



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Entwicklung der Hohenlimburger Innenstadt

- Stand der Diskussion
- Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes

**Beratungsfolge:**

16.06.2015 Stadtentwicklungsausschuss  
24.06.2015 Bezirksvertretung Hohenlimburg

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote für die Erstellung eines integrierten Handlungskonzeptes für die Hohenlimburger Innenstadt einzuholen.



## **Kurzfassung**

Bestehende Trading-Down-Effekte in der Hohenlimburger Innenstadt machen eine umfassende Auseinandersetzung mit der weiteren Entwicklung des Versorgungszentrums erforderlich. Als Ergebnis der Bürgerinformationsveranstaltung zu diesem Thema kann der Wunsch nach einem Gesamtkonzept festgehalten werden. Mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation erfordern personellen und finanziellen Einsatz. Notwendige Strategien sind zu diskutieren.

## **Begründung**

### **Anlass**

Die immensen Strukturveränderungen im Einzelhandel machen vielen Städten zu schaffen. Weil sich Kundenprofile und Einkaufsgewohnheiten ändern, neue Konkurrenzen auf der „Grünen oder Grauen Wiese“ oder im Internet entstanden sind, haben insbesondere Stadtteilzentren mit zunehmenden Leerständen zu kämpfen. Die Angebotsvielfalt, die Bedeutung als Versorgungsschwerpunkt und Aufenthaltsort gehen zurück. Um diesem Negativtrend zu begegnen müssen die Innenstädte und Nebenzentren ihre ureigenen Stärken wieder besser zur Geltung bringen. Das heißt in erster Linie: die Konzentration von Geschäften aller Art, verbunden mit lebendiger Nutzungsmischung, attraktivem öffentlichem Raum, sowie kulturellen und sozialen Angeboten.

### **Die Situation in der Hohenlimburger Innenstadt**

Bereits im Einzelhandelskonzept von 2009 hat der Gutachter die außergewöhnliche Atmosphäre in Hohenlimburg hervorgehoben. Der historische Stadtkern mit seiner attraktiven Bausubstanz ist ein charakteristisches Alleinstellungsmerkmal. Gleichzeitig entsprechen die kleinteiligen Strukturen oftmals nicht den Anforderungen von Betreibern, sodass die Entwicklungsspielräume des Einzelhandels stark eingeschränkt sind. Inzwischen ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters und Discounters an der Bahnstraße erfolgt, flankiert mit der städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofsbereiches. Gleichzeitig ging jedoch der Einzelhandelsbesatz in der Fußgängerzone zurück, was auf unterschiedliche Ursachen zurück zu führen ist (Schließung von Schlecker...).

Die Untersuchungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen hat die Leerstandsproblematik erneut dokumentiert. Die städtebaulichen Möglichkeiten der Steuerung des Einzelhandels durch Schaffung von Planungsrecht sollten genutzt werden. Diesbezüglich empfiehlt der Gutachter des Büros CIMA, in den nicht integrierten Standortlagen in Hohenlimburg, die zum Teil als Sonderstandorte ausgewiesen sind, keinen weiteren Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment mehr zuzulassen.

Um weitere negative Auswirkungen auf das gewachsene Zentrum Hohenlimburgs zu verhindern, wurden Änderungen, Anpassungen, bzw. die Aufstellung ergänzender



Bebauungspläne im Bereich Elseyer Straße / Gotenweg / Auf dem Somborn in der letzten Sitzung der Bezirksvertretung beschlossen.

Darüber hinaus gab es Bestrebungen in der City den Zentralen Versorgungsbereich in östliche Richtung zu erweitern, um dort weiteren Einzelhandel anzusiedeln. Eine Ausrichtung, die vom Gutachter nicht unterstützt wird.

Aufgrund der veränderten Eigentumsverhältnisse dieser Flächen ist eine solche Entwicklung aktuell auch nicht mehr vorgesehen.

### **Bürgerinformationsveranstaltung im Dezember 2014**

Aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung der City hat der Fachbereich Stadtentwicklung -planung und Bauordnung am 2. Dezember 2014 alle Bürger und Bürgerinnen zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung ins Hohenlimburger Rathaus eingeladen. Dabei präsentierte Herr Karutz von der CIMA zunächst die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Stadtbezirk und stellte seine Empfehlungen vor. Im Anschluss wurden vom Fachbereich u.a. mehrere Fragen zur Entwicklung der Innenstadt formuliert und diese mit den ca. 100 Teilnehmern ausführlich diskutiert.

Die Fragen lauteten:

- Braucht die Hohenlimburger Innenstadt eine „Osterweiterung“ ?
- Benötigt die Innenstadt einen attraktiven Einzelhandelsschwerpunkt am Rathaus ?
- Muss die Fußgängerzone für den Autoverkehr geöffnet werden ?
- Welche anderen Lösungsmöglichkeiten gibt es ?
- Welche anderen Nutzungsmöglichkeiten gibt es für die Innenstadt ? (Wohnen, Dienstleistungen etc.)

