



**Universität Trier**  
FB VI – MA Angewandte Humangeographie

## **Masterarbeit**

zur Erlangung eines akademischen Grades des Master of Arts

**Zukünftige Stadtentwicklung im ländlichen Raum:  
*Herausforderungen und Potentiale des innerstädtischen  
Bereiches der Stadt Stadtlohn***

**Executive Summary**

Erstprüfer/-in: Prof. Dr. Andreas Kagermeier

Zweitprüfer/-in: Dr. Nadine Scharfenort

Vorgelegt von:

**Kevin Schwiderski**

Matrikelnummer: 1141727

Bahnhofstraße 26, 54292 Trier

[s6keschw@uni-trier.de](mailto:s6keschw@uni-trier.de)

Abgabetermin:

01.03.2021

## Kennzahlen

<b>Titel</b>	<b>Zukünftige Stadtentwicklung im ländlichen Raum: Herausforderungen und Potentiale des innerstädtischen Bereiches der Stadt Stadtlohn</b>
<b>Forschungsfrage</b>	<b>Inwiefern bedarf es einer Neuausrichtung der bestehenden Innenstadtentwicklung in Stadtlohn und wie kann diese zukünftig gestaltet werden?</b>
<b>Kapitel</b>	<b>7</b>
<b>Anzahl Textseiten</b>	<b>138</b>
<b>Anzahl Abbildungen</b>	<b>42</b>
<b>Anzahl Tabellen</b>	<b>3</b>
<b>Methoden</b>	<b>Literaturrecherche, Kartierungen, Experteninterviews</b>

### Relevanz und Zielsetzung der Arbeit

Der ländliche Raum – nicht nur definitorisch ein kontrovers diskutiertes Themenfeld in Wissenschaft und Politik. Geprägt durch wirtschaftliche, strukturelle und gesellschaftliche Veränderungsprozesse stehen insbesondere die kommunalen Innenstädte peripherer Regionen in Deutschland vor zukünftig neuen Herausforderungen hinsichtlich ihres Erhalts und ihrer Konkurrenzfähigkeit im regionalen und überregionalen Standortwettbewerb. In der Vergangenheit wurden Strategien für eine Steigerung innerstädtischer Attraktivität lediglich in Großstädten umgesetzt. Im Umkehrschluss wurden die Ortskerne der ländlichen Regionen außer Acht gelassen. Doch sind es eben die ländlichen Innenstädte, die aufgrund des demographischen Wandels, der stetigen Abwanderung der meist jungen Bevölkerung, sowie dem immer größer werdenden Online-Handel, vor neuen Herausforderungen bezüglich einer Reaktivierung der Ortskerne stehen. Die anhaltende Corona-Pandemie verstärkt dabei nochmals die bereits heute erkennbaren Auswirkungen in den peripheren Innenstädten. Geringe innerstädtische Frequentierung und steigende Leerstandsquoten charakterisieren dabei lediglich

einen Teilaspekt der zukünftig anzugehenden Herausforderungen für die betroffenen Kommunen der ländlichen Räume. Daher bedarf es, insbesondere in diesen, einer, an den technologischen Fortschritt und der Digitalisierung angepassten, Erarbeitung neuer Konzepte für eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung. In der vorliegenden Masterthesis wurde diesbezüglich das Fallbeispiel der westmünsterländischen Mittelstadt Stadtlohn herangezogen, da eben dort Handlungsbedarf hinsichtlich einer Neuausrichtung der bisherigen Innenstadtentwicklung besteht.

Das Ziel der erarbeiteten Forschungsarbeit war es dabei, neben der theoretischen Darstellung der Möglichkeiten für eine zukünftig erfolgreiche Entwicklung, einen innovativen Beitrag für die Stadtlohner Verwaltung, insbesondere für das lokale Citymanagement zu leisten, indem die bestehenden Problematiken, aber auch die vorhandenen Potentiale aufgezeigt und Handlungsempfehlungen für eine geeignete Neuausrichtung der Innenstadtentwicklung ausgesprochen werden.

