Perspektiven

für den Ortskern Neukirchen

Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

NV
STADT NEUKIRCHEN-VLUYN

Junker
+Kruse
Stadtforschung
Planung

DORF
NEUKIRCHEN

NV
STADT NEUKIRCHEN-VLUYN

PERSPEKTIVKONZEPT
ORTSKERN NEUKIRCHEN

Junker + Kruse
Stadtforschung Planung

Rolf Junker
Christina Nitz
Sebastian Otto

Markt 5
44137 Dortmund
Tel. 0231 557858-0
www.junker-kruse.de
info@junker-kruse.de

im Auftrag der Stadt Neukirchen-Vluyn

Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung und Vorgehen 6

2 Thematische Analysen 10

2.1 Historische Entwicklung Neukirchens 11

2.2 Der Ortskern im gesamtstädtischen Kontext 12

2.3 Städtebauliche Ausgangslage 16

2.4 Nutzungsverteilung im Ortskern 18

2.5 Wohnungsangebot im Ortskern 22

2.6 Tourismus, Kultur und Freizeit im Ortskern und der Umgebung 23

2.7 Projekte des Integrierten Handlungskonzepts 26

3 Zusammenfassung der Rahmenbedingungen 28

3.1 Stärken, Potenziale undSchwächen des Ortskerns 29

3.2 Anknüpfpunkte zur (Neu)Ausrichtung des Ortskerns 30

4 Perspektiven für Neukirchen 32

4.1 Perspektive Zentrum, Handel und Dienstleistung 33

4.2 Perspektive Wohnen im Ortskern 36

4.3 Perspektive Kultur und Freizeit 39

4.4 Perspektive Tourismus und Besucher 40

5 Hinweise zur Umsetzung 42

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Soweit nicht einzeln angegeben, stammen alle Abbildungen bzw. deren Daten- und Plangrundlagen von der Stadt Neukirchen-Vluyn oder Junker + Kruse Stadtforschung Planung.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

1 AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHEN

Mit der Entwicklung des Ortskerns Neukirchens sind eine Vielzahl von Ansprüchen und Vorstellungen verknüpft, in denen sich verschiedenste Wünsche der beteiligten Akteure abbilden. Die rechts stehenden Schlagworte umreißen das Spannungsfeld, in dem die Zukunft des Ortskerns derzeit diskutiert wird. Daraus entstehen unklare Perspektiven und Unsicherheiten für dessen städtbauliche und funktionale Weiterentwicklung. In dieser Situation ist eine Gesamtstrategie erforderlich, die für eine Vielzahl der Akteure als gemeinsam getragene Basis gilt. Diese Rolle soll das Perspektivkonzept übernehmen.

Mit dem Integrierten Handlungskonzept für den Ortskern von Neukirchen[1] wurden eine Reihe umzusetzender städtebaulicher Maßnahmen fixiert. Darüber hinaus wurde der Leitsatz „Dorf Neukirchen - Tradition beleben, Neues ermöglichen“ formuliert. Um dies nachhaltig mit Leben zu füllen, soll im Rahmen dieses Perspektivkonzepts dargestellt werden, welche Ansprüche, Wünsche und Vorstellungen die verschiedenen Nutzergruppen mit dem Ortskern verknüpfen und dies mit der externen Sicht abgeglichen werden, inwieweit dies auch tatsächlich mit den Stärken und Charakteristika Neukirchens übereinstimmt. Dadurch kommt auf den Prüfstand, wie das Bild von Neukirchen mit den Gegebenheiten und Potenzialen übereinstimmt. Darüber hinaus wird deutlich, in welchen Themenfeldern der Ortskern bereits heute viel bietet, in welchen aber auch die Vorzüge noch nicht vollumfänglich zur Geltung kommen und gestärkt bzw. besser in das Bewusstsein der Nutzergruppen gerückt werden müssen. Es werden also Perspektiven für die Entwicklung des Ortskerns von Neukirchen herausgearbeitet und schließlich aufgezeigt, wie diese gemeinsam Schritt für Schritt umgesetzt werden können.

Um zu tragfähigen und für Neukirchen unmittelbar umsetzbaren Ergebnissen zu kommen, ist für die Entwicklung des Konzeptes ein diskussionsorientierter Arbeitsansatz gewählt worden, der einen Abgleich und eine Zusammenführung von Wahrnehmungen und Entwicklungsideen in den verschiedenen Themenbereichen leistet. Daraus können weitgehend einheitliche Zielvorstellungen zu den relevanten Inhalten sowie zu den Funktionen und Aufgaben einzelner Quartiere als „kollektive Leitlinie“ für die Akteure abgeleitet werden. Dies leistet nicht nur eine Schärfung der Identitätsfindung, sondern auch eine Positionierung und Profilierung des Ortskerns im lokalen und regionalen Wettbewerb. Damit kann das Perspektivkonzept, in Bezugnahme zu den anderen Konzepten und Zielüberlegungen, eine zentrale und verbindende Funktion für die Entwicklung des Dorfs Neukirchen übernehmen.

1 Atelier Stadt+Haus: Integriertes Handlungskonzept für den Ortskern Neukirchen in Neukirchen Vluyn, Essen 2014

Abb. 1: Schlagworte zur Entwicklung des Ortskerns Neukirchen

Im Rahmen der Konzeptbearbeitung wurden die folgenden Informationsquellen herangezogen:

Gespräche mit lokalen Akteuren

- u. a. Eigentümer, Nutzer, Anlieger, Initiativen
- langfristige Perspektive durch Verbindung mit dem Quartiersmanagement / Arbeitszimmer

Recherche und Erhebungen

- Ortsbegehungen, Einordnung bestehender Projekte und Maßnahmen, weitere Konzepte (z. B. IHK)

Diskussion und Austausch

- u. a. mit Politik und Stadtverwaltung, Arbeitstreffen
- Öffentliche Veranstaltungen
- Gemeinsame Erörterung von Perspektiven
- Informations- und Diskussionsveranstaltungen

In diesem Konzept wird zunächst die Ist-Situation in den relevanten Themenbereichen sowohl aus fachlicher als auch aus Bürgersicht erläutert. Darauf aufbauend wird ein Zielkorridor entwickelt, der als Leitlinie für private und öffentliche Handlungsträger dienen soll. Ein Kapitel zu Umsetzungsstrategien und –optionen rundet den Bericht ab.

Nach Jahren, die eher durch Stagnation gekennzeichnet waren, werden in Neukirchen heute positiv einzuordnende Veränderungen deutlich. Mit der aktuell beginnenden Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts und einer entsprechenden Haltung und Stimmung zeichnen sich günstige Entwicklungsperspektiven für Neukirchen ab. Diese werden im vorliegenden Konzept inhaltlich ausgearbeitet.

Meinungsbild der Akteure vor Ort

Die Textboxen mit punktierter Umrandung geben Aussagen der Workshopteilnehmer und Diskussionsbeiträge der lokalen Akteure rund um das Perspektivkonzept wieder. Der vorliegende Bericht kann dadurch mit den geäußerten Meinungen rückgekoppelt werden.

Zusammenfassungen

Die Textboxen mit schwarzer Schrift dienen der zusammenfassenden Beantwortung der jeweiligen Leitfragen in den einzelnen Kapiteln, um die wesentlichen Ergebnisse prägnant darzustellen.

Rahmenbedingungen für das Perspektivkonzept:

In Teilen des Dorfes Neukirchens wird der wirtschaftliche und gesellschaftliche Strukturwandel unmittelbar sichtbar (leer stehende Ladenlokale und hohe Investitionsbedarfe). Die bisherigen Leitvorstellungen passen nicht mehr mit der Realität zusammen.

Leitfragen für die Bearbeitung:

Welche Rolle können und sollen Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen zukünftig in der Zentrumsentwicklung übernehmen? Welche Qualitäten zeichnen Neukirchen als Wohn- und Lebensstandort sowie als touristisches Ziel aus? Welche Wünsche und Vorstellungen sind mit dem Ortskern Neukirchen verknüpft? Welche Ansätze sind „Wunschdenken", welche Ideen bilden belastbare Szenarien? Auf welche Leitlinien können sich die Akteure als Rahmen einigen?

Eine Reihe der Diskussionspartner vertritt den Standpunkt, dass für die Entwicklung des Ortskerns ein neues, großes „Zugpferd" im Sinne eines „großen Knalls" gefunden werden muss, um einen entsprechend starken Impuls zu erzeugen. Demgegenüber wird auch die Meinung vertreten, dass eine stetige und sinnvolle Weiterentwicklung der lokalen Stärken die Basis für eine nachhaltige Entwicklung darstellen kann.

Abb. 2: Öffentliche Diskussionsrunde zum Perspektivkonzept (5/2017)

2 THEMATISCHE ANALYSEN

Im Folgenden werden die Ausgangslage im Ortskern sowie die Stärken und Schwächen verdichtet dargestellt. Auf der Grundlage dieses Ergebnisses ist es möglich, realistische und zielführende Perspektiven zu definieren. Um die für das Konzept zentralen Themen eingrenzen zu können, ist die Analyse inhaltlich an den klassischen Aufbau einer räumlich-funktionalen Untersuchung angelehnt.

2.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG NEUKIRCHENS

Neukirchen kann auf eine lange Entwicklungsgeschichte zurückblicken, dabei sind grob drei Phasen besonders prägend.

Die Ursprünge der Siedlung reichen rund 800 Jahre zurück. Eine erste urkundliche Erwähnung als „Nyenkirken in den Flünen" ist auf das 13. Jahrhundert datiert; die Siedlung wird als Kirchspiel der heute zu Moers zählenden Ortschaft Repelen aufgeführt. Ab dem 15. Jahrhundert wird Neukirchen Bestandteil der Grafschaft Moers, zu Beginn des 17. Jahrhunderts das bisher zu Neukirchen zählende Vluyn zu einer eigenständigen Pfarre.

Die damalige Siedlungsstruktur wurde nahezu vollständig durch landwirtschaftliche Gehöfte gebildet, die sich um die heutige Kreuzung von Bruch-, Linden- und Hochstraße gruppieren. Um 1810 belief sich die Zahl der Gehöfte um die Hochstraße auf rund 40. Im 19. Jahrhundert wird das soziale Leben Neukirchens um eine neue Facette ergänzt. Mit der Gründung des Erziehungsvereins und der Neukirchener Mission entsteht ein karitativ-kirchlicher Schwerpunkt, der mit den genannten Institutionen bis heute besteht.

Als für das Flächenwachstum und die ökonomische Entwicklung des Stadtgebiets prägender ist allerdings der Beginn des Bergbaus anzusehen. Im Anschluss an die Gründung der Zeche Niederberg im Jahr 1911 erleben beide Siedlungen ein rasantes Wachstum. Mit dem Zusammenschluss im Jahr 1928 werden Neukirchen und Vluyn nach rund 300 Jahren Eigenständigkeit zu einer Gemeinde vereint.

Die hohe Dynamik der durch den Bergbau angestoßenen Entwicklung lässt sich auch an den Einwohnerzahlen erkennen: Lebten zu Beginn des 20. Jahrhunderts nur jeweils rund 1.800 Personen in Neukirchen und Vluyn, stieg diese Zahl in den folgenden Jahrzehnten konstant an. Das Jahr 2004 markiert mit rund 29.850 Einwohnern die Höchstmarke der Bevölkerungsentwicklung.

Abb. 3: Prägende Entwicklungsphasen des Stadtteils Neukirchen in den letzten Jahrhunderten

Prägende Phasen der historische Entwicklung des Ortskerns:
Die über Jahrhunderte prägende landwirtschaftliche Tradition der Siedlung wird im 19. Jahrhundert durch eine starke karitative Arbeit der evangelischen Kirche ergänzt. Der Erfolg des Bergbaus wird im 20. Jahrhundert zum Motor des Flächenwachstums und prägt die heutige Siedlungsstruktur. Die Stadt bzw. Grafschaft Moers bildet über die Jahrhunderte einen festen, übergeordneten räumlichen Bezugspunkt für Neukirchen.

2.2 DER ORTSKERN IM GESAMT-STÄDTISCHEN KONTEXT

Die Stadt Neukirchen-Vluyn in der Region

Neukirchen-Vluyn liegt am westlichen Rand des Ruhrgebiets und nördlich der Großstädte der Rheinschiene. Damit befindet sie sich in einer spannenden Übergangszone zwischen Ballungsräumen und dem eher ländlich strukturierten Raum des Niederrheins.

In der Region bilden Krefeld und Duisburg die prägenden Oberzentren für Neukirchen-Vluyn. Die Pendlersaldi sowie die Einzelhandelszentralitäten belegen deren wichtige Rolle als Arbeits- und Einkaufsorte. Demgegenüber nimmt die Bedeutung Neukirchen-Vluyns als Wohnstandort zu.

