Ein integriertes Handlungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept für das Zentrum der Stadt Billerbeck

1. Einleitung…… ……2

2. Rahmenbedingungen ……3
2.1. Lage und Gebietsdefinition…… ……3
2.2. Historische Entwicklung ……5
2.3. Touristische Entwicklung……..6
2.4. Demographische Entwicklung ……7
2.5. Rahmenbedingungen der Innenstadtentwicklung……7

3. Bestandsanalyse……8
3.1. Nutzungsverteilung……8
3.2. Stadtbild ……13
3.3. Verkehr……20
3.4. Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen und dem Netzwerk Innenstadt ……21
3.5. Zusammenfassung der Chancen und Defizite……22

4. Leitbild und Ziele ……22

5. Maßnahmen- und Handlungskonzept ……23
5.1. Öffentlicher Raum……23
5.2. Öffentliche Bauten……25
5.3. Private Initiativen……..25

6. Maßnahmenkatalog und Zeitrahmen……26

7. Schlussbemerkung……31

Anhang: Veranstaltungen mit verschiedenen Akteuren

1. Einleitung

Billerbeck als Kleinstadt im Münsterland hat in den letzten Jahrzehnten von der Nähe zu den Ballungsräumen profitiert. Als staatlich anerkannter Erholungsort hat ein wesentliches Augenmerk auf dem Tourismus geruht. Aber auch als Wohnort mit guter Verkehrsanbindung nach Münster oder in das nördliche Ruhrgebiet hat es stetiges Bevölkerungswachstum erlebt. In vierzig Jahren konnte Billerbeck auf eine Steigerung von 30 % bauen. Zukünftig wird die Stadt eine Wende erleben und seine Entwicklung vom stetigen Wachstum auf Stagnation und Schrumpfung umstellen müssen. Das Augenmerk wird sich zudem auf die 60+ Generation und ihre besonderen Bedürfnisse richten. Ein wichtiger Punkt für eine hohe Lebensqualität, aber auch für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des örtlichen Einzelhandels ist dabei die Stärkung der Innenstadt. Eine **hohe städtebauliche Qualität**, die **Barrierefreiheit** und der **Erhalt einer Stadt der kurzen Wege** sind dabei die Grundsätze.

Bereits in den 70er und 80er Jahren wurden im Rahmen der Stadtsanierung die Weichen für die weitere Entwicklung der Innenstadt in Billerbeck gestellt. Die Auslagerung der früheren Molkerei Suwelack schaffte Raum für eine weitere Geschäfts- und Wohnentwicklung. Durch die Schaffung des sog. Inneren Ringes wurde die Innenstadt zudem vom Durchgangsverkehr befreit, so dass die Haupteinkaufsstraße „Lange Straße“ zur Fußgängerzone weiterentwickelt werden konnte. Hintere Erschließungen und ausreichend Parkplätze sichern die Situation ab.
Durch eine durchdachte Überplanung des Stadtgebietes gelang die Zuweisung der unterschiedlichen Nutzungsformen. Bereits im Jahre 1985 beschloss der Rat eine Gestaltungssatzung, in der er differenziert Vorgaben für die Gestaltung von Fassaden und von Werbeanlagen machte. Die überwiegend guten Ergebnisse sind heute im Stadtbild zu sehen.

Billerbeck ist geprägt von inhabergeführtem Einzelhandel und verfügt über einige besonders starke Frequenzbringer, die jedoch nicht im Untersuchungsgebiet liegen. Von gehobener Qualität ist die Gastronomie, die von der hohen Aufenthaltsqualität in der Stadt profitiert.
Allerdings gelingt es Billerbeck trotz überdurchschnittlicher einzelhandelsrelevanter Kaufkraft und trotz guter Zahlen im Bereich der Übernachtungen und der touristischen Tagesgäste nicht mehr die Kaufkraftabflüsse aufzufangen. Billerbeck hat attraktive Konkurrenz durch das nahe Oberzentrum Münster, aber auch durch Coesfeld als Mittelzentrum.

Das erste Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck wurde durch den Rat der Stadt Billerbeck am 13. Juli 2010 beschlossen. Es erfolgte im Rahmen der politischen Diskussion und öffentlichen Erörterung eine umfangreiche Bürgerbeteiligung und somit auch eine Sensibilisierung für das Thema. Die Werbegemeinschaft Billerbeck, die Unternehmensinitiative Innenstadt Billerbeck und die Stadt Billerbeck nehmen sich des Themas aktiv an und haben bereits einige Projekte zur Stärkung der Frequenz umgesetzt.

Billerbeck gehört zur LEADER-Region Baumberge, die sich das **Leitprojekt Barrierefreie Baumberge** vorgenommen hat. Die beteiligten Städte und Gemeinden Coesfeld, Havixbeck, Nottuln, Rosendahl und Billerbeck sehen einen Standortvorteil, der auszubauen ist. Die Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen und im gewerblichen Raum sowie die Attraktivitätssteigerung des vorhandenen lokalen Fachhandels sind die Ziele der Bestrebungen.

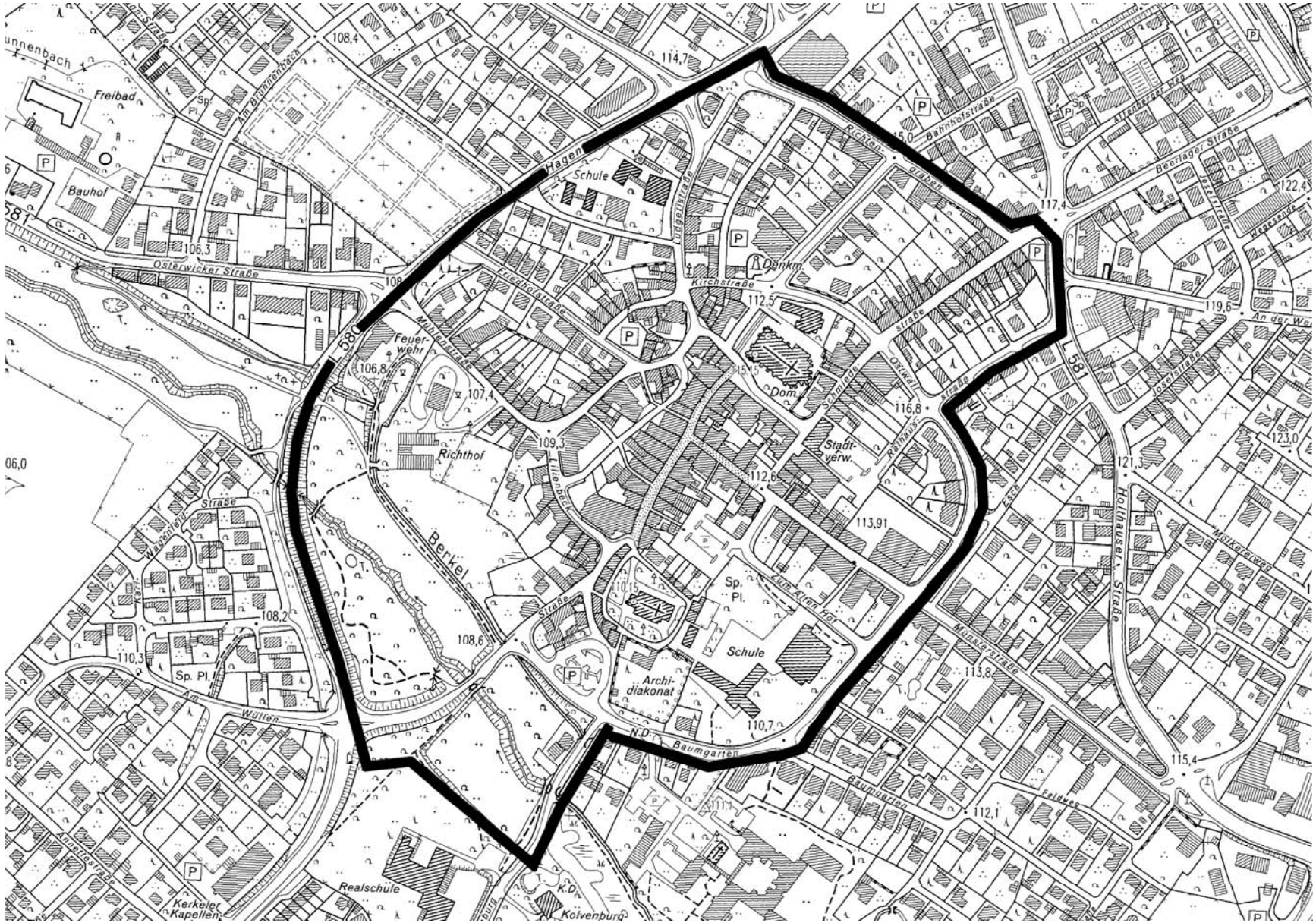
Begleitet und unterstützt wird dieses Thema durch die Interessengemeinschaft Barrierefreies Billerbeck (IBB), in der sich Personen mit unterschiedlichen Behinderungen, aber auch Nichtbehinderte zusammengefunden haben. Die Interessengemeinschaft hat sich auch bereits in dem Leader-Prozess sehr aktiv beteiligt und ist auch in der Lokalen Aktionsgruppe der Leader-Region Baumberge vertreten.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fördermittel aus dem Stadterneuerungsprogramm des Landes ist die Einbettung aller Maßnahmen in eine städtebauliche Gesamtentwicklung (Integriertes Handlungskonzept). Ziel dieses Integrierten Handlungskonzeptes ist es, die bestehende Situation detailliert zu untersuchen, um Defizite zu identifizieren, positive Elemente und Strukturen zu ermitteln und Leitbilder und Planungsziele vor dem Hintergrund der angestrebten Innenstadtentwicklung zu formulieren.
Abschließend wird ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept aufgestellt, in dem auch die bisher umgesetzten bzw. geplanten Maßnahmen eingebettet sind.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Lage und Gebietsdefinition

