

STADTUMBAU INNENSTADT KAMP-LINTFORT

Fortschreibung Innenstadtentwicklungskonzept

Stadtumbau Innenstadt Kamp-Lintfort

Fortschreibung des
Innenstadtentwicklungskonzeptes
zur Durchführung einer
Stadtumbaumaßnahme

Bearbeitung:

Stadt Kamp-Lintfort

Planungsamt

STADT  KAMP-
SLINTFORT

Mai 2005

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Fortschreibung	4	5. Gebietsbezogene Bestandsanalyse	26
1.1 Stadtmarketingprozess	4	5.1 Untersuchungsgebiet	26
1.2 Innenstadtentwicklungskonzept	4	5.2 Handlungserfordernis Stadtumbau	27
1.3 Anlass der Fortschreibung	5	5.2.1 Versorgungsfunktion	27
1.3.1 Bund-Länder-Programm Stadtumbau West	5	5.2.2 Städtebau und Stadtbildqualität	29
1.3.2 Voraussetzungen für eine Stadtumbaumaßnahme	6	5.2.3 Wohnungsbaustrukturelle Anpassungen	31
2. Stadtumbau West	7	6. Maßnahmenkonzept	33
2.1 Anlass und Strategie	7	6.1 Säulen der Innenstadtentwicklung	33
2.2 Handlungsfelder des Stadtumbaus	8	6.2 Gestaltung des öffentlichen Raumes	34
2.3 Städtebauliches Instrumentarium	8	6.2.1 Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum	34
3. Innenstadtentwicklungskonzept 2002	10	6.2.2 Gestaltung des Prinzenplatzes	36
3.1 Neun Leitsätze für die Innenstadt	10	6.2.3 Fußgängerzone Moerser Straße	37
3.2 Innerstädtische Entwicklungsflächen	12	6.2.4 Rathausplatz	38
3.3 Entwicklungskonzept für die Innenstadt	14	6.2.5 Bereich Busbahnhof	39
3.3.1 Innenstadtmodell	14	6.2.6 Bereich Verkehrspavillon	39
3.3.2 Planungsansätze	15	6.3 Stadtreparatur	40
3.4 Maßnahmen und Projekte	16	6.3.1 Bereich „drei weiße Riesen“	40
4. Gesamtstädtische Bestandsanalyse	18	6.3.2 Randbebauung Rathausplatz	42
4.1 Stadtentwicklungskonzept 2005	18	6.4 Entwicklungsflächen	43
4.2 Bevölkerungsentwicklung	18	6.5 Kulturpfad Kamp-Lintfort	43
4.3 Bevölkerungsprognose 2020	20	7. Stadtumbau Innenstadt Kamp-Lintfort	47
4.4 Wohnungsmarkt	23	7.1 Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme	47
4.5 Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur	24	7.2 Abgrenzungsvorschlag Stadtumbaugebiet	47
		7.3 Durchführungs- und Finanzierungskonzept	50
		8. Quellenangaben	54

1. Anlass und Ziel der Fortschreibung

1.1 Stadtmarketingprozess

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 2001 der Stadtmarketingprozess eingeleitet wurde. Ergebnis dieses Prozesses sind u.a. das Innenstadtentwicklungskonzept des Ing.-Büros *stadtumbau* aus Weeze einschließlich des GMA- Einzelhandelsgutachtens und das Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt des Ing.-Büros *scape* aus Düsseldorf. Mit dem Verkehrsentwicklungsplan und dem Stadtbus-Konzept hat der Rat der Stadt weitere Handlungskonzepte beschlossen, die Maßgabe für die künftige Innenstadtentwicklung in Kamp-Lintfort sind.

Stadtmarketing und dessen Strukturen (Geschäftsstelle, Lenkungsreis, Projektgruppen) bilden heute die kommunikative Plattform, um die verschiedenen Aktionsfelder und Projekte zur Attraktivierung der Innenstadt zu initiieren, zu bündeln und gemeinsam umzusetzen.

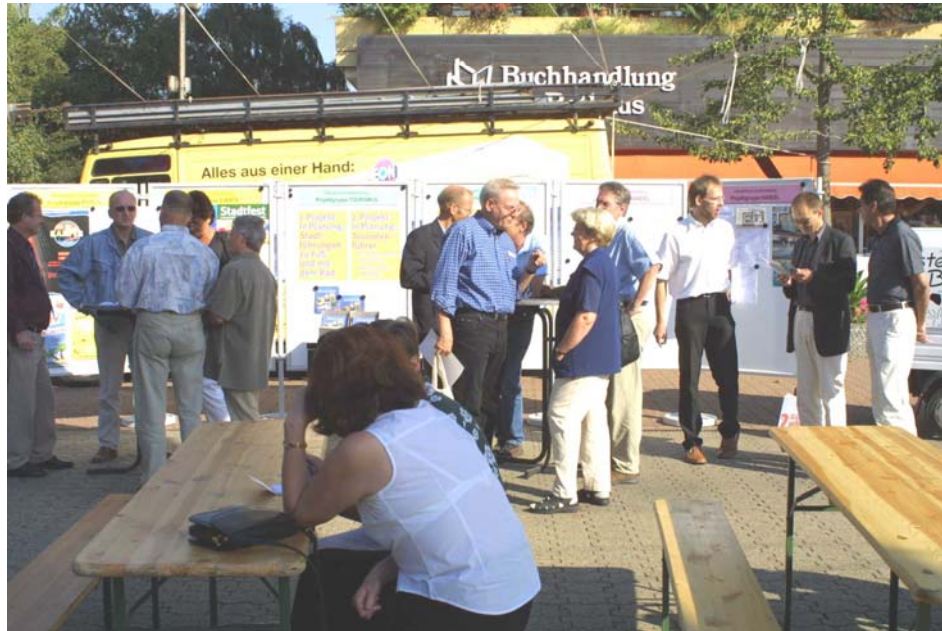
1.2 Innenstadtentwicklungskonzept

Das 2001/2002 erarbeitete Innenstadtentwicklungskonzept wurde in allen Planungsphasen von einer umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet. Zunächst wurden Schlüsselpersonen interviewt, Passanten befragt und Haushalte angeschrieben. Die zweite Phase der Erarbeitung war geprägt durch intensive Diskus-

sionen und die Erarbeitung von Leitsätzen sowie Maßnahmen und Projektvorschlägen. Zwischen Februar und September 2002 tagten an insgesamt sechs Abenden Arbeitskreise zu den Themengruppen „Städtebau, Gestaltung und Verkehr“, „Einzelhandel und Wirtschaft“ sowie „Kultur, Freizeit und Soziales“. Im Rahmen regelmäßig stattfindender Bürgerforen wurden die Ergebnisse einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt und über aktuelle Arbeitsstände informiert. Das Innenstadtentwicklungskonzept ist somit Ergebnis eines konsensualen Planungsprozesses. Es wurde am 17.12.2002 als Grundlage für die weitere Entwicklung der Innenstadt einstimmig vom Rat der Stadt beschlossen.



Bürgerforum auf dem Rathausplatz im September 2003
Theatergruppe „Bühne 69“ widmet sich dem Kamp-Lintforter Stadtmarketingprozess



Bürgerforum auf dem Rathausplatz im September 2003
Diskussionen an den Stellwänden der Projektgruppen

1.3 Anlass und Ziel der Fortschreibung

1.3.1 Bund-Länder-Programm Stadtumbau West

Bereits 2001 hat die Stadt Kamp-Lintfort erstmalig einen Antrag auf Zuwendungen aus dem Stadterneuerungsprogramm für die Gestaltung des „KaHa-Platzes“ (nun Prinzenplatz) gestellt. Dieser Antrag wurde in den folgenden Jahren immer wieder unter Berücksichtigung verschiedener Förderschwerpunkte (u.a. Landschaftspark Niederrhein, Stadtmarketing) erneuert. Doch blieb die Aufnahme der Maßnahme in das Stadterneuerungsprogramm bislang verwehrt, u.a. da es sich hierbei nach Auffassung des För-

dermittelgebers um eine Einzelmaßnahme handele, für die keine Fördermittel zur Verfügung stehen würden.

Das Gestaltungskonzept, das zwischenzeitlich vom Ing.-Büro *scape* aus Düsseldorf erarbeitet und im Frühjahr 2004 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, betrachtet die Gestaltung des Prinzenplatzes indes nicht mehr isoliert, sondern eingebunden in ein Gesamtkonzept für alle Straßen und Plätze in der Innenstadt. Auf Grundlage dieser Planung wurde der Förderantrag zum Stadterneuerungsprogramm neu formuliert. Er umfasste nunmehr die Gestaltung der gesamten Innenstadt mit allen Maßnahmen aus dem Gestaltungskonzept, die mit der höchsten Priorität versehen sind.

Mit der Auflegung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau West eröffnete sich für die Stadt Kamp-Lintfort im Herbst 2004 erstmals die Möglichkeit, auch den Rückbau und die Entwicklung des Bereichs der „drei weißen Riesen“ in die beantragte Förderung mit einzubeziehen. Auf Grundlage der vorliegenden Planungen konnten kurzfristig das Erfordernis und die notwendigen Maßnahmen im Rahmen eines Förderantrages Stadtumbau Innenstadt Kamp-Lintfort begründet und zusammenhängend dargestellt werden. Die Stadt Kamp-Lintfort hat am 27.09.2004 den Antrag auf Aufnahme in das Stadtumbauprogramm gestellt.

Am 30.11.2004 hat das für Städtebau zuständige Ministerium (MSWKS) die 32 nordrhein-westfälischen Projekte vorgestellt, die in das Stadtumbauprogramm 2004/2005 aufgenommen wurden. Die Innenstadt von Kamp-Lintfort ist eines dieser Projekte.

1.3.2 Voraussetzungen für eine Stadtumbaumaßnahme

Zur Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme in der Kamp-Lintforter Innenstadt und damit auch für die mögliche Zuteilung von Fördermitteln muss die Stadt bestimmte Voraussetzungen schaffen. Diese sind an gesetzliche Vorgaben geknüpft, die in den §§ 171 a bis d des Baugesetzbuches geregelt sind.

Demnach hat die Gemeinde das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet festzulegen. Der räumliche Umfang ist so zu wählen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Als Grundlage für den Beschluss ist von der Gemeinde ein städtebauliches Entwicklungskonzept aufzustellen, in dem Ziele und Maßnahmen schriftlich darzulegen sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind abzuwägen.

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. Mit dem Innenstadtentwicklungskonzept verfügt Kamp-Lintfort über ein solches Konzept, das auf Grundlage einer eingehenden Bestandsaufnahme Handlungserfordernisse, Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Innenstadt formuliert. Es entstand unter Mitwirkung der Öffentlichkeit und wurde einstimmig vom Rat der Stadt beschlossen. Damit entspricht das Konzept weitgehend den Anforderungen des Gesetzgebers, wenn es auch zum damaligen Zeitpunkt noch nicht explizit auf die Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme ausgerichtet sein konnte.

Daher hat der Stadtentwicklungsausschuss am 25.01.2005 beschlossen, das Innenstadtentwicklungskonzept hinsichtlich der Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme fortzuschreiben. Der Beschluss zur Fortschreibung des Innenstadtentwicklungskonzeptes wurde am 10.02.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Da Betroffene und Öffentlichkeit bereits umfassend in die bisherige Planung eingebunden waren und mitwirkten, kann bei der Fortschreibung des Konzeptes hiervon weitgehend abgesehen werden. Eine erneute Beteiligung und Einbindung der Öffentlichkeit soll vor allem dann erfolgen, wenn es sich um die konkrete Planung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen handelt.

Das fortgeschriebene Innenstadtentwicklungskonzept muss vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept einschließlich der Abgrenzung des Stadtumbaugebietes beschlossen werden. Damit sind die formalen Voraussetzungen zur Durchführung der Stadtumbaumaßnahme erfüllt.

Gegenstand der Fortschreibung ist somit eine zusammenfassende Darstellung und Begründung des Handlungserfordernisses im Sinne des Stadtumbaus. Vor dem Hintergrund der demographischen und wirtschaftlichen Veränderungen erfolgt hierbei sowohl eine gesamtstädtische als auch eine gebietsbezogene Betrachtung. Die Zieldefinition der Stadtumbaumaßnahme ist Grundlage für das Maßnahmenkonzept, das sich aus dem Innenstadtentwicklungskonzept ableitet. Die Maßnahmen werden ihrem derzeitigen Planungsstand entsprechend konkretisiert. Abschließend stehen Empfehlungen zur Gebietsabgrenzung des Stadtumbaugebietes und zur Durchführung der Maßnahme.

2. Stadtumbau West

2.1 Anlass und Strategie

Stadtumbau West soll Städte und Gemeinden in die Lage versetzen, sich frühzeitig auf insbesondere demographische und wirtschaftliche Strukturveränderungen und die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Der allgemeine Bevölkerungsrückgang, das Älterwerden der Gesellschaft und die Zunahme des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund führen zu Veränderungen in vielfacher Hinsicht: Die Nachfrage nach Wohnungen und Konsumgütern wird abnehmen. Die Marktpreise für Grundstücke und Immobilien werden nachgeben. Dies führt zu Leerständen bei Wohnungen, im Handel, bei Dienstleistungen aber auch im produzierenden Gewerbe bis hin zu Funktionsverlusten ganzer Stadtbereiche. Einerseits wird es zu einer potenziellen Unterauslastung bestehender Infrastrukturnetze und Einrichtungen kommen. Dadurch entstehen höhere Kosten. Andererseits wird der Bedarf an neuen Infrastrukturangeboten insbesondere in der sozialen und gesundheitlichen Versorgung steigen. Die räumliche Entmischung der Bevölkerung wird sich fortsetzen.

Seinen Ursprung hat der Stadtumbau in der neuen Bundesländern. Viele ostdeutsche Städte sind betroffen von Strukturwandel und hoher Arbeitslosigkeit. Die Arbeitsbevölkerung wandert ab, die Einwohner sind überaltert. Das Umland wird zersiedelt, in Innenstadtquartieren und Großsiedlungen wachsen die Leerstände. Die Auflegung des Programms Stadtumbau Ost vor einigen Jahren trägt dieser Entwicklung Rechnung, mit dessen Hilfe vorhandene Wohnungsüberhänge durch ein gemeinsames Vorgehen von

Wohnungswirtschaft und Stadtplanung abgebaut werden sollen. Dies bedeutet in der Regel Rückbau und „Abbruch der Platte“. Der Stadtumbau Ost stellt in erster Linie die Reaktion auf ein Quantitätsproblem dar.

Auch im Westen der Bundesrepublik gibt es Wohnungsleerstand. So forderten Vertreter der alten Bundesländer schon bald, die Hilfen des Stadtbaus Ost auch auf ein Stadtbauprogramm West für Standorte, die ähnliche Merkmale aufweisen wie die sich wandelnden Ostkommunen, zu übertragen. Im Westen sind jedoch bislang vor allem Qualitätsprobleme die Ursache für „freiwerdende“ Wohnungen. Hauptproblemfelder sind dabei insbesondere

- Nachkriegs- oder Schlichtbauten der 1950er Jahre,
- der verdichtete Geschoss- und soziale Wohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre sowie
- Wohnungen an Straßen mit hoher Verkehrsbelastung und hohem Verkehrslärm.

Doch ist abzusehen, dass sich die Situation auch auf dem Wohnungsmarkt im Westen relativ schnell dramatisch verändern kann, und zwar dann, wenn in einigen Jahren die noch geburtenstarken Jahrgänge auf dem Wohnungsmarkt von den geburtenschwachen Jahrgänge abgelöst werden. Die Entwicklung im Osten wird somit auch den Westen der Bundesrepublik in den nächsten Jahren verstärkt einholen.

Von daher verfolgt das Programm Stadtumbau West das Ziel, sich aktiv mit den rückläufigen Entwicklungen auseinander zusetzen und den hiermit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen frühzeitig entgegen zu wirken. Dabei sollen Rückbau und Aufwertung

konzeptionell und systematisch miteinander verbunden werden. Neben dem Umbau und geordneten Rückbau sollen Aufwertungsangebote in den Innenstädten, die Rückgewinnung ehemals mindergenutzter Flächen sowie gegebenenfalls imagetragende Leitprojekte treten. Die Maßnahmen des Stadtumbaus erfordern integrative und interkommunal abgestimmte Entwicklungskonzepte.

2.2 Handlungsfelder des Stadtumbaus

Die Ziele und Zwecke des Stadtumbaus beschränken sich nicht allein auf den Abbau von Wohnungsüberhängen. Stadtumbaumaßnahmen sollen insbesondere dazu beitragen, dass

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert wird,
- die innerstädtischen Bereiche gestärkt werden,
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- einer anderen Nutzung nicht zuführbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
- freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
- innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Zu den förderfähigen Handlungsfeldern des Stadtumbaus zählen

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (z.B. Erarbeitung und Fortschreibung gesamtsstädtischer Entwicklungskonzeptes),
- die städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen bzw. mindergenutzten Flächen (z.B. Wettbewerbsverfahren, Maßnahmen zur Herrichtung von Flächen zur Zwischennutzung),
- die Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen (z.B. Umgestaltung von Plätzen, Wohnumfeldgestaltung),
- die Anpassung der städtischen Infrastruktur und Sicherung der Grundversorgung (z.B. Umbau und Umnutzung von Gebäuden für soziale und kulturelle Zwecke),
- die Aufwertung und der Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes (z.B. Anpassungen von Wohngebäuden an die Anforderungen altengerechten Wohnens),
- der Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur sowie
- die Wieder- und Zwischennutzung freiwerdender Flächen.

2.3 Städtebauliches Instrumentarium

Mit der Aufnahme des Stadtumbaus in das Baugesetzbuch (§§ 171 a – d) stellt der Gesetzgeber den Kommunen nun seit dem vergangenen Jahr neben dem Sanierungsrecht ein weiteres planerisches und durchführungsbezogenes Instrumentarium zur Steue-

rung der Stadtentwicklung zur Verfügung. Dieses setzt im Unterschied zur herkömmlichen Sanierungspraxis verstärkt auf ein unbürokratisches und einvernehmliches Vorgehen zwischen den Beteiligten. Der Konsens geht vor – nicht das hoheitliche Instrumentarium. Die Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen soll dabei weitgehend auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen mit den Eigentümern erfolgen (Stadtumbauvertrag). Maßnahmen mit privater Beteiligung haben Vorrang. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist möglich.

Die Kommune legt hierfür ein sogenanntes Stadtumbaugebiet fest. Dies erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch einen formalen Ratsbeschluss. Das städtebauliche Entwicklungskonzept stellt die Funktionsverluste in dem entsprechenden Gebiet dar und legt die Ziele und Zwecke sowie die beabsichtigen Maßnahmen fest.

Zur Sicherung der Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen ermächtigt § 171 d BauGB die Kommunen zur Aufstellung einer sogenannten Durchführungssatzung. Damit unterliegen Vorhaben und sonstige Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung wie im klassischen Sanierungsgebiet einer besonderen Genehmigungspflicht. Auch besteht wie in Sanierungsgebieten ein gesetzliches Vorkaufsrecht oder die Möglichkeit auf Grundlage eines Bebauungsplanes zu enteignen. Die Anwendungen derart hoheitlicher Regelungen sollte in Stadtumbaugebieten grundsätzlich nur dann zur Anwendung kommen, wenn es für deren Entwicklung erforderlich ist bzw. unerwünschte Entwicklungen damit verhindert werden können.

3. Innenstadtentwicklungskonzept 2002

Wesentliche planerische Grundlage für den Stadtumbau ist das Innenstadtentwicklungskonzept, das im Rahmen des Stadtmarketingprozesses erarbeitet wurde. Nachfolgend werden die wesentlichen Bausteine dieses Konzeptes als Ausgangsbasis für die Fortschreibung des Innenstadtentwicklungskonzeptes zusammengefasst. Betrachtet wird das Leitbild der Innenstadtentwicklung, die Ermittlung und Qualifizierung einzelner Entwicklungsflächen und die erarbeiteten konzeptionellen Ansätze. Ferner werden die aus diesen konzeptionellen Überlegungen abgeleiteten, den Stadtumbau betreffende Projekte und Maßnahmen dargestellt.

3.1 Neun Leitsätze für die Innenstadt

Grundlage für die Ausarbeitung von Entwicklungsperspektiven und die Formulierung von Zielen und Maßnahmen ist das Leitbild für die Kamp-Lintforter Innenstadt, das im Stadtmarketingprozess erarbeitet wurde. Das Leitbild setzt sich aus neun verschiedenen Leitsätzen zusammen, die sich jeweils auf Schwerpunktthemen beziehen. Die Auseinandersetzung mit den vielfältigen Funktionen der Innenstadt als Identifikationspunkt, als Versorgungszentrum, als Wohnstandort, die Befassung mit dem Stadtbild, der Architektur und Gestaltung, der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie entwicklungsfähiger Flächen wird durch die Leitsätze abgebildet. Sie bilden - als übergeordnete Stadtentwicklungsstrategie - das Fundament der Innenstadtentwicklung und stellen damit einen wichtigen Bezugs- und Bewertungsrahmen für sämtliche Planungs- und Realisierungsschritte dar.

⇒ Die Innenstadt - das Herz der Stadt



Die City ist wichtiger Identifikationspunkt für die Kamp-Lintforter Bürger. Der Attraktivierung der Innenstadt kommt daher eine große Bedeutung im Rahmen der gesamten Stadtentwicklung zu. Das Maßnahmenbündel dazu kann sehr vielfältig sein. Dazu gehören bauliche und funktionale Ergänzungen, Bestandsverbesserungen, Umstrukturierungen und auch neue städtebauliche Impulse.