## **Aufbau der Arbeit**

Die erarbeitete Forschungsarbeit ist in sieben Hauptkapitel mit dazugehörigen Unterkapiteln gegliedert, sodass der berühmte „rote Faden“ von der Einleitung bis zum abschließenden Fazit erkennbar bleibt. Nachdem im einleitenden Kapitel unter anderem die Relevanz der Thematik, sowie die Vorgehensweise und die angewandten Methoden herausgestellt wurden, erfolgt im zweiten Kapitel die Erarbeitung einer theoretischen Grundlage. Diese soll dem Leser einen gesamtheitlichen Eindruck in die zu behandelnde Thematik ermöglichen. Im dritten Kapitel wird das ausgewählte Fallbeispiel der Mittelstadt Stadtlohn miteinbezogen. Neben der Historie, sowie der geographischen Einordnung erfolgt in diesem Kapitel eine Vorstellung der vorherrschenden Bevölkerungsstruktur. Im vierten Hauptkapitel wird unter Einbezug von angefertigten Kartierungen, der innerstädtische Bereich von Stadtlohn vorgestellt. Des Weiteren lassen sich an dieser Stelle erste Eindrücke bezüglich einer notwendigen Neuausrichtung der innerstädtischen Entwicklung generieren. Das darauffolgende Kapitel stellt den, für die abschließende Beantwortung der erarbeiteten Forschungsfrage, relevantesten Baustein der vorliegenden Masterthesis dar. Hier werden die durchgeführten Experteninterviews, mithilfe einer qualitativen Inhaltsanalyse, behandelt. Im Anschluss an die Analyse werden Handlungsempfehlungen hinsichtlich einer erfolgreichen

Innenstadtentwicklung ausgesprochen, sodass im abschließenden Fazit die Forschungsfrage fundiert beantwortet werden kann.

## **Methoden**

Im Zuge der Masterthesis wurden verschiedene Forschungsmethoden für die Generierung neuen Datenmaterials angewendet. Diese verhelfen dabei, relevante Informationen hinsichtlich der Forschungsfrage zu erhalten. Diesbezüglich wurden unter anderem Kartierungen des Stadtlohnener Innenstadtbereiches angefertigt. Diese verdeutlichen neben dem Status Quo des vorhandenen Bestandes, erste Eindrücke bezüglich einer notwendigen Neuausrichtung der innerstädtischen Entwicklung. Des Weiteren wurden drei Experteninterviews durchgeführt. Im Mittelpunkt dieser stand dabei insbesondere die Wahrnehmung der relevantesten Innenstadttakteure – der Bürger, der Händler und die Verwaltung. Mithilfe der unterschiedlichen Ansichten konnten, im Rahmen einer qualitativen Inhaltsanalyse, Differenzen herausgestellt und Handlungsempfehlungen erarbeitet werden. Im Fokus der angewandten Methoden stand dabei stets die eingangs aufgestellte Forschungsfrage, sowie die dazugehörigen Unterfragen.

### **Forschungsfrage:**

**Inwiefern bedarf es einer Neuausrichtung der bestehenden Innenstadtentwicklung in Stadtlohn und wie kann diese zukünftig gestaltet werden?**

### **Unterfragen:**

**Welche Herausforderungen und Potentiale bezüglich einer zukünftig erfolgreichen Innenstadtentwicklung bestehen im Innenstadtbereich von Stadtlohn?**

**Mithilfe welcher Maßnahmen soll den bestehenden Herausforderungen entgegengewirkt und vorhandene Potentiale genutzt werden?**

**Inwieweit werden die Ansichten und Meinungen aller relevanten Innenstadttakteure berücksichtigt und in die Umsetzung miteinbezogen?**

## Ergebnisse

Unter Berücksichtigung aller erhobenen Daten konnten klare Ergebnisse bezüglich der, in Stadtlohn dringend benötigten, Neuausrichtung der Innenstadtentwicklung generiert werden. Zum einen zeigt die durchgeführte Bestandaufnahme, welche auf Grundlage der Kartierungen basiert, dass der innerstädtische Bereich von Stadtlohn enormen Handlungsbedarf hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur, sowie des bestehenden Angebotes aufweist. Neben der fehlenden Struktur der Innenstadt, stellt das monotone, lückenhafte Angebot eine zukünftig anzugehende Herausforderung dar. Insbesondere der gastronomische Sektor ist nur unzureichend ausgebaut, lässt jedoch, bei geeigneter Umsetzung von Maßnahmen, ein zukünftiges Potential erkennen. Besonders deutlich wird auch, dass der kommunale Einzelhandel von der Textilindustrie dominiert wird. Generell kein negativer Aspekt, fehlt es in Stadtlohn an dieser Stelle jedoch an differenziertem Angebot, welches an die sich wandelnden Bedürfnisse der Bevölkerung, sowie den technischen Fortschritt und der Digitalisierung angepasst ist. Eine weitere Herausforderung stellt zukünftig auch die Beseitigung der innerstädtischen Leerstände dar. Im Rahmen der Kartierungen konnten insgesamt 17 Flächen als Leerstände kartiert werden. Diese prägen aktuell das innerstädtische Stadtbild von Stadtlohn.