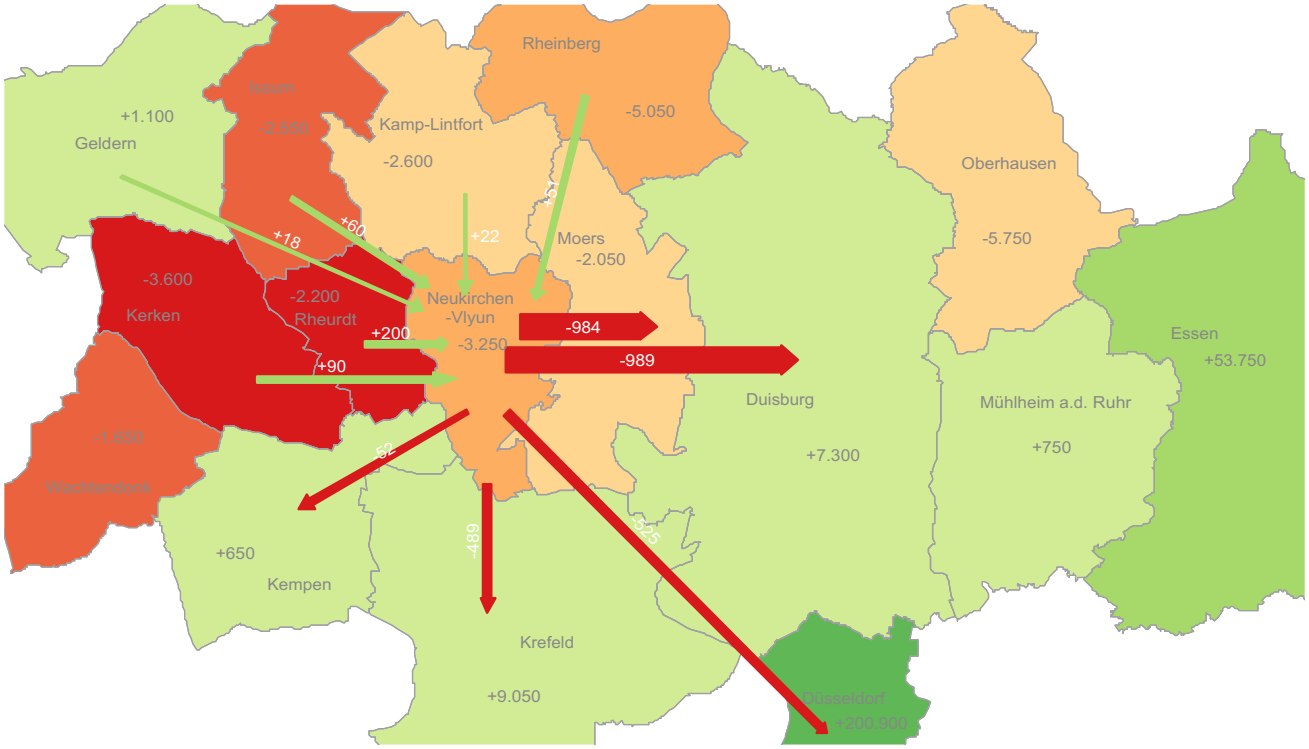
Wichtige Nachbarstadt ist zudem Moers, die nur rund einen Kilometer entfernt liegt und deren Stadtgebiet von Neukirchen-Vluyn im Wesentlichen nur durch die Autobahn A 57 getrennt wird. Die Distanz zwischen der Moerser Innenstadt und dem Zentrum des Stadtteils Neukirchen beträgt etwa vier Kilometer. Obwohl beide Städte als Mittelzentren eingestuft werden, zeigen die Einwohnerzahlen und die Einzelhandelsumsätze ein deutliches Übergewicht auf Seiten von Moers.

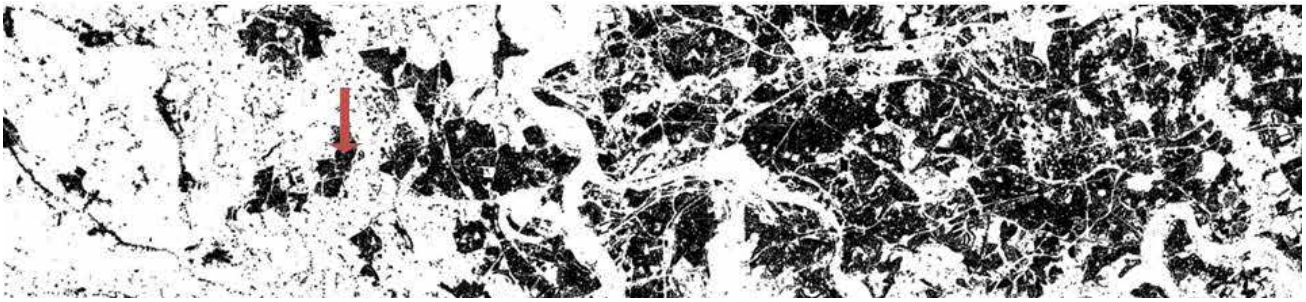
Im westlichen und nördlichen Umland von Neukirchen-Vluyn, das keine dichten Siedlungsstrukturen aufweist, findet sich eine Reihe von Grundzentren, die in keiner funktionalen Konkurrenzsituation zur Stadt stehen.

Industrielle Tradition

Mit der Bergbautradition des Ruhrgebiets und der Textilindustrie Krefelds bestehen zwei unterschiedliche industrielle Traditionen im regionalen Umfeld Neukirchen-Vluyns. Durch die Zeche Niederberg (1911 – 2001) und dem mit ihr verbundenen Wachstum des Stadtteils Neukirchen resultiert eine deutliche Verbundenheit mit der Bergbaugeschichte des Ruhrgebiets. Auch die Textilindustrie hatte nicht zuletzt durch die Nähe zu (Seiden)Krefeld eine prägende Funktion für Neukirchen-Vluyn und die gesamte Region.

Abb. 4: Pendlerverflechtungen Neukirchens mit dem Umland (Eigene Darstellung auf Datengrundlage: Website IT.NRW: Pendleratlas, https://www.pendleratlas.nrw.de/; Plangrundlage Statistisches Bundesamt (Destatis), 2016)





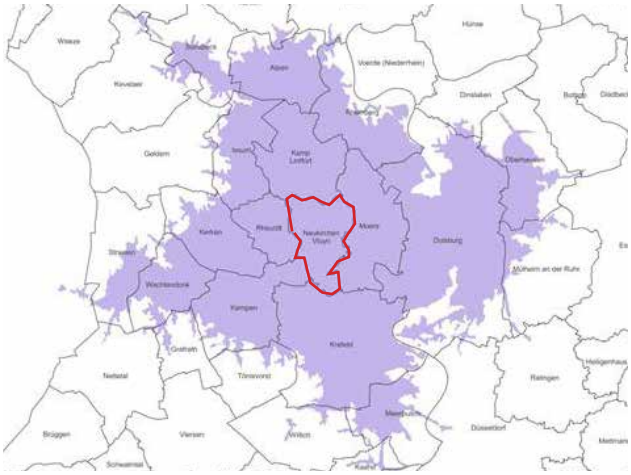


Abb. 5: (Oben) Lage Neukirchens im Siedlungsgefüge des Ruhrgebiets (Eigene Darstellung auf Plangrundlage: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Abb. 6: (Links) Erreichbarkeit des Umlands mit 20 Min. Fahrzeit im motorisierten Individualverkehr (Eigene Darstellung auf Plangrundlage: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2016)

Die Zeit des aktiven Steinkohleabbaus wird heute indirekt noch an zwei Zechensiedlungen im Süden des Stadtteils Neukirchen deutlich, die zu den baugeschichtlich bedeutendsten Ensembles der jüngeren Geschichte zählen. Auch die Halde Norddeutschland mit dem Landschaftskunstwerk „Himmelstreppe“ und dem „Hallenhaus“, das sich Besuchern der Stadt weithin sichtbar präsentiert, fungiert als Symbol des montanindustriellen Erbes.

Ausgewählte Fahrzeiten (Werte für MIV / ÖPNV)

- Moers: 14 / 18 min, ÖPNV über Bus
- Duisburg: 17 / 25 min, ÖPNV über Bus
- Krefeld: 18 / 50 - 60 min, ÖPNV über Moers oder Duisburg, keine direkte Anbindung
- Düsseldorf: 35 / 50 min, ÖPNV über Duisburg mit ICE, keine direkte Anbindung

Anbindung an die Region

Das Stadtgebiet Neukirchens wird für den motorisierten Individualverkehr über drei Autobahnen an die umliegenden Zentren angebunden (A 40, A 42, A 57). Da kein eigener Anschluss an das Schienennetz besteht, fußt der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) auf der Busverbindung zu den Hauptbahnhöfen von Moers und Duisburg; dies schlägt sich in relativ langen Fahrzeiten nieder.

Funktion und Verhältnis der Stadtteile Neukirchen und Vluyn

Der Zusammenschluss der ehemals selbständigen Städte Neukirchen und Vluyn fand bereits 1928 statt und wurde 1975 durch die Gebietsreform bestätigt. Die räumliche Einheit ist durch die Aufgabe des zwischen den Stadtteilen liegenden Zechenbetriebes nicht mehr unmittelbar gegeben. An dieser Nahtstelle beider Stadtteile befinden sich jedoch heute wichtige Bildungseinrichtungen, das Rathaus und die Polizei. Zudem werden auf dem ehemaligen Werksgelände derzeit neue Wohnquartiere entwickelt. Insgesamt wird dadurch der Zusammenhalt beider Stadtteile gestärkt. Sowohl Neukirchen als auch Vluyn verfügen über ein gewachsenes, eigenständiges Zentrum mit ausgeprägten Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen. Auch die städtische

Laut den Workshopteilnehmern sucht der „typische" Neukirchener eher das etwa gleich weit entfernte Moerser Zentrum auf, wenn er ein erweitertes Einzelhandelsangebot in Anspruch nehmen will. Der „typische" Vluyner sieht in „seinem" Zentrum alle Aspekte der täglichen und teilweise der mittelfristigen Versorgung erfüllt, sodass Neukirchen hier kaum ein komplementäres Angebot entfalten kann. Das Verhältnis der beiden Stadtteile zeichnet sich daher nach wie vor durch ein relativ ausgeprägtes Nebeneinander aus. So wird z. B. auch die jährlich in Vluyn stattfindende Kirmes als „Vluyner Kirmes" und nicht etwa als Neukirchen-Vluyner Gesamtevent wahrgenommen.

Bücherei ist derzeit auf zwei Standorte in Neukirchen und in Vluyn aufgeteilt. Somit ergeben sich zwischen den Stadtteilen, deren Einwohnerzahlen etwa gleich sind, kaum gegenseitige Besuchsanlässe.

Beim Blick auf die Zentren zeigt sich ein raumstruktureller Unterschied zwischen Neukirchen und Vluyn: Während sich Vluyn mit dem weitläufigen Vluyner Platz sowie der guten Verkehrserschließung durch die Niederrheinallee als modernes kleinstädtisches Zentrum präsentiert, sind im Dorf Neukirchen die namensgebenden dörflichen Strukturen in ihrer Kleinteiligkeit noch deutlich präsent. Die räumliche Wirkung der Hochstraße unterscheidet sich insbesondere in Bezug auf die Verkehrsbelastung als auch auf die Maßstäblichkeit deutlich vom Vluyner Zentrum und verkörpert damit eigenständige Qualitäten.

Der Ortskern Neukirchens als Zentrum des Stadtteils

Ein überwiegender Teil der Quartiere des Stadtteils Neukirchen bilden reine Wohnstandorte, die auch bezüglich ihrer Flächenausdehnung die maßgebliche Nutzungskategorie bilden. Auch das engere Plangebiet (in der Abgrenzung des IHK) wird in hohem Maß durch Wohnnutzungen geprägt.

Mit der Hoch- und der Andreas-Bräm-Straße liegen zwei für den Stadtteil maßgebliche funktional durchmischte Bereiche unmittelbar im Ortskern. Hier bilden sich durch die Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, die durch Gastronomie ergänzt werden, zentrentypischen Nutzungsmuster heraus.

Derzeit sind beide Bereiche aufgrund der geringen Verbindungswirkung des Vorplatzes des Erziehungsvereins eher locker verbunden. Mit dem Bau des Edeka-Markts und der projektierten Umgestaltung des öffentlichen Raums zwischen Mozart- und Alte Rathausstraße wurden bereits Schritte unternommen, die Funktion des Bereichs als Bindeglied der beiden Straßenzüge deutlich zu stärken.

Neben den genannten Bereichen finden sich gemischte Nutzungsstrukturen mit Zentrencharakter an der südlich des Ortskerns gelegenen Ernst-Moritz-Arndt-Straße. Bezüglich der hier vertre-

Abb. 7: Ansicht des Ortskerns in Neukirchen (links) und Vluyn (rechts)

Abb. 8: Nutzungsverteilung im Ortskern (Stand 05/2017)

tenden Branchen und Betriebsstrukturen übernimmt dieser Standort die Rolle eines klassischen Nebenzentrums.

Der Ortskern entfaltet derzeit eine deutliche Anziehungskraft für alle Quartiere des Stadtteils und bildet eindeutig das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Neukirchens.

Regionaler Kontext für den Ortskern:

Der Stadtteil Neukirchen liegt in der gedachten Verlängerung zweier Siedlungsräume, dem Ruhrgebiet und der Rheinschiene. Aufgrund der abgesetzten Lage ist es jedoch mit keinem der beiden unmittelbar funktional verbunden. Durch seine Grenzlage zwischen Metropolraum und landschaftlich geprägten Gebieten bildet Neukirchen eine Schnittstelle zweier Raumtypen. Die umliegenden (größeren) Städte haben als Arbeits- und Einzelhandelsstandorte eine hohe Strahlkraft, sodass das Dorf Neukirchen regional kaum als Konkurrenz auftreten kann.

Funktionsprofil der einzelnen Quartiere:

Der überwiegende Teil der Quartiere Neukirchens fungiert als reine Wohnstandorte. Die Hoch- und die Andreas-Bräm-Straße bilden mit ihrem Nutzungsmix sowie der städtebaulichen Grundstruktur das unumstrittene Zentrum des Stadtteils.

