technische universität
dortmund

Altstadtrevitalisierung durch die Integration eines Outlet-Centers – Einkaufen, Wohnen und Arbeiten im Stadtquartier der Altstadt von Remscheid-Lennep

Betreuer:	Prof. Dipl.-Ing. Arch. Christoph Mäckler Prof. Dr. Wolfgang Sonne
Autor:	Monique Gerhards
Matrikelnummer.:	116431
E-Mail:	monique.gerhards@t-online.de
Adresse:	Steinhauser Str. 47, 42399 Wuppertal

Wuppertal, 4. Oktober 2018

Veröffentlichung der Dissertation

Altstadtrevitalisierung durch die Integration eines Outlet-Centers – Einkaufen, Wohnen und Arbeiten im Stadtquartier der Altstadt von Remscheid-Lennep

Monique Gerhards

Fakultät Architektur und Bauingenieurwesen
der Technischen Universität Dortmund

Die Dissertation wurde am 4. Oktober 2018 bei der Technischen Universität Dortmund eingereicht.

Die mündliche Prüfung fand am 26. März 2019 statt.

Wuppertal, 4. Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 1
1.1 Problemstellung und Zielsetzung 1
1.2 Hypothesen 4
1.2.2 Erste Hypothese: Abhängigkeit Stadt und Handel 6
1.2.3 Zweite Hypothese: Abhängigkeit Primär- und Sekundärfunktion 6
1.3 Methodologie und Struktur der Arbeit 6

2 Das Stadtquartier: die Altstadt von Remscheid-Lennep 8
2.1 Vorstellung des Stadtquartiers 8
2.2 Geschichte des Stadtquartiers 13
2.3 Bautyp des Stadtquartiers 23

3 Umnutzungen und Sanierungen in der Altstadt von Remscheid-Lennep 47
3.1 Lenneper Großbauten 47
3.1.1 Badeanstalt/ Jugendzentrum Die Welle 49
3.1.2 Minoritenkloster/ Trikotagenfabrik/ Kulturzentrum Klosterkirche 57
3.1.3 Kaufhaus Dörrenberg/ Karstadtgebäude 74
3.2 Altstadtsanierungen 91
3.2.1 Mausbach-Plan 91
3.2.2 Sanierungs-Rahmenplan 1976 des Planungsbüros Zlonicky 103

4 Typen und Formen von Outlet-Centern 135
4.1 Definition und Abgrenzung unterschiedlicher Center-Typen 135
4.1.1 Passagen 135
4.1.2 Galerien 137
4.1.3 Warenhaus 138
4.1.4 Einkaufszentrum 139
4.1.5 Factory-Outlet-Center 140
4.1.6 Designer-Outlet-Center 142
4.1.7 Bahnhofs- und Airport-Center 142
4.1.8 Off-Price-Center 143
4.1.9 Power-Center 143
4.1.10 Spezial-/ Themen-Center (Speciality Center) 144
4.1.11 Urban-Entertainment-Center 144
4.1.12 Hybrid-Center 145
4.2 Outlet-Center als Stadttypus 146
4.3 Integration eines Outlet-Centers in eine bestehende Stadt 154
4.3.1 Outletcity Metzingen 154

4.3.2 City Outlet Bad Münstereifel ... 168
4.3.3 Planung des Designer-Outlet-Centers in Lennep ... 176

5 Revitalisierung der Altstadt und Alternativkonzept zum DOC ... 195
5.1 Alternativkonzept zum DOC ... 195
5.2 Neugestaltung der Platzsituationen ... 197
5.3 Analyse der Leerstandsentwicklung ... 235
5.4 Analyse der Bausubstanz und Gegenmaßnahmen ... 247
5.5 Integration der Outlet-Geschäfte in die Altstadt ... 264
5.5.1 Erste Umsetzungsphase ... 266
5.5.2 Zweite Umsetzungsphase ... 274
5.5.3 Kritische Betrachtung und Resümee ... 278

6 Digitalisierung im Handel und Zukunftsausblick ... 283

7 Schlussbetrachtung ... 287

Literaturverzeichnis ... III

Anhang ... A

1 Einführung

Wie gestaltet sich die Zukunft des Handels in den Innenstädten?

Handel ist ein wesentlicher Bestandteil der Stadt. In Kombination mit den Funktionen Wohnen, Gewerbe, Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungsangeboten wird der Stadt, je nach Ausprägung, ein attraktiver, urbaner Charakter verliehen. Diese Multifunktionalität innerhalb einer Stadt ist das angestrebte Ziel für eine positive Stadtentwicklung (Kiepe, 2011, S. 132).

Derartige Stadtentwicklungen sind vorzugsweise in strukturstarken Städten zu verzeichnen. Ihre Nutzungsvielfalt und – konkurrenz ist im Vergleich zu strukturschwachen Städten stärker ausgeprägt. Sie können durch ihre Multifunktionalität und gefragte Lage negativen Einflüssen besser standhalten (Baranowski et al., 2016, S. 10).

In dieser Arbeit wird der oben genannten Fragestellung anhand eines konkreten Beispiels nachgegangen und Lösungsansätze zur Stärkung des stationären Handels und Bewahrung der historischen Bausubstanz erarbeitet.

1.1 Problemstellung und Zielsetzung

Bei dem verwendeten Beispiel handelt es sich um die Altstadt von Remscheid-Lennep. Das Stadtquartier präsentiert sich als mittelalterlicher Stadtkern im Bergischen Land, mit seinen für den Landstrich typischen, teilweise mit Schiefer verkleideten Fachwerkhäusern mit weißen Fenster- und Türrahmen und grünen Schlagläden. Leerstand, Verwahrlosung sowie ausbleibende Kundschaft bzw. Besucher entziehen dem Stadtkern seine Anziehungskraft. Der zunehmende Verfall des historischen Ortes gab der Stadtverwaltung 2011 den entscheidenden Impuls, ein Designer-Outlet-Center (DOC) gemeinsam mit dem Investor McArthurGlen südöstlich an die Altstadt angrenzend zu planen.

Abbildung 1 veranschaulicht die Lage des DOCs im Stadtteil Remscheid-Lennep. Die Schnittstelle, rot gekennzeichnet, stellt in der Planung des Outlet-Centers das entscheidende Bindeglied zwischen DOC und Altstadt dar. Mit der Errichtung des DOCs soll der Altstadt zu neuer Belebung verholfen werden. Diesem Leitziel sowie der Konzeptplanung des Outlet-Centers wird in der vorliegenden Arbeit nachgegangen und es wird umfassend analysiert.

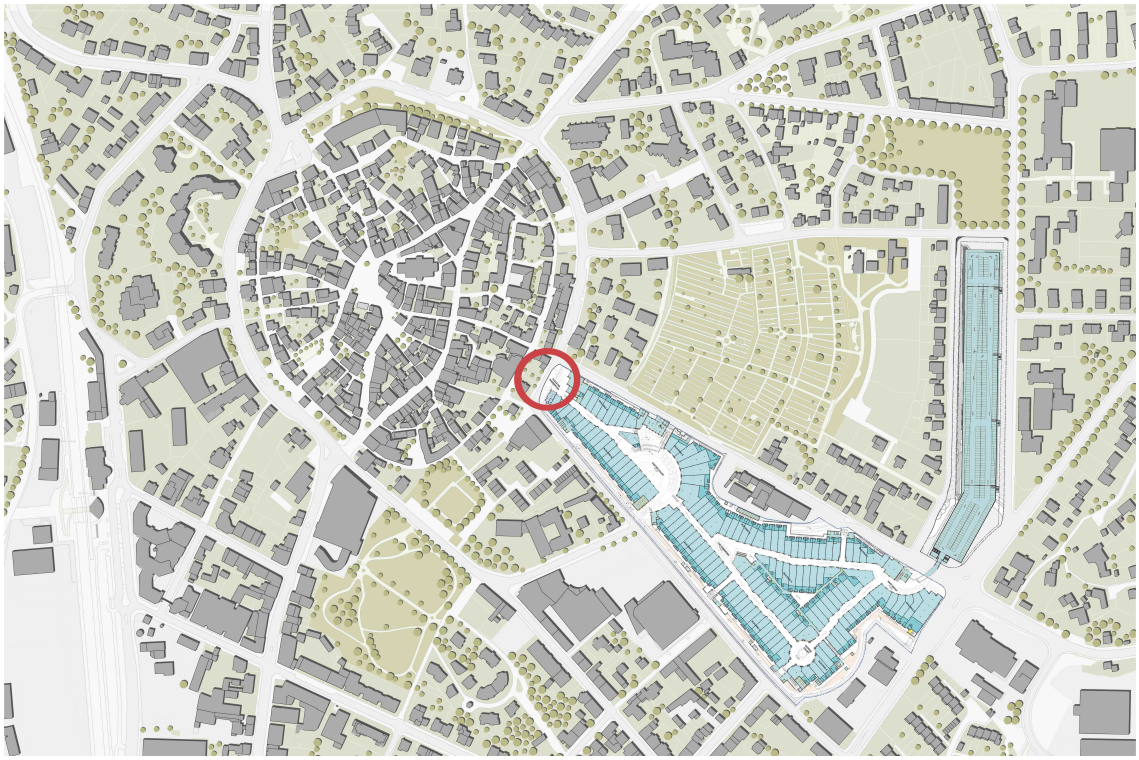


Abbildung 1: Lageplan Altstadt Remscheid-Lennep mit angrenzendem DOC-Entwurf (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017; Chilton, 2016a)

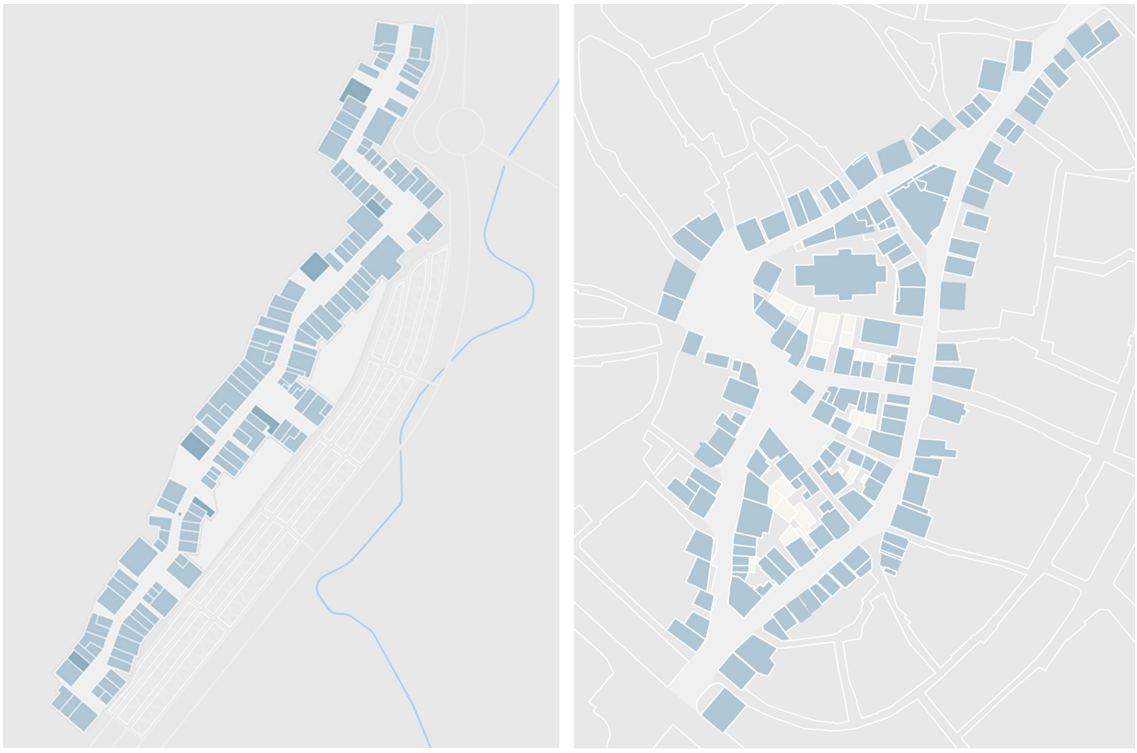
Die Planung für das DOC in Remscheid-Lennep sieht ein Outlet-Center im Village-Stil vor. Diese Form zeichnet sich durch eine kleinteilige Bebauung aus, die sich überwiegend im Stil eines Dorfes aus dem 19. Jahrhundert präsentiert und regional typische Gestaltungsmerkmale aufgreift (Brune, 2014, S. 23).

Die steigende Anzahl der in Deutschland errichteten Outlet-Centern im Village-Stil verdeutlicht die zunehmende Beliebtheit dieser Einkaufsform, welche dem Besucher den Eindruck eines kleinen Stadtzentrums vermitteln soll (Brune, 2014, S. 23 f.). In Verbindung mit einer ausgeprägten Bandbreite an ansprechenden Marken und preisreduzierter Ware üben sie eine große Anziehungskraft auf die Kundschaft aus.

Dennoch steht die Umsetzung der Architektur sowie die Weg- bzw. Platzgestaltung dabei häufig in der Kritik, da Outlet-Center im Village Stil überwiegend Szenerien nachahmen, die kein authentisches Bild einer Stadt wiedergeben (Brune, 2014, S. 23 f.).

Die Ausführung von Outlet-Centern hat sich aus diesem Grund in den letzten Jahrzehnten weiterentwickelt und an die gestalterischen Bedürfnisse angepasst. Diese wurden aufgegriffen und es entstanden Outlet-Center, die eine beinahe realistische, historisch gewachsene Stadt imitieren.

Exemplarisch wird das La Roca Village in der Nähe von Barcelona hervorgehoben. Bei diesem Outlet-Center handelt es sich um eine Einkaufsstraße, die sich durch die Positionierung der Häuser und der daraus entstehenden Plätze kaum von einem historisch authentischen Stadtkern unterscheidet. Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt eine Gegenüberstellung des Lageplans von La Roca Village mit dem Lageplan der historisch gewachsenen Altstadt von Remscheid-Lennep.



La Roca Village | Altstadt Remscheid-Lennep

Abbildung 2: Lageplan von La Roca Village (Village Map - La Roca Village, 2018) und Lageplan Altstadt Remscheid-Lennep (2018) (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Es gibt eklatante Gemeinsamkeiten hinsichtlich der Länge der Einkaufsstraße, der Lage der Häuser und der Gestaltung der Platz- und Aufenthaltsbereiche. Anhand der Lagepläne wird nicht ersichtlich, dass es sich bei der linken Darstellung um ein (nicht historisch gewachsenes) Outlet-Center handelt.

Der Vergleich zeigt, dass Outlet-Center sich weiterhin an historischen Stadtkernen orientieren. Durch die Verwendung exklusiver Materialien und Rücksichtnahme auf Details nähern sich insbesondere jüngere Outlet-Center ihren Vorbildern stärker an und erscheinen „realistischer“.

Durch die Errichtung weiterer Outlet-Center, die in der Umsetzung dem Beispiel von La Roca Village gleichen, wird der Konkurrenzdruck auf authentische Innenstädte größer. Sie vereinen die Schönheit der Architektur mit attraktiver Marken- sowie preisgünstiger Angebotsvielfalt und vermitteln dem Kunden den Eindruck eines funktionierenden Stadtquartiers. Diesen Eindruck können viele historische Stadtquartiere dem Besucher nicht nahebringen.

Die authentischen Innenstädte kämpfen mit den Folgen von bereits entstandenen Outlet-Centern und dem zunehmenden Onlinehandel. Die Auslagerung des stationären Handels und die Zunahme von Leerstand lassen die Innenstädte veröden. Die Expansion neuer Verkaufsflächen beschleunigt diese negative Entwicklung (Baranowski et al., 2016, S. 5).

Der Fortbestand des stationären Handels in den Stadtzentren ist gefährdet. Doch scheint die Nachfrage nach weiteren Outlet-Centern in Deutschland noch nicht gedeckt zu sein. In den kommenden Jahren sollen weitere Outlet-Center in nicht integrierter Lage in Deutschland entstehen (Market Survey - Outlet Centres in Europe - ecostra, 2017).

Mit der folgenden Untersuchung wird anhand der Altstadt von Remscheid-Lennep eine Alternativlösung zur Revitalisierung des Stadtquartiers erarbeitet. Ziel dieser Arbeit ist die Erstellung eines Konzeptes, welches Einkaufen in einer authentischen Innenstadt mit urbanem Charakter, vielfältigem Angebot und kurzem, fußläufigem Wegenetz ermöglicht.

1.2 Hypothesen

In einer Stadt werden in der Regel folgende unterschiedliche Funktionen miteinander verknüpft: Wohnen, Handel, Gewerbe sowie Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungsangebote (Kiepe, 2011, S. 132).

Die Attraktivität der Stadt wird durch diese Funktionen, die in Primär- und Sekundärfunktionen aufgegliedert werden können, beeinflusst. Die Primärfunktion beinhaltet die wichtigste Nutzungsfunktion, während die Sekundärfunktion der Primärfunktion untergeordnet ist. Welche Attribute der Haupt- und Nebennutzung zugeordnet werden, kann je nach Stadt variieren (Abbildung 3).

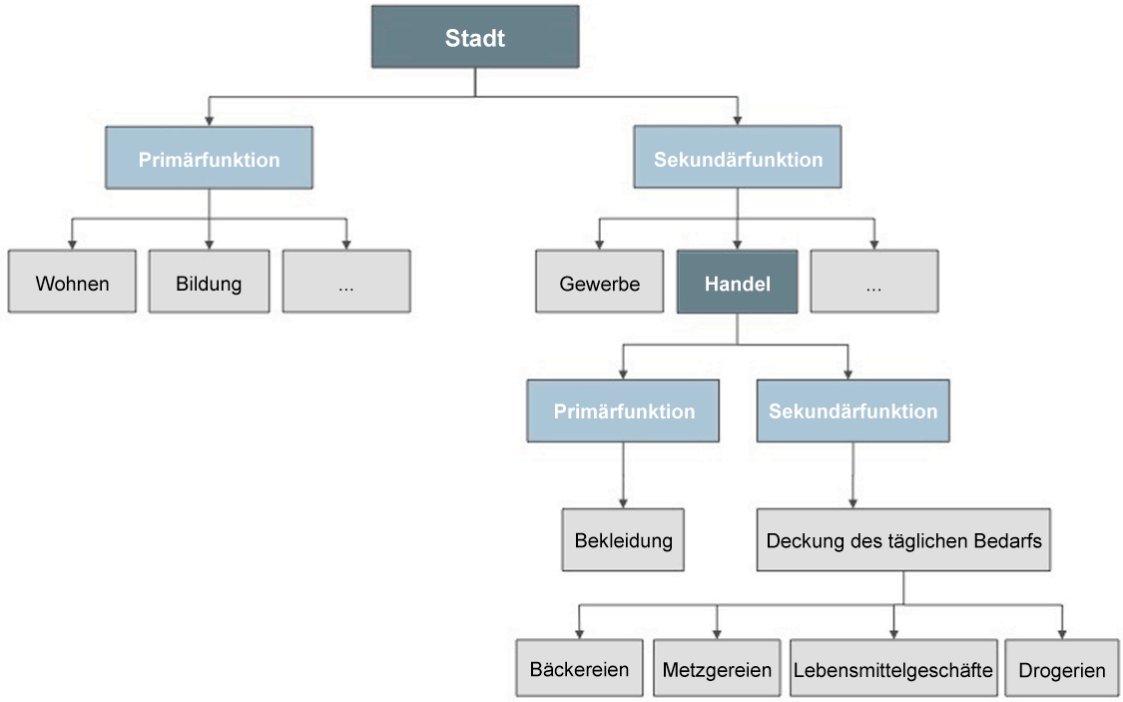


Abbildung 3: Primär- und Sekundärfunktion einer Stadt

Wohnen und Bildung gehören in der Regel zu den Primärfunktionen einer Stadt. Sekundärfunktionen können z. B. Gewerbe und Handel sein.

Neben der Differenzierung von Primär- und Sekundärfunktion der Stadt können die einzelnen Attribute (Wohnen, Handel, Gewerbe sowie Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungsangebote) in Haupt- und Nebennutzungen unterteilt werden.

Da die aufgestellten Hypothesen sich insbesondere auf den Handel fokussieren, wird dessen Funktion in dieser wissenschaftlichen Arbeit wie folgt definiert:

Primärfunktion	=	Bekleidungssektor
Sekundärfunktion	=	Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Lebensmittelgeschäfte, Drogerien)

1.2.2 Erste Hypothese: Abhängigkeit Stadt und Handel

Stadt und Handel sind voneinander abhängig und prägen sich gegenseitig. Der Handel beeinflusst die Attraktivität der Stadt und die Stadt muss sich der Zeit und den Veränderungen des Handels anpassen können.

1.2.3 Zweite Hypothese: Abhängigkeit Primär- und Sekundärfunktion

Primär- und Sekundärfunktion des Handels stehen in direkter Abhängigkeit zueinander. Sobald die Primärfunktion aus der Stadt ausgelagert wird, zieht die Sekundärfunktion mit. Folglich verliert die Stadt ihre Funktion des Handels und dies führt zur Verödung der Stadt. Die Primär- und Sekundärfunktion sind ein direkter Bestandteil der Stadt und müssen in sie integriert bleiben.

1.3 Methodologie und Struktur der Arbeit

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit der Problematik eines ums Überleben kämpfenden Stadtquartiers in einer kreisfreien Stadt in Nordrhein-Westfalen: der Altstadt Remscheid-Lenneps.

Die Dissertation gliedert sich im Wesentlichen in drei Teile:

(1) Der erste Teil beschreibt neben einer Zusammenfassung des geschichtlichen Werdegangs die Bautypologie der Altstadt. Diese Einführung dient als Grundlage zum Verständnis der städtebaulichen Struktur dieses Stadtquartiers und veranschaulicht die enge Verbindung zwischen Stadt und Handel anhand des konkreten Beispiels der Lenneper Altstadt.

Drei in der Altstadt befindliche Baukörper, die zu den Lenneper Großstrukturen gehören, werden näher betrachtet. Sie heben sich durch ihre Maßstäblichkeit und Funktion besonders hervor und waren im Hinblick auf die Geschichte der Lenneper Altstadt prägende Bauwerke. Sie dienen als Exempel für die Nutzungsvielfalt und den Einfallsreichtum innerhalb des Altstadtrings und zeigen ihren geschichtlichen Werdegang.

Zwei geplante Altstadtsanierungen zur Erhaltung des Stadtquartiers in den 1960er und -70er Jahren werden als Themenschwerpunkte aufgegriffen, da diese zum einen Parallelen zur heutigen Situation aufweisen und zum anderen die Überleitung zum zweiten Teil der Arbeit herstellen – die Entwicklung eines Entwurfs zum Erhalt der Altstadt.

(2) Der zweite Teil dieser Arbeit schafft einen Überblick über die heute existierenden, unterschiedlichen Center-Typen und untersucht verschiedene, bereits umgesetzte Bei-

spiele von Outlet-Centern. Outlet-Center als Stadttypus sowie die Integration von Outlet-Centern in bestehende Städte werden analysiert. Dabei handelt es sich um La Roca Village, die Outletcity Metzingen und das City Outlet Bad Münstereifel. Die genannten Beispiele werden mit dem geplanten DOC in Remscheid-Lennep einem Quervergleich unterzogen. Im Fokus der Analyse steht dabei die Umsetzung der jeweiligen Outlet-Center und deren Integration in die Stadt.

(3) Der Schlussteil der Dissertation beinhaltet eine Konzeptplanung zur Revitalisierung der Altstadt von Remscheid-Lennep. Mit einer Auswertung der Ergebnisse sowie mit der Validierung bzw. Falsifizierung der aufgestellten Hypothesen schließt die vorliegende Arbeit ab.

2 Das Stadtquartier: die Altstadt von Remscheid-Lennep

2.1 Vorstellung des Stadtquartiers

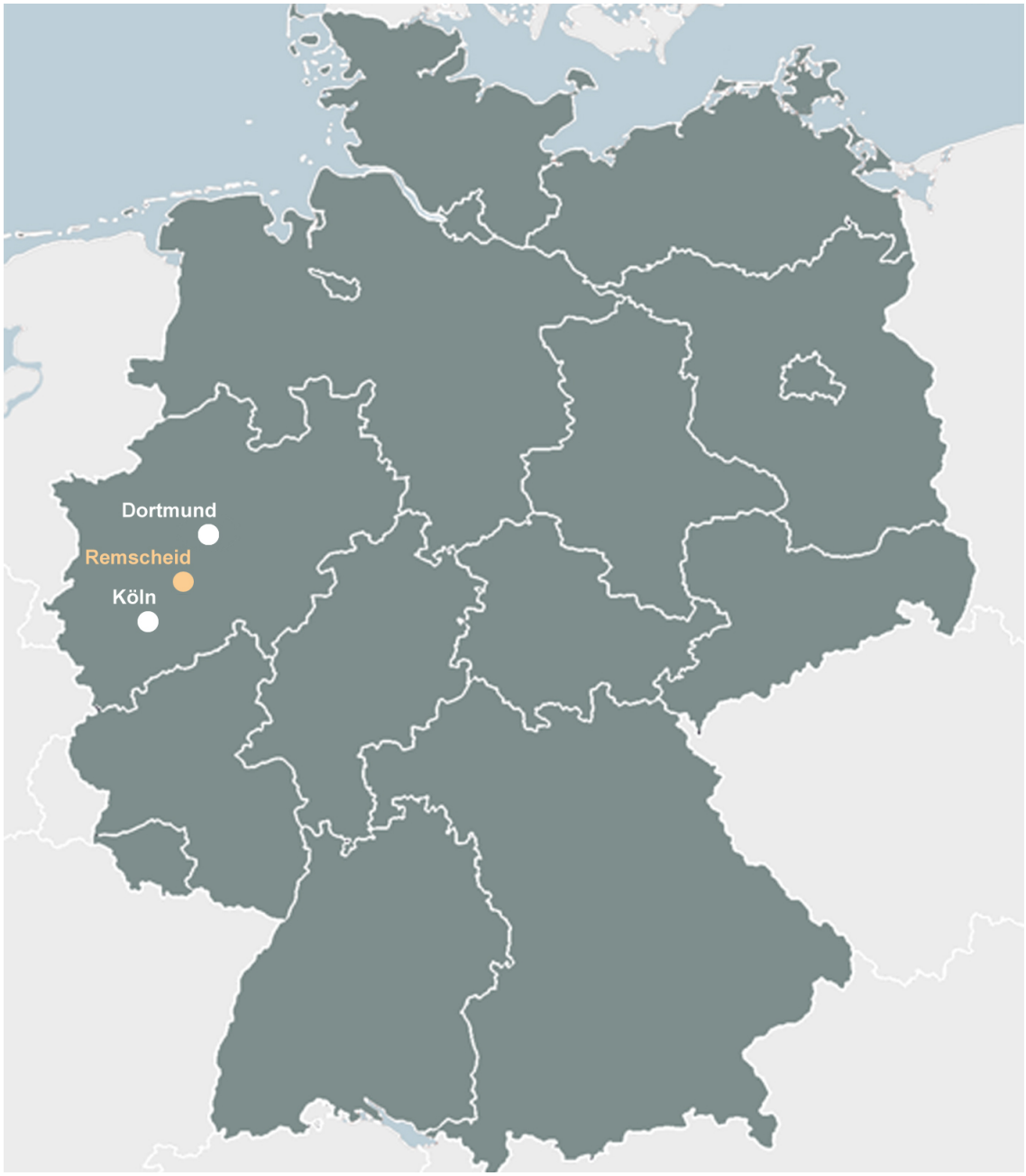


Abbildung 4: Standort Remscheid (in Anlehnung an Umrisskarte Deutschland - weltkarte.com, 2018)

Lennep ist einer von vier Stadtbezirken der Stadt Remscheid und liegt im Bergischen Land in Nordrhein-Westfalen zwischen den Städten Dortmund und Köln (Abbildung 4). Die Stadt Remscheid besteht aus den vier Stadtbezirken Alt-Remscheid, Remscheid-Süd, Lüttringhausen und Lennep (Possardt, 2015, S. 25).

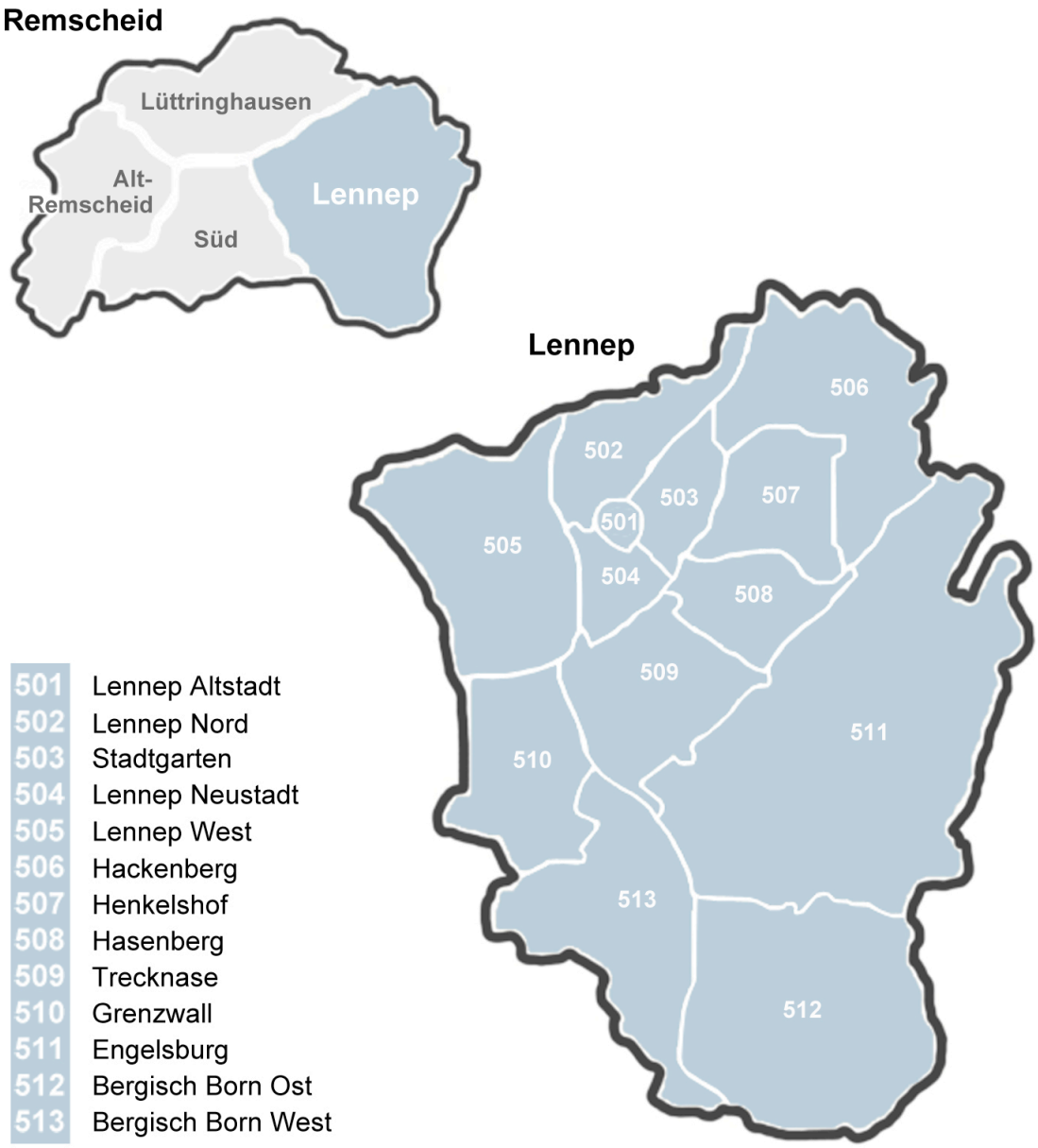


Abbildung 5: Die Stadtteile des Stadtbezirks Lennep (in Anlehnung an Stadtbezirk Lennep - Stadt Remscheid, o.D.)

Heute zählt Lennep 23.914 Einwohner und umfasst eine Fläche von 2.715 ha. Der Stadtbezirk Lennep liegt im Osten der Stadt Remscheid und weist im Vergleich zu den anderen drei Stadtbezirken die größte Fläche auf (Abbildung 5, oben links). In Alt-Remscheid leben hingegen die meisten Einwohner; in diesem Stadtbezirk beläuft sich die Einwohnerzahl auf 48.426. Remscheid hat insgesamt 112.782 Einwohner und weist eine Gesamtfläche von 7.451 ha auf (Possardt, 2018, S. 6 und 10).

Lennep verfügt über dreizehn Stadtteile, die in Abbildung 5 aufgelistet sind. Einer der Stadtteile ist die Altstadt von Lennep, auf die das Hauptaugenmerk der Arbeit gelegt wird. Dieses Stadtquartier, mit der Kennzeichnung 501, befindet sich im Norden von Lennep und ist von den Stadtteilen Lennep Nord (502), Stadtgarten (503), Lennep Neustadt (504) und Lennep West (505) eingerahmt (Abbildung 5, unten rechts).



Abbildung 6: Lageplan der Altstadt von Remscheid-Lennep mit Angabe der Hauptgeschäftsstraßen (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Die Altstadt von Remscheid-Lennep bildet den Kern des Lenneper Stadtbezirks. Der in Abbildung 6 dargestellte Lageplan verdeutlicht, wie sich der Altstadtkern städtebaulich von der umgebenen Bebauung abhebt.

Das Stadtquartier präsentiert sich im Verhältnis zur umgebenden Stadtstruktur mit einer engen, überwiegend kleinteiligen Bebauung und einer schmalen, verwinkelten Gassen- und Wegführung.

Das Straßen- und Wegenetz zeigt, dass der Altstadt-Rundling von einer breiten Straße eingerahmt wird und dass alle anderen Gassen, Wege und Straßen zum Zentrum – dem Marktplatz der Altstadt (Alter Markt) – hinführen. Die Hauptgeschäftsstraßen (in Abbildung 6 orange gekennzeichnet) durchlaufen die Altstadt in Form einer abstrakten Raute, die in der Mitte durch eine schmale Einkaufsstraße durchkreuzt wird. Aufgrund des nordsüdlichen Verlaufs der Straßen und der unmittelbaren Lage an der Fernhandelsstraße konnte Lennep bereits im 13. und 14. Jahrhundert von dem regen Handel profitieren (Roth, 2008, S. 99).

Die Altstadt von Lennep zeichnet sich durch eine Mischnutzung aus. Neben Wohnhäusern mit und ohne gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss befinden sich u. a. Werkstätten, Betriebe, gemeinnützige Einrichtungen, etc. in dem Ortskern.

Die breite Vielfalt an Nutzungen spiegelt sich ebenso in der Stadtquartierstruktur wider. Das städtebauliche Gefüge der Altstadt erscheint kleinteilig, aber bei näherer Betrachtung fällt auf, dass einige Bauten durch ihre Größe und Form herausstechen. Abbildung 7 zeigt die markantesten Großbauten (rot dargestellt), die die Altstadt vorzuweisen hat. In dieser Arbeit werden Großbauten wie folgt definiert:

Großbauten grenzen sich, bedingt durch ihre Größe und Gestalt, von der restlichen Altstadtbebauung ab. In dieser Arbeit werden ausschließlich Großbauten als solche definiert, wenn sie in allen Geschossen ausnahmslos eine gewerbliche Nutzung aufweisen.

Innerhalb des Altstadtrings befinden sich acht Großbauten, auf die diese Definition zutrifft. In Abbildung 7 ist ein weiterer Gebäudekomplex außerhalb der Altstadt ebenfalls als ein solcher Gebäudetyp gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um das ehemalige Karstadtgebäude, welches für diese Arbeit von großer Bedeutung ist und trotz seiner Lage in die Auflistung der Großbauten aufgenommen wurde.



Abbildung 7: Großbauten der Lenneper Altstadt (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Eine detaillierte Betrachtung von drei Großbauten, die in Abbildung 7 mit einem (*) gekennzeichnet sind, erfolgt in Kapitel 3 “Umnutzungen und Sanierungen in der Altstadt von Remscheid-Lennep”. Dabei handelt es sich um die folgenden Bauten:

(1) das Jugendzentrum Die Welle gGmbH,
(2) das Kulturzentrum Klosterkirche und
(3) das Nahversorgungszentrum im ehemaligen Karstadtgebäude.

Diese drei Bauten stechen besonders durch ihre wandelnde Nutzungsvielfalt heraus und zeigen, welche unterschiedlichen Nutzungen einem Gebäude zum Schutz vor Abbruch zugeordnet werden können.

2.2 Geschichte des Stadtquartiers

Über die zeitliche Entstehungsgeschichte der Stadt Lennep ist wenig bekannt aufgrund fehlender Belege und Urkunden, die vermutlich den Stadtbränden zum Opfer fielen (Roth, 2008, S. 45). Es wird angenommen, dass sich die Stadtwerdung Lenneps über Jahre vollzogen hat, da nur vereinzelte zeitliche Eckdaten diesbezüglich gefunden wurden. Belegt ist, dass die Entwicklung zur Stadt im Jahr 1276 abgeschlossen war, da Lennep in dem Stadterhebungsprivileg von Ratingen vom 11. Dezember 1276 erstmals als „Stadt“ bezeichnet wurde. Demnach gehört Lennep zu den ältesten Städten des Bergischen Landes (Metschies, 1991, S. 5 f.).

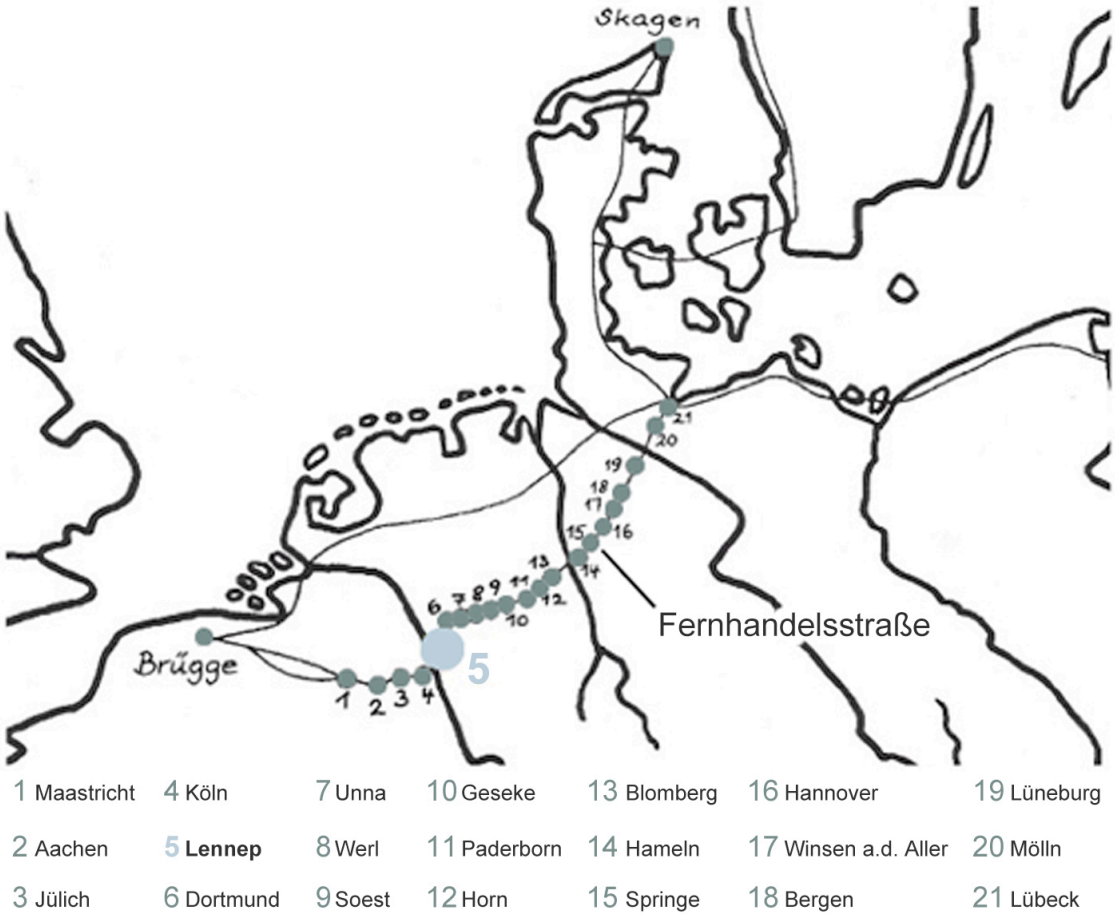


Abbildung 8: Alte Fernhandelsstraße von ca. 1380 (in Anlehnung an Metschies, 1991, S. 15)

Direkt an der alten Fernhandelsstraße zwischen Brügge und Lübeck gelegen (Abbildung 8), profitierte Lennep von der guten Lage und dem regen Handel von Gütern. Köln und Dortmund waren jeweils nur 35 km entfernt und innerhalb eines Tages erreichbar. Die Fernhandelsstraße entwickelte sich im 13. Jahrhundert zur „Hauptschlagader der Hanse“ (Roth, 2008, S. 97).

Sie verband die Städte Brügge, Maastricht, Achen, Köln, Lennep, Dortmund, Hannover, Lüneburg und Lübeck. Für Lennep war die Lage eine Bereicherung und die Stadt wurde vermutlich in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhundert Mitglied der Hanse (Metschies, 1991, S. 6 ff.).

Die Entwicklung der Tuchindustrie in der Region nahm zu dieser Zeit ihren Anfang. Bauern stellten nebenberuflich Tuche her, die jedoch qualitätsbedingt noch nicht auf dem Markt angeboten werden konnten. Im Laufe des 15. Jahrhundert erlebte die Tuchindustrie dann ihren Durchbruch in Lennep. Ab diesem Zeitpunkt war die Qualität der Ware so gut, dass es sich lohnte, Kaufleute darauf aufmerksam zu machen. Lennep wurde zur Tuchmacherstadt (Stursberg, 1958, S. 120).

Im 16. Jahrhundert fand ein Wandel in der Tuchweberei statt; es entstanden neben der Weberei neue Berufszweige, wie z. B. das Walken und das Scheren, bedingt durch das Verlangen nach feinerer Qualität und unterschiedlichen Farben und Mustern. Das Hauptaugenmerk wurde jetzt mehr auf die Appretur als auf die Weberei gelegt, was dazu führte, dass viele Weberorte ausstarben. Dank eines Zusammenschlusses einheimischer Kaufleute, bekannt unter dem Namen „Lenneper Hanse“, blieb Lennep dieses Schicksal erspart. Die Hanse wusste die Chance zu nutzen, Märkte zu bedienen, die zuvor von der Konkurrenz versorgt worden waren (Stursberg, 1958, S. 120 f.).

Im Jahr 1563 wurde die Stadt Lennep durch einen Stadtbrand nahezu vollständig zerstört. Infolgedessen kam die gesamte Tuchindustrie zum Erliegen. Dies war der zweite Stadtbrand, der Lennep heimgesucht hatte. Bereits im Jahr 1325 wurde Lennep Opfer des ersten Stadtbrandes. Beim Wiederaufbau von 1571 - 1575 wurde die Gelegenheit genutzt, eine günstigere Stadtstruktur zu realisieren, indem eine Verlegung von Gebäuden, Plätzen und Straßen stattfand (Roth, 2008, S. 130, 269 und 310).

Mittels Steuerbefreiung und Privilegien florierte die Wirtschaft bald wieder. Den Tuchmachern wurde das Recht verliehen, Lammwolle verarbeiten zu dürfen. Zusätzlich erhielt Lennep das Jahrmarktprivileg, das Recht Wegegeld zu kassieren sowie das Recht, nur die Hälfte des Zolls für eingeführte Waren zahlen zu müssen (Roth, 2008, S. 269).

Lennep zeigte sich gegen Ende des 16. Jahrhunderts wieder als die Tuchmacherstadt für die sie berühmt geworden war, doch der wiederhergestellte Ruf wurde während des dreißigjährigen Krieges (1618-1648) erneut beschädigt. Weber verließen die Stadt, um

auf dem Land zu leben und dort Tuche herzustellen, die allerdings nicht den gewohnten Qualitätsanforderungen entsprachen (Stursberg, 1958, S. 126 f.). Ungeachtet dessen wurden diese Tuche als die guten städtischen „Lenneper Tuche“ auf dem Markt verkauft, was zur Folge hatte, dass ihnen das Qualitätssiegel aberkannt wurde (Roth, 2008, S. 130).

Nach einer Gesellschaftsgründung durch fünf Lenneper Kaufleute – Peter Moll, Gottfried Wülfing, Johann Hermann Frielinghaus, Melchior und Daniel Hardt – begann die Herstellung eines feineren Tuches aus spanischer Wolle, das die Qualitätsanforderungen aller bisherigen Lenneper Tuche übertraf und so den Untergang Lenneps als Tuchmacherstadt abwenden konnte. Um 1725 war das Lenneper Tuch aus spanischer Wolle außerhalb jeglicher Konkurrenz im Bergischen Land (Metschies, 1991, S. 17 f.).

Im Jahr 1746 zerstörte der nächste Stadtbrand Lennep. Dabei blieben nur Kloster, Klosterkirche und sieben von insgesamt 430 Wohnhäusern verschont. Die Tuchindustrie stagnierte. Viele Firmen verließen Lennep und zogen nach Lüttringhausen, Hagen, Duisburg oder Aachen (Roth, 2008, S. 130 und 270).

Kurfürst Carl Theodor von der Pfalz und Bayern (1742-1799) (Nathan, 2014) versuchte, die Bewohner von Lennep mit fünfzehn Jahren Steuerfreiheit und einer großen Summe an Reichstalern davon zu überzeugen, Lennep nach seinen Vorstellungen wiederaufzubauen. Als Vorlage sollte das geometrisch angelegte Straßenraster seiner Residenzstadt Mannheim dienen. In Lennep jedoch war eine neue Parzellierung der Grundstücke und Neuverteilung der Besitze nicht gewünscht und die Stadt wurde über den alten Kellergewölben aus Bruchstein wiederaufgebaut (Metschies, 1991, S. 1).

Der Wiederaufbau fand im 18. Jahrhundert hauptsächlich im „Bergischen Barock“ statt. Vereinzelt wurden auch noch Fachwerkhäuser wieder errichtet, aber aufgrund der regnerischen Wetterverhältnisse im Bergischen Land entschieden sich die Bewohner Lenneps, ihre Häuser mit dem schützenden Schiefer zu verkleiden. Der „Bergische Barock“ ist durch die Schieferverkleidung, die Ziegelbedachung, die weißen Fensterrahmen, die grünen Schlagläden und die barocken Schmuckformen gekennzeichnet (Roth, 2008, S. 294).

Nach dem großen Stadtbrand von 1746 entsprachen die ersten Tuche nicht der gewohnten Qualität, aber die Unternehmer waren willens dies schnellstmöglich zu verbessern. Im Jahr 1774 waren wieder 330 Tuchwebstühle im Einsatz. Dank der Errichtung neuer Farbhäuser, der Beschaffung neuartiger Schergeräte und dem

Wissen auswärtiger Färber konnte nun eine außerordentlich hohe Qualität erreicht werden. Es war nicht mehr die Rede von der Tuchfabrik sondern von der „Gewandschaft“, die 1790 eine Art Verfassung mit eigenem Gewerbegericht beschloss (Roth, 2008, S. 131).

Ab 1790 begann der Abbruch der Stadtmauer, da sie keinen Zweck mehr erfüllte. Die abgetragenen Steine der Mauer fanden als Straßenpflasterung Wiederverwendung (Metschies, 1991, S. 19).

Mit der Säkularisierung in der napoleonischen Zeit Anfang des 19. Jahrhunderts und der Zerstörung der Gesetzesgrundlage des Heiligen Römischen Reiches durch den „Reichsdeputationshauptschluss“ von 1803 wurden Städte aufgelöst und Fürsten entmachtet. Im Jahr 1805 übernahm Napoleon das Herzogtum Berg und übertrug es 1806 seinem Schwager, Großherzog Joachim Murat. Er führte die Munizipalverfassung ein, die besagte, dass es keine Unterschiede mehr zwischen Stadt- und Landgemeinden gab, sondern ausschließlich noch Munizipalitäten oder Kommunen existierten. Stellvertretend für die bis 1806 geltende herzogliche Gebietseinteilung nach Ämtern trat 1808 die Einteilung in Departements in Kraft. Departements bestanden aus einzelnen Arrondissements bzw. Bezirken, die sich aus verschiedenen Kantonen zusammensetzten. Lennep wurde daraufhin Hauptort eines Kantons im Arrondissement Elberfeld, welches zum Rheindepartement gehörte (Metschies, 1991, S. 18 ff.).

Dies war erst der Anfang – Lennep stand eine Rundumerneuerung bevor. Es kam zur Umstrukturierung des Rechtswesen und dabei zur Trennung von Justiz und Verwaltung. Weiterführend wurden Zünfte aufgehoben und an deren Stelle Religions- und Gewerbefreiheit sowie ein neues Handelsrecht eingeführt (Metschies, 1991, S. 20).

Allerdings konnte Lennep von den neuen Veränderungen nicht profitieren, da eine neue Zollgrenze am Rhein den Handel unterbrach und dies zum Umzug vieler nennenswerter Firmen, wie z. B. Bauendahl, Wülfing & Sohn und Schürmann & Schröder, führte. Nach der Niederlage Napoleons zogen die Firmen mit erweiterten Kenntnissen an ihren alten Standort zurück. In ihrer Abwesenheit hatten sie sich neue Arbeitsmethoden angeeignet und den Umgang mit neuen Textilmaschinen kennengelernt, sodass der Weg für die mechanische Fertigung in Lennep geebnet war. Durch die neue Gewerbefreiheit setzten sich die Großbetriebe durch und die Anzahl der Kleinbetriebe sank (Roth, 2008, S. 131).

Nach dem Sturz Napoleons sollte beim Wiener Kongress von 1814-1815 Europa neu gestaltet werden – unter Wiederherstellung gleicher Machtverhältnisse (Kubb, 2014). Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen fielen Jülich und Berg an Preußen und kurze Zeit später gliederte sich die neue Rheinprovinz in Regierungsbezirke (Viebahn, 2002, S. 8).

Lennep wurde 1816 zur Kreisstadt (Metschies, 1991, S. 22).

Viele Lenneper Tuchfabriken verlegten ihre Produktion aufgrund des hohen Wasserbedarfs an die Wupper. Die Verwaltung blieb unterdessen in Lennep und somit sahen sie sich weiterhin als Lenneper Firmen (Metschies, 1991, S. 25).

Im Jahr 1856 wurde die preußische Städteordnung eingeführt, die besagte, dass alle Orte mit einer Einwohnerzahl von über 10.000 ab sofort als Stadt galten. Zu der damaligen Zeit hatte Lennep lediglich 7.700 Einwohner, erhielt aber dank einer Sondergenehmigung ebenfalls die preußischen Stadtrechte im Jahr 1857 (Roth, 2008, S. 67). Lennep blieb bis zur Eingemeindung in die Stadt Remscheid im Jahr 1929 preußischer Landkreis (Stursberg, 1958, S. 137).

Ab dem Jahr 1880 wurden viele Innovationen in Lennep etabliert. In der Tuchindustrie entwickelte sich eine neue Gewebeherstellungsmethode – das Kammgarn. Es setzte sich durch die glatte Oberfläche und hochwertige Qualität von anderem Gewebe ab. Die Feinheit des Produktes wurde durch Herauskämmen von kurzen Faserstücken und Verschmutzungen, durch das Strecken und Mischen des Garns sowie durch die Weiterverabeitung auf speziellen Spinnmaschinen hergestellt (Roth, 2008, S. 133 und 319).

In der Bekleidungsindustrie wurde das gleichmäßige und feine Material hoch geschätzt. Die Firma Wülfing & Sohn ließ im Jahr 1880 von dem Architekten Albert Schmidt eine Kammgarnspinnerei in Lennep erbauen (Abbildung 9). Das Firmengelände befand sich in der Nähe des Güterbahnhofs und das Unternehmen Wülfing & Sohn konnte von der guten Anbindung an die Infrastruktur aufgrund des Eisenbahnanschlusses profitieren (Roth, 2008, S. 133).

Mit Hilfe von Dampfmaschinen wurde der nötige Wasserbedarf gedeckt, da diese das Wasser aus tiefer gelegenen Bächen und Teichen herauspumpen konnten. Vor dem Ersten Weltkrieg waren in dem Unternehmen 45.000 Spindeln im Einsatz. Wülfing & Sohn entwickelte sich zu einer international anerkannten Firma (Roth, 2008, S. 133).



Abbildung 9: Standort der Kammgarnspinnerei Wülfing & Sohn (in Anlehnung an Übersichtsplan der Stadt Lennep - Historisches Zentrum Remscheid, 1910)

Mit dem Einbau von Bogenlampen in der neuen Kammgarnspinnerei wurde erstmals elektrisches Licht in Lennep installiert. In der Nachbarstadt Dahlhausen folgte 1881 die Fabrik Hardt & Pocorny mit dem Einbau von Glühlampen. Um 1900 konnte Lennep dank der Errichtung des ersten Kraftwerks im Kreis Lennep mit Strom versorgt werden. Bedingt durch den hohen Stromverbrauch entstand 1906 ein Dampfkraftwerk in der Nähe des Lenneper Bahnhofs. Die Lage in Bahnhofsnähe erleichterte die Anlieferung von Kohle (Roth, 2008, S. 175).

Nicht nur im Bereich Technik veränderte sich Lennep, ebenfalls im Hinblick auf die Gewerbevielfalt entwickelte sich die Altstadt weiter. Direkt in der Altstadt gelegen entstand 1886 eine Badeanstalt; 1887 wurde die ehemalige Minoritenkirche von der Firma Mühlinghaus mit Ziel einer Umnutzung erworben (Metschies, 1991, S. 44).

Für den erfolgreichen Betrieb einer Trikotagenfabrik wurde das Kloster umfassend verändert und den übrigen Firmengebäuden optisch angepasst. Der Eindruck eines Sakralbaus verschwand zunehmend durch die Umgestaltung der Fenster, die Errichtung eines Schornsteins und das Verputzen des Natursteinmauerwerks. Indessen verlor das Gebäude durch seine Proportionen nie vollständig sein sakrales Aussehen. Im Inneren des Gebäudes entstanden durch das Einziehen von Geschossdecken fünf übereinanderliegende Räume, die nach ihrer Funktionalität gegliedert waren. Im Erdgeschoss befand sich die Dampfmaschine mit drei Walkmaschinen, das erste Obergeschoss wurde als Lager genutzt und in den darüberliegenden drei Etagen fand mit insgesamt 143 Rundwebstühlen die Herstellung der Trikotagen statt. Über die Jahre erweiterte sich die Firma Mühlinghaus auf dem ehemaligen Klostergrundstück und überstand die schwierigen Zeiten während des Ersten Weltkrieges, der Weimarer Republik und des Zweiten Weltkrieges bis hin zum Jahr 1975. In diesem Jahr stand die Firma Mühlinghaus vor dem finanziellen Ruin und war gezwungen die Produktion einzustellen. Dank des Erwerbs des umfunktionierten Klostergebäudes durch die Stadt Remscheid konnte der Abriss abgewendet werden und es ist noch heute Bestandteil der Altstadt (Kessler, 2008, S. 73 ff.).

Im Jahr 1925 wurden mit der Einreichung eines Gesetzesentwurfes beim Landtag Überlegungen zur Neuregelung kommunaler Grenzen im rheinisch-westfälischem Industriebezirk besprochen, die die Stadt Lennep grundlegend verändern würden. Zwei Jahre später wurde eine Ausarbeitung der neu zu planenden Regierungsbezirke beauftragt. Mit dem Entwurf zur Neugliederung 1928 wurde die Entscheidung öffentlich und eine Vereinigung der Städte Lennep und Lüttringhausen mit Remscheid war vorgesehen. Entgegen aller Bemühungen zur Verhinderung der Eingemeindung wurde Remscheid 1929 zur Großstadt und Lennep ein Stadtteil Remscheids. In den darauffolgenden vier Jahren war eine Zusammenarbeit zwischen Remscheid und Lennep kaum möglich; Remscheid vernachlässigte Lennep und Lennep hielt weiterhin an seiner Geschichte als ehemalige Kreisstadt fest (Neufert & Neuhann, 2003, S. 25 ff. und 74).

Remscheid erlitt während des Zweiten Weltkrieges schwere Schäden, die Lenneper Altstadt hingegen entging größeren Angriffen (Neufert & Neuhann, 2003, S. 86). Abbildung 10 zeigt die Standorte der Bombeneinschläge in Lennep. Die Lenneper Neustadt wurde dabei zu 80% zerstört. In der Lenneper Altstadt führten die Angriffe zur Vernichtung einzelner Häuser (Roth, 2008, S. 275). Darunter war auch das 1791 aus Stein erbaute Rathaus (Metschies, 1991, S. 48).

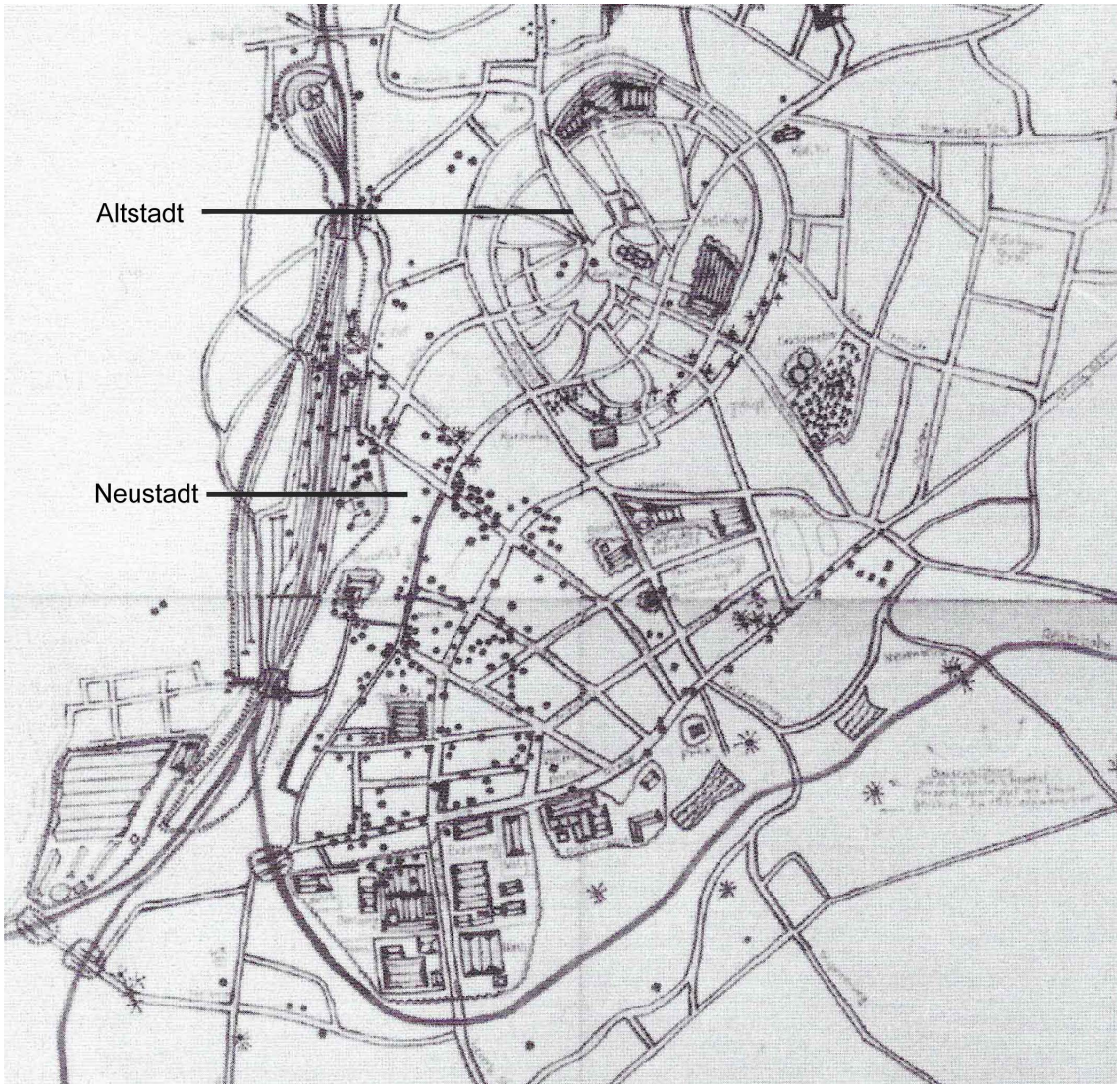


Abbildung 10: Die Bombeneinschläge von Dezember 1944 bis zum 12. April 1945 in Lennep (in Anlehnung an Schmidt W. R., 2007, S. 34)

Der Wiederaufbau ging nur schleppend voran. Im Zuge des sozialen Wohnungsbaus entstanden in den fünfziger Jahren und in den darauf folgenden Jahrzehnten im Osten der Stadt neue Wohngebiete (Metschies, 1991, S. 48).

In den siebziger Jahren befassten sich zwei Autoren, Klaus Küster und Peter Sondermann, intensiv mit der Altstadt und veröffentlichten einen Bildband zur

Erhaltung der Altstadt, mit dem Aufruf „dieses kulturhistorisch wertvolle Denkmal (...) zu pflegen und in seiner Lebensfähigkeit zu erhalten“ (Küster & Sondermann, 1975, S. 11).

Im Jahr 1978 wurde das Sanierungsgebiet der Altstadt Remscheid-Lennep gemäß Städtebauförderungsgesetz beschlossen. 1982 legte eine Gestaltungssatzung den Schutz und die erhaltende Erneuerung der Bausubstanz im Stadtkern fest. Gemäß §9 des Denkmalschutzgesetzes folgte 1990 die Festlegung der Altstadt als Denkmalbereich (Metschies, 1991, S. 47 ff.).

Mit einer Bürgerbefragung am 16.10.2011 begann die offizielle Planung eines Outlet-Centers in Remscheid-Lennep für den damals ursprünglich vorgesehenen Standort auf landwirtschaftlich genutzter Fläche an der Blume/ Felder Höhe, unmittelbar an der heutigen Autobahnausfahrt A1 Remscheid-Lennep (95a) gelegen (Röser, 2011). Die Wahlbeteiligung lag bei insgesamt 38,9%, damals stimmten 76,5% (25.771 Ja-Stimmen) für das Outlet-Center und 23,5% (7.932 Nein-Stimmen) dagegen (Endgültiges Ergebnis zur Bürgerbefragung DOC - Stadt Remscheid, 2011).

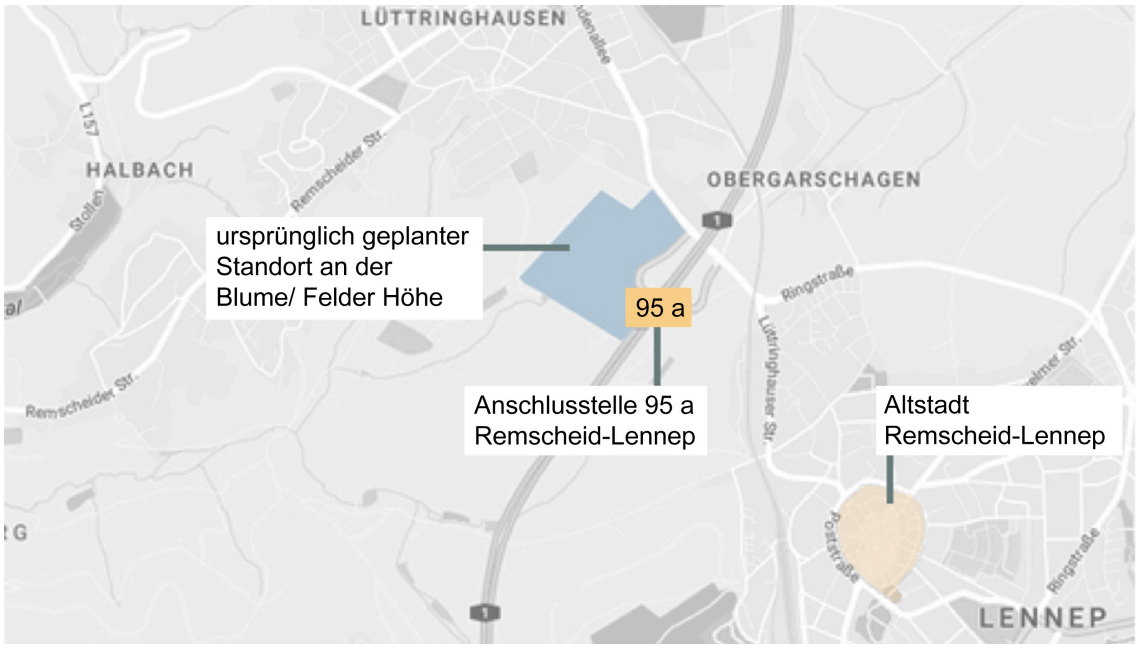


Abbildung 11: Ursprünglich geplanter Standort für das Outlet-Center an der Blume/ Felder Höhe (in Anlehnung an Standort Altstadt Lennep - Google Maps, 2017)

Der Plan, das Outlet-Center an der Blume/ Felder Höhe zu realisieren (Abbildung 11), wurde verworfen, als der Regionalrat für den Regierungsbezirk Düsseldorf ablehnte, das Gebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zu deklarieren. Aufgrund dessen entschieden sich die Stadt Remscheid und der Investor für das Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz mitten im Stadtbezirk Lennep (Die Stadt

Remscheid wünscht sich ein Designer-Outlet-Center - Bezirksregierung Düsseldorf, 2014).

Das Gebiet ist in dem nachfolgenden Lageplan rot eingerahmt (Abbildung 12). Seither erfolgt die Planung für das Designer-Outlet-Center an diesem Standort, süd-östlich an die Lenneper Altstadt angrenzend.

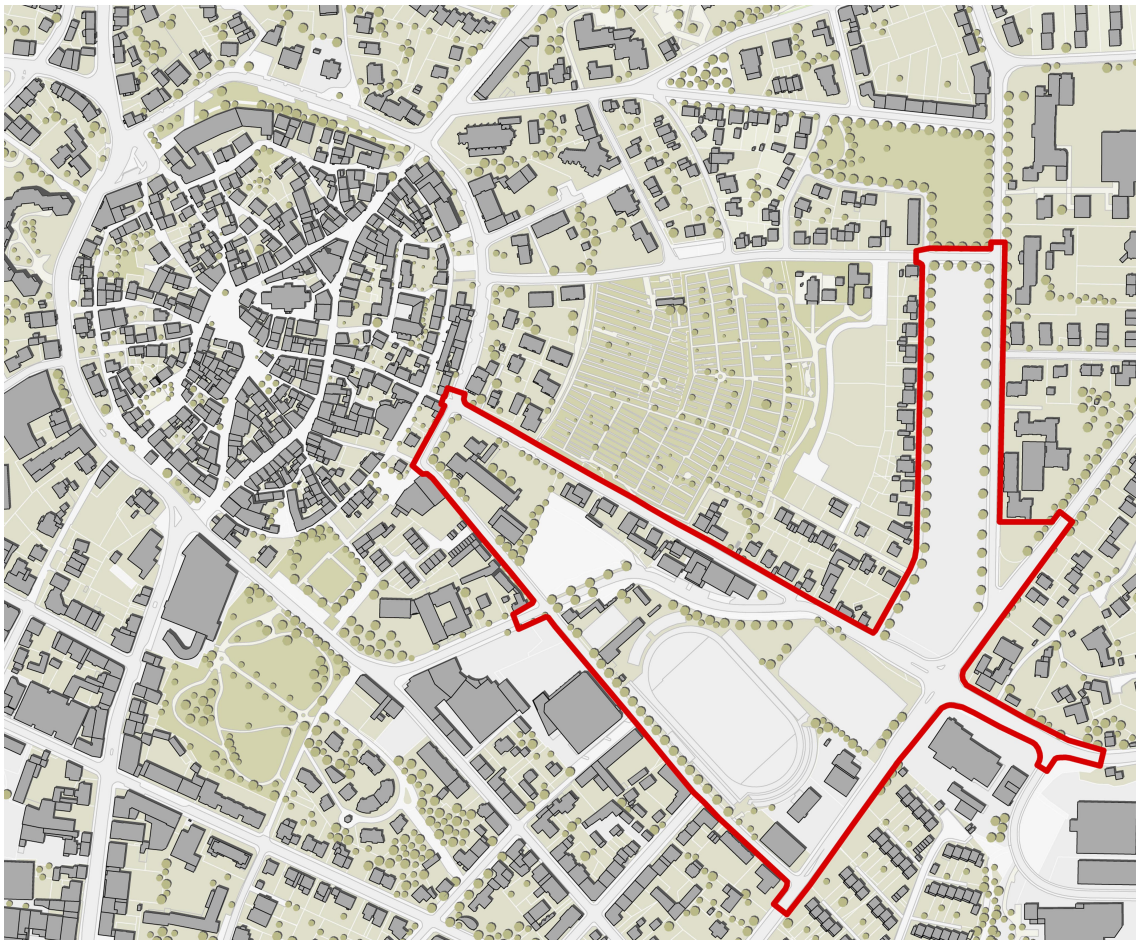


Abbildung 12: Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz (in Anlehnung an Amtsblatt für die Stadt Remscheid - Stadt Remscheid, 2016, S. 6; Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

2.3 Bautyp des Stadtquartiers

Schwarz, weiß und grün – das sind die immer wiederkehrenden Farben des Bergischen Landes; bekannt unter dem Namen „Bergischer Dreiklang“ (Farbimpulse - Bergischer Dreiklang, 2014).

Laut Dr. Wilhelm Rees (1958, S. 155) ist die Farbwahl nicht willkürlich auf diese drei Farben gefallen, sondern sie vermitteln einem Außenstehenden vielmehr eine Botschaft über die im Bergischen Land lebenden Menschen. Jede Farbe symbolisiert die signifikanten Charaktereigenschaften bzw. Vorlieben dieser Personen.

Dr. Wilhelm Rees beschreibt, dass das Schwarz der mit Schiefer verkleideten Häuser für den ernsten und introvertierten Charakter der Bewohner steht. Mit dem Weiß der Fensterrahmen und Türpfosten soll der „rheinischen Frohsinn“ repräsentiert werden, den jeder in sich trägt, aber nicht direkt offenbart. Und das kräftige, ins Auge fallende Grün der Fensterläden repräsentiert die Liebe zur Natur (Rees, 1958, S. 155).

Das bergische Haus mit dem schwarzen Schiefer war nicht immer das symbolträchtige Haus des Bergischen Landes; es entstand erst im 18. Jahrhundert und löste im Grunde das Fachwerkhaus ab. Der Wunsch nach Schutz vor Regen und Feuer führte u. a. zur Verschieferung der Häuser. Durch den wachsenden Wohlstand und die vom Landesherrn Karl Theodor (1742-1799) eingeführte Brandordnung erhielten immer mehr Häuser den Schutzmantel aus Schiefer. Elemente des Barocks, Rokoko und Klassizismus wurden dabei mit dem bergischen Baustil kombiniert (Roth, 2008, S. 294).

Mit dem 18. Jahrhundert veränderte sich neben der Fassadenverkleidung des Bergischen Hauses auch grundlegend dessen Gestalt. Dr. Wilhelm Rees (1958, S. 156) führt den Wandel der Grundrissdisposition auf das sich verändernde Gewerbe zurück.

In Remscheid stand zu der Zeit das Gewerbe im Vergleich zur Landwirtschaft im Vordergrund und der Grundriss sowie die Ansichten der Gebäude wurden den Funktionen neu angepasst. Besonders gelegen kam die neue Aufteilung des Grundrisses für Bleicher, Bandwirker, Schmiede und Kaufleute, die Lagerräume und ein Büro benötigten. Das Längsdielenhaus (Abbildung 13), in dem Mensch und Tier gemeinsam lebten und dessen Eingangsbereich sich an der Giebelseite befand, wurde durch das Querdielenhaus (Abbildung 13) ersetzt, das über die Traufseite erschlossen wurde (Rees, 1958, S. 154 ff.).

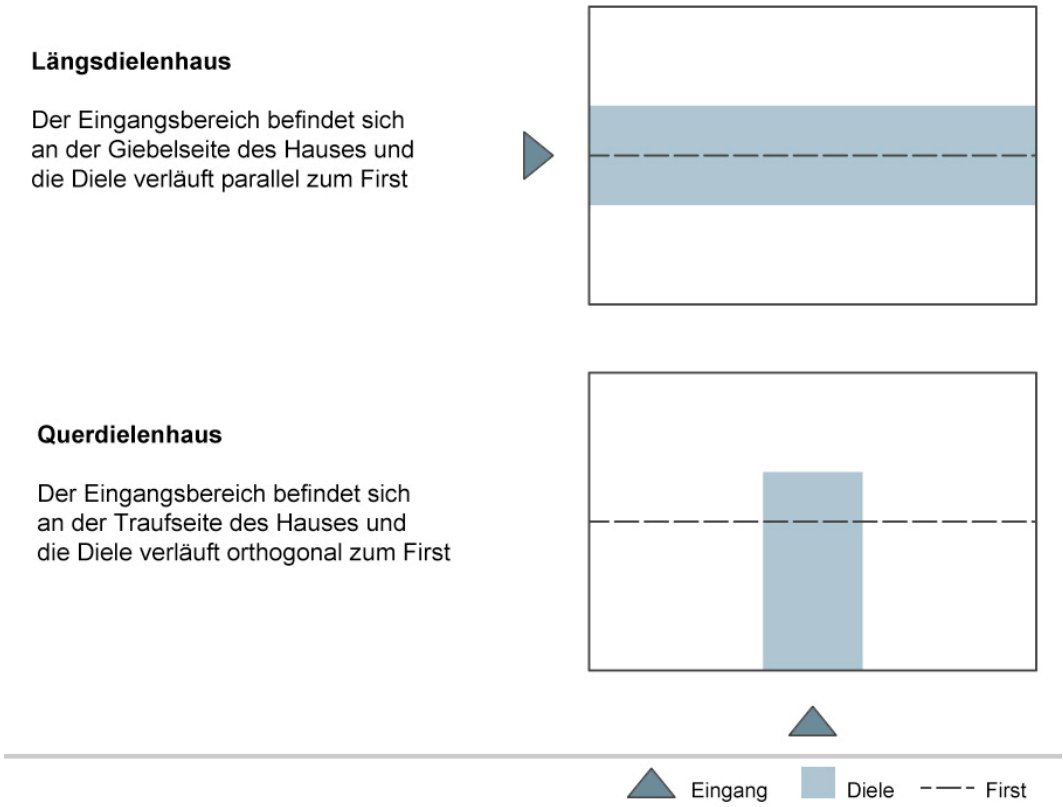


Abbildung 13: Darstellung des Längsdielen- und Querdielenhauses

Die vorgenommenen Grundrissanpassungen an das Bergische Haus zeigen, welchen hohen Stellenwert dem Gewerbe in Lennep eingeräumt wurde. Zur Etablierung neuen Gewerbes fand eine Anpassung der Gebäudeform statt.

Abbildung 14 zeigt den Wandel des Bergischen Hauses in Lennep, der ca. ab dem 16. Jahrhundert bis zum Ende des 18. Jahrhunderts anhielt.

Im 16. Jahrhundert zeichnete sich das Bergische Haus durch eine rechteckige (zweizellige) Grundrissanordnung aus, die sich Anfang des 18. Jahrhunderts zu einer quadratischen (zweizonigen) Gebäudeaufteilung veränderte. Ende des 18. Jahrhunderts präsentierte sich das Bergische Haus mit einem – im Vergleich zum 16. Jahrhundert – größeren rechteckigen Grundriss, der nun dreizellig zweizonig angeordnet war. Von da an war das Haus nicht mehr giebelständig, sondern traufständig. Die Symmetrie des Grundrisses blieb während des Wandels stets ein wesentlicher Bestandteil (H. Götzen & R. Götzen, 1982, S. 2).

Die Brandgefahr in der mittelalterlichen Altstadt wird vermutlich zusätzlich zur Weiterentwicklung des bergischen Bürgerhauses beigetragen haben. Die Lenneper Altstadt wurde, wie bereits erwähnt, dreimal fast vollständig von Stadtbränden zerstört und anschließend neu aufgebaut.

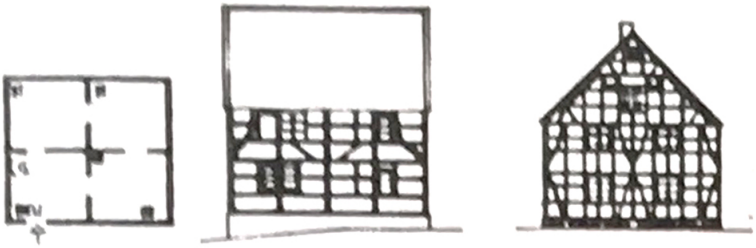
Ca. 16. Jh.



Schon im frühen bergischen Bürgerhaus:

- klarer, hier zweizelliger, Grundriss
- einfache, bescheidene Fachwerkkonst. wegen wirtschaftl. Knappheit meist ohne besonderes Schmuckwerk
- giebelständig
- freistehend

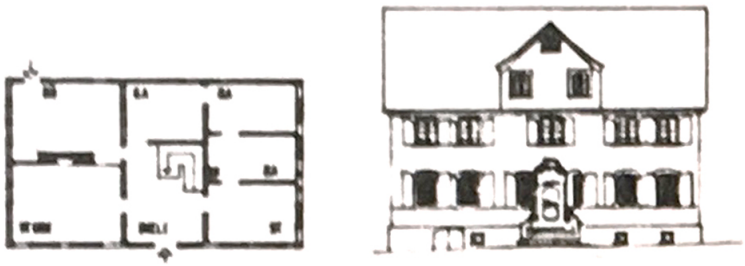
Anfang 18. Jh.



Erweiterter Grundriss, zweizonig:

- symmetr. Grundrissanordnung
- ursprüngl. weitgehend symmetr. und achsiale Fassadengliederung
- giebelständig
- freistehend
- offene, einfache Kastenform
- Fachwerkkonstruktion

Ende 18. Jh.



Erweiterter Grundriss, dreizellig zweizonig:

- symmetr. Grundrissdisposition
- symmetr. und achsiale Fassadengliederung mit Schieferverkleidung
- traufständig
- freistehend
- einfache Kastenform mit akzentuierenden mittigen Zwerchgiebel

Abbildung 14: Historische Entwicklung des bergischen Hauses (in Anlehnung an H. Götzen & R. Götzen, 1982, S. 2)

Der Eingang an der Traufseite zeichnete sich durch quergeteilte Türen mit Oberlichtern und/oder Seitenfenstern aus. Auf diese Weise konnte die Belichtung der dahinterliegenden Diele gewährleistet werden und es führte, wie in Abbildung 15 zu sehen ist, zu einer herausragenden Türgestaltung (Rees, 1958, S. 156).



Abbildung 15: Eingangsbereich mit doppelflügeliger Tür und Oberlicht - Schwelmerstr. 18, 42897 Remscheid-Lennep (2016)



Abbildung 16: Standort des Eingangsbereichs in der Altstadt Lennep (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Im Nachfolgenden ist zu sehen, dass der Grundriss des Hauses Schwelmerstraße 18 (Abbildung 17) in Lennep dem dreizeilig zweizonigen Grundriss aus der Abbildung 14 gleicht. Ein traufseitiger Eingang führt in die großzügige Diele mit seitlich angeordneten Wohnräumen und schafft eine symmetrische Grundrissdisposition. Das Haus Schwelmerstraße 18 zeichnet sich darüberhinaus durch die traufständige Anordnung und die einfache Kastenform mit dem prononcierenden, mittigen Zwerchgiebel aus (Abbildung 18).

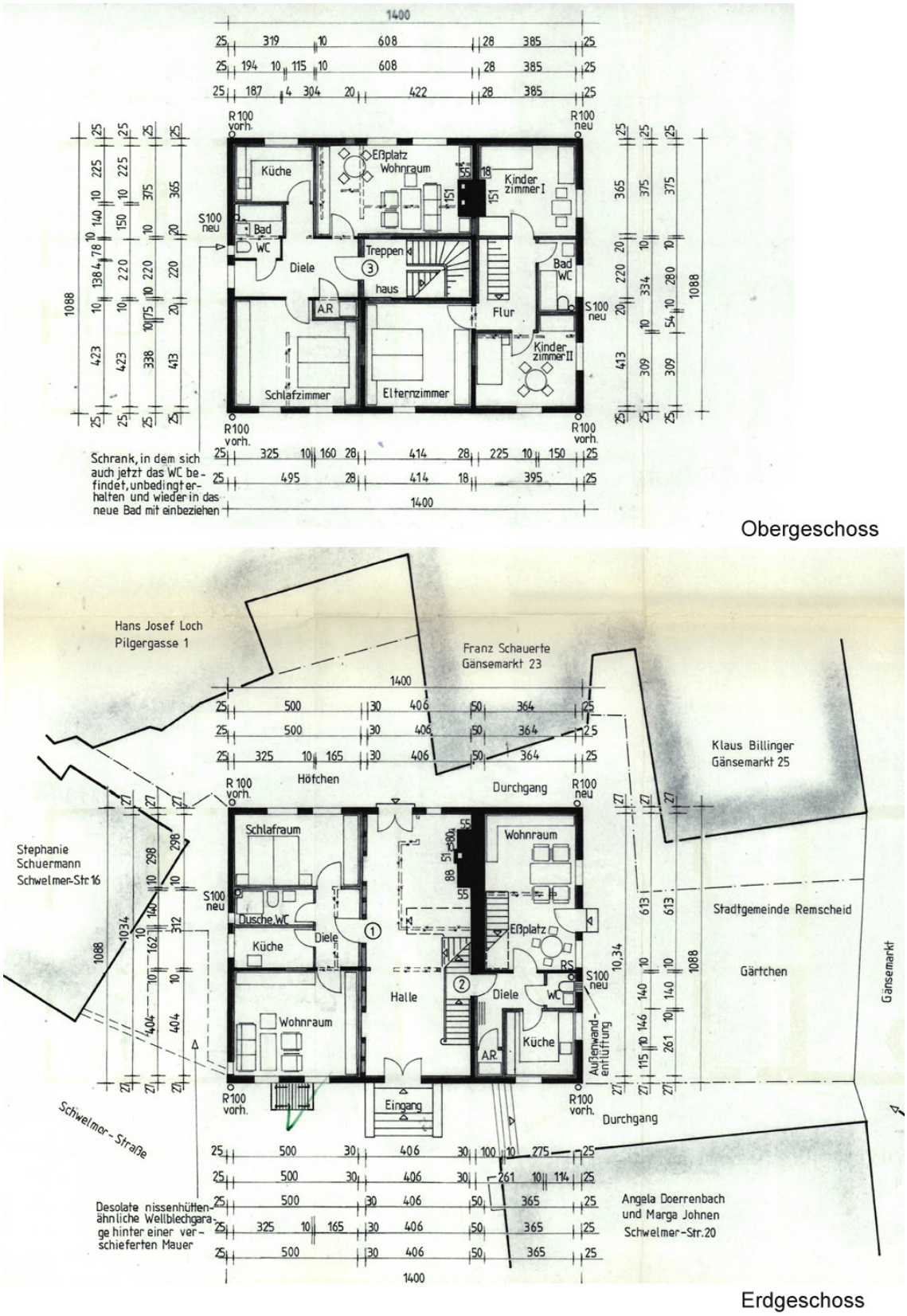
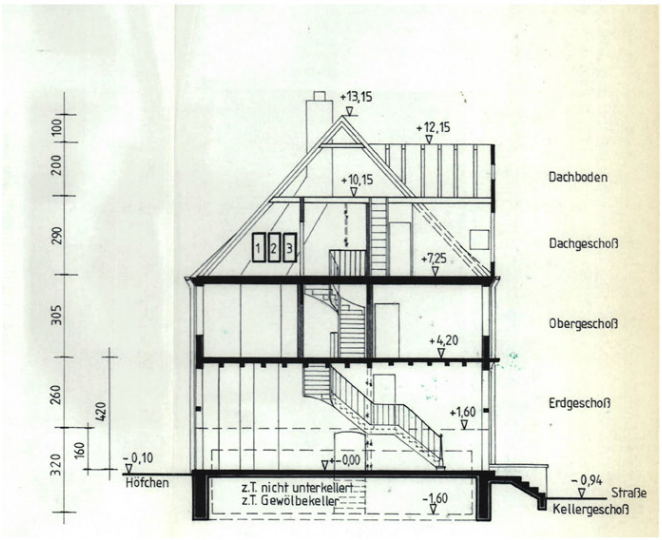
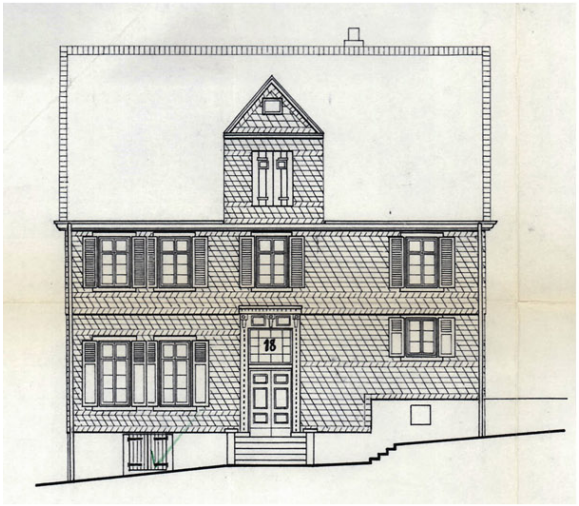


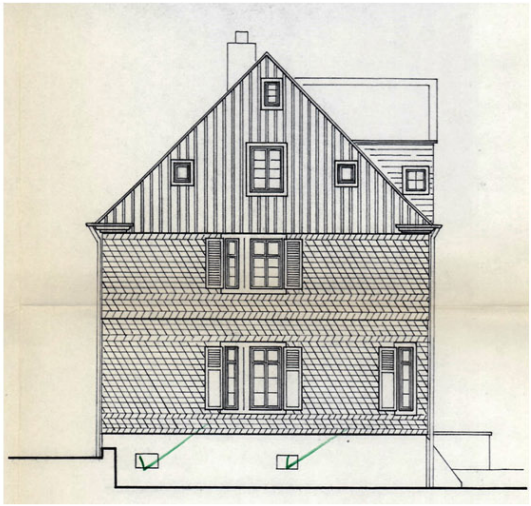
Abbildung 17: Grundrisse Schwelmerstr. 18 von 1987 (Butschkat, 1987b)



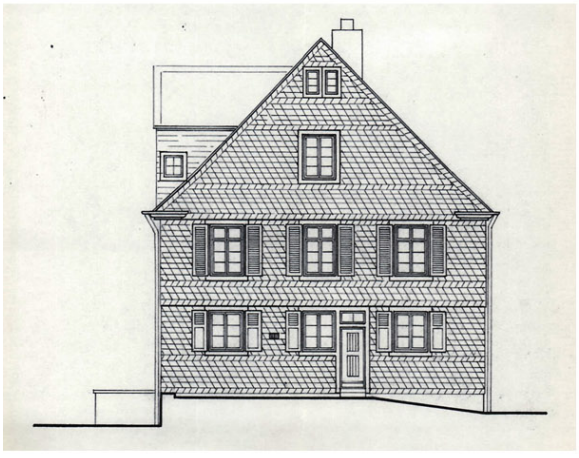
Querschnitt



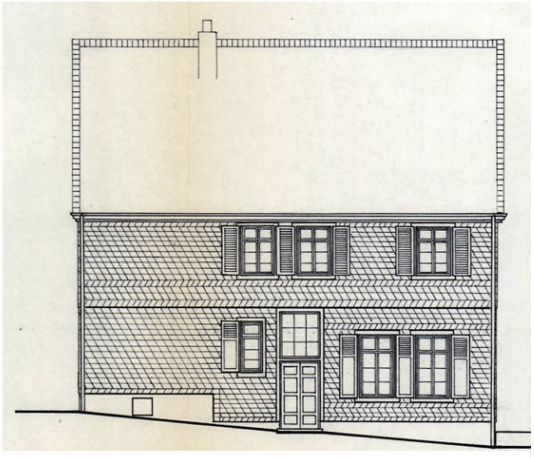
Ostansicht



Südansicht



Nordansicht



Westansicht

Abbildung 18: Ansichten Schwelmerstr. 18 von 1987 (Butschkat, 1987a)

Die ersten Seitenfenster wurden noch asymmetrisch angeordnet, später bevorzugten die Bewohner eine symmetrische Aufteilung. Der Eingangsbereich wurde mit einer einladenden Freitreppe und einem im Barock gestalteten Giebelaufbau, der an das Längsdielenhaus erinnern sollte, ausgeschmückt (Rees, 1958, S. 156).

Einen markanten Giebel weist zum Beispiel das Gebäude Alter Markt 6 auf, das in Abbildung 19 zu sehen ist.



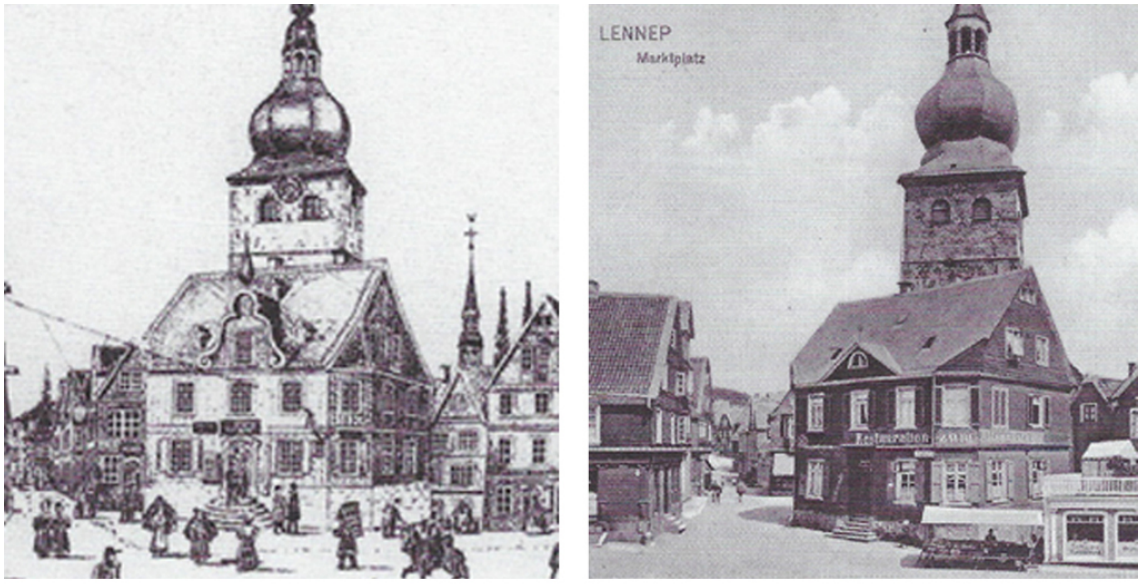
Abbildung 19: Das ehemalige Rathaus im Stil des Barock - Alter Markt 6, 42897 Remscheid-Lennep (2016)



Abbildung 20: Standort des ehemaligen Rathauses in der Altstadt Lennep (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Wie die nachfolgenden Abbildungen 21 und 22 zeigen, veränderte sich die Gestalt des Giebels über die Jahrhunderte. Um 1839 hatte der Giebel eine geschwungene Form, die heute durch eine Rekonstruktion wieder ihre ursprüngliche Gestalt vorweist.

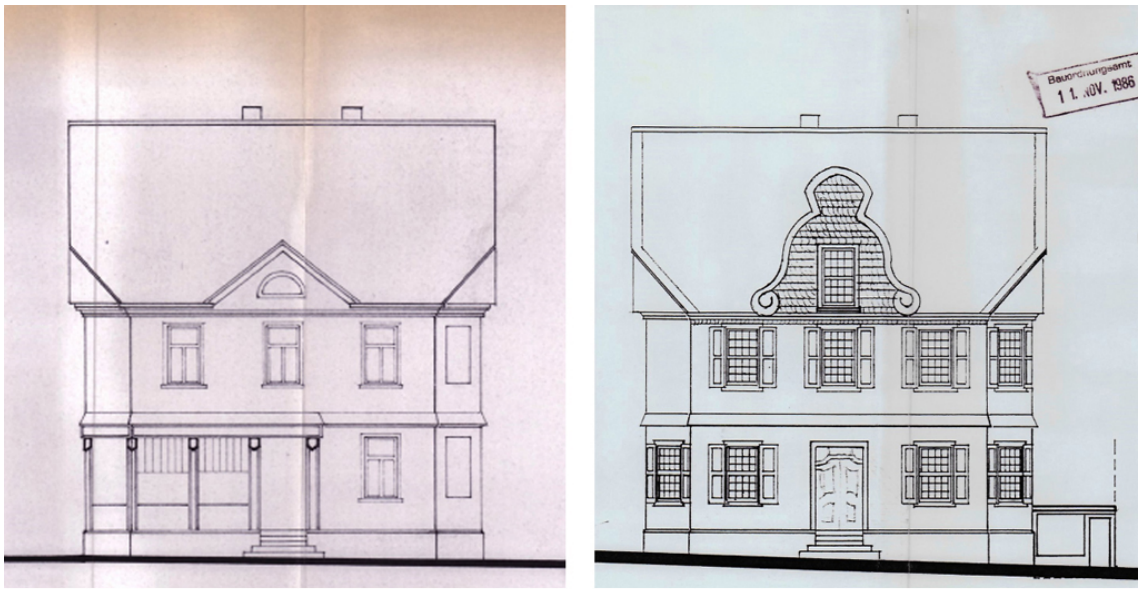
Die Fotografie um 1915 zeigt, dass der markante Giebel durch eine reduzierte, gradlinige Form eines Giebels ersetzt wurde (Schmidt W. R., 2007, S. 20 und 96).



um 1839 um 1915

Abbildung 21: Alter Markt 6 um 1839 und um 1915 (Schmidt W. R., 2007, S. 20 und 96)

Bis 1985 blieb der Giebel in dieser gradlinigen Form bestehen. Zeichnungen des Architekten Adolf Böker veranschaulichen, dass um 1985 eine Restaurierung mit Wiederherstellung des ursprünglichen Giebels für das Haus am Alten Markt 6 geplant war - und umgesetzt wurde (Abbildung 22).



1985 vor der Restaurierung 1985 nach der Restaurierung

Abbildung 22: Alter Markt 6 – 1985 vor der Restaurierung (Böker, 1985a) und nach der Restaurierung (Böker, 1985b)

Wie sich die äußere Hülle des Gebäudes veränderte, so wurde auch der Grundriss den unterschiedlichen Nutzungen angepasst. Das Haus fungierte u. a. als Rathaus, Wohnhaus, Restaurant und Bürogebäude. Zum aktuellen Zeitpunkt steht das Gebäude leer. Als Wohnhaus von Herrn E. Engelmann im Jahr 1895, Abbildung 23, präsentierte es sich mit einer symmetrischen, dreizelligen Grundrissdisposition. In der Mitte befand sich die Diele mit der Treppe zur Erschließung der Obergeschosse. Die Wohnräume waren seitlich an die Diele angeordnet. Dies ist eine Grundrissform, die sich im Laufe des 18. Jahrhunderts entwickelt hatte und typisch für die Gegend war, wie die historische Entwicklung in Abbildung 14 zeigt.

