partner aus Herdecke mit dieser Ausarbeitung beauftragt.

Neben einem flächenbezogenen Ansatz unter vorrangiger Betrachtung der Wohnbaulandentwicklung und der gewerblichen Entwicklung werden auch die Bereiche Jugend, Soziales, Kultur und Senioren berücksichtigt. Ziel ist es, in einer integrierten Gesamtschau alle wichtigen Handlungsfelder einer künftigen Stadtentwicklung zu beleuchten.

Im Stadtentwicklungsplan wird ein besonderes Augenmerk auf den Stadtumbau und die Innenstadtentwicklung gerichtet. Abgeleitet aus den vorhandenen Qualitäten und Potenzialen der Stadt ist das Thema ‚Stadtentwicklung durch Stadtumbau‘ als einer der vier Leitsätze für die Stadtentwicklung formuliert: *„Durch das rasante Wachstum während des Bergbaus hatte Kamp-Lintfort wenig Zeit, ein typisches Stadtgefüge zu entwickeln, das einem europäischen Stadtgrundriss entspricht. An zentraler Stelle dominieren noch das Bergwerk und eine Innenstadt, die noch zu wenig Urbanität ausstrahlt. Die Nutzung brachliegender und in Zukunft freiwerdender Flächen sowie der Ersatz nicht mehr nachgefragter Wohnungsangebote bieten nun die Chance zum Stadtumbau. Der Weg der mit der Aufwertung der Innenstadt eingeschlagen wurde, wird fortgesetzt. (...) Mit dem Stadtumbau gehen die qualitätvolle Vervollständigung, Aufwertung und Pflege des Stadtbildes einher.“* (Pesch & Partner, November 2008)

Zusammengefasst bildet der Stadtentwicklungsplan einen Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung Kamp-Lintforts. Das Planwerk zielt darauf ab, für viele Aufgabenfelder der Stadtentwicklung Lösungswege aufzuzeigen und bildet für die Inangriffnahme weiterer sektoraler Konzepte und Planungen eine wesent-

liche Grundlage. Ziel ist es, den Stadtentwicklungsplan im Frühjahr 2009 beschließen zu lassen.



Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020
Pesch & Partner, Entwurf November 2008

2 Aktuelle Rahmenbedingungen

Globalisierung, wirtschaftlicher Wandel und demografische Veränderungen wirken sich zunehmend auf die Entwicklung der Städte aus. In der Vergangenheit haben die Städte überwiegend Wachstumsprozesse begleitet und aktiv gestaltet, der Ausbau der Infrastruktur sowie die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete standen im Mittelpunkt. Der sich abzeichnende demografische Wandel führt jedoch schon in naher Zukunft zu erheblichen Veränderungen bei Bevölkerungsstruktur und Arbeitsplätzen, die eine neue Orientierung der Stadtentwicklungspolitik erforderlich machen.

2.1 Die Trends für Bevölkerungsentwicklung, Wohnen und Gewerbe

Grundlage für die Stadtentwicklung sind die ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen, die sich in den vergangenen Jahren durchgreifend geändert haben. Der demographische Wandel - bedingt durch tendenziell schrumpfende Bevölkerungszahlen, die Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung und die zunehmende Überalterung – hat vielfältige Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. So führen beispielsweise die Trends der Singularisierung (Ein-Personen-Haushalte) und Überalterung zu einer Veränderung bei der Wohnungsnachfrage. Seit einiger Zeit werden neue Ansätze für den Umgang mit nicht mehr nachgefragtem Wohnraum notwendig. Förderprogramme wie z.B. das Stadtumbau West Programm bieten Kommunen dabei eine Hilfestellung bei der Umnutzung oder dem Rückbau nicht mehr marktfähiger Angebote.

In der ersten Fortschreibung des Innenstadtentwicklungskonzeptes werden die demographischen und strukturellen Veränderungen und Rahmenbedingungen ausführlich dargestellt. nachfolgend werden die erkennbaren Trends der letzten Jahre und die zukünftigen Entwicklungsperspektiven zusammenfassend abgebildet:

Bevölkerungsentwicklung

- Seit Mitte der 1990er Jahre ist der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Neugeborene – Gestorbene) negativ und die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Kamp-Lintfort damit rückläufig.
- Der Saldo der Zu- und Fortgezogenen ist über die letzten 10 Jahre annähernd ausgeglichen. Allerdings ist die Bevölkerungsfluktuation mit jeweils 21.000 Wanderungsbewegungen relativ hoch.
- In 2008 ist die Bevölkerungszahl gegenüber 2007 um ca. 320 Einwohner auf 39.200 gesunken.
- Nicht der Rückgang, sondern der Alterungsprozess stellt die eigentliche Herausforderung der demographischen Entwicklung in den kommenden Jahren dar.
- Im Vergleich zu den anderen vier-Städten liegt das Durchschnittsalter in Kamp-Lintfort mit 47,1 Jahren rund 1 Jahr unter dem der Anderen. Jedoch spiegelt auch die Kamp-Lintforter Altersstruktur und –dynamik die allgemeinen bundesweiten Trends des demographischen Wandels wieder.
- Die 2004 beim Landesamt für Daten und Statistik erarbeiteten Bevölkerungsprognosen für das Jahr 2020 haben weiterhin Bestand. Derzeit erscheint die 0-Variante, d.h ein ausge-

glichener Saldo bei den Wanderungen und eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung am wahrscheinlichsten. Eine sichere Prognose ist jedoch aufgrund der absehbaren Veränderungen durch die für Ende 2012 vorgesehene Aufgabe des Bergwerks West und die nunmehr anstehende Ansiedlung einer Fachhochschule zum derzeitigen Zeitpunkt allerdings nicht möglich.

Sozialstruktur

- Knapp 12% der Bewohner Kamp-Lintforts sind nicht deutscher Nationalität. Das ist der höchste Anteil im Kreis Wesel.
- Knapp 6,6% der Bevölkerung sind Bezieher von Sozialleistungen.

Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur

- In jüngerer Vergangenheit wurden neue Technologie- und Produktionsfelder entwickelt, die zu einer Differenzierung der Wirtschaftsstruktur insgesamt beigetragen haben.
- Die Rolle Kamp-Lintforts als wichtiger Arbeitsstandort in der Region zeigt sich anhand des relativ hohen Einpendleranteils. Gleichzeitig sind es jedoch auch vergleichsweise viele Erwerbstätige, die in der Stadt wohnen und arbeiten.
- Obwohl die Zahl der Arbeitsplätze von 1990 bis 2008 um fast 30% gestiegen ist, ist die Einwohnerzahl nahezu gleich geblieben. Mehr Arbeitsplätze führten in der Konsequenz also nicht zu mehr Einwohnern.

Wohnen

- Obwohl die Bevölkerungszahl in Kamp-Lintfort seit 1995 weitgehend konstant geblieben ist, wurden im gleichen Zeitraum mehr als 800 neue Wohngebäude mit insgesamt 1.261 Wohneinheiten fertiggestellt – im Durchschnitt 105 neue Wohnungen pro Jahr.
- Zwar sind rund 70 % der Wohngebäude in Kamp-Lintfort Einfamilienhäuser, jedoch wird das Wohnungsangebot in hohem Maße durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Obwohl die Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen nur 17% des gesamten Gebäudebestandes einnehmen, entfallen auf sie über die Hälfte aller Wohneinheiten in der Stadt. Dies spiegelt sich auch in der zu den Nachbarstädten deutlich geringeren Wohnfläche pro Wohneinheit in Kamp-Lintfort wieder.

Wohnbau- und Gewerbeflächenpotenziale

- Auf vorhandenen Flächenreserven mit bestehendem Baurecht können kurzfristig fast 300 Wohneinheiten realisiert werden.
- Die bestehenden Gewerbegebiete halten noch ca. 21 ha kurzfristig zu entwickelnder Flächen bereit.

2.2 Stadtumbau West - Die neuen Förderrichtlinien

Grundlage für die der Stadt Kamp-Lintfort bewilligten Zuwendungsbescheide im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West waren die Richtlinien zur Städtebauförderung aus dem Jahr 1998. Sie verfolgten einen projektbezogenen Ansatz und waren auf punktuelle Investitionen ausgerichtet. Die Stadt Kamp-Lintfort konnte auf der Grundlage des Innenstadtentwicklungskonzeptes und des Innenstadtgestaltungskonzeptes das erforderliche innerstädtische Handlungskonzept im Sinne des Stadtumbaus vorlegen und wurde in 2004 in das Förderprogramm Stadtumbau West aufgenommen.

Seit September 2008 gelten die neuen Richtlinien zur Städtebauförderung. Mit diesen neuen Förderrichtlinien verlangt die Landesregierung integrierte und gebietsbezogene Handlungskonzepte als Fördergrundlage. Konzepte wie z.B. das Innenstadtgestaltungskonzept und das Innenstadtentwicklungskonzept in Kamp-Lintfort bilden einen planerischen Rahmen, welcher durch Fortschreibungen und teilräumliche Konkretisierungen auf Einzelprojekte heruntergebrochen werden kann. Die neuen Städtebauförderrichtlinien ermöglichen den Kommunen einen größeren Handlungsspielraum. So sind einzelne Förderprogramme, wie z. B. „Stadtumbau West“ oder „Soziale Stadt“ für Gebiete und Projekte kombinierbar. Außerdem wird den Kommunen in ihren Handlungsansätzen eine flexiblere Arbeitsweise zugestanden. So sind neue Handlungsansätze durch eine „Experimentierklausel“ ausdrücklich erwünscht. Insgesamt orientieren sich die förderfähigen Inhalte der Stadterneuerung wieder stärker am Baugesetzbuch und sind wesentlich allgemeiner formuliert. Dies bedeutet, dass bestimmte inhaltliche Vorgaben und einzelne Fördergegenstände in den neu-

en Richtlinien anders gefasst sind und von den vorhergehenden Regelungen abweichen.