2.3 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSLAGE

Die Grundstruktur des Ortskerns wird durch den im nördlichen Bereich des Stadtteils parallelen Verlauf der Hoch- und der Andreas-Bräm-Straße gebildet. Sie laufen im Bereich des Vorplatzes des Erziehungsvereins zusammen und setzen sich südlich als Andreas-Bräm-Straße fort. Die Andreas-Bräm-Straße verkörpert dabei die moderne Erschließungsstraße mit überörtlicher Verkehrsbedeutung, während die Hochstraße als historische Hauptstraße „im Rücken" der heutigen Hauptverkehrswege verläuft. Dieses Y-förmige Grundmuster wird durch zwei Verbindungen in Ost-West-Richtung, die Bruch- bzw. Lindenstraße und die Mozartstraße, ergänzt.

Ein Großteil der Wohnquartiere sind hinsichtlich der Bautypologie in sich homogene Gebiete. So bilden an der Mandel- und Gartenstraße sowie östlich der Andreas-Bräm-Straße Einfamilienhäuser den prägenden Typus, während in den Bereichen zwischen Lindenstraße und Niederrheinallee und an der nördlichen Hochstraße Geschosswohnungsbau vorherrscht.

Die südliche Andreas-Bräm-Straße weist mit ihrem Bestand an modernen Wohn- und Geschäftshäusern eine eigenständige Charakteristik auf. Die breiten Vorbereiche zwischen Fahrbahnfläche und Gebäuden, die überwiegend als Parkplätze ausgebildet sind, unterstreichen die autokundenorientierte Handelsfunktion des Bereichs. Als Sonderform der Bebauung ist der Bestand an der Hochstraße einzuordnen. In den Gebäudegrundrissen ist die ehemalige Einheit von Wohnen, inhabergeführtem Handel und Kleingewerbe noch präsent. Auch die zum Teil großflächigen Nebengebäude auf den tiefen Parzellen unterstreichen den gewachsenen Charakter des Standorts.

Ein Blick auf die Nutzungsverteilung zeigt eine problematische Ballung von Leerständen im Bereich der Hochstraße. Die leer stehenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss weisen aufgrund einer Reihe problematischer Aspekte keine rentierliche Nutzungsperspektive auf, eine Marktgängigkeit ist ohne umfassende Investitionen nicht gegeben (siehe Textbox). Als Konsequenz der Konzentration der Leerstände sind erste Anzeichen von grundlegenden Funktionsverlusten und Trading-Down-Prozessen festzustellen, welche sich in einer deutlichen Beeinträchtigung des Stadtbilds niederschlagen.

Im Themenfeld öffentliche Räume sind für den Ortskern Neukirchen verschiedene Bereiche aufzuführen. Der Missionshof an der Hochstraße bildet dabei den prominentesten Stadtplatz, der in Teilen durch Außengastronomie und Veranstaltungen bespielt wird. Der zweite prägende Platzbereich an der Hochstraße wird durch Flächen um die Dorfkirche gebildet, die im Wesentlichen dem (ruhenden und fließenden) Verkehr gewidmet sind. Die Reihe der öffentlichen Plätze im Zentrum wird durch den Vorplatz Erziehungsverein vervollständigt, der gegenwärtig eher eine repräsentative Funktion als ein aktives Nutzungsangebot verkörpert. Gleichzeitig markiert der Platz den Übergangsbereich vom histo-

Herausforderungen für die Bestandsentwicklung in der Hochstraße:

Die Grundrisse der Gewerbeeinheiten weisen für moderne Einzelhandelsbetriebe keine ausreichende Fläche auf (geringe Verkaufsfläche, keine Nebenräume).

Aufgrund der schwierigen baulichen Verzahnung der Geschosse ist der Betrieb heute nur in Personalunion von Eigentümer / Bewohner und Betreiber möglich.

Es bestehen zum Teil hohe Investitionserfordernisse für Barrierefreiheit und (energetische) Modernisierung.

risch gewachsenen Ortskern zum neueren, stark von Durchgangsverkehr geprägten, südlichen Bereich entlang der Andreas-Bräm-Straße. Mit der Umgestaltung des Vorplatzes des Erziehungsvereins wird zeitnah begonnen. Der Platz erhält dadurch eine ansprechende Gestaltung, die dem Bereich auch eine neue Wertigkeit im Ortgefüge zukommen lässt.

Der Grafschafter Platz unterscheidet sich von den zuvor genannten Bereichen durch seine klare Orientierung auf das umliegende Wohnquartier und dessen Bewohner als Hauptnutzer. Als maßgebliche Freizeitfläche im Ortskern ist der Spielplatz westlich der Hochstraße zu nennen, dessen Zugänglichkeit ausbaufähig ist. Die jeweiligen Handlungsbedarfe für die öffentlichen Räume werden im Rahmen der Projekte des IHK aufgegriffen.

Städtebauliche Faktoren im Ortskern Neukirchen:

Bezüglich der Verteilung der Bautypen ergibt sich eine klare Gliederung des Stadtteils. An der Hochstraße findet sich mit der Verzahnung von Wohnen und Gewerbe eine Sonderform der Grundrisse und Gebäude. Durch den parallelen Verlauf zur Andreas-Bräm-Straße ist der zentrale Bereich um die Hochstraße weitestgehend von Verkehr befreit, die beiden genannten Ost-West-Verbindungen werden jedoch vom Durchgangsverkehr stark frequentiert. Für alle maßgeblichen öffentlichen Räume wurden durch das IHK Maßnahmen projektiert.

Abb. 9: Schwarzplan Stadtteil Neukirchen

Abb. 10: Ansicht Hochstraße 1 (oben) und Gebäudeensemble Hochstraße (unten)

2.4 NUTZUNGSVERTEILUNG IM ORTSKERN

Die Nutzungsstruktur der Gebäude im Ortskern Neukirchens befindet sich im Umbruch. Neben dem Einzelhandel als klassische Leitfunktion bilden nach wie vor das Angebot an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie die Wohnfunktion wesentliche Nutzungskategorien des Ortskerns.

Einzelhandelsstruktur im Ortskern Neukirchen

Für die Ortsteile Vluyn und Neukirchen ergeben sich unterschiedliche Einzelhandelsfunktionen. Laut dem Entwurf des Einzelhandelskonzepts[1] übernimmt Vluyn auch zukünftig die Funktion des Hauptzentrums, das Dorf Neukirchen wird als Nebenzentrum eingestuft und hat so eine ergänzende Versorgungsfunktion für die Stadt. Diese Funktion spiegelt sich heute bereits im Einzelhandelsbesatz wider. Dabei konnte durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und die Planung eines Drogeriemarktes am Eingang zur Hochstraße die Versorgungsfunktion des Ortskerns Neukirchen deutlich gestärkt werden.

Das Geschäftszentrum erstreckt sich heute entlang der Hochstraße und der Andreas-Bräm-Straße, begrenzt durch die Gartenstraße im Norden und die Niederrheinallee im Süden. Der Kreuzungsbereich Hochstraße / Lindenstraße / Bruchstraße stellt den historischen Kern dar. Dieser Bereich ist durch eine kleinteilige, in Teilen auch historische Bausubstanz geprägt. Die heute noch ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind inhabergeführt. Zahlreiche Dienstleistungsanbieter und Ärzte ergänzen das Angebot.

In der Hochstraße ist es jedoch in den letzten Jahren auch durch die Aufgabe inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe zu einigen Ladenleerständen gekommen. Diese trüben nicht nur das Erscheinungsbild, sondern schmälern auch die Anziehungskraft. Einige der leerstehenden Ladeneinheiten / Gebäude werden derzeit als Ausstellungsfläche oder Begegnungsstätte genutzt und dadurch aufgewertet. Der Abschnitt der Hochstraße zwischen Bruchstraße und Mozartstraße ist optisch als Fußgängerzone angelegt.

Der Übergang zwischen Hochstraße und Andreas-Bräm-Straße wird durch den Vorplatz Erziehungsverein geprägt. Einmal in der Woche findet hier der Bauernmarkt statt. Auf dem westlich an den Vorplatz anschließenden Grundstück, dem Erziehungsvereinsgelände, hat im Dezember 2016 ein Edeka-Markt eröffnet. Der neue Lebensmittelmarkt fungiert seitdem als Magnetbetrieb in zentraler Lage des Zentrums von Neukirchen.

Die Andreas-Bräm-Straße wird vor allem durch öffentliche Einrichtungen, Finanzdienstleister und andere Dienstleistungsbetriebe geprägt.

Im Ortskern Neukirchens halten insgesamt 16 Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 2.800 m² vor. Damit ist aktuell – trotz der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes Edeka an der Mozartstraße – ein sehr geringer Einzelhandelsbesatz im zentralen Bereich Neukirchens vorhanden. Das Angebot umfasst nur rund 7 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebotes bzw. rund 12 % aller Betriebe in Neukirchen-Vluyn.

Eindeutiger Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, wodurch rund 2/3

1 Für ausführliche Darstellungen zum Einzelhandel wird auf das Einzelhandelskonzept verwiesen (Junker + Kruse: Einzelhandelskonzept für die Stadt Neukirchen-Vluyn, Dortmund 2017).

Abb. 11: Schwerpunkte der Einzelhandelsstrukutr im Ortskern (eigene Erhebung)

Bedarfsstufe des Angebots	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m²)	Anteil an Gesamtstadt
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	7	1850	0,12
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	4	350	0,06
Überwiegend langfristiger Bedarf	5	600	0,03
Gesamtsumme	16	2850	0,07

der Verkaufsfläche im Ortskern auf den kurzfristigen Bedarf entfallen. Daneben verteilt sich das Angebot fast gleichmäßig auf Warengruppen aller Bedarfsstufen. Unterrepräsentiert sind zentrenrelevante Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Elektronik / Multimedia etc.

Das Einzelhandelsangebot ist kleinteilig strukturiert, aktuell bildet der Edeka-Markt den einzigen Magnetbetrieb. Mit der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit rund 950 m² Gesamtverkaufsfläche würde ein weiterer Einzelhandelsbetrieb des kurzfristigen Bedarfs eine Magnetfunktion innerhalb des Zentrums übernehmen.

Für die Funktion Neukirchens ist damit ein tragfähiges und passendes Einzelhandelsangebot vorhanden, dass jedoch durchaus noch ausbaufähig ist.

Gastronomie und Dienstleistung

Ein zentrales Merkmal der Dienstleistungslandschaft im Neukirchener Ortskern ist der hohe Anteil an gesundheitsorientierten Angeboten. Das breite Spektrum an Ärzten verschiedener Fachrichtungen wird mit dem Neubau eines Ärztehauses an der Alten Rathausstraße zukünftig noch erweitert. Über den direkten Praxisbetrieb hinaus besteht eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistern rund um gesundheitliche Themen (Apotheken, Optiker oder Hörgeräteakustiker). In räumlicher Hinsicht bilden der Kreuzungsbereich Hochstraße / Lindenstraße sowie die Hochstraße 1 Schwerpunkte von Gesundheitsanbietern, die maßgeblich zur Frequentierung des Bereichs beitragen.

Darüber hinaus findet sich in der Hochstraße eine Reihe von Arbeitsplätzen im Dienstleistungssegment ohne Publikumsbezug, die durch ihren geringen Austausch mit öffentlichen Bereichen im Stadtbild kaum wahrnehmbar sind. Die Kreditinstitute im südlichen Ortskern schaffen weitere Frequenz, stehen jedoch in keinem direkten Austausch mit der Hochstraße.

Im gastronomischen Bereich besteht im Ortskern ein Grundangebot an Imbissen, Restaurants und

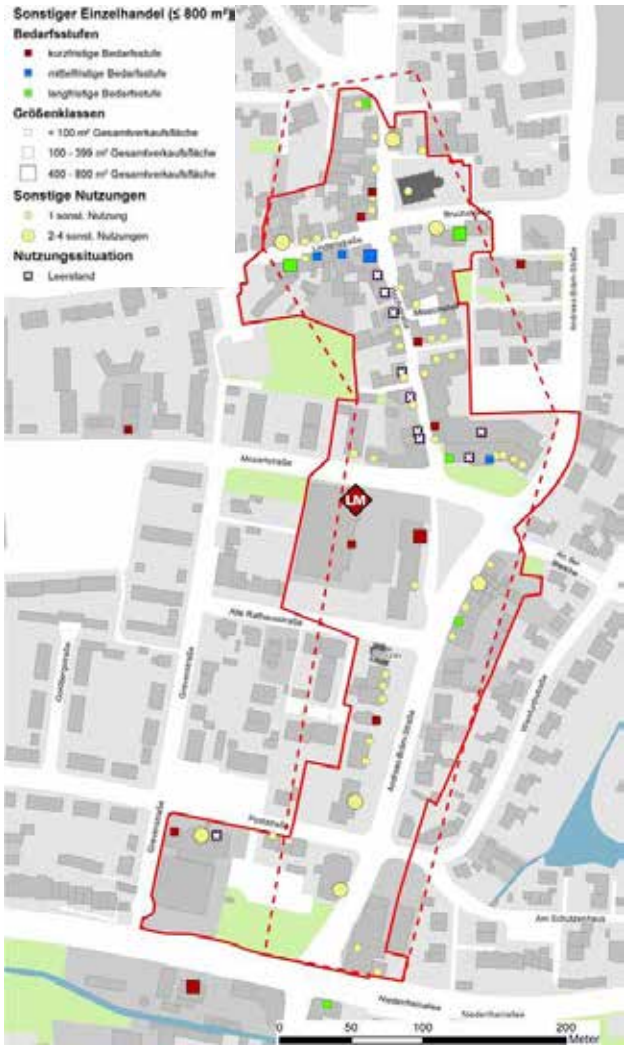


Abb. 12: Einzelhandelsbetriebe im Ortskern

Einzelhandelsstruktur im Ortskern:
Der Ortskern übernimmt eine wichtige und stabile Versorgungsfunktion mit Angeboten des täglichen Bedarfs und bietet somit eine in Bezug auf die Ortsgröße vorbildliche wohnortnahe Grundversorgung. In den mittel- und langfristigen Bedarfsstufen spielt das Zentrum jedoch nahezu keine Rolle. Mit der Abnahme des inhabergeführten Einzelhandels ist eine Vielzahl von Leerständen kleiner Ladenlokale verbunden.