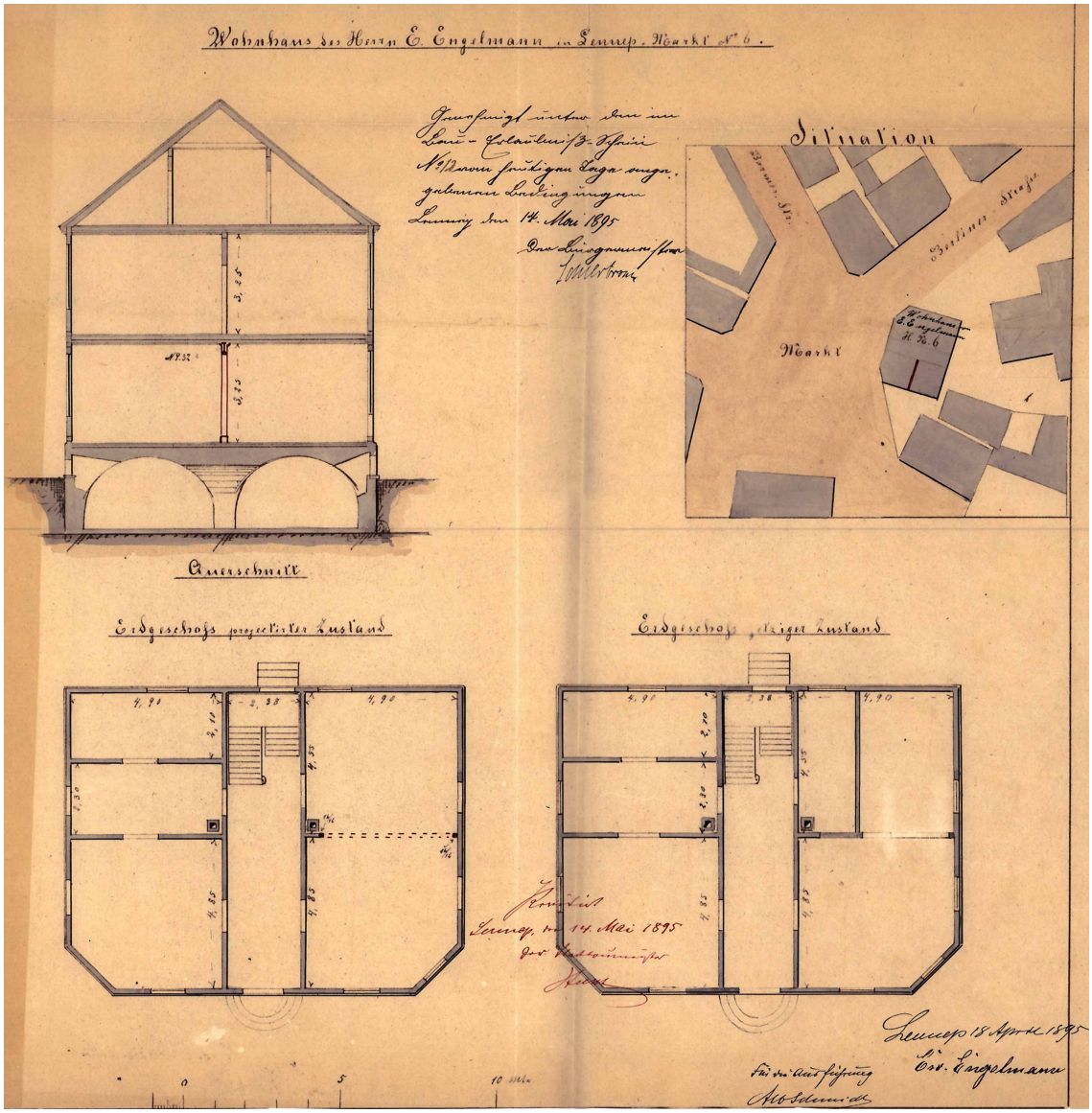


Abbildung 23: Umbauunterlagen des Hauses Alter Markt 6 von 1895 (Schmidt A. , 1895)

Der letzte Stand des Grundrisses als Bürogebäude zeigt sich in Abbildung 24.

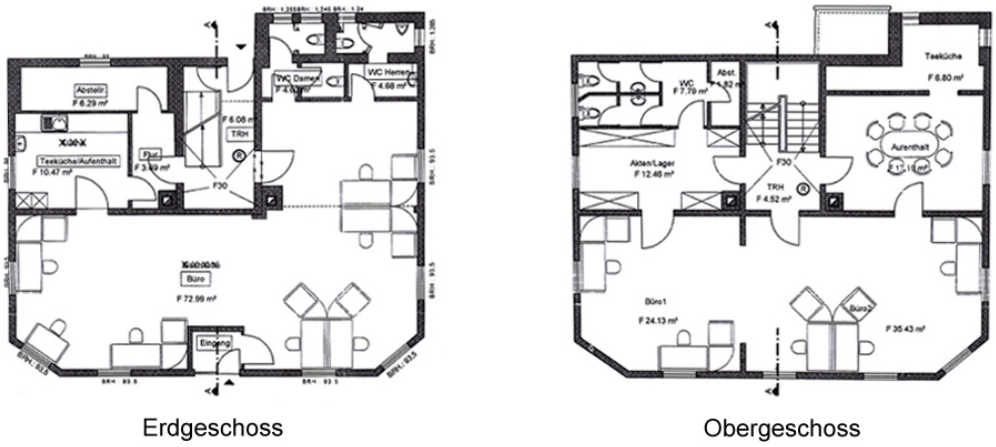


Abbildung 24: Grundrisse Alter Markt 6 von 2006 (Wassmuth, 2006)

Nach den barocken Stilelementen etablierte sich der Rokokostil immer mehr im Bergischen Land. Kaufleute, die sich aufgrund ihres Wohlstandes als Erste die Verschieferung und Ziegelbedachung leisten konnten, orientierten sich bei der Ausgestaltung ihrer Häuser an den Bauelementen, die sie auf ihren Reisen durch die Niederlande, Frankreich und Italien oder auch im benachbarten Düsseldorf gesehen hatten (Roth, 2008, S. 294).

Eberhard Haarmann, ein Holzschnitzer und Baumeister aus dem Sauerland, hatte unter Nicolas de Pigage (1723-1796), der als Architekt und Gartenarchitekt tätig war (Heber, 2001), gelernt und mit seinen Bauten dem Bergischen Land die Stilelemente des Rokokos nähergebracht (Rees, 1958, S. 156).

Neben Schloss Benrath im südlichen Stadtteil von Düsseldorf, an dem er mitbeteiligt war, erbaute er zahlreiche Gebäude in Barmen, heute ein Stadtteil der Nachbarstadt Wuppertal (Klapheck, 2013, S. 218 f.). Dazu gehört auch das Engels-Haus (Abbildung 25), das zu dem Ensemble von ursprünglich fünf Wohnhäusern der Familie Friedrich Engels gehörte und heute mit dem Museum für Frühindustrialisierung und dem Stadtarchiv in Unterbarmen das Historische Zentrum in Wuppertal bildet. Im Museum für Frühindustrialisierung wird das Lebenswerk von Friedrich Engels ausgestellt und das Bergische Land in der Zeit der frühen Industrialisierung gezeigt (Mucke, o.D.b).

Friedrich Engels war in vielen Berufsbranchen tätigt, u. a. als Journalist, Philosoph und Unternehmer in der väterlichen Baumwollfabrik. In Zusammenarbeit mit Karl Marx entwickelte Friedrich Engels die Gesellschaftslehre des Marxismus (Mucke, o.D.a).

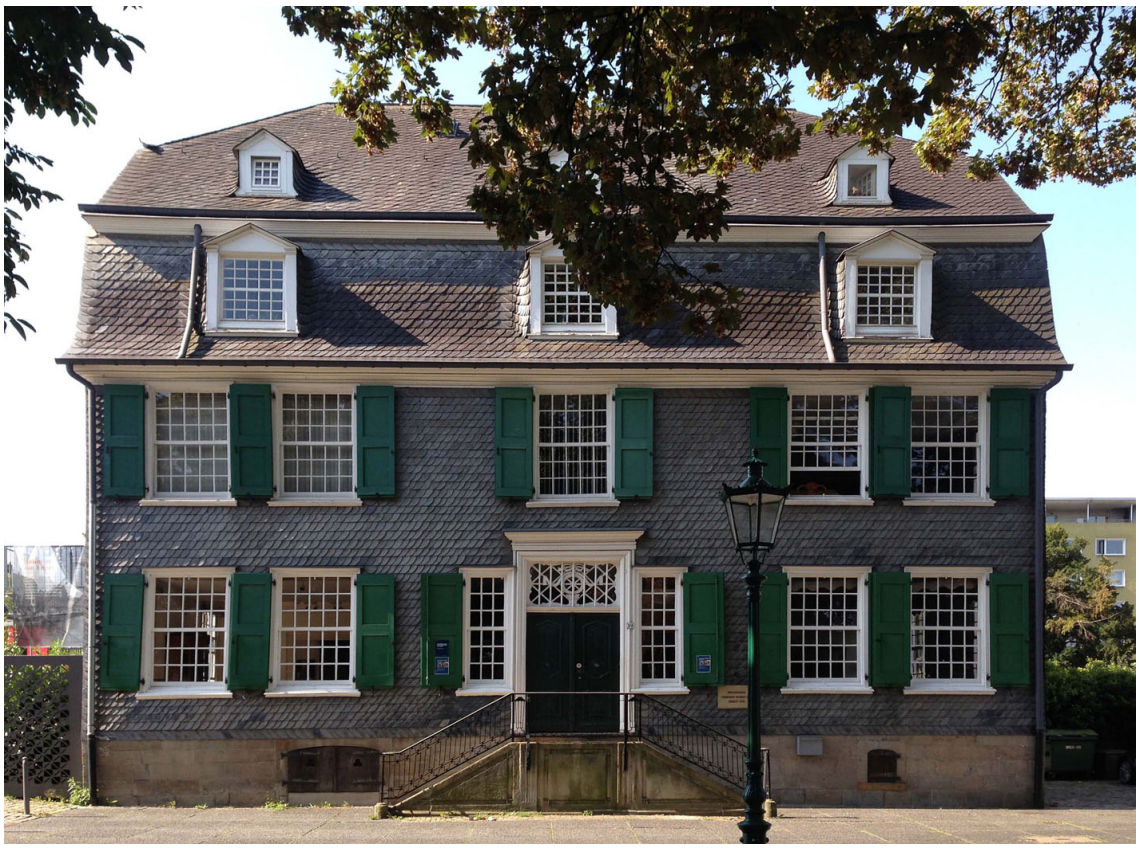


Abbildung 25: Das Engels-Haus von 1775 - Engelsstr. 10, 42283 Wuppertal (2016)

Mit der Ausschmückung freistehender Wohnhäuser, bekannt unter dem Namen Patrizierhäuser, die über eine Schieferverkleidung und große Gärten verfügten, brachten die Kaufleute ihre Zugehörigkeit zur gehobenen Schicht in der Gesellschaft zum Ausdruck. Sie zeichneten sich durch parallel zum Haus verlaufende Freitreppen mit aufwändig verzierten Geländern aus (Roth, 2008, S. 294). Es waren „wahre Meisterwerke der Schmiedekunst“ (Roth, 2008, S. 294).

In der Altstadt von Remscheid-Lennep sind auf Grund der engen Bebauung und der schmalen Gassen keine Patrizierhäuser zu finden. Sie wurden in der Nähe von Produktionsstätten gebaut (Roth, 2008, S. 294).

Die Altstadt verfügt hingegen über Eingangstüren im Stil des Rokoko (Abbildung 26 und 28). Es handelt sich meist um doppelflüglige Türen mit Messingknöpfen und einem mit Muschelschnitzwerk ausgeschmückten Oberlicht. Es wurde aus Holz gefertigt, aufgrund des fehlenden Steinvorkommens im Bergischen Land (Roth, 2008, S. 295).

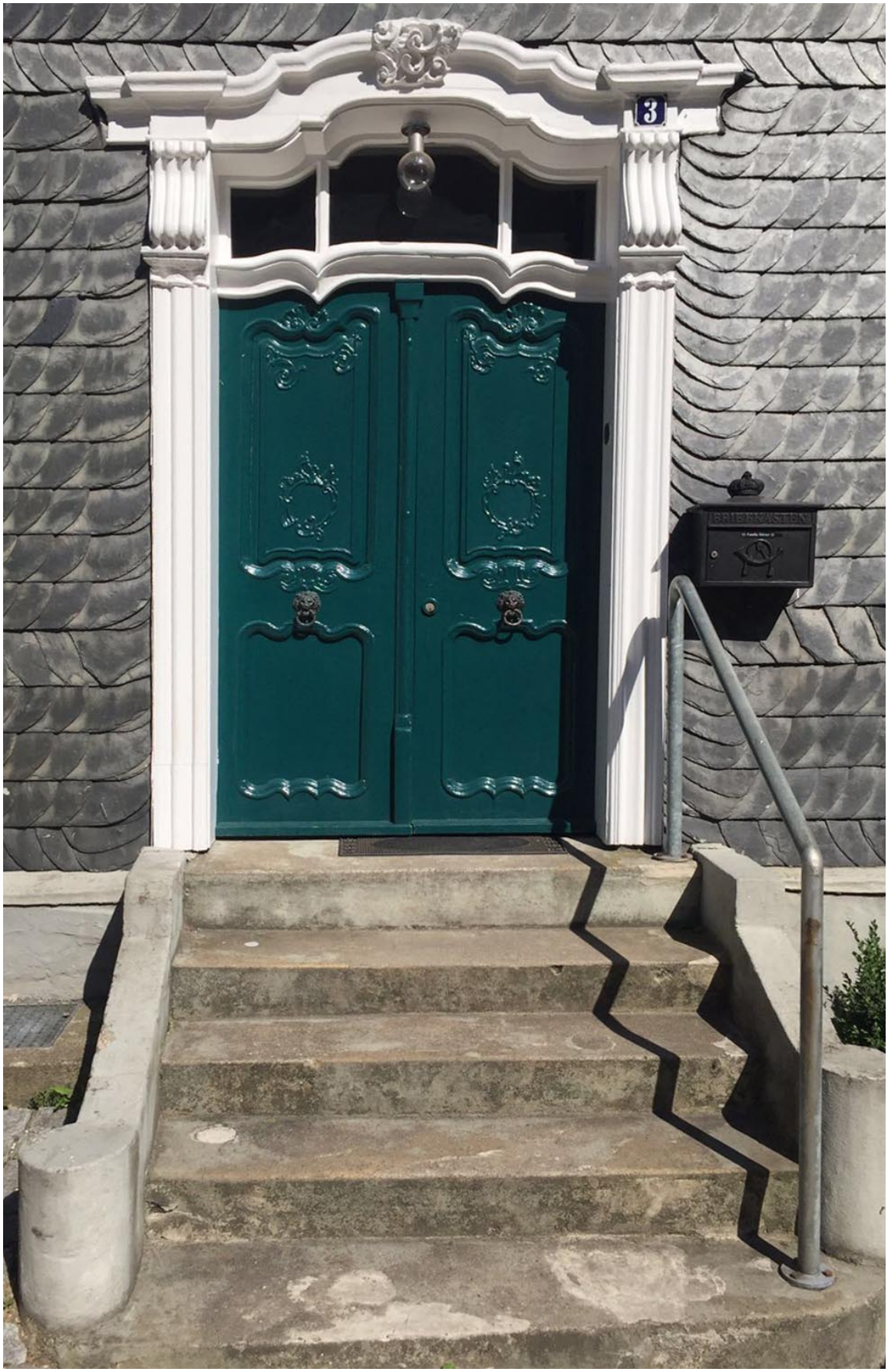


Abbildung 26: Erster Eingangsbereich im Stil des Rokoko - Neugasse 3, 42897 Remscheid-Lennep (2016)



Abbildung 27: Standort des ersten Eingangsbereichs im Stil des Rokoko (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)



Abbildung 28: Zweiter Eingangsbereich im Stil des Rokoko - Mühlenstr. 3, 42897 Remscheid-Lennep (2016)

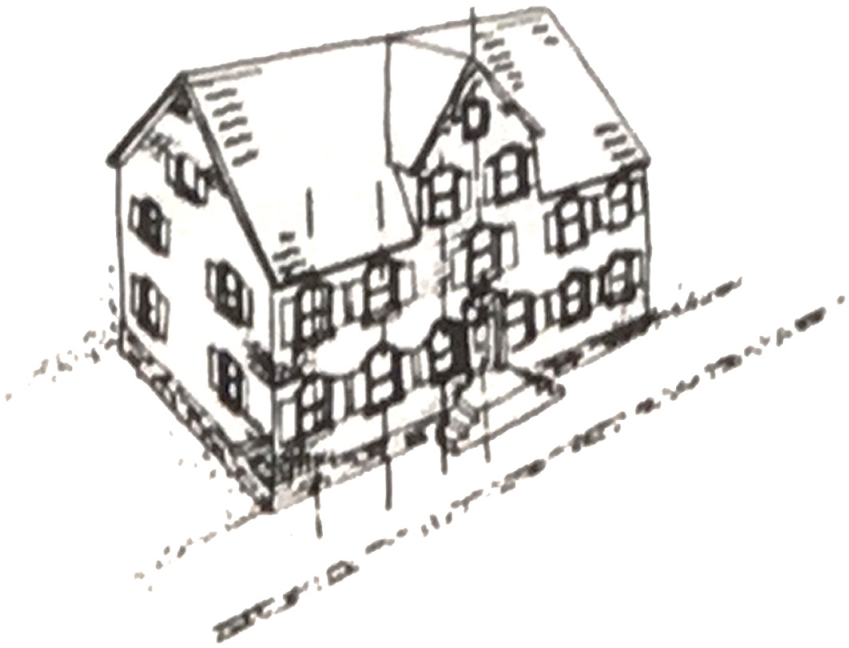


Abbildung 29: Standort des zweiten Eingangsbereichs im Stil des Rokoko (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Auf den Reisen durch die Niederlande wurden die Kaufleute durch die aufwendig gestalteten Treppengeländer als auch durch die neuartig dünnen Fensterscheiben inspiriert. Dank der kleinteiligen Aufteilung von Sprossenfenstern war der Einbau dieser Fensterscheiben auch in Lennep möglich (Roth, 2008, S. 294 f.).

Zusätzlich wurden die Fenster mit geschweiften Flachbögen und einer Rose oder Kartusche in der Mitte oberhalb des Fensters verziert. Weitere Details waren in der Verlegung des Schiefers zu finden. Der Schiefer wurde bewusst alternierend angebracht, mit dem Ziel bestimmte Bauteile hervorzuheben. Der Dachgiebel wurde häufig mit einer Hausglocke oder Wetterfahne ausgestattet (Rees, 1958, S. 157).

Für die Ausschmückung der Dachgiebel dienten die Barockbauten in Düsseldorf als Vorbild (Roth, 2008, S. 295).



Das „Typisch Bergische Bürgerhaus“

Aus dem Rokoko (Mitte 18. Jh.), der Blütezeit des Bergischen Hauses,
führen wesentl. Stadtbild prägende Elemente bis in die Gegenwart der Stadt Lennep

- Holländische Hohlpfannen
- Hohes Sattel- bzw. Walmdach mit kräftigem Zwerchgiebel,
  z.T. weißes, hölzernes Schmuckwerk
- Betonung von Kastengesims und Ortgang durch starke,
  weiße Holzprofilierungen

- geschlossene, einfache Kastenform

Eingangsgruppe:
- traufseitiger Eingang mit Treppe, dunkelgrüne Tür mit
  Oberlicht und zwei Seitenfenstern

- Natursteinsockel

Fassade:
- symmetrische Fassadengestaltung auf Giebel- und Traufseite mit
  streng achsialer Gliederung

- Betonung der Fenster durch weiße, kräft., vorstehende Laibungen und
  markante, enge Sprossenteilung in schwarz-blauem Schieferkleid mit
  grünen (Schweinfurter) Fensterläden

Abbildung 30: Das „Typisch Bergische Bürgerhaus“ (in Anlehnung an H. Götzen & R. Götzen, 1982, S. 2)

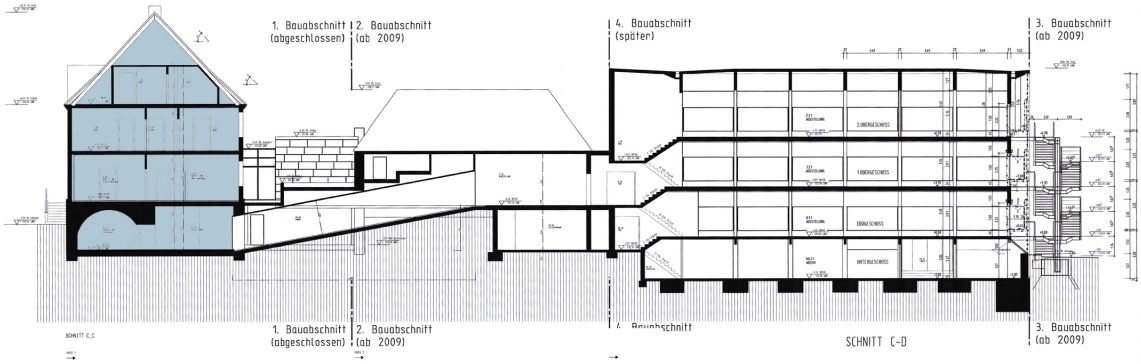
Nach den prunkvollen und reich verzierten Häusern im Rokokostil folgten die gradlinigen und frugalen Formen des Klassizismus. Der Wunsch nach klassischen und natürlichen Formen führte zur Ablösung des Rokokos (Ramm, o.D.). „Stereometrische und geometrische Formen wie Dreieck, Quadrat, Kreis, Kugel und Pyramide bildeten die Grundformen der klassizistischen Architektur“ (Ramm, o.D.).

Der klassizistische Einfluss war bei den bergischen Schieferhäusern in den Dreiecksgiebeln mit den runden oder ovalen Fenstern und in den Lorbeergirlanden oder – gehängen zu finden. Vereinzelt kam der Stil des Klassizismus in der Gestaltung des Eingangsbereiches zum Ausdruck. Die an die Tür angrenzenden Fenster wurden mit ionischen Säulen versehen und so in den Eingangsbereich integriert (Rees, 1958, S. 157). Weitere Stilelemente waren die Vertikallisenen und die vom Sockel bis zum Dach verlaufenden Eckpilaster, die eine gelungene Proportionierung der Fassade ermöglichten (Roth, 2008, S. 296).

Charakteristische Beispiele für klassizistische Schieferhäuser sind zum einen das Röntgen-Museum (Abbildung 31) und zum anderen die heutige Deutsche Bank (Abbildung 35) in Lennep.

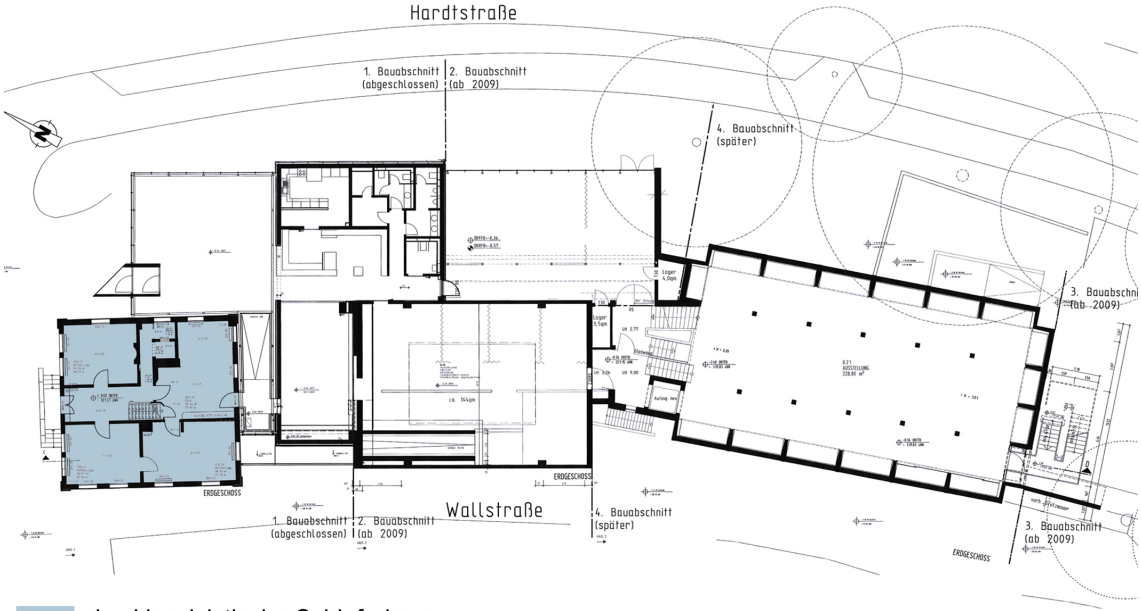


Abbildung 31: Röntgen-Museum im Stil des Klassizismus - Schwelmerstr. 41, 42897 Remscheid-Lennep (2016)



das klassizistische Schieferhaus

Abbildung 32: Schnitt des Gebäudeensembles Röntgen-Museum (in Anlehnung an Neubau Fluchttreppe Deutsches Röntgen-Museum - Schnitt - Stadt Remscheid, 2009)



das klassizistische Schieferhaus

Abbildung 33: Grundriss des Gebäudeensembles Röntgen-Museum (in Anlehnung an Neubau Fluchttreppe Deutsches Röntgen-Museum - Erdgeschoss Haus 3 - Stadt Remscheid, 2009)



Abbildung 34: Standort des Röntgen-Museums (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)



Abbildung 35: Deutsche Bank im Stil des Klassizismus - Kölnerstr. 36, 42897 Remscheid-Lennep (2016)

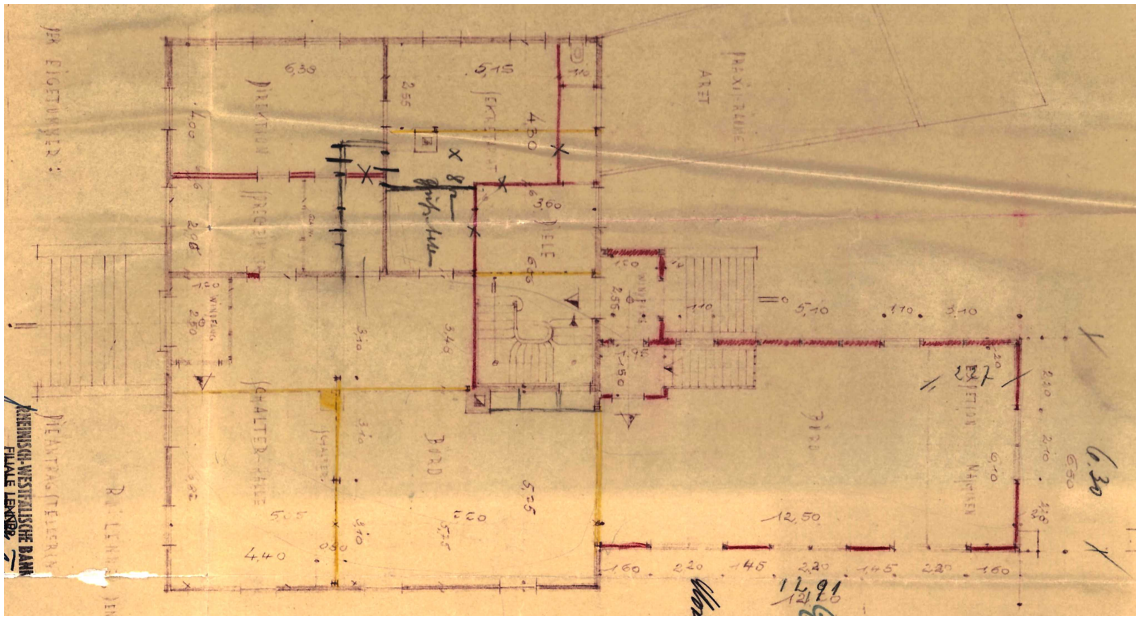


Abbildung 36: Grundriss des Gebäudes in der Kölnerstr. 36 (1950) (Christ, 1950)



Abbildung 37: Standort der Deutschen Bank (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Durch den ständigen Wechsel der Epochen ist kaum ein Gebäude stilrein geblieben, überwiegend erfolgte eine Mischung aller Stilelemente (Roth, 2008, S. 294).

Lennep und Lüttringhausen zeichnen sich besonders durch die im klassizistischen Stil beeinflussten Schieferhäuser aus. Remscheid war hingegen für die Schieferhäuser mit Rokokoelementen bekannt, die durch die Angriffe des Zweiten Weltkrieges nahezu vollständig ausradiert wurden (Rees, 1958, S. 157 f.). Lenneps Altstadt blieb dahingegen zum größten Teil verschont (Neufert & Neuhann, 2003, S. 86).

Im 19. Jahrhundert fand eine unterschiedliche Entwicklung in den Städten Remscheid und Lennep statt. Durch Eingemeindung außerhalb des Stadtkerns liegender Hofschaften wurde Remscheid zu einer Stadt geformt. Sie entwickelte sich mit aufgelockerter

Stadtbebauung und präsentierte sich als neuzeitliche Industriestadt. Die im Zweiten Weltkrieg zerstörten Schieferhäuser der Remscheider Innenstadt wurden durch verputzte vierstöckige Reihenhäuser ersetzt (Rees, 1958, S. 158 f.). Die verschont gebliebenen Schieferhäuser sind heute noch in den Außenbezirken von Remscheid zu sehen.

Anders als in Remscheid war die Lenneper Altstadt das Zentrum der Stadt und von diesem Mittelpunkt aus breitete sich die Stadt weiter aus. Die Höfe wuchsen mit und konnten an das Verkehrsnetz angeschlossen werden. Neue Bauplätze entstanden bewusst an den großen Straßen, sodass eine Stadtlandschaft entstand. Der Gemeinschaftssinn wurde durch den Ausbau von Höfen, Schulen, großen Geschäften und Vergnügungsstätten weiter gestärkt (Rees, 1958, S. 157 ff.). Es wurden jetzt nicht mehr ausschließlich Einfamilienhäuser, sondern auch Mehrfamilienhäuser mit Schiefer verkleidet (Roth, 2008, S. 296).

3 Umnutzungen und Sanierungen in der Altstadt von Remscheid-Lennep

In diesem Kapitel wird erörtert, wie sich die Einzelhandelsstrukturen des Stadtquartiers in der Vergangenheit bis heute verändert haben. Drei Zeitabschnitte, die für die Lenneper Altstadt prägend waren, sollen zeigen, was die Altstadt einst ausgezeichnet hat und womit die Altstadt heute wieder glänzen könnte. Die Analyse der Handelsstrukturen erfolgt an ausgewählten Beispielen, die näher betrachtet werden.

3.1 Lenneper Großbauten

> „Es begegnen uns Weber, Müller, Töpfer, Wagner oder Stellmacher, Leinenweber, Wüllenweber, Fuhrleute, Schröder, Schneider, Hutmacher, Schuhmacher, Gerber, Loher, Sattler, Hamacher, Schmiede, Sporenmacher, Schloßmacher, Metzmacher, Lepper, Spielleute, Barbiere, Feldschere, Bäcker, Kuchenbäcker, Fleischer, Köche, Küper, Essigsieder, Brauer, Brenner, Knopfmacher, Kupferschläger, Goldschläger, Goldwaagenmacher, Zimmerer, Zaunmacher, Mützenmacher, Strumpfweber, Wollschläger, vor allem Spinner, Weber, Tuchmacher, Färber, Walker, Presser, Bereiter, Scherer und natürlich Kaufleute [...] und Händler“ (Metschies, 1991, S. 14).

Seit der Entstehung Lenneps ist die Stadt wegen ihrer Historie als Handelsstadt für ihre gewerbliche Vielfalt bekannt und die mittelalterlichen Berufe blieben bis ins 19. und fragmentarisch sogar bis zum 20. Jahrhundert bestehen (Metschies, 1991, S. 14).

Der Wunsch bzw. die Nachfrage nach Gewerbevielfalt war in Lennep vorhanden und führte zur Entstehung von Klein- und Großbauten. Die Stadt passte sich ihrer Funktion an und entwickelte sich mit ihr weiter.

In diesem Kapitel steht vor allem die Entstehung der Großbauten in der Altstadt von Remscheid-Lennep im Vordergrund. Näher eingegangen wird auf die Badeanstalt, die Trikotagenfabrik Mühlinghaus und das Warenhaus Dörrenberg. In dem nachfolgenden Schwarzplan (Abbildung 38) sind die jeweiligen Standorte der Großbauten farbig dargestellt. Zum größten Teil sind die Gebäude bestehen geblieben, die Räumlichkeiten werden inzwischen jedoch anderweitig genutzt.



1. Beispiel | 2. Beispiel | 3. Beispiel

Wallstr. 54, 42897 Remscheid-Lennep		Klostergasse 8, 42897 Remscheid-Lennep		Kölnerstr. 38-40, 42897 Remscheid-Lennep	
Lenneper Großbauten: 1. Beispiel		**Lenneper Großbauten: 2. Beispiel**		**Lenneper Großbauten: 3. Beispiel**	
1886 - 1975	Badeanstalt	1700 - 1868	Minoritenkloster	1912/13 - 1926	Warenhaus Dörrenberg
1979 - heute	Jugendzentrum	1887 - 1975	Trikotagenfabrik	1926 - 2005	Kaufhaus Karstadt
		1987 - heute	Kultur- und Begegnungsstätte	2007 - 2009	Kaufhaus Hertie
				2018 - heute	Supermärkte Edeka u. Aldi Nord

Abbildung 38: Standorte und Nutzungen der drei Lenneper Großbauten (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

3.1.1 Badeanstalt/ Jugendzentrum Die Welle



Abbildung 39: Standort des heutigen Jugendzentrums (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Eine Person, die maßgebend Einfluss auf Gestaltung und Architektur der Lenneper Altstadt genommen hat, ist Albert Schmidt.

Albert Schmidt (1841-1932) war Baumeister, Ingenieur und Architekt, der in Lennep geboren wurde und sich dort sehr engagiert hatte. Er war Mitbegründer der freiwilligen Feuerwehr von Lennep und der Lenneper Turngemeinde sowie Mitglied der Baukommission der Stadt Lennep. 1865 übernahm er die Baufirma seines Vaters, die er 37 Jahre leitete. Zu Spitzen-Zeiten waren dort 300-400 Mitarbeiter beschäftigt. In seiner beruflichen Laufbahn als Architekt setzte er viele Hoch- und Tiefbauprojekte am Flussverlauf der Wupper sowie in Lennep und in den Nachbarstädten um. Neben

zahlreichen Wohnhäusern und Fabrikgebäuden realisierte er in Lennep u. a. 1875 das Krankenhaus, 1883 in Zusammenarbeit mit Friedrich Hardt die Kanalisation und 1893 die Panzertalsperre. Neben seiner Baumeistertätigkeit eilte ihm der Ruf als Wasserbaufachmann voraus. Er studierte die Wupper über Jahrzehnte und wusste als Erster, wie die Nutzbarkeit der Wupper für die heimische Industrie eingesetzt werden konnte (Schmidt W. R., 2000, S. 146 ff. und 223 ff.).

„Das Bergische wurde so zur Geburtsstätte der deutschen Talsperren“ (Schmidt W. R., 2000, S. 230).

Sein Lebenswerk zeigt, dass er eine Vielzahl unterschiedlicher Bauten errichtet und er sich nicht vor neuen Herausforderungen oder Ideen gesträubt hat. Zu einem der repräsentativsten Bauwerke Schmidts gehört die damalige Lenneper Badeanstalt (Abbildung 40). Sie wurde 1886 gebaut und gehörte zu den Ersten im damaligen Reich (Viebahn, 2002, S. 43).

Abbildung 40 zeigt die erste Nutzung des Gebäudes.



Abbildung 40: Erste Nutzung: Die Lenneper Badeanstalt um 1900 (Müller M., 1980, S. 30)

Die Lenneper Badeanstalt galt als Leitbild für viele darauffolgende Hallenbadbauten in Deutschland. Das Grundstück am Altstadtrand, auf dem die Badeanstalt erbaut wurde, war eine sumpfige Wiese. Mit gemauertem Gewölbe realisierte Albert Schmidt das Fundament für die Badeanstalt auf dem schlechten Baugrund (Schmidt W. R., 2000, S. 224 und 239).

Bis 1975 diente das Gebäude als Schwimmbad und viele Lenneper erhielten hier ihr Schwimmabzeichen (Schmidt W. R., 2007, S. 100).



Abbildung 41: Innenraum der Lenneper Badeanstalt (Viebahn, 2002, S. 43)

Im Oktober 1975 wurde die Badeanstalt geschlossen und der Kampf um die Erhaltung begann. Der Lenneper Verkehrsverein versuchte im März 1976 mit Plakaten in der Altstadt und Unterschriftenlisten in den Lenneper Geschäften, die Badeanstalt vor dem Aus zu bewahren. Mit Gründen, wie z. B. der günstigen Lage, der Möglichkeit des Umbaus zu dem einzigen Warmwasserbad in Groß-Remscheid, der Gelegenheit des Ausbaus für therapeutische Zwecke, den hohen Abbruchkosten und der damit einhergehenden Zerstörung der Schwimmmöglichkeit in der Altstadt wollte der Verein um die Erhaltung kämpfen (Bürgerinitiative - Hallenbad erhalten, 1976).

Am 12. Mai 1976 wurden von der Stadtverwaltung Remscheid die voraussichtlichen Instandsetzungs- und Umbaukosten für die Badeanstalt veröffentlicht, die sich auf 1,1 Millionen Mark beliefen. Laut der Stadtverwaltung Remscheid war zum damaligen Zeitpunkt der Umbau zu einem Warmwasserbewegungsbad unwirtschaftlich; pro Jahr

wären Mehrkosten von ca. 150.000 Mark entstanden (Vorläufig kein Abbruch - Gnadenfrist für Hallenbad?, 1976).

Indessen konnte bis zum genehmigten Sanierungskonzept der Lenneper Altstadt der Abbruch des Gebäudes vereitelt werden. Dies brachte zusätzlich Zeit, nach alternativen Nutzungs- und Investitionsmöglichkeiten zu suchen (Jäckels, 1976c).



Abbildung 42: Zweite Nutzung: Umnutzung von der Badeanstalt zum Jugendzentrum (Müller M., 1980, S. 63)

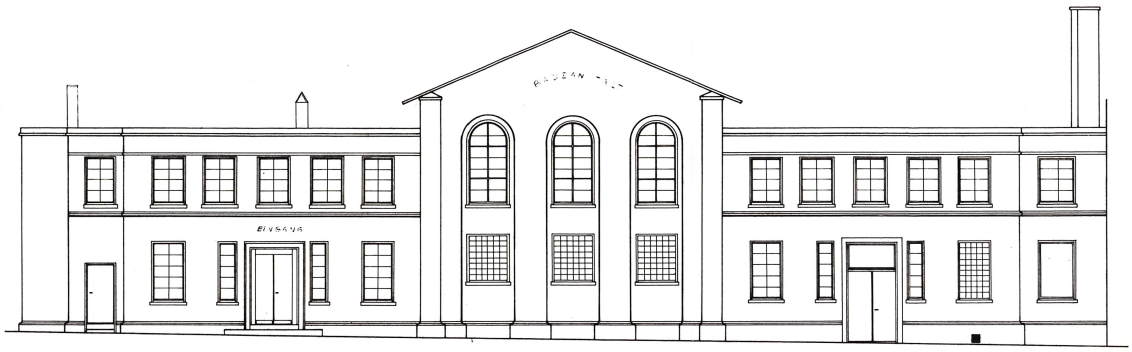


Abbildung 43: Ansicht des Umbaus von einer Badeanstalt zu einem Jugendzentrum (Altes Hallenbad in RS-Lennep Umbau zum Jugendfreizeithaus - Nachtrag zum Bauschein B 78/77 - Querschnitt/ Längsschnitt, 1977)

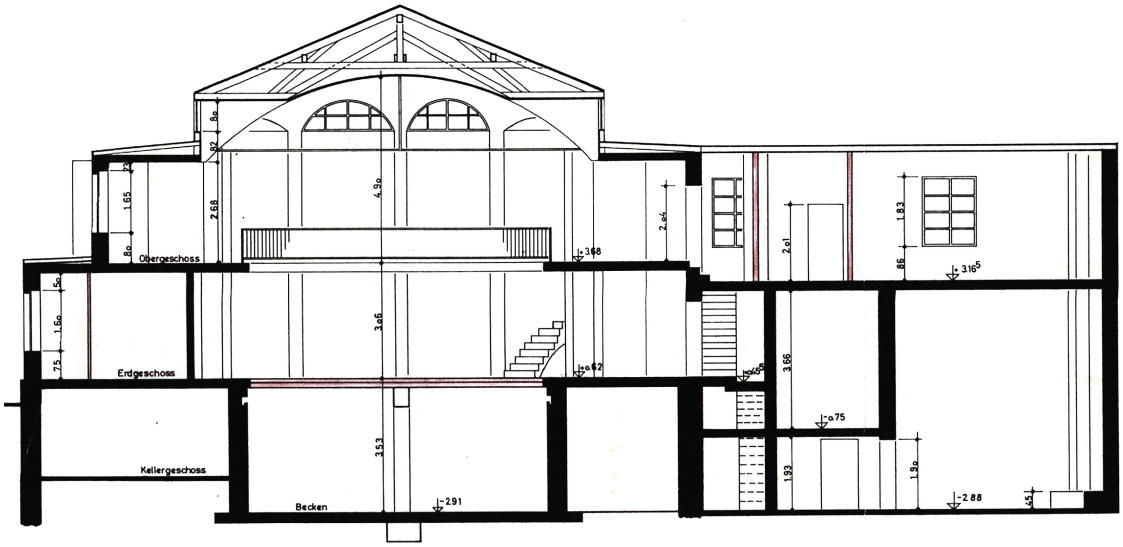


Abbildung 44: Erster Schnitt des Umbaus von einer Badeanstalt zu einem Jugendzentrum (Altes Hallenbad in RS-Lennep Umbau zum Jugendfreizeithaus - Nachtrag zum Bauschein B 78/77 - Querschnitt/ Längsschnitt, 1977)

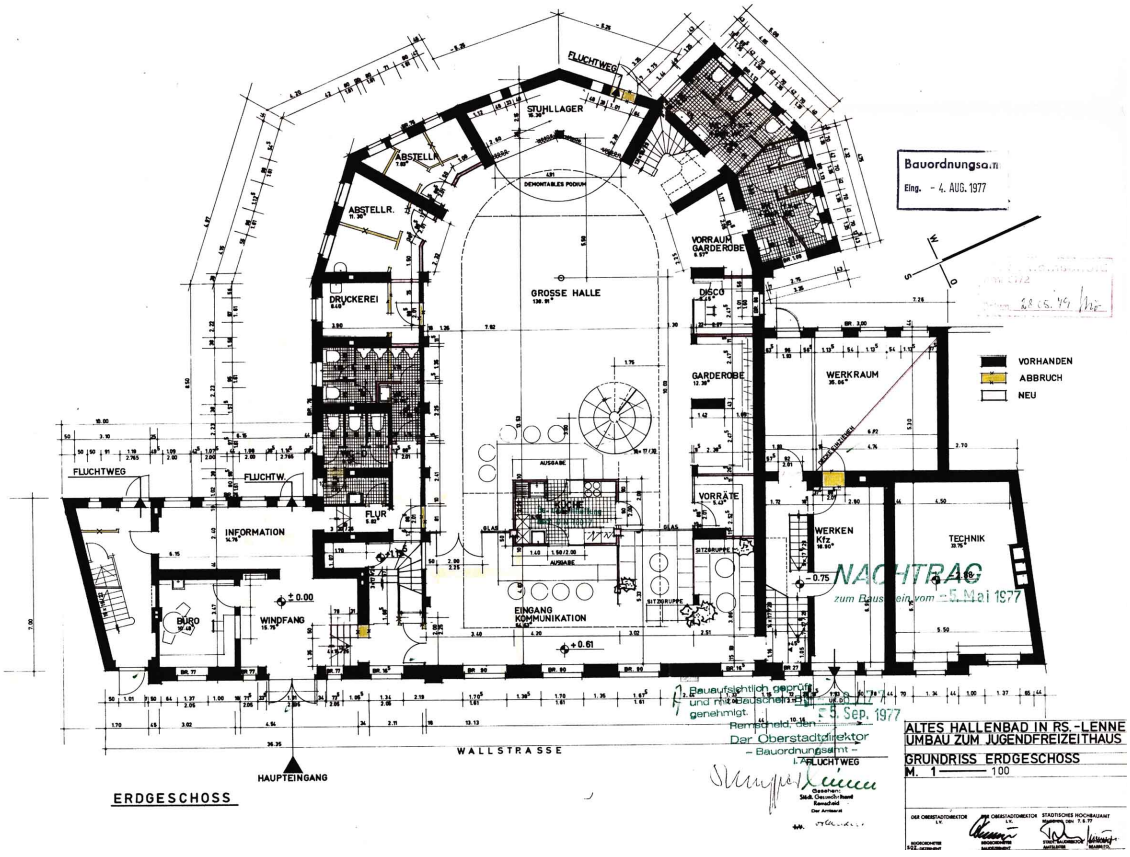


Abbildung 45: Grundriss des Umbaus von einer Badeanstalt zu einem Jugendzentrum (Altes Hallenbad in RS-Lennep Umbau zum Jugendfreizeithaus - Nachtrag zum Bauschein B 78/77 - Grundriss Erdgeschoss, 1977)

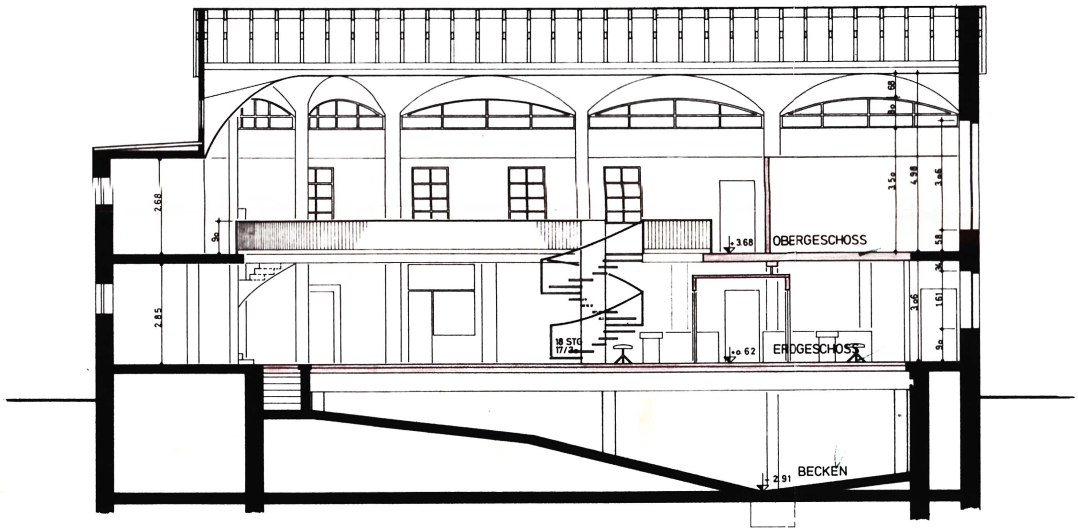


Abbildung 46: Zweiter Schnitt des Umbaus von einer Badeanstalt zu einem Jugendzentrum (Altes Hallenbad in RS-Lennep Umbau zum Jugendfreizeithaus - Nachtrag zum Bauschein B 78/77 - Querschnitt/ Längsschnitt, 1977)

Es gab eine Kontroverse zwischen zwei Lagern: dem für den Umbau des Hallenbads zu einem Warmwasserbad und dem für die Umnutzung zu einem Jugendzentrum (Westing, 1978).

Der Verkehrsverein Lennep sprach sich deutlich gegen die Umnutzung zu einem Jugendzentrum aus. Die Befürchtung lag nahe, dass der Altstadt die Möglichkeit genommen werden würde, jemals wieder die Nutzung eines Hallenbades innehaben zu dürfen (Jäckels, 1977).

Im Jahr 1979 fand die Umnutzung statt und mit großem Kostenaufwand wurde das Hallenbad zu einem Jugendzentrum (Abbildungen 42-46) umgebaut und wird noch heute als solches genutzt (Müller M., 1980, S. 63).

Dem Förderverein „DIE WELLE“ wurde 1997 die Leitung für das soziokulturelle Zentrum in Lennep übertragen. DIE WELLE gGmbH bietet seitdem für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ein großes Spektrum an Förderprogrammen und multikulturellen Veranstaltungen an im Zusammenhang mit Video, Computer, Internet, Foto, Musik, Literatur, Theater und Tanz (Die Welle gGmbH, o.D.).

Hinsichtlich der Aussage des Verkehrsvereins Lennep von 1977 hat sich die Befürchtung bestätigt – seit der Umrüstung zu einem Jugendezentrum existiert bis heute kein Hallenbad mehr in der Altstadt.



Abbildung 47: Jugendzentrum heute – Wallstr. 54, 42897 Remscheid-Lennep (2016)



Abbildung 48: Innenraum des heutigen Jugendzentrums - Wallstr. 54, 42897 Remscheid-Lennep (2017)



Abbildung 49: Innenraum des heutigen Jugendzentrums - Wallstr. 54, 42897 Remscheid-Lennep (2017)

3.1.2 Minoritenkloster/ Trikotagenfabrik/ Kulturzentrum Klosterkirche



Abbildung 50: Standort des heutigen Kulturzentrums Klosterkirche (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Ein weiterer Großbau in der Lenneper Altstadt ist das ehemalige Minoritenkloster bzw. die ehemalige Trikotagenfabrik Mühlinhaus, heute besser bekannt als das Kulturzentrum Klosterkirche, welches sich „zu einer der bedeutendsten Kleinkunstbühnen und Veranstaltungsorte der Region entwickelt“ hat (Kulturzentrum Klosterkirche – Remscheid Lennep - Geschichte, 2014).

Es ist für seinen individuellen Charakter, das vielfältige Angebot an Veranstaltungen sowie das gute Restaurant bekannt und wesentlicher Bestandteil der Lenneper Altstadt. Das Gebäude hat eine spannende und vielseitige Geschichte, auf die im Folgenden näher eingegangen wird.

1641 waren Mönche des Minoritenordens in Lennep auf der Suche nach einem Haus mit dem Vorhaben, dieses als Gasthof für reisende Minoritenmönche nutzen zu können. Zudem ersuchten sie um die Erlaubnis, den katholischen Glauben verbreiten und Heranwachsende nach dem Leitbild des Bonner Standortes unterrichten zu dürfen. 1642 bezogen die ersten beiden Minoritenpatres ein Haus, das sie als Wohnhaus nutzten und in dem sie für vereinzelte Katholiken in einer überwiegend protestantischen Stadt Gottesdienste abhielten. Es kam bisher keinem Kloster gleich, doch die Minoritenmönche hielten an dem Gedanken fest, ein formelles Kloster innerhalb der Stadtmauern aufbauen zu können (Kessler, 2008, S. 21 f.).

Nachdem sie 1643 die Pfarrechte für Lennep und Umgebung bekamen, ließ die Umsetzung auf ein formelles Kloster über zwei Jahrzehnte auf sich warten. Über die Jahre erhielten die Mönche Stiftungen und Schenkungen, um den Bau des Klosters zu realisieren. Die Finanzierung des Vorhabens konnte nur mit den genannten Mitteln erfolgen, da die Ordensmitglieder kein Geld hinzusteuern konnten. Der Orden der Minoriten bedeutet Orden der Minderen Brüder (Kessler, 2008, S. 17 ff.). Sie leben in Armut, wie Franziskus von Assisi es ihnen vorgelebt hatte (Schäfer J., 2017). Franziskus von Assisi, lebte von 1181 oder 1182 bis 1226, tauschte sein priviligiertes Leben als Sohn eines Tuchgroßhändlers gegen ein bodenständiges Leben in Hilfsbereitschaft seinen Mitmenschen in Not gegenüber (Schüppen, 2015).

Sein Tod führte zu einer Spaltung des Franziskanerordens, indem eine prächtige Grabstätte in Form eines Klosters und einer Basilika errichtet wurde. Dies entsprach nicht der zurückhaltenden Lebensweise Franziskus und teilte den franziskanischen Männerorden in die Konventualen (Minoriten) und die Observanten (Franziskaner), von denen sich später die Kapuziner trennten. Die Observanten beugten sich den Regeln Franziskus (Schäfer J., 2017). Die Konvenutalen hingegen zeichneten sich dadurch aus, dass sie in Armut lebten, aber die Annahme von Spenden, Stiftungen und Einkünfte als gemeinschaftlicher Besitz erlaubt waren (Kessler, 2008, S. 18).

Auf diese Weise konnte das Kloster auf dem Bongartshof innerhalb der Lenneper Stadtmauern entstehen. Im Jahr 1681 konnten die Minoritenmönche in das Kloster einziehen, obwohl der Bau noch nicht fertiggestellt war. Ein Raum wurde als Hauskapelle für Gottesdienste genutzt bis das Kloster 1696 vollendet war. Das im

spätgotischen Stil errichtete Kloster wurde 1700 von dem Abt des Altenberger Klosters eingeweiht. Zu diesem Zeitpunkt fehlten noch die Klosterschule und weitere Nebengebäude, die drei Jahrzehnte später folgten. Mit dem Bau des franziskanischen Sakralbaus veränderte sich Lennep hinsichtlich der Verhältnisse im Inneren der Stadt (Kessler, 2008, S. 24 ff.). Lennep verfügte nun über den „ausgedehnten Klosterbezirk eines Bettelordens“ (Kessler, 2008, S. 27).

Die Klosteranlage wurde in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts um ein Wirtschafts- und Schulgebäude erweitert. Die Fertigstellung des Schulbaus erfolgte im Jahr 1732 (Kessler, 2008, S. 28 ff.).

Als 1746 der zweite Stadtbrand in Lennep aus Versehen von spielenden Kindern im Kraspütt entfacht wurde, löschte dies beinah die gesamte Stadt aus. Neben dem Kloster und der Klosterkirche blieben nur sieben weitere Gebäude von insgesamt 430 Häusern verschont (Roth, 2008, S. 269 f.).

Das Minoritenkloster war den Flammen von 1746 entkommen, dagegen konnte es sich vor der Säkularisierung im Jahr 1803 nicht retten (Kulturzentrum Klosterkirche – Remscheid Lennep - Geschichte, 2014). Die Nutzung als Kloster endete in diesem Jahr mit der Abschaffung von religiösen Intitutionen, die der bayerische Kurfürst und Herzog von Jülich-Cleve-Berg Maximilian Joseph (1756-1825) (Mutz, 2005) für sein Land veranlasst hatte (Stursberg, 1958, S. 132).

Durch die französische Besetzung des linken Rheinufers im Jahr 1794 wurde die Säkularisierung eingeleitet (Kunze, o.D.). Es kam zu einer Teilung zwischen Kirche und Staat. Französische Verwaltungs- und Rechtsstrukturen wurden durchgesetzt, die 1802 zum Konsularbeschluss führten und die Annullierung der geistlichen Institutionen zur Folge hatte (Fabianek, 2012, S. 1 und 12).

Geistliche durften nicht länger in ihren Klöstern bleiben. Diejenigen, die vom rechten Rheinufer kamen, erhielten Reisegeld und hatten das französische Territorium zu verlassen. Die vom linken Rheinufer stammenden Geistlichen bekamen, sofern dies möglich war, eine Pension (Kunze, o.D.).

Die Klosterkirche in Lennep diente als Herberge für Flüchtlinge aus Frankreich und von dem linken Rheinufer. Mit der Aufhebung des Klosters mussten die Minoriten das Kloster verlassen und es wurde 1804 öffentlich versteigert (Heuser, 1987, S. 5).

Angesichts des Verkaufs des Klosters wurde im Jahr 1804 eine Grundrisszeichnung mit den einzelnen ursprünglichen Nutzungen des Klosters (Abbildung 51) angefertigt (Oesterwind & Unselt, 1991, S. 149).

Diese Abbildung zeigt die erste von insgesamt drei Nutzungen, die dieses Gebäude bis heute erlebt hat.

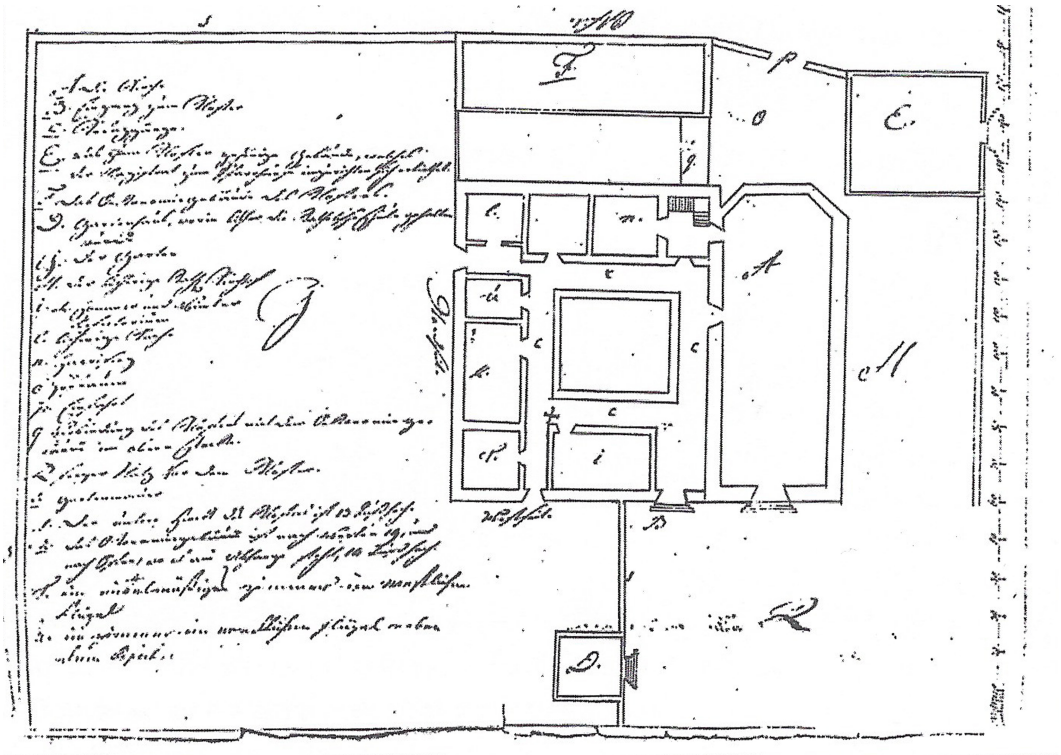


Abbildung 51: Erste Nutzung: Das Minoritenkloster 1804 (Kessler, 2008, S. 28)

Die Abbildung 51 veranschaulicht den Grundriss des Minoritenklosters (Oesterwind & Unselt, 1991, S. 149 f.):

(A) Kirche

(C) umlaufender Kreuzgang

(D) Lusthaus, ein Ort der Zerstreuung für die Minoriten, und zeitweise Schulgebäude

(E) Schulgebäude

(F) Wirtschaftsgebäude

(G) großer, mauergeschützter Klostergarten

(H) Grabstätten der Lenneper Mönche

(I) Refektorium (Speisesaal)

(L) Küche

Nach der Auflösung des Klosters wurden die Räumlichkeiten bis 1868 als Pfarrkirche St. Bonaventura genutzt. In dieser Zeit vergrößerte sich die Gemeinde so stark, dass Veränderungen notwendig wurden. Der Altarraum wurde 1820 geändert, im Jahr 1831 wurde eine Empore eingesetzt bis schließlich 1856 ein Grundstück außerhalb der Stadtmauern am Schwelmer Tor zur Verfügung stand, auf welchem der Neubau von St. Bonaventura enstehen sollte. Mit der Übergabe der Reliquien aus dem Altargrab der ehemaligen Minoritenkirche an die neue St. Bonaventurakirche endete die Zeit des Minoritenklosters als geistliche Institution im Jahr 1868 (Heuser, 1987, S. 5).

Mit dem Kauf des ehemaligen Klosters 1887 durch den Fabrikanten Carl Mühlinghaus begann eine neue Periode in gewerblicher Nutzung – als Trikotagenfabrik. Von da an wurden textile Produkte in Form von Maschenwaren hergestellt. Die Veränderungen, die der Kauf des Klosters mit sich brachte, beliefen sich dabei nicht nur auf die Nutzung, sondern zeichneten sich ebenfalls im Erscheinungsbild des einstigen Klosters ab. Trotz der radikalen Eingriffe in die Bausubstanz verlor das Kloster nie vollständig die Form eines Sakralbaus. Dennoch wurde das Gebäude immer mehr in den Firmenkomplex einbezogen, der sich im Laufe der Jahre über das gesamte ehemalige Klostergelände erstreckte (Abbildung 52) (Kessler, 2008, S. 72 ff.).

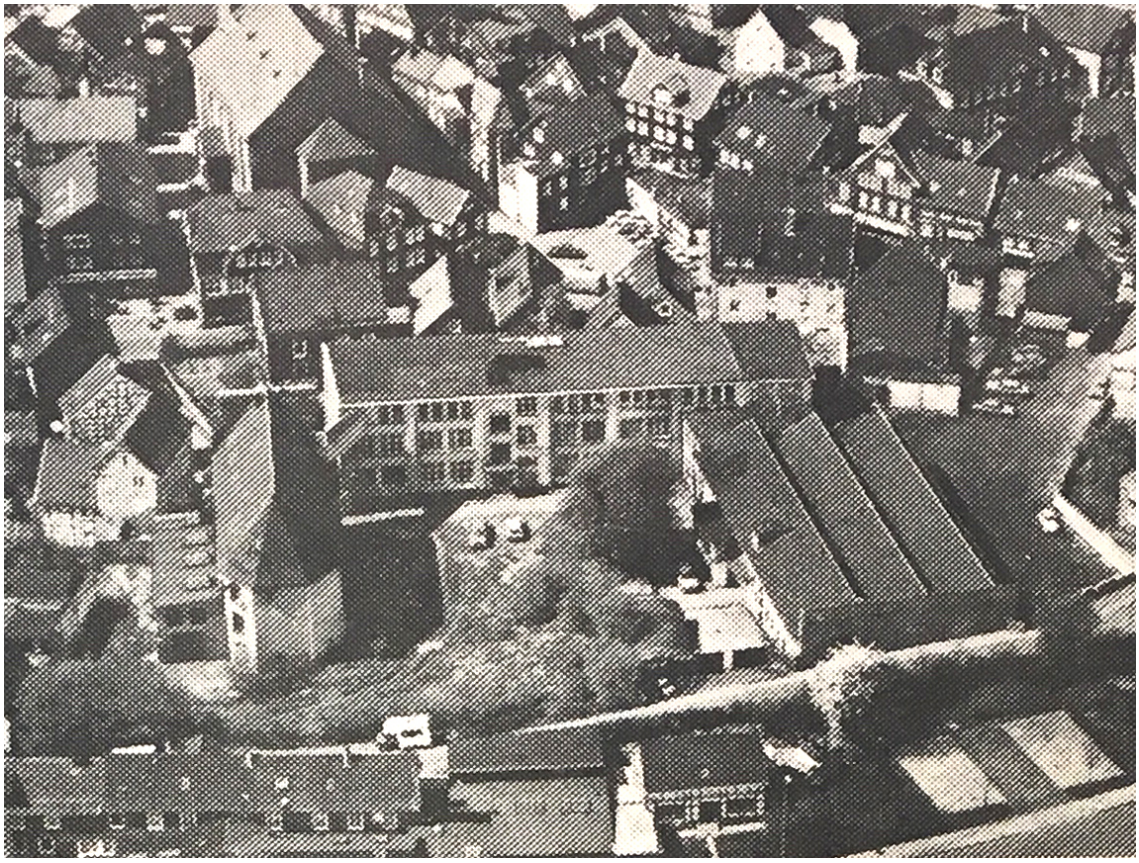


Abbildung 52: Firmenkomplex Mühlinghaus in der Lenneper Altstadt (Kubow, 1981a)

Ein Schornstein wurde angebracht und das Natursteinmauerwerk verputzt. Die Kirchenfenster und der Dachreiter verschwanden und mussten kleinen Öffnungen in Wand und Dach weichen (Kessler, 2008, S. 73 ff.). Der Grund für die Verkleinerung der Fensteröffnungen war der Einzug fünf neuer Geschossdecken (Schmidt W. R., persönliche Kommunikation, 19. Juni, 2018). Diese wurden von gusseisernen Stützen in der Mitte des Raumes in einem Abstand von 3,30m getragen. Die in Abbildung 53 dargestellten einzelnen Ebenen wurden unterschiedlichen Funktionen zugeordnet: im Erdgeschoss stand die Dampfmaschine mit drei Walkmaschinen, das Lager befand sich im ersten Obergeschoss und die darüberliegenden drei Etagen beherbergten die Produktionsräume zur Herstellung der Trikotagen mit 143 Rundwebstühlen (Kessler, 2008, S. 75 f.).

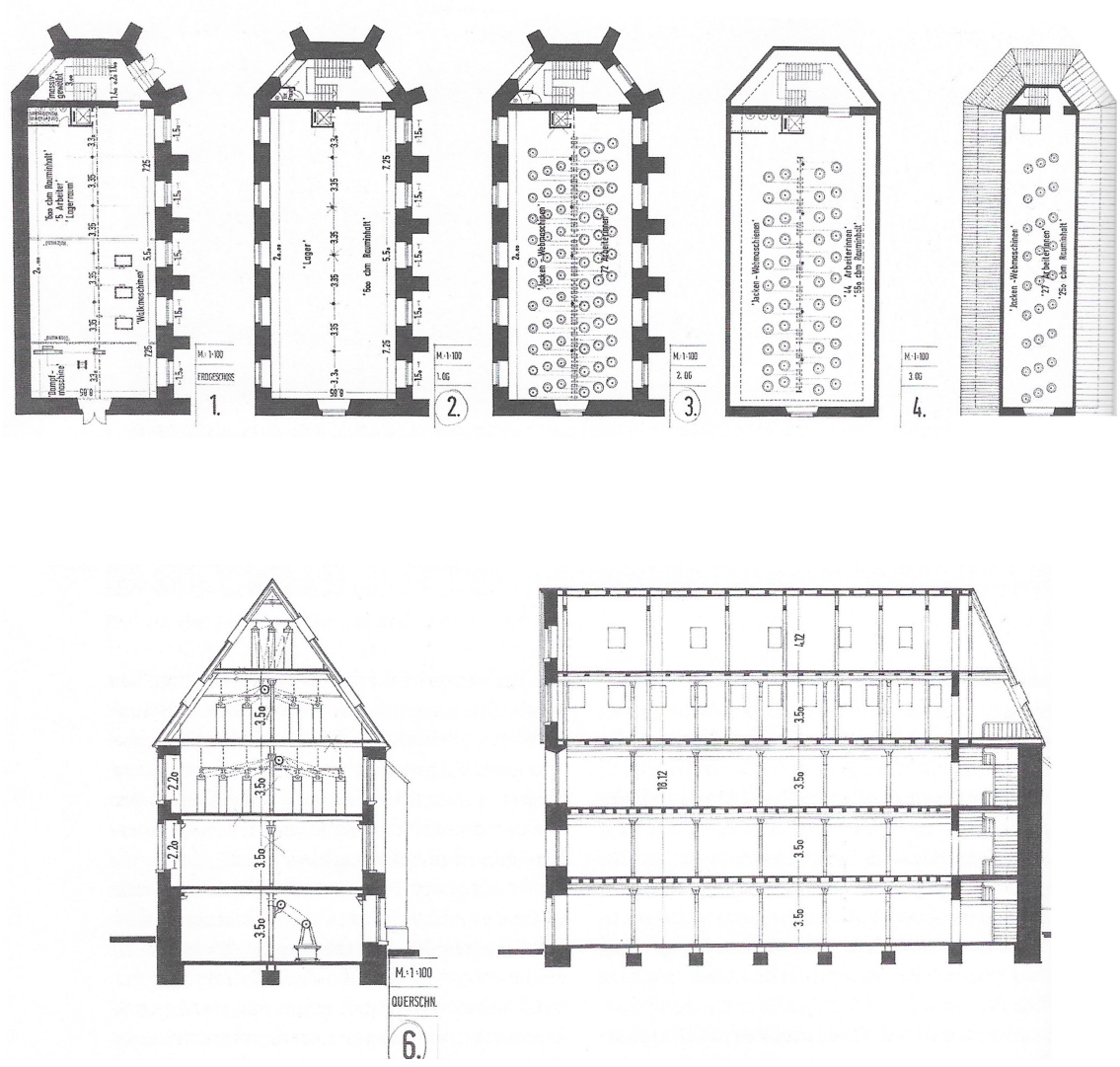


Abbildung 53: Zweite Nutzung: Die Trikotagenfabrik (Kessler, 2008, S. 74)

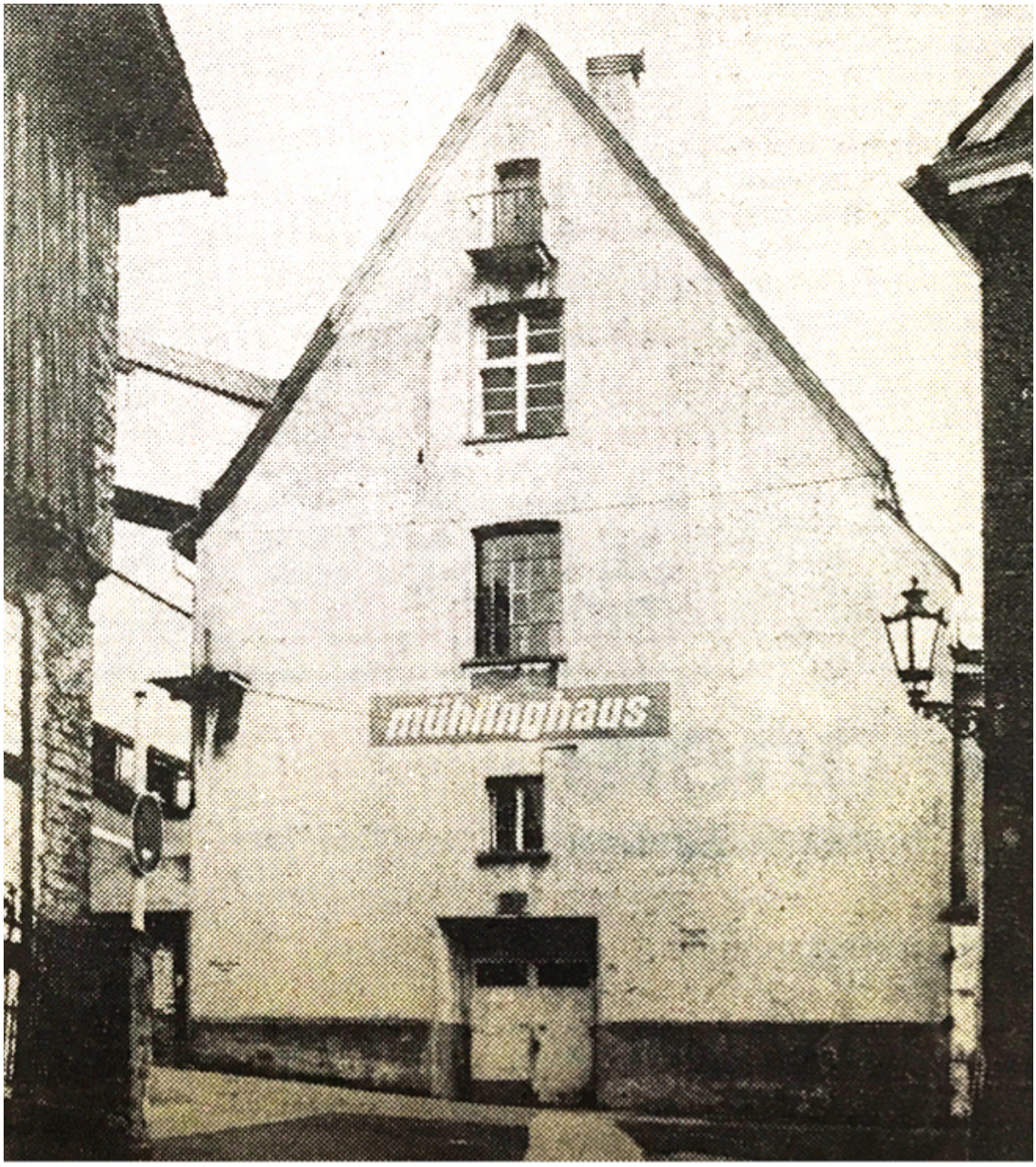


Abbildung 54: Die Trikotagenfabrik Mühlinghaus (Jasper, 1976)

Durch die Entwicklung neuer Produkte und Patente ging es der Firma bis zum Ausbruch des Ersten Weltkrieges 1914 finanziell gut. Zu diesem Zeitpunkt arbeiteten für das Unternehmen 23 Angestellte und Meister sowie 275 Arbeiter und Arbeiterinnen, die teilweise in Heimarbeit beschäftigt waren (Kessler, 2008, S. 79). Sie kamen aus Lennep bzw. aus der näheren Umgebung. Aufgrund dessen sah die Firma Mühlinghaus keine Wohnunterkünfte für die Beschäftigten vor, wie es z. B. bei der Firma Johann Wülfing & Sohn der Fall war (Schmidt W. R., persönliche Kommunikation, 19. Juni, 2018).

Nach dem Hoch folgte zur Zeit der Weimarer Republik das Tief und der finanzielle Aufschwung war vorbei. Dennoch blieb die Firma Mühlinghaus bestehen und überstand diese Phase bis 1942 die Produktion zum Stillstand kam, da die Arbeiter in den Krieg einberufen wurden. Die Produktion ruhte drei Jahre. Dank der im Krieg zum größten Teil verschonten Gebäude und Maschinen konnte im Jahr 1945 die Arbeit wieder aufgenommen werden und der wirtschaftliche Erfolg blieb nicht aus, sodass die Firma expandieren konnte (Kessler, 2008, S. 79).

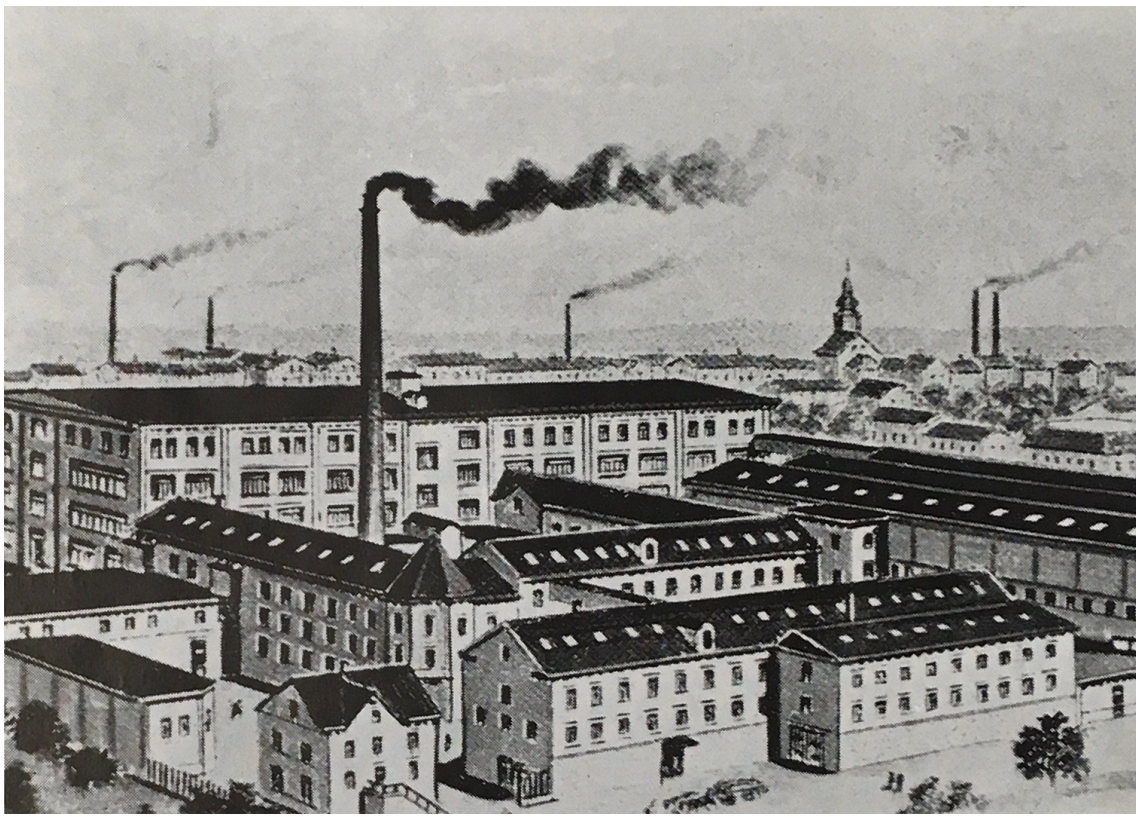


Abbildung 55: Werbezeichnung der Trikotagenfabrik Mühlinghaus (Broschüre Trikotagenfabrik C. Mühlinghaus GmbH & Co. - Historisches Zentrum Remscheid, 1968)

Im Jahr 1975 stand die Firma Mühlinghaus vor dem finanziellen Ruin und war gezwungen die Produktion einzustellen. Mit dem Ende der Firma Mühlinghaus bestand die akute Gefahr des Abrisses des ehemaligen Klostergebäudes. Dieser konnte abgewendet werden und bis 1978 wurden einige leerstehende Gebäude als Lagerräume vermietet. Hinsichtlich der geplanten Altstadtsanierung Lenneps war die Stadt Remscheid sehr an dem leerstehenden Firmenkomplex interessiert und ab 1978 Besitzer der Immobilie. Im Jahr 1981 fand eine Ausschreibung für einen Ideen- und Architektenwettbewerb für das Baugebiet Mühlinghaus - Klosterkirche statt, der die Erhaltung und Umnutzung der ehemaligen Klosterkirche und den Abriss aller leerstehenden Firmengebäude zwecks Wohnbebauung vorsah (Kessler, 2008, S. 81 ff.). Die nachfolgenden Abbildungen 56 - 59 zeigen die Entwürfe.

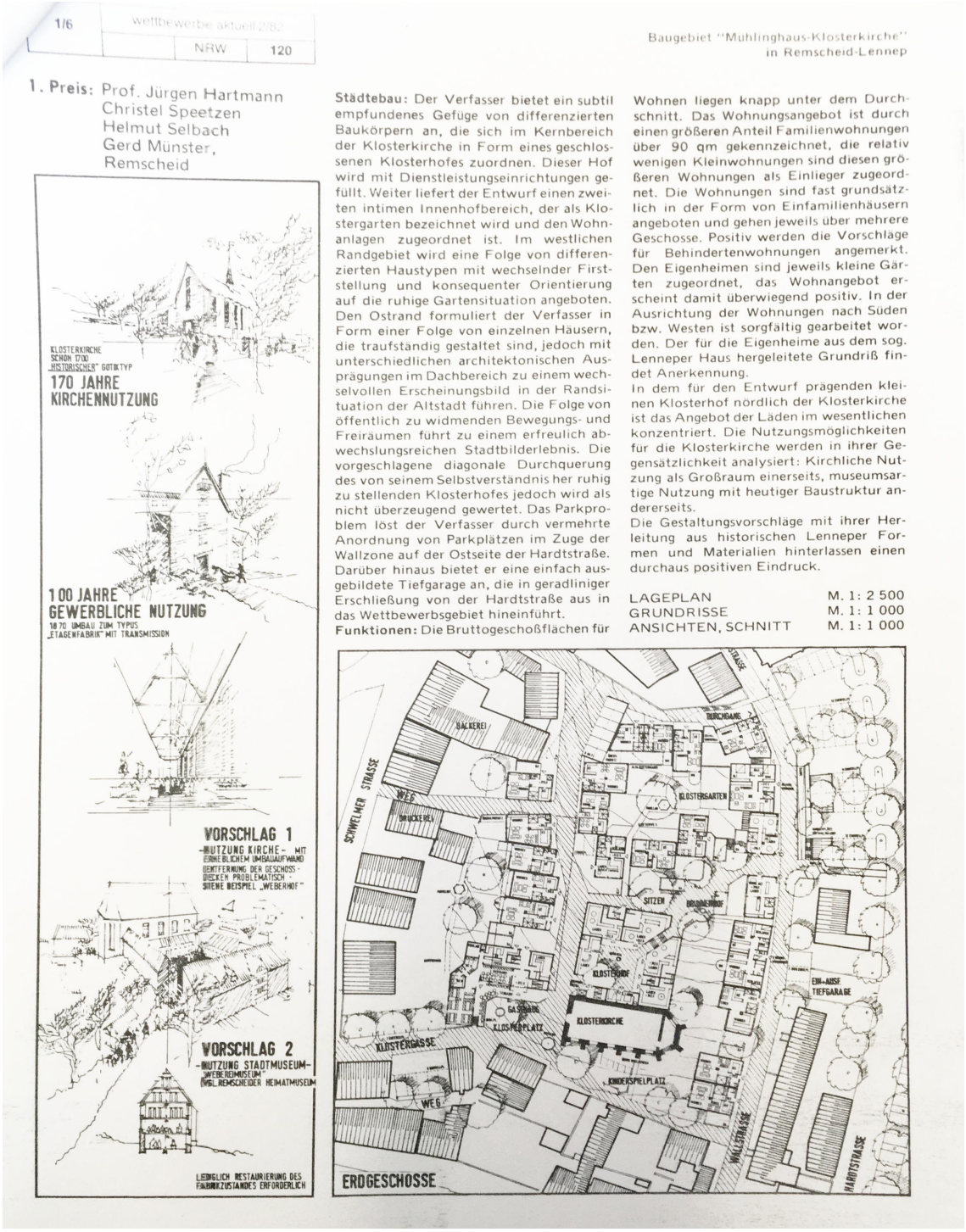


Abbildung 56: Erster Preis des Wettbewerbs für das Baugebiet „Mühlinghaus-Klosterkirche“ – Seite 1 (Hartmann, Speetzen, Selbach, & Münster, 1982, S. 120)

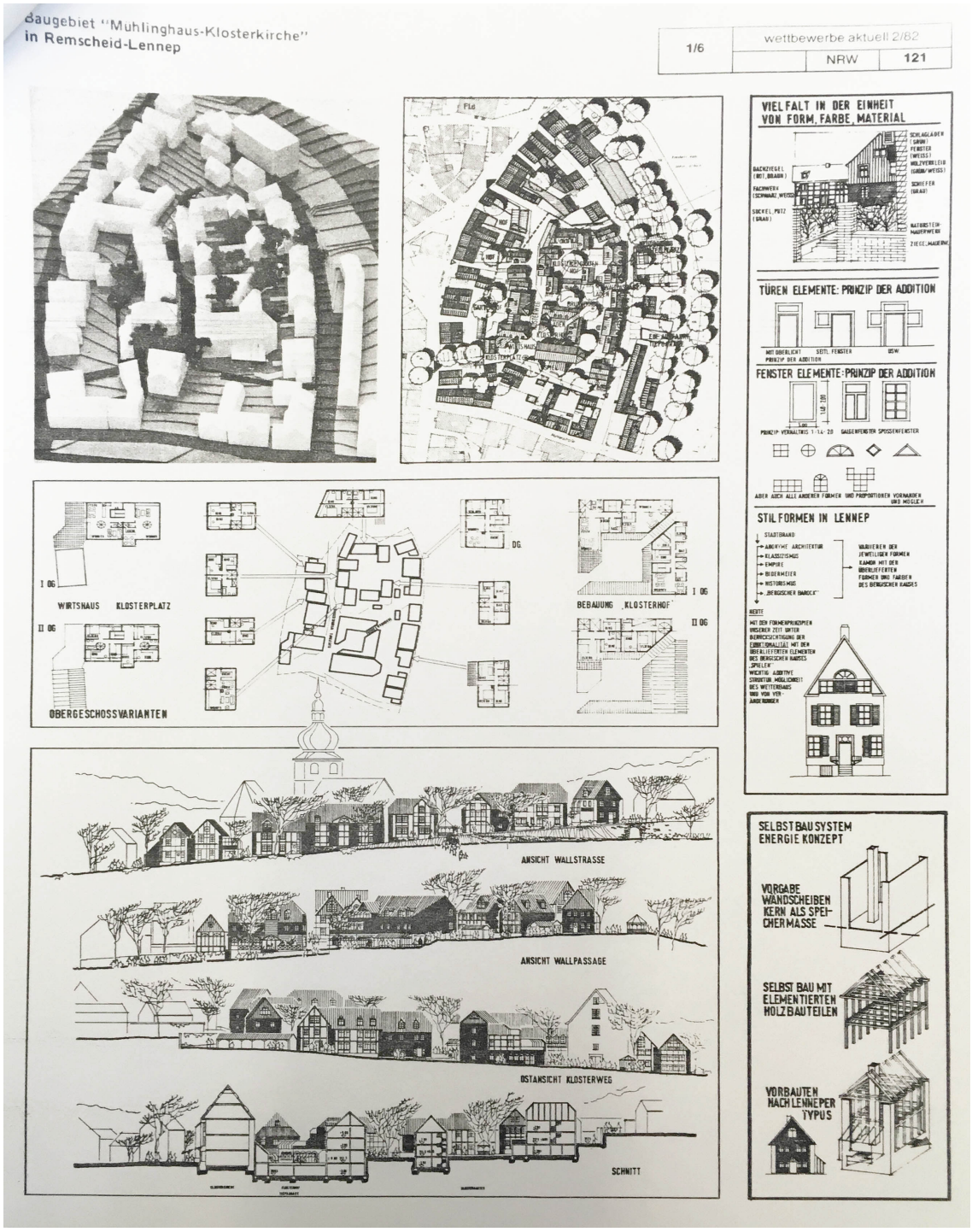
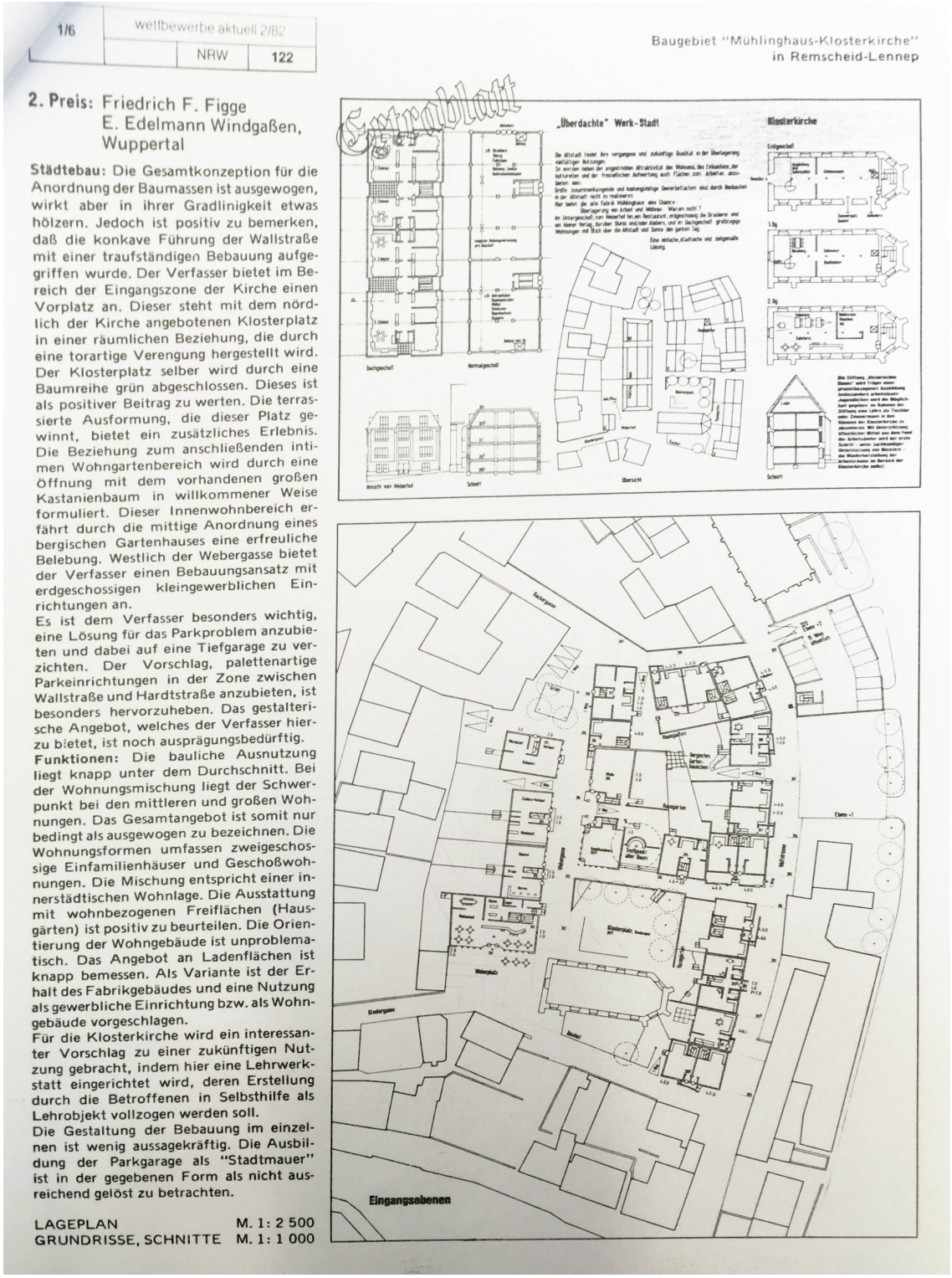


Abbildung 57: Erster Preis des Wettbewerbs für das Baugebiet „Mühlinghaus-Klosterkirche“ – Seite 2 (Hartmann et al., 1982, S. 121)



1/6 | wettbewerbe aktuell 2/82 | NRW | 122

2. Preis: Friedrich F. Figge
E. Edelmann Windgaßen,
Wuppertal

Städtebau: Die Gesamtkonzeption für die Anordnung der Baumassen ist ausgewogen, wirkt aber in ihrer Gradlinigkeit etwas hölzern. Jedoch ist positiv zu bemerken, daß die konkave Führung der Wallstraße mit einer traufständigen Bebauung aufgegriffen wurde. Der Verfasser bietet im Bereich der Eingangszone der Kirche einen Vorplatz an. Dieser steht mit dem nördlich der Kirche angebotenen Klosterplatz in einer räumlichen Beziehung, die durch eine torartige Verengung hergestellt wird. Der Klosterplatz selber wird durch eine Baumreihe grün abgeschlossen. Dieses ist als positiver Beitrag zu werten. Die terrassierte Ausformung, die dieser Platz gewinnt, bietet ein zusätzliches Erlebnis. Die Beziehung zum anschließenden intimen Wohngartenbereich wird durch eine Öffnung mit dem vorhandenen großen Kastanienbaum in willkommener Weise formuliert. Dieser Innenwohnbereich erfährt durch die mittige Anordnung eines bergischen Gartenhauses eine erfreuliche Belebung. Westlich der Webergasse bietet der Verfasser einen Bebauungsansatz mit erdgeschossigen kleingewerblichen Einrichtungen an.
Es ist dem Verfasser besonders wichtig, eine Lösung für das Parkproblem anzubieten und dabei auf eine Tiefgarage zu verzichten. Der Vorschlag, palettenartige Parkeinrichtungen in der Zone zwischen Wallstraße und Hardtstraße anzubieten, ist besonders hervorzuheben. Das gestalterische Angebot, welches der Verfasser hierzu bietet, ist noch ausprägungsbedürftig.
Funktionen: Die bauliche Ausnutzung liegt knapp unter dem Durchschnitt. Bei der Wohnungsmischung liegt der Schwerpunkt bei den mittleren und großen Wohnungen. Das Gesamtangebot ist somit nur bedingt als ausgewogen zu bezeichnen. Die Wohnungsformen umfassen zweigeschossige Einfamilienhäuser und Geschoßwohnungen. Die Mischung entspricht einer innerstädtischen Wohnlage. Die Ausstattung mit wohnbezogenen Freiflächen (Hausgärten) ist positiv zu beurteilen. Die Orientierung der Wohngebäude ist unproblematisch. Das Angebot an Ladenflächen ist knapp bemessen. Als Variante ist der Erhalt des Fabrikgebäudes und eine Nutzung als gewerbliche Einrichtung bzw. als Wohngebäude vorgeschlagen.
Für die Klosterkirche wird ein interessanter Vorschlag zu einer zukünftigen Nutzung gebracht, indem hier eine Lehrwerkstatt eingerichtet wird, deren Erstellung durch die Betroffenen in Selbsthilfe als Lehrobjekt vollzogen werden soll.
Die Gestaltung der Bebauung im einzelnen ist wenig aussagekräftig. Die Ausbildung der Parkgarage als "Stadtmauer" ist in der gegebenen Form als nicht ausreichend gelöst zu betrachten.