⇒ Attraktives Wohnen in der Innenstadt



Die Innenstadt ist ein wichtiger Wohnstandort. Das Wohnen in der Innenstadt ist eine wesentliche Voraussetzung für eine vitale Innenstadt. Deshalb muss die Wohnqualität in der Innenstadt gesteigert und das Wohnumfeld aufgewertet werden. Das Wohnangebot muss für alle Bürger interessant sein, vom Singlehaushalt, dem Seniorenhaushalt bis hin zur Familie.

⇒ Urbanes Leben in der City



Die Innenstadt ist Kristallisationspunkt des städtischen Lebens in Kamp-Lintfort. Soziale Kontakte und Kommunikation der Bürger benötigen entsprechende öffentliche Räume und Einrichtungen. Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Gastronomie in der Innenstadt müssen gefördert werden. Neben der Selbstaneignung durch die Bürger, bedarf es für die Bespielung der Plätze der Innenstadt auch einer Intendanz.

⇒ *Versorgungszentrum mit Profil*



Die Stadt Kamp-Lintfort ist ein Mittelzentrum und übernimmt entsprechende Versorgungsfunktionen. Handel und Dienstleistung sind wichtige Eckpfeiler der Innenstadt und ein bedeutender Arbeitgeber. Der Einzelhandel in Kamp-Lintfort muss jedoch attraktiver werden, die

Kundenbindung muss erhöht und neue Kundenpotenziale müssen erschlossen werden.

⇒ *Facelifting für die Innenstadt*



Stadtplätze und historische Fassaden gibt es zwar in der Innenstadt, dennoch wird das Bild im wesentlichen geprägt von Gestaltungselementen und Bauten der 70er Jahre. Die Innenstadt Kamp-Lintforts braucht ein Facelifting. Die notwendige Verbesserung der Gestaltqualität bezieht sich dabei auf viele Bereiche, wie z.B.

Fassaden, Schaufenster, Platzgestaltung, Begrünung, Beleuchtung, Möblierung, Pflasterung.

⇒ *Gute Erreichbarkeit & leichte Orientierung*



Kamp-Lintfort ist eine kompakte Stadt, eine Stadt der kurzen Wege. Die Erreichbarkeit der Innenstadt kann aber für alle Verkehrsteilnehmer noch verbessert werden. Der hohe Fahrradanteil ist ein Qualitätsmerkmal, das ausgebaut werden sollte. Die Orientierbarkeit für Besucher der Stadt muss verbessert werden.

⇒ *Neue Impulse durch Entwicklungsflächen*



Kamp-Lintfort hat die besondere Situation, dass in unmittelbarer Innenstadt Nähe größere Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Hier sind städtebauliche Projekte möglich, die deutlich positive Impulse für die Innenstadt bringen können. Die Entwicklungsmöglichkeiten (insbesondere die Bereiche „3 weiße Riesen“, ABC-

Gelände und nördliches Zechengelände) sind jedoch aufeinander und auf die Innenstadt abzustimmen.

⇒ *Bürgerengagement und Integration*



Die Kamp-Lintforter Bürger engagieren sich vielseitig und sind integrationserfahren. Eine gute Basis für die Stärkung des bürgerlichen Engagements und die Verbesserung des Zusammenlebens aller Bevölkerungsgruppen. Gemeinsam mit der Stadt sind die Bürger aber auch dann gefragt, wenn es um die Aufenthaltsqualität in der

Innenstadt geht, insbesondere bei den Themen Sauberkeit und Sicherheit.

⇒ *Gemeinsam für die Innenstadt*



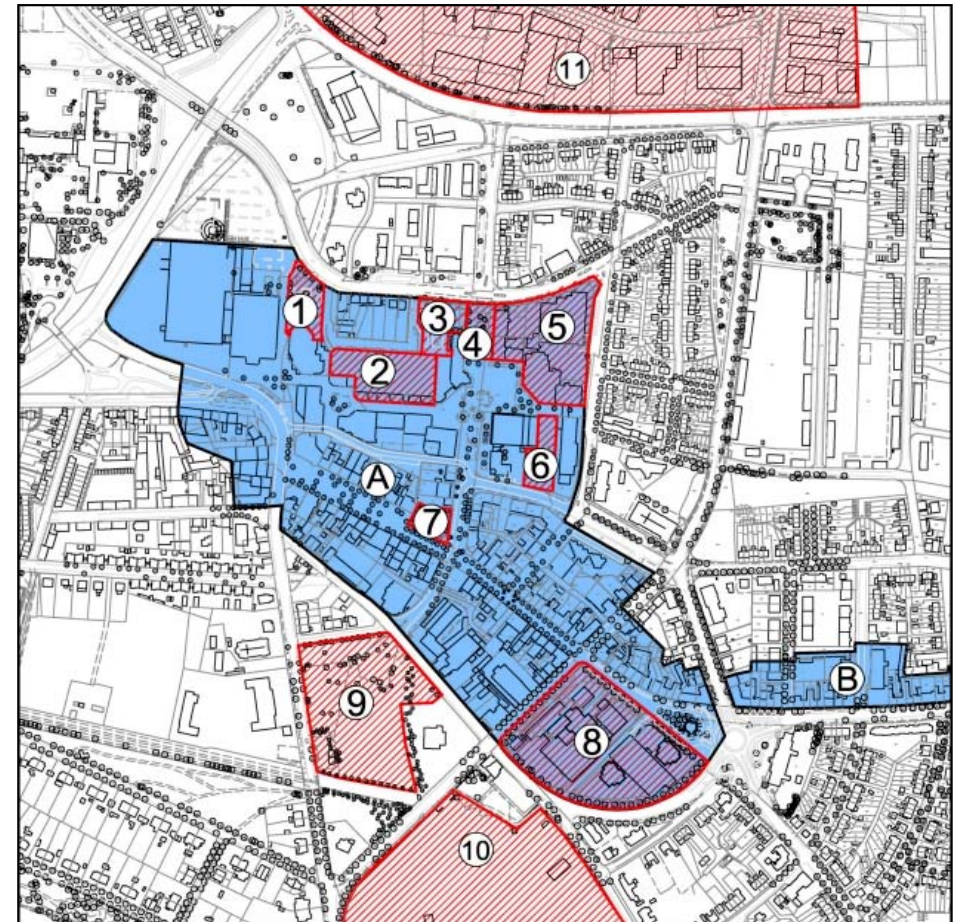
In Kamp-Lintfort soll ein starkes „Wir“-Gefühl entstehen. Bürger bewegen was in Kamp-Lintfort – ihre Meinung und ihre Ideen sind gefragt. Eigenverantwortlichkeit und bürgerschaftliches Engagement sollen einhergehen mit dem Gefühl, auf die Stadt stolz sein zu können und an wichtigen Projekten mitgewirkt zu haben.

3.2 Innerstädtische Entwicklungsflächen

Die Stadt Kamp-Lintfort weist eine Reihe von Entwicklungsflächen in der Innenstadt oder in unmittelbarer Innenstadtnähe auf. Bereits im Einzelhandelsgutachten (GMA, 2002) wurde das innerstädtische Versorgungszentrum eingehend analysiert und diese Flächen herausgearbeitet. Eine wesentliche Leitlinie, die zur Aufwertung des innerstädtischen Versorgungszentrums formuliert wurde lautet „Das Schwergewicht der künftigen Innenstadtentwicklung sollte darauf gelegt werden, ungenutzte bzw. mindergenutzte Grundstücke im Rahmen einer langfristig angelegten Strategie für höherwertige Nutzungen und Bauformen heranzuziehen.“ Im Hinblick auf ihre Standorteignung für eine Einzelhandelsnutzung wurden folgende Flächen untersucht:

1. THS-Parkplatz / Wilhelmstraße
2. Ehemalige Groka-Fläche/-Gebäude
3. Parkplatz am Rathaus
4. Fläche zwischen Rathausplatz und Wilhelmstraße
5. Wohnbebauung nordöstlich des Rathausplatzes
6. Parkplatz Sparkasse
7. Eckgrundstück Moerser Straße / Kamperdickstraße
8. Drei weiße Riesen
9. ABC-Gelände
10. Nördliches Zechengelände
11. Gewerbegebiet Nord

Die Flächen sind in der nebenstehenden Abbildung räumlich verortet.



Die innerstädtischen Entwicklungsflächen in Kamp-Lintfort haben unterschiedliche Hintergründe. Es handelt sich um bereits aufgegebenen oder zukünftig aufzugebende gewerbliche Flächen, Leerstandspotenziale bei größeren Gebäudeeinheiten, untergenutzte öffentliche und private Grundstücke sowie Umstrukturierungsbe-

reiche mit Nutzungswechsel. Die Entwicklungsflächen sind Herausforderung und Chance für die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt zugleich.

Aufbauend auf das durch die GMA erarbeitete Einzelhandelsgutachten wurden die Einzelflächen im Innenstadtentwicklungskonzept nach städtebaulichen und anderen Kriterien betrachtet und in ihrer Bedeutung für die Innenstadtentwicklung bewertet.

Deutlich wird hervorgehoben, dass in den größeren Entwicklungsflächen in unmittelbarer Nähe der Stadtmitte wie zum Beispiel das "ABC-Gelände" und die "drei weißen Riesen" große Chancen für die Innenstadtentwicklung von Kamp-Lintfort liegen. Jedoch ist die Entwicklung aufeinander abzustimmen und deren jeweilige Wechselwirkungen mit dem bestehenden Gefüge der Innenstadt sensibel auszutarieren.

Erklärtes Stadtentwicklungsziel der Stadt Kamp-Lintfort ist es, die Flächenentwicklung nicht zulasten des eigentlichen Innenstadtbereichs zu verfolgen. Damit die Flächen als Impulsgeber für die Innenstadt genutzt werden können, ist es erforderlich, die möglichen Synergien zwischen diesen Initialflächen und der bestehenden Innenstadt - wie u.a. der Fußgängerzone Moerser Straße oder dem Bereich am Rathaus - herauszuarbeiten. Notwendig ist eine innerstädtische Gesamtbetrachtung, die die komplexen städtebaulichen, verkehrlichen Verflechtungen aufzeigt.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wurden gutachterliche Empfehlungen abgeleitet. Dabei handelt es sich um Planungs- und Handlungshinweise, die zu den räumlichen Schwerpunkten Innen-

stadt-Nord, Innenstadt-Süd und Innenstadt-Mitte zusammengefasst wurden. Hierzu im einzelnen:

Entwicklungsbereich Innenstadt-Nord (Flächen 1-6)

„Innerhalb dieses Entwicklungsbereiches sollten die Flächen 1 ‚THS-Parkplatz / Wilhelmstraße‘ und 2 ‚ehemaliges Groka-Gebäude‘ mit hoher Priorität angegangen werden. Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt sind hier allerdings begrenzt, da die konkrete Planung und das Investment von den Eigentümern ausgehen muss.“

Entwicklungsbereich Innenstadt-Mitte (Fläche 7)

„Dieser Entwicklungsbereich ist sozusagen eine ‚Solitärfläche‘. Da sie unabhängig von anderen Entwicklungsbereichen realisiert werden kann und in jedem Fall in ein Innenstadtentwicklungskonzept gehört, ist diese Fläche mit hoher Priorität zu entwickeln.“

Entwicklungsbereich Innenstadt-Süd (Flächen 8, 9 und 10)

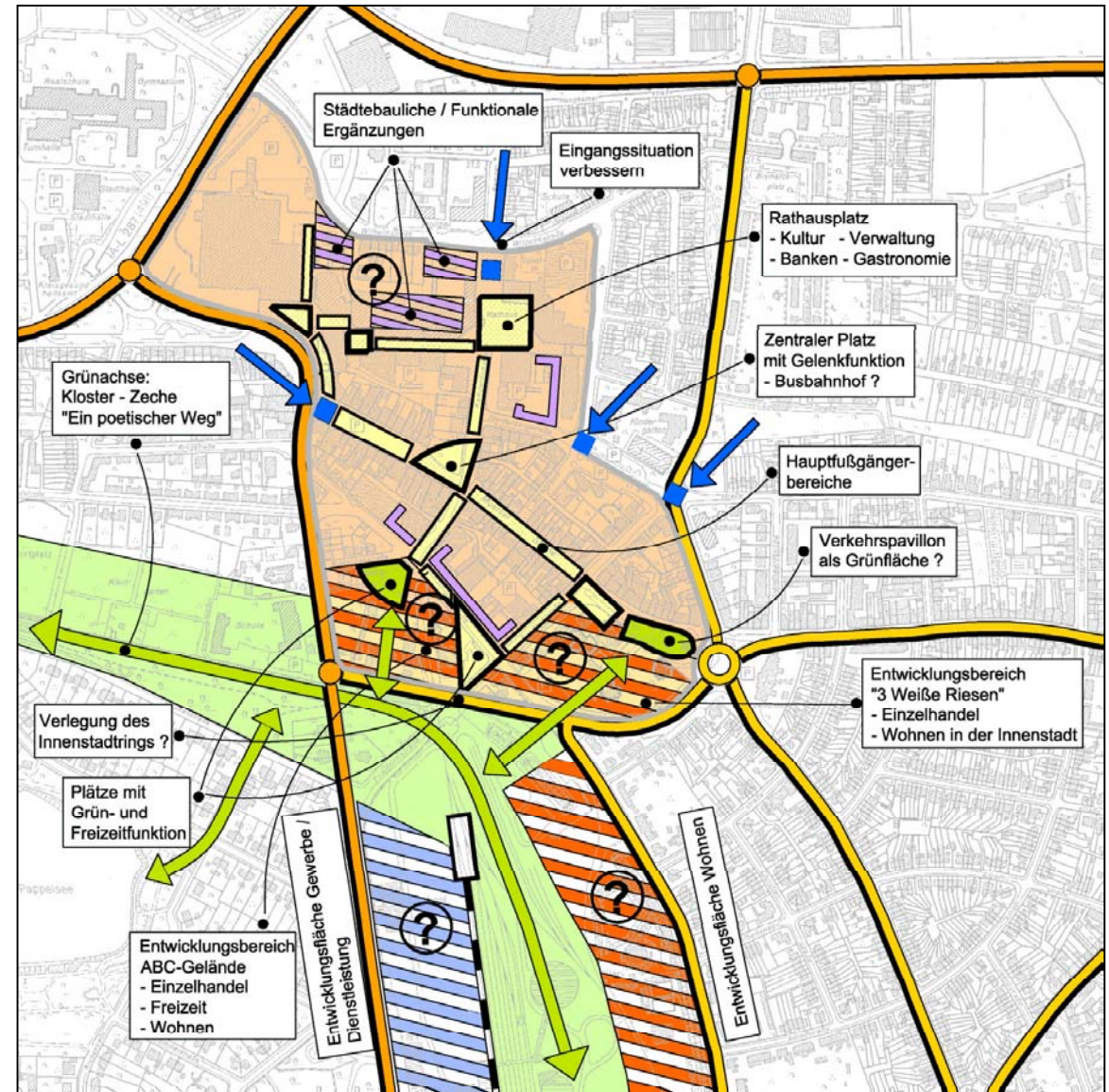
„Die Erarbeitung einer Städtebaulichen Rahmenplanung für das ABC-Gelände unter Einbindung aller beteiligten Akteure ist mit hoher Priorität zu betreiben. Die Rahmenplanung muss die benachbarten Bereiche Moerser Straße, ‚drei weiße Riesen‘ und nördliches Zechengelände mit in die Betrachtungen einbeziehen. Nutzungszuordnungen, Machbarkeit und Finanzierbarkeit müssen entscheidungsreif aufbereitet werden. In untergeordneten Teilbereichen (z.B. ABC-Gebäude) können Einzelmaßnahmen durchgeführt werden.“

3.3 Entwicklungskonzept für die Innenstadt

3.3.1 Innenstadtmodell

Grundlage für sämtliche planerischen Überlegungen und gutachterlichen Empfehlungen bildet das rechts abgebildete Innenstadtmodell. Durch die Darstellung der Funktionalität einzelner Bereiche sowie die Formulierung wesentlicher Schlüsselfragen werden die strukturellen Bezüge in der Innenstadt deutlich. Das Innenstadtmodell fasst folgende Aspekte der Innenstadtentwicklung zusammen:

- die Abgrenzung der Innenstadt,
- die Wechselbeziehungen der Entwicklungsflächen ABC-Gelände, „drei weiße Riesen“ und Zechengelände untereinander und in Beziehung zur Innenstadt,
- den Kulturpfad und dessen Querbeziehungen zur Innenstadt,
- die Platz- und Raumstruktur der Innenstadt mit ersten Planungsansätzen,
- die unzureichenden Eingangssituationen zur Innenstadt,
- das Aufzeigen von kleineren und mittelgroßen städtebaulichen Maßnahmen und Entwicklungsflächen in der Innenstadt,
- wichtige Verkehrsprojekte (Regionalbahn mit Haltepunkt / ggf. Verlagerung des Innenstadtrings) und deren Wirkung auf die Innenstadt.



3.3.2 Planungsansätze

Im Innenstadtentwicklungskonzept wurde die Platz- und Raumstruktur eingehend analysiert. Hieraus leiten sich grundlegende Planungsansätze für die Innenstadt ab. Wesentliches Ergebnis ist der deutlich ablesbare städtebauliche Bruch zwischen der sogenannten „Alt-Stadt“ – im wesentlichen bestimmt durch die Moerser Straße – und der „Neu-Stadt“ – im wesentlichen bestimmt durch den Bereich zwischen Rathausplatz und real-Markt – unterschieden werden. Beide Bereiche weisen spezifische Probleme und Qualitäten auf. Das wesentliche Manko besteht in der mangelnden funktionalen und räumlichen Verbindung dieser beiden Bereiche.

Auf dieser Ausgangsbasis wurden folgende Planungsansätze formuliert:

- Die drei Bereiche Prinzenplatz (ehem. KaHa-Platz) – „Platz an der Rathauspassage“ – „westliches Ende der Moerser Straße“ müssen als Platzgruppe verstanden werden. Aufgrund der räumlichen Nähe sind diese als funktionale Einheit zu betrachten und entsprechend zu gestalten. Eine Abbindung der Freiherr-vom-Stein-Straße ist zu erwägen.
- Eine klare Trennung in Platzbereiche und Verbindungselemente ist vorzunehmen. Durch bauliche Raumbildung und gestalterische Maßnahmen sind diese Elemente jeweils zu betonen.
- Die Platzbereiche sollen eine möglichst klare Grundform erhalten, um die Ablesbarkeit und Erlebbarkeit zu verbessern.
- Bauliche Ergänzungen führen zur Arrondierung von Blockstrukturen und zur besseren Einfassung von Platzbereichen



- Bauliche, funktionale und gestalterische Verbindung der Alt-Stadt und der Neu-Stadt müssen geschaffen bzw. verbessert werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die fußläufige Verbindung und auf den Besatz mit Geschäften.
- Neue Platzbildung mit entsprechender Platzrandbebauung /-nutzung im Bereich Moerser Straße / Ecke Friedrichstraße.

Dieser neue Platz trägt dazu bei, die Innenstadt und insbesondere die Haupteinkaufsbereiche übersichtlicher, kompakter und attraktiver zu gestalten. Klare Anfangs- und Endpunkte erleichtern die Orientierung und bieten Verweilmöglichkeiten.

- Im Rahmen eines Gestaltkonzeptes für die Innenstadt sind sowohl durchgängige Gestaltelemente zu formulieren, die sozusagen als „roter Faden“ in der Innenstadt wirken, wie auch besondere Gestaltelemente festzulegen, die z.B. einzelnen Plätzen einen besonderen Charakter geben.
- Neben dem Thema Fassaden und Schaufenstergestaltung kommt dem Thema Innenstadtbeleuchtung eine besondere Bedeutung zu. Öffentliche und private Beleuchtung sind soweit wie möglich aufeinander abzustimmen.

Diese Planungsansätze sollen bei der weiteren Ausarbeitung von Gestaltkonzepten und von Detailplanungen entsprechende Berücksichtigung finden. In der vorstehenden Abbildung sind diese Planungsansätze graphisch dargestellt. Auf einige Aspekte hiervon wird in der gebietsbezogenen Bestandsanalyse in Kapitel 5 konkreter eingegangen.

3.4 Projekte und Maßnahmen

Wesentliches Anliegen im Stadtmarketingprozess war es, abschließend die wichtigsten in Zukunft zu bearbeitenden Aufgaben aufzulisten. Es kristallisierten sich die sechs Themenfelder Städtebau/ Wohnen, Gestaltung, Verkehr, Grünstruktur, Einzelhandel, Freizeit/ Kultur/ Soziales mit jeweils zugeordneten Projekten, Maßnahmen bzw. Zielen heraus. Nachfolgend werden die Themen wiedergegeben und einzelne Aspekte besonders beleuchtet:

Städtebau / Wohnen

- 1.1 Entwicklungsfläche Moerser Straße / Kamperdickstraße
- 1.2 Entwicklungsfläche ABC-Gelände
- 1.3 Entwicklungsfläche 3 weiße Riesen
- 1.4 Entwicklungsfläche nördliches Zechengelände
- 1.5 Innerstädtische Ergänzungsflächen / Arrondierungen
- 1.6 Wohnumfeldverbesserung 3 Weiße Riesen / THS-Komplex

Der Themenbereich Städtebau / Wohnen wird im Wesentlichen von der Stadt sowie von potenziellen Investoren als Akteuren bestimmt werden. Hohe Priorität genießen dabei die Projekte „drei weiße Riesen“, „ABC-Gelände“ und einzelne Entwicklungsflächen (wie z.B. Moerser Straße / Kamperdickstraße).

Gestaltung

- 2.1 Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum
- 2.2 Fassadenprogramm für die Innenstadt
- 2.3 Gestaltung des Rathausplatzes / des Rathauses
- 2.4 Gestaltung des Platzes am Busbahnhof
- 2.5 Gestaltung des Vorplatzes ehem. KaHa-Center
- 2.6 Stadteingänge stärker betonen / herausarbeiten

Bei den Gestaltungsfragen ist ebenfalls die Stadt als Hauptakteur zu nennen. Gleichwohl sind bei einigen Projekten, wie z.B. dem Fassadenprogramm, auch die Einzelhändler aufgefordert, sich aktiv einzubringen.