Cafés. Diese sind zumeist inhabergeführt. Aufgrund der weitläufigen Streuung können die Betriebe derzeit keine überörtliche Ausstrahlungskraft entfalten. Vielfach ist eine konzeptionelle und substanzielle Modernisierung erforderlich. In der weiteren Umgebung finden sich zudem konkurrierende gastronomische Angebote, die mit dem Auto innerhalb von zehn Minuten zu erreichen sind.

Wie bereits im Integrierten Handlungskonzept [2] dargestellt, fehlt es jedoch nach wie vor an modernen Gastronomiebetrieben (System- und Filialgastronomie), insbesondere für Jugendliche. Entsprechende Filialbetriebe sind aufgrund der Einwohnerzahl bzw. des geringen Einzugsgbiets auch schwierig anzusiedeln. Zudem könnten zusätzliche kleinere Gaststätten und Bars den Dorfkern nach Ladenschluss beleben. Im Hinblick auf die Außengastronomie finden sich lediglich im Missionshof sowie in den Randbereichen des Grafschafter Platzes Angebote. Beide sind jedoch als ausbaufähig einzustufen.

Gastronomie und Dienstleistung im Ortskern:

Im Segment der Dienstleistungsbetriebe besteht ein deutlicher Schwerpunkt im gesundheitsorientierten Bereich, der wesentlich zur Frequentierung des Ortskerns beiträgt. Die gastronomischen Angebote entfalten in ihrer Gesamtheit derzeit nur begrenzte Qualitäten. Sie sind, im Hinblick auf Betriebskonzepte und Außengastronomie, ausbaufähig.

2 Atelier Stadt+Haus: Integriertes Handlungskonzept für den Ortskern Neukirchen in Neukirchen Vluyn, Essen 2014: 14

Der vorherrschende Wunsch der Akteure für das Dorf Neukirchen ist eine Wiederbelebung der Hochstraße mit unterschiedlichen (Einzelhandels-)Angeboten und Geschäften. Der Fokus soll dabei auf spezialisierten Angeboten „Nischen" liegen wie z. B. Schuster, Schneider oder Florist. Beispiele aus anderen Städten sollen in Zukunft helfen, spezialisierte Angebote / Nischenangebote zu finden, die auch für Neukirchen in Frage kommen.

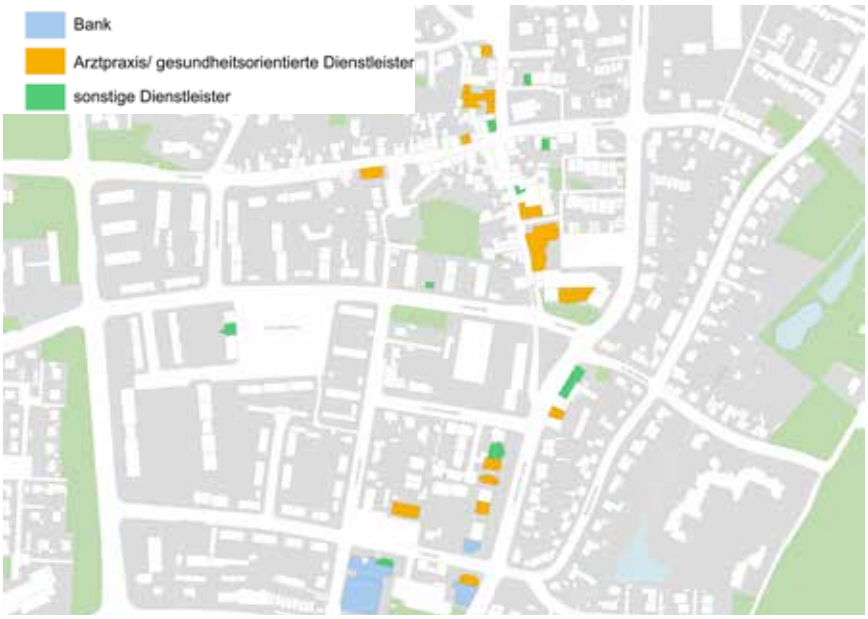


Abb. 13: Dienstleistungsbetriebe im Ortskern

Abb. 14: Gastronomiebetriebe im Ortskern

Abb. 15: Gastronomie im Missionshof

2.5 WOHNUNGSANGEBOT IM ORTSKERN

Die Stadt Neukirchen-Vluyn weist mit heute insgesamt rund 27.000 Einwohnern, trotz eines leichten Rückgangs seit Beginn der 2000er Jahre, eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf[1]. Im Ortskern Neukirchen ist dagegen eine eher rückläufige Entwicklung festzustellen. Auch die Altersstruktur der Stadt hat sich in den vergangenen Jahren im Sinne einer Zunahme des Durchschnittsalters verändert. Für den Ortskern ist dieser gestiegene Altersdurchschnitt allerdings auch im Zusammenhang mit den zentral gelegenen Altenwohnungen bzw. -einrichtungen zu sehen. Ein detailliertes Bild zur Nachfragestruktur des lokalen Wohnungsmarkts zeigt das Wohnungswirtschaftliche Handlungskonzept auf.

Ein Großteil des Gebäudebestands im Ortskern wird durch reine Wohnimmobilien gebildet. Vorherrschende Typen sind dabei Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften, die sowohl als Eigentums- als auch als Mietwohnungen genutzt werden und typischerweise über private Grünflächen verfügen. Darüber hinaus existieren auch Geschosswohnungen im nördlichen und südlichen Dorfkern. Beide Typen halten sich hinsichtlich ihrer Flächenausdehnung in etwa die Waage.

Bezogen auf die Baujahre der Gebäude lässt sich festhalten, dass ein hoher Anteil in der Nachkriegszeit bis in die 1970er Jahre entstanden ist. Die Mehrfamilienhäuser zwischen Hochstraße und Andreas-Bräm-Straße stammen aus der Sanierungsphase der 1980er Jahre. Aufgrund fehlender Entwicklungspotenziale fand im direkten Dorfkern in jüngerer Zeit keine Neubautätigkeit mehr statt, diese ist vor allem am Siedlungsrand zu finden.

Im historischen gewachsenen Kernbereich um die Hochstraße befinden sich die Immobilien mit dem größten Sanierungsbedarf. Dieser ergibt sich u. a. aus der Verknüpfung der Gewerbeflächen mit dem Wohnraum. Eine tragfähige Nachnutzung dieser Gebäude erfordert entweder eine Trennung der Nutzflächen oder den Erwerb durch einen Gewerbetreibenden, der beide Bereiche für seine Zwecke nutzen kann. Grundsätzlich stellt auch der Rückbau in Verbindung mit einem entsprechenden Neubauvorhaben eine Handlungsoption für die Immobilienentwicklung dar. Alternativ ist auch eine Umnutzung der Gewerbeflächen in Wohnraum denkbar.

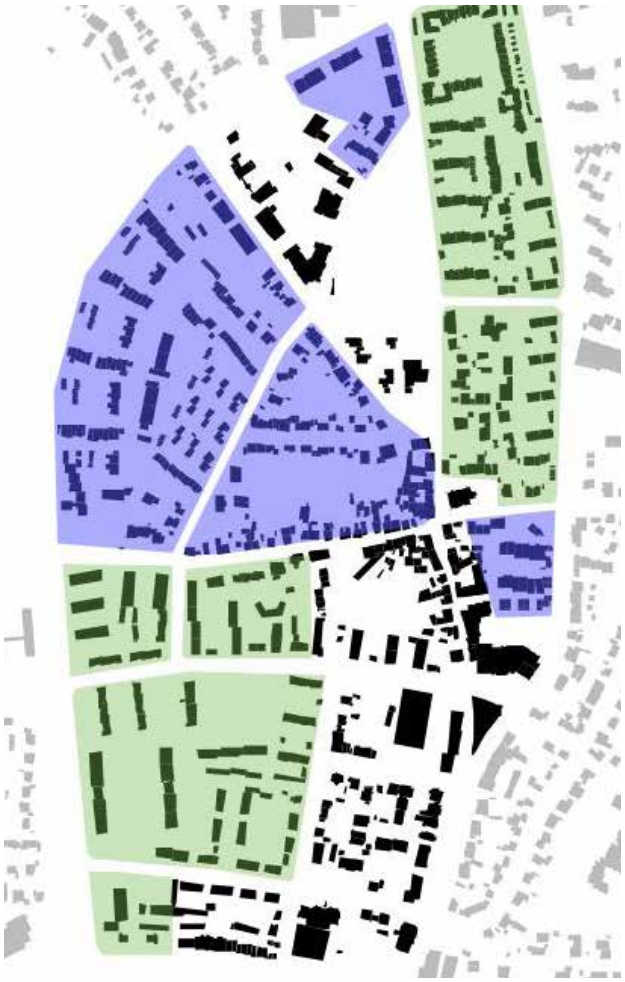


Abb. 16: Räumliche Verteilung von Bautypen (überwiegend Einfamilienhäuser - blau; überwiegend Geschosswohnungsbau - grün; restliche Bereiche - durchmischt)

1 Website IT.NRW: Kommunalprofil Neukirchen-Vluyn, https://www.it.nrw.de/kommunalprofil/l05170028.pdf

2.6 TOURISMUS, KULTUR UND FREIZEIT IM ORTSKERN UND DER UMGEBUNG

Als Besucherziel spielt der Ortskern derzeit keine gewichtige Rolle. Der auf geringem Niveau vorhandene touristische Betrieb bezieht sich zu großen Teilen auf die regionalen Radrouten, wie die Niederrhein- oder die Baumkreisroute, die durch das Umland und in Teilen durch Neukirchen führen. Im Ortskern befindet sich eine Abholstation für Leihfahrräder. Die Halde Norddeutschland, die mit dem Hallenhaus und der Himmelstreppe als Landschaftskunstwerk inszeniert ist, bildet einen prominenten Aussichtpunkt, der als touristisches Wahrzeichen Neukirchens zu sehen ist. Neben dem Radfahren bietet das Umfeld auch Möglichkeiten zum Wandern.

Touristisch sehenswert sind im Ortskern die Dorfkirche und der Missionshof mit seinem historischen Hintergrund. Im Stadtteil Neukirchen können zudem eine alte Mühle, das Museumsarchiv der Stadt und eine unter Denkmalschutz stehende Zechensiedlung besichtigt werden. Historisch erleben können Besucher das Dorf Neukirchen bei einem Stadtrundgang, dieser wird durch regelmäßige Nachtwächterführungen und eine Radtour zu alten Höfen ergänzt. Des Weiteren werden Führungen auf der Halde Norddeutschland und eine Segwaytour angeboten.

Das Dorf Neukirchen bietet einige Übernachtungsmöglichkeiten verschiedener Qualitätsstufen. Neben Ferienwohnungen stehen auch Hotelangebote zur Verfügung. Diese befinden sich jedoch nicht im unmittelbaren Dorfkern. Mit dem Wohnmobilstellplatz an der Krefelder Straße besteht ein zielgruppenspezifisches Angebot. Einen wesentlichen Schwerpunkt bei den Übernachtungen stellen Besucher mit geschäftlichen Aufgaben in den umliegenden Zentren wie z. B. Messebesucher dar, sodass hier eher eine ökonomische als eine touristische Motivation vorliegt.

Kultur und Freizeit in Neukirchen

Über das Jahr verteilt werden unterschiedliche Veranstaltungen von Seiten der Stadt, der Dorfgemeinschaft oder anderen Trägern angeboten. Neben einer Missionshoffete im Juni und dem Erntedankfest im September gibt es zudem einen Trödelmarkt im Oktober und einen sogenannten Adventskalender im Dezember. Als sicherlich größte örtliche Veranstaltung galt bisher das Dong Open Air mit 5.000 Besuchern auf der Halde Norddeutschland.

Darüber hinaus bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die sich vor allem an die im Ort ansässige Bevölkerung wendet. Neben der Stadtbücherei, welche auch Lesungen und Kinovorstellungen anbietet, gibt es ein Freizeitbad, eine Musikschule und ein Jugendzentrum. Im Dorfkern besteht mit dem Projektzimmer ein Treffpunkt mit unterschiedlichen

Angebote im Umfeld

- Halde Norddeutschland
- Unterschiedliche Rad- und Wanderwege
- Alte Mühle Dong
- Privatmuseum Winkelshof mit Führungen
- Zechensiedlung „Alte Kolonie“ und „Neue Kolonie“
- Museum Neukirchen-Vluyn (Vluyn)
- Schloss Bloemersheim

Gästeführungen im Ortskern

- Historischer Stadtrundgang
- Nachtwächterführungen (regelmäßig)
- Hofkult(o)uren
- Segway-Touren

Übernachtungsmöglichkeiten

- 3 Hotels im Stadtgebiet Neukirchen-Vluyn
- Wohnmobilstellplatz
- Angebote von Privatvermietungen

Veranstaltungen. Es fehlt jedoch an einem zentralen Veranstaltungsgebäude mit größeren Kapazitäten, welches den Ortskern auch in den Abendstunden beleben könnte. Besucher können sich über diese Aktivitäten und Aktionen in der Stadtverwaltung informieren, eine Anlaufstelle im Ortskern um die Hochstraße ist nicht vorhanden.