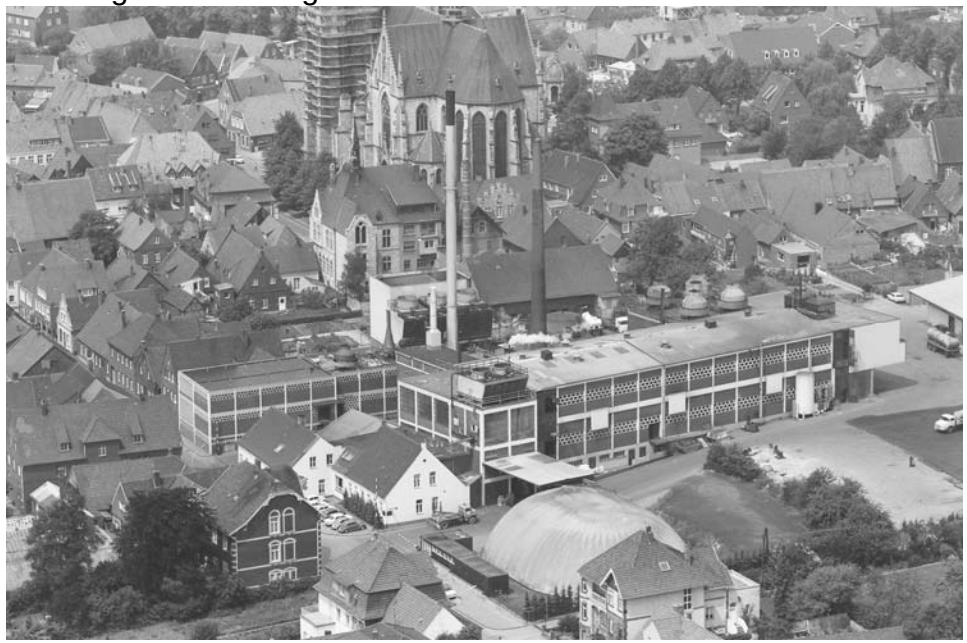
Das zu betrachtende Gebiet ist das Zentrum Billerbecks. Billerbeck ist monozentrisch organisiert mit den Kirchen und der historischen Altstadt in der Mitte. Abgegrenzt wird das Gebiet durch die Straßen, welche den historischen Ortsteil einrahmen. Die nordwestliche Abgrenzung wird durch die L 580 bestimmt, von der, die Berkelaue durchschneidend, die Einfahrt in das Zentrum ein städtebaulicher prägnanter Punkt ist. Einbezogen ist auch ein Teil der Berkelaue, welche das Naherholungsgebiet der Stadt mit direkter Nähe zur Innenstadt ist.
Das Zentrum mit der Fußgängerzone und den angrenzenden Gebieten weist eine innenstadttypische Misch- und Kernnutzung auf. Im Kern ist in den Erdgeschossen Einzelhandel und in den Obergeschossen sind Dienstleistungen oder Wohnen angesiedelt. In den Randlagen ist auch in den Erdgeschossen Wohnnutzung vorhanden. Weithin sichtbare Eckpfeiler der Innenstadt sind die beiden Kirchen mit ihren Plätzen, welche durch die Fußgängerzone miteinander verbunden sind. Das Gebiet ist bei allen Billerbecker Bürgern klar als Zentrum Billerbecks im Bewusstsein verankert. Mit Ausnahme eines kleinen Bereiches beinhaltet das Gebiet den im Einzelhandelskonzept ermittelten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Billerbeck.



Abgrenzung des Untersuchungsraumes (Festgelegt als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB)

2.2. Historische Entwicklung

Gerade die historische Innenstadt hat in der Vergangenheit bereits gravierende Umbaumaßnahmen erlebt. Durch den Neubau des Billerbecker Doms vor 100 Jahren, für den die alte Ludgeruskirche und das Rathaus weichen mussten, wurde das unverwechselbare Wahrzeichen Billerbecks geschaffen. Aufgrund der Tallage Billerbecks sind die Turmspitzen weithin sichtbar und zeigen jedem Besucher den Weg zum Zentrum.
Durch die bereits beschriebene Aussiedlung der ehemaligen Molkerei Suwelack und anderer innerstädtisch gelegener Betriebe sowie die Neuorganisation der inneren Verkehrsführung wurden maßgebliche Weichen für Billerbeck gestellt. Die damals stark umstrittenen Sanierungsmaßnahmen sind heute selbstverständlicher Bestandteil der Stadtstruktur und haben ihren wesentlichen Beitrag zur Entwicklung Billerbecks geleistet.



(Luftbild auf die Firma Suwelck vor dem Dom von 1972)

Wohnbebauung heute

Im 2. Weltkrieg wurde Billerbeck weitestgehend verschont, so dass heute eine Vielzahl von Denkmälern und erhaltenswerter Bausubstand aus verschiedenen Jahrhunderten erhalten wurde. Viele werden von ihren Eigentümern liebevoll erhalten und gepflegt. Aufgrund der schweren Wiedervermietung leerstehender Geschäftslokale wird jedoch nicht immer der notwendige Renovierungsbedarf erkannt bzw. werden Sanierungsmaßnahmen zurückgestellt.

Hier gilt es, verstärkt Augenmerk darauf zu verwenden und durch Maßnahmen im öffentlichen Bereich oder Hilfestellungen bei Umnutzungen und Einzelmaßnahmen eine Häufung von Leerständen und eine Trading-down-Entwicklung zu verhindern. Die historische Bausubstanz und die Kompaktheit der Innenstadt machen die Qualität der „guten Stube“ der Stadt aus.

2.3. Touristische Entwicklung

Der Tourismus ist ein wichtiges Standbein in Billerbeck. Rund 80.000 Übernachtungen in Hotel- und Gaststättenbetrieben, Pensionen und Ferienwohnungen zählt die „Perle der Baumberge“ im Jahr und ist damit führend im Kreis Coesfeld vor den größeren Städten Dülmen und Coesfeld. Der staatlich anerkannte Erholungsort und Wallfahrtsort liegt im Herzen der Erlebnisregion „Baumberge“, einer waldreichen Hügellandschaft, die besonders für die Rad- und Wandertouristen geeignet ist. Mit der „Baumberger Sandsteinroute“ verfügt Billerbeck und die Region „Baumberge“ über eine spezielle Rad- und Wanderroute, die den Gästen die Möglichkeit bietet, auf gut ausgeschilderten Rundwegen über 200 große und kleine Bauwerke aus dem Baumberger Sandstein zu entdecken, der heute noch in Steinbrüchen in den Baumbergen abgebaut wird.
Auch die „100-Schlösser-Route“, die „Königin“ unter den Radrouten des Münsterlandes, verläuft durch Billerbeck und die Baumberge und führt den Radtouristen zu etlichen Burgen, Schlössern und Herrenhäusern in der Region.
In Zusammenarbeit mit der 3. Berkelkompanie soll in diesem Jahr der Rad-Wanderweg entlang der Berkel von Billerbeck nach Zutphen realisiert werden, ein weiteres, dann grenzüberschreitendes Projekt.

2010 ist das „Natur-Tourismus-Konzept“ für Billerbeck und die Nachbarorte Coesfeld, Havixbeck, Nottuln und Rosendahl mit einer Installation von Informationstafeln und der Herausgabe der Broschüre „Der Natur auf der Spur“ gestartet. Auch dieses Konzept ist ein gemeinsames Leader-Projekt der Leader-Region Baumberge.

Einen weiteren Impuls für die touristische Entwicklung erhofft sich die Leader-Region-Baumberge durch die Umsetzung des Zieles der barrierefreien Baumbergeorte. Hier soll sich ein Alleinstellungsmerkmal für die Region ergeben, das insbesondere die ältere Generation und auch Behinderte ansprechen soll.

Eine touristische Beschilderung in Form von über 50 blau-weißen Wegweisern, farblich angepasst an das Billerbecker Wappen, weist dem Touristen den Weg zu den vielen Sehenswürdigkeiten aus sieben Jahrhunderten und zu den wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Die Beschilderung geht von den großen Parkplätzen aus und ist durch eine Achse vom Bahnhof bis zum Kreiskulturzentrum Kolvenburg geprägt.

Das relativ gute Image der Stadt beruht hauptsächlich auf dem gepflegten Stadtbild, mit viel Grün, der Qualität und dem guten Service der Beherbergungsbetriebe sowie den kulturellen Angeboten. Billerbeck kann damit im touristischen Bereich auf einer guten Basis aufbauen. Das touristische Potential muss jedoch weiter entwickelt werden, um auch in Zukunft in dem starken Wettbewerb mit anderen Regionen bestehen zu können. Der Tendenz der abnehmenden Aufenthaltsdauer sowie erster Rückgänge bei den Übernachtungszahlen muss entgegengewirkt werden. Eine weitere Orientierung zu Angeboten für eine älter werdende Bevölkerung bietet Wachstumschancen, die es zu nutzen gilt.

2.4. Demographische Entwicklung

Heute leben in der Stadt Billerbeck knapp 11.700 Einwohner. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung Münster wird die Einwohnerzahl in Billerbeck bis zum Jahre 2030 auf 11.170 Einwohner sinken. Das Meridian-Alter der Bevölkerung steigt gleichzeitig von 40,9 Jahren in 2008 auf 48,6 Jahre an. Der Anteil der Menschen, die älter sind als 65 Jahre, steigt stetig.
Daraus ergeben sich auch städtebaulich erhebliche Aufgaben für Billerbeck. Zum einen sind die Wohnbedürfnisse älterer Menschen andere als von Familien, die es insbesondere in das freistehende Einfamilienhaus mit Garten zieht. Vermehrt wird es Ein- und Zweipersonenhaushalte geben, die neben einer überschaubaren Wohnung eher eine integrierte Lage und ein gutes Serviceangebot der Umgebung benötigen. Die Ausweisung neuer Baugebiete wird nicht mehr in dem Maße benötigt wie früher. Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen in barrierefreien, stadtnahen Wohnanlagen steigt stetig. Auch alternative Wohnformen sind dabei eine denkbare Alternative. Zur Wohnqualität gehören zudem naheliegende Grünflächen mit übersichtlichen Wegestrukturen, Sitzmöglichkeiten und stolperfreien Wegeoberflächen.
Neben den Wohnbedürfnissen ist es aber auch die Infrastruktur, die sich den Bedürfnissen einer älter werdenden Bevölkerung anpassen muss. Die Barrierefreiheit auch im Straßenbau ist dabei für die öffentliche Hand eine neue Herausforderung. Zudem bieten heute noch bestehende Angebotslücken auch Chancen für die Zukunft. Insbesondere im Dienstleistungsbereich und im serviceorientierten Einzelhandel wird zukünftig noch ein Wachstumspotential liegen. Gerade für eine älter werdende Bevölkerung ist ein umfassendes Angebot vor Ort wesentlich. Der Erhalt wichtiger Versorgungseinrichtungen, sei es mit Gütern des täglichen Bedarfes oder ärztlicher Versorgung, ist auch im Hinblick auf mobilitätseingeschränkte Einwohner ein wichtiger Standortfaktor.