Stadterneuerung ist auch in den neuen Richtlinien – nach wie vor – zum einen eine private und zum anderen eine öffentliche Aufgabe. Sobald für ein Projekt im Sinne des Stadtumbaus aufgezeigt werden kann, dass die Maßnahme dem öffentlichen Interessen dient, ist die Förderwürdigkeit gut begründbar.

Durch die neuen Formulierungen sind nun auch Maßnahmen förderfähig, die in den alten Richtlinien nicht aufgeführt waren. Es muss daher häufig im Einzelfall abgewogen und verifiziert werden, ob eine angedachte Maßnahme diesen Kriterien entspricht. So könnte zum Beispiel auch eine fachliche Beratung einer Wohnungsgenossenschaft förderfähig sein, wenn nachweisbar ist, dass es der Genossenschaft am nötigen Wissen für eine komplexe Maßnahme fehlt und Unterstützung notwendig ist.

Eine weitere wesentliche Neuerung bezieht sich auf den räumlichen und thematischen Zusammenhang der einzelnen Maßnahmen. So sind nur solche Teilmaßnahmen förderfähig, die aus einem gebietsbezogenen, integrierten Handlungskonzept abgeleitet werden. Dies muss auch eine Kosten- und Finanzierungsplanung umfassen. Damit ist ein solches Konzept wesentliche Voraussetzung zur Formulierung eines Förderantrags. Innerhalb des bewilligten Grundförderantrags können dann Einzelmaßnahmen getauscht und ersetzt werden, was zur Flexibilisierung bei der Umsetzung der Projekte beiträgt.

Neu ist der Verfügungsfond für Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG). Nach amerikanischem Vorbild schließen sich in einer ISG Einzelhändler, Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer eines begrenzten städtischen Gebiets mit der Stadtver-

waltung zusammen, um neue Konzepte unter finanzieller Beteiligung aller zur Aufwertung des Quartiers zu entwickeln und umzusetzen. Der Fond besteht zur Hälfte aus öffentlichen und zur anderen Hälfte aus privaten Mitteln. Mit den öffentlichen Mitteln können investive Maßnahmen finanziert werden und mit den privaten sämtliche anderen Maßnahmen, wie z.B. Beratung oder Management.

Auch punktuelle Maßnahmen im Gebäudebestand, wie Lärmschutzmaßnahmen oder die Anbringung von Balkonen können in bestimmten Fällen gefördert werden. Diese qualitätssteigernden Maßnahmen können einen Impuls für die Aufwertung eines Quartiers setzen. Diese Art der Förderung war und ist über die Wohnungsbauförderung nicht möglich.

2.3 Städtebauliche Entwicklungsperspektiven: Bergwerk West und Fachhochschule

Neben den zuvor genannten Projekten im Rahmen des Innenstadtumbaus ergeben sich durch die sich abzeichnende Zechenschließung des Bergwerks West und die Ansiedlung einer Fachhochschule für Kamp-Lintfort neue Entwicklungschancen. Diese beiden Projekte sind herausragende Aufgaben der Stadtentwicklung in den nächsten Jahren. Gemeinsam mit dem Innenstadtumbau sollen diese Projekte als Leuchtturmprojekte positive Impulse für die zukünftige Entwicklung Kamp-Lintforts generieren. Dabei gilt es, die Stellung der Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort an der Schnittstelle zwischen Niederrhein und Ruhrgebiet zu positionieren und auszubauen.



Bergwerk West – Luftbild
Stadt Kamp-Lintfort

Bergwerk West

Mit Beschluss des Steinkohlefinanzierungsgesetzes in 2007 hat der Bundesrat den Ausstieg aus dem subventionierten Steinkohle-Bergbau bis 2018 beschlossen. Die Ruhrkohle AG als Betreiber der aktiven Bergwerke hat daraufhin die sukzessive Stilllegung der Zechenstandorte angekündigt. Für die Schließung des Bergwerks West hat der RAG-Vorstand einen Termin vorgeschlagen. Ende 2012/Anfang 2013 soll der Betrieb eingestellt werden. Die zukünftig aus dem Bergrecht entlassenen Flächen sollen einer verträglichen Nachnutzung zugeführt werden. Um eine möglichst strukturfördernde und dauerhafte Nachnutzung zu erreichen, wurde in Kamp-Lintfort frühzeitig mit der Planung begonnen. Derzeit erarbeiten interdisziplinäre Arbeitsgruppen die Grundlagen für einen Masterplan zur zukünftigen Nachnutzung des Geländes. Schwerpunkte bilden dabei die geplante Anbindung an das Schienenpersonennahverkehrsnetz, die Folgenutzung erhaltenswerter Industriebauten sowie freiraumplanerische und gewerbliche Nutzungspotenziale. Ein durch die RAG in Auftrag gegebenes Boden- und Altlastengutachten soll Aufschluss über die späteren Nutzungspotenziale geben. Als ehemaliger Kokereistandort sind die Erwartungen hinsichtlich einer teilweisen Wohnbebauung des innenstadtnahen Geländes sehr gering. Besser geeignet erscheint hierfür das unmittelbar angrenzende ABC-Gelände. Um mögliche Nutzungen und die hierfür geeignete Standorte zu konkretisieren, ist die Entwicklung eines Leitbildes für das Zechengelände der nächste Schritt der Masterplanung.

Fachhochschule Kamp-Lintfort

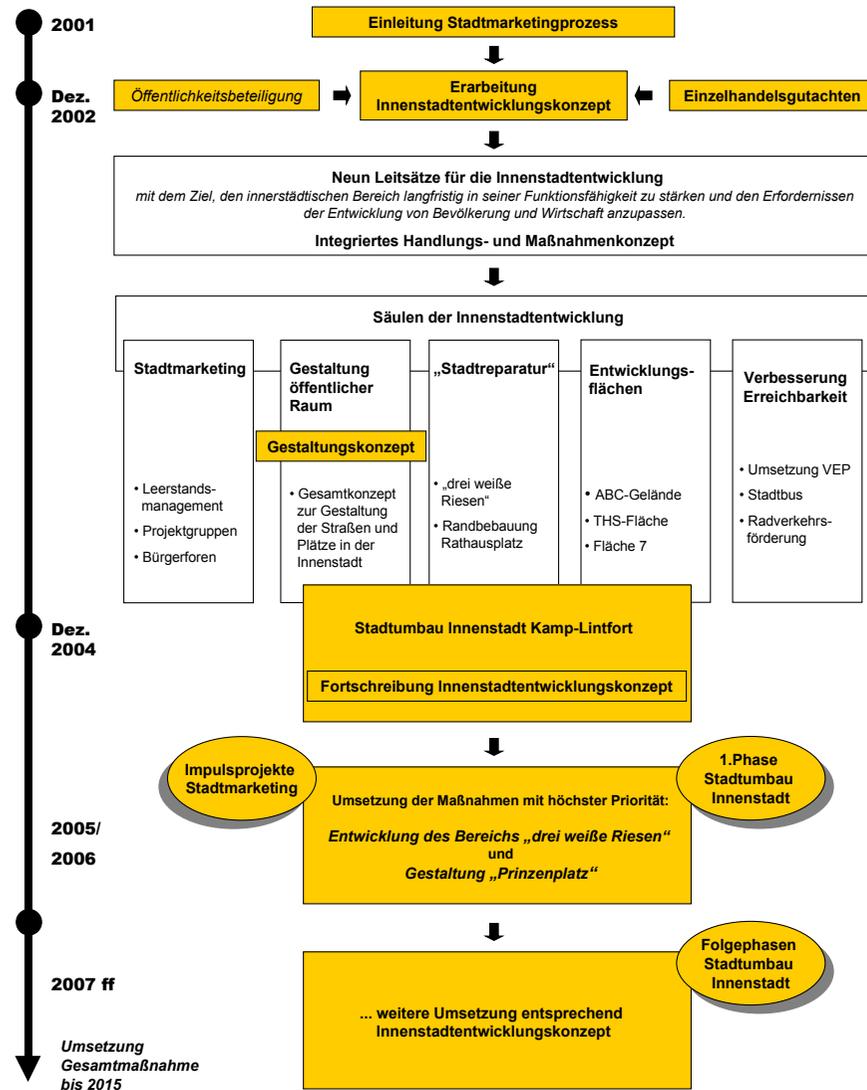
Nach der Schließung des BenQ-Werkes im Sommer 2006 stand die Gewerbeimmobilie im südlichen Stadtgebiet leer. Durch die

Ansiedlung des Kommunalen Rechenzentrums Niederrhein mit rund 300 Mitarbeitern konnte im Sommer 2008 eine erste Folgenutzung für Teile der ehemaligen Verwaltungs- und Produktionsgebäude gefunden werden.

Für die weiteren baulichen Anlagen hat sich aktuell eine hervorragende Perspektive für die Entwicklung Kamp-Lintforts ergeben: Noch Ende 2008 hat die nordrhein-westfälische Landesregierung beschlossen, die Fachhochschule „Nördlicher Niederrhein“ mit den Standorten Kamp-Lintfort und Kleve zu gründen. Damit ist Kamp-Lintfort einer von drei neuen Fachhochschulstandorten in Nordrhein-Westfalen. In Kamp-Lintfort sollen ab dem Wintersemester 2010/11 Studienplätze angeboten werden. Die konkreten Fakultäten stehen derzeit noch nicht fest.

Diese Perspektive ist Herausforderung und Chance für die Entwicklung der Stadt zugleich. Neben einem attraktiven Studien-, Wohn- und Freizeitangebot für Studenten und Angestellte der Fachhochschule gilt es, möglichst viele Synergieeffekte zur ansässigen Wirtschaft zu nutzen und zu initiieren. Ein Schwerpunkt bildet hierbei die duale Ausbildung. Möglichst vielen Studierenden soll dabei die Chance einer begleitenden Ausbildung bzw. eines Praktikums ermöglicht werden.