Abb. 17: Himmelstreppe an der Halde Norddeutschland

Schwerpunkte im kulturellen und touristischen Themenfeld:

Der Ortskern Neukirchen stellt bisher keinen besonders nachgefragten Tourismusstandort dar. Der wesentliche Teil der Besucher findet den Ortskern über die Rad- und Wanderrouten, die regional bereits etabliert sind. Übernachtungen spielen im Ortskern keine maßgebliche touristische Rolle. Im kulturellen Bereich gibt es ein vielfältiges Angebot, das sich in erster Linie an die Einwohner richtet. Das Engagement der lokalen Akteure bildet hierbei eine wichtige Säule.

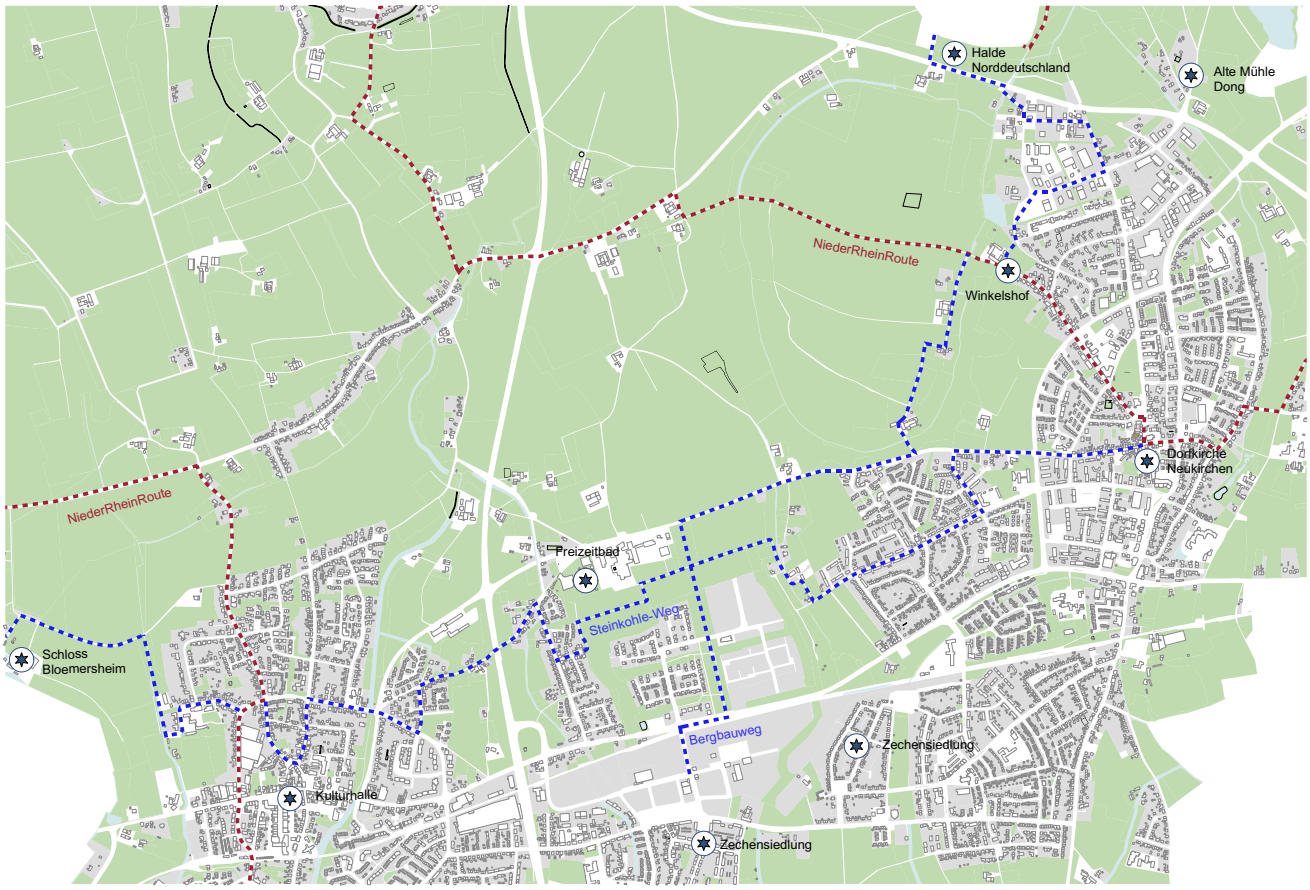


Abb. 18: Touristische Anziehungspunkte und Verlauf der regionalen Radwanderwege im Stadtgebiet

2.7 PROJEKTE DES INTEGRIERTEN HANDLUNGSKONZEPTS

Mit der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK), das im Juni 2015 beschlossen wurde, hat die Stadt Neukirchen-Vluyn bereits eine Reihe von städtebaulichen Projekten für den Ortskern Neukirchen definiert. Neben reinen Baumaßnahmen umfasst die Gesamtmaßnahme auch konzeptionelle Projekte sowie Förderinstrumente für private Akteure. Somit besteht für das Plangebiet eine umfassend definierte Förderkulisse, die in Form der Einzelmaßnahme mit einem klaren Handlungsprogramm für Politik und Verwaltung hinterlegt ist. Viele der genannten Maßnahmen berühren dabei auch Fragestellungen zur grundlegenden Entwicklungsperspektive des Ortskerns. Daher werden die laufenden Projekte des IHK im Folgenden in den Kontext der perspektivischen Stadtentwicklung eingeordnet (Stand 5/2017).

Neubauprojekte (Edeka-Markt, Wohnungsneubau am ehemaligem Pfarrheim, an der ehemaligen Polizei, Potenzialfläche Hochstraße 2):

Mit diesen Bausteinen sind die derzeit projektierten großformatigen Hochbauprojekte weitgehend umgesetzt bzw. in Planung. Insgesamt besteht damit eine positive Investitionsdynamik im IHK-Gebiet. Weitere Flächenpotenziale, deren Entwicklung allerdings eher in langfristiger Perspektive zu sehen ist, finden sich im südlichen Plangebiet an der Niederrheinallee.

Aufwertung des öffentlichen Raums (Hochstraße, Vorplatz Erziehungsverein):

Der Umbau und die Aufwertung der öffentlichen Räume stellen den Schwerpunkt der Projektliste des IHK dar. Der Umbau der Hochstraße schafft als markanteste Tiefbaumaßnahme neue Raumqualitäten im Ortskern. Mit der Umgestaltung des Vorplatzes Erziehungsverein entsteht zudem ein attraktiver Eingangsbereich, der den Edeka-Standort mit der Hochstraße verknüpft.

Förderprogramme für Private:

Im Hof- und Fassadenprogramm sowie beim Verfügungsfonds entfaltet sich bereits eine rege Nachfrage. Für beide Programme besteht ein hohes Interesse in der Bürgerschaft. Die Programme leisten einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des privaten Raums und zum Ausbau des gesellschaftlichen Engagements.

Rahmen der laufenden IHK-Projekte für die Perspektive des Ortskerns:
Mit den geplanten bzw. projektierten Hochbauvorhaben werden die großen Flächenentwicklungen, die hohe Investitionen erfordern, bereits erfolgreich umgesetzt. Die Aufwertungsbedarfe im öffentlichen Raum wurden richtig identifiziert und angegangen. Für private Akteure wurden alle zielführenden Instrumente der Städtebauförderung verfügbar gemacht. Insgesamt sind somit die ersten planerischen Schritte in Richtung einer positiven räumlichen Dynamik eingeleitet worden.

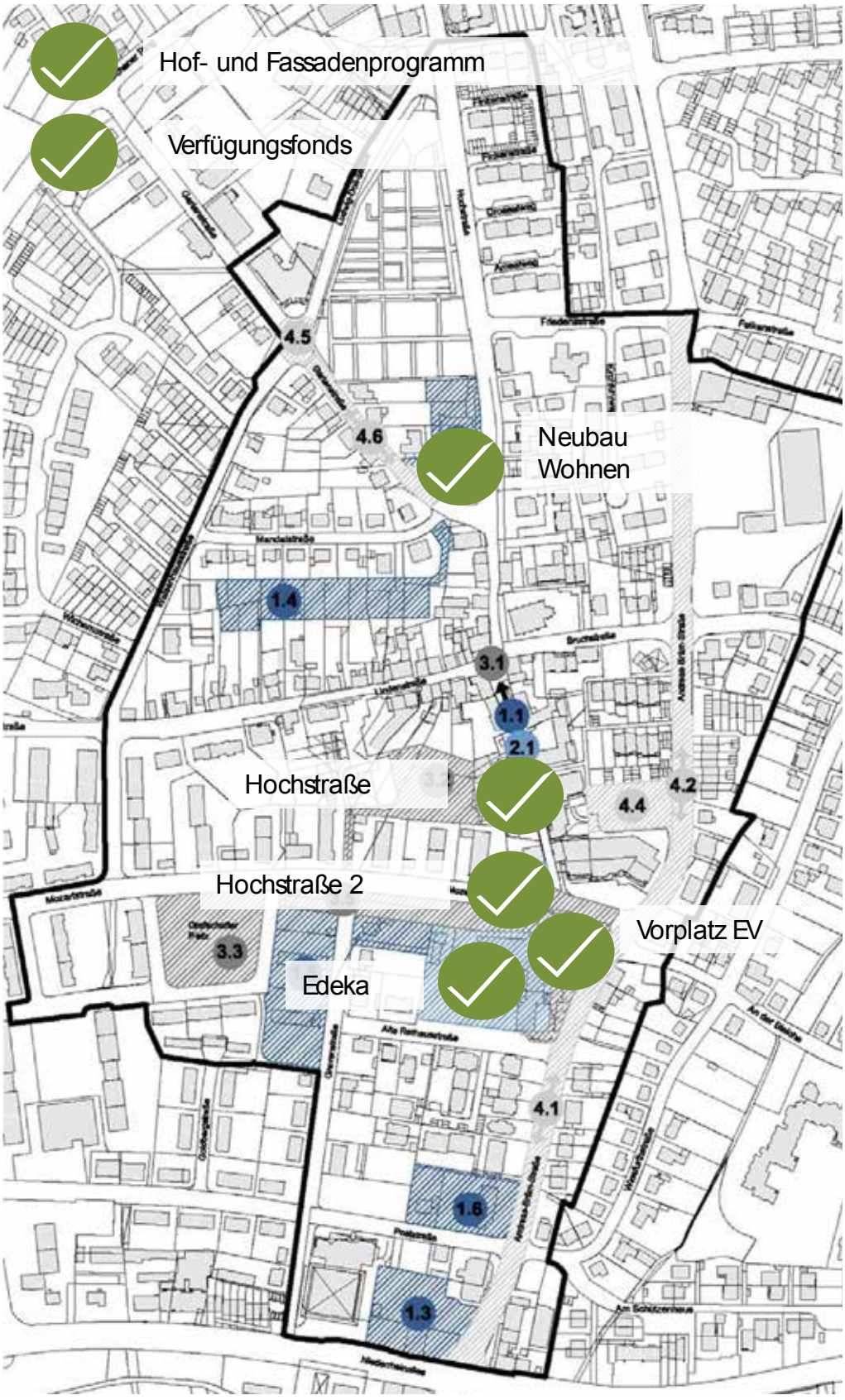


Abb. 19: Übersicht laufende IHK-Projekte (Eigene Darstellung auf Plangrundlage: Atelier Stadt+Haus: Integriertes Handlungskonzept für den Ortskern Neukirchen in Neukirchen Vluyn, Essen 2014: 96)

3 ZUSAMMENFASSUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die zuvor dargestellten thematischen Analysen werden im Folgenden zu Stärken und Schwächen Neukirchens zugespitzt. Auf dieser Grundlage erfolgt eine abschließende Einordnung der Situation des Ortskerns sowie ein erste Annäherung an mögliche Perspektiven.

3.1 STÄRKEN, POTENZIALE UND SCHWÄCHEN DES ORTSKERNS

Als Stärken und Potenziale Neukirchens sind vor allem die folgenden Punkte aufzuführen:

- **Dörflicher Charakter des Kerns**

Die Hochstraße bildet mit ihrer städtebaulichen Struktur ein natürlich gewachsenes Zentrum, dessen identitätsstiftende Kleinteiligkeit noch erhalten ist.

- **Identifikation der Bevölkerung mit dem Ortskern**

Eine besonders hohe Zahl der lokalen Akteure fühlt sich stark mit Neukirchen verbunden. Mit der Bereitschaft, sich in die Entwicklung einzubringen, ist eine zentrale demokratische Ressource der Stadtentwicklung im Ortskern vorhanden.

- **Entwicklungsdynamik durch die Ansiedlung zweier Nahversorgungsbetriebe**

Mit den Entwicklungen neuer Einzelhandelsbausteine in zentraler Lage verfügt der Ortskern über eine moderne Nahversorgungsstruktur. Darüber hinaus können die damit verbundenen Immobilienentwicklungen als positives Signal für weitere Investitionen gewertet werden.

- **Kurze Wege und gute Erreichbarkeit**

Der Ortskern präsentiert sich insgesamt kompakt. Auch wenn die Qualität der Verbindungen ausbaubar ist, sind alle Bereiche fußläufig gut erreichbar.