2.5. Rahmenbedingungen der Innenstadtentwicklung

Ganz wesentliche Berücksichtigung muss in jeglicher Entwicklungsstrategie die historische Bausubstanz Billerbecks finden. Die Denkmäler und Kulturgüter sind fest im Stadtbild verankert und tragen wesentlich zur Identifikation der Einwohner mit ihrer Stadt bei. Neben dem Denkmalrecht, welches die Denkmäler und ihre Umgebung über entsprechende Rechtsvorschriften schützt, gilt für die Billerbecker Innenstadt eine Gestaltungssatzung, welche zum Schutz der Eigenart des Orts- und Straßenbildes für die Baukörpergestaltung, Werbeanlagen und Nebenanlagen im Straßenraum Vorgaben macht.

Die Satzung hat sich grundsätzlich bewährt. Sie ist jedoch mittlerweile 25 Jahre alt und trifft einige Regelungen, welche überarbeitungswürdig sind. Sie soll zwar nicht grundsätzlich in ihrer Zielsetzung geändert werden, insbesondere unter dem Aspekt gemeinsamer Lichtkonzepte und sich ändernder Präsentation im Einzelhandel soll als Bestandteil des Handlungskonzeptes eine Überarbeitung erfolgen. Hierbei wird auch eine Unterscheidung zwischen Denkmalbereichen und neuen Bebauungen angestrebt. Hintergrund ist die unterschiedliche Sensibilität der Baustrukturen, welche früher nicht so differenziert betrachtet wurde.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck ist das im Untersuchungsraum gelegene Stadtzentrum als Mischgebiet dargestellt. Es wird im Einzelhandelskonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eingeordnet. Hier konzentrieren sich Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie.
Beides unterstreicht die Bedeutung und wesentliche Funktion des Gebietes und insbesondere der Lange Straße als Einkaufsstraße.

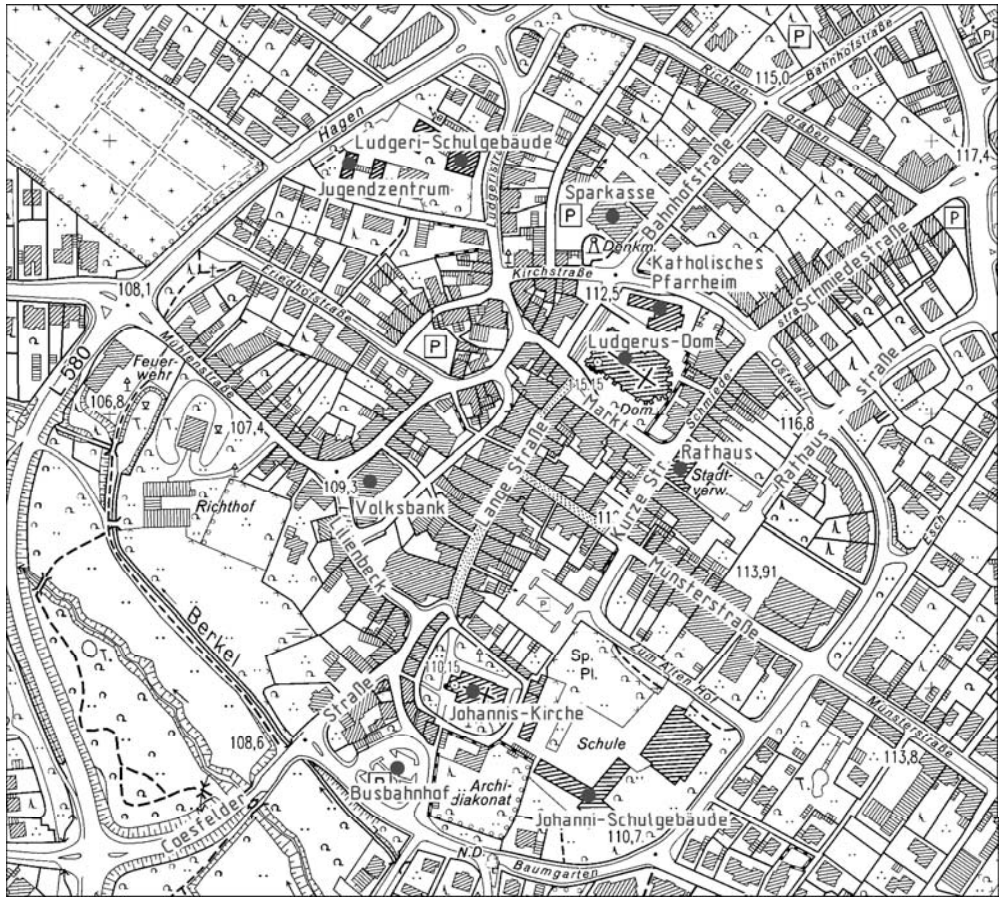
Das Integrierte Handlungskonzept ist nicht an die Vorgaben bestehender Bauleitpläne gebunden. Für die vorhandenen Bauleitplanungen soll vielmehr die Möglichkeit offen gehalten werden, ob das Ergebnis des Handlungskonzeptes die Änderung von bestehendem Planungsrecht in einigen Bereichen sinnvoll erscheinen lässt.

3. Bestandsanalyse

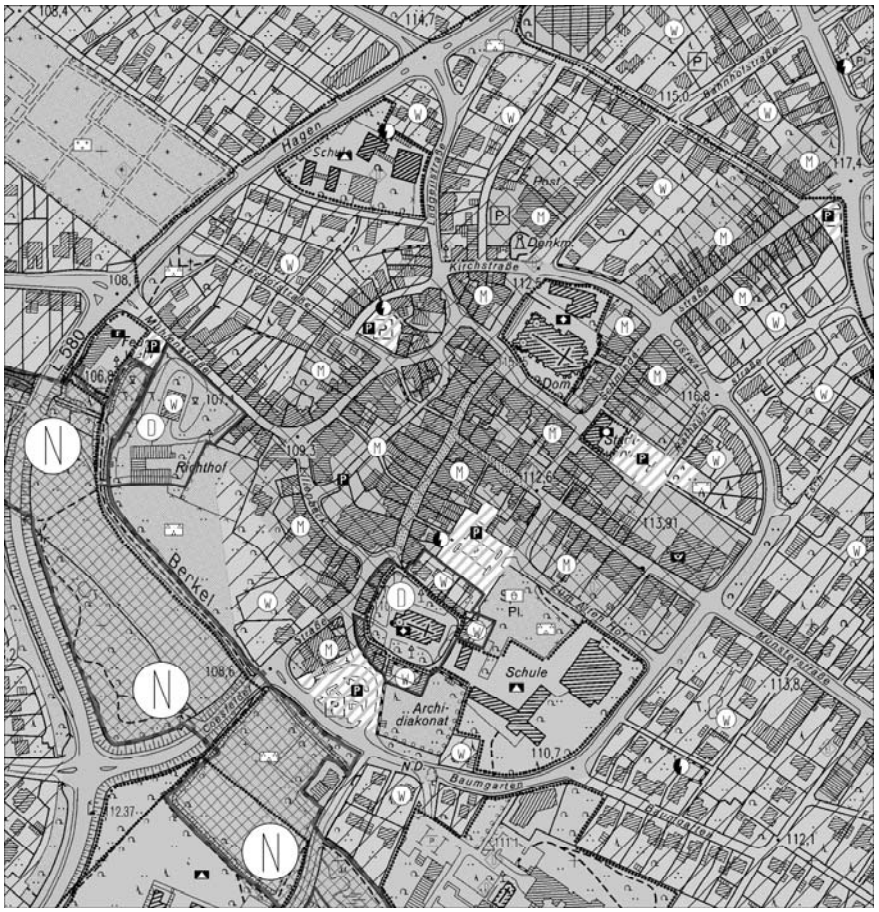
3.1. Nutzungsverteilung

Haupteinkaufsstraße und Fußgängerzone ist in Billerbeck die Lange Straße. Sie verbindet die romanische Johanniskirche (mit dem erhaltenen Speicherhäuschen-Ensemble) mit dem neugotischen Ludgerus-Dom. Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es auf dem Markt am Dom und auf der Münsterstraße, die ebenfalls teilweise eine Fußgängerzone ist. Die Einzelhandelsnutzungen sind durchmischt mit Dienstleistungen und Gastronomie. Das Rathaus und das Katholische Pfarrheim sind im Untersuchungsgebiet angesiedelt. Auch das Jugendzentrum und die Grundschulen sind mit zwei Standorten enthalten, wobei das weitläufige Umfeld des Johanni-Schulgebäudes neben dem Schulbetrieb auch der Allgemeinheit dient. Auf dem Gelände befinden sich der multifunktional genutzte, in die Jahre gekommene Schulplatz sowie eine Grünfläche mit Spielplatz. Ebenfalls im Untersuchungsgebiet liegen die Sparkasse und das solitäre Gebäude der Volksbank (Bau aus den 70er Jahren). Auch der Busbahnhof ist Bestandteil des Untersuchungsgebietes sowie die Verbindungen und Teile des Naturschutzgebietes Berkelaue.

Billerbeck ist ein Grundzentrum, hat aber mit 2 qm pro Einwohner den Einzelhandelsflächenbesatz eines Mittelzentrums. Ursächlich hierfür ist jedoch nicht eine besonders gute Ausstattung mit Geschäften in der Fußgängerzone, sondern neben Lebensmittelmärkten bestehen drei weitere Einzelhändler, die sich über die letzten Jahrzehnte am Rande und außerhalb des Zentrums entwickelt haben (Textilien, Schuhe, Gartenfachmarkt).



Wichtige Einrichtungen im Untersuchungsraum



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Wohnen

In den Haupteinkaufslagen ist Wohnnutzung in den Obergeschossen, in Seitenstraßen und in Straßen ohne Handel und Gastronomie auch in den Erdgeschossen anzutreffen. Es ist eine Mischung von Eigenheimen und Geschosswohnungsbau unterschiedlichen Alters und Ausstattung vorhanden. Auf der durch die Firmenauslagerung Suwelack freigewordenen Fläche sind attraktive barrierefreie Wohnungen entstanden, die stark nachgefragt werden. Freie Grundstücke für Wohnbebauung gibt es im Untersuchungsraum insbesondere an der Rathausstraße. Die Straße wurde erst nach Aussiedlung der Firma Suwelack und der Erstellung des inneren Ringes gebaut. Sie erschließt insbesondere private Grundstücke, die bereits durch Bebauungspläne für Geschosswohnungsbau gesichert sind. Hier liegt noch ein erhebliches Potential zur Realisierung von barrierefreien Wohnungen, das jedoch ohne die Privateigentümer nicht genutzt werden kann.