Verkehr

- 3.1 Verbesserung der verkehrlichen Orientierbarkeit
- 3.2 Optimierung des Fuß- und Radverkehrs
- 3.3 Optimierung des ÖPNV
- 3.4 Parken in der Innenstadt (insb. Kurzzeitparken)
- 3.5 Bahnanschluss / Haltepunkt nahe der Innenstadt

Mit dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) verfügt Kamp-Lintfort über ein Instrument der Stadtentwicklungsplanung, welches das Entwicklungskonzept für gesamtstädtischen Verkehr darstellt. Im Stadtmarketingprozess sind jedoch insbesondere zum innerstädtischen Verkehr Aufgaben- und Fragestellungen aufgeworfen worden, die eine Fortschreibung des VEP für die Innenstadt erforderlich machen.

Grünstruktur

- 4.1 Entwicklung der Grünachse Kloster – Zeche (Kulturpfad)
- 4.2 Entwicklung eines Grünsystems für die Innenstadt

Ziel des Projektes Kulturpfad ist es, das Kloster Kamp und den Terrassengarten, als touristisch regional bedeutenden Anziehungspunkt, mit der Innenstadt über einen landschaftsarchitektonisch gestaltete Wegebeziehung zu verbinden.

Einzelhandel / Gastronomie

- 5.1 Leerstandsmanagement
- 5.2 Einheitliche Öffnungszeiten / Gemeinschaftsaktionen
- 5.3 Geschäftsstrategien (Schulung, Beratung, Service)
- 5.4 Verkaufsraumgestaltung / Angebotsanpassung
- 5.5 Keine zentrenrelevanten Sortimente in GE-Gebieten
- 5.6 Mehr Aussengastronomie in der Innenstadt
- 5.7 Spielhallenkonzept

Dieser Themenbereich aus der Projektliste zielt in erster Linie auf das Eigenengagement der Kamp-Lintforter Gewerbetreibenden ab. Der wachsende interkommunale Wettbewerb um die Kunden zwingt die Einzelhändler dazu, die eigenen Stärken zu betonen sowie die Schwächen, beispielsweise im Erscheinungsbild der Schaufenster, zu beseitigen.

Freizeit / Kultur / Soziales

- 6.1 Veranstaltungs- und Tourismuskonzept
- 6.2 „Kraut- und Kappesfest“ entwickeln und etablieren
- 6.3 Stadtführungen vorbereiten und durchführen
- 6.4 Weihnachtsmarkt verbessern / Zusätzlicher Wochenmarkt
- 6.5 Kino / Kulturhaus in der Innenstadt
- 6.6 Sauberkeits- / Sicherheitsoffensive Innenstadt
- 6.7 stadtteilbezogene Jugend- / Integrationsprojekte

In keinem anderen Themenblock aus der Projektliste sind die Beteiligungsmöglichkeiten der Bürger an konkreten Maßnahmen und Projekten größer als im Bereich Freizeit / Kultur / Soziales. Dementsprechend kamen hier viele Vorschläge direkt von den teilnehmenden Bürgern – verbunden mit einer Mitwirkungsbereitschaft.

4. Gesamtstädtische Bestandsanalyse

4.1 Stadtentwicklungskonzept

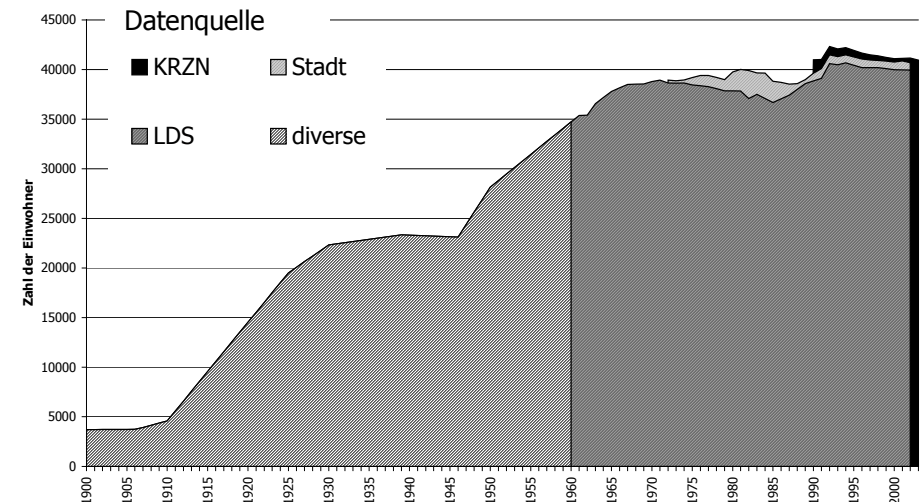
Die Stadt Kamp-Lintfort erarbeitet zur Zeit ein Stadtentwicklungskonzept. Ausgangspunkt sind die ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen, die sich in den vergangenen Jahren grundlegend geändert haben. Der demographische Wandel - bedingt durch tendenziell schrumpfende Bevölkerungszahlen, die Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung und die zunehmende Überalterung – hat vielfältige Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. Die folgenden Ergebnisse und Ausführungen sind dem aktuellen Bearbeitungsstand des Stadtentwicklungskonzeptes entnommen.

4.2 Bevölkerungsentwicklung

Mit dem Steinkohlebergbau begann die rasche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kamp-Lintfort. In weniger als 20 Jahren stieg die Einwohnerzahl von ca. 5.000 um 1910 auf über 20.000 Ende der 1920er Jahre an. Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs von rund 1.000 Einwohnern. In dieser Zeit entstanden u.a. die Alt-siedlung mit rund 2.300 Wohnungen, die Beamstensiedlung und die Pauensche Siedlung.

Der zweite große Entwicklungssprung setzte nach dem zweiten Weltkrieg ein und dauerte etwa bis Mitte der 1960er Jahre. In diesen rund 20 Jahren stieg die Bevölkerung ein weiteres Mal um ca. 15.000 Einwohner an. Die Stadtteile Geisbruch, Gestfeld und Niersenbruch entstanden.

Anfang der 1970er Jahre erreichte Kamp-Lintfort das heutige Bevölkerungsniveau. Seither pendelt die Einwohnerzahl in einer Größenordnung zwischen 38.000 und 42.000 Einwohnern. Nach einem merklichen Rückgang der Bevölkerung Mitte der 1980er Jahre auf das Niveau von 1965 erreichte Kamp-Lintfort Mitte der 1990er Jahre die bislang größte Einwohnerzahl von über 40.600 (LDS-Daten, nur Hauptwohnsitze) bzw. 42.200 (KRZN-Daten). Seither ist die Entwicklung im Trend leicht rückläufig.

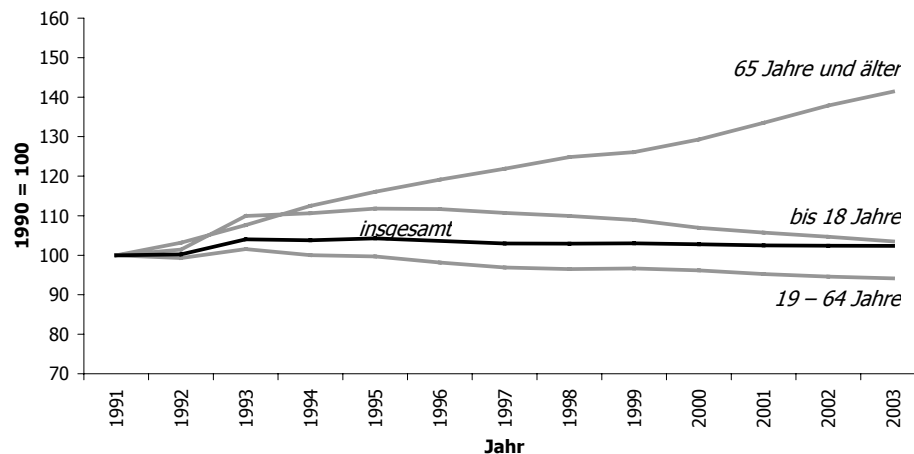


Bevölkerungsentwicklung in Kamp-Lintfort ab 1990

verschiedene Datenquellen; eigene Datei

Die Altersstruktur spiegelt auch in Kamp-Lintfort die allgemeinen bundesweiten Trends des demographischen Wandels wider. Das ursprüngliche und idealtypische Abbild einer Pyramide mit stark besetzten jungen Jahrgängen hat sich gewandelt. Die heutige Darstellung zeigt eine sich nach unten hin zunehmend verengende Form. Ursachen dieser Entwicklung sind u.a.:

- die Zunahme der Lebenserwartung auf mittlerweile 81 Jahre im Durchschnitt für Frauen und 75 Jahre für Männer. Verbesserte Lebensumstände und medizinischer Fortschritt haben dazu beigetragen, dass die heute lebende Bevölkerung älter wird als ihre Vorfahren.
- der Rückgang der Geburtenhäufigkeit. Seit 30 Jahren werden deutlich weniger Kinder geboren, als zur zahlenmäßigen Nachfolge der jeweiligen Elterngeneration notwendig wären. Die durchschnittlich Kinderzahl je 1.000 Frauen liegt heute in der Bundesrepublik Deutschland nur noch zwischen 1.300 und 1.500. Um die Bevölkerungszahl auf heutigen Stand zu halten, sind jedoch 2.100 Kinder je 1.000 Frauen notwendig.

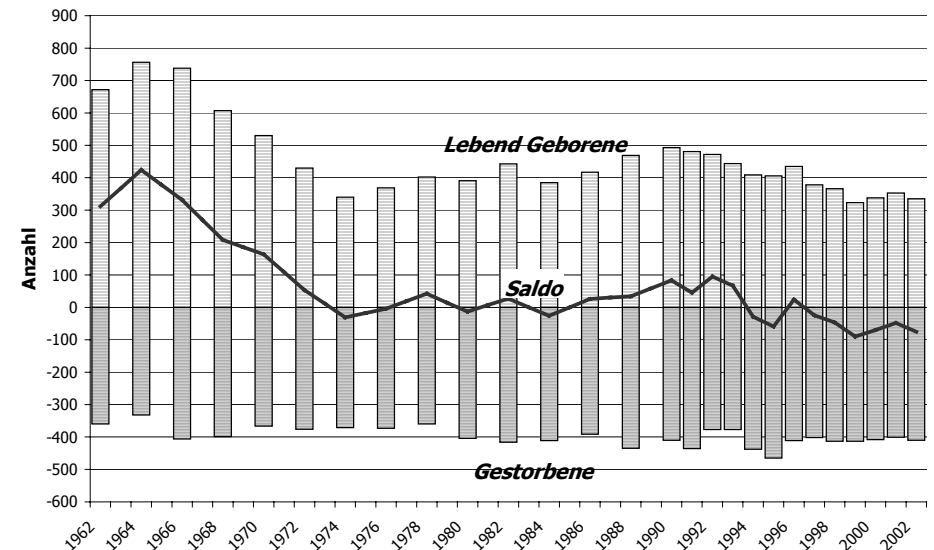


Entwicklung der Altersstruktur in Kamp-Lintfort 1991 bis 2003
Index 01.01.91=100; Datenquelle LDS; eigene Darstellung

Höhere Lebenserwartung und weniger Kinder haben entscheidende Auswirkungen auf die Altersstruktur einer Bevölkerung, die sich u.a. auch am Durchschnittsalter der Einwohner festmachen lässt.

sen. Lag das Durchschnittsalter in Kamp-Lintfort 1990 noch bei 40 Jahren, so beträgt dies heute bereits 42 Jahre. Hinter dieser Zahl verbirgt sich ein Alterungsprozess, der allein in den letzten 12 Jahren zu einem Anstieg der Bevölkerung ab 65 Jahre um rund 40 Prozent führte.

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen (lebend Geborene, Gestorbene) und den Wanderungen (Zugezogene und Fortgezogene) zusammen. Die Summe der Geburten und der Zuzüge abzüglich der Summe der Gestorbenen und der Fortzüge ergibt die Gesamtbilanz der Bevölkerungsentwicklung in Kamp-Lintfort.

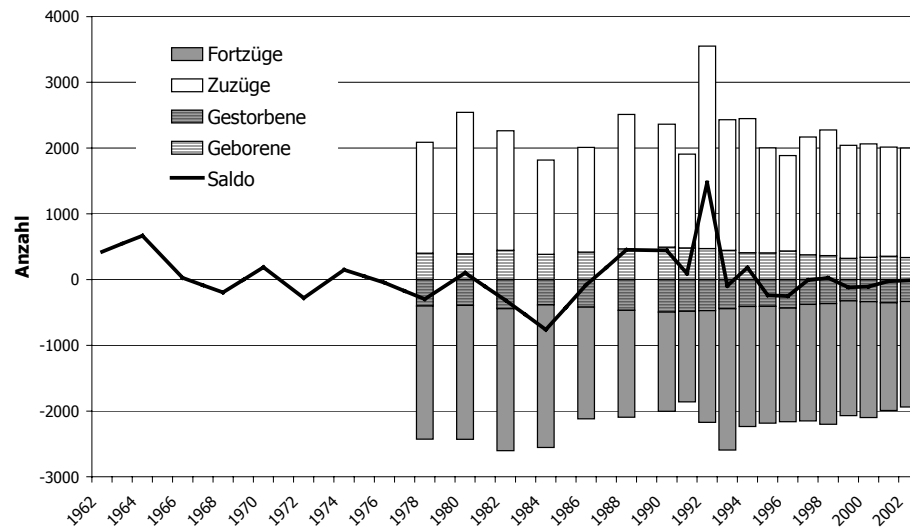


Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Kamp-Lintfort 1962 - 2002
Datenquelle LDS; eigene Darstellung

Während in den 1960er Jahren allein aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung noch ein Zuwachs von bis zu 400 Einwohnern

pro Jahr zu verzeichnen war, ist die Bilanz zwischen Geborenen und Gestorbenen seit etwa Mitte der 1970er Jahre weitgehend ausgeglichen. Seit Mitte der 1990er Jahre ist der Saldo negativ und die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Kamp-Lintfort damit rückläufig.

Im Vergleich zu den Geburten- und Sterbefällen haben die Zu- und Fortzüge einen deutlich höheren Anteil an der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kamp-Lintfort. Allein in den letzten 10 Jahren sind über 20.000 Menschen mit ihrem Hauptwohnsitz nach Kamp-Lintfort gezogen; dem standen Fortzüge in fast gleicher Größenordnung gegenüber; in der Summe also rund 40.000 Menschen, was zahlenmäßig in etwa der Gesamtbevölkerungsgröße Kamp-Lintforts entspricht. Hinter dem weitgehend ausgeglichen Wanderungssaldo verbirgt sich somit eine hohe Bevölkerungsfuktuation.



Gesamtsaldo natürliche Bevölkerungsbewegungen und Wanderungen 1962 - 2002
Datenquelle LDS; eigene Darstellung

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich noch einmal der im Vergleich zu den natürlichen Bevölkerungsbewegungen zahlenmäßig deutlich höhere Anteil der Wanderungen an der Bevölkerungsentwicklung in Kamp-Lintfort. Dabei konnte die rückläufige Entwicklung der Geburtenzahlen in den vergangenen Jahren noch durch Wanderungsgewinne kompensiert werden.

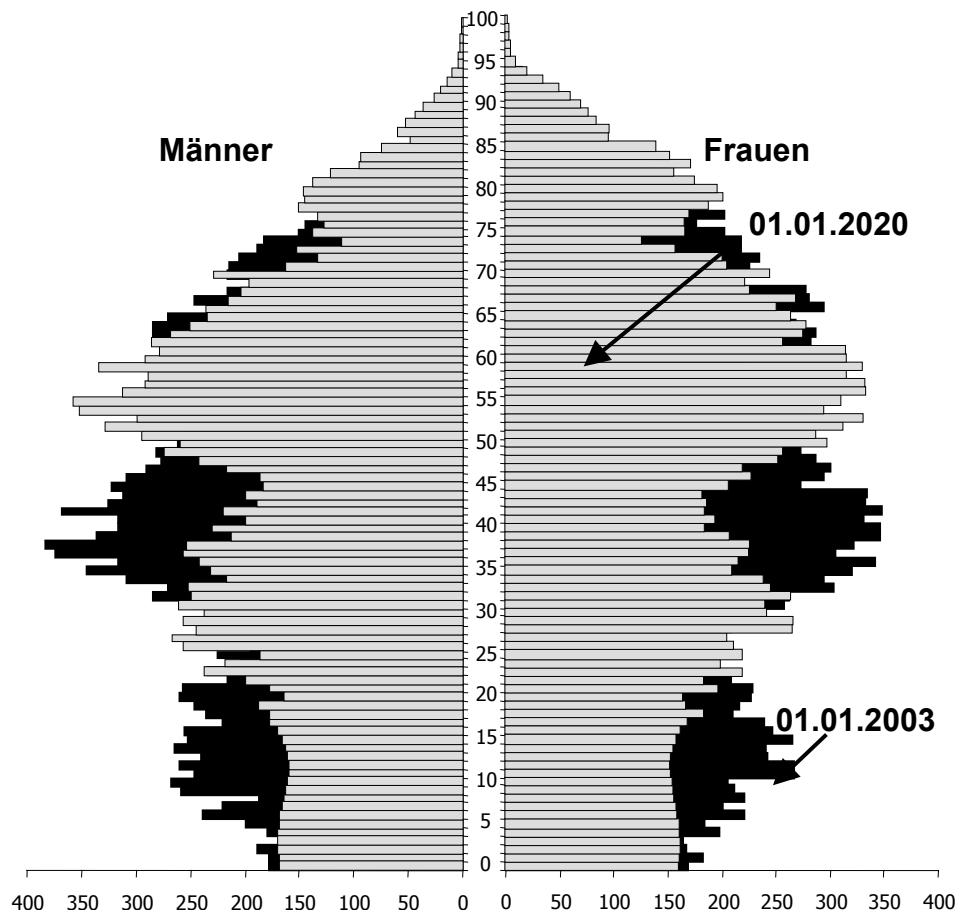
Die Geburtenzahlen werden künftig weiter sinken – allein durch immer schwächer besetzte nachfolgende Elterngenerationen. Auch die Zahl der Gestorbenen wird weiter zunehmen. Damit wird sich der negative Trend der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Zukunft insgesamt weiter verstärken. Eine Kompensation durch Wanderungsgewinne wie in der Vergangenheit, beispielsweise aus der Stadt-Umland-Wanderung oder aus den neuen Bundesländern, wird es in dem Maße nicht mehr geben. Herausforderung für die künftige Stadtentwicklung wird es sein, auf diese Entwicklung vor Ort mit geeigneten Strategien wie Stadtumbau oder dem Rückbau bzw. der Anpassung vorhandener Infrastrukturen zu reagieren.

4.3 Bevölkerungsprognose

Die Stadt Kamp-Lintfort hat im Juni 2004 als Arbeitsgrundlage für das Stadtentwicklungskonzept vom LDS eine Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung bis 2020 erstellen lassen.

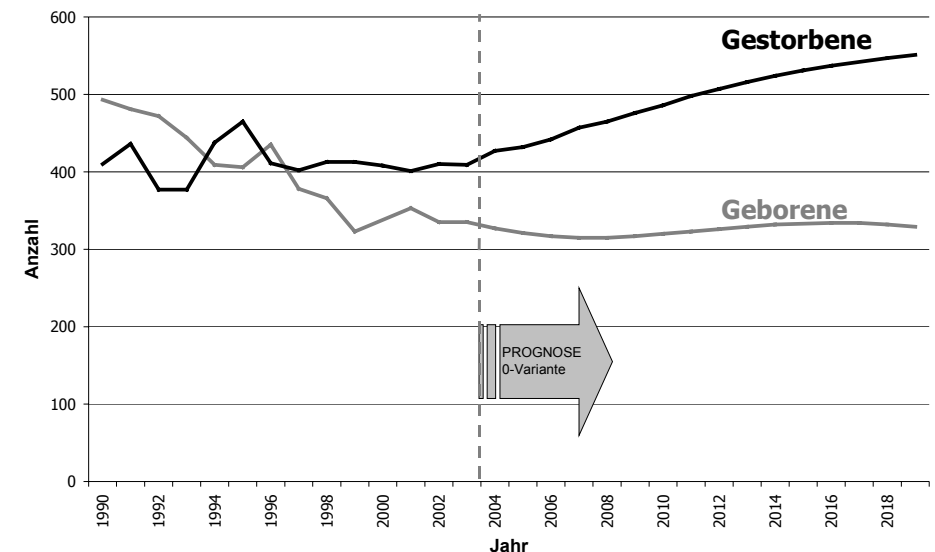
Die hier dargestellte Prognose berücksichtigt ausschließlich die natürlichen Bevölkerungsbewegungen. In die Berechnung bis 2020 einbezogen wurde unter anderem der Alterungsprozess sowie altersspezifische Geburtenwahrscheinlichkeiten und Sterbeziffern.

Wanderungsprozesse werden in der Prognose nicht berücksichtigt. Da sich die Altersstruktur und die Geschlechterverteilung der Zugezogenen und Fortgezogenen in Kamp-Lintfort weitgehend entsprechen, kann das Ergebnis der Modellrechnung mit einer Wanderungsannahme gleichgesetzt werden, bei der die Zahl der Zugezogenen und die Zahl der Fortgezogenen gleich sind. Der Wanderungssaldo ist in diesem Fall ausgeglichen. In der Größenordnung entspricht dies dem Wanderungssaldo der vergangenen fünf Jahre (+ 19,5 Einwohner/Jahr) in Kamp-Lintfort.