3 Fortschreibung des Maßnahmenkonzeptes: Stand der Stadtumbauprojekte



Das Maßnahmenkonzept für die künftige Innenstadtentwicklung von Kamp-Lintfort wird - wie bereits in der 1. Fortschreibung dargestellt - von fünf Säulen getragen. Der Stadtmarketingprozess bildet dabei die kommunikative Plattform der Innenstadtentwicklung. Die Verbesserung der Erreichbarkeit erfolgt vorrangig durch die Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplanes. Der Stadtumbau im eigentlichen Sinne umfasst insbesondere die Handlungsfelder

- Umgestaltung des öffentlichen Raumes,
- „Stadtreparatur“ bei nicht mehr bedarfsgerechten Gebäuden und
- Entwicklung von minder- oder untergenutzten Flächen.

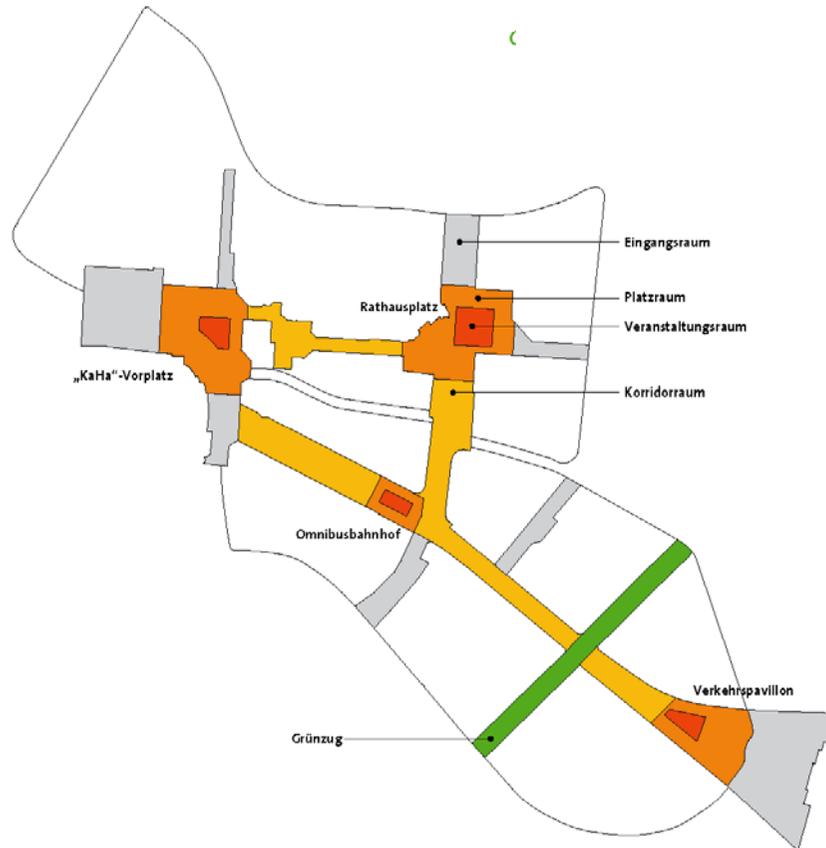
Insbesondere die Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes, die eigentlichen Um- und Rückbaumaßnahmen mit dem Ziel der „Stadtreparatur“ und die Entwicklung von untergenutzten bzw. nicht mehr bedarfsgerecht genutzten Flächen tragen den Zielsetzungen des Stadtumbaus Rechnung.

Wie im Kapitel 1.1 ausgeführt, leiten sich die Stadtumbaumaßnahmen aus dem Innenstadtentwicklungskonzept und dem Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt ab. Flankierend werden ebenso die Ergebnisse und Empfehlungen der Einzelhandelsgutachten berücksichtigt.

Nachfolgend werden der aktuelle Stand der im Rahmen des Stadtumbaus anstehenden Maßnahmen mit ihren Zielsetzungen und Finanzierungsaspekten dargestellt. Die Maßnahmen gliedern sich in Projekte und Planungen für den öffentlichen Raum und Projekte, die aufgrund der eigentumsrechtlichen Ausgangslage gemeinsam mit Dritten umgesetzt werden sollen.

3.1 Stadtumgestaltung im öffentlichen Raum

Ein wesentliches Standbein der Attraktivierung der Kamp-Lintforter Innenstadt sind die Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Mit dem durch scape Landschaftsarchitekten erarbeiteten Masterplan steht ein übergeordnetes Gesamtkonzept für die Umgestaltung der wichtigsten öffentlichen Bereiche der Innenstadt zur Verfügung: Eingangsräume, Platzräume, Veranstaltungsflächen, Korridore und Grünzüge.



Gestaltungskonzept Innenstadt – Struktur und Funktion
scape-Landschaftsarchitekten, Januar 2004

Deutlich herausgearbeitet wurden die wichtigsten Plätze und Verbindungsachsen mit ihren jeweils unterschiedlichen Charakteren:

- „KaHa“-Vorplatz (Prinzenplatz)
- Moerser Straße
- Rathausplatz
- Verkehrspavillon
- Omnibusbahnhof

Eine Sonderstellung der Stadtumbauprojekte im öffentlichen Raum nimmt das Projekt

- Wandelweg

ein. Ursprünglich wurde der Wandelweg - damals noch als „Skulpturenpark“ bzw. „Kulturpfad“ bezeichnet - als Stadterneuerungsprojekt gefördert. Im Zusammenhang mit der Festlegung der Stadtumbaugebiete wurde die Umsetzung des dritten und letzten Bauabschnitts ebenfalls als Stadtumbauprojekt aufgenommen. Neben dem „Stadtumbaugebiet Innenstadt“ wurde der gesamte Bereich des Wandelweges als „Stadtumbaugebiet Kulturpfad“ festgelegt.

3.1.1 Prinzenplatz

Ausgangslage & Planungsziele

Die Gestaltung des Prinzenplatzes (ehem. Kaha-Platz) zählt zu den wichtigsten Projekten in der Kamp-Lintforter Innenstadt. Aufgrund seiner exponierten Lage am westlichen Eingang der Innenstadt kommt dem Platz eine besondere Bedeutung als Entree und Visitenkarte zu. Zudem ist hier die zentrale Schnittstelle zwischen

dem neuen Einkaufszentrum um den real-Markt, der in den 70er Jahren entstandenen neuen City um das Rathaus und der alten Moerser Straße, Kamp-Lintforts wichtigster Einkaufsstraße. Neben der Trennwirkung und verkehrlichen Belastung, die von der Straße im Bereich des Prinzenplatzes ausgehen, waren es jedoch vorrangig funktionale und gestalterische Defizite, die den eigentlichen Platz im städtebaulichen Sinne nicht haben entstehen lassen.

Der Entwurf des Platzes wurde der Öffentlichkeit in mehreren Veranstaltungen und verschiedenen Planungsphasen in 2005 und 2006 vorgestellt. Zentrale Ziele der Umgestaltungsmaßnahme sind:

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Platzes und Erhöhung der Frequentierung
- Verbindung zwischen dem SB-Warenmarkt real und dem Einkaufsbereich in der Moerser Straße
- Klare Ausbildung und Fassung des Platzes durch die Gliederung in den „Steinernen Platz“ und den „Grünen Platz“
- Schaffung einer prägnanten Innenstadt-Eingangssituation
- Schaffung großzügiger Flächen für eine größtmögliche Flexibilität zur Nutzung des Platzes für verschiedene temporäre Veranstaltungen

Stand der Umsetzung

Der Umbau des Prinzenplatzes erfolgte im Winter/Frühjahr 2007. Am 02.07.2007 wurde der Prinzenplatz im Rahmen einer Veranstaltung feierlich eröffnet.

Seit der Fertigstellung wird der Prinzenplatz erstmals als Innenstadteingang wahrgenommen. Der Bereich ist geprägt durch weite Blicke nach Westen und Süden. Zentrales gestalterisches Element ist die Herausbildung einer Bauminsel mit dem dort vorhandenen alten Platanenbestand. Durch die Anordnung beider Bushaltestellen auf dem Platz wird eine deutlich höhere Frequentierung des Platzes erreicht. Die Begrünung der vorhandenen Außenterrassen wurde mit den Gastronomen, dem Planungsbüro scape und der Stadt abgestimmt und ergänzt das moderne Bild.



Prinzenplatz – Blick auf die Bauminsel
Stadt Kamp-Lintfort, 2008

Finanzierung

Die gesamten Umbaukosten belaufen sich auf ca. 1,7 Mio. €. Die Förderung in Höhe von 63% erfolgte nach einer Festbetragsfinan-

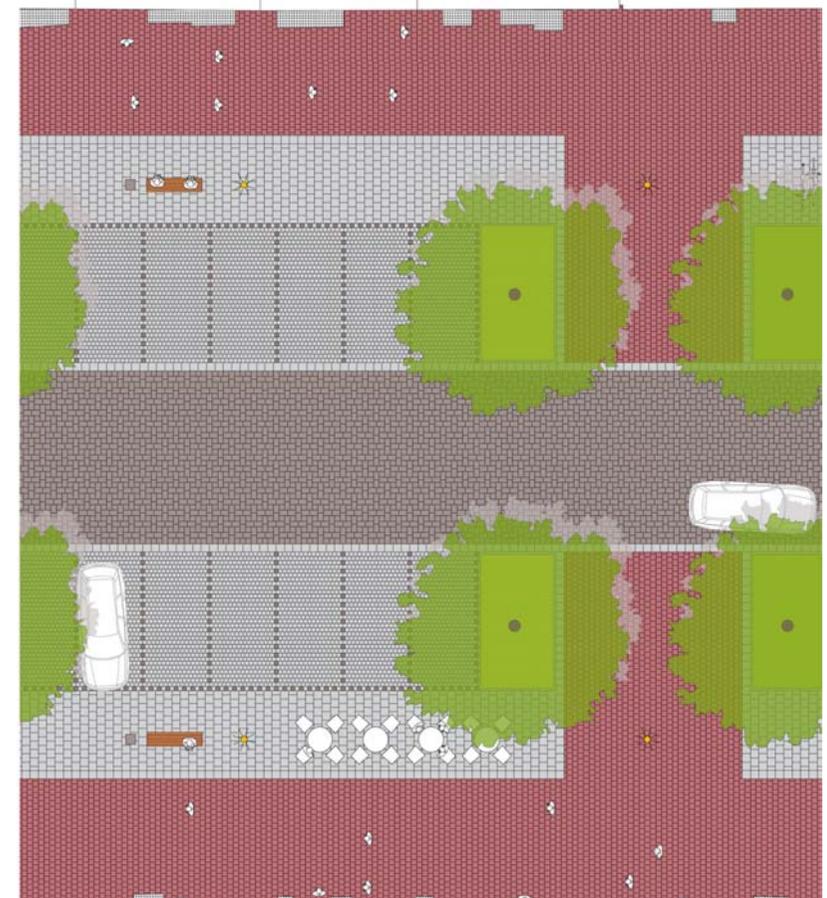
zierung gemäß den Richtlinien Stadterneuerung von 1998. Die Maßnahme wurde in 2007 finanziell abgewickelt.

