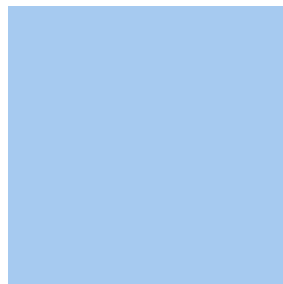
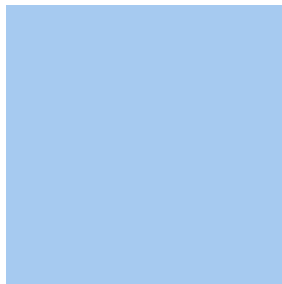




# Entwicklungsperspektiven Westliche Altstadt Lippstadt



ISG Westliche Altstadt e.V.



**Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Paul G. Jansen GmbH

# Entwicklungsperspektiven Westliche Altstadt Lippstadt

Dipl.-Volksw. Dieter Wagner

Dipl.-Ing. Anja Boddenberg

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Geschäftsführung:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 36154

Bachemer Str. 115

50931 Köln-Lindenthal

Postfach 41 05 07

50865 Köln

Fon 0221 94072-0

Fax 0221 94072-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)

[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



1	AUFGABE DER ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN	1
1.1	Ziele der ISG	1
1.2	Entwicklungsperspektiven als Orientierung	3
2	ENTWICKLUNG UND STRUKTUR DER ALTSTADT UND DES ISG-GEBIETS	4
2.1	Entwicklung	4
2.2	Wichtige Einrichtungen im ISG-Gebiet	10
2.3	Planungen	12
2.4	Einzelhandel	15
2.4.1	Entwicklung und Perspektiven	15
2.4.2	Flächen- und Leerstandsmanagement	17
2.4.3	Umsetzung des Einzelhandelskonzepts	18
2.5	Dienstleistungen	18
2.6	Wohnen	19
2.7	Verkehr	19
2.7.1	Kraftfahrzeugverkehr	19
2.7.2	Parken	24
2.7.3	Fahrradfahrer	26
3	LICHTKONZEPT	28
4	NUTZUNGSKONZEPT UND MAßNAHMENBEREICHE	35
4.1	Nutzungskonzept	35
4.2	Maßnahmen- und Diskussionsbereiche	41
4.2.1	Tor zur Westlichen Altstadt (Nr. 1)	41
4.2.2	Altstadt Carrée-Nord (Nr. 2)	42
4.2.3	Altstadt Carrée-Süd (Nr. 3)	44
4.2.4	Nord-Süd-Verbindung (Nr. 4)	45
4.2.5	Versteckte Historie (NR. 5)	46
4.2.6	Entrée oder nur Ausfahrt? (Nr. 6)	49
4.2.7	Atmosphäre schaffen (Nr. 7)	51
4.2.8	Höfe mit Potenzial (Nr. 8)	52
4.2.9	Von der alten Schule zum neuen Highlight (Nr. 9)	54
4.2.10	Dunkle Halle im neuen Licht (NR. 10)	54
4.2.11	Der neue Postpark (Nr.11)	54
4.2.12	Lippstädter Pfade (Nr. 12)	58
5	MARKETING	61
6	UMSETZUNG DER ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN	62
6.1	Aufgaben der Immobilien- und Standortgemeinschaft Westliche Altstadt e. V.	62
6.2	Aufgaben der Stadt Lippstadt	63
6.3	Prüfung der gesetzlichen ISG	63
7	ANHANG	64
Abbildung 1	Stadtgründung und Stadterweiterung	5
Abbildung 2	Nutzungsstruktur	6
Abbildung 3	Bevölkerungsveränderung zwischen 1987 und 2007	7
Abbildung 4	Erdgeschossnutzung	9
Abbildung 5	Verkehrsbelastung (KFZ) Südliche Altstadt 2025 (ohne Entwicklung ehemaliger Güterbahnhof)	22



Abbildung 6	Verkehrsbelastung (KFZ) Südliche Altstadt 2025 (mit Entwicklung ehemaliger Güterbahnhof)	23
Abbildung 7	Radverkehrswegeanlagen	27
Abbildung 8	Lichtkonzept Stadtstruktur	29
Abbildung 9	Lichtkonzept Lichtleitsystem	31
Abbildung 10	Lichtkonzept Anstrahlung Fassaden	33
Abbildung 11	Lichtkonzept Baukunst	34
Abbildung 12	Verbindungen stärken	36
Abbildung 13	Torbereiche schaffen	37
Abbildung 14	Platzbereiche aufwerten	38
Abbildung 15	Maßnahmen und Diskussionsbereiche	39
Abbildung 16	Maßnahmen und Diskussionsbereich: 1. Tor zur Westlichen Altstadt	40
Abbildung 17	Maßnahmen und Diskussionsbereich: 2. Altstadt Carrée-Nord	43
Abbildung 18	Maßnahmen und Diskussionsbereich: 4. Nord- Süd Verbindung	47
Abbildung 19	Maßnahmen und Diskussionsbereich: 5. Versteckte Historie	48
Abbildung 20	Maßnahmen und Diskussionsbereich:6. Entrée oder nur Ausfahrt?	50
Abbildung 21	Maßnahmen und Diskussionsbereich: 8. Höfe mit Potenzial	53
Abbildung 22	Maßnahmen und Diskussionsbereich: 10. Dunkle Halle im neuen Licht	55
Abbildung 23	Maßnahmen und Diskussionsbereich: 11. Der neue Postpark	57
Abbildung 24	Maßnahmen und Diskussionsbereich: 12. Lippstädter Pfade inszenieren	60

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Angebot unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Angebots in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



## Vorbemerkung

Die Entwicklungsperspektiven wurden zum Abschluss der zweijährigen Förderperiode der ISG Westliche Altstadt (2008 und 2009) erstellt. Sie basieren auf den Erfahrungen aus der Arbeit der ISG, enthalten aber auch Empfehlungen und Anregungen für die weitere Arbeit aus Gutachtersicht. Nicht alle Aussagen geben deshalb die Meinung des Vorstands wieder, sondern sind auch als externe Anregungen zu verstehen.

Die Entwicklungsperspektiven sind kein umfassender Rahmenplan für das ISG-Gebiet, dieser wird im Laufe des Jahres 2010 für die gesamte Altstadt erarbeitet. Das Konzept konzentriert sich vielmehr auf Schwerpunkte für die Entwicklung des Gebiets und die Arbeit der ISG, wie sie im Verlauf der Arbeit deutlich geworden sind. Die ISG Westliche Altstadt kann damit ihre Belange in die Diskussion einbringen und Vorschläge für förderfähige Projekte unterbreiten.

*Schwerpunkte der Entwicklung*

Die Arbeit der ISG wurde durch verschiedene Workshops, eine Befragung der Eigentümer und Geschäftsleute sowie Informationsveranstaltungen vorbereitet. Eine Steuerungsgruppe stellte den Vorschlag für ein Arbeitsprogramm zusammen und bereitete die formale Gründung vor, die am 1. April 2008 in Form eines eingetragenen Vereins erfolgte.

*Bearbeitungsablauf*

Die ISG wird durch die Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH betreut, die auch im Vorstand vertreten ist. Die Arbeit erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung. Fachlich wurde die ISG bis Ende 2009 durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, Köln, unterstützt. Die Organisation vor Ort wurde durch die Raumplanerin Yvonne Bleidorn durchgeführt.

*Organisation der ISG*

Die Entwicklungsperspektiven sind kein „Abschlussbericht“, sondern konzentrieren sich auf stadtplanerische und strategische Schwerpunkte der Arbeit der ISG. Darüber hinaus bearbeitet die ISG eine Vielzahl von Themen, von Sauberkeit bis zu Erneuerung der Bepflanzung von Beeten im Straßenraum. Einen Überblick über die gesamte Tätigkeit der ISG geben folgende Berichte:

*Arbeitskreis Stadtgestalt: Schwachstellenanalyse. Lippstadt/Köln, März 2008*

*Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH: ISG Westliche Altstadt- Ziel- und Maßnahmenkonzept, Köln, Mai 2008, Ende 2009 Fortschreibung durch den Vorstand (siehe Vorlage Controlling für die Sitzung 24.11.2009)*

*Zwischenbericht in: Antrag auf Fortführung der Förderung der ISG Westliche Altstadt e.V. in Lippstadt für das Jahr 2010, Lippstadt, August 2009*

*Coprian, W., Cramer, U.: Die Immobilien- und Standortgemeinschaft in der westlichen Altstadt Lippstadt, euroman, 2009, S. 2-3*



Eine straßenweise detaillierte Bestandsaufnahme des ISG Gebietes erfolgte im Rahmen einer Diplom- Arbeit, in der auch Empfehlungen für die Entwicklung des Gebietes und die Arbeit der ISG entwickelt wurden.<sup>1</sup> Die Bestandsaufnahme (siehe Anhang) wurde für das Konzept zugrunde gelegt und ergänzt.

---

1 Bleidorn, Y.: Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft für Lippstadt – Erarbeitung von Handlungsempfehlungen, Dortmund März 2008.

## 1 Aufgabe der Entwicklungsperspektiven

### 1.1 Ziele der ISG

Eine langfristig effiziente Arbeit zur Aufwertung des ISG-Gebiets erfordert als Orientierung gemeinsam entwickelte und verbindliche Zielsetzungen. Der Workshop „Zukunft gemeinsam gestalten - Perspektiven für die Westliche Innenstadt“ mit Eigentümern und Gewerbetreibenden des Gebiets am 13. März 2007 hatte folgende Leitsätze formuliert:

*Leitsätze*

Wir, die ISG Westliche Altstadt, setzen uns für ein Quartier ein, das

- seinen Besuchern und Anliegern eine hohe Aufenthaltsqualität bietet
- einen attraktiven Nutzungsmix aus gewerblicher Nutzung (Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, Dienstleistern) und Wohnen bietet
- über qualitativ hochwertige Aktionen und Veranstaltungen das Profil des Qualitätsstandorts stärkt!

Die "ISG Westliche Altstadt e. V." hat auf der Basis der Ergebnisse dieses Workshops und der Arbeitsgruppen für die Entwicklung des Gebiets und ihrer eigenen Arbeit die Ziele weiterentwickelt und konkretisiert. Diese wurden auf der Gründungsversammlung am 5. März 2008 vorgestellt und der weiteren Arbeit zugrunde gelegt.

*Gründungsversammlung beschließt  
Zielkonzept*

### *Zielkonzept der ISG Westliche Altstadt*

#### *Image*

*Die westliche Altstadt soll als „Marke“ entwickeln werden.*

*Die Cappelstraße und ihre Nebenstraßen sind ein interessanter Standort (Quartier) mit einem eigenen Charakter und Entwicklungspotenzial innerhalb der Altstadt von Lippstadt. Die Cappelstraße und die Nebenstraßen haben innerhalb des Quartiers unterschiedliche Funktionen und Eigenschaften, die unter einem gemeinsamen „Dach“ entwickelt werden sollen.*

*Die westliche Altstadt steht für das Besondere und Qualität, dies soll sich in allen Themenfeldern (Städtebau, Einzelhandel und Dienstleistungen, Service, Erscheinungsbild, Veranstaltungen) ausdrücken.*

*Die westliche Altstadt steht auch für neue und interessante Entwicklungen, sie bietet Raum für Experimente.*

*Die einzelnen Maßnahme der ISG sollen diese "Markenbildung" stützen. So gelten beispielsweise für einen "Qualitätsstandort" höhere Anforderungen für Sauberkeit und Sicherheit.*

### *Nutzungsmischung*

*Die westliche Altstadt ist gekennzeichnet durch eine attraktive und historisch gewachsene Nutzungsmischung aus gewerblicher und Wohnnutzung. Dies soll erhalten und weiterentwickelt bleiben.*

*Der zunehmende Wunsch nach Wohnen in innerstädtischen Quartieren ist für die westliche Altstadt eine Entwicklungschance, auch als Versorgungs- und Freizeitstandort für die westlich angrenzenden Quartiere.*

### *Städtebau*

*Die historischen und städtebaulich interessanten Gebäude und Bereiche prägen das Erscheinungsbild der westlichen Altstadt. Neue Entwicklungen und Bebauung müssen darauf Rücksicht nehmen*

### *Einzelhandel: Quartier der Spezialisten*

*Der inhabergeführte Einzelhandel ist (noch) die Stärke des Quartiers, die vielfältigen Angebote der Gastronomie und der Unterhaltungsbetriebe geben dem Quartier einen besonderen Charakter. Die westliche Altstadt kann sich zu einem „Quartier der Spezialisten“ mit einem regionalen Einzugsbereich entwickeln.*

### *Veranstaltungen*

*Veranstaltungen sollen Besucher in das Quartier locken und den Standort bekannt machen. Sie müssen durch Thematik und Qualität das angestrebte Image stützen.*

### *Marketing*

*Um das angestrebte Image und das Quartier zielgerichtet zu „verkaufen“, ist die Entwicklung eines Marketingkonzepts notwendig. Durch „Innenmarketing“ müssen die Akteure für eine Mitarbeit gewonnen und von den Chancen des Gebiets überzeugt werden. Durch „Außenmarketing“ werden neue Besucherinnen und Besucher und Kundenschaft angesprochen.*

### *Organisation und Kommunikation*

*Erfolgreiche Arbeit erfordert die Entwicklung einer langfristigen und verbindlichen Organisationsstruktur. Wichtig ist eine gute Kommunikation im Quartier.*

*Alle Maßnahmen der ISG sollen sich an diesen Zielsetzungen orientieren und daraufhin überprüft werden, inwieweit sie zur Zielerreichung beitragen. Das Zielkonzept muss in gewissen Zeitabständen aufgrund der Erfahrungen aus der Arbeit der ISG und der Entwicklung des Gebiets fortgeschrieben werden.*

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und des Rahmenplans für die Altstadt wird die Stadt Lippstadt als Grundlage ein Leitbild erarbeiten lassen, das dann für räumliche und sachliche Teilbereiche konkretisiert wird. Die ISG Westliche Altstadt bringt ihr Zielkonzept in diese Diskussion ein. Sie sieht sich als Teil der Altstadt, aber mit eigenem Profil im Gesamtprofil der Altstadt.

*Westliche Altstadt mit eigenem Profil*

## 1.2 Entwicklungsperspektiven als Orientierung

Die Entwicklungsperspektiven zeigen für Schwerpunktbereiche auf, welche Maßnahmen räumlich und sachlich notwendig sind, um die Zielsetzungen der ISG für das Gebiet zu erreichen. Sie wenden sich damit an Private und die Stadt, an alle, die in dem Gebiet arbeiten, wohnen und investieren, die für das Gebiet planen und Projekte umsetzen. Durch die abgestimmte Planung und Umsetzung können die Maßnahmen sich gegenseitig stützen, für die Privaten ergibt sich eine höhere Investitionssicherheit.

*Ansprechpartner Private und Stadt*

Kurzfristige Verbesserungsmaßnahmen, wie beispielsweise die bereits begonnene Bepflanzung der Beete, sind wichtig, um zu verdeutlichen, dass es positive Veränderungen gibt und sich gemeinsam etwas erreichen lässt. Die Probleme der westlichen Altstadt haben aber überwiegend städtebauliche, wirtschaftliche und verkehrliche Gründe und können nur gelöst werden, wenn auch darauf Einfluss genommen wird. Dies ist aber eine langfristige Aufgabe und der Akteursschaft nicht immer leicht zu vermitteln.

*Kurzfristige und strategische Maßnahmen*

Wie die meisten Kommunen hat auch Lippstadt in diesem und den nächsten Jahren mit Haushaltsproblemen zu kämpfen, die Mittel für Investitionen fehlen oder müssen gestreckt werden. Dies betrifft auch den Bereich der ISG. So wird beispielsweise die Umgestaltung des Postparks möglicherweise zurück gestellt. Selbst bei einer wirtschaftlichen Erholung werden sich nicht alle gewünschten Verbesserungsinvestitionen im ISG-Gebiet umsetzen lassen. Auf der anderen Seite werden in kleinerem Umfang ständig öffentliche und private Investitionen getätigt und es kommt darauf an, diese für das Gebiet zu nutzen. Die Entwicklungsperspektiven sollen eine Basis sein, um

*Investitionen auch bei knappen Mitteln*

- durch die gezielte Lenkung auch kleinerer öffentlicher und privater Investitionen langfristig einen positiven Struktureffekt zu erzielen (z. B. Umgestaltung Pfade)
- durch schnell umsetzbare kleinere Verbesserungsmaßnahmen, die sich aber im Rahmen der Planung bewegen, positive Veränderungen zu erreichen (z. B. Postpark)
- zu überprüfen, ob sich Private auch verstärkt im öffentlichen Raum finanziell engagieren sollten (z. B. Beleuchtung).

Die Entwicklungsperspektiven enden mit ihren Aussagen an den Grenzen der ISG. Natürlich gibt es enge Verflechtungen mit den angrenzenden Gebieten, die Entwicklung im ISG-Gebiet wird ent-

scheidend von den Entwicklungen der gesamten Altstadt beeinflusst und umgekehrt. Diese Zusammenhänge müssen jeweils berücksichtigt werden.

Für die Altstadt wurde in den Jahren 1987-1989 ein Rahmenplan „Altstadt Lippstadt“ als städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet. Dieser Rahmenplan wird im Jahr 2010 fortgeschrieben. Mit den vorliegenden Entwicklungsperspektiven wird die ISG Westliche Altstadt frühzeitig ihre Belange und Anregungen in diese Fortschreibung einbringen.

In die Entwicklungsperspektiven wurden auch bereits in der Umsetzung befindliche Projekte und Planungen aufgenommen. Zum einen haben sie Auswirkungen auf die weitere Entwicklung, zum anderen wird damit deutlich, welche Entwicklungspotenziale das Gebiet hat.

## 2 Entwicklung und Struktur der Altstadt und des ISG-Gebiets

### 2.1 Entwicklung

Lippstadt hat gemäß den Zielen der Landesplanung eine mittelzentrale Versorgungsfunktion und verfügt über einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die Stadt hat eine gute Verkehrslage, die Oberzentren Paderborn, Bielefeld und Dortmund mit ca. 35-75 km schnell erreichbar, was bei verstärkter Mobilität auch eine zunehmende Konkurrenz bedeutet. Lippstadt liegt an der Schienenverkehrsverbindung Dortmund-Paderborn.

Das ISG-Gebiet wird im Westen durch die Cappelstraße begrenzt, im Norden durch die Mühlenstraße, im Osten durch die Pfade und im Süden durch die Blumenstraße (siehe Abgrenzung im Plan: Nutzungsstruktur). Die Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 600 m, die West-Ost Ausdehnung ca. 300 m.

Die Altstadt, die von den Umfluten begrenzt wird, ist wiederum Teil der Kernstadt, in der rd. 57 % der Lippstädter wohnen. In der Kernstadt konzentrieren sich die sozialen, kulturellen und kommerziellen Einrichtungen der Stadt. Die Standortqualität der Gesamtstadt wird wesentlich durch die Kernstadt geprägt, sie ist eine der größten, zusammenhängenden historischen Kernstädte in Nordrhein-Westfalen. Die historischen Gebäude, die teilweise gute Qualität der Angebote und Gestaltung der Geschäfte tragen wesentlich zum guten Image und zur Anziehungskraft bei.

Lippstadt wurde um 1185 planmäßig am Südufer der Lippe angelegt.<sup>2</sup> Um 1220 bekam die mit Graben, Wall und Palisaden leicht befestigte Siedlung Stadtrechte. Den Gründungskern kann man (wenn man es weiß!) am Verlauf der Cappel- und Poststraße ablesen. Die erstmals 1292 erwähnte Stadtmauer hatte fünf Stadttore, das Cappeltor lag im Norden des ISG Gebiets.