Neben den Denkmälern gibt es auch andere erhaltenwerte historische Bausubstanz. Nicht alle Gebäude konnten bereits den heutigen Wohnansprüchen gemäß umgebaut und aufgewertet werden. Einige ältere Gebäude sind in den letzten Jahren auch einer Neubebauung gewichen. Es handelte sich um nicht besonders erhaltenswerte Gebäude, die modernen Wohnungen, die sich optisch in das Stadtbild einfügen, Platz gemacht haben.

(neu und alt nebeneinander)

(barrierefreier Neubau neben Altbestand)

Handel und Leerstand

Die Billerbecker geben mehr Geld im Einzelhandel aus als der Bundesdurchschnitt, aber immer weniger davon in der eigenen Stadt. Diese Entwicklung bestätigen die Kaufkraft- und Umsatzdaten, die die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) jedes Jahr ermittelt. Die Zentralitätskennziffer von 75,5 zeugt von einem beträchtlichen Kaufkraftabfluss ins Umland. Das ist für ein Grundzentrum zwar nicht ungewöhnlich - sollte sich aber nicht verstärken.

Billerbeck steht unter Druck. Mit Münster hat die Kommune ein sehr starkes Oberzentrum in direkter Nähe, das attraktive Einkaufsmöglichkeiten bietet. Andere Konkurrenten im Wettbewerb um Kunden - wie zum Beispiel Coesfeld - rüsten deutlich auf.

Der Besatz an Nahversorgern und Fachhandel ist derzeit für ein Grundzentrum zwar noch befriedigend. Vor allem der Fachhandel muss jedoch durch Maßnahmen zur Verhinderung von Kaufkraftabflüssen gestärkt werden.

Im Jahr 2008 wurde die BBE Münster mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Wesentliche Ziele des Konzeptes sind der Schutz und die Stärkung der Innenstadt. Begleitet wurde die Arbeit durch Befragungen der Kunden und Einzelhändler. Die umfangreichen Ergebnisse können auch für die Stadtentwicklung eine Hilfestellung sein. Als Fazit wurde für den Untersuchungsraum festgestellt, dass eine für ein Grundzentrum gute bis sehr gute quantitative Versorgungssituation in nahezu allen Warengruppen vorliegt und es ortstypische und somit unverwechselbare Anbieter gibt. Außerdem ist ein attraktiver und räumlich kompakter Angebotsmix aus innenstadtrelevanten Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen vorhanden. Ebenfalls als positiv wurde eine gute Erreichbarkeit sowie das gute Angebot an Parkplätzen bewertet. Ein städtebaulich attraktives Umfeld und eine hohe Verweilqualität in der Innenstadt wurden ebenfalls als Stärken hervorgehoben. Als Schwächen sind fehlende größere zusammenhängende Flächenpotenziale in der Haupteinkaufslage hervorgehoben worden, was nicht zuletzt dazu geführt hat, dass wichtige Anbieter nicht in der Fußgängerzone vertreten sind. Im Rahmen der Befragungen der Kunden wurde, nach der Erhöhung der Angebotsvielfalt, die attraktivere Gestaltung der Einkaufsstraße als zweite Anregung im Ranking genannt.

Im Untersuchungsgebiet gibt es Leerstände von Geschäftslokalen bereits über Jahre hinweg. Teilweise handelt es sich dabei um kleinere, ältere Ladenlokale, die Sanierungsbedarf haben. Insbesondere die Eingänge entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. So ist jede Treppe und Ecke ein Hemmnis für den Kunden. Eine offene, barrierefreie Gestaltung ist heute ein wichtiger Faktor für die Immobilienwahl der Einzelhändler.

Außerdem steht seit Jahren das Ladenlokal eines Nahversorgers leer. Auch dieses entsprach nicht mehr den Anforderungen an die notwendige Verkaufsflächengröße mit direkt zugänglichen Stellplätzen. Hier werden durch den Eigentümer eine Ausparzellierung und eine Umnutzung zu Gesundheitsdienstleistungen angestrebt. Erste Erfolge deuten sich an.

Sollten sich Handelsketten mit ihren großflächigen Läden aus Billerbeck zurückziehen, werden Umnutzungen erforderlich sein. Nachfolgenutzungen im kleinteiligen Einzelhandel sind derzeit kaum darstellbar.

Auch wenn die Inhaber der heutigen Fachgeschäfte mangels Nachfolger aus der Familie aufgeben, wird es schwer werden, externe Betriebsnachfolger zu finden, da die Erlöse nicht ausreichen werden, um Pachtvorstellungen der Eigentümer zu erfüllen.

Die Probleme der unbefriedigenden Zugänglichkeit von Ladenlokalen oder anderen öffentlich zugänglichen Einrichtungen und die damit auftretenden Schwierigkeiten für Behinderte -und natürlich auch für Eltern mit Kinderwagen- ist auch ein Schwerpunktthema der Leader-Region Baumberge, die sich dem Ziel der barrierefreien Baumbergeorte verschrieben hat. Als Leader-Projekt wurde im Jahr 2009 von Studierenden einer Projektgruppe des Oswald-von-Nell-Breuning-Berufskollegs aus Coesfeld die Projektarbeit „Die Baumberge …barrierefrei für alle“ erarbeitet. Auf der Grundlage von Ortsbegehungen, umfassenden Befragungen und weiteren Recherchen wurden für alle Städte und Gemeinden der Leader-Region die Defizite aufgezeigt und Handlungsvorschläge ausgearbeitet. Die Menschen wünschen sich insbesondere barrierefreie Zugänge, besser begehbare Straßenbeläge, wie auch Service-Angebote des Handels.

Private Initiativen und Akteure

Ausdrücklich anzumerken sind die bereits zahlreich durchgeführten privaten Initiativen, die zum Teil mit Hilfe der öffentlichen Hand aktiv an einer Verbesserung der Innenstadtsituation arbeiten. Bereits jetzt sorgen fünf hochwertige über das Jahr verteilte Veranstaltungen, die die Werbegemeinschaft in Verbindung mit der Stadt organisiert, für einen hohen Werbeeffekt: Büchermarkt und Kirmes, Gans Billerbeck, Stadtfest, Kerzenscheinsamstag und Weihnachtsmarkt.

Darüber hinaus hat die Unternehmensinitiative Innenstadt, ein Zusammenschluss von engagierten Menschen, über die Werbegemeinschaft hinaus weitere Aktionen gestartet. Thementage sollen die Marktfreitage aufwerten. Mit dem Projekt ZwischenZeit wurden die Schaufenster leerstehender Ladenlokale wieder interessant gemacht. Mit dem Einkaufsführer „Wir sind persönlich für Sie da“ wendet sich die Unternehmerschaft an Einheimische und Besucher. Mit einer Foto-Plakataktion „Gesicht zeigen“ machen Fachhandel, Dienstleistung und Handwerk auf sich aufmerksam. Fachliche Hilfestellung gibt es durch die Organisation von Workshops zu einzelhandelsrelevanten Themen.

3.2. Stadtbild

Der Stadtkern von Billerbeck ist zwar verdichtet bebaut, verfügt aber dennoch über viel Stadtgrün. Billerbeck ist eine Kleinstadt mit einem hohen Identifikationsgrad der Bevölkerung. Dies spiegelt sich in viel Detailliebe sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum wieder. Ein vor einigen Jahren gegründeter Arbeitskreis Kultur hat im öffentlichen Raum mehrere künstlerische Akzente gesetzt.
In den letzten Jahren wurden zwei wichtige innerstädtische Straßen innerhalb des Untersuchungsraumes neu ausgebaut. Sowohl für die Bahnhofstraße, bei der der Erhalt der alten Allee im Vordergrund stand, als auch für die Schmiedestraße wurde ein barrierefreier Ausbau gewählt. Insgesamt weist der Untersuchungsbereich räumlich und nach der Materialwahl überwiegend eine hohe Qualität auf.
Die Ende der 70er Jahre erstmals ausgebaute Fußgängerzone Lange Straße weicht von diesem Merkmal durch den gewählten Straßenbelag deutlich negativ ab. Von den Geschäftsinhabern und den Bürgern wird gleichermaßen die gefährlich glatte Oberfläche kritisiert. Auch der Parkplatz Lange Straße, der direkt an die Fußgängerzone angegliedert ist, fällt von der Qualität deutlich ab.

Gebäudestrukturen
In der Innenstadt Billerbecks ist die historisch gewachsene, kleinteilige Parzellenstruktur weitgehend erhalten geblieben. Die Gebäude weisen maximal drei Vollgeschosse auf, viele Gebäude sind niedriger. Bei der Materialwahl der Fassaden dominiert roter Klinker und bei der historischen Bausubstanz Sandstein. Die Dachlandschaft wird durch rote Tondachpfannen geprägt.
Im Untersuchungsgebiet überwiegt die städtische abstandslose Bebauung. Höfe und Gärten sind in kleinerem Maße vorhanden. Lediglich zwischen Bahnhofstraße und Schmiedestraße ist noch ein größeres Areal an nicht zugänglichen Gärten anzutreffen. Frei stehende Häuser mit Villencharakter gibt es nur vereinzelt und an der Bahnhofstraße.
Die Gestaltung mancher Fassaden und Eingänge der Gebäude sind in die Jahre gekommen. Sie entsprechen teilweise auch nicht mehr Kundenwünschen und dem Anspruch der Gestaltungssatzung, obwohl diese bereits seit 25 Jahren besteht. Dies spricht für hohen rückständigen Unterhaltungsaufwand. Beispielhaft für einen größeren Bereich mit Sanierungsbedarf sei hier das Areal zwischen Busbahnhof und Coesfelder Straße genannt.

Öffentliche Bauten
Billerbeck weist neben den vielen privaten Baudenkmälern auch eine Mehrzahl von öffentlichen Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden auf. An wichtiger Stelle mitten im Zentrum befindet sich das historische Rathaus, das in den vergangenen Jahren in mehreren Abschnitten mit großer Sensibilität saniert wurde. Die Sanierungen umfassten die Fassaden des historischen Teils sowie die historischen Treppenräume und Flure. Problematisch ist jedoch, dass ein barrierefreier Zugang nur für einzelne Büros möglich ist, die gesamte Nutzung sich jedoch über vier Etagen erstreckt. Zudem sind die Ebenen versetzt angeordnet. Auch das Melde- und Ordnungsamt ist nur über Treppen zu erreichen. Gerade für ältere Menschen ist ein Besuch beschwerlich, da es für sie auch ein Hemmnis ist, besondere Hilfestellungen zu erbitten.