An der Bevölkerungspyramide, die ausschließlich die natürlichen Bevölkerungsbewegungen berücksichtigt, lassen sich die Auswirkungen des demographischen Wandels am deutlichsten darstellen.

Nach der Prognoseberechnung des LDS werden bei dieser Variante 2020 noch 37.138 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Kamp-Lintfort haben. Die Zahl der Einwohner würde sich demnach in den nächsten 16 Jahren um rund 2.800 Einwohner verringern. Dies entspricht einem Rückgang von etwa 7 %. Die Ursache hierfür liegt darin, dass sich das Verhältnis der beiden Komponenten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung -Geborene und Gestorbene- in Kamp-Lintfort mittlerweile umgekehrt hat.



Entwicklung der Zahl der Geborenen und Gestorbenen 1990 – 2020 in Kamp-Lintfort
LDS-Modellrechnung Juni 2004; eigene Darstellung

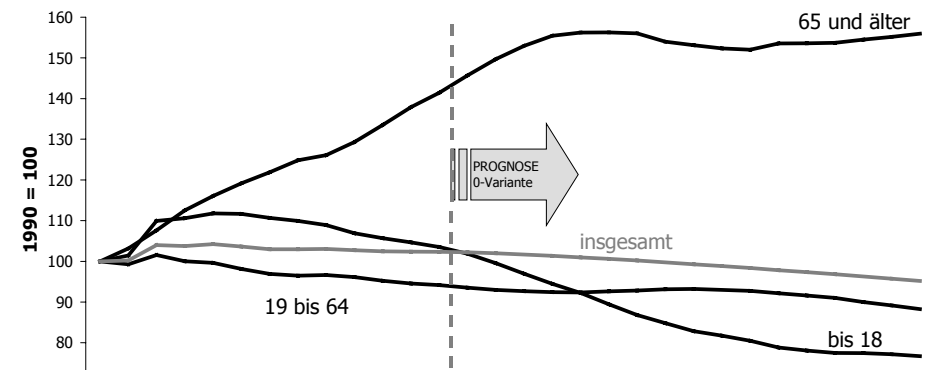
Bevölkerungsprognose 2020 (Basisvariante)
LDS-Modellrechnung Juni 2004; eigene Darstellung

Seit 1997 übersteigt die Zahl der Gestorbenen dauerhaft die Zahl der Geborenen. Die Differenz zwischen der Zahl der Gestorbenen und der Zahl der Geborenen wird sich künftig weiter vergrößern, was in der Konsequenz zu dem hier dargestellten Bevölkerungsrückgang führt.

Der Rückgang des Bevölkerungsstandes stellt jedoch nur die eine Seite des demographischen Wandels dar, der für sich genommen zunächst noch nicht von Nachteil für die Stadtentwicklung sein muss. Immerhin entsprechen die prognostizierten 37.138 Einwohner in etwa dem Bevölkerungsniveau in Kamp-Lintfort Mitte der 1980er Jahre. Nicht der Rückgang, sondern der Alterungsprozess stellt die eigentliche Herausforderung der demographischen Entwicklung in den kommenden Jahren dar.

Gut ablesbar ist, wie die unterschiedlich stark besetzten Jahrgänge die Alterspyramide durchlaufen. Stellen 2003 noch die 35- bis 45-Jährigen die zahlenmäßig stärkste Altersgruppe dar, so werden es 2020 die 50- bis 60-Jährigen sein. Ebenso erkennbar ist, wie sich die Alterspyramide nach unten hin aufgrund rückläufiger Geburtenzahlen zunehmend verjüngt. Bis 2050 wird sich die ursprüngliche Form der Pyramide weiter verändern und sich dem Bild einer Spindel immer mehr annähern.

Besonders deutlich wird sich bis 2020 der Rückgang der unter 18-Jährigen auf die Bevölkerungsstruktur auswirken. Lebten in Kamp-Lintfort laut Statistik 2003 noch 7.888 Kinder und Jugendliche, so wird für 2020 eine Abnahme von über 25 Prozent prognostiziert. Dies sind über 2.000 Kinder und Jugendliche weniger als heute. Der Sockel der Bevölkerungspyramide dünnt weiter aus.



Bevölkerungsentwicklung 1990 – 2020 (Basisvariante)
differenziert nach Altersgruppen; Index 1990=100
LDS-Modellrechnung Juni 2004; eigene Darstellung

Auch der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahre wird weiter abnehmen. Bei gleichzeitiger Zunahme der über 65-Jährigen verschlechtert sich das Verhältnis der Bevölkerung im Rentenalter zur Bevölkerung im Erwerbsalter zunehmend. 2020 kommen in Kamp-Lintfort 35 Personen im Rentenalter (über 65 Jahre) auf 100 Personen im Erwerbsalter (18 – 65 Jahre). 1991 lag dieses Verhältnis noch bei 20 zu 100.

Die Modellrechnung zeigt, dass die Bevölkerungszahl unter Berücksichtigung der derzeitigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bis 2020 rückläufig sein wird. Lediglich das Tempo scheint offen. Diesen nachhaltigen demographischen Wandel, mit seinen Auswirkungen insbesondere auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt, gilt es im Rahmen des Stadtumbaus aktiv zu gestalten.

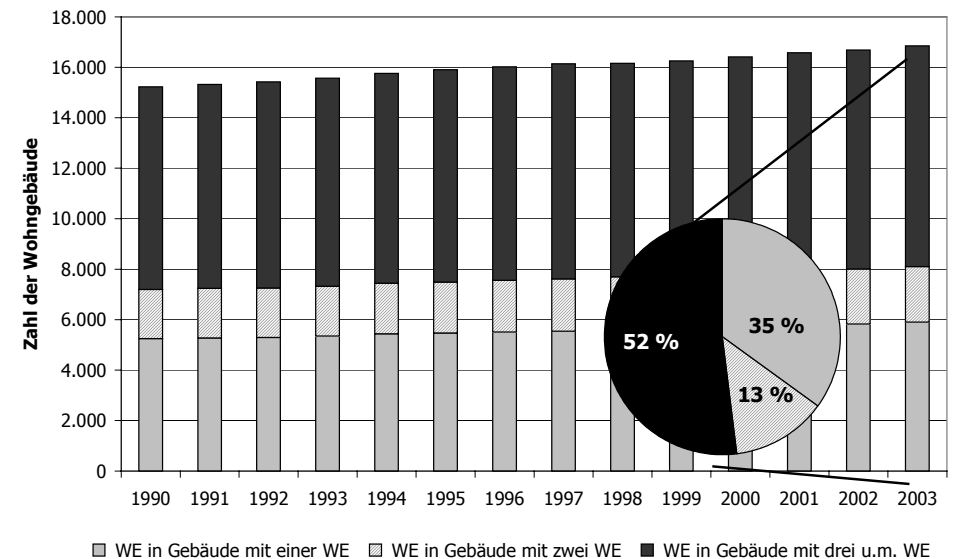
4.4 Wohnungsmarkt

Obwohl die Bevölkerungszahl in Kamp-Lintfort seit 1995 weitgehend konstant geblieben ist, wurden im gleichen Zeitraum mehr als 600 neue Wohngebäude mit insgesamt 1.125 Wohneinheiten fertiggestellt – im Durchschnitt 125 neue Wohnungen pro Jahr. Sowohl die Zahl der Wohngebäude als auch die Zahl der Wohnungen ist in den letzten 14 Jahren um rund 10 Prozent gestiegen. Damit konnten bislang die zu erwartenden Auswirkungen einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung auf die Wohnungsnachfrage durch andere, gegenläufige Entwicklungen kompensiert werden, z.B. durch die beträchtliche Zahl an Zu- und Fortzügen, Veränderungen der Haushaltsstruktur oder sich wandelnde Ansprüche an Wohnraum und Wohnumfeld. Das Thema Wohnen wird auch künftig einen Schwerpunkt in der Stadtentwicklung einnehmen – wenn auch unter anderen Vorzeichen als in der Vergangenheit, als sich die Wohnungspolitik vorrangig an quantitativen Zielvorgaben orientierte.

Zwar sind rund 70 Prozent 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 Prozent am gesamten Gebäudebestand 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 wider.

Neben der hohen Zahl an Mehrfamilienhäusern sind auch der hohe Anteil an Mietwohnungen und die vergleichsweise geringe Eigentumsquote prägend für den Kamp-Lintforter Wohnungsmarkt.

1987 (Ergebnis der letzten Gebäude- und Wohnungszählung) waren fast 75 Prozent der Wohnungen Mietwohnungen - jede zweite davon öffentlich gefördert.

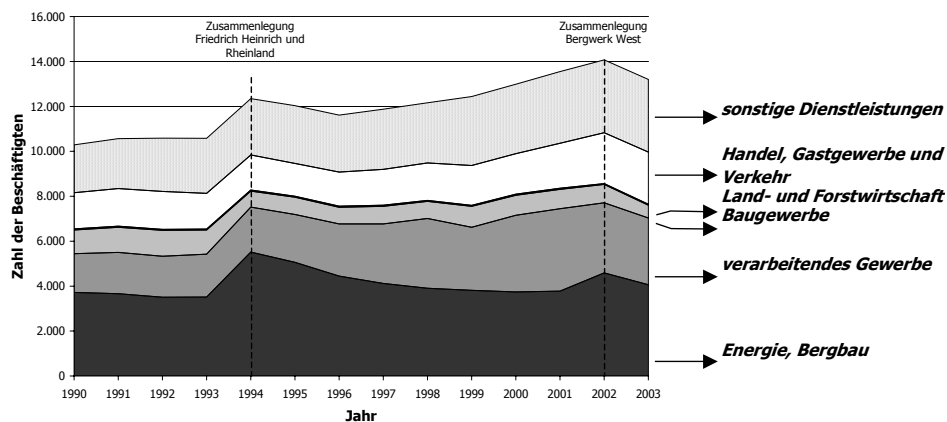


Struktur der Wohnungen in Kamp-Lintfort und deren Entwicklung seit 1990
Datenquelle LDS; eigene Darstellung

Wohnungsleerstand stellt heute in Kamp-Lintfort bislang kein generelles oder quantitatives Problem dar, wie eine Erhebung aus dem vergangenen Jahr gezeigt hat. Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen liegt die Leerstandsquote im Bereich allgemeiner Fluktuation. Stattdessen sind vor allem qualitative und strukturelle Probleme Ursache für freiwerdende Wohnungen, die sich vorrangig auf den verdichteten Geschosswohnungsbau der 1970er Jahre im Bereich der Innenstadt konzentrieren. Mehr als die Hälfte des Wohnungsleerstandes entfällt auf die Innenstadt. Gerade hier sind dessen negative städtebaulichen Auswirkungen am größten.

4.5 Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur

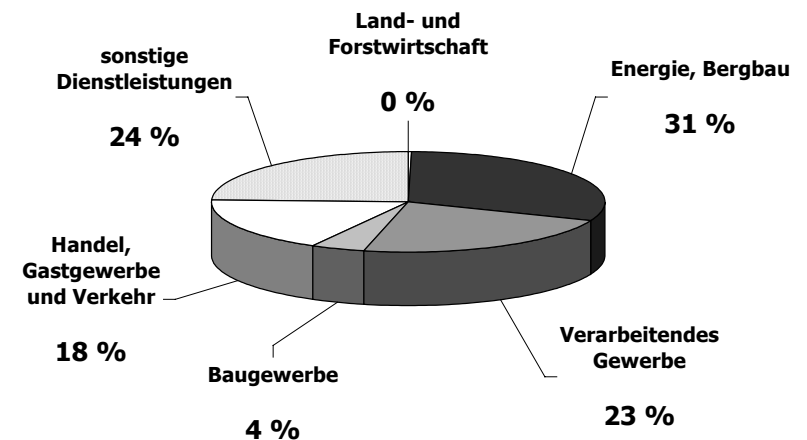
Im Gegensatz zu vielen anderen, vom Strukturwandel in der Region betroffenen Städten, in denen die wirtschaftlichen Veränderungen zunächst meist schlagartig mit dem Wegfall von Arbeitsplätzen in den traditionellen Montanbranchen (Bergbau und eisenschaffende Industrie) einsetzten und erst folgend, insbesondere im Dienstleistungssektor, im Verbrauchs- und Investitionsgütergewerbe sowie im Nahrungs- und Genussmittelgewerbe neue Arbeitsplätze geschaffen werden konnten, wurde in Kamp-Lintfort neben dem Steinkohlebergbau bereits frühzeitig mit der Entwicklung weiterer wirtschaftlicher Standbeine begonnen. Wirtschaftsstrukturell befindet sich die Stadt daher heute in der Ausgangslage, dass einerseits das Bergwerk West als bislang wichtigster Arbeitgeber immer noch fast 4.000 Menschen beschäftigt, andererseits seit 1990 in anderen Branchen über 2.500 neue Arbeitsplätze geschaffen werden konnten.



Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsabteilungen von 1990 bis 2003

Datenquelle LDS; eigene Darstellung

Am 30.06.2003 waren in Kamp-Lintfort 13.200 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen verlief seit 1990 weitgehend kontinuierlich. Spitzen der Entwicklung in den Jahren 1994 und 2002 sind auf die Zusammenlegung der Schachtanlagen Friedrich-Heinrich und Rheinland im April 1993 sowie die Verschmelzung mit der Schachtanlage Niederberg zum Bergwerk West im Januar 2002 zurückzuführen. In den auf die Zusammenlegungen folgenden Jahren ist jeweils ein verstärkter Rückgang von Beschäftigten im Bergbau erkennbar, der sich auch in der Gesamtentwicklung der Beschäftigtenzahl niederschlägt.



Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf Wirtschaftsabteilungen, Stand 30.06.2003

Datenquelle LDS; eigene Darstellung

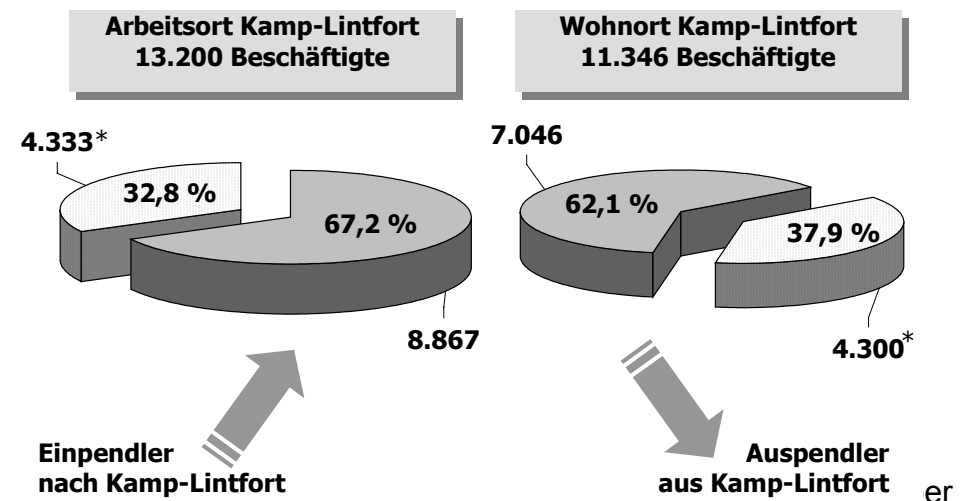
Während der Bergbau über lange Zeit wichtigster und einzig größerer Arbeitgeber in Kamp-Lintfort war - 1950 waren allein 75 % der Beschäftigten dort tätig, 1970 immerhin noch jeder Zweite - stellt sich die Wirtschaftsstruktur Kamp-Lintforts heute wesentlich

differenzierter dar. Dennoch, fast die Hälfte der Beschäftigten entfallen auch heute noch auf die beiden größten Unternehmen vor Ort, die DSK mit dem Bergwerk West und die Siemens AG, die in Kamp-Lintfort Mobilfunkgeräte entwickelt und produziert.

Aufgrund der vorhandenen Lagerstätten und seiner Förderkapazität zählt das Bergwerk West zu den Leistungsfähigsten der DSK. Ob und wie lange es erhalten bleibt, ist jedoch letztlich von politischen Entscheidungen abhängig, die insbesondere auf EU- und Bundesebene getroffen werden. Und auch die anhaltende bundesweite Diskussion um Produktions- und damit Arbeitsplatzverlagerungen bei der Siemens AG, mit rund 2.000 Arbeitsplätzen zweitgrößter Arbeitgeber in Kamp-Lintfort, zeigt die Abhängigkeit kommunaler Wirtschaftsstrukturpolitik von einzelnen, oft kurzfristigen, unternehmerischen Entscheidungen, die anderswo getroffen werden.

Einerseits zeigt sich die Kamp-Lintforter Wirtschaft damit immer noch im starken Maße abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung einzelner Großunternehmen, andererseits konnten sich in der Vergangenheit aufbauend auf dem Know-how dieser Unternehmen auch neue Technologie- und Produktionsfelder entwickeln, die zu einer Differenzierung der Wirtschaftsstruktur insgesamt beigetragen haben.

Doch ist zu beobachten, dass obwohl die Zahl der Arbeitsplätze von 1990 bis 2003 um fast 30 % gestiegen ist, die Einwohnerzahl nahezu gleich geblieben ist. Mehr Arbeitsplätze führten in der Konsequenz also nicht zu mehr Einwohnern.



Ein- und Auspendler unterschieden nach Wohn- und Arbeitsort; sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Stand 30.06.2003
 Datenquelle Landesarbeitsamt; eigene Darstellung
 (*theoretisch müssten diese Werte gleich sein)

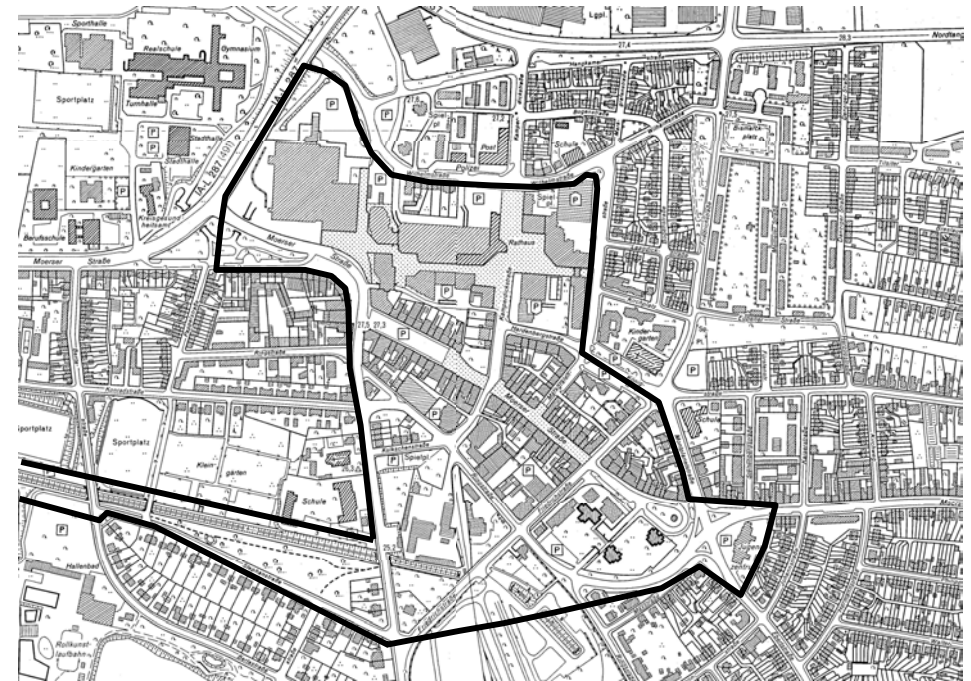
Einerseits ist mit der Zunahme der Beschäftigten nahezu parallel auch die Zahl der Einpendler gestiegen. Die hohe Zahl (8.867) und der hohe Anteil (67,2 %) an Einpendlern, der Kamp-Lintfort kennzeichnet, unterscheidet die Stadt deutlich von anderen Gemeinden im Kreis Wesel und im Umland des Ruhrgebietes. Andererseits liegt mit etwa 62 % der Auspendleranteil in Kamp-Lintfort deutlich niedriger als in den Nachbarstädten Neukirchen-Vluyn und Rheinberg (beide über 77 %). Das heißt also, dass vergleichsweise viele Erwerbstätige, die in der Stadt wohnen, hier auch arbeiten.

5. Gebietsbezogene Bestandsanalyse

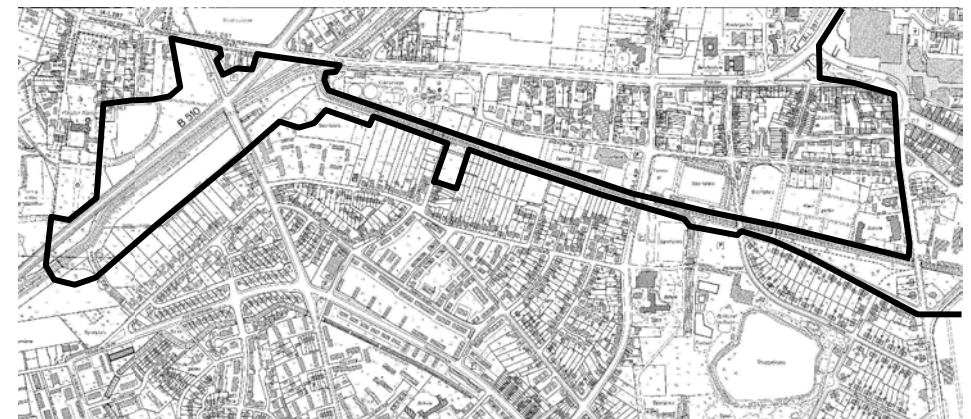
5.1 Untersuchungsgebiet Innenstadt

Das Untersuchungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 58 Hektar und umfasst den Bereich der gesamten Innenstadt einschließlich des Kulturpfades. Der Bereich der Innenstadt wird im Norden durch die Wilhelmstraße und im Westen durch den Straßenzug Querspange, Moerser Straße und Friedrich-Heinrich-Allee begrenzt. In das Untersuchungsgebiet eingeschlossen sind im Süden das ABC-Gelände sowie der nördliche Bereich des Zechengeländes, beides potenzielle Flächen für eine weitere Innenstadtentwicklung. Der Kreisverkehr am alten Rathaus bildet die südöstliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes, das über Montplanet-, König- und Markgrafenstraße im Norden wieder an die Wilhelmstraße anschließt. Der Bereich Innenstadt hat eine Größe von ca. 33 Hektar. Er umfasst das gesamte innerstädtischen Versorgungszentrum einschließlich angrenzender Entwicklungsflächen. Die Abgrenzung leitet sich aus dem Innenstadtmodell ab.