Die extern moderierte Veranstaltung bot in der „Aktiven Pause“ Gelegenheit mit dem Bezirksbürgermeister, dem Gutachter und mehreren Vertretern des Fachbereiches direkt zu diskutieren. Die Anregungen, Fragen und Ideen wurden als Notiz festgehalten und im Anschluss dem gesamten Plenum vorgestellt.

In der anschließenden regen Diskussion wurde nochmals bekräftigt, dass unterschiedliche Maßnahmen dringend erforderlich sind, um eine weitere Verödung der Innenstadt zu verhindern. Nicht nur die Vertreter der Werbegemeinschaft beschäftigen sich mit verschiedenen Lösungsmöglichkeiten. Es wurde deutlich, dass grundsätzlich ein großes Engagement der Hohenlimburger besteht, sich an der zukünftigen Entwicklung der Innenstadt zu beteiligen. Ausdrücklich betont wurde das notwendige „Wir-Gefühl“ zur Verbesserung der aktuellen Situation der Geschäftslage. Bemängelt wurde darüber hinaus, dass Attraktionen und Veranstaltungen Hohenlimburgs zu wenig über die Stadtgrenze hinaus beworben werden.



Folgende Stichpunkte können aus der Diskussion festgehalten werden:

- Die Festsetzungen zum Einzelhandel in Elsey an der Elseyer Straße / Gotenweg sollen planungsrechtlich umgesetzt werden, um konkurrierenden Einzelhandel in diesem Bereich zu verhindern
- Standortvorteile der City nutzen, um den Einkaufsstandort auch durch andere Maßnahmen aufzuwerten, z.B. Zugänglichkeit der Lenne, Verknüpfung der Radwege...
- Imageförderung ist erforderlich. Durch gezieltes Marketing und Nutzung der Standortvorteile (Schloss, Aufenthaltsqualität am Fluss...) sollte die Innenstadt nach außen beworben werden
- Alleinstellungsmerkmal für Hohenlimburg ist zu entwickeln
- „Best-Practice“-Beispiele aus anderen Städten recherchieren, und erfolgreiche Strukturen auf Übertragbarkeit prüfen
- Vernetzung aller Engagierten (Vereine, Händler, Politik, Bürger...) ist erforderlich
- Die Hauseigentümer müssen vorrangig angesprochen und am Prozess beteiligt werden
- Schaffung von Barrierefreiheit an den Eingängen der historischen Ladenlokale
- Eine Osterweiterung sollte nicht weiter verfolgt werden
- Belebung der City durch Einzelhandelsangebot im Bereich des Marktplatzes / Rathaus
- Bebauung , bzw. Parkplatz am Bruckerplatz denkbar
- Steigerung der Aufenthaltsqualität, touristische Angebote, WLAN im Citybereich
- Eines der am intensivsten geführten Diskussion betraf die mögliche Öffnung der Fußgängerzone für den PKW-Verkehr. Hierzu gab es gegensätzliche Statements. Zum einen wird die Befahrbarkeit der Fußgängerzone und Schaffung von Parkplätzen als unbedingtes „Muss“ angesehen. Zum anderen befürchten Teilnehmer eine Zerstörung der historischen Atmosphäre (u.a. durch Parksuchverkehr)
- Als Grundlage wurde die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes favorisiert.

### **Gesamtkonzept zur Entwicklung der Hohenlimburger Innenstadt**

Neben den vielen innovativen Anregungen und Vorschlägen ist als Resümee der Veranstaltung festzuhalten, dass ein Gesamtkonzept zur Entwicklung der Hohenlimburger Innenstadt erforderlich ist. Dabei sind kurzfristig umsetzbare sowie langfristige Maßnahmen zu definieren. Des Weiteren ist auf eine Untersuchung von Frau König zu verweisen. Die Studentin der Raumplanung an der TU Dortmund hat sich im Rahmen ihrer Masterarbeit intensiv mit der Situation der Hohenlimburger City befasst (es wurde in der Presse bereits berichtet). Eine ausführliche Präsentation



ihrer Arbeit wurde u.a. der Werbegemeinschaft vorgestellt und intensiv diskutiert. Die Untersuchung enthält neben einer ausführlichen Analyse eine Bewertung der Chancen und Potentiale. Davon abgeleitet werden bereits Entwicklungsziele und ein umfangreicher Maßnahmenkatalog vorgestellt. Die Arbeit wurde durch intensive Kommunikation mit allen Beteiligten vor Ort erarbeitet und von der SIHK begleitet. Die Untersuchungsergebnisse könnten bereits als Grundlage für ein städtebauliches Gesamtkonzept der Hohenlimburger Innenstadt dienen.

Auch Frau König hat verschiedene Potenziale identifiziert, die ausgebaut und vernetzt werden müssten. Bereits in der Bürgerinformationsveranstaltung wurde deutlich, dass auf ein hohes Engagement von Bürgern und Bürgerinnen vor Ort aufgebaut werden kann.