LAGEPLAN M. 1: 2 500
GRUNDRISSE, SCHNITTE M. 1: 1 000

Baugebiet "Mühlinghaus-Klosterkirche"
in Remscheid-Lennep

Eingangsebenen

Abbildung 58: Zweiter Preis der Wettbewerbs für das Baugebiet „Mühlinghaus-Klosterkirche“ – Seite 1 (Figge & Edelmann Windgaßen, 1982, S. 122)

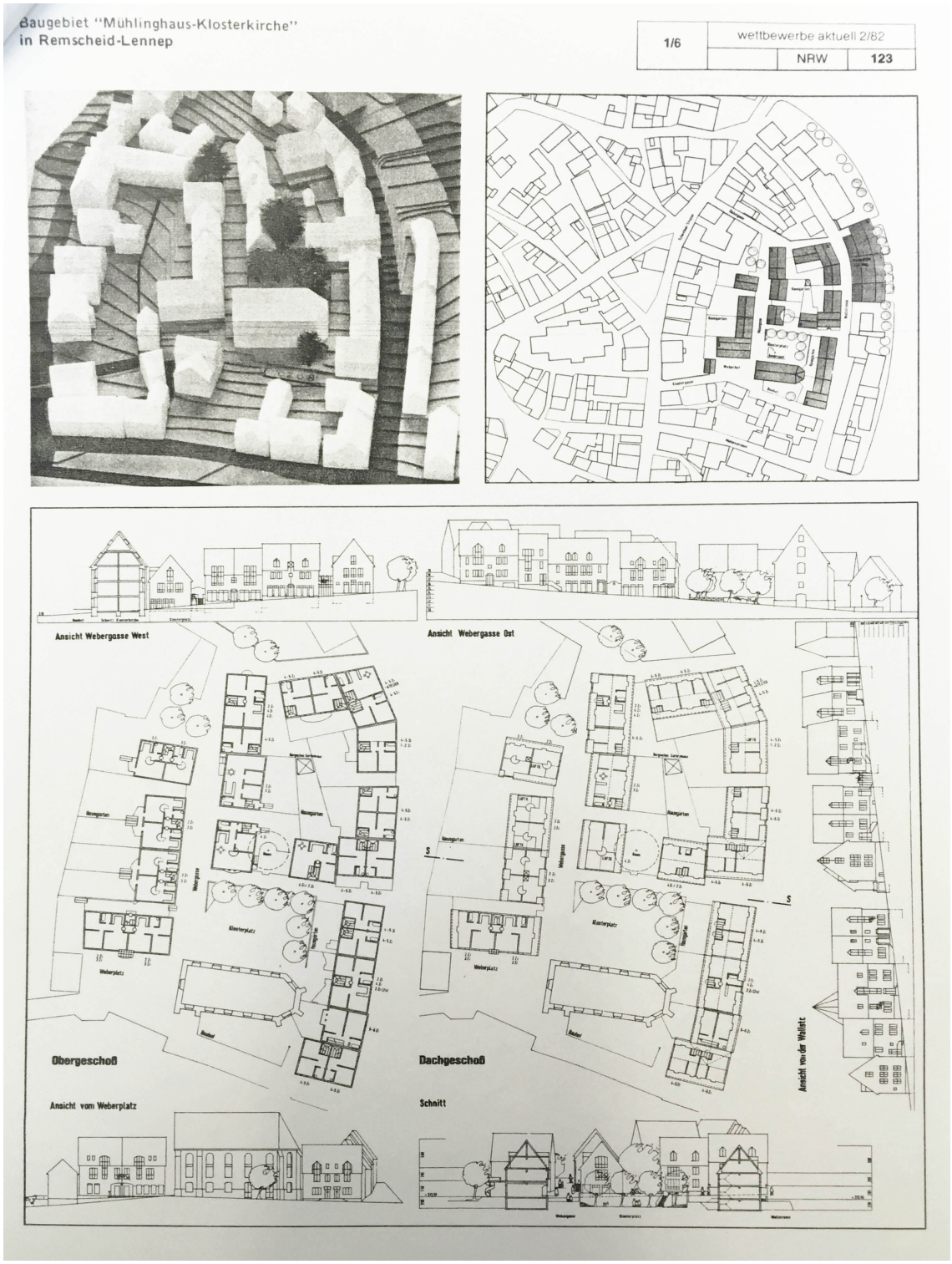


Abbildung 59: Zweiter Preis der Wettbewerbs für das Baugebiet „Mühlinghaus-Klosterkirche“ – Seite 2 (Figge & Edelmann Windgaßen, 1982, S. 123)

Die ersten beiden Preisträger des Wettbewerbs bildeten eine Arbeitsgemeinschaft, die von der Stadt Remscheid in Auftrag gegeben wurde. Ein maßgeschneidertes Konzept für das Areal Klosterkirche wurde entwickelt (Öffnet die Klosterkirche wieder ihre Pforten?, 1983).

Heute präsentiert sich das Kulturzentrum Klosterkirche wie folgt (Abbildungen 60 und 61):

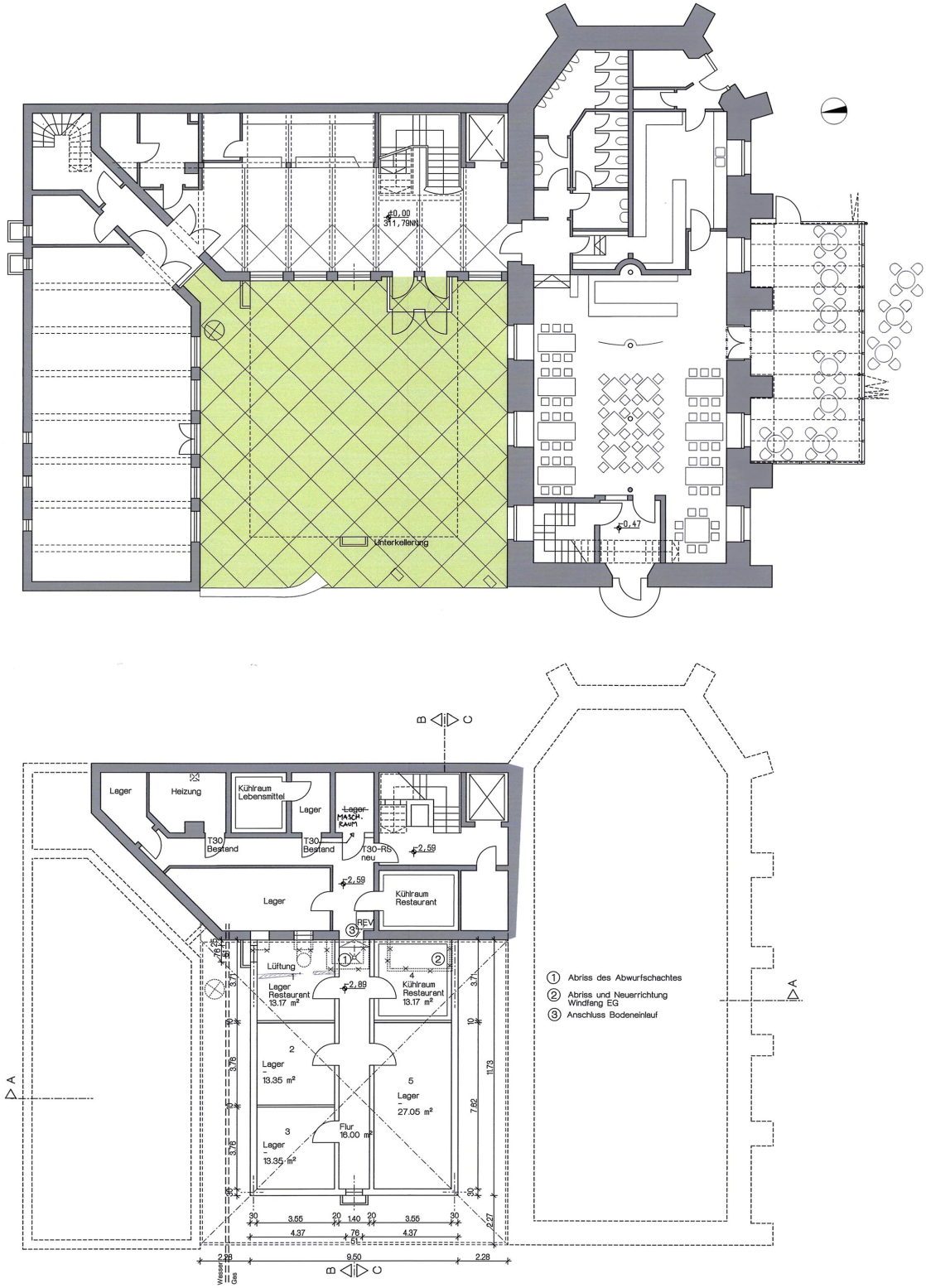


Abbildung 60: Dritte Nutzung: Das Kulturzentrum Klosterkirche – Grundriss EG und KG (Figge F. W., 2010b)



Abbildung 61: Dritte Nutzung: Das Kulturzentrum Klosterkirche – Schnitt A und Ansicht (Figge F. W., 2010a)

Im Rahmen der Altstadtsanierung wurde die ehemalige Kirche zu deren Leitbild und führte zu einem Zusammenschluss einzelner Bürger, die den „Verein Klosterkirche e.V.“ zur Rettung des historischen Gebäudes gründeten. Die Umsetzung folgender Maßnahmen und deren Kombination sollte den Erfolg der Altstadtsanierung garantieren (Jäckels, 1982):

(1) Förderung der Anziehungskraft vorhandener Geschäfte,
(2) Einsatz von effizienterer Werbung des Einzelhandels,
(3) Durchsetzung einer Verkehrsberuhigung und
(4) Durchmischung von Wohnen und vorhandenem Gewerbe.

Für das ehemalige Minoritenkloster sah der Nutzungsplan des Vereins den Wiederaufbau des ursprünglichen Zustandes für ein Bürgerzentrum vor, dessen Gebäudeinneres für Veranstaltungen, Ausstellungen, Feste und Konzerte zur Verfügung stehen sollte (Kulturzentrum Klosterkirche – Remscheid Lennep - Geschichte, 2014).

Das Startkapital für den Verein wurde 1983 durch eine kreative Idee beschafft (Krämer, 1987):

Die Redakteure der Bergischen Morgenpost organisierten im Jahr 1983 einen „Advents-Treff von Lennepern für Lenneper“, nachdem der Weihnachtsmarkt in der Lenneper Altstadt in diesem Jahr nicht zustande kommen konnte. Die Lenneper Bürger wurden dazu aufgefordert, Weihnachtspäckchen zu packen und in der Redaktion abzugeben, um dann auf dem Advents-Treff versteigert zu werden ("Verrückte Idee" ist Wirklichkeit, 1987). Diese Idee stand unter dem Leitsatz: „wir [...] schenken uns damit zu Weihnachten sozusagen selbst die Klosterkirche als gute Stube unserer alten Stadt“ ("Verrückte Idee" ist Wirklichkeit, 1987).

Der Erlös kam damals dem Verein Klosterkirche e.V. zugute (Erste Bilanz, 1982). Mittels der Unterstützung des Landes NRW und der Stadt Remscheid wurde ein Großteil der Finanzierung für die Umsetzungspläne des Vereins Klosterkirche e.V. für die Klosterkirche übernommen. Das nötige restliche Geld wurde mit dem Eigenkapital des Vereins und Spenden der Bürger aufgebracht (Kulturzentrum Klosterkirche – Remscheid Lennep - Geschichte, 2014).



Abbildung 62: Luftaufnahme des Kulturzentrums Klosterkirche (Das Kulturzentrum Klosterkirche - Stiftergemeinschaft, 2015)

Nach dreijähriger Ungewissheit mit finanziellen Höhen und Tiefen konnte 1985 mit dem Wiederaufbau der Kirche und des Klosterhofes begonnen werden. Seit der Eröffnungsfeier am 5. September 1987 wird die Klosterkirche als Kultur- und Begegnungsstätte genutzt und ist weiterhin ein Hauptbestandteil der Lenneper Altstadt (Abbildung 62) (Kulturzentrum Klosterkirche – Remscheid Lennep - Geschichte, 2014).

Dank des Engagements des Vereins Klosterkirche e.V., des Gemeinschaftssinnes der Lenneper Bürgerschaft und der Vielzahl an Personen, die damals die „verrückte Idee“ unterstützten, wurde für die Erhaltung der Klosterkirche gekämpft. Sie stellt ein positives Beispiel für die Abhängigkeit von Stadt und Gewerbe dar. Ohne die nötigen Anpassungen an die Bausubstanz des Gebäudes und die Idee einer Umnutzung wäre die Erhaltung des ehemaligen Minoritenklosters als heutige Klosterkirche nicht möglich gewesen. Das gewünschte Fortbestehen von Gewerbe zwingt die Stadt zur kontinuerlichen Anpassung. Abbildung 63 zeigt die Klosterkirche in ihrem heutigen Zustand.



Abbildung 63: Das Kulturzentrum Klosterkirche - Klostergasse 8, 42897 Remscheid-Lennep (2017)

3.1.3 Kaufhaus Dörrenberg/ Karstadtgebäude



Abbildung 64: Standort des ehemaligen Karstadtgebäudes (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Neben einer Badeanstalt und Fabrikgebäuden gehörten auch Kaufhäuser zu den Großbauten des Lenneper Stadtbildes. Das Kaufhaus Albert Dörrenberg, das Kaufhaus Kühner und das Kaufhaus Drewes, ebenfalls bekannt unter dem Namen Seifenhaus, waren feste Bestandteile des Lenneper Stadtlebens und befanden sich mitten in der Altstadt. Das Kaufhaus Kühner war bekannt für Kühners Schweizer Bärenschokolade und den Verkauf von Glas- und Eisenwaren sowie Obst (Schmidt W. R., 2015).

Die Anzahl der Kaufhäuser zeigt, dass neben der ausgeprägten Gewerbevielfalt ebenfalls der Handel ein wichtiger Bestandteil der Lenneper Altstadt war.

Albert Dörrenberg war Besitzer eines kleinen Kaufhauses mitten im Zentrum der Lenneper Altstadt. Die Verkaufsfläche seines Geschäfts in der Wetterauerstraße wurde bereits 1910 zu klein (Abbildung 65) (Schmidt W. R., 2015).



Abbildung 65: Erstes Kaufhaus von Albert Dörrenberg (Schmidt W. R., 2015)

Im Laufe der Geschichte des Gebäudes wurde das Gebäude später als Modehaus für Damenbekleidung unter dem Namen Modehaus Frank weitergenutzt. Seit 2015 stehen die Räumlichkeiten des ehemaligen Modehauses allerdings leer (Abbildung 66) (Schmidt W. R., 2015).



Abbildung 66: Ehemaliges Kaufhaus von Albert Dörrenberg heute - Wetterauerstr. 4, 42897 Remscheid-Lennep (2017)



Abbildung 67: Standort des ersten Kaufhauses von Albert Dörrenberg (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Albert Dörrenberg begab sich auf die Suche nach einem größeren Kaufhaus und ließ schließlich von 1912 bis 1913 ein – zu dieser Zeit – moderenes Kaufhaus im Jugendstil auf dem Grundstück an der Ecke Wupper- und Kölnerstraße errichten. Bis zu diesem Zeitpunkt befand sich auf dem Grundstück das altbergische Haus der Feinbäckerei Julius Vollmer, welches im Fachwerkbau errichtet worden war (Abbildung 68, Mitte). Hinter dem Gebäude befand sich ein Garten sowie die Wirtschafts- und Gesellschaftsräume der Gesellschaft Union, die als Kegelhalle, Konzertsaal und Veranstaltungsort genutzt wurden (Schmidt W. R., 2009).



Abbildung 68: Grundstück Ecke Wupper- u. Kölnerstraße (Schmidt W. R., 2007)

Für den Bau des Kaufhauses beauftragte Albert Dörrenberg das Architekturbüro Klose und Schäfer aus Düsseldorf, das auf Warenhäuser spezialisiert war (Schmidt W. R., 2009).

Bekannte Referenzobjekte des Büros sind z. B. das Warenhaus Alsberg in Gelsenkirchen, heute unter dem Namen WEKA-Karree bekannt (Redaktion baukunst-nrw, 2018) und das Kaufhaus Alsberg in Bochum, das unter dem Namen Kaufhaus Kortum geführt wird (Denkmalliste der Stadt Bochum & Redaktion baukunst-nrw, 2018).

Abbildung 69 zeigt die erste Nutzung des neu errichteten Gebäudes an der Ecke Wupper- und Kölnerstraße. Die Abbildungen 68 und 69 veranschaulichen, welche städtebauliche Verwandlung das neu errichtete Warenhaus für diesen Standort mit sich brachte. Der zu dem Zeitpunkt vorherrschende Trend wurde mit dem Ziel umgesetzt, die Attraktivität der Stadt zu fördern und etwas Einzigartiges für den Ort zu schaffen. Die Errichtung des Warenhauses symbolisierte die Abhängigkeit zwischen Stadt und Handel und führte schließlich zur Anpassung der Stadtstruktur.

Die Dimension des neuen Baukörpers übertraf die vorhandene Gebäudestruktur. Ein Teil der Lenneper Bürger verband mit der Errichtung des Warenhauses keine positiven Assoziationen und bezeichnete das neue Gebäude als „modernen Klotz“ (Schmidt W. R., 2009).

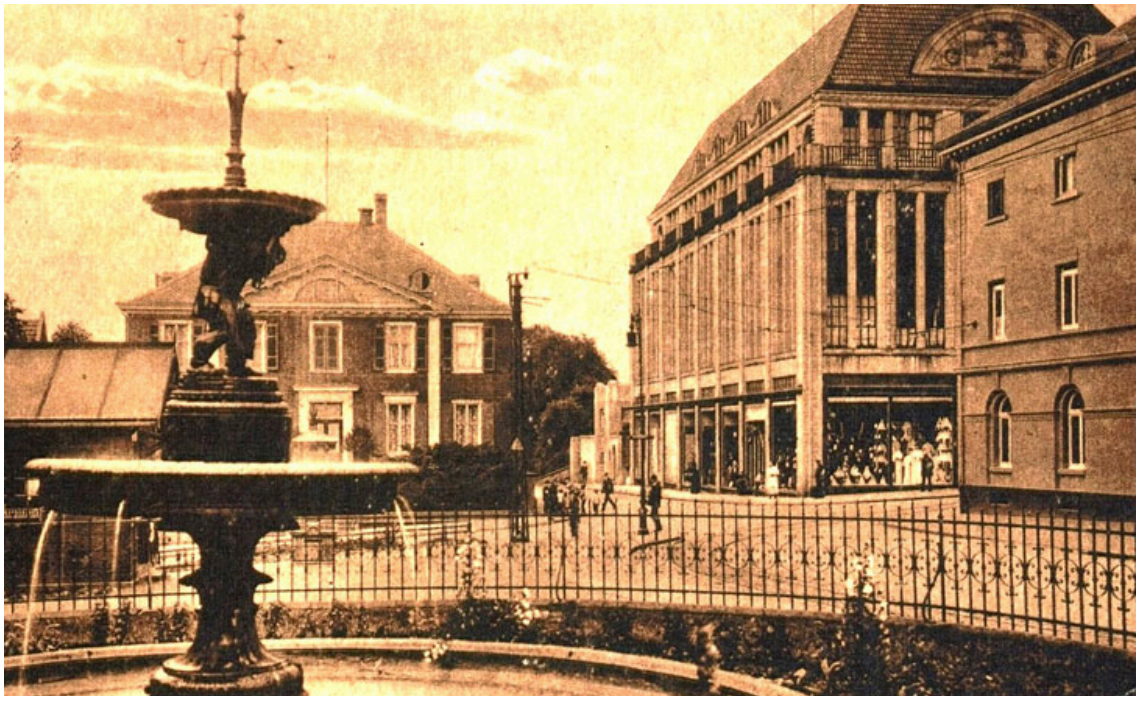


Abbildung 69: Erste Nutzung: Das Kaufhaus von Albert Dörrenberg (Schmidt W. R., 2015)

Nach knapp einem Jahrhundert mit vielen Höhen und Tiefen wurde das Kaufhaus 2009 endgültig geschlossen (Kemp, 2009). Bis zum Jahr 2016 zeigte sich der ursprüngliche Bau von 1912/13 in einem leeren und verschmutzten Zustand (Abbildung 70).



Abbildung 70: Leerstehendes Kaufhausgebäude - Kölnerstr. 38-40, 42897 Remscheid-Lennep (2016)



Abbildung 71: Standort Bismarckplatz mit Blick auf das ehemalige Karstadtgebäude (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Albert Dörrenberg ließ in den Jahren 1912/ 1913 ein Warenhaus mit den für diese Zeit charakteristischen Merkmalen in Lennep entstehen. Das neu entstandene Gebäude zeichnete sich durch seine große Maßstäblichkeit aus und orientierte sich, wie so viele andere Warenhäuser, an einer lichtdurchfluteten Architektur. Im Zentrum entstand ein Lichthof und die Fassaden wiesen große Fensterflächen auf. Das Warenhaus präsentierte sich mit einer offenen Raumaufteilung ohne geschlossene Räume. Auf diese Weise wurde das Umherflanieren der Kundschaft ermöglicht und der Kunde konnte sich einen Überblick über das gesamte Sortiment verschaffen (Adam, 2012, S. 74).

Im Nachfolgenden (Abbildungen 72 – 75) sind die Pläne des Warenhauses von 1912 zu sehen:

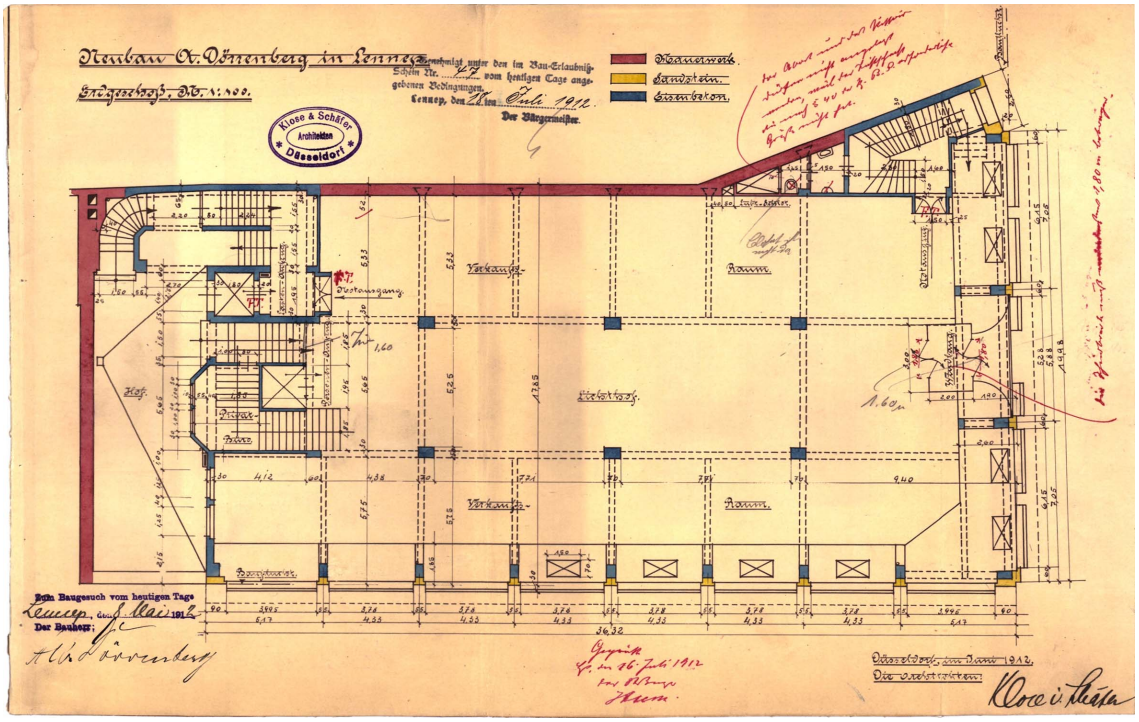


Abbildung 72: Erdgeschoss-Grundriss des Warenhauses Dörrenberg von 1912 (Klose & Schäfer, 1912b)

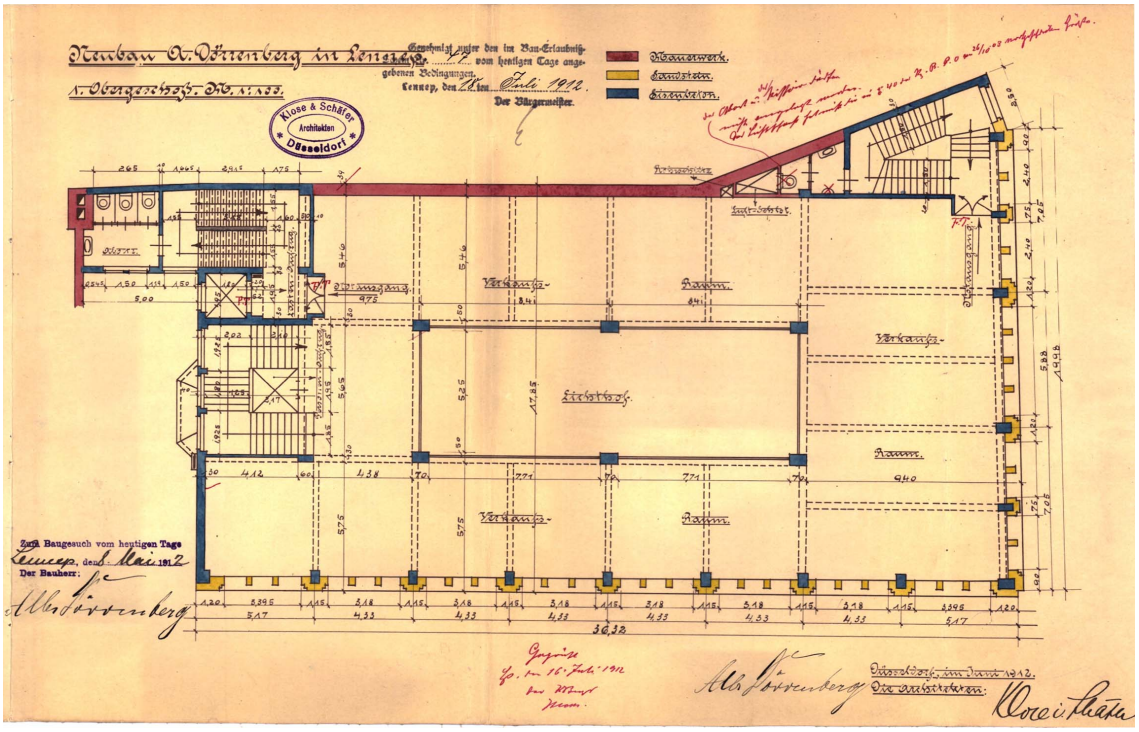


Abbildung 73: Erster Obergeschoss-Grundriss des Warenhauses Dörrenberg von 1912 (Klose & Schäfer, 1912a)

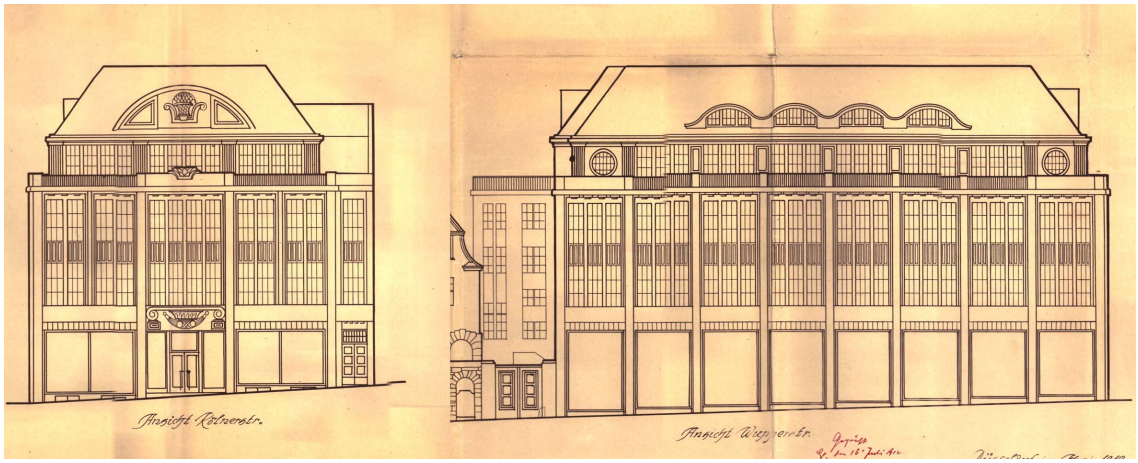


Abbildung 74: Ansichten des Warenhauses Dörrenberg von 1912 (Klose & Schäfer, 1912c)

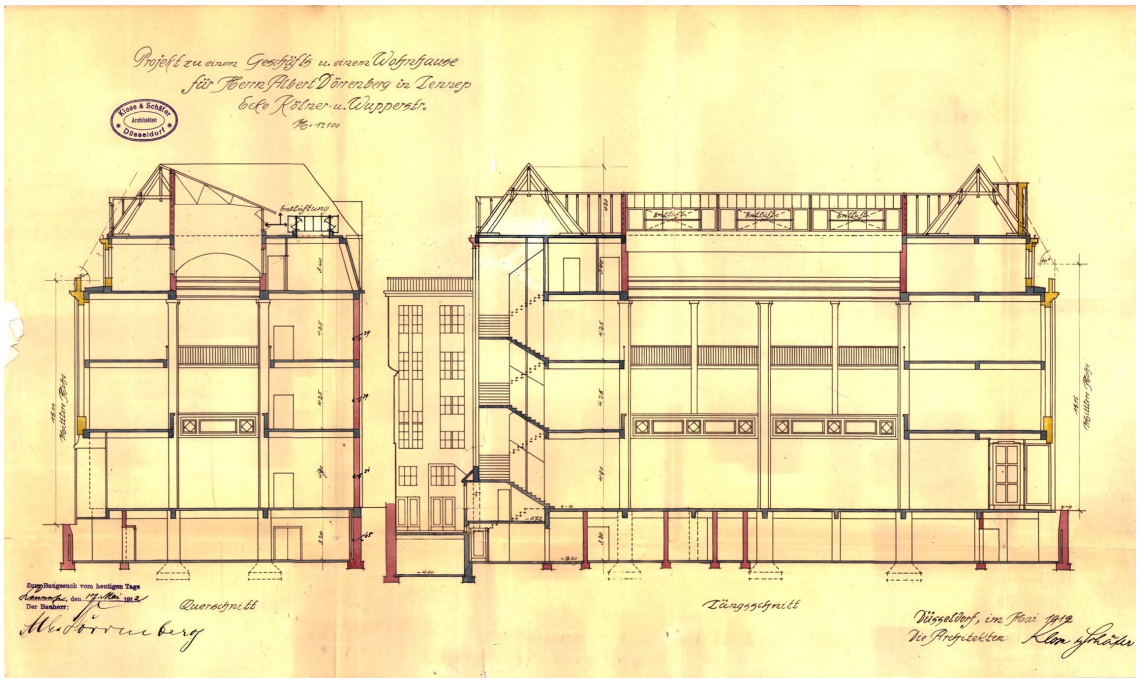


Abbildung 75: Quer- und Längsschnitt des Warenhauses Dörrenberg von 1912 (Klose & Schäfer, 1912d)

Von der Errichtung des Gebäudes bis 1926 war das Kaufhaus im Besitz von Albert Dörrenberg, der sich direkt nebenan eine Privatvilla hatte erbauen lassen. Von 1926 an übernahm die Rudolph Karstadt Aktiengesellschaft die Führung (Schmidt W. R., 2015).

Mit der zweiten Nutzungszuführung blieb das Gebäude seinem Entstehungsgrund treu und wurde weiterhin als Kaufhaus genutzt. Abbildung 76 zeigt die zweite Nutzung des Gebäudes, wie es sich als Karstadtgebäude präsentiert hat.



Abbildung 76: Zweite Nutzung: Das Karstadtgebäude (Historische Fotosammlung - Kölnerstr. - Historisches Zentrum Remscheid, 2. Hälfte 20. Jh.)

Das 1881 von Rudolph Karstadt gegründete Unternehmen wuchs schnell, denn die Geschäftsidee, eine große Auswahl an Artikeln zu günstigen Festpreisen anzubieten, zahlte sich aus. Die Zeiten des Preisverhandelns und Anschreiben von Zahlungen waren vorbei. Für zusätzlichen Erfolg sorgte die bewusst in Szene gesetzte Reklame in Zeitungen und in den dekorierten Schaufenstern (Brendel, 2009).

Abbildung 77 zeigt eine solche Werbung für das Lenneper Karstadtgebäude.



Abbildung 77: Karstadt-Reklame in Lennep (Schmidt W. R., 2015)

Während der Weltwirtschaftkrise hatte Karstadt mit starken Absatzrückgängen zu kämpfen. Im folgenden Zweiten Weltkrieg verlor Karstadt ein Drittel der Warenhäuser auf westlicher Seite und wurde „zum Ziel ideologischer Boykotthetze“ (Brendel, 2009). Doch Karstadt konnte überleben. Im Laufe der Jahre expandierte das Unternehmen und stieg in die Reise-, Augenoptik- und Sportbranche ein (Brendel, 2009).

Auch in Lennep standen Veränderungen an. 1976 wurde eine Erweiterung des Kaufhauses geplant, die die bisherige Verkaufsfläche von 2.300 auf 4.300 Quadratmetern vergrößern sollte. Abbildungen 78 - 80 zeigen die Erweiterung in Form eines zweigeschossigen Flachbaus mit Parkfläche auf dem Dach für ca. 100 PKW (Karstadt baut in Lennep für rund 15 Millionen, 1976).

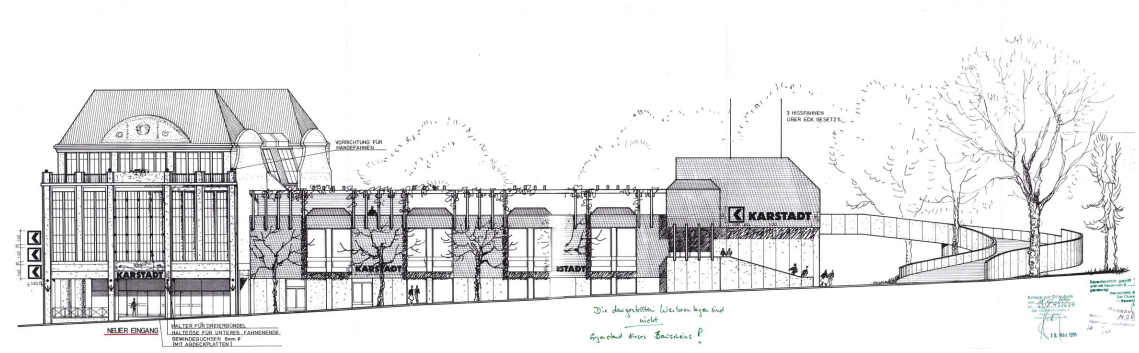


Abbildung 78: Ansicht des Karstadtgebäudes inkl. Anbau von 1993 (Karstadt Ansicht Nordseite - Karstadt Aktiengesellschaft, 1993)



Abbildung 79: Grundriss des Karstadtgebäudes inkl. Anbau von 1976 (Karstadt Grundriss Erdgeschoss - Karstadt Aktiengesellschaft, 1993)

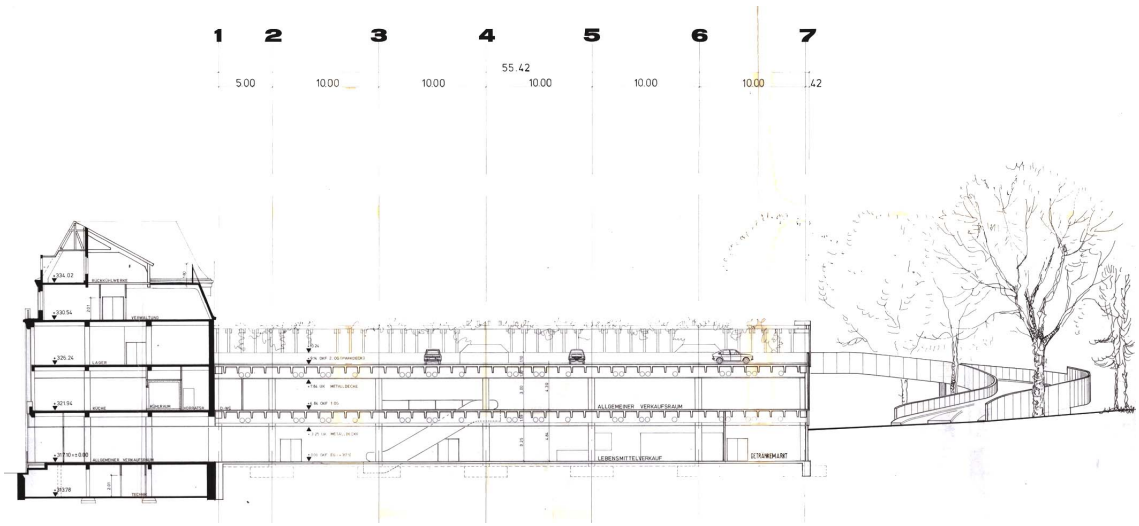


Abbildung 80: Schnitt des Karstadtgebäudes inkl. Anbau 1993 (Karstadt Schnitt - Karstadt Aktiengesellschaft, 1976)

Der Anbau diente nicht ausschließlich der Vergrößerung des Kaufhauses, sondern sollte auch in Zeiten der geplanten Altstadtsanierung Lennep neuen Schwung geben und eine attraktivere Verbindung zwischen der Alt- und Neustadt schaffen (Jäckels, 1976f).

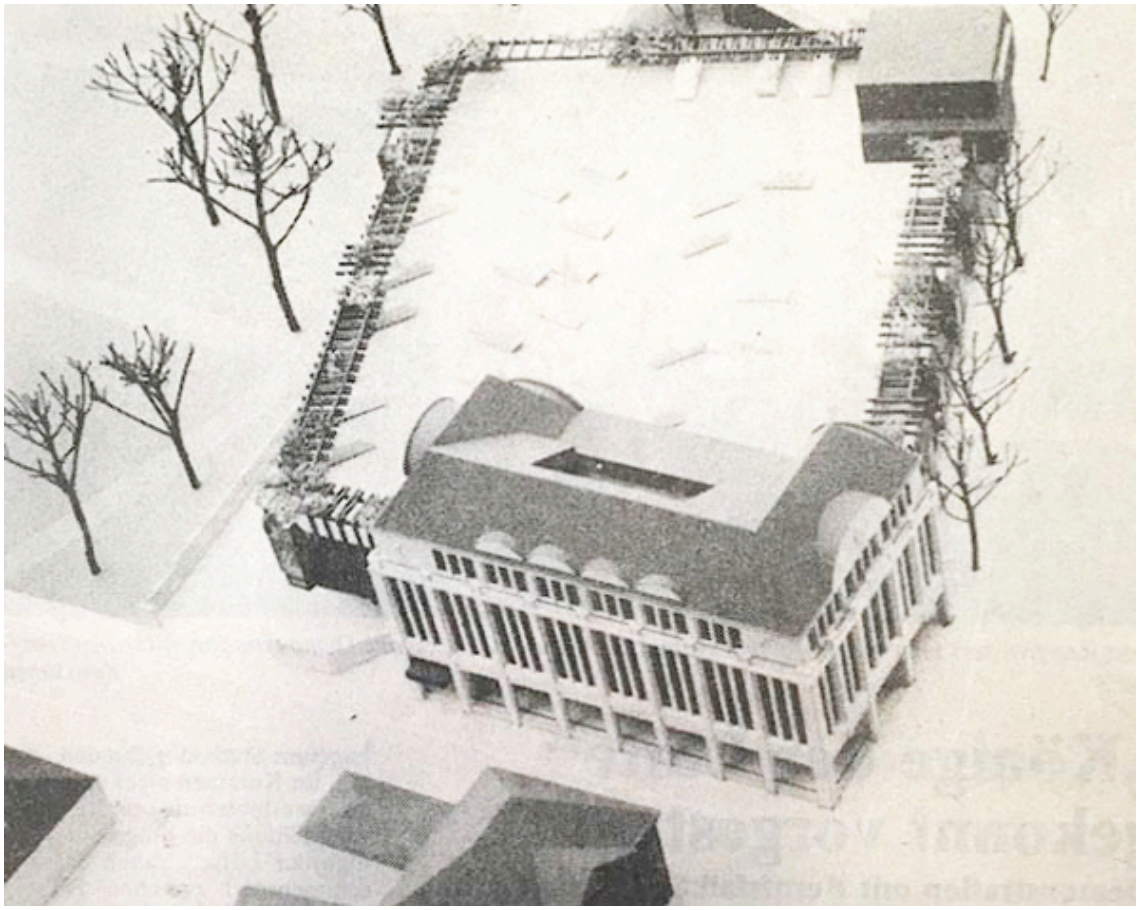


Abbildung 81: Karstadt-Erweiterung (Karstadt-Altbau bleibt erhalten, 1976)

Nachdem sich Karstadt und die KarstadtQuelle AG, später Arcandor, 1999 zusammengeschlossen hatten, befand sich der Konzern bereits 2004 in einer finanziellen Krise und musste gegen die Insolvenz kämpfen (Brendel, 2009).

2005 begann der Verkauf von kleinen Warenhäusern, die dem Unternehmen Zeit und Liquidität für eine Reorganisation verschaffen sollten (Karstadt-Quelle: Der große Verkauf hat begonnen - Der Tagesspiegel, 2005).

Es fand eine Zusammenfassung von mehreren Filialen inklusive des Lenneper Standortes unter dem Namen „Karstadt Kompakt“ statt, die an den britischen Investor Dawnay Day verkauft wurden. Von 2007 bis 2008 stand der Schriftzug „Hertie“ über der Eingangstür des Kaufhauses (Abbildung 82). Sowohl die Hertie-Warenhauskette als auch Dawnay Day meldeten im Jahr 2008 Insolvenz an und im Jahr 2009 wurde das Kaufhaus geschlossen (Kemp, 2009). Von da an stand das Kaufhaus leer.

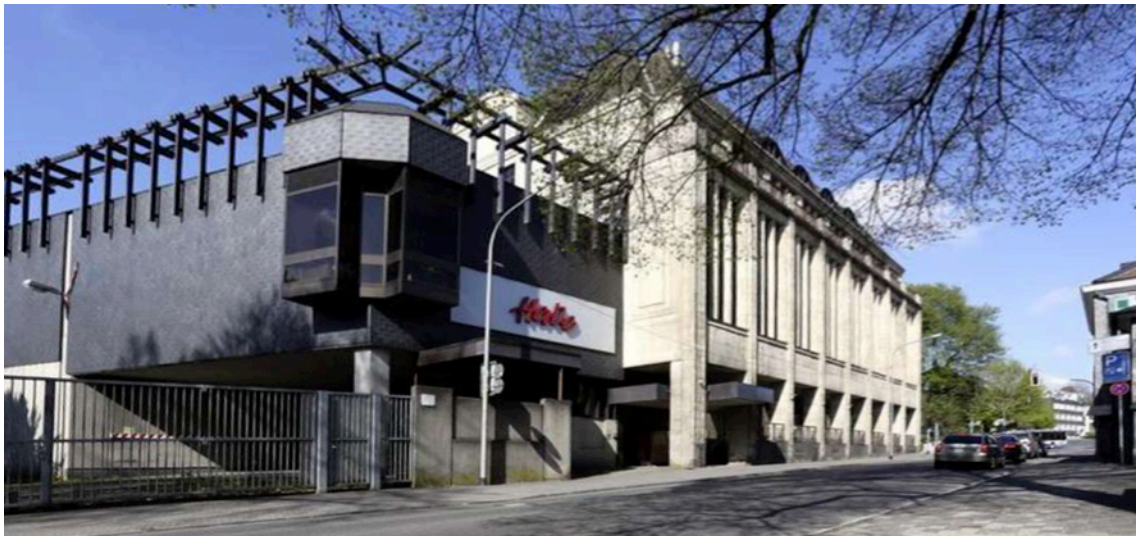


Abbildung 82: Dritte Nutzung: Hertie-Gebäude (Keusch, 2014)

2016 wurde mit der Planung einer neuen Nutzung und eines neuen Anbaus begonnen. Zwei Supermärkte wurden an diesem Standort geplant und Anfang 2018 eröffnet. Die Verkaufsflächen der beiden Supermärkte, Edeka und Aldi Nord, sind ausschließlich im Anbau angesiedelt (Abbildungen 83 und 84). Lediglich die Lager-, Büro- und Nebenräume befinden sich im Erdgeschoss des ehemaligen Warenhauses. Die Fassade des denkmalgeschützen Gebäudes blieb bis auf das Erdgeschoss unverändert. Im Erdgeschoss wurde die Arkade entfernt und diese Fläche dem Innenraum zugeordnet. Die Fassadenflucht der darüberliegenden Geschosse wurde aufgegriffen und mit der Fensterfläche des Erdgeschosses bündig angesetzt. Mit diesem Vorhaben wurde die ursprüngliche Architektur des Warenhauses von 1912/13 wieder aufgegriffen.



Abbildung 83: Vierte Nutzung: Edeka-Lager - Kölnerstr. 38-40, 42897 Remscheid-Lennep (2018)



Abbildung 84: Eingangsbereich des Anbaus - Kölnerstr. 38-40, 42897 Remscheid-Lennep (2018)

Die Zeichnungen des Bauantrages zeigen eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Vergleich zu der Zeit des ehemaligen Karstadt-Anbaus. Der Anbau erstreckt sich jetzt über das gesamte Grundstück und die Parkdeck-Erschließung konnte mit geringerem Platzbedarf als früher in den Anbau integriert werden (Abbildungen 85 – 88). Zudem weist der heutige Anbau des Nahversorgunszentrums an der Kölnerstr. 38-40 ein Geschoss weniger auf. Die Einkaufsfläche wurde auf eine Ebene reduziert und in der Gesamtfläche vergrößert. Die Verkaufsfläche liegt niedriger als das Straßenniveau und kann über eine Zwischenebene von der Straße aus über zwei Treppen oder einen Aufzug erreicht werden.

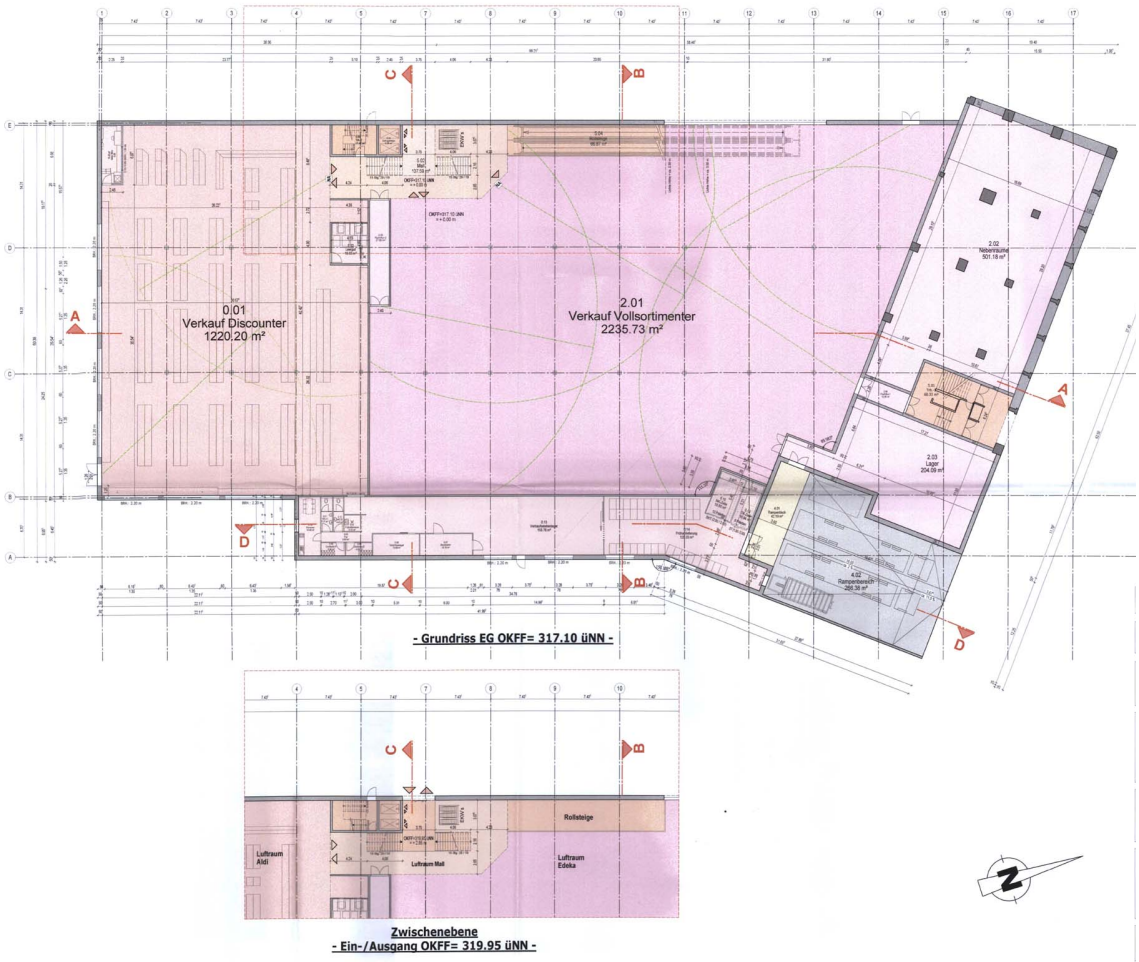


Abbildung 85: Bauantrag des geplanten Nahversorgungszentrums - Erdgeschoss (Brinke, A. ten, 2015a)

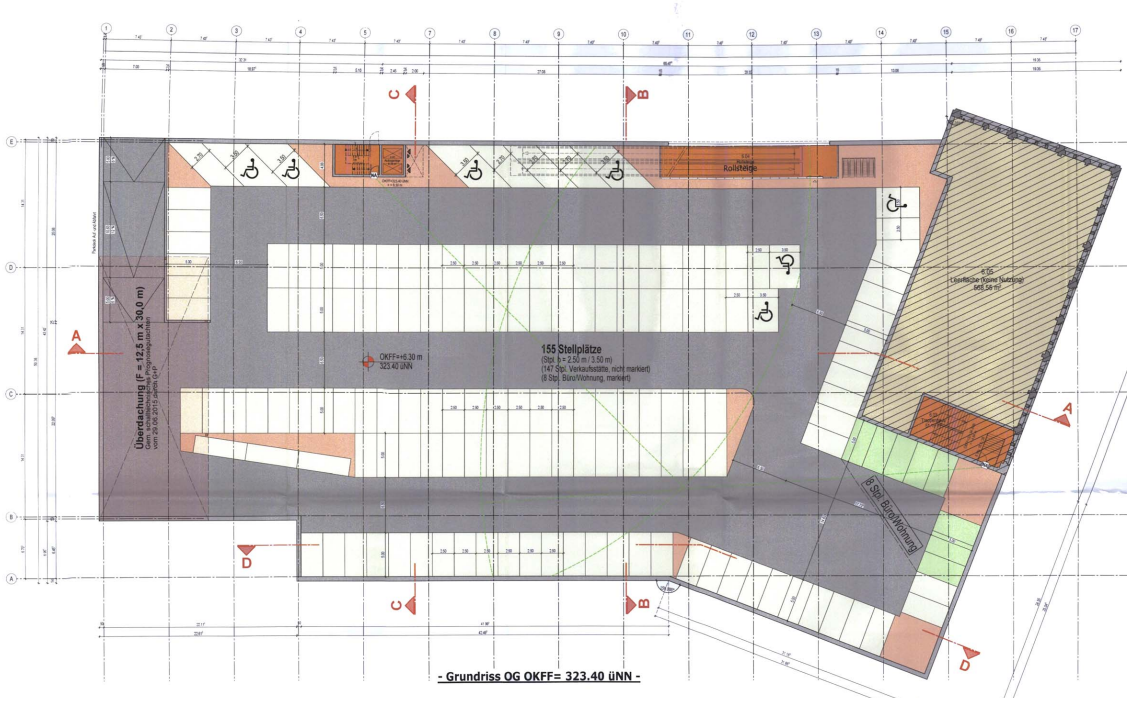


Abbildung 86: Bauantrag des geplanten Nahversorgungszentrums - 1. Obergeschoss (Brinke, A. ten, 2015d)

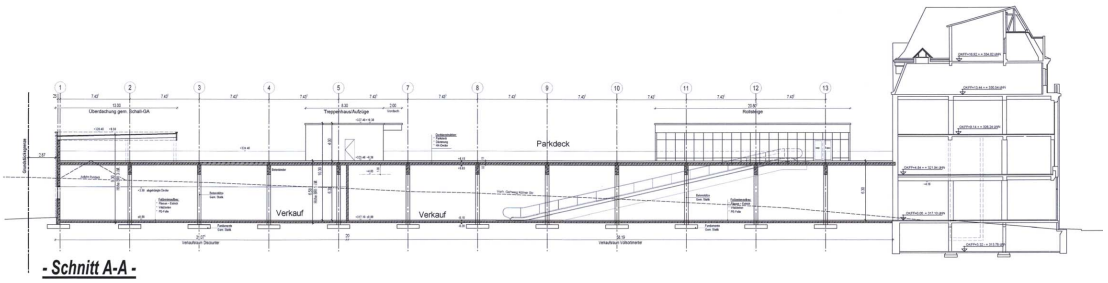


Abbildung 87: Bauantrag des geplanten Nahversorgungszentrums - Schnitt (Brinke, A. ten, 2015b)

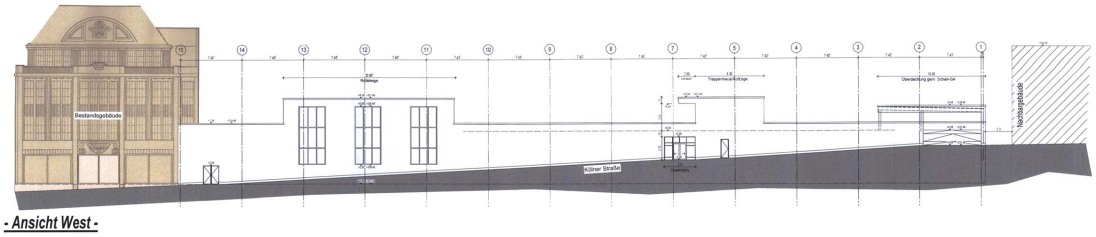


Abbildung 88: Bauantrag des geplanten Nahversorgungszentrums - Ansicht (Brinke, A. ten, 2015c)

Großbauten in und um die Lenneper Altstadt waren keine Seltenheit und gehörten zum Stadtbild. Bedingt durch die Nachfrage nach Nutzungsvielfalt entwickelten sich die Gebäudeformen und zeigen sich noch heute als ein Bestandteil des Stadtquartiers. Zu Zeiten der geplanten Altstadtsanierung 1976 wurden diese hingegen sehr in Frage gestellt.

3.2 Altstadtsanierungen

Das Stadtquartier der Altstadt Lenneps steht mit der Entstehung des DOCs nicht zum ersten Mal vor einem Maßnahmenprogramm zur Belebung des Altstadtkerns. Der Wunsch nach einer belebten und ansehnlichen Altstadt war in den sechziger und siebziger Jahren bereits im Gespräch und führte ab Ende der siebziger Jahre zu einer ansteigenden Anzahl an Sanierungsansätzen innerhalb der Altstadt (Metschies, 1979).

Dieses Kapitel konzentriert sich auf die Sanierungen der Altstadt Remscheid-Lenneps und deren Herangehensweisen, Probleme, Herausforderungen sowie Lösungen, die zum damaligen Zeitpunkt getroffen wurden.

3.2.1 Mausbach-Plan

Die Zukunft der Lenneper Altstadt war nach der Eingemeindung in die Stadt Remscheid im Jahre 1929 und dem später folgenden Zweiten Weltkrieg jahrelang unsicher. Der Zustand der Bausubstanz der Altstadt verschlechterte sich zunehmend, weil ausschließlich Geld für die Realisierung der Stadterweiterung mit dem Stadtquartier Lennep-Ost zur Verfügung stand. Die Lenneper Altstadt geriet in Vergessenheit und viele Häuser wurden in den ersten beiden Nachkriegsjahrzehnten abgerissen. Darüber hinaus änderte sich die lokale Bevölkerungsstruktur, dies führte dazu, dass sich die Anwohner nicht länger mit „ihrer“ Altstadt identifizieren konnten (Metschies, 1976, S. 4 ff.).

Um die Altstadt vor dem Verfall zu bewahren, fand im Jahr 1965 eine gemeinsame öffentliche Sitzung des Bauauschusses und des Bezirksausschusses Lenneps statt, in der der Architekt Hans Mausbach seine ausgearbeiteten Pläne zum Sanierungsgebiet der Altstadt Lennep vorstellte. In seinem Vortrag brachte Hans Mausbach eindeutig zum Ausdruck, dass unter dem Wort „Sanierung“ eine „Gesunderhaltung“ zu verstehen wäre. Nur einzelne Gebäude, die das Stadtbild minderten, sollten beseitigt werden. Dabei galt es, die Grundsubstanz zu erhalten und die Funktionsfähigkeit der Stadt zu gewährleisten (Heinrichs et al., 1965, S. 2 f.).

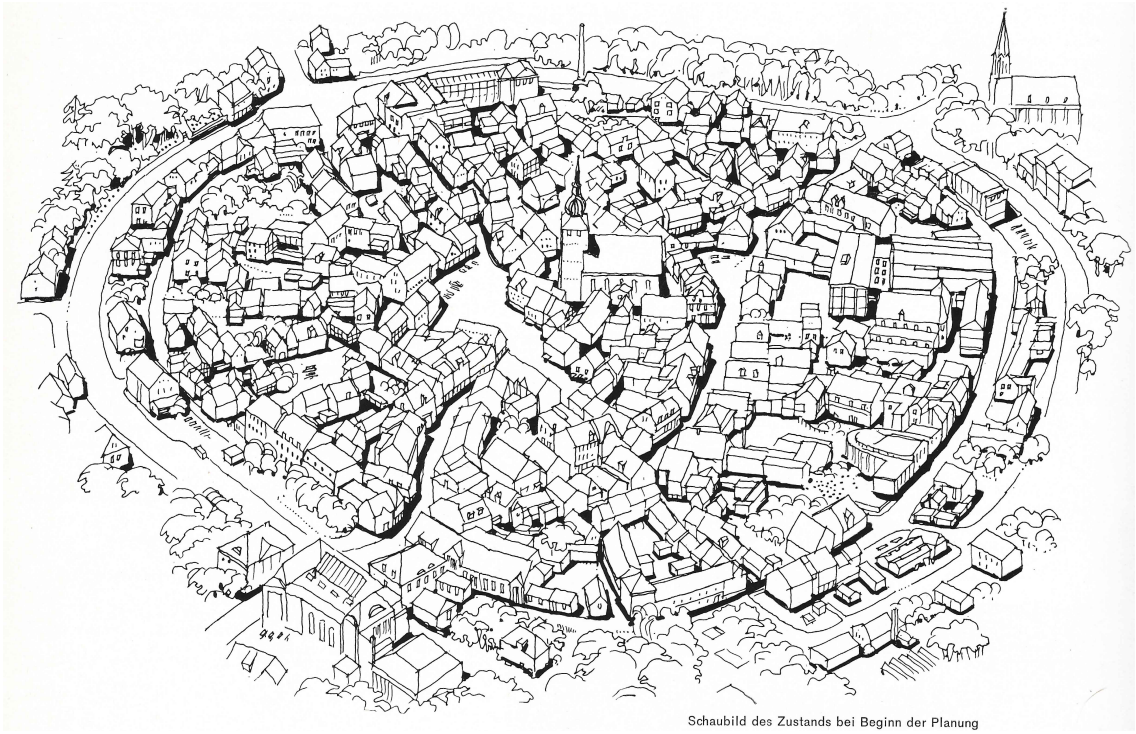


Abbildung 89: Darstellung der bestehenden Altstadt vor Beginn der Sanierungsplanung (Mausbach, 1972, S. 64)

Um dem Stadtgebiet zu einer aussichtsreichen Zukunft zu verhelfen, hielt Hans Mausbauch folgende Änderungsvorschläge für absolut notwendig (Heinrichs et al., 1965, S. 7 f.):

(1) An erster Stelle stand die Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereichs in der Altstadt mit Ausnahme für den gelegentlichen Anlieferungsverkehr einzelner Geschäfte. Die in der Nähe liegende Ringstraße sollte entsprechend verkehrsmäßig angepasst und mit ausreichend vielen Stellplätzen ausgebaut werden.

(2) Zudem gehörte zu „Mausbachs Plan“ die Entfernung aller gewerblichen Betriebe, die nicht in Einklang mit dem Stadtbild zu bringen waren.

(3) Der dritte Punkt bezog sich auf die zukünftigen Neubauten. Diese sollten im Hinblick auf den Maßstab und die Materialität der Bestandsbebauung angepasst, aber nicht nachgeahmt werden. Hans Mausbach hatte einen Zwei-Stufen-Plan für die Sanierung entsprechend dem Bebauungsplan nach dem Bundesgesetz ausgearbeitet, in dem die erste Sanierungsphase nach fünf Jahren und die zweite nach zehn Jahren beendet worden wäre.

Oberstadtdirektor Dr. Elsholz ergänzte auf dieser Sitzung, dass die Durchführung der Sanierungsarbeiten möglicherweise länger dauern könnten und erst nach zehn Jahre deutliche Veränderungen sichtbar werden würden. Als erste Priorität sah er die

Zustimmung der Lenneper Bevölkerung für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen an, denn nur auf diese Weise könnten die Veränderungen akzeptiert werden und ein „Bergisches Kleinod“ entstehen (Heinrichs et al., 1965, S. 9).

Zur Unterstützung der Finanzierung für die Sanierung wurde, laut Dr. Elsholz, eine Stiftung durch den Bundesverband der Deutschen Industrie gegründet, die Mithilfe des Landeskonservators angeboten und ein Beirat der Landesregierung gebildet. Des Weiteren ging man davon aus, dass der Entwurf des Städtebauförderungsgesetzes vom Bundeskabinett zusätzliche Erleichterung für die Umsetzungen bringen könnte (Heinrichs et al., 1965, S. 9).

Mit einer öffentlichen Diskussion endete die Sitzung, in der hauptsächlich über die Verbannung des Autoverkehrs aus der Altstadt gesprochen wurde. Ratsmitglieder und Lenneper Bürger sahen diese Entscheidung mit gemischten Gefühlen und äußerten den Wunsch, den Durchgangsverkehr zu verbieten, aber den Anwohnern die Zufahrt zu gewähren und Parkplätze auf dem Marktplatz zu schaffen. Hans Mausbach entgegnete mit dem Argument, dass aussreichend viele Parkplätze in 100 Meter Entfernung zur Verfügung stehen würden und dies durchaus zumutbar wäre. Der Fußgänger sei selbst ein Verkehrsteilnehmer und somit würde sich das Verkehrsaufkommen in der Altstadt nicht reduzieren (Heinrichs et al., 1965, S. 10 ff.).

In dem Buch „Die Planung der Stadtkernerneuerung“ (Mausbach, 1972) veröffentlichte Architekt Hans Mausbach 1972, neben fünf weiteren Beispielen von Mittel- und Kleinstädten, die Sanierungsplanung für die Altstadt Remscheid-Lennep. Es beinhaltet die wichtigsten Informationen und Darstellungen, die Hans Mausbach seit 1963 zum Lenneper Sanierungsgebiet zusammengetragen und zum größten Teil in der Sitzung von 1965 vorgestellt hatte. Das übergeordnete Ziel dieser Studie, neben der Erhaltung und Verschönerung der bergischen Altstadt, war die Wiederbelebung des Geschäftszentrums durch den Ausschluss des Verkehrs (Mausbach, 1972, S. 62 ff.).

Die geplante Vorgehensweise der einzelnen Sanierungsschritte beschrieb Hans Mausbach in einem Sanierungsplan (Abbildung 90), der in der oben genannten Sitzung von 1965 bereits kurz erwähnt wurde. Damals war die Sprache von zwei Sanierungsstufen (Heinrichs et al., 1965, S. 8).

Abbildung 90 zeigt den von Mausbach veröffentlichten Plan, der in drei Sanierungsstufen unterteilt und zusätzlich zwischen den denkmalgeschützen Gebäuden, den im guten Zustand bestehenden Gebäuden und den gestalterisch zu verbessernden Gebäuden unterschieden wurde (Mausbach, 1972, S. 66).

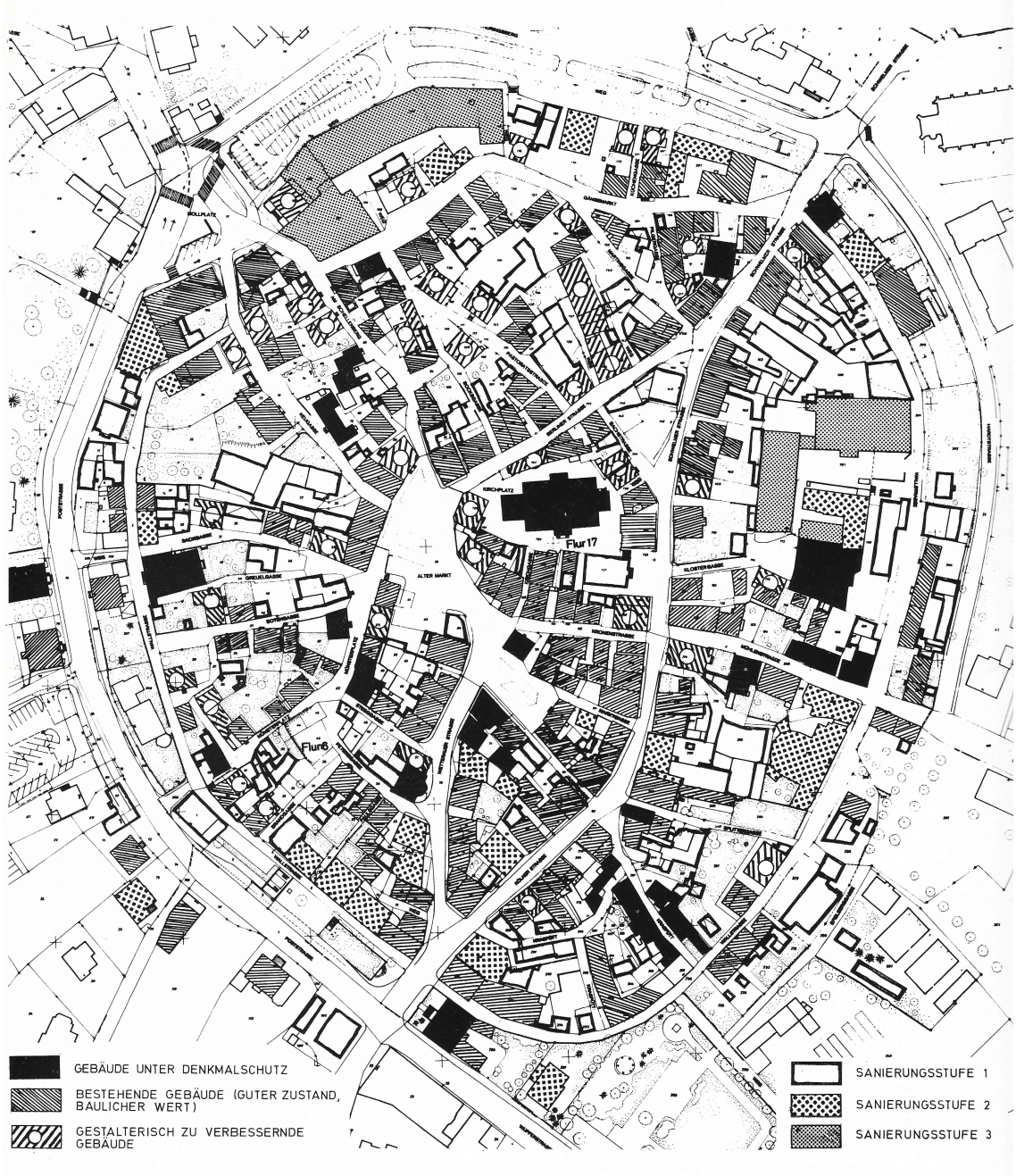


Abbildung 90: Sanierungsplan der Lenneper Altstadt (Mausbach, 1972, S. 66)

Sein Sanierungsplan zeigt, dass Hans Mausbach sich zum Teil in der zweiten, aber hauptsächlich in der dritten Sanierungsstufe den großen Gebäudekomplexen widmen wollte. „Fabrikationsbetriebe und unansehnliche gewerbliche Bauten, Hinterhofgebäude und provisorische Bauten“ sollten im Laufe der Sanierung entfernt werden (Mausbach, 1972, S. 64).

In Abbildung 91 sind die drei Sanierungsschritte farblich gekennzeichnet.

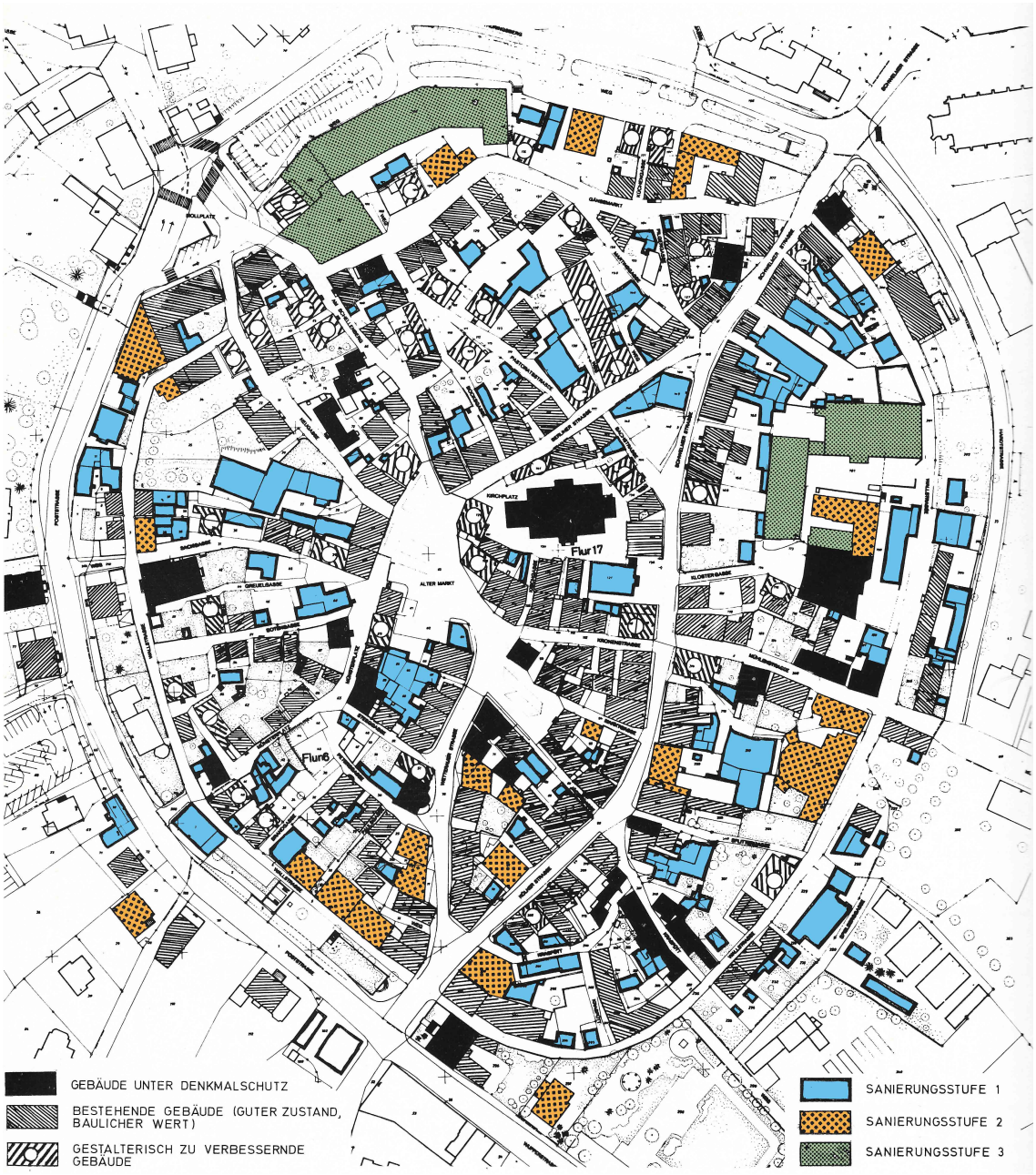


Abbildung 91: Mausbach-Sanierungsplan mit Darstellung der drei Sanierungsstufen (in Anlehnung an Mausbach, 1972, S. 66)

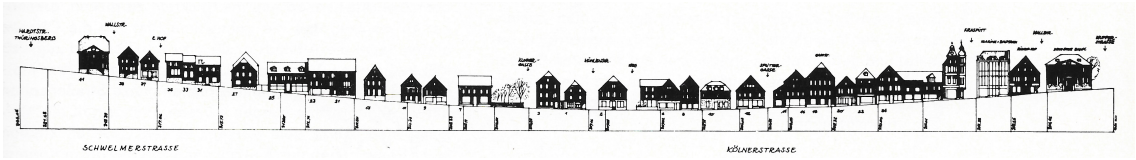


Abbildung 92: Ansicht Ost der Schwelmer- und Kölnerstraße (Mausbach, 1972, S. 63)

Der Maßstabs- und Funktionsunterschied zwischen den zu entfernenden Bauten und der prävalenten zwei- bis dreigeschossigen Bebauung mit Sattel- oder Walmdach, die in den Abbildungen 92 und 94 zu erkennen ist, erschien Mausbach zu groß und würde in seinen Augen keine Integration in die Altstadt zulassen (Mausbach, 1972, S. 63 f.).



Abbildung 93: Bäckerei Otto Neveling in der Schwelmerstraße 1955 (Schmidt W. R., 2007, S. 53)

Im Vergleich zu heute weist die Bestandsanalyse von Mausbach im Hinblick auf die grundsätzliche Nutzungsaufteilung der jeweiligen Häuser keine Diskrepanz auf. In den sechziger und siebziger Jahren sowie zum aktuellen Zeitpunkt ist und waren in den Hauptgeschäftsstraßen der Einzelhandel, die Gaststätten und die kleinen Handwerksbetriebe in den Erdgeschossen und die Wohnungen in den Obergeschossen angesiedelt (Mausbach, 1972, S. 63). Dies zeigt Abbildung 93.

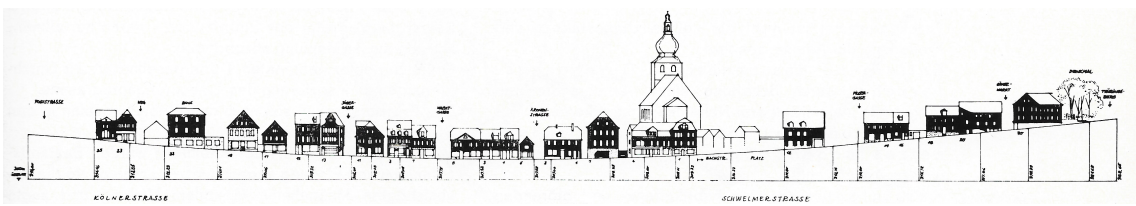


Abbildung 94: Ansicht West der Schwelmer- und Kölnerstraße (Mausbach, 1972, S. 63)

Zu den Hauptgeschäftsstraßen gehörten damals wie heute die Kölner-, Schwelmer-, Berliner-, Wetterauer- und Kronenstraße, sowie der Alte Markt (Abbildung 95).



Abbildung 95: Hauptgeschäftsstraßen zur Zeiten der Sanierungsplanung (in Anlehnung an Mausbach, 1972, S. 63)

Im Hinblick auf die Neugestaltung der Altstadt schlug Hans Mausbach eine Fassadenkorrektur vor. Einige Häuser in der Altstadt brachten die Besitzverhältnisse in Form der Fassadengestaltung zum Ausdruck (Mausbach, 1972, S. 68).

Wie auf der linken Seite von Abbildung 96 zu sehen ist, zeigt das Wohnhaus mit Gewebeflächen im Erdgeschoss eine Giebeltrennung. Auf der rechten Seite der Abbildung ist der Verbesserungsvorschlag von Mausbach zu erkennen, der durch die einheitliche Gestaltung des Ladengeschosses inkl. des gemeinschaftlichen Schriftzugs und der Verwendung einheitlicher Materialien einen ganzheitlichen Baukörper wiederherstellen wollte (Mausbach, 1972, S. 68).



Abbildung 96: Beispiele zur neuen Fassadengestaltung (Mausbach, 1972, S. 65)

Mausbachs Plan war bei diesem Vorgehen nicht, die „alte“ Lenneper Altstadt vor der Sanierungsplanung nachzuahmen, sondern eine entsprechende Fassadengestaltung mit den für Lennep spezifischen Materialien vorzunehmen (Mausbach, 1972, S. 68).

Die Ästhetik des Stadtkerns war ein wesentlicher Bestandteil der Sanierung, damit das Geschäftsleben in neuer Blüte erstrahlen konnte. Um zusätzlich einen Aufschwung der Wirtschaft zu erzielen, hielt er die Schaffung einer Fußgängerzone im Bereich der Altstadt für die geeignetste Lösung (Heinrichs et al., 1965, S. 7).

In den Sanierungsvorschlägen von Mausbach wird ersichtlich, dass er der Abhängigkeit von Stadt und Handel einen großen Stellenwert beimisst. Seiner Ansicht nach würde der Handel von einer attraktiven, kundenfreundlichen Stadt profitieren.

In seinem Buch hat er die in den 1960er Jahren vorhandenen Verkehrsströme der Altstadt in einem Lageplan dargestellt, wie in Abbildung 97 erkennbar ist (Mausbach, 1972, S. 65).

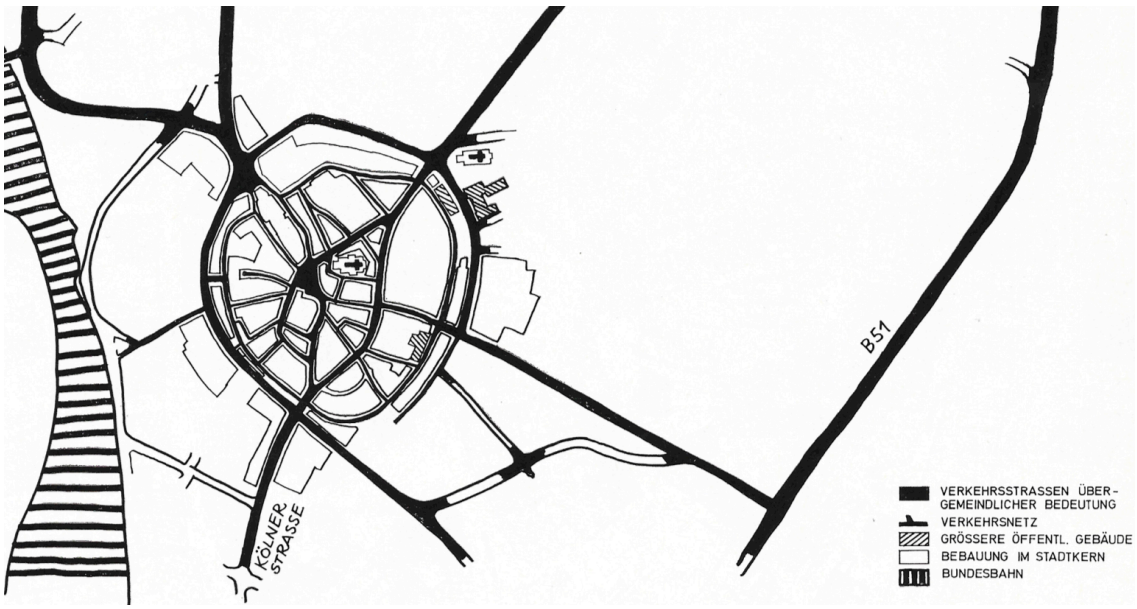


Abbildung 97: Verkehrsnetz in der Altstadt (Mausbach, 1972, S. 65)

Seine Wunschvorstellung für die Altstadt und deren Alltag war die Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs innerhalb des Altstadtrings (Abbildung 98), sodass die Straßen ausschließlich von den Fußgängern genutzt und den Besuchern des Altstadtkerns ein attraktiveres und prosperierendes Geschäftszentrum geboten werden konnte (Mausbach, 1972, S. 62 ff.).

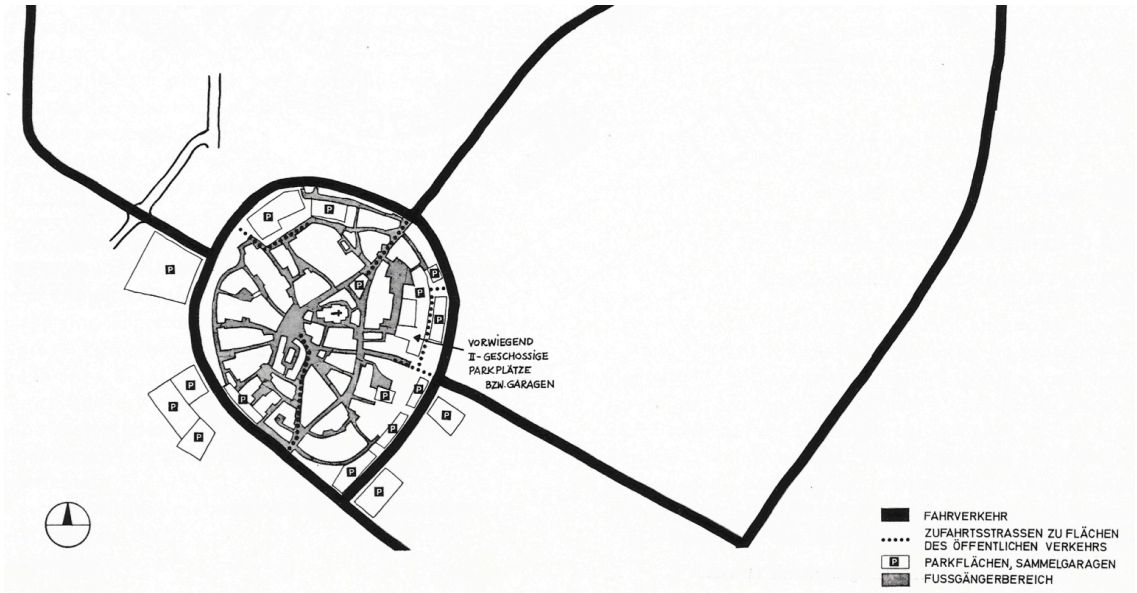


Abbildung 98: Geplante Fahr- und Fußgängerflächen in der Altstadt und Umgebung (Mausbach, 1972, S. 65)

Abbildung 98 zeigt, dass im Stadtkern alle Straßen grau gekennzeichnet sind und nur noch als Fußgängerzone fungieren sollten. Der Verkehr sollte über den äußeren Ring, schwarz dargestellt, umgeleitet werden.

Nach dieser Vorstellung wurden in den fünfziger Jahren die ersten Fußgängerzonen in europäischen Städten etabliert. Die erste Fußgängerzone entstand im Oktober 1953 an der Lijnbaan in Rotterdam. Kurze Zeit später, im November 1953, wurde die Kieler Holstenstraße in Kassel und einen weiteren Monat später, im Dezember 1953, die Schulstraße in Stuttgart als Fußgängerzone eröffnet (Günther, 2013).

Nach dem Zweiten Weltkrieg stand die Trennung der Verkehrsarten an erster Stelle, um autogerechte Städte zu realisieren (Schmucki, 2001, S. 317). Dabei wurden nicht nur die Verkehrsarten aufgeteilt, sondern auch die Funktionen der Städte von einander getrennt. Die Urbanität, der heute wieder zunehmende Bedeutung zugesprochen wird, wurde bewusst in die Bereiche Handel, Wohnen und Verkehr aufgefächert (Günther, 2013).

Grundsätzlich soll bei neugeplanten Fußgängerzonen der Fokus auf die verbesserte Verkehrsführung, die wirtschaftliche Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung sowie die Stärkung der Aufenthalts- und Freizeitqualität gelegt werden. Für die erfolgreiche Realisierung einer Fußgängerzone wird eine hohe Attraktivität und Funktionalität des Stadtquartiers vorausgesetzt. Durch Freizeitangebote in Form von öffentlichen Veranstaltungen soll die Fußgängerzone belebt werden (Merkblatt Fußgängerzonen - Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V., 2007).

Dies stellt einen Widerspruch in sich dar, denn einer Einkaufsstraße, in der die unterschiedlichen Verkehrsarten koexistieren, ist eine Urbanität gegeben und muss nicht durch Veranstaltungen erst geschaffen werden.

Durch die strikte Trennung der einzelnen Nutzungen in verwirklichten Fußgängerzonen wird heute sichtbar, dass diese Räume von Bewohnern, insbesondere nachts, gemieden werden. Sie erwecken den Eindruck eines toten Raumes (Günther, 2013).

Der Trend geht zurück zur Urbanität, indem durch den Zusammenschluss der unterschiedlichen Funktionen einer Stadt, Handel, Wohnen, Verkehr, Gewerbe, Kultur und Produktion, wieder ein städtisches Ganzes geschaffen wird (Schäfer K., 2011, S. 49).

Die Straßen der Lenneper Altstadt wurden nicht zu Fußgängerzonen umgeplant, da das von Mausbach angefertigte Sanierungskonzept nicht realisiert wurde. Die anstehenden Kosten waren zu hoch und die gesamte Planung war zum Scheitern verurteilt, weil niemand sich bereit erklärte, die Arbeit von Mausbach durchzusetzen und fortzuführen (Metschies, 1976, S. 10).

Bis heute, im Jahr 2018, teilen sich Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer den Straßenraum innerhalb der Altstadt. Gegenseitig wird aufeinander Acht gegeben und alle Verkehrsbeteiligten werden gleichermaßen respektiert. Jedem Ortskundigen ist diese Situation, wie in so vielen anderen Städten, bekannt. Wechselnde Straßenbeläge in den Hauptgeschäftsstraßen – Kölner-, Berliner-, Schwelmer- und Wetterauerstraße – signalisieren Fußgängern und Autofahrern in Abschnitten den Weg. Die Erreichbarkeit der Häuser innerhalb der Altstadt mit dem Auto ist in den meisten Fällen möglich, hingegen sind die Durchfahrten einiger Straßen und Gassen durch Poller verwehrt. Abbildung 99 zeigt das heutige Verkehrsnetz in der Altstadt mit der Unterscheidung von gemeinschaftlich genutzten Flächen aller Verkehrsbeteiligten (blau) und Fußgängerbereichen (orange).

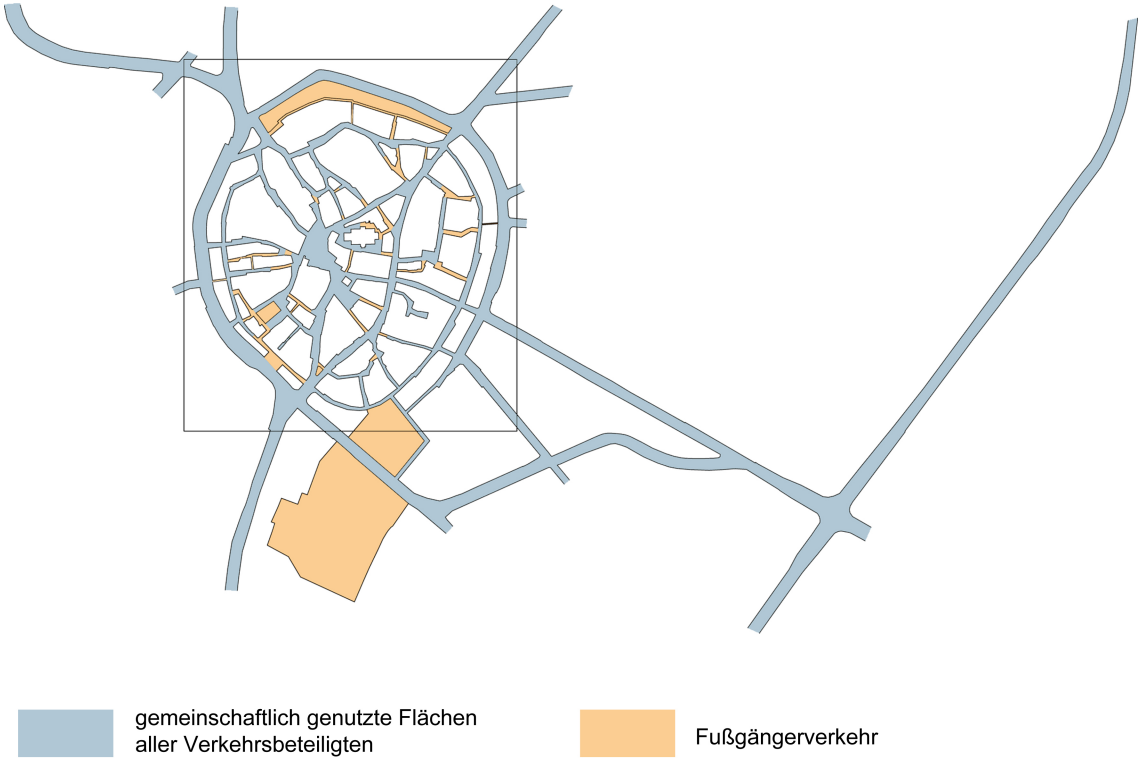


Abbildung 99: Das heutige Verkehrsnetz in der Altstadt (2017) (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

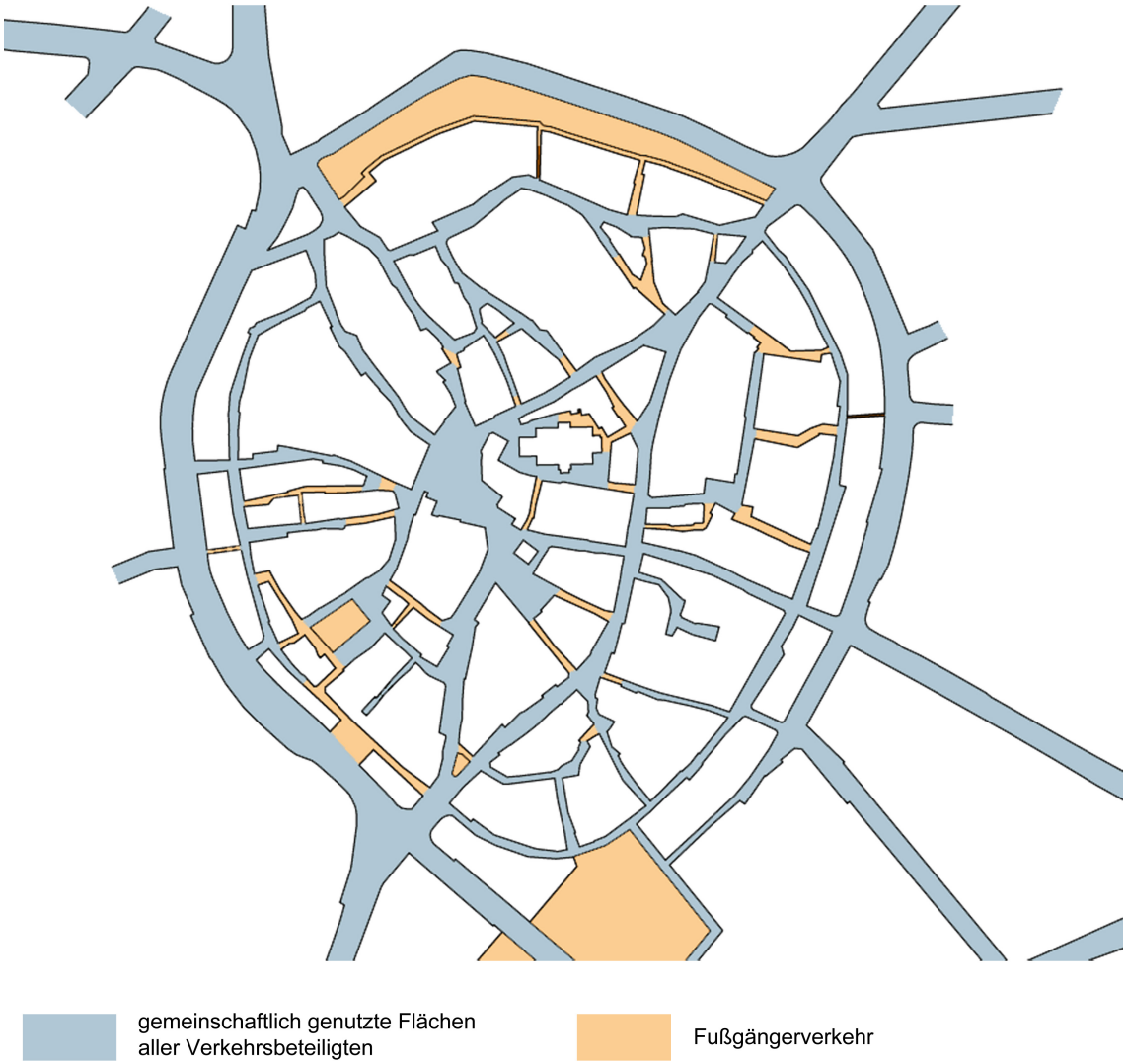


Abbildung 100: Vergrößerung des heutigen Verkehrsnetzes in der Altstadt (2017) (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Nach aktuellen Überlegungen wird erneut eine Fußgängerzone für die Altstadt bevorzugt. Laut der Wirtschaftsförderung wird mit der Eröffnung des DOCs an einem gut besuchten Samstag eine Besucheranzahl von 18.000 bis 20.000 Personen erwartet, wovon voraussichtlich ca. 10 Prozent (2.000 Besucher) ihren Einkauf in der Altstadt fortsetzen werden. Diese Besucheranzahl führt zur Wiederaufnahme der Überlegungen einer Fußgängerzone. Es wird befürchtet, dass Autoverkehr den unbeschwerten Einkauf behindern könnte (Röser & Peiseler, 2017).

Neben der Sanierungsplanung fertigte Hans Mausbach 1968 den Bebauungsplan Nr. 210 für die Lenneper Altstadt an (Abbildung 101), der bis 1977 rechtskräftig war und als Grundlage für weitere Vorhaben diente (Metschies, 1991, S. 47).

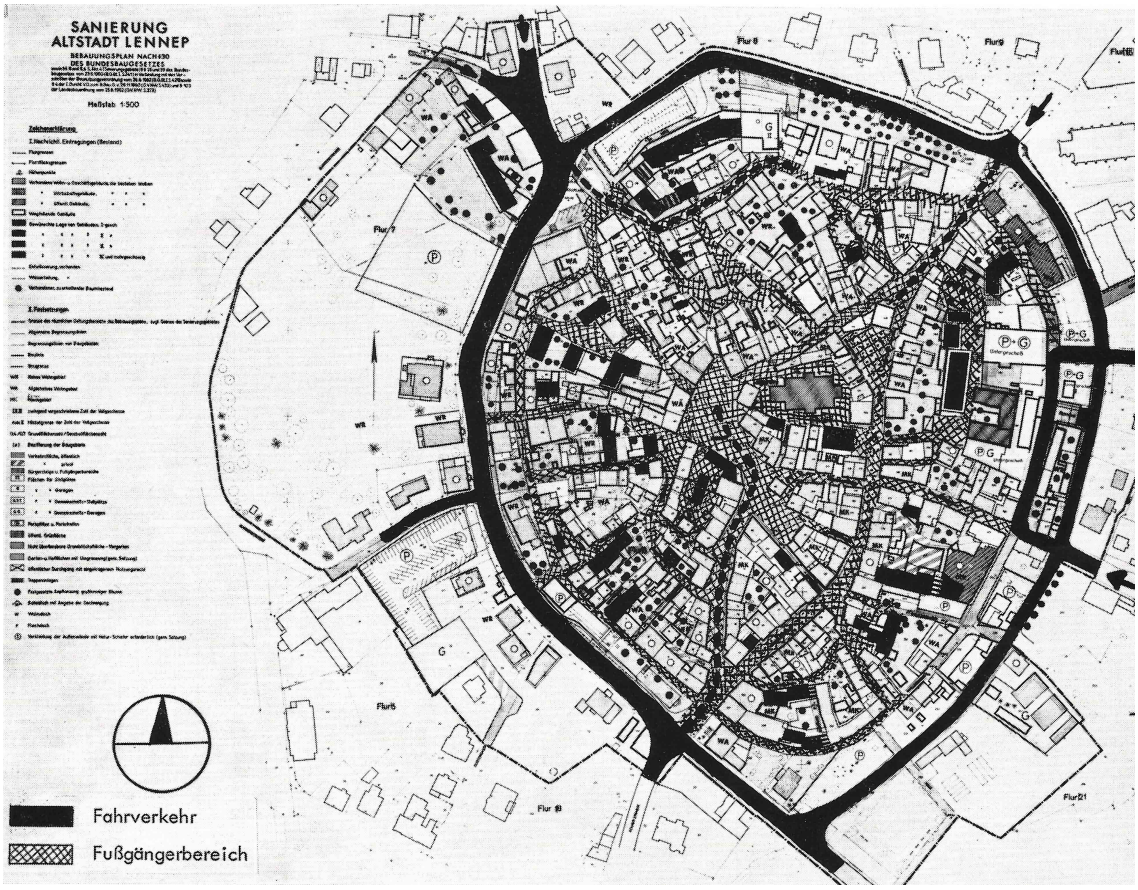


Abbildung 101: Bebauungsplan Nr. 210 (Mausbach, 1972, S. 67)

3.2.2 Sanierungs-Rahmenplan 1976 des Planungsbüros Zlonicky

Im Jahr 1972 gewann die Sanierungsplanung wieder an Bedeutung und vier Jahre später wurde ein neuer Sanierungsplan erstellt. Im Gegensatz zum Mausbach-Plan, der überwiegend die architektonische Seite der Altstadt betrachtet hatte, konzentrierte sich der neue Sanierungsplan des Planungsbüros Zlonicky von 1976 auf die städtebaulichen Zusammenhänge der Altstadt.