Einbezogen in das Untersuchungsgebiet ist außerdem das ca. 25 Hektar große Gelände des Kulturpfades, das sich entlang der Großen Goorley zwischen Innenstadt und Kloster Kamp erstreckt. Die Gebietsgrenzen orientieren sich am Ausbaubereich des Grünbereiches. Das Kloster Kamp stellt einen bedeutsamen touristischen Anziehungspunkt in der Region dar. Ziel ist es, über die Schaffung einer attraktiven, landschaftsarchitektonisch gestalteten Wegebeziehung dieses Entwicklungspotential für die Innenstadt stärker nutzbar zu machen. Der Kulturpfad grenzt im Süden der Innenstadt unmittelbar an das ABC-Gelände.



Teilbereich Innenstadt



Teilbereich Kulturpfad

5.2 Handlungserfordernis Stadtumbau

Der Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzeptes liegt eine umfassende Bestandsaufnahme zugrunde, die die Innenstadt sowohl im siedlungs- und wirtschaftsstrukturellen Kontext der Gesamtstadt betrachtet als auch dezidiert auf deren gebietsbezogene städtebauliche Situation eingeht. Ebenso erfolgte im Einzelhandelsgutachten eine Standortbestimmung der Stadt Kamp-Lintfort als Einkaufsstandort insgesamt und des innerstädtischen Versorgungszentrums im Besonderen. Dabei zeigt sich, dass die Innenstadt heute bereits in Teilbereichen von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen ist. Ohne eine Anpassung an die veränderten demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird sich diese Entwicklung künftig weiter fortsetzen und verstärken.

Insbesondere die folgenden Teilaspekte begründen für die Kamp-Lintforter Innenstadt nachdrücklich ein Handlungserfordernis im Sinne des Stadtumbaus:

5.2.1 Versorgungsfunktion

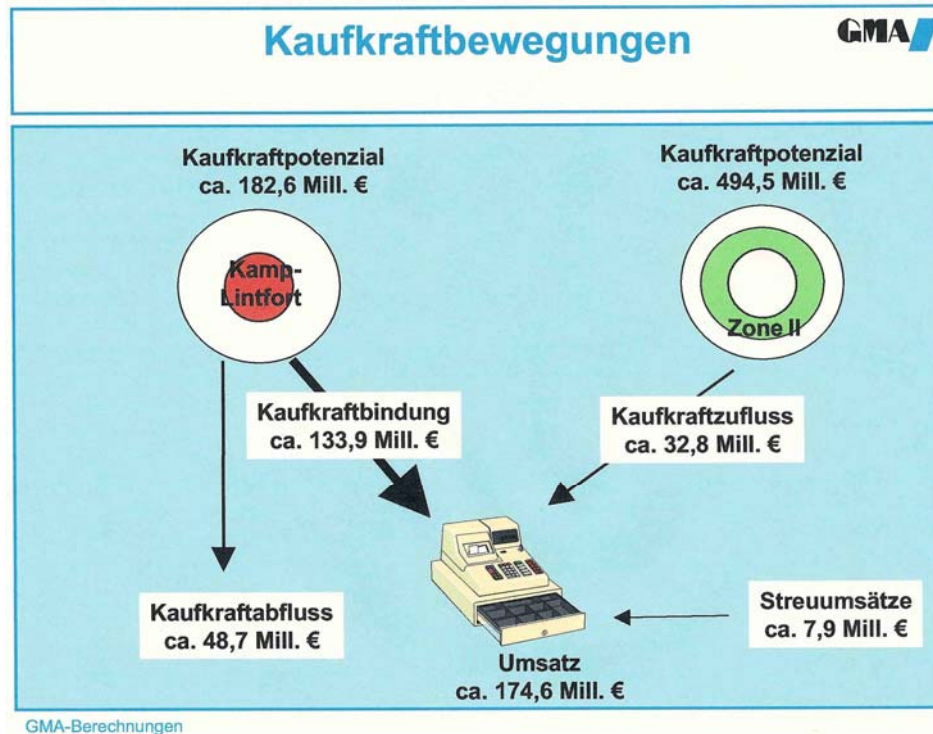
Das innerstädtische Versorgungszentrum ist geprägt von einer Mischung von Einzelhandelsbetrieben, sonstigen privaten Dienstleistungen, Gaststätten und öffentliche Infrastruktureinrichtungen. Die Nutzungsstruktur zeugt, wie im Einzelhandelsgutachten dargestellt, von wirtschaftlicher und städtebaulicher Stagnation während der letzten Jahre, die in der zunehmenden Freisetzung kleinstrukturierter Ladenlokale zum Ausdruck kommt. Die Leerstände liegen mit ca. 10 % deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Mittelstädte (nach GMA-Recherche liegt die durchschnittliche

Leerstandsquote „gesunder“ innerstädtischer Versorgungszentren bei etwa 5 %). Bei den Leerständen handelt es sich überwiegend um kleinstrukturierte und ungünstig zugeschnittene Ladeneinheiten, für die es kaum adäquate Nachfolgenutzungen gibt. Hinzu kommt eine Vielzahl von Fehl- und Mindernutzungen (z.B. Spielhallen, Videotheken, Sonnestudios). Durch die große Anzahl freier Ladenlokale ist außerdem eine zunehmende Fluktuation bzw. Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben auch innerhalb des Geschäftszentrums zu beobachten.

Dagegen fehlt es an frequenzstarken, großflächigen Betrieben in der Hauptgeschäftszone, die mit einem qualitativ hochwertigem und attraktivem Angebot zur Funktionsfähigkeit beitragen könnten. In der Betriebsgrößenstruktur kommt zum Ausdruck, dass die Stadt Kamp-Lintfort im Vergleich zu anderen Mittelzentren eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung großflächiger Einzelhandelsbetriebe aufweist.

Wie die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens zeigen, lässt die Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums beim Betriebsbesatz, bei der Verkaufsflächenausstattung und bei der Zentralitätskennziffer (Umsatz-/Kaufkraft-Relation) eine unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung und -bedeutung erkennen. Die Kennzahlen dokumentieren, dass die Stadt Kamp-Lintfort im Vergleich zu anderen Mittelzentren ähnlicher Größe erhebliche Strukturdefizite aufweist, die sich auch in einer unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer niederschlagen. Die höchste Kaufkraftbindung wird in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs erreicht. Insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich sind überdurchschnittliche Versorgungskennziffern zu verzeichnen. Knapp drei Viertel der

Kaufkraft in Kamp-Lintfort werden durch den Einzelhandel in der Stadt gebunden; nur ein Viertel des Einzelhandelsumsatzes kommt von auswärtigen Kunden. Dagegen sind erhebliche Kaufkraftabflüsse vor allem in den innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe und Elektronik festzustellen.



Kaufkraftbewegungen Stadt Kamp-Lintfort
Einzelhandelsgutachten GMA, März 202

Die Strukturmerkmale des Einzelhandels der Stadt Kamp-Lintfort dokumentieren somit eine unterdurchschnittlich entwickelte, mittelzentrale Einzelhandelsfunktion. Die regionale Einzelhandelsbedeutung wird insbesondere durch eine vergleichsweise geringe

Verkaufsflächenausstattung, eine räumliche Aufsplittung des Geschäftsbesatzes auf das Stadtgebiet sowie durch eine unterdurchschnittliche Marktbedeutung großflächiger Einzelhandelsbetriebe beeinträchtigt. Die Kennzahlen deuten darauf hin, dass die Stadt Kamp-Lintfort in den letzten Jahren mit der bundesweit und regional zu verzeichnenden Verkaufsflächenexpansion nicht Schritt gehalten hat und dass speziell das innerstädtische Versorgungszentrum seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben nur in eingeschränktem Umfang gerecht wird.

Zum einen sind für diese Entwicklung strukturelle Defizite verantwortlich zu machen. Nach der Analyse des Einzelhandelsgutachtens mangelt es in der Innenstadt vor allem an frequenzstarken, großflächigen Betrieben sowie an einer stärkeren Diversifizierung des Angebotes. Zum anderen sind es die städtebaulich-gestalterischen Missstände, die mehr und mehr zum Funktionsverlust des innerstädtischen Versorgungszentrums beitragen.

Aufgrund der stadtgeschichtlichen Entwicklung wird das innerstädtische Versorgungszentrum im Gegensatz zu benachbarten Einkaufsstädten nicht durch einen kompakten, historisch geprägten Stadtmittelpunkt repräsentiert, sondern durch einen räumlich weit aufgefächerten Geschäftsbesatz, dem sowohl in struktureller als auch in städtebaulicher Hinsicht ein Schwerpunkt fehlt. Die Längsausdehnung der Geschäftsbesatzes zwischen dem nordwestlichen Rand der Innenstadt, dem real-Einkaufsmarkt, bis zu den Ausläufern an der östlichen Moerser Straße beträgt ca. 1,2 Kilometer. In den angrenzenden Straßen ist keine Fortsetzung des Geschäftsbesatzes mit gleicher Nutzungsintensität vorhanden, sodass insbesondere dem Rathausplatz und der Kamperdickstraße eine

durch interessante Ladenfronten gestaltete Führung des Passantenlaufs fehlt.

Die lineare Anordnung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Moerser Straße führt dazu, dass der Kundenverkehr sich auf einen Bereich erstreckt, der fußläufig nur noch in begrenztem Maße erlebbar ist. Obwohl die Fußgängerzone im mittleren Abschnitt der Moerser Straße grundsätzlich geeignete Rahmenbedingungen für einen fußläufigen Einkauf bietet, verfügt die Geschäftzone über eine vergleichsweise geringe städtebauliche und angebotsbezogene Qualität. Im Zusammenhang mit der überwiegend in der Nachkriegsentwicklung entstandenen Baustruktur fehlt der Stadtmitte ein verdichteter, attraktiv gestalteter Erlebnisraum mit leistungsfähigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere frequenzstarker, großflächiger Betriebe in den Hauptgeschäftszonen.

Im Ergebnis festzuhalten ist somit, dass die Ausstrahlungskraft und die Funktionsfähigkeit der Stadtmitte sowohl durch nutzungstrukturelle und angebotspezifische als auch durch städtebauliche und gestalterische Mängel nachhaltig beeinträchtigt ist. Vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftsentwicklung, der demographischen Veränderungen und der regionalen Konkurrenzsituation einerseits, der besonderen Standortsituation der Kamp-Lintforter Innenstadt und dem sich weiterhin verschärfenden Wettbewerb innerhalb der Einzelhandelsstrukturen andererseits leitet sich hieraus ein besonderes Handlungserfordernis im Sinne des Stadtumbaus zur Attraktivierung und Stärkung des innerstädtischen Versorgungsstandortes ab.

5.2.2 Städtebau und Stadtbildqualität

Kamp-Lintfort ist eine junge Stadt, die über keinen verfestigten Innenstadtbereich verfügt. Stattdessen entwickelte sich der zentrale Geschäftsbereich von seinen Anfängen als einseitige Ladenzeile nördlich der Altsiedlung bis etwa 1960 immer weiter westwärts entlang der Moerser Straße. Mit dem Neubau des Rathauscenters, der Rathauspassage und der Kaufhalle in den 1970er und 1980er Jahren kam es erneut zu einer Verlagerung des Zentrums in nordwestliche Richtung. Mit der Ansiedlung des real-Marktes in den 1990er Jahren wurde diese Zentrumsverlagerung verfestigt.

Ergebnis dieser Stadtentwicklung im Zeitraffer ist, dass die Innenstadt von Kamp-Lintfort in ihrer gesamten Erscheinung heute über keine „organisch“ gewachsene Bau- und Nutzungsstruktur verfügt, sondern in den Bereichen der Nachkriegsbebauung eher das Ergebnis einer „Reißbrettplanung“ verkörpert. Als städtebauliche Mängel treten insbesondere in Erscheinung:

- Maßstabssprünge in den Bereichen Zechengelände, „drei weiße Riesen“ und neues Stadtzentrum gegenüber den anderen Siedungsbereichen.
- Kontrast von hoher städtebaulicher Verdichtung, insbesondere hohen Geschossigkeiten und großen ungenutzten, weitgehend unbebauten Flächen.
- Rudimentäre Blockstrukturen und unzureichende Raumbildung in einigen Bereichen der Innenstadt.
- Brachflächen, Baulücken und untergenutzte Bereiche.
- Fehlende städtebauliche Verknüpfung von „Neu-Stadt“ und „Alt-Stadt“.



„Neu-Stadt“



„Alt-Stadt“

Die mangelnde funktionale und städtebauliche Verbindung von „Neu-Stadt“ und „Alt-Stadt“ stellt ein wesentliches Problem dar. Insbesondere die Nahtstellen zwischen beiden Stadtkernteilen ist auch nach 20 Jahren ein ungeordneter und ungestalteter Restraum geblieben. Dies betrifft vor allem die Freiherr-vom-Stein-Straße.

Daneben ist es vor allem die Gestaltung des öffentlichen Raumes, aus der sich das Handlungserfordernis des Stadtumbaus ableitet. Der öffentliche Raum der Innenstadt von Kamp-Lintfort ist geprägt durch eine in den zentralen Achsen konsequent durchgehaltene Gestaltung nach planerischen Idealen und Moden der 1970er und 1980 Jahre. Diese Gestaltung, die ausgehend von der Planungsphilosophie der labyrinthischen Stadt kleinteilige Räume mit einer Vielzahl an raumgliedernden Elementen geschaffen hat, wurde sowohl in der historischen Moerser Straße als auch im Umfeld des Rathauscenters realisiert.

Die größten Gestaltungsdefizite und funktionalen Mängel im öffentlichen Raum treten an den Übergängen der intensiv gestalteten Fußgängerbereiche zum umgebenden Stadtraum auf. So bedürfen insbesondere die stadträumlichen Identifikationspunkte, wie der „KaHa-Platz“, der Bereich am zentralen Omnibusbahnhof, der Rathausplatz und das Umfeld des Verkehrspavillons eine zeitnahe freiraumplanerisch-stadtgestalterische Entwicklung.

Maßnahmen zur Stadtreparatur und die Gestaltung öffentlicher Räume bilden somit den Handlungsrahmen, um die städtebaulichen, strukturellen und funktionalen Defizite in der Kamp-Lintfort Innenstadt abzubauen, zumindest aber zu lindern. Vielerorts fehlt es an Stadtbildqualität, wozu auch das Erscheinungsbild vieler Geschäfte und Geschäftshausfassaden beiträgt. Die städtebauliche Aufwertung der Innenstadt ist als wesentliche Zukunftsaufgabe der Stadt Kamp-Lintfort zu begreifen, um der Bevölkerung einen städtebaulichen, sozialen und kommerziellen Mittelpunkt zu verschaffen, der sich stärker an den Grundbedürfnissen einer städtebaulichen Identifikation orientiert.

5.2.3 Wohnungsbaustrukturelle Anpassungen

Im Stadtbezirk Stadtkern leben heute ca. 5.500 Menschen. Der statistische Stadtbezirk umfasst jedoch einen deutlich größeren Bereich als das eigentliche Untersuchungsgebiet der Innenstadt, wo heute ca. 2.000 Menschen leben.

Obwohl im gesamten Stadtbezirk seit 1990 rund 175 neue Wohneinheiten, insbesondere in den Neubaugebieten Holland Mühle, Cambraistraße und an der Neuendickstraße, geschaffen wurden, verzeichnet der Stadtkern insgesamt eine negative Bevölkerungsentwicklung. Diese geht fast ausschließlich auf einen umso stärkeren Rückgang der Bevölkerung im zentralen innerstädtischen Bereich zurück. Ebenso liegt der Alterdurchschnitt im Stadtbezirk heute bereits um mehr als zwei Jahre über dem Altersdurchschnitt von 1990. Die zunehmende „Alterung“ der Bevölkerung insbesondere in der Innenstadt konnte auch durch die Zuzüge meist jüngerer Familien in den Neubaugebieten nicht kompensiert werden. Damit wirkt sich der demographische Wandel - Bevölkerungsrückgang und Alterungsprozess - insbesondere auf die Innenstadt von Kamp-Lintfort aus.

Betroffen hiervon sind vor allem die den städtebaulichen Maßstab Kamp-Lintforts sprengenden Geschosswohnungsbauten der 1970er Jahre. Sowohl die 16-geschossigen Wohnhochhäuser der „drei weißen Riesen“, denen Ende der 1960er Jahre Teile der Alt-siedlung weichen mussten, als auch die Wohnungsbaukomplexe, die den nordöstlichen Rathausplatz fassen, sind Ausdruck längst überholter städtebaulicher Leitbilder. Sie zeugen heute von einer Zeit, in der Kamp-Lintfort ein erhebliches Bevölkerungswachstum in Aussicht gestellt wurde, das in dieser Größenordnung nie ver-

wirklicht wurde. Fast 400 Wohneinheiten in der Innenstadt entfallen allein auf diese Gebäudekomplexe, fast die Hälfte davon steht mittlerweile leer. Es handelt sich hierbei um ein nicht mehr marktfähiges, strukturelles Wohnungsüberangebot. Neben der großen Zahl an Leerständen ist es auch die kritische und mit erheblichen Problemen behaftete Sozialstruktur, die diese Bauten zu sozialen Brennpunkten in der Innenstadt macht. Der überwiegende Teil der verbliebenen Mieter ist auf staatliche Hilfeleistungen angewiesen.

Die baulichen und sozialen Probleme im Bereich der „drei weißen Riesen“, aber auch zunehmend im Bereich der Randbebauung des Rathausplatzes, greifen mittlerweile mehr und mehr auf die angrenzenden innerstädtischen Geschäftslagen über. Leere Ladenlokale im unmittelbaren Umfeld und ein zunehmender „trading down“-Effekt der noch vorhandenen Angebote sind Ausdruck dieser negativen Entwicklung. Im Zusammenwirken mit der ohnehin wirtschaftlich schwierigen Situation des innerstädtischen Versorgungszentrums erfordert dies ein dringendes Handeln im Sinne des Stadtumbaus.

Das größte Handlungserfordernis des Stadtumbaus stellt dabei zweifelsohne die Entwicklung des Areals der „drei weißen Riesen“ dar. Mit einer Gebäudehöhe von ca. 60 m überragen die drei freistehenden Hochhäuser die Kamp-Lintforter Stadtsilhouette. Die beiden östlichen Gebäude (Nr. 276 und Nr. 278) verfügen über jeweils 4 Wohnungen pro Etage und 64 Wohnungen pro Gebäude. Im Gebäude Nr. 274 befinden sich 95 Wohnungen, jeweils 6 pro Etage und 5 im EG. Insgesamt verfügen die „drei weißen Riesen“ damit über 223 Wohnungen.



Konkret zur Disposition steht zur Zeit das ca. 6.250 m² große Grundstück mit den beiden östlich gelegenen Hochhäusern, die beide seit fast zwei Jahren leer stehen. Aufgrund der fehlenden Nachfrage und des für eine Stadt in der Größenordnung und der Lage von Kamp-Lintfort heute nicht mehr marktfähigen Wohnungsangebotes kann unter den heutigen wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen von einer Wiedernutzbarmachung der Gebäude zu Wohnzwecken nicht mehr ausgegangen werden. Mit dem Verkauf der beiden Hochhäuser an eine niederländische Investorengruppe eröffneten sich zwar im April 2002 zunächst neue Möglichkeiten einer Entwicklung. Doch sowohl das ursprüngliche Interesse der Investoren, das gesamte Areal der „drei weißen Riesen“ zu einem attraktiven Wohn- und

Geschäftszentrum zu entwickeln, noch die Absicht, die beiden Wohntürme zu sanieren und zu modernisieren und hier ein attraktives Wohnungsangebot zu schaffen, wurden letztlich aufgrund fehlender Verkaufsaussichten nicht verwirklicht.

Demnach ist für eine bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes in der Innenstadt ein (Teil-)Rückbau des nicht mehr marktfähigen Wohnungsüberhangs unumgänglich. Doch darf sich der Stadtumbau nicht allein auf den Rückbau bzw. Abriss von Gebäuden beschränken. Ziel muss es vielmehr sein, hierdurch neue Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen, die insgesamt wieder zu einer Aufwertung der Innenstadt beitragen („Kein Abriss ohne Perspektive“). Das Areal der „drei weißen Riesen“ verfügt dabei aufgrund seiner zentralen Lage, der Zuordnung zur Fußgängerzone Moerser Straße und der günstigen Verkehrserschließung über ein besonderes Entwicklungspotential wie in den verschiedenen Gutachten dargelegt ist.

Gleichzeitig ist es aber auch erforderlich, den übrigen Wohnungsbestand dauerhafte und nachhaltig zu sichern. Dies betrifft insbesondere den Wohnungsbestand am Rathausplatz, wo sich vergleichbare negative Entwicklungen wie bei den „drei weißen Riesen“ abzeichnen. Handlungserfordernis besteht im Hinblick auf die Sanierung und Modernisierung der Wohnungen selber als auch die Verbesserung des Wohnumfeldes.