### **Exkurs: Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) – als ergänzendes Instrument der Stadtentwicklung**

Für die erfolgreiche Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes ist die Kooperation der Immobilien – und Geschäftseigentümer von essentieller Bedeutung.

Um den Bedeutungsverlust der innerstädtischen Einkaufsstandorte entgegenzuwirken und die Stadt- und Stadtteilzentren in NRW zu stabilisieren und aufzuwerten, hat die Landesregierung das bereits seit 2003 bestehende Förderprogramm der ISG im Juni 2008 auf eine gesetzliche Basis gestellt. Danach ist es nun unter bestimmten Umständen möglich, alle Immobilieneigentümer innerhalb eines räumlich abgegrenzten Bereichs verpflichtend mit einem finanziellen Beitrag an den Kosten für die Aufwertung zu beteiligen.

In § 1 Abs. 1 des ISGG NRW heißt es:

„Unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch kann die Gemeinde auf Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- und Standortgemeinschaft) durch Satzung Gebiete festlegen, in denen durch eine Immobilien- und Standortgemeinschaft in privater Verantwortung und in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren dienen.“

Immobilien- und Standortgemeinschaften dienen dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stärkung privater Initiativen, die einen Beitrag zur städtebaulichen Verbesserung von Stadtquartieren in funktionaler und gestalterischer Hinsicht leisten können.

Nordrhein-Westfalen hat bis 2008 mit den ISG'en auf freiwilliger Basis Erfahrungen gesammelt. Die im Jahr 2008 initiierte gesetzliche Regelung sieht ein parallel laufendes Modell vor, das durch die Einbeziehung aller Grundstücks- und Immobilieneigentümer im Quartier gekennzeichnet ist. Trittbrettfahrer werden hierbei per Gesetz ausgeschlossen. Abgabepflichtige können grundsätzlich nur die Privaten sein, die von den Maßnahmen wirtschaftlich profitieren. Die Abgaben sind gestaffelt und finanziell tragbar.

Hauptsächliche Ziele einer ISG sind Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit, durch ein gemeinsames Werbekonzept und abgestimmte Werbegestaltung und durch baulich-gestalterische



Verbesserungen, bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, Behebung von Leerständen durch ein gemeinsames Leerstandsmanagements, Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung von Sitzgelegenheiten und Ruhezonen etc. sowie die Stärkung der lokalen Identität und eines „Wir-Gefühls“ durch gemeinsames Marketing und lokale Events.

Mit der Durchführung einer offiziellen ISG sind allerdings nicht unerhebliche formale Vorgaben verbunden. Neben den förmlich festgelegten ISG'en gibt es auch Modelle, die auf freiwilligen Kooperationen basieren. Die Beteiligung eines erfahrenen Büros, bzw. „Kümmerers“ ist – in beiden Fällen - dabei grundsätzlich zu empfehlen.

### **Fazit**

Die bestehenden Initiativen in Hohenlimburg zur „Rettung“ der Innenstadt sind äußerst positiv zu bewerten. Eine hohe Identifikation der Bürger und Bürgerinnen mit ihrem Stadtteil ist eine gute Basis für notwendige Entwicklungsmaßnahmen auf unterschiedlichsten Ebenen.

Für eine zielgerichtete Entwicklung sollte jedoch ein Gesamtkonzept erarbeitet werden. Die notwendige Auseinandersetzung, z.B. mit dem derzeitigen Schwerpunktthema „Öffnung der Fußgängerzone für den PKW-Verkehr“, sollte nicht unabhängig von einer abgestimmten Zielsetzung betrachtet werden.

Unter Berücksichtigung der politischen und öffentlichen Diskussion stünde das Konzept unter folgender Prämisse:

- Keine Osterweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches, Schaffung von kompakten Einzelhandelsstrukturen im historischen Stadtkern,
- Prüfung der Nutzung des Marktplatzes zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment (Drogerieartikel, Kleidung, incl. Gastronomie...)
- Prüfung der Nutzungsänderung der Fußgängerzone (Öffnung für PKW oder „Shared Space“- Modelle, gemeinsam genutzter Raum verschiedener Verkehrsteilnehmer)

Die Erarbeitung eines solchen Konzeptes ist jedoch aufgrund weiterer städtebaulicher Prioritäten und der personellen Ausstattung im Fachbereich Stadtentwicklung -planung und Bauordnung nicht zeitnah umzusetzen. Es wäre zu prüfen, ob eine Vergabe an externe Büros möglich ist. Die Verwaltung hat entsprechende Kosten bereits bei den Haushaltsplanungen für 2016/17 veranschlagt. Darüber hinaus prüft der Fachbereich in Kooperation mit der SIHK und der Werbegemeinschaft mögliche Projekte / Förderprogramme, die für die Verbesserung der Hohenlimburger Einzelhandelssituation in Frage kommen könnten.



## Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Thomas Grothe  
(Technischer Beigeordneter)



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