- **Stabile Wohnfunktion**

Ein Großteil der Quartiere stellen attraktive Wohnstandorte mit privaten Grünflächen dar, in denen keine gravierenden funktionalen Probleme zu beobachten sind.

- **Potenziale im Gebäudebestand**

Die derzeit leer stehenden Gebäude(teile), die sich auf das Stadtbild negativ auswirken, stellen gleichzeitig eine Chance für Neuentwicklungen dar.

- **Breit aufgestelltes soziales und kulturelles Engagement**

Im Ortskern gibt es umfassende soziokulturelle Strukturen. Es sind verschiedene Träger aktiv. Der überwiegende Teil der Veranstaltungen richtet sich dabei an die Neukirchener Bevölkerung.

- **Förderprogramme für den öffentlichen und privaten Raum**

Mit dem Integrierten Handlungskonzept besteht eine langfristige Entwicklungsstrategie, die für alle Beteiligten Planungs- und Investitionssicherheit herstellt. Die Akquisition von Fördermitteln wird seitens der Stadtverwaltung mit hoher Priorität verfolgt.

Demgegenüber sind dem Ortskern die folgenden Schwächen zu attestieren:

- **Öffentliche Räume mit hohem Aufwertungsbedarf**

Die öffentlichen Räume in Neukirchen weisen nahezu durchgängig gestalterische und funktionale Defizite auf, die einer gezielten Gegenentwicklung bedürfen.

- **Sichtbare Funktionsverluste im Ortskern**

Mit sich ändernden Einkaufsgewohnheiten bzw. dem Kundenverhalten sind Nachfrage und

In der Sicht der lokalen Akteure ist der Ortskern (die Hochstraße) Treffpunkt, Marktplatz, Begegnungsort und Kommunikationsort. Damit dieses auch weiterhin erhalten bleiben kann, ist die Aufenthaltsqualität zu verbessern und an die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzer anzupassen. Mit der geplanten Neugestaltung wird bereits ein wichtiger Schritt in Angriff genommen. Die Verkehrs- bzw. Anliefersituation muss jedoch langfristig entschärft werden, um die Aufenthaltsqualität nicht zu gefährden.

Kaufbereitschaft in bestimmten Segmenten des Einzelhandels signifikant zurückgegangen. Damit verbunden ist eine Abnahme der Besuchsanlässe bzw. der Frequenzen, was sich in der Summe zum Ausdünnen der gewerblichen Funktionen des Ortskerns kumuliert.

- **Leerstände bei kleinteiligen Gewerbeflächen**

Die vormals durch den inhabergeführten Einzelhandel genutzten Ladenlokale stehen in Teilbereichen leer. Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs (siehe nächster Punkt) ist eine Neugründung von Betrieben, auch mit individuellem Schwerpunkt, häufig nicht rentierlich durchführbar.

- **Sanierungsbedarf im Gebäudebestand**

Durch die komplexe bauliche Ausgangslage der Immobilien ist eine Nach- oder Umnutzung leer stehender Objekte zum Teil mit hohen Investitionen verbunden. Neben den generellen Sanierungs- und Modernisierungsstau, der sich sowohl auf energetische als auch auf barrierefreie Aspekte bezieht, ist auch die bauliche Verbindung der Wohn- und Gewerbeflächen problematisch. In Einzelfällen bestehen zudem hohe Wertvorstellungen auf Seiten der Eigentümer, die eine Vermarktung erschweren.

Abb. 20: (rechts) Ansichten des Ortskerns nach thematischen Schwerpunkten

3.2 ANKNÜPFPUNKTE ZUR (NEU)AUSRICHTUNG DES ORTSKERNS

Als Grundlage der Ableitung konkreter thematischer Perspektiven ist zu klären, welche grundsätzliche Einwicklungsrichtung für Neukirchen zu verfolgen ist. Für diese Fragestellung ist es auch von Interesse, in welcher Entwicklungsphase der Ortskern steht.

Zurückliegende Entwicklung: „Was gab es mal, das geprägt hat?"

Der Alltag im Ortskern und speziell in der Hochstraße wurde lange Zeit durch eine gesunde Funktionsmischung mit einer Vielzahl lokal verankerter inhabergeführter Fachgeschäfte geprägt. Dieser Entwicklungsmotor der zurückliegenden Jahrzehnte, der Neukirchen sowohl funktional als auch im Blick auf die Identität geprägt hat, ist verloren gegangen. Mit der Erosion des kleinteiligen Einzelhandels ist eine Überprüfung der bisherigen Leitvorstellung notwendig geworden.

Allerdings handelt es sich hierbei nicht allein um ein Neukirchener „Phänomen", sondern vielmehr um eine „normale" Entwicklung für nahezu alle Mittel- und Kleinstädte sowie viele Oberzentren bzw. deren Stadtteilzentren!

Gegenwärtige Ausgangslage: „Was ist jetzt vorhanden?"

Aktuell präsentiert sich der Ortskern vor allem als attraktiver Wohnstandort, der seine Qualität über eine Reihe positiver Standortfaktoren entfaltet. Zudem besteht bei den Leistungsbereichen Nahversorgung, Bildung und Freizeit eine gut ausgebaute und stabile Angebotsstruktur. Die Vielzahl der kulturellen Formate komplettiert das Angebot und trägt zum hohen sozialen Zusammenhalt in der Bürgerschaft bei. In städtebaulicher Hinsicht wurden verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume und Verbesserung der Aufenthaltsqualität bereits eingeleitet, um auf die heute vorhandenen Schwachstellen zu reagieren. Die vorhandenen Leerstände in der Hochstraße sind einerseits problematisch, andererseits bieten sie auch ein interessante Entwicklungspotenziale, um marktfähige Angebote zu schaffen. Die touristische Anziehungskraft des Ortskerns ist als eher gering einzuschätzen.

Aus der externen Perspektive sind die Rahmenbedingungen in Neukirchen, insbesondere im Vergleich mit Kommunen ähnlicher Größe, durchgehend positiv einzuschätzen. Insgesamt präsentiert sich die Lage besser als die Stimmung!

Aufenthaltsqualität und Verweildauer

Gesundheit und private Investitionen

Wohnen

Versorgung

Entwicklungspotenzial

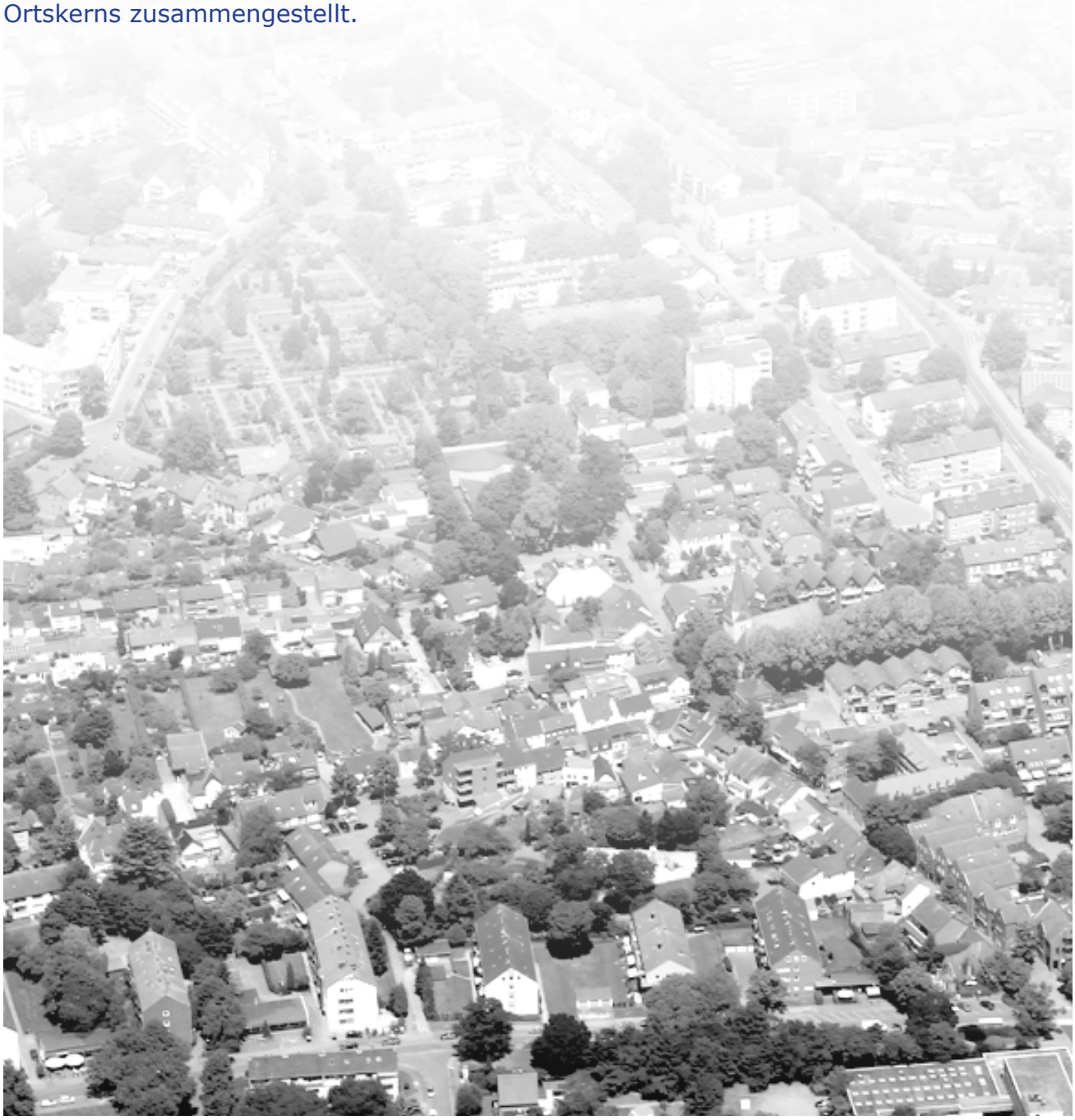
Freizeit und Freiraum

Kultur und Veranstaltungen

Erreichbarkeit

4 PERSPEKTIVEN FÜR NEUKIRCHEN

Im Sinne einer nachhaltigen und konstanten (Weiter)Entwicklung Neukirchens werden im Folgenden diejenigen Perspektiven skizziert, die als Impulse im Fokus der mittelfristigen Stadtentwicklung stehen sollen. Abgeleitet aus den bisherigen Analysen werden vier thematische Entwicklungsperspektiven für die verschiedenen relevanten Funktionen des Ortskerns zusammengestellt.



4.1 PERSPEKTIVE ZENTRUM, HANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Räumlicher Fokus: Funktionales Grundgerüst

Die Analysen zeigen, dass im Einzelhandel als innerstädtische Leitfunktion die mittel- und langfristigen Bedarfe im Wesentlichen durch die umliegenden Mittel- und Oberzentren abgedeckt werden. Insbesondere das nur 3,5 km entfernt liegende Moers bildet mit seinem gut aufgestellten Einzelhandel ein starkes Zentrum mit Magnetwirkung. Die Entwicklungen der letzten Jahre haben dazu geführt, dass die Hochstraße keine Leitwirkung mehr für den Einzelhandel hat. Insgesamt ist dennoch eine Dynamik festzustellen, die bereits zur generellen Stärkung vieler Lagen beigetragen hat bzw. beitragen wird. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang vor allem die Neuansiedlungen des Edeka-Marktes und die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Durch die neuen Standorte hat sich, schaut man auf den gesamten Geschäftsbereich, eine sinnvolle Verschiebung der Mitte ergeben. Aus der heutigen Situation, den räumlichen Bedingungen und den absehbaren Möglichkeiten lassen sich für den Ortskern die folgenden fünf Bereiche abgrenzen:

1. Bruchstraße/Lindenstraße, geprägt durch medizinische Versorgung mit komplementären Dienstleistern

2. Missionshof/Hochstraße, mit den Nutzungsschwerpunkten Gastronomie, Aufenthalt , Wohnen und Kultur

3. Mozartstraße/Erziehungsverein, als das neue Zentrum des Einzelhandels („Neue Mitte“)

4. Andreas-Bräm-Straße, ein moderner Dienstleistungsstandort mit einer gewissen Autokundenorientierung.

5. Grafschafter Platz, benachbart zur Hauptachse gelegen, als Quartiersplatz des Wohnviertels

zu 1.: Bruchstraße/Lindenstraße

Es ergeben sich in diesem nördlichen Abschnitt positive Synergieeffekte durch eine deutlich zu Tage tretende Angebotsmischung im Gesundheitsbereich. Dies wird verstärkt durch eine hohe Investitionsbereitschaft, die auch an geplanten Neubauvorhaben deutlich wird. Dabei bestehen sowohl Potenzialflächen als auch fehlende Sortimente (wie z. B. orthopädische Angebote) oder Angebote aus dem Gesundheits- und Bewegungssektor. Dementsprechend gibt es in diesem Bereich auch nur wenige „Problemimmobilien“. Insgesamt ist dieses kleine Nutzungscluster bereits gut entwickelt.

zu 2.: Missionshof/Hochstraße

Es handelt sich heute um einen eher schwachen Verbindungsbereich zwischen den zentralen Polen Kirchplatz und Vorplatz Erziehungsverein, der mittel- bis langfristig zu stärken ist. Als geeignete Maßnahmen bzw. Projekte kommen hierfür ein Ausbau der (Außen)Gastronomie und der Kulturangebote sowie die Aktivierung des Wohnens durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Betracht. Die vorhandenen tiefen Grundstückszuschnitte und die Bausubstanz bieten gute Chancen für unterschiedli-