6. Maßnahmenkonzept

6.1 Säulen der Innenstadtentwicklung

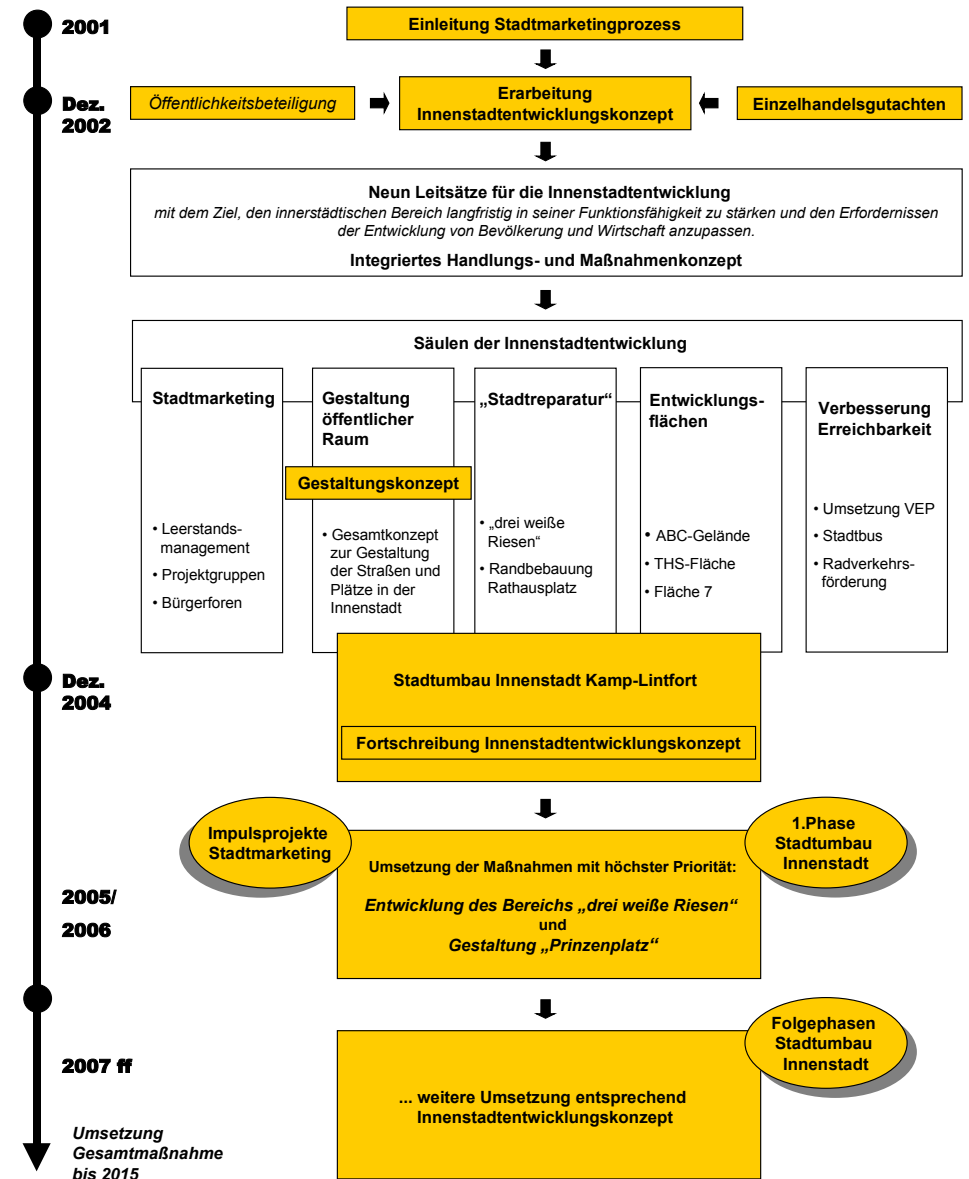
Das Maßnahmenkonzept für die künftige Innenstadtentwicklung von Kamp-Lintfort wird von fünf Säulen getragen. Sie sind Teil eines integrierten Gesamtkonzeptes.

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

- Gestaltung des öffentlichen Raumes,
- „Stadtreparatur“ und
- Entwicklungsflächen.

Denn 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.

Nachfolgend werden die im Rahmen des Stadtumbaus anstehenden Maßnahmen mit ihren Zielstellungen und wesentlichen Handlungsfeldern dargestellt. Die Maßnahmen leiten sich im Wesentlichen aus dem Innenstadtentwicklungskonzept und dem Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt ab.



6.2 Gestaltung des öffentlichen Raumes

Eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes der Innenstadt zu erreichen, zielt in erster Linie darauf ab, die Unverwechselbarkeit der Stadt herauszuarbeiten und eigene auf sie originär zugeschnittene Akzente mit Identifikationswirkung zu setzen. Mit der zunehmenden Etablierung der Dienstleistungsgesellschaft ändern sich auch die Ansprüche der Bewohner und Gäste an die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Heute gewinnen die sogenannten „weichen Standortvorteile“ zunehmend an Bedeutung. Erholungsmöglichkeiten, Wohnumfeld und das Stadtbild sind prägende Faktoren, die die Attraktivität und Lebensqualität einer Stadt ausmachen. Zudem ist die Befassung mit dem öffentlichen Raum ein Handlungsfeld, auf das die Stadt unmittelbar Zugriff und damit Gestaltungs- und Umsetzungsmöglichkeiten hat.

Wie bereits in Kapitel 5 dargestellt, ist das Bild der Kamp-Lintforter Innenstadt in starkem Maße durch Gestaltungsmerkmale und Architektur der 70er Jahre geprägt. Diese sind mittlerweile „in die Jahre gekommen“. Doch gibt es auch zahlreiche Gestaltqualitäten, wenn heute auch nicht immer auf den ersten Blick erkennbar, auf die im Rahmen der Innenstadtgestaltung aufgebaut werden kann. So weist die Innenstadt, insbesondere die Moerser Straße, viele markante Gebäude und Ensemble auf, die durchaus architektonische Qualitäten besitzen. Ziel ist es, diese vorhandenen, oft versteckten Qualitäten herauszuarbeiten und durch neue Akzente zu ergänzen. Vorrangige Handlungsfelder stellen die öffentlichen Plätze und Bereiche dar, die im städtischen Gefüge eine Abfolge von unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten bieten.

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. Von daher ist die Beauftragung des Düsseldorfer Landschaftsarchitekturbüro 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.

6.2.1 Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum

Als Ergebnis ist ein sogenannter Masterplan entstanden, der die Innenstadt als Gesamtgefüge betrachtet und für die einzelnen Teilräume jeweils spezifische Konzepte entwirft. Es werden zukunftsweisende Lösungen für sehr unterschiedliche Fragestellungen aufgezeigt, die von grundsätzlichen städtebaulichen Bewertungen und konkreten Umgestaltungsvorschlägen für einzelne Teilräume bis hin zur Auswahl geeigneter Ausstattungsmaterialien reichen. Der Masterplan ist Grundlage für die Umgestaltung der wichtigsten öffentlichen Bereiche der Innenstadt.

Ausgangsbasis für sämtliche gestalterischen Überlegungen ist die Definition eindeutig wiedererkennbarer Räume, die bestimmten funktionalen und strukturellen Anforderungen Rechnung tragen sollen. Der Masterplan definiert hier die nachfolgenden Bereiche mit ihren ureigenen spezifischen Aufgaben und Funktionen: Eingangsräume, Platzräume, Veranstaltungsflächen, Korridore und Grünzüge. Deutlich herausgearbeitet wurden die vier Plätze Prinzenplatz, Rathausplatz, Omnibusbahnhof, Verkehrspavillon mit ihren jeweils unterschiedlichen Charakteren.



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

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

- ein klares städtebauliches Grundgerüst, das sensibel auf den räumlichen Kontext reagiert,
- einmalige und innovative Gestaltungselemente an zentralen Identifikationspunkten,

- sorgfältig herausgearbeitete Gestaltungskonzepte für einzelne Teilräume,
- ein hochwertiges und schlichtes Stadtmöbelsystem,
- ein funktionales Beleuchtungskonzept und
- Vorschläge für ein Bepflanzungskonzept des erweiterten Innenstadtbereichs.



Gestaltungskonzept Innenstadt – Masterplan
scape-Landschaftsarchitekten, Januar 2004

6.2.2 Gestaltung des Prinzenplatzes

Die Gestaltung des Prinzenplatzes (vormals Platz an der ehemaligen Kaufhalle) 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. Aufgrund der hier vorhandenen Gastronomie hat sich der Platz mittlerweile zu einem beliebten Treffpunkt in der Kamp-Lintforter Innenstadt entwickelt. 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.

Heute wird der Platz maßgeblich durch die Moerser Straße geprägt, die eine Verkehrsbelastung von 10.000 Kfz pro Tag aufweist. Auch in Zukunft ist von diesen Verkehrsmengen auszugehen, eine Entlastung bezogen auf den Schwerlastverkehr wird es jedoch durch den Bau der B528 - die Kamp-Lintforter Südumgehung - geben.

Neben der Trennwirkung und Belastung, die von der Straße ausgehen, sind es jedoch vorrangig funktionale und gestalterische Defizite, die den eigentlichen Platz im städtebaulichen Sinne nicht entstehen lassen. Zum einen ist der Raum nicht städtebaulich gefasst. Er „verläuft“ sich in den westlich anschließenden Grünbereich. Zum anderen setzt sich der Raum aus einer Vielzahl von Einzelflächen zusammen, die aufgrund ihrer Materialien und Ausstattungselemente kein einheitliches „Platzbild“ erzeugen.



Entwurf Prinzenplatz
scape-Landschaftsarchitekten, Mai 2005

Der Entwurf des Platzes wurde am 12. Mai 2005 in einer Bürgerveranstaltung vorgestellt. Der Prinzenplatz wird in drei Teilbereiche gegliedert, die einzelnen Teile in ihrer Funktion und ihrem Erscheinungsbild gestärkt:



Vogelperspektive Prinzenplatz
scape-Landschaftsarchitekten,
Januar 2004

- Der zentrale Platzbereich, der sog. „Steinerne Platz“, wird geprägt durch seine großzügigen, steinernen Flächen. Klare Formen und schlichte Materialien bestimmen die Atmosphäre. Durch seine Offenheit bietet er größtmögliche Flexibilität in der Nutzung und kann so für verschiedenste temporäre Veranstaltungen genutzt werden. Mittelpunkt ist die solitäre Insel aus Platanen. Sie dient als Ort für kurzzeitiges Verweilen, ohne den Platz zu verstellen, oder Sichtachsen zu versperren.
- Der westliche Teil wird als „Grünes Stadttor“ bezeichnet. Hier werden die vegetativen Elemente, wie Bäume und Rasenflächen verstärkt. Besucher betreten die Stadt durch einen parkähnlichen Bereich, ein grünes Stadttor, das den Ankommenden empfängt und zum Verweilen einlädt.
- Das „Allee Tor“, der untere Teilbereich, setzt sich optisch durch ein anderes Pflastermuster ab und leitet über in die Fußgängerzone. Der Beginn der Einkaufsstraße wird durch ein Baumtor markiert.

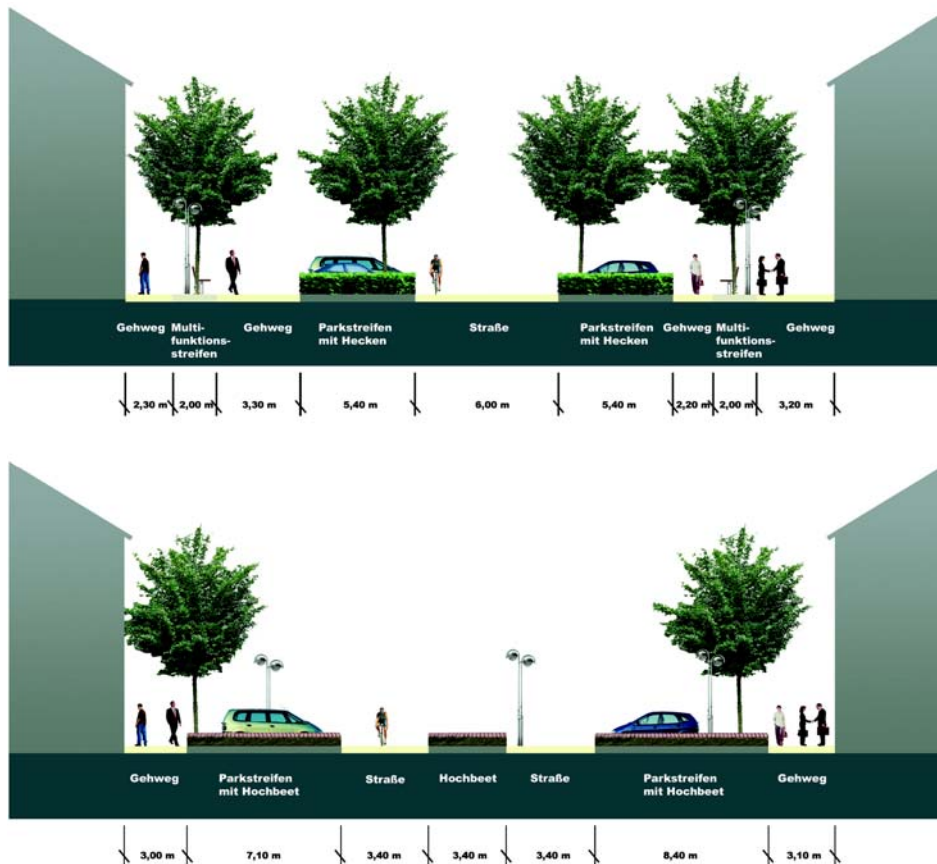
6.2.3 Fußgängerzone Moerser Straße

Die Fußgängerzone Moerser Straße lässt sich in zwei verschiedenen geprägte Bereiche unterteilen. Den „oberen“ Teil bildet der Abschnitt zwischen Friederich-Heinrich-Allee und Kolkschenstraße. Der Bereich ist zusammen mit der Stellplatzanlage als Mischverkehrsfläche gestaltet. Eine unübersichtliche Stellplatzanordnung, schmale Gehwebreiten vor den Geschäften und die räumliche Trennung der Ladenseiten durch die vorhandenen Hochbeete kennzeichnen den Raum. An verschiedenen Stellen verbleibt nur wenig Platz als Bewegungs- und Aufenthaltsraum für Kunden und Besucher. Insgesamt erscheint somit das Potenzial der Moerser Straße als Haupteinkaufsstraße nicht ausreichend genutzt. Damit insbesondere dieser Bereich als Zentrum Kamp-Lintforts wahrgenommen wird, ist hier ein eindeutiges und wiedererkennbares Gestaltungskonzept erforderlich.

Der Entwurf sieht vor, die bestehende kleinteilige Gliederung aufzuheben. An ihre Stelle tritt eine großzügige Allee. Der Straßenraum wird eindeutig in Geh- und Fahrflächen gegliedert, so dass weniger konflikträchtige Raumsituationen entstehen. Vor den Geschäften wird eine Promenade für Fußgänger angelegt. Alle notwendigen Einbauten werden in einem Multifunktionsband entlang der Baumstandorte gebündelt, so dass mehr durchgängige Freiräume im Straßenraum entstehen. Im nachstehenden Profilschnitt wird die angestrebte Raumaufteilung deutlich.

Die „untere“ Moerser Straße, im weiteren Verlauf bis zur Friedrichstraße, zählt zu den engsten innerstädtischen Straßenräumen. Im Gegensatz hierzu steht der intensive Einsatz raumgliedernder Elemente, die im Ergebnis einen kleinteiligen und an manchen

Stellen unübersichtlichen Raum schaffen. Auch hier sieht die Planung durch die Ausgestaltung einer durchgehend einheitlichen Allee eine Stärkung der Raumbildung vor. Wie im oberen Teil der Moerser Straße werden auch hier die notwendigen Einbauten in einem Multifunktionsband zusammengefasst.



Straßenprofilschnitt obere Moerser Straße
scape-Landschaftsarchitekten, Januar 2004

6.2.4 Rathausplatz

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. So erzeugen Material und Muster der Pflasterung 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 Gestaltungskonzept wird dem Rathausplatz die Funktion als zentraler innerstädtischer Veranstaltungsort zugewiesen. Vorhandene Einbauten wie Hochbeete, Sitzmulden, Brunnenanlage und Hügelbeete werden hier entfernt. Anstelle dessen definiert eine einheitliche, höhengleiche und rechtwinklige Pflasterung den neuen Platz. An den Platzrändern werden Aufenthalts- und Spielbereiche angeboten, die Mitte bleibt als freie, multifunktional nutzbare Fläche offen.



Vogelperspektive Rathausplatz
scape-Landschaftsarchitekten,
Januar 2004

6.2.5 Bereich Busbahnhof

Im Bereich um die zentrale Bushaltestelle „Neues Rathaus“ 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 kommt der Haltestelle eine zentrale Funktion als „Rendezvous-Haltestelle“ zu, an der sich Regionallinien und Stadtbuslinien zu einheitlichen Zeiten treffen und ein optimales Umsteigen zwischen den Linien ermöglichen sollen. Die Anforderungen sind im Gestaltungsentwurf bereits entsprechend berücksichtigt worden und sehen eine Konzentration der Haltestellen im Bereich der Kamperdickstraße vor.

Im Innenstadtentwicklungskonzept und im Einzelhandelsgutachten wird der Bereich um den Busbahnhof, vorrangig die angrenzende Grünfläche, als eine wichtige potentielle Entwicklungsfläche qualifiziert, mit der Möglichkeit, hier ein interessantes und frequenzbringendes Einzelhandels- und Gastronomieangebot zu schaffen. Städtebaulich wird mit der Neubebauung die Raumsituation stärker gefasst. Daneben sieht das Gestaltungskonzept hier eine verbesserte Ausgestaltung der Querung der Fußgängerzone über die Fahrbahn vor. Den Abschluss der oberen Moerser Straße bildet eine Platzanlage.

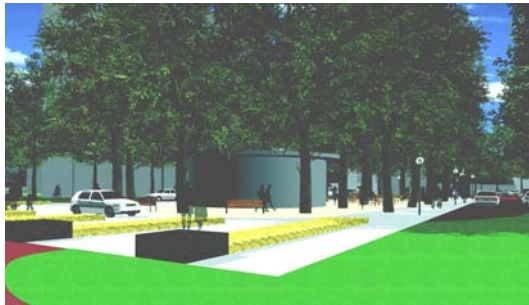


Bereich Busbahnhof – Bestand und Gestaltungsentwurf

scape-Landschaftsarchitekten, Januar 2004

6.2.6 Bereich Verkehrspavillon

Den östlichen Abschluss der Innenstadt bilden der Kreisverkehr am alten Rathaus und der Bereich um den Verkehrspavillon - vis-a-vis zu den „drei weißen Riesen“. Bezogen auf die hier vorhandene Geschäftslage zeigen sich bereits erste strukturelle Veränderungen. Die Ladenlokale haben zunehmend mit Leerstand zu kämpfen. Erst im letzten Jahr hat hier ein Lebensmittelmarkt seinen Standort aufgegeben und ist einem „Schnäppchenmarkt“ gewichen. Die Platzfläche im Umfeld selbst hat keine definierte Nutzung. Der Straßenraum wird als Stellplatzangebot für die östliche Fußgängerzone genutzt.



**Gestaltungsvorschlag
Bereich Verkehrspavillon**
scape-Landschaftsarchitekten,
Januar 2004

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. Die Entwicklung des gesamten Areals steht in engem Zusammenhang mit der Entwicklung der „drei weißen Riesen“. Von daher sind beide Plankonzepte aufeinander abzustimmen.