Der historische Ratssaal kann nicht für alle Sitzungen und Bürgeranhörungen genutzt werden, da ansonsten gehbehinderte Bürger ausgeschlossen wären. Das denkmalgeschützte Rathaus ist somit ein schöner Blickfang der Stadt, aber für viele Menschen nur eingeschränkt nutzbar.
Die Grundschulen und das Jugendzentrum sind bereits barrierefrei nutzbar. Das Jugendzentrum ist in Schulpavillons auf dem Schulgelände der Ludgerigrundschule untergebracht. Ob es für die Stadt einmal finanzierbar sein wird ein festes Gebäude herzustellen oder z.B. einen stadtnahen Kindergarten umzunutzen, ist heute nicht absehbar. Die öffentlichen Gebäude außerhalb des Untersuchungsraumes (weiterführende Schulen und die ehemalige Landwirtschaftsschule als Mehrzweckgebäude) sind bereits weitestgehend barrierefrei ausgebaut.

Straßenräume
Im Untersuchungsraum liegen überwiegend historische Straßen, die im Zusammenhang mit den Denkmälern bzw. der historischen Bausubstanz relativ schmal und an manchen Stellen in engen Kurven durch die Stadt führen. Im Untersuchungsraum ist neben den asphaltierten Straßen historisches Kopfsteinpflaster verarbeitet worden. Bei den Ausbaumaßnahmen wurde viel wert auf Details gelegt. So gibt es zahlreiche Baumstandorte, zwei der sechs früheren Stadttore sind im Straßenraum dargestellt und mit qualitativ hochwertigem Mobiliar wurden Sitzbereiche geschaffen.

Durch den zeitlichen Versatz der Maßnahmen ist jedoch ein Materialmix entstanden, der sich nur teilweise durch unterschiedliche Baustrukturen erklären lässt. Zudem sind die historischen Pflaster sowohl für mobilitätseingeschränkte Nutzer als auch für Fahrradfahrer schlecht zu befahren.

An vielen Stellen wurde bereits in Zusammenarbeit mit der Interessengemeinschaft Barrierefreies Billerbeck (IBB) an der Barrierefreiheit gearbeitet. So wurden Gehwegverbreiterungen und -absenkungen an Kreuzungen und Einmündungen geschaffen. In Einzelfällen wurden auch Zugänge zu Geschäften barrierefrei umgestaltet.
Es wurde jedoch schnell erkannt, dass viele Einzellösungen zur Schaffung einer Barrierefreiheit im öffentlichen Raum das Erscheinungsbild des Stadtzentrums deutlich beeinträchtigen können. Hier sind insbesondere die Rampen, welche auf öffentlichen Flächen installiert wurden, zu erwähnen. Sie schaffen zwar einen guten Eintritt in die Gebäude, schränken jedoch andererseits den öffentlichen Raum ein.

Barrierefreier Zugang auf Kosten des Fußweges

Barrierefreier Ausbau Bahnhofstraße

Wenig Platz für Fußgänger

Um Impulse für die weitere Vorgehensweise zu bekommen, konnte in den Jahren 2007/2008 das Department Städtebau der Fachhochschule Münster gewonnen werden, sich mit der Fußgängerzone und dem Umfeld zu befassen. Unter fachkundiger Leitung von Professor Höing erarbeiteten drei Studentinnen und Studenten ihre Bachelorarbeiten zu diesem Thema. Aus einer Gesamtbetrachtung der Stadt Billerbeck heraus konzentrierten sich die Arbeiten auf das unmittelbare Zentrum der Stadt. Es wurden interessante Ideen erarbeitet, die in die weiteren Planungen einfließen sollen. Um auch die Bevölkerung und insbesondere die Eigentümer und Inhaber des Einzelhandels in die Überlegungen einzubinden, wurden die Bachelorarbeiten nach einer Ortsbegehung in einer sehr gut besuchten öffentlichen Veranstaltung am 21. April 2009 vorgestellt.
Um zu integrierten Lösung zu gelangen, war der Betrachtungsraum über die Fußgängerzone hinaus auszudehnen. Interessante Einblicke und Ausblicke warfen die Studentinnen und Studenten auch auf die Bebauung und das Stadtmobiliar. Verbesserungsvorschläge für Fassadengestaltungen und Ideen zu Lichtkonzepten wurden vorgestellt. Sowohl seitens der Einzelhändler wie auch der politischen Gremien wurde der dringende Handlungsbedarf anerkannt.

Die Betrachtung der Straßenräume bietet zudem die Möglichkeit historisch bedeutsame Orte zu erkennen und entsprechend darzustellen. Im besonderen Maße gilt dies für die früheren Stadttore in Billerbeck, von denen keines mehr erhalten ist. Im Rahmen der Ausbaumaßnahmen Münsterstraße und Schmiedestraße wurden die Standorte mit Stelen dargestellt. Die historischen Stadtstrukturen werden so für jeden erkennbar und zeigen, dass die Lage der Stadttore auch heute im Wesentlichen den Eingang in das Zentrum kennzeichnet.

Markt

Der historische Marktplatz als Eingang zur Fußgängerzone ist mit Natursteinpflaster ausgelegt und passt sich der Domplatte mit ihrem Baumbestand an. Eine Dauer-Außengastronomie, die Sitzplätze der Eisdiele und im Sommer die Außenfläche eines Cafes nehmen den Straßenraum ein. Daneben ist Schrägparken zulässig, so dass der Markt zum Teil wie ein Parkplatz wirkt. In der Nähe ist ausreichend Parkraum vorhanden (großer Parkplatz hinter dem Rathaus). Das Parken mindert die Aufenthaltsqualität des Marktes, der zudem von einem Brunnen geziert wird. Der Markt ist Einbahnstraße und verkehrsberuhigter Bereich. Fahrräder dürfen in beide Richtungen fahren. Es fehlen Stellflächen für Fahrräder an den Stellen, die auch angenommen werden. Außerdem ist das zwar schöne Pflaster von Menschen mit Gehbehinderungen schwer zu nutzen.
Auch mit der weiteren Entwicklung des Marktes haben sich die Bachelorarbeiten befasst. Hier ist noch privates und öffentliches Engagement notwendig, um den allgemein hohen Ansprüchen gerecht zu werden.

Lange Straße

In der Fußgängerzone wurde seinerzeit ein roter Pflasterklinker hochkant verlegt. Bei Feuchtigkeit wird die Oberfläche glatt, im Winter ist die Fußgängerzone trotz Winterdienstes schwer zu begehen. Gerade für ältere Bürger ist dies ein erhebliches Risiko und führt zu Einschränkungen im Einkaufsverhalten. Die in den 70er Jahren gewählten Materialien wirken heute eher als Fremdkörper in der Stadtgestaltung.

Pflaster in der Lange Straße

Übergänge zum historischen Pflaster

Die Lange Straße verbindet den Dom mit der Johanniskirche und weist ein Gefälle auf. Die Gebäude folgen dem Gefälle der Straßen stufenweise, so dass die Eingänge unterschiedlich hoch sind. Ein Großteil der Ladenlokale ist nur über mehrere Stufen erreichbar und daher nicht barrierefrei. Eine ebenerdige Anbindung aller Geschäfte ist daher nicht einfach durch die Verlegung eines neuen Pflasters möglich. Es ist vielmehr ein Konzept erforderlich, welches die Höhenlagen in eine sinnvolle Verbindung bringt.

Die Straße wirkt insgesamt unruhig, da einige Häuser Arkaden aufweisen. Dies ist ursprünglich nicht typisch für die Straße, wurde in den 70er Jahren aber zur Auflage bei Neubauten gemacht. So wird die Funktion einer Geschäftsstraße stellenweise nicht auf den ersten Blick sichtbar, da die Schaufenster weit zurück liegen.
Einige Fassaden von Häusern mit zum Teil sehr schönen Giebeln sind renovierungsbedürftig. Nicht jedes Haus kann aufgrund hoher rückständiger Unterhaltungsinvestitionen zukunftsfähig genutzt werden. Konzepte für die Fassadengestaltung und Fassadenbeleuchtung sind nötig. Eine neue Möblierung und Beleuchtung im Straßenraum sind im Rahmen einer Erneuerung in die neue Gestaltung harmonisch zu integrieren.

Die Platzsituation vor dem immer noch leerstehenden Gebäude des ehem. K&K-Marktes im Bereich Lilienbeck/Lange Straße sollte auch im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung durch Gesundheitsdienstleistungen neu strukturiert werden. In dem Bereich ist kürzlich durch die Neueröffnung eines Cafes eine Aufwertung erfolgt.
Die Neugestaltung der Lange Straße war der Schwerpunkt der bereits mehrfach erwähnten Bachelorarbeiten. Sie enthalten einige brauchbare Ansätze, die es weiter zu entwickeln gilt.

Münsterstraße
Die Münsterstraße im Untersuchungsgebiet ist in ihrer Nutzung zweigeteilt. Bis zur Kurze Straße gehört sie zur Fußgängerzone und ist vollständig mit Natursteinpflaster gestaltet. Die Weiterführung bis zum Ostwall wurde dem ersten Abschnitt gestalterisch angepasst, wobei die Fahrbahn aus gerumpeltem Betonsteinpflaster hergestellt wurde. Auch Billerbecks ältestes Ackerbürgerhaus, das Haus Beckebans, liegt an dieser Straße in der Fußgängerzone. Ein großer Leerstand ist durch die Umorientierung der Filiale Schlecker entstanden. Zwei weitere Leerstände kleinerer Ladenlokale, die nicht barrierefrei und auch nicht zeitgemäß zugeschnitten sind, liegen gegenüber, so dass bis zu den nächsten Geschäften eine große Lücke klafft. Im weiteren Verlauf mischt sich zudem Wohnnutzung im Erdgeschoss zu den vereinzelten Einzelhandelsnutzungen. In Richtung Ostwall (Innenstadtring) liegt mit Edeka der einzige Nahversorger im Untersuchungsgebiet und gegenüber ein KIK-Markt. Dazwischen sind weitere Leerstände von Ladenlokalen, die seinerzeit u.a. aus dem Auszug eines ehemaligen großen Eisen- und Haushaltswarengeschäftes entstanden waren.