Das Planungsbüro Zlonicky aus Essen bekam durch einen Ratsbeschluss im Jahr 1974 den Auftrag zur Erstellung eines Sanierungsplans für die Lenneper Altstadt. Im Jahr 1977 folgten die Beschlussvorlage für dieses Sanierungskonzept und der Vorschlag über die Festlegung des genauen Sanierungsgebietes (Pernice, 1977, S. 4).

Die Dokumente zur Sanierung von Mausbach entsprachen in den siebziger Jahren nicht mehr den Ansprüchen und mussten entsprechend des Städtebauförderungsgesetzes von 1971 berichtigt werden. Der Landeskonservator definierte noch im selben Jahr den neuen Schutzbereich für die Altstadt. Dies war von strategischer Bedeutung, da inzwischen weitere Gebäude abgerissen worden und an deren Stellen Garagen, Lagerräume und Parkplätze entstanden waren, die nicht dem gewünschten Stadtbild gerecht wurden (Metschies, 1976, S. 10 ff.).

Das Erscheinungsbild des Stadtquartiers änderte sich erheblich. Seit dem Zweiten Weltkrieg waren mindestens 46 Gebäude abgerissen worden. Die enge Bebauung wich einer aufgelockerten Straßenführung. Die freiliegenden Flächen wurden durch Verschönerungsmaßnahmen zu Spielplätzen oder Gärten umfunktioniert, in der Hoffnung, dass Lennep erneut als Gartenstadt gesehen werden würde (Metschies, 1976, S. 14 ff.).

Die Bezeichnung „Gartenstadt“ erhielt die Lenneper Altstadt aus verschiedenen Gründen. Einer der Gründe ist die Namensableitung eines Berges, der den Namen „Gartenberg“ trägt und Lennep umgiebt. Ein weiterer Grund waren die zahlreichen großzügigen und prachtvollen Gärten der Großfabrikanten, die im ersten Viertel des 19. Jahrhunderts die Altstadt einrahmten. Auf diese Weise entstand auch der Name „Gartenstraße“. Zusätzlich unterstützte die Fabrikantenfamilie Hardt durch Albert Schmidt den Verkehrs- und Verschönerungsverein 1868/69, der u. a. einen mit zahlreichen Bäumen versehenden Rundgang um Lennep verwirklichte. Dazu gehörten die Albert-Schmidt-Allee und der Westring (Schmidt W. R., persönliche Kommunikation, 19. Juni, 2018).

Mit dem Ziel der Verwirklichung einer Gartenstadt wurde nicht nur der Abriss weiterer Gebäude verhindert, sondern ebenfalls die Fällung von Bäumen. Zudem wurden Neupflanzungen in und um den Altstadtring veranlasst. Neu angelegte Gärten in der Altstadt sollten die Wohnqualität des Stadtquartiers steigern (Metschies, 1976, S. 16).

Diese und viele weitere Änderungsmaßnahmen waren einem Sanierungs-Rahmenplan zu verdanken, der von dem Planungsbüro Zlonicky 1976 angefertigt wurde.

Zur erhaltenden Erneuerung des Altstadtkerns entwickelte das Planerbüro Zlonicky eine Planung in drei Stufen (Pernice, 1981a, S. 1363 f.):

(1) Orientierungsphase: Ausarbeitung von Grobzielen,
(2) Analysephase: Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen zur Herstellung eines verbindlichen Baurechts und einer Sanierungssatzung sowie Anfertigung eines städtebaulichen Rahmenplans (Abbildung 102) und
(3) Bauleitplanung: Aufteilung des Altstadtkerns in fünf Teil-Bebauungspläne (Abbildung 103).



Abbildung 102: Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt Remscheid-Lennep (Pernice, 1981a, S. 1364)

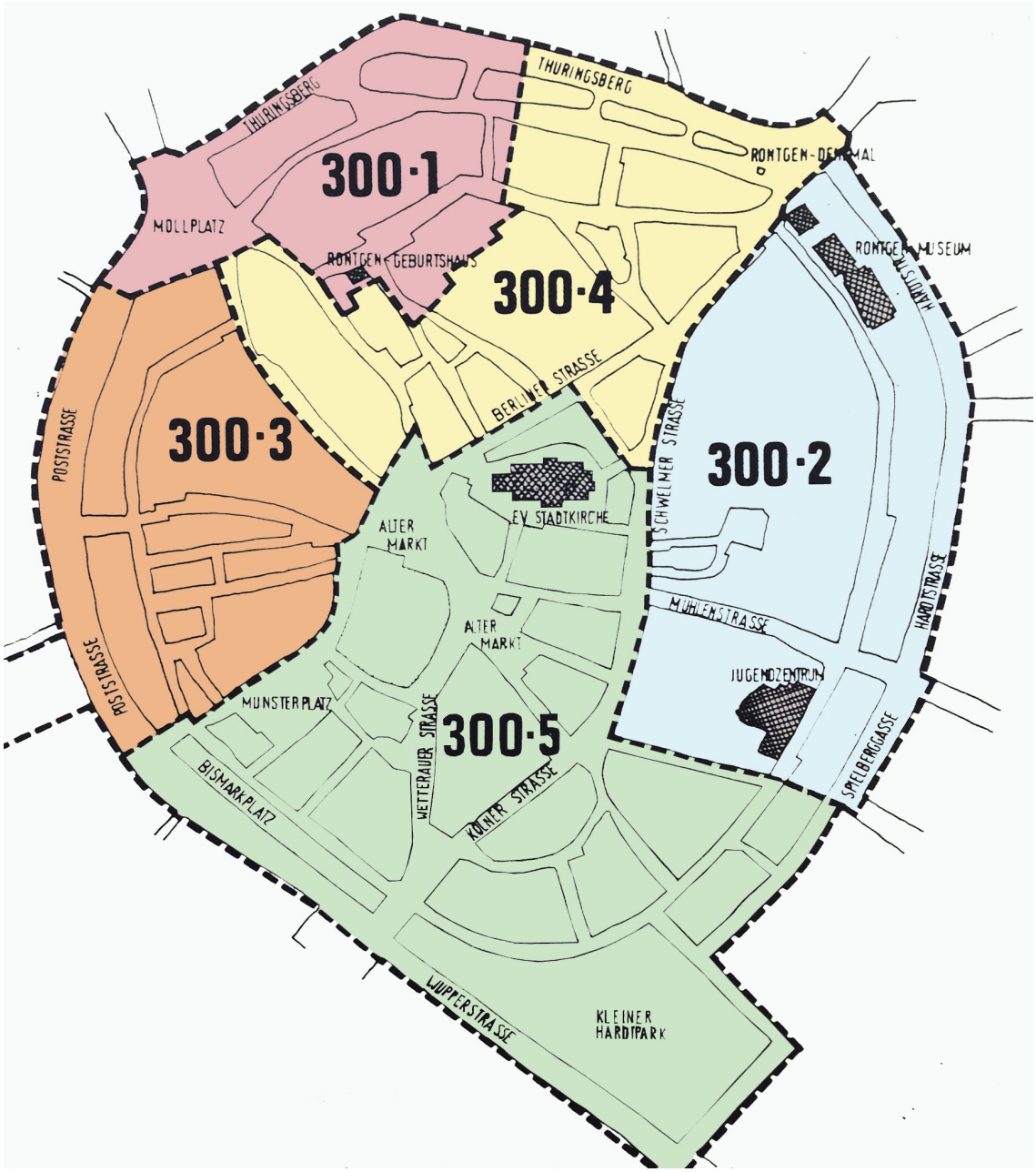


Abbildung 103: Bebauungsplan Nr. 300 – Gebiet Altstadt Lennep (in Anlehnung an Haack, Nelles, & Selbach, 1986, S. 47)

Grund für die Wiederaufnahme und Weiterverfolgung der Sanierungsarbeiten nach dem gescheiterten „Mausbach-Plan“, was vermutlich zum zuvor genannten Beschluss von 1977 führte, war der Kampf um ein bestimmtes Hausensemble in der Lenneper Altstadt – die Neugasse 3-5 (Abbildungen 104 und 105). Jahrelang wurde über das Vorgehen mit dem Haus in der Neugasse 3-5 diskutiert und letztendlich schien der Abriss im Jahr 1975 unvermeidlich. Die Kosten für die Sanierung erschienen zu hoch und stattdessen sollte ein Neubau entstehen (Metschies, 1976, S. 17 ff.).

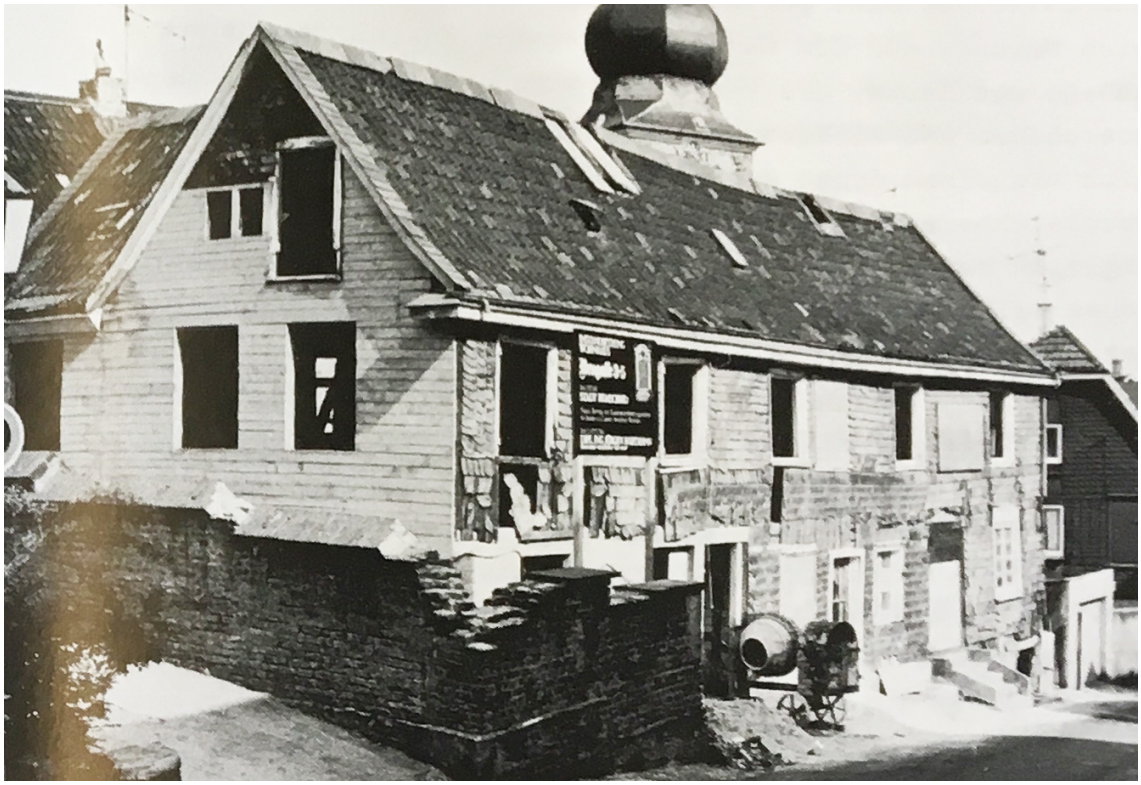


Abbildung 104: Neugasse 3-5 zur Zeit der Restaurierung (1976) (Metschies, 1976, S. 19)



Abbildung 105: Neugasse 3-5, 42897 Remscheid-Lennep (2018)



Abbildung 106: Standort des Hauses Neugasse 3-5 (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Das Haus an der Neugasse 3 zeichnete sich besonders durch seine wertvollen Türen im Rokokostil (Abbildungen 107 und 108) aus, die im Lauf der Jahre immer weiter vermoderten (Metschies, 1991, S. 11).

Als ein Stück Eichenholz aus der Tür herausgebrochen war und die Morgenpost in ihrer Zeitung 1974 davon berichtete, fand ein Umdenken statt. Dank der Hartnäckigkeit des Verkehrsvereins, der sich u. a. für die Standortförderungs- und Verschönerungsmaßnahmen im Hinblick auf die Stadtentwicklung in Lennep einsetzte, und der Bemühungen des Landeskonservators konnten ca. 400.000 DM aus den Konjunkturförderungsmitteln für die Sanierung bereitgestellt werden. Dies hat schließlich zur Zustimmung für die Sanierung geführt (Metschies, 1976, S. 18 ff.).



Abbildung 107: Eingangsportal des Hauses Neugasse 3 vor der Sanierung (Metschies, 1991, S. 11)

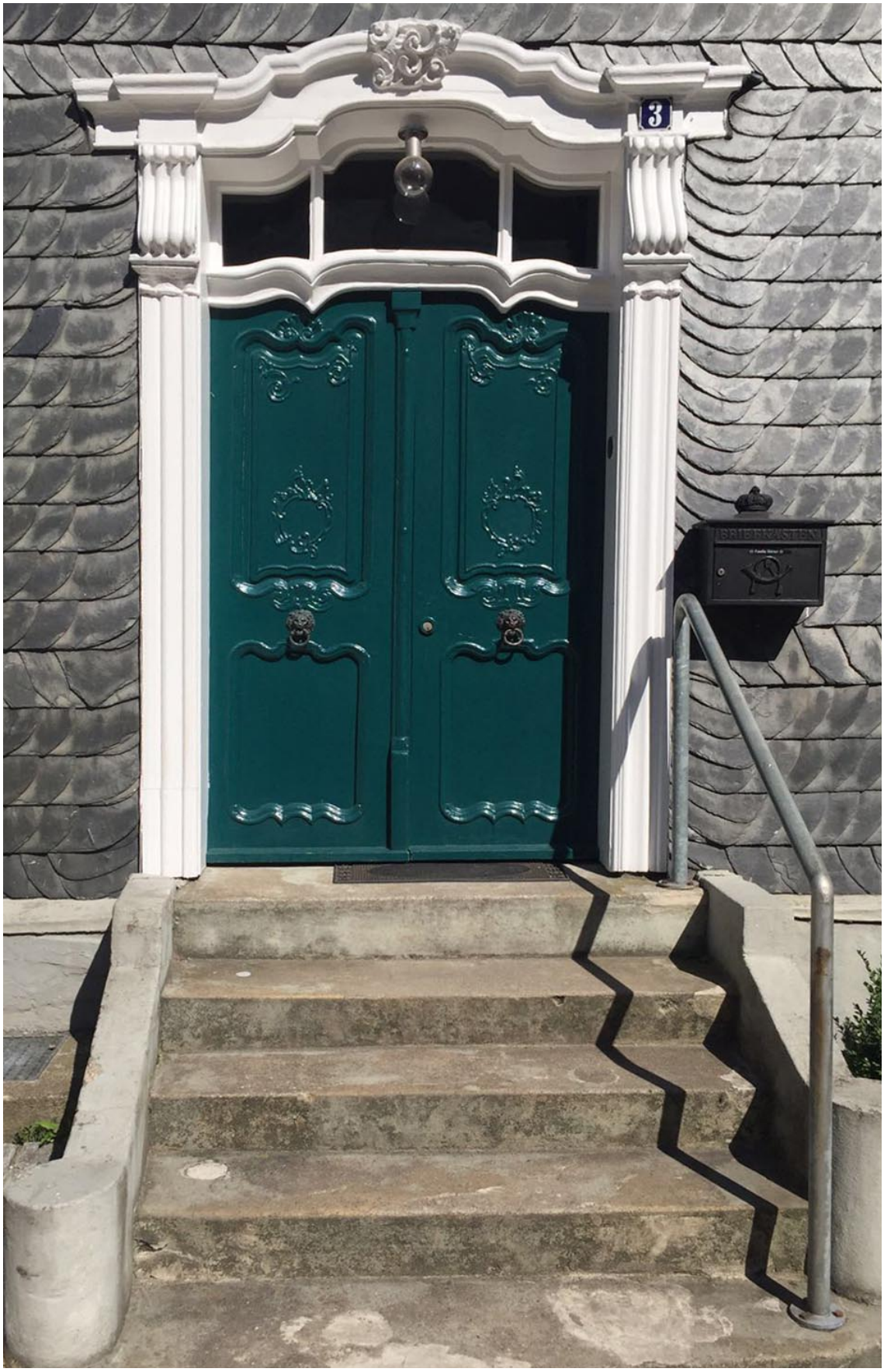


Abbildung 108: Eingangsportal des Hauses Neugasse 3 nach der Sanierung (2016)

Die Gesamtkosten beliefen sich auf 430.000 DM, wovon 330.000 DM für die reinen Baukosten erforderlich waren. Nach Fertigstellung zog der Baudezernent, Beigeordneter Dr. Pernice, in das Wohnhaus ein (Jäckels, 1976a). Im Nachhinein erwies sich die Erhaltung des Hauses mit ihren Umbauarbeiten als kostengünstigere Lösung im Vergleich zu einem Neubau (Billiger als ein Neubau, 1976).

Der Verkehrsverein erhoffte sich mit diesem Beispiel, dass von nun an nicht mehr an der Sanierungswilligkeit der Stadt gezweifelt werden würde. Das Planungsbüro Zlonicky, das – wie zuvor erwähnt – den Sanierungs-Rahmenplan für die gesamte Altstadt verfasste, wurde mit der Sanierung der Neugasse 3-5 beauftragt (Metschies, 1976, S. 21 f.).

Dieser Sanierung-Rahmenplan wurde als „'vorbereitende Untersuchung' im Sinne des § 4.1 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27.7.1971 (BGB1. S. 1.125)" erstellt und das Sanierungsgebiet festgelegt (Pernice, 1977, S. 4).

In der Orientierungsphase der Sanierungsplanung wurde im Juni 1975 von dem Planungsbüro Zlonicky ein Bericht zusammengefasst (Für Lenneper Sanierung Analyse-Phase beendet, 1976).

Fünf entwickelte Modelle, die die unterschiedlichen Zukunftsperspektiven Lenneps veranschaulichten, wurden im Zusammenhang mit dem Sanierungs-Rahmenplan vorgestellt und erläutert (Zlonicky et al., 1976, S. 1):

(1) Das Trendmodell, die erste Variante, bestand darin, die Investitionen in die Stadt einzustellen und sie sich selbst zu überlassen. Dies hätte das Risiko zur Folge, dass die Altstadt sich selbst zerstören könnte.

(2) Die zweite Variante, das Wohnmodell, legte das Hauptaugenmerk auf die Primärfunktion – Wohnen. In diesem Zusammenhang würden die Sekundärfunktionen auf ein Minimum reduziert werden und die Investitionen in die Verbesserung der Wohnsituation und in die Schaffung von Freizeitmöglichkeiten fließen.

(3) Im dritten Modell wurde die Primärfunktion den Freizeitmöglichkeiten zugeschrieben. Das Freizeitmodell sollte die landschaftlichen und städtebaulichen Qualitäten des Stadtquartiers und der näheren Umgebung hervorheben, indem Gastronomie und Freizeit gefördert werden würden.

(4) Das Dienstleistungsmodell konzentrierte sich auf die Stärkung des Dienstleistungsangebotes in der Altstadt und hatte zum einen die Schaffung eines Zentrums und zum anderen die Versorgung Lenneps und Umgebung zum Ziel.

(5) Die letzte Variante, das Kombinationsmodell, sah eine Nutzungsvielfalt für das Stadtquartier vor, erfüllt durch die Verschmelzung des Wohn-, Dienstleistungs- und Freizeitmodells.

Die Entscheidung fiel auf das Kombinationsmodell, da es im Vergleich zu den anderen Modellen, die – aus damaliger Sicht – beste und realistischste Zukunftsperspektive für das Stadtquartier bieten konnte. Die Funktionen Wohnen, Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten waren bereits vorhanden und mussten jetzt gezielt gefördert bzw. kombiniert werden. Alle Änderungswünsche und –vorstellungen sollten dabei unter dem Gesichtspunkt getroffen werden, dass die Altstadt als ein Ensemble mit all seinen Details in der bergischen Bauweise wahrgenommen werden musste (Zlonicky et al., 1976, S. 2 ff.). Die Altstadt ist ein „nicht reproduzierbares Kulturdenkmal“ (Zlonicky et al., 1976, S. 2).

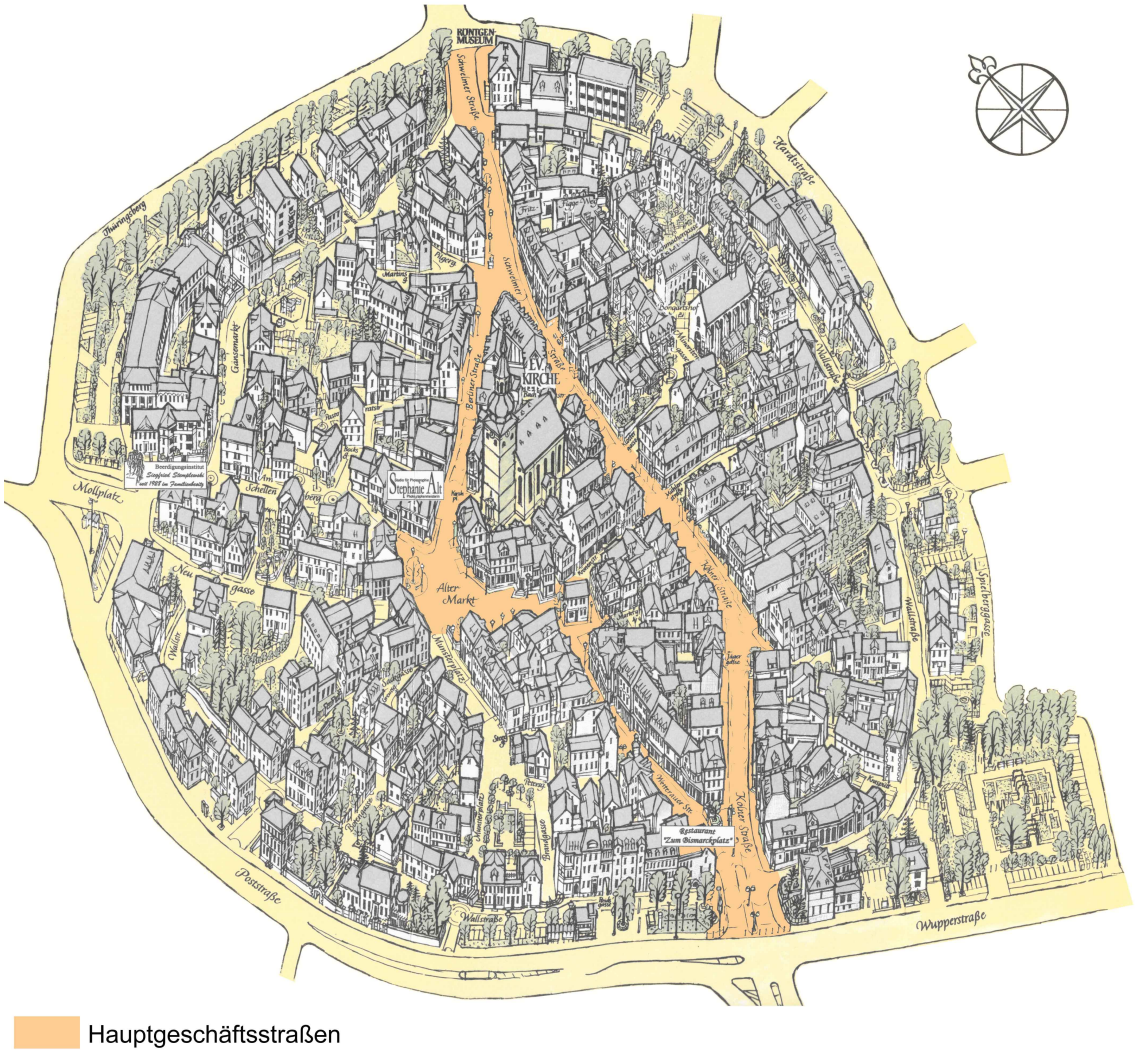


Abbildung 109: Die Lenneper Hauptgeschäftsstraßen (in Anlehnung an Nr. 336 Remscheid mit Ortsteil Lennep - Bollmann-Bildkarten-Verlag Braunschweig, 2008)

Ziel war es, die Funktion „Wohnen“ wieder als Hauptbestandteil des Stadtquartiers zu etablieren und den Bewohnern das Leben so schön und einfach wie möglich zu gestalten, indem Gebäude und Wohnungen instand gesetzt, die Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten ausgebaut und alle Funktionen der Altstadt mit einem gut erreichbaren Fußwegesystem versehen werden sollten. Zugleich galt es, die Nutzungsvielfalt des Dienstleistungsbereiches in dem Stadtquartier zu stabilisieren und dies als Vorteil gegenüber dem monofunktionalen Zentrum Remscheids zu nutzen. Hauptgeschäftsstraßen sollten weiterhin die Kölner- Schwelmer-, Berliner-, Wetterauer-, Kronenstraße sowie der Alte Markt sein, in denen sich der Handel ausschließlich im Erdgeschoss befand und die Wohnflächen in den darüberliegenden Geschossen angeboten wurden (Zlonicky et al., 1976, S. 3 ff.). In Abbildung 109 sind die genannten Hauptgeschäftsstraßen dargestellt und orange hervorgehoben.

Die Kleinteiligkeit der Gebäudestruktur sollte indessen gewahrt und der Bau von neuen, aus dem Maßstab fallenden Gebäuden verhindert werden, wie z. B. der Bau eines weiteren Kaufhauses (Zlonicky et al., 1976, S. 4). In diesem Zusammenhang wurde auf das am Rand der Altstadt gelegene ehemalige Warenhaus Dörrenberg verwiesen, welches 1926 in den Besitz der Rudolph Karstadt Aktiengesellschaft gelangte und hier über viele Jahrzehnte verblieb (Schmidt W. R., 2015).

Es sollte sowohl das Stadtbild vor solch überdimensionalen Bauten bewahrt als auch die kleinen Ladenlokale in der Altstadt vor möglicher Konkurrenz geschützt werden. Auf diese Weise sollte die Erhaltung der Nutzungsvielfalt in den Hauptgeschäftsstraßen des Alstadtrundlings gewährleistet und weiterhin gefördert werden. Das Planungsbüro Zlonicky sah die Altstadt als vielseitiges Stadtquartier an, das einen Gegenpol zur überwiegend monotonen Innenstadt von Remscheid darstellte (Zlonicky et al., 1976, S. 4).

Des Weiteren wurde die Verbesserung der Wohnqualität als eine der wichtigsten Prioritäten des Planungsbüros Zlonicky in ihrem Sanierungs-Rahmenplan festgelegt. Die kleinen Gewerbebetriebe passten nicht in das Konzept des Planungsbüros. Durch deren Verlagerung aus der Altstadt heraus sollte im Bebauungsplan das Stadtquartier vom Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme der Gemeinbedarfseinrichungen, geändert werden (Zlonicky et al., 1976, S. 3 ff. und 22 ff.).

In folgender Reihenfolge war die Verlagerung der einzelnen Betriebe aus der Altstadt vorgesehen (Abbildung 110) (Zlonicky et al., 1976, S. 22):

(1) Betrieb AMC (Textilfabrik)

(2) Betrieb Kirschsieper (Brennstoffhandel)

(3) Betrieb Mühlinghaus (Trikotagenfabrik)

(4) Betrieb Florath (Seinmetzbetrieb)

(5) Betrieb am Gänsemarkt / Thüringsberg (Schreinerei und Schlosserei)

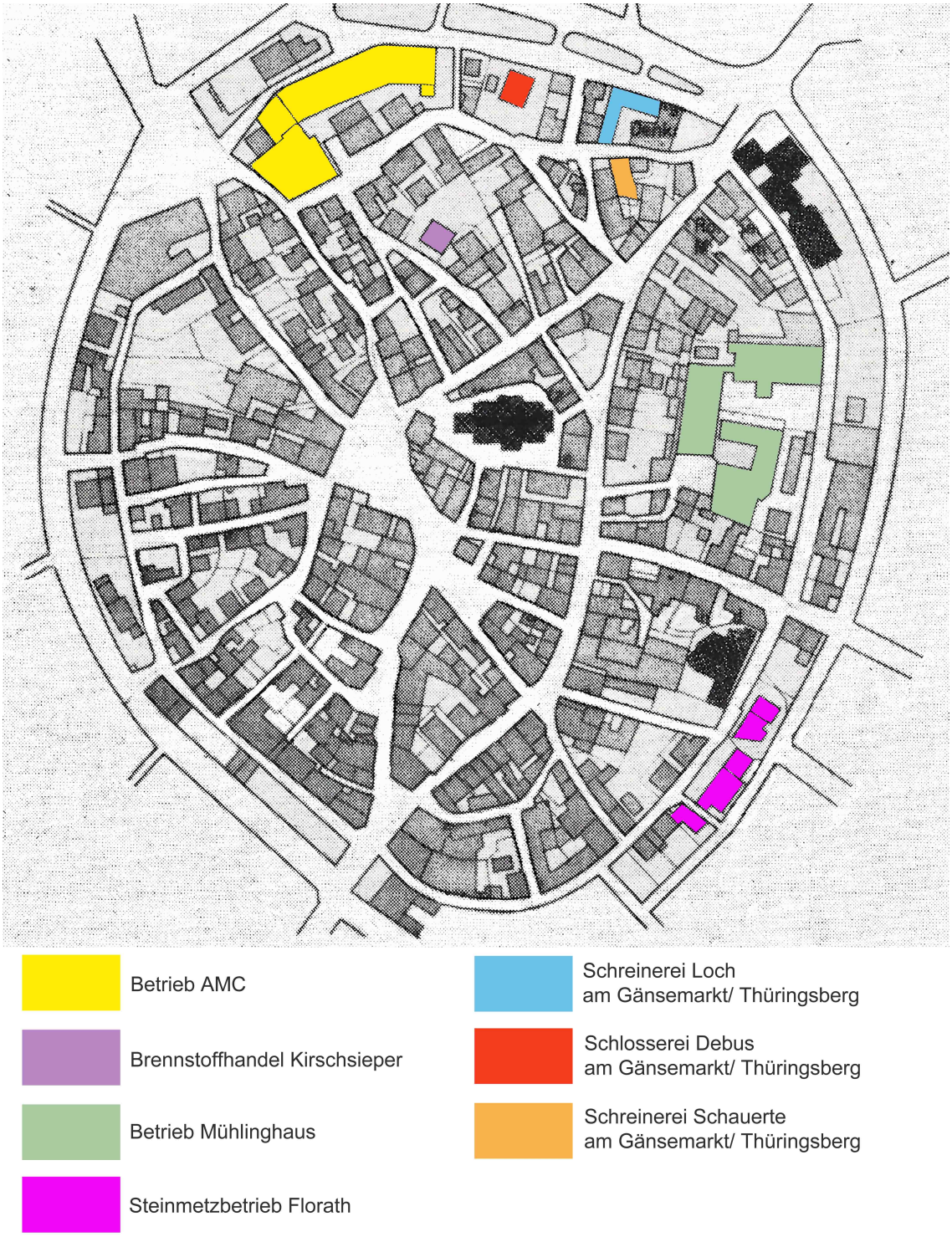


Abbildung 110: Lageplan mit Angabe der Betriebsstandorte (in Anlehnung an Mausbach, 1972, S. 63)

An erster Stelle stand die Verlagerung der Firma Adolph & Co (AMC) aus dem Gebäude am Thüringsberg 7-9, die seit 1954 in dem Fabrikgebäude Strickwaren produzierte (Rische, Jaeckel, & Kift, o.D.). Um 1976 zog die Firma in einen Neubau am Tenter Weg am Rande Lenneps (AMC-Gebäude zum Parkhaus umbauen?, 1976).

Für das zukünftig freistehende Fabrikgebäude entwickelte das Planungsbüro Zlonicky in seinem Sanierungs-Rahmenplan vier mögliche Umnutzungsvarianten.

Als erste Variante wurde die Umnutzung zu einem Parkhaus vorgestellt, welches Stellplatzmöglichkeiten für fast die gesamte Altstadt hätte bieten können (Zlonicky et al., 1976, S. 17).

Der zweite Vorschlag sah eine öffentliche Nutzung in Form einer Musikschule, eines Jugendheims, eines Kommunikationszentrums oder einer sonstigen öffentlichen Einrichtung vor (Zlonicky et al., 1976, S. 18).

Bei der dritten Variante sollte das ehemalige AMC-Gebäude zu einem Wohn- und Bürogebäude umfunktioniert werden. Die Räumlichkeiten mit ihren hohen Decken und großen Fenstern hätten als Ateliers von Grafikern, Künstlern, Fotografen oder Architekten genutzt werden können (Zlonicky et al., 1976, S. 18).

Die vierte Umnutzungsmöglichkeit war die drastischste von allen und beinhaltete den Abriss des Gebäudes und Errichtung eines Neubaus (Zlonicky et al.,1976, S. 18 f.).

In der Beschlussvorlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Lenneper Altstadt wurde festgehalten, dass das Gebäude für die Nutzung als Parkhaus ungeeignet sei. Zudem wurde von einem Abriss abgeraten, um die Ensemblewirkung und somit das Ortsbild zu erhalten (Pernice, 1978, S. 4).

Die Entscheidung fiel auf die zweite Variante – die Nutzung durch eine öffentliche Einrichtung. Seit 1985 werden die Räume des ehemaligen Fabrikgebäudes von der Lebenshilfe mit ihrer Behinderten-Werkstatt genutzt (Rische et al., o.D.).

Der Betrieb Hugo Kirschsieper, der als Einzelhandel mit festen Brennstoffen, Heizöl und Landesprodukten aller Art bekannt war, sollte als zweites aus der Altstadt ausgelagert werden. Von 1938 bis 1985 wurde das Unternehmen zentral in der Altstadt geführt. Seit 1966 war der Betrieb ebenfalls im Güternahverkehr tätig (Gewerbe-Karte Hugo Kirschsieper, 1945-1995).

Wie bereits in dem Kapitel 3.1.2 „Minoritenkloster/ Trikotagenfabrik/ Kulturzentrum Klosterkirche “ erwähnt wurde, konnte die Auslagerung des Betriebes Mühlinghaus aus

der Altstadt verhindert werden. Als Trikotagenfabrik wird das historische ehemalige Kloster nun nicht mehr genutzt, aber dank der Umnutzung zu einer kulturellen Begegnungsstätte mit Restaurant ist es ein zentraler Bestandteil des Lebens in der Lenneper Altstadt.

Der Gewerbekarte des Steinmetzbetriebs Fritz Florath ist zu entnehmen, dass das Unternehmen bereits vor 1924 gegründet wurde. Ende 1998 kam es zur Einstellung des Betriebs in der Wallstraße. (Gewerbe-Karte Fritz Florath, 1945-1955). Mit neuem Namen, Marmor Florath GmbH, zog der Betrieb aus der Altstadt und in die Nähe des Stadions. Heute befindet sich an diesem Standort das Naturstein- und Fliesenfachgeschäft Mediterran Naturstein und Fliesen GbR.

Das Sanierungskonzept des Planungsbüros Zlonicky listet als fünte Position eine Schreinerei und Schlosserei Gänsemarkt/ Thüringsberg auf. Aufgrund des fehlenden Namens ist nicht ersichtlich, um welche Schreinerei und Schlosserei es sich genau gehandelt haben könnte. Anhand von Gewerbekarten aus dem Historischen Zentrum Remscheid (Stadtarchiv) konnte ermittelt werden, dass zwischen Gänsemarkt und Thüringsberg zu der Zeit zwei Schreinereien und eine Schlosserei existierten, die für eine mögliche Auslagerung in Frage kamen. Dabei handelte es sich um die Schreinerei Loch, die Schlosserei Debus und die Schreinerei Schauerte.

Das Unternehmen Hugo Loch wurde vor 1924 von Hugo Loch als Schreinerei und Beerdigungsfachgeschäft gegründet und im Jahr 1957 um eine Verkaufsstelle von Möbeln und Polstermöbeln erweitert. Bis 1996 wurde der Betrieb als Schreinerei weitergeführt. Als Beerdigungsfachgeschäft ist das Unternehmen Hugo Loch weiterhin tätig (Gewerbe-Karte Hugo Loch, 1945-1995).

In einer Arbeitsgemeinschaft zwischen Hermann Schneider und Walter Debus wurde eine Schlosserei ab 1961 am Gänsemarkt 24 betrieben. Ein Jahr später, im Jahr 1962, wurde der Betrieb auf Walter Debus übertragen und bis zur Einstellung im Jahr 1976 in einer Arbeitsgemeinschaft zwischen Walter Debus und Clara Schneider fortgeführt (Gewerbe-Karte Walter Debus, 1945-1995).

Die Schreinerei Schauerte wurde 1934 gegründet und befand sich am Gänsemarkt 23. Bis zum Jahr 1972 existierte die Schreinerei, die von Franz Schauerte geführt wurde (Gewerbe-Karte Franz Schauerte, 1945-1995).

Bei der Planung einer Fußgängerzone verfolgte das Planungsbüro Zlonicky die gleichen Ziele in seinem Sanierungs-Rahmenplan wie damals Mausbach für sein Sanierungskonzept (Zlonicky et al., 1976, S. 3).

Das Konzept des Büros Zlonicky räumte den Fußgängern den Vorrang in der Altstadt ein, das Parken der Autos sollte am Rande der Altstadt geschehen. Durch das Anheben der Fahrbahn auf Höhe des Bürgersteiges wäre dem Fußgänger ein angenehmeres Gehen ohne Hindernisse ermöglicht worden. Die Fußgängerzone sollte sich bis zum ehemaligen Karstadtgebäude (Kreuzung Kölnerstraße – Wupperstraße) erstrecken, um das Gebäude an die Altstadt anzubinden (Zlonicky et al., 1976, S. 3 ff.).

Mit der Errichtung einer Fußgängerzone wäre in der unteren Kölnerstraße begonnen worden, anschließend sollte die Wetterauerstraße, dann der Alte Markt, daraufhin die Schwelmerstraße und zuletzt die Berliner Straße folgen. Der Autoverkehr wäre laut Konzept insofern erlaubt worden, als dass die Häuser des Stadtkerns per Auto erreichbar sowie die Anlieferung für das Gewerbe möglich gewesen wäre; ansonsten sollte der Durchgangsverkehr vollständig aus dem Stadtquartier verbannt werden. Das Fahrverbot für den Durchgangsverkehr sollte sich bis auf den äußeren Ring erstrecken (Jäckels, 1976d).

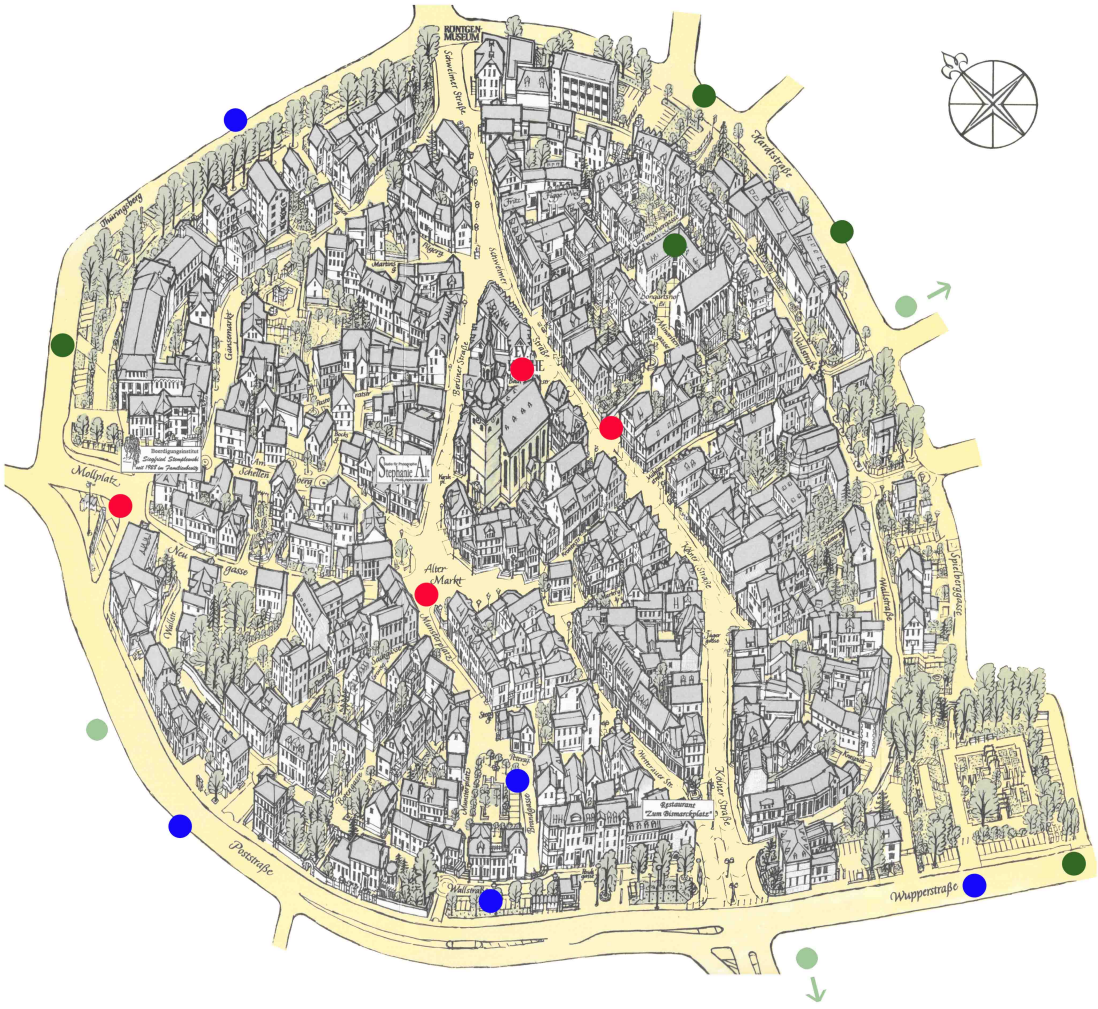
Es wurde ebenfalls in Erwägung gezogen, einzelne Straßen als Spielstraßen anzulegen, die für den Verkehr unpassierbar gewesen wären (Zlonicky et al., 1976, S. 11).

Hinsichtlich der Planung einer Fußgängerzone war zu dem Zeitpunkt, wie bei der Besprechung des Sanierungskonzepts von Mausbach 1965, die Mehrheit der Bevölkerung dagegen und sah das Vorhaben als eine Existenzbedrohung an. Als eine Woche vor dem Altstadtfest 1976 ein Testlauf zur Sperrung des Autoverkehrs innerhalb der Altstadt veranlasst wurde, boykottierten viele Ladenbesitzer diesen. Sie gaben Fragebögen, zur Einholung der Bürgermeinung die Fußgängerzone betreffend nicht an ihre Kunden weiter, da sie befürchteten, diese könnten für die Einführung einer Fußgängerzone stimmen (Jäckels, 1976b).

Das Scheitern dieses Testlaufs regte an, nochmals über die Totalsperrung innerhalb des Stadtkerns nachzudenken. Prof. Zlonicky äußerte sich diesbezüglich bei einem Vortrag und kam zu dem Schluss, dass der Durchgangs- und Schwerlastverkehr aus der Lenneper Altstadt verbannt werden müsse, dies sich aber nicht mehr auf den Wirtschafts-, Besucher- und Anliegerverkehr beziehen würde (Mit Sperrung ist nichts erreicht, 1977).

Die Planung der Fußgängerzone und somit die Vollsperrung für jeglichen Verkehr hätte zur Folge gehabt, dass einige bestehende Parkplätze innerhalb der Altstadt hätten entfallen müssen (Abbildung 111). Dies hätte insgesamt 71 Parkplätze betroffen. Am

Alten Markt war damals Platz für 39 Pkw, in der Klostergasse und am Mollplatz waren jeweils 8 Stellplätze vorhanden und die Bachstraße konnte 16 Pkw unterbringen. Die restliche Anzahl von 261 Stellplätzen, darunter 50 Einzelgaragen, die nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung standen, hätten bestehen bleiben können. Die Stellplätze befanden sich am Thüringsberg, an der Poststraße, an der Wupperstraße/ Hardtplatz, am Munsterplatz und am Bismarckplatz (Zlonicky et al.,1976, S. 11 f.).



Entfall von Parkplätzen

- Alter Markt
- Klostergasse
- Mollplatz
- Bachstraße

Bestand Parkplätze

- Thüringsberg
- Poststraße
- Wupperstraße/ Hardplatz
- Munsterplatz
- Bismarckplatz

Neuplanung von Parkplätzen 1. Schritt

- Gelände von AMC
- Gelände Mühlinghaus
- Hardtstraße
- Wupperstraße/ Hardtpark

Neuplanung von Parkplätzen 2. Schritt

- Karstadt-Erweiterung
- bestehende Garagen an der Poststraße
- Sportplatz Wupperstraße
- freie Parkplätze im Straßenraum

Abbildung 111: Parkplätze in der Altstadt und näheren Umgebung (in Anlehnung an Nr. 336 Remscheid mit Ortsteil Lennep - Bollmann-Bildkarten-Verlag Braunschweig, 2008)

Gemäß Sanierungs-Rahmenplan des Planungsbüros Zlonicky sollten 294 Stellplätze durch Neubauten und Erweiterungen z. B. auf dem Gelände von AMC und dem Gelände Mühlinghaus sowie an der oberen und unteren Hardtstraße und zuletzt an der Wupperstraße/ Hardtpark entstehen. Um den Stellplatznachweis 1:1 von 720 Einzelstellplätzen oder alternativ 2:1 von 360 Einzelstellplätzen belegen zu können, mussten noch weitere Stellplätze geschaffen werden. Die Errichtung neuer Parkplätze sollte zunächst in unmittelbarer Nähe zur Altstadt erfolgen und anschließend – bei Bedarf – auf abseits liegende Flächen zurückgegriffen werden (Zlonicky et al., 1976, S. 11 f.).

Insgesamt wurde die Berechnung um 420 Stellplätze ergänzt (u. a. auf dem Dach der Karstadt-Erweiterung, in den bestehenden Garagen an der Poststraße, auf dem Sportplatz an der Wuppertstraße und im sonstigen Straßenraum), sodass in Summe 978 Stellplätze in der Altstadt und näheren Umgebung (davon 300 Stellplätze im Privatbesitz) für Bewohner und Besucher der Altstadt zur Verfügung stehen könnten. Die Priorität lag dabei auf der Realisierung der Parkplätze in der Nähe der Altstadt (Zlonicky et al., 1976, S. 12).

Aufgrund der Tatsache, dass die Vollsperrung für den Autoverkehr auch im zweiten Anlauf nicht umgesetzt wurde, sind noch heute einige Parkplätze, die in der Abbildung 111 gekennzeichnet sind, vorhanden.

Innerhalb der Altstadt stehen die Bachstraße und die Klostergasse sowie das ehemalige Gelände Mühlinghaus als Parkmöglichkeiten nicht mehr zur Verfügung. Ebenso wurde das ehemalige AMC-Gebäude nicht als Parkhaus umgebaut, dafür wurde Ersatz durch eine Tiefgarage und einen weiteren Parkplatz zwischen Wallstraße und Spielbergasse gesorgt. Heute gestaltet sich die Parkplatzsuche in und um die Altstadt schwierig aufgrund zu weniger Parkplätze. Es ist abzuwarten, wie sich die Parkplatzsituation zukünftig in der Lenneper Alstadt entwickeln wird. In Kapitel 5 „Revitalisierung der Altstadt und Alternativkonzept zum DOC“ wird ein Lösungsvorschlag zur Verbesserung der aktuellen Parkplatzsituation vorgestellt.

Das 1976 erstellte Sanierungskonzept des Planungsbüros Zlonicky sah den Abriss der nachträglich errichteten Garagen und kleinen Nebengebäude zur Wiederherstellung von Hausgärten vor, sofern die Einzelstellplätze am Rand des Stadtkerns verwendet werden könnten (Zlonicky et al., 1976, S. 13).

Wie zuvor erwähnt, wurde der Plan angestrebt, die Altstadt von Lennep als Gartenstadt wieder aufleben zu lassen. Heute ist eine Mischung von Hausgärten und Garagen bzw. kleinen Nebengebäuden in der Altstadt zu finden. Zlonickys Plan, alle Hinterhofgebäude durch Gärten zu ersetzen, ist nicht aufgegangen. Dank der Hinterhofgebäude, Garagen und kleinen Nebengebäude ist die Altstadt erst in der Lage eine Mischnutzung zu gewährleisten. Dies ermöglicht es der Altstadt die nötige Urbanität auszustrahlen, die die Bewohner und Besucher in Stadtquartieren suchen. Die in der Altstadt vorherrschende Koexistenz von Wohnraum, Gewerbe, Erholung und Natur muss stetig auf die jeweils aktuellen Ansprüche angepasst und neu gefördert werden.

Ein wesentlicher Bestandteil des Sanierungskonzeptes war zudem, den Weg aus der geschlossenen Bebauung direkt ins Grüne herzustellen. Es sollte ein Fuß- und Wanderwegesystem direkt in die freie Natur als Naherholungsmöglichkeit geschaffen werden. Nicht nur in der freien Landschaft wäre das Grün zu genießen, sondern auch in der unmittelbaren Nähe der Altstadt. Zum einen sollte der Wall wieder als Allee ausgebaut und zum anderen der an die Altstadt grenzende Hardtpark durch direkte Fußwege besser in die Wohngebiete eingebunden werden (Nelles & Teichmann, 1981, S. 1367).

Auch im Jahr 1977 musste weiterhin um jede Grünfläche in der Stadt gekämpft werden, da sie als unwirtschaftliche Flächen galten und besser als Bauland hätten genutzt werden können (Metschies, 1977).

Dr. Michael Metschies (26.11.1939 – 04.07.2000) setzte sich engagiert für die Instandsetzung und Pflege von historischen und denkmalgeschützten Gebäuden im Bergischen Land ein (Wuppertal-Barmen: Leben in Vielfalt, 2010). Zur Zeit der Sanierungsplanung des Büro Zlonicky äußerte er sich kritisch zum Umfang des Sanierungsgebietes. Vom Planungsbüro Zlonicky war der Sanierungsbereich ausschließlich auf den Altstadtkern beschränkt. Metschies forderte eine Ausweitung des Sanierungsgebietes auf den vom Landeskonservator festgelegten Bereich mit dem Ziel, eine Schutzzone um die Altstadt zu schaffen. Der vom Landeskonservator festgelegte Bereich begann im Norden an der Schillerstraße, reichte im Westen bis zum Bahnhof, führte im Süden bis zur Rotdornallee und schloss im Osten die Friedhofsanlage zwischen der Mühlenstraße und der Albrecht-Thaer-Straße mit ein (Jäckels, 1975).

Die von Dr. Metschies geforderte Schutzzone zeigt Abbildung 112.



Abbildung 112: Schutzzone um die Altstadt (in Anlehnung an Remscheid - Amtlicher Stadtplan - Maßstab 1:15 000 - Historisches Zentrum Remscheid, 1975)

Er versuchte mit seinem Vortrag „Grüne Zonen an der Peripherie der Lenneper Altstadt“, der in verkürzter Form im Remscheider General-Anzeiger veröffentlicht wurde, die Aufmerksamkeit der Bezirksvertretung und der Bevölkerung auf die Wichtigkeit des städtischen Grüns zu lenken. Besondere Bedeutung kam dabei dem Park zwischen der Post- und der Gartenstraße zu (Es sind schon genug Bäume gefallen..., 1977).

Dr. Michael Metschies wollte einen Schutzbereich um die Altstadt schaffen, indem die angrenzende Bebauung inklusive der Grünflächen in das festgelegte Sanierungsgebiet der Altstadt integriert worden wäre. Die von ihm geforderte Schutzzone sollte die Stadt vor städtebaulichen Fehlern bewahren (Randzonen der Altstadt schützen, 1977).

Sein Vorschlag wurde jedoch nicht umgesetzt und die Idee einer Hochhausbebauung auf dem Grundstück realisiert (Hochhausbebauung ist noch immer umstritten, 1977).

Der Gebäudekomplex ermöglicht einen Blick über die gesamte Altstadt, dafür musste eine Parkanlage weichen. Abbildung 113 zeigt die heutige Hochhausbebauung an der Poststraße.



Abbildung 113: Gebäudekomplex am Rand der Altstadt - Poststraße 1-9, 42897 Remscheid-Lennep (2017)



Abbildung 114: Standort des Gebäudekomplexes am Rand der Altstadt (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Während sich außerhalb des Walls in den folgenden Jahren erhebliche Veränderungen androhten, wurden innerhalb der Altstadt über Jahre keine Entscheidungen getroffen, was sich im Erscheinungsbild des Stadtquartiers widerspiegelte. Viele Altstadthäuser wurden weder saniert noch renoviert, dies war insbesondere an der verwahrlosten Bausubstanz erkennbar (Sanierungskonzept für 35 Mill. DM, 1976).

Das Planungsbüro Zlonicky machte in seinem Sanierungs-Rahmenplan von 1976 darauf aufmerksam, dass die Sanierung behutsam erfolgen müsse (Zlonicky et al., 1976, S. 4).

Die Individualität des Altstadtkerns sollte bewahrt werden, was wie folgt beschrieben wurde:

> „[Lennep] ist das charakteristische Erscheinungsbild des geschlossenen Rundlings in der Talmulde, mit seinen spannungsvollen Wechselbeziehungen von Platz- und Straßenräumen, Durchblicken auf den Kirchturm und die typische Dachlandschaft, aber auch der Kontrast zwischen offener, durchgrünter Bauweise am Rand und dichter geschlossener Bauweise der Altstadt, die den Rundling überall ablesbar macht“ (Zlonicky et al., 1976, S. 4).

Dieses einzigartige Ensemble sollte als eine Einheit bewahrt werden. Durch bewusstes Eingreifen in die Stadtstruktur sollten sich neue Zukunftsperspektiven öffnen und den Häusern der Altstadt neuen Glanz verliehen werden. Dies war zwingend erforderlich, anlässlich des drohenden Verfalls vieler Altstadthäuser. Laut des Berichts des Planungsbüros Zlonicky waren von 300 Häusern ein Drittel beinahe irreparabel und ein weiteres Drittel im Hinblick auf die Bausubstanz stark gefährdet (Sanierungskonzept für 35 Mill. DM, 1976).

Die baufälligen Fassaden, die Feuchtigkeitsprobleme sowie fehlende Sanitäranlagen zählten zu den Hauptfaktoren. Diese Mängel sollten im Zuge der Sanierung behoben werden (100 Häuser stehen vor dem Verfall, 1976). Großer Wert wurde ebenfalls auf die Fassadenrenovierung gelegt, um die „Schandflecken“ zu entfernen und ein zusammengehöriges Erscheinungsbild zu schaffen (Metschies, 1976, S. 28 f.).

Mit einer Ausstellung im Röntgen-Museum unter dem Titel „Lennep – Stadt mit Zukunft“ sollte das Bewusstsein der Bürger geschärft und aufgezeigt werden, welcher Verlust drohte ("Lennep - Stadt mit Zukunft", 1976).

In der Vergangenheit musste bereits eine Vielzahl detailreicher Fassaden, die durch Sprossenfenster, grüne Klappläden, alternierende Verlegung des Schiefers und historische Eingangsportale in Szene gesetzt wurden, entweder wegen Vernachlässigung abgerissen werden oder monotonen und modernen Linien weichen. Die günstigeren und “soliden“ Alternativen, wie z. B. Teerasbest und Eternit, wurden dem teureren Naturschiefer vorgezogen (Metschies, 1976, S. 27 ff.).

Nicht nur beim Fassadenmaterial wurde gespart, ebenso geriet die Wertschätzung der Details eines bergischen Hauses in Vergessenheit und die Elemente wurden wortwörtlich weggeworfen. Die typischen Details, die ein bergisches Haus auszeichnen, wie z. B. Sprossenfenster, Eingangs- und Zimmertüren bis hin zu Oberlichtern, wurden

entfernt und durch neue moderne Bauteile ersetzt (Metschies, 1976, S. 27). Es enstanden „gesichtslose[...] Plastikgehäuse“ (Metschies, 1976, S. 30).

Dem wollte der Verkehrsverein ein Ende setzen und veröffentlichte den in Abbildung 115 dargestellten Flyer (Metschies, 1976, S. 27 ff.).

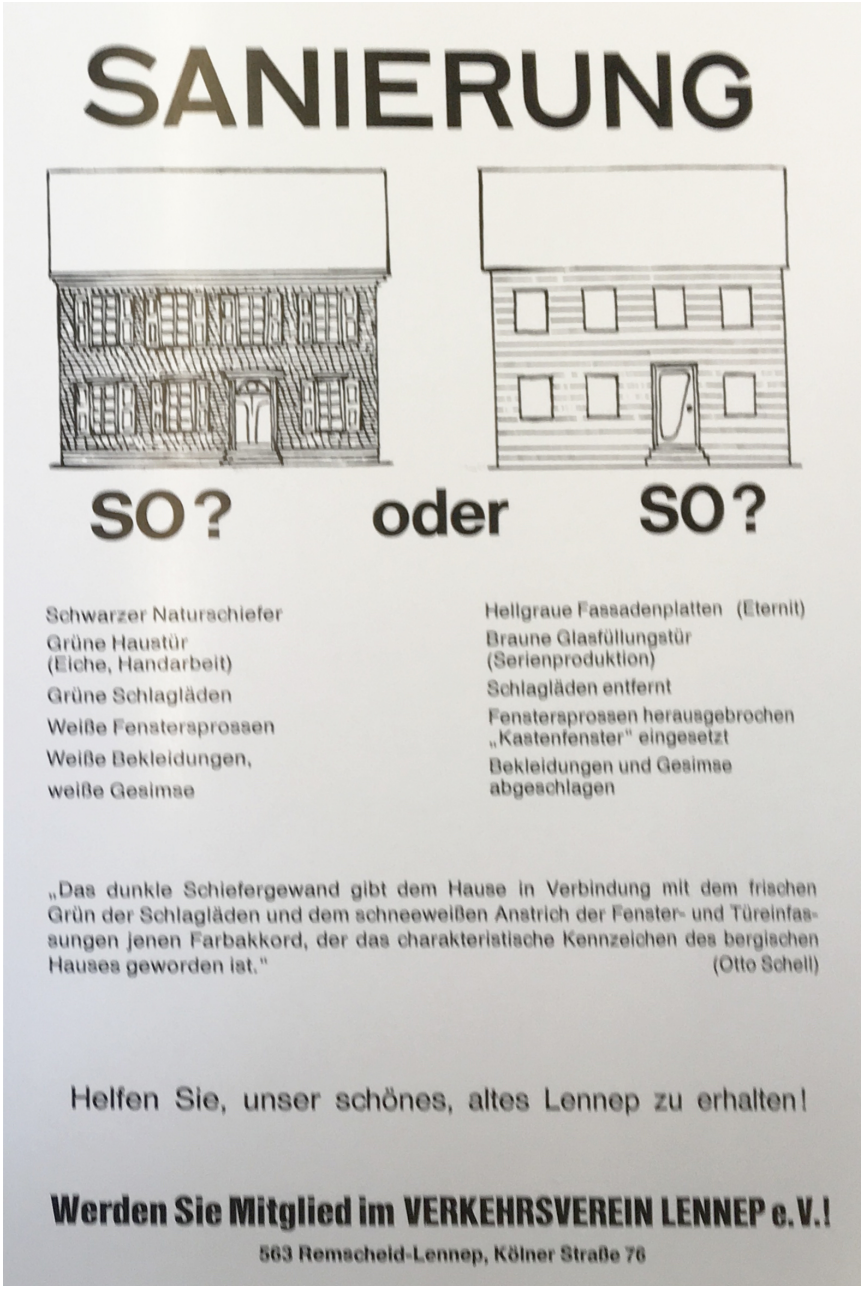


Abbildung 115: Sanierungsflyer (Metschies, 1976, S. 33)

Dieser Flyer sollte den Hausbesitzern nochmals verdeutlichen, welche Auswirkungen ihre Entscheidungen für das Erscheinungsbild der Altstadt haben könnten und wie wichtig es wäre, nicht ausschließlich nach Funktionalität zu entscheiden (Metschies, 1976, S. 27 ff.).

Zur Unterstützung wurde eine Beratungsstelle in der Altstadt speziell für die Bürger und Hausbesitzer Lenneps eingerichtet, die über Planungs- und Baurecht sowie Finanzierungsmöglichkeiten beraten sollte. Mitarbeiter des Bundesverwaltungsamtes, das Planungs-, das Bauordnungsamt und das Amt für Wohnungsbauförderung standen den Bürgern für Fragen, Wünsche, Bedenken und Beschwerden zur Verfügung (Jäckels, 1976e).

Mit Hilfe von Zuschüssen der Stadt und des Landeskonservators wurden damals einige Häuser renoviert. Der Verkehrsverein hat versucht die Summe der Zuschüsse zu erhöhen, in der Hoffnung, dass mehr Hausbesitzer mit gutem Beispiel vorangehen würden und sich für gestalterisch passende, sowie funktionstaugliche Sanierungselemente entscheiden würden (Metschies, 1976, S. 30).

Nicht nur das Röntgen-Museum erstrahlte mit einer neuen Fassade (Die Stadt gibt ein gutes Beispiel, 1976). Ebenso präsentierten sich weitere Häuser, wie z. B. das Haus am Alten Markt 15, in neuer Verschieferung (Abbildung 116) ("Schön geworden", 1976).



Abbildung 116: Alter Markt 15, 42897 Remscheid-Lennep (1976) ("Schön geworden", 1976)



Abbildung 117: Standort Alter Markt 15 (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Bei der Fassadenrenovierung wurde explizit darauf hingewiesen, wie wichtig die Details einer Fassade sind. Großer Stellenwert wurde in diesem Zusammenhang auf die Fenstersanierung gelegt. Sprossenfenster, Fensterbekleidungen und Schlagläden trugen damals wie heute entscheidend zur Außenwirkung eines Hauses bei und bewahren den Charakter eines bergischen Hauses (Metschies, 1976, S. 28).

In der Kostentabelle des Planungsbüros Zlonicky (Tabelle 1) wurde die Bezuschussung von Fassadenrenovierungen unter dem Punkt „6. Gestaltungsverbesserung“ explizit aufgenommen. Dieses Angebot sollte die Entscheidung der Altstadtbewohner für eine Fassadenrenovierung ihres Hauses positiv beeinflussen. Es haben sich im Laufe der Jahre jedoch nicht alle Häuser dem gewünschten Altstadtbild angepasst, wie in Abbildung 118 zu erkennen ist.

Das Gebäude am Kirchplatz 7 präsentiert sich 1976 wie 2017 mit einer charakterlosen Fassadengestaltung aufgrund von fehlenden Details, wie z. B. Fenstersprossen und grünen Schlagläden.



1976 2017

Abbildung 118: Gesichtslose Fassade früher (Metschies, 1976, S. 29) und heute (2017)



Abbildung 119: Standort der Röntgen-Apotheke (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Die folgende Tabelle „Übersicht der Sanierungskosten“ zeigt auf, welche Maßnahmen inkl. der jeweiligen Kosten im Rahmen der Stadtsanierung geplant waren. Neben der Gestaltungsverbesserung beinhaltete die Kostentabelle, angefertigt vom Planungsbüro Zlonicky und als Anlage der Beschlussvorlage von 1977 beigefügt, u. a. die Verlagerungskosten, Umzugsentschädigungen, Modernisierungskosten, Kosten für die Fußgängerzone und Parkplätze, die Freiraumgestaltungskosten, weitere Kosten für Dienstleistungen und die Kosten für den Wettbewerb am Alten Markt (Pernice, 1977, S. 8).

Die Kosten bezogen sich auf die vorrangigen Maßnahmen in den ersten fünf Jahren und beliefen sich auf insgesamt knapp 11 Millionen DM, davon sollten 4 Millionen DM von der Stadt übernommen werden (Zlonicky, 1977, S. 1 ff.).

Prioritäten		Maßnahmen	Eigenanteil der Stadt	Gesamtkosten
1.	Ordnungsmaßnahmen			
	Grunderwerb		500.000 DM	1.500.000 DM
	Verlagerung			
	Umzüge der Bewohner	Umzugsentschädigung ca. 100 Umzüge à DM 3.000	100.000 DM	300.000 DM
2.	Baumaßnahmen / Modernisierung			
		Modernisierung von Gebäuden mit flexiblen Standards	800.000 DM	2.400.000 DM
		Durchbauten von Baudenkmalen		
		Umbauten, Instandsetzungen außer den Modernisierungen nach Modernisierungsgesetz (ohne Eigenanteil der Stadt, nur laufenden Verwaltungskosten durch Beratung und Betreuung)		
		ca. 25 Gebäude je Wohnung DM 10.000 bis 50.000		
3.	Soziale Infrastruktur			
	Hallenbad Lennep	Modernisierung	aus laufendem Haushalt	
		1. Stufe: Substanzerhaltung zur Aufrechterhaltung des Badebetriebs		

4.	Technische Infrastruktur			
	Fußgängerzone	Ausbau des 1. Abschnittes Kölner Straße / Markt der Fußgängerzone einschl. Pflasterung, Plattierung, Beleuchtung und Schwellen	200.000 DM	600.000 DM
	Sanierung des Kanalnetzes	1. Abschnitt	2.000.000 DM (geschätzt)	4.000.000 DM
	Parkplätze	Bau von 100 Parkplätze am Ring oder im Gebäude AMC oder Tiefgarage AMC		
		Finanzierung: 50% aus Ablösebeträgen	200.000 DM	1.200.000 DM
5.	Freiraumverbesserung			
	Spielplatz	Ausbau und Erweiterung des Spielplatzes am Gänsemarkt	20.000 DM	60.000 DM
	Bepflanzung	Anpflanzung von Bäumen am Ring und auf den Parkplätzen	aus dem laufenden Etat des Grünflächenamtes	
		Kostenloses Verteilen von Bäumen zur Bepflanzung der Hausgärten		

6.	Gestaltungsverbesserung			
		Bereitstellen eines flexiblen zu handhabenden Topfes zur Bezuschussung von Fassadenrenovierungen für - Naturschiefer - Klappläden - Sprossenfenster - Türen etc.	100.000 DM	300.000 DM
		Prämien, Urkunden, Plaketten und Preise für Mustermodernisierungen		
		ca. 50 Maßnahmen (10 je Jahr) ca. 6.000 DM je Haus		
7.	Dienstleistungen			
	Weitere Vorbereitungen und Durchführung der Sanierung	Weitere Sanierungsvorbereitungen: Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Erörterung mit den Betroffenen, Modernisierungsvorschläge etc.	50.000 DM	150.000 DM
	Städtebaulicher / Architekten-Wettbewerb	Wettbewerb AMC und Alter Markt	30.000 DM	90.000 DM
			4.000.000 DM	**10.600.000 DM**

Tabelle 1: Übersicht der Sanierungskosten für die ersten fünf Jahre (Zlonicky, 1977, S. 1 ff.)

Nach der Analysephase wurden die Gesamtkosten auf rund 35,5 Millionen DM geschätzt, die über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren aufgeteilt werden sollten (Jäckels, 1976d).

Ende der siebziger Jahre konkretisierten sich die Pläne der Altstadtsanierung und im Laufe der nächsten Jahre wurden einige Maßnahmen in Angriff genommen: im Jahr 1978 war der Zeitpunkt gekommen, die Altstadt als offizielles Sanierungsgebiet festzulegen. Zur gleichen Zeit fand eine Überarbeitung des Bebauungsplanes der Altstadt anhand von fünf Teilbebauungsplänen (Nr. 300/1-5) statt, der in Abbildung 120 zu sehen ist (Metschies, 1991, S. 47).

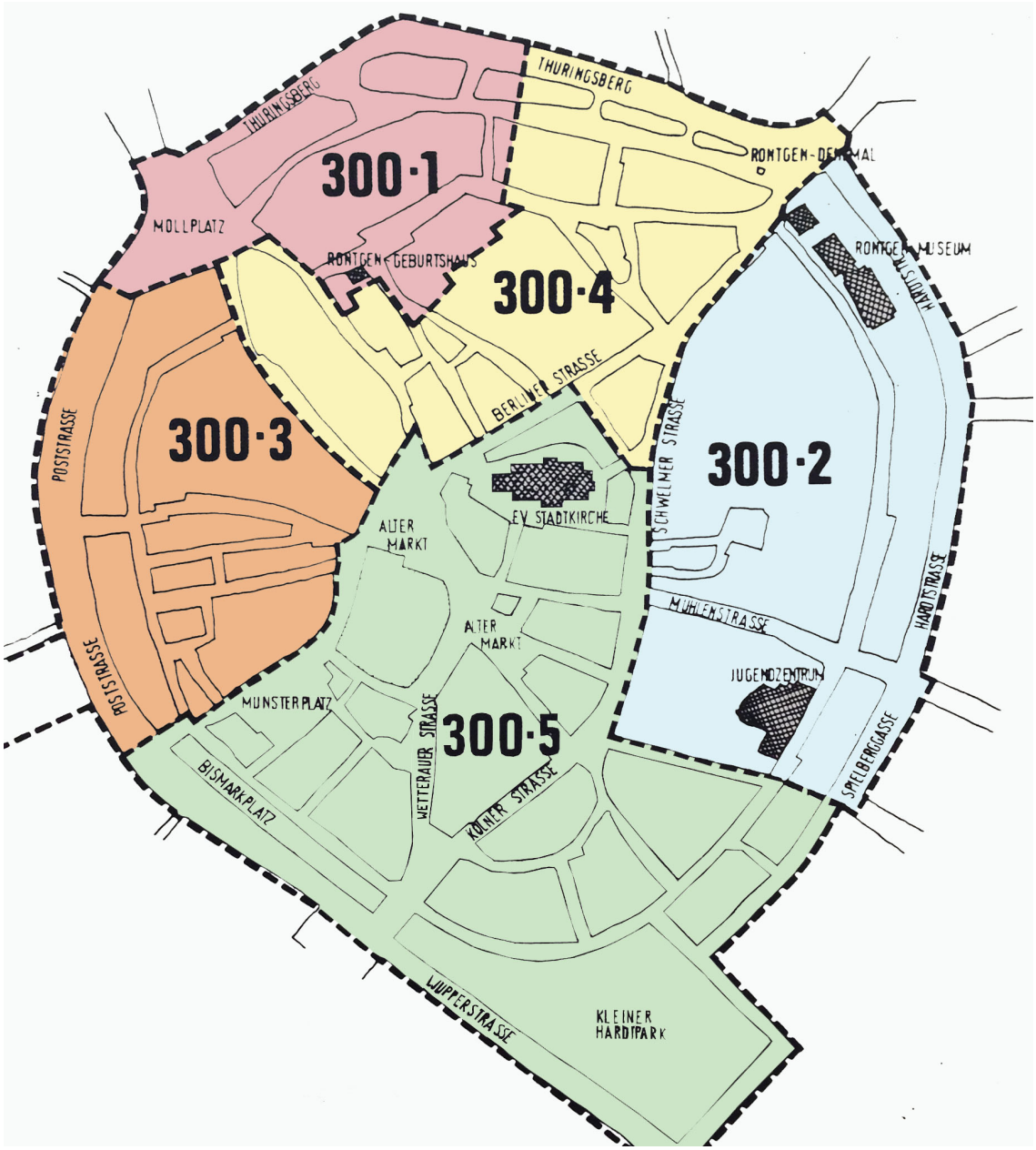


Abbildung 120: Bebauungsplan Nr. 300 – Gebiet Altstadt Lennep (in Anlehnung an Haack et al., 1986, S. 47)

In den Teilbereichen 300-2 und 300-5 wurden Wettbewerbe zur Verbesserung der Altstadt ausgeschrieben (Haack et al., 1986, S. 7). Dabei handelte es sich zum einen um den Realisierungswettbewerb des Baugebietes Mühlinghaus - Klosterkirche, auf

den im Zusammenhang mit der heutigen Klosterkirche im Kapitel 3.1.2 „Minoritenkloster/ Trikotagenfabrik/ Kulturzentrum Klosterkirche“ näher eingegangen wurde, und zum anderen um den Ideen- und Realisierungswettbewerb Alter Markt im Zentrum des Stadtquartiers, worauf im Kapitel 5.2 „Neugestaltung der Platzsituationen“ noch eingegangen wird.

Bevor die Planung der Wettbewerbe konkreter wurde, war das Thema Denkmalschutz omnipräsent. Eine Umfrage im Mai 1980 ergab, dass in den vorherigen vier Jahren das Interesse der Bürger für die stilgerechte Erhaltung von historischen Häusern gestiegen war (Denkmalbewußtsein stark gestiegen, 1980).

Zum Schutz geschichtsträchtiger Bausubstanz wurde am 1. Juli 1980 das Denkmalschutzgesetz in Nordrhein-Westfalen rechtskräftig. Die bereits vorhandene Liste der zu schützenden Häuser wurde nun überarbeitet, um sie an die Kriterien des Denkmalschutzes anzupassen (Zappe, 1980). Um die Erhaltung des Stadtkerns gewährleisten zu können, war jetzt zusätzlich die Eigeninitiative der Hausbesitzer gefragt. Ferner wurde der Wunsch nach einer Gestaltungssatzung zum Schutze der Altstadt laut (Langner, 1980).

Am 8. September 1981 wurde die „Satzung zum Schutz und zur erhaltenen Erneuerung für den Stadtkern von Remscheid-Lennep (Gestaltungssatzung)“ per Beschluss eingereicht (Pernice, 1981b).

Seit dem 22. September 1982 gilt die Gestaltungssatzung und setzt die genauen Randparameter für Neu- und Umbauten, Instandsetzungen und Änderungen innerhalb des Altstadtkerns fest (Gestaltungssatzung - Remscheid, 1982). Die Proportionen sowie die Materialien der jeweiligen Bauteile wurden in Form, Farbe und Qualität festgelegt, um eine Konservierung des Stadtbildes sicherzustellen (Kubow, 1981b).

Bis heute ist in großen Teilen der Charakter des kleinen Stadtquartiers erhalten geblieben. Eine Bewahrung des Charakters wird durch stetige Erhaltungsmaßnahmen gewährleistet.

An dieser Stelle endet der geschichtliche Exkurs über die Entwicklung der Altstadt von Remscheid-Lennep und der Fokus wird auf die aktuellen Herausforderungen und Themen hinsichtlich der Planung des DOCs gelenkt.

4 Typen und Formen von Outlet-Centern

In diesem Kapitel werden zunächst die verschiedenen Center-Typen in kurzer Form vorgestellt, die sich im Laufe der letzten Jahrzehnte aus dem originären Einkaufszentrum heraus entwickelt haben. Im Anschluss werden drei bereits existierende Outlet-Center näher analysiert, welche in dieser Arbeit als Exempel dienen, da sich diese durch ihre unterschiedlichen Baukonzeptionen auszeichnen und Rückschlüsse auf die aktuelle Planung der Stadt Remscheid gezogen werden können.

Im Fokus stehen La Roca Village, ein geschaffenes Outlet-Center als Stadttypus zur Veranschaulichung einer authentisch geplanten Stadtimitation, sowie die Outletcity Metzingen und das City Outlet Bad Münstereifel, welche nach unterschiedlichen Konzepten in bestehende Städte integriert wurden.

Da die Stadt Remscheid einen ähnlichen Ansatz bei der Planung des DOCs verfolgt werden in diesem Kapitel die unterschiedlichen Formen miteinander verglichen und die Vor- und Nachteile der jeweiligen Outlet-Center(-Integrationen) identifiziert.

4.1 Definition und Abgrenzung unterschiedlicher Center-Typen

Einkaufszentren, Outlet-Center, Urban-Entertainment-Center etc. – inzwischen existiert eine Vielzahl von verschiedenen Bezeichnungen für die Ansammlung unterschiedlicher Einzelhandelsgeschäfte in Kombination mit Gastronomiebetrieben und Unterhaltungsangeboten weltweit. Nachfolgend werden die populärsten kurz beschrieben und ihre spezifischen Merkmale vorgestellt:

4.1.1 Passagen

Das Wort Passage kommt aus dem Französischen und wurde im 18. Jahrhundert als Beschreibung für eine enge Privatstraße verwendet, die zur Erschließung großer Baublöcke diente (Geist, 1982, S. 11).

Vom Ende des 18. Jahrhunderts bis zum Ersten Weltkrieg war der Bautyp einer Passage omnipräsent und erlebte seinen Höhepunkt. Nach dem Ende des Ersten Weltkrieges ging die Präsenz von Passagen weitestgehend zurück und der Bautypus wurde erst nach dem Zweiten Weltkrieg in abgewandelter Form und bekannt unter dem Namen “Shopping-Center“ in Nordamerika wieder aufgegriffen. Seit den 1980er Jahren werden wieder verstärkt Passagen in die Stadtzentren etabliert (Brune1996, S. 15).

Passagen stellen einen belebten Straßenraum dar, der mit einem Glasdach vor der Witterung geschützt und seitlich durch eine geschlossene Fassade mit einzelnen La-

denlokalen implementiert ist. In den oberen Geschossen befinden sich Ladenlokale, Büros, Werkstätten oder Wohnungen (Geist, 1982, S. 12).

In den einzelnen Ländern hat die Bauweise einer Passage unterschiedliche Namen. In den englischsprachigen Ländern ist die Passage bekannt unter dem Namen Arcade. In Deutschland, Frankreich und Belgien wird neben der Passage die Bezeichnung Galerie verwendet (Geist, 1982, S. 11), wie in Kapitel 4.1.2 „Galerien" näher erläutert wird. Unter anderem werden aber Passagen auch mit Bezeichnungen wie Bazar, Corridor oder Walk umschrieben (Geist, 1982, S. 11).

Der Standort einer Passage ist einer der wichtigsten Faktoren für den Erfolg und liegt im Zentrum einer Stadt. Nur in dieser zentralen Lage und auch nur in bestimmten ausgewählten Städten können Passagen lukrativ sein. Je durchkreuzter das Straßennetz in einem Stadtgebiet mit gleich bedeutsamen Straßen ist, desto eher kann der Erfolg einer Passage garantiert werden. Sie beinhaltet mindestens eine der vier Funktionen als Verbindungs-, Abkürzungs-, Erschließungs- oder Erleichterungsmöglichkeit (Geist, 1982, S. 30 f.).

In diesem Zusammenhang unterscheidet Johann Friedrich Geist fünf Platzierungsoptionen innerhalb eines Stadtgebietes (Geist, 1982, S. 31 f.):

(1) Erschließung zwischen Räumen: Verbindung zweier Straßen oder einer Straße und einem Gebäude.

(2) Fortsetzung von Räumen: Fortführung einer vorhandenen Straße oder Verbindung zweier entgegenkommender Straßen, die seither durch einen Gebäudekomplex unterbrochen wurden.

(3) Verbindung von Räumen: Verbindung zweier Plätze oder einer Straße und einem Platz bzw. von zwei Straßen und zwei Plätzen.

(4) Konkurrierendes System: Erschließung von Baublöcken, die den Fußgängerverkehr von den Straßen durch die Passage umleiten. Die Wegführung der Passage kann linear, parallel oder kreuzweise zur Straßenführung angeordnet sein.

(5) Unabhängiges System: Abgrenzung des vorhanden Straßennetzes und Bildung eines Gebäudes, wie z. B. eine Markthalle oder ein Warenhaus, welches einen eigenen Rundgang innerhalb der Passage mit Erschließungsmöglichkeiten von allen Seiten und mit eingeschlossenen Quartieren gewährleisten kann.

Die Attraktivität der Passage ist ein weiterer entscheidender Faktor für das lange Fortbestehen einer Passage. Dem Passanten soll der Aufenthalt in der Passage so vielfältig und angenehm wie möglich gemacht werden. Diese Zielvorstellungen wurden in Form von vier Elementen umgesetzt (Geist, 1982, S. 32 f.):

(1) die Überdachung in Form eines Glasdachs zum Schutz vor Witterung.

(2) die symmetrische Fassadengestaltung auf beiden Seiten der Passage mit schmalen und tiefen Ladenlokalen, die den Eindruck eines abwechslungsreichen Angebots schaffen.

(3) die Nutzungsvielfalt in allen Geschossebenen, die die Urbanität in einem Straßenraum widerspiegelt und dem Kunden den Eindruck eines Eigenlebens über den ganzen Tag vermittelt.

(4) „die Wahrung der Anonymität der Straße in der Passage“ (Geist, 1982, S. 32). Dies bedeutet, dass die Passage dem Passanten das Gefühl eines Straßenraumes vermitteln soll und nie die das eines Innenraumes. Aus diesem Grund ist die Konstruktion des Glasdaches bewusst reduziert und transparent gewählt.

4.1.2 Galerien

Wie die Bezeichnung Passage kommt der Begriff der Galerie ebenfalls aus dem Französischen und bezeichnete anfänglich “einen langen, gedeckten Gang mit seitlicher Öffnung” (Brune, 1996, S. 13).

In der Romantik galt eine Galerie als Raum der Erschließung für weitere Räume und zur Zeit des Barocks wurde ein Festsaal mit dem Wort Galerie umschrieben (Galerie - Blauhaus Architekten, 2018).

Inzwischen wird das Wort “Galerie” für viele weitere Beschreibungen verwendet, beispielsweise als Bezeichnung von Gängen in oder an Gebäuden, die zu einer Seite hin geöffnet sind oder als Handel, in dem Kunstausstellungen stattfinden (Galerie - Wörterbuch Wortbedeutung, 2018).

Es gibt einige weitere unterschiedliche Definitionen für Galerien, aber für diese Arbeit ist nur eine Definition relevant: die der Stadtgalerie.

Der Bautypus einer Stadtgalerie ist von dem einer Passage abgeleitet und präsentiert sich in Form einer Einkaufzone mit mehreren, in unterschiedliche Richtungen verlaufenden Passagen im Zentrum einer Stadt. Eine alternative Beschreibung bezeichnet

eine Galerie als eine Passage mit höheren architektonischen Ambitionen. Passagen bzw. Galerien waren bekannt für ihren hohen Anspruch an architektonischen Details. Im Laufe des 20. Jahrhunderts verschwanden zahlreiche Galerien aufgrund von Kriegen, Bränden und Unwirtschaftlichkeit und eine neue Form des Einkaufens entstand: das Warenhaus (Brune, 1996, S. 13 ff.).

4.1.3 Warenhaus

Frankreich und England waren Vorreiter für die Weiterentwicklung des Handels und bei der Schaffung einer neuen Form des Einkaufens. Der Basar entstand, der mit Hilfe von orientalischen Vorbildern ein breites Warenangebot durch eine Vielzahl an Läden über mehrere Etagen in einem Gebäude anbot. Aus diesem Bautyp entwickelte sich immer mehr die Warenhausarchitektur, die sich bewusst durch architektonische Elemente von der restlichen Stadt abhob (Brune, 1996, S. 29).

Warenhäuser grenzten sich von den kleinen, dunklen Läden ab und präsentierten sich großzügig, offen und pompös. Die prunkvollen Fassaden der Warenhäuser waren vergleichbar mit Palästen und Kirchen. Über einen eindrucksvollen Eingangsbereich gelangte der Besucher in das Warenhaus, das sich durch seine Architektur auszeichnete. Im Mittelpunkt des Gebäudes befand sich mindestens ein mit Glas überdachter Lichthof, der für Tageslicht und Helligkeit im Inneren sorgte (Adam, 2012, S. 74 f.). Die Erschließung der einzelnen Galerieetagen erfolgte über eine große Treppenanlage im Zentrum des Gebäudes (Brune, 1996, S. 29).

Dank der industriellen Revolution war die Entstehung von Warenhäusern erst möglich geworden. Die Produktion von Ware mittels mechanischer Webstühle war nun in großen Stückzahlen möglich und sie wurde über den Einzelhandel verkauft. Durch die Massenproduktion in den Fabriken wurde gute Ware für das einfache Volk erschwinglich und Warenhäuser zogen alle Gesellschaftsschichten an. Zudem war die Zeit des Preisverhandelns vorbei. In einem Warenhaus galten Festpreise für die Waren, die direkt bar bezahlt werden mussten (Adam, 2012, S. 9 ff.).

Um 1860 entwickelte sich in den USA, Frankreich und England die Form eines modernen Warenhauses, wie es heute noch verstanden wird. Bekannte Beispiele aus dieser Zeit waren z. B. Haughwout & Cie. (1857) und Steward & Steward (1859) in New York; Whiteley, Harrods und Selfridges (um 1860) in London und Au Coin de Rue (1864), A la Ville de Saint-Denis (1869) und Au Bon Marché (1869-72) in Paris (Brune, 1996, S. 32).

Nach dem Zweiten Weltkrieg änderte sich die Architektur der Warenhäuser. Von nun an wurde auf die prächtige, mit Lichthöfen geschmückte Architektur verzichtet und stattdessen brachten im Erdgeschoss Schaufenster Licht in das Warenhaus. Mit der Notwendigkeit einiger Renovierungsarbeiten an Nachkriegsbauten wurden die Fassaden nachträglich mit großen Fenstern ergänzt (Adam, 2012, S. 75).

Auch heute stellen Warenhäuser eine Betriebsform des Einzelhandels dar. Sie zeichnen sich durch eine zentrale Lage und ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Branchen unter einem Dach aus. Das Hauptaugenmerk liegt beim Warenangebot auf dem Branchenmix zwischen Bekleidung, Textilien, Hausrat, Wohnbedarf und Lebensmitteln. Beispiele für Warenhäuser in Deutschland sind u. a. Karstadt (Arcandor) oder Kaufhof (Schneider, 2018).

4.1.4 Einkaufszentrum

In Deutschland erweisen sich die Warenhäuser bis zum Ende der 1970er Jahre erfolgversprechend. Indessen findet der aus den USA kommende Trend mit großen Shopping-Centern in Stadtrandlage immer mehr Anerkennung in Europa und entwickelt sich zunehmend zu einer starken Konkurrenz für die traditionellen Warenhäuser (Brune, 1996, S. 71 f.).

In Westdeutschland entstehen in den 1960er Jahren die ersten Shopping-Center und Verbrauchermärkte außerhalb der Städte. Faktoren, wie z. B. günstige Grundstückspreise und geringe Bau- und Betriebskosten, bieten diesen Center-Typen die Möglichkeit, ihre Ware im Vergleich preisgünstiger anzubieten. Zusätzlich werden großflächige Parkmöglichkeiten an den Standorten angeboten. Die Warenhäuser in Innenstadtlage versuchen sich dem Wandel anzupassen und schaffen mehr Verkaufsfläche, um den Umsatz zu steigern und konkurrenzfähig zu bleiben. Dieses Vorhaben hilft nur bedingt bis zum Anfang der 1980er Jahre. Über die Jahre hat sich das Einkaufsverhalten der Kundschaft verändert. Von nun an besteht der Einkauf nicht mehr darin, den Bedarf von lebensnotwendigen Gütern schnellstmöglich zu decken, sondern das Einkaufen als Erholung anzusehen, bei dem man sich Zeit lassen kann. Das Ambiente und das Erlebnis während des Einkaufs gewinnt damals sowie über die folgenden Jahrzehnte zunehmend an Bedeutung (Brune, 1996, S. 71 ff.) und ebnet den Weg für eine Vielfalt an unterschiedlichen Center-Typen.

Diese Vielzahl an Center-Typen, die sich aus dem traditionellen Einkaufzentrum abgeleitet haben, werden in den nachfolgenden Unterkapiteln näher erläutert.

4.1.5 Factory-Outlet-Center

Unter einem Factory-Outlet-Center (FOC) wird eine Agglomeration unterschiedlicher Einzelhandelsgeschäfte innerhalb eines Standortes verstanden, in der die Hersteller ihre Ware zu vergünstigten Preisen direkt an die Endverbraucher verkaufen. Bei der Ware handelt es sich um Kollektionen des Vorjahres, Ware mit geringen Mängeln, Auslaufmodelle, Zweite-Wahl-Ware und Produktionsüberschüsse (Marktübersicht - Factory Outlet Center in Europa - ecostra, 2011).

Damit ein Factory-Outlet-Center auch als solches bezeichnet werden darf, muss die erforderliche Mindestfläche 50.000 Square Feet, umgerechnet 4.650 Quadratmeter, betragen. Laut Definition der International Council of Shopping Centers (ICSC) kann ein Outlet-Center eine Flächen von 50.000 Square Feet bis 400.000 Sqare Feet aufweisen (International Council of Shopping Centers, 1999).

Diese Form des Einzelhandels entstand in den 1970er Jahren in den USA und etablierte sich schnell am US-amerikanischen Markt. Bereits in den 1980er Jahren entstanden die ersten Factory-Outlet-Center in Europa (Brune, 2014, S. 13 ff.).

Statistisch gesehen hatte das Vereinigte Königreich im Jahr 2016 in Europa die meisten Outlet-Center (ecostra, 2017). Deutschland lag in diesem Jahr auf Platz fünf hinter Großbritannien, Italien, Frankreich und Spanien (Abbildung 121) (ecostra, 2017).

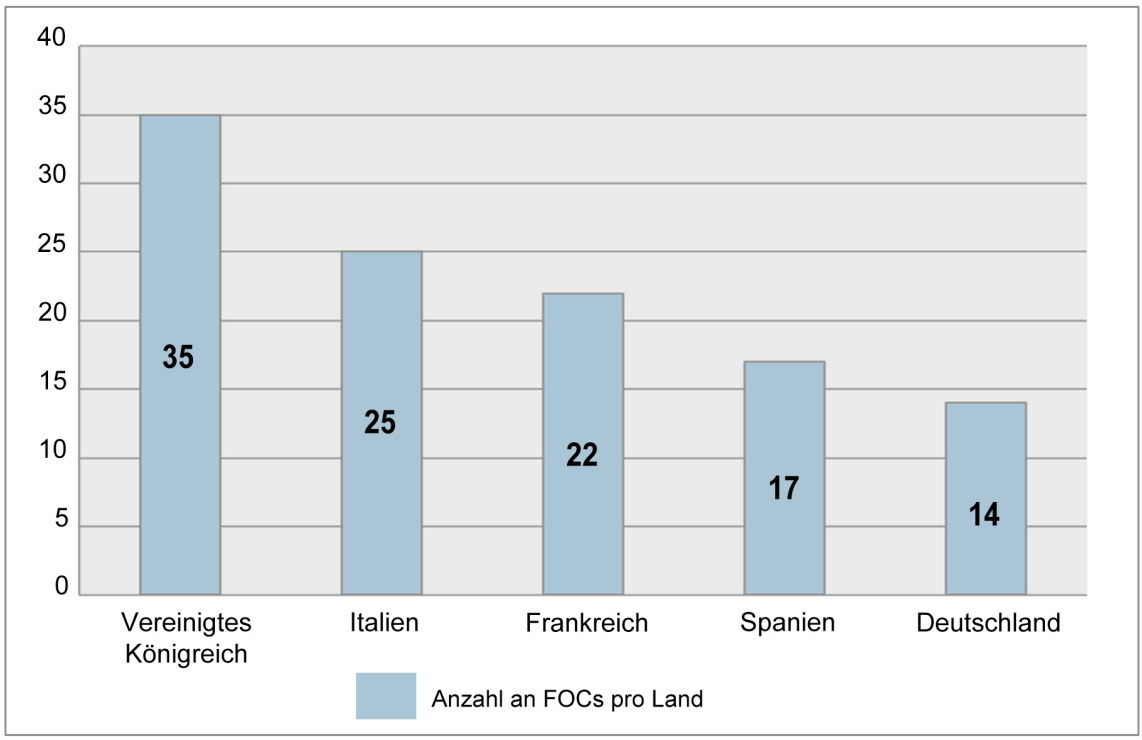


Abbildung 121: Anzahl der FOCs in Europa nach Ländern (2017) (in Anlehnung an ecostra, 2017)

Im Vereinigten Königreich ist inzwischen die Nachfrage nach Outlet-Centern gedeckt, in Deutschland ist bis 2016 eine steigende Tendenz an Factory-Outlet-Centern zu verzeichnen (Haslinger, 2016).

Nach der Marktübersicht der Firma ecostra (Stand: März 2017) sind in Deutschland weitere zwanzig Outlet-Center in Planung (Market Survey - Outlet Centres in Europe - ecostra, 2017). Die jeweiligen Standorte sind in Abbildung 122 gekennzeichnet.