*Anregungen der ISG für den Rahmenplan*

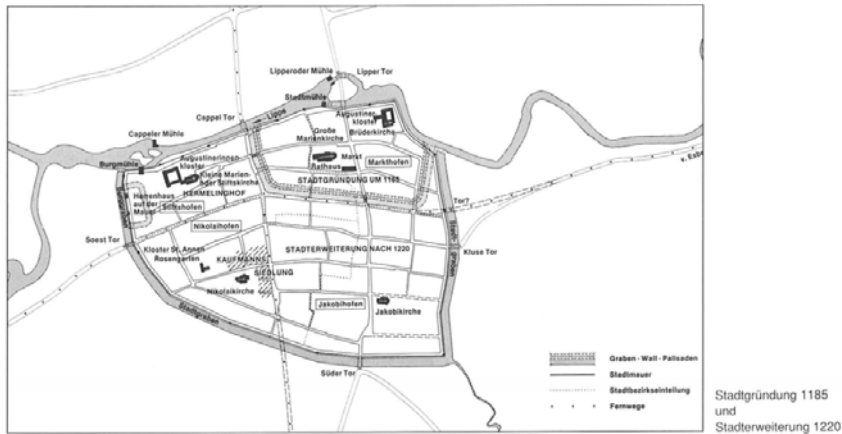
*Lage ISG-Gebiet*



<sup>2</sup> Siehe Büro für Stadtplanung und Stadtforschung Dortmund: Städtebauliche Rahmenplanung Altstadt Lippstadt, Dortmund, im Oktober 1990, S. 8ff

Es gab mehrere große Stadtbrände; im 17. Jahrhundert fielen dem Feuer über 300 Häuser zum Opfer, deshalb sind auch nur wenige

Abbildung 1 Stadtgründung und Stadterweiterung



Quelle: Büro für Stadtplanung und Stadtforschung: Städtebauliche Rahmenplanung Altstadt-Lippstadt. Dortmund im Oktober 1990

Häuser aus der Zeit davor erhalten. Aus der folgenden Wiederaufbauphase stammen eine Reihe von Fachwerkhäusern in der Rathaus- und Poststraße. Um 1900 traten anstelle vieler Fachwerkhäuser Steingebäude. Im Bereich Cappelort wurden bürgerliche Villen errichtet und im südlichen Teil entstanden kleinere Arbeiterhäuser

Im 2. Weltkrieg blieb die Stadt weitgehend von Zerstörungen bewahrt, das historische Stadtbild blieb erhalten. Große Veränderungen gab es durch die Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz. Die Lange Straße wurde 1972 Fußgängerzone, der Verkehr wurde in Einbahnrichtung um den Stadtkern herumgeführt. Die bessere Erreichbarkeit und die Einrichtung der Fußgängerzone steigerten die Attraktivität der Altstadt, für den Ausbau der Woldeime als Nord-Süd-Verbindung wurde allerdings auch im größeren Umfang historische Bausubstanz geopfert. Die heutigen Probleme der Cappelstraße sind letztlich auch eine langfristige Folge der damaligen Planung. Die Lange Straße konnte sich zur „Einkaufsmeile“ entwickeln, die Cappelstraße konnte wegen der Ansprüche des Verkehrs nicht fußgängerfreundlich gestaltet werden. Allerdings wurden durch die städtebaulichen Maßnahmen auch Veränderungsprozesse verstärkt, die auch unabhängig davon eingetreten wären.

*Strukturveränderungen durch Sanierung*

Der Stadtkern ist auch ein interessanter Wohnstandort. Im ISG-Gebiet wohnen rd. 850 Personen (31. Dezember 2007), dies entspricht einem Anteil von rd. 17 % an der Kernstadt. Der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund beträgt im ISG-Gebiet rd. 23 % (Kernstadt und Gesamtstadt rd. 15 %).

*Wohnstandort Stadtkern*

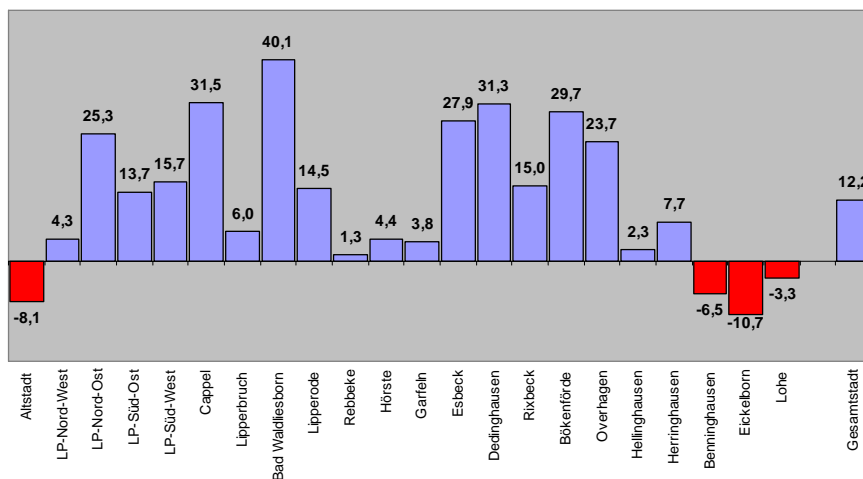


Abbildung 2 Nutzungsstruktur



In den letzten 20 Jahren (1987-2007) hat die Einwohnerzahl in Lippstadt um 12,2 % zugenommen. Am stärksten war dieser Zuwachs mit 1.780 Personen oder 15,7 % in Lippstadt Süd-West. Die Altstadt hat im gleichen Zeitraum 445 Personen oder 8,1 % verloren. Dieser Rückgang dürfte auch durch die steigenden Wohnflächenansprüche pro Einwohner bedingt sein, die in der Altstadt nicht gedeckt werden konnten.

Abbildung 3 Bevölkerungveränderung zwischen 1987 und 2007



Quelle: Statistikstelle der Stadt Lippstadt

Die ISG geht davon, dass dieser Trend durch eine verstärkte Innenentwicklung aufgehalten oder sogar positiv werden kann.

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist sehr heterogen, insgesamt hat der Bereich einen lebendigen und ansprechenden Charakter. Kleinteilig strukturierte Straßenzüge wechseln sich ab mit großen Baukörpern und offenen Flächen. Baulücken und geplante Vorhaben auf der Cappelstraße deuten auf Umnutzungsprozesse.

*Heterogene Nutzungsstruktur*

Marktstraße, Rathausstraße und Poststraße sind von Geschäfts-, Gastronomie- und Büronutzung geprägt. In dem Plan „Erdgeschossnutzung“ sind die Nutzungen bis zur Lange Straße aufgenommen worden. Daraus wird die unterschiedliche Struktur der Bereiche deutlich. Die Lange Straße und die angrenzenden Bereiche sind fast durchgehend von Einzelhandel geprägt. Der Bereich der ISG weist eine stärker gemischte Nutzung auf. Das macht ihn zum einen interessant, unterbricht aber zum anderen an vielen Stellen den Kundenlauf.



Von der Kunden- und Besucherfrequenz her dominieren die Bereiche um die Lange Straße, Markt-, Rathaus- und Poststraße. Von den „Überschwappereffekten“ profitiert auch der nördliche Teil der Cappelstraße. Die Straßenabschnitte der Fleischhauer-, Kahlen-, und Spielplatzstraße zwischen Lange Straße und den Pfaden sind eher

*Höhere Frequenz im Norden*



von großflächigen Einrichtungen mit weniger Außenwirkung geprägt. Da es im südlichen Bereich der Cappelstraße kaum Einrichtungen mit Magnetfunktion gibt, ist die Kunden- und Besucherfrequenz in diesen Straßen geringer. Die Verbindungsfunktion zur Cappelstraße ist dadurch schwach ausgeprägt.



Abbildung 4 Erdgeschossnutzung

Durch die Verkehrsbelastung hat die Cappelstraße eine stark trennende Wirkung innerhalb der Altstadt. Sie begrenzt einerseits das Quartier zwischen Lange Straße und Cappelstraße, das stark durch Mischnutzung (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen) geprägt ist, östlich davon beginnt ein Quartier, in dem Wohnen und teilweise Büronutzung vorherrscht, wobei viele Bereiche eine sehr ansprechende Atmosphäre ausstrahlen. Insbesondere für den Durchgangsverkehr werden die Qualitäten der angrenzenden Bereich nicht sichtbar. Die Cappelstraße könnte profitieren, wenn sie auch eine Tor- und Verbindungsfunktion für diese Bereiche entwickeln könnte.

*Tor- und Verbindungsfunktion für die Cappelstraße*

Viele Städte „entdecken“ in den letzten Jahren ihre Lage am Wasser als Standortvorteil. Das ISG Gebiet grenzt im Norden an die Lippe. Zwischen Lippe und Schifffahrtskanal wurde eine Reihe öffentlicher Einrichtungen angesiedelt, weiter nördlich zwischen Schifffahrtskanal und Nördlicher Umflut entstanden Wohngebäude. Aus dem ISG-Gebiet gibt es keine direkte funktionale Verknüpfung mit dem südlichen Lippeufer. Entlang der Mühlenstraße bildet die Bebauung eine Barriere, lediglich in Höhe des Parkhauses gibt es wenig attraktive private Parkplätze, die direkt am Ufer liegen und in Kürze bebaut werden. Gleichzeitig mit der Vorlage der Entwicklungsperspektiven wurde eine Studie in der Presse vorgestellt, in der Vorschläge für eine engere Verknüpfung von Lippe und Stadt erarbeitet wurden.<sup>3</sup> Die Studie geht auch auf den Abschnitt der Lippe entlang der Altstadt ein.

*Lage am Wasser erlebbar machen*



Es sollte geprüft werden, inwieweit langfristig eine bessere Verknüpfung von Lippe und Altstadt, möglicherweise auch durch gastronomische Nutzungen, sinnvoll und machbar ist.

Direkt westlich angrenzend an das ISG-Gebiet beginnt die Burgstraße, deren Bebauung entlang des südlichen Lippeufers verläuft. Die von der Kreuzung Cappelstraße/Burgstraße einsehbare Bebauung macht zum Lippeufer hin einen sehr pittoresken Eindruck, könnte allerdings eine Aufwertung vertragen, ohne den Charakter zu zerstören. Der nördliche Eingangsbereich zur westlichen Altstadt könnte durch eine gute Inszenierung dieses Bereichs gewinnen.



## 2.2 Wichtige Einrichtungen im ISG-Gebiet

Im ISG-Gebiet oder angrenzend sind eine Reihe wichtiger Einrichtungen, die durch eine intensivere Zusammenarbeit für die Entwicklung genutzt werden können.

<sup>3</sup> Monderkamp, J. Die Lippstädter Wasserpromenade und der Lippe Steg, Tönisforst, September 2009.

### *Wochenmarkt*

Mittwochs und samstags findet auf dem Marktplatz der Wochenmarkt statt. Mit dem Wochenmarkt verbindet sich das Image Frische und regionaler Verbundenheit, Themen, die zunehmend an Bedeutung gewinnen. Während zum Zweck des Marketings mit viel Aufwand „Märkte“ organisiert werden, bietet der Wochenmarkt dies regelmäßig. Viele Städte gehen dazu über, Wochenmärkte stärker für das Stadtmarketing zu nutzen. In Zusammenarbeit mit den Marktbeschickern werden zusätzliche Events organisiert (spezielle jahreszeitliche Themen, Abendmarkt). Die ISG sollte eine stärkere Zusammenarbeit mit den Marktbeschickern prüfen und mittelfristig gemeinsame Aktionen organisieren. Der Wochenmarkt könnte Akteur im „Altstadt-Carrée“ werden und auch entsprechend werben.

### *Städtisches Heimatmuseum*

Das städtische Heimatmuseum liegt direkt am Marktplatz im Gebiet der ISG. Das Museum hat Interesse an einer Zusammenarbeit mit der ISG, beispielsweise auch bei Veranstaltungen. Angedacht war eine Nutzung von Leerständen für Ausstellungsstücke und/oder Ankündigung von Veranstaltungen und Ausstellungen. Die Kontakte sollten wieder aufgenommen werden.

### *Stiftsruine*

Die Stiftsruine liegt unmittelbar westlich der Cappelstraße. Sie ist eine der schönsten Kirchenruinen Westdeutschlands. Die Verbindung aus der westlichen Altstadt kann alternativ aus der Marktstraße, Rathausstraße oder Poststraße erfolgen. Besucher werden auf jeden Fall auf die Cappelstraße geführt, deshalb ist eine entsprechende Inszenierung der Ruine auch für die Cappelstraße (und die bereits erwähnten Verbindungsstraßen) interessant.

Die ISG sollte sich für eine Anstrahlung der Stiftsruine einsetzen.

### *Städtische Bücherei*

Direkt östlich angrenzend an das ISG-Gebiet liegt die 2008 eröffnete städtische Bücherei in der ehemaligen Marienschule. Die Kapelle wird heute als Veranstaltungsraum genutzt, in dem Gebäude hat auch ein Cafe eröffnet. Auch hier bietet sich eine engere Zusammenarbeit an, um die Nutzer der Bibliothek oder die Besucher von Veranstaltungen in das Gebiet der ISG zu ziehen.

### *Pfarrkirche St. Nicolai*

Sie ist die älteste Kirche Lippstadts und liegt direkt an dem ehemaligen, heute nicht mehr erkennbaren „Nicolaimarkt“. Sie hat heute auch eine wichtige Bedeutung für Schützenvereine und könnte bei der Entwicklung des Gebiets eine Rolle spielen (siehe auch Maßnahmen und Diskussionsbereich 5 „Versteckte Historie“).

### *Stadtinformation im Rathaus*

Sie ist die Anlaufstelle für die Besucher von Lippstadt, die von hier aus einen Rundgang durch die Altstadt oder einen Einkaufsbummel beginnen. Die dort verfügbaren Materialien müssen auch Informationen über die Angebote der westlichen Altstadt enthalten, um die Besucher zu einem Besuch auch dieses Gebiets anzuregen.

## 2.3 Planungen

Planungen und Projekte im Umfeld der ISG haben Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebiets oder könnten dafür genutzt werden. Deshalb werden sie kurz erläutert.

### *Neues Einkaufen Südliche Altstadt*

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs am südwestlichen Rand der Innenstadt wurde vor einigen Jahren entbehrlich. Der nordwestlich angrenzende Bereich um die Bahnhofstraße weist seit Jahrzehnten gestalterische und funktionale Mängel auf. Um dem drohenden Bedeutungsverlust der Lippstädter Altstadt (kleinteilige Ladenstruktur und keine großen Entwicklungsflächen im Kern, Konkurrenz der Nachbarzentren) entgegenzuwirken, ließ die Stadt 2006 in einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren ein Entwicklungskonzept für den gesamten Bereich erarbeiten. Im Auftrag der Wirtschaftsförderung ist von GMA 2005 ein Verträglichkeitsgutachten<sup>4</sup> erstellt worden. Die Verkaufsfläche sollte auf maximal 13.000 qm beschränkt werden, aufgeteilt auf 5.000 qm für einen SB-Lebensmittelmarkt, 3.000 qm für einen Elektrofachmarkt und maximal 5.000 qm für großflächigen Einzelhandel, der in der kleinteilig strukturierten Innenstadt nicht realisierbar ist sowie ergänzende Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung und Gastronomie. Empfohlen wurden 700 Stellplätze. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Einkaufspassage die Gefahr von negativen Effekten für den nördlichen Teil der Fußgängerzone und die Cappelstraße mit sich bringt.

Ausgewählt wurde der Entwurf des Büros RKW Architektur+Städtebau, Düsseldorf<sup>5</sup>. Der Entwurf wurde später verändert, der Elektrofachmarkt wurde westlich der verlängerten Cappelstraße vorgesehen.

Das Projekt war und ist in Lippstadt umstritten, von der Initiative Lebendiges Lippstadt wurde ein alternatives Konzept vorgelegt, das stärker auf kulturelle Nutzungen setzt, allerdings auch nur für einen Teil der Flächen Vorschläge macht. Am 9. November 2008 wurde ein

---

<sup>4</sup> GMA-Verträglichkeitsstudie im Auftrag der WFL Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH: Die Stadt Lippstadt ehem. Güterbahnhof/Bahnhofstraße als Standort für ein SB-Warenhaus, einen Elektrofachmarkt und ergänzende Einzelhandelsbetriebe, Köln, im September 2005

<sup>5</sup> Stadt Lippstadt, Wirtschaftsförderung Lippstadt GmbH (Hrsg.): Neues Einkaufen südliche Altstadt, Dortmund, Februar 2007

Ratsbürgerentscheid durchgeführt, das notwendige Quorum von 20 % für oder gegen die Planung wurde nicht erreicht. Damit hat der Ratsbeschluss vom 29. Oktober 2007 für das Einkaufszentrum Bestand.

Im Januar 2009 wurde mitgeteilt, dass Kaufland nicht realisiert wird, gesucht wird jetzt stattdessen ein Betreiber für einen Lebensmittelmarkt.

Die Anpassung der Bauleitplanung und die Bauvorbereitungen sind in Arbeit, die Vergabe des Grundstücks muss allerdings noch europaweit ausgeschrieben werden.

Die ISG hat sich in einer Versammlung am 18. April 2008 mit der Planung beschäftigt und die Forderung gegenüber der Stadt und dem Investor formuliert, dass eine bessere Anbindung des Projekts über die Cappelstraße in die westliche Altstadt realisiert wird. Dies soll durch einen Zugang zum Parkhaus im nordöstlichen Teil, die Gestaltung der Gebäude und die Wegeführung erreicht werden. Am 18. November 2008 hat die Mitgliederversammlung einen Antrag an die Stadt beschlossen, dass sich die Fassade des Einkaufszentrums mit den zur Altstadt hin gewandten Straßenansichten dem Umfeld anpassen und durch Kleinteiligkeit, Öffnung der Fassade und Beleuchtung aufgelockert werden soll.

*Forderungen der ISG*

### *Südertor-Carrée*

Seit längerer Zeit gibt es Planungen für eine Einzelhandelsnutzung des Bereichs Südertor-Ost oder auch Südertor-Carrée. Es würde die bereits bestehende Bebauung Südertor-West (4.300 qm Einzelhandel, Gastronomie, Multiplexkino, 1.500 qm Büro- und Dienstleistungsflächen, Tiefgarage) ergänzen. Das Einkaufszentrum soll ca. 6.500 qm Verkaufsfläche haben, im Gespräch sind ein Lebensmittelanbieter, ein Drogeriemarkt und die Verlagerung des zurzeit im Südertor-West ansässigen Elektronik-Fachmarkts Medimax sowie ein Parkhaus. Das Plangebiet liegt nach dem Einzelhandelsgutachten von Oktober 2007<sup>6</sup> noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, d. h. grundsätzlich sind alle nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zulässig, sofern der zugeordnete Einzugsbereich nicht überschritten wird. Von der der Lage her sind kaum Verflechtungen zum ISG-Gebiet zu erwarten. Aufgrund der stagnierenden oder nur schwach wachsenden Umsätze im Einzelhandel führen alle zusätzlichen Flächenangebote zu einer Umverteilung, wenn nicht zusätzliche Kundschaft gewonnen wird. Unter diesem Gesichtspunkt muss die ISG dieses Projekt kritisch im Auge behalten.

Der Investor benötigt für die Umsetzung auch städtische Grundstücksflächen, dafür ist eine europaweite Ausschreibung erforder-

---

<sup>6</sup> GMA: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lippstadt, Köln, Oktober 2007.

lich, die 2009 erfolgte. Ein Zeitpunkt für die Realisierung ist nach den häufigen Verschiebungen des Baubeginns nicht absehbar.

### *Südliche Umgehung*

Im 1978 aufgestellten Generalverkehrsplan wurde zur Entlastung der Altstadt eine Tangentenkonzept entwickelt. Realisiert wurde in der Zwischenzeit die Nordtangente (Verbindung Beckumer und Lipperoder Straße) und der westliche Abschnitt (Udener und Stirper Straße). Eine eigene östliche Trasse war nicht erforderlich, da die B55 diese Funktion übernimmt.

Im Süden wäre der Bau einer vierstreifigen Kernstadt-Südtangente erforderlich geworden mit erheblichen Eingriffen in das Stadtbild. Die vierspurige Trasse wurde deshalb in zwei zweispurige Trassen beiderseits der Bahnlinie aufgeteilt. Der südliche Teil ist Bestandteil des Straßenzugs der Südtangente, der nördliche Teil eine ebenfalls 2-streifige Verbindung von der Stirper Straße bis zur Woldemei („Verlängerte Bahnhofsstraße“).

In der Umsetzung ist die südlich gelegene Trasse der Südtangente. Die höhengleichen Bahnübergänge Südertor, Unionsstraße, Weissenburger Straße und Alpenstraße werden durch Unterführungen ersetzt. Die Unterführungen Alpenstraße und Unionsstraße sind in Betrieb, die Vorbereitungen für die Unterführung Südertor laufen. Hierfür wird zurzeit die neue Querverbindung zur Stirper Straße geschaffen. Die Unterführung Südertor ist nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, ab 2012 soll die ebenerdige Querung gesperrt werden. Der Abschluss dieser Maßnahme ist für 2013 geplant. Die Sperrung der Unterführung Südertor für den Kfz-Verkehr wird zu einer Entlastung der Cappelstraße führen, der Nord-Süd-Durchgangsverkehr wird sich auf die westliche Umgehung verlagern.

Offen ist noch der Durchstich Richtung Osten über das alte Unionsgelände zum Roßfeld, um den Anschluss an die B55 zu bekommen. Hier gibt es noch Probleme mit dem Erwerb der notwendigen Grundstücke.

### *Fachhochschule*

Im Januar 2009 fiel die Entscheidung für Lippstadt als gleichberechtigte Hauptsitz der neuen Fachhochschule Hamm/Lippstadt. Für jeweils 1.250 Studenten sind an beiden Standorten Studiengänge in den Fächern Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik geplant. Am 21. September 2009 startete die Hochschule mit 47 Studenten der Mechatronik im CarTec. Die Hochschule ist ein Imagegewinn für die gesamte Stadt Lippstadt, sie bietet aber auch wirtschaftliche Chancen für die Altstadt und das ISG-Gebiet. Zwar wird der Neubau im Bereich Himmelreich errichtet und damit nicht in unmittelbarer Anbindung an die Altstadt. Es ist aber zu erwarten, dass die Studenten die Infrastruktur und die Angebote der Altstadt nutzen werden und damit Einzelhandel und Gastronomie, die sich auf diese Nachfrage einstellen, profitieren können. Damit steigt

*Verkehrsentlastung durch Schließung Unterführung Südertor*

*Studenten als Kunden gewinnen*



insgesamt die Tragfähigkeit für Angebote für diese wichtige Altersgruppe.