Schmiedestraße
Die Schmiedestraße war früher geprägt durch diverse kleinteilige Läden und Gastronomiebetriebe. Insbesondere im oberen, vom Markt weiter entfernten Teil der Straße wurden mehrere Läden aufgegeben und tlw. in Wohnnutzungen umgewandelt. Dieser Entwicklung soll nicht entgegengewirkt werden, um die Fußgängerzone nicht weiter zu schwächen. Auf die wenigen verbliebenen Läden sollte durch dezente Hinweisschilder im Zentrum aufmerksam gemacht werden. Es ist davon auszugehen, dass die Schmiedestraße sich weiter zu einem Wohnbereich mit einzelnen Dienstleistungsangeboten und Geschäften entwickelt.
Der Straßenausbau der Schmiedestraße 2006/2007 war eine Erfolgsgeschichte. Schlaglöcher in der Fahrbahn, schmale, holperige Gehwege, unschöne Straßengestaltung waren ihr Kennzeichen. Auf Initiative der Bewohner bildete sich ein Arbeitskreis mit einem Planungsbüro, Studierenden des Fachbereichs Design der Fachhochschule Münster, den Anliegern und der Stadt. Es erfolgte ein barrierefreier Ausbau mit Materialien, die zum einen den gestalterischen Ansprüchen genügen, aber auch eine ebene Oberfläche haben. Die Gestaltung erinnert an die Schmiedekunst und die historische Bedeutung der Straße als Tor zur Stadt mit einer Sandsteinstele am Standort des früheren Stadttores.

Bahnhofstraße
Die Bahnhofstraße verbindet die Innenstadt Billerbecks mit dem Bahnhof und konnte 2008 barrierefrei ausgebaut werden. Dabei war als besondere Herausforderung der Erhalt der Lindenallee zu berücksichtigen. Es ist als wichtiger Einstieg in die gesetzten Ziele einer barrierefreien Stadt anzusehen, wenn Besucher barrierefrei vom Bahnhof in die Innenstadt gelangen können.

Grünstrukturen
Als Besonderheit für eine Innenstadt liegt das Naturschutzgebiet Berkelaue südlich des Stadtzentrums. Es durchquert die Stadt entlang der Berkel, von Südost nach Nordwest fließend. Stadtnahe Grünflächen sind insbesondere für ältere Menschen ein mehr an Lebensqualität, da ihr Bewegungsradius mit den Jahren immer weiter sinkt. Auch im Stadtzentrum selbst gibt es trotz der innerstädtischen Enge viel Grün. Bei allen Straßenausbaumaßnahmen wurde seit vielen Jahren Wert auf zahlreiche Baumstandorte gelegt.

Außerdem gibt es kleinere grüne Aufenthaltsflächen für die Rast zwischendurch. Auf den Kirchplätzen und am Gelände des Johannisschulgebäudes sorgt hoher alter Baumbestand für Atmosphäre. Die letzte freie Fläche aus dem ehemaligen Molkereigrundstück wurde als kleine Parkanlage hergerichtet, wo unter einem Baumdach regelmäßig Boule gespielt wird und Sitzmöglichkeiten bestehen.
Private Gärten, vor allem der Denkmäler Archidiakonat und des Richthofes, nehmen den Hauptteil des Grüns im Untersuchungsgebiet ein. Die Spielplätze sind großzügig mit teilweise altem Baumbestand angelegt. Für ältere Kinder und Jugendliche fehlt jedoch eine geeignete Fläche. Auch wird an einen „Bewegungsplatz“ für Senioren gedacht.
Eine systematische Überprüfung der Wegeverbindungen zur Berkelaue unter dem Blickwinkel der Barrierefreiheit liegt im Untersuchungsraum nicht vor.

3.3. Verkehr

Das Stadtgebiet ist gut an das überregionale Landesstraßennetz angebunden. Es gibt einen äußeren und einen sog. Inneren Ring, der den Verkehrsfluss gut leitet. Da einige Straßen sehr eng sind und Begegnungsverkehr nicht möglich ist, wurde seinerzeit sparsam ein Einbahnstraßensystem entwickelt, das sich bewährt hat. Die historische Innenstadt ist komplett verkehrsberuhigter Bereich, angrenzende Bereiche sind als Tempo-30 Zone angelegt.

Öffentlicher Personennahverkehr
Die Innenstadt ist fußläufig über die Bahnhofstraße vom Bahnhof zu erreichen. Der Bahnhof wurde von der Stadt Billerbeck als Tor zur Stadt konzipiert und vom Verein Interkulturelle Begegnungsprojekte, der ehemals drogenabhängigen Menschen eine neue Perspektive gibt, zu einem Kultur- und Begegnungszentrum entwickelt. Billerbeck liegt an der Strecke Münster-Coesfeld (Baumbergebahn), die derzeit automatisiert und enger vertaktet wird.
Der Busbahnhof der Stadt Billerbeck liegt im Untersuchungsgebiet südlich der Johanniskirche. Bushaltestellen wurden mit Fördermitteln barrierefrei umgestaltet. Die Busverbindungen sind vor allem an den Schulzeiten orientiert.

Ruhender Verkehr
Öffentliche Parkplätze gibt es östlich hinter der Bebauung an der Lange Straße, dem Rathaus, am Busbahnhof und an der Friedhofstraße sowie im Straßenraum aller Straßen. Zudem gibt es Parkplätze der Sparkasse, der Volksbank, des Edeka-Marktes und des ehem. K&K-Marktes. Insgesamt ist die Zahl der öffentlichen Stellplätze ausreichend. Diese sind zu einem großen Teil bewirtschaftet, sodass es für die Bewohner ohne eigenen Stellplatz nicht immer ganz einfach ist einen Dauerparkplatz zu finden. Als Ergebnis aus dem Einzelhandelskonzept konnte festgestellt werden, dass sowohl die Kunden, als auch die Einzelhändler die Parkmöglichkeiten mit der besten Note versehen haben. Es gibt an allen wesentlichen Parkplätzen besonders breite Parkflächen, welche Behinderten vorbehalten sind.

Fuß- und Radwege

Alle Einbahnstraßen dürfen von Radfahrern auch gegen die Fahrtrichtung benutzt werden. Eigene Fahrradwege gibt es wegen der räumlichen Enge nicht. Allerdings besteht eine Vernetzung in die Umgebung. Insbesondere über den Fuß- und Radweg entlang der Berkel ist das Untersuchungsgebiet an überörtliche Radwegesysteme angeschlossen (100 Schlösserroute, Sandsteinroute, zukünftiger Bahnradweg). Über ein touristisches Leitsystem sowie über das landesweite Radwegesystem erfolgt insgesamt eine gute Führung der Nutzer. Auf die Probleme für mobilitätseinschränkte Nutzer wurde unter Grünstrukturen bereits eingegangen.

Der Fußgänger kann eine Reihe von historischen Gassen nutzen. In engen Kurvenbereichen des Untersuchungsraumes oder in sehr schmalen Straßen haben jedoch die Fußwege keine ausreichende Breite. Da auch die Straßenfläche eine Mindestbreite haben muss, führt die Konkurrenz zwischen den Verkehrsteilnehmern in diesen Fällen zu einer Benachteiligung der Fußgänger. Dies ist insbesondere für Rollstuhlfahrer in Einzelsituationen problematisch. Hier muss in jedem Einzelfall eine geeignete Lösung gesucht werden.

3.4. Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen und dem Netzwerk Innenstadt

Die bereits früher gute Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden in den Baumbergen -insbesondere im Tourismusbereich- wurde in den letzten Jahren deutlich intensiviert. Insbesondere die gemeinsame Erarbeitung eines **I**ntegrierten **L**ändlichen **E**ntwicklungs**K**onzeptes hat über die vielen Arbeitskreise unter Beteiligung von allen Kommunen und vielen Privaten zu einem gemeinsamen Handeln in vielen Bereichen geführt und als logische Konsequenz zur erfolgreichen Bewerbung als Leader-Region. Dort wurden neben dem bereits mehrfach erwähnten Leitziel „Barrierefreie Baumbergeorte“ weitere gemeinsame Ziele entwickelt, an denen alle Kommunen gemeinsam mit den Bürgern arbeiten. Wesentliche Themen waren hierbei auch der Baumberger Sandstein und der Erhalt sowie die Wiederherstellung von historischen Strukturen in den Baumberge-Kommunen.
Neben den vielen Leader-Veranstaltungen ist aus der sehr guten Zusammenarbeit vor wenigen Jahren auch die gemeinsame Teilnahme von Nottuln - Havixbeck und Billerbeck an dem Programm „Ab in die Mitte“ erwachsen. Kooperationen im Bereich der Bauhöfe, der Beschaffung, der Einführung neuer Software sollen hier nur erwähnt werden.

Bereits frühzeitig wurde die Stadt Billerbeck auf die Gründung des **Netzwerkes Innenstadt** aufmerksam und trat ihm Anfang 2010 offiziell bei. Beginnend mit der Fachtagung am 2. November 2009 in Münster beteiligt sich die Stadt aktiv an Veranstaltungen und Arbeitsgruppen und nimmt auch die Beratungsangebote der Geschäftsstelle des Netzwerkes in Anspruch.

3.5. Zusammenfassung der Chancen und Defizite

+ Homogene historische Innenstadt mit touristischen Attraktionen und immer noch einem guten Besatz an inhabergeführtem Einzelhandel
+ Gute Erschließung und ausreichende Parkplätze
+ Weitgehend harmonisches Stadtbild durch gestaltete Straßenräume
+ Naturschutzgebiet Berkelaue in direkter Innenstadtnähe, viele Grünräume für Freizeit und Erholung mit Aufwertungspotenzial
+ Potenzialflächen für eine Intensivierung des innenstadtnahen Wohnens

- Fußgängerzone in die Jahre gekommen, passt nicht zum Qualitätsanspruch der anderen Straßenräume, keine „gute Stube“
- Einige Gebäude sind aufwertungsbedürftig
- Verknüpfungen zur Berkelaue teilweise mit Qualitäts- und Quantitätsmängeln
- Lückenhafte Verknüpfungen zwischen den Räumen, „in die Jahre gekommene“ Gestaltung
- Historische Materialwahl im Straßenausbau passt nicht zu den Bedürfnissen der älter werdenden Bevölkerung
- Öffentliche Plätze mit Funktions- und Gestaltungsdefiziten
- In die Jahre gekommenen Einzelhandelsflächen müssen umgenutzt werden