3.1.2 Moerser Straße

Ausgangslage & Planungsziele

Nach dem Prinzenplatz ist der Umbau der Moerser Straße von der Friedrich-Heinrich-Allee bis zur Friedrichstraße die nächste wichtige Umgestaltungsmaßnahme zur Steigerung der Attraktivität des innerstädtischen Einkaufszentrums. Ziel ist es, ein durchgehendes Erscheinungsbild vom Prinzenplatz bis in den Haupteinkaufsbe- reich in der Moerser Straße entstehen zu lassen.

Die Fußgängerzone Moerser Straße lässt sich in zwei verschieden geprägte Bereiche unterteilen. Den „oberen“ Teil bildet der Abschnitt zwischen Friedrich-Heinrich-Allee und Kolkschenstraße. Der obere Bereich ist für Pkw befahrbar und zusammen mit der dort vorhandenen Stellplatzanlage als Mischverkehrsfläche gestaltet. Die unübersichtliche Stellplatzanordnung, schmale Wegeflächen vor den Geschäften und „in die Jahre gekommene“ Hochbeete kennzeichnen den Raum. An verschiedenen Stellen verbleibt nur wenig Platz als Bewegungs- und Aufenthaltsraum für Kunden und Besucher. Im „unteren“ Teil der Moerser Straße zwischen Kolkschenstraße und Friedrichstraße gilt dies gleichermaßen. Auch hier ist zwischen den Bäumen und Hochbeeten nur wenig Bewegungs- und Flanierraum vor den Schaufenstern. Dieser Bereich ist jedoch - im Gegensatz zum oberen Teil - reine Fußgängerzone. Damit die gesamte Moerser Straße von der Friedrich-Heinrich-Allee bis zur Friedrichstraße als Zentrum Kamp-Lintforts wahrgenommen wird, ist hier ein eindeutige und wiedererkennbare Gestaltungsplanung erforderlich.



Entwurf Moerser Straße – Gestaltungsdetail
scape-Landschaftsarchitekten, November 2008

Die Neugestaltung berücksichtigt eine klare Zonierung der Straße in Fußgängerbereich, baumüberstandene Parkplätze und Fahrspur. So ergeben sich ausreichend breite Bewegungszonen für

Fußgänger im schaufensternahen Bereich. Durch den Abbruch der Hochbeete und der Reduktion der Baumanzahl ergibt sich im gesamten Straßenraum eine größere Übersichtlichkeit. Durch die vorgesehene Neupflanzung von Bäumen und halbhohen Hecken im Bereich der Parkplätze soll der grüne Charakter der Moerser Straße bewahrt werden. Das von Bäumen überstandene Multifunktionsband fasst alle Ausstattungselemente wie Bänke, Mülleimer, Leuchten und Fahrradständer sowie die Senkrechtparker. Die Reduzierung der Verkehrsfläche um 30% im oberen Teil trägt zu einer deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer bei. Demgegenüber soll der „untere“ Teil der Moerser Straße weiterhin als Fußgängerzone bestehen bleiben. Dies entspricht dem überwiegenden Votum der aktuellen Diskussionen. In der Fortschreibung des Innenstadtgestaltungskonzeptes für diesen Teilbereich sind zwei Varianten – eine mit und eine ohne Durchgangsverkehr – planerisch ausgearbeitet. Somit ist es möglich, flexibel auf sich verändernde Rahmenbedingungen zu reagieren. Zentrale Ziele der Umgestaltungsmaßnahme sind:

- Stärkung der Moerser Straße als Einzelhandelsstandort
- Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Reduzierung der Verkehrsflächen und Verbreiterung der Fußgängerflächen im oberen Teil der Moerser Straße zwischen Friedrich-Heinrich-Allee und Kolkschenstraße
- Schaffung einer attraktiven Verbindung zwischen real-market und den Weißen Riesen
- Mobilisierung der Eigentümer und Einzelhändler
- Verbesserung der Einsehbarkeit

Stand der Umsetzung

Auf der Grundlage der Gestaltungsentwürfe von 2004 wurde die Planung für die Moerser Straße durch scape konkretisiert und fortgeschrieben. Die ersten Vorentwurfsplanungen stellte das Landschaftsarchitekturbüro in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses im November 2007 vor. Um ein möglichst transparentes und bürgernahes Verfahren zu gewährleisten, wurden in der Fol-



Bemusterung vor Ort
Stadt Kamp-Lintfort, September 2008

gezeit eine Vielzahl von Beteiligungsrunden und Expertengesprächen durchgeführt. Begonnen wurde mit der Bürgerinformationsveranstaltung und offenen Planwerkstatt. Den Schlusspunkt bildete eine Bemusterung vor Ort im September 2008, wo sich die Öffentlichkeit ein konkretes Bild von den vorgeschlagenen Pflaste-

rungen machen konnten. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2009 geplant.

Finanzierung

Der erste Umbauabschnitt in der Moerser Straße von der Friedrich-Heinrich-Allee bis zur Kolkschenstraße wird derzeit mit Kosten von ca. 805.000 € kalkuliert. Dabei wird von einem Förderanteil in Höhe von 65-70% ausgegangen.

Der Umbau der unteren Moerser Straße von der Kolkschenstraße bis zur Friedrichstraße ist derzeit für 2010 vorgesehen. Eine erste Berechnung kalkuliert Umbaukosten in Höhe von ca. 510.000 €. Die hier veranschlagte Förderung ist noch genau zu ermitteln.

3.1.3 Rathausplatz & Am Rathaus

Ausgangslage & Planungsziele

Der Rathausplatz befindet sich etwas abseits der Hauptwegebeziehungen für die einkaufenden Fußgänger. Er wird hauptsächlich für temporäre Veranstaltungen wie Wochen- und Weihnachtsmärkte oder Stadtfeste genutzt. Der Platz weist deutliche gestalterische Defizite auf. Material und Muster der Pflasterung erzeugen keinen hochwertigen Raumeindruck und die vereinzelt stehenden Bäume tragen nicht zur Raumbildung bei. Auch die Bepflanzung sowie die punktuellen Hochbeete lassen kein einheitliches Konzept erkennen. Die umgebende, großmaßstäbliche 70er-Jahre-Bebauung verstärkt diese negativen Raumeindrücke.

Im Innenstadtgestaltungskonzept wird dem Rathausplatz die Funktion als zentraler innerstädtischer Veranstaltungsort zugewiesen. Vorhandene Einbauten wie Hochbeete, Sitzmulden, Brun-

nenanlage und Hügelbeete werden entfernt. Anstelle dessen definiert eine einheitliche, höhengleiche Pflasterung den neuen Platz. An den Platzrändern werden Aufenthalts- und Spielbereiche angeboten, die Mitte bleibt als freie, multifunktional nutzbare Fläche offen. Zentrale Ziele der Umgestaltungsmaßnahme sind:

- Schaffung von Aufenthaltsqualität
- Planung in Abstimmung mit den Bedürfnissen der angrenzenden Bebauung
- Schaffung großzügiger Flächen für eine größtmögliche Flexibilität zur Nutzung des Platzes für verschiedene temporäre Veranstaltungen



Rathausplatz – Gestaltungsvorschlag aus der Vogelperspektive
scape-Landschaftsarchitekten, Januar 2004

Stand der Umsetzung

Über den Planungsstand des Innenstadtgestaltungskonzeptes liegen bislang keine weiteren konkretisierenden Planungen vor. Eine Umgestaltung des Rathausplatzes ist auch in Abhängigkeit von der umgebenden Randbebauung zu betrachten. Sofern für dieses Stadtumbauprojekt (siehe 3.2.2) geeignete Entwicklungskonzepte erarbeitet und angegangen werden, ist die Umgestaltung des Rathausplatzes eine zentrale flankierende Maßnahme.

Finanzierung

Entsprechend dem ursprünglichen Förderantrag wird diese Maßnahme mit Kosten in Höhe von ca. 1,55 Mio. € kalkuliert. Die hier veranschlagte Förderung ist in Abhängigkeit von dem jeweiligen Planungskonzept noch genau zu ermitteln. Das ursprüngliche Finanzierungskonzept 2005 geht von einer Förderung von 1,25 Mio. € aus.

Am Rathaus

Der Geschäftsbereich Am Rathaus verbindet den Prinzenplatz mit dem Rathausplatz und liegt somit im ausgewiesenen Stadtumbaugebiet. Bislang ist dieser Bereich nicht als Stadtumbauprojekt definiert und aufgenommen worden. Der Bereich Am Rathaus wird auch als „Neustadt“ bezeichnet, der Anfang der 70er Jahre in der Annahme eines deutlich länger anhaltenden Bevölkerungszuwachses als „Neue Mitte“ in Kamp-Lintfort errichtet wurde. Bis heute ist eine durchmischte und vielfältige Angebotsstruktur vorzufinden. Neben Läden des täglichen und periodischen Bedarfs sind auch Dienstleistungen und Gastronomie ansässig.

In den letzten Jahren hat sich die Einzelhandelsentwicklung verstärkt im Bereich der Moerser Straße entwickelt. Trotzdem ist die Leerstandsproblematik der kleineren Ladenlokale Am Rathaus bislang nicht so ausgeprägt wie in anderen Bereichen der Innenstadt. Anders verhält es sich mit einem größeren Ladenlokal. Durch die Geschäftsaufgabe eines Möbel- und Polsterhandels wurde hier eine relativ große Verkaufsfläche von 2.300 m² frei. Ende 2008 konnte mit einem Laden für Dekorationsartikel für eine Teilfläche ein Nachnutzer gefunden werden. Der übrige Teil dieser Fläche steht weiterhin leer.