Erfahrungsgemäß wohnen rund 50 % der Studierenden auch am Studienort, deshalb ist auch eine Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten. Gesucht werden Wohnungen ganz unterschiedlicher Größenordnungen, von kleineren Wohnungen für einzelne Personen bis zu großen Wohnungen für Wohngemeinschaften. Investoren haben bereits entsprechende Baumaßnahmen angekündigt. Die Altstadt hat hier gute Chancen, wenn entsprechende Angebote im Bestand oder durch Innenentwicklung gemacht werden. Studierende dürften sich durch das Ambiente der Altstadt angesprochen fühlen. Möglicherweise wird es langfristig auch verstärkt zu Gründungen kommen, die in einem „Gründerzentrum Altstadt“ gute Rahmenbedingungen finden könnten.

*Studentenwohnen in der Altstadt*

Im Rahmen des Marketings sollten gezielt Erstsemester durch ein „Begrüßungspaket“ angesprochen werden, in dem auch Anbieter aus dem Bereich der ISG mit Aktionen vertreten sind.

### *Regionale 2013*

Die Stadt Lippstadt will sich mit dem Projekt „Westfälisches Auenzentrum“ an der Regionale 2013 Südwestfalen beteiligen. Geplant ist ein am Stadtwald gelegenes überregionales Informations- und Bildungszentrum zum Thema „Fluss und Aue“. Neben den Museums- und Schulungsräumen sind auch Übernachtungsmöglichkeiten geplant. Zielgruppen sind Schulen, Vereine, Unternehmen und Individualreisende. Das Auenzentrum soll damit auch ein Tourismus- und Wirtschaftsfaktor für Lippstadt werden.

Aufgrund der Entfernung und der Zielgruppen sind nur schwache Effekte für das ISG-Gebiet zu erwarten. Trotzdem sollte die Entwicklung im Auge behalten werden, ob sich Chancen ergeben.

## **2.4 Einzelhandel**

### **2.4.1 Entwicklung und Perspektiven**

Lippstadt ist ein sehr guter Einzelhandelsstandort und hat mit einem Anteil von 34 % auswärtiger Kundschaft eine überdurchschnittliche Ausstrahlungskraft auf das Umland. Besonders hoch ist der Anteil auswärtiger Kundschaft bei Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Hausrat, Möbel und Einrichtungen. Während sich der Einzugsbereich in den 10 Jahren seit der letzten Einzelhandelsuntersuchung nicht verändert hat, ist die Ausstrahlung in das erweiterte Umland in diesem Zeitraum tendenziell zurückgegangen.<sup>7</sup>

*Ausstrahlung ins Umland*

1a-Lagen in der Altstadt sind die Lange Straße und der Fußgängerbereich der Poststraße. Die Ladenmieten für ein Standardlokal

---

<sup>7</sup> GMA: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lippstadt, Köln, Oktober 2007, S. 34.

(100 qm, 6 m Front) lagen nach Angaben von Maklern 2008 bei der Neuvermietung im Mittelwert in der Spitzenlage zwischen Luchtenstraße und Spielplatzstraße in der Lange Straße bei rd. 55 EUR/qm, im westlichen Teil der Fußgängerzone Poststraße bei 16 EUR und in der nördlichen Cappelstraße nur noch bei 10 EUR. Hier besteht bereits eine Konkurrenz zu den Büromieten. Die Spitzenlage in der Fußgängerzone spiegelt sich auch in den Grundstückspreisen wider, sie sind mit rd. 620 EUR (Grundstücksmarktbericht 2008) im Bereich Lange Straße/Fleischhauerstraße am höchsten. Insgesamt gibt es bei den Mietpreisen in der Altstadt ein Nord-Süd Gefälle.

Im Vergleich z. B. zu Soest sind die Mieten in Lippstadt deutlich höher.

Die Mietentwicklung ist nicht nur von der Lage, sondern auch von der Größenordnung der Ladenlokale abhängig. Steigende Mieten können Läden um die 120 qm verzeichnen, kleinere Läden um die 60 qm eher sinkende Mieten. Im ISG-Gebiet haben rd. 50 % der Läden eine Fläche unter 80 qm, d. h. die Flächen sind für ein zeitgemäßes Angebot zu klein.

Die Cappelstraße war früher eine „Möbelmeile“, wobei es sich um die traditionellen inhabergeführten Läden handelte. Wie auch an anderen Standorten hat sich dies durch die veränderten Flächenanforderungen des Möbele Einzelhandels völlig geändert. Betriebe wurden verlagert oder geschlossen. Insbesondere im südlichen Teil der Cappelstraße waren und sind Läden nur schwer zu vermieten. Häufig sind es aber auch kaufmännisch oder handelstechnisch unzureichende Konzepte neuer Anbieter, die zu einer Schließung führen.

Die Gutachter sehen in Lippstadt Defizite bei den Sortimenten Elektrowaren, Möbel, Bekleidung, Schuhe, Sport und empfehlen eine Profilierung für junge Kundschaft. Mit der bevorstehenden Ansiedlung von H&M ist ein erster Schritt getan.

Für den Zeitraum bis 2020 wurden im Einzelhandelsgutachten zwei Szenarien entwickelt, das optimistische geht von einem Verkaufsflächenzuwachs von ca. 17.000 qm aus.

Auf Anregung des Vorstands wurden vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH Grundlagen für die weitere Diskussion über Entwicklungsoptionen für das Gebiet Thesen zu den die mittel- und langfristigen Perspektiven vorgelegt.<sup>8</sup> Empfohlen wurde eine Schwerpunktbildung, um eine Profilierung des Gebiets zu erreichen. Dafür müssten dann auch die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden. Es wurde empfohlen, die Profilbildung für folgende Funktionen zu prüfen:

- Einzelhandel
- Dienstleistungen



*Cappelstraße früher Möbelmeile*

*Diskussion Entwicklungsoptionen*

<sup>8</sup> Mittel- und langfristige Perspektiven für die Entwicklung der westlichen Altstadt, Vorlage zur Vorstandssitzung 12.04.2009.

- Gastronomie/Unterhaltung
- Kunst und Kultur
- Wohnen und Einrichten

Da für die Funktion Wohnen und Einrichten besonders gute Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden, wurden diese Themen detaillierter ausgearbeitet.

Der Vorstand sprach sich gegen eine Konzentration auf eine Funktion aus. Insbesondere für den Schwerpunkt Wohnen und Einrichten wurden wenige Chancen gesehen:

- Entsprechende Versuche in den letzten Jahren hatten wenig Erfolg
- Der lokale und regionale Markt ist zu klein
- Als Schwachpunkt werden auch die potenziellen Betreiber gesehen (Finanzierung, Qualifikation)

Es wurde deutlich, dass die ISG vor allen Dingen damit werben sollte, ein Quartier zu sein, in dem es besondere Angebote von inhabergeführtem Einzelhandel gibt und keine großen Ketten vertreten sind. Außerdem wird bevorzugt eine gute Mischung anzustreben sein, statt sich auf eine bestimmte Branche zu spezialisieren. In Zukunft werden auch Second-Hand Angebote an Bedeutung gewinnen.

*Quartier des inhabergeführten Einzelhandels*

Im Maklergespräch wurde auch deutlich, dass für den südlichen Teil des Gebiets im Einzelhandel weniger Chancen gesehen werden. So wurde empfohlen, im Neubau der Volksbank im Erdgeschoß vorzugsweise günstige Räume für Gründer (Computer, Beratung) zur Verfügung zu stellen. Gespräche mit Eigentümern in diesem Bereich zeigten, dass die Neuvermietung selbst in renovierten Immobilien an guten Einzelhandel sehr schwierig ist. Als Alternative zur Einzelhandelsnutzung sollten deshalb im südlichen Bereich Dienstleistungen, Praxen, Unternehmen der Kreativwirtschaft und auch Wohnen durchaus positiv gesehen werden.

*Chancen für Dienstleister, Praxen und Wohnen*

#### 2.4.2 Flächen- und Leerstandsmanagement

Im ISG-Gebiet gibt es 22 Leerstände (Stand 2009). Die leeren Ladenlokale wirken überwiegend ungepflegt, nur ein Ladenlokal ist ansprechend dekoriert. Alle Eigentümer wurden angeschrieben und eine Zwischennutzung oder einheitliche Werbung für eine Vermietung angeregt, außerdem wurden Gespräche geführt. Die Reaktion war überwiegend negativ oder desinteressiert. Die WFL wird dies Thema in Zukunft verstärkt bearbeiten. Ein Eigentümer hat jetzt seine Kooperation angeboten, hier könnte das Konzept getestet werden.

Die Erfahrungen an anderen Standorten zeigen, dass Leerstandsmanagement schwierig sowie zeit- und personalaufwändig ist. Das Land fördert die Entwicklung entsprechender Konzepte, die ISG soll-

te dieses Thema (für die gesamte Altstadt) in das integrierte Handlungskonzept einbringen.

### 2.4.3 Umsetzung des Einzelhandelskonzepts

Bereits im Oktober 2007 wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lippstadt vorgelegt. Der Vorstand der ISG Westliche Altstadt hat sich mit dem Konzept auseinandergesetzt und fordert den Rat auf, das Konzept zügig zu verabschieden und die notwendigen Beschlüsse zur Umsetzung, beispielsweise die Aufstellung von Bebauungsplänen, zu fassen.

Die Diskussion um die Ansiedlung des Textil-Discounters KiK an der Erwitter Straße macht die Dringlichkeit besonders deutlich. Die ISG fordert eine verbindliche grundsätzliche Positionierung der Politik zu der Frage, welche Sortimente außerhalb der Altstadt angeboten werden dürfen. Nach dem Einzelhandelskonzept sollen dies nur Waren sein, die in Lippstadt nicht die Altstadt prägen. Dies sind z. B. Bau- und Gartenbedarf oder Möbel. Bekleidung und Schuhe hingegen stellen den Angebotsbereich dar, der die Vielfalt, die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit des Lippstädter Altstadtangebots entscheidend prägt. Da viele Kundinnen und Kunden in erster Linie zum Bekleidungskauf in die Altstadt kommen, und andere Käufe als „Begleiteffekte“ dann auch getätigt werden, spricht man auch von Schlüsselfunktionen, die der Angebotsbereich Bekleidung für die Altstadt übernimmt. Jedes Angebot außerhalb schwächt somit die Orientierung der Bürger auf die Innenstadt. Eine klare Regelung mit der Folge, dass Ansiedlungen mit Bekleidung (und vergleichbaren für die Altstadt bedeutsamen Sortimenten) außerhalb der Innenstadt nicht oder nur als begrenztes Randsortiment ermöglicht werden, unterstützt daher die positive Entwicklung der Altstadt. Sie gibt den Investoren und Einzelhändlern Sicherheit, nur dann werden diese auch in ihre Geschäfte und das Umfeld investieren.

*Investitionssicherheit durch Beschluss und Umsetzung des Einzelhandelskonzepts*

Das Einzelhandelskonzept steht am 4. März 2010 auf der Tagesordnung des Ausschusses für Stadtentwicklung. Ein Beschluss durch den Rat wäre am 31. Mai 2010 möglich. Nach einem solchen Beschluss ist die zügige Umsetzung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen wichtig.

### 2.5 Dienstleistungen

Die Probleme des Einzelhandels können dazu führen, dass bei der Diskussion über die Entwicklungsperspektiven des Gebiets die Chancen durch Büro- und Praxisnutzung in den Hintergrund treten und damit Entwicklungschancen zu wenig berücksichtigt werden. Gerade im nördlichen Bereich der Cappelstraße und den östlich angrenzenden Bereichen findet sich eine Vielzahl von Büros und Praxen. In vielen Städten ist zu beobachten, dass sie verstärkt in die Erdgeschosse der 1b-Lagen drängen. Auch in Lippstadt zeigt sich

*Dienstleister als wichtige Nutzung*

diese Entwicklung. Die Altstadt hat durch ihr angenehmes Ambiente auch die Chance, kreative Nutzungen, die auf ein solches Umfeld präferieren, anzuziehen. Die ISG sollte verstärkt auch Dienstleister ansprechen und die Standortvorteile des Gebiets beim Marketing betonen.

Bei einer Erdgeschossnutzung durch Dienstleister muss darauf geachtet werden, dass in Einzelhandelslagen der Lauf nicht unterbrochen wird.

## 2.6 Wohnen

Die Einwohnerzahl der Altstadt ist in den letzten 20 Jahren zurückgegangen. Inzwischen gibt es generell wieder eine verstärkte Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnen. Von Maklern und privaten Bauherren wurde dies auch für die Altstadt bestätigt. Aufgrund der Nachfrage gibt es in der Innenstadt und im Lippstädter Süden einen stetigen Anstieg der Wohnungsmieten. Reserven gibt es in der Altstadt noch durch den Ausbau von Dachgeschossen, durch Umwandlung gewerblich genutzter Objekte und die Erschließung von Blockinnenbereichen.

*Wohnen stärken*

Die ISG hält es deshalb für sehr dringlich, dass die Chancen der Entwicklung der Blockinnenbereiche auch für Wohnen im Rahmenplan bearbeitet werden. Dies wird sich dann auch in der Einwohnerprognose ausdrücken. (siehe beispielhaft Maßnahmen- und Diskussionsbereich 8 „Höfe mit Potenzial“)

## 2.7 Verkehr

### 2.7.1 Kraftfahrzeugverkehr

Die hohe Verkehrsbelastung der Cappelstraße wurde von den Anliegern und Eigentümern der Westlichen Altstadt im Workshop am 13. März 2007 differenziert gesehen. Zum einen hat sie positive Auswirkungen, da die Geschäfte und neue Anbieter von vielen Autofahrern gesehen werden. Dies wurde später auch im Gespräch mit den Maklern bestätigt. Allerdings ist diese Möglichkeit nur in Teilbereichen gegeben, z. B. in Einmündungen oder Bereichen, in denen langsamer gefahren wird.

Die Eigentümer im nördlichen Teil der Westlichen Altstadt bemängelten in den Workshops

- lange Ampelschaltungen (Abgase)
- hohes Verkehrsaufkommen
- schlechte Parkplatzsituation
- schmale Fahrbahn
- Gefahr des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Entwicklung im Süden

Die Eigentümer im südlichen Teil bemängelten zusätzlich das Verkehrschaos durch Busse und nächtliche „Autorennen“.

Von den Gewerbetreibenden aus der Westlichen Altstadt wurden außerdem der Mangel an Stellplätzen in Geschäftsnähe und Schwierigkeiten bei der Anlieferung erwähnt.

Die ISG geht davon aus, dass eine grundlegende Änderung der Verkehrsführung nicht möglich ist, die Cappelstraße wird also weiterhin relativ hoch belastet sein. Eine Verbreiterung des Straßenraums ist ebenfalls nicht machbar. Möglich wäre eine andere Aufteilung, die aber zu einer Behinderung des Kfz-Verkehrs führen würde. Am realistischsten ist eine Verlangsamung und Verstetigung des Verkehrs, ohne ihn zu behindern. Dies ist durch Begrenzung der Geschwindigkeit und Gestaltung des Straßenraums möglich, beispielsweise durch bessere Querungsmöglichkeiten und die Schaffung von Platzflächen, die den stark linearen Verlauf optisch etwas auflösen können. Im Rahmenplan müssen diese Optionen untersucht werden.

*Verkehr verlangsamen und verstetigen*

Der Rahmenplan von 1990 hatte vorgeschlagen, die Durchfahrmöglichkeit über die Poststraße zu unterbinden, ohne eine alternative Verkehrsführung aufzuzeigen. Dies würde die Aufgabe des sehr gut frequentierten Parkplatzes bedeuten, aber gute Gestaltungsmöglichkeiten für den gesamten Bereich eröffnen. Sollten im Rahmenplan entsprechende Alternativen geprüft werden, müssen die Eigentümer und Betriebe im Einzugsbereich intensiv eingebunden werden.

Um belastbare Grundlage für die Diskussion über die Verkehrsbelastung zu erhalten, wird die Stadt im März 2010 eine Verkehrszählung auf der Cappelstraße zwischen Spielplatzstraße und Bahnhofstraße durchführen. Die ISG schlägt vor, gleichzeitig eine Zählung im nördlichen Teil der Cappelstraße zu veranlassen. Damit lassen sich die Chancen für Verbesserungsmöglichkeiten auf der gesamten Straße besser abschätzen, insbesondere die Beseitigung der Konfliktpunkte an den Einmündungen Marktstraße und Rathausstraße.

*Verkehrszählung im März 2010 geplant*

Als Grundlage für die Verkehrsplanung für das Projekt Neues Einkaufen Südliche Innenstadt wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet<sup>9</sup> und entsprechend dem jeweiligen Planungsstand fortgeschrieben. Durch die Schließung der Unterführung Südertor für den Kfz-Verkehr wird sich die Verkehrsbelastung der Cappelstraße deutlich verringern (siehe Abbildung Nullvariante 2025). Mit der Realisierung des Projekts Neues Einkaufen Südliche Innenstadt würde das Verkehrsaufkommen ansteigen, die Entlastung durch die Schließung der Unterführung Südertor würde praktisch kompensiert (siehe Abbildung)

*Verkehrsprognose 2025*

---

<sup>9</sup> Holzhauser, D.: Flächenentwicklung ehem. Güterbahnhofsgelände in Lippstadt – Verkehrsgutachten, Lippstadt, im Februar 2008

Da die Planungen sich noch ändern, werden sich auf die Belastungsdaten verändern. Die ISG hat deshalb grundsätzlich folgende Anforderungen formuliert:

*Forderungen der ISG*

- Gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Projekt und der südlichen Cappelstraße sowie des südlichen Teils der Westlichen Altstadt, d.h. keine Beeinträchtigung durch den Kfz-Verkehr
- Keine Rückstaus in die südliche Cappelstraße.

Abbildung 5 Verkehrsbelastung (KFZ) Südliche Altstadt 2025 (ohne Entwicklung ehemaliger Güterbahnhof)

Abbildung 6 Verkehrsbelastung (KFZ) Südliche Altstadt 2025  
(mit Entwicklung ehemaliger Güterbahnhof)

### 2.7.2 Parken

In der Altstadt gibt es ein modernes dynamische Parkleitsystem und im Straßenraum eine „Echtzeitgebührenabrechnung“. Der Rat hat eine Senkung der Parkgebühren und freies Parken am Samstag ab 14:00 Uhr beschlossen. In der Befragung der Bürger im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts<sup>10</sup> wird das Parkplatzangebot kritisch gesehen. Immerhin kommen 72 % der Lippstädter Kundenschaft mit dem PKW/Motorrad zum Einkauf, das Parken spielt also eine wichtige Rolle. Die Senkung der Parkgebühren hat für die befragten Bürger und Einzelhändler eine hohe Priorität.

*Diskussionsthema Parkgebühren*

Das Thema Parken spielt bei allen Diskussionen, gerade zur Entwicklung des Einzelhandels, eine wichtige Rolle. Die ISG hat deshalb an die Stadt folgenden Antrag gestellt:

*Die ISG Westliche Altstadt fordert, dass als wichtiger Fachbeitrag bei der geplanten Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts für die Altstadt ein Parkraumkonzept erarbeitet wird. Dieses hat die städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklungsziele zu berücksichtigen und soll quantitative und qualitative Lösungen sowie die Aufgaben der Stadt und der Privaten bei der Umsetzung aufzeigen.*

*Für den Bereich der westlichen Altstadt sollen Standorte für Parkeinrichtung ermittelt und gesichert werden.*

*Begründung:*

*Nach Aussagen des Fachbereichs Stadtplanung und Umweltschutz, verfügt die Altstadt von Lippstadt über rd. öffentliche 3.700 Stellplätze.*

*Innerhalb der Altstadt ist die Verteilung räumlich ungleichgewichtig, in der Westlichen Altstadt gibt es vergleichsweise wenige Parkplätze. Der an dieser Stelle wahrgenommene Mangel an Stellplätzen wird häufig als Standortnachteil benannt. Nach Angaben der Makler und Eigentümer erschweren die fehlenden ebenerdigen Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Ladenlokale die Vermietung. Auf der anderen Seite fällt auf, dass die Parkhäuser nur wenig ausgelastet sind und dies, obwohl bereits ein großer Anteil der Stellplätze an Dauerparker vermietet ist.*

*Verteilung der Parkplätze ungleichgewichtig*

*Somit lässt sich folgern, dass das „Stellplatzproblem“ der Altstadt (wie in anderen vergleichbaren Städten auch) eher qualitativ zu sehen ist, der Besucher zieht aus unterschiedlichen Gründen – Sicherheit, Nutzbarkeit, Kosten, Öffnungszeiten – Stellplätze außerhalb der Parkhäuser vor. Da diese sich in einer historisch gewachsenen Altstadt nur sehr begrenzt vermehren lassen, liegt der wichtigste Ansatzpunkt darin, die Akzeptanz und Nutzbarkeit der Parkhäuser zu verbessern. Damit würde man nicht nur eine bessere Verteilung der Besucherströme und eine Minimierung des Parkplatzsuchverkehrs erreichen, sondern*

*Qualität des Stellplatzangebots wichtig*

<sup>10</sup> GMA: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lippstadt, Köln, Oktober 2007, S. 81ff.