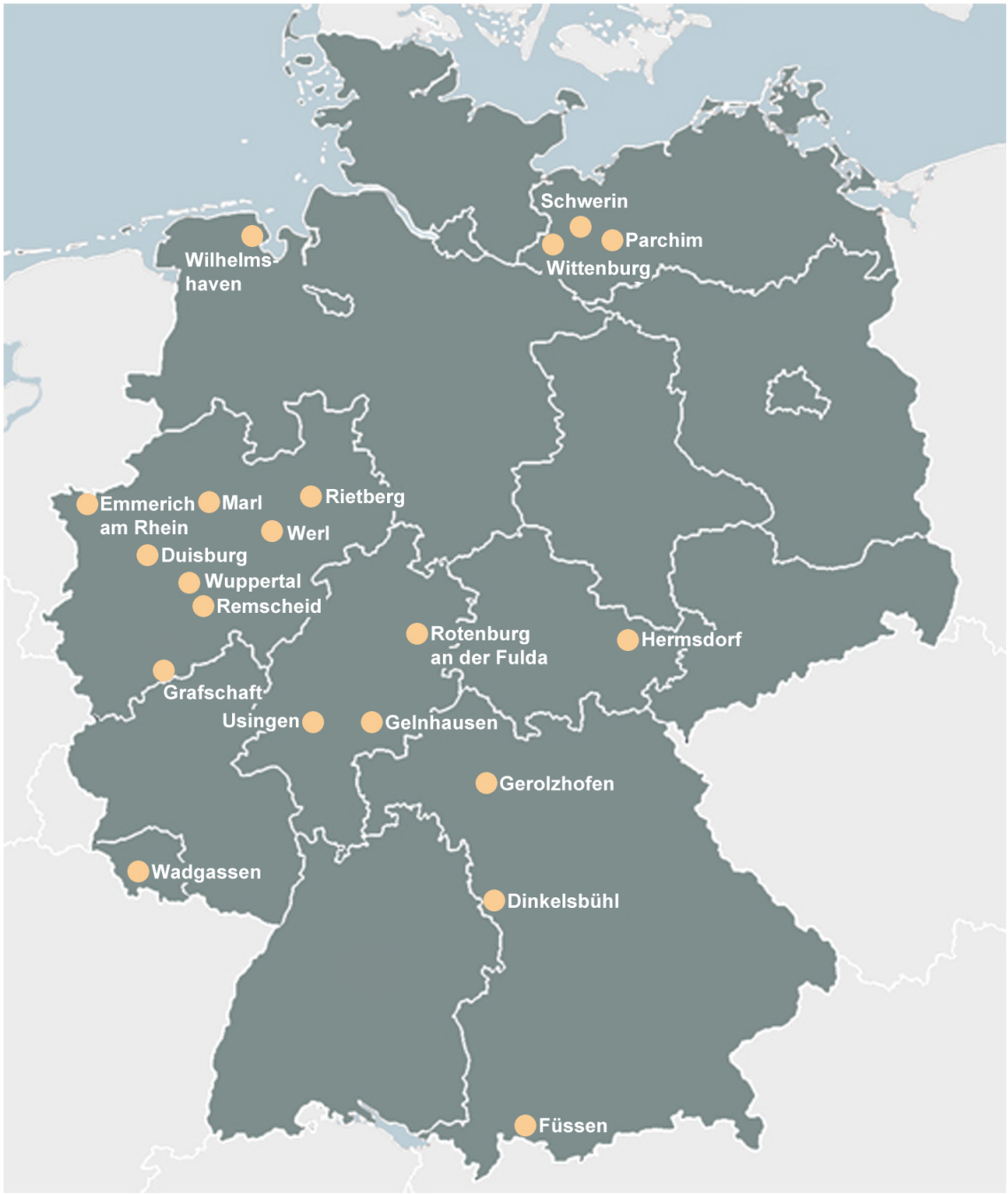


Abbildung 122: Standorte der zwanzig geplanten Outlet-Center in Deutschland (in Anlehnung an Umrisskarte Deutschland - weltkarte.com, 2018)

Die Geschäfte innerhalb der Outlet-Center können dabei in drei unterschiedlichen Varianten zueinander angeordnet sein:

(1) Das „Strip-Center“ zeichnet sich in der baulichen Gestaltung durch eine lineare Form, eine L-Form oder eine Hufeisenform aus, die in direkter Verbindung zum Parkplatz steht (International Council of Shopping Centers, 1999).

(2) Das „Mall-Center“ ist vergleichbar mit einem konventionellem Shopping-Center. In einem geschlossenen Gebäudekomplex erfolgt die Anordnung der Geschäfte auf beiden Seiten der Wegführung (International Council of Shopping Centers, 1999).

(3) Das „Village-Outlet“ imitiert einen dorfähnlichen Charakter. Die Geschäfte befinden sich hier in nachgebildeten Straßenzügen und Gassen, umgeben von kleinen Plätzen. Um den Bezug zur äußeren Umgebung herzustellen, finden lokale Merkmale Verwendung (Brune, 2014, S. 23 f.)

Die dritte Bauweise ist seit Jahren die populärste, gerät aber immer wieder in die Kritik. Factory-Outlet-Center im Village-Stil verkörpern ein allzeit sauberes Stadtquartier bzw. Dorf ohne Autoverkehr und störende Geräusche. Zugleich spiegeln sie aber auch eine nicht reale, urbane Stadtwelt wider. Die Verwendung von regionalen architektonischen Merkmalen wird häufig als Disneyfizierung bezeichnet, da sie sich als Kulissen-Architektur präsentiert. Die kleinteilige Häuserstruktur wird im Stil einer Kleinstadt um 1900 entworfen, bei der ausschließlich die Vorderansichten dekorativ und ansehnlich gestaltet werden. Die Innenräume und Rückseiten sind reduziert und funktionell aufgebaut (Brune, 2014, S. 23 f.).

4.1.6 Designer-Outlet-Center

Ein Designer-Outlet-Center (DOC) ist ein Synonym für ein Factory-Outlet-Center. Es weist die gleichen charakteristischen Merkmale auf wie ein FOC, mit dem Unterschied, dass das Wort „Design“ mit Designer-Ware und einem gehobenen Standard verknüpft werden soll (Brune, 2014, S. 31).

4.1.7 Bahnhofs- und Airport-Center

Bahnhofs- und Airport-Center stellen eine Agglomeration von Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten dar, die speziell auf die Nachfrage der Reisenden und der in der unmittelbaren Umgebung lebenden Menschen zugeschnitten sind. Die Möglichkeit des Convenience-Shopping verstärkt die Attraktivität solcher Center (Germelmann & Neder, 2012, S. 334 f.).

Unter Convenience-Shopping wird das angenehme, bequeme Einkaufen verstanden, das die Möglichkeit bietet, auf dem Rückweg von der Arbeit den Einkauf täglich erforderlicher Produkte zu tätigen oder Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen (convenience (engl.) = Bequemlichkeit (dt.)). Beispielhaft sind Bäckereien, Kioske, Geldautomaten, Reinigungen etc. zu nennen, die unter dem Begriff Convenience-Stores zusammengefasst werden. Diese Ladenlokale zeichnen sich durch ihre langen Öffnungszeiten und gehobenen Preise aus, die die Kundschaft für ihre Zeitersparnis in Kauf nimmt (Kenning, 2018a).

4.1.8 Off-Price-Center

Off-Price-Center sind eine Form von Fachdiscountern (Kenning, 2018b).

Sie unterscheiden sich im Vergleich zu Outlet-Centern im Hinblick auf die Unabhängigkeit der Einzelhändler. Die Markenartikelhersteller können über ihre Ware frei verfügen (Falk, 1998).

Off-Price-Center zeichnen sich insbesondere durch ihre integrierte Lage in Innenstädten aus und können auf diese Weise ihre Ware in bester Lage anbieten. Da es sich bei der Ware um einen begrenzten Vorrat an Auslaufmodellen, Restbeständen, Zweite-Wahl-Artikeln und Überschüssen handelt, wird eine alternierende Warenauswahl zu stark reduzierten Preisen angeboten. Ein typisches Beispiel für Off-Price-Center in Deutschland sind die TK Maxx-Filialen (Busse, 2017).

4.1.9 Power-Center

Ein Power-Center ist vergleichbar mit einem klassischen Einkaufszentrum. In zwei wesentlichen Punkten unterscheiden sie sich jedoch voneinander: Zum einen wird die Verkaufsfläche der Einzelhändler wesentlich größer geplant, als bei herkömmlichen Shopping-Centern, zum anderen wird die Ware im Niedrigpreisbereich angeboten. Für diese Art von Center werden Ankermieter bzw. Magnetbetriebe gesucht, die einen Großteil der Kundschaft anlocken. Mindestens drei Ankermieter sind in einem Power-Center integriert und nehmen üblicherweise einen Anteil von 70-90% der Gesamtverkaufsfläche ein (Falk, 1998, S. 24 f.). In traditionellen Einkaufszentren beträgt die Fläche ca. 40-60%. Die Gesamtverkaufsfläche eines Power-Centers beläuft sich auf eine Fläche von 250.000 bis 600.000 Square Feet, umgerechnet 23.000 bis 55.000 Quadratmeter (International Council of Shopping Centers, 1999).

Power-Center sind nach dem Bautyp eines Strip-Centers konzipiert, dessen einzelne Geschäfte vom Parkplatz aus erschlossen werden können. Die architektonische

Ausformulierung der Verkaufsräume spiegelt einen tristen Lagerhallencharakter wider (Hahn, 2002, S. 101).

Power-Center befinden sich bevorzugt in Ballungsräumen, an gut besuchten Straßennetzen in peripherer Lage (Heinemann, 2017, S. 28). Inzwischen werden sie als ernstzunehmende Konkurrenz für regionale Shopping-Center gesehen, da sie sich durch niedrige Baukosten und ein großes Angebot an preisreduzierter Ware auszeichnen. In Deutschland werden Power-Center mit Fachmarktzentren verglichen (Falk, 1998, S. 18 f.).

4.1.10 Spezial-/ Themen-Center (Speciality Center)

Spezial-/ Themen-Center zeichnen sich durch eine Ansammlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aus, die sich auf eine spezielle Warengattung (z. B. Designermöbel) oder ein spezielles Angebotsfeld konzentrieren. Es werden ausschließlich themenbezogene Waren, Güter und Dienstleistungen angeboten. Von dem ausgewählten Angebot soll eine Magnetwirkung ausgehen und eine definierte Zielgruppe angezogen werden. Ein bekanntes deutsches Beispiel für Spezial-/Themen-Center ist Stilwerk (Falk, 1998, S. 19 f.).

An den drei Standorten in Hamburg, Berlin und Düsseldorf stellt Stilwerk anerkannten Unternehmen Räumlichkeiten zur Präsentation ihrer Produkte im Bereich Architektur und Wohndesign zur Verfügung (Stilwerk, 2017).

4.1.11 Urban-Entertainment-Center

Ein Urban-Entertainment-Center (UEC) ist vergleichbar mit einem traditionellen Einkaufzentrum mit dem Unterschied, dass hierbei nicht mehr ausschließlich der Einkauf sondern das Einkaufserlebnis mit einer Kombination aus Unterhaltung, Erlebnis und Kommunikation im Mittelpunkt steht (Falk, 1998, S. 20).

Die Bezeichnung „Urban“ bezieht sich nicht auf die Lage in der Innenstadt, sondern spiegelt lediglich die Angebotsvielfalt und die Wechselbeziehungen zwischen Unterhaltung, Erlebnis und Handel wider. Eine urbane Umgebung wird durch die Bündelung von Unterhaltungsmöglichkeiten in Form von Multiplex-Kinos, (Musical-)Theatern und Diskotheken mit Themengastronomie sowie Handel suggeriert. Die Bandbreite ist vielseitig und kann durch Sport-, Spiel- und Kulturangebote erweitert werden (Heinemann, 2017, S. 29).

Häufig befinden sich Urban-Entertainment-Center außerhalb der Innenstädte. Entscheidend für den Standort sind die gute Erreichbarkeit, der günstige Grundstückspreis und die richtige Einzugsgebietsgröße (Ellrich, 2012).

Urban-Entertainment-Center präsentieren sich in den meisten Fällen als geschlossene Gebäudekomplexe, die sich durch ihre architektonische Ausformulierung im Inneren des Gebäudes von anderen Centern unterscheiden. Wie in traditionellen Einkaufszentren werden in den UECs Ankermieter integriert. Im Vergleich befinden sich mehrere Ankermieter in einem UEC, die als Kundenmagnete dienen. Sie sind im UEC bewusst in großer Entfernung zueinander angeordnet, damit die Kundschaft auf ihrem Weg durch das Center auf die anderen Geschäfte und deren Angebote aufmerksam wird (Ellrich, 2012).

Das CentrO in Oberhausen und das SI-Centrum in Stuttgart kommen einem Urban-Entertainment-Center in Deutschland am nächsten (Ellrich, 2012).

Im Jahr 1996 wurde das CentrO in Oberhausen eröffnet (12. September 1996 - Eröffnung des Centro Oberhausen - WDR, 2016). Seither wurde es um neue Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Freizeit- und Tourismusattraktionen erweitert und präsentiert sich heute als das größte Einkaufs- und Freizeitzentrum Europas (Das Oberhausener Centro früher und heute - WAZ, 2015).

Das SI-Centrum besteht aus zwei Musicaltheatern, einem Multiplex-Kino, einem Sauna- und Vitalbad, einer Spielbank, einem Hotel sowie aus zahlreichen Gastronomieangeboten (SI-Centrum Stuttgart - Region Stuttgart, 2017).

Neben der geschlossenen Form der Urban-Entertainment-Center werden ebenso gesamte Stadtviertel mit dem Erscheinungsbild eines Innenstadtkerns mit Wohn- und Geschäftshäusern und Straßenverläufen als UEC realisiert. Diese werden als „Urban-Entertainment-Districts“ bezeichnet (Ellrich, 2012).

4.1.12 Hybrid-Center

In Hybrid-Centern werden Einkaufszentren und Fachmarktzentren vereint, die ein breites Feld von Konsumgütern und Bekleidungsartikeln anbieten. Sie dienen als Nahversorgungszentrum für Lebensmittel und den täglichen Bedarf und bieten eine Bandbreite an kleinteiligen Geschäften an. Die Branchenvielfalt in Kombination mit einer ansprechenden Architektur sollen das Einkaufserlebnis sowie die Aufenthaltsdauer der Kundschaft beeinflussen und auf diese Weise den Umsatz der jeweiligen Mieter steigern. Hybrid-Center rücken häufig an die Stelle von

Einkaufszentren, die rückläufig und nicht mehr ertragsfähig sind. Verstärkt versuchen Hybrid-Center sich in zentrale Lagen von mittelgroßen Städten zu integrieren (Lück, o.D.).

4.2 Outlet-Center als Stadttypus

Die vorangegangene Einstufung von unterschiedlichen Einkaufszentren zeigt, welche Vielfalt inzwischen existiert. Outlet-Center im Village-Stil wurden in diesem Zusammenhang beschrieben und zeigen eine der gängigsten Varianten in der Verwirklichung von Outlet-Centern. Die unrealistische Umsetzung einer historischen Dorfkulisse wird dabei häufig kritisiert (Brune, 2014, S. 23 f.).

Als Beispiel wird ein Outlet-Center vorgestellt, das in seinem Erscheinungsbild einer realen, historischen Stadt sehr nahe kommt. Das Outlet-Center La Roca Village nordöstlich von Barcelona wirkt mit seinen fast realistisch aussehenden Fassaden wie eine südländische, historische Kleinstadt.



Abbildung 123: Standort La Roca Village (in Anlehnung an Spanien: Umrisskarte II - Ginkgomaps, 2018)

Abbildung 124 vermittelt einen Eindruck der Architektur des Outlet-Centers.



Abbildung 124: Einkaufsstraße im La Roca Village (Arfire, 2014-2018)

La Roca Village ist eines von neun Outlet-Centern, die von dem Unternehmen Value Retail unter dem Namen „The Bicester Village Shopping Collection Villages“ gegründet wurden. Seit 1992 agiert das Unternehmen als Entwickler und Betreiber von Luxus-Outlet-Shopping-Villages. Die entstandenen Outlet-Center sind gekennzeichnet durch ihre Architektur in Form von Dorfkulissen, die in Kombination mit international anerkannten Mode- und Lifestyle-Marken ein interessantes Einkaufserlebnis bieten sollen (About La Roca Village, 2018).

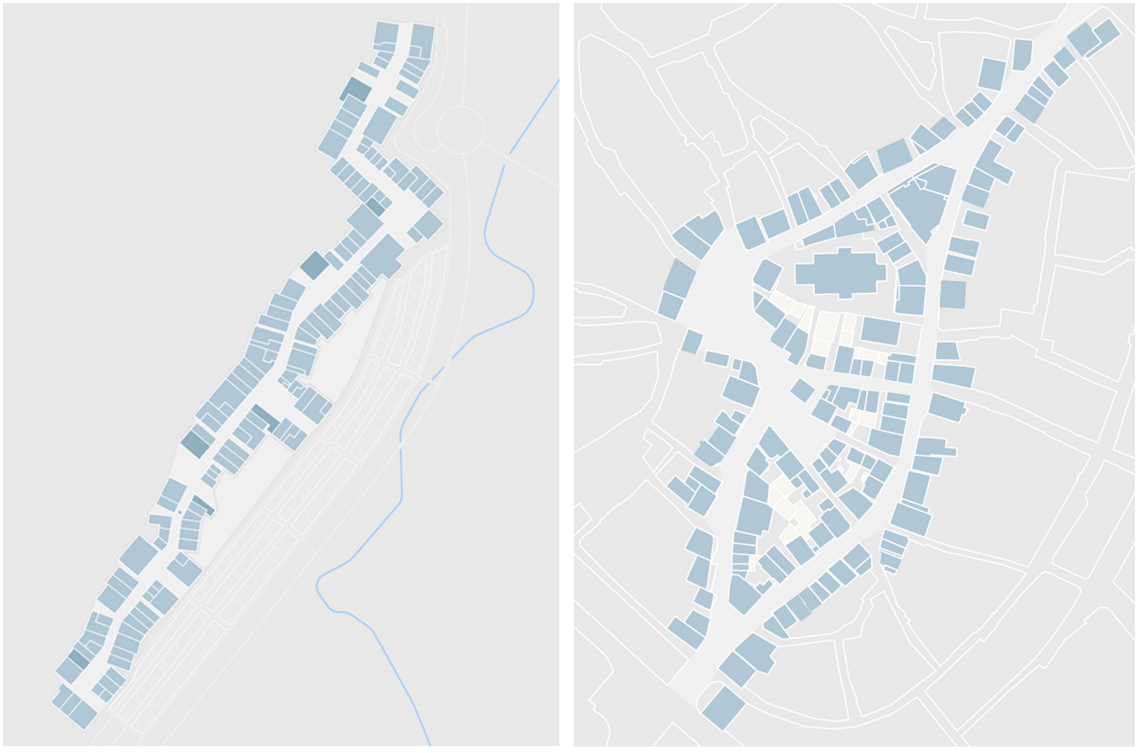
Der Name „Luxus-Outlet-Shopping-Villages“ lässt darauf schließen, dass sich Value Retail von anderen Outlet-Centern durch die Positionierung im gehobenen Luxus-Segment abgrenzen möchte. Dies erfolgt durch die städtebauliche Gestaltung, die Architektur und die gehobene Angebotsvielfalt. Diese drei Faktoren werden im Folgenden näher betrachtet und untersucht.

In Hinblick auf die städtebauliche Ausformulierung der Einkaufsstraße zeigt sich, dass der Lageplan mit Angabe der einzelnen Gebäude in La Roca Village kaum von der Führung einer aus der Historie gewachsenen Einkaufsstraße zu unterscheiden ist.

Mittels gut geplanter Häuserpositionierung werden attraktive Plätze und Aufenthaltsräume im Verlauf der Einkaufsstraße geschaffen.

Im Folgenden werden die beiden Lagepläne von La Roca Village und der Lenneper Altstadt in Abbildung 125 gegenübergestellt. Zur verbesserten und einheitlichen Darstellung wird die Betrachtung ausschließlich auf die Hauptgeschäftsstraßen mit ihrer angrenzenden Bebauung in der Lenneper Altstadt fokussiert.

Die beiden Lagepläne wurden bereits in der Einführung dargestellt. Die Gegenüberstellung zweier unterschiedlicher Typen verdeutlicht in den Lageplänen die Gemeinsamkeiten hinsichtlich des Straßenverlaufs und zeigt mittels Wegführung die Schaffung von kleinen und großen Plätzen.



La Roca Village | Altstadt Remscheid-Lennep

Abbildung 125: Lageplan von La Roca Village (Village Map - La Roca Village, 2018) und Lageplan Altstadt Remscheid-Lennep (2018) (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)



Abbildung 126: Einkaufsstraße im La Roca Village (Arfire, 2014-2018)

Die Architektur der einzelnen Gebäude vermittelt durch die Verwendung der hochwertigen und ortstypischen Materialien einen authentischen Eindruck und schafft die Wirkung eines Ensembles. Die Ausführung einer regional symptomatischen Gestaltung verstärkt die glaubwürdige Kognition, sich in einer historischen Stadt aus der Region aufzuhalten. Diese Empfindung wird durch das Zusammenspiel der abgestimmten Materialwahl des Bodenbelags und der ausgewählten Gestaltungselemente in Form von Begrünung und Sitzmöglichkeiten verstärkt. Die Anordnung der Balkone im Obergeschoss und deren Bepflanzung lenken vergleichsweise gut davon ab, dass diese Geschosse nicht bewohnt sind und nur dem Schein einer Dorffassade dienen (Abbildungen 126-128).



Abbildung 127: Platz im La Roca Village (La Roca Village - L35 Arquitectos, 2018)



Abbildung 128: La Roca Village (MAC-SER realiza la limpieza de la nueva boutique de Under Armor, 2017)

Mit der Auswahl an hochwertigen Marken im Bereich Bekleidung, Schuhe, Schmuck und Kosmetik wird ein umfängliches Angebot zur Deckung des Kundenbedarfs geboten. Die Etablierung von zehn Restaurants und Cafés verdeutlicht, welchen großen Stellenwert die Gastronomie als Sekundärfunktion in dem „Shopping-Village“ einnimmt (Abbildung 129). Die Kombination aus Primär- und Sekundärfunktion trägt durch die Nutzungsvielfalt zur Kundenzufriedenheit bei. Der Einkauf wird dem Kunden durch das Angebot von Gastronomie verschönert und der Aufenthalt idealerweise verlängert. Restaurants und Cafés offerieren dem Kunden eine Erholungsmöglichkeit, um sich zu stärken und auszuruhen.



Abbildung 129: Platz im La Roca Village (La Roca Village - L35 Arquitectos, 2018)

Die Anordnung der Gastronomiestandorte erfolgt beabsichtigt an den vorhandenen Plätzen, um diese zu beleben. Jeder dieser Plätze beinhaltet mindestens einen Gastronomiestandort. Abbildung 130 zeigt die Standorte der vorhandenen Restaurants und Cafés im La Roca Village.

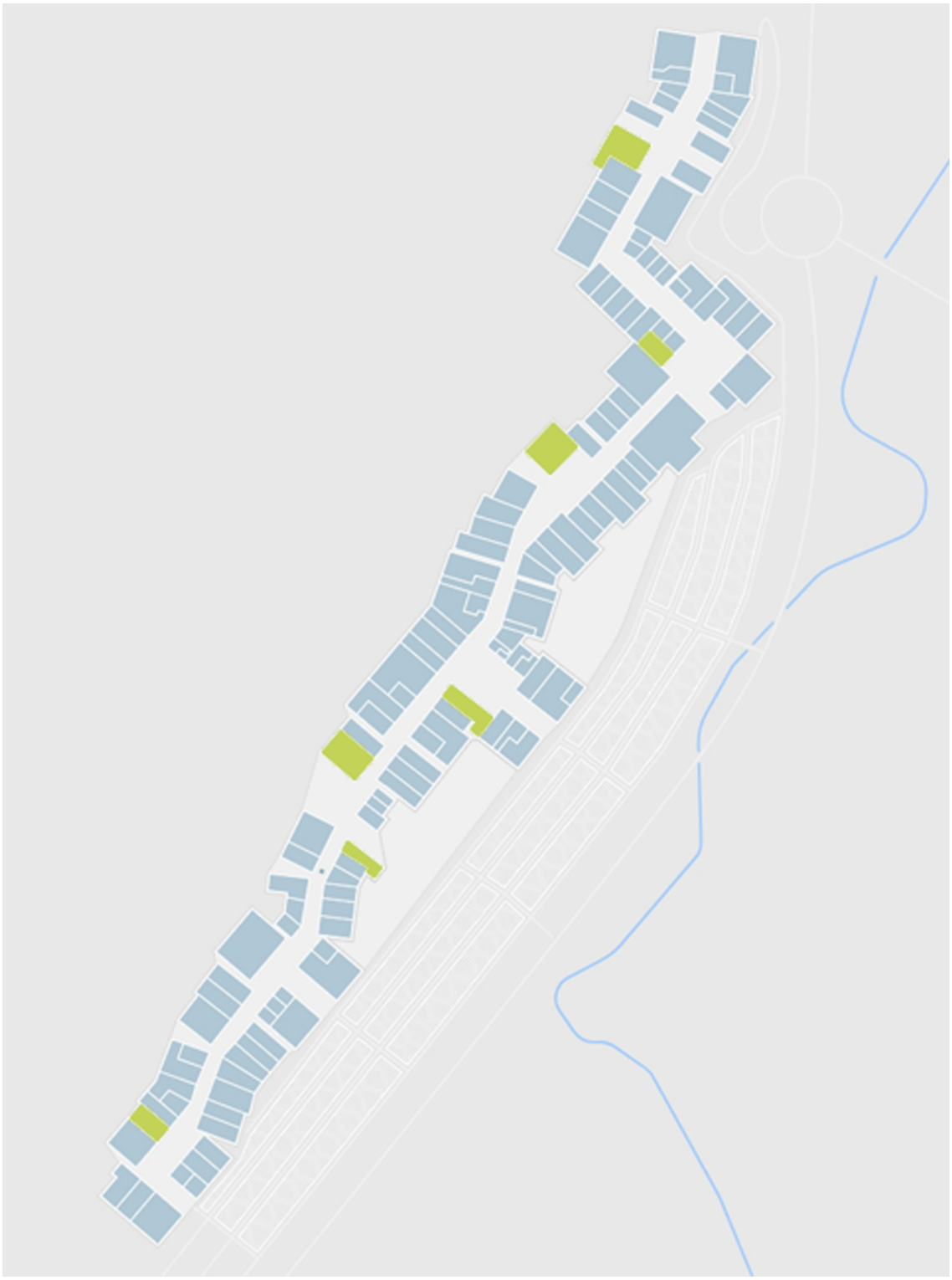


Abbildung 130: Lageplan von La Roca Village mit Angabe von Gastronomie-Standorten (Village Map - La Roca Village, 2018)



Abbildung 131: La Roca Village (La Roca Village - L35 Arquitectos, 2018)

Zwei von neun Outlet-Centern aus der Gruppe „The Bicester Village Shopping Collection Villages“ wurden in Deutschland errichtet. Diese sind bekannt unter dem Namen „Wertheim Village“ und „Ingolstadt Village“. Sie sind, wie die übrigen sieben Shopping Villages von Value Retail, nach einem ähnlichen Konzept aufgebaut. Sie zeichnen sich durch eine Einkaufsstraße mit regionalen Merkmalen, eine vielfältige Markenauswahl, ein preisreduziertes Warenangebot und die Nähe zur Autobahn sowie einer Großstadt aus.

Die verstärkte Errichtung von Outlet-Centern im Village-Stil, die in den letzten Jahrzehnten zu beobachten war, zeigt, dass das „Indoor-Shopping“ eine veraltete Form des Einkaufens zu sein scheint. Unter „Indoor-Shopping“ wird in diesem Zusammenhang ein geschlossener Gebäudekomplex verstanden, welcher sich durch eine Agglomeration von Geschäften auszeichnet. Der Charakter und das Ambiente einer Stadt sind wieder zu Faktoren geworden, die die Kundschaft ansprechen. Das „Outdoor-Shopping“ wird bevorzugt und gibt der Kundschaft das Gefühl, sich in einem Stadtgefüge unter freiem Himmel aufzuhalten. Outlet-Center bzw. Shopping Villages, wie Value Retail die eigenen Einkaufsstandorte bezeichnet, vermitteln innerhalb der geplanten Einkaufsstraße bei größtenteils guter Umsetzung den gewünschten Eindruck. Bei genauerer Betrachtung des gesamten Areals wird deutlich, dass sie eine modernisierte Variante von Gewerbeparks darstellen, die von nahegelegenen Großstädten profitieren und über eine gute Verkehrsanbindung verfügen.

Die Luftaufnahmen von La Roca Village und Designer Outlet Roermond (Abbildung 132 und 133) bestätigen diese Annahme und veranschaulichen eine Kumulation an Gebäuden in einer unbewohnten Umgebung oder am Rand einer Stadt, die von Parkplatzflächen eingerahmt ist.



Abbildung 132: Luftaufnahme La Roca Village (La Roca Village - Barcelona for Teens, 2015)



Abbildung 133: Luftaufnahme Designer Outlet Roermond (Designer Outlet Roermond - groß, beliebt und idyllisch - Outlet Cities, 2018)

Die Luftaufnahme des Outlets Roermond zeigt, welch unnatürliche Form das Outlet-Center aufweist und dass es sich hierbei um eine künstliche Darbietung hinsichtlich Gestaltung, Materialwahl und Umsetzung handelt. Die Ausformulierung scheint die Kundschaft nicht davon abzuhalten, in den künstlich angelegten Städten einkaufen zu wollen, vielmehr scheinen das preisreduzierte Warenangebot und die Markenvielfalt an einem Standort die entscheidenden Kriterien zu sein.

Die Realisierung dieser Standorte hat die Verdichtung unserer Landschaft und Städte mit temporär bestehender Bebauung zur Folge, die nur für einen bestimmten, absehbaren Zeitraum errichtet wurde. Deutsche Innenstädte zeichnen sich durch ihre Geschichte und nachhaltige Architektur aus, die dank Erhaltungsmaßnahmen heute und in Zukunft ein Bestandteil des Lebens bleiben sollten. Die unnötige Expansion von Verkaufsflächen in nicht integrierter Lage trägt verstärkt zur negativen Entwicklung dieser Städte bei und entzieht den Innenstädten die Kaufmagneten (Baranowski et al., 2016, S. 5).

Diese Entwicklung wird durch gelungene Beispiele, wie z. B. La Roca Village, beschleunigt und erhöht den Konkurrenzdruck auf authentische Innenstädte. Outlet-Center verkörpern ein funktionierendes Stadtquartier durch ihre Verknüpfung eines attraktiven Stadtambientes mit einer großen Marken- und preisgünstigen Angebotsvielfalt. Nicht alle historischen Stadtquartiere können einen ähnlichen Eindruck vermitteln.

4.3 Integration eines Outlet-Centers in eine bestehende Stadt

Die Integration von Outlet-Centern in eine bestehende Stadt ist eine alternative Variante zu den Outlet-Centern, die unabhängig auf freien Flächen und an jedem Ort verwirklicht werden können. Im Nachfolgenden werden zwei Beispiele vorgestellt, die in deutsche Städte integriert wurden.

4.3.1 Outletcity Metzingen

Das erste Beispiel ist die „Outletcity Metzingen“. Es ist das wirtschaftlich erfolgreichste deutsche Outlet-Center im Jahr 2016 und befindet sich in Baden-Württemberg (Will, 2016).

Im europäischen Vergleich liegt dieses Outlet-Center auf Platz 5, das Designer Outlet Roermond auf Platz 1 (Haslinger Retail Real Estate Consulting, 2016).

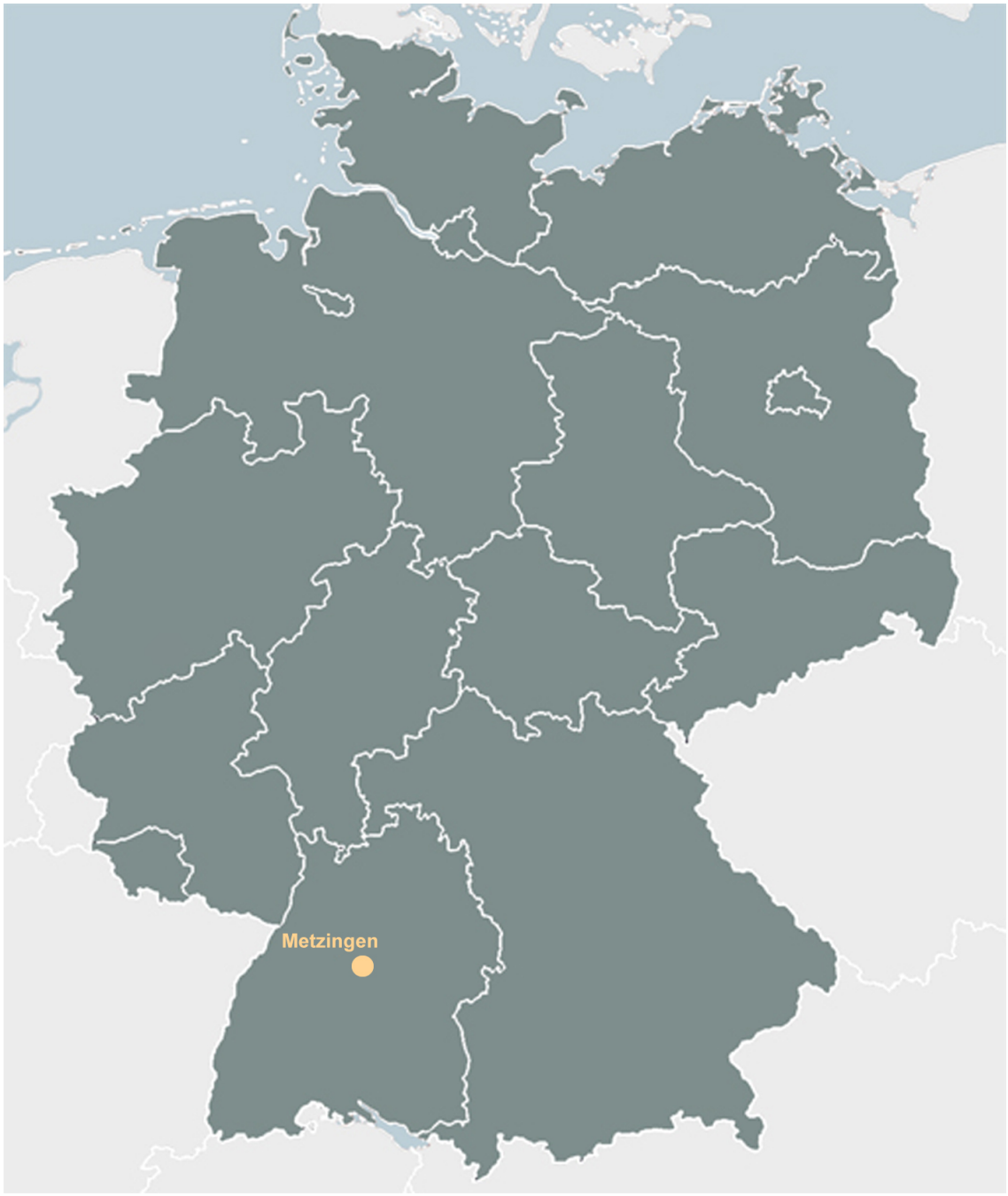


Abbildung 134: Standort Metzingen (in Anlehnung an Umrisskarte Deutschland - weltkarte.com, 2018)

Metzingen ist eine Stadt mit 22.000 Einwohnern (Zahlen und Fakten - Stadt Metzingen, 2018) und liegt zwischen Stuttgart und Reutlingen im Bundesland Baden-Württemberg (Abbildung 134).

Die Stadt hatte sich bereits vor der Entstehung der Outletcity einen Namen durch den Fabrikverkauf des Unternehmens Hugo Boss gemacht, der 1974 eröffnet wurde. Im Jahr 1995 wurde das erste Outlet-Geschäft in Metzingen angesiedelt. Nachdem ein großflächiges Factory-Outlet-Center für die Stadt Metzingen abgelehnt worden war,

entstanden in mehreren Abschnitten von jeweils ein bis zwei Jahren vier Standorte mit Outlet-Geschäften in der Stadt. Für die Entstehung dieser Outlet-Geschäfte wurden brachliegende Gewerbeflächen genutzt oder vorhandene Fabrikationsgebäude umgebaut (Rogosch & Velt, 2013, S. 641 ff.).

Heute hat die Outletcity Metzingen eine Verkaufsfläche von 30.000 Quadratmetern (Abbildung 135) (Market Survey - Outlet Centres in Europe - ecostra, 2017).

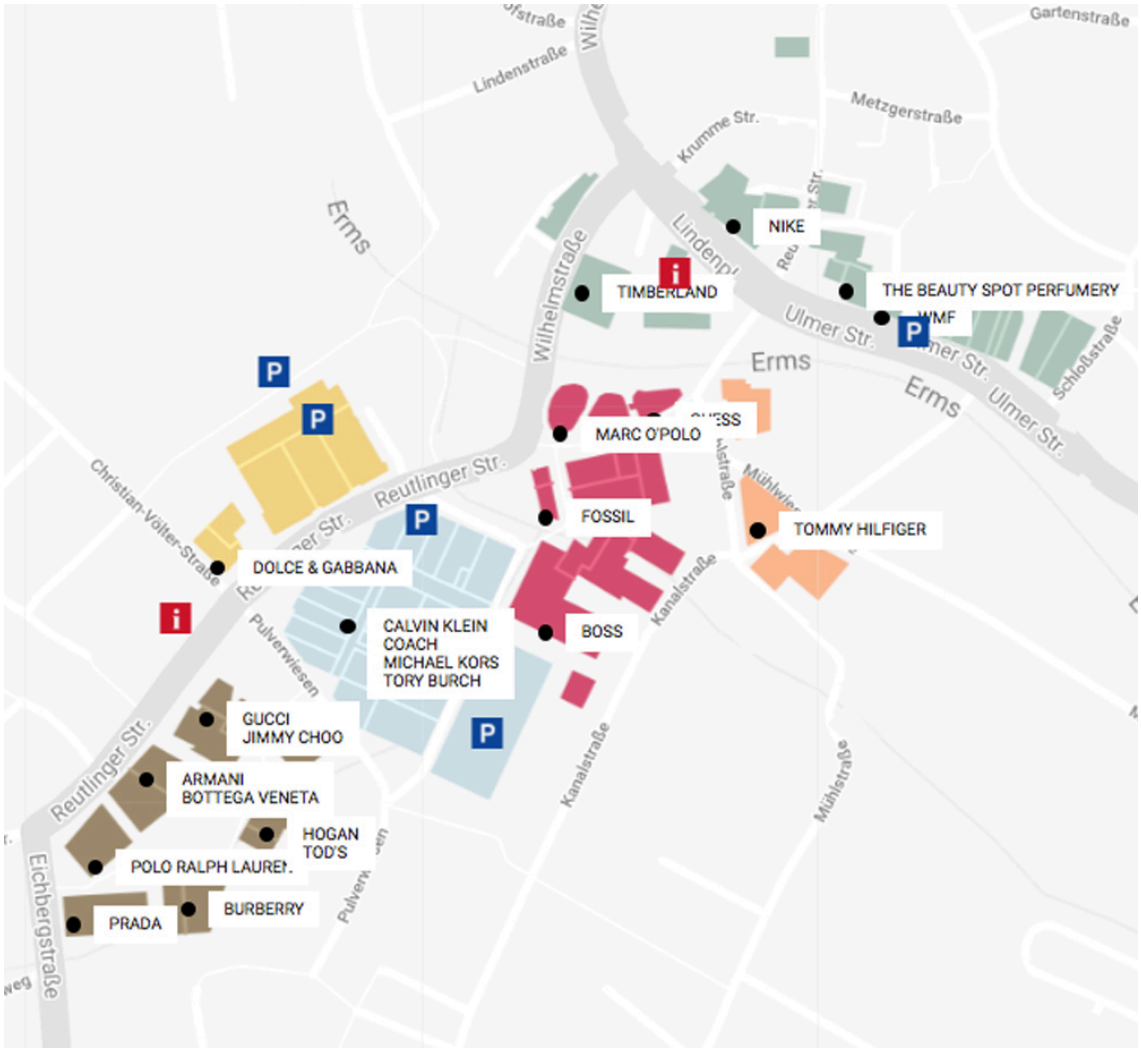


Abbildung 135: Outletcity Metzingen (Lageplan - Outletcity Metzingen, 2018)

Im Nachfolgenden werden die Lagepläne von 1931 und 2014 gegenübergestellt. In diesem Zeitraum hat sich die Stadt stark vergrößert und die kleinteilige Struktur wurde um einzelne Großbauten ergänzt. Der Lindenplatz, der heute Outletcity und Innenstadt miteinander verbindet, ist in beiden Plänen rot dargestellt und dient als Anhaltspunkt zum Vergleich der beiden Pläne (Abbildungen 136 und 137).

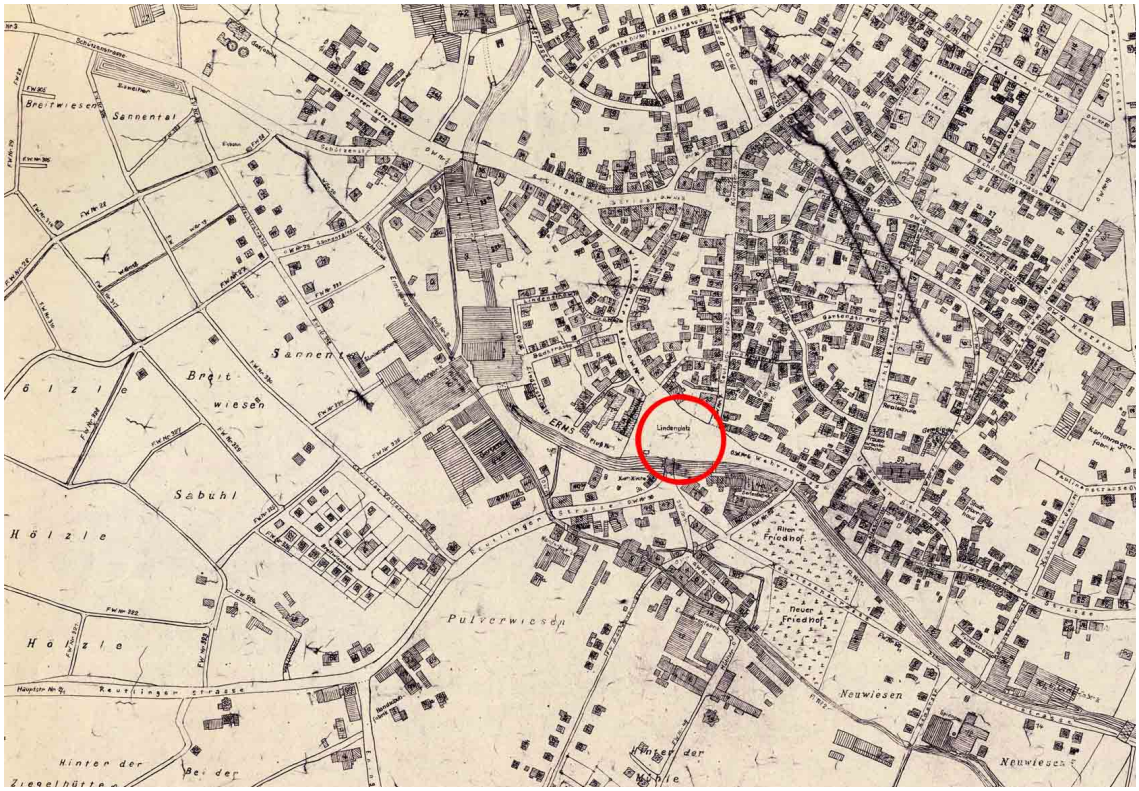


Abbildung 136: Stadt Metzingen 1931 (in Anlehnung an Lageplan Stadt Metzingen - Outletcity Metzingen, 1931)

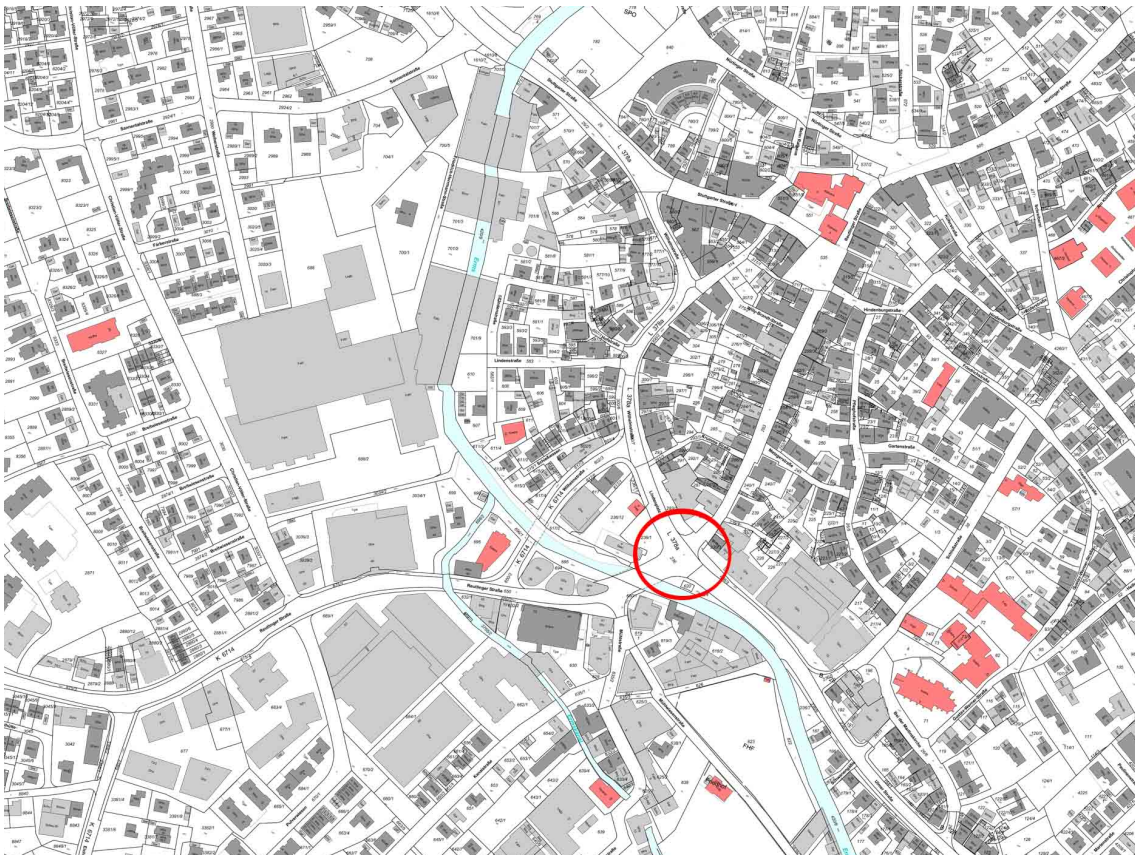


Abbildung 137: Stadt Metzingen 2016 (in Anlehnung an Lageplan Stadt Metzingen - Outletcity Metzingen, 2016)

Im Gegensatz zum Vorhaben des geplanten DOCs in Remscheid-Lennep, bei dem Wert auf die moderne Interpretation der vorhandenen Bebauung gelegt wird, wurde in Metzingen architektonisch ein anderer Weg eingeschlagen.

Die einzelnen Outlet-Gebäude in ihrer gestalterischen Vielfalt, haben augenscheinlich, abgesehen von ihrer Nutzung, nicht viel miteinander zu tun. Es wurden nicht, wie häufig üblich, die Gestaltungselemente der traditionellen Architektur des Ortes aufgegriffen, sondern vielmehr das Konzept verfolgt, den jeweils aktuellen Architekturtrend darzustellen (Rogosch & Velt, 2013, S. 649 f.).

Ganz nach dem Motto: „So wie die Mode wechselt, spiegeln auch die Fassaden Vielfalt in den Materialien wider“ (Rogosch & Velt, 2013, S. 650).

Auf diese Weise entstand eine Bandbreite an unterschiedlichen Materialien, angefangen bei Naturstein, über Putz, Beton und Glas bis hin zu Stahl (Rogosch & Velt, 2013, S. 650).

Die nachfolgenden Abbildungen 138-142 zeigen den vielfältigen Materialkanon.



Abbildung 138: Outletcity Metzingen (2016)



Abbildung 139: Outletcity Metzingen (2016)



Abbildung 140: Outletcity Metzingen (2016)

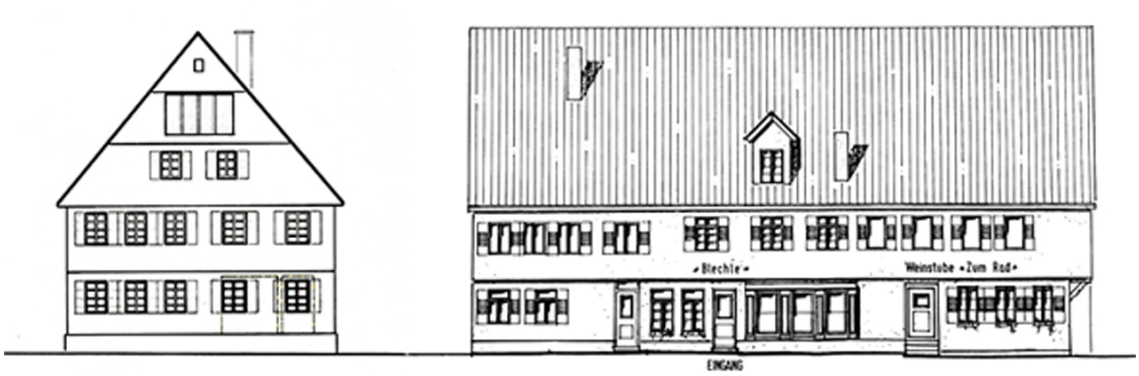


Abbildung 141: Outletcity Metzingen (2016)



Abbildung 142: Outletcity Metzingen (2016)

Vor Entstehung der Outletcity Metzingen war diese differierende Architektur im Ortskern von Metzingen nicht zu finden. Der traditionelle Baustil der Stadt zeichnet sich durch die Gestaltungselemente aus, die in der folgenden Übersicht dargestellt und zusammengefasst sind (Abbildung 143).



Stadtbildprägende Gestaltungselemente

Städtebau

Ablesbarkeit der Parzellenbreite
- überwiegend Mehrfamilienhäuser
- Mischung von Trauf- und Giebelständigkeit
- Mischung von verputztem und teilweise offenem Fachwerkbau

Architektur

einfache klare Kastenform
- schlichte Architektur ohne übermaßige Schmuckformen im Fachwerk
- überwiegend verputzte Ein- und Mehrfamilienhäuser
- vorherrschend ist das Satteldach

Materialkanon
- rote Dachpfannen
- Fachwerkkonstr. (Holz, weiße Lehmausfassung)
- überwiegend weißer Putz
- zum Teil braune oder rote Fensterläden

Abbildung 143: Stadtbildprägende Gestaltungselemente (Gaststättenbau Metzingen - Ansicht Ost, 1992; Specht, 1979)



Abbildung 144: Luftbild der Stadt Metzingen (Rogosch & Velt, 2013, S. 622)

Wie in Lennep stand auch die Stadt Metzingen vor der Aufgabe, die Outletcity mit der Innenstadt zu verknüpfen, damit diese von dem Zulauf der Kundschaft profitieren könne. In Lennep stellt der Platz am Wassertor das Bindeglied zwischen DOC und Lenneper Altstadt dar, in Metzingen ist es der Lindenplatz (Abbildung 144). Stufenweise wurde dieser Platz, der zu Beginn des Umbaus stark von dem Autoverkehr der B 28 geprägt war, umgestaltet, sodass ein Übergang zur Innenstadt hergestellt werden konnte (Abbildung 145). Im dritten und bisher letzten Entwicklungsschritt ist zu sehen, dass der Verkehr weiterhin über die B 28, die direkt am Lindenplatz verläuft, geleitet wird. Die Dimension der Straße konnte Schritt für Schritt reduziert werden, um die Innenstadt besser an die Outletcity anschließen zu können. Als zusätzliche Maßnahme für einen funktionierenden Anschluss an die Innenstadt fand eine weitere Realisierung von Outlet-Geschäften auf der Innenstadt-Seite der B 28 statt. Diese Geschäfte sollten das Interesse der Kundschaft wecken und den Übergang zur anderen Straßenseite in Richtung Innenstadt leiten (Rogosch & Velt, 2013, S. 643 ff.).

Die Neubauten sind in der Abbildung 145 dunkel-orange dargestellt, die Bestandsbebauung in hell-orange.



Abbildung 145: Gestaltungsablauf des Lindenplatz in Metzingen (Rogosch & Velt, 2013, S. 645)

Abbildungen 146-148 zeigen den heutigen Lindenplatz als Übergang von der Outletcity in die Innenstadt von Metzingen.



Abbildung 146: Lindenplatz als Übergang von der Outletcity Metzingen in die Innenstadt Metzingen



Abbildung 147: Lindenplatz als Übergang von der Outletcity Metzingen in die Innenstadt Metzingen



Abbildung 148: Lindenplatz als Übergang von der Outletcity Metzingen in die Innenstadt Metzingen

In den folgenden Jahren fand eine weitere Expansion der Outletcity statt und die Bedeutung des Lindenplatzes wurde weiter an die Anforderungen als Bindeglied angepasst. Im Jahr 2013 wurde ein mittelfristiger Entwicklungsplan für das Gebiet erstellt, der die neuesten Überlegungen zur Steigerung der Integration in die Innenstadt zum Ziel hatte (Abbildung 149) (Rogosch & Velt, 2013, S. 651 ff.).



Abbildung 149: Mittelfristiger Entwicklungsplan der Stadt Metzingen (Rogosch & Velt, 2013, S. 658)

Die Outlet-Geschäfte in Metzingen bieten hauptsächlich Bekleidung für Damen, Herren und Kinder an (Abbildung 150). Bekannte Marken, wie Hugo Boss, Armani, Burberry,

Michael Kors und viele andere sind dort vertreten. Neben den Bekleidungsangeboten werden in geringem Umfang die Bereiche Schuhe/Lederwaren; Sportartikel; Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat; Schokolade; Uhren, Schmuck und Haus-, Bett-, Tischwäsche abgedeckt. Im Hinblick auf die Gastronomie werden in der Outletcity nur ein Bäcker, ein Fast Food- sowie ein italienisches Restaurant angeboten. Weitere gastronomische Angebote sollen in der Innenstadt von Metzingen aufgesucht werden (Rogosch & Velt, 2013, S. 657).

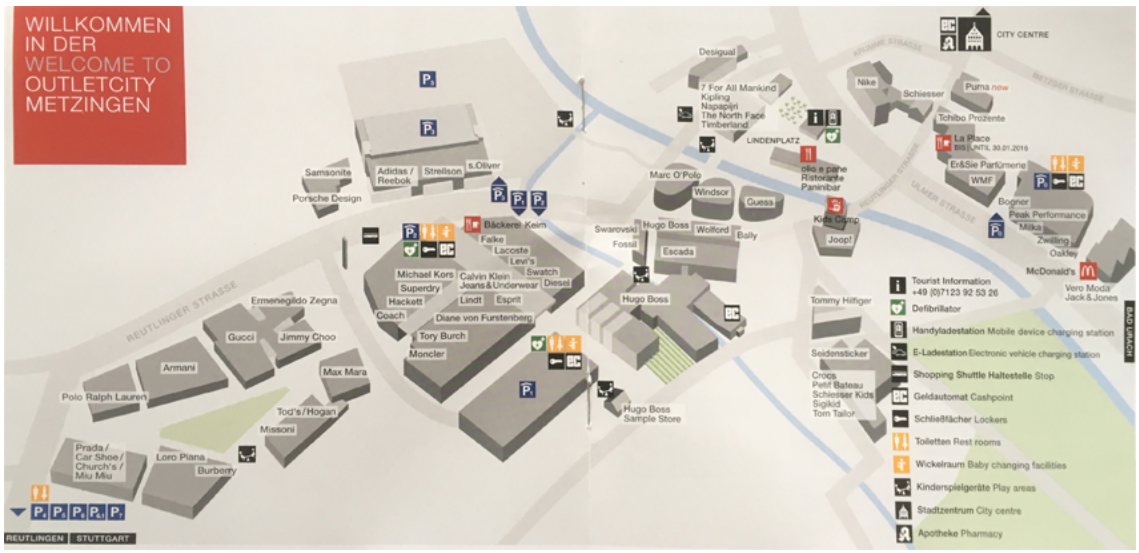


Abbildung 150: Outletcity Metzingen Shoppingguide (Outletcity Metzingen Shoppingguide - Outletcity Metzingen GmbH, 2016)

Mit unterschiedlichen Herangehensweisen verfolgen bzw. verfolgten die Stadt Remscheid und die Stadt Metzingen das gleiche Ziel: eine Integration von Outlet-Geschäften in die Stadtstruktur zur Aufwertung der vorhandenen Innenstadt.

Die Stadt Remscheid plant in Lennep ein zusammhängendes Areal mit Outlet-Geschäften. Die Stadt Metzingen errichtete einzelne Outlet-Geschäfte an unterschiedlichen Standorten innerhalb der Stadt, die fußläufig zu erreichen sind. Ein Konzept, das zu funktionieren scheint. Die Architektur und der Materialkanon sind individuell zu beurteilen. Das Konzept, einzelne Gebäude über die Stadt zu verteilen und dadurch den vorhandenen Ladenlokalen die Möglichkeit zum Überleben zu geben und sie dadurch zu stärken, ist ein guter Ansatz für ein funktionierendes Konzept eines Outlet-Centers. Zusätzlich wird die Koexistenz von Primär- und Sekundärfunktionen in einem fußläufig erreichbaren Radius gewährleistet.

Von weiterem Vorteil wäre es gewesen, die einzelnen Gebäude mit ihren Verkaufsflächen an mehreren Seiten zu der umgebenen Bebauung hin zu öffnen. Eingänge und Fenster auf den wichtigsten Fassadenflächen hätten eine noch bessere

Integration erzielt. Einige Gebäude grenzen sich durch ihre geschlossene Fassadengestaltung von der Umgebung ab, wie die folgenden Beispiele zeigen (Abbildung 151 und 152).



Abbildung 151: Geschlossene Fassade von Outlet-Geschäften in Metzingen (2016)



Abbildung 152: Geschlossene Fassade von Outlet-Geschäften in Metzingen (2016)

4.3.2 City Outlet Bad Münstereifel

Das zweite Beispiel einer Integration eines Outlet-Centers in eine bestehende Stadt befindet sich in Bad Münstereifel. Es handelt sich hierbei um eine Stadt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, die im Jahr 2014 eine Einwohnerzahl von 17.083 Einwohnern aufwies (Einwohnerzahl Bad Münstereifel, Stadt - factfish, 2011-2018). Vor der Entstehung des City Outlets Bad Münstereifel war der Ort bekannt als Kurort. Im 20. Jahrhundert wurde gezielt der Fokus auf die Förderung des Tourismus gelegt und die Stadt zu einem Kneipp-Kurort ausgebaut (Bongart & Cloot, 2003, S. 8).

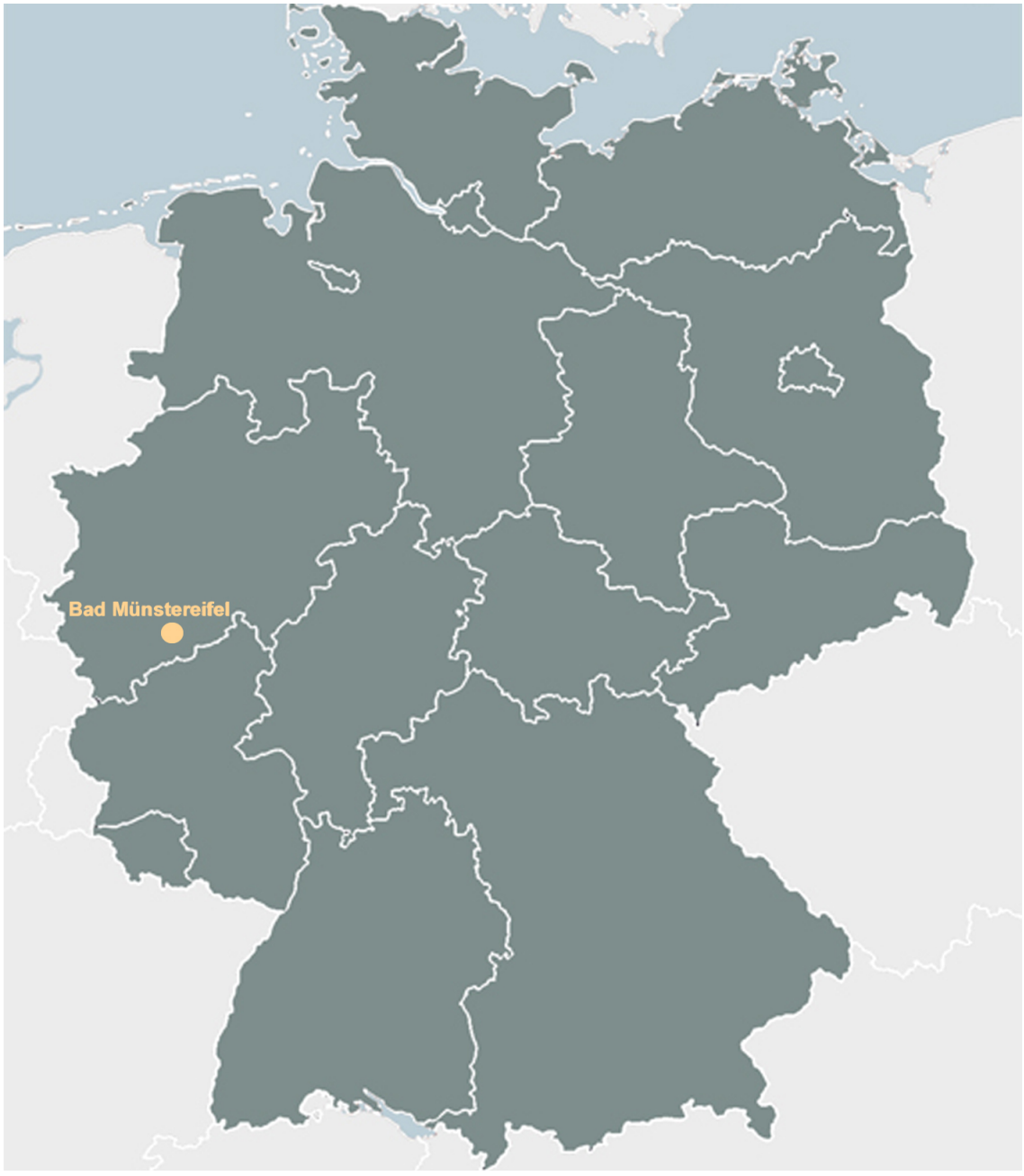


Abbildung 153: Standort Bad Münstereifel (in Anlehnung an Umrisskarte Deutschland - weltkarte.com, 2018)

Die Zeiten, in der die Stadt allein von dem Gesundheitstourismus überleben konnte, sind vorbei. Seither hatte Bad Münstereifel mit einem deutlichen Rückgang an Kurgästen und Einwohnern zu kämpfen und der Stadt drohte der Funktionsverlust. Mit der Eröffnung des City Outlets Bad Münstereifel sollte dem entgegengelenkt und der Stadt zu neuer Bekanntheit verholfen werden (Gassmann, 2013).

Drei Investoren erwarben dreißig Häuser in der denkmalgeschützten Altstadt, mit dem Ziel ein Factory-Outlet-Center in die bestehende Stadtstruktur zu integrieren. Die Planung sah vor, die bestehenden Altstadthäuser als Räumlichkeiten für Outlet-Geschäfte zu verwenden (Gassmann, 2013).

Ein Konzept zur Realisierung eines Outlet-Centers entstand, das bis dahin in dieser Form noch nicht umgesetzt worden war (Klees, 2015).

Der Entwurf einer Stadtkulisse im Village-Stil ist bisher noch die gefragteste Variante zur Errichtung eines neuen Outlet-Centers. Bevorzugt plagiiert wird der Stil einer Kleinstadt um 1900 mit einem Marktplatz, einer Hauptstraße und einem Stadttor (Brune, 2014, S. 23).

In Bad Münstereifel war die Nachahmung einer Kleinstadt nicht erforderlich, da bereits viele der gewünschten Gestaltungselemente für ein Outlet-Center bereits in einer authentischen Altstadt vorhanden waren (Abbildungen 154 – 157).



Abbildung 154: City Outlet Bad Münstereifel



Abbildung 155: City Outlet Bad Münstereifel



Abbildung 156: City Outlet Bad Münstereifel



Abbildung 157: City Outlet Bad Münstereifel

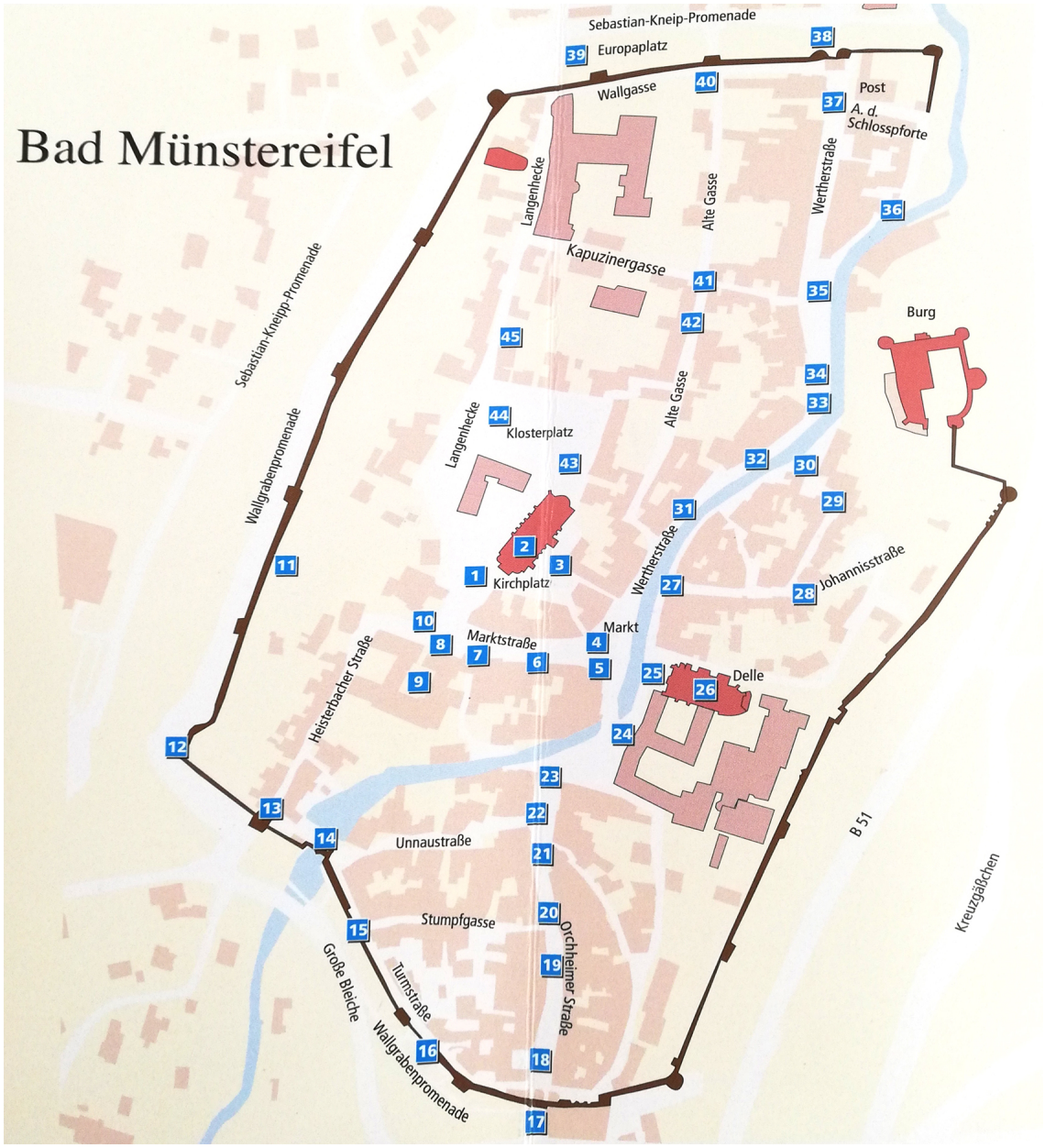


Abbildung 158: Lageplan der Altstadt von Bad Münstereifel (Bongart, Bünger, Cloot, & Langner, 2003, S. 1)

Das Stadtbild ist geprägt durch einen Altstadtkern, der von einer Stadtmauer eingefasst und über vier Stadttore passierbar ist (Abbildung 158). Die Wertherstraße führt zum Markt und geht über in die Orchheimer Straße. Sie bilden die Hauptstraße der Altstadt, die vom Norden in den Süden führt und zum Großteil von einem Fluss, der Erft, begleitet wird. Am Markt zweigt die Marktstraße nach Westen ab und führt zum Kirchplatz der Stiftskirche und zum Klosterplatz. Abgesehen von den genannten Straßen zeichnet sich der Altstadtkern durch seine schmalen, verwinkelten Gassen aus. Fachwerkhäuser und verputzte Häuser rahmen den Straßenraum ein. Abwechselnd präsentieren sich die Häuser trauf- und giebelständig. In den Hauptgeschäftsstraßen (Orchheimer Straße, Wertherstraße, Marktstraße und Markt) befinden sich im Erdge-

schoss die Ladenlokale, darüber Wohnraum. In den übrigen Straßen findet sich Wohnraum ebenfalls im Erdgeschoss. Die Stadt zeigt sich überwiegend in einer kleinteiligen Bauweise, die durch einige Großbauten aufgelockert wird. Die Altstadt verfügt u. a. über eine Burg, zwei Kirchen und ein Gymnasium.

In der nachfolgenden Abbildung 159 werden die stadtbildprägenden Gestaltungselemente der Altstadt von Bad Münstereifel zusammengefasst.



Stadtbildprägende Gestaltungselemente

Städtebau

Ablesbarkeit der Parzellenbreite
- überwiegend Mehrfamilienhäuser
- Mischung von Trauf- und Giebelständigkeit
- Mischung von verputztem und offenem Fachwerkbau

Architektur

einfache klare Kastenform
- schlichte Architektur ohne übermaßige Schmuckformen im Fachwerk
- überwiegend verputzte Mehrfamilienhäuser
- vorherrschend ist das Sattel- und Mansarddach

Materialkanon
- dunkle Dachpfannen
- Fachwerkkonstr. (Holz, weiße Lehmausfassung)
- verputzte Häuser in unterschiedlichen Farben

Abbildung 159: Stadtbildprägende Gestaltungselemente

Im August 2014 eröffnete das City Outlet Bad Münstereifel mit dreißig Outlet-Geschäften entlang der Fußgängerzone innerhalb des Altstadtkerns. Rund vierzig Marken, überwiegend im Bereich Bekleidung, wurden in die Stadt integriert (Dames, 2015).

Zu Beginn verfügte das Outlet-Center über eine Verkaufsfläche von 12.000 Quadratmetern (Klees, 2015). Eine Erweiterung der Verkaufsfläche wird derzeit seitens der Geschäftsführer Marc Brucherseifer und Harry Ley mit dem Center Management geplant (Über uns - City Outlet Bad Münstereifel, 2018).

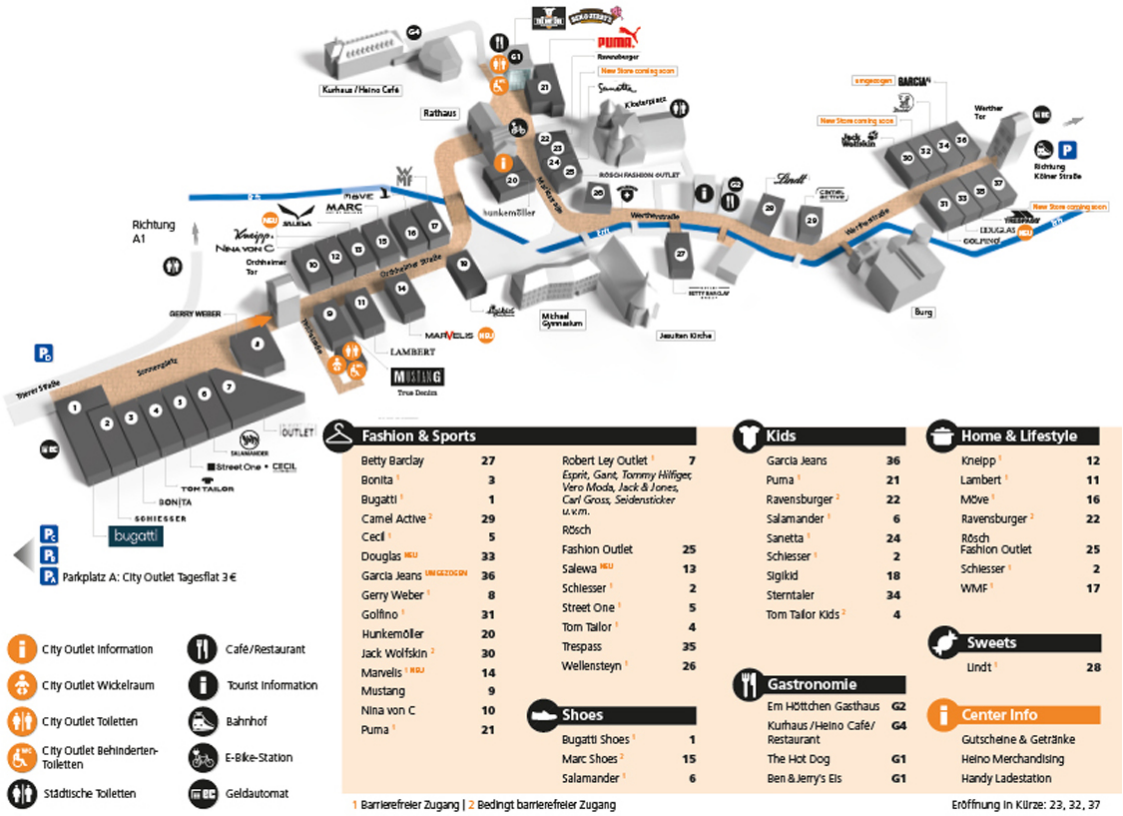


Abbildung 160: City Outlet Bad Münstereifel Shoppingguide (Besuch planen - City Outlet Bad Münstereifel, 2016)

Für das Konzept und die umgesetzte Integration in die Altstadt erhielt das City Outlet den Immobilienmanager Preis im Bereich Stadtentwicklung. Beim Europäischen Innovationspreis des German Council of Shopping Centers belegte das City Outlet den zweiten Platz. Die Bewahrung der Bauwerke und die Erhaltung des bestehenden Einzelhandels- und Gastronomieangebotes wurde im Zusammenhang mit dem Immobilienmanager Preis besonders lobend hervorgehoben (Dames, 2015).

Dank der Erhaltungsmaßnahmen der Bausubstanz ist es in Bad Münstereifel möglich in historischen Gebäuden, wie z. B. dem Windeckhaus, einkaufen zu können. Zwischen 1644 und 1664 wurde das für die Nordeifel untypische Fachwerkhaus errichtet (Abbildung 161). Der Bauherr engagierte einen moselländischen Zimmermann, der den für die Mosel typischen Baustil in die Architektur des Hauses einfließen ließ (Bongart & Cloot, 2003).

Den Namen Windeckhaus erhielt das Gebäude im 18. Jahrhundert nach der Familie Windeck, die das Haus bewohnte (Bongart et al., 2003). Im Jahr 2016 wird dort Herrenmode von Barutti Masterhand angeboten (Abbildung 161).

Das Windeckhaus ist nicht das einzige Bauwerk, welches sich heute in einem guten Zustand präsentiert. Die Altstadt erweckt insgesamt einen attraktiven und gepflegten Eindruck, der zum Verweilen und Flanieren innerhalb der Stadtmauern einlädt. Das Konzept des City Outlets Bad Münstereifel ermöglicht die Erhaltung der Bausubstanz, die Stärkung der Primär- und Sekundärfunktion sowie eine Wiederbelebung des Stadtkerns.



Abbildung 161: Das Windeckhaus in Bad Münstereifel o.D. und 2016 (Bongart & Cloot, 2003)

Die Stadt hat durch das City Outlet neue Aufmerksamkeit erhalten, die zu einem Anstieg der Besucherzahlen beigetragen hat. Indessen profitieren stationärer Handel und Gastronomie nur partiell davon. Die geringe Markenauswahl und die fehlenden Premiummarken sind ein wiederkehrender Kritikpunkt. Ebenfalls stand die Anzahl von nur 30 Outlet-Geschäften und deren Verteilung in der Altstadt 2015 in der Kritik (Klees, 2015).

Seither hat sich die Verkaufsfläche vergrößert und es fand ein teilweiser Wechsel der Marken statt. Eine weitere Expansion der Verkaufsfläche und die Etablierung neuer erstklassiger Marken ist laut Aussage des Center-Managers Lars Wenninga 2018 in Planung (Schmidt P. W., 2018).

Das City Outlet Bad Münstereifel bietet den Besuchern und Bewohnern eine Einkaufsmöglichkeit in einer historischen und authentischen Innenstadt. Ein Erlebnis, das vor der Entstehung zahlreicher Einkaufszentren, zur Normalität gehörte. Das Einkaufen in geschlossenen Gebäudekomplexen mit einer Vielfalt an unterschiedlichen Ladenlokalen wurde dem traditionellen Einkaufen in den Städten vorgezogen. Der Verfall zahlreicher Einkaufszentren zeigt, dass dieser Trend rückläufig ist und der stationäre Handel in den Innenstädten davon profitieren kann (Damm, 2017).

Zusätzlich verhindert dieses Konzept eine Expansion weiterer Verkaufsflächen, indem die bereits vorhandenen Ladenlokale als Outlet-Geschäfte genutzt werden. Die Attraktivität der Stadt wird mit den Vorteilen eines Outlet-Centers kombiniert, wie z. B. der Erweiterung der Markenauswahl sowie der Ausweitung des Angebots von preisreduzierter Ware. Konkurrenzstandorte in nicht integrierter Lage werden auf diese Weise eingedämmt und die Innenstädte erfahren eine Wiederbelebung.

4.3.3 Planung des Designer-Outlet-Centers in Lennep

In Remscheid-Lennep soll ein Designer-Outlet-Center mit einer Verkaufsfläche von voraussichtlich 20.000 Quadratmetern im klassischen Village-Stil in Altstadtnähe entstehen. Im Vergleich zu den drei Outlet-Centern wirkt das geplante DOC in Remscheid schon fast traditionell und veraltet.

Seit 2011 befindet sich das DOC in Remscheid-Lennep in der Planungsphase. Damals sprach sich eine klare Mehrheit für die Entstehung eines Outlet-Centers aus (Endgültiges Ergebnis zur Bürgerbefragung DOC - Stadt Remscheid, 2011).

Zu diesem Zeitpunkt wurde das Outlet-Center noch außerhalb des Stadtzentrums an der Blume auf einer Agrarfläche in der Nähe der Autobahnausfahrt A1 Remscheid-Lennep geplant. Nachdem der Regionalrat des Regierungsbezirks Düsseldorf das

Grundstück nicht als Allgemeinen Siedlungsbereich ausgeben wollte, musste schnell ein anderer Standort gefunden werden. Das Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz wurde zum Ausweichstandort und zeichnet sich durch die direkte Angrenzung an den Altstadtkern aus (Die Stadt Remscheid wünscht sich ein Designer-Outlet-Center - Bezirksregierung Düsseldorf, 2014).

Der geplante Standort ist in Abbildung 162 dargestellt. Für die geplante Realisierung des DOCs müssen ein Stadion, eine Grundschule und die regelmäßig stattfindenden Brauchtumsfeste auf dem Kirmesplatz verlagert werden (Röser, 2017).

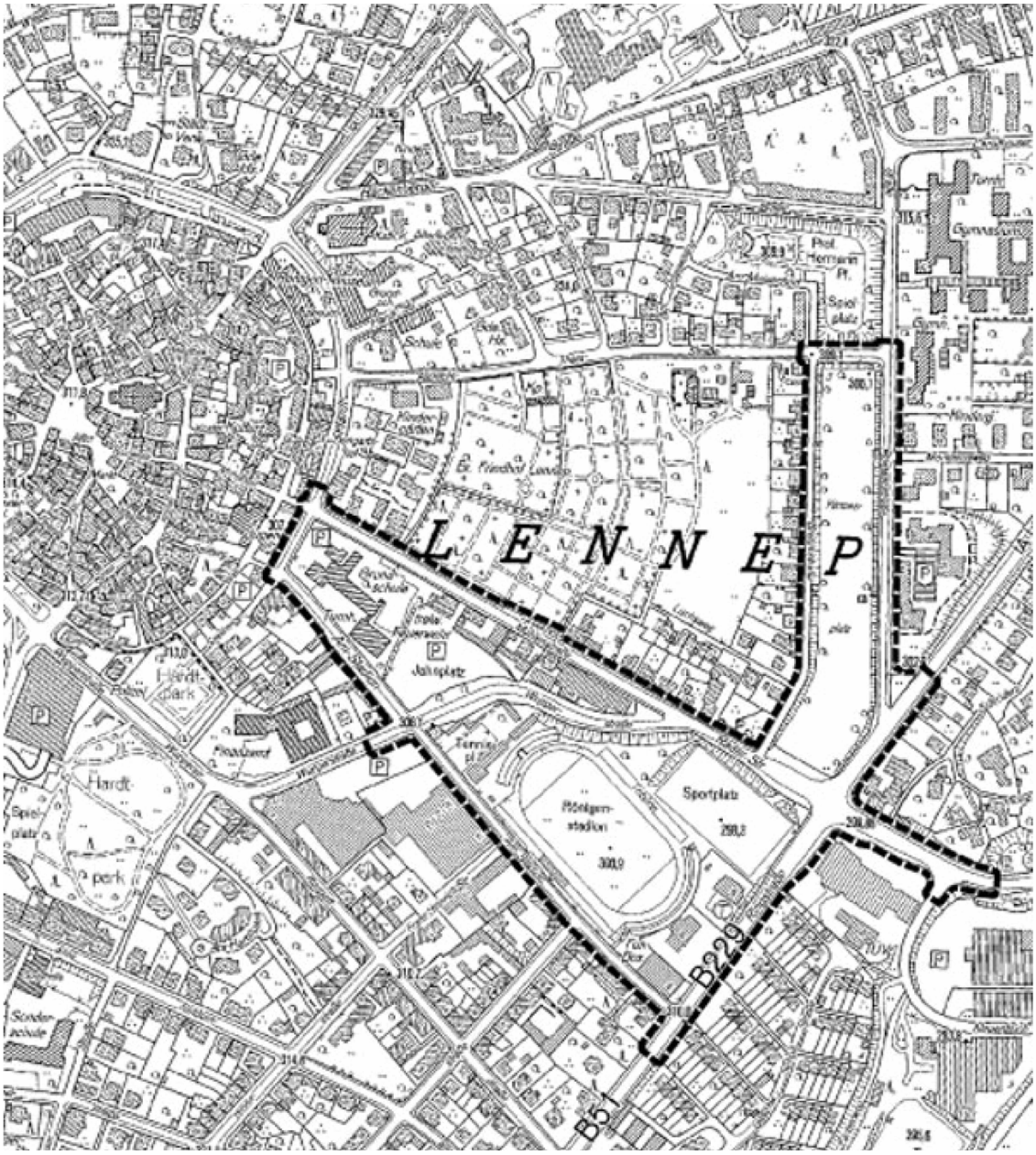


Abbildung 162: Gebietsabgrenzung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Amtsblatt für die Stadt Remscheid - Stadt Remscheid, 2016, S. 6)

Im Dezember 2012 wurden die ersten Schritte zum Bauleitplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz eingeleitet. Im März des darauffolgenden Jahres (13./ 15./ 19.03.2013) unterschrieben die Stadt Remscheid und der Investor McArthurGlen den Städtebaulichen Vorvertrag (Mast-Weisz, 2013, S. 4).

Es vergingen drei Jahre bis der Flächennutzungsplan von der Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt wurde (3. März 2016). Mit der Veröffentlichung des genehmigten Flächennutzungsplanes im Amtsblatt der Stadt Remscheid am 8. Juni 2016 wurde dieser rechtskräftig (Amtsblatt für die Stadt Remscheid - Stadt Remscheid, 2016, S. 4 f.).

Der Beschluss für den Bebauungsplan Nr. 657 – Gebiet Röntgen Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid Lennep - wurde am 13. Dezember 2016 gefasst und durch die Bekanntmachung in einer Sonderveröffentlichung des Amtsblattes der Stadt Remscheid am 20. April 2017 wirksam (Amtsblatt der Stadt Remscheid - Stadt Remscheid, 2017, S. 2 f.). Am 21. April 2017 erhielt Remscheid die Baugenehmigung für die Enstehung des Designer-Outlet-Centers (Michalczak, 2017).

Im Oktober 2017 wurde daraufhin der Bauzeitenplan vorgestellt, der einen Baubeginn für Anfang/Mitte 2018 vorsah und somit eine Eröffnung Ende 2020 ermöglichen würde (Richter, 2017a).

Im Laufe des Klagejahres 2017/18 wurden insgesamt dreizehn Klagen hinsichtlich des Outlet-Centers in Lennep eingereicht, die den Baustart weiter verschieben könnten. Sechs Klagen wurden von Privatleuten eingereicht, die übrigen sieben Klagen von der Stadt Wuppertal (Röser, 2018).

Im Vorfeld kam es bereits zu Auseinandersetzungen zwischen den beiden Nachbarstädten Remscheid und Wuppertal. Die beiden Städte verklagen sich gegenseitig, da sowohl Remscheid als auch Wuppertal ein Outlet-Center planen (Bräuer, 2016).

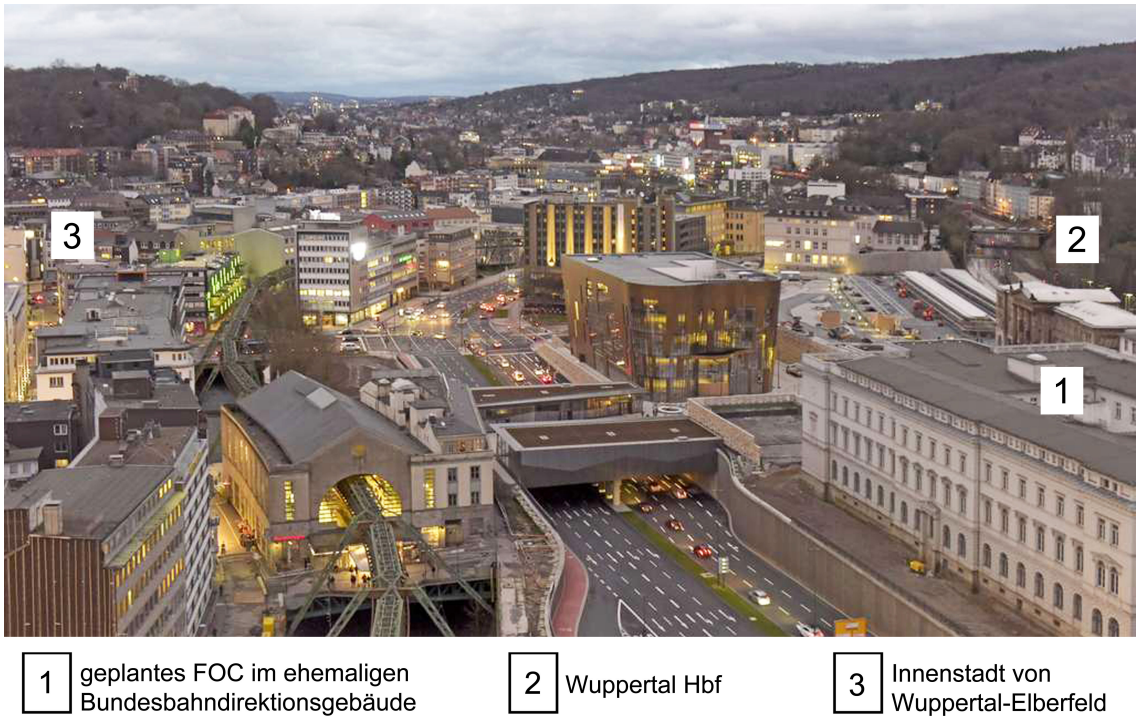


Abbildung 163: Knotenpunkt Döppersberg in Wuppertal-Elberfeld (in Anlehnung an Boller, 2018)

Im Rahmen der Umgestaltung des Knotenpunktes Döppersberg, unmittelbar am Wuppertaler Hauptbahnhof Elberfeld gelegen, möchte der Investor Clees Unternehmensgruppe das ehemalige, derzeit leerstehende Bundesbahndirektionsgebäude als Factory-Outlet-Center wiederbeleben (Abbildung 163). Zusammen mit dem eigentümergeführten Beratungs- und Centermanagement-Unternehmen ROS Retail Outlet Shopping soll das Konzept realisiert werden (Clees Unternehmensgruppe & ROS Retail Outlet Shopping - City Outlet Wuppertal, 2016).

Im Dezember 2016 erhielt die Stadt Wuppertal die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt von 10.000 Quadratmetern für das City Outlet Wuppertal (Stadt erteilt Baugenehmigung für FOC - Baustart im nächsten Jahr - Westdeutsche Zeitung, 2016).

Die Planung sieht insgesamt eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 30.000 Quadratmeter vor. Mit einem Brückenbauwerk sollen die beiden freistehenden Gebäude, das Bundesbahndirektionsgebäude und das Postgebäude am Kleebatt, ein gemeinschaftliches Outlet-Center bilden und die Verbindung zur Wuppertaler Innenstadt herstellen (Abbildung 164) (City Outlet Wuppertal - Clees Unternehmensgruppe, o.D.).



Abbildung 164: Außenperspektive des geplanten FOCs in Wuppertal (City Outlet Wuppertal - Clees Unternehmensgruppe, o.D.)

Neben den Städten Remscheid und Wuppertal verfolgen derzeit diverse Städte in Nordrhein-Westfalen ähnliche Pläne, u. a. die Stadt Solingen. Momentan ist allerdings nicht klar, ob diese auch verwirklicht werden können. 2015 plante die Stadt Solingen die Umnutzung der mittlerweile leerstehenden Clemens-Galerien als Outlet-Center unter dem Namen „My Urban Outlet“. Im Jahr 2016 sollte das Outlet-Center eröffnen, doch es wurde kein passender Anker-Mieter für die Umsetzung eines Outlet-Centers gefunden (Oberpriller, 2016).

Grund dafür könnte eine Festlegung in den Verträgen der Mieter von McArthurGlen sein, in denen der Investor erfahrungsgemäß vorschreibt, dass keine weiteren Läden nach dem Konzept eines Outlets im Umkreis von 80 Kilometern eröffnen dürfen (Tews, 2017).

Im Jahr 2016 wurden dann die Clemens-Galerien an eine Frankfurter Gesellschaft und Schweizer Investoren verkauft. Seither versucht der Geschäftsführer der neuen Eigentümer GmbH, Dr. Jochen Stahl, neue Mieter für die Clemens-Galerien in Solingen zu gewinnen (Müller P., 2017). In Aussicht stehen die Ketten Rossmann, Tedi und Kik, jedoch ist deren Einzug in die Solinger Clemens-Galerien noch ungewiss (Müller P., 2018).

Anscheinend wurde die Planung eines klassischen Outlet-Centers in Solingen verworfen und es werden nun alternative Mieter für die Räumlichkeiten gesucht. Die ursprüngliche Planung eines Outlet-Centers in Solingen hätte zur Folge, dass in allen drei Städten des Bergischen Städtedreiecks ein Outlet-Center entstehen würde. Abbildung 165 zeigt die Lage der einzelnen Städte und deren Entfernungen voneinander. Drei Outlet-Center mit einer Distanz von 15 bis 18 Kilometern würden in Nordrhein-Westfalen errichtet werden. Nach aktuellem Planungsstand sind die Stadt Wuppertal und die Stadt Remscheid weiterhin an einer Realisierung eines Outlet-Centers interessiert.

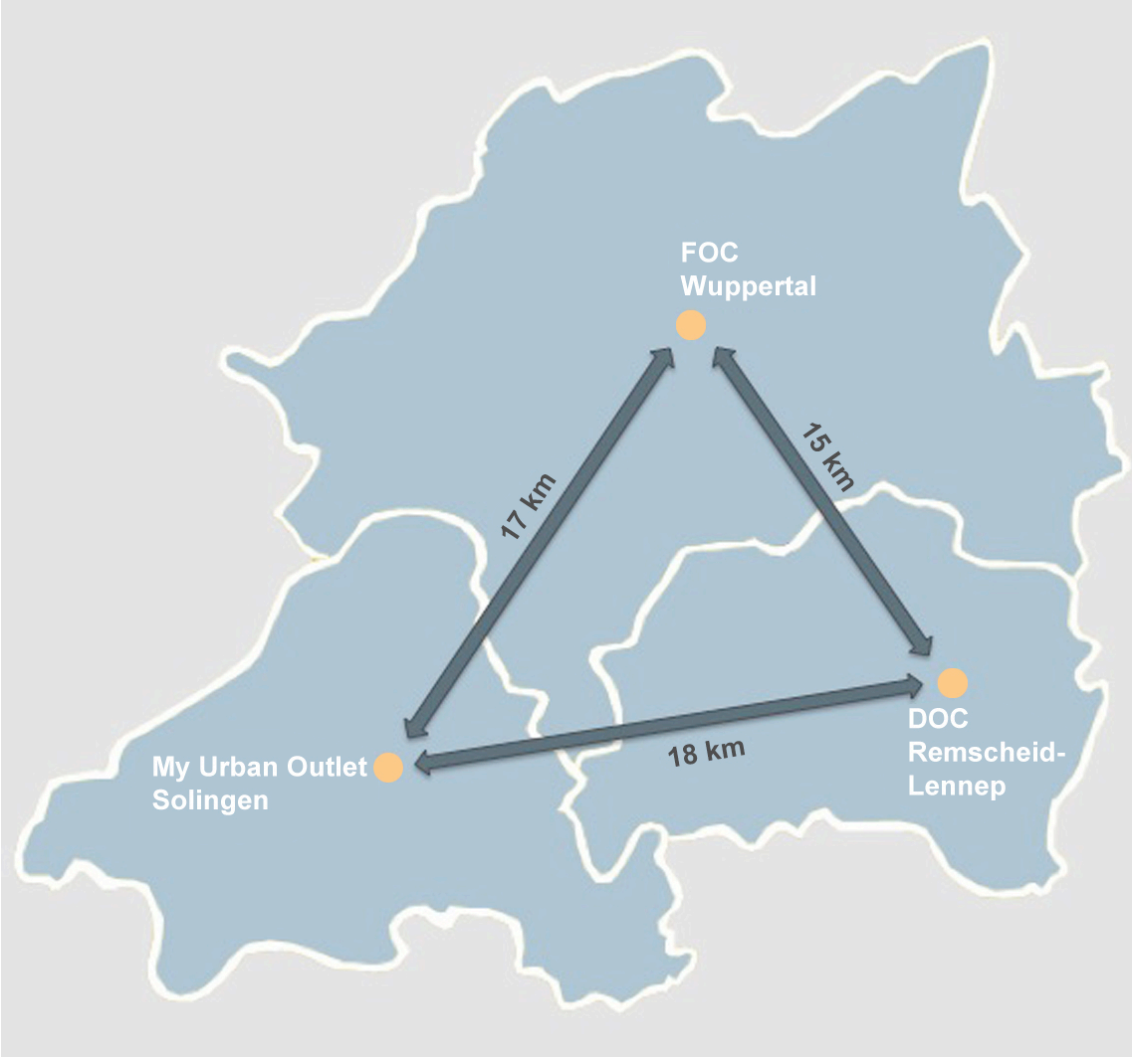


Abbildung 165: Entfernung der drei geplanten Outlet-Center im bergischen Städtedreieck (in Anlehnung an Entfernung Alstadt Lennep - Döppersberg Wuppertal - Google Maps, 2018)

Ein weiteres Outlet-Center war ursprünglich in Duisburg zur Wiederbelebung der Innenstadt vorgesehen, doch dieser Plan musste Ende September 2017 aufgegeben werden. Das alte Güterbahnhofsgelände sollte als Grundstück dafür dienen, auf dem

sich 2010 das Loveparade-Unglück mit 21 Toten ereignete. Insgesamt wurde eine Verkaufsfläche von 30.000 Quadratmetern mit 175 Geschäften angestrebt (Chudobba & Schwerdtfeger, 2017). Mit einem knappen Bürgerentscheid von 51,09% gegen und 48,91% für das DOC wurde das Vorhaben gestoppt (Mohrs & Piepiora, 2017).