Geschäftsbereich Am Rathaus
Stadt Kamp-Lintfort, 2009

Die bauliche und gestalterische Struktur erscheint gegenüber den heutigen Anforderungen jedoch auch „in die Jahre gekommen“. So wirken sich die fehlende Begrünung und Sitzgelegenheiten negativ auf die Aufenthaltsqualität aus. Die bis zu 5-geschossige Randbebauung und die herausragenden Vordächer verursachen teilweise einen dunklen Gesamteindruck des Bereichs.

Entwicklungspotenzial besteht in diesem Bereich durch eine bauliche Platzaufweitung: Hier sind bereits - gruppiert um ein Wasserspiel und eine kleine Aufenthaltsfläche - mehrere Betriebe mit Außengastronomie vorhanden. Zudem ist der Bereich durch die unmittelbar angrenzenden Stellplatzanlagen „Geschäftszentrum“ und „Rathaus“ gut erreichbar. Zentrale Ziele einer Umgestaltungsmaßnahme könnten sein:

- Verbesserung der Wahrnehmung des Geschäftsbereiches „Am Rathaus“
- Gestalterische Anbindung an den Prinzenplatz und Rathausplatz
- Aktivierung der Geschäftslage
- Funktionale Ausgestaltung als Einkaufsbereich durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität

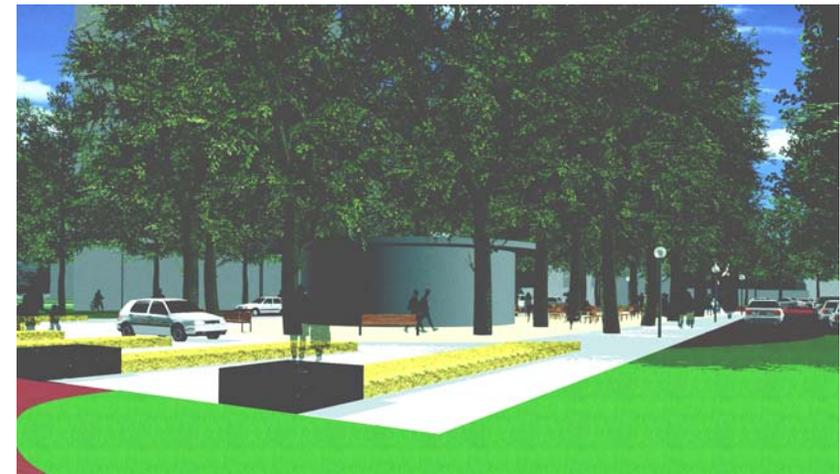
Neben einer Konkretisierung der Zielvorstellungen, wären als nächste Schritte Planungsentwürfe zu erarbeiten und überschlägige Finanzierungserfordernisse zu ermitteln.

3.1.4 Verkehrspavillon

Ausgangslage & Planungsziele

Den östlichen Abschluss der Innenstadt bilden der Kreisverkehr am alten Rathaus und der Bereich um den Verkehrspavillon - vis-a-vis zu den Weißen Riesen. Die hier vorhandenen Ladenlokale haben zunehmend mit Leerstand zu kämpfen. Die Platzfläche im Umfeld des Pavillons hat keine definierte Nutzung. Der Straßenraum wird als Stellplatzangebot für die östliche Fußgängerzone genutzt.

Für den Freiraum im Umfeld und den Verkehrspavillon wird im Gestaltungskonzept eine Nutzung als Restaurant mit Biergarten vorgeschlagen. Ziel ist es, hier einen attraktiven Innenstadtauftritt zu schaffen.



Bereich Verkehrspavillon - Gestaltungsvorschlag
scape-Landschaftsarchitekten, Januar 2004

Zentrale Ziele der Umgestaltungsmaßnahme sind:

- Neues Nutzungskonzept mit Restaurant und Biergarten
- Impulswirkung für die angrenzenden Einzelhandelsbetriebe
- Schaffung von Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Raumbildung und Orientierung
- Innenstadtauftakt mit Eingangsmarken und Pflanzflächen
- Neugliederung der Fahr- und Stellplatzflächen

Stand der Umsetzung

Über den Planungsstand des Innenstadtgestaltungskonzeptes liegen bislang keine weiteren konkretisierenden Planungen vor. Die Entwicklung des gesamten Areals steht in engem Zusammenhang mit der Entwicklung der Weißen Riesen. Beide Plankonzepte sind aufeinander abzustimmen.

Finanzierung

Gemäß den ursprünglichen Kostenschätzungen wird diese Maßnahme mit Kosten in Höhe von ca. 750.000 € kalkuliert. Im Förderantrag von 2004 ist eine Förderung in Höhe von 450.000 € veranschlagt.

3.1.4 Zentrale Haltestelle

Ausgangslage & Planungsziele

Im Bereich um die Bushaltestelle „Neues Rathaus“ an der Kamperdickstraße treffen die wichtigsten innerstädtischen Wegebeziehungen zusammen. Von daher bildet dieser Bereich neben seiner

Funktion als ÖPNV-Haltestelle eine zentrale Gelenkstelle im Gefüge der Innenstadt. Gestalterisch und funktional weist dieser Bereich jedoch eine Vielzahl von Mängeln auf. Dies betrifft unter anderem die Organisation und Anordnung der Haltestellen, die sich heute weitläufig über die Kamperdickstraße und die Hardenbergstraße verteilen.

Im Stadtbuskonzept, das in 2004 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, kommt der Haltestelle die Funktion als „Rendezvous-Haltestelle“ zu, an der sich Regionallinien und Stadtbuslinien zu abgestimmten Zeiten treffen und ein optimales Umsteigen zwi-



Zentrale Haltestelle – Entwurfsplanung
scape-Landschaftsarchitekten, November 2008

schen den Linien ermöglicht werden soll. Das Stadtbuskonzept konnte aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt werden. Allerdings bilden die hier formulierten Ziele und Anforderungen die Richtschnur für die Ausgestaltung des lokalen ÖPNV. So wurden im Rahmen der Fahrplanänderung im Dezember 2007 in Abstimmung zwischen der Stadt und der Niederrheinischen Verkehrsbetriebe AG viele Qualitätskriterien aus dem Stadtbuskonzept umgesetzt. Auch die im Stadtbuskonzept formulierten Anforderungen an die zentrale Haltestelle werden im aktuellen Gestaltungsentwurf berücksichtigt und sehen eine Konzentration der Haltestellen im Bereich der Kamperdickstraße vor.

Im Innenstadtgestaltungskonzept wurde eine erste Vorentwurfsplanung erstellt, die im Rahmen einer Fortschreibung in 2007/2008 weiter konkretisiert wurde. Zentrale Ziele der Umgestaltungsmaßnahme sind:

- Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt
- Erhalt des Standortes in unmittelbarer Nachbarschaft zu Einzelhandelsgeschäften, zentralen Einrichtungen und Behörden
- Stärkung des Zentrumsbezuges durch Steigerung der Attraktivität des ÖPNV
- Beschleunigung des Liniennetzes durch Entfall des Doppelhaltes
- Errichtung einer barrierefreien Haltestellenanlage
- Verbesserte Umsteigebeziehungen durch Reduzierung der Fußwege
- Abstimmung auf die geplante SPNV-Anbindung der „Niederrheinbahn“

Stand der Umsetzung & Finanzierung

Entsprechend den Förderrichtlinien Stadterneuerung war die abgeschlossene Vorentwurfsplanung förderfähig. Da es sich um eine verkehrsinfrastrukturelle Maßnahme handelt, erfolgt die Förderung aller weiteren Planungen und des geplanten Umbaus nach dem Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNVG NRW). Die Anmeldung beim Verkehrsverbund Rhein-Ruhr AÖR ist erfolgt, der bereits eine positive Rückmeldung gegeben hat. Eine abschließende Entscheidung hinsichtlich der Zuwendung soll zeitnah getroffen werden. Sofern der Förderbescheid vorliegt, soll die Umsetzung der Maßnahme noch in 2009 erfolgen. Somit ist der Umbau der zentralen Haltestelle nach wie vor ein wichtiges Projekt im Sinne des Stadtumbaus, wird jedoch nicht mehr durch das Programm Stadtumbau West gefördert.

3.1.5 Wandelweg

Ausgangslage & Planungsziele

Der Wandelweg umfasst die Anlegung eines landschaftsarchitektonisch gestalteten Weges zwischen den beiden historischen Wurzeln der Stadtentwicklung, dem Kloster Kamp und dem Bergwerk West. Verbindendes Element zwischen diesen beiden Polen ist die Große Goorley, die das Planungsgebiet in Richtung Kamp durchfließt. Ausgangspunkt zur Entwicklung des Projektes war ein Wettbewerb, den die Stadt Kamp-Lintfort 1998/99 durchführte. Das Planungskonzept des Preisträgers, der Planungsgruppe Hoff/Reinders, zeichnet sich besonders dadurch aus, dass die vielfältigen historischen Bezüge im Konzept aufgegriffen und für den Besucher wieder erlebbar gemacht werden. Hervorzuheben sind insbesondere die drei Projektbausteine Alter Garten, Fossa-

Promenade mit Aussichtsturm und Stephanswäldchen mit Steinkreis.