*auch das Angebot an Kurzzeitparkplätzen in der Nähe der Geschäfte würde erhöht. Eine solche Strategie erfordert ein Umdenken auf allen Seiten und kann nur in Zusammenarbeit der Stadt mit den privaten Parkhausbetreibern entwickelt und umgesetzt werden.*

*Um eine weitere Entzerrung zu erreichen, müssten für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Stellplätze in akzeptabler Entfernung angeboten werden, damit die Stellplätze im Zentrum für Kundinnen und Kunden zur Verfügung stehen (Beispiel geplante Ausbau Parkplatz Bückeburger Straße).*

*Unter diesen Gesichtspunkten ist ein ganzheitliches Konzept dringend notwendig, da durch die angestrebte Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen in der Altstadt der Parkraumbedarf noch erhöht wird. Um vorzubeugen, dass Blockinnenbereiche verstärkt als Parkflächen oder Garagenhöfe genutzt werden und damit das Wohnumfeld beeinträchtigt wird, müssen quartiersbezogene Lösungen erarbeitet werden.*

*Um der ungleichgewichtigen Verteilung der Parkplätze entgegenzuwirken, sollen im geplanten Rahmenplan in der westlichen Altstadt Flächen für zusätzliche Parkeinrichtungen ermittelt und gesichert werden.*

*Die Stadt plant, durch einen Bebauungsplan die Anlage von Stellplätzen auf Abrissgrundstücken zu unterbinden. Als eine Abwägungsgrundlage wäre ein Parkraumkonzept hilfreich und würde die Umsetzung erleichtern.*

Um möglichst schnell eine Verbesserung der Parkraumsituation zu erreichen, wurde am 8. Dezember 2009 auf Einladung der WFL ein Gespräch mit den Betreibern der vier Parkhäuser/Tiefgaragen geführt. Dem war eine Kurzbewertung der Parkhäuser vorausgegangen. Die Parkhäuser bieten unterschiedliche Qualität und Service, Verbesserungen sind erforderlich. In regelmäßigen Abständen sollte deshalb durch die ISG und die Werbegemeinschaft eine Begehung durchgeführt werden, eine entsprechende Checkliste wurde der ISG und WFL zur Verfügung gestellt. Als wichtige Maßnahme wurde von den Betreibern eine Verbreiterung der Parkbuchten zugesagt.

Vereinbart wurde die Prüfung einer einheitlichen Erstattung der Parkgebühren durch den Einzelhandel, wobei von den Betreibern ein Abrissystem als besonders kundenfreundlich und praktikabel vorgeschlagen wurde.

Erfreulicherweise hat das Parkhaus in der Lippe-Galerie eine Anregung aus dem Gespräch bereits aufgegriffen und die Parkgebühren für Langzeitparker seit Anfang Januar deutlich gesenkt.

Realisiert werden sollte auch die Anbringung von Plänen in den Parkhäusern mit einer schematisierten Darstellung der wichtigsten Einrichtungen, Wegebeziehungen und Einkaufsbereiche, einschließlich der Einkaufs- und Gastronomiebereiche in der Westlichen Altstadt.

*Quartiersbezogene Lösungen*

*Standort für Parkeinrichtung sichern*

*Gespräch mit Betreibern*



*Orientierungspläne in Parkhäusern*

Für den nördlichen Teil der Cappelstraße ist das Parkhaus Am Markt räumlich am günstigsten gelegen. In Zusammenarbeit mit dem Betreiber sollte deshalb für eine gute Ausstattung und Erreichbarkeit des Parkhauses gesorgt werden.

### 2.7.3 Fahrradfahrer

Lippstadt hat einen hohen Anteil von Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrern am Einkaufsverkehr, 15 % kommen mit dem Fahrrad/Mofa<sup>11</sup>. In anderen Mittelstädten vergleichbarer Größenordnung sind es 12 %. Rund 30 % der Bürgerschaft beurteilen die Fahrradfreundlichkeit als sehr gut, genau soviel als schlecht. Die Einzelhändler haben ein besseres Bild, fast 40 % halten die Innenstadt für fahrradfreundlich. Diese unterschiedliche Gewichtung spiegelt sich auch in den Prioritäten wider; für die Bürgerinnen und Bürger steht die Verbesserung der Fahrradwege an 4. Stelle, für die Einzelhändler an 7. Stelle.

Die Situation ist für Fahrradfahrende auf der Cappelstraße unbefriedigend, sie müssen sich die Straße mit dem Kfz-Verkehr teilen. Für Kinder und Jugendliche ist dies eine kritische Situation, sie weichen auf die Bürgersteige aus. Hier gefährden oder verunsichern sie allerdings durch teilweise rücksichtslose Fahrweise Fußgängerinnen und Fußgänger. Es wurde deshalb angeregt, durch eine verstärkte Überwachung zu Zeiten des Schülerverkehrs die Situation zu verbessern.

Von der Stadt wurde ein Plan für Radwege entwickelt (Siehe Plan „Radwegeverkehrsanlagen (Stand 2008)“), gegenüber dem Planungsstand 2008 haben sich im Gebiet der ISG keine Veränderungen ergeben. Auf der Cappelstraße wäre ein Netzschluss zwischen Rathaus- und Marktstraße dringend erforderlich. Zurzeit wird versucht, die Radfahrenden durch unschöne Absperrungen zu einem Umweg über den Markt zu führen, was aber nicht befolgt wird.

Die angefahrenen Absperrungen machen aber auch deutlich, dass Autofahrerinnen und Autofahrer bei den Abbiegevorgängen Probleme haben. Im Rahmenplan müssen dafür Lösungen erarbeitet werden.

Für Ortsfremde irritierend ist die Führung des Fahrradwegs in der August-Kleine-Straße über einen Bürgersteig. Dieser Radweg muss auch auf dem Weg zum Spielplatz überquert werden. Auch hier müsste eine bessere Lösung möglich sein.

*Probleme für Fahrradfahrer auf der Cappelstraße*

*Radwegeplanung*



<sup>11</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt. Köln, Oktober 2007, S. 80



Abbildung 7 Radverkehrswegeanlagen

### 3 Lichtkonzept

Aufgabe des Lichts im öffentlichen Raum ist es, neben Sicherheit auch Orientierung zu geben und Atmosphäre zu schaffen. Mit einem abgestimmten Lichtkonzept kann die Qualität des Stadtbilds, wie es sich am Tag präsentiert, auch abends und in der dunklen Jahreszeit erlebbar gemacht werden. Es ist auch möglich, eher nüchterne Situationen aufzuwerten und interessant zu machen. Dabei ist es wichtig, dass die gesamte Lichtsituation betrachtet wird, von der Beleuchtung des öffentlichen Raums über die Anstrahlung der Fassaden bis zur Beleuchtung der Schaufenster.

„Licht, Wasser, Leben“ ist das Leitbild der Stadt Lippstadt und mit der Lichtpromenade wurde bereits ein bemerkenswertes Projekt verwirklicht. Umso wichtiger ist es, dass dieser Anspruch auch in der Altstadt umgesetzt wird. Die Stadt hat 2006 ein Lichtkonzept erarbeiten lassen<sup>12</sup>. Für die westliche Altstadt sind folgende Aussagen von Bedeutung:

*Lichtkonzept für die Altstadt*

*Bestandsanalyse (siehe auch Planausschnitte „Stadtstruktur):*

- *Nördlicher Eingang zur Cappelstraße wird als Stadteingang angesehen*
- *Stadteingänge werden im nächtlichen Bild nicht hervorgehoben*
- *Die Kugelleuchten haben eine starke Blendwirkung*
- *Poststraße: Hängelampen erzeugen keine einladende Atmosphäre*
- *Postpark: starker Baumbestand verdunkelt die Anlage*
- *Marienkirche und Heimatmuseum werden nachts beleuchtet; allerdings flächenhafte Anstrahlungsart, die die Besonderheiten dieser Gebäude nicht herausarbeiten*
- *Beleuchtungszeiten der Kernstadt sind schlecht abgestimmt; vorhandene Leuchten werden teilweise erst deutlich nach Einsetzen der Dunkelheit gezündet*

*Straßensystem/ Stadteingänge:*

- *Stadtstraßen und Ringstraßen (Cappelstraße und Marktstraße): Durch die Verwendung eines bestimmten Leuchtentyps sollen sie sich in Form von Beleuchtungsstärke, der Lichtpunkthöhe und des Leuchtendesigns von den übrigen Straßen abheben*

---

<sup>12</sup> Schwiermann, Y.: Stadtlicht – Kunstlicht. Entwurf eines Lichtkonzepts für den Kernstadtbereich von Lippstadt, Höxter, Juni 2006



Abbildung 8 Lichtkonzept Stadtstruktur

- *Wohnstraßen (Mühlen-, Rathaus-, Post-, Fleischhauer-, Kahlen-, Spielplatz- und Blumenstraße): Sie werden durch einen zweiten Leuchtentyp definiert; geringere Beleuchtungsstärken und Lichtpunkthöhen*
- *Stadteingänge sind besonders zu akzentuieren; dadurch werden „Grenzen“ und einladende Situation geschaffen*
- *Stadteingänge: Baumalleen begleiten die Stadteingänge; durch die Beleuchtung dieser Bäume soll eine Torsituation geschaffen und so die „Grenzlinie“ der Kernstadt hervorgehoben werden, dies schafft eine einladende Situation für Besucher*
- *Ringstraßen: es sollte ein Leuchttyp gewählt werden, der Ortsfremden die Orientierung erleichtert; bisher sind die Gehwege an diesen Straßen nicht immer optimal ausgeleuchtet*
- *Es wird auf Fassaden hingewiesen, die sich besonders für eine Anstrahlung eignen, empfohlen wird Streiflicht (siehe Abbildung „Anstrahlung Fassaden“)*
- *Es wird eine interessante Beleuchtung der Stiftsruine vorgeschlagen (Siehe Abbildung „Stiftsruine“)*
- *In den Gassen soll die bestehende, historische Beleuchtung erhalten bleiben*

#### *Freiräume*

- *übergeordnetes Lichtleitsystem (siehe Abbildung „Lichtleitsystem“) verbindet Stadträume und Plätze; leitet Besucher in die gastronomischen Bereiche*
- *Beleuchtung soll schon zu Beginn der Dämmerung einsetzen*
- *Durch Lichtleitsystem werden Blickbeziehungen miteinander verknüpft*
- *Lichtlinien, die im Boden eingelassen sind, führen den Besucher zu einzelnen Informationspunkten, die die fehlenden Blickbeziehungen miteinander verknüpfen*
- *Informationspunkte zeichnen sich durch eine Lichtsäule und Hinweise zu Attraktionen aus (im ISG-Gebiet auf der Kreuzung Cappel-/ Poststraße, auf der Marktstraße und der Kahlenstraße)*
- *Lichtleitsystem soll Besucher in die gastronomischen Bereiche führen*
- *Führung durch blaue Lichtlinien auf der Cappel-, Rathaus- und Poststraße*



Abbildung 9 Lichtkonzept Lichtleitsystem

- *Führung durch Lichtlinien und illuminierte Gehölze auf der Blumen-, Spielplatz-, Kahlen-, Fleischhauer und Marktstraße*
- *Postpark: Park wird nachts in seiner Wegeführung und Dreidimensionalität akzentuiert; in Hochbeete eingefasste Fluter; Illuminierung des Gedenksteins und des Baumdenkmals; Grenzen des Parks sollen durch die beleuchteten historischen Mauerwerke hervorgehoben werden.*

Die ISG empfiehlt der Stadt, das Lichtkonzept im Zusammenhang mit der Rahmenplanung zu überprüfen und Leitlinien festzulegen. Einige Eigentümer haben bereits eine Anstrahlung ihrer Fassade realisiert, weitere planen dies. Dabei werden im Moment noch ganz unterschiedliche Lösungen verfolgt, die nicht aufeinander abgestimmt sind und nicht immer zu dem Gebäude passen. Eine Beratung der Eigentümer auf der Basis eines abgestimmten Konzepts ist deshalb dringlich. Für einzelne Bereiche kann dies dann auch Grundlage für Förderanträge sein oder für Maßnahmen der ISG.

*Lichtkonzept beschließen und umsetzen*

Aus Sicht der ISG sollte das Konzept in folgenden Aussagen überprüft bzw. ergänzt werden:

*Lichtkonzept für ISG-Gebiet ergänzen*

- Für den Postpark muss eine Beleuchtung vorgesehen werden, die auch dem Sicherheitsbedürfnis der Nutzer Rechnung trägt
- Das Lichtkonzept für die Pfade soll mit dem städtebaulichen Konzept abgestimmt werden, die Verbindungen über die zwischen den einzelnen Teilbereichen liegenden Straßenstücke oder Plätze muss auch durch Licht hergestellt werden
- Im südlichen Teil der Cappelstraße ist ebenfalls ein „Stadteingang“ zu entwickeln.

Die Stadt hat mit der Installation von 418 neuen LED-Strahlern im Zentrum begonnen, allerdings nicht in der Altstadt. In der gegenwärtigen schwierigen Haushaltssituation ist auch nicht zu erwarten, dass mittelfristig das Lichtkonzept für die gesamte Altstadt umgesetzt wird. Für die ISG wird es deshalb wichtig sein,

- gemeinsam mit der Stadt Prioritäten für die Anstrahlung von öffentlichen Gebäuden zu entwickeln
- Private bei der Planung für die Anstrahlung ihrer Fassaden zu unterstützen
- bei privaten Baumaßnahmen, z. B. im Bereich der Pfade darauf hinzuwirken, dass ein abgestimmtes Beleuchtungskonzept, auch unter Einschluss der privaten Fassaden, realisiert wird.

Abbildung 10 Lichtkonzept Anstrahlung Fassaden

Abbildung 11 Lichtkonzept Baukunst

Die ISG Westliche Altstadt hat aus eigenen Mitteln und mit Unterstützung einiger Anlieger für Teile der Cappelstraße eine Winterbeleuchtung realisiert. Diese soll nach und nach auf das gesamte Gebiet ausgedehnt werden. In den Seitenstraße könnte sie auch zur Verdeutlichung eines eigenen Profils dienen. Die Winterbeleuchtung muss in die Überlegungen für das gesamte Beleuchtungskonzept integriert werden.

## **4 Nutzungskonzept und Maßnahmenbereiche**

### **4.1 Nutzungskonzept**

In der Altstadt zwischen Lange Straße und Cappelstraße hat sich eine „Arbeitsteilung“ entwickelt: Die Lange Straße und angrenzende Bereiche werden durch die Funktion Einkaufen dominiert, im nördlichen Teil des Gebiets kommen Gastronomie, öffentliche und kulturelle Einrichtungen sowie Büronutzung hinzu. Südlich der Poststraße findet sich zwischen den Pfaden und der Cappelstraße eine stark gemischte Nutzung. Diese unterschiedlichen Schwerpunkte ergänzen sich. Jede 1a-Lage braucht eine 1b-Lage, in der neue Konzepte und Betriebe ihren Platz finden, in der Individualität und Kreativität Platz haben. Die ISG Westliche Altstadt ist nicht die „arme“ Schwester der Lange Straße, sondern ergänzt diese. Sie ist allerdings auch auf ein gutes Funktionieren der Lange Straße angewiesen und auf gute Verknüpfungen. Im Rahmenplan muss darauf geachtet werden, dass Nutzung und Gestaltung genug „Trittsteine“ bieten, um die westliche Altstadt bis zur Cappelstraße zu frequentieren.

*Arbeitsteilung Lange Straße und Westliche Altstadt*

Dies kann durch eine Profilierung der Querverbindungen erleichtert werden, die allerdings jeweils den gesamten Straßenzug zwischen Cappelstraße und Lange Straße umfassen muss und damit über den Bereich der ISG hinausreicht. In der Grafik „Verbindungen stärken“, wird dies schematisch verdeutlicht. Im Rahmenplan sollten entsprechende Profile entwickelt werden.

*Profilierung der Querverbindungen*

Abbildung 12 Verbindungen stärken



Quelle: Kartengrundlage Büro für Stadtplanung und Stadtforschung: Städtebauliche Rahmenplanung Altstadt-Lippstadt. Dortmund im Oktober 1990, aktualisiert Stand 2010

Durch die Dominanz des Kfz-Verkehrs auf der Cappelstraße verlieren - außer am Zurhelle-Platz - die Eingänge in die Querstraßen gestalterisch an Bedeutung. Dies erschwert eine Profilierung dieser Straßen. Mit der Grafik „Torsituationen schaffen“ wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, wobei Torsituationen auf ganz verschiedene Weise, beispielsweise durch Gebäude, Straßenraumgestaltung oder Beleuchtung, hergestellt werden können. Wichtig ist, dass der lineare Charakter der Cappelstraße gemindert wird. Im Norden und Süden müssen „Torbereiche“ gestaltet werden, die verdeutlichen, dass man in einen innerstädtischen Geschäftsbereich kommt oder ihn verlässt. Je nach der Entwicklung im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs müsste auch im Süden ein „Eingang“ gestaltet werden.

*Torsituationen schaffen*

Abbildung 13 Torbereiche schaffen



Quelle: Kartengrundlage Büro für Stadtplanung und Stadtforschung: Städtebauliche Rahmenplanung Altstadt-Lippstadt, Dortmund im Oktober 1990, aktualisiert Stand 2010

In der Westlichen Altstadt fehlen Platzbereiche zum Verweilen oder als „Trittsteine“. Der Zurhelle-Platz hat sich sehr positiv entwickelt und der Postpark soll umgestaltet und aufgewertet werden. Entlang der Cappelstraße sollten Gelegenheiten genutzt werden, Platzbereiche zu schaffen. Mögliche Standorte sind in der Grafik „Platzbereiche aufwerten“ gekennzeichnet.

*Platzbereiche aufwerten*

**Abbildung 14** Platzbereiche aufwerten

Quelle: Kartengrundlage Büro für Stadtplanung und Stadtforschung: Städtebau-liche Rahmenplanung Altstadt-Lippstadt, Dortmund im Oktober 1990, aktualisiert Stand 2010

Für einige „Maßnahmen- und Diskussionsbereiche“ wird exemplarisch gezeigt, welche öffentlichen und privaten Maßnahmen notwendig sind. Die Lage dieser Bereiche mit der entsprechenden Nummerierung ergibt sich aus dem Plan „Maßnahmen- und Diskussionsbereiche“.



Abbildung 15 Maßnahmen und Diskussionsbereiche



Abbildung 16 Maßnahmen und Diskussionsbereich: 1. Tor zur Westlichen Altstadt

## 4.2 Maßnahmen- und Diskussionsbereiche

### 4.2.1 Tor zur Westlichen Altstadt (Nr. 1)

Dieser Bereich ist der Eingang zur Westlichen Altstadt und auch zur Cappelstraße. Der Straßencharakter ändert sich, die relativ breite Straße geht nach der Querung der Lippe in einen engeren und dicht bebauten Bereich über. Hier befand sich auch das historische Capeltor. Für die Nutzer der Straße entsteht hier der „erste“ Eindruck, der auch für Image des Gesamtquartiers wichtig ist.

Heute präsentiert sich dieser Bereich wenig einladend. Einige Gebäude machen einen ungepflegten Eindruck, im Erdgeschoss gibt es Leerstände oder Mindernutzungen. Die Straße wird relativ schnell befahren, für die Fußgänger ist das Queren schwierig. Die hässliche Absperrungen des Bürgersteigs an den Einmündung Marktstraße ist nicht nur eine optische Beeinträchtigung des Straßenbilds sondern signalisieren auch eine gefährliche Situation. Offenbar wird auf der Cappelstraße im Verhältnis zu den Abbiegevorgängen aus der Marktstraße zu schnell gefahren. Abends kommt der Straßenraum bei der Einfahrt in das Gebiet nicht zur Geltung, die Kugelleuchten überstrahlen die anderen Lichtquellen und Fassaden.

Eine Anstrahlung der Stiftsruine würde nicht nur diesen Bereich aufwerten. Ein Teil der angestrahlten Fassade wäre bis in die Marktstraße hinein sichtbar und damit auch ein Anziehungspunkt.

Die Marktstraße ist eine wichtige Verbindung vom Parkplatz Markt und dem Parkhaus Am Markt in die nördliche Cappelstraße. Es muss deshalb darauf geachtet werden, dass der Geschäftsbesatz auf der Südseite vor der Einmündung in die Cappelstraße interessant bleibt, um den Lauf nicht zu unterbrechen.

Durch gemeinsame Maßnahmen der Privaten und der Stadt kann der Bereich aufgewertet werden:

- Verlangsamung des Kfz-Verkehrs auf der Cappelstraße durch Veränderung des Straßenraums
- Inszenierung der Eingangssituation bereits im Bereich der Brücke (Beleuchtung, Fahnen, Stelen)
- Aufwertung der Blicksituation in die Burgstraße
- Beseitigung des überdimensionierten und überflüssigen Hinweisschilds zum Parkhaus Am Markt
- Gespräche mit den Eigentümern der westlichen Blockseite, insbesondere auch über Maßnahmen zur Aufwertung des Blockinnenbereichs und damit eine bessere wirtschaftliche Nutzung
- Abgestimmtes Beleuchtungskonzept öffentlicher Straßenraum, Schaufenster, Fassaden (Aufgreifen der Initiative des Hotels Best Western-Lippischer Hof)
- Verbindung zur Stiftsruine verbessern, Anstrahlen der Stiftsruine (siehe Abbildung „Stiftsruine“ aus Lichtkonzept), Öffnung des östlichen Eingangs zum Park



- Aufwertung der Stiftstraße (Renovierung der schönen alten Tür an der Nordfassade des Hauses Cappelstraße 14, Verkleidung der Müllboxen, Lichtinszenierung der Straße)

#### 4.2.2 Altstadt Carrée-Nord (Nr. 2)

Dieser Bereich um den Zurhelle-Platz hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. Damit konnte der Geschäfts- und Gastronomiebesatz der Poststraße bis zur Cappelstraße geführt werden. Die ehemalige Reichsbankzentrale ist insbesondere abends mit der Anstrahlung ein gut sichtbarer Ankerpunkt aus Richtung Poststraße. Die erfolgreiche Vermietung der Praxen und Büros zeigt, dass es eine Nachfrage nach gut ausgestatteten Räumen in der Altstadt gibt.