Städtebauliche Entscheidungen spalten in den meisten Fällen die Meinung der Bevölkerung, so auch bei dem Vorschlag die Lenneper Altstadt durch ein Designer-Outlet-Center zu beleben. Auf der Seite für die Entstehung eines DOCs steht der Verein Lennep Offensiv. Die Gegenseite wird durch den Verein Bürgerinitiative Lennep e.V. repräsentiert.



Abbildung 166: Die Vereine Für (Lennep Offensiv, o.D.) und Wider zum Thema DOC in Lennep (Bürgerinitiative Lennep e.V., o.D.)

Nach dem Ende der Werbegemeinschaft 2007 wurde zum Schutz Lenneps der Verein Lennep Offensiv gegründet (Richter, 2017b).

Seither setzt sich der Verein für die Förderung des Remscheider Stadtteils Lennep ein. Eines der Leitziele des Vereins ist die Stärkung der Nutzungsvielfalt in Lennep, um damit die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern (Lennep Offensiv stellt sich vor - Lennep Offensiv, o.D.). Seit 2014 ist der Verein davon überzeugt, dass mit dem Bau des DOCs keine Gefahr für den bestehenden Einzelhandel droht, sondern dieser vielmehr davon profitieren könnte (Lennep Offensiv befürwortet das DOC - Remscheider General-Anzeiger, 2014).

Der Verein Bürgerinitiative Lennep e.V. sieht das Vorhaben hingegen mit großen Bedenken. Der Verein wurde 2013 gegründet und hat sich seitdem dem Ziel der Förderung des Umweltschutzes verschrieben. Damit einhergehend setzt sich der Verein gegen Verkehrslärm, Feinstaubbelastung und erhöhtes Verkehrsaufkommen ein. Aspekte, die mit dem Bau des DOCs verstärkt werden würden (Der Verein - Bürgerinitiative e.V., o.D.). Trotz der zum Teil vorangeschrittenen Planung kämpft die

Bürgerinitiative Lennep e.V. weiterhin für ein Outlet-freies Lennep (Bürgerinitiative Lennep e.V. - doc-remscheid-lennep.de, 2018).

Grund für die Planung eines Designer-Outlet-Centers in Remscheid-Lennep war das Interesse des Investor McArthurGlen an dem Standort (Meyer, 2016, S. 3). Remscheid-Lennep zeichnet sich besonders durch die günstige Verkehrsanbindung (Autobahn A1) sowie durch kurze Entfernungen zu den Großstädten Köln, Düsseldorf und Dortmund in dem einwohnerreichsten Bundesland Deutschlands aus.

Der Vorschlag ein Outlet-Center in Lennep zu errichten, wurde von der Stadt Remscheid positiv aufgenommen. Sie erhofft sich durch die Realisierung eine Verbesserung der Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Stadt. Nachdem die Umsetzung auf der Agrarfläche neben der Autobahnausfahrt A1 Remscheid-Lennep gescheitert war, wurde eine zentralere Lage im Stadtteil Lennep gewählt. Das Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz wurde als Ausweichstandort festgelegt (Meyer, 2016, S. 3 ff.).

In Abbildung 167 ist dargestellt, wie sich zukünftig das DOC in das städtebauliche Gefüge Lenneps integrieren soll.

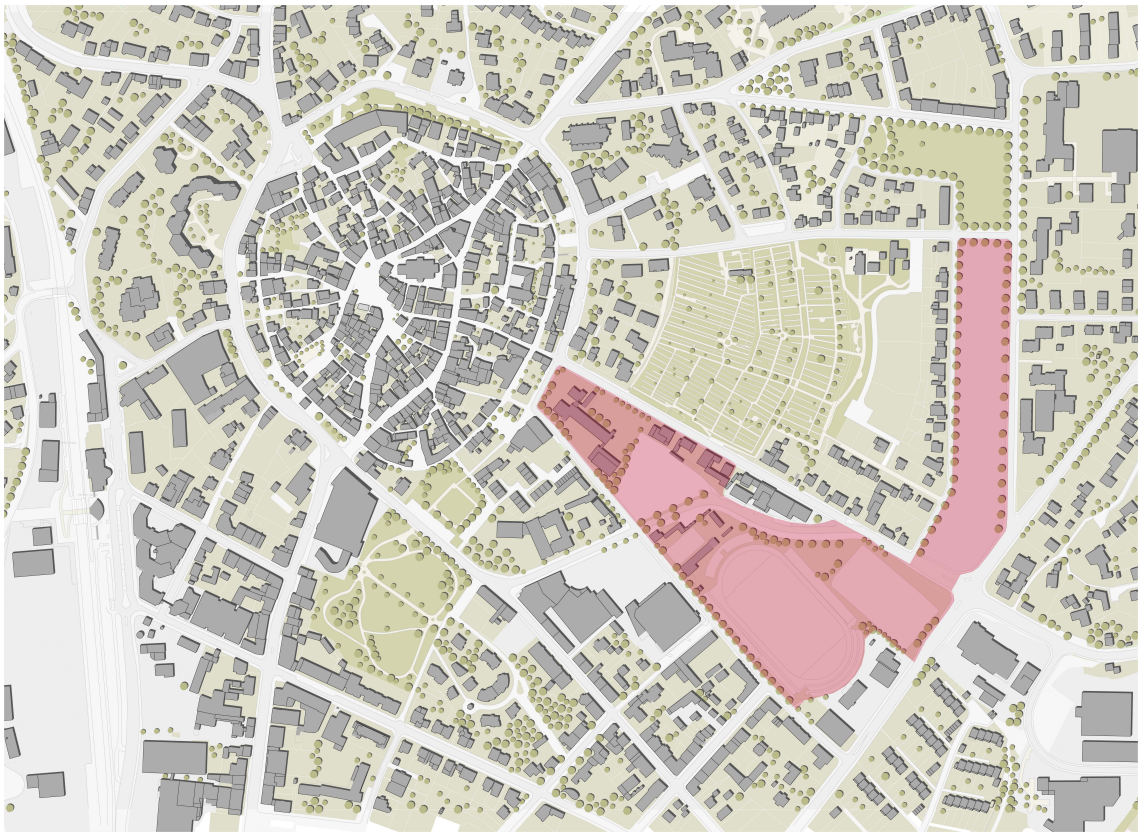


Abbildung 167: Integration des DOCs an den Altstadtkern von Lennep (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017; Chilton, 2016a)

Das DOC wird sich südöstlich an den Altstadtkern anschließen. Für die Umsetzung des DOCs wird der „Village-Stil“ bevorzugt, der mit seinen kleinen parzellierten Häusern ein neues und belebtes Stadtquartier schaffen soll. (Meyer, 2016, S. 3).

Der Charme einer kleinen Innenstadt mit vielflältigem Angebot und individuellem Baustil soll auf diese Weise imitiert werden und dem Kunden das Gefühl eines positiven Einkaufsambientes verschaffen. Diese Bauweise wird für Outlet-Center bevorzugt verwendet, da die Einkaufsstraßen und Plätze im Freien als realisitisch empfunden werden (Niendorf, 2012).

Über den Platz am Wassertor (Abbildungen 168 und 169) soll der Übergang von dem DOC in die Altstadt ermöglicht werden. Die Stadt Remscheid erhofft sich auf diese Weise eine Belebung der Altstadt (Meyer, 2016, S. 3).

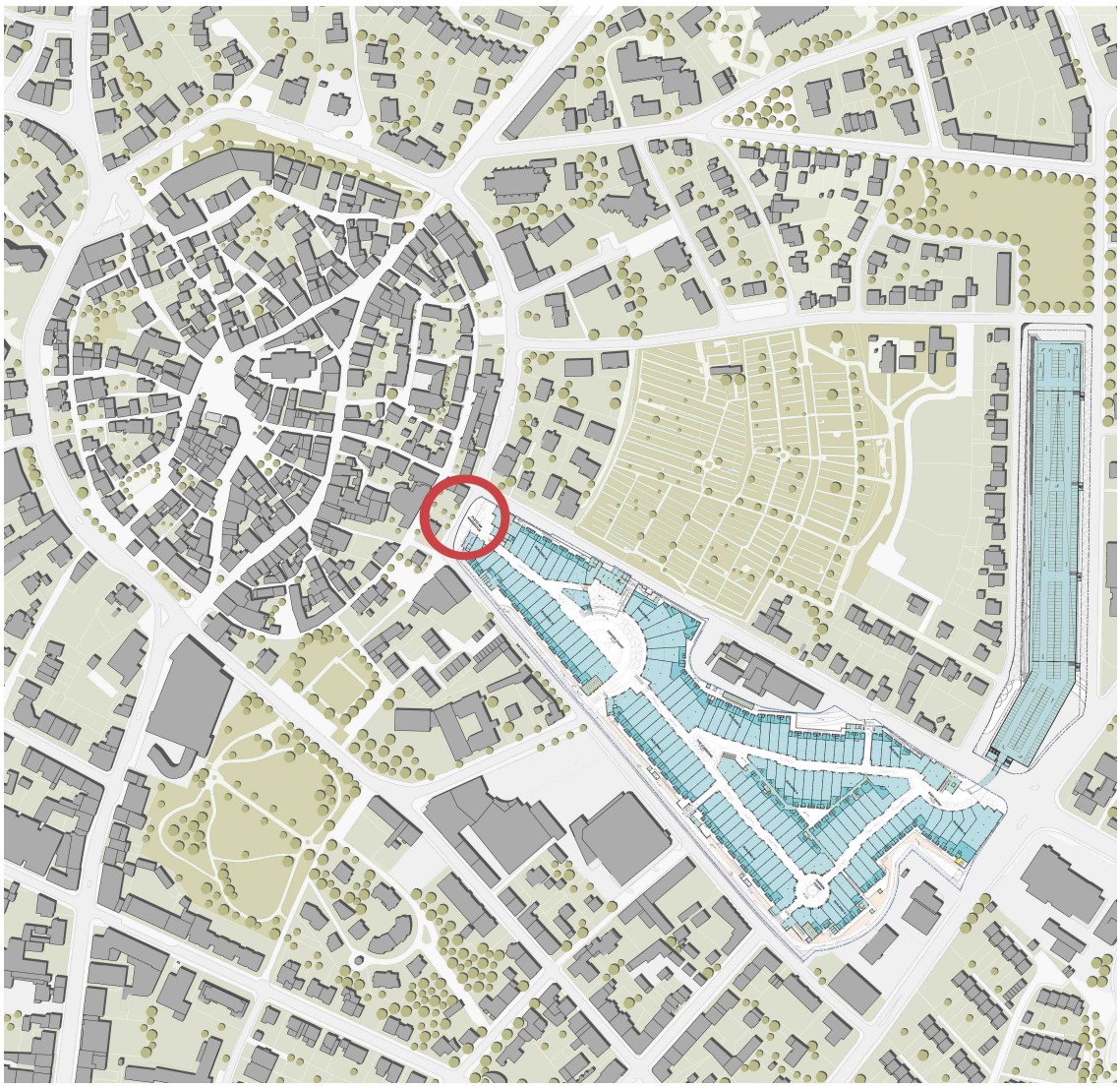


Abbildung 168: Schnittstelle zwischen DOC und Altstadt (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017; Chilton, 2016a)



Abbildung 169: Gestaltungsplan des öffentlich zugänglichen Platzes zwischen Altstadt und DOC (in Anlehnung an Integration des Designer-Outlet-Centers Remscheid-Lennep - Stadt Remscheid, 2016, S. 36)

Mittels einer attraktiven und einheitlichen Platzgestaltung mit integrierter Gastronomie wird der Eingang zur Altstadt geplant. Ein einheitlicher Bodenbelag beim Übergang vom DOC zur Altstadt soll dem Kunden den Weg in den alten Stadtkern weisen. Eine besondere Herausforderung stellt die Infrastruktur im Bereich Hardtstraße dar, die die Altstadt und das Gründstück für das Outlet-Center voneinander trennt. Auch nach Entstehung des DOCs soll die Straße weiter für den Verkehr zugänglich bleiben (Integration des Designer-Outlet-Centers Remscheid-Lennep - Stadt Remscheid, 2016,

S. 35). Mit Hilfe einer möglichst ebenerdigen und farblich abgestimmten Gestaltung erhofft man sich einen homogenen Platz.

Ein weiterer Planungsschritt zur Überführung der Kunden in die Altstadt sieht vor, die Mühlenstraße als Geschäftsstraße umzufunktionieren (Abbildung 170). In der Straße, rot gekennzeichnet, sollen überwiegend Einzelhandelsgeschäfte entstehen; bisher fungierte sie eher als Wohnstraße (Integration des Designer-Outlet-Centers Remscheid-Lennep - Stadt Remscheid, 2016, S. 24).

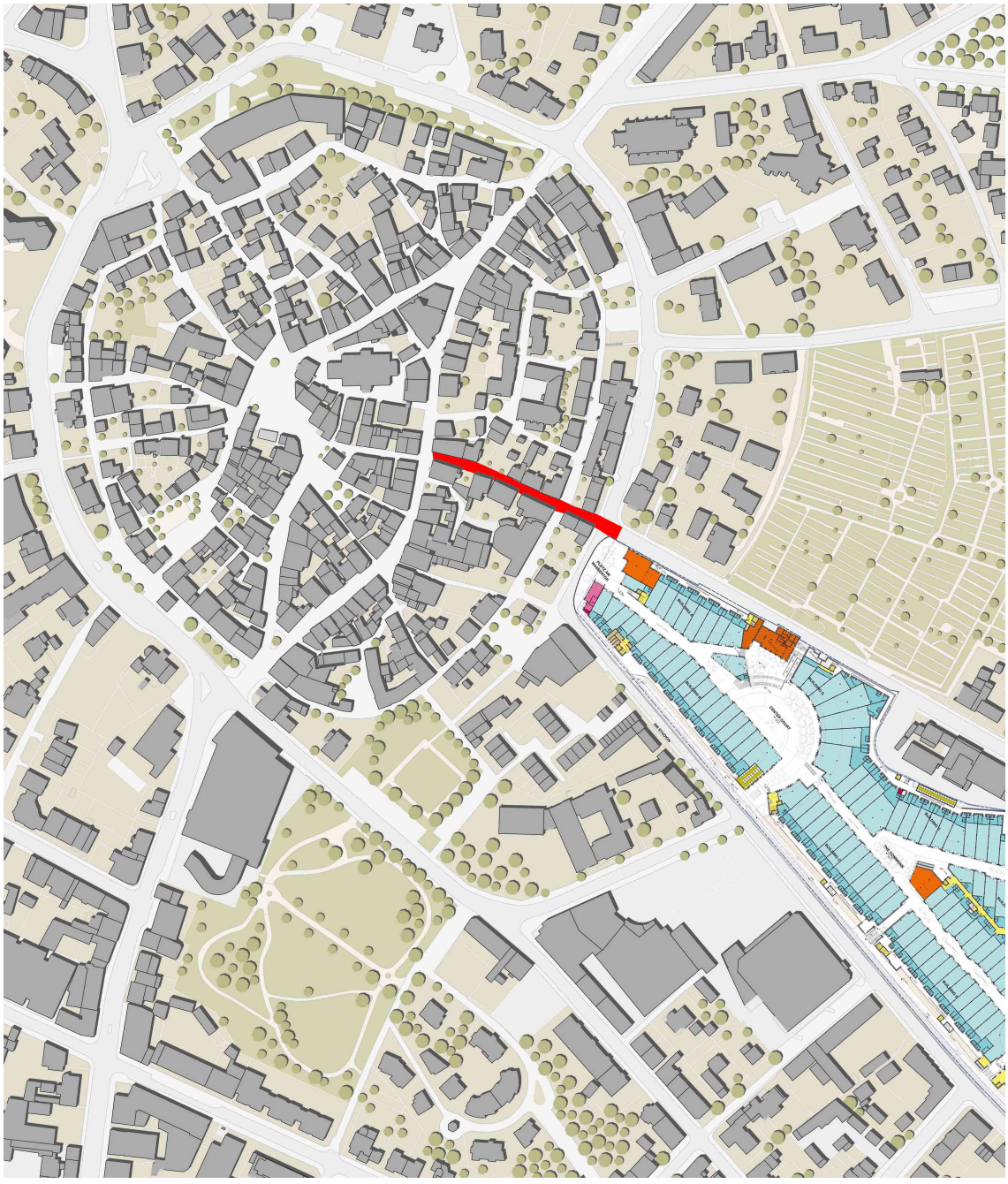


Abbildung 170: Mühlenstraße als Geschäftsstraße (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017; Chilton, 2016a)

Der Platz am Wassertor wird als Bindeglied zwischen Altstadt und DOC dargestellt und soll zum einen als Übergang vom Outlet-Center zum Altstadtkern und zum anderen als Aufenthaltsbereich für Anwohner und Besucher dienen. Damit der Platz als Ort der Begegnung akzeptiert wird und das Zusammenspiel der beiden „Einzelhandelszentren“ funktioniert, sieht die Planung des DOCs vor, einen Teil des Outlet-Centers auch außerhalb der Öffnungszeiten für Besucher und Anwohner zu öffnen. In Abbildung 171 ist dieser Bereich grün gekennzeichnet. Die in rot dargestellte Wegführung ist nur innerhalb der Betriebszeiten erschließbar.

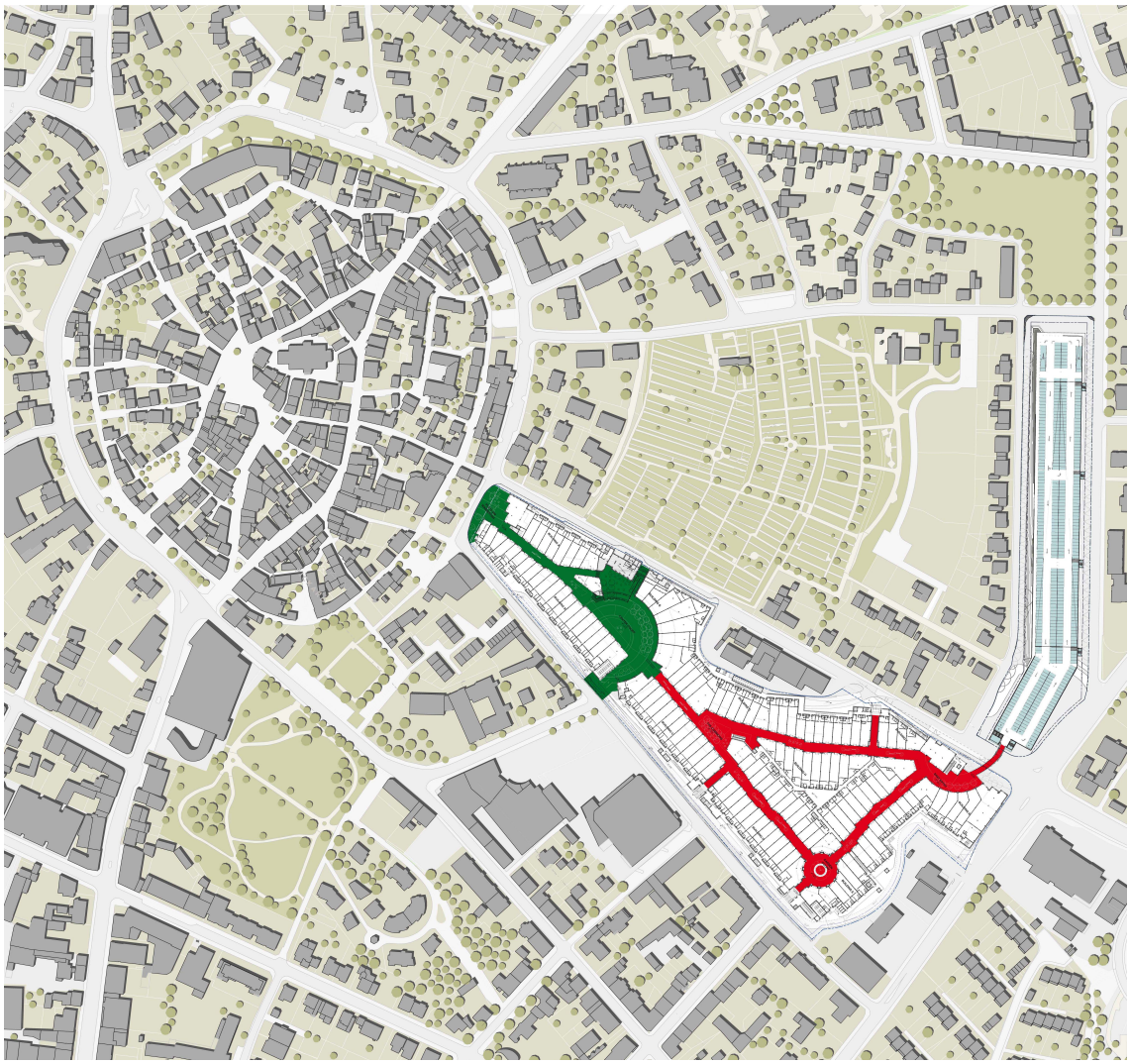


Abbildung 171: Abgrenzung des öffentlich zugänglichen Bereichs außerhalb der Betriebszeiten (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017; Chilton, 2016b)

Die gesamte Verkaufsfläche von 20.000 Quadratmetern soll in folgende Verkaufsflächenanteile unterteilt werden (Abbildung 172):

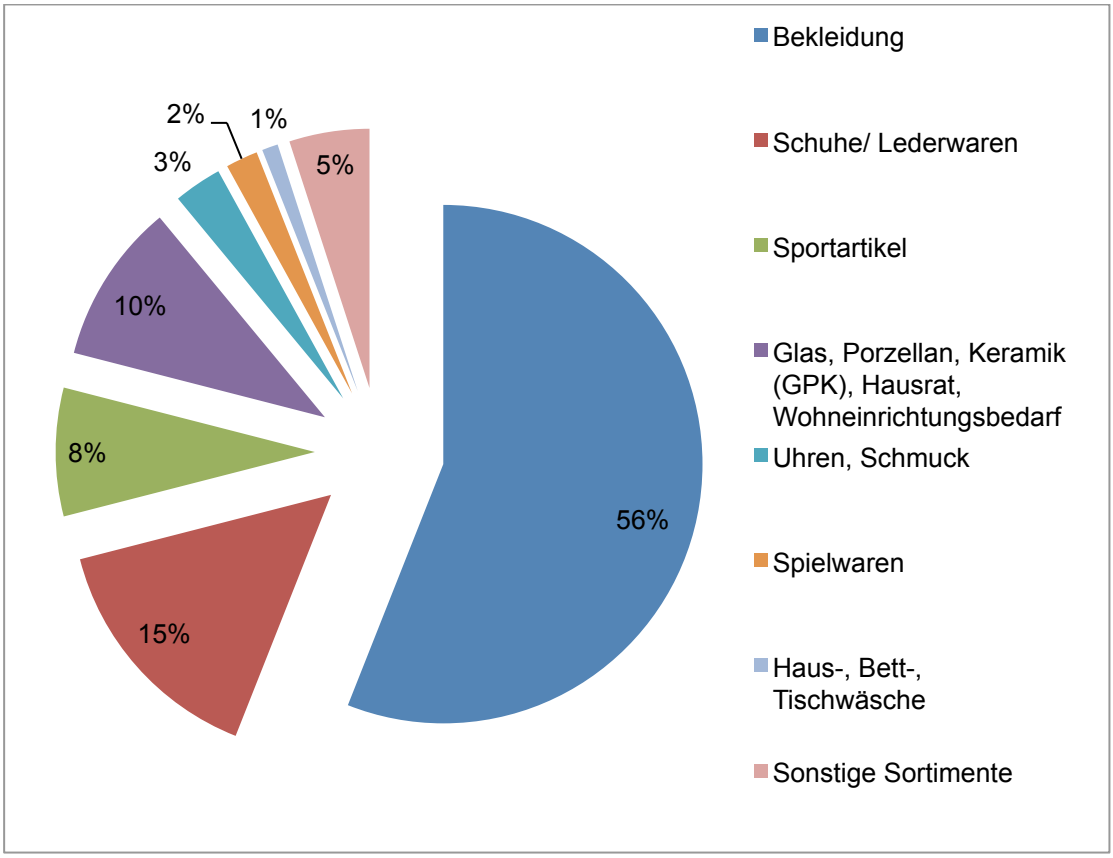


Abbildung 172: Die Verkaufsflächenanteile im geplanten DOC Lennep (in Anlehnung an Meyer, 2016, S. 39)

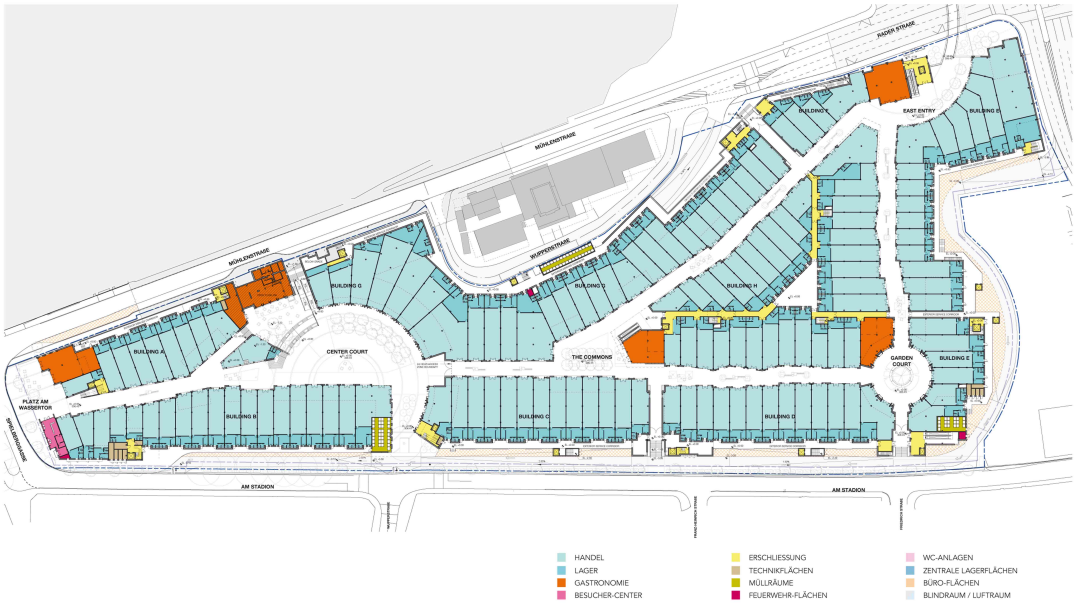
Das Warenangebot wird hauptsächlich in den Verkaufsflächen im Erdgeschoss angeboten werden. Weitere 20% der Gesamtverkaufsfläche können sich, je nach Umsetzungsplan der Einzelhändler, im Obergeschoss befinden. Eine Gesamtverkaufsfläche über mehrere Etagen in einem Teilbereich des DOCs wird untersagt, damit ein einheitlicher Gesamteindruck unter gleichen Verkaufsvoraussetzungen gewährleistet ist (Meyer, 2016, S. 37).

Ergänzend werden 1.500 Quadratmeter Geschossfläche für das Gastronomiegewerbe sowie 300 Quadratmeter für Betriebe des Dienstleistungsgewerbes eingeplant. Diese Zahlen sind bewusst begrenzt, damit die Gastronomie in der benachbarten Altstadt nicht darunter leidet (Meyer, 2016, S. 40 f.).

Für die Besucher sollen 2.450 PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden, die sich zum einen in der Tiefgarage unterhalb des DOCs und zum anderen in dem Parkhaus auf dem ehemaligen Kirmesplatz befinden werden, das über eine Brücke mit dem DOC verbunden sein wird (Abbildung 173) (Meyer, 2016, S. 40 f.).



Raderstraße



Grundriss EG



Platz am Wassertor



Eingang Ost

Abbildung 173: Planunterlagen des geplanten DOCs in Lennep (Chilton, 2016a)

Die zuvor beschriebene Planung und Umsetzung des Designer-Outlet-Centers in Lennep ist kritisch zu betrachten und wirft die Frage auf, ob die Realisierung des DOCs der Altstadt tatsächlich hilft. Auf einige Planungsfaktoren wird im nachfolgenden näher eingegangen.

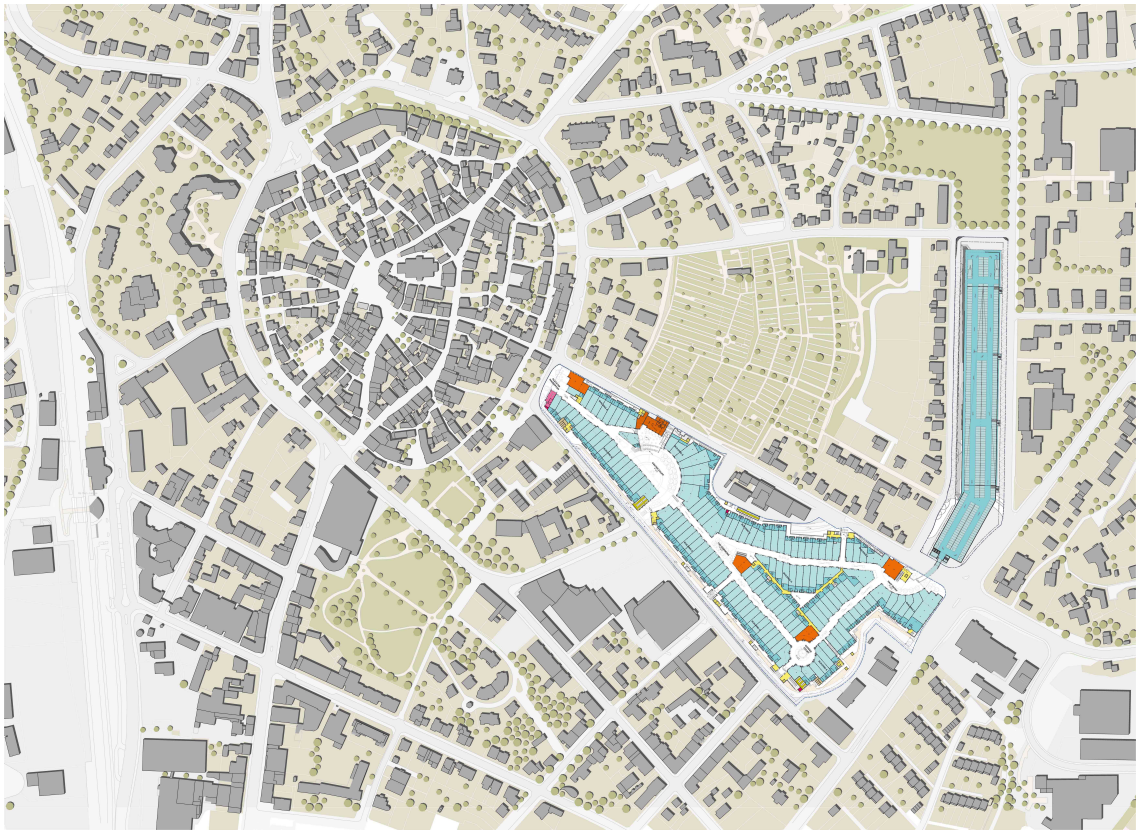


Abbildung 174: Lageplan des DOC-Entwurfs im Lenneper Stadtgefüge (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017; Chilton, 2016a)

Der Lageplan in Abbildung 174 veranschaulicht, dass wesentliche städtebauliche Elemente, wie z. B. die kleine Parzellenstruktur, die Gassen und die Plätze, in die Konzeption des DOCs aufgenommen werden, um in die Stadtstruktur integriert zu werden.

Wie zuvor erwähnt, ist dies eine übliche Vorgehensweise bei Outlet-Centern im Village-Stil. Ortscharakteristische Merkmale werden zu Teilen aufgenommen, um den Bezug zur Umgebung herzustellen (Niendorf, 2012).

Im Interesse des Outlet-Center-Betreibers findet dies jedoch nur in geringem Maße statt, sodass eine Abgrenzung zwischen vorhandener Stadt und Outlet-Center zu jeder Zeit sichtbar bleibt. Die Besucher sollen sich hauptsächlich im Outlet-Center aufhalten.



Abbildung 175: Entwurf des Platzes am Wassertor innerhalb des DOCs (Chilton, 2016a)

Pickard Chilton, der Architekt des Designer-Outlet-Centers in Remscheid-Lennep, bedient sich mehrerer unterschiedlicher regional architektonischer Merkmale der Altstadt und setzt sie in moderner Form in seine Planung ein (Abbildung 175).

(1) An erster Stelle ist der Verlauf der Fußgängerzone innerhalb des Outlet-Centers zu nennen. Die einzelnen Häuserfassaden präsentieren sich entlang der Erschließungswege im unregelmäßigen Wechsel giebel- und traufständig; ein städtebauliches Merkmal, welches für die Architektur der Altstadt charakteristisch ist.

(2) Ein weiteres regional-architektonisches Merkmal ist die Positionierung der jeweiligen Gebäude zueinander. Die Gebäude innerhalb des Outlet-Centers weisen Vor- und Rücksprünge auf. Der Versatz der einzelnen Häuser lässt den Eindruck entstehen, sie wären im Laufe der Geschichte so erbaut worden und schafft auf diese Weise einen gewissen Kleinstadt-Charakter.

(3) Der Schiefer, der im Bergischen Land allgegenwärtig ist, wird als Farbgestaltung in die Planung einbezogen.

(4) Die grünen Fensterläden, die prägnant für die Umgebung sind, werden ebenfalls in Teilen eingeplant.

Durch Einsatz solcher Merkmale soll der Bezug zur regionalen Umgebung hergestellt werden, obgleich diese Elemente nicht immer Bestandteil der Lenneper Altstadt waren.

Im Nachfolgenden wird eine Bestandsaufnahme der Architektur gemacht und deren historische Entwicklung näher betrachtet (Abbildung 176).



Stadtbildprägende, historisch-bergische Gestaltungselemente

Städtebau

Ablesbarkeit der Parzellenbreite
- freistehende Einzelhäuser vorherrschend
- Mischung von Trauf- und Giebelständigkeit
- Mischung von offenem und verschiefertem Fachwerkbau

Architektur

einfache klare Kastenform
- keine übermaßigen Schmuckformen im Fachwerk
  auch später wenig Schmuck (Ausnahme: reiche Rokoko-Häuser)

Horizontale Dreigliederung
- hohes Dach, teilweise mit kräftigem Zwerchgiebel, Hohlpfannen
- Hauptkörper mit kräftigem Kastengesims als Abgrenzung gegen das Dach
- Sockel, Naturstein

klare Fassadengliederung
- weitgehend spiegelsymmetrisch um Türgruppe
- strenge Achsialität

Materialkanon
- schwarz u. dunkelrote Hohlpfanne
- Fachwerkkonstr. (Holz, weiße Lehmausfassung)
- Schiefer, Natur
- Grauwacke Sockel

Bergischer Farbdreiklang
- Schwarz (Schiefer, Dach)
- Weiß (Holz, Lehmausfachung)
- Grün (Schweinfurter Grün für Fensterläden; Dunkelgrün: Eingangstür)

Abbildung 176: Stadtbildprägende, historisch-bergische Gestaltungselemente (in Anlehnung an H. Götzen & R. Götzen, 1982, S. 2)

Neben dieser kleinteiligen Stadtquartierstruktur zeichnet sich die Lenneper Altstadt durch ihre Sonderbauten aus, die sich mit ihrer Maßstäblichkeit, Form und Materialität von der übrigen Bestandsbebauung abheben. Zudem sind die Hinterhöfe zu erwähnen, die sich hinter engen, verwinkelten Gassen und Häusern verstecken. Es präsentiert sich eine über die Jahrhunderte gewachsene Stadtquartiersstruktur, die ein Outlet-Center so nicht nachahmen kann.

Wie kann bei solch unterschiedlichen "Stadtquartiersstrukturen" der Altstadtrundling von dem DOC profitieren?

Es wird der Eindruck erweckt, als hätten Planer und Betreiber des Outlet-Centers die Verschmelzung zwischen der "städtebaulichen" Struktur des Outlet-Centers und der vorhandenen Stadtquartiersstruktur nicht im primären Fokus ihrer Arbeit gehabt. Die Kundschaft des Outlet-Centers soll sich hauptsächlich innerhalb des Outlet-Centers aufhalten, damit die Outlet-Center-Geschäfte davon profitieren. Die Veränderung der Umgebung reicht dabei häufig schon aus und schafft eine verborgene Grenze. Im Hinblick auf die Planung des Designer-Outlet-Centers in Lennep wird sichtbar, dass keine direkte Verbindung zur restlichen Bebauung hergestellt werden soll. Es findet eine Abkapselung des DOCs zur vorhandenen Bebauung statt, indem die Rückfassaden zu den umlaufenden Straßen (Wupperstraße, Am Stadion und Mühlenstraße) hin gerichtet sind. Das Wegenetz des Outlet-Centers ist so konzipiert, dass die Kundschaft sich primär innerhalb des Centers bewegt.

Zudem sind die attraktiv gestalteten Fassaden nur im Inneren des DOCs sichtbar. An den umlaufenden Straßen präsentieren sich ausschließlich die Rückfassaden der Gebäude, an denen die Anlieferung der Ware erfolgt. Durch eine beidseitige Verkaufsfläche mit attraktiver, in die Umgebung einbindender Fassadengestaltung hätte ein Beitrag zur Integration stattfinden können.

Die nachfolgende Abbildung 177 verdeutlicht die Situation nochmals. Die blau gepunktete Linie zeigt das Wegenetz innerhalb des DOCs, die rot gepunktete Linie zeigt das Wegenetz außerhalb des DOCs. Entlang der Straßen Wupperstraße, Am Stadion und Mühlenstraße öffnet sich das Outlet-Center mit einzelnen Eingängen, die eine Schnittstelle zur Vermischung zwischen Besuchern des DOCs und "üblichen" Fußgängern außerhalb des Centers ermöglicht. Doch welchen Grund sollte ein DOC-Besucher haben einen dieser Ausgänge zu nutzen, wenn auf der Straßenseite keine Verkaufsflächen, sondern überwiegend Wohngebäude vorhanden sind?

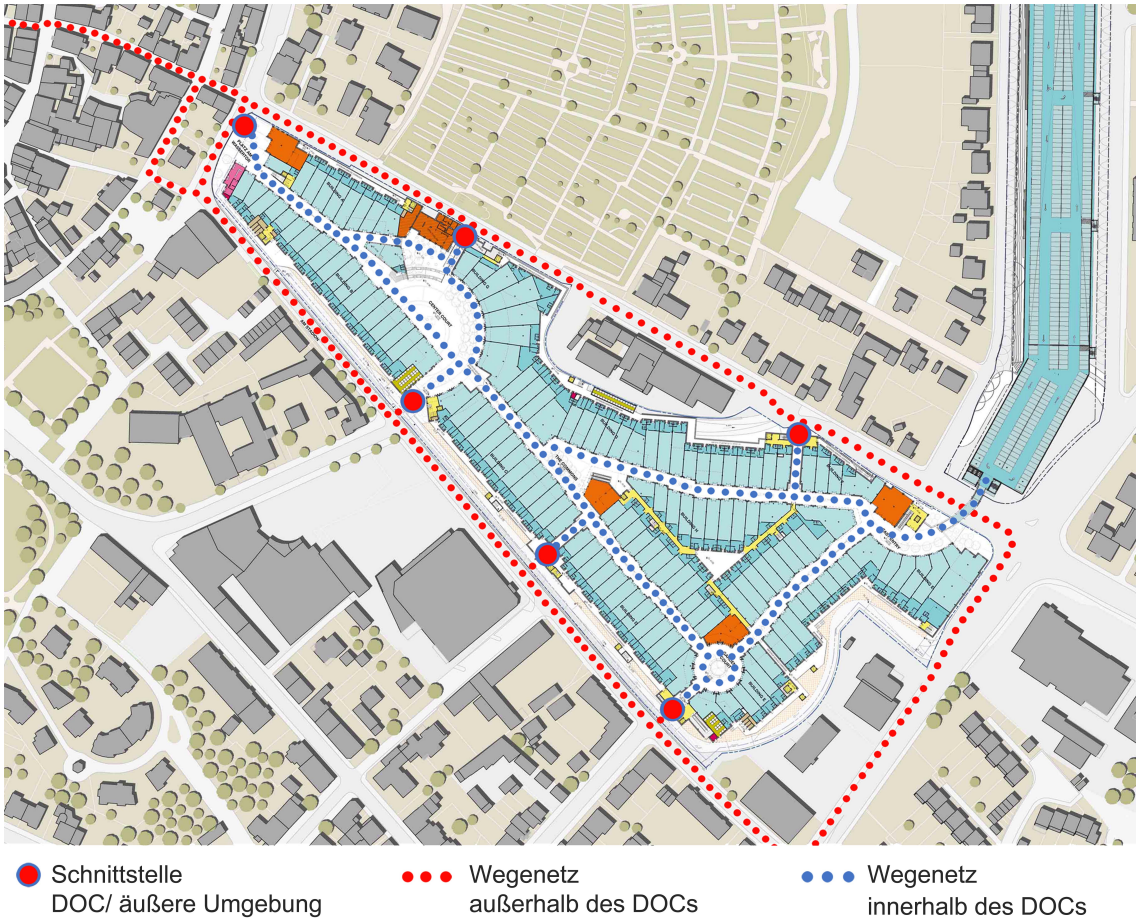


Abbildung 177: Wegenetz innerhalb und außerhalb des DOCs (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017; Chilton, 2016a)

Die einzige Verbindung des Designer-Outlet-Centers zur Altstadt ist der Platz am Wassertor. An diesem Ort öffnet sich das DOC für Fußgänger, die zwischen Altstadt und DOC wechseln möchten. Nachteilig ist hier zu erwähnen, dass der Platz ebenfalls als Straße dient. Eine zusätzliche unterbewusste Blockade, die die DOC-Kundschaft am Besuch der Altstadt hindern könnte. Zudem sind an diesem Platz einige Gastronomiebetriebe angesiedelt, so dass der Besucher es gar nicht mehr nötig hat in die Altstadt zu gehen, um dort beispielsweise ein Restaurant aufzusuchen.

Der Schutzkokon eines Outlet-Centers verhindert jegliche Integration in die Stadtquartierstruktur und lässt den Eindruck entstehen, dass dieses Outlet-Center genau so gut an einer anderen Stelle hätte entstehen können.

5 Revitalisierung der Altstadt und Alternativkonzept zum DOC

Wohnen und Arbeiten sind zentrale Themen im Leben eines Menschen und bestimmen dieses zum Großteil. Der Wohnort ist abhängig von der Attraktivität der Lage, dem familiären und freundschaftlichen Umfeld und der beruflichen Beschäftigung. Beruf und Verdienst haben wiederum einen direkten Einfluss auf den Wohnort und können zu Einschränkungen führen. Im besten Fall sind die Wege zwischen der Arbeitsstätte und dem Wohnort kurz, um die Zeit bestmöglich für einen weiteren, wichtigen Faktor, die Freizeit, nutzen zu können. Erholung, Unterhaltung, Vergnügen, Freizeit, etc. haben inzwischen einen hohen Stellenwert erlangt.

Attraktives Wohnen und Arbeiten in Kombination mit Einkaufs- und Freizeitangeboten bieten gute Voraussetzungen für ein gefragtes Stadtquartier. Diese Anforderungen sollen anhand einer Konzeptplanung für den Altstadtkern erfüllt werden und den Ortskern als ein strukturstarkes Stadtquartier wiederbeleben.

Ziel des Alternativkonzeptes ist die Revitalisierung des Stadtquartiers sowie die Stabilisierung des Einzelhandels in der Altstadt. Dabei wird die Idee eines Outlet-Centers in abgewandelter Form aufgegriffen. Im Gegensatz zum offiziellen Planungskonzeptes des DOCs beinhaltet der Lösungsansatz eine in zwei aufeinander aufbauende Phasen unterteilte Integration der einzelnen Outlet-Geschäfte in die bestehende Altstadtstruktur. Die in diesem Zusammenhang erstellten Untersuchungen zur möglichen Umgestaltung fokussieren sich primär auf den Lenneper Altstadtkern und gezielt auf den zentralen Marktplatz „Alter Markt“. Des Weiteren werden Untersuchungen zur Leerstandsentwicklung und Bausubstanz in dem gesamtem Altstadtkern durchgeführt, deren Ergebnisse Aufschluss über die Anzahl der potentiell umnutzbaren Gebäude geben. Umbau-, Neubau-, Abriss-, Modernisierungs-, und Umnutzungsmaßnahmen werden identifiziert, analysiert und visualisiert. Die erforderlichen Eingriffe zur Erhaltung der Bauwerke sind ebenfalls Bestandteil des Alternativkonzeptes.

5.1 Alternativkonzept zum DOC

Zentraler Fokus des Alternativkonzeptes liegt auf dem Standort des DOCs. Der Bau des DOCs südöstlich des Altstadtrundlings ist kritisch zu hinterfragen, da neben der Altstadt, dem Zentrum Lenneps, ein weiteres Stadtzentrum errichtet wird. Ein Stadtviertel wie Lennep, mit einer Größe von 2.715 ha und 23.914 Einwohnern (Possardt, 2018, S. 10), sollte idealerweise nur über ein Zentrum verfügen, um das herum sich das Stadtviertel entwickeln kann. Die Existenz zweier Zentren in nächstem Umfeld

führt meist zu Konkurrenzdruck und schließt die Vernachlässigung eines Zentrums auf lange Sicht nicht aus.

Die Errichtung eines zweiten Standortes mit einer Ansammlung von neuen und ansprechenden Outlet-Geschäften in Lennep wird Besucher und Kunden anziehen. Die Neugier des Kunden und die Angebotsvielfalt werden Hauptbeweggründe für den Besuch des DOCs sein. Eine umfangreiche und ansprechende Marken- und Angebotsauswahl sowie eine attraktive architektonische Gestaltung werden die Besucherzahl positiv beeinflussen. Durch zunehmenden Zulauf der Kundschaft wird dieser Standort, im Gegensatz zum Altstadtkern, gefördert und entwickelt sich zu einem zweiten Zentrum. Der Standort gewinnt an Attraktivität; der stationäre Einzelhandel in der Altstadt wird hingegen unter Konkurrenzdruck geraten. Für die Primärnutzung wird der Standort im historischen Ortskern nicht länger lukrativ sein. Folglich verliert der Stadtkern zunehmend die Primärfunktion und ist nicht länger konkurrenzfähig. Die Sekundärfunktion wird der Primärfunktion folgen und der Funktionsverlust der Primär- und Sekundärfunktion wird zur Verödung des Altstadtkerns führen.

Bisher sieht die Planung des DOCs überwiegend Bekleidungs- und nur vereinzelt Gastronomieangebote vor. Jedoch besteht die Gefahr, dass die Sekundärfunktionen zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs zukünftig ebenfalls angeboten werden. Dazu gehören Bäckereien, Metzgereien, Lebensmittelgeschäfte und Drogerien. Der Altstadt würden die Primär- und Sekundärfunktionen des Handels entzogen werden. Die Kombination aus Primär- und Sekundärfunktionen des Handels bieten bestmögliche Erfolgschancen für Stadtzentren, da auf diese Weise der gesamte Bedarf auf einmal gedeckt werden kann.

Die Möbelhauskette Ikea dient als Beispiel zum Vergleich. Bekannt geworden ist die Kette durch den Verkauf von Möbeln. Bereits ein Jahr nach der Entstehung des ersten Möbelhauses in Älmhult 1958 eröffnete das erste Ikea Restaurant (Firmengeschichte von Ikea - Berufsstart, o.D.).

Die Kombination aus Möbelhaus und Restaurant spricht die Kunden an und verbindet Einkaufen und Essen miteinander. Inzwischen verfügt jedes Ikea-Möbelhaus über ein Restaurant, ein Bistro und ein kleines Lebensmittelgeschäft, in dem typisch schwedische Lebensmittel verkauft werden. Die Primärfunktion, das Angebot von Möbeln, wird mit der Sekundärfunktion, dem Einkauf von Lebensmitteln, verbunden und der Kunde kann seinen individuellen Bedarf an einem Standort decken. Das bedeutet in Hinblick auf den Altstadtkern von Lennep, dass das Stadtquartier als Erstes im Inneren durch die Reintegration von Primär- und Sekundärfunktionen des Handels gestärkt werden

muss. Maßnahmen außerhalb des Altstadtrundlings können nur oberflächlich zur Belebung beitragen. Das Alternativkonzept setzt im Zentrum der Altstadt an, verringert durch die Etablierung von neuen, ansprechenden Geschäften den Leerstand, verbessert die Bausubstanz, fördert die Nutzungsvielfalt und stärkt das Zentrum. Das Stadtquartier muss als Einheit einer Nutzungsvielfalt funktionieren und kann auf diese Weise aus dem Kern heraus nach außen dem Stadtviertel Lennep nützen.

5.2 Neugestaltung der Platzsituationen



Abbildung 178: Standort des Alten Marktes (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Die Konzeptplanung beginnt mit der Neugestaltung des Platzes „Alter Markt“. Der Alte Markt ist einer von fünf Plätzen, die sich in der Altstadt befinden. Bei diesem Platz handelt es sich um das Zentrum des Stadtquartiers, auf das die meisten Straßen und

Gassen zulaufen. Aufgrund seiner Lage und Größe ist er der wichtigste Platz des Altstadtkerns (Abbildung 178).

Heute wird der Alte Markt hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Mittwochs und samstags findet hier ein Wochenmarkt statt. Zuweilen dient der Platz als Veranstaltungsort und ist dann, wie z. B. beim Altstadt- oder Weinfest, mit unzähligen Menschen gefüllt. Diese Veranstaltungen locken die Menschen in die Altstadt und beleben den Alten Markt. Ansonsten ist der Platz vergleichsweise schwach frequentiert.

Um 1907 entstand ein Bild des Alten Marktes (Abbildung 179), welches den Namen „Platz der Zukunft“ trägt (Schmidt W. R., 2007, S. 96). Das Bild zeigt einen mit Menschen belebten Marktplatz, auf dem unterschiedlichste Fahr- und Fluggeräte zu sehen sind. Neben Zeppelinen und Straßenbahnen wurde ebenfalls die Weiterführung der Schwebebahn aus der Nachbarstadt Wuppertal als Zukunftsvision dargestellt. Die Vorstellung eines solch stark frequentierten Platzes konnte in dieser Form jedoch nicht umgesetzt werden.

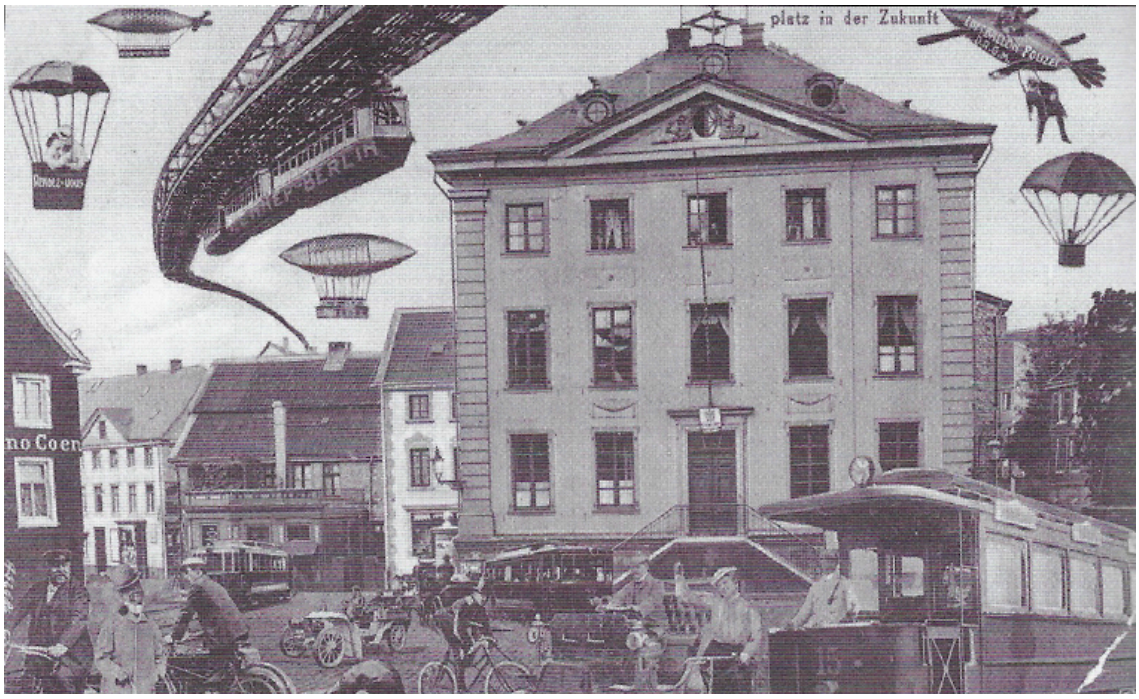


Abbildung 179: Der Alte Markt in der Zukunft - aus der Sicht um 1907 (Schmidt W. R., 2007, S. 96)

In den vergangenen Jahren hat der Platz an Attraktivität verloren, was zum Teil auf die Vernachlässigung der Bausubstanz zurückzuführen ist. Als Folge der fehlenden Attraktivität wurde der Platz als Aufenthaltsort von Bewohnern und Besuchern weniger in Anspruch genommen. Bis auf vereinzelte Sitzmöglichkeiten der Gastronomiebetriebe, die den Platz umgeben, bietet dieser kaum Verweilmöglichkeiten. Der Platz verliert zunehmend an Aufenthaltsqualität, was sich wiederum im gesamten Stadtquartier wi-

derspiegelt. Der heruntergekommene Zustand der Bausubstanz ist in unterschiedlichen Stadien bei allen in der Altstadt liegenden Plätzen vorzufinden.

Damit diese Plätze weiterhin ein Bestandteil der Stadtstruktur bleiben, ist es unerlässlich die Platzgestaltung neu zu betrachten. Alte Plätze in historischen Städten stellen einzigartige Standorte im Städtebau dar, die Bewohner und Besucher zur Betrachtung der Architektur und Wahrnehmung der Umgebung einladen. Ziel ist es, aus dem Alten Markt wieder einen Marktplatz zu machen, der als Ort der Begegnung und als Platz des Verweilens einlädt. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind u. a. Maßnahmen erforderlich, die die Geschlossenheit des Platzes, den Zustand der Bausubstanz und die Anzahl an einladenden Sitzgelegenheiten betreffen. Im Rahmen der Revitalisierung der Altstadt wird die Wirkung einzelner Stadtelemente im städtebaulichen Kontext mit Hilfe von Camillo Sittes städtebaulichen Grundsätzen analysiert. Camillo Sitte (1843-1903) war Architekt, Stadtplaner und Publizist (Wilhelm, 2010), der in seinem Buch „Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen“ (1901) alte Platzsituationen beschreibt, analysiert und skizziert.

Eine Bilderreihe über den Alten Markt zeigt die geschichtliche Entwicklung des Platzes und veranschaulicht die Veränderung der Platzgestaltung.

In Abbildung 180 ist ein Großteil der Altstadt in einer Luftaufnahme vor dem Zweiten Weltkrieg dargestellt. Im Mittelpunkt des Bildausschnitts befindet sich der Alte Markt, der besonders durch das imposante Gebäude im Zentrum auffällt. Bei diesem Gebäude handelt es sich um das ehemalige Rathaus, welches sich speziell durch die Lage, Materialwahl und Gebäudehöhe von der restlichen Bebauung abhob.

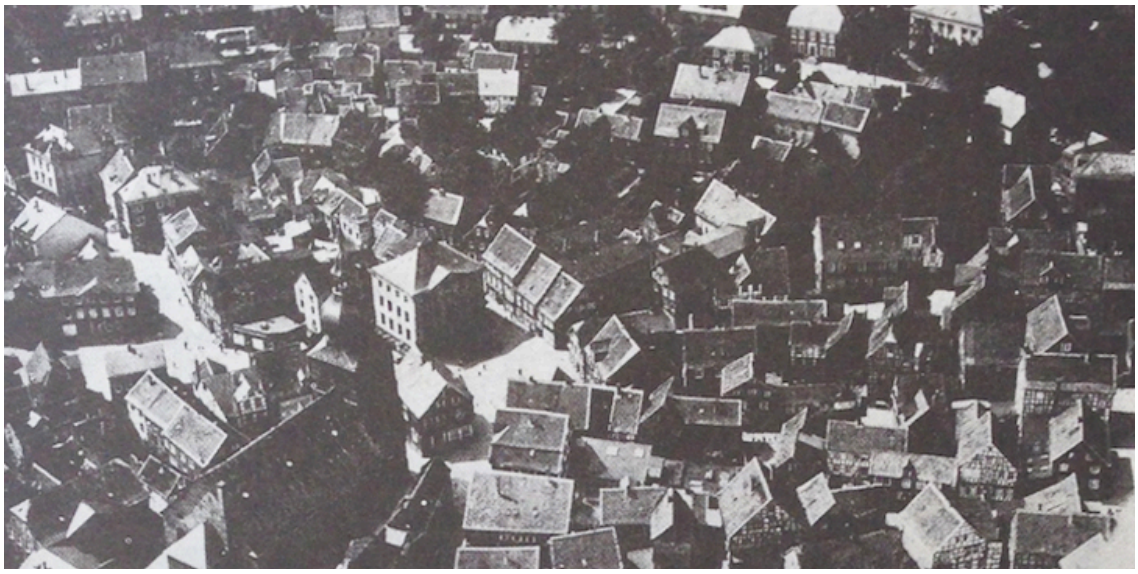


Abbildung 180: Luftaufnahme des Alten Marktes (Haack et al., 1986, S. 26)

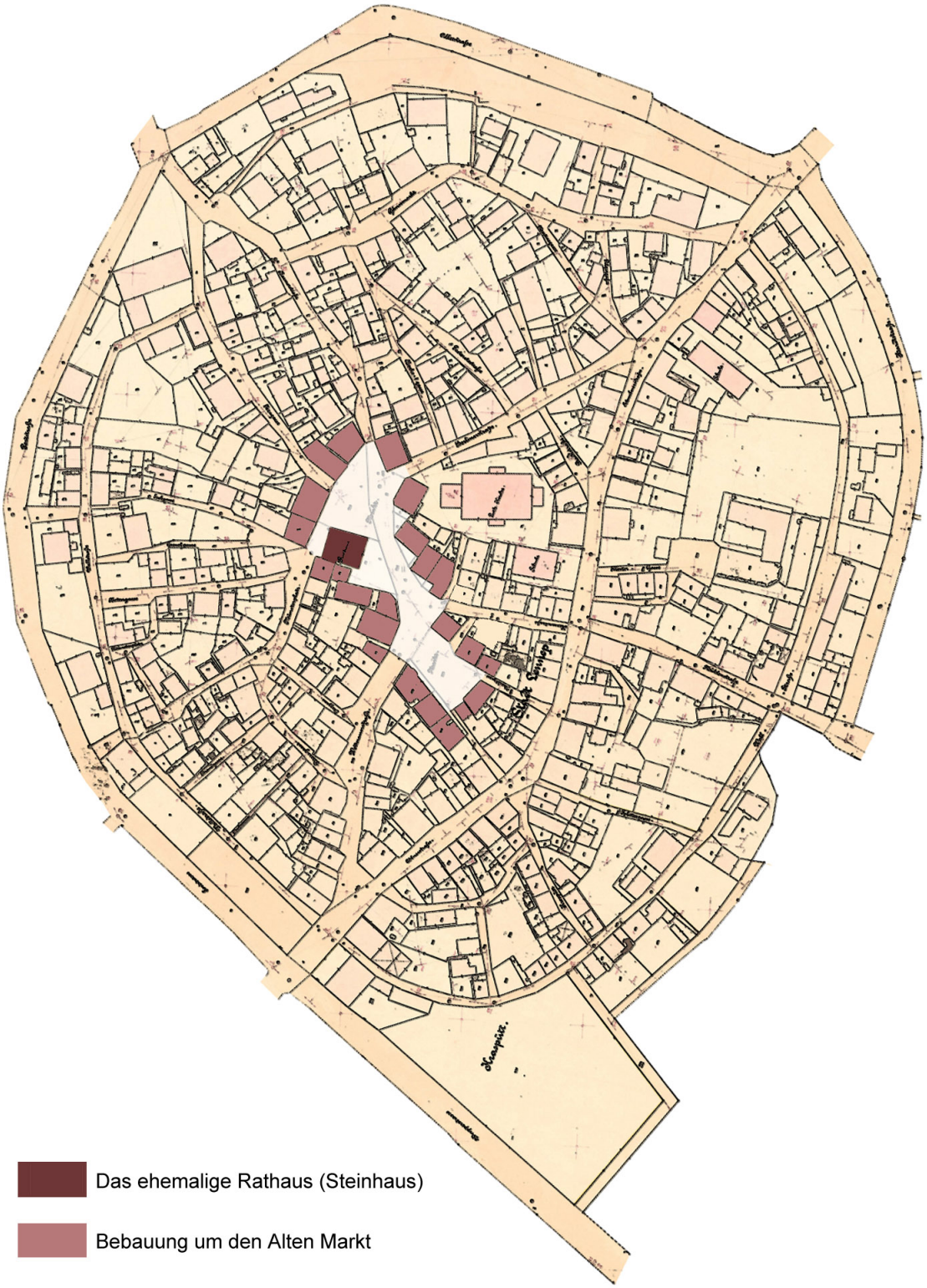


Abbildung 181: Alter Markt 1887 (in Anlehnung an Polsl, Reiter, & Bettgenhäuser, 1887)

Im Jahr 1791 wurde in Lennep ein Haus aus Stein (Abbildungen 182 und 183) zentral auf dem Marktplatz der Altstadt errichtet, von Schieferhäusern umgeben. Dieses Steinhaus diente als Rathaus, Gericht und erste Lenneper Sparkasse, bis es im Zweiten Weltkrieg zerstört wurde (Metschies, 1991, S. 31).



Abbildung 182: Das ehemalige Rathaus auf dem Alten Markt (Historische Fotosammlung 2/4.4 - Alter Markt - Historisches Zentrum Remscheid, verm. 1900-1920)



Abbildung 183: das ehemalige Rathaus auf dem Alten Markt (Historische Fotosammlung 2/4.4 - Alter Markt - Historisches Zentrum Remscheid, verm. 1890-1900)

Das Rathaus ist das Gebäude im rechten Bildausschnitt in Abbildung 184.



Abbildung 184: Der Alte Markt im Jahr 1839 (Metschies, 1991, S. 31)

Nachdem das Gebäude im Krieg zerstört wurde, blieb die Fläche bis heute frei. Der Verlust des Steinhauses hat die Platzgestaltung an der südlichen Seite des Platzes grundlegend verändert. Aufgrund seiner Lage dominierte das ehemalige Rathaus das Erscheinungsbild des Alten Marktes. Die beiden nachfolgenden Lagepläne zeigen im direkten Vergleich die Umrisse des Alten Marktes in den Jahren 1887 und 2018 (Abbildung 185).



Alter Markt 1887 Alter Markt 2018

Abbildung 185: Umriss des Alten Marktes von 1887 und 2018 (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Auf der linken Seite ist der Umriss des Alten Marktes von 1887 dargestellt. Der rechte Bildausschnitt zeigt den Umriss des Platzes von 2018. Im Jahr 2011 wurde eine Bühne vor der südlichen Bebauung des Alten Marktes errichtet, die für Auftritte und Unterhaltung genutzt wird. In der Zeichnung von 2018 wurde bewusst auf die Darstellung dieses Bühnengrundrisses verzichtet, um die derzeitige Platzsituation klarer wiedergeben zu können. Die Bühne stellt kein massives Gebäude dar und nimmt im Vergleich zur restlichen Bebauung eine unbedeutende Stellung ein. Die Positionierung der Bühne auf der Platzanlage ist in Abbildung 187 dargestellt.

Die nachfolgenden Lagepläne zeigen die bauliche Ausformulierung in einer größeren Darstellung zum jeweiligen Zeitpunkt.

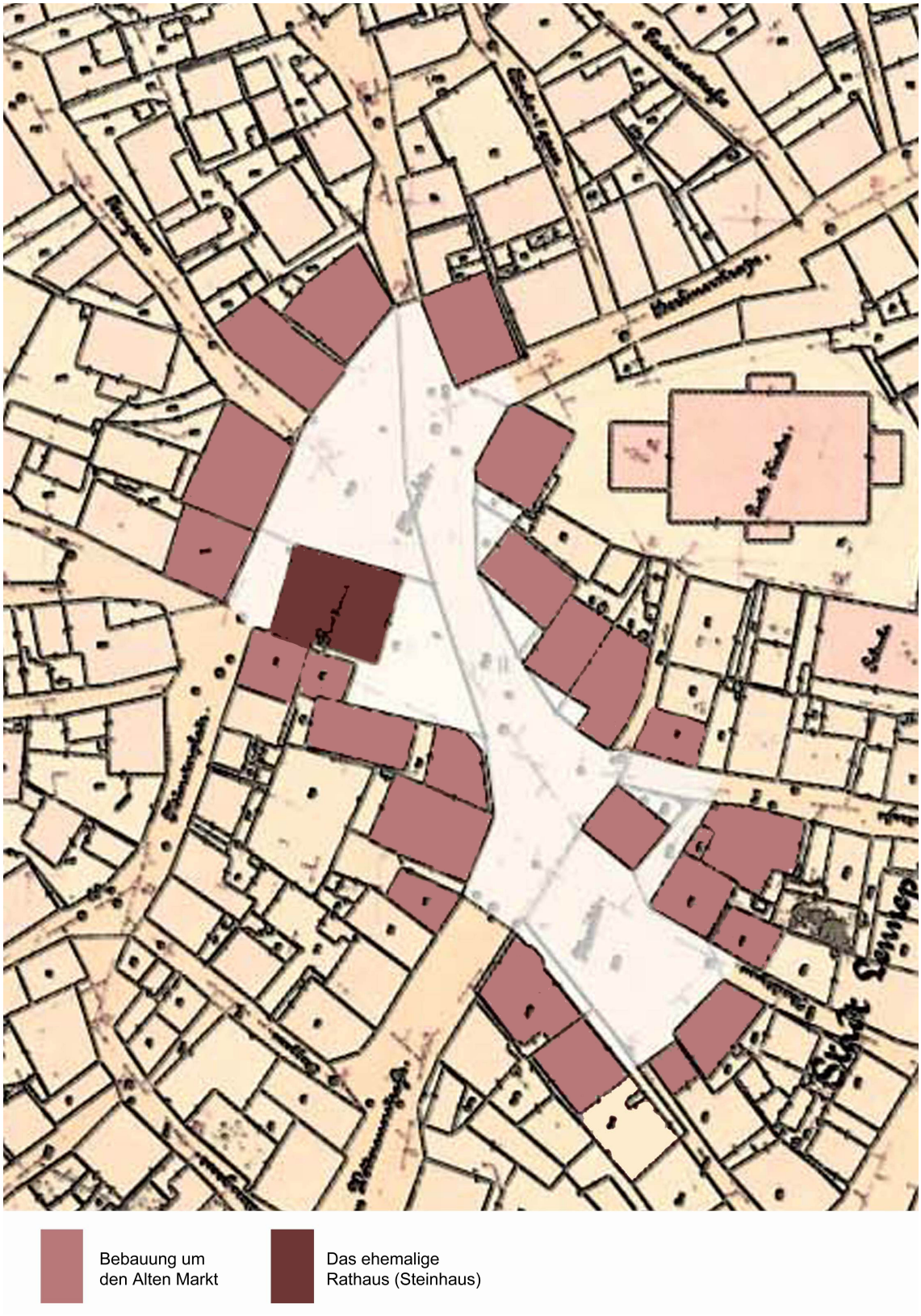


Abbildung 186: Lageplan des Alten Marktes (1887) (in Anlehnung an Polsl et al., 1887)



Abbildung 187: Lageplan des Alten Marktes (2018) (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Das Steinhaus befand sich an der südlichen Seite des Platzes und nahm eine zentrale Stellung auf dem Platz ein. An Stelle des Rathauses ist heute eine leere Fläche mit dahinterliegender, aufgelockerter, eingeschossiger Bebauung vorzufinden. Dieser Eingriff in die Baustruktur hat die Wirkung eines geschlossenen Platzes nachwirkend beeinträchtigt. Die Platzgestalt verbreiterte sich um die Größe des ehemaligen Rathauses und gewann an Fläche hinzu. Die Geschlossenheit des Platzes konnte nach der Zerstörung des Rathauses nicht wiederhergestellt werden. Heute wirkt der Platz weiter und weniger einladend; Besucher verteilen sich mehr über die Weitläufigkeit der Fläche und ein „gemütliches“ Ambiente ist aufgrund der durch die Lage der Gebäude hervorgerufenen Verengungen der Platzgestalt nicht vorhanden.

In Abbildung 188 wird zentral die eingeschossige Bebauung an der südlichen Seite des Alten Marktes in den 1960er Jahren gezeigt. Das Bild wurde aus dem Turm der Stadtkirche heraus aufgenommen. Im Vergleich zur zwei- bis dreigeschossigen Bebauung fällt die eingeschossige Bebauung direkt ins Auge. Das Eckhaus, in der Mitte des Bildes zu sehen, war bereits zur Zeit des ehemaligen Rathauses als eingeschossiges Gebäude vorhanden. Das eingeschossige Nachbargebäude (zur rechten Seite auf Abbildung 188) wurde als Sanitäreinrichtung erbaut und entstand nach der Zerstörung des ehemaligen Rathauses. Bis heute ist es Bestandteil der Bebauung am Alten Markt.



Abbildung 188: Erste Luftaufnahme des Alten Marktes (Historische Fotosammlung 2/4.4 - Alter Markt - Historisches Zentrum Remscheid, 1960-1969)

Die nachfolgende Luftaufnahme (Abbildung 189) veranschaulicht die gesamte Größe und Platzgestalt des Alten Marktes. Die unregelmäßige, über die Jahrhunderte gewachsene Form des Platzes wird in dieser Abbildung gut ersichtlich. Die Bildaufnahme erfolgte vom Norden der Altstadt aus mit Blick nach Süden. Die eingeschossige Bebauung sticht im Vergleich zur restlichen Altstadtbebauung in dieser Darstellung deutlich hervor. Der Platz wird durch die niedrige Bebauung nicht gefasst und zeigt, dass eine Schließung der südlichen Seite des Platzes erforderlich ist.

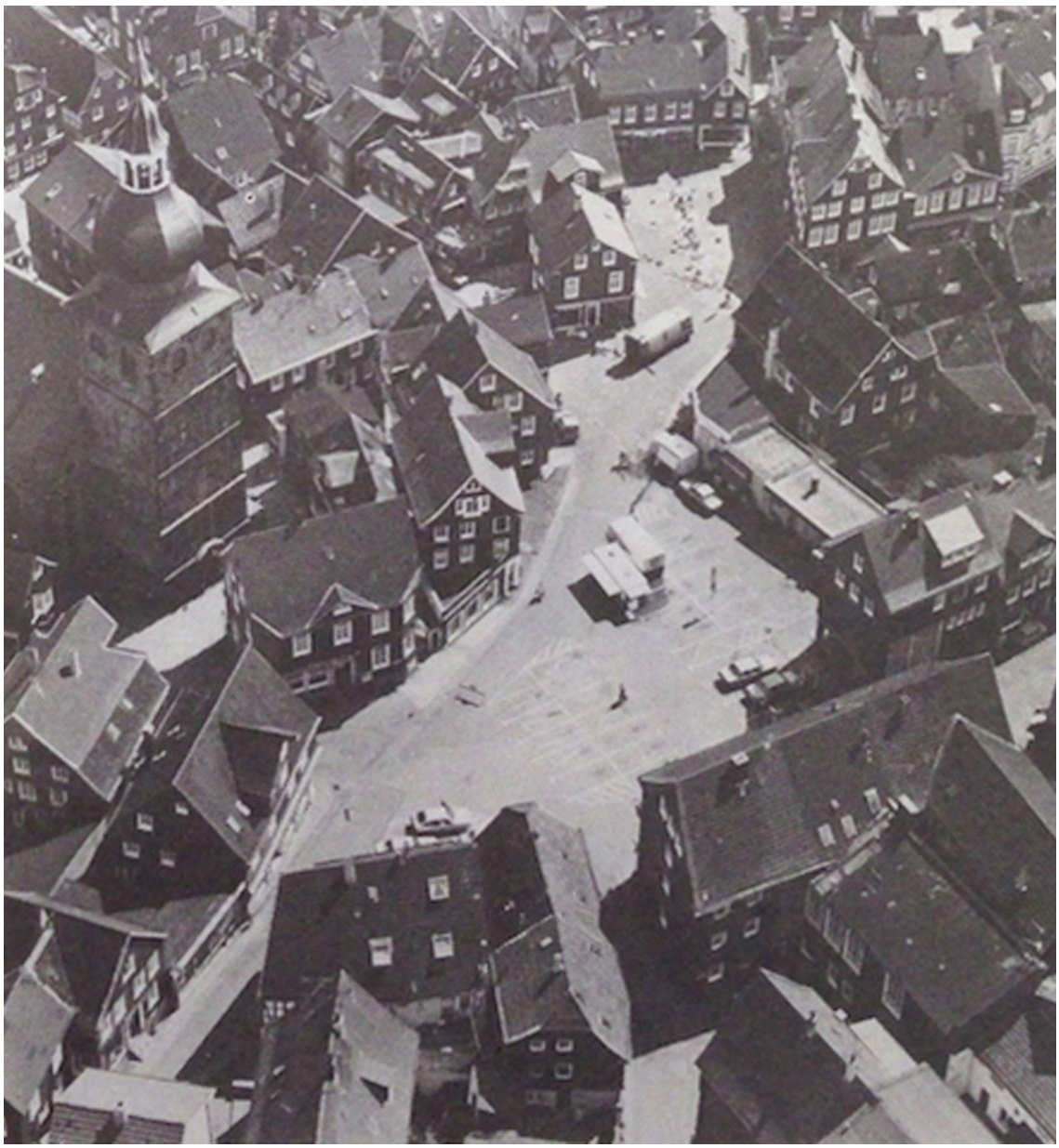


Abbildung 189: Zweite Luftaufnahme des Alten Marktes (Haack et al., 1986, S. 104)

Der Lageplan in Abbildung 190 stellt die Standorte dar, von denen aus die Luftaufnahmen erstellt wurden und veranschaulicht die Lage der eingeschossigen Bebauung an der südlichen Seite des Platzes.



Abbildung 190: Standorte der beiden Luftaufnahmen (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Im Zuge der Altstadtsanierung in den 1980er Jahren fanden Überlegungen zur Umgestaltung des Alten Marktes statt. Diesbezüglich wurde ein Ideen- und Realisierungswettbewerb im Jahr 1986 ausgeschrieben. Neben der Neugestaltung des Alten Marktes war die Verbesserung der Aufenthaltsqualität ein entscheidendes Ziel des Wettbewerbs. Ebenso sollten Vorschläge für die gestalterische Planung in Form von Bodenbelägen, Beleuchtungsmitteln und städtischem Grün gemacht werden (Haack et al., 1986, S. 28).

Die geplante Oberflächengestaltung des Alten Marktes war im Jahr 1989 fertiggestellt. Für die Neugestaltung des Alten Marktes wurde mit dem 1986 ausgeschriebenen Ideen- und Realisierungswettbewerb der Entwurf einer Markthalle als das beste Kon-

zept verfolgt. Mit der Entstehung der Markthalle war ein Kaufkraftmagnet im Zentrum der Altstadt geplant, der Gewerbe und Wohnen miteinander verbinden sollte. Die Architekten Hartmann, Figge und Buntenbach stellten in einem Gutachterverfahren 1993 dem Auswahlgremium, welches sich aus mehreren Ministerien und Stadtämtern zusammensetzte, ihre jeweiligen Entwürfe einer Markthalle vor (Meuter, 1993, S. 2 ff.).

Das Wettbewerbsgebiet war wie folgt festgelegt (Abbildung 191):

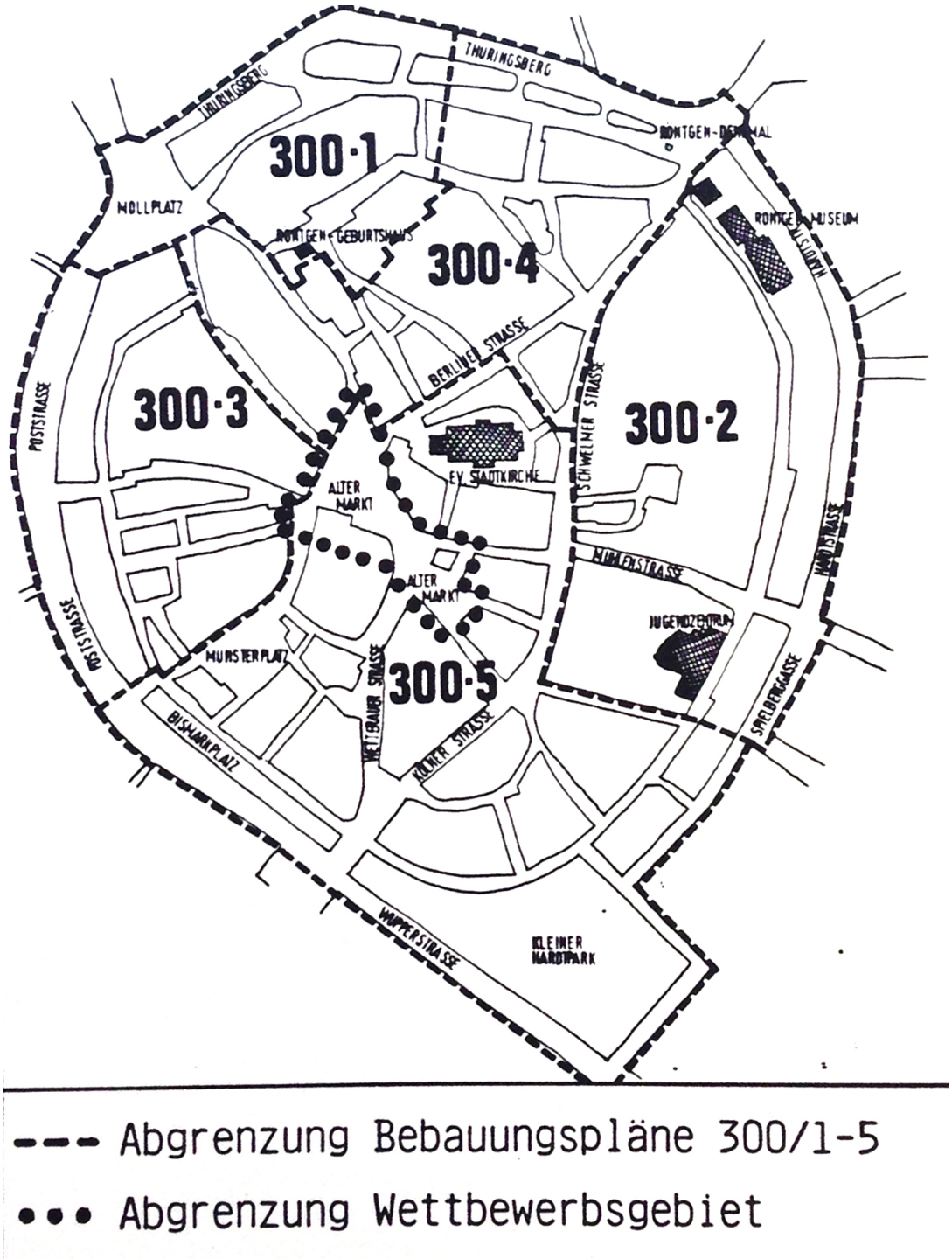


Abbildung 191: Wettbewerbsgebiet Alter Markt (Haack et al., 1986, S. 20)

Das Auswahlgremium entschied sich für den Entwurf des Architekten Figge (Abbildung 192), weil dieser sich durch seine Architektur und Materialwahl am besten in das städtebauliche Gefüge einbinden würde. Kritisch hinterfragt wurde hingegen die transparente Fassadengestaltung im Erdgeschoss, die reine Nordlage der Dachgeschosswohnungen und einige gestalterische Maßnahmen (Meuter, 1993, S. 10). Tatsächlich umgesetzt wurde der Entwurf einer Markthalle nicht.

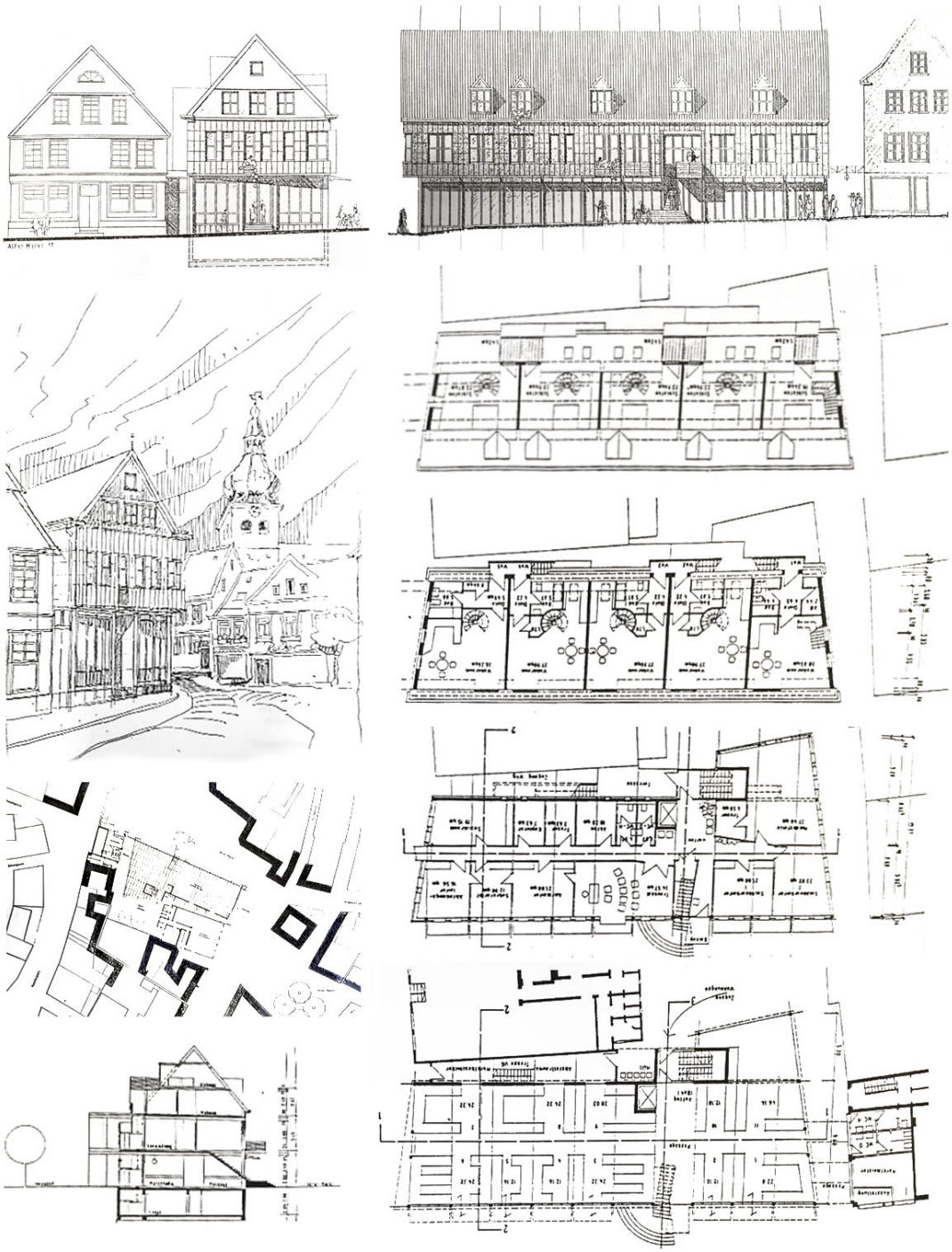


Abbildung 192: Entwurf einer Markthalle von Friedrich W. Figge (Figge et al., 1992)

Nach aktuellem Stand von 2018 präsentiert sich der Alte Markt wie folgt:



Abbildung 193: Lageplan des Alten Marktes (2018) (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)



Abbildung 194: Heutige südliche Seite des Alten Marktes (2018)

Die heutige südliche Seite des Platzes zeigt eine zusammenhangslose Architektur mit unterschiedlichen Gebäudehöhen bzw. -formen und Materialen. Südlich des Gebäudes Munsterplatz 2 (Abbildung 194) ist die offene Baulücke zu erkennen, die durch eine Sanitäreinrichtung ersetzt und wiederum von einer Bühne verdeckt wurde. Der Höhenunterschied zwischen dem Haus am Munsterplatz 2 und der Sanitäreinrichtung bzw. der Bühne lässt die Baulücke zusätzlich größer erscheinen.

Vor seiner Zerstörung prägte das Gebäude des Rathauses den Alten Markt. Das ehemalige Rathaus zeichnete sich einst durch seine Funktion, Lage und Gebäudeform als das Hauptgebäude des Platzes aus. Von der Berliner Straße aus wurde der Blick auf die Immobilie gelenkt, welche sich durch ihre Architektur von der restlichen Bebauung abhob. „Häufig mündet noch eine zweite Gasse in diesen Platz, in welchem Falle jedoch dafür gesorgt ist, dass man wenigstens in den wichtigsten Richtungen des Blickes auf das Hauptgebäude etc. ein geschlossenes Bild bekommt.“ (Sitte, 1901, S. 36).

Abbildung 195 verdeutlicht dieses städtebauliche Gestaltungselement.



Abbildung 195: Blick auf den Alten Markt aus der Berlinerstraße (Historische Fotosammlung 2/4.4 - Alter Markt - Historisches Zentrum Remscheid, 1920-1929)

Seit der Zerstörung des Steinhauses wird der Blick aus der Berlinerstraße auf das Gebäude am Munsterplatz 2 gelenkt. Abbildung 196 veranschaulicht, dass sich durch den Verlust des ehemaligen Rathauses und die damit einhergehende Vergrößerung des Platzes die Wirkung bzw. die Wahrnehmung des Alten Marktes verändert hat. Das Gebäude Munsterplatz 2 nimmt eine vergleichsweise geringe Stellung ein, was sich negativ auf den Platz auswirkt.



Abbildung 196: Blick auf den Alten Markt aus der Berlinerstraße (2018)

Die Geschlossenheit des Platzes wurde damals nicht ausschließlich durch die dichte Bebauung an der südlichen Seite des Alten Marktes und deren größere Gebäudehöhe bestimmt, sondern war auch von der Einmündung der Straßen und Gassen auf den Platz abhängig. Der Platz in der Form von Turbinenarmen stellt die beste Variante eines Platzes dar. Ein gut gelungenes Beispiel ist der Domplatz der italienischen Stadt Ravenna (Sitte, 1901, S. 37 f.). Abbildung 197 zeigt Sittes Darstellung des Platzes.

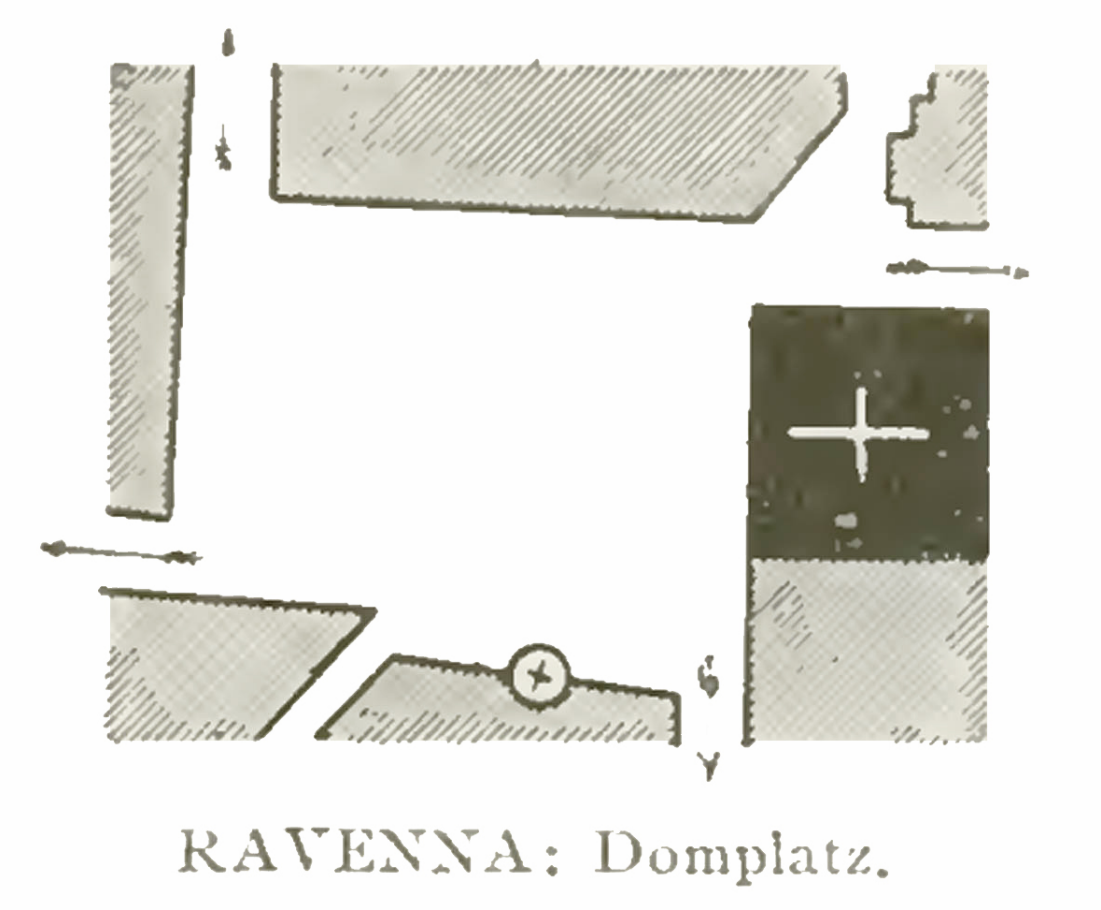


Abbildung 197: Lageplan des Domplatzes in Ravenna (Sitte, 1901, S. 37)

Diese Form eines Platzes zeichnet sich durch die Einmündung einer einzigen Straße an einer Ecke des Platzes aus, während eine Abzweigung einer weiteren Straße erst im späteren Verlauf des Platzes erfolgt, die vom Standpunkt aus nicht sichtbar ist. In diesem Fall wird von jedem Standort des Platzes aus nur eine einzige Blickrichtung nach außerhalb des Platzes ermöglicht. Die anderen Straßenmündungen fallen durch die perspektivische Überschneidung der Gebäude nicht auf und der Eindruck eines geschlossenen Platzes entsteht (Sitte, 1901, S. 37 f.).

In Abbildung 198 ist zu erkennen, dass der Alte Markt ebenfalls auf diesen Grundsätzen aufgebaut wurde. Das schwarz abgebildete Gebäude stellt das Hauptgebäude, das ehemalige Rathaus, dar.

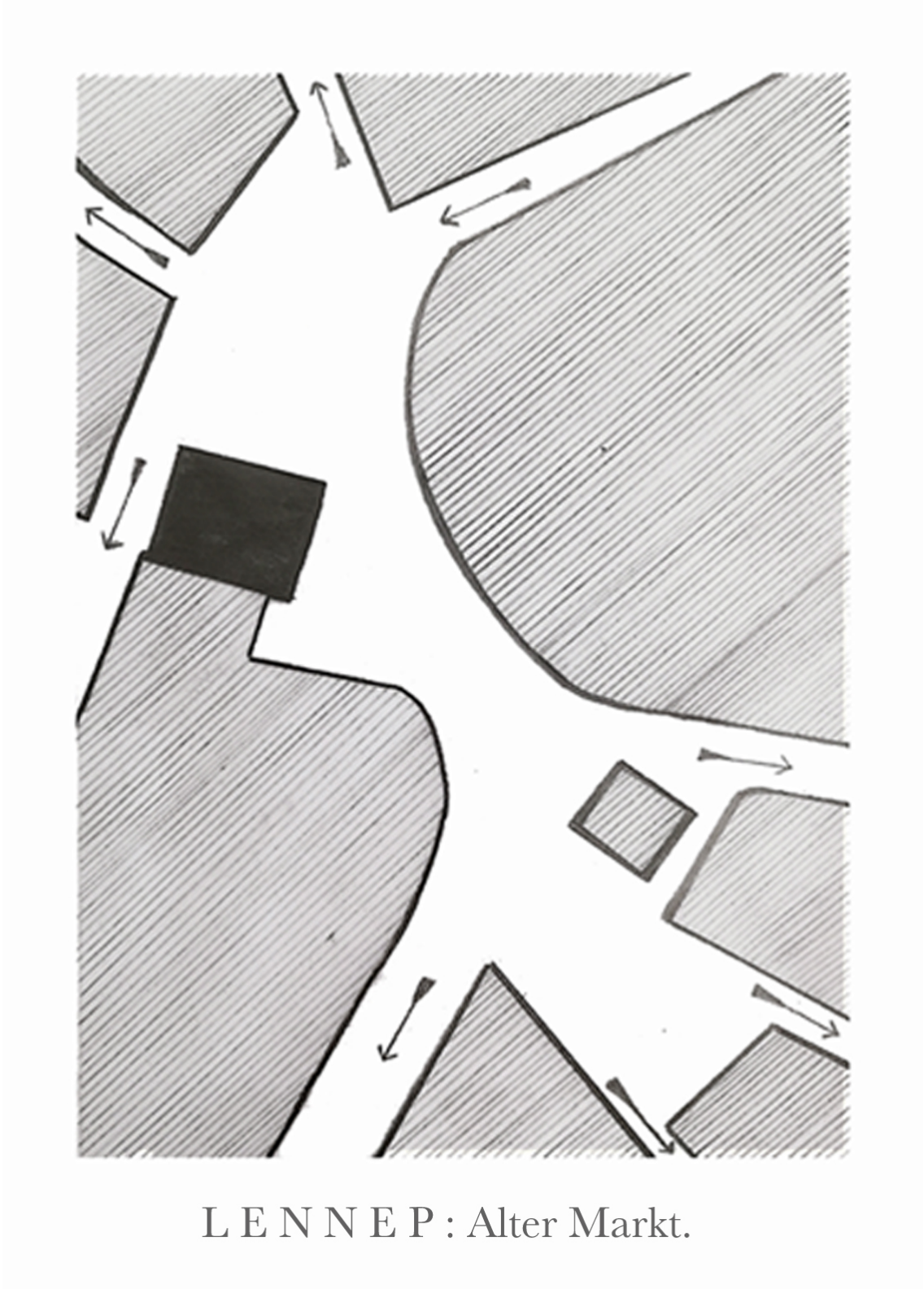


Abbildung 198: Wegführung auf dem Alten Markt (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Den Eindruck eines geschlossenen Platzes durch optische Überschneidungen der Häuser in der Altstadt von Lennep veranschaulichen die Abbildungen 199 und 200. Es ist nicht ersichtlich, wo die nächste Straße auf dem Alten Markt mündet.