Auch die durchgeführten Experteninterviews bestärken die Annahme, dass enormer Handlungsbedarf seitens der städtischen Verwaltung besteht. So fordern der befragte Bürger, sowie die Einzelhändlerin den Ausbau des gastronomischen Sektors, sowie der Angebotsvielfalt. Generell lassen sich eben diese Befragten als unzufrieden mit dem innerstädtischen Bereich definieren. Auch der befragte Geschäftsführer des lokalen Stadtmarketings scheint mit den bestehenden Problemen vertraut. Dabei verweist er im Rahmen des Interviews jedoch darauf, dass nicht ausschließlich die kommunale Verwaltung, sondern vielmehr alle relevanten Innenstadtakteure gemeinsam an einer Entwicklung der Innenstadt arbeiten müssen. Trotz einer Vielzahl an Versuchen, gelang es bis dato nicht, teilweise banale gestalterische Maßnahmen für die Steigerung der innerstädtischen Attraktivität umzusetzen und einen gemeinsamen Konsens zu finden. Somit wurde anhand der Expertengespräche deutlich, dass das grundlegende Problem nicht ausschließlich durch die geringe Frequentierung oder die steigenden Leerstandsquoten charakterisiert ist, sondern vielmehr der Blick auf die lokalen Akteure gelegt werden muss. Der Aspekt der mangelnden Kooperations-, sowie Kommunikationsbereitschaft seitens mancher Händler oder Hauseigentümer erschwert eine Neuausrichtung der innerstädtischen Entwicklung von Stadtlohn massiv. Auch für das neuimplementierte Amt des Citymanagers ist eine Realisierung von fördernden Maßnahmen

ein schwieriges Handlungsfeld, da die teilweise konservativ geprägte Händler-, und Bevölkerungsstruktur eine Umsetzung erschweren. Hinzu kommen Konkurrenzgedanken, sowie die fehlende Identifikation mit der Innenstadt, die eine Neuausrichtung der Innenstadtentwicklung notwendig machen. Diesbezüglich wurden Handlungsempfehlungen ausgesprochen, die zukünftig umzusetzende Maßnahmen beinhalten und dabei verhelfen sollen, sich der Thematik einer zielgerichteten Entwicklung zu stellen und sich mit dieser auseinanderzusetzen.

## **Handlungsempfehlungen**

Auf Grundlage der erhobenen Daten kann deutlich herausgestellt werden, dass die Innenstadt von Stadtlohn trotz der bestehenden Herausforderungen auch Potentiale aufweist, die es zukünftig zu nutzen gilt. Hierbei müssen unter anderem Maßnahmen wie beispielsweise die angeführte Quartiersentwicklung forciert werden. Diese ermöglicht, bei geeigneter, zielgerichteter Umsetzung, eine langfristige Umstrukturierung und Umnutzung des vorhandenen Bestandes. Bei erfolgreicher Umsetzung führt die Quartiersentwicklung zukünftig zu einer Steigerung der innerstädtischen Frequentierung, der Aufenthaltsdauer, sowie der Aufenthaltsqualität. Insbesondere im Bereich der Gastronomie muss das bestehende Potential genutzt werden. Weiter gilt es zukünftige Projekte, wie das Großprojekt des Berkelumbaus, erfolgreich zu realisieren. Durch die Fokussierung der Potentiale kann der Verfall des innerstädtischen Bereiches von Stadtlohn aufgehalten werden.

Neben der Forcierung der bestehenden Potentiale müssen auch vorhandene Kommunikations-, sowie Kooperationsbarrieren abgebaut werden. An dieser Stelle muss die kommunale Verwaltung eine Möglichkeit finden, die bisher unkooperativen Innenstadtakeure von der Dringlichkeit einer Neuausrichtung zu überzeugen und ihnen verdeutlichen, dass Konkurrenzgedanken und konservative Denkweisen eine zukünftig erfolgreiche Entwicklung bremsen. Hier können weitere Arbeitskreise, sowohl mit den Händlern, als auch mit den Hauseigentümern implementiert werden, in denen gemeinsam an Lösungsansätzen gearbeitet wird. Hier muss jedoch nochmals die Bereitschaft der Akteure angeführt werden. Darüber hinaus muss neben der Kooperation zwischen Händlern, Hauseigentümern und Verwaltung auch die Kommunikation mit den lokalen Bürgern gesteigert werden. Mithilfe von Bürgerversammlungen ist es zukünftig möglich die Bevölkerung in bestimmte Prozesse zu integrieren. Dadurch kann unter anderem eine Transparenz der Verwaltung geschaffen und die

Identifikation der Bevölkerung mit der Stadt Stadtlohn gesteigert werden. Des Weiteren kann mithilfe aller beteiligten Akteure versucht werden, ein Alleinstellungsmerkmal zu erarbeiten, um Stadtlohn auch nach außen attraktiv zu gestalten. Somit ist abschließend festzuhalten, dass der Verfall des innerstädtischen Bereiches nur dann erfolgreich aufgehalten werden kann, wenn der wichtigste Baustein, die Gemeinschaft, hinter einer Neuausrichtung der kommunalen Innenstadtentwicklung von Stadtlohn steht.