Für eine Reihe von Akteuren ist Neukirchen heute bereits ein Gesundheitsstandort. Es ist zu prüfen, durch welche Angebote und Dienstleistungen diese Ausrichtung weiter ausgebaut werden kann, um die vorhandenen Gewerbetriebe zu stärken.

che Entwicklungsoptionen, die, je nach spezifischer Ausgangslage, auch einen Ersatzneubau umfassen können. In jedem Fall handelt es sich um einen Bereich mit einem hohen Entwicklungsbedarf, mit dem mittelfristig tragfähige Projekte umgesetzt werden können.

zu 3.: Mozartstraße/Erziehungsverein

Hier wird sich das neue Einzelhandelszentrum des Stadtteils mit dem Schwerpunkt auf der Nahversorgung entwickeln. Mit zwei größeren Magneten wird eine hohe Passantenfrequenz entstehen, die den ganzen Geschäftsbereich befruchten kann. Ein zusätzlicher Impuls wird durch die Aufwertung des öffentlichen Raums (Vorplatz Erziehungsverein) und eine frei werdende Baufläche an der Hochstraße 2 entstehen. Dieser Bereich bietet sich hervorragend als zukünftiger Standort des Wochen- und Bauernmarktes an. Weiterhin bietet sich durch den Umbau des öffentlichen Raums die Möglichkeit, die bestehenden Arkaden an der Hochstraße 1 besser für Außengastronomieangebote zu nutzen. Insgesamt handelt es sich hier um den Bereich mit der höchsten wirtschaftlichen Dynamik, der Synergieeffekte für das gesamte Zentrum Neukirchens und insbesondere für die südliche Hochstraße auslösen kann.

zu 4.: Andreas-Bräm-Straße

Bei der südlichen Andreas-Bräm-Straße handelt es sich um einen kompakten, autokundenorientierten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort. Mit dem ehemaligen Polizeistandort besteht ein interessantes Entwicklungspotenzial in guter Lage, für das bereits ein Neubauvorhaben projektiert ist. Heute schon zeichnet sich dieser Abschnitt durch einen stabilen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit Kreditinstituten, Parkmöglichkeiten und die fußläufige Lage zum (neuen) Zentrum aus. Insgesamt handelt es sich um einen kompakten, modernern Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit guter Entwicklungsperspektive.

zu 5.: Grafschafter Platz

Der Quartiersplatz hat keine direkte Bedeutung für das Zentrum, leistet aber mit Gastronomieangeboten für Anwohner und Kleinbetrieben sowie Spiel- und Freizeitflächen eine gewisse Ergänzungsfunktion. Im Zuge der geplanten Umgestaltung kann durch eine bessere Verkehrsführung, Nachverdichtung und durch die Ausgestaltung der Freiflächen die Treffpunktfunktion verbessert werden.

Die Außengastronomie stellt generell einen wichtigen Faktor für die Aufenthaltsdauer von Besuchern dar, insbesondere im Sommer und in den Abendstunden. Die Stadt muss diese ermöglichen und der Gastronom muss Ausdauer besitzen, bis das Geschäft richtig funktioniert (gilt ebenso für Einzelhändler). Dies ist u. A. bei der B-Plan Änderung zu berücksichtigen.

1 - Bruchstraße / Lindenstraße
Medizinische Dienstleistung – hohe Dynamik – wenige Problemstellen

2 - Missionshof / Hochstraße
Wohnstandort – Kultur und Gastronomie – Investitionsbedarf

3 - Mozartstraße / Erziehungsverein
Zentrum - Einzelhandel - Dynamik - Handlungsbedarf projektiert

4 - Andreas-Bräm-Straße
Stabilität – moderne Strukturen – Verstetigung - Begleitung erforderlich

5 - Grafschafter Platz
Quartiersplatz - Treffpunkt - Freizeit - Überprüfung der Mikrofunktionen

Abb. 21: Perspektivische Funktionszentren im Ortskern Neukirchen

4.2 PERSPEKTIVE WOHNEN IM ORTSKERN

Qualitativer Fokus: Stärken und Potenziale als Standortprofil

Neukirchen gehört für die Rheinschiene und insbesondere für das Ruhrgebiet zu einem der ersten Wohnstandorte außerhalb des Ballungsraums, der eine kleinteilige Gemütlichkeit und einen dörflichen Aufenthaltswert aufweist. Die regional bedeutsamen Arbeitsmärkte, insbesondere in Duisburg und Düsseldorf liegen, trotz oft widriger Verkehrsverhältnisse, in „pendelbarer" Entfernung. Darüber hinaus können für den Ortskern die hervorragenden Versorgungsstrukturen (Einzelhandel, Medizin und Bildung) sowie das vitale kulturelle Leben im Ort, das für die Größe der Stadt außergewöhnlich ist, als besondere Qualitäten des Wohnstandorts herausgehoben werden. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, auch den Ortskern Neukirchens stärker als bisher als Wohnstandort zu profilieren.

Hierzu bestehen im Planungsgebiet einige Flächen zur Nachverdichtung bzw. zur Modernisierung. Die besondere Chance besteht darin, dass die vorhandene Baustruktur an der Hochstraße die Möglichkeit eröffnet, fernab vom standardisierten Bauen, individuelle Wohnangebote im „normalen Preissegment" zu schaffen. Dabei sind sowohl Umbauten als auch Ersatzneubauten möglich. Eine solche Entwicklung würde die Dynamik und Frequenz im gesamten Ortskern erhöhen und deren Stabilität und Ausstrahlung erhöhen.

Für die Umsetzung dieser Entwicklungsoption bestehen einige positive Ansätze. Es sind im Ortskern einige untergenutzte Gebäude und Grundstücke vorhanden, die grundsätzlich gute und verschiedenartige Verwertungsoptionen ermöglichen.

Handlungsoptionen der Eigentümer

Vor allem in der Hochstraße bestehen zumindest mittelfristig gute Handlungsoptionen, um neue Wohnqualitäten in zentraler Lage zu schaffen. Die vielfältigen Projekte und Maßnahmen des IHK schaffen hierfür eine gute Basis. Aus Sicht der Eigentümer ist natürlich die Rentierlichkeit ihrer Immobilie das zentrale Kriterium. Dabei sind grundsätzlich das Halten des Eigentums sowie ein Verkauf der Immobilie denkbar.

Derzeit zeichnen sich für die problematischen Objekte folgende Handlungsoptionen ab, deren wirtschaftliche Tragfähigkeit im Einzelnen geprüft werden muss:

1. Das Gebäude kann in seiner derzeitigen Form mit geteilter Nutzung vermarktet werden (Wohnen / Gewerbe). Hierfür sind, je nach Objekt, im Vorfeld umfassende Modernisierungen vorzunehmen.

2. Die Bestandsimmobilie wird mit dem Ziel einer vollständigen Wohnnutzung umgebaut.

3. Aufgrund des Parzellenzuschnitts bzw. der Bauform im Bestand (Nebengebäude) stellt ein Abriss mit anschließendem (städtebaulich passendem) Neubau die wirtschaftlich beste Option dar.

Planungsrechtliche Begleitung

Auf städtischer Seite sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Immobilienentwicklung zu schaffen.

Leitgedanke muss hierbei die Idee sein, möglichst vielfältige Nutzungen zu ermöglichen, um keine Entwicklungsimpulse auszuschließen. Die Handlungsfähigkeit der Eigentümer darf in der gegenwärtig schwierigen ökonomischen Situation bezüglich der Immobiliennachfrage nicht durch planungsrechtliche Vorgaben beschnitten werden. Im Zentrum des Planungsrechts soll vor diesem Hintergrund die Zulässigkeit von Wohnen in den Erdgeschossen stehen.

Im Übrigen sei in diesem Zusammenhang auf das wohnungswirtschaftliche Handlungskonzept verwiesen, das zu den angeschnittenen Aspekten weitergehende Hinweise macht.

Hinweise zur planungsrechtlichen Umsetzung

Ausweisung als Mischgebiet gem. BauNVO empfehlenswert, um die Umwandlung von Gewerbeeinheiten in Wohnen zu ermöglichen

Parzellenbezogene Prüfung möglicher neuer Baukörper über die Festsetzung von Baufeldern

Abb. 22: Wohnsituationen im Ortskern Neukirchen (Rechts: Hochstraße; links: Mozartstraße)

Abb. 23: Übersicht mindergenutzte Erdgeschosse im Ortskern (Stand 5/2017)

Einem Teil der Workshopteilnehmer ist wichtig, dass auch zukünftig in den Erdgeschossen kein Wohnen zugelassen wird; bei einer Änderung würde die Möglichkeit entfallen, gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Von einem anderen Teil wird aber auch die Auffassung vertreten, dass sich die Hochstraße in Abschnitten durchaus zu einem Wohnstandort wandeln kann, da für die leer stehenden Gewerbeeinheiten langfristig keine Nachfrage erkennbar ist. Die Entwicklung zu einer reinen „Wohn- und Schlafstadt" ist jedoch zu vermeiden.

4.3 PERSPEKTIVE KULTUR UND FREIZEIT

Inhaltlicher Fokus: Leitlinie für Ausarbeitung der laufenden Formate

Die Kulturlandschaft im Ortskern Neukirchen ist in den vergangenen Jahren bereits mit einer Vielzahl von Formaten und Akteuren umfassend entwickelt worden. Sie bildet eine zentrale Säule des lokalen Miteinanders und einen wichtigen Wohnstandortfaktor. Dies gilt vor allem auch im Hinblick auf den interkommunalen Wettbewerb, da in Gemeinden ähnlicher Größenordnung und ähnlichen Imagevorzügen üblicherweise keine solche Angebotspalette vorhanden ist.

Dabei ist festzuhalten, dass damit in erster Linie die Einwohner angesprochen werden. Die Strahlkraft für Externe ist eher gering einzuordnen. Das Hauptaugenmerk des Kulturbetriebs liegt dementsprechend auf der Initiierung von gemeinschaftlichen Alltagsaktivitäten. Zudem bildet das Überwinden von sozialer Isolation in schwierigen Lebensphasen (z. B. Alter, Migration) eine wichtige Zieldimension. Die laufenden Projekte setzen somit auch die karitative Tradition des Ortes in moderner Form fort.

Für die Weiterentwicklung dieses hervorragenden Leistungsrahmens ist zu prüfen, welche Themen und Aktivitäten kollektiv ausgeführt werden können, um die Qualität von Gemeinschaft weiter zu fördern. Zudem geht es darum, wie das Dorfleben als Inbegriff der Gemeinschaft für das 21. Jahrhundert neu inszeniert werden kann. Ein zentraler Anlaufpunkt wird dabei sicher das bestehende Projekt-, Kultur- und Arbeitszimmer sein, oder ein adäquater Ersatzstandort.

Konkrete Antworten bzw. Handlungsempfehlungen für diese Fragen werden im Inklusionskonzept für Neukirchen gegeben.

Abb. 24: Kulturelles Angebot in der Hochstraße (links), Veranstaltungsflyer für den Ortskern (rechts)

Insgesamt hat Neukirchen bereits heute viel zu bieten. Insbesondere im kulturellen Bereich sollten die Angebote besser vorgestellt werden und positiv nach außen kommuniziert werden. Sie stellen bereits heute ein Alleinstellungsmerkmal dar.

4.4 PERSPEKTIVE TOURISMUS UND BESUCHER

Regionaler Fokus: Anbindung an touristisches Netzwerk

Das größte touristische Potenzial für den Ortskern bildet die landschaftsräumliche Qualität in der Nähe zum Ballungsraum. Durch den Anschluss an das regionale Radwandernetz sind hier gute Bedingungen geschaffen, die durch die Halde Norddeutschland und weitere Sehenswürdigkeiten im Umfeld maßgeblich unterstützt werden. Der Ortskern hat hinsichtlich seiner Gestalt und Struktur nur eine begrenzte Strahlkraft für Besucher, allerdings bestehen Chancen die klassischen Versorgungsangebote für Besucher (Essen, Trinken, Schlafen) ein Stück weit auszubauen. So kann der Ortskern als lohnender Zwischenstopp auf bestehenden Routen etabliert werden, bei dem der Besucher ein bis zwei Stunden im Ort verbleibt und dabei vor allem gastronomische Angebote nutzt. Übernachtungsangebote werden für diesen Besuchertyp weniger eine Rolle spielen; hier sind eher berufsorientierte Übernachtungen maßgebend.

Um diese durchaus interessanten Perspektiven zu verfolgen ist es erforderlich, die Rolle der Stadt als Schnittstelle zwischen den Regionen gedanklich noch stärker anzunehmen, die ehemalige Zeche Niederberg noch intensiver als Naherholungsziel auszubauen, die Gastronomieangebote besser auch auf Besucher zu fokussieren und das bestehende interkommunale Netzwerk weiter zu profilieren.

Hinsichtlich des wichtigen Frequenzbringers Radverkehr sind die Anbindung an Routen, die Beschilderung, die Wegeführung aus dem Siedlungsraum und der Ausbau der Wege zu überprüfen und ggf. anzupassen. Hinzu treten sollten besondere Serviceangebote für Radfahrer, wie z. B. Ladestation, Wassertanks, Karten, Versorgungspunkte.

Abb. 25: Leihangebot für E-Bikes in der Hochstraße

In der Beobachtung der Diskussionsrunde spielt die Übernachtung von Besuchern und Touristen heute eher eine untergeordnete Rolle. Gegenwärtig sind Personen, die in Neukirchen übernachten, größtenteils Besucher der Messen in den angrenzenden Oberzentren. Konkrete Entwicklungspotenziale in diesem Sektor sind heute noch nicht sichtbar. Der Besuch von Tages- oder Radtouristen kann jedoch grundsätzlich stärker mit dem Ortskern verknüpft werden.