Bereits das Kloster Kamp stellt einen überregionalen touristischen Anziehungspunkt in der Region dar. Mit der Entwicklung des Wandelweges soll dieses Potenzial für die Stadt und insbesondere Innenstadt stärker genutzt werden. Ziel des Projektes ist es, zum einen eine attraktive Wegeverbindung zwischen den Stadtteilen Innenstadt und Kamp zu schaffen. Zum anderen kommt dem Grünzug eine Bedeutung als Ausgleichsmaßnahme für eine weitere bauliche Verdichtung im Bereich der Innenstadt zu, die insgesamt zur Verbesserung des innerstädtischen Wohn- und Erholungswertes in Kamp-Lintfort beiträgt. Zentrale Ziele der Umgestaltungsmaßnahme sind:

- Verbindung des Klosters Kamp mit der Innenstadt und dem Bergwerk West
- Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung entlang von Wasserläufen
- Erschließung neuer Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- Ausgleichsmaßnahme für weitere Baumaßnahmen in der Innenstadt

Stand der Umsetzung

Der erste Bauabschnitt, der die Herrichtung des alten Gartens und des Stephanswäldchens umfasst, wurde 2007 abgeschlossen. Im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im Frühjahr 2007 wurde der nach historischem Vorbild wiedererrichtete Alte Garten der Öffentlichkeit übergeben. Ebenfalls ist die Herrichtung der Wegeverbindung zwischen Stephanswäldchen und Kloster nun durch-

gängig hergestellt (zweiter Bauabschnitt). Der dritte Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme beinhaltet die Rekonstruktion des ehemaligen Kanalbetts der Fossa Eugeniana im Bereich des Kamper Bruchs sowie ergänzende Begrünungs- und Ausstattungsmaßnahmen in den übrigen Bereichen. Mit dem dritten Bauabschnitt wird die durchgängige Grünverbindung vervollständigt und das ambitionierte Projekt abgerundet.



Stephanswäldchen - Frühjahrsimpressionen
Foto Hoff/Reinders, 2007

Finanzierung

Der Wandelweg wurde bisher im Rahmen von Städtebauförderungsprogrammen durch das Land Nordrhein-Westfalen finanziell unterstützt. Der Fördersatz für die Gesamtmaßnahme beträgt demnach nur 50% und nicht, wie bei bestimmten Stadtumbauprojekten 80%.

Die Kosten für den ersten und zweiten Bauabschnitt beliefen sich auf 800.000 €. Für diese Maßnahmen standen Fördermittel in Höhe von 400.000 € zur Verfügung. Für den letzten Bauabschnitt werden Baukosten von 760.000 € veranschlagt. Die Umsetzung ist derzeit für 2012 vorgesehen.

3.2 Stadtumbau unter Beteiligung Dritter

Das Erfordernis städtebaulicher Maßnahmen im Sinne der „Stadt-reparatur“ betrifft derzeit konkret zwei Maßnahmen: Zum einen ist es der Bereich der Weißen Riesen, für den ein dringender Handlungsbedarf besteht. Zum anderen ist es die Hochhausbebauung am Rathausplatz. Im Gegensatz zu den zuvor aufgeführten Maßnahmen im öffentlichen Raum kann die Stadt bei diesen Projekten der Stadtreparatur aber nur mittelbar einwirken, z.B. in dem sie planungsrechtliche Voraussetzungen schafft oder sich für die Zuteilung von Fördermitteln einsetzt. Die Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer zur Mitwirkung ist jedoch die wesentliche Voraussetzung, Projekte und Maßnahmen im Sinne des Stadtumbaus in Angriff nehmen zu können.

Insbesondere im Bereich der Wohnungswirtschaft fehlen der Kommune häufig die unmittelbaren Einflussmöglichkeiten auf Bestandssanierung und Wohnumfeldgestaltung. Das Förderprogramm Stadtumbau West bietet den Eigentümern Unterstützung bei Sanierungs- oder Rückbaumaßnahmen bei nicht mehr marktfähigen bzw. problembehafteten Immobilien an.

3.2.1 Entwicklungsbereich „Weiße Riesen“

Ausgangslage & Planungsziele

Größte Herausforderung des Stadtumbaus in Kamp-Lintfort sind die sogenannten Weißen Riesen. Dabei handelt es sich um drei bis zu 16-geschossige Wohnhochhäuser, die Anfang der 1970er Jahre im südöstlichen Teil der Innenstadt erbaut wurden und seither in ihrer Erscheinung das Stadtbild prägen. Zwei der drei Hochhäuser stehen bereits seit Jahren leer und stellen einen gravieren-

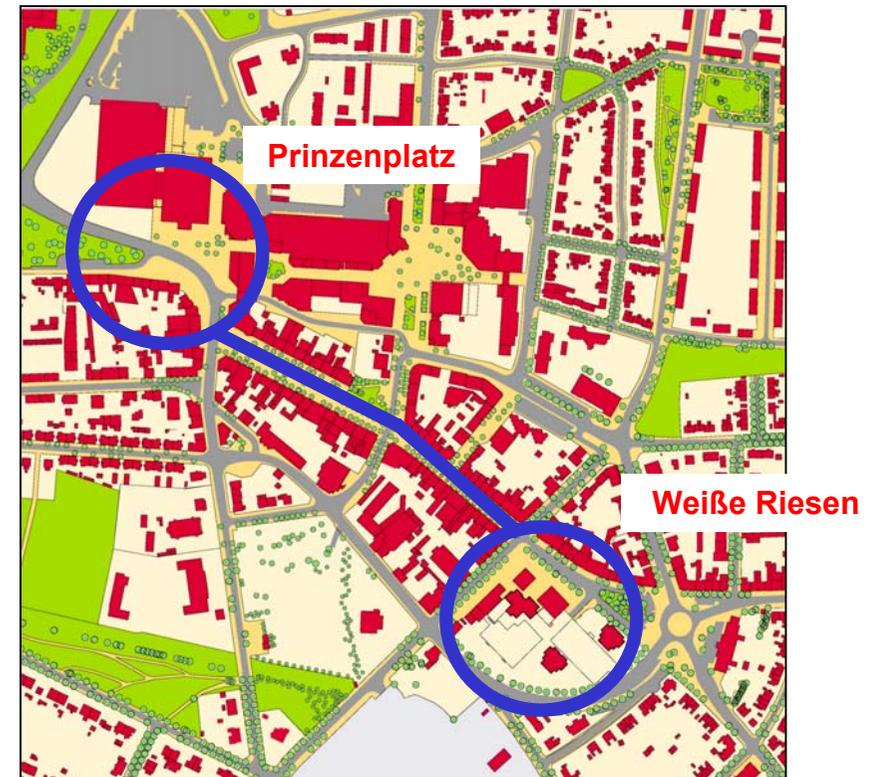
den städtebaulichen Missstand dar, der auch auf angrenzende Bereiche überzugreifen droht. Vor den Weißen Riesen befinden sich zudem eingeschossige Flachdachgebäude. Unter dem Aspekt der Vermarktung und Wiedernutzung wird für die leerstehenden Wohnungen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung keine Entwicklungsperspektive mehr gesehen. Schwierige Eigentumsverhältnisse und enorme Kosten der Baureifmachung, insbesondere für einen Rückbau der Hochhäuser, verhinderten in der Vergangenheit jede städtebauliche Entwicklung an dem Standort. Ein Gutachten des Instituts für Bodenordnung zur Wirtschaftlichkeitsberechnung der zwei leerstehenden Gebäude, kommt zu dem Ergebnis: *„Die Gegenüberstellung der beiden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zeigt, dass weder mit der Investition in die Freilegung des Grundstücks ein Mehrwert erzielt werden kann, noch mit der Investition in die Modernisierung und Sanierung der Gebäude. In jedem Fall ist das Grundstück Moerser Straße 276/278 gegenwärtig wirtschaftlich tot und bedarf der Revitalisierung.“* Das Gutachten ermittelte einen umfangreichen Sanierungsbedarf in Höhe von ca. 10 Mio. € (IBoMa, 2006).

Erste neue Nutzungskonzepte für den Bereich um die Weißen Riesen wurden bereits im Innenstadtentwicklungskonzept entworfen. Die Ergebnisse des flankierenden Einzelhandelsgutachtens der GMA von 2002 verdeutlichten, dass der Bereich aufgrund seiner Lage im innerstädtischen Versorgungszentrum sehr gut für eine Einzelhandelsnutzung geeignet ist. Denn was derzeit in der Kamp-Lintforter Innenstadt fehlt sind Flächenangebote für großflächige, frequenzstarke Magnetbetriebe, die in den bestehenden Ladenlokalen nicht zur Verfügung gestellt werden können. Die geeigneten Magnetbetriebe könnten Impulswirkung für die gesamte Innenstadt haben. Sehr gut geeignet für eine Einzelhandelsan-

siedlung erscheint auch die Lage am südöstlichen Innenstadtbereich unmittelbar angrenzend an den zentralen innerstädtischen Einkaufsbereich in der Moerser Straße. Sozusagen als Gegenpol zum Kundenmagnet real im nordwestlichen Innenstadtbereich können - im Sinne der für neu geplante Einkaufszentren geltenden „Knochentheorie“- zwei Enden gebildet werden, die Ausstrahlung auf die gesamte Innenstadt haben.

Eine besondere Herausforderung bei der Entwicklung des Gebietes ist, dass hier mehrere Eigentümer beteiligt sind, die unterschiedliche Entwicklungsabsichten haben. Maßgebliches Anliegen der Stadt ist es, einerseits ein Konzept für das gesamte Areal zu verfolgen und andererseits einzelne Bausteine, die in sich funktionieren müssen, in Bauabschnitten umzusetzen. Für den Umbau des Areals der Weiße Riesen können folgende Ziele benannt werden:

- Planung eines Gesamtkonzeptes, das in einzelnen funktionsfähigen und städtebaulich sinnvollen Bauabschnitten umsetzbar ist
- Ansiedlung von langfristig wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen zur Stärkung des innerstädtischen Versorgungsbereichs
- Umsetzung eines Nutzungskonzeptes, das Impulswirkung für die Innenstadt hat
- Sicherstellung städtebaulicher Qualität und damit Schaffung eines attraktiven Zielpunktes
- Schaffung eines neuen Images



Innenstadt Kamp-Lintfort – „Knochenprinzip“
Stadt Kamp-Lintfort

Um ein mögliches Entwicklungsziel planerisch und konzeptionell weiter zu konkretisieren, wurde im März 2006 eine Planwerkstatt mit vier Architektur- und Planungsbüros durchgeführt. In diesem Verfahren wurden in Betracht kommende Nutzungsmöglichkeiten geprüft und alternative städtebauliche Lösungsansätze aufgezeigt. Aufgrund der damaligen eigentumsrechtlichen Ausgangslage bezieht sich die Planung hinsichtlich eines ersten Bauabschnitts nur auf zwei der drei Weißen Riesen (Moerser Straße 276 und 278).