Abbildung 17 Maßnahmen und Diskussionsbereich: 2. Altstadt Carrée-Nord

Die Bezeichnung Altstadt-Carrée wurde aus der gemeinsamen Werbung der Geschäftsleute übernommen. Nur, wenn der Standort durch eine entsprechende Werbung und Aktionen vermarktet wird, können sich auch neue Betriebe halten. Ob die Bezeichnung auf Dauer so geführt werden soll, muss von den Akteuren möglichst bald entschieden werden.

An der Einmündung Rathausstraße befindet sich eine unschöne Absperrung, die Radfahrende davon abhalten soll, den Bürgersteig in Richtung Norden zu befahren. Vielmehr soll der Umweg über den Markt gewählt werden. Dies wird häufig nicht befolgt. Eine andere Lösung wurde bereits geprüft und verworfen, da bauliche Maßnahmen und die Wegnahme von Stellplätzen notwendig gewesen wären. Im Rahmen eines Gesamtkonzepts zur Reduzierung der negativen Auswirkungen des Verkehrs auf der Cappelstraße sollte geprüft werden, welche positiven Auswirkungen sich für den gesamten nördlichen Teil aus einer solchen Umbaumaßnahme ergeben könnten.



Durch die Gestaltung der Blumenbeete wurde der Bereich bereits aufgewertet, ein Spielgerät und Bänke sollen folgen. Vom Betreiber des Restaurants wurde zugesagt, die Pflanzkästen der Abgrenzung der Freifläche gegen ansprechendere auszutauschen.

Der Zurhelle-Platz wird für kleinere Märkte oder Veranstaltungen genutzt.

Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Fortsetzung des gemeinsamen Marketings
- Fortsetzung der Bespielung des Zurhelle-Platzes durch regelmäßige, kleinere Veranstaltungen (Musik, Unterhaltungskünstler, kleinere Märkte)
- Verbesserung des Mobiliars
- Ausdehnung des Lichtkonzepts
- Historischen Bezug (Verlauf der alten Befestigung, z. B. durch Pflasterung, Lichtbänder) verdeutlichen und als ein Alleinstellungsmerkmal nutzen
- Entschärfung der Situation für Fahrradfahrende, Beseitigung der unschönen Absperrungen
- Entwicklungsmöglichkeiten des Blockinnenbereichs zwischen Cappelstraße und David-Gans Straße prüfen (Parkeinrichtung?)



#### 4.2.3 Altstadt Carrée-Süd (Nr. 3)

Mit der Bezeichnung soll deutlich gemacht werden, dass dieser Bereich von der Entwicklung um den Zurhelle-Platz profitieren kann, wenn das gemeinsame Marketing fortgesetzt wird. Durch die Baumaßnahmen hat sich eine deutliche Verbesserung auf der westlichen Seite ergeben. Interessant ist auch die Anmietung von Räumen durch eine Kanzlei neben dem neuen Herrenausstatter, die von diesem ausdrücklich begrüßt wird.

Die gegenüberliegende Häuserzeile bietet durch die Arkaden zwar Wetterschutz, wirkt aber recht nüchtern und die zurückgesetzten Läden haben ein etwas dunkles Erscheinungsbild. Durch die Höhe der Gebäude wird das schmale und dunkle Bild der Straße noch verstärkt. Durch eine gute Fassadenanstrahlung und mehr Licht in den Arkaden könnte die Situation verbessert werden.

Die Baulücke an der Einmündung Soeststraße beeinträchtigt den gesamten Bereich, insbesondere durch den Blick auf die unverputzte Brandmauer des Nachbargebäudes. Die ISG sollte versuchen, durch ein Gespräch mit den Beteiligten zumindest die Gestaltung der Brandmauer zu erreichen.

Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Gemeinsames Marketing mit dem Altstadt Carrée-Nord
- Gemeinsam abgestimmtes Lichtkonzept, Licht in den Arkaden
- Aufwertung und Pflege der Pflanzbeete
- Renovierung der Brandmauer (gemeinsamer Druck der ISG und der Stadt auf die verantwortlichen Eigentümer)
- Bebauung des Eckgrundstücks Cappelstraße/Soeststraße als Entrée
- Schaufensterbeleuchtung abends bis 22:00 Uhr, auch in Leerständen



#### 4.2.4 Nord-Süd-Verbindung (Nr. 4)

In diesem Teil ist die Cappelstraße schmal und wirkt relativ dunkel, für Passanten ist sie weniger interessant. Der Eindruck wird jetzt noch verstärkt durch eine große Baulücke und in Zukunft durch die Baustelle des INI-Gebäudes. Auf der anderen Seite gibt es aber mit dem Geschäft „The House“ für Jugendliche interessante Angebote und hier befindet sich auch ein Restaurant mit regionalem Einzugsbereich. Das belegt, dass in gewissem Umfang Standorte auch durch einzelne Betriebe „gemacht“ werden können.

Für dies Teilstück wurde der Begriff „Nord-Süd-Verbindung“ gewählt, weil es eine wichtige Verbindungsfunktion hat. Sollte sich die Aufwertung von Norden aus fortsetzen und sich im südlichen Bereich durch das Projekt „Neues Einkaufen Südliche Altstadt“ neue Chancen entwickeln, dann hat dieses Teilstück bei guter Gestaltung und Besatz Verbindungsfunktion. Gelingt dies nicht, dann kann sich eine „Barriere“ entwickeln, die den südlichen und nördlichen Teil der Cappelstraße trennt.

Wichtig wird die Gestaltung des Neubaus der INI (Städtebau, Öffnung zur Straße, Licht) sein und die zügige Neubebauung des Eckgrundstücks Kappelstraße/Fleischhauerstraße. Für eine wirtschaftliche Nutzung der weiteren Gebäude auf der östlichen Straßenseite muss auch die Entwicklung des Blockinnenbereichs einbezogen werden (siehe Bereich 11).

#### 4.2.5 Versteckte Historie (NR. 5)

Wer an dem Parkplatz vor der Kirche vorbeifährt, gewinnt nicht den Eindruck, dass es sich um einen für Lippstadts Geschichte wichtigen Ort handelt. Die hier gelegene Pfarrkirche St. Nicolai ist die älteste Lippstädter Kirche. Sie wurde erstmalig 1150, d. h. noch vor der Stadtgründung, fertiggestellt, aus dieser Zeit ist noch der Westturm erhalten. 1873 wurde das Kirchenschiff wegen Baufälligkeit abgebrochen und eine neugotische Hallenkirche errichtet.

Hier war der Verkehrsknotenpunkt für die Fernwege Münster, Frankfurt/Main, Lübeck. Vermutet wird ein Marktort oder eine kleine Siedlung um 1185 vor der Stadtgründung. Wo heute Autos parken, soll sich ein Markt befunden haben (Nicolaimarkt).

Der südlich gelegene Nicolaiweg entstand mit der Stadterweiterung nach 1220 und ist eine der ältesten Straßen Lippstadts, heute ein eigenes Quartier mit viel Charme.

Die St. Nicolaikirche bleibt aus Richtung der Cappelstraße weitgehend verborgen und wird durch ein unattraktives Gebäude, Bäume und den Parkplatz von der Straße optisch abgeschnitten.

Gegenüber der Kirche liegt an der Cappelstraße ein schönes Fachwerkhaus mit einem kleinen Vorplatz, die Straße wird hier wieder breiter und dadurch heller.

Da es in der Westlichen Altstadt nur wenige Platzräume gibt, sollte überprüft werden, ob statt des Parkplatzes und durch den Abriss eines Gebäudes eine Freifläche geschaffen werden könnte. Durch Anstrahlung könnte die Kirche stärker betont werden. Nur die Schaffung einer Platzfläche ist durch die etwas isolierte Lage nicht ausreichend, es besteht die Gefahr der Mindernutzung. Die Platzfläche müsste gastronomisch, unter Einbeziehung eines der Nachbargebäude und dem Bau eines kleineren Pavillons auf dem nördlichen Teil, genutzt werden. Mit der Aufpflasterung bis in den Straßenbereich und der Beseitigung der Stellplätze am Straßenrand könnte die Fläche optisch vergrößert und der Verkehr verlangsamt werden. Selbst wenn die Planung erst langfristig umsetzbar wäre, sollte die Option nicht „verbaut“ werden.

An der Ecke Cappelstraße/Spielplatzstraße liegt das große Grundstück der Volksbank, das seit einiger Zeit als Parkplatz zwischen genutzt wird. Bei einer weiteren Zwischennutzung sollte das Gelände der Volksbank optisch besser abgeschirmt werden, z. B. durch temporäre Begrünung. Dies hätte auch Vorbildcharakter für aktuelle und zukünftige Bauprojekte an der Cappelstraße.



Abbildung 18 Maßnahmen und Diskussionsbereich: 4. Nord-Süd Verbindung



Abbildung 19 Maßnahmen und Diskussionsbereich: 5. Versteckte Historie

#### 4.2.6 Entrée oder nur Ausfahrt? (Nr. 6)

Die Cappelstraße wirkt durch die östlich gelegene kleine Platzfläche und die teilweise niedrigen Gebäude breiter, heller und ansprechender. Durch die nördlich gelegene Baulücke der Volksbank hat man auch einen ungehinderten Blick auf das hübsche Fachwerkgebäude. Autofahrer werden dies kaum bemerken, da der Blick bereits südlich in Richtung Bahnhofstraße geht. Dieses letzte Teilstück der Cappelstraße macht heute eher den Eindruck einer „Ausfahrt“ aus der Westlichen Altstadt und hat eine hohe Verkehrsbelastung. Diese Belastung und die aus der Spielplatzstraße einbiegenden Fahrzeuge machen das Queren für Fußgänger schwierig. Die sich hier befindlichen Geschäfte haben entweder Stammkundschaft oder Nahversorgungsfunktion. Eine Neuvermietung ist sehr schwierig.

Abbildung 20 Maßnahmen und Diskussionsbereich:6. Entrée oder nur  
Ausfahrt?

An der Einmündung des Nicolaiwegs befindet sich eine unschöne Absperrung, die das direkte Queren von Fußgängern zwischen Nicolaiweg und Blumenstraße verhindern soll, da Autofahrer sie durch die leichte Kurve erst relativ spät sehen.

Positiv ist die direkte Blickbeziehung von der Lange Straße bis zur Cappelstraße auf ein Fachwerkhaus, bei entsprechender Beleuchtung ein schöner Ankerpunkt.

Eine optische Verbesserung kann durch die Gestaltung des Platzbereichs auf der östlichen Straßenseite erreicht werden, wobei die Anlieger eine Verdrängung der parkenden PKW und die Aufstellung von Bänken nicht wünschen. Eine bereits vorhandene Installation für eine Brunnenanlage könnte aktiviert werden.

Der Parkplatz (außerhalb des ISG-Gebiets) sollte durch Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung optisch aufgewertet werden.

Chancen für diesen Bereich ergeben sich aus den Planungen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs. Die ISG fordert deshalb (siehe Kapitel „Neues Einkaufen Südliche Altstadt“ und „Verkehr“), dass

- der südliche Teil der Cappelstraße gut an das Projekt angebunden wird
- die Fassaden des Einkaufszentrums in Richtung Cappelstraße durch Kleinteiligkeit, Öffnung der Fassade und Beleuchtung aufgelockert werden
- kein Rückstau des Zugangsverkehrs in die Cappelstraße entsteht
- Fußgängerquerungen nicht behindert werden.

#### 4.2.7 Atmosphäre schaffen (Nr. 7)

Die Kahlenstraße ist in ihrem östlichen Teil für Fußgänger heute nicht sehr attraktiv. Durch die Einfahrt Lippe-Galerie und den zurzeit noch nicht umgebauten Teil der ehemaligen Marienschule sowie die Gebäude der Volksbank gibt es keine durchgehenden Ladenfronten, die den Lauf interessant machen. Im Erdgeschoß der Marienschule ist Gastronomie geplant, dies könnte den Bereich beleben und die Verbindung in die Cappelstraße aufwerten. Umso wichtiger ist es, dass die westlich des II. Pfads gelegenen Gebäude im Erdgeschoß auch für Passanten interessant bleiben. Da sie sich in der Hand eines Eigentümers befinden, bestehen dafür gute Chancen.

Der II. Pfad wird vor der Einmündung in die Kahlenstraße durch wenig attraktive Stellplätze begleitet. Es würde sich anbieten, diese Flächen langfristig zu überbauen und dann entsprechend des Konzepts für die Pfade zu gestalten. In der Zwischenzeit sollte der Bereich durch eine Gestaltung der Fassade aufgewertet werden. Dabei könnte auf frühere Nutzung der Pfade als Verbindungsweg Bezug genommen werden.



#### 4.2.8 Höfe mit Potenzial (Nr. 8)

Dieser Bereich zwischen Cappelstraße im Westen, Fleischhauerstraße im Norden, Kahlenstraße im Süden und I. Pfad im Osten steht beispielhaft für die Notwendigkeit, die Entwicklung in der Altstadt nicht nur straßenweise zu betrachten, sondern die Entwicklungschancen von Blockbereichen und insbesondere die Blockinnenbereiche zu prüfen. Was dabei möglich ist, zeigt sich am Beispiel der ehemaligen Marienschule, wobei dies durch die Eigentumsverhältnisse erleichtert wurde.

Die Planung muss dabei verdeutlichen, welche auch wirtschaftlichen Chancen sich bei einem abgestimmten Vorgehen ergeben. Die ISG kann dabei eine Vermittlerrolle spielen. Durch die Alterstruktur der Eigentümer steht in vielen Fällen ein Eigentümerwechsel bevor, viele Eigentümer wohnen auch nicht mehr Ort: Umso wichtiger wird es sein, im Rahmenplan die Entwicklungspotenziale solcher Blockbereiche herauszuarbeiten und aktiv auf die Eigentümer zuzugehen.

Ohne ein abgestimmtes Vorgehen besteht die Gefahr, dass Projekte sich gegenseitig blockieren oder Konflikte auslösen, wie beispielsweise gastronomische und Wohnnutzung.

In dem hier exemplarisch ausgewählten Block wurde noch keine Bestandsaufnahme durchgeführt oder die Eigentümerschaft angesprochen. Es lässt sich aber aus der Örtlichkeit erkennen, dass Veränderungsdruck entstehen könnte. In der Kahlenstraße befindet sich mit dem Eventhaus ein größerer Unterhaltungsbetrieb, der in der Vergangenheit Lärmprobleme hatte. In der Fleischhauerstraße befinden sich zwei Gastronomiebetriebe, davon einer mit Freiflächen im Innenblock. Ob Lärmprobleme bestehen, ist nicht bekannt. Von der Fleischhauerstraße aus besteht auch der Zugang in die Innenhöfe mit älteren Wohngebäuden und Garagenhöfen. In letzter Zeit wurden hier Gebäude abgerissen und neue Garagen errichtet. Den entlang der Cappelstraße gelegenen Geschäften fehlen Stellplätze für die Kundschaft.

Die ISG sollte dieses Thema bei der Erarbeitung des Rahmenplans einbringen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine Unterstützung anbieten.





Abbildung 21 Maßnahmen und Diskussionsbereich: 8. Höfe mit Potenzial

#### 4.2.9 Von der alten Schule zum neuen Highlight (Nr. 9)

Der Bereich grenzt zwar nur an das Gebiet der ISG an, kann aber trotzdem als Anregung für die Entwicklung anderer Blockbereiche dienen. Er wurde ausgewählt, um die Entwicklungschancen in der Westlichen Altstadt zu verdeutlichen. Der Masterplan für den Gesamtkomplex wurde im Jahr 2003 entwickelt und stufenweise umgesetzt. Selbst, wenn nicht der gesamte Masterplan umgesetzt werden konnte, wird doch deutlich, dass eine Nachfrage nach Büros und Wohnungen besteht.

Die am I. Pfad gelegenen Parkplätze fallen weg, die Bebauung rückt bis an den Pfad heran. Es gibt Kritik an der Gestaltung des Gebäudes (Zwei Meter hoher Sockel, zu hohe Bebauung). Die ISG sollte darauf achten, dass der angestrebte Charakter der Pfade trotzdem erhalten bleibt. Dies könnte durch eine entsprechende Ausführung der Fassade und Beleuchtung erreicht werden.



#### 4.2.10 Dunkle Halle im neuen Licht (NR. 10)

Die Dunkle Halle mit dem Metzgeramtshaus ist ein Kernstück der Pfade. Durch unzureichende Beleuchtung und sehr starken Bewuchs wirkt der gesamte Bereich dunkel und teilweise ungepflegt. Verbesserungsmaßnahmen sind deshalb in diesem Bereich besonders wichtig:

- Erneuerung des Belags
- Beseitigung des Graffitis am Transformatorenhaus, Gestaltung des Gebäudes mit zum Pfad passenden Motiven
- Rückschnitt der Begrünung zwischen Pfad und August-Kleine-Straße, um das dunkle Erscheinungsbild aufzuhellen
- Falls nach dem Rückschnitt noch erforderlich, zusätzliche Beleuchtung der August-Kleine-Straße und des Pfads
- Abschirmung der unansehnlichen privaten Parkfläche durch Wiederherstellung und Ergänzung der bestehenden Hecke
- Freihalten des nördlichen Eingangsbereichs von Stoppnern, zurückhaltende Gestaltung des Schaufensters



#### 4.2.11 Der neue Postpark (Nr.11)

Die ISG sieht den Postpark als wichtige Freifläche und als „Trittstein“ vom Gastronomiebereich in der Poststraße zur Cappelstraße. Die Mitgliederversammlung hat sich mit der Neugestaltung des Postparks zu einer multifunktionalen innerstädtischen Grünfläche beschäftigt und den folgenden Antrag an die Stadt gerichtet:

Abbildung 22 Maßnahmen und Diskussionsbereich: 10. Dunkle Halle im neuen Licht

*Der Postpark soll zu einer attraktiven innerstädtischen Grünfläche umgestaltet werden, die vielfältige Nutzungen ermöglicht. Im Vordergrund stehen dabei die Funktionen als Fläche für Erholung und Kinderspiele, es soll auch die Möglichkeit gegeben sein, den Park zeitweise für Veranstaltungen einschl. Außengastronomie zu nutzen.*

*Die historische Entwicklung des Postparks soll bei der Gestaltung berücksichtigt werden.*

*Begründung:*

*Der Postpark ist die einzige größere und zentrale Grünfläche in der Altstadt. Er wirkt heute dunkel und ungepflegt und seine Nutzung wird durch die Dominanz von „Randgruppen“ eingeschränkt. Um den Postpark hat sich gastronomische Nutzung entwickelt, die Entwicklungschancen für den Platz eröffnet.*

*Die ISG hat anlässlich von „Ab in die Mitte“ am Sonntag, den 14. September 2008, anhand eines Leitfadens Gespräche mit rd. 80 Besucherinnen und Besuchern geführt und auch die Meinung zum Postpark abgefragt.*

*Von der Mehrzahl wird als Nutzung für den Postpark eine innerstädtische Grünfläche mit den Schwerpunkten Erholung und Kinderspielen gewünscht. Dabei ist die Verbindung zwischen Außengastronomie und Spielfläche wichtig: die Eltern nutzen die Außengastronomie während die Kinder in sicherer Entfernung spielen.*

*Von Zeit zu Zeit sollen nach Meinung der Befragten auch Veranstaltungen im Postpark möglich sein einschl. Außengastronomie im Park selbst. In Gesprächen mit den Gastronomen im Umfeld des Postparks wurde dieses Konzept begrüßt.*

*Der Parkplatz sollte (unter Beibehaltung der heutigen Funktion) in das Konzept einbezogen werden, um die Platzfläche zu vergrößern.*

*Das Beleuchtungskonzept soll das Sicherheitsbedürfnis der Nutzer und Passanten berücksichtigen. Wichtig ist auch mehr Sauberkeit.*

*Bei den Gesprächen zeigte sich großes Interesse an der Geschichte des Platzes (ehemaliger Standort der Post). Dies sollte bei der Gestaltung berücksichtigt werden (z. B. Spielgeräte), das Thema kann auch für Events (Alleinstellungsmerkmal, Originalität) genutzt werden.*

Gemeinsam mit drei Gastronomen wurde vom 14.-16. August 2009 erfolgreich das Postparkfest organisiert. Die Veranstaltung wurde gut angenommen und machte deutlich, dass bei der Gestaltung der Fläche auch solche Nutzungen berücksichtigt werden sollen. Die ISG strebt an, dass die Veranstaltung von den Gastronomen jährlich eigenständig fortgeführt wird.

In einem Gespräch mit der Verwaltung wurden die städtische Planung erläutert und die Anregungen der ISG eingebracht.