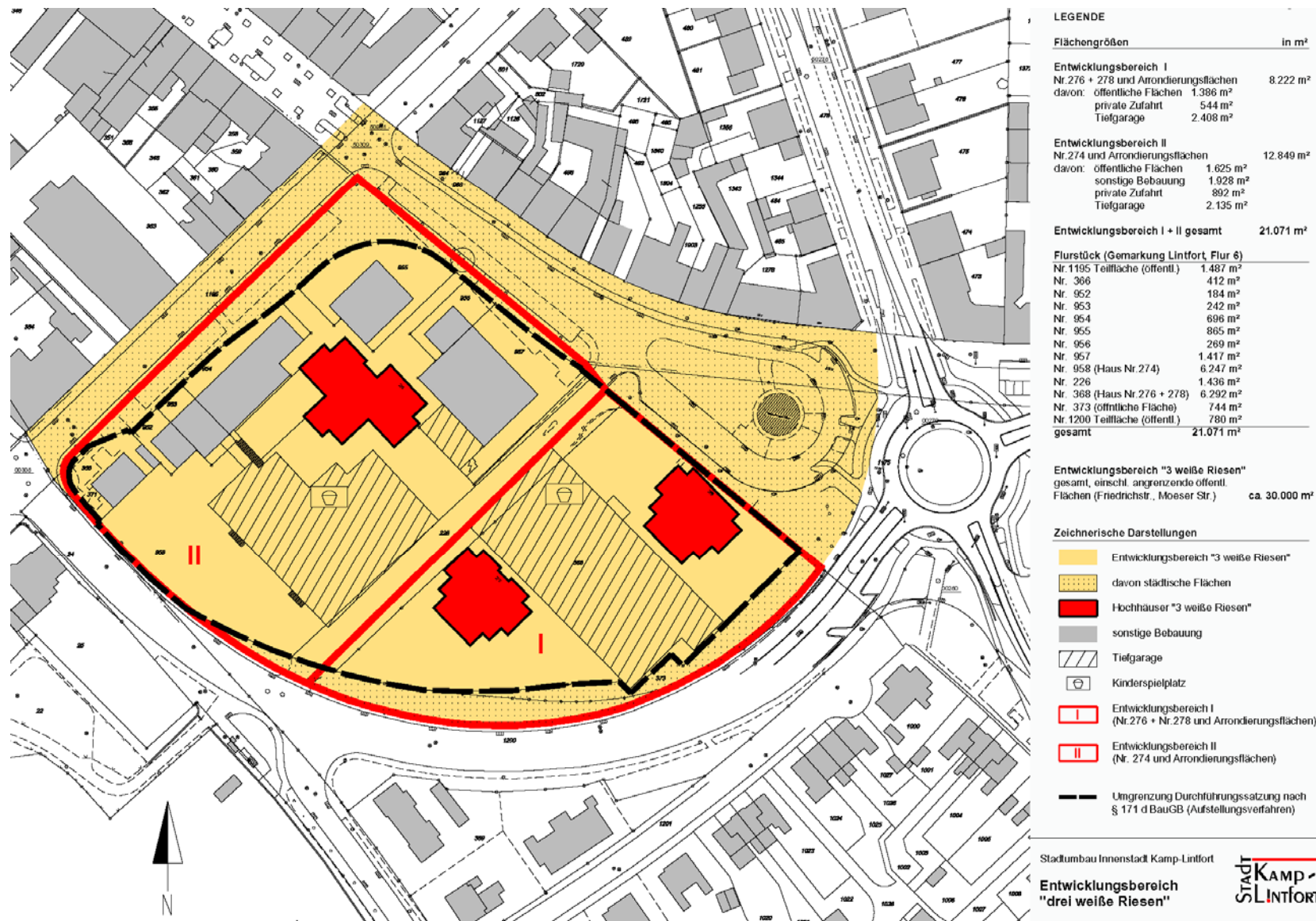
6.3 Stadtreparatur

Das Erfordernis städtebaulicher Maßnahmen im Sine einer „Stadt-reparatur“ wurde in Kapitel 5.2.2 bereits dargestellt. Hieraus leiten sich konkret zwei Maßnahmen für den Stadtumbau ab. Zum einen ist es der Bereich der „drei weißen Riesen“, für den ein dringender Handlungsbedarf besteht. Zwei der drei Hochhäuser stehen leer, durch den Stadtumbau zeichnen sich hier erstmals konkrete Entwicklungsmöglichkeiten ab. Zum anderen ist es die Hochhausbebauung am Rathausplatz. Im Gegensatz zu den zuvor aufgeführten Maßnahmen im öffentlichen Raum kann die Stadt bei den Projekten der Stadtreparatur aber nur mittelbar einwirken, z.B. in dem sie planungsrechtliche Voraussetzungen schafft oder sich für die Zuteilung von Fördermitteln einsetzt. Die Initiative muss hier jedoch in erster Linie von den jeweiligen Eigentümern ausgehen.

6.3.1 Bereich „drei weiße Riesen“

Eine Standortbetrachtung aus städtebaulicher Sicht ist bereits im Rahmen des Stadtmarketingprozesses erfolgt. Hier kann insbesondere auf die konkreten Zielaussagen und Handlungsempfehlungen des innerhalb des Prozesses erarbeiteten Innenstadtentwicklungskonzeptes und des Einzelhandelsgutachtens zurückgegriffen werden.

Im GMA-Gutachten wird der Bereich der „drei weißen Riesen“ als eine geeignete Entwicklungs- und Potentialfläche für ein Wohn-/Geschäfts- und Dienstleistungszentrum angesehen, das sich städtebaulich und funktional in den gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz einfügt. Der Bereich würde seine Besucherfrequenz unmittelbar auch an die benachbarten Nutzungen abgeben und somit - als frequenzbringender Gegenpol zum Geschäftszentrum um den real-Markt im Nordwesten der Innenstadt - die Zentralfunktion der Stadtmitte insgesamt stärken. Ziel ist es, hier marktgängige und leistungsfähige Anbieter zu finden, die die Einkaufsorientierung auf die Innenstadt insgesamt wieder verstärken und dem drohenden Bedeutungs- und damit Funktionsverlust des innerstädtischen Versorgungszentrums entgegenwirken können. Für das gesamte Areal wird eine multifunktionale Nutzung angestrebt, die auch Gastronomie-, Kultur- und Freizeitnutzungen berücksichtigt. Insbesondere bei Einbeziehung des öffentlichen Raumes (vgl. Kapitel 6.2.6) könnten sich hier Synergieeffekte ergeben, die zu einer Belebung des Areals und damit der gesamten Innenstadt über die Geschäftszeiten hinaus beitragen könnten. Ergänzend stellt auch der Erhalt bzw. die Ansiedlung eines zielgruppenspezifischen Wohnungsangebotes eine Nutzungsoption für den Bereich dar.



Entwicklungsbereich „drei weiße Riesen“

Der Entwicklungsbereich „drei weiße Riesen“ umfasst die Grundstücksflächen der drei Hochhäuser einschließlich der vorgelagerten Baukörper sowie den angrenzenden öffentlichen Raum der Friedrichstraße und der Moerser Straße mit dem Bereich um den Verkehrspavillon. Das Areal hat eine Gesamtgröße von ca. 30.000 m².

Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Plankonzepte wurde in einem ersten Schritt ein Anforderungsprofil erstellt, das die wesentlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Stadt Kamp-Lintfort formuliert.

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen mit dem Eigentümer und möglichen Interessenten für eine Projektentwicklung an diesem Standort muss die Stadt als nächstes ihre städtebaulichen Entwicklungsabsichten für diesen Bereich konkretisieren. Der Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort empfiehlt hierzu die Durchführung eines Werkstattverfahrens, mit dem Ziel, verschiedene planerische Optionen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu entwickeln. Das Plangebiet soll sich dabei nicht allein auf das Grundstück der zwei leer stehenden Hochhäuser beschränken, sondern das gesamte Areal der „drei weißen Riesen“ und der angrenzenden Umgebung einschließen.

Den Bereich der „drei weißen Riesen“ einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen stellt zweifelsohne die größte Herausforderung des Stadtumbaus in Kamp-Lintfort dar. Aufgrund der fehlenden Nachfrage und des nicht mehr marktfähigen Wohnungsangebotes ist von einer Wiedernutzbarmachung der Gebäude zu Wohnzwecken nicht mehr auszugehen. Die Abrisskosten für

die beiden leerstehenden Gebäude sind doppelt so hoch wie der zu erzielende Grundstückswert in vergleichbarer Lage - unberücksichtigt der erforderlichen Investitions- und Erschließungskosten. Von daher wird eine Förderung der „unrentierlichen“ Kosten im Rahmen des Stadtumbaus zwingende Voraussetzung für eine städtebauliche Entwicklung an diesem Standort sein.

6.3.2. Randbebauung Rathausplatz

Eine Entwicklung wie im Bereich der „drei weißen Riesen“ zeichnet sich mehr und mehr auch in den Wohntürmen an der Markgrafenstraße ab. Der Wohnungsleerstand nimmt zu, die Ladenlokale im Erdgeschoss stehen zum Teil leer und das Umfeld droht zu verwahrlosen. Von daher besteht auch hier Handlungserfordernis, dieser Entwicklung möglichst frühzeitig im Rahmen des Stadtumbaus entgegen zu wirken.

Planungsansätze hierfür liegen noch nicht vor. Wenn für die Gebäude im Einzelhandelsgutachten auch der Abriss der städtebauliche „störenden“ und den Maßstab der Kamp-Lintforter Innenstadt sprengenden Bauformen propagiert wird, so steht hier doch die Verbesserung des Wohnungsangebotes (Sanierung, Modernisierung) und des Wohnumfeldes und damit die dauerhafte Sicherung des Wohnungsangebotes als Entwicklungsziel im Vordergrund. Schließlich ist vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen neben der Stärkung des Einzelhandelsstandortes auch die Erhaltung und Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion ein zentrales Entwicklungsziel für die Innenstadt. Dabei gilt es zunächst die mittel- bzw. langfristigen Entwicklungsperspektiven mit den Eigentümern abzustimmen.

6.4 Entwicklungsflächen

Neben den „drei weißen Riesen“ werden im Innenstadtentwicklungskonzept weitere potenzielle innerstädtische Entwicklungsflächen betrachtet (vgl. Kap. 3.2). Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bereichs der „drei weißen Riesen“ sind dabei das angrenzende ABC-Gelände und das nördliche Zechengelände von besonderer Bedeutung.

Insbesondere für das ABC-Gelände bestehen seit längerem Überlegungen, hier eine großflächige Einzelhandelsnutzung in Form eines projektierten Fachmarktzentrums anzusiedeln. Durch die neuen Entwicklungsperspektiven im Bereich der „drei weißen Riesen“ kann die Planung auf dem ABC-Gelände jedoch nicht mehr isoliert betrachtet werden. Die Entwicklungsflächen stehen - bezogen auf die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen - in direkter Konkurrenz zueinander. So wird es z.B. nicht möglich sein, auf beiden Flächen einen qualitätsvollen Lebensmitteleinzelhandel anzusiedeln, da die wirtschaftliche Tragfähigkeit zweier ähnlich orientierter Unternehmen durch die direkte Nähe und das verfügbare Kaufkraftvolumen nicht mehr gegeben wäre.

In Abwägung der Standorte ist festzuhalten, dass die Entwicklung des Bereichs „drei weißen Riesen“ im Rahmen des Stadtumbaus absolute Priorität hat. Aus diesem Grund sind die städtebaulich und funktional tragfähigen Nutzungen vorrangig hier zu entwickeln. Die Flächenentwicklung auf dem ABC-Gelände wird nachgeordnet betrachtet und wird auf eine Projektentwicklung im Bereich der „drei weißen Riesen“ abzustimmen sein. Gleiches gilt für das nördliche Zechengelände. Von daher sollten beide Entwicklungsflächen in das Stadtumbaugebiet mit einbezogen werden.

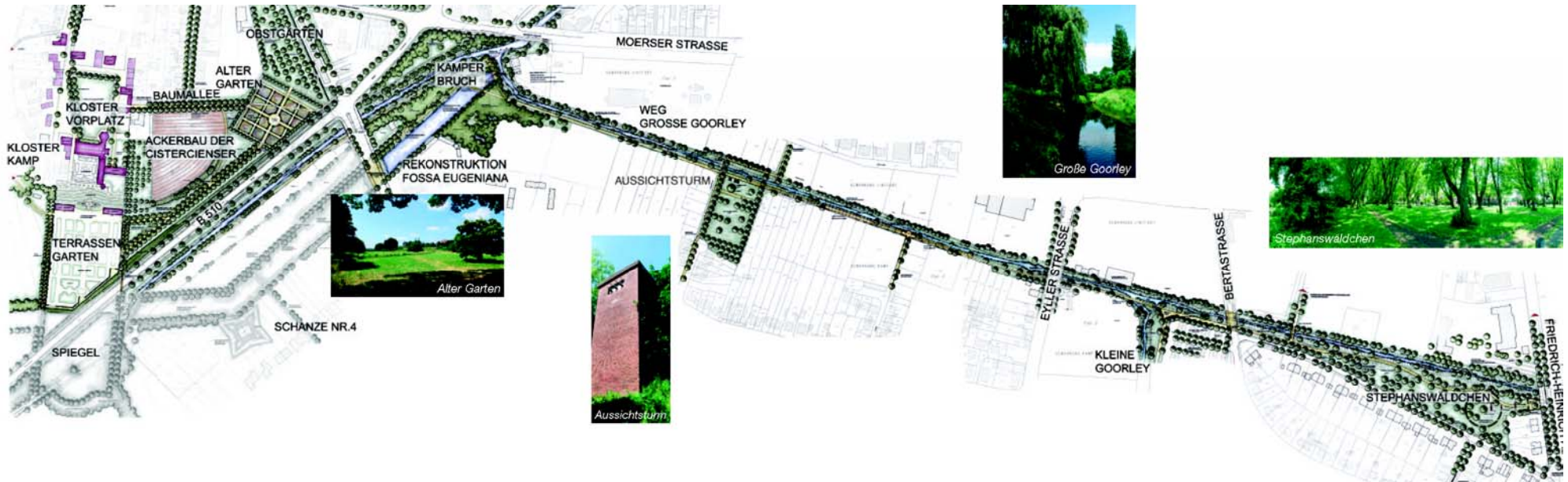
6.5 Kulturpfad Kamp-Lintfort

Der Kulturpfad 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. Den ersten Preis gewannen der Entwurf des Landschaftsarchitekten Johannes Reinders, Planungsgruppe Hoff Reinders. Das Planungskonzept 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.

Alter Garten

In Kamp konnte der wiedererrichtete Terrassengarten der Abtei bereits 1990 der Öffentlichkeit als städtische Grünanlage sowie als Stätte kultureller Veranstaltungen zugänglich gemacht werden. Für den Osthang des Kamper Berges sehen die Planungen die Wiedererrichtung des "alten Gartens" der Zisterziensermönche vor, in dem diese über Jahrhunderte hinweg Obst und Gemüse kultivierten. Nach der Säkularisation, im 19. Jahrhundert, diente dieser Nutzgarten dem jeweiligen Pfarrer von Liebfrauen Kamp.



Kulturpfad Kamp-Lintfort

Planungsgruppe Hoff Reinders, Duisburg

Fossa-Promenade und Aussichtsturm

In Anlehnung an das frühere Kanalbett der Fossa Eugeniana soll der Bereich nördlich der Mittelstraße unterhalb des Kamper Berges als Wasserachse mit promenadenartigem Charakter rekonstruiert werden. Weiter führt der Weg längs der Großen Goorley zu einem Turm, der ursprünglich der Stromversorgung des nach dem Zweiten Weltkrieg systematisch besiedelten Geisbruchgebietes diente. In absehbarer Zeit soll dieses Bauwerk zu einem der Öffentlichkeit zugänglichen Aussichtsturm umgebaut werden, der Blickbeziehungen nach Kamp und Lintfort ermöglicht.

Stephanswäldchen mit Steinkreis

Das Ende bzw. - aus Lintforter Sicht - den Auftakt der Wegeverbindung zwischen Kloster und Zeche bildet das Stephanswäldchen mit seinem großkronigen Platanenbestand, das ein neugestaltetes Entree an der Friedrich-Heinrich-Allee erhalten wird. Das Rondell mit Teppichbeeten und Wechselbepflanzungen, das ursprünglich als prägendes Element im Stephanswäldchen vorhanden war, wird durch einen Natursteinkreis mit rund 50 m Durchmesser nachgezeichnet werden. Hier soll ein markanter Ort geschaffen werden, der zum Verweilen einlädt.

Bereits das Kloster Kamp stellt einen überregionalen touristischen Anziehungspunkt in der Region dar. Mit der Entwicklung des Kulturpfades 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. Auf diesem Weg soll der Besucher die Stadtgeschichte sozusagen im Vorübergehen erfahren. Darüber hinaus kommt dem Grünzug 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.

Das Projekt Kulturpfad wird bisher im Rahmen von Städtebauförderungsprogrammen durch das Land Nordrhein-Westfalen finanziell unterstützt. Mittlerweile liegen bereits Förderbescheide für den ersten Bauabschnitt, der die Herrichtung des alten Gartens und des Stephanswälchens umfasst, und den zweiten Bauabschnitt, der die Herrichtung der Wegeverbindung umfasst, vor. Der erste Bauabschnitt befindet sich bereits in der Umsetzung, die Herstellung der Wegeverbindung ist für 2006/ 2007 vorgesehen. Der dritte Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme ist für 2008/2009 vorgesehen. Er beinhaltet insbesondere im Bereich des Kamper Bruchs die Rekonstruktion des ehemaligen Kanalbetts der Fossa Eugeniana sowie ergänzende Begrünungs- und Ausstattungsmaßnahmen in den übrigen Bereichen. Mit dem 3. Bauabschnitt wird die durchgängige Grünachse vervollständigt und das ambitionierte Projekt abgerundet.

7. Stadtumbau Innenstadt Kamp-Lintfort

7.1 Ziel der Stadtumbaumaßnahme

Innenstadtentwicklungskonzept, Einzelhandelsgutachten und Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum sowie das sich hieraus ableitete Maßnahmenkonzept (Kapitel 6) sind Grundlage für die künftige Innenstadtentwicklung von Kamp-Lintfort. Das Handlungserfordernis im Sinne des Stadtumbaus leitet sich aus den demographischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen ab. Die Innenstadt ist bereits heute von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen, die sich vor dem Hintergrund der zuvor aufgeführten Veränderungen ohne gegensteuernde Maßnahmen künftig weiter verstärken werden. Der Funktionsverlust betrifft sowohl die Bedeutung der Innenstadt als mittelzentrales Versorgungszentrum, als Wohnstandort wie auch als Mittelpunkt urbanen Lebens in der Stadt. Vordringlichstes Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt durch die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen dauerhaft zu sichern und zu stärken und den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen.

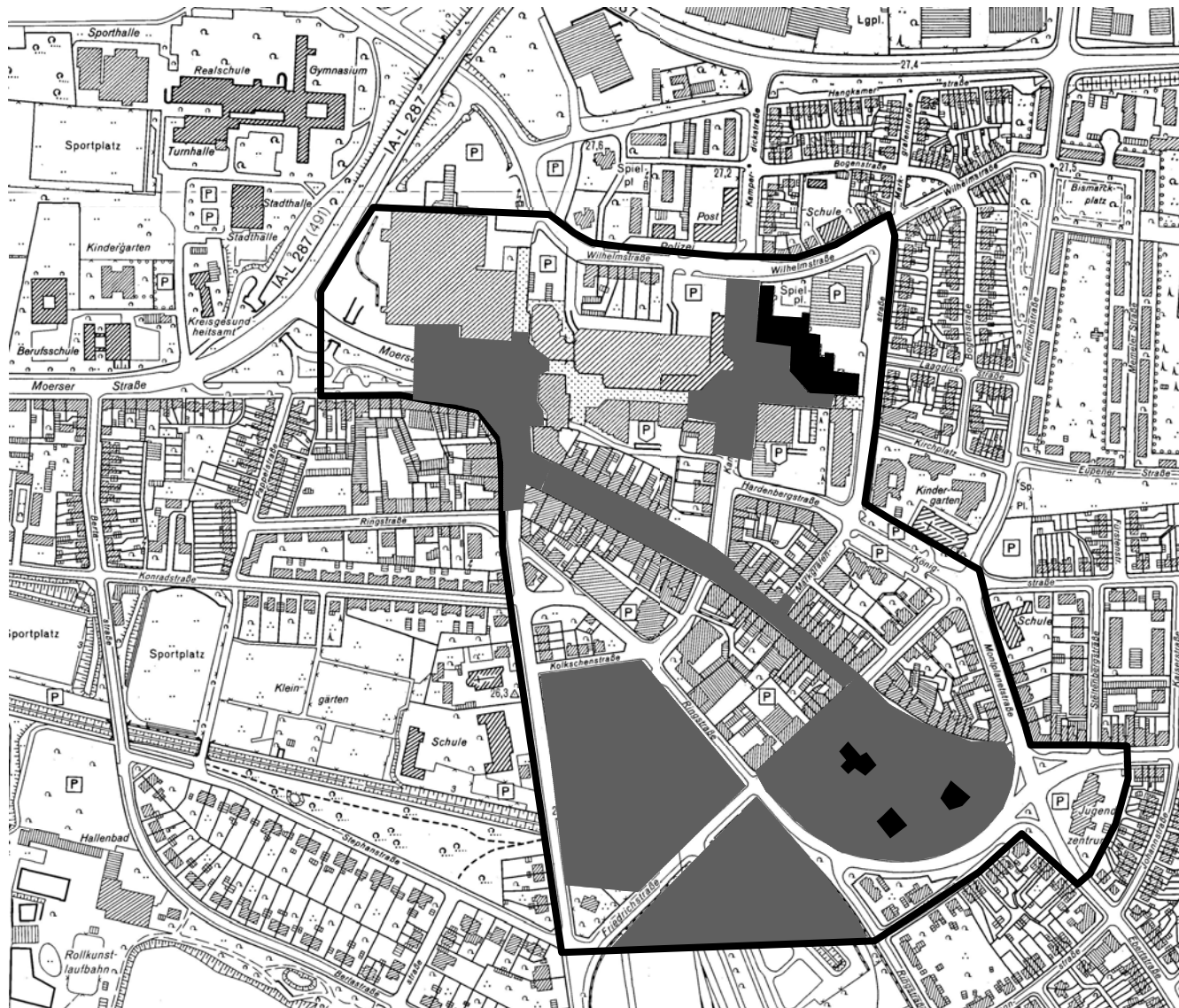
Hierzu zählt insbesondere die Auseinandersetzung mit dem nicht mehr bedarfsgerechten und marktfähigen Wohnungsangebot in der Innenstadt. Handlungsbedarf besteht hier vorrangig bei den Geschosswohnungsbauten aus den 1970er Jahre, die das Stadtbild von Kamp-Lintfort heute nachhaltig prägen. Mit zunehmend sinkender Wohnungsnachfrage wird der Druck auf dieses Wohnungsangebot weiter steigen.

Das Innenstadtentwicklungskonzept stellt ein integriertes Handlungskonzept dar, das nur durch das Zusammenwirken und Ineinandergreifen der verschiedenen Teilmaßnahmen seine Wirkung entfalten kann. Der Stadtumbau „Innenstadt Kamp-Lintfort“ ist somit als städtebauliche Gesamtmaßnahme zu betrachten, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt und dem Wohl der Allgemeinheit dient. Öffentliche und private Belange stehen sich nicht entgegen. Vielmehr trägt die Gesamtmaßnahme den Bedürfnisse und Erfordernissen beider in gleichem Maße Rechnung. Die Innenstadt von Kamp-Lintfort ist Handels- und Lebenszentrum zugleich.