Für den übrigen Bereich wurden Nutzungsoptionen für einen in 2006 noch nicht näher benennbaren Zeitraum skizziert. Auf Grundlage des von der Empfehlungskommission ausgewählten Entwurfs des Architekturbüros Raumwerk aus Frankfurt erfolgte eine Ausarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.



Entwicklungskonzept Weiße Riesen – Planwerkstatt
RAUMWERK, März 2006

Über diese konzeptionellen Grundlagen hinaus, wurde am 29.01.2005 für den Teilbereich der Weißen Riesen der Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Sicherung der Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen nach § 171 d BauGB gefasst. Damit ist es möglich, Anträge auf die Durchführung von baulichen Maßnahmen bis zu 12 Monate zurückzustellen bzw. Vorhaben, die nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen, vorläufig zu untersagen. Um die verfolgte städtebauliche Zielsetzung und die Durchführung der Stadtumbaumaßnahme zu sichern, wurde pa-

rallel zur Bebauungsplanaufstellung am 20.06.2006 eine Veränderungssperre erlassen. Da das städtebauliche Entwicklungsziel noch nicht erreicht werden konnte, wurde diese Veränderungssperre durch den Rat der Stadt Kamp-Lintfort am 24.06.2008 um ein weiteres Jahr verlängert.

Ferner gilt seit dem 02.11.2005 innerhalb des Stadtumbaugebietes für den Teilbereich Weiße Riesen eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr.2 BauGB. Ziel der Satzung ist es, bereits in der Vorbereitungsphase eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Stand der Umsetzung

Seit Mitte 2007 ist die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH Eigentümerin der zwei Hochhäuser Moerser Straße 276 und 278 und hat zudem aktuell das dritte Hochhaus Moerser Straße 274 vertraglich optioniert. In Abstimmung mit der Stadt plant Ten Brinke auf dem Areal der drei Weißen Riesen den Bau eines Einkaufszentrums.

In 2007 und 2008 wurden weitere für die Umsetzung des Vorhabens erforderliche Gutachten erarbeitet. Hierzu zählen zum einen ein Bodewertgutachten zur Ermittlung der derzeitigen und künftig erzielbaren Bodenpreise. Zum anderen wurde das vorliegende Rückbaukonzept (Reifer, 2006) konkretisiert und in 2008 fortgeschrieben, um die Rückbaukosten für drei Hochhäuser zu ermitteln. Neben diesen Gutachten, die insbesondere für die Berechnung der Fördermittel eine wesentliche Voraussetzung sind, wurden auch die planerischen Grundlagen konkretisiert.

Auf Basis der Empfehlungen und Ergebnisse der GMA-Einzelhandelsgutachten von 2002 und 2007 wurde eine Auswir-

kungsanalyse in Auftrag gegeben, um die für den Standort verträgliche Verkaufsflächengröße eines möglichen Einkaufszentrums zu ermitteln. Das beauftragte Unternehmen, die BulwienGesa AG aus Hamburg, kam vor dem Hintergrund drei zu betrachtender Größenvarianten zu dem Ergebnis, dass eine Verkaufsflächengröße von ca. 8.300 m² für den Standort eine verträgliche Größenordnung darstellt.

Um für die Realisierung eines Einkaufszentrums an diesem Standort ein qualitätvolles Bebauungs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzept zu erarbeiten, wurde im Sommer/ Herbst 2008 ein städtebaulicher Wettbewerb mit sechs ausgewählten Architektur-/Stadtplanungsbüros durchgeführt. Großer Wert wurde darauf gelegt, dass das Einkaufszentrum sich in den gewachsenen Kern der Innenstadt einfügt. Es sollte kein introvertiertes Einkaufszentrum entstehen. Insbesondere der Bezug zur Moerser Straße und zum Verkehrspavillon waren hierbei wichtige Planungsanforderungen. Da die Flachdachgebäude vor den Weißen Riesen nicht zeitnah für eine Umgestaltung zur Verfügung stehen, waren die Planer aufgefordert, in Bauabschnitten zu planen. Erster Bauabschnitt ist das Einkaufszentrum, das auch ohne die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts, die Flachdachgebäude, funktionieren und trotz der Ausgangslage ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild bieten soll. 1.Preisträger des Wettbewerbs ist das Architekturbüro bob-architektur aus Köln. Der prämierte Entwurf „EK 3 - Einkaufen unter den drei Eichen“ wird den städtebaulichen Anforderungen am besten gerecht.

Aktuell wird die Planung durch Ten Brinke in Abstimmung mit der Stadt konkretisiert. Der prämierte Entwurf dient als Grundlage für die Abstimmung mit potenziellen Nutzern und die Erarbeitung des Bebauungsplans.



Ansicht des geplanten Einkaufszentrums „EK 3“ – Wettbewerb
bob-architektur, September 2008

Flankierend zur Fortentwicklung des Konzeptes und der Schaffung des Planungsrechtes ist es erforderlich, die wesentlichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Stadtumbaumaßnahme in einem städtebaulichen Vertrag bzw. Stadtumbauvertrag zu regeln. Diese Vertragsgrundlage wird gemeinsam zwischen der Ten Brinke GmbH und der Stadt in Abstimmung mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr NRW erarbeitet.

Finanzierung

Aufgrund der eigentumsrechtlichen Ausgangslage in 2004 wurde in den ursprünglichen Zuwendungsbescheiden nur der Rückbau von zwei Weißen Riesen (Moerser Straße 276 und 278) als konkretes Projekt bewilligt. Aktuell besteht durch die Planungsab-

sichten der Ten Brinke GmbH die Chance, auf dem gesamten Areal der drei Hochhäuser eine Entwicklung anzugehen. Um diese Chance zu nutzen, ist die Stadt bereit, bewilligte Mittel für andere Stadtumbaumaßnahmen auf das Projekt Weiße Riesen zu übertragen. Im letzten Jahr wurde deshalb ein sogenannter Antrag auf Zweckbindungserweiterung gestellt und noch in 2008 vom Ministerium für Bauen und Verkehr NRW genehmigt. Hierdurch ist es möglich, Mittel aus dem Zuwendungsbescheid für die Umgestaltungsmaßnahmen in der Innenstadt auf das Projekt "Entwicklungsbereich Weiße Riesen" zu übertragen. Konkret bedeutet dies: Entgegen den ursprünglich kalkulierten 3 Mio. € Rückbaukosten für zwei Hochhäuser belaufen sich die kalkulierten Rückbaukosten für drei Hochhäuser auf ca. 5,6 Mio. €. Die genaue Fördersumme kann erst bei Vorlage der detaillierten Rückbaukosten benannt werden. Gemäß Förderrichtlinien und Gutachten besteht hinsichtlich der maximal zuwendungsfähigen Kosten (Fördermittel + Eigenanteil) im vorliegenden Fall eine Kappungsgrenze bei ca. 4,6 Mio. €.

Die Verschiebung der Fördermittel führt zu Abweichungen gegenüber der Finanzierungsplanung zum Zeitpunkt der Anmeldung zum Stadtumbau West-Programm und letztendlich - wie in Kapitel 4 dargestellt - zu einem Mitteldefizit bei anderen Projekten.

3.2.2 Randbebauung Rathausplatz

Ausgangslage & Planungsziele

Eine Entwicklung ähnlich wie im Bereich der Weißen Riesen zeichnet sich mehr und mehr auch in dem stark verdichteten Wohnbereich an der Markgrafenstraße ab.



Randbebauung Rathausplatz
Stadt Kamp-Lintfort, 2008

Unmittelbar angrenzend an den Rathausplatz befindet sich eine bis zu 15-geschossige Randbebauung. Der Wohnungsleerstand nimmt zu, die Ladenlokale im Erdgeschoss stehen zum Teil leer und das Umfeld droht zu verwahrlosen. Damit besteht auch hier ein großes Handlungserfordernis, dieser Entwicklung möglichst frühzeitig im Rahmen des Stadtumbaus entgegen zu wirken. Die in der Vergangenheit aufgetretenen häufigen Eigentümerwechsel der Immobilie erschweren die Einflussmöglichkeiten der Stadt.

Konkrete Planungsansätze für eine Umgestaltung der Bebauung oder des Wohnumfeldes liegen bislang nicht vor. Erste Ansätze sind im GMA-Einzelhandelsgutachten von 2002 formuliert, in welchem auch für diesen Bereich der Rückbau der städtebaulich „störenden“ und den Maßstab der Kamp-Lintforter Innenstadt sprengenden Bauformen als zukunftsweisende Perspektive aufgezeigt wird. Jedoch anders als bei den Weißen Riesen, wo ein vollständiger Rückbau und eine Umgestaltung für Einzelhandelsnutzungen sinnvoll ist, steht am Rathausplatz die Verbesserung des Wohnungsangebotes im Sinne einer Sanierung und Modernisierung und des Wohnumfeldes im Vordergrund. Ein Rückbau des Wohnungsbestandes kommt ggf. für Teilbereiche, die nicht mehr bedarfsgerecht saniert werden können in Betracht. Ziel ist hier jedoch vorrangig eine dauerhafte Sicherung des Wohnungsangebotes. Vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen ist - neben der Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion - auch die Erhaltung und Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion ein zentrales Entwicklungsziel für die Innenstadt. Beispielsweise bietet sich eins der Objekte auf Grund seiner Nähe zum Seniorenzentrum der Arbeiterwohlfahrt als möglicher Wohnraum für betreutes Wohnen an.