Abbildung 23 Maßnahmen und Diskussionsbereich: 11. Der neue Post-park

Nach den Planungen der Stadt soll der Postpark durch andere Bepflanzungen, neue Sitzgelegenheiten und beleuchtete Wasserdüsen lebendiger und freundlicher werden. Einige Bäume und niedrige Gewächse werden beseitigt, um das Gelände großzügiger und heller erscheinen zu lassen. Der Spielplatz wird neu gestaltet, allerdings soll der gesamte Postpark als Spielfläche nutzbar sein.

Am 23. September 2009 hat der Bau- und Verkehrsausschuss die Planung beschlossen. Für die Umgestaltung wurden 275.000 EUR angesetzt, wobei noch offen ist, ob die Mittel bei der schwierigen Haushaltslage zur Verfügung stehen

Falls eine kurzfristige Umgestaltung nicht möglich ist, sollte die ISG darauf sich dafür einsetzen, dass im Rahmen der erforderlichen Pflegemaßnahmen die starke Begrünung des Parks reduziert wird, soweit dies mit den Planungen in Einklang steht. Der Pächter oder Gebäudeeigentümer des Lokals Rustica soll angeregt werden, das rückwärtige Erscheinungsbild des Gebäudes zu verbessern.

#### 4.2.12 Lippstädter Pfade (Nr. 12)

Die Lippstädter Pfade sind eine Besonderheit und bei den Lippstädtern eine beliebte Verbindung innerhalb der Altstadt. Bereits im Rahmenplan von 1990 wurde auf die Bedeutung der Pfade hingewiesen aber auch bemängelt, dass sie vielfach durch wenig attraktive Randnutzungen geprägt sind. Zur Aufwertung wurde das Projekt „Historische Pfade“ vorgeschlagen, das aber nicht durchgehend umgesetzt wurde. Die ISG hat das Thema Pfade aufgegriffen und in der Mitgliederversammlung die Entwicklung und Realisierung eines Gestaltungskonzepts für die Lippstädter Pfade beschlossen:

*Die Lippstädter Pfade sollen zu einem „Markenzeichen“ der Lippstädter Altstadt entwickelt werden.*

*Zur Profilierung soll für die Lippstädter Pfade ein einheitliches Gestaltungskonzept (Belag, Beleuchtung, Straßenraum, Gestaltungselemente) entwickelt und schrittweise realisiert werden.*

*Das Konzept für die Straßenraumgestaltung soll die angrenzenden privaten Flächen und Gebäude miteinbeziehen.*

**Begründung:**

*Die Lippstädter Pfade wurden mit der Stadtgründung planmäßig angelegt, damit die Verteidiger der Stadt schnell von einem Ende der Stadt zum anderen gelangen konnten. Sie haben historische Bedeutung und sind ein „Markenzeichen“ der Lippstädter Altstadt. Heute dienen sie als schnelle und sichere Verbindung für Fußgänger und Radfahrer (Teil des überregionalen Radwegs Hellweg-Weser).*

*Durch die unterschiedliche Gestaltung und die geplanten „Versätze“ entsteht für den Außenstehenden kein „durchgehendes“ Bild, die besondere Rolle der Pfade wird nicht deutlich. Bereits im Rahmenplan*





*von 1990 wird auf die fehlenden Raumkanten, Parkplätze und Zwischennutzungen hingewiesen. Mit dem Abriss der Bücherei ging ein Teil des durchgehenden Straßenraums verloren, der durch einen Mauerbau kompensiert werden soll. (Inzwischen wurde die Mauer errichtet.)*



Abbildung 24 Maßnahmen und Diskussionsbereich: 12. Lippstädter Pfade inszenieren

*Die Lippstädter Pfade sollen als ein „Markenzeichen“ der Altstadt entwickelt und auch für Stadtmarketing und Tourismus genutzt werden. Die Planungen der Stadt, die Pflasterung der Hellen Halle in den nächsten Jahren nach Norden weiter fortzuführen, kann zum Anlass genommen werden, ein durchgehendes Gestaltungsprinzip zu entwickeln. Dies umfasst den Belag, aber auch die Beleuchtung und die privaten angrenzenden Flächen, die den Straßenraum ebenfalls prägen. Hierfür sollen in Zusammenarbeit mit den Eigentümern Vorschläge entwickelt werden.*

- *Neben dem einheitlichen Belag sind (alternativ) folgende Gestaltungselemente denkbar:*
- *Verlegung von einzelnen Metallsteinen mit historischen Motiven (Sponsoren)*
- *Schaffung eines „Lichtbands“*
- *An den Versätzen Stelen mit Licht oder historischen Motiven als Leitelement*
- *Umgestaltung der Straßenfläche in den Bereichen der Versätze*
- *Private Flächen: Anstrahlung Gebäude, Schaffung von Raumkanten, Gestaltung von Fassaden und Mauern, Beseitigung Graffiti*

Mit der Fachhochschule Höxter (Professor Martin Hölscher, Landschaftsarchitektur) wurde gemeinsam mit der Verwaltung und der Wirtschaftsförderung ein Gespräch über einen studentischen Wettbewerb zu diesem Thema geführt, von der Fachhochschule wurde eine Angebot für die Organisation einer viertägigen studentischen Entwurfswerkstatt unter Beteiligung von fünf Hochschulen vorgelegt. Auf Anregung der Verwaltung wurde das Projekt bis zur Erarbeitung des Rahmenplans zurückgestellt.

Die ISG hält die Gestaltung und Inszenierung der Pfade für ein wichtiges städtebauliches Thema für die gesamte Altstadt. Es soll im Rahmenplan umsetzungsorientiert bearbeitet und als Projekt in das integrierte Handlungsprojekt aufgenommen werden.

## **5 Marketing**

Um das angestrebte Image und das Quartier zielgerichtet zu „verkaufen“, ist die Entwicklung eines Marketingkonzepts notwendig. Durch „Innenmarketing“ sollen die Akteure für eine Mitarbeit gewonnen und von den Chancen des Gebiets überzeugt werden. Durch „Außenmarketing“ werden neue Besucherinnen und Besucher und Kundschaft angesprochen.

Mit der Entwicklung eines Logos und der Einrichtung einer Webseite ([www.isg-lippstadt.de](http://www.isg-lippstadt.de)) wurden die ersten Schritte auf dem Weg zum Marketingkonzept bereits umgesetzt. Am 06. Mai 2009 wurde im Apollo-Eventhaus eine Veranstaltung der ISG zu speziell diesem Thema durchgeführt. In Zukunft wird es auf Initiative der ISG eine monatliche, durch Anzeigen finanzierte Sonderseite zu den Aktionen der ISG in einem Anzeigenblatt geben.

Die Entwicklung eines abgestimmten Marketingkonzepts ist vorgesehen. Hierzu wurden Gespräche mit der International Business School (ISB) in Lippstadt geführt, die ein solches Konzept als Studienprojekt erarbeiten soll.

*Marketingkonzept wird entwickelt*

Eine intensive Pressearbeit hat den Bekanntheitsgrad der ISG, insbesondere bei den Multiplikatoren, bereits deutlich erhöht

Es muss noch deutlicher werden, dass Marketing mehr ist, als nur Werbung. Vielmehr muss sich das angestrebte Profil des Gebiets auch in gemeinsamen Aktionen, einem einheitlichen Auftreten und in den städtebaulichen Entwicklungen ausdrücken. Dazu gehört auch eine „Inszenierung“, beispielsweise der Pfade, durch Gestaltung und Veranstaltungen. Dies dient dazu, die „Marke“ westliche Altstadt positiv aufzuladen, interessant zu machen und zu stärken.

*Marke Westliche Altstadt inszenieren*

## **6 Umsetzung der Entwicklungsperspektiven**

### **6.1 Aufgaben der Immobilien- und Standortgemeinschaft Westliche Altstadt e. V.**

Die Entwicklungsperspektiven müssen in den Rahmenplan für die gesamte Altstadt integriert werden. Die Umsetzung erfolgt dann langfristig durch öffentliche und private Maßnahmen.

Die ISG Westliche Altstadt hat dabei wichtige Funktionen. Sie wird die Interessen der Westlichen Altstadt bei der Erarbeitung des Rahmenplans vertreten und später die Umsetzung der Maßnahmen begleiten. Selbst bei einer größeren Zahl von Mitgliedern ist die personelle Kapazität der ISG begrenzt, größere Investitionen sind schwierig. Bei der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts als Basis für die öffentliche Förderung muss die ISG deshalb darauf achten, dass ihre Projekte berücksichtigt werden (beispielsweise Postpark, Pfade, Leerstandsmanagement). Für Investitionen sollte das Instrument des Verfügungsfonds genutzt werden. Projekte könnten die Ausdehnung der Winterbeleuchtung, Entwicklung und Umsetzung des Beleuchtungskonzepts, Neugestaltung der Poststraße (Belag, Beleuchtung) sein. Diese Maßnahmen gehen über die räumlichen Grenzen der ISG hinaus, es müsste dann über neue projektbezogene Abgrenzungen nachgedacht werden.

*Öffentliche Förderung nutzen*

Kurzgefasst hat die ISG bei der Umsetzung der Entwicklungsperspektiven folgende Aufgaben:

- Abstimmen der Vorschläge mit den weiteren Aufgaben der ISG, z. B. Sauberkeit, Veranstaltungen,
- Information der Mitglieder, Bearbeitung ausgewählter Themen in den monatlichen Treffen
- Abstimmung der Vorschläge mit der Stadt einschließlich Wirtschaftsförderung Lippstadt und Stadtmarketing
- Bei schwieriger Haushaltssituation auch Umsetzung von „Teil“-maßnahmen, Akquisition privater Mittel

- Abstimmen der Vorschläge mit Bezug zur gesamten Altstadt mit der Werbegemeinschaft Lippstadt
- Einbringen der Vorschläge in die Erarbeitung des Rahmenplans, Unterstützung der Bearbeitung
- Controlling der Umsetzung im Rahmenplan und durch die Stadt
- Unterstützung der Privaten bei der Umsetzung von Maßnahmen, z. B. Beleuchtung
- Unterstützung der Stadt bei städtebaulichen Fragen (z. B. Vermeidung oder provisorische Gestaltung von Baulücken)
- Fortschreibung der Entwicklungsperspektiven
- Prüfung der gesetzlichen ISG

## 6.2 Aufgaben der Stadt Lippstadt

Die ISG ist bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen auf eine Zusammenarbeit und die Unterstützung der Stadt angewiesen, wobei dabei auch Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing angesprochen sind. Diese Institutionen haben die ISG seit Beginn ihrer Arbeit unterstützt. Mit dem Rahmenkonzept kommen auf diese Institutionen z. T. weitere Aufgaben hinzu:

- Überprüfen der Vorschläge auf ihre Machbarkeit, ggf. Modifikation und Abstimmung mit der ISG
- Einbringen der Vorschläge in die politischen Gremien
- Priorität für folgende Planungen und Projekte
  - Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
  - Beschluss eines Beleuchtungskonzepts
  - Entwicklung und Beschluss eines Konzepts für die Pfade
  - Umgestaltung Postpark
- Einbringen der Vorschläge in den Erarbeitungsprozess des Rahmenplans
- Bei Haushaltsproblemen: Stufenweise Umsetzung (z. B. Postpark, Pfade), Nutzung privaten Engagements
- Entwicklung von förderfähigen Projekten, Nutzung des Instruments „Verfügungsfonds“, Sicherstellung des kommunalen Eigenanteils
- Unterstützung der ISG bei der Bearbeitung ausgewählter Projekte (z. B. WFL beim Thema Ladenflächenmanagement oder Parken)
- Unterstützung der ISG bei der Prüfung der Möglichkeiten und der Einrichtung einer oder mehrerer gesetzlichen ISGn

## 6.3 Prüfung der gesetzlichen ISG

Bisher beruht die Arbeit der ISG auf der freiwilligen Teilnahme der Eigentümerschaft und Betriebe. Erfahrungsgemäß lassen sich damit langfristig größere Investitionsmaßnahmen nicht finanzieren. Das Beispiel der Probleme der Finanzierung der Weihnachtsbeleuchtung in der Lange Straße in 2009 zeigt, dass auch eine erfolgreiche Werbegemeinschaft an ihre Grenzen stößt. Das weitere Vordringen der

Filialisten wird das Problem noch verschärfen. Der Gesetzgeber hat deshalb die Möglichkeit der gesetzlichen ISG geschaffen. In Interviews wurde sie von meisten Mitgliedern der ISG als Zwang strikt abgelehnt. Dem liegt ein falsches Verständnis dieses Instruments zugrunde. Die gesetzliche ISG ist keine Zwangsmaßnahme für alle Beteiligten, sondern gewährleistet eine zeitlich begrenzte Beteiligung der gesamten Eigentümerschaft an notwendigen Maßnahmen für den eigenen Standort, wenn mindestens 75 % von dem Nutzen dieser Maßnahmen überzeugt sind. Die ISG sollte die Diskussion über diese Option offensiv führen.

## 7 Anhang<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Bleidorn, Y.: Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft für Lippstadt - Bearbeitung von Handlungsempfehlungen, Dortmund, März 2008.



## Dokumentation der Standortanalyse nach Straßen im ISG-Gebiet

### Cappelstraße

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien gesamt: 65</li> <li>• Anteil Gewerbe: 50</li> <li>• Anteil nur Wohnen: 9</li> </ul>
---------	---

### Grundvoraussetzung Erreichbarkeit

Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hohes Verkehrsaufkommen</li> <li>• häufig zu hohe Geschwindigkeit</li> <li>• unübersichtliche Kreuzungsbereiche aufgrund der Absperrung an der Einmündung Marktstraße und Rathausstraße</li> <li>• ÖPNV Anschluss: es halten je 3 Stadt- und Regionallinien, Haltestelle in Höhe Nr. 26, 40 und 68, keine Wartehäuser</li> <li>• Ampelanlagen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ecke Marktstraße, Poststraße</li> </ul> </li> <li>• Zebrasteifen: Ecke Kahlenstr.</li> <li>• Radweg <ul style="list-style-type: none"> <li>○ bis Marktstraße in Gegenrichtung auf Bürgersteig, zusätzlich markiert</li> <li>○ ansonsten auf der Straße</li> <li>○ Markierung bietet keine angemessene Wegeföhrung, hört plötzlich auf</li> </ul> </li> <li>• Ecke Marktstraße und Rathausstraße Bürgersteig abgesperrt</li> </ul>
Parkplatzangebot	<p>bis Marktstraße:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 Stellplätze auf beiden Seiten verteilt, Parkbuchten zu groß markiert</li> </ul> <p>bis Poststraße :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 Stellplätze auf beiden Seiten verteilt, eine Parkbucht für Fahrradständer genutzt, ein Stellplatz als Außengastronomie</li> </ul> <p>bis Fleischhauerstr: 3 mit Parkuhr</p> <p>bis Kahlenstr.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• einseitig 9</li> <li>• großer einsehbarer Privatparkplatz im Innenhof Fahrtrichtung rechts (Nr. 46)</li> </ul> <p>bis Spielplatzstraße:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 am Seitenstreifen und Parkplatz vor der Nicolaikirche mit 12 Stellplätzen teilweise privat</li> </ul> <p>bis Blumenstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleiner Parkplatz in Fahrtrichtung links, 7 Stellplätze, schlechter Parkwinkel</li> <li>• größerer privater Parkplatz hinter Rolltor</li> </ul> <p>Parkplätze sind nicht gesondert ausgeschildert</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fahrradständer: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ je 9x Ecke Marktstraße auf Parkstreifen</li> <li>○ 12x am Parkplatz, südliches Ende</li> </ul> </li> </ul>



### Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit

Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerstände wild plakatiert</li> <li>• teilweise Graffiti</li> <li>• Fassaden größtenteils dreckig</li> <li>• Markisen und Vorbauten dreckig</li> </ul>
Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenraum: Sauberkeit sehr unterschiedlich, vor allem vor Leerständen sehr schlecht</li> <li>• Markierung in schlechtem Zustand</li> <li>• Häufig sind Schilder beklebt</li> <li>• Bürgersteig <ul style="list-style-type: none"> <li>○ zunehmend schlechter Zustand, tiefe Absenkungen und teilweise Stolperkanten</li> <li>○ Kopfsteinpflaster in schlechtem Zustand</li> <li>○ Unkraut und Bewuchs am Rand der Hauszeile</li> <li>○ Zurhelle-Platz schlechter Zustand, Löcher</li> </ul> </li> <li>• Beleuchtung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ oft sehr dreckig</li> <li>○ geht zu spät an</li> <li>○ zu dunkel</li> </ul> </li> <li>• Mülleimer: 8x</li> </ul>
Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• häufig dreckig</li> </ul>

### Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes

Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassaden: teilweise renovierungsbedürftig</li> <li>• Alte Architektur durch Blendfassaden verdeckt</li> <li>• „Werbung“ – Geschäfte, relativ wenig und unauffällig, teilweise Tafeln, Leuchtkästen, in den Fenstern oder auf Fassade</li> <li>• Architektur wird Richtung Bahnhof immer attraktiver, jedoch schlechter Zustand, vor allem Kaufladen der INI und t.dm sehr schlechte Fassade</li> <li>• an vielen Häusern sind ‚Fahnenhalterungen‘ vorhanden</li> </ul>
Straße/ Gehweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fahrbahn: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ geteert</li> <li>○ guter Zustand</li> </ul> </li> <li>• Bürgersteig: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ gepflastert mit Kopfsteinpflaster abgesetzt: ‚Auffüllung‘ bis zum Haus und rund um Laternen und andere Einbauten, ‚Zierband‘ zur Straße hin</li> <li>○ auf der gesamten Länge auf beiden Seiten ausreichend, teilweise aufgeweiteter Querschnitt</li> </ul> </li> <li>• Poller zur Abgrenzung zur Fahrbahn, vor allem südliches Ende</li> <li>• gesamter Zurhelle-Platz mit Kopfsteinpflaster</li> <li>• Beleuchtung: ca. alle 50m, dreiarmlige Mastaufsatzleuchten mit transparenten Kugeln</li> <li>• Bänke: 1x Zurhelle-Platz</li> <li>• es hängen noch Oberleitungen, ggf. für Weihnachtsbeleuchtung</li> <li>• Dekoration: vereinzelt Weihnachtsbeleuchtung</li> <li>• Bürgersteig wird häufig großflächig für Geschäftsauslage mitgenutzt</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/	<ul style="list-style-type: none"> <li>• relativ große Bäume beidseitig der Straße, größtenteils</li> </ul>



Grünanlagen	<p>als Parkplatzabgrenzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• am südlichen Ende Bäume mit Bodenschutzrost und Stammgitter.</li> <li>• restliche Straße flache Beete - mit Randstein abgegrenzt, mit bodennahen Sträuchern (Mahonie) bepflanzt <ul style="list-style-type: none"> <li>○ meist sehr kahl und schmutzig</li> </ul> </li> <li>• niedrige Kugel-Bäume rund um Parkplatz am südlichen Ende, attraktiv, aber stören die Sichtbeziehungen</li> <li>• teilweise private Blumenkübel, um Außengastronomie abzugrenzen</li> <li>• vereinzelt Blumentöpfe vor Geschäften</li> </ul>
-------------	---

### Funktionale Aufwertung: Gewebe, Kultur und Freizeit, Soziales

Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 Wohnen</li> <li>○ 7 (10.02.08) Gewerbe</li> </ul> </li> <li>• Hausnummer: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 6 (wohnen)</li> <li>○ 23 (ehem. Röhr, Ausverkauf; 30.11)</li> <li>○ 26/28 (ehem. Landeszentralbank mit Glasanbau, guter Zustand)</li> <li>○ 32 (abbruchreif, Denkmalschutz)</li> <li>○ 36 (ehem. Gastronomie)</li> <li>○ 38/40 (Zwischennutzung, Kunst)</li> <li>○ 46 (wohnen, teilweise leer)</li> <li>○ 62 (ehemals Biwak)</li> </ul> </li> </ul>
Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gemischt</li> <li>• in der Mitte hoher gewerblicher Anteil</li> <li>• Richtung Bahnhofstraße immer mehr Wohnen, aber auch Gastronomie</li> </ul>
Geschäfte	<p>bis Marktstraße:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hoher Dienstleistungs- und Gastronomie Anteil, bis auf Meyer und Mondo Uomo keine Geschäfte mit ansprechendem Schaufenster</li> <li>• Ladenlokale mit wenig Kundenverkehr (Fahrschule, Jonas-mail, Abendgastronomie)</li> </ul> <p>ab Marktstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zwischen Marktstraße und Poststraße: Accessoires, Handarbeit, Fahrrad, Kunstausstellung, Dienstleistung, Gastronomie</li> <li>• ab Poststraße sehr gemischtes Angebot, auch qualitativ sehr unterschiedlich, immer mehr „Imbissbuden“, Dienstleistung und viele Geschäfte in ausländischer Hand</li> </ul>
Zusatzleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Telefonzelle am Parkplatz am südlichen Ende</li> <li>• Briefkasten an Haus Nr. 43</li> </ul>

Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hoch zwischen Markt- und Poststraße</li> <li>• an den Rändern immer weniger</li> <li>• hoher Ausländeranteil am südlichen Ende</li> </ul>
Aufenthaltsqualität:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vor allem an den beiden „Enden“ sehr schlechter Eindruck</li> <li>• zwischen Markt- und Poststraße guter Eindruck</li> <li>• ab Spielplatzstraße nicht mehr der Eindruck einer Einkaufsstraße</li> </ul>