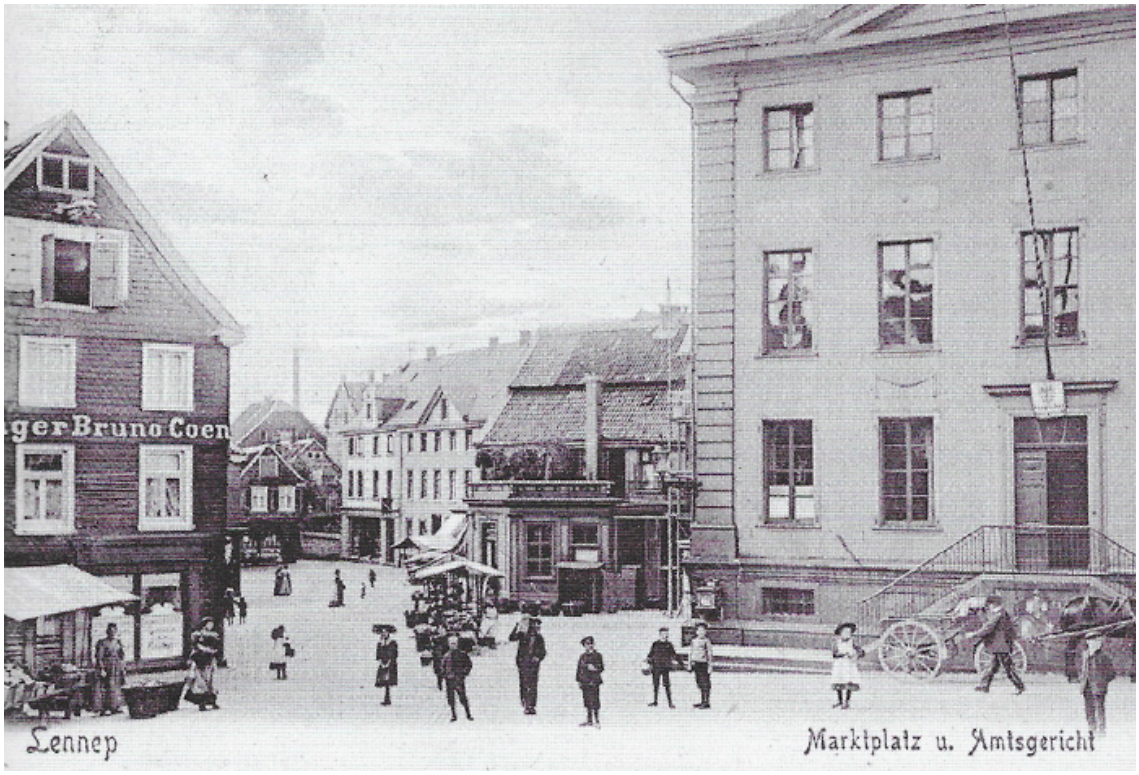


Abbildung 199: Der Alte Markt um 1908 (Schmidt W. R., 2007, S. 39)



Abbildung 200: Der Alte Markt um 1900 (Müller M., 1980, S. 28)

Für den neuen Entwurf wird die Wiederaufnahme der Grundrissformen der ursprünglichen Bebauung an der südlichen Seite des Platzes vor der Zerstörung von 1945 intendiert. Auf diese Weise sollen die städtebaulichen Gestaltungselemente des früheren Alten Marktes wiederhergestellt und der Alte Markt als Platz durch einen Zugewinn an Aufenthaltsqualität wiederbelebt werden. Der geplante Entwurf für den ursprünglichen Alten Markt wird in dem nachfolgenden Lageplan (Abbildung 201) dargestellt.

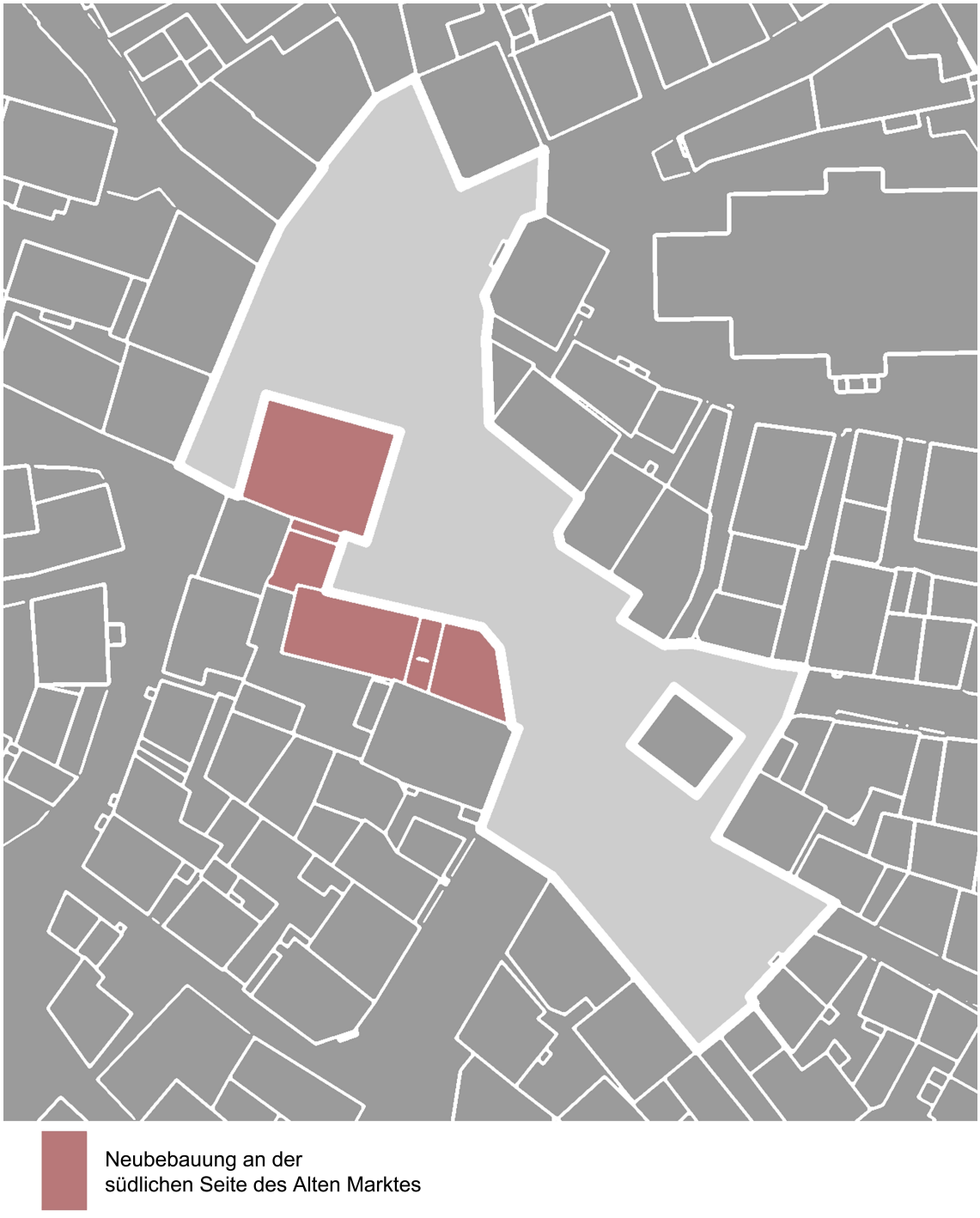


Abbildung 201: Wiederaufnahme der ursprünglichen Platzgestaltung für den heutigen Alten Markt (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Der Entwurf sieht vor, die eingeschossige Bebauung an der südlichen Seite des Platzes durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zu ersetzen und die Bühne vom Platz zu entfernen. Durch dieses Vorhaben passt sich die neue Bebauung den umgebenden Gebäudehöhen an. Die Wiederaufnahme der Grundrissform des ehemaligen Rathauses trägt zur größten Veränderung der Platzgestalt bei. Mit diesem Vorhaben entsteht wieder ein Hauptgebäude für den Alten Markt, welches sich durch Lage, Gebäudeform und -höhe auszeichnet. Durch die exponierte Lage in der Altstadt bietet sich das neu geplante Gebäude als ein guter Standort für Gastronomie oder als Veranstaltungsort an. Grundsätzlich soll das Angebot an Gastronomie und Handel am Alten Markt ausgebaut werden, sodass der Platz wieder als Zentrum aufleben kann.

Der Entwurf sieht nicht den Wiederaufbau der ursprünglichen Fassaden vor, sondern plant eine Architektur nach heutigem Stand, die sich an der traditionellen, bergischen Architektur und somit an der Gestaltungssatzung von 1982 orientiert. Mit der Wiederaufnahme der ursprünglichen Platzgestaltung soll die Schönheit des unregelmäßigen, über die Jahrhunderte gewachsenen und zugleich geschlossenen, alten Platzes wiederhergestellt werden (Abbildung 202). Zusätzlich bildet dieses Vorhaben den Anfang für weitere Umgestaltungsmaßnahmen innerhalb des Altstadtkerns zur Revitalisierung des Stadtquartiers.

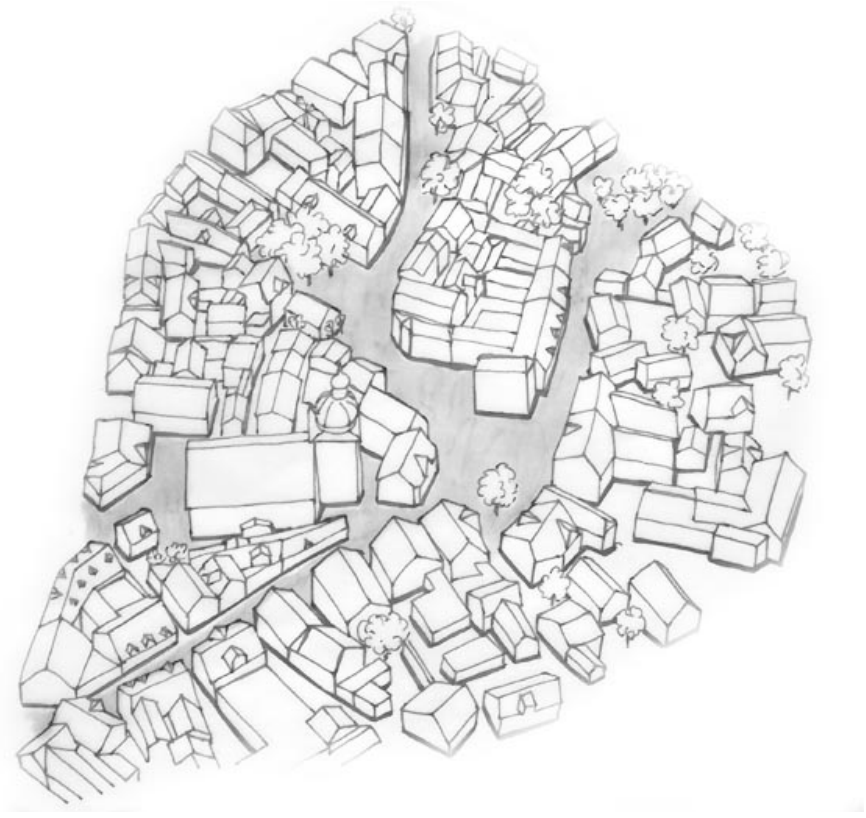


Abbildung 202: Entwurfskizze des Alten Marktes

Die Priorität des Alternativkonzeptes liegt auf der Umgestaltung der Hauptgeschäftsstraßen und des Alten Marktes hinsichtlich der Bausubstanz und der Stärkung des Handels. Die Konzeptplanung beginnt mit diesen Aufenthaltsbereichen, da sie die frequentiertesten Wegeführungen im Altstadtkern sind. Im Zuge dieser Umsetzungsmaßnahmen wird ebenfalls die Aufenthaltsqualität der gesamten Altstadt überprüft. Die Bebauung sowie die Plätze und Aufenthaltsorte außerhalb der Geschäftszonen und am Rand der Altstadt werden nach der erfolgreichen Umgestaltung der Hauptgeschäftsstraßen und des Alten Marktes modernisiert. Die Platzgestaltung und die Aufenthaltsqualität dieser Standorte sind zu berücksichtigen und zu fördern. Sie tragen zum Ambiente in der Altstadt bei und sollen als Orte der Begegnung wiederbelebt werden.

Die Altstadtplätze wurden im Laufe der Zeit ihrer Funktion als Ort des Verweilens und als Platz der Begegnung enteignet und dienen heute überwiegend als Parkfläche. Eine Ursache dafür sind die zu geringen Parkmöglichkeiten innerhalb der Altstadt. Mit der Umsetzung des Konzeptplans wird zusätzlicher Parkraum geschaffen und dem Parkplatzproblem entgegenwirkt. Diese Maßnahme allein wird die Anzahl parkender Fahrzeuge auf den Plätzen jedoch nicht reduzieren. Erst mit einer Umgestaltung der Plätze kann diesen Orten ihre Hauptnutzung zurückgegeben werden. Die Neugestaltung der Plätze sieht nicht die Auslagerung der Parkplätze vor, sondern priorisiert eine ausgewogene Koexistenz zwischen attraktiver Auftenhaltsfläche und Parkplatzfläche. Die Nutzung als Parkfläche war über die Jahrzehnte zur Hauptfunktion geworden und führte zu Monofunktionalität.

Die nachfolgende Bilderserie zeigt die folgenden fünf Plätze in ihrem heutigen Zustand:

(1) Mollplatz

(2) Kirchplatz

(3) Alter Markt

(4) Munsterplatz

(5) Bismarckplatz

Mollplatz



Abbildung 203: Mollplatz, 42897 Remscheid-Lennep (2018)



Abbildung 204: Mollplatz, 42897 Remscheid-Lennep (2018)

Kirchplatz



Abbildung 205: Kirchplatz, 42897 Remscheid-Lennep (2015)



Abbildung 206: Kirchplatz, 42897 Remscheid-Lennep (2015)



Abbildung 207: Kirchplatz, 42897 Remscheid-Lennep (2018)

Alter Markt



Abbildung 208: Alter Markt, 42897 Remscheid-Lennep (2017)



Abbildung 209: Alter Markt, 42897 Remscheid-Lennep (2017)



Abbildung 210: Alter Markt, 42897 Remscheid-Lennep (2018)



Abbildung 211: Alter Markt, 42897 Remscheid-Lennep (2017)

Munsterplatz



Abbildung 212: Munsterplatz, 42897 Remscheid-Lennep (2018)



Abbildung 213: Munsterplatz, 42897 Remscheid-Lennep (2018)



Abbildung 214: Munsterplatz, 42897 Remscheid-Lennep (2018)



Abbildung 215: Munsterplatz, 42897 Remscheid-Lennep (2018)

Bismarckplatz



Abbildung 216: Bismarckplatz, 42897 Remscheid-Lennep (2018)



Abbildung 217: Bismarckplatz, 42897 Remscheid-Lennep (2018)



Abbildung 218: Plätze in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2017) (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Die in Abbildung 219 – 228 dargestellten Aufenthaltsbereiche befinden sich in der Altstadt und bieten Verweilmöglichkeiten für Bewohner sowie Besucher und dienen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität. Die Förderung solcher Standorte ist ebenfalls im Rahmen der Umsetzung des Konzeptplanes vorgesehen. Sie verschönern den Straßenraum und laden den Besucher dazu ein, den Ort auf sich wirken zu lassen.

Aufenthaltsorte:



Abbildung 219: Beispiel für Aufenthaltsbereich in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2018)



Abbildung 220: Beispiel für Aufenthaltsbereich in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2018)



Abbildung 221: Beispiel für Aufenthaltsbereich in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2018)



Abbildung 222: Beispiel für Aufenthaltsbereich in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2018)

Parks:



Abbildung 223: Rosengarten (2018)



Abbildung 224: Rosengarten (2018)



Abbildung 225: Hardtpark (2018)



Abbildung 226: Hardtpark (2018)



Abbildung 227: Thüringsberg (2018)



Abbildung 228: Spielplatz am Gänsemarkt (2018)

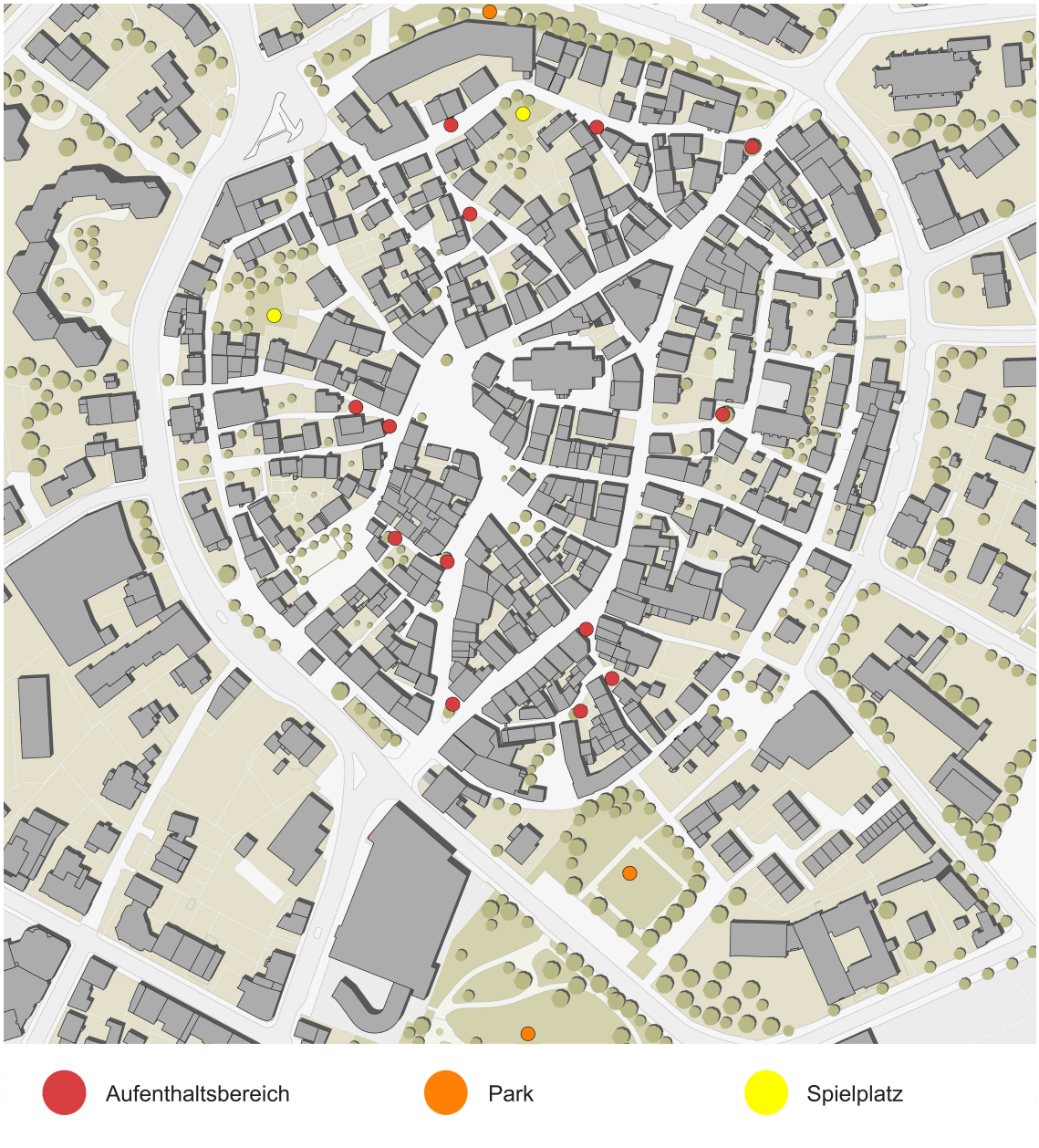


Abbildung 229: Aufenthaltsbereiche, Parks und Spielplätze in und um die Altstadt Remscheid-Lenneps (2017) (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

5.3 Analyse der Leerstandsentwicklung

Neben den erforderlichen Neugestaltungsmaßnahmen der Plätze wird im Rahmen des Alternativkonzeptes der Handel in der Altstadt betrachtet. Seit Entstehung der Stadt Lennep hatte der Handel stets oberste Priorität und das Gewerbe war ein existenzieller Bestandteil des Stadtquartiers. Heute zeichnet sich dieses noch immer durch den Handel aus, auch wenn in den vergangenen Jahren ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen war.

In diesem Unterkapitel wird die Entwicklung des Handels und der Leerstand in den letzten Jahren untersucht und es gibt Aufschluss über die potentiell nutzbaren Ladenlokale zur Integration von Outlet-Geschäften.

Im Rahmen des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs für die Neugestaltung des Alten Marktes wurden die Standorte der Einzelhandelsgeschäfte (grün) innerhalb des Altstadtkerns betrachtet (Abbildung 230).

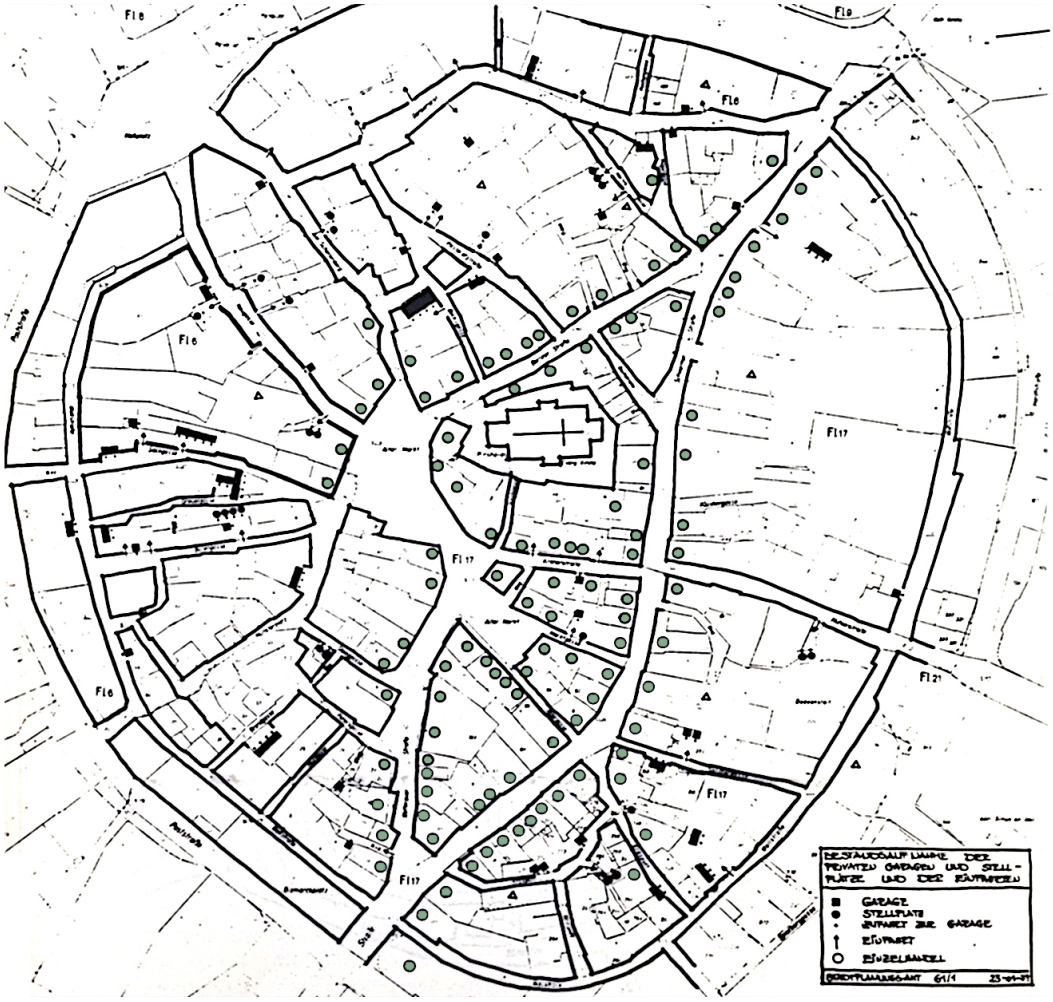


Abbildung 230: Einzelhandelsgeschäfte in den 80er Jahre (in Anlehnung an Haack et al., 1986, S. 93)

An der Standortlage der Ladenlokale gab es in den letzten Jahrzehnten keine gravierenden Änderungen, weshalb die Übersicht auch heute noch zu Interpretationszwecken herangezogen werden kann. Weiterhin ist erkennbar, dass auch heute noch die Kölner- Schwelmer-, Berliner-, Wetterauer- und Kronenstraße sowie der Alte Markt die Hauptgeschäftszonen im Altstadtkern bilden. Die Leerstandsbetrachtung bezieht sich jedoch nicht ausschließlich auf den Einzelhandel mit den entsprechenden Ladenlokalen; es wird die Leerstandsentwicklung über die gesamte Nutzungsvielfalt analysiert (Abbildung 231).

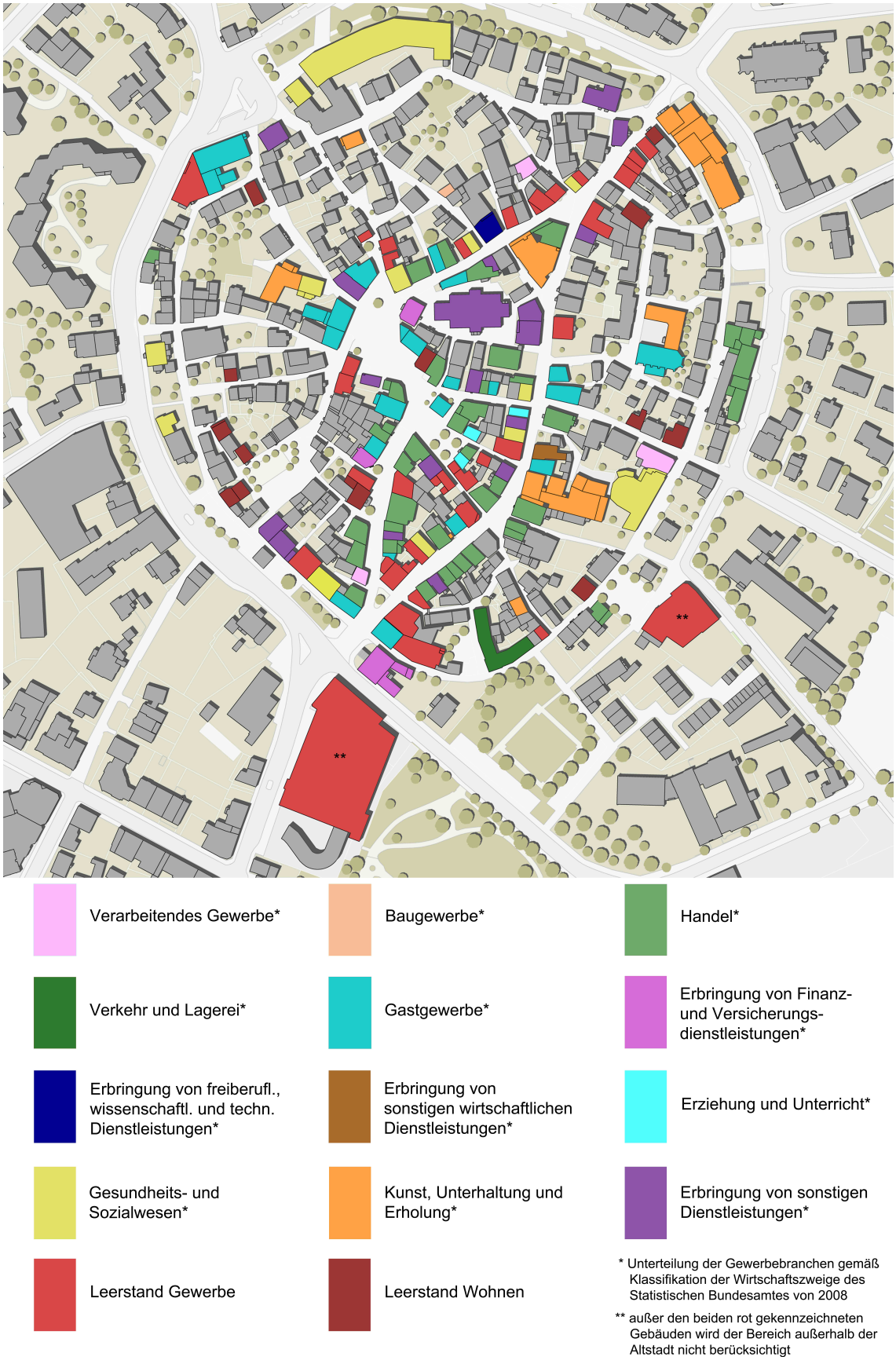


Abbildung 231: Nutzungsvielfalt in der Altstadt (2016) (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Abbildung 231 basiert auf den Ergebnissen der Erhebung des Statistischen Bundesamtes von 2008 “Unterteilung der Gewerbebranchen gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige” und visualisiert farblich die unterschiedlichen Nutzungsvielfalten innerhalb der Altstadt. Es ist erkennbar, dass das Stadtquartier eine große Nutzungsbandbreite aufweist. Die Kennzeichnungen dieser Abbildung beziehen sich ausschließlich auf die Erdgeschosse der einzelnen Häuser. Die oberen Geschosse werden in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt, da das Gewerbe primär im Erdgeschoss angesiedelt ist.

In Abbildung 231 sind zudem zwei Gebäude berücksichtigt, die sich außerhalb der Altstadt befinden (mit ** gekennzeichnet). Die beiden Gebäude sind für den Konzeptplan zur Reurbanisierung der Lenneper Altstadt von großer Bedeutung und wurden unabhängig von ihrer Lage in dieser Darstellung aufgenommen. Tabelle 2 listet die Nutzungsvielfalt auf, die 2016 im Stadtquartier zu finden war.

Unterteilung der in der Altstadt befindlichen Gewerbebranchen
Verarbeitendes Gewerbe
- Herstellung von Instrumenten - Bäckerei - Herstellung von Maschinen
Baugewerbe
- Malerbetrieb
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Fahrzeugen
- Einzelhandel - Einzelhandel Kunstgalerie - Metzgerei - Apotheke
Verkehr und Lagerei
- Lagervermietung
Gastgewerbe
- Hotel - Restaurant - Café - Eissalon - Bar
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- Bank - Versicherung

Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
- Rechts- und Steuerberatung - Papierrestaurierung
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
- Reisebüro
Erziehung und Unterricht
- Musikunterricht
Gesundheits- und Sozialwesen
- Arztpraxis - Massagepraxis - Heilpraktikerpraxis - Ergotherapie - Beratungsstelle für Behinderte - Caritas - Lebenshilfe-Werkstatt - Beratungsstelle für Frauen und Mädchen - Blaues Kreuz-Zentrum - Betreuung und Beratung von Kindern und Jugendlichen (Jugendzentrum)
Kunst, Unterhaltung und Erholung
- Atelier - Theater und Konzertveranstalter (Rotationstheater, Klosterkirche) - Bibliothek - Museum - Röntgen-Geburtshaus - Betrieb einer Sportanlage
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
- Berufsorganisation (Kollegium für freie Jugendarbeit und Berufsbildung) - Kirchliche und sonstige religiöse Vereinigung - Interessensvertretung und Vereinigung (Lennep Offensiv, Spanisch Sozio Kulturell) - Reinigung - Schneiderei - Reparatur von Uhren und Schmuck - Frisör- und Kosmetiksalon - Bestattungsunternehmen - Tatoo-Studio - Erbringung sonstiger Dienstleistungen

Tabelle 2: Übersicht der Gewerbebranchen innerhalb des Altstadtkerns 2016 (Statistisches Bundesamt, 2008)

Anhand dieser Tabelle ist erkennbar, dass die Lenneper Altstadt über eine heterogene Gewerbebranchen- und Nutzungslandschaft verfügt. Ein Großteil der Nahversorgung wird auf diese Weise innerhalb der Altstadt gedeckt. Weitere Angebote, wie Lebensmittelgeschäfte und Drogeriemärkte, befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Trotzdem verzeichnet der Altstadtkern eine Tendenz zu steigendem Leerstand, eine Reduzierung des Angebots der Nahversorgung ist die Folge.

Abbildung 232 veranschaulicht die Leerstandsituation der Erdgeschossflächen im Jahr 2016. In diesem Zusammenhang sind die leerstehenden Geschäftsräume sowie Wohnungen im Erdgeschoss einheitlich in rot dargestellt. Die große Anzahl der leerstehenden Ladenlokale entlang der Hauptgeschäftsstraßen ist dabei besonders auffällig.



Abbildung 232: Leerstand in der Altstadt (2016) (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

2017, ein Jahr später, hat sich die Situation weiter verschärft und die Leerstandflächen haben zugenommen. In Abbildung 233 wurden erneut ausschließlich die leerstehenden Erdgeschossflächen betrachtet, wie bereits in den Abbildungen zuvor.

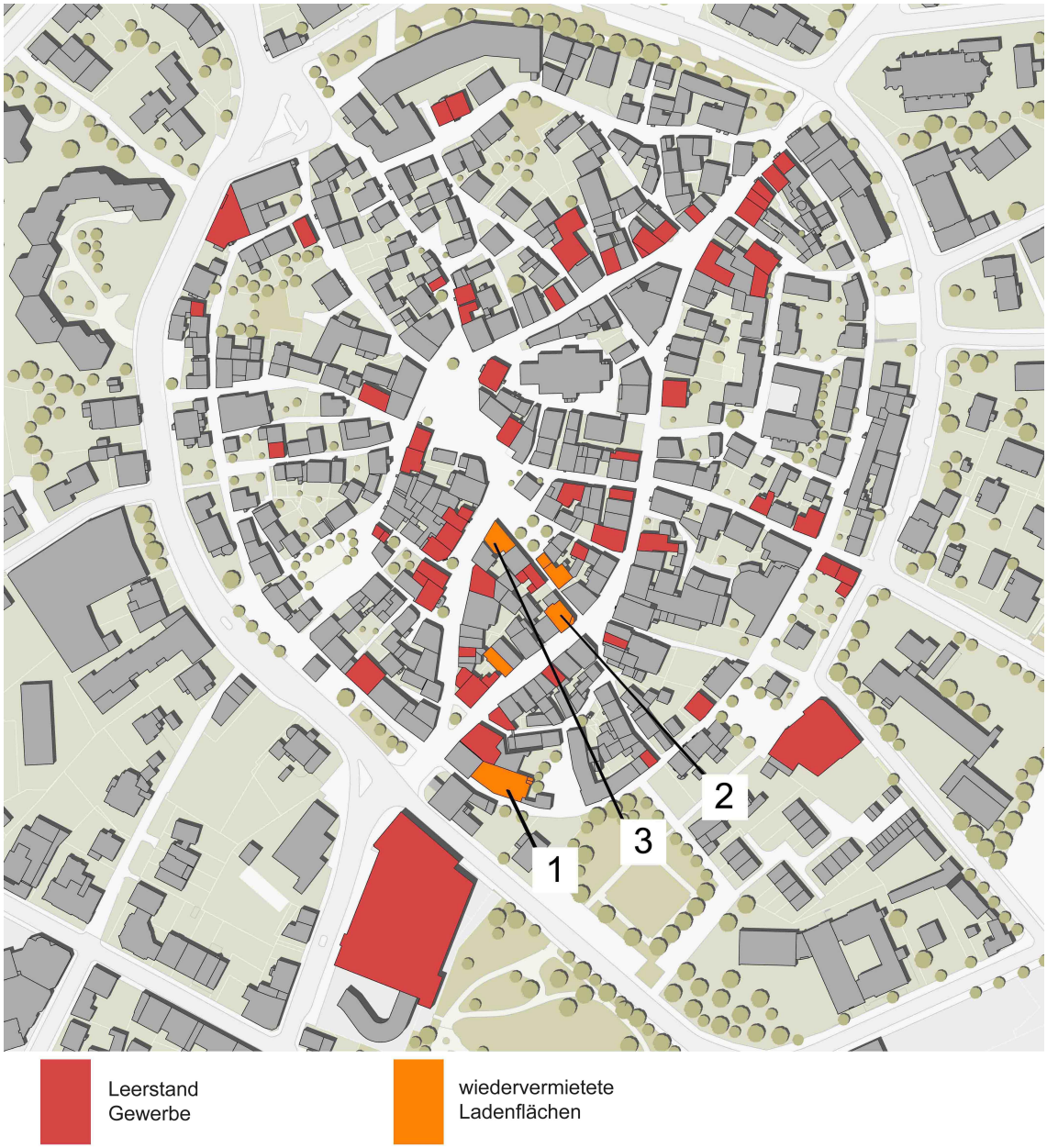


Abbildung 233: Leerstand in der Altstadt (2017) (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Die Zahl der leerstehenden Wohn- und Gewerbeflächen ist 2017 weiter gestiegen; lediglich fünf Ladenlokale konnten neu vermietetet werden. Diese wieder vermieteten Flächen sind in Abbildung 233 orange gekennzeichnet, der Leerstand wird auch hier rot dargestellt.

Durch die Zunahme der leerstehenden Gewerbeflächen und ohne Einleitung entsprechender Gegenmaßnahmen zur Reduzierung des Leerstands ist das Fortbestehen der Altstadt als funktionierendes Stadtquartier, wie es früher bekannt war, gefährdet. Die Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsangebote werden von den Bewohnern und Besuchern nicht mehr so stark genutzt, dass sich die Geschäftsräume innerhalb der Altstadt rentieren. Der wachsende Leerstand verschlimmert diese Situation und die Kunden bleiben aus.

Monofunktionalität und Leerstand haben in strukturstarken Städten hingegen meist nur minimale Auswirkungen. Es gibt ein vielfältiges Nutzungsangebot und zusätzlich kann Verkaufsfläche in bester Lage angeboten werden. Diese Aspekte sorgen für eine gute Nachfrage in diesen Städten. Strukturschwache Städte kämpfen um das Fortbestehen, wie es sich derzeit bei der Altstadt von Remscheid-Lennep zeigt. Mit jeder hinzukommenden Leerstandfläche sinken die Überlebenschancen als vielfältige, attraktive Stadt (Baranowski et al., 2016, S. 10). Als Trading-Down-Effekt wird die negative Entwicklung der Städte beschrieben. Neben leerstehenden Ladenlokalen können auch bestimmte vermietete Gewerbeeinheiten, wie z. B. Spielhallen und „Ein-Euro-Shops“ zu einem negativen Bild der Stadt führen und den Prozess des Trading-Downs beschleunigen. Bei vermehrter Anzahl an Leerstand und fehlender Bereitschaft die Immobilien zu modernisieren, können mögliche Investoren zur Förderung des Ortes ausbleiben und im schlimmsten Fall kommt es zum Verfall (Trading Down - Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, 2012).

Die zuvor erwähnten fünf neu vermieteten Ladenlokale könnten grundsätzlich zur Wiederherstellung des belebten Bergischen Altstadtkerns beitragen, jedoch muss hinterfragt werden, ob die gefundenen Lösungen einen Optimalzustand bieten. Drei dieser fünf Geschäfte werden im Folgenden näher analysiert. Diese sind im Lageplan der Abbildung 233 numerisch gekennzeichnet.

Das erste Beispiel befindet sich in der Wallstraße 34, am Rand des Altstadtkerns. Das Gebäude zeigt sich in einem zum Teil vernachlässigten Zustand, aber zeichnet sich durch alte, großflächige Fenster aus (Abbildung 234). Die beiden Fotografien wurden im Jahr 2017 nach der Neuvermietung aufgenommen. Ein “Trendshop Lagerverkauf” bietet seine Produkte in diesem Gebäude an. Das äußere Erscheinungsbild erweckt nicht den Eindruck, als wäre das Gebäude gerade neu eröffnet worden oder überhaupt vermietet. Lediglich ein runder roter Aufkleber mit der Aufschrift “Neueröffnung” an der Eingangstür lässt darauf schließen.



Abbildung 234: Erstes Beispiel der neu vermieteten Ladenlokale - Wallstraße 34, 42897 Remscheid-Lennep (2017)

Das zweite Beispiel befindet sich an der Ecke Kölnerstraße/ Jägergasse. Nach einer langjährigen Nutzung durch eine Apotheke war später ein Fachgeschäft für Modelleisenbahnen hier ansässig. Zum aktuellen Zeitpunkt werden im Erdgeschoss des Gebäudes E-Zigaretten verkauft (Abbildung 235). Auch in diesem Fall ist die Umsetzung der Neuvermietung kritisch zu betrachten. Die dunklen Fensterscheiben und die geringe Fenstergestaltung sowie die fehlende Beschriftung des Geschäfts lassen von weitem nicht eindeutig erkennen, dass das Erdgeschoss vermietet ist.



Abbildung 235: Zweites Beispiel der neu vermieteten Ladenlokale - Kölnerstraße 13, 42897 Remscheid-Lennep (2017)

Aufgrund der Bausubstanz, der Warenpräsentation und des Gewerbes an sich ist anzuzweifeln, ob die beiden Neuvermietungen langfristig ansässige Einzelhandelsgeschäfte sind, die zur Steigerung der Attraktivität des Stadtquartiers beitragen werden. Das Stadtquartier benötigt attraktives Gewerbe, das Kunden anzieht und sie dauerhaft bindet.

Eine vermeintlich bessere Umsetzung ist bei dem Ladenlokal im dritten Beispiel gelungen. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Gebäude, welches sich direkt am Alten Markt befindet (Abbildungen 236 und 237). Ein attraktiver Standort in bester Lage, der sich im Zentrum der Altstadt befindet und zugleich an der Hauptgeschäftstraße, der Wetterauerstraße, gelegen ist. Dies ist eine positive Voraussetzung für ein erfolgreiches Bestehen des neuen Gewerbes.

Bis Ende 2015 existierte in dem Gebäude am Alten Markt 16 ein Traditionsgeschäft, das in der dritten Generation geführt wurde. Adolf Euler gründete 1917 einen Handel mit hochwertigen Stahlprodukten aus Solingen und verkaufte ab 1925 seine Produkte in den Erdgeschossflächen dieses Gebäudes. Später war das Geschäft “Adolf Euler” für Geschenkartikel und Schmuck bekannt (Michalczak, 2015).



Abbildung 236: Drittes Beispiel der neu vermieteten Ladenlokal - Alter Markt 16, 42897 Remscheid-Lennep (2017)



Abbildung 237: Drittes Beispiel der neu vermieteten Ladenlokal - Alter Markt 16, 42897 Remscheid-Lennep (2017)

Im Jahr 2017 präsentiert sich das Erdgeschoss als Restaurant mit gutbürgerlicher Küche. Der Name “Euler” wurde als Restaurantbezeichnung übernommen und erinnert an das Traditionsgeschäft, welches fast ein Jahrhundert existierte. Im Vergleich zu den beiden anderen Vermietungen bietet das Restaurant Potenzial, langfristig die Altstadt zu fördern.

5.4 Analyse der Bausubstanz und Gegenmaßnahmen

Als nächster Schritt in der Konzeptplanung wird die Bausubstanz vor der Integration von Outlet-Geschäften analysiert. Dieses Vorhaben schließt die Reintegration von Betrieben, Werkstätten, Primär- und Sekundärfunktionen ein und fördert signifikant die Urbanität des Altstadtrundlings. Die Altstadt von Lennep soll ein strukturstarkes Stadtquartier werden, in dem eine ausgeprägte Nutzungsvielfalt zur Qualität des Stadtquartiers beiträgt. Auf diese Weise kann der Verlust einer Funktion durch die anderen Funktionen des Stadtquartiers aufgefangen und vorerst kompensiert werden. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude schaffen attraktive Straßenräume sowie Ladenlokale in bester Lage, die zusätzlich die Altstadt stärken. Die Angebotsvielfalt von Primär- und Sekundärfunktionen soll dabei ausgebaut werden, sodass der Kunde seinen individuellen Bedarf an einem Standort decken kann.

Die Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Bausubstanz verbessern zudem die Wohnqualität in der Altstadt. In dem Stadtquartier ist bereits eine Bandbreite an unterschiedlichen Wohnformen für alle Altersschichten vorhanden. Ein- und Mehrfamilienhäuser mit und ohne Gärten zeichnen den Innenstadtkern aus; Wohnmöglichkeiten, die durchaus sehr interessant für junge Familien sein können. Ein kleines Einfamilienhaus mit Garten in zentrumsnaher Lage mit unmittelbarem Einkaufs-, Freizeit- und Erholungsangeboten bietet eine gute Alternative zum Einfamilienhaus mit Garten außerhalb der Stadt.

Für die Reurbanisierung des Altstadtkerns sind somit zwei Faktoren entscheidend:

(1) Die Steigerung der Nutzungsvielfalt in Form von gefragten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie die Reintegration von Betrieben und Werkstätten

(2) die Umbau-, Instandsetzungs-, Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen der Bausubstanz.

Im Nachfolgenden wird eine Zusammenstellung von Gebäuden und Flächen (Abbildung 238-254), die als Umbau-, Abriss-, Neubaumaßnahmen in Frage kommen, vorgestellt und in einem Lageplan (Abbildung 255) farblich unterteilt und zusammengefasst. Anhand dessen wird ein Überblick über die zu nutzende Gewerbefläche für die Outlet-Geschäfte in und um die Altstadt verschafft.

Abbildungen 238-240 zeigen exemplarisch die Notwendigkeit der Instandsetzungsmaßnahmen für das Stadtquartier, um die Attraktivität wieder zu steigern.



Abbildung 238: Vernachlässigte Gebäude in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2015)



Abbildung 239: Vernachlässigte Gebäude in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2017)



Abbildung 240: Vernachlässigte Gebäude in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2017)

Zudem befinden sich an einigen Stellen Gebäude, die nicht zum traditionellen Baustil passen (Abbildung 241-243). Die Reurbaniserung der Lenneper Altstadt kann als Anlass genutzt werden, diese Bauten zu modernisieren oder ggf. zu entfernen und die Flächen als neue Gewerbe- und Wohnflächen zu nutzen.



Abbildung 241: Nicht traditionelle Gebäude in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2015)



Abbildung 242: Nicht traditionelle Gebäude in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2017)



Abbildung 243: Nicht traditionelle Gebäude in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2017)

Darüber hinaus existieren freie Flächen in dem Stadtquartier, die bebaut werden können (Abbildung 244). Dies bietet neues Potenzial für zusätzliche Gewerbeflächen und kann zur Nutzungsvielfalt und Geschlossenheit der Stadtquartierstruktur beitragen.



Abbildung 244: Freie Flächen in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2017)

Gebäude mit Umnutzungspotenzial bieten zudem weitere Möglichkeiten zur Etablierung von Outlet-Geschäften (Abbildungen 245-250):

(1) Gebäude, die zu einem früheren Zeitpunkt bereits gewerblich genutzt wurden und momentan als Wohnflächen fungieren. Ein Lösungsansatz wäre die Rückführung zur ursprünglichen Nutzung.

(2) Gebäude, die im Erdgeschoss Wohnflächen aufweisen, bei denen jedoch eine gewerbliche Nutzung – bedingt durch die gute Lage – besser geeignet wäre. Darunter fallen Gebäude, die sich beispielsweise an Hauptgeschäftsstraßen oder an Plätzen befinden.

(3) Gebäude, die durch ihre Architektur an ehemalige Werkstätten und Betriebe erinnern und als solche wieder genutzt werden sollen.



Abbildung 245: Umnutzungsmöglichkeiten in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2018)



Abbildung 246: Umnutzungsmöglichkeiten in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2017)



Abbildung 247: Umnutzungsmöglichkeiten in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2015)



Abbildung 248: Umbaumöglichkeiten von Werkstätten/ Hinterhöfen in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2017)



Abbildung 249: Umbaumöglichkeiten von Werkstätten/ Hinterhöfen in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2016)



Abbildung 250: Umbaumöglichkeiten von Werkstätten/ Hinterhöfen in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2017)

Insbesondere die ehemaligen Werkstätten in den engen Gassen und Hinterhöfen verleihen dem Stadtquartier, dem durch Umbaumaßnahmen zu altem Glanz verholfen werden soll, ein vielfältiges Ambiente. Zu den Zeiten der Stadtsanierungen in den 1960er und 70er Jahren lag die Priorität auf der Auslagerung störender Betriebe. Im Konzeptplan dieser Arbeit wird eine gegenteilige Herangehensweise verfolgt: Betriebe und Werkstätten sollen wieder in die Altstadt integriert und die Nutzungsvielfalt dadurch gesteigert werden. Die Altstadt verfügt bereits über interessante Hinterhöfe, die gut als Gewerbestandorte genutzt werden können oder bereits als solche genutzt werden (Abbildungen 251-254).



Abbildung 251: Hinterhöfe in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2015)



Abbildung 252: Hinterhöfe in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2015)



Abbildung 253: Hinterhöfe in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2017)



Abbildung 254: Hinterhöfe in der Altstadt Remscheid-Lenneps (2015)

Der nachfolgende Lageplan (Abbildung 255) zeigt eine Zusammenfassung aller Standorte der zuvor vorgestellten Beispiele für Neubau-, Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen.



Abbildung 255: Potentielle Flächen und Gebäude für Umgestaltungsmaßnahmen (2017 und 2018) (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Das ehemalige Karstadtgebäude (Abbildung 256) steht seit Anfang 2018 nicht mehr leer. Dennoch wird das Gebäude in der Liste der Umnutzungsmöglichkeiten aufgeführt,

da die Umsetzung kritisch zu betrachten ist. Dem eigentlichen Hauptgebäude wurde in diesem Fall nicht die Hauptnutzung zugeführt, sondern dem neuen Anbau. Zwei Supermärkte wurden in diesen integriert, die das neue Nahversorgungszentrum darstellen sollen. Das ehemaligen Warenhaus wird lediglich im Erdgeschoss als Lager-, Büro- und Nebenraum genutzt. Die darüber liegenden Etagen konnten bisher nicht vermietet werden. Darüber hinaus ist die Gestaltung der Fensterflächen im Erdgeschoss zu kritisieren. Diese wurden mit großen Edeka-Plakaten blickdicht beklebt und ermöglichen keinen Einblick mehr ins Innere des Gebäudes, wie in Abbildung 256 zu erkennen ist.



Abbildung 256: Das ehemalige Warenhaus mit neuer Nutzung - Kölnerstr. 38-40, 42897 Remscheid-Lennep (2018)



Abbildung 257: Eingangsbereich des Anbaus - Kölnerstr. 38-40, 42897 Remscheid-Lennep (2018)

Zudem verfügt das Hauptgebäude nicht mehr über einen Eingangsbereich, sondern kann lediglich über den „Haupteingang“ des Anbaus, der in Abbildung 257 dargestellt ist, sowie über das Parkdeck hinter dem Hauptgebäude erschlossen werden.

Die Eingangssituation ist in diesem Fall ebenfalls suboptimal gelöst, da zum einen die Erschließung nicht ebenerdig erfolgen kann und zum anderen der erste Blick beim Betreten direkt auf die abgehängte Decke des Neubaus fällt, wie in Abbildung 258 erkennbar. Der Grund für diese Situation ist der Höhenunterschied zwischen Verkaufsfläche und Straßenniveau. Zum Ausgleich der Differenz wurde eine Zwischenebene mit zwei Treppen und Aufzug geplant.



Abbildung 258: Eingangsbereich des Nahversorgungszentrums - Kölnerstr. 38-40, 42897 Remscheid-Lennep (2018)

Positiv zu betrachten ist die Tatsache, dass das Gebäude wieder vermietet ist; allerdings ist die Umsetzung und der Nutzen zweier neuer Supermärkte in Lennep zu hinterfragen. Es macht den Anschein, als habe man das ehemalige Warenhaus seiner damaligen und heutigen Funktion beraubt und als gäbe es kein einheitliches Zusammenspiel mehr zwischen Architektur und Funktion. Zudem befinden sich bereits zwei Supermärkte in unmittelbarer Nähe. Ob der Bedarf tatsächlich vorhanden ist wird sich in der Zukunft zeigen.

Das ehemalige Warenhaus inklusive des neuen Anbaus ist Bestandteil des Konzeptplans und hat zum Ziel, dem Gebäude eine besser geeignete Nutzung zuzuführen.

5.5 Integration der Outlet-Geschäfte in die Altstadt

Im Nachfolgenden wird ein zweistufiger Konzeptplan zur Stärkung des stationären Handels in der Lenneper Altstadt vorgestellt, der die Revitalisierung des Stadtquartiers zum Ziel hat. Dabei wird der Ansatz verfolgt, die leerstehenden Ladenlokale mit Outlet-Geschäften wiederzubeleben. Neben den leerstehenden Verkaufsflächen in den vorhandenen Altstadtgebäuden werden zusätzliche Neubauten und Gebäude, die für eine Umnutzung- oder Modernisierungsmaßnahme vorgesehen sind, eingeplant. Sie dienen zur Verdichtung der Stadtstruktur und Expansion der Verkaufsfläche. Bezugspunkt ist hierbei der Lageplan mit den potentiellen Flächen und Gebäuden für Umgestaltungsmaßnahmen (Abbildung 255), der im vorherigen Kapitel vorgestellt wurde. Dieser Plan dient als Grundlage zur Erstellung des Konzeptplans und gibt Aufschluss über die Lage der geplanten Outlet-Geschäfte.

Die beiden Stufen des Konzeptplans zeichnen sich durch die Etablierung von Ankern aus. Anker bzw. Ankermieter fungieren als Hauptmieter in Einkaufszentren oder sonstigen gewerblich genutzten Immobilien, üben eine große Attraktivität auf die Kundschaft aus und fördern dadurch benachbarte Mieter (Ankermieter - Rechtschreibung - Bedeutung - Duden, 2018). Auf den Stellenwert von Ankermietern in Shopping-Centern wurde bereits kurz im Kapitel 4.1 „Definition und Abgrenzung unterschiedlicher Center-Typen“ eingegangen.

Die Anziehungskraft, die von Ankern ausgeht, ist ein entscheidender Faktor für die erfolgreiche Umsetzung des Konzeptes für das Stadtquartier. Zwei aufeinander aufbauende Phasen werden zur Integration der Outlet-Geschäfte in die Lenneper Altstadt vorgestellt, die sich durch die Lage und Anzahl der Anker unterscheiden. Zwei Anker werden geplant, bei denen es sich um die folgenden Standorte handelt:

Phase (1) ehemaliges Karstadtgebäude an der Ecke Kölner-/ Wupperstraße

Phase (2) Neubau an der Ecke Am Stadion/ Hardtstraße und Mühlenstraße

Im Zentrum der Altstadt, am Alten Markt, wird ein weiterer Standort in Form eines neuen Gebäudes geschaffen, der als Bindeglied zwischen dem Parkhaus und den jeweiligen Ankern fungiert. In Abbildung 259 ist der Standort mit einem (*) gekennzeichnet. Das geplante Gebäude am Alten Markt dient als Magnet in der Altstadt. Der Standort wird nicht als ein weiterer Anker bezeichnet, da er sich bedingt durch die Größe der Verkaufsfläche und der Nutzung von den anderen Ankern unterscheidet.

Der Lageplan in Abbildung 259 gibt Aufschluss über die jeweiligen Standorte, auf die in der nachfolgenden Vorstellung der beiden Umsetzungsphasen des Konzeptplanes näher eingegangen wird.



Abbildung 259: Lage der jeweiligen Standorte (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

5.5.1 Erste Umsetzungsphase

Die erste Umsetzungsphase des Konzeptplans beinhaltet einen Anker, der am Standort des ehemaligen Karstadtgebäudes an der Ecke Kölner-/ Wupperstraße geplant ist. Das denkmalgeschützte Gebäude ist seit 1912 ein Bestandteil der Lenneper Stadtstruktur und stellt ein symbolträchtiges Merkmal für den Lenneper Stadtteil dar. Nach jahrelangem Leerstand dient das Gebäude im Jahr 2018 als Lager eines Supermarktes; zwei Supermärkte wurden in den benachbarten Anbau integriert.



Abbildung 260: Konzeptplan – erste Umsetzungsphase (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Die geplante Umnutzung des Gebäudes inkl. des Anbaus betrifft alle drei Geschossflächen als Verkaufsflächen eines Elektronik-Fachgeschäft, wie z. B. Saturn oder Media Markt. Die Elektronik-Fachmarktkette Saturn bevorzugt eine Innenstadtlage und stellt einen typischen Ankermieter dar. Der Einzug eines Saturn-Marktes in das ehemalige Karstadtgebäude führt zur Wiederbelebung des einstigen Warenhauses.

Damit nicht nur das ehemalige Karstadtgebäude durch eine neue Nutzung profitiert, sondern ebenso die Altstadt, wird ein Parkhaus an der Ecke Thüringsberg/ Schwelmerstraße vorgesehen. Dieser Standort liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Altstadt. Derzeit, Stand 2018, befinden sich an diesem Standort drei Mehrfamilienhäuser. Für dieses Konzept werden die vorhandenen Bauten durch ein Parkhaus ersetzt. Die entfernte Lage des Parkhauses am gegenüberliegenden Rand der Altstadt gibt dem ehemaligen Karstadtgebäude die Funktion eines Ankers und stärkt den Handel in der Altstadt. Der geplante Elektrofachmarkt fungiert als Kaufmagnet und verfügt über eine Anziehungskraft, die die Kundschaft vom Parkhaus durch die Altstadt bis hin zum ersten Anker führt.

Wie der erste Anker bildet das Parkhaus den Endpunkt auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptgeschäftsstraße innerhalb der Altstadt. Der erste Anker, auf den die beiden Hauptgeschäftsstraßen Kölner- und Wetterauerstraße hinführen, befindet sich am südlichen Ende der Lenneper Altstadt. Das Parkhaus, auf das die beiden Hauptgeschäftsstraßen Schwelmer- und Berlinerstraße zulaufen, liegt am nördlichen Rand des Altstadtkerns. Die genannten Straßen gehören zu den wichtigsten Straßen des Altstadtkerns, an denen Outlet-Geschäfte entstehen sollen, in denen bereits Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt sind.

Phase 1 des Konzeptplans ist bewusst so konzipiert, dass die Lage des Parkhauses eine Spiegelung der Lage des ersten Ankers darstellt (Abbildung 261). Die Kronenstraße dient als Spiegelachse und projiziert den ersten Anker auf der südlichen Seite der Altstadt auf die nördliche Seite des Stadtkerns. Der erste Anker und das Parkhaus sind aufgrund ihrer Lage und Dimension von den Hauptgeschäftsstraßen der Altstadt aus gut sichtbar. Auf diese Weise wird eine gute Anbindung an die Wegführung durch die Altstadt ermöglicht. Die beiden Standorte spannen die Geschäfte entlang der Hauptgeschäftsstraßen ein und eine Zwei-Wege-Führung durch die Altstadt wird geschaffen. Diese Wegführung ist die kürzeste Verbindung zwischen dem ersten Anker und dem Parkhaus und der Kunde wird zwangsläufig durch die Altstadt, an den Geschäften vorbei, geführt. Die Hauptgeschäftsstraßen des

Altstadtkerns erfahren eine Belebung und sind, im Gegensatz zu traditionellen Outlet-Centern, auch außerhalb der Öffnungszeiten begehbar.

Parkplätze werden am ersten Anker ausschließlich als Kurzzeitparkplätze zum Be- und Entladen beispielsweise von Elektrogroßgeräten eingeplant. Das Parkhaus am Standort Ecke Thüringsberg/ Schwelmerstraße dient hauptsächlich als Parkplatzangebot für Besucher der Altstadt, um das Konzept gewährleisten zu können.



Abbildung 261: Konzeptplan – erste Umsetzungsphase (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Ziel ist die Schaffung eines klaren Wegenetzes von Einkaufsstraßen durch die Lenneper Altstadt, an denen sich Outlet-Geschäfte und stationärer Einzelhandel befinden. Die Nachvollziehbarkeit des Wegenetzes garantiert dem Besucher ein angenehmes Einkaufserlebnis, welches in Kombination mit einem vielfältigem Angebot an interessanten Geschäften zu einem zufriedengestellten Kunden und zu einem erfolgreichen Stadtquartier führt. Das Wegenetz wird auf den Hauptgeschäftsstraßen der Altstadt aufgebaut, die sich in der Form einer abstrakten Raute darstellen. Durch den Verlauf der Straßen wird eine doppelte Begehung gleicher Straßen vermieden und es kommt nicht zu einer Wiederholung der Geschäfte.

Das Parkhaus ist somit Anfang- und Endpunkt der Einkaufstour durch die Lenneper Altstadt (Abbildung 261). Ausgehend von diesem Standort beginnt der Rundgang durch die Altstadt in der Schwelmerstraße und geht in die Berlinerstraße über. Am Alten Markt weist die Wegführung die Besucher über die Wetterauerstraße hin zum ersten Anker. Vom ersten Anker wird der Kunde über die Kölnerstraße zur Schwelmerstraße geführt und gelangt schlussendlich zum Anfangspunkt, dem Parkhaus.

Die Kronenstraße dient als Verbindungselement zwischen Alter Markt und Kölner- bzw. Schwelmerstraße. Hier wird dem Besucher die Gelegenheit gegeben, nochmals zu einem Geschäft in der Kölner- und/ oder Schwelmerstraße oder am Alten Markt zurückzukehren. Durch den Verlauf der genannten Hauptgeschäftsstraßen wird zunächst der nordwestliche Teil der Altstadt erschlossen, und auf dem Rückweg zum Parkhaus der südöstliche Bereich.

Am Alten Markt, im Zentrum der Altstadt, entsteht auf der Fläche des einstigen Rathauses ein weiterer Anziehungsmagnet für Besucher in Form eines neuen Gebäudes. Die Aufnahme der Grundrissform des ehemaligen Rathauses schafft ein, im Verhältnis zur restlichen Bebauung in der Altstadt, größer dimensioniertes Gebäude an dem Platz. Ein neues Hauptgebäude entsteht an diesem Standort, welches eine besondere Nutzung erhält und ebenfalls zur Attraktivitätssteigerung des Altstadtkerns beitragen wird. Eine Anker-Gastronomie, wie z. B. in Form eines Vapianos, oder ein Nutzungsangebot zur Unterhaltung von Kindern wird vorgesehen. Durch die Etablierung einer solchen Nutzung wird der Weg vom Parkhaus zum ersten Anker attraktiver und übernimmt die Funktion als Bindeglied.

Weitere Attraktionen sollen das Interesse der Kundschaft wecken und zur Festigung des Kundenstamms beitragen. Eine Rundfahrt mit einem Elektrobus durch die Hauptgeschäftsstraßen der Altstadt kann z. B. die Besucher vom Parkhaus zum ersten

Anker und wieder zurückbringen. Mit einzelnen Haltestellen innerhalb der Altstadt wird jedem Kunden, unabhängig von Alter und Gesundheit, ermöglicht, die einzelnen Geschäfte zu erreichen. Zusätzlich kann eine solche Fahrt zur Freude der Besucher und vor allem der Kinder beitragen.

Im Hinblick auf die Mobilität wird am Parkhaus sowie am ersten Anker ein Fahrradverleihsystem angeboten. Auf diese Weise kann auch mit dem Fahrrad die Altstadt und Umgebung Lenneps erschlossen werden. Eine geräumige, abschließbare Box auf dem Fahrrad bietet dem Besucher die Möglichkeit, seine Einkäufe unterzubringen, einen Kaffee trinken bzw. essen zu gehen oder weiterhin unbelastet einkaufen zu können. Ein individuelles Schließsystem über eine Handy-App des Kunden beugt einer Verwechselung und dem Diebstahl des Fahrrads vor.

Zusätzlich werden E-Stationen für Elektroautos im Parkhaus an der Ecke Thüringsberg/ Schwelmerstraße eingeplant. Dort können während des Einkaufens in der Altstadt die Autos der Kundschaft aufgeladen werden. Weitere Angebote sollen dem Kunden die Möglichkeit bieten, die Zeit optimal nutzen zu können. So kann in Zusammenarbeit mit einer in Lennep ansässigen Waschstraße oder Autowerkstatt die Möglichkeit geboten werden, während der Zeit des Aufenthaltes in Lennep das Fahrzeug waschen oder die Reifen wechseln zu lassen. Dem Kunden bleiben lange Wartezeiten erspart und die Betriebe in Lennep können von auswärtigen Kunden profitieren.

Zusätzlich werden Smartphone-Apps angeboten, die weitere Informationen über Rabatt-Aktionen, Veranstaltungen und Führungen durch die Altstadt liefern und das individuelle Interesse des Kunden wecken. Führungen des Röntgen-Museums werden mit der App verknüpft und der Kunde wird auf speziellen stationären Handel aufmerksam gemacht.

Abbildung 262 veranschaulicht die Abfolge der Gebäude, die die Hauptgeschäftstraßen einrahmen. Die Lage entlang der Hauptgeschäftsstraßen ist die lukrativste in der Altstadt, da sie die frequentiertesten Straßenräume darstellen. Die Etablierung der Outlet-Geschäfte und die Förderung des stationären Handels erfolgt überwiegend in diesem Bereich. Die Gebäude werden mittels zweier Blautöne unterschieden, die die potenziellen neuen Outlet-Geschäfte (hellblau) und die bereits vorhanden unterschiedlichen Nutzungen (dunkelblau) nach Stand 2017 zeigen. Die Planung der Outlet-Geschäfte innerhalb der Altstadt sieht ausschließlich eine Umsetzung im Erdgeschoss der bestehenden Stadtstruktur vor. Wohnen findet weiterhin in den darüber liegenden Geschossen statt.

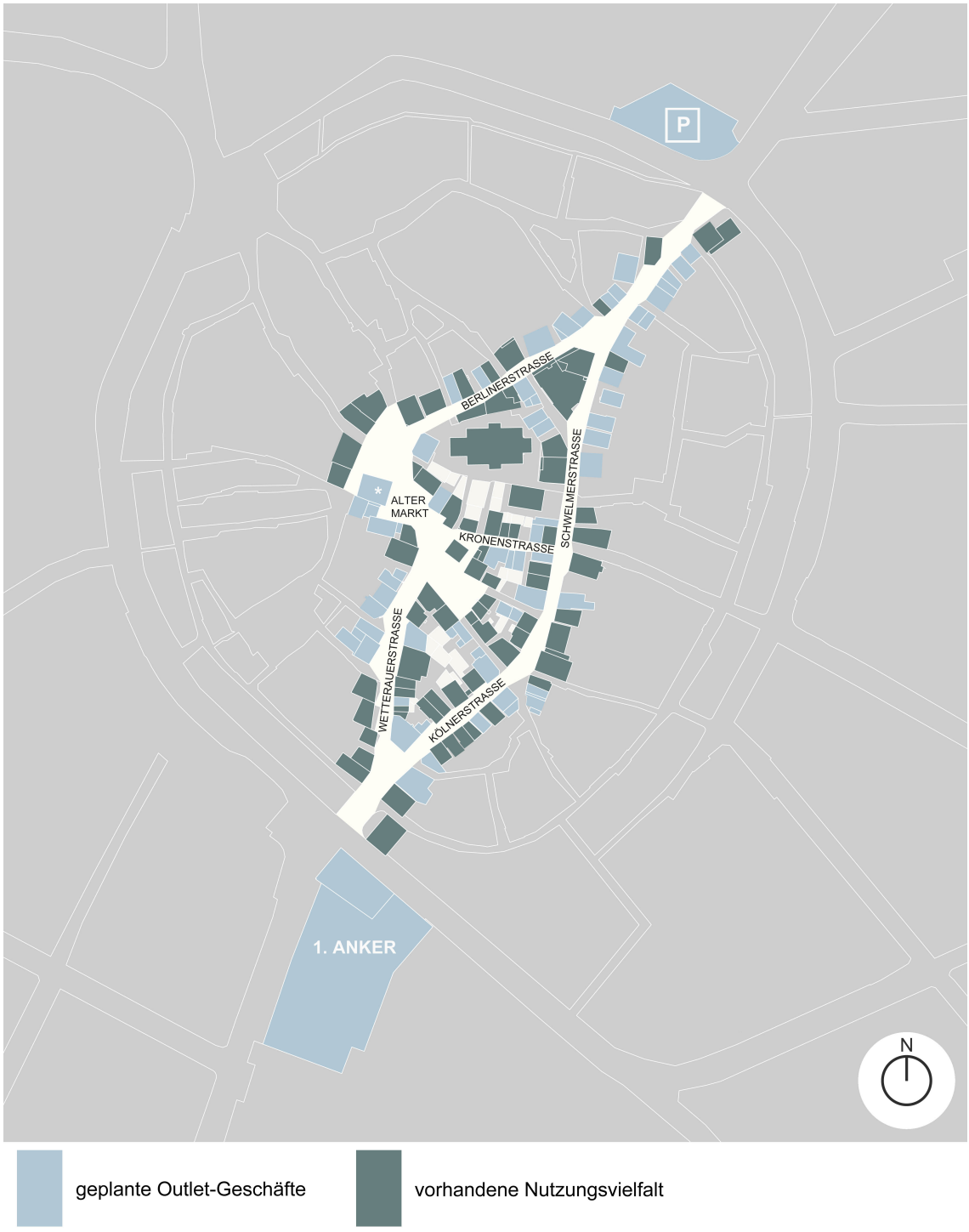


Abbildung 262: Konzeptplan – erste Umsetzungsphase - Hauptgeschäftsstraßen (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Die Abbildung verschafft einen Überblick über die Lage möglicher Outlet-Geschäfte und deren Verteilung im Vergleich zur vorhandenen Nutzungsvielfalt entlang der Hauptgeschäftsstraßen. Die Nutzungsvielfalt, das Warenangebot sowie die Qualität des Handels und die bauliche Ausformulierung in den Hauptgeschäftsstraßen sind entscheidend für den Erfolg dieses Konzeptes und sollen die Kundschaft ansprechen.

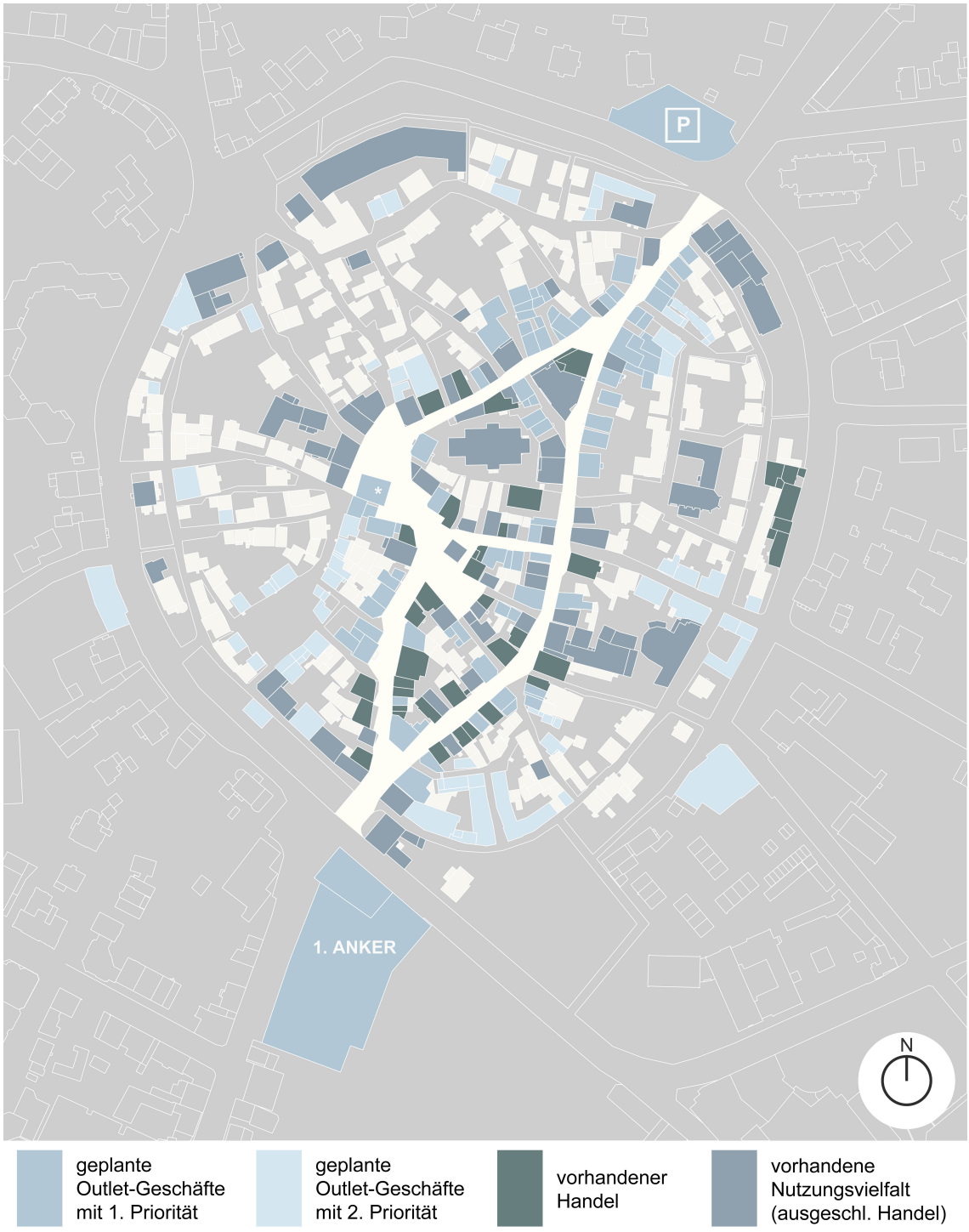


Abbildung 263: Konzeptplan – erste Umsetzungsphase – gesamter Altstadtkern (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Abbildung 263 zeigt die erste Umsetzungsphase des Konzeptplans für das gesamte Altstadtgebiet. Bei der bereits vorhandenen Nutzungsvielfalt wird zwischen Handel und anderem Nutzungsangebot differenziert.

Unter das vorhandene Nutzungsangebot (ausgeschlossen Handel) fallen folgende Bereiche:

(1) Verarbeitendes Gewerbe

(2) Baugewerbe

(3) Verkehr und Lagerei

(4) Gastgewerbe

(5) Erbringung von unterschiedlichen Dienstleistungen

(6) Gesundheits- und Sozialwesen

(7) Kunst, Unterhaltung und Erholung

Die Etablierung von Outlet-Geschäften im Rahmen der ersten Umsetzungsphase des Konzeptplans wird in zwei Stufen unterschieden: Outlet-Geschäfte mit erster Prioriät und Outlet-Geschäfte mit zweiter Priorität. Dabei können diese bei Bedarf ebenfalls als weitere Sekundärnutzungen geplant werden. Die Stärkung des Handels entlang der Hauptgeschäftsstraßen hat die größte Gewichtung bei der Realisierung des Konzeptplans. In diesem Fall befinden sich die Outlet-Geschäfte mit erster Priorität an den genannten Straßen oder liegen in Hinterhöfen, die von den Hauptgeschäftsstraßen her erschlossen werden können. Die Outlet-Geschäfte mit zweiter Umsetzungs-Prioriät dienen als Entwicklungspotenzial nach erfolgreicher Etablierung des Handels entlang der Hauptgeschäftsstraßen. Sie sind über die Altstadt verteilt vorzufinden und wurden aufgrund von Leerstand, zur Verdichtung der Stadtstruktur und/ oder zur Förderung der Attraktivität bestimmter Plätze ausgewählt.

Insgesamt verfügt Phase 1 des Konzeptes über eine gesamte Verkaufsfläche von knapp 20.000 Quadratmetern (Berechnung in Anlage 1). Diese verteilt sich wie folgt:

(1) Outlet-Geschäfte mit erster Priorität: 13.300 Quadratmeter

(2) Outlet-Geschäfte mit zweiter Priorität: 6.600 Quadratmeter

Die Berechnung der Verkaufsflächen erfolgte anhand der Summierung der jeweiligen Gebäudeflächen. Diese Flächen beinhalten neben der reinen Verkaufsfläche ebenfalls die Fläche von Nebenräumen, Treppenhäusern und sonstigen Räumen. Um eine präzisere Angabe zur reinen Verkaufsfläche machen zu können, wurden 10% sonstige Flächen abgezogen.

5.5.2 Zweite Umsetzungsphase

Die zweite Umsetzungsphase des Konzeptplans baut auf der ersten Umsetzungsphase auf und wird um einen zweiten Anker erweitert. Die Errichtung eines zweiten Ankers bietet die Möglichkeit zur Verkaufsflächenexpansion. Dabei wird darauf geachtet, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche zum Vorteil des Stadtquartiers möglich ist.



Abbildung 264: Konzeptplan – zweite Umsetzungsphase (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Eine vom Konzeptplan unabhängige Lage des zweiten Ankers könnte dem Handel in der Altstadt schaden. Dies sollte unter allen Umständen vermieden werden und würde zu Konkurrenzbildung führen. Die Planung der Outlet-Geschäfte soll die Altstadt als Ganzes fördern und den Handel beleben. Unter diesen Gesichtspunkten war es notwendig, einen Standort für den zweiten Anker zu finden, der unmittelbar am Rand der Altstadt liegt, sich an die Wegführung anschließt und die nötige Grundstücksfläche zur Verfügung stellen kann.

Der zweite Anker befindet sich an der Ecke Am Stadion/ Hardtstraße und Mühlenstraße. Bei diesem Grundstück handelt es sich um einen Teilbereich des geplanten DOCs in Remscheid-Lennep.

Bis zum aktuellen Zeitpunkt, Stand 3. Quartal 2018, wurden nur geringfügige Umbaumaßnahmen bezüglich der Errichtung des DOCs auf dem Gelände unternommen. Die vorhandene Grundschule an der Ecke Am Stadion/ Hardtstraße und Mühlenstraße ist umgezogen; ansonsten präsentiert sich das Grundstück wie vor Beginn der Planung des Designer-Outlet-Centers. Bei dem geplanten DOC handelt es sich um eine Gesamtfläche von knapp 61.000 Quadratmetern (ohne Parkhausfläche), wovon 20.000 Quadratmeter für die Verkaufsfläche geplant sind. Für die Umsetzung der zweiten Phase des Konzeptplans wird ein Teil der Grundstücksfläche mit einer Größe von 7.000 Quadratmetern mit einbezogen. Die Größe des zweiten Ankers wurde im Lageplan auf diese Größe festgelegt, um eine Fassung des Straßenraums an der Ecke Am Stadion/ Hardtstraße und Mühlenstraße zu gewährleisten. Die Etablierung der geplanten Gesamtfläche des DOCs von knapp 61.000 Quadratmetern ist keine Option für die zweite Umsetzungsphase des Konzeptplans. Die Fläche weist eine zu große Quadratmeterzahl für die Integration in die Altstadt auf. Zusätzlich würde eine kleinteilige Bebauung, wie es im DOC vorgesehen ist, die Bildung eines Konkurrenzstandortes zur Folge haben. Dieses Vorhaben würde die Kaufkraft aus der Altstadt auslagern und dem Stadtquartier schaden.

Die zweite Umsetzungsphase des Konzeptplans kommt erst zum Tragen, wenn die erste erfolgreich umgesetzt wurde und der Bedarf nach zusätzlicher Verkaufsfläche noch nicht gedeckt werden konnte.

Durch die Expansion der Verkaufsfläche am Rand der Altstadt ist eine Anpassung hinsichtlich der Wegführung erforderlich. Der zweite Anker befindet sich am südöstlichen Rand der Altstadt und kann bedingt durch die Lage nicht direkt an den zuvor vorgestellten Rundgang in der Altstadt anschließen. Eine Anbindung zwischen den Hauptgeschäftsstraßen und dem zweiten Anker erfolgt durch den Ausbau der

Mühlenstraße zur Hauptgeschäftsstraße. Sie ist eine Weiterführung der Kronenstraße, die den Alten Markt, die Kölner- und Schwelmerstraße verbindet. Die Mühlenstraße, die derzeit hauptsächlich Wohnstraße ist, wird durch die Ansiedlung von Outlet-Geschäften zur Hauptgeschäftsstraße umfunktioniert (Abbildung 265). Die Lage der vorgesehenen Outlet-Geschäfte und die Ausformulierung der Hauptgeschäftstraßen werden aus der ersten Konzeptphase übernommen und um den zweiten Anker ergänzt.

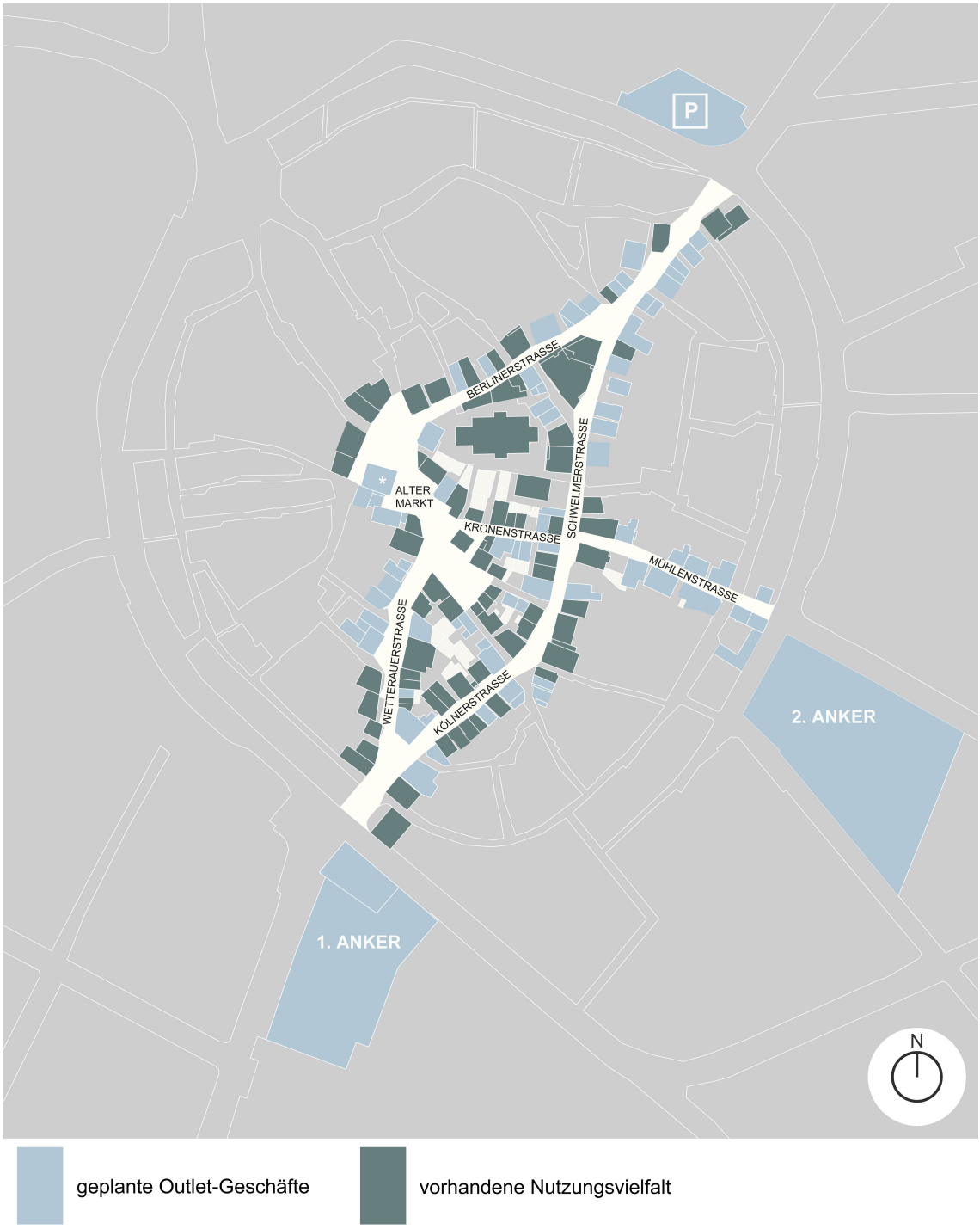


Abbildung 265: Konzeptplan – zweite Umsetzungsphase - Hauptgeschäftsstraßen (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Hinsichtlich der Mühlenstraße verändert sich die Priorisierung der potentiellen Outlet-Geschäfte. In der ersten Phase wurden ausschließlich Outlet-Geschäfte mit zweiter Priorität in der Mühlenstaße vorgesehen. Mit der Änderung der Wegbeziehungen werden diese zu Outlet-Geschäften mit erster Priorität umfunktioniert (Abbildung 266). Zusätzlich werden weitere Häuser in der Straße zu potentiellen Outlet-Geschäften umgenutzt, um die Wandlung von einer Nebenstraße zu einer Hauptgeschäftsstraße umsetzen zu können.

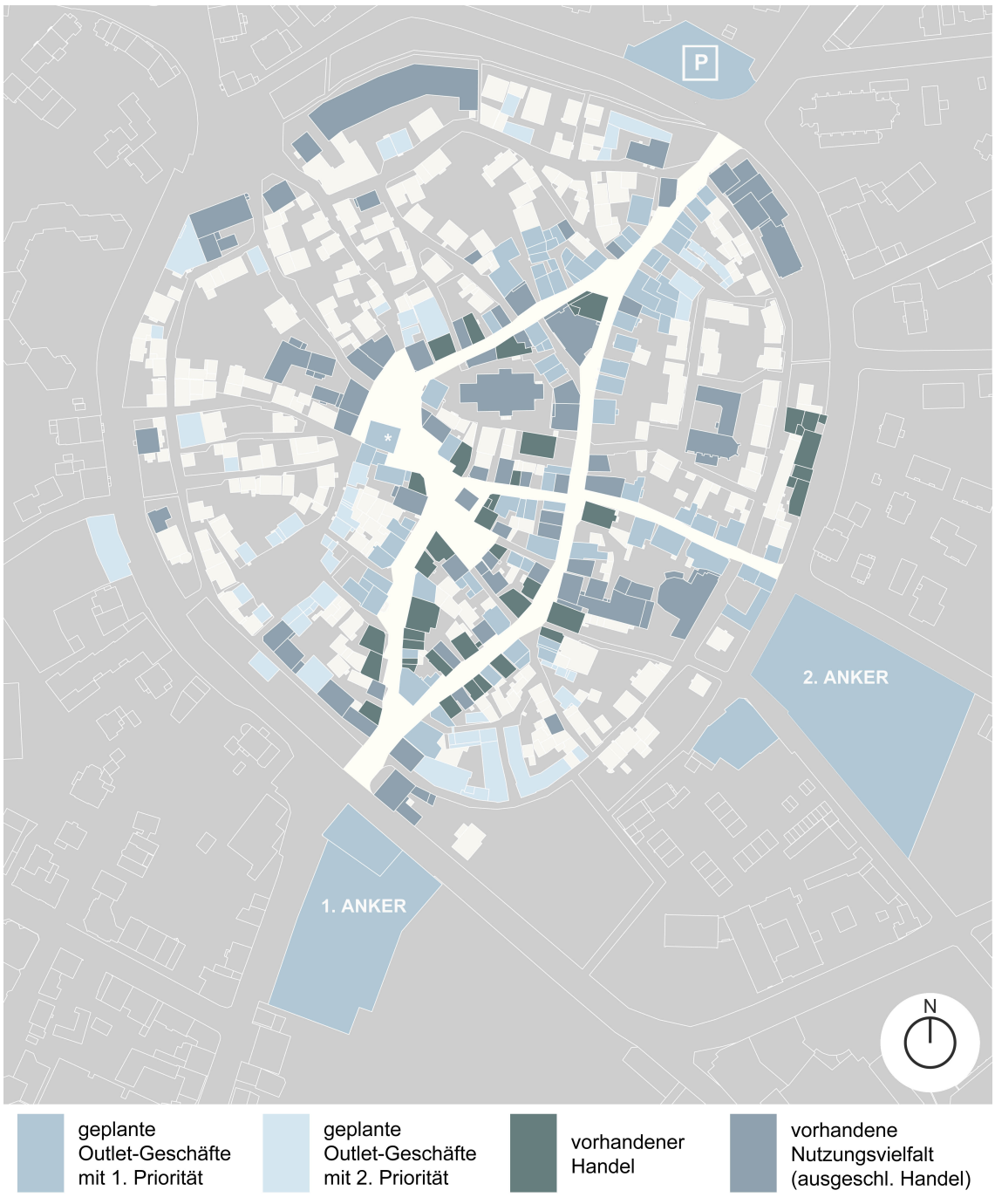


Abbildung 266: Konzeptplan – zweite Umsetzungsphase – gesamter Altstadtkern (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Die Outlet-Geschäfte werden auch in der zweiten Phase nach zwei Prioritäten eingeteilt. Die Verkaufsfläche der Outlet-Geschäfte mit erster Priorität wird um die des zweiten Ankers und die der Geschäfte in der Mühlenstraße aufgestockt.

Insgesamt verfügt die zweite Konzeptphase über eine gesamte Verkaufsfläche von 26.600 Quadratmetern (Berechnung in Anlage 2). Diese verteilt sich wie folgt:

(1) Outlet-Geschäfte mit erster Priorität: 21.200 Quadratmeter

(2) Outlet-Geschäfte mit zweiter Priorität: 5.300 Quadratmeter

Zur Berechnung der Verkaufsfläche wurden erneut 10 % für sonstige Flächen von der Gesamtfläche der jeweiligen Gebäude abgezogen.

5.5.3 Kritische Betrachtung und Resümee

Die Altstadt von Remscheid-Lennep bietet ein großes Potential für ein individuelles, attraktives und vielfältiges Stadtquartier. Die Lage des Innenstadtkerns hat eine bedeutende Rolle für die Erfolgschancen des Stadtquartiers inne. Der Stadtteil Remscheid-Lennep liegt an der Autobahn A1 zwischen Köln und Dortmund. Weitere größere Städte, wie z. B. Düsseldorf, Bochum, Essen, Duisburg, Gelsenkirchen, sind weniger als eine Stunde Autofahrt entfernt. Diese strategisch und infrastrukturell gute Lage ist einer der Gründe, weshalb der Investor McArthurGlen am Standort Lennep interessiert ist (Meyer, 2016, S. 3).

Das geplante Parkhaus ist von der Autobahnanschlussstelle AS 95a 1,5 Kilometer und von der Autobahnanschlussstelle AS 95b Remscheid-Lennep 4,8 Kilometer entfernt und innerhalb von vier bis acht Minuten mit dem Auto erreichbar (Abbildung 267) (Distanz AS 95a/b - Thüringsberg 24 - Google Maps, 2018). Eine lange Anfahrt über die Landstraße entfällt in Lennep im Vergleich zu anderen Outlet-Centern.

Die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann über den nahegelegenen Bahnhof Remscheid-Lennep erfolgen. Die Entfernung zwischen Bahnhof und Zentrum in der Altstadt oder dem ersten Anker beträgt 400 Meter. Zwei Bushaltestellen (H), Bismarckplatz und Mollplatz, befinden sich unmittelbar am Rand der Altstadt. Eine direkte Busverbindung ist ebenfalls zwischen den genannten Bushaltestellen und dem Bahnhof gewährleistet. Die Anbindung an den Altstadtkern erfolgt auf allen Verkehrswegen über ein schnelles und kurzes Wegenetz (Abbildung 267).

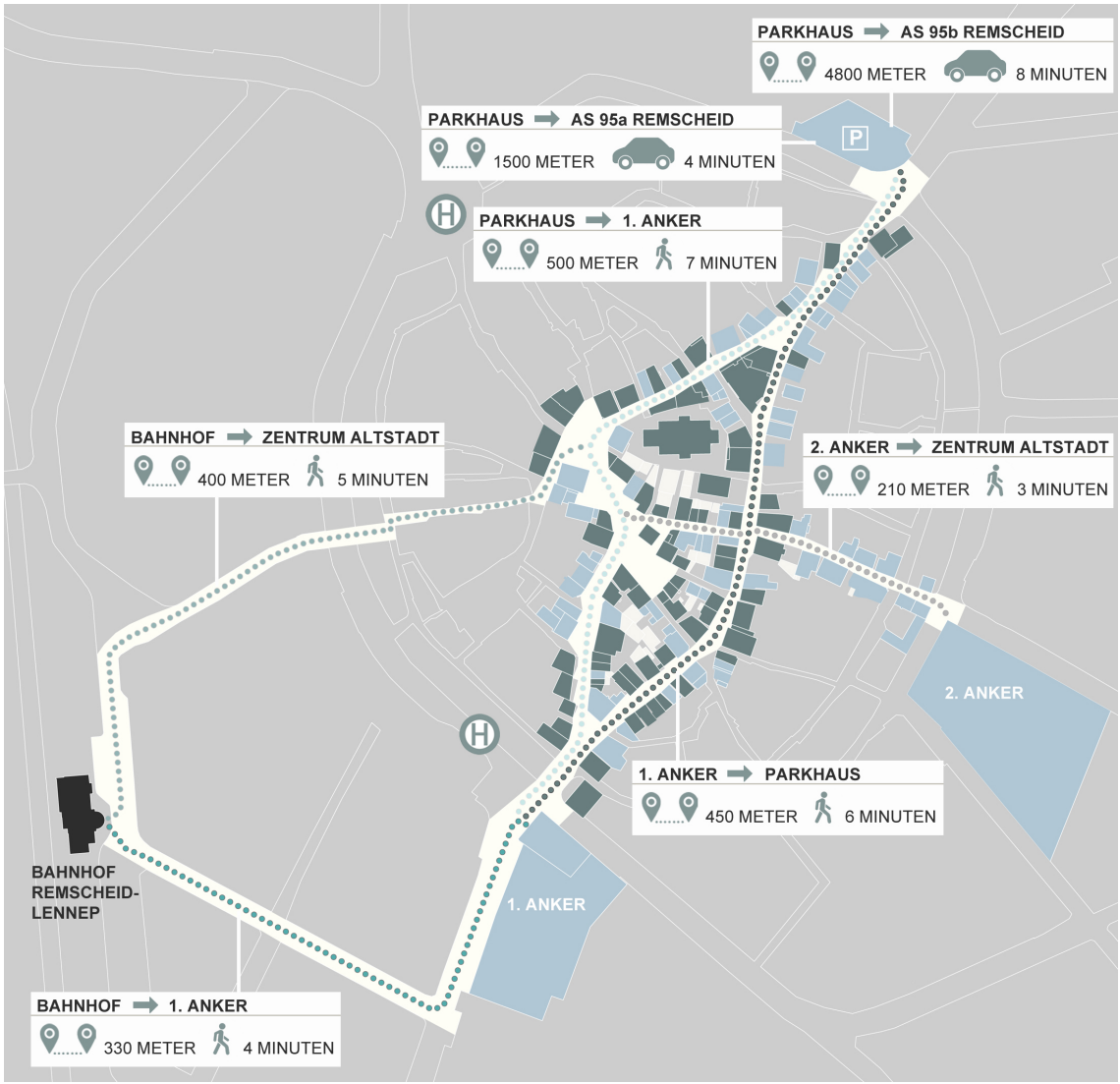


Abbildung 267: Wegführung Alternativkonzept (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Dieses kurze, fußläufige Wegenetz wird in der Altstadt fortgeführt und ermöglicht eine große Nutzungsvielfalt auf engem Raum. Die unterschiedlichen Outlet-Geschäfte sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar, ohne dass große Entfernungen zurückgelegt werden müssen. Der Weg vom Parkhaus zum ersten Anker, über die Berlinerstraße zum Alten Markt bis hin zur Wetterauerstraße, misst eine Strecke von 500 Metern. Die Strecke zwischen dem ersten Anker und dem Parkhaus beträgt über die Kölner- und Schwelmerstraße 450 Meter. Der zweite Anker liegt 300 Meter Fußweg vom Zentrum der Altstadt, dem Alten Markt, entfernt (Abbildung 267).