Stand der Umsetzung

Bereits in 2007 und 2008 haben Gespräche mit Eigentümern und Vertretern der Hausverwaltung stattgefunden, in denen der Handlungsbedarf und die Fördermöglichkeiten des Programms Stadtumbau West erläutert wurden. Ferner wurden Entwicklungsperspektiven, wie die Umgestaltung von Wohneinheiten zu barrierefreien Wohnungen, Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung oder ein Rückbau bestimmter Bereiche als geeignete und

förderwürdige Maßnahmen aufgezeigt. Erforderlich wäre als nächster Schritt die Erarbeitung eines konkreten Entwicklungskonzeptes für den Bereich. Zwar hat der Eigentümer einzelne kleinere Verschönerungsmaßnahmen veranlasst, jedoch ist er bislang nicht bereit, den gesamten Bereich im Sinne eines zukunftsweisenden wohnungswirtschaftlichen Konzeptes grundlegend anzugehen.

Finanzierung

Die ursprüngliche Finanzierungsplanung 2005 ging noch von einem Finanzvolumen von 2,5 Mio. € für die Inagriffnahme und Umgestaltung dieses Bereichs aus. Dabei wurde bei diesem Ansatz eine Kostenaufteilung von 60% Fördermittel und eine 40% Ko-Finanzierung durch den privaten Eigentümer veranschlagt. Durch die Mittelverschiebung zugunsten des Projektes Weiße Riesen (Kapitel 3.2.1) sind die Maßnahmen Rathausplatz und Randbebauung Rathausplatz nach derzeitiger Kostenkalkulation nicht mehr durch Fördermittel gedeckt (vgl. Kapitel 4). Insbesondere die Umgestaltung der Randbebauung stellt sich jedoch als weiteres bedeutsames Projekt im Sinne des Stadtumbaus dar. Der Handlungsbedarf ist augenscheinlich. Für diese Maßnahme sind zu gegebenem Zeitpunkt neue Förderanträge zu stellen. Maßgebliche Voraussetzung ist jedoch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

4 Aktuelles Durchführungs- und Finanzierungskonzept

Die auf der Grundlage des Innenstadtentwicklungskonzeptes erfolgte erste Fortschreibung, welche am 05.07.2005 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, diente als Grundlage für die Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West. Seitdem gelten diese Grundlagen als maßgebendes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Stadtumbaus gem. § 171 b BauGB. Wesentlicher Bestandteil dieses Konzeptes ist - neben den Zielen und Maßnahmen des Stadtumbaus - die Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Wie bereits oben beschrieben, haben sich in der Umsetzungsphase der einzelnen Projekte Veränderungen ergeben, die eine Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht erforderlich machen. Im vorangegangenen Kapitel wurden die Maßnahmen detailliert beschrieben. In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht sind die Kosten der einzelnen Stadtumbaumaßnahmen zusammenfassend dargestellt (Tabelle 1). Um die zum Zeitpunkt der ersten Fortschreibung im Mai 2005 angesetzten Kostenvolumen mit dem heutigen aktuellen Stand vergleichen zu können, sind die jeweiligen Kostenansätze synoptisch aufgelistet.

Zum aktuellen Sachstand kurz im Einzelnen: Die Kosten für den Prinzenplatz sind entsprechend der Rechnungsvorlage angenommen. Für die Bereiche Moerser Straße oberer und unterer Teil liegen detaillierte Kostenkalkulationen seitens des Landschaftsarchitekturbüros scape vor. Die Umbaumaßnahme zentrale Haltestelle wird durch die ÖPNV-Förderung des Landes mitfinanziert und fällt nicht mehr in den Stadtumbau. Für die Bereiche Rathausplatz, Randbebauung Rathausplatz und Verkehrspavillon lie-

gen keine aktuellen Kostenkalkulationen vor, so dass auf die überschlägigen Berechnungen aus 2005 zurückgegriffen wird. Durch die synoptische Auflistung wird die bereits erläuterte Mittelverschiebung deutlich: Trotz Einsparungen bei der zentralen Haltestelle wird - bedingt durch die Möglichkeit, nun alle drei Weißen Riesen zurückzubauen zu können - der Kostenrahmen überschritten. Nach aktueller Kalkulation ergeben sich Gesamtkosten von fast 14 Mio. Euro. Damit ist der Gesamtansatz gegenüber dem ursprünglichen Kostenrahmen um ca. 2 Mio. € gestiegen.

Tabelle 2 zeigt eine projektbezogene Kostenübersicht entsprechend dem jeweiligen Umsetzungsstand. Zuerst werden die bislang eingesetzten Förder- und Eigenmittel aufgeführt. Nachfolgend sind die gemäß Kalkulationen benötigten Mittel für die aktuell in Planung befindlichen Projekte dargestellt. Darüber hinaus sind die zu erwartenden Kosten für bislang noch nicht begonnene Projekte aufgelistet.

Die Übersichten zeigen, dass zum jetzigen Zeitpunkt durch den gestiegenen Mittelbedarf eine Unterdeckung bezogen auf die Fördermittelvolumina besteht. Deutlich wird auch, dass die erforderlichen Eigenmittel nicht im erforderlichen Umfang veranschlagt sind. Ggf. neue Umbauprojekte, wie z.B. der Bereich Am Rathaus sind dabei noch nicht berücksichtigt.

Diese Auflistung stellt keine Prioritätensetzung dar. Sie macht aber deutlich, dass - vor dem Hintergrund begrenzter Finanzmittel - zu gegebenem Zeitpunkt Prioritäten hinsichtlich der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen zu setzen sind.

Tabelle 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht - Stand Mai 2005 und Januar 2009

Projekt	Stand Mai 2005				Stand Januar 2009	
	Kosten gesamt	Förderung Stadtumbau West	Anteil privater Dritter	Eigenanteil Stadt	Kosten gesamt	Bemerkung
Prinzenplatz	1.800.000 €	1.060.472 €		721.758 €	1.782.230 €	gemäß Rechnungen
obere Moerser Straße	600.000 €	350.000 €		250.000 €	805.000 €	gemäß Anteilsförderung nach differenzierter Kalkulation Mai 2008
untere Moerser Straße	400.000 €	250.000 €		150.000 €	510.000 €	
Busbahnhof	500.000 €	300.000 €		200.000 €	- €	Förderung nach § 12 ÖPNVG NRW
Rathausplatz	1.550.000 €	1.250.000 €		300.000 €	1.550.000 €	Stand Mai 2005
Verkehrspavillon	750.000 €	450.000 €		300.000 €	750.000 €	Stand Mai 2005
Planwerkstatt Weiße Riesen	80.000 €	56.000 €		24.000 €	76.500 €	gemäß Verwendungsnachweis
Weiße Riesen Rückbau Moerser Straße 276, 278	3.000.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €	- €	5.260.915 €	gemäß Rückbaukonzept vom 21.05.08 für Moerser Straße Nr. 274, 276 und 278
Wandelweg 3.BA	760.000 €	380.000 €		380.000 €	760.000 €	Stand Mai 2005
Randbebauung Rathausplatz	2.500.000 €	1.500.000 €	1.000.000 €	- €	2.500.000 €	Stand Mai 2005
Gesamtmaßnahme	11.940.000 €	7.136.000 €	2.500.000 €	2.325.758 €	13.994.645 €	

Tabelle 2: Projekt- und Finanzierungsübersicht - Umsetzungsstand Januar 2009

Ausgangssituation im Haushalt seit 2006 veranschlagt				
	Gesamt	Fördermittel	Eigenanteil	Anteil Dritter
	9.206.756 €	7.136.000 €	2.075.501 €	
bislang erfolgte Ausgaben				
Prinzenplatz	1.782.230 €	1.060.472 €	721.758 €	
Planungs- und Gutachterkosten (u.a. Weiße Riesen)	277.026 €	224.952 €	52.074 €	
noch verfügbar	7.147.500 €	5.850.576 €	1.301.668 €	
Projekte in der Umsetzung (gemäß aktuellen Kostenkalkulationen)				
Weißer Riesen (Rückbau Moerser Straße 274, 276 und 278)	4.625.458 €	3.700.366 €	925.092 €	
obere Moerser Straße	805.000 €	543.919 €	260.980 €	
untere Moerser Straße	510.000 €	408.000 €	102.000 €	
noch verfügbar	1.207.042 €	1.198.291 €	13.596 €	
Projekte in Vorbereitung (Ausgabenkalkulation Stand Mai 2005)				
Verkehrspavillon	750.000 €	450.000 €	300.000 €	
Wandelweg 3.BA	760.000 €	380.000 €	380.000 €	
Randbebauung Rathausplatz	2.500.000 €	1.500.000 €	0 €	1.000.000 €
Rathausplatz	1.550.000 €	1.250.000 €	300.000 €	

Quellenangaben

STADTMARKETING & STADTUMBAU

- **Innenstadtentwicklungskonzept Kamp-Lintfort**
StadtUmBau, Weeze, Dezember 2002
- **Fortschreibung Innenstadtentwicklungskonzept Kamp-Lintfort**
Stadt Kamp-Lintfort, Planungsamt, Mai 2005

EINZELHANDEL

- **Die Stadt Kamp-Lintfort als Einzelhandelsstandort**
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh (GMA),
Köln, März 2002
- **Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Kamp-Lintfort**
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh (GMA),
Köln, Dezember 2007
- **Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort**
Zusammenfassende Erläuterungen und kartographische Darstellung
Kamp-Lintfort, Planungsamt, Dezember 2008

STADTENTWICKLUNG

- **Stadtentwicklungskonzept Kamp-Lintfort 2020**
Pesch & Partner, Herdecke, Bearbeitungsstand November 2008

INNENSTADTGESTALTUNG

- **Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt Kamp-Lintfort**
scape-Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, Januar 2004
- **Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt Kamp-Lintfort – Teilräumliche Fortschreibung**
scape-Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, Juli 2008

ENTWÜRFE & KONZEPTE

- **Kulturpfad – Ein Weg erzählt Geschichte**
Stadt Kamp-Lintfort, September 2004
- **Planwerkstatt Weiße Riesen**
Stadt Kamp-Lintfort, Planungsamt, Mai 2006
- **Städtebaulicher Wettbewerb „Entwicklungsbereich Weiße Riesen“**
Post • Welters, Dortmund, Dezember 2008

FÖRDERRICHTLINIEN

- **Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau West**
Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW,
Düsseldorf, April 2005