Zusammenfassung: Perspektiven für die Weiterentwicklung des Ortskerns

1. Funktion: Die räumliche Schwerpunktbildung für die Verteilung von Einzelhandel, medizinischen Angeboten und Wohnen ermöglicht eine zielgerichtete Unterstützung der Entwicklung. Das Zentrum des Ortskerns verschiebt sich zum Vorplatz Erziehungsverein.

2. Standortqualität: Im Bereich des Wohnens müssen die bestehenden, lokalen Qualitäten deutlicher als Stärke begriffen werden. Die Wohnfunktion kann zur Belebung des Ortskerns beitragen. Für langjährige Leerstände muss die Marktgängigkeit durch Um-, Rück- und Neubau erhöht werden.

3. Zusammenleben: Das bestehende soziokulturelle Netzwerk soll im Sinne der bisherigen Schwerpunkte weiter ausgebaut werden. Dadurch werden das besondere Gemeinschaftsgefühl der Bürgerschaft und der Ortskern als kollektiver Begegnungs- und Aktionsraum gestärkt.

4. Netzwerk: Um die touristischen Bemühungen zu bündeln, muss die Verknüpfung mit regionalen Formaten unter dem Stichwort „landschafträumliche Qualität“verstärkt werden. Der Ortskern stellt für sich allein genommen kaum ein lohnenswertes Besuchsziel dar. Die Ansprüche des regionalen Radtourismus sollen im Ortskern gezielt aufgegriffen werden.

5 HINWEISE ZUR UMSETZUNG

Aus der dargestellten Perspektiventwicklung ergibt sich ein klarer Handlungs- bzw. Strategierahmen in den genannten vier Aktionsfeldern. Dieser soll im Sinne einer Leitlinie von allen beteiligten Akteuren als Basis der perspektivischen Entwicklung des Ortskerns Neukirchens getragen werden. Für die konkrete Umsetzung sind vor allem die im Folgenden dargestellten Aspekte relevant.

Im Bereich „Zentrum, Handel und Dienstleistung“ liegen in allen privaten wie öffentlichen Infrastrukturbereichen optimale Voraussetzungen vor. Herausgehoben seien an dieser Stelle nochmals die gute Nahversorgungssituation und die Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen sowie das Bildungs- und Kulturangebot. Investitionen mit Vorbildcharakter belegen diese Einschätzung und zeigen auf, dass dieser Angebotscluster bereits einen großen Reifegrad aufweist.

Das „Wohnen im Ortskern“ besticht bereits heute durch seine Angebotsvielfalt, die auch ihren Ausdruck in einer guten sozialen Durchmischung findet. Für die Zukunft bieten eine Reihe von (vergleichsweise preisgünstigen) Objekten und Grundstücken die Chance zum Um- und Neubau und damit der Nachverdichtung und Aufwertung des Ortskerns. Neukirchen bietet individuelles, zentrumsnahes Wohnen. Dabei besteht durch die Nähe zu den Arbeitsmärkten in Duisburg, Moers, Düsseldorf oder Krefeld eine hohe Lagegunst und ein guter Zugang zu Arbeitsmärkten, die die Marktgängigkeit von Entwicklungen fördert.

Dabei ist Neukirchen keine klassische Schlafstadt. Hierfür sorgt vor allem der lebendige „Kultur und Freizeitbereich“, der über Jahre in enger Kooperation zwischen Verwaltung und engagierten Akteuren aufgebaut worden ist. Austausch statt Isolation heißt das Motto.

Im Bereich „Tourismus und Besucher“ bietet Neukirchen das Erleben eines reizvollen Landschafts- und Erholungsraum in unmittelbarer Nähe zum Ballungsraum.

Dabei haben die genannten Perspektivthemen eine unterschiedliche, aber sich gegenseitig ergänzende Impulswirkung. Das Zentrum für Handel und Dienstleistung besitzt eine hohe Investitionsdynamik und markante Effekte sind bereits sichtbar. Die größten Entwicklungspotenziale bestehen zweifellos für das Wohnen im Ortskern, weil auf der einen Seite die besondere Eignung des Dorfes nach vorne gebracht werden kann und gleichzeitig die heute massiv negativ wirkenden Leerstellen beseitigt werden können. Hier ist, trotz der relativ wenigen Objekte, ein spürbarer Impuls absehbar. Im Kultur-

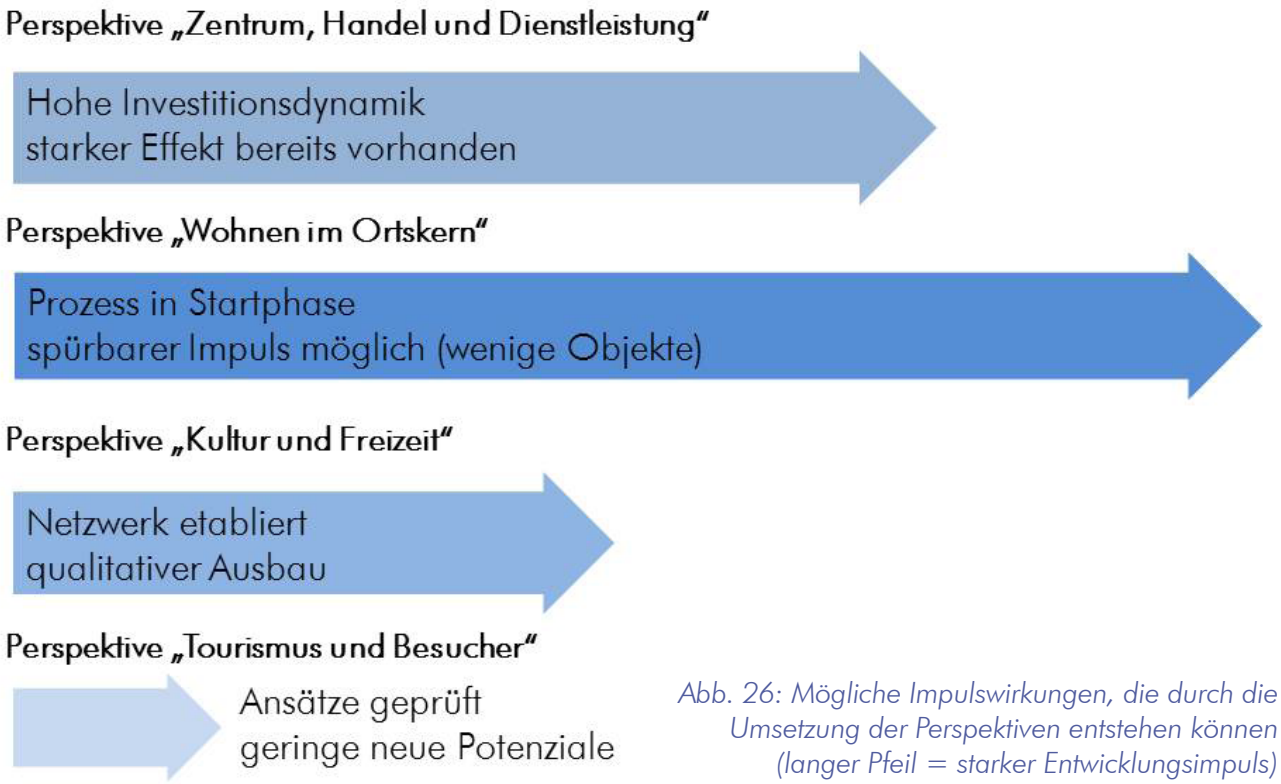


Abb. 26: Mögliche Impulswirkungen, die durch die Umsetzung der Perspektiven entstehen können (langer Pfeil = starker Entwicklungsimpuls)

und Freizeitbereich, der als weicher Standortfaktor die Vorzüge des Wohnens in Neukirchen in besonderer Weise stützt, besteht ein funktionierendes Netzwerk, das sich stetig neu justiert bzw. erfindet. Ergänzend können Touristen und Besucher das Leben im Dorf bereichern.

Die Erarbeitung von Marketingslogans kann dabei hilfreich sein um das zukünftige Profil treffend zu beschreiben. Die folgenden Formulierungen sollen dabei als Beispiel dienen:

Arbeiten im Ruhrgebiet - Wohnen in Neukirchen! Nach Feierabend endlich raus und die Stadt hinter sich lassen? Geht näher als man denkt !

Wohnwünsche willkommen! In Neukirchen stehen Sie und die Förderung Ihrer individuellen Wohnvorstellungen im Mittelpunkt!

Karitativkultur und Kulturkollektiv! Gemeinsam zusammen statt einzeln allein!

Gut gelegen zu Niederrhein und Ruhrgebiet! Von Neukirchen nach West und Ost !

Zusammenfassend sind für das „zukünftige" Neukirchen im Sinne der Perspektiventwicklung folgende Aspekte prägend:

- Als Stadt des Ruhrgebiets befindet sich Neukirchen-Vluyn in einer günstigen, zentrumsnahen Zwischenlage zwischen dem Metropolraum Rhein – Ruhr und der Region Niederrhein mit insgesamt guten Perspektiven.
- Es bietet für die heute hier Lebenden, wie für neue Bewohner attraktive Lebens- und Wohnbedingungen in überschaubaren und dennoch vielfältigen Situationen. Hier lassen sich unterschiedliche Ansprüche an das Wohnen zu moderaten Konditionen realisieren.
- Im Zentrum sorgt eine gesunde Nutzungsmischung für ein angenehmes Flair. Heute noch leer stehende oder untergenutzte Gebäude bieten Chancen zur Umnutzung sowie zum Um- oder Neubau.

Das Dorf vereint unterschiedliche Funktionen und in Neukirchen sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen: Eigentümer, Arbeitsplätze/ Arbeitnehmer und das Dorf als Lebensmittelpunkt. Insbesondere für die Eigentümer erscheint es wichtig, aktiv zu werden und Entwicklungen mitzugestalten. Das bestehende Engagement sowie die Kommunikation müssen zukünftig besser gebündelt werden. Dabei ist günstig, dass bereits heute eine Vielzahl von Aktiven und Netzwerken existiert.

Die Versorgung mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen ist vorbildlich, das sozio-kulturelle Netzwerk ist besonders lebendig und offen für neue Impulse.

- Das Zentrum erhält in Kürze einen attraktiven städtebaulichen Rahmen.
- Das touristische Infrastrukturangebot bietet Chancen für einen Ausbau und eine weitere Qualifizierung.
- Mit den guten ökonomischen und regionalen Vorzeichen ist die Weiterentwicklung des Ortskerns als moderner Wohn-, Dienstleistungs- und Versorgungsstandort möglich.
- Eine Vielzahl der entscheidenden Schritte zur Modernisierung des Ortskerns sind bereits eingeleitet und teilweise umgesetzt.
- In der Wahrnehmung der Akteure ist der Wert dieser „stillen" positiven Dynamik häufig nicht präsent.

Das Dorf kann dabei zukünftig viel mehr als „nur" ein Dorf bieten, nämlich DorfStadtLand!

Aufgabenrahmen für die lokalen Akteure

Alle wichtigen Akteure in Neukirchen müssen das hier definierte Profil mit tragen und sich für dessen Umsetzung einsetzen. Insbesondere fol-

gende Schwerpunkte sind dabei für die folgenden Gruppen wahrzunehmen:

- **Politik:** Diskussion und Schärfung des Perspektivkonzepts als Entwicklungsgrundlage
- **Stadtverwaltung:** Schaffung von umsetzungsorientierten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandsentwicklung; Schaffung von Investitionssicherheit (Umsetzung IHK)
- **Stadtmarketing:** Dachorganisation der lokalen Akteure, Begleitung der internen Positionierung
- **Werbering:** Positionierung des Ortskerns mit breiter thematischer Neuaufstellung über Fokus Einzelhandel hinaus
- **Bürgerinitiative:** Aktivierung der Einzeleigentümer und Anlieger
- **Heimat- und Verkehrsverein:** Beibehaltung der bisherigen Schwerpunkte
- **Ev. Kirchengemeinde / Diakonie / Erziehungsverein:** Beiteiligung am Umsetzungsprozess des IHK

Ausblick

Die Perspektiven für Neukirchen sind positiv. Der Ortkern weist eine Reihe von Stärken auf, die gegenwärtig jedoch noch nicht allen Beteiligten als Potenziale präsent sind. Durch die offensive Gestaltung dieser Stärken können Antworten auf die sichtbaren Entwicklungsbedarfe formuliert und neue Qualitäten geschaffen werden. Im Ortskern muss nicht, wie vielfach „herbeigesehnt", auf ein besonderes „Jahrhundertereignis" gewartet werden, dass den Umschwung einleitet und vielleicht sogar allein trägt. Es gilt, „nur" die eingeleiteten Schritte aufzunehmen und weiter zu tragen, öffentliche und private Investitionen aufeinander abzustimmen, schrittweise Aufwertungen einzuleiten und so den notwendigen Wandel (im dargestellten Sinne) zu ermöglichen.

Das gemeinsame Interesse, den Ortskern Neukirchen zukunftsfähig aufzustellen, verbindet dabei alle Akteure und schafft so eine Basis, auf der die aufgezeigten Perspektiven verwirklicht werden können.

DORF
NEUKIRCHEN
Rheinischer
Bauernmarkt
Do 14.30 -18.00 Uhr
Wochenmarkt
Fr 8.00 -13.00 Uhr
MAIFEST
30.04. ab 17.00 Uhr