### Marktstraße

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien gesamt: 21             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anteil Gewerbe: 24</li> <li>○ Anteil nur Wohnen: 1</li> </ul> </li> </ul>
---------	---

### Grundvoraussetzung Erreichbarkeit

Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsaufkommen: extrem hoch</li> <li>• Geschwindigkeit: hoch</li> <li>• Übersichtlichkeit: durch Parkplatzzufahrt eher schlecht</li> <li>• ÖPNV-Anbindung: keine</li> <li>• gehört zum Verkehrsring</li> <li>• Ecke Cappelstr. Absperrung zur Fahrbahn,</li> <li>• im weiteren Verlauf erneut Poller mit Ketten, Absperrung Richtung Fahrbahn</li> <li>• kein separater Radweg, überregionaler Radweg quert</li> <li>• Wegweiser: Hellweg Radweg</li> </ul>
Parkplatzangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bis einschl. Marktplatz 2-seitig, danach 1-seitig</li> <li>• 13 + 2 Behindertenparkplätze</li> <li>• Zufahrt Parkhaus und Parkplatz Marktplatz</li> <li>• elektronische Anzeige für Marktplatz</li> <li>• Fahrradständer             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Priv.: ca. 8x „Beirut“; 4x Obst Wiegmann, 6x Volksbank (werden nicht genutzt, Räder stehen daneben)</li> <li>○ Öff.: entlang Marktplatz 30x</li> </ul> </li> </ul>

### Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit

Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bürgersteig:</li> <li>• Zustand Ecke Cappelstr. eher schlecht (Kanten und Löcher), Richtung Marktstraße besser</li> <li>• Schilder extrem überklebt</li> <li>• relativ dreckig</li> <li>• Mülleimer: 3x alle Nähe Marktplatz</li> <li>• Stromkästen, verdreckt</li> <li>• Beleuchtung relativ sauber</li> </ul>
Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• meist sauber und gepflegt</li> </ul>

### Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums

Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassaden: ansprechende Architektur, relativ gut in Stand</li> <li>• „Werbung“ – Geschäfte: relativ unauffällig</li> <li>• teilweise wichtige Informationen in der Werbung auf den Fenstern</li> </ul>
Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtung: zweiarmige Mastaufsatzleuchte mit 2 weißen Kugeln, einseitig aufgestellt</li> </ul> <p>Fahrbahn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geteert</li> <li>• guter Zustand</li> <li>• gepflastert mit Kopfsteinpflaster abgesetzt</li> <li>• in Fahrrichtung rechts sehr breiter Bürgersteig, andere Seite breit</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bänke: keine</li> <li>• Poller mit Kette, als Absperrung</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blumenkübel: 1x Ecke Marktplatz</li> </ul>



Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bäume in flachen bepflanzten Beeten, kahl und ungepflegt, Parkplatzabgrenzung</li> <li>• Anzahl: 6, einseitig</li> <li>• Büsche und Bäume entlang Marktplatz</li> </ul>
-------------	--

### **Funktionale Aufwertung: Gewerbe, Kultur und Freizeit, Soziales**

Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl: 1</li> <li>• Hausnummer <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 21 (Neubau, Gewerbe)</li> </ul> </li> </ul>
Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Branche: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ außergewöhnliche Fachgeschäfte und Dienstleister</li> <li>○ mehrere Bekleidungsgeschäfte</li> <li>○ Feinkost</li> <li>○ Internetcafe</li> <li>○ Tattoostudio</li> </ul> </li> </ul>
Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausgeglichenes Angebot, viel Dienstleistung und Gastronomie</li> </ul>

Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hoch, vor allem Höhe Marktplatz</li> </ul>
Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• durch schmalen Straßenquerschnitt und hohes Verkehrsaufkommen eher geringe Aufenthaltsqualität</li> <li>• insgesamt zu kahl</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• viel Durchgangsverkehr</li> </ul>

### **Marktplatz**

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kirche</li> <li>• Museum</li> </ul>
---------	--

### **Grundvoraussetzung Erreichbarkeit**

Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• durch den Parkplatz sehr hohes Verkehrsaufkommen an den anliegenden Straßen</li> <li>• Radweg: führt am Parkplatz vorbei, schlecht beschildert</li> <li>• Verlauf der Fußwege schlecht zu erkennen</li> </ul>
Parkplatzangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl: 94, behindertengerecht 1</li> <li>• Ausschilderung: im elektronischen Parkleitsystem</li> <li>• Parkplatz meist voll</li> <li>• Mittwoch und Samstag aufgrund von Markt nicht verfügbar</li> <li>• Fahrradständer: auf beiden Seite zu den Straßen hin, ca 30 Stellplätze</li> </ul>

### **Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit**

Straße/ Gehweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauberkeit: nicht sehr sauber</li> <li>• „Passierbarkeit“: viele Löcher und Stolperkanten, Abspernung rund um Parkplatz, auch für Autofahrer Poller aufgestellt</li> <li>• Fahrbahnbeschaffenheit: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ rund ums Museum Kopfsteinpflaster, besonders schlechter Zustand</li> <li>○ Richtung Rathausplatz etwas besserer Zustand</li> <li>○ Kopfsteinpflaster auf dem Parkplatz einigermaßen</li> </ul> </li> <li>• Mülleimer 5</li> </ul>
----------------	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtung zu dunkel und zu wenig, dreieckig</li> </ul>
Gebäude	gut

### Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes

Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Architektur in den umliegenden Straßen ist sowohl durch schöne Fachwerkhäuser als auch durch funktionale Gebäude geprägt</li> </ul>
Straßen/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kopfsteinpflaster</li> <li>• Muster durch Pflaster gelegt</li> <li>• Kunst: Brunnen mit Skulptur</li> <li>• Bänke: 4 Stück auf Rathausplatz ausgerichtet</li> <li>• Infotafeln: 3 Glasschaukästen</li> <li>• Beleuchtung: Milchglaskugelleuchten</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/ Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blumenkübel als Abgrenzung Richtung Museum</li> <li>• Grünbeete und Kübel vorhanden aber nicht attraktiv</li> <li>• Bäume als Sichtschutz zwischen Parkplatz und Sitzgelegenheit, bilden aber keine Raumkante</li> </ul>

Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hoch</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wenig Aufenthaltsqualität durch fehlende Sitzgelegenheiten und attraktive Nischen, die vorhandenen Bänke Ecke Rathausstraße sind nicht attraktiv; Richtung Marktplatz gibt es keine Aufenthaltsmöglichkeiten mehr</li> <li>• Museum wird nicht deutlich</li> </ul>

### Rathausstraße

Bestand	<p>Immobilien gesamt:20</p> <p>Anteil Gewerbe: 13</p> <p>Anteil Wohnen: 7</p>
---------	---

### Grundvoraussetzung Erreichbarkeit

Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsaufkommen relativ hoch</li> <li>• Geschwindigkeit gebremst durch Parkplätze einmündung, trotzdem hoch</li> <li>• Übersichtlichkeit relativ schlecht durch Parken am Seitensteifen</li> <li>• in beide Richtungen zu befahren</li> <li>• Beschilderung für Ziele in der Stadt</li> </ul>
Parkplatzangebot	<p>entlang Marktplatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 + 1x Behindertenparkplatz</li> </ul> <p>bis Marktplatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• parken am rechten Fahrbahnrand von Cappelstr. gesehen</li> <li>• ca. 12-14 + 1x Behindertenparkplatz</li> <li>• Parkplatz: Marktplatz mit elektronischer Platzanzeige</li> <li>• Privatparkplatz neben dem Museum</li> <li>• Fahrradständer: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Öff.: 10x am Marktplatz</li> <li>○ Priv.: ca 4x von Apotheke</li> </ul> </li> </ul>



### Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit

Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenraum: sauber</li> <li>• Stromkästen sauber aber unattraktiv</li> <li>• Mülleimer: 1x Marktplatz</li> </ul>
Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Guter Zustand</li> </ul>

### Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes

Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• überwiegend ansprechende Architektur, vor allem Gewerbeimmobilien</li> <li>• Wohnhäuser teilweise nicht so attraktiv</li> <li>• „Werbung“ – Geschäfte: Richtung Marktplatz aufwändiger, ansonsten sehr wenig. ausschließlich auf Fassade</li> </ul>
Straße/ Gehwege	<p>Fahrbahn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• asphaltiert, relativ guter Zustand</li> </ul> <p>Bürgersteig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gepflastert mit Kopfsteinpflaster abgesetzt</li> <li>• auf beiden Seiten ausreichend breit, im Verhältnis zum restlichen Gebiet schmal</li> <li>• relativ guter Zustand</li> </ul> <p>kein zusätzlicher Radweg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtung: zweiarmige Mastaufsatzleuchte mit 2 weißen Kugeln, einseitig aufgestellt</li> <li>• kahl</li> <li>• keine ‚Werbe-Aufsteller‘ auf dem Gehweg, Gehweg mit als Ausstellungsfläche genutzt</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/ Grünanlagen	<p>entlang Marktplatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Büsche und Bäume als Einfassung, schlechter Zustand</li> <li>• Ecke Helle Halle 3 längliche Beete mit niedrigen Bäumen und bodennaher Bepflanzung relativ gut gepflegt</li> <li>• bis zum Marktplatz kein straßenbegleitendes Grün vorhanden</li> </ul>

### Funktionale Aufwertung: Gewerbe, Kultur und Freizeit, Soziales

Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl: 2 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Je 1 Wohnen und Gewerbe</li> </ul> </li> <li>• Hausnummer: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 28 (wohnen, früher evtl. Gastronomie)</li> <li>○ 20 (ehem. Ladenlokal)</li> </ul> </li> </ul>
Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• besondere Fachgeschäft und gutes Gastronomie Angebot</li> <li>• Museum</li> </ul>
Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• großteils Dienstleistung und Gastronomie</li> <li>• großer Wohnanteil, vor allem Richtung Cappelstr.</li> </ul>

Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hoch</li> </ul>
Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Möglichkeiten zu verweilen, zu kahl</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zugang zur Lenzpassage</li> </ul>



### Helle Halle

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien gesamt: 7</li> <li>• alle mit Gewerbe im Untergeschoss</li> </ul>
---------	---

### Grundvoraussetzung Erreichbarkeit

Verkehrssituation/ Parkplatzangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausschließlich fußläufig, bis auf Anlieferverkehr</li> <li>• Wegweiser für übergeordneten Radweg</li> </ul>
--	--

### Funktionale Aufwertung des Gewerbes

Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein</li> </ul>
Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• außergewöhnliches Angebot</li> <li>• exklusive und spezialisierte Fachgeschäfte</li> <li>• Gastronomie</li> </ul>
Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dienstleistung, Einzelhandel</li> </ul>

### Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit

Straße/ Gehweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr sauber</li> <li>• relativ dunkel</li> </ul>
Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise dreckig</li> </ul>

### Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes

Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• heller, attraktiver Eindruck</li> <li>• teilweise Fassaden heruntergekommen</li> <li>• Blumenkästen an den Fenstern</li> <li>• „Werbung“ – Geschäfte: schlicht, meist nur an der Fassade</li> <li>• Dekoration: Beleuchtung und vereinzelte ‚altertümliche‘ Beleuchtung an den Gebäuden (städtisch)</li> </ul>
Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gepflastert mit Kopfsteinpflaster abgesetzt, heller Stein</li> <li>• relativ kahl und grau</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/ Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blumenkübel nur von privater Seite</li> </ul>

Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hoch</li> </ul>
Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Möglichkeit zu verweilen</li> <li>• ausschließlich Einkaufsstraße</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnung frei</li> </ul>

### Poststraße

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien gesamt: 15</li> <li>• Anteil Gewerbe: 16</li> <li>• Anteil Wohnen: 2</li> </ul>
---------	---

### Grundvoraussetzung Erreichbarkeit

Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsaufkommen: hoch</li> <li>• Geschwindigkeit: relativ hoch</li> <li>• Übersichtlichkeit: gut</li> <li>• ÖPNV-Anbindung: 1 Stadtbus und 2 Regionalbuslinien, Haltestelle mit Wartehaus</li> </ul>
Parkplatzangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl Parkplatz: 28, 2 behindertengerechte (Ecke Cappelstr.)</li> <li>• Ausschilderung :nicht im elektronischem Leitsystem erfasst</li> <li>• parken auf dem Seitenstreifen: einseitig, für Lieferverkehr und 2 behindertengerechte Parkplätze</li> <li>• Fahrradständer Nähe Cappelstraße: 10</li> <li>• Keine Parkplatzabgrenzung Richtung Bürgersteig</li> </ul>

### Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit

Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauberkeit: gut</li> <li>• „Passierbarkeit“: teilweise Löcher im Bürgersteig Richtung Cappelstraße</li> <li>• Mülleimer: 2x Ecke Cappelstr., Park</li> </ul>
Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blumenkübel: keine, private als Abgrenzung</li> <li>• fest installierte Außengastronomie Ecke Cappelstr</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/ Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenschutzrost teilweise hochgedrückt</li> </ul>

### Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes

Erscheinungsbild der Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassaden: sehr ansprechende alte Architektur, gepflegt, ein modernes Gebäude</li> <li>• „Werbung“ – Geschäfte, teilweise veraltet, großteils attraktiv aber nicht einheitlich</li> </ul>
Straße/ Gehweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtung: dreiarmige Mastaufsatzleuchte mit transparenten Kugeln, entlang des Parks und Parkplatzes zweiarmig</li> <li>• Bänke: 1 Ecke Cappelstraße, 2 Ecke August Kleine Straße</li> <li>• Bürgersteige: verhältnismäßig breit, mit Kopfsteinpflaster abgesetzt</li> <li>• Radweg: nicht separat</li> <li>• Fahrbahnbeschaffenheit: kleine ineinander greifende Pflaster, daher guter Zustand</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/ Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einseitig Bäume, 2x mit Bodenschutzrost und Stammgitter, flache Beete mit Randstein und niedriger Bepflanzung, kahl und ungepflegt</li> <li>• Angrenzendes Grün der Parkanlage ungepflegt</li> </ul>
Aufenthaltsplätze und Nutzflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkanlage und Spielplatz wenig attraktiv und nutzbar</li> <li>• Ecke Cappelstraße Poststraße kleiner Platz – Zurhelle Platz – mit Außengastronomie</li> </ul>



### Funktionale Aufwertung: Gewerbe, Kultur und Freizeit, Soziales

Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht vorhanden</li> </ul>
Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Branche: Dienstleistung, Gastronomie, Einzelhandel gleichermaßen vertreten</li> <li>Qualitativ hochwertig, interessant, abwechslungsreich</li> <li>Besonderheiten: Musikgeschäft, hochwertige Möbel und Kosmetik</li> </ul>
Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>viel Gastronomie und Einzelhandel</li> </ul>

Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>hoch</li> <li>viele Gastronomiebesucher</li> </ul>
Aufenthaltsqualität	
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zugang zum Park</li> <li>Zugang zur Lenzpassage (Parkplatz im Innenhof)</li> </ul>

### August-Kleine-Straße

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>anliegende Gebäude zählen zu den anderen Straßen ‚Trafohaus‘</li> </ul>
---------	--

### Grundvoraussetzung Erreichbarkeit

Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsaufkommen: hoch, da Zufahrt zum Parkplatz auf der Poststraße</li> <li>ÖPNV-Anbindung: Bushaltestelle Ecke Poststraße</li> <li>Radweg: separat geführt in Gegenrichtung</li> <li>keine Fahrradständer</li> </ul>
Parkplatzangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anzahl: 5, keine Behindertenparkplätze</li> <li>Ausschilderung: nicht an das Parkleitsystem angeschlossen und auch sonst nicht beschildert</li> <li>Parkplatz auf dem Seitenstreifen</li> <li>Privatparkplatz: ein großer Parkplatz auf dem Plätze vermietet werden</li> </ul>
Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>nur als Verkehrsraum zu sehen</li> </ul>

### Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit

Straßen/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenraum relativ sauber</li> <li>„Passierbarkeit“: <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Lösung mit dem einseitigen Bürgersteig ist kritisch zu sehen, da die Straßenseite gewechselt werden muss, um in die Stadt zu kommen.</li> <li>Der Zugang zum Spielplatz ist nur über den Radweg möglich.</li> <li>Zustand des Gehwegs gut</li> </ul> </li> <li>durch fehlende Beleuchtung zu dunkel, vor allem Durchgang Metzgeramtshaus</li> <li>Mülleimer: 1, schlecht positioniert, alt</li> </ul>
Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>‚Trafohaus‘ voller Graffiti</li> </ul>

### Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes

Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fahrbahnbeschaffenheit: <ul style="list-style-type: none"> <li>Asphalt</li> </ul> </li> </ul>
-----------------	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ guter Zustand</li> <li>● Bürgersteig: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ relativ breit</li> <li>○ nur auf einer Seite</li> </ul> </li> <li>● separater Radweg</li> <li>● Privatparkplatz in schlechtem Zustand, sehr unattraktiv</li> <li>● Beleuchtung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Metzgeramtshaus mit stilechter Beleuchtung</li> <li>○ 2 Mastaufsatzleuchten mit transparenter Kugel</li> </ul> </li> <li>● keine Bänke</li> </ul>
Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>● anliegende Gebäude in relativ gutem Zustand</li> <li>● Fassade der zurückliegenden Gebäude hinter dem Parkplatz in schlechtem Zustand</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/ Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>● „Parkplatzabgrenzung“: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ungepflegt, mit Bodendeckern und Bäumen</li> <li>○ durch Büsche vom Bürgersteigabgeteilt</li> </ul> </li> <li>● angrenzend an Park</li> </ul>
Aufenthaltsplätze/ Nutzflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Spielplatz Ecke Poststraße unattraktiv, Zielgruppe uneindeutig</li> </ul>
Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>● viele Radfahrer, ansonsten relativ wenig</li> </ul>
Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>● keine Aufenthaltsqualität</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Infotafel am Metzgeramtshaus</li> </ul>

### Fleischhauerstraße

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Immobilien gesamt: 20</li> <li>● Anteil Gewerbe: 16</li> <li>● Anteil Wohnen: 5</li> </ul>
---------	---

### Grundvoraussetzung Erreichbarkeit

Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Straße ist zweigeteilt und von beiden Seiten Einbahnstraße</li> <li>● Verkehrsaufkommen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ von beiden Seiten relativ hoch</li> <li>○ im östlichen Bereich fährt der Bus</li> </ul> </li> <li>● Übersichtlichkeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ östlicher Bereich gut einzusehen, Gefahrenpunkt für Radfahrer, die aus dem Pfad kommen</li> </ul> </li> <li>● ÖPNV-Anbindung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der Bus fährt durch den östlichen Teil, Haltepunkt in unmittelbarer Nähe Ecke Post-, August Kleine Straße</li> </ul> </li> </ul>
Parkplatzangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Anzahl: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ im östlichen Teil ist die Zufahrt zum Parkplatz entlang des Pfades: 24, 2 Behindertenparkplätze, soll vielleicht überbaut werden, ansonsten 2 Parkplätze am rechten Seitenstreifen</li> <li>○ im westlichen Teil sind auf beiden Seiten Stellplätze am Seitenstreifen: 12</li> </ul> </li> <li>● Ausschilderung: nicht an elektronisches Parkleitsystem angeschlossen, Parkplatz am Pfad nicht ausgeschildert</li> <li>● Privatparkplatz im Hinterhof 7 - neben ‚Grüner Omma‘</li> <li>● viel ‚wildparken‘</li> <li>● Radweg: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ im westlichen Teil nicht separat</li> </ul> </li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ im östlichen Teil in Gegenrichtung der Einbahnstraße auf dem Bürgersteig</li> <li>● keine Fahrradständer</li> </ul>
--	--

### Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit

Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Sauberkeit: relativ schlecht, vor allem Ecke Cappelstraße und entlang des Parks schlechter Eindruck</li> <li>● Markierung: auf den Radwegen und Parkplatzbegrenzung nur noch schlecht sichtbar</li> <li>● „Passierbarkeit“: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ vor allem im westlichen Teil einige Kanten</li> </ul> </li> <li>● Mülleimer: nur privat, Ecke Cappelstraße</li> <li>● Beleuchtung zu dunkel und dreckig</li> <li>● tagsüber unbelebt durch hohen Gastronomieanteil</li> <li>● abends unangenehm durch Park</li> <li>● wilde Müllkippe im Hinterhof neben ‚Grüner Omma‘</li> </ul>
Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fassaden relativ gut gepflegt, teilweise neu renoviert</li> <li>● Ecke Cappelstraße abbruchreifes Gebäude</li> </ul>
Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Gitterrost der Baumscheiben steht weit hoch</li> </ul>

### Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes

Erscheinungsbild der Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fassaden: größter Anteil alte Fachwerkarchitektur</li> <li>● „Werbung“ – Geschäfte: passend zu den Gebäuden, aber uneinheitlich</li> </ul>
Erscheinungsbild der Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fahrbahnbeschaffenheit: geteert daher ok</li> <li>● breite der Bürgersteige: unterschiedlich, teilweise sehr eng, aber auch relativ breit</li> <li>● teilweise Aufsteller und Angebote der Geschäfte auf dem Gehweg</li> <li>● Beleuchtung: zweiarmige Mastaufsatzleuchten mit weißen Kugeln</li> <li>● keine Bänke</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/ Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>● vorhandene Parkplatzabgrenzung und straßenbegleitendes Grün in schlechtem Zustand</li> <li>● beidseitig Bäume: im westlichen Teil mit Gitterrost, hochgedrückt – Stolperkanten, im östlichen Teil und Ecke August Kleine Straße flache Beete mit niedrigem Bewuchs</li> <li>● angrenzende Parkanlage in schlechtem Zustand, auch die ‚Raumkante‘ zur Fleischhauerstraße</li> <li>● Blumentöpfe von einigen Privaten im Eingangsbereich</li> </ul>