7.2 Abgrenzungsvorschlag Stadtumbaugebiet

Der räumliche Umfang des Stadtumbaugebietes ist so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Der Abgrenzungsvorschlag orientiert sich daher an der Verortung der einzelnen Teilmaßnahmen.

Für die Stadtumbaumaßnahme „Innenstadt Kamp-Lintfort“ wird vorgeschlagen, mit den Stadtumbaugebieten „Innenstadt“ und „Kulturpfad“ zwei getrennte Gebiete festzulegen. Alle Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Innenstadt als auch die Herstellung bzw. Fertigstellung des Kulturpfades verfolgen die gleiche städtebauliche Zielsetzung, die Innenstadt in ihrer Funktionsfähigkeit und Vielfältigkeit nachhaltig und dauerhaft zu sichern und zu stärken, und sind von daher als städtebauliche Gesamtmaßnahme zu betrachten. Dennoch unterscheiden sich die Teilmaßnahmen in beiden Stadtumbaugebieten sowohl räumlich als auch in der Art und zeitlichen Umsetzung, was die Gebietsaufteilung begründet.

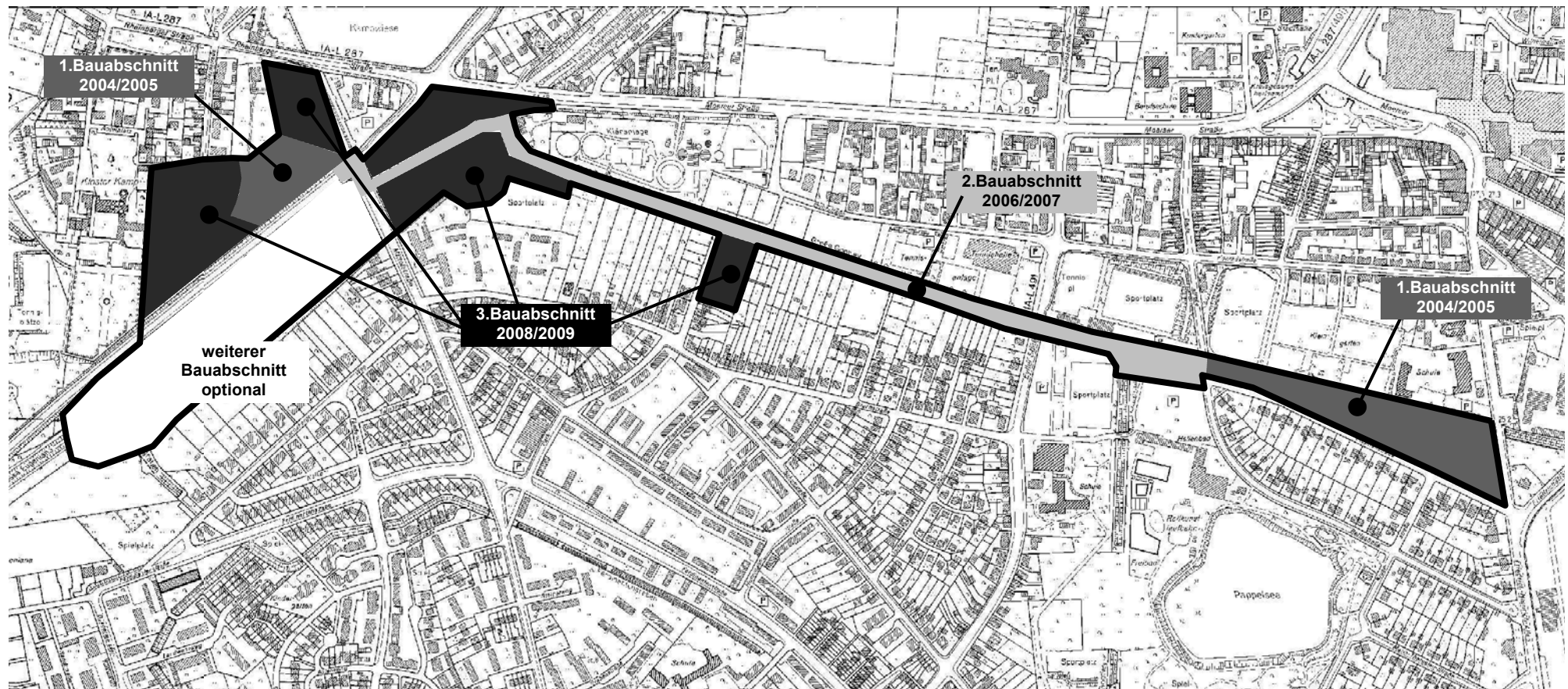


Stadtumbaugebiet „Innenstadt“

Das Stadtumbaugebiet „Innenstadt“ hat eine Größe von 35 Hektar. Das Gebiet umfasst den gesamten Bereich der Kamp-Lintforter Innenstadt einschließlich des südlich gelegenen ABC-Geländes und des nördlichen Zechengeländes. Die das Gebiet begrenzenden Straßenräume sind in das Stadtumbaugebiet einbezogen worden

Das Stadtumbaugebiet wird begrenzt

- **im Westen**
durch die Friedrich-Heinrich-Allee, die Moerser Straße und die Querspange
- **im Norden**
durch die Wilhelmstraße
- **im Osten**
durch die Markgrafenstraße, die Königstraße und die Montplanetstraße
- **im Süden**
durch den Kreisverkehrsplatz mit altem Rathaus, die Maxstraße; von dort verläuft die Grenze quer über das Zechengelände bis zur Kreuzung Friedrichstraße/Friedrich-Heinrich-Allee



Stadtumbaugebiet „Kulturpfad“

Das Stadtumbaugebiet „Kulturpfad“ hat eine Größe von 22 Hektar. Das Gebiet umfasst den gesamten Bereich des Kulturpfadgeländes. Das Gebiet wird im Norden durch die Rheinberger Straße, die Moerser Straße und die Nordseite der Großen Goorley begrenzt. Im Süden umschließt das Stadtumbaugebiet südlich der B 510 einen ca. 100 m breiten Grünbereich mit der Fossa Eugeniana.

Im weiteren verläuft die Gebietsgrenze an die Südseite der Großen Goorley und der südlichen Begrenzung des Stephanwäldchens. Im Osten beginnt der Planbereich an der Friedrich-Heinrich-Allee und endet im Westen an der Ostseite des Klosterensembles und des Terrassengartens.

7.3 Durchführungs- und Finanzierungskonzept

Geeignetes Instrument zur Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes ist die Durchführung einer Stadtumbauaßnahme im Sinne der §§ 171 a-d BauGB. Die Anwendung weitergehender hoheitlicher Instrumente, wie des Sanierungsrechts, sind für die Umsetzung der Maßnahmen nicht zweckdienlich. Zum einen, da sich ein Großteil der Teilmaßnahmen allein auf öffentliche Flächen beschränkt. Zum anderen, da sich städtebauliche Entwicklungen wie im Bereich der „drei weißen Riesen“ nur im konsensualen Zusammenwirken mit den Eigentümern umzusetzen lassen und nicht von Seiten der Stadt auferlegt werden können. Die kooperative Durchführung von Stadtumbauaßnahmen erfolgt in diesen Fällen vor allem auf Grundlage städtebaulicher Verträge.

Zur Sicherung der Durchführung von Stadtumbauaßnahmen sieht § 171 d BauGB die Aufstellung einer sogenannten Durchführungssatzung vor. Damit würden Vorhaben und sonstige Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung einer besonderen Genehmigungspflicht unterliegen. Auch bestünde wie in Sanierungsgebieten ein gesetzliches Vorkaufsrecht oder die Möglichkeit auf Grundlage eines Bebauungsplanes zu enteignen. Die Anwendungen derart hoheitlicher Regelungen sollte in Stadtumbaugebieten grundsätzlich nur dann zur Anwendung kommen, wenn es für deren Entwicklung erforderlich ist bzw. unerwünschte Entwicklungen damit verhindert werden können.

Für alle Maßnahmen, die die Gestaltung des öffentlichen Raumes betreffen, werden solche Instrumente nicht erforderlich sein, lediglich für den Bereich der „drei weißen Riesen“ oder andere Entwicklungsbereiche kommen sie gegebenenfalls in Betracht, was

letztlich aber von den konkreten Entwicklungsabsichten für die Bereiche abhängen wird.

Zusammen mit dem Beschluss zur Fortschreibung des Innenstadtentwicklungskonzeptes hat der Stadtentwicklungsausschuss am 25.01.2005 für den Bereich der „drei weißen Riesen“ vorsorglich den Aufstellungsbeschluss für eine Durchführungssatzung nach § 171 d BauGB gefasst. Damit sollte eine Absicherung gegen unerwünschte bauliche Maßnahmen erfolgen. Allein der Aufstellungsbeschluss ermöglicht es der Stadt bereits, Anträge auf die Durchführung von baulichen Vorhaben (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen) sowie auf Beseitigung baulicher Anlagen für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zurückstellen zu lassen. Gleiches gilt für Anträge auf Durchführung wesentlicher oder werterhöhender Veränderungen von Grundstücken im betroffenen Gebiet. Ebenso können Vorhaben vorläufig untersagt werden, die nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen.

Bis zu dem Zeitpunkt, da die Planungen und deren beabsichtigte Umsetzung für die einzelnen Entwicklungsbereiche hinreichen konkret sind, sollte der Rat der Stadt sich weiterhin vorbehalten, für die betroffenen Teilbereiche des Stadtumbaugebietes eine Satzung zur Sicherung der Durchführungsmaßnahmen nach § 171 d zu beschließen. Von daher sollte auch der Aufstellungsbeschluss für den Bereich der „drei weißen Riesen“ zunächst weiter aufrecht gehalten werden.

Rund 50 Einzelmaßnahmen sind im Innenstadtentwicklungskonzept und im Gestaltungskonzept aufgeführt. Die Umsetzung aller Maßnahmen in einem überschaubaren Zeithorizont wird selbst mit Hilfe von Fördermitteln nicht möglich sein. Von daher ist es erforderlich, bei den Einzelmaßnahmen Prioritäten zu setzen, die im Hinblick auf den Handlungsbedarf, den erforderlichen Mitteleinsatz und ihre Wirkung den größten Nutzen für die Innenstadtentwicklung haben.

Hierzu zählen neben der Entwicklung des Bereichs der „**drei weißen Riesen**“ vor allem die Gestaltung der wichtigsten innerstädtischen Plätze und Straßen mit der Umgestaltung

- des **Prinzenplatzes** (Stadtplatz an der ehemaligen Kaufhalle) als Verbindung zwischen dem Geschäftszentrum um den real-Markt und der Fußgängerzone Moerser Straße,
- des **Rathausplatzes**, als zentraler innerstädtischer Veranstaltungsort und Marktplatz,
- der **Fußgängerzone** Moerser Straße,
- des **Bereichs um den Busbahnhof**, dessen Ausbau in Abhängigkeit von der baulichen Entwicklung der angrenzenden Freifläche und der Umsetzung des Stadtbus-Systems zu betrachten ist sowie
- des **Bereichs um den Verkehrspavillon** und den Kreisverkehr am „Alten Rathaus“, der in die Gesamtentwicklung der „drei weißen Riesen“ einzubeziehen ist.

Ebenso gilt es mit dem 3.Bauabschnitt den **Kulturpfad** als eines der Leitprojekte der Stadtentwicklung zu vervollständigen und abzurunden.

Für diese, im Rahmen des Stadtumbaus förderfähigen Maßnahmen, ergibt sich folgende Kostenzusammenstellung:

Teilmaßnahme	Art der Maßnahme	Kosten
Prinzenplatz (ehem. KaHa-Platz)	Gestaltung öffentlicher Raum	1.800 TEUR
Fußgängerzone Moerser Str. oberer Teil	Gestaltung öffentlicher Raum	600 TEUR
Fußgängerzone Moerser Straße unterer Teil	Gestaltung öffentlicher Raum	400 TEUR
Moerser Straße, Umfeld Busbahnhof/ Fläche 7	Gestaltung öffentlicher Raum	500 TEUR
Rathausplatz	Gestaltung öffentlicher Raum	1.550 TEUR
Bereich Verkehrspavillon	Gestaltung öffentlicher Raum	750 TEUR
Entwicklungsbereich „drei weiße Riesen“	Planung	80 TEUR
	Rückbau	3.000 TEUR
Kulturpfad 3.Bauabschnitt	Gestaltung Grünfläche	760 TEUR
Randbebauung Rathausplatz	Aufwertung Gebäudebestand Umfeldverbesserung	2.500 TEUR

Die Kosten für die Platz- und Straßenraumgestaltungen sind dem Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum entnommen. Planungskosten sind in den Ansätzen berücksichtigt. Andere Maßnahmen, insbesondere die Entwicklung des ABC-Geländes oder des nördlichen Zechengeländes lassen sich ohne konkrete Projektplanung kostenmäßig noch nicht darstellen. Ohnehin ist hier zunächst davon auszugehen, dass es sich im Wesentlichen um privatwirtschaftlich finanzierte Vorhaben handeln wird und eine Inanspruchnahme von Fördermitteln nicht möglich sein wird.

Die Aufwertung und der Umbau der Hochhausbebauung im Bereich des Rathausplatzes ist in der Kostenaufstellung zunächst mit einem pauschalen Ansatz von 2.500 TEUR berücksichtigt worden. Notwendige Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität und der dauerhaften Sicherung des Wohnungsbestandes (z.B. Wohnumfeldverbesserungen oder Fassadensanierungen) sind im Rahmen des Stadtumbaus grundsätzlich förderfähig. Konkrete Entwicklungsabsichten oder Planungen gibt es hierfür aber bislang noch nicht.

Die Stadtumbaumaßnahme verteilt sich im Wesentlichen auf folgende drei Finanzierungssäulen:

- Eigenanteile der Stadt
- Beteiligungen Dritter
- Zuwendungen aus dem Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau West

Zur Berechnung der Förderanteils werden die nachfolgenden Fördermodalitäten zugrunde gelegt.

Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raumes, wie die Gestaltung von Plätzen, Fußgängerbereichen oder Grünflächen werden entsprechend den Förderrichtlinien Stadterneuerung mit folgenden Festbeträgen bezuschusst:

- 125 EUR/m² für die Umgestaltung von Plätzen
- 75 EUR/m² für die Herrichtung und Umgestaltung von Fußgängerzonen
- 75 EUR/m² für die Umgestaltung öffentlichen Straßenraums mit deutlicher Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Vorrang für Fußgänger, nichtmotorisierten Verkehr und Handel
- 25 EUR/m² für punktuelle Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- 30 EUR/m² für die Herrichtung von Grünflächen

Sofern Maßnahmen nach anderen Förderrichtlinien förderfähig sind, z.B. nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, ist eine Förderung aus dem Stadtumbauprogramm nicht möglich. Hierzu zählen beispielsweise Haltestellen des ÖPNV oder Radverkehrsanlagen.

Für sonstige Maßnahmen des Stadtumbaus wird in der Regel der kommunale Fördersatz zugrunde gelegt, der für die Stadt Kamp-Lintfort 70 Prozent beträgt.

Für den Rückbau von Gebäuden bemessen sich die förderfähigen Kosten nach den tatsächlichen Abrisskosten (einschließlich der Baunebenkosten) zuzüglich des Buchwertverlust, der dem Eigentümer durch den Abriss der Objekte entsteht. Dies ist zumindest die derzeit vom Fördermittelgeber avisierte Regelung. Die Hälfte dieser Kosten werden mit dem kommunalen Fördersatz gefördert.

Neu ist, dass im Rahmen des Stadtumbaus auch Fördermittel für private Maßnahmen in Anspruch genommen werden können, sofern diese dem Handlungserfordernis und den Zielen des Stadtumbaus entsprechen. Der verbleibende kommunale Eigenanteil

muss jedoch für die Gesamtmaßnahme mindestens 10 Prozent betragen. Folgende Tabelle stellt das Finanzierungskonzept für die gesamte Stadtumbaumaßnahme Innenstadt Kamp-Lintfort und für die Einzelmaßnahmen dar

	Kosten gesamt	Förderung Stadtumbau West	Anteil privater Dritter	Eigenanteil Stadt
Prinzenplatz (ehem. KaHa-Platz)	1.800 TEUR	1.100 TEUR		700 TEUR
Moerser Straße oberer Teil	600 TEUR	350 TEUR		250 TEUR
Moerser Straße unterer Teil	400 TEUR	250 TEUR		150 TEUR
Moerser Straße, Umfeld Busbahnhof/Fläche 7	500 TEUR	300 TEUR		200 TEUR
Rathausplatz	1.550 TEUR	1.250 TEUR		300 TEUR
Bereich Verkehrspavillon	750 TEUR	450 TEUR		300 TEUR
Planung „drei weiße Riesen“	80 TEUR	56 TEUR		24 TEUR
Rückbau Moerser Str. Nr. 276/278	3.000 TEUR	1.500 TEUR	1.500 TEUR	
Kulturpfad 3.Bauabschnitt	760 TEUR	380 TEUR		380 TEUR
Randbebauung Rathausplatz	2.500 TEUR	1.500 TEUR	1.000 TEUR	
Gesamtmaßnahme	11.940 TEUR	7.136 TEUR	2.500 TEUR	2.304 TEUR

Für die gesamte Stadtumbaumaßnahme ergeben sich somit Kosten in Höhe von ca. 12 Mio. EUR. Diese verteilen sich zu ca. 7,1 Mio. EUR auf Zuwendungen aus dem Förderprogramm Stadtumbau West, zu ca. 2,5 Mio. EUR auf Anteile Privater und zu ca. 2,3 Mio. EUR auf städtische Eigenanteile.

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme ist auf einen Zeitraum bis 2015 angelegt. Über die Jahre verteilt beträgt der städtische Eigenanteil im Durchschnitt ca. 200 TEUR pro Jahr. Diese Größenordnung orientiert sich an dem bis 2008 im Haushalt angesetzten Mitteln für die Neugestaltung der Innenstadt. Letztlich wird das Schrittmaß der Umsetzung aber dadurch bestimmt werden, in welcher Größenordnung und zu welchem Zeitpunkt es zur Auszahlung von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau West kommen wird.

Die Gestaltung des Prinzenplatzes und die Entwicklung des Bereichs der „drei weißen Riesen“ stellen die Maßnahmen mit der höchsten Priorität im Rahmen des Stadtumbaus dar. Als Impulsprojekte kommt ihnen eine entscheidende Bedeutung zu, dem drohenden Funktionsverlust der Innenstadt entgegenzuwirken sowie den innerstädtischen Bereich langfristig in seiner Funktionsfähigkeit zu stärken und den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen.

In Abwägung der verschiedenen Maßnahmen aus dem Gestaltungskonzept, z.B. mit der Gestaltung des Rathausplatzes oder der Fußgängerzone, und der hiervon ausgehenden Effekte und Impulse für die Innenstadtentwicklung hat der Rat der Stadt bereits im März 2004 den Prinzenplatz mit der höchsten Umsetzungs-

rität versehen. Zudem sind die Planungen für den Platz bereits am weitesten fortgeschritten; ein zeitnaher Baubeginn wäre demnach möglich.

Anders bei den „drei weißen Riesen“, wo sich erst mit der Aufnahme der Stadt Kamp-Lintfort in das Stadtumbau-Programm realistische Entwicklungschancen eröffnet haben, konkrete Projekte oder Planungen aber bislang noch nicht vorliegen. Dennoch, die Entwicklung des Bereichs der „drei weißen Riesen“ stellt zweifelsohne die größte Herausforderung der Innenstadtentwicklung dar. Nicht nur weil sie das Stadtbild Kamp-Lintforts mit am nachhaltigsten verändern wird, sondern auch weil andere Planungsentscheidungen in der Stadt hiervon unmittelbar abhängen werden, z.B. die künftige Entwicklung des ABC-Geländes. Eine kurzfristige und zeitnahe Entscheidung ist daher im Sinne der gesamten Stadtentwicklung notwendig.

Von daher kommt der Entwicklung der „drei weißen Riesen“ zusammen mit der Gestaltung des „KaHa-Platzes“ die höchste Priorität beim Stadtumbau der Innenstadt zu. Beide Maßnahmen stehen in einem inhaltlichen Zusammenhang, da hierdurch sowohl im Bereich der „neuen City“ als auch an deren Gegenpol, dem anderen Ende der Fußgängerzone, städtebauliche Akzente und Entwicklungsimpulse gesetzt werden können, die sich positiv auf die gesamte Innenstadt, insbesondere den Bereich der Fußgängerzone, auswirken werden. Der Stadtentwicklungsausschusses hat vom 25.01.2005 beschlossen, dass beide Maßnahmen in einer ersten Phase des Stadtumbaus umgesetzt werden sollen. Nachfolgende Umsetzungsschritte und Prioritäten sind im weiteren noch festzulegen.

Quellenangaben

- **Innenstadtentwicklungskonzept Kamp-Lintfort**
StadtUmBau, Weeze, Dezember 2002
- **Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt Kamp-Lintfort**
scape-Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, Dezember 2002
- **Die Stadt Kamp-Lintfort als Einzelhandelsstandort**
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh (GMA),
Köln, März 2002
- **Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“**
Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW,
Düsseldorf, April 2005
- **Anforderungsprofil für eine Entwicklung des Bereich „drei weiße Riesen“**
Stadt Kamp-Lintfort, Planungsamt, März 2005
- **Anforderungsprofil für eine Rahmenplanung „ABC-Gelände“**
Stadt Kamp-Lintfort, Planungsamt, August 2002
- **Kulturpfad – Ein Weg erzählt Geschichte**
Stadt Kamp-Lintfort, September 2004
- **Vorentwurf Prinzenplatz (ehemaliger KaHa-Vorplatz)**
scape-Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, Januar/Mai 2005
- **Stadtentwicklungskonzept Kamp-Lintfort 2005**
Stadt Kamp-Lintfort, Planungsamt, Bearbeitungsstand Januar 2005