4. Leitbild und Ziele

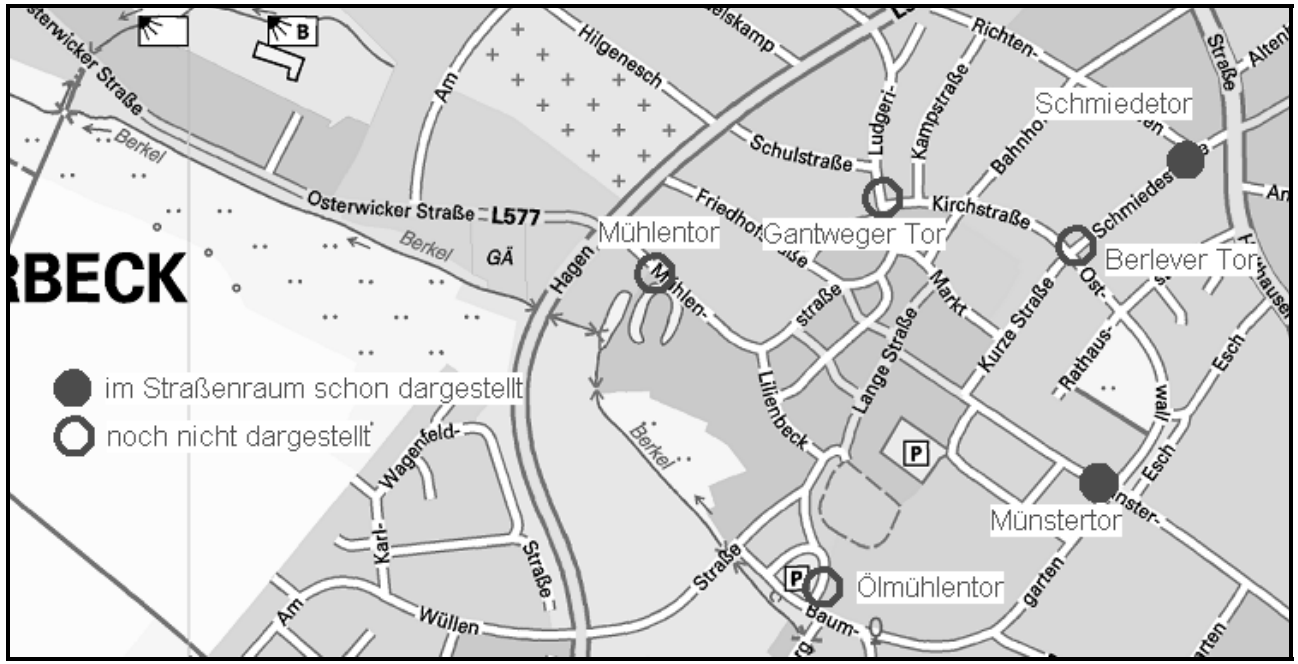
Für die Billerbecker Innenstadt ist es wichtig, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen in harmonischer Weise zu vereinen. Dies dient nicht zuletzt der Förderung des Tourismus. Billerbeck hat als Wallfahrtsort -Sterbeort des Hl. Ludgerus- und als Ort, von dem man gut Rad- und Wandertouren unternehmen kann, nur solange Wert, wie die Gäste beim Stadtbummel auch etwas sehen. Hier ist es wichtig, die Fußgängerzone Lange Straße in ihrer Funktion als Haupteinkaufsstraße zu stärken. Es müssen Maßnahmen ergriffen werden, um Leerstände zu vermeiden und das Angebot weiter zu optimieren.
Gesetzt werden soll dabei auf Barrierefreiheit, um die Kunden zu erreichen, denen die Wege in die Mittel- und Oberzentren zu beschwerlich sind und die Beratung und Service besonders schätzen. Gemeinsam mit den anderen Kommunen soll die Barrierefreiheit in Zukunft auch zu einem Alleinstellungsmerkmal für den Tourismus entwickelt werden.

Gestalterische Aufwertungen für wichtige öffentliche Räume sollten weiter vorangetrieben werden, um langfristig ein ganzheitliches qualitätsvolles Stadtbild zu erreichen. Dies kann in der Folge auch ein Anstoß zu privaten Investitionen sein.
Für den Wohnstandort Innenstadt ist es wichtig auch die Nahversorgung mit Lebensmitteln u. ä. sicherzustellen. Auch im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes werden Maßnahmen zur Steuerung und Stärkung des örtlichen Einzelhandels aufgezeigt. Diese gilt es im Rahmen von Bauleitplanung umzusetzen.
Zudem sollte durch die Nutzung von Potenzialflächen für qualitätsvolles Wohnen der Wohnstandort gestärkt werden.
Für die Stärkung des Erholungs- und Freizeitwertes in der Innenstadt wird eine qualitätsvolle Anbindung an das Naturschutzgebiet Berkelaue angestrebt.

5. Maßnahmen- und Handlungskonzept

5.1. Öffentlicher Raum

Die Aufwertung der öffentlichen Räume ist wichtig, um ein positives Image zu erzeugen. Besucher sollen sich in der Innenstadt gut zurechtfinden und beim Einkaufen und Erholen wohl fühlen. Für die Wohnadresse und den Immobilienwert spielt die Qualität des Umfeldes ebenfalls eine große Rolle. Die historischen Stadtstrukturen sollen durch die Darstellung der ehemaligen Stadttore kenntlich gemacht werden. In diesem Zusammenhang sollen die Einfahrtsbereiche in die Innenstadt (Coesfelder Straße, Rathausstraße) aufgewertet werden.



Markt
Die unterschiedlichen Nutzungsfunktionen sollen gestalterisch optimiert werden. Eine Strukturierung der Flächen und eine bessere Nutzer-Zuteilung sowie eine maßvolle Begrünung könnten helfen, dem Straßenraum wieder mehr Atmosphäre zu geben. Die sich über die letzten Jahre entwickelte Außengastronomie ist in die Gestaltung einzubinden und die heute vorhandenen Parkmöglichkeiten sind kritisch zu betrachten. Besonders ist bei allen Maßnahmen die Barrierefreiheit sicherzustellen. Ein Detailthema ist die Auswahl des Mobiliars der Außengastronomie, hier ist auf Kommunikation und vorrangig freiwilliges Engagement zu setzen.

Fußgängerzone Lange Straße
Die Fußgängerzone und der Zugang zu den Geschäften soll barrierefrei umgestaltet werden. Diese Aufgabe ist eine städtebauliche Herausforderung und bedarf vorheriger umfassender Untersuchungen und der Ausarbeitung eines räumlich-gestalterischen Leitbildes. Es ist eine Materialwahl nötig, die die Funktion der „Guten Stube“ hervorhebt. Der rote glatte Klinker soll aus besagten Gründen dringend ausgetauscht werden.
Eine wichtige Erfahrung aus bereits durchgeführten Straßenbaumaßnahmen ist ein positiver Folgeeffekt. Durch Verbesserung des Straßenbildes werden Hauseigentümer dazu animiert, in ihre Hausfassaden und Eingangsbereiche ebenfalls zu investieren. Natürlich kann die Qualitätssteigerung des Straßenraumes allein nicht alle innerstädtischen Probleme lösen, sie hat jedoch eine wichtige Anstoßwirkung für weitere private Investitionen. Eine ähnliche Entwicklung wird für die Lange Straße angestrebt. Sie soll fachkundig begleitet und möglichst finanziell unterstützt werden.

Die Platzsituation an der Einmündung Lilienbeck (vor dem ehemaligen K& K) soll neu strukturiert werden. Auch hier ist die Außengastronomie angemessen zu berücksichtigen.
Die Gassen, die die Fußgängerzone mit den rückwärtigen Straßen verbinden, müssen entsprechend dem zu entwickelnden Leitbild barrierefrei umgestaltet werden.
Der Parkplatz hinter der östlichen Bebauung der Lange Straße soll qualitativ aufgewertet werden. Eine Begrünung mit großkronigen Bäumen zur Unterstützung des Platzcharakters ist anzustreben. Da ausreichend Parkplätze in der Innenstadt zur Verfügung stehen, kann auf einzelne Parkplätze zugunsten einer verbesserten Begrünung verzichtet werden.

Multifunktionale Schul- und Spielfläche
Am Johannigrundschulgebäude soll die Schul- und Gemeinbedarfsfläche mit Schulhof, Grünfläche und Spielplatz erneuert werden, um den unterschiedlichen Nutzern einen höheren Erlebniswert zu bieten und eine Aufwertung des Untersuchungsraumes zu bewirken.

5.2 Öffentliche Bauten

Zur Erreichung des übergeordneten Zieles „Barrierefreies Billerbeck“ ist es erforderlich, einen Aufzug in das Rathaus zu integrieren, um insbesondere die öffentlichen Räume des Trauzimmers und des Sitzungssaales jedermann zugänglich zu machen. Dabei gilt es, die Herausforderung des Denkmalschutzes mit dem Wunsch, möglichst viele Ebenen barrierefrei zu erreichen, zu meistern.

5.3 Private Initiativen

Private Bauten
Allein auf öffentliches Engagement beruhende Investitionen würden ohne Einbindung privater Initiativen ins Leere laufen. Dabei ist jedoch eine fachliche Hilfestellung und Koordination notwendig. Im Zusammenhang mit einem Neuausbau der Fußgängerzone und dem Schaffen barrierefreier Eingänge soll nicht an der Eingangstür Schluss sein. Auch innerhalb der Geschäfte ist die Barrierefreiheit ein wichtiges Ziel.
Zudem gilt es kontinuierlich auch an der äußeren Gestaltung zu arbeiten. Gerade in der Fußgängerzone müssen Schaufensteranordnung, Eingänge und Beleuchtungskonzepte überdacht werden. Einige der Geschäftshäuser entsprechen nicht mehr dem zeitgemäßen Standard. Gerade in diesem Bereich sind jedoch auch eine fachliche Hilfestellung und ein Sensibilisieren für das Thema erforderlich.
An der Ortseinfahrt Coesfelder Straße ist für das gesamte Areal eine zukunftsfähige und städtebaulich ansprechende Nutzung zu suchen. Zusätzlich ist der Wohnungsbau in der Innenstadt zu fördern. Durch entsprechende Bebauungspläne ist dies bereits weitestgehend geschehen. Da sowohl die Grundstücke als auch die Investoren Private sind, sieht sich die Stadt hier eher in der vorbereitenden Planung und in der Vermittlerrolle. Auch die Aufwertung von Altimmobilien beinhaltet ein hohes Potential an hochwertigem Wohnen. Der Wunsch nach kleinen stadtnahen Wohnungen bietet hier auch die Möglichkeit über die Nachfrage Investitionen zu fördern.
Die Leerstände in der Fußgängerzone und in der Münsterstraße sollen untersucht werden, um Folgekonzepte zu überlegen. Auch hier ist eine fachliche Hilfestellung notwendig, um reelle Chancen auszuloten und bisher nicht erkannte Wege zu probieren.