Mit der Umsetzung des Alternativkonzeptes wird der Fußgängerverkehr innerhalb der Altstadt ansteigen, was sich auf das Zusammenspiel aller Verkehrsarten auswirken wird. Alle Verkehrsarten haben bisher in der Altstadt nebeneinander funktioniert und sollen auch weiterhin in den Straßen der Altstadt koexistieren. Für die Anwohner und

die Anlieferung der jeweiligen Geschäfte soll möglichst uneingeschränkter Zugang zur Altstadt gewährt werden. Die Anlieferung kann außerhalb der Öffnungszeiten erfolgen.

Die Etablierung von Fahrradverleihsystemen würde zur Reduzierung des Autoverkehrs beitragen. Dieses Vorhaben fördert die unabhängige Mobilität der Besucher sowie der Bewohner und ermöglicht eine flexible Nutzung in der Altstadt und Umgebung. An der Ecke Thüringsberg/ Schwelmerstraße entstehen Parkplätze für Besucher. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Parkfläche sieht die Planung die Unterstützung der E-Mobilität vor. Eine Integration von E-Stationen für Elektroautos ist eine Umsetzungsmaßnahme im Konzeptplan.

Die erste Umsetzungsphase des Konzeptplans beinhaltet die Integration von Outlet-Geschäften in die Altstadt und weist eine Verkaufsfläche von knapp 20.000 Quadratmetern auf. Im Vergleich zur zweiten Phase beinhaltet die erste die geringste Verkaufsfläche, verfügt aber über eine Größe, die für Outlet-Center typisch ist. Das geplante DOC in Lennep wird ebenfalls mit einer Verkaufsfläche von 20.000 Quadratmetern geplant. Der Konzeptplan bietet somit rein flächenmäßig eine konkurrenzfähige Alternative zur Errichtung des DOCs und ermöglicht die Einbeziehung der Altstadt in das Konzept.

Die Umsetzung der ersten Phase zeichnet sich durch die Einfachheit des Konzeptes aus: ein Anker und ein Parkhaus als Orientierungspunkte, die durch eine Zwei-Wege-Führung miteinander verbunden sind.

Die zweite Phase fügt sich dem ersten Entwurf an. Die Verkaufsfläche des zweiten Entwurfes wird auf über 26.000 Quadratmeter erhöht. Die Simplizität wird in dieser Erweiterung weitestgehend beibehalten: zwei Anker als Orientierungspunkte und eine Zwei-Wege-Führung als Verbindung der beiden Standorte.

Diese Planung ermöglicht eine Verkaufsfläche von über 26.000 Quadratmetern in und um den Lenneper Altstadtkern und zeichnet sich durch zwei Anker aus. Der Entwurf weist im Vergleich zu der anderen Variante ein verhältnismäßig kompliziertes Wegenetz auf und beeinträchtigt auf diese Weise die Klarheit des Konzeptes. Die Errichtung des zweiten Ankers kann ohne die Planung des ersten Ankers und des Parkhauses nicht bestehen, weil der Standort nicht in die Wegbeziehung (Hauptgeschäftsstraßen) der Altstadt integriert ist. Dies wird in Abbildung 268 ersichtlich.



Abbildung 268: Wegbeziehung 1. und 2. Anker/ Wegbeziehung 2. Anker und Parkhaus (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Abbildung 268 zeigt, welche Herausforderungen der Etablierung des DOCs in die Lenneper Altstadt bevorstehen. Eine klare Wegführung, die zur Erschließung des gesamten Altstadtkerns führt, ist nicht gegeben. Zusätzlich wird die Einbeziehung der Altstadt in das DOC durch die Lage des geplanten Parkhauses erschwert. Das Parkhaus für das DOC ist auf dem ehemaligen Kirmesplatz geplant, welcher sich in entgegengesetzter Richtung zur Altstadt befindet. Der Besucher des DOCs wird nicht zur Altstadt hin, sondern von ihr fort geführt. Abbildung 269 veranschaulicht die Lage des geplanten DOCs inkl. des Parkhauses.

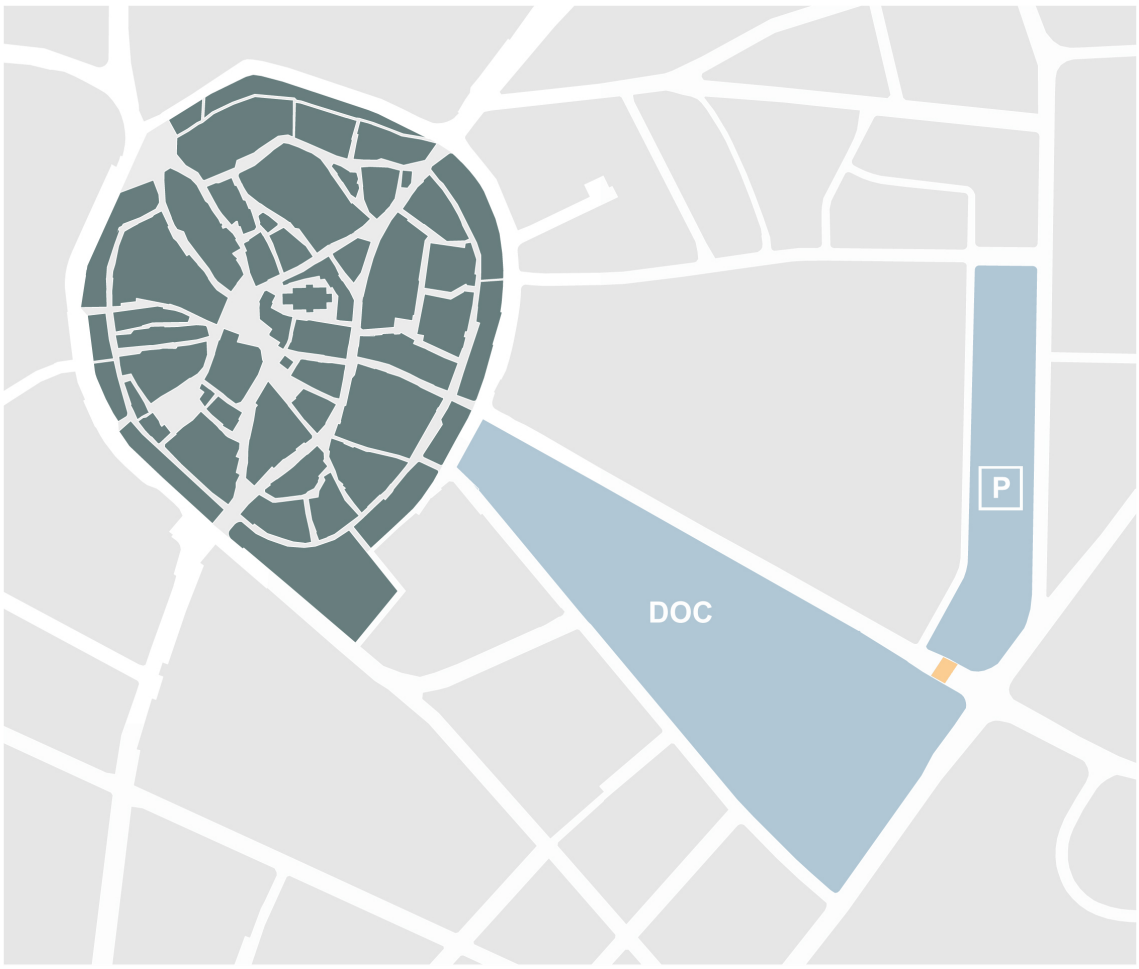


Abbildung 269: Wegbeziehung DOC zur Altstadt (in Anlehnung an Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid, 2017)

Für die Revitalisierung des Altstadtkerns wird die erste Umsetzungsphase des Konzeptplans empfohlen. Die Umsetzung der zweiten Phase des Konzeptplans ist zu dem Zeitpunkt möglich, wenn eine erfolgreiche Etablierung der ersten Variante erfolgt ist und die Nachfrage nach weiterem Einzelhandel steigt.

6 Digitalisierung im Handel und Zukunftsausblick

Im Rahmen der Integration eines Outlet-Centers in ein bestehendes Stadtquartier wird die Digitalisierung als eine weitere Modernisierungsmaßnahme ergänzt.

Der Onlinehandel ist ein wesentlicher, fest verankerter Bestandteil des heutigen Kaufverhaltens. Diese Tatsache decouragiert den stationären Handel und stellt die Innenstädte vor die Entscheidung, sich anzupassen oder in ihrer jetzigen Form bestehen zu bleiben (Bovensiepen, Rumpff, & Bender, 2016, S. 26).

Das anhaltende Wachstum des Onlinehandels bedeutet weitere Umsatzverluste für den stationären Handel (Handel digital - Online-Monitor 2018 - Handelsverband Deutschland - HDE e.V., 2018, S.13). Dies bezieht sich insbesondere auf den Non-Food-Sektor im E-Commerce. Die Etablierung des Food-Sektors im Onlinehandel ist hingegen noch nicht so weit vorangeschritten wie beim Non-Food-Sektor. Die Online-Umsätze wachsen und der Food-Sektor gewinnt zunehmend an Bedeutung (Ksienrzyk, 2018).

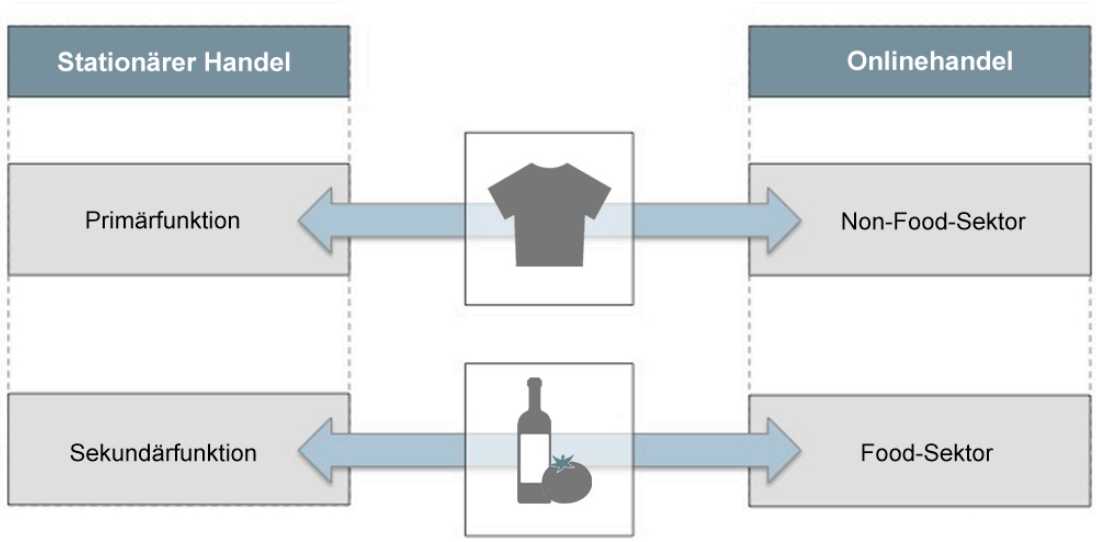


Abbildung 270: Primär- und Sekundärfunktion des stationären Handels und Onlinehandels

Die Unterteilung des Non-Food- und Food-Sektors im E-Commerce weist Parallelen zu den Primär- und Sekundärfunktionen des Handels einer Stadt auf (Abbildung 270). Der Non-Food-Bereich des Onlinehandels repräsentiert die Primärfunktion des Handels in den Innenstädten und zeichnet sich insbesondere durch den Verkauf von Bekleidungsartikeln aus. In dieser Arbeit wird der Non-Food-Sektor als Primärfunktion des Onlinehandels definiert. Der Food-Sektor im E-Commerce spiegelt die Sekundärfunktion des Handels in der Stadt wider und wird in dieser Arbeit als Sekundärfunktion des

Onlinehandels bezeichnet. Hierunter fällt das Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere das Angebot von Lebensmitteln.

Der Onlinehandel greift durch die Etablierung der Bereiche Non-Food und Food die Funktionen des Handels einer Stadt auf. Ein strukturstarkes Stadtquartier zeichnet sich durch die feste Integration von Primär- und Sekundärfunktion des Handels aus und kann auf diese Weise den individuellen Bedarf eines jeden Kunden an einem Standort decken. Die Erreichung dieses Ziels wird vom E-Commerce online angestrebt. Am Beispiel der Online-Plattform Amazon wird diese Vorgehensweise deutlich. Amazon ist international für den Online-Verkauf von Waren aus dem Non-Food-Sektor bekannt. Durch den Lebensmittelverkauf möchte Amazon den gesamten Bedarf des Kunden mit einem einzigen Einkauf decken können. Auch Lebensmittelgeschäfte, wie z. B. Rewe, Edeka oder Lidl versuchen sich durch die Digitalisierung dem heutigen Kaufverhalten der Gesellschaft anzupassen. Die Nachfrage im Food-Sektor des Onlinehandels ist noch nicht so groß, dass die Sekundärnutzung in den Städten gefährdet ist, wie dies bei der Primärnutzung festzustellen ist. Lebensmittelgeschäfte sind weiterhin beliebte und beständige Nutzer, die als neue Mieter in leerstehende Gebäude integriert werden. Dies zeigt das Beispiel des ehemaligen Karstadtgebäudes in Lennep.

Im Gegensatz dazu findet im Non-Food-Bereich eine Umverteilung vom Offlinehandel zum Onlinehandel statt. Im Jahr 2016 wurde online im Bereich Bekleidung eine Umsatzsteigerung von 1,13 Mrd. Euro erzielt, indessen verlor der stationäre Einzelhandel in diesem Bereich 510 Mio. Euro Umsatz. Prozentual betrachtet konnten im Onlinehandel der Textilbranche 11,3% hinzugewonnen werden, im stationären Handel wurde 1,4% weniger Bekleidung verkauft (Handel digital - Handel-Monitor 2017 – Handelsverband Deutschland - HDE e.V., 2017, S.11).

Um dieser Entwicklung entgegenwirken zu können, wird die Digitalisierung des Handels in den Innenstädten als Lösung zur Rettung des stationären Handels vorgeschlagen (Bovensiepen et al., 2016, S. 26). Dieses Vorhaben bezieht sich überwiegend auf die Primärfunktion des Handels.

Als Zukunftskonzept des Handels wird für das in die Altstadt von Remscheid Lennep integrierte Outlet-Center das „Omni-Channel-Geschäftsmodell mit integriertem Store 4.0“ vorgestellt (Bovensiepen et al., 2016, S. 26).

Das Modell sieht eine Fusion zwischen realer und virtueller Einkaufswelt vor und zeichnet sich durch die folgenden Faktoren aus (Bovensiepen et al., 2016, S. 26 f.):

(1) Entwicklung neuer Geschäftsformate,

(2) Aufrüstung neuer technologischer Ausstattung,

(3) Umstrukturierung von Prozessen und eine

(4) integrierte IT-Infrastruktur hinsichtlich Datenbanken und Analysesystemen.

Die Umsetzung des Stores 4.0 hat zum Ziel, die wahrnehmbaren Produkte in den Geschäften in die digitale Einkaufswelt zu integrieren und auf diese Weise den Beratungsservice und die damit einhergehende Kundenzufriedenheit zu steigern. Das Smartphone wird einen noch höheren Stellenwert vor und während des Einkaufs einnehmen. Bereits heute wird der Kunde z. B. via Kurznachrichten über aktuelle Angebote und Marken in bestimmten Läden informiert, was die erhöhte Bindung der Kunden und deren Zufriedenheit zum Ziel hat. Über das Smartphone sollen persönliche Berater über die jeweiligen Kunden und deren Wünsche informiert werden, um eine bessere Beratungsleistung zu ermöglichen (Bovensiepen et al., 2016, S. 13 ff.).

Digital ausgebaute Umkleidekabinen werden in der Planung vorgesehen, die die anprobierten Kleidungsstücke über einen RFID-Chip (Radio Frequency Identification) erkennen und den Einkauf des Produktes vereinfachen sollen. Bildschirme sollen in den Umkleidekabinen implementiert werden, Vorschläge zur Vervollständigung des Outfits zeigen und den Abschluss des Kaufs ermöglichen. Weitere Visionen, wie z. B. das Einkaufen in einem geschlossenen Einzelhandelsgeschäft, sollen über ein virtuelles Schaufenster ermöglicht werden oder ein selbst entworfenes Kleidungsstück über die Funktion eines 3D-Drucks maßgeschneidert hergestellt werden können (Bovensiepen et al., 2016, S. 13 ff.).

Eine Digitalisierung des stationären Handels ist unvermeidbar, hingegen ist die Intensität der Realisierung für jedes Stadtquartier individuell zu prüfen. Dies bedeutet für die Altstadt von Remscheid-Lennep, dass im Rahmen der Umsetzung des Konzeptplans für die Integration von Outlet-Geschäften in die Lenneper Altstadt die Digitalisierung ein erforderlicher Bestandteil der Planung ist.

Die Realisierung einer Onlineplattform, auf der die geplanten Outlet-Geschäfte sowie der traditionelle, stationäre Handel ihre Produkte online anbieten können, soll vorgesehen werden. Dieses Vorhaben ermöglicht dem Kunden u. a. folgende Möglichkeiten:

(1) Der Kunde kann die Ware im Geschäft ausprobieren und erleben. Wenn das Produkt nicht in der richtigen Größe, Form oder Farbe vorhanden ist, wird der gewünschte Artikel online im Geschäft bestellt und möglichst zeitnah nach Hause geliefert.

(2) Der Kunde kann von zu Hause aus oder unterwegs die Ware online aussuchen, den Preis vergleichen und ggf. den günstigeren Preis im Geschäft erfragen. Eine Online-Reservierung des Produktes kann ohne Kaufverpflichtung vorgenommen werden und offline, im Store, getestet bzw. anprobiert werden. Bei Gefallen nimmt der Kunde die Ware mit oder das Produkt ist innerhalb kürzester Zeit nach der Online-Reservierung im Geschäft abholbereit.

(3) Der Kunde kann auf Angebote und Rabatt-Aktionen im Store und/ oder online aufmerksam gemacht werden und von persönlichen Vorteilen profitieren.

Auf diese Weise wird dem Händler eines traditionellen Geschäfts zu größerer Bekanntheit verholfen. Die geplanten Outlet-Geschäfte ziehen eine neue Kundschaft in die Lenneper Altstadt, die wiederum auf die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte aufmerksam wird. Das Angebot dieser Geschäfte wird über die Digitalisierung einer größeren Masse an interessierten Kunden zugänglich gemacht, was wiederum zur Wirtschaftssteigerung der einzelnen Ladenlokale und folglich zu steigender Attraktivität im gesamten Stadtquartier führt.

Mit der digitalen Transformation wird der Lenneper Altstadt eine zusätzliche Perspektive hinsichtlich Mobilität und Informationsaustausch ermöglicht. Durch die Verbesserung der Infrastruktur kann schnelles und kostenfreies W-LAN in der Stadt angeboten werden. Die Digitalisierung kann sich ebenso auf die Fahrradverleihsysteme und die Verfügbarkeit von Parkplätzen mit E-Stationen beziehen sowie Informationen über Veranstaltungen liefern.

Die Einbeziehung der digitalen Welt in die Innenstadt bietet dem stationären Handel die Möglichkeit konkurrenzfähig zu bleiben gegenüber Onlinehändlern, die ihre Ware ausschließlich über das Internet verkaufen (Onlinehändler mit Online-DNA). Durch diese Umstrukturierung können Onlinehändler mit stationärer Basis ihre Produkte genauso schnell zur Verfügung stellen wie der Onlinehändler mit Online-DNA. Zusätzlich braucht der Kunde beim Onlineeinkauf nicht mehr auf die Vorteile des stationären Handels zu verzichten. Das Tastbare bzw. Erlebbare eines Produktes kann durch den Onlinehandel allein nicht gewährleistet werden. Zudem ist der Standort des Einkaufens nicht mehr ein Ort der Begegnung zwischen Käufer und Verkäufer. Die Digitalisierung stellt eine Verknüpfung der Vorteile des stationären Handels und des Onlinehandels dar. Die Entwicklung zeigt, dass Handel und Stadt weiterhin in einer Wechselbeziehung stehen und voneinander abhängig sind.

7 Schlussbetrachtung

Wie gestaltet sich die Zukunft des Handels in den Innenstädten?

Durch die Analyse der geschichtlichen Entwicklung des Handels, die Untersuchung aktueller Beispiele und die darauf aufbauende Konzeptionierung eines Lösungsvorschlags kann ein realisierbarer Zukunftsausblick für die Beständigkeit des Handels in den Innenstädten abgeleitet werden. Die beiden Hypothesen, die in diesem Zusammenhang nochmals kurz ausgeführt werden, helfen bei der Beantwortung der Frage.

Erste Hypothese:

Stadt und Handel sind voneinander abhängig und prägen sich gegenseitig. Der Handel beeinflusst die Attraktivität der Stadt und die Stadt muss sich der Zeit und den Veränderungen des Handels anpassen können.

Die erste Hypothese kann anhand der geschichtlichen Betrachtung von Städten verifiziert werden. Die topographische Lage spielte eine bedeutende Rolle für die Entstehung der Städte. Die Errichtung von Städten erfolgte bevorzugt an Handelsrouten, um am internationalen Handel partizipieren zu können. Kaufleute reisten über diese Wegführungen und ermöglichten den Austausch von Gütern sowie den Aufbau von neuen Beziehungen und verhalfen den Städten, sich wirtschaftlich weiterzuentwickeln (Roth, 2008, S. 99).

Mittels der historischen Betrachtung der Lenneper Altstadtentwicklung wird dies figurativ dargelegt. Seit der Verleihung der Stadtrechte war Lennep daran interessiert, Teil eines florierenden Handelsmarktes zu werden. Bedingt durch die Lage an der Fernhandelsstraße zwischen Brügge und Lübeck beeinflusste der Handel die Attraktivität und Beliebtheit der Stadt - Lennep wurde zur Hansestadt.

Dabei zeichnete sich Lennep, wie alle Hansestädte, durch die Wertschätzung des freien Handels aus. Mit dem Beitritt zur Hanse entwickelte sich das Bündnis von Städten zu einer Wirtschaftskraft, von der die einzelnen Hansestädte finanziell profitieren konnten (Delvaux de Fenffe, 2015). Dies spiegelt sich zum Teil noch heute in der Architektur der Städte wider und verweist auf traditionsreiche Städte. Lennep dient in diesem Zusammenhang als repräsentatives Beispiel.

Mit der weiteren Entwicklung der Stadt veränderte sich das Gewerbe; dies nahm direkten Einfluss auf die Architektur der Gebäude. Die Längsdielenhäuser wurden zu Querdielenhäusern umgebaut, um Lager- und Büroräumen für Bleicher, Bandwirker,

Schmiede und Kaufleute Platz zu bieten. Mit dem starken Wachstum des Handels entstanden Verkaufsflächen in den Erdgeschossen der Häuser, die noch heute das Altstadtbild prägen.

Die Weiterentwicklung des Gewerbes und des Handels veränderte nicht nur die Gestalt der Gebäude, sondern auch deren Dimension. Der Bedarf nach Großbauten entstand durch den Ausbau der Gewerbe- und Handelsflächen sowie durch die expandierende wirtschaftliche Situation.

Die Umnutzung eines Minoritenklosters in eine Trikotagenfabrik veranschaulicht gleichermaßen den Einfluss des Gewerbes auf die Stadtstruktur und zeigt, welcher Funktionswechsel durch Einfallsreichtum und den entsprechenden Bedarf möglich ist.

Einer der bedeutendsten Großbauten der Lenneper Stadtgeschichte ist das ehemalige Kaufhaus Dörrenberg. Die Notwendigkeit von expandierter Verkaufsfläche für Handel hat zur Entstehung des Warenhauses geführt; dies entsprach dem Trend der Zeit. Dieses sowie weitere Warenhäuser veranschaulichen, wie die Bebauung der Funktion einer Stadt angepasst wurde.

Weitere Beispiele zur Validierung der Hypothese zeigen die Altstadtsanierungen in den 1960er und 1970er Jahren, die zur Förderung des Stadtquartiers und zur Stärkung des Einzelhandels veranlasst wurden. Die Modernisierungs- und Verschönerungsmaßnahmen der Gebäude hatten neben der Erhaltung der Häuser die wirtschaftliche Unterstützung des Handels zum Ziel.

Die Arbeitsergebnisse zur historischen Betrachtung belegen, dass Stadt und Handel in einer Wechselbeziehung zueinander stehen. Ohne die Veränderungen des Handels würde sich der Bautypus nicht verändern und der Städtebau nicht anpassen.

Damals wie heute gilt: attraktive Städte laden Besucher und Bewohner zum Verweilen ein; attraktiver Handel expandiert, festigt den Kundenstamm und belebt die Stadt.

Umgekehrt wirkt sich Leerstand negativ auf den Handel und die übrigen Funktionen einer Stadt aus. Der Funktionsverlust einer Stadt schadet ihrer Entwicklung und führt zur Vernachlässigung der Bausubstanz. In einem bereits geschwächten Stadtquartier kann wachsender Leerstand und der Verfall der Bausubstanz zu Verödung führen.

Die Ursachen für den Funktionsverlust einer Stadt sowie die Korrelation zwischen Primär- und Sekundärfunktion des Handels wird in der zweiten Hypothese beschrieben.

Zweite Hypothese:

Primär- und Sekundärfunktion des Handels stehen in direkter Abhängigkeit zueinander. Sobald die Primärfunktion aus der Stadt ausgelagert wird, zieht die Sekundärfunktion mit. Folglich verliert die Stadt ihre Funktion des Handels und dies führt zur Verödung der Stadt. Die Primär- und Sekundärfunktion sind ein direkter Bestandteil der Stadt und müssen in sie integriert bleiben.

Eine etablierte und umfängliche Nutzungsvielfalt in einem Stadtquartier mit attraktiver Architektur und sauberem Umfeld führt zu einem strukturstarken Stadtquartier. Die Nutzungsvielfalt trägt zur Nutzungskonkurrenz bei und fördert auf diese Weise die Attraktivität des Standortes (Baranowski et al., 2016, S. 10). Daraus resultierend kann vereinzelt auftretender Leerstand in diesen Stadtquartieren durch das funktionierende Nutzungsgefüge und die attraktive Lage kompensiert werden. Leerstehende Verkaufsflächen bleiben nur für einen kurzen Zeitraum ein Bestandteil des Stadtquartiers, da die Nachfrage nach freistehenden Ladenlokalen in lukrativer Lage groß ist.

Punktuell vorhandener Leerstand in strukturschwachen Stadtquartieren kann zeitnah zu deren Verödung führen, da der Funktionsverlust nicht durch andere, fest in das Stadtquartier integrierte Funktionen aufgefangen und kompensiert werden kann. Eine mögliche Ursache, die zur Auslagerung von Funktionen eines strukturschwachen Stadtquartiers führt, sind neu errichtete Zentren. Durch ihre Attraktivität und Bündelung von neuen und populären Geschäften entziehen sie den vorhandenen Innenstadtkernen ihre Nutzungen. Die Marken- und Angebotsvielfalt sowie die Neugier der Kundschaft und ein ansprechendes Marketing stärken den neuen Standort. Die Attraktivität wächst und somit auch die Nachfrage nach der Lage von den Einzelhandelsgeschäften. Der stationäre Handel ist (ohne entsprechende Gegenmaßnahmen) in dem traditionellen Innenstadtkern nicht länger konkurrenzfähig, da die Besucherzahlen sinken. Die Primärfunktion des Handels wandert zum attraktiveren Standort aus, um von der besseren Lage profitieren und folglich bestehen bleiben zu können. Die Sekundärfunktion folgt der Primärfunktion und dies hat den Funktionsverlust und somit die Verödung des Stadtquartiers zur Folge.

Einkaufszentren oder Outlet-Center veranschaulichen diese Entwicklung. Outlet-Center im Village-Stil sind in diesem Zusammenhang besonders hervorzuheben. Sie haben ein autarkes, an jedem beliebigen Standort universell einsetzbares Konzept. Durch die Errichtung dieser Outlet-Center entstehen ernstzunehmende Konkurrenzstandorte, die durch ihre nachgeahmte städtebauliche Struktur einen zweiten Innenstadtkern erschaffen. Infolgedessen lässt sich ableiten, dass Outlet-Center keine ge-

eignete Lösung zur Wiederbelebung von strukturschwachen Stadtquartieren darstellen, sondern dass sie den Funktionsverlust dieser Innenstadtkerne beschleunigen.

Innenstädte sowie Outlet-Center zeichnen sich durch ihre Primärfunktion, den Handel, aus. Die Sekundärfunktion, die in dieser Arbeit als Deckung des täglichen Bedarfs in Form von Bäckereien, Metzgereien, Lebensmittelgeschäften und Drogerien definiert wird, ist bisher kein Bestandteil von Outlet-Centern. Aus Sicht der Outlet-Center bilden Cafés und Restaurants die Sekundärfunktion. Sie nehmen eine untergeordnete Stellung in Outlet-Centern ein, die jedoch zunehmend an Bedeutung gewinnen. La Roca Village sowie Ingolstadt Village zeigen die wachsende Bedeutung der Sekundärnutzung durch die Etablierung von zahlreichen Cafés und Restaurants.

Ein Ergebnis der Analyse dieser Arbeit ist, dass die Einrichtung von Bäckereien, Metzgereien, Lebensmittelgeschäften und Drogerien in gelungenen Outlet-Centern zum weiter ansteigenden Erfolg von Outlet-Centern führen würde. Die Transformation in einen realistisch wirkenden Innenstadtkern wird auf diese Weise fast vollständig vollzogen und der Funktionsverlust in den authentischen Stadtquartieren wird deren Erfordernisse erheblich senken.

Nicht nur in Outlet-Centern wird die Abhängigkeit von Primär- und Sekundärfunktion erkennbar, sondern ebenfalls im Onlinehandel. Der Onlinehandel ist omnipräsent und wächst kontinuierlich. Den größten Anteil im Onlinehandel macht der Non-Food-Sektor aus (Handel digital - Online-Monitor 2018 - Handelsverband Deutschland - HDE e.V., 2018, S.12). Dieser Bereich kann als Primärfunktion bezeichnet werden. Die Online-Umsätze im Food-Bereich steigen an (Ksienrzyk, 2018) und veranschaulichen einen wachsenden Stellenwert der Sekundärfunktion im E-Commerce.

Der etablierte Non-Food-Sektor im Onlinehandel hat der Primärfunktion in den Innenstädten geschadet und neben Konkurrenzstandorten, wie z. B. Outlet-Centern, zur Auslagerung dieser Hauptfunktion geführt. Die Sekundärfunktion, z. B. in Form von Lebensmittelgeschäften, ist in die Innenstädte bisher weiterhin gut integriert und ist eine beliebte Nutzung. Lebensmittelgeschäfte sind beständige Nutzer. Die Integration des Food-Sektors im Onlinehandel ist noch nicht soweit vollzogen, dass die Sekundärnutzung in den Städten einem so hohen Konkurrenzdruck unterliegt wie die Primärnutzung. Dies belegt u. a. das ehemalige Karstadtgebäude in Lennep, in das jahrelang keine geeignete Nutzung integriert werden konnte. Seit Anfang 2018 befinden sich an diesem Standort zwei Lebensmittelgeschäfte.

Der Food-Bereich im E-Commerce steht bisher nur in geringem Maße im direkten Wettbewerb zu Lebensmittelgeschäften in den Städten. Dies kann sich durch das Anwachsen der Online-Umsätze im Food-Bereich ändern und ebenfalls zur Auslagerung der Sekundärfunktion in den Städten führen. Online-Plattformen, wie z. B. Amazon, haben durch die Einbeziehung des Lebensmittelverkaufs erkannt, dass der gesamte Bedarf des Kunden mit einem einzigen Einkauf gedeckt werden kann.

Die schwedische Möbelhauskette Ikea hatte bereits früh in ihrer Entstehungsgeschichte das Potenzial einer Verschmelzung von Primär- und Sekundärfunktionen erkannt (Firmengeschichte von Ikea - Berufsstart, o.D.). Seither wurde das Möbelhaus mit einem Restaurant kombiniert und um ein Bistro sowie kleines Lebensmittelgeschäft erweitert. Dieses Konzept ermöglicht dem Kunden, seinen Einkauf von Möbeln mit dem Einkauf von Lebensmitteln zu kombinieren, ohne einen zweiten Standort aufsuchen zu müssen.

Diese Beispiele zeigen, wie komfortabel der Kunde seine Bedürfnisse an einem Standort decken kann, wenn Primär- und Sekundärfunktionen vereint werden. Zeitersparnis, minimaler Aufwand und kurzes, fußläufiges Wegenetz sind die Vorteile.

Insofern lässt sich aus den Analysen der Arbeit ableiten, dass zur Stärkung des Einzelhandels und zur Förderung der Attraktivität der Lenneper Altstadt ein in das Stadtquartier integriertes Konzept die Funktionserhaltung gewährleisten kann. Der vorhandene stationäre Handel wird nicht ausgelagert, sondern in die Planung integriert. Durch die Etablierung von Outlet-Geschäften und ergänzenden Primär- und Sekundärfunktionen entsteht eine Nutzungsvielfalt, die zur Deckung des individuellen Bedarfs des Kunden führt und in einem fußläufigen Wegenetz vereint wird.

Der für den Lenneper Altstadtkern entwickelte Konzeptplan soll zudem Rückschlüsse bzw. Ansätze für andere Stadtquartiere aufzeigen. Sie gelten nicht als Patentlösung für vernachlässigte Stadtquartiere; diese Arbeit soll vielmehr durch die umfängliche Darstellung der Geschichte dieses Ortes veranschaulichen, wie entscheidend die individuelle Analyse jeder Stadt ist und Universalkonzepte nicht immer die ideale Lösung darstellen. Die genaue Betrachtung der Geschichte und die Offenlegung der Stärken einer Stadt, die sich in Form von Architektur und Funktion darstellen, bieten eine gezielte Perspektive zur Revitalisierung von Stadtquartieren.

Für eine gelungene Integration von Outlet-Center-Geschäften in bestehende Städte, die neue Perspektiven für die Innenstädte bietet, lassen sich die folgenden Aspekte und Vorteile zusammenfassen:

(1) Vermeidung von Expansion weiterer Verkaufsflächen, die zunehmenden Leerstand in den Innenstädten zur Folge hat,

(2) Verhinderung von Konkurrenzstandorten in Form von unterschiedlichen Outlet-Centern, die durch ihre Marken- und Angebotsvielfalt die Kundschaft beeindrucken,

(3) Stärkung des Einzelhandels in den Innenstädten,

(4) Potenzierung von anderen Nutzungen in den Innenstädten durch attraktiven Handel,

(5) Schaffung eines vielfältigen, strukturstarken Stadtquartiers, das alle Altersschichten anspricht,

(6) Umsetzung von Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen der historischen Bebauung, die zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und Bewahrung der Bausubstanz führt, und

(7) Ermöglichung von Digitalisierungsmaßnahmen im Rahmen der Modernisierung der Innenstädte als zukunftsfähiges Einkaufskonzept.

Die Umsetzung der genannten Maßnahmen verhilft der Altstadt von Remscheid-Lennep zu einem authentischen und urbanen Stadtquartier, welches sich durch historische Architektur, attraktive Wohnformen für alle Altersschichten, ein vielfältiges Angebot und kurzes, fußläufiges Wegenetz auszeichnet.

Literaturverzeichnis

100 Häuser stehen vor dem Verfall. (11. März 1976). Lenneper Kreisblatt.

12. September 1996 - Eröffnung des Centro Oberhausen - WDR. (12. September 2016). Abgerufen am 01. September 2017 von http://www1.wdr.de/stichtag/stichtag-centro-oberhausen-100.html

About La Roca Village. (2018). Abgerufen am 10. August 2018 von https://www.larocavillage.com/en/footer/company/about-us/

Adam, B. (2012). Alles, was das Herz begehrt! Von Wunderkammern und Konsumtempeln. Hildesheim: Gerstenberg Verlag.

Altes Hallenbad in RS-Lennep Umbau zum Jugendfreizeithaus - Nachtrag zum Bauschein B 78/77 - Grundriss Erdgeschoss. (05. September 1977). Remscheid-Lennep.

Altes Hallenbad in RS-Lennep Umbau zum Jugendfreizeithaus - Nachtrag zum Bauschein B 78/77 - Querschnitt/ Längsschnitt. (05. September 1977). Remscheid-Lennep.

AMC-Gebäude zum Parkhaus umbauen? (07. Februar 1976). Lenneper Kreisblatt.

Amtsblatt der Stadt Remscheid - Stadt Remscheid. (20. April 2017). Abgerufen am 09. Juni 2017 von http://www.remscheid.de/Remscheid_Tourismus/medienpool/dokumente010doc/0.12_DOC_RS_Amtsblatt_20.04.2017.pdf

Amtsblatt für die Stadt Remscheid - Stadt Remscheid. (08. Juni 2016). Abgerufen am 09. Juni 2017 von http://www.remscheid.de/Remscheid_Tourismus/medienpool/dokumente010doc/Amtsblatt_08.06.2016_-_Auszug.pdf

Ankermieter - Rechtschreibung - Bedeutung - Duden. (2018). Abgerufen am 18. August 2018 von https://www.duden.de/rechtschreibung/Ankermieter

Arfire, V. (2014-2018). La Roca Village - 360Cities. Abgerufen am 11. August 2018 von https://www.360cities.net/image/la-roca-village-a-mataro

Böker, A. (23. April 1985a). "Altes Rathaus" Lennep vor Restaurierung - Ansichten. Remscheid.

Böker, A. (04. Juni 1985b). Restaurierung "Altes Rathaus Lennep" - Ansichten. Remscheid.

Bürgerinitiative - Hallenbad erhalten. (12. März 1976). Lenneper Kreisblatt.

Bürgerinitiative Lennep e.V. - doc-remscheid-lennep.de. (15. August 2018). Abgerufen am 06. September 2018 von http://www.doc-remscheid-lennep.de

Bürgerinitiative Lennep e.V. (o.D.). Abgerufen am 09. Juni 2017 von http://www.doc-remscheid-lennep.de

Baranowski, M., Czösz, P., Höhmann, M., Jonas, U., Mohr, V., Oediger, H.-L., Tessmer, N. (Juli 2016). Städtetag. (Deutscher Städtetag, Hrsg.) Abgerufen am 26. Juni 2018 von http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/diskussionspapier_zukunft_stadt_handel_072016.pdf

Besuch planen - City Outlet Bad Münstereifel. (2016). Abgerufen am 05. Juni 2018 von https://www.cityoutletbadmuenstereifel.com/besuch-planen/

Billiger als ein Neubau. (21. Dezember 1976). Lenneper Kreisblatt.

Boller, A. (20. Februar 2018). Factory Outlet in Wuppertal: Es geht nur langsam voran - Westdeutsche Zeitung. Abgerufen am 21. Juni 2018 von http://www.wz.de/lokales/wuppertal/factory-outlet-in-wuppertal-es-geht-nur-langsam-voran-1.2624978

Bongart , H., & Cloot, H. (2003). Die Reihe Archivbilder - Bad Münstereifel. Erfurt: Sutton Verlag GmbH.

Bongart, H., Bünger, J., Cloot, H., & Langner, Y. (2003). Bad Münstereifel - Ein Stadtrundgang. Köln: J.P. Bachem Verlag.

Bovensiepen, G., Rumpff, S., & Bender, S. (September 2016). Store 4.0 - Zukunft des stationären Handels - PWC Schweiz. Abgerufen am 29. Juni 2018 von https://www.pwc.ch/de/publications/2017/store-4.0-zukunft-des-stationaeren-handels-pwc-1.pdf

Bräuer, F. (04. März 2016). Stichwort: Staatspleite - Westdeutsche Zeitung. Abgerufen am 06. September 2018 von http://www.wz.de/lokales/wuppertal/outlets-klageweiber-sollen-sich-einigen-1.2138196

Brendel, M. (10. Juni 2009). Die Geschichte der Karstadt-Warenhäuser - GeschichtsPuls. Abgerufen am 17. Mai 2017 von http://geschichtspuls.de/art1323-karstadt-warenhaeuser-insolvent-nach-127-jahren-unternehmensgeschichte

Brinke, A. ten. (14. Dezember 2015a). Bauantrag - Neu- und Umbau des Warenhauses in ein Nahversorgungszentrum - Grundriss EG + ZE. Bocholt.

Brinke, A. ten. (14. Dezember 2015b). Bauantrag - Neu- und Umbau des Warenhauses in ein Nahversorgungszentrum - Schnitt A-A, B-B, C-C & D-D. Bocholt.

Brinke, A. ten. (14. Dezember 2015c). Bauantrag - Neu- und Umbau eines Warenhauses in ein Nahversorgungszentrum - Ansichten. Bocholt.

Brinke, A. ten. (14. Dezember 2015d). Bauantrag - Neu- und Umbau eines Warenhauses in ein Nahversorgungszentrum - Grundriss OG (Parkdeck). Bocholt.

Broschüre Trikotagenfabrik C. Mühlinghaus GmbH & Co. - Historisches Zentrum Remscheid. (September 1968). Remscheid-Lennep.

Brune, W. (1996). Die Stadtgalerie - Ein Beitrag zur Wiederbelebung der Innenstädte. Frankfurt/ New York: Campus Verlag.

Brune, W. (2014). Factory Outlet Center - Ein neuer Angriff auf die City. Wiesbaden: IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft.

Busse, M. (15. März 2017). Off-Price-Läden: Mode-Schnäppchen in der Innenstadt - WDR. Abgerufen am 05. September 2017 von http://www1.wdr.de/verbraucher/freizeit/off-price-laeden-100.html

Butschkat. (19. Oktober 1987a). Plan 1 und 2: Altstadtsanierung Lennep - Schwelmer Straße 18 - Ansichten, Grundrisse + Querschnitt. Remscheid.

Butschkat. (19. Oktober 1987b). Plan 1: Altstadtsanierung Lennep - Schwelmer Straße 18 - Grundrisse + Querschnitt. Remscheid.

Chilton, P. (10. November 2016a). Anlage 1 Städtebaulicher Vertrag - Stadt Remscheid. Abgerufen am 16. Juli 2017 von http://www.remscheid.de/Remscheid_Tourismus/medienpool/dokumente010doc/0.12_DOC_RS_Drucksache_15_2947_Anlage_1.pdf

Chilton, P. (10. November 2016b). Anlage 3 Städtebaulicher Vertrag - Stadt Remscheid. Abgerufen am 16. Juli 2017 von http://www.remscheid.de/

Remscheid_Tourismus/medienpool/dokumente010doc/0.12_DOC_RS_Drucksache_15_2947_Anlage_3.pdf

Christ, O. (28. Juli 1950). Hausakte Anbau und Umbau aus 1950 Grundriss KG und EG - Anlage zu B 183/50. Remscheid-Lennep.

Chudobba, H., & Schwerdtfeger, C. (01. Februar 2017). Designer-Outlet-Center in Duisburg: Massiver Widerstand - RP-Online. Abgerufen am 11. Juni 2017 von http://m.rp-online.de/nrw/staedte/duisburg/designer-outlet-center-in-duisburg-massiver-widerstand-aid-1.6574956

City Outlet Wuppertal - Clees Unternehmensgruppe. (o.D.). Abgerufen am 10. Juni 2017 von https://www.clees.net/projektentwicklung/aktuelle-projekte/city-outlet-wuppertal/

Clees Unternehmensgruppe & ROS Retail Outlet Shopping - City Outlet Wuppertal. (2016). Abgerufen am 10. Juni 2017 von http://www.cityoutletwuppertal.com/ueber-uns

Dames, S. (11. März 2015). Outlet-Shops in Fachwerkhäusern: Award für Bad Münstereifel - Tourismus NRW. Abgerufen am 10. Juli 2018 von https://www.touristiker-nrw.de/outlet-shopping-in-fachwerkhaeusern-auszeichnung-fuer-bad-muenstereifel/

Damm, C. (29. Mai 2017). Business Insider Deutschland. Abgerufen am 16. Juli 2018 von https://www.businessinsider.de/shopping-malls-in-deutschen-staedten-kaempfen-ums-ueberleben-2017-5

Das Kulturzentrum Klosterkirche - Stiftergemeinschaft. (30. September 2015). Abgerufen am 27. September 2017 von http://stiftergemeinschaft-remscheid.de/stiftung-kulturzentrum-klosterkirche/

Das Oberhausener Centro früher und heute - WAZ. (07. Oktober 2015). Abgerufen am 31. August 2018 von https://www.waz.de/staedte/oberhausen/das-oberhausener-centro-frueher-und-heute-id11136296.html

Delvaux de Fenffe, G. (11. März 2015). Spuren der Hanse in Bremen - Planet Wissen. Abgerufen am 27. 09 2018 von https://www.planet-wissen.de/geschichte/mittelalter/hanse/index.html

Denkmalbewußtsein stark gestiegen. (30. Juli 1980). Lenneper Kreisblatt.

Denkmalliste der Stadt Bochum, & Redaktion baukunst-nrw. (2018). Baukunst NRW. Abgerufen am 28. August 2018 von http://www.baukunst-nrw.de/objekte/Kaufhaus-Kortum-mit-Umbau--2179.htm

Der Verein - Bürgerinitiative e.V. (o.D.). Abgerufen am 15. Juli 2017 von http://www.doc-remscheid-lennep.de/der-verein-2.html

Designer Outlet Roermond - groß, beliebt und idyllisch - Outlet Cities. (2018). Abgerufen am 11. August 2018 von https://www.outlet-cities.de/roermond-designer-outlet/

Die Stadt gibt ein gutes Beispiel. (21. September 1976). Lenneper Kreisblatt.

Die Stadt Remscheid wünscht sich ein Designer-Outlet-Center - Bezirksregierung Düsseldorf. (10. Juni 2014). Abgerufen am 08. Juni 2017 von http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/Jahresrueckblicke/rueckblick2012_2013/seiten/ab3remscheid.html

Die Welle gGmbH. (o.D.). Abgerufen am 18. Oktober 2016 von http://www.diewelle.net/ueber-uns/

Distanz AS 95a/b - Thüringsberg 24 - Google Maps. (2018). Abgerufen am 07. September 2018 von https://www.google.com/maps/dir/51.2017659,7.2490362/Thüringsberg+24,+42897+Remscheid/@51.2026526,7.2836219,13z/data=!4m14!4m13!1m5!3m4!1m2!1d7.2491049!2d51.201836!3s0x47b92bde05c9430b:0xd4e89c46fcd8c12c!1m5!1m1!1s0x47b92bef957777cb:0xa06f03748bb57cf6!2m2!1d7.2594596!2d51.1941689!3e0

ecostra. (September 2017). Outlet-Center (FOC) in Europa nach Ländern im Jahr 2017 - Statista. Abgerufen am 30. August 2018 von https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261592/umfrage/outlet-center-foc-in-europa-nach-laendern/

Einwohnerzahl Bad Münstereifel, Stadt - factfish. (2011-2018). Abgerufen am 03. Juni 2018 von http://www.factfish.com/de/einwohnerzahl/stadt/bad-muenstereifel

Ellrich, M. (03. März 2012). Infoblatt Urban Entertainment Center (UEC) - Ernst Klett Verlag. Abgerufen am 31. August 2017 von https://www.klett.de/alias/1036965

Endgültiges Ergebnis zur Bürgerbefragung DOC - Stadt Remscheid. (2011). Abgerufen am 19. Mai 2016 von http://www.remscheid.de/Remscheid_Tourismus/

medienpool/dokumente010doc/0.12_DOC_RS_Buergerbefragung_zum_urspruenglichen_Standort.pdf

Entfernung Alstadt Lennep - Döppersberg Wuppertal - Google Maps. (08. September 2018). Abgerufen am 08. September 2018 von https://www.google.com/maps/dir/Döppersberg,+Wuppertal/Altstadt+Lennep,+Hardtstraße+17,+42897+Remscheid/@51.2531903,7.1367381,12z/data=!3m1!4b1!4m14!4m13!1m5!1m1!1s0x47b8d64b34f56aa1:0xac009fc31896e733!2m2!1d7.1527202!2d51.2554007!1m5!1m1!1s0x47b92befccef2f71:0xa64bd7ae342f55a5!2m2!1d7.2596722!2d51.1929257!3e0

Erste Bilanz: 37 241 Mark und 93 Pfennig Herzlichen Glückwunsch! (19. Dezember 1982). Lenneper Kreisblatt.

Es sind schon genug Bäume gefallen... (19. Dezember 1977). Remscheider General-Anzeiger.

Für Lenneper Sanierung Analyse-Phase beendet. (20. Februar 1976). Lenneper Kreisblatt.

Fabianek, P. (2012). Folgen der Säkularisierung für die Klöster im Rheinland: Am Beispiel der Klöster Schwarzenbroich und Kornelimünster. Books on Demand.

Falk, B. (1998). Shopping-Center - Grundlagen, Stand und Entwicklungsperspektiven. In B. Falk, Das große Handbuch Shopping-Center. Landsberg/ Lech: Verlag Moderne Industrie.

Farbimpulse - Bergischer Dreiklang. (21. Mai 2014). Abgerufen am 27. August 2018 von http://www.farbimpulse.de/Bergischer-Dreiklang.bergischgrn.0.html

Figge, F. F., & Edelmann Windgaßen, E. (Februar 1982). Realisierungswettbewerb "Baugebiet Mühlinghaus-Klosterkirche" - Wettbewerbsergebnisse, Preise, Ankäufe. Wettbewerbe aktuell.

Figge, F. W. (15. März 2010a). Bauantrag Klosterkirche Lennep - Unterbauung Innenhof - Ansicht Minoritengasse, Schnitt A - G/02. Remscheid/Wuppertal.

Figge, F. W. (15. März 2010b). Bauantrag Klosterkirche Lennep - Unterbauung Innenhof - Kellergeschoss, Erdgeschoss - G/01. Remscheid/Wuppertal.

Figge, F. W., Bocken, K., Companie, A., Hoppe, A., Stiefeling, D., Wentzel, N., Wolff, W. (November 1992). Anlage 3 Beschlußvorlage (Druck.Nr. 60/1520) Broschüre Planung Dipl.-Ing. Figge. Wuppertal.

Firmengeschichte von Ikea - Berufsstart. (o.D.). Abgerufen am 05. Mai 2018 von http://www.berufsstart.de/unternehmen/ikea/firmengeschichte.php

Götzen, H., & Götzen, R. (01. April 1982). Wettbewerb Lennep. Düsseldorf.

Günther, A. (08. November 2013). Jubiläum der Fußgängerzone - 60 Jahre und ein bisschen öde - Süddeutsche Zeitung. Abgerufen am 18. Januar 2017 von http://www.sueddeutsche.de/leben/jubilaeum-der-fussgaengerzone-jahre-und-ein-bisschen-oede-1.1814062

Galerie - Blauhaus Architekten. (2018). Abgerufen am 14. Januar 2018 von https://www.blauhaus.net/service/glossar/eintrag/galerie/

Galerie - Wörterbuch Wortbedeutung. (2018). Abgerufen am 15. Januar 2018 von http://www.wortbedeutung.info/Galerie/

Gassmann, M. (17. Dezember 2013). Bad Münstereifel: Wenn eine ganze Stadt zum Outlet-Center wird - WELT. Abgerufen am 09. Juli 2018 von https://www.welt.de/wirtschaft/article123014855/Wenn-eine-ganze-Stadt-zum-Outlet-Center-wird.html

Gaststättenbau Metzingen - Ansicht Ost. (16. November 1992). Linsenhofen.

Geist, J. F. (1982). Passagen - Ein Bautyp des 19. Jahrhunderts (3., erg. Aufl.). München: Prestel-Verlag.

Germelmann, C. C., & Neder, P. (2012). Shopping-Center. In J. Zentes, B. Swoboda, D. Morschett, & H. Schramm-Klein, Handbuch Handel: Strategien - Perspektiven - Internationaler Wettbewerb (2. Aufl.). Wiesbaden: Springer Gabler.

Gestaltungssatzung - Remscheid. (02. April 1982). Abgerufen am 24. Februar 2018 von https://remscheid.de/rathaus-und-politik/medienpool/ortsrecht/0.03_604_Gestaltungssatzung_Stadtkern_Lennep.pdf

Gewerbe-Karte Franz Schauerte, D_32_1_21 - Historisches Zentrum Remscheid. (1945-1995). Remscheid.

Gewerbe-Karte Fritz Florath, D_32_1_6 - Historisches Zentrum Remscheid. (1945-1955). Remscheid.

Gewerbe-Karte Hugo Kirschsieper, D_32_1_12 - Historisches Zentrum Remscheid. (1945-1995). Remscheid.

Gewerbe-Karte Hugo Loch, D_32_2_5 - Historisches Zentrum Remscheid. (1945-1995). Remscheid.

Gewerbe-Karte Walter Debus, D_32_1_4 - Historisches Zentrum Remscheid. (1945-1995). Remscheid.

Haack, M., Nelles, B., & Selbach, F. (März 1986). Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb - Neugestaltung Alter Markt Altstadt Lennep. (Stadt Remscheid, Hrsg.) Remscheid.

Hahn, B. (2002). 50 Jahre Shopping Center in den USA - Evolution und Marktanpassung. (G. Heinritz, G. Löffler, E. Kulke, & P. Pez, Hrsg.) Passau: L.I.S. Verlag.

Handel digital - Handel-Monitor 2017 - Handelsverband Deutschland - HDE e.V. (2017). Abgerufen am 29. Juni 2018 von http://www.textilwirtschaft.de/news/media/9/Online-Monitor-2017-HDEIFH-84440.pdf

Handel digital - Online-Monitor 2018 - Handelsverband Deutschland - HDE e.V. (30. April 2018). Abgerufen am 29. Juni 2018 von https://www.einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=9449

Hartmann, J., Speetzen, C., Selbach, H., & Münster, G. (Februar 1982). Realisierungswettbewerb "Baugebiet Mühlinghaus-Klosterkirche" - Wettbewerbs-ergebnisse, Preise, Ankäufe. Wettbewerbe aktuell.

Haslinger Retail Real Estate Consulting. (November 2016). Beliebteste Outlet-Center in Europa aus Mietersicht 2016 - Statista. Abgerufen am 30. August 2018 von https://de.statista.com/statistik/daten/studie/282417/umfrage/beliebteste-outlet-center-in-europa-aus-mietersicht/

Haslinger, M. (29. Juli 2016). Heuer Dialog. Abgerufen am 04. September 2017 von https://www.heuer-dialog.de/news/1000035118/der-trend-nach-outlets-ist-weiterhin-ungebrochen

Heber, W. (2001). Deutsche Biographie. Abgerufen am 27. August 2016 von https://www.deutsche-biographie.de/pnd118854704.html#ndbcontent

Heinemann, G. (2017). Die Neuerfindung des stationären Einzelhandels - Kundenzentralität und ultimative Usability für Stadt und Handel der Zukunft. Wiesbaden: Springer Gabler.

Heinrichs, Koch, Evang, Elsholz, Krug, Rasch, Schulte (26. März 1965). Niederschrift - Vortrag von Architekt Mausbach, Essen, über die Sanierung des Altstadtgebietes Remscheid-Lennep. Remscheid-Lennep.

Heuser, K. W. (04. September 1987). Klosterkirche. Sonderveröffentlichung des Remscheider General-Anzeiger.

Historische Fotosammlung - Kölnerstr. - Historisches Zentrum Remscheid. (2. Hälfte 20. Jh.). Remscheid.

Historische Fotosammlung 2/4.4 - Alter Markt - Historisches Zentrum Remscheid. (1920-1929). Remscheid.

Historische Fotosammlung 2/4.4 - Alter Markt - Historisches Zentrum Remscheid. (1960-1969). Remscheid.

Historische Fotosammlung 2/4.4 - Alter Markt - Historisches Zentrum Remscheid. (verm. 1890-1900). Remscheid.

Historische Fotosammlung 2/4.4 - Alter Markt - Historisches Zentrum Remscheid. (verm. 1900-1920). Remscheid.

Hochhausbebauung ist noch immer umstritten. (16. November 1977). Remscheider General-Anzeiger.

Integration des Designer-Outlet-Centers Remscheid-Lennep - Stadt Remscheid. (Juni 2016). Abgerufen am 24. Juli 2017 von http://www.remscheid.de/Remscheid_Tourismus/medienpool/dokumente010doc/16-06-22_Lennep_DOC_Dokumentation.pdf

International Council of Shopping Centers (Hrsg.). (1999). ICSC Shopping Center Definitions - eduardoquiza.files.wordpress.com. Abgerufen am 31. August 2018 von https://eduardoquiza.files.wordpress.com/2009/09/scdefinitions99.pdf

Jäckels, K. (24. November 1976a). "Alter Schuppen" wurde Musterhaus - Erhaltene Erneuerung für 430 000 Mark. Lenneper Kreisblatt.

Jäckels, K. (08. Dezember 1982). 'Eine Symbolfigur der Sanierung' - Arbeitskreis verhandelt mit der Stadt Remscheid. Lenneper Kreisblatt.

Jäckels, K. (20. Oktober 1976b). Fußgängerzonen hart umstritten - Mehrheit: Totalsperrung existenzgefährdend. Lenneper Kreisblatt.

Jäckels, K. (14. Mai 1976c). Gegen Abbruch des alten Hallenbades. Lenneper Kreisblatt.

Jäckels, K. (11. März 1976d). Kölner Straße als erste Fußgängerzone. Lenneper Kreisblatt.

Jäckels, K. (04. Juli 1975). Kein "Betonkragen" um die Altstadt. Lenneper Kreisblatt.

Jäckels, K. (22. September 1976e). Neuer Schwung für die Sanierung? Fachleute beantworten Fragen der Bürger. Lenneper Kreisblatt.

Jäckels, K. (29. Mai 1976f). Neues Haus hinter Jugendstil-Fassade. Lenneper Kreisblatt.

Jäckels, K. (08. Januar 1977). VVL: Stadtbad soll kein Jugendzentrum werden. Lenneper Kreisblatt.

Jasper, R. (08. Dezember 1976). Wie sieht die Zukunft des alten Minoritenklosters in Lennep aus? Remscheider General-Anzeiger.

Küster, K., & Sondermann, P. (1975). Remscheid-Lennep Architektur- und Farb-Strukturen des alten Lennep im Sommer 1974. (B. R. Schmitz, Hrsg.) Remscheid-Lennep.

Karstadt Ansicht Nordseite - Karstadt Aktiengesellschaft. (13. Oktober 1993). Essen.

Karstadt baut in Lennep für rund 15 Millionen. (29. Mai 1976). Remscheider General-Anzeiger.

Karstadt Grundriss Erdgeschoss - Karstadt Aktiengesellschaft. (04. Oktober 1993). Essen.

Karstadt Schnitt - Karstadt Aktiengesellschaft. (01. März 1976). Essen.

Karstadt-Altbau bleibt erhalten. (29. Mai 1976). Remscheider General-Anzeiger.

Karstadt-Quelle: Der große Verkauf hat begonnen - Der Tagesspiegel. (03. August 2005). Abgerufen am 17. Mai 2017 von http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/karstadt-quelle-der-grosse-verkauf-hat-begonnen/630406.html

Kemp, A. (20. Mai 2009). Remscheid - Der Verlust trifft bis ins Mark - RP Online. Abgerufen am 17. Mai 2017 von http://www.rp-online.de/nrw/staedte/remscheid/der-verlust-trifft-bis-ins-mark-fuer-lennep-ein-harter-schlag-eine-mehr-als-83-jaehrige-tradition-geht-zu-ende-aid-1.422901

Kenning, P. (18. Februar 2018a). Definition: Convenience Shopping - Gabler Wirtschaftslexikon. Abgerufen am 31. August 2018 von http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/convenience-shopping.html

Kenning, P. (16. Februar 2018b). Definition: Off-Price Store - Gabler Wirtschaftslexikon. Abgerufen am 30. August 2018 von http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/off-price-store.html

Kessler, J. (2008). Die Klosterkirche in Lennep - Kirche - Kommerz - Kultur. Remscheid: RGA-Verlag.

Keusch, R. (11. Oktober 2014). Remscheider General-Anzeiger. Abgerufen am 11. Oktober 2017 von https://www.rga.de/lokales/remscheid/supermarkt-soll-lenneper-hertie-gebaeude-4105298.html

Kiepe, F. (2011). Stadtökonomie - Einzelhandel statt Ketten. In C. Mäckler, W. Sonne (Hrsg.), Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt 1. Sulgen/Zürich: Niggli AG.

Klapheck, R. (2013). Die Baukunst am Nieder-Rhein - Von Jan Wellem und der Baukunst des Jahrhunderts Karl Theodors von der Pfalz. Barsinghausen: Unikum.

Klees, N. (06. August 2015). Ein Jahr Outlet in Bad Münstereifel - Stadt belebt, Kritik bleibt - General Anzeiger Bonn. Abgerufen am 10. Juli 2018 von http://www.general-anzeiger-bonn.de/news/wirtschaft/region/Stadt-belebt-Kritik-bleibt-article1694576.html

Klose, W., & Schäfer, G. (Juni 1912a). Neubau A. Dörrenberg in Lennep - 1. Obergeschoss. Düsseldorf.

Klose, W., & Schäfer, G. (Juni 1912b). Neubau A. Dörrenberg in Lennep - Erdgeschoss. Düsseldorf.

Klose, W., & Schäfer, G. (Mai 1912c). Projekt zu einem Geschäfts u. einem Wohnhause für Herrn Albert Dörrenberg in Lennep Ecke Kölner- u. Wupperstr. - Ansichten. Düsseldorf.

Klose, W., & Schäfer, G. (Mai 1912d). Projekt zu einem Geschäfts u. einem Wohnhause für Herrn Albert Dörrenberg in Lennep Ecke Kölner- u. Wupperstr. - Quer- und Längsschnitt. Düsseldorf.

Krämer, H. (01. August 1987). Gemeinsam die letzte Hürde für die Klosterkirche nehmen. Lenneper Kreisblatt.

Ksienrzyk, L. (09. Juli 2018). Onlinehandel mit Lebensmitteln wächst stark - Gründerszene. Abgerufen am 23. August 2018 von https://www.gruenderszene.de/food/onlinehandel-lebensmittel-wachstum?interstitial

Kubb, C. (2014). geschichte-lexikon.de. Abgerufen am 06. April 2016 von http://www.geschichte-lexikon.de/wiener-kongress.php

Kubow, H.-W. (31. August 1981a). Platz für Neubauwohnungen in der Lenneper Altstadt. Remscheider General-Anzeiger.

Kubow, H.-W. (09. September 1981b). Satzung soll das Gesicht der Altstadt wahren helfen. Remscheider General-Anzeiger.

Kulturzentrum Klosterkirche – Remscheid Lennep - Geschichte. (2014). Abgerufen am 28. März 2017 von http://klosterkirche-lennep.de/index.php?nav=Geschichte

Kunze, M. (o.D.). 1794 – 1813: Die Säkularisation auf dem linken Rheinufer - regionalgeschichte.net. Abgerufen am 19. April 2017 von http://www.regionalgeschichte.net/bibliothek/texte/aufsaetze/kunze-saekularisierung-.html

Lück, M. F. (o.D.). Fachmarktorientiertes Shopping Center/Hybride Mall - Fachmarktzentren in Deutschland. Abgerufen am 04. September 2018 von https://www.fachmarktzentrum.de/grundlagen/betriebstypen-im-fachmarktbereich/fachmarktorientiertes-shopping-centerhybride-mall.html

La Roca Village - Barcelona for Teens. (30. Juli 2015). Abgerufen am 11. August 2018 von http://barcelona4teens.blogspot.com/2015/07/la-roca-village.html

La Roca Village - L35 Arquitectos. (2018). Abgerufen am 11. August 2018 von https://www.l35.com/en/projects/la-roca-village.html#afterHero

Lageplan - Outletcity Metzingen. (2018). Abgerufen am 31. August 2018 von https://www.outletcity.com/de/metzingen/lageplan/

Lageplan Remscheid-Lennep - Katasteramt Remscheid. (2017). Remscheid.

Lageplan Stadt Metzingen - Outletcity Metzingen. (1931).

Lageplan Stadt Metzingen - Outletcity Metzingen. (2016).

Langner, L. (30. Oktober 1980). Das Alte hegen, das Neue pflegen. Remscheider General-Anzeiger.

Lennep Offensiv befürwortet das DOC - Remscheider General-Anzeiger. (17. Dezember 2014). Abgerufen am 15. Juli 2017 von https://www.rga.de/lokales/remscheid/lennep-offensiv-befuerwortet-4154216.html

"Lennep - Stadt mit Zukunft". (28. August 1976). Lenneper Kreisblatt.

Lennep Offensiv. (o.D.). Abgerufen am 09. Juni 2017 von http://www.lennep-offensiv.de

Lennep Offensiv stellt sich vor - Lennep Offensiv. (o.D.). Abgerufen am 15. Juli 2017 von http://www.lennep-offensiv.de/stellt_sich_vor.html

Müller, M. (1980). Bilder und Ein-Sichten oder Lennep hat Geburtstag. Remscheid-Lennep: Eigenverlag.

Müller, P. (04. März 2018). Clemens-Galerien: Es geht kaum voran - Solinger Tagesblatt. Abgerufen am 21. Juni 2018 von https://www.solinger-tageblatt.de/solingen/clemens-galerien-geht-kaum-voran-9662965.html

Müller, P. (04. April 2017). Clemens-Galerien: Neue Mieter kommen - Solinger Tagesblatt. Abgerufen am 21. Juni 2018 von https://www.solinger-tageblatt.de/solingen/clemens-galerien-neue-mieter-kommen-8055214.html

MAC-SER realiza la limpieza de la nueva boutique de Under Armor. (13. November 2017). Abgerufen am 11. August 2018 von https://mac-ser.com/mac-realiza-la-limpieza-la-nueva-boutique-under-armor/

Market Survey - Outlet Centres in Europe - ecostra. (März 2017). Abgerufen am 04. September 2017 von http://www.ecostra.de/studien_und_marktberichte/outlet-centres-europe_2017-03.pdf

Marktübersicht - Factory Outlet Center in Europa - ecostra. (März 2011). Abgerufen am 04. September 2017 von http://www.ecostra.de/studien_und_marktberichte/foc_in_europa_marktuebersicht_2011-03.pdf

Mast-Weisz, B. (14. November 2013). Beschlussvorlage - Stadt Remscheid. Abgerufen am 07. Juni 2017 von http://www.remscheid.de/Remscheid_Tourismus/medienpool/dokumente010doc/0.12_DOC_RS_Drucksache_14_3703.pdf

Mausbach, H. (1972). Die Planung der Stadtkernerneuerung - Ein Erfahrungsbericht mit sechs Beispielen aus Mittel- und Kleinstädten. Stuttgart: Karl Krämer Verlag.

Merkblatt Fußgängerzonen - Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (2007). Abgerufen am 29. August 2018 von https://www.hbb-ev.de/HBB-Intern/Intern/pdf/Merkblaetter/Merkblatt_HBB_Fussgaengerzonen.pdf

Metschies, M. (14. Dezember 1977). Grüne Zonen an der Peripherie der Lenneper Altstadt. Remscheid-Lennep.

Metschies, M. (1976). Lennep - Stadt mit Zukunft, Denkmalpflege und Sanierung, Informationsschrift zur Ausstellung im Deutschen Röntgen-Museum 3.9. - 14.10.1976. (Verkehrsverein Lennep e.V., Hrsg.) Remscheid-Lennep.

Metschies, M. (19. Dezember 1979). Sanierung der Altstadt - ein Gemeinschaftswerk. Unser Lennep.

Metschies, M. (1991). Zur Geschichte Lenneps - Ein Überblick. Remscheid-Lennep: Paul Hartgen GmbH + Co KG.

Meuter. (02. Februar 1993). Beschlußvorlage (Drucks.Nr. 60/1520) Gutachterverfahren Markthalle "Alter Markt" Lennep. Remscheid.

Meyer, D. (23. September 2016). Anlage 5 Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 657 - Stadt Remscheid. Abgerufen am 17. Juli 2017 von http://www.remscheid.de/Remscheid_Tourismus/medienpool/dokumente010doc/0.12_DOC_RS_Drucksache_15_2589_Anlage_5.pdf

Michalczak, F. (21. April 2017). DOC: Stadt erteilt Baugenehmigung - Remscheider General-Anzeiger. Abgerufen am 09. Juni 2017 von https://www.rga.de/lokales/remscheid/stadt-erteilt-baugenehmigung-8195533.html

Michalczak, F. (05. November 2015). Ehepaar schließt Geschäft in der Altstadt - Remscheider General-Anzeiger. Abgerufen am 21. April 2018 von https://www.rga.de/lokales/remscheid/euler-verlaesst-altstadt-5781347.html

Mit Sperrung ist nichts erreicht. (29. Januar 1977). Lenneper Kreisblatt.

Mohrs, W., & Piepiora, F. (25. September 2017). Investor stoppt nach Bürgerentscheid Duisburger Outlet-Pläne - WAZ. Abgerufen am 21. Juni 2018 von https://www.waz.de/staedte/duisburg/investor-stoppt-nach-buergerentscheid-duisburger-outlet-plaene-id212034401.html

Mucke, A. (o.D.a). Friedrich Engels - Stadt Wuppertal. (Stadt Wuppertal, Hrsg.) Abgerufen am 27. August 2018 von https://www.wuppertal.de/kultur-bildung/historischeszentrum/engelshaus/210_HZW_Friedrich_Engels.php

Mucke, A. (o.D.b). Geschichte erforschen, erfahren und erleben - Stadt Wuppertal. (Stadt Wuppertal, Hrsg.) Abgerufen am 08. September 2016 von https://www.wuppertal.de/kultur-bildung/historischeszentrum/index.php

Mutz, M. A. (2005). Zeitspurensuche.de. Abgerufen am 07. April 2017 von http://www.zeitspurensuche.de/02/berg2.htm

Nathan, C. (April 2014). Monumente - Magazin für Denkmalkultur in Deutschland. Abgerufen am 13. Juni 2018 von https://www.monumente-online.de/de/ausgaben/2014/2/aufklaerer-absolutist.php#.WyDOSS35yCQ

Nelles, B., & Teichmann, G. (1981). Erhaltende Erneuerung der Altstadt Lennep - Eine Zwischenbilanz. Bauwelt.

Neubau Fluchttreppe Deutsches Röntgen-Museum - Erdgeschoss Haus 3 - Stadt Remscheid. (02. April 2009). Remscheid.

Neubau Fluchttreppe Deutsches Röntgen-Museum - Schnitt - Stadt Remscheid. (02. April 2009). Remscheid.

Neufert, S., & Neuhann, F. (2003). Hände weg von Lennep! Der Kampf Lenneps um die Selbstständigkeit 1929. Remscheid: RGA-Buchverlag.

Niendorf, J. (18. August 2012). Das Center als Dorf - Frankfurter Allgemeine Zeitung. Abgerufen am 27. Juli 2017 von http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/gewerbepark-architektur-das-center-als-dorf-11860140.html

Nr. 336 Remscheid mit Ortsteil Lennep - Bollmann-Bildkarten-Verlag Braunschweig. (2008). Braunschweig: Bollmann-Bildkarten-Verlag GmbH & Co. KG.

Oberpriller, M. (11. Oktober 2016). Outlet-Center - Investor kassiert Zeitplan - RP-Online. Abgerufen am 11. Juni 2017 von http://m.rp-online.de/nrw/staedte/solingen/outlet-center-investor-kassiert-zeitplan-aid-1.6318230

Öffnet die Klosterkirche wieder ihre Pforten? (06. Januar 1983). Remscheider General-Anzeiger.

Oesterwind, B., & Unselt, M. (1991). Vom Kloster zur Tuchfabrik. Untersuchungen im Bereich des ehemaligen Minoritenklosters Lennep. In Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, L. Rheinland, & R. A. Bodendenkmalpflege (Hrsg.), Archäologie im Rheinland 1990. Köln: Rheinland Verlag.

Outletcity Metzingen Shoppingguide - Outletcity Metzingen GmbH. (Januar 2016). Metzingen.

Pernice, D. (1981a). Altstadt Remscheid-Lennep: Sanierung im Wandel. Bauwelt Heft 32 .

Pernice, D. (08. September 1981b). Beschlussvorlage 60/1047 8.

Pernice, D. (22. Mai 1978). Beschlussvorlage 60/1853 7.

Pernice, D. (16. März 1977). Beschlussvorlage 60/979 7.

Polsl, Reiter, & Bettgenhäuser. (1887). Kreis Lennep - Gemarkung Lennep Nr. 263 - Flur 15 und 23 - Katasteramt Remscheid. Lennep.

Possardt, F. (30. Juni 2018). Informationen der Statistikstelle - Stadt Remscheid. (Stadt Remscheid, Hrsg.) Abgerufen am 25. August 2018 von https://remscheid.de/arbeiten-und-wirtschaft/medienpool/dokumente030/3.32_Remscheider_EinwohnerInnen_am_30.06.2018.pdf

Possardt, F. (Dezember 2015). Statistisches Jahrbuch - Stadt Remscheid. (Stadt Remscheid, Hrsg.) Abgerufen am 18. Mai 2016 von http://www.remscheid.de/arbeiten-und-wirtschaft/medienpool/dokumente030/3.32_Statistisches_Jahrbuch_2015.pdf

Röser, H. (25. Januar 2018). Ohne Risiko kein DOC-Baustart in 2018 - RP-Online. Abgerufen am 21. Juni 2018 von https://rp-online.de/nrw/staedte/remscheid/ohne-risiko-kein-doc-baustart-in-2018_aid-17826497

Röser, H. (22. Juli 2011). Rat beschließt DOC-Planung - RP-Online. Abgerufen am 01. Mai 2018 von http://www.rp-online.de/nrw/staedte/remscheid/rat-beschliesst-doc-planung-aid-1.1338067

Röser, H. (22. April 2017). Remscheid: DOC-Pläne machen den nächsten Schritt - RP-Online. Abgerufen am 01. Mai 2018 von http://www.rp-online.de/nrw/staedte/remscheid/doc-plaene-machen-den-naechsten-schritt-aid-1.6771048

Röser, H., & Peiseler, C. (28. September 2017). Wegen DOC: Wird die Altstadt autofrei? Bergische Morgenpost - Lenneper Kreisblatt.

Ramm, B. (o.D.). Klassizismus - Goruma. Abgerufen am 30. August 2016 von http://www.goruma.de/Wissen/KunstundKultur/BauKunststile/klassizismus.html

Randzonen der Altstadt schützen. (16. November 1977). Lenneper Kreisblatt.

Redaktion baukunst-nrw. (2018). Baukunst NRW. Abgerufen am 28. August 2018 von http://www.baukunst-nrw.de/objekte/WEKA-Karree-Gelsenkirchen--3101.htm

Rees, W. (1958). Siedlung, Hausformen und Stadttyp. In W. Engels , H. Wilms, H. Ringel, H. Holschbach, E. Stursberg, W. Rees, G. H. Halbach, E. Mengel, & A. Machtemes. Bergischer Geschichtsverein (Hrsg.), Remscheid - Geschichte einer Stadt. Remscheid: Ziegler.

Remscheid - Amtlicher Stadtplan - Maßstab 1:15 000 - Historisches Zentrum Remscheid. (1975). Remscheid.

Richter, A. (19. Oktober 2017a). Bauzeitenplan für das DOC steht fest - Remscheider General-Anzeiger. Abgerufen am 21. Juni 2018 von https://www.rga.de/lokales/remscheid/bauzeitenplan-8788866.html

Richter, A. (07. Juni 2017b). Lennep Offensiv freut sich aufs DOC - Remscheider General-Anzeiger. Abgerufen am 15. Juli 2017 von https://www.rga.de/lokales/remscheid/lennep-offensiv-freut-sich-aufs-8383706.html

Rische, S., Jaeckel, A., & Kift, R. (o.D.). Spurensuche Tuchmacherstadt - Die Bergischen Drei. (Bergische Struktur- und Wirtschaftsförderungsgese, Hrsg.) Abgerufen am 03. März 2017 von http://www.die-bergischen-drei.de/tourentipps/expedition-zur-industriekultur/spurensuche-tuchmacherstadt.html

Rogosch, P., & Velt, W. (2013). Die Große Kreisstadt Metzingen auf dem Weg zur Outletcity. Entwicklungslinien von den 1980er Jahren bis zur Gegenwart. In R.

Bidlingmaier, Metzingen - Vom Marktflecken zur Outletstadt. Petersberg: Michael Imhof Verlag GmbH & Co. KG.

Roth, H. J. (2008). Geschichte unserer Stadt - Remscheid mit Lennep und Lüttringhausen. Remscheid: RGA-Buchverlag.

Sanierungskonzept für 35 Mill. DM. (10. März 1976). Lenneper Kreisblatt.

Schüppen, M. (28. Februar 2015). Franz von Assisi: Armer, reicher Heiliger - katholisch.de. Abgerufen am 05. April 2017 von http://www.katholisch.de/glaube/unsere-vorbilder/armer-reicher-heiliger

Schäfer, J. (31. Januar 2017). Franziskanerorden - Ökumenisches Heiligenlexikon. Abgerufen am 05. April 2017 von https://www.heiligenlexikon.de/Orden/Franziskaner.htm

Schäfer, K. (2011). Stadtgesellschaft - Stadtquartier statt Wohnsiedlung und Gewerbepark. In C. Mäckler, & W. Sonne (Hrsg.), Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt 1. Sulgen / Zürich: Niggli AG.

Schmidt, A. (18. April 1895). Wohnhaus des Herrn E. Engelmann in Lennep - Markt Nr. 6. Lennep.

Schmidt, P. W. (15. Februar 2018). Kölner-Stadt-Anzeiger. Abgerufen am 14. Juli 2018 von https://www.ksta.de/region/euskirchen-eifel/bad-muenstereifel/-veredlungsphase--bekannte-marken-sollen-ins-city-outlet-bad-muenstereifel-ziehen-29703338

Schmidt, W. R. (2000). Albert Schmidt. Baumeister, Ingenieur, Architekt (1841-1932). Ein Leben in der Bergischen Kreisstadt Lennep. Gießen und Frankfurt a. M.: Anschrift des Herausgebers.

Schmidt, W. R. (2007). Die Reihe Archivbilder Remscheid-Lennep. Erfurt: Sutton Verlag GmbH.

Schmidt, W. R. (05. Dezember 2015). Einkaufen in der Adventszeit – Vergangene Kaufhäuser in Lennep - Lennep hat was. Abgerufen am 09. März 2017 von http://www.lennep.eu/einkaufen-in-der-adventszeit-vergangene-kaufhaeuser-in-lennep/

Schmidt, W. R. (21. Dezember 2009). Hertie, Karstadt, Dörrenberg und die Gesellschaft Union an der Wupperstr. - Lennep hat was. Abgerufen am 09. Mai 2017 von http://www.lennep.eu/hertie-karstadt-dorrenberg-und-die-gesellschaft-union-an-der-wupperstr/

Schmucki, B. (2001). Der Traum vom Verkehrsfluss - Städtische Verkehrsplanung seit 1945 im deutsch-deutschem Vergleich. Frankfurt/New York: Campus Verlag.

Schneider, W. (16. Februar 2018). Definition: Warenhaus - Gabler Wirtschaftslexikon. Abgerufen am 30. August 2018 von http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/warenhaus.html

"Schön geworden". (18. Dezember 1976). Lenneper Kreisblatt.

SI-Centrum Stuttgart - Region Stuttgart. (2017). Abgerufen am 01. September 2017 von https://www.stuttgart-tourist.de/a-si-centrum-stuttgart

Sitte, C. (1901). Der Städte-Bau nach seinen künstlerischen Grundsätzen (3. Aufl.). Wien: Verlag von Carl Graeser & Co.

Spanien: Umrisskarte II - Ginkgomaps. (30. Juli 2018). Abgerufen am 04. September 2018 von http://www.ginkgomaps.com/de/rl3c_es_spanien_landkarte_adm0_ja_hres.jpg

Specht, S. (03. Oktober 1979). Gaststätten - Umbau - Ansicht. Neckartailfingen.

Stadt erteilt Baugenehmigung für FOC - Baustart im nächsten Jahr - Westdeutsche Zeitung. (22. Dezember 2016). Abgerufen am 02. Mai 2018 von http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadt-erteilt-baugenehmigung-fuer-foc-baustart-im-naechsten-jahr-1.2341039

Stadtbezirk Lennep - Stadt Remscheid. (o.D.). Abgerufen am 02. März 2016 von http://www.remscheid.de/Remscheid_Tourismus/stadtportrait/stadtbezirke/146380100000070342.php

Standort Altstadt Lennep - Google Maps. (20. September 2017). Abgerufen am 20. September 2017 von https://www.google.com/maps/place/Altstadt+Lennep/@51.192929,7.2574782,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x47b92befccef2f71:0xa64bd7ae342f55a5!8m2!3d51.1929257!4d7.2596722

Statistisches Bundesamt (Hrsg.). (Dezember 2008). Klassifikation der Wirtschaftszweige - Destatis. Abgerufen am 17. April 2018 von https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Verzeichnis/KlassifikationWZ08_3100100089004.pdf?__blob=publicationFile abgerufen

Stilwerk. (2017). Abgerufen am 31. August 2017 von http://stilwerk.com/de/about-us

Stursberg, E. (1958). Lennep und Lüttringhausen bis zur Eingemeindung nach Remscheid. In W. Engels, H. Wilms, H. Ringel, H. Holschbach, E. Stursberg, W. Rees, G. H. Halbach, E. Mengel, & A. Machtemes. Bergischer Geschichtsverein (Hrsg.), Remscheid - Geschichte einer Stadt. Remscheid: Ziegler.

Tews, A. (04. April 2017). My Urban Outlet fehlt das Zugpferd - Solinger Tageblatt. Abgerufen am 11. Juni 2017 von https://www.solinger-tageblatt.de/solingen/urban-outlet-fehlt-zugpferd-6752368.html

Trading Down - Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung mbH. (2012). Abgerufen am 26. Juni 2018 von http://www.flaechenmanagement-muenchen.de/index.php?option=com_content&view=article&id=58&Itemid=66

Über uns - City Outlet Bad Münstereifel. (2018). Abgerufen am 10. Juli 2018 von https://www.cityoutletbadmuenstereifel.com/ueber-uns/

Übersichtsplan der Stadt Lennep - Historisches Zentrum Remscheid. (1910). Remscheid.

Umrisskarte Deutschland - weltkarte.com. (2018). Abgerufen am 05. Januar 2018 von https://www.weltkarte.com/typo3temp/images/umrisskarte-deutschland.png

"Verrückte Idee" ist Wirklichkeit. (01. August 1987). Lenneper Kreisblatt.

Viebahn, E. (2002). Historisches Lennep - Die Altstadt und ihr Umfeld in Wort und Bild. (RGA-Buchverlag, Hrsg.) Remscheid: RGA-Buchverlag.

Village Map - La Roca Village. (2018). Abgerufen am 10. August 2018 von https://www.larocavillage.com/en/your-visit/village-map/

Vorläufig kein Abbruch - Gnadenfrist für Hallenbad? (13. Mai 1976). Remscheider General-Anzeiger.

Wassmuth, C. (Oktober 2006). Nutzungsänderung von einer Gaststätte in Büroräume - Alter Mark 6 in Lennep - Erdgeschoss und Obergeschoss Bestand. Hückesfeld.

Westing, F. (18. Dezember 1978). Nun wird zäh gerungen. Lenneper Kreisblatt

Wilhelm, K. (2010). Sitte, Camillo - Neue Deutsche Biographie. Abgerufen am 28. Juli 2018 von https://www.deutsche-biographie.de/pnd118797441.html#ndbcontent

Will, J. (14. November 2016). „Outlet Center Performance Report Europe 2016“: Pressemitteilung zu den Ergebnissen der Studie - Docplayer. Abgerufen am 31.

August 2018 von http://docplayer.org/49040455-An-die-vertreter-der-presse-outlet-center-performance-report-europe-2016-pressemitteilung-zu-den-ergebnissen-der-studie.html

Wuppertal-Barmen: Leben in Vielfalt. (11. Februar 2010). Abgerufen am 20. März 2017 von http://www.barmen-200-jahre.de/index.php/home/item/119-metschies

Zahlen und Fakten - Stadt Metzingen. (2018). Abgerufen am 24. März 2018 von https://www.metzingen.de/32

Zappe, J. (02. August 1980). Erhalten wird, was auf der neuen Denkmal-Liste steht. Remscheider General-Anzeiger.

Zlonicky. (1977). Einbindung der Sanierungsplanung Remscheid-Lennep in das Standardprogramm III - Prioritäten für die nächsten 5 Jahre (Anlage 2 der Beschlussvorlage 60/979 7).

Zlonicky, P., Nowatzek, G., Zlonicky, M., Pohl, H., & Schomers, M. (Februar 1976). Stadtkernsanierung Remscheid-Lennep, Sanierungs-Rahmenplan (Beschlussvorlage Anlage 1). Essen.

Anhang

Berechnung der Verkaufsflächen (Konzeptplan: erste Umsetzungsphase)

Anlage 1	**Berechnung der Verkaufsfläche**	Dissertation	Altstadtvitalisierung durch die Integration eines Outlet-Centers – Einkaufen, Wohnen und Arbeiten im Stadtquartier der Altstadt von Remscheid-Lennep	Ersteller	Monique Gerhards
				Datum	25.07.18

Konzeptplan: erste Umsetzungsphase

Adresse	Outlet-Geschäfte mit erster Priorität	Adresse	Outlet-Geschäfte mit zweiter Priorität
Kölnerstr. 38-40	8.600,00	Munsterplatz 4	97,00
Kölnerstr. 32	222,00	Munsterplatz 6	59,00
Kölnerstr. 30a	69,00	Munsterplatz 10	81,00
Kölnerstr. 23	166,00	Munsterplatz 11	99,00
Kölnerstr. 22	62,00	Munsterplatz 12	74,00
Kölnerstr. 18	88,00	Munsterplatz 13	48,00
Kölnerstr. 16	60,00	Munsterplatz 14	60,00
Kölnerstr. 13	119,00	Munsterplatz 17	61,00
Kölnerstr. 6	131,00	Munsterplatz 24	61,00
Kölnerstr. 5	149,00	Brandgasse 5	51,00
Kraspütt 1	36,00	Petersgasse 6	289,00
Kraspütt 2	65,00	Steeggasse 6	37,00
Jägergasse (Anbau Alter Markt 15)	92,00	Postraße 1 (Anbau)	303,00
Marktgasse 1	82,00	Poststraße Parkhaus (Neubau)	450,00
Kronenstr. 1	100,00	Neugasse 14	89,00
Kronenstr. 3	94,00	Gänsemarkt 8	172,00
Kronenstr. 5	51,00	Gänsemarkt 20 (Nebengebäude)	75,00
Kronenstr. 10	59,00	Gänsemarkt 20 (Neubau)	102,00
Schwelmerstr. 4	50,00	Gänsemarkt 30 (Anbau)	322,00
Schwelmerstr. 7	141,00	Wallstraße 1 (Anbau)	40,00
Schwelmerstr. 9	107,00	Wallstraße 12	203,00
Schwelmerstr. 11	103,00	Wallstraße (Kiosk)	115,00
Schwelmerstr. 14	45,00	Wallstraße 30	187,00
Schwelmerstr. 15	82,00	Wallstraße 34	375,00
Schwelmerstr. 16	50,00	Wallstraße 38-42	423,00
Schwelmerstr. 18	157,00	Wallstraße 44	37,00
Schwelmerstr. 21	86,00	Botengasse 7	52,00
Schwelmerstr. 25	495,00	Kraspütt 4	54,00
Schwelmerstr. 27	54,00	Kraspütt 6	84,00
Schwelmerstr. 31	109,00	Kraspütt 16	176,00
Schwelmerstr. 33	50,00	Kraspütt 16 (Neubau)	297,00
Schwelmerstr. 35	51,00	Kraspütt 17 (Anbau)	52,00
Schwelmerstr. 37	81,00	Spielberggasse 3	524,00
Schwelmerstr. 39	58,00	Am Stadion 1-3	341,00
Berlinerstr. 7	121,00	Am Schellenberg 1	58,00
Berlinerstr. 8	61,00	Am Schellenberg 3	71,00
Berlinerstr. 12	124,00	Am Schellenberg 6	33,00
Berlinerstr. 14	101,00	Bocksgasse 2 (Neubau)	235,00
Hinterhof (Berlinerstr. 12 + 14)	268,00	Schwelmerstr. 31 (Anbau)	207,00
Berlinerstr. 16	155,00	Fritz-Figge-Str. 10	219,00
Berlinerstr. 18	69,00	Mühlenstr. 5	163,00
Pastoratsstraße 1	283,00	Mühlenstr. 6	74,00
Alter Markt 6	131,00	Mühlenstr. 8	98,00
Alter Markt 8	93,00	Mühlenstr. 7-9	200,00
Alter Markt Neubau (ehemal. Rathaus und Nebengebäude)	380,00	Mühlenstr. 10	129,00
Munsterplatz 2	81,00	Mühlenstr. 13	71,00
Wetterauerstr. 1	99,00	Mühlenstr. 15	69,00
Wetterauerstr. 4	130,00	Mühlenstr. 13 + 15 (Neubau)	193,00
Wetterauerstr. 5	95,00	Hardtstr. 45	58,00
Wetterauerstr. 7	92,00		
Wetterauerstr. 9	91,00		
Wetterauerstr. 11	231,00		
Wetterauerstr. 8	36,00		
Wetterauerstr. 14	47,00		
Fritz-Figge-Str. 1	45,00		
Bachstr. 3	63,00		
Bachstr. 3 (Neubau)	71,00		
Summe 1	14.831,00	Summe 2	7.368,00
abzgl. 10% für sonstige Flächen	1.483,10	abzgl. 10% für sonstige Flächen	736,80
Gesamtsumme 1	13.347,90	Gesamtsumme 2	6.631,20
Gesamtsumme Verkaufsfläche 1. Umsetzungsphase	**19.979,10**		

Berechnung der Verkaufsflächen (Konzeptplan: zweite Umsetzungsphase)

Anlage 2	**Berechnung der Verkaufsfläche**	Dissertation	Altstadtvitalisierung durch die Integration eines Outlet-Centers – Einkaufen, Wohnen und Arbeiten im Stadtquartier der Altstadt von Remscheid-Lennep	Ersteller	Monique Gerhards
				Datum	25.07.18

Konzeptplan: zweite Umsetzungsphase

Adresse	Outlet-Geschäfte mit erster Priorität	Adresse	Outlet-Geschäfte mit zweiter Priorität
Kölnerstr. 38-40	8.600,00	Munsterplatz 4	97,00
Kölnerstr. 32	222,00	Munsterplatz 6	59,00
Kölnerstr. 30a	69,00	Munsterplatz 10	81,00
Kölnerstr. 23	166,00	Munsterplatz 11	99,00
Kölnerstr. 22	62,00	Munsterplatz 12	74,00
Kölnerstr. 18	88,00	Munsterplatz 13	48,00
Kölnerstr. 16	60,00	Munsterplatz 14	60,00
Kölnerstr. 13	119,00	Munsterplatz 17	61,00
Kölnerstr. 6	131,00	Munsterplatz 24	61,00
Kölnerstr. 5	149,00	Brandgasse 5	51,00
Kraspütt 1	36,00	Petersgasse 6	289,00
Kraspütt 2	65,00	Steeggasse 6	37,00
Jägergasse (Anbau Alter Markt 15)	92,00	Postraße 1 (Anbau)	303,00
Marktgasse 1	82,00	Poststraße Parkhaus (Neubau)	450,00
Kronenstr. 1	100,00	Neugasse 14	89,00
Kronenstr. 3	94,00	Gänsemarkt 8	172,00
Kronenstr. 5	51,00	Gänsemarkt 20 (Nebengebäude)	75,00
Kronenstr. 10	59,00	Gänsemarkt 20 (Neubau)	102,00
Schwelmerstr. 4	50,00	Gänsemarkt 30 (Anbau)	322,00
Schwelmerstr. 7	141,00	Wallstraße 1 (Anbau)	40,00
Schwelmerstr. 9	107,00	Wallstraße 12	203,00
Schwelmerstr. 11	103,00	Wallstraße (Kiosk)	115,00
Schwelmerstr. 14	45,00	Wallstraße 30	187,00
Schwelmerstr. 15	82,00	Wallstraße 34	375,00
Schwelmerstr. 16	50,00	Wallstraße 38-42	423,00
Schwelmerstr. 18	157,00	Wallstraße 44	37,00
Schwelmerstr. 21	86,00	Botengasse 7	52,00
Schwelmerstr. 25	495,00	Kraspütt 4	54,00
Schwelmerstr. 27	54,00	Kraspütt 6	84,00
Schwelmerstr. 31	109,00	Kraspütt 16	176,00
Schwelmerstr. 33	50,00	Kraspütt 16 (Neubau)	297,00
Schwelmerstr. 35	51,00	Kraspütt 17 (Anbau)	52,00
Schwelmerstr. 37	81,00	Spielberggasse 3	524,00
Schwelmerstr. 39	58,00	Am Schellenberg 1	58,00
Berlinerstr. 7	121,00	Am Schellenberg 3	71,00
Berlinerstr. 8	61,00	Am Schellenberg 6	33,00
Berlinerstr. 12	124,00	Bocksgasse 2 (Neubau)	235,00
Berlinerstr. 14	101,00	Schwelmerstr. 31 (Anbau)	207,00
Hinterhof (Berlinerstr. 12 + 14)	268,00	Fritz-Figge-Str. 10	219,00
Berlinerstr. 16	155,00		
Berlinerstr. 18	69,00		
Pastoratsstraße 1	283,00		
Alter Markt 6	131,00		
Alter Markt 8	93,00		
Alter Markt Neubau (ehemal. Rathaus und Nebengebäude)	380,00		
Munsterplatz 2	81,00		
Wetterauerstr. 1	99,00		
Wetterauerstr. 4	130,00		
Wetterauerstr. 5	95,00		
Wetterauerstr. 7	92,00		
Wetterauerstr. 9	91,00		
Wetterauerstr. 11	231,00		
Wetterauerstr. 8	36,00		
Wetterauerstr. 14	47,00		
Fritz-Figge-Str. 1	45,00		
Bachstr. 3	63,00		
Bachstr. 3 (Neubau)	71,00		
Mühlenstr. 2	95,00		
Mühlenstr. 3	142,00		
Mühlenstr. 5	163,00		
Mühlenstr. 6	74,00		
Mühlenstr. 8	98,00		
Mühlenstr. 7-9	200,00		
Mühlenstr. 10	129,00		
Mühlenstr. 13	71,00		
Mühlenstr. 15	69,00		
Mühlenstr. 13 + 15 (Neubau)	193,00		
Hardtstr. 45	58,00		
Am Stadion 1-3	341,00		
2. Anker	7.153,00		
Summe 1	23.617,00	Summe 2	5.972,00
abzgl. 10% für sonstige Flächen	2.361,70	abzgl. 10% für sonstige Flächen	597,20
Gesamtsumme 1	21.255,30	Gesamtsumme 2	5.374,80
Gesamtsumme Verkaufsfläche 2. Umsetzungsphase	**26.630,10**		