### Funktionale Aufwertung: Gewerbe, Kultur und Freizeit, Soziales

Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Anzahl: 2 (Stand 16.10.07)</li> <li>● Hausnummer <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 24b (wohnen)</li> <li>○ 30 (ehem. Jonek, abbruchreif)</li> </ul> </li> </ul>
Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Branche: nur Fachgeschäfte und Gastronomie</li> </ul>
Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>● vor allem Gastronomie, wenig Einzelhandel</li> </ul>

Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>● tagsüber verhältnismäßig wenig</li> </ul>
Aufenthaltsqualität	
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Zugang zur Parkanlage</li> <li>● durch hohen ‚Abendgastronomieanteil‘ tagsüber negative</li> </ul>



	<p>Wirkung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondergenehmigung des Blumengeschäftes Parkplatz als Schaufläche zu nutzen</li> </ul>
--	---

### Fleischhauerstraße

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien gesamt: 20</li> <li>• Anteil Gewerbe: 16</li> <li>• Anteil Wohnen: 5</li> </ul>
---------	---

### Grundvoraussetzung Erreichbarkeit

Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straße ist zweigeteilt und von beiden Seiten Einbahnstraße</li> <li>• Verkehrsaufkommen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ von beiden Seiten relativ hoch</li> <li>○ im östlichen Bereich fährt der Bus</li> </ul> </li> <li>• Übersichtlichkeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ östlicher Bereich gut einzusehen, Gefahrenpunkt für Radfahrer, die aus dem Pfad kommen</li> </ul> </li> <li>• ÖPNV-Anbindung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der Bus fährt durch den östlichen Teil, Haltepunkt in unmittelbarer Nähe Ecke Post-, August Kleine Straße</li> </ul> </li> </ul>
Parkplatzangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ im östlichen Teil ist die Zufahrt zum Parkplatz entlang des Pfades: 24, 2 Behindertenparkplätze, soll vielleicht überbaut werden, ansonsten 2 Parkplätze am rechten Seitenstreifen</li> <li>○ im westlichen Teil sind auf beiden Seiten Stellplätze am Seitenstreifen: 12</li> </ul> </li> <li>• Ausschilderung: nicht an elektronisches Parkleitsystem angeschlossen, Parkplatz am Pfad nicht ausgeschildert</li> <li>• Privatparkplatz im Hinterhof 7 - neben ‚Grüner Omma‘</li> <li>• viel ‚wildparken‘</li> <li>• Radweg: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ im westlichen Teil nicht separat</li> <li>○ im östlichen Teil in Gegenrichtung der Einbahnstraße auf dem Bürgersteig</li> </ul> </li> <li>• keine Fahrradständer</li> </ul>

### Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit

Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauberkeit: relativ schlecht, vor allem Ecke Cappelstraße und entlang des Parks schlechter Eindruck</li> <li>• Markierung: auf den Radwegen und Parkplatzbegrenzung nur noch schlecht sichtbar</li> <li>• „Passierbarkeit“:</li> <li>• vor allem im westlichen Teil einige Kanten</li> <li>• Mülleimer: nur privat, Ecke Cappelstraße</li> <li>• Beleuchtung zu dunkel und dreckig</li> <li>• tagsüber unbelebt durch hohen Gastronomieanteil</li> <li>• abends unangenehm durch Park</li> <li>• wilde Müllkippe im Hinterhof neben ‚Grüner Omma‘</li> </ul>
Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassaden relativ gut gepflegt, teilweise neu renoviert</li> <li>• Ecke Cappelstraße abbruchreifes Gebäude</li> </ul>
Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gitterrost der Baumscheiben steht weit hoch</li> </ul>



### Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes

Erscheinungsbild der Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassaden: größter Anteil alte Fachwerkarchitektur</li> <li>• „Werbung“ – Geschäfte: passend zu den Gebäuden, aber uneinheitlich</li> </ul>
Erscheinungsbild der Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fahrbahnbeschaffenheit: geteert daher ok</li> <li>• breite der Bürgersteige: unterschiedlich, teilweise sehr eng, aber auch relativ breit</li> <li>• teilweise Aufsteller und Angebote der Geschäfte auf dem Gehweg</li> <li>• Beleuchtung: zweiarmige Mastaufsatzleuchten mit weißen Kugeln</li> <li>• keine Bänke</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/ Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vorhandene Parkplatzabgrenzung und straßenbegleitendes Grün in schlechtem Zustand</li> <li>• beidseitig Bäume: im westlichen Teil mit Gitterrost, hochgedrückt – Stolperkanten, im östlichen Teil und Ecke August Kleine Straße flache Beete mit niedrigem Bewuchs</li> <li>• angrenzende Parkanlage in schlechtem Zustand, auch die ‚Raumkante‘ zur Fleischhauerstraße</li> <li>• Blumentöpfe von einigen Privaten im Eingangsbereich</li> </ul>

### Funktionale Aufwertung: Gewerbe, Kultur und Freizeit, Soziales

Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl: 2 (Stand 16.10.07)</li> <li>• Hausnummer <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 24b (wohnen)</li> <li>○ 30 (ehem. Jonek, abbruchreif)</li> </ul> </li> </ul>
Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Branche: nur Fachgeschäfte und Gastronomie</li> </ul>
Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vor allem Gastronomie, wenig Einzelhandel</li> </ul>

Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tagsüber verhältnismäßig wenig</li> </ul>
Aufenthaltsqualität	
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zugang zur Parkanlage</li> <li>• durch hohen ‚Abendgastronomieanteil‘ tagsüber negative Wirkung</li> <li>• Sondergenehmigung des Blumengeschäftes Parkplatz als Schaufläche zu nutzen</li> </ul>



### Kahlenstraße

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien gesamt: 26</li> <li>• Anteil Gewerbe: 15</li> <li>• Anteil wohnen: 5</li> <li>• Stromkästen:4</li> </ul>
---------	--

### Grundvoraussetzung Erreichbarkeit

Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsaufkommen: verhältnismäßig wenig</li> <li>• Übersichtlichkeit: Kreuzung Kahlenstraße Pfade problematisch</li> <li>• ÖPNV-Anbindung: nicht direkt gegeben</li> </ul>
Parkplatzangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl: 22, behindertengerecht 1</li> <li>• Parkplatz entlang der Pfade</li> <li>• Ausschilderung: nicht im elektrischen Parkleitsystem</li> <li>• am Seitenstreifen: linksseitig entlang der Straßen</li> <li>• Fahrradständer: 1x mit 10 Stellplätzen</li> <li>• viel Wildparken</li> </ul>

### Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit

Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauberkeit: relativ gut</li> <li>• „Passierbarkeit“: keine größeren Schäden</li> <li>• Mülleimer: 4x</li> <li>• Fahrbahn schlecht, tiefe Spurrillen</li> <li>• Stromkästen beschmiert</li> </ul>
Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dreiarmige Mastaufsatzleuchte mit transparenten Kugeln, beidseitig aufgestellt, dreckig</li> <li>• Wegweiser: für übergeordneten Radweg</li> </ul>
Grünanlagen	

### Gestaltung des öffentlichen privaten Raumes

Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassaden: teilweise heruntergekommen und trostlos</li> <li>• „Werbung und Dekoration“ – bei den Geschäften sehr unterschiedlich, teilweise sehr störend insgesamt eher wenig</li> <li>• größtenteils Nutzungsarchitektur</li> <li>• seit Januar 08 teilweise Renovierungen</li> </ul>
Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Breite der Bürgersteige: verhältnismäßig breit</li> <li>• Radweg: nicht separat</li> <li>• Bänke: keine</li> <li>• Poller als Absperrung zum Bürgersteig</li> <li>• Fahrbahnbeschaffenheit: gepflastert,</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/ Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkplatzbegrenzung: Bäume in runden ‚Hochbeeten‘ (Kopfsteinpflaster), relativ gut gepflegt, dicht mit Boden-deckern (Efeu) bewachsen</li> <li>• bis auf einen Baum einseitig angelegt</li> </ul>

### Funktionale Aufwertung: Gewerbe, Kultur und Freizeit, Soziales

Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl: 3 Leerstände (Stand 10.02.08)</li> <li>• Hausnummer <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 18 (ehem. Otto-Shop)</li> <li>○ 28 (wohnen)</li> <li>○ 39 (Immobilienmakler)</li> </ul> </li> </ul>
-----------	---



Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Branche: Dienstleistung, Gastronomie, Einzelhandel sind ausgeglichen</li> <li>• Besonderheiten: Massage, Antiquariat, Goldschmied, Eventhaus</li> </ul>
Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gemischt mit Gastronomie, Großteil von Volksbank besetzt</li> </ul>

Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• relativ gering Richtung Cappelstraße, da mehr Wohnen</li> <li>• an der Kreuzung der Pfade relativ hoch</li> </ul>
Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zu kahl, eher Durchgangsstraße</li> </ul>
Sonstiges	

## II. Pfad

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl Gebäude:4</li> <li>• Gewerbe: 1</li> <li>• Wohnen:3</li> </ul>
---------	--

### Grundvoraussetzung Erreichbarkeit

Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zugang von Spielplatzstraße schlecht ersichtlich</li> <li>• Verkehrsaufkommen: zweigeteilt von Süden fußläufig, von Norden Stellplatz</li> <li>• Übersichtlichkeit: schlechte Wendemöglichkeit</li> </ul>
Parkplatzangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl: 10</li> <li>• scheinbar privat</li> </ul>

### Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit

Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauberkeit: relativ gut</li> <li>• Markierung, durch Kopfsteinpflasterung und Asphalt Parken und Fußweg getrennt</li> <li>• „Passierbarkeit“: Kopfsteinpflaster relativ gut gelegt</li> <li>• Mülleimer: 2</li> </ul>
Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angstraum: Rückseite der Lippegalerie (Edeka), Schaufenster zugeklebt, schlechter Eindruck</li> <li>• sehr viele Graffiti</li> </ul>

### Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes

Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassaden: sehr unterschiedlich, großteils Erneuerungsbedarf</li> </ul>
Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtung: 3 traditionelle Leuchten im nördlichen Bereich und am Wohnhaus</li> <li>• Poller als Abtrennung</li> <li>• sehr breiter Pfad</li> <li>• Radweg gemeinsam</li> <li>• Kopfsteinpflaster</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/ Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Parkplatzabgrenzung“: durch Hecke Raumkante zur Kahlenstraße</li> <li>• Beet mit zwei Bäumen im südlichen Teil, relativ gut gepflegt</li> <li>• Sonstiges: Efeubewuchs an der Mauer</li> <li>• Mini Blumenbeete, privat angelegt, ungepflegt</li> </ul>



### Funktionale Aufwertung: Gewerbe, Kultur und Freizeit, Soziales

Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein</li> </ul>
Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Raumausstatter</li> </ul>
Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnen</li> <li>Einzelhandel</li> </ul>

Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>relativ hoch</li> </ul>
Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>wenig einladend als Verbindungsstraße</li> </ul>
Sonstiges	

### Spielplatzstraße

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immobilien gesamt: 20</li> <li>Anteil Gewerbe: 11</li> <li>Anteil nur Wohnen: 7</li> </ul>
---------	---

### Grundvoraussetzung Erreichbarkeit

Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zugang zu „Am Speelbrink“ schlecht zu finden, da nicht ausgeschildert</li> <li>Verkehrsaufkommen: relativ hoch</li> <li>Geschwindigkeit: verhältnismäßig gering</li> <li>eine Regionalbuslinie, allerdings keine Haltestelle im Gebiet</li> </ul>
Parkplatzangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anzahl: <ul style="list-style-type: none"> <li>Parkplatz der Sparkasse, siehe Blumenstr.</li> <li>Parkplatz der Volksbank: 20, behindertengerecht 1</li> <li>Privatparkplatz: 20, Schotterplatz mit Bauzaun</li> </ul> </li> <li>Ausschilderung: nicht in elektronischem Parkleitsystem</li> <li>am Seitenstreifen: in Fahrtrichtung rechts entlang der Straße, 12</li> </ul>

### Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit

Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sauberkeit: relativ gut</li> <li>„Passierbarkeit“: Behinderung durch Spurrillen</li> <li>Mülleimer: 1</li> <li>Beleuchtung dreckig</li> </ul>
Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>ehem. Bücherei, gehört der Sparkasse, sehr schlechter Eindruck</li> </ul>

### Gestaltung des privaten und öffentlichen Raumes

Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>„Werbung“ – Geschäfte: sehr unterschiedlich</li> <li>Markisen, teilweise vorhanden</li> <li>„Dekoration“: Halterungen für Flaggen vorhanden</li> <li>vor allem neuere/moderne Architektur</li> </ul>
Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>Breite der Bürgersteige: eher schmal</li> <li>Radweg: nicht separat</li> <li>einige Poller</li> <li>Fahrbahnbeschaffenheit: <ul style="list-style-type: none"> <li>gepflastert</li> </ul> </li> <li>Beleuchtung: Mast mit drei Kugeln</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/ Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>einseitig 6 Bäume in runden „Hochbeeten“ (Kopfsteinpflaster), relativ gut gepflegt</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ecke Cappelstr zwei kleine Blumenkübel aus Beton, schlechter Zustand</li> </ul>
--	--

### Funktionale Aufwertung: Gewerbe, Kultur und Freizeit, Soziales

Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anzahl 2 (Stand 10.02.08)</li> <li>Hausnummer             <ul style="list-style-type: none"> <li>28 (ist abgerissen)</li> <li>ehemalige Bücherei</li> </ul> </li> </ul>
Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Branche: vermehrtes Dienstleistungsangebot (Versicherung, Frisör, Schuhmacher)</li> </ul>
Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>eher Qualität einer Wohnstraße</li> </ul>

Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>wenig</li> </ul>
Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>vor allem durch Parken geprägt</li> <li>durch Leerstand der Bücherei, Baulücke und Schotterparkplatz ‚provisorischer‘ Eindruck</li> </ul>
Sonstiges	

### Am Spielbrink

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anzahl Gebäude: 8</li> <li>Gewerbe: 1</li> <li>Wohnen: 7</li> </ul>
---------	--

### Grundvoraussetzung Erreichbarkeit

Parkplatzangebot/ Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ecke Blumenstr. kein Straßenschild</li> <li>fußläufig und mit dem Rad zu befahren</li> <li>ausschließlich Anwohnerverkehr</li> <li>kleiner Privatparkplatz</li> <li>keine Fahrradständer</li> <li>keine Wegweiser, obwohl sehr nötig</li> </ul>
-------------------------------------	--

### Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit

Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>ehemalige Bücherei dreckig und voller Graffiti</li> <li>‚Trafohaus‘ voller Graffiti und plakatiert</li> <li>Wohnhäuser guter Zustand</li> </ul>
Straßen/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenraum relativ sauber</li> <li>„Passierbarkeit“:             <ul style="list-style-type: none"> <li>schlecht verlegtes Kopfsteinpflaster mit großen Fugen</li> <li>teilweise Löcher</li> <li>Treppen zum Parkplatz kaputt und mit hoher Unfallgefahr (schief)</li> <li>Fußgänger und Autos nutzen den gleichen Raum auf der Seite des Parkplatzes</li> </ul> </li> <li>keine Mülleimer</li> </ul>



### Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes

Straßen/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kopfsteinpflaster, Pflaster</li> <li>• relativ breiter Weg</li> <li>• Radweg und Fußgänger gemeinsam</li> <li>• Beleuchtung:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ traditionelle Leuchten entlang der Wohnhäuser</li> <li>○ Richtung Blumenstr gar keine Beleuchtung</li> </ul> </li> <li>• Keine Bänke</li> </ul>
Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnhäuser zur Spielplatzstraße ansprechende Architektur</li> <li>• ein Gebäude stark renovierungsbedürftig</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/ Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Richtung Spielplatzstraße kein straßenbegleitendes Grün</li> <li>• teilweise Fassadenbegrünung an den privaten Häusern</li> <li>• kleine Bäume im Hochbeet entlang des Parkplatzes (gehören der Sparkasse)</li> <li>• Hochbeet zum Parkplatz kaputt und schlecht gepflegt             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ein kleines Stück wird privat gepflegt</li> </ul> </li> </ul>

### Funktionale Aufwertung Gewerbe, Kultur und Freizeit, Soziales

Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein</li> </ul>
Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> <li>• Kunstverein</li> </ul>
Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnstraße und Parkplatzzufahrt</li> </ul>

Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gering</li> </ul>
Aufenthaltsqualität	
sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunstverein sehr versteckt</li> </ul>

**Blumenstraße:**

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien gesamt: 20</li> <li>• Anteil Gewerbe: 11</li> <li>• Anteil nur Wohnen: 5</li> </ul>
---------	---

**Grundvoraussetzung Erreichbarkeit**

Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in beide Richtungen zu befahren</li> <li>• Verkehrsaufkommen: hoch, Zufahrt zum Sparkassenparkplatz</li> <li>• missverständliche Verkehrsführung, da keine Wendemöglichkeit der Sackgasse</li> <li>• ÖPNV-Anbindung: Durchfahrt der Busse zum Busbahnhof</li> <li>• Ausschilderung: Beschilderung für Parkplatz der Stadtsparkasse</li> </ul>
Parkplatzangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 Parkplätze am Seitenstreifen rechts aus der Richtung Cappelstraße <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Parken am Seitenstreifen uneindeutig</li> </ul> </li> <li>• Behindertenparkplätze, keine am Seitenstreifen</li> <li>• Parkplatz der Sparkasse <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anzahl: 38 und 4 behindertengerechte</li> <li>○ nicht dem elektronischen Leitsystem angeschlossen</li> <li>○ Zufahrt über Blumen- und Spielplatzstraße</li> <li>○ Parkplatz mit Schranke abgesperrt, mit EC-Karte zu bezahlen, nicht ersichtlich, dass dort jeder parken kann</li> <li>○ Für Sparkassenkunden erste Std. umsonst</li> </ul> </li> <li>• viel Wildparken</li> <li>• Fahrradständer: 2 am Sparkassenparkplatz auf den Bürgersteig ragend, 5 Stellplätze</li> </ul>

**Grundvoraussetzung Sauberkeit und Sicherheit**

Gebäude/ Fassaden	
Straßen/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschwindigkeit: hoch</li> <li>• Straßenraum: eher schlecht, ungepflegt, vor allem vor Leerständen</li> <li>• Fahrbahnbeschaffenheit: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ schlechte Fahrbahnbeschaffenheit, ‚Löcher‘ im Pflaster</li> <li>○ tiefe Spurrillen</li> </ul> </li> <li>• „Passierbarkeit“: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ durch immer tiefere Spurrillen Straßenquerung immer schlechter</li> <li>○ Bürgersteige relativ gut</li> </ul> </li> <li>• Wegweiser: für Kunstvereine, führt quer über den Parkplatz</li> <li>• Mülleimer: nicht vorhanden</li> <li>• Beleuchtung dreckig und zu dunkel</li> <li>• abends sehr dunkel und unangenehm durch Leerstände</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün	

**Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes**

Gebäude/ Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassaden: relativ alt, sehr unterschiedlich, wurden teilweise renoviert</li> </ul>
-------------------	---



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Werbung“ – Geschäfte: nur wenig, keine attraktiven Schaufenster (einzige Ausnahme ist Zander)</li> </ul>
Straße/ Gehwege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtung: dreiarmige Mastaufsatzleuchten mit transparenten Kugeln, Beleuchtung auf dem Sparkassenparkplatz mit einer Kugel</li> <li>• Breite der Bürgersteige: eher schmal</li> <li>• Radweg: nicht gesondert</li> <li>• Bänke: keine</li> <li>• Kunst: Statue in der Grünanlage am Parkplatz</li> </ul>
straßenbegleitendes Grün/ Grünanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• beidseitig Bäume mit Bodenschutzrost und Stammgitter</li> <li>• Begrünung am Sparkassenparkplatz in schlechtem Zustand: kahl, verwildert, einfallslos, zunehmend schlechter (gehört der Sparkasse)</li> <li>• Blumenkübel: teilweise priv.</li> </ul>

### **Funktionale Aufwertung: Gewerbe, Kultur und Freizeit, Soziales**

Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl: 4 (Stand 16.10.07)</li> <li>• Hausnummer/ Gewerbe <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 14, 16 (Porzellan)</li> <li>○ 20 (in Nr. 18 gezogen, vorher engl. Lebensmittel),</li> <li>○ 21 (zeitweise Fahrradhändler)</li> </ul> </li> </ul>
Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dienstleister mit geringer Kundenfrequenz (Raumausstatter, Sanitär, KFZ-Schulung)</li> <li>• Hohe Kundenfrequenz bei Callcenter und Tattoostudio</li> </ul>
Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• trotz hohem Wohnanteil eher Geschäftsstraße, allerdings ausschließlich Dienstleistungsangebote</li> </ul>

Passantenfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• relativ hoch</li> <li>• hoher Ausländeranteil</li> <li>• relativ junges Publikum</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingang von der Lange Strasse zur westlichen Altstadt - wichtig für den ersten Eindruck, durch fehlende ‚Angebote‘ im ‚Zwischenstück‘ weniger Aufmerksamkeit</li> <li>• tagsüber halten sich viele Geschäftsbesitzer und Kunden auf der Straße auf, sitzen vor den Geschäften</li> <li>• Infotafeln: für Kunstverein</li> </ul>