Frequenz in der Innenstadt – UnternehmensInitiative Innenstadt
Das hohe Maß an privater Initiative und Ehrenamt ist unbedingt zu fördern. Es ist dringend eine Koordination der bereits stattfindenden Aktionen nötig, die bislang von einzelnen Ehrenamtlich getragen werden und nebeneinanderher stattfinden. Unternehmer und Stadt sind bisher aufgrund fehlender zeitlicher und fachlicher Ressourcen nicht in der Lage, diesen Prozess auf konzeptionell solide Füße zu stellen. Dazu ist es erforderlich, für eine Übergangszeit einen Innenstadt-Koordinator zu beschäftigen, der diese Aktivitäten und die Aktivitäten, die mit der Aufwertung der privaten Bauten verbunden sind, bündelt und zum Abschluss bringt.

Die Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept können dabei als Hilfe dienen. Im Ergebnis wurde dort festgestellt, dass die Verbesserung des Marktauftrittes und des Erscheinungsbildes des örtlichen Einzelhandels Chancen sowohl für die jeweiligen Betreiber als auch für den Handelsstandort insgesamt eröffnet. Eine umfangreiche Handlungsempfehlung wurde dort erarbeitet und kann bei der konkreten Umsetzung der Gesamtinitiative Innenstadt Grundlage sein.
Im Rahmen des Leerstandmanagements sind die Angebotslücken für eine älter werdende Bevölkerung zu eruieren und in die Konzepte einzubinden. Dabei sind mit vergleichbaren kleinen Nachbarkommunen, wie Rosendahl und Havixbeck, Kooperationen für Einrichtungen denkbar, die in einer Stadt allein nicht getragen werden können. Im Rahmen des LEADER Programms können im Leitprojekt Barrierefreie Baumberge weitere Gedanken entwickelt werden.

6. Maßnahmenkatalog und Zeitrahmen

Wie aus den vorherigen Ausführungen zu entnehmen ist, befindet sich die Stadt Billerbeck mit ihren Bürgern und Gewerbetreibenden in einem ständigen Prozess der Optimierung und Belebung der Billerbecker Innenstadt. Es besteht in der Bürgerschaft und im politischen Raum ein breiter Konsens, dass weitere Maßnahmen zur baulichen Attraktivierung und zur Schaffung einer barrierefreien Innenstadt ergriffen werden müssen. In diesem Prozess sind auch die Grundstückseigentümer und die Geschäftsinhaber einzubinden, damit sich der Erneuerungsprozess möglichst auch auf das äußere Erscheinungsbild der Gebäude erstreckt.
Mit der Anlegung von barrierefreien Zugängen sollen die Eigentümer und Inhaber außerdem motiviert werden, auch innerhalb der Gebäude Maßnahmen zur Schaffung der Barrierefreiheit durchzuführen. Kennzeichnungen sollen möglichst einheitlich für die ganze Leader-Region erfolgen.

Im Rahmen der UnternehmensInitiative Innenstadt fanden mehrere Stammtische statt, in denen das Projekt Qualität und Fachhandel herausgearbeitet wurde. Ein Kernteam von Händlern befasst sich mit dem Problem Leerstand durch direkte Ansprache von Eigentümern.

Als grundsätzliche Ziele für die Innenstadt von Billerbeck, die durch die Kooperation von Unternehmen und Immobilieneigentümern erreicht werden sollen, sind zu nennen:

- Positionierung und Profilierung des Handelsstandortes Billerbeck-Innenstadt
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit des Handelsstandortes in der Region (und als touristische Destination)
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Unternehmen und Immobilien in der Innenstadt
- klarere Zielgruppenorientierung der Projekte und Produkte (insbesondere mit Blick auf die eigene Bevölkerung und Touristen)

- Förderung der Kooperation und des Engagements der Unternehmen und Immobilieneigentümer in der Innenstadt (Eigeninitiative und Eigenverantwortung, Umsetzung von Engagement in wirksames Handeln)
- Entwicklung und Umsetzung von Projekten in den Handlungsfeldern InnenstadtNUTZUNGEN, InnenstadtGESTALTUNG, InnenstadtMARKETING und InnenstadtKOORDINATION

Nachdem die bisherigen Maßnahmen und Planungen allein von der Stadt Billerbeck und der Werbegemeinschaft unter Zuhilfenahme der Fachhochschule Münster und des Oswald-von-Nell-Breuning-Berufskollegs finanziert wurden, ist die Fortführung des begonnen Prozesses ohne Fördermittel nicht durchführbar. Die Stadt Billerbeck wird im Rahmen der kommenden Haushaltsplanung sowie der Finanzplanung die Eigenanteile der Stadt zur Verfügung stellen und im Dialog mit den Grundstückseigentümern und den Geschäftsinhabern für eine Beteiligung der Eigentümer an Maßnahmen an den Gebäuden sowie der weiteren Qualitätsoffensive werben.

Mit der Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes soll möglichst bald begonnen werden. Während zunächst vornehmlich Planungen durchzuführen sind und parallel intensiv die UnternehmensInitiative Innenstadt fortgeführt werden soll, liegt der Schwerpunkt der Umsetzung in der baulichen Umgestaltung der Lange Straße und des Marktes sowie der Übergangs-, und Anbindungsbereiche zu diesen Straßen. Weitere barrierefreie Zugänge im Stadtzentrum sollen ebenfalls in diesem Zusammenhang geschaffen werden.

Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes

Zeitraum	Geschätzte Gesamtkosten (Euro)	Zuwendung 60 % (Euro)	Eigenanteil Kommune (Euro)	Maßnahme
2011/2012	60.000,-	36.000,-	24.000,-	Entwicklung eines räumlich-gestalterischen Leitbildes unter intensiver Einbeziehung der Bürger und der Politik im Rahmen von Workshops. Der Betrachtungsraum umfasst neben der Fußgängerzone und dem Markt auch die umliegenden Straßenzüge und Plätze sowie die Verbindungsachsen. Im Rahmen dieses Planungsprozesses sollen Ideen zur Entwicklung der Raumstrukturen erarbeitet, historische und stadtgeschichtliche Besonderheiten herausgearbeitet sowie Leitideen für die Gesamtgestaltung der Innenstadt entwickelt werden. Aus dem räumlich-gestalterischen Leitbild soll eine Gestaltungstypologie für Oberflächen, Ausstattungselemente, Vegetation und Lichtatmosphären entwickelt werden. Hieraus ergeben sich auch gestalterische Konsequenzen für den Umgang mit Auslagen, Außengastronomie und Außenwerbung, die aufgezeigt werden sollen. Unmittelbar einbezogen werden sollen die Ausarbeitung von Vorschlägen zur Architektur bzw. den Fassaden der Gebäude. Schließlich soll die Gesamtidee für mehrere charakteristische Bereiche angewendet und visualisiert werden.
2012/2013	40.000,-	24.000,-	16.000,-	Planung der Lange Straße bis zur Ausführungsplanung aufbauend auf dem räumlich-gestalterischen Leitbild
2012/2013	120.000,-	72.000,-	48.000,-	Neuausbau der multifunktionalen Schulhof- und Spielfläche am Johannisschulgebäude
2012/2013	50.000,-	30.000,-	20.000,-	Inszenierende und akzentuierende Innenstadtgestaltung durch die Erarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzeptes (in Ergänzung zum Funktionslicht)
2012/2016	100.000,-	50.000,- Förderung 50 %	50.000,- Anteil Private 50 %	Einrichtung eines Verfügungsfonds für kleinere bauliche und investive Maßnahmen der Unternehmen und Eigentümer in der Innenstadt (z. B. Stadtmöblierung, Grüngestaltung, Fassadengestaltung …)
2012/2013	50.000,-	30.000,-	20.000,-	Städtebauliche Aufwertung des Parkplatzes „Lange Straße“
2013/2014	600.000,-	360.000,-	240.000,-	Umgestaltung der Fußgängerzone Lange Straße einschließlich weiterer Planungskosten sowie Bauleitung
2013/2014	180.000,-	108.000,-	72.000,-	Darstellung der historischen Stadttore im öffentlichen Raum, städtebauliche Optimierung der Einfahrten in die Innenstadt
2014/2015	200.000,-	120.000,-	80.000,-	Barrierefreier Umbau/Anpassungen im Bereich der Straßen Markt, Kurze Straße, Münsterstraße, Lilienbeck
2012/2016	150.000,-	90.000,-	60.000,-	Schaffung von Barrierefreiheit im übrigen Untersuchungsraum (z. B. auch Umbau Kreuzung Kirchstraße/Kampstraße; Coesfelder Straße …)

Maßnahmen des Citymanagement und sonstige Maßnahmen

Zeitraum	Geschätzte Gesamtkosten (Euro)	Zuwendung 60 % (Euro)	Eigenanteil Kommune (Euro)	Maßnahme
2012/2016	150.000,-	90.000,-	60.000,-	Einrichtung einer Teilzeitstelle zur Planung, Koordinierung und Umsetzung der Innenstadtprojekte mit ca. 16 Stunden/Woche
2012/2013	10.000,-	6.000,-	4.000,-	Aufbau eines Beraterpools für die Eigentümer gewerblich genutzter Immobilien in der Innenstadt zur frühzeitigen Sicherung einer Neu- bzw. Weitervermietung der Innenstadtimmobilien
Laufend	0,-	0,-	0,-	Systematische Zwischennutzung von leer stehenden Ladenflächen (Realisierung über die Innenstadtkoordination)
2012/2013	8.000,-	4.800,-	3.200,-	Gemeinsame Positionierung und Vermarktung des Handelsimmobilienstandortes Billerbeck-Innenstadt (Erstellung eines Branchenprofils sowie eines Standortexposees für Eigentümer, Makler und Projektentwickler)
2012/2013	12.500,-	7.500,-	5.000,-	Erarbeitung einer dauerhaft tragfähigen und an unterschiedlichen Zielgruppen ausgerichteten Marketingstrategie für den Handelsstandort Innenstadt
2012/2013	15.000,-	9.000,-	6.000,-	Initiierung einer ISG für den zentralen Bereich der Billerbecker Innenstadt
2012/2013	10.000,-	6.000,-	4.000,-	Durchführung von Qualifizierungs- und Schulungsmaßnahmen für Unternehmen und Immobilieneigentümer
2012/2013	15.000,-	9.000,-	6.000,-	Markierung des Handelsstandortes Innenstadt (Aufstellen von Orientierungstafeln und Hinweistafeln, insbesondere für Fußgänger)
2012/2013	10.000,-	6.000,-	4.000,-	Erarbeitung und Umsetzung eines Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen und privaten Raum in der Innenstadt (inkl. Gestaltungsvereinbarungen zur Außengastronomie sowie zur Warenpräsentation)

Maßnahme zur Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden

Zeitraum	Geschätzte Gesamtkosten (Euro)	Zuwendung 60 % (Euro)	Eigenanteil Kommune (Euro)	Maßnahme
2012/2013	280.000,-	168.000,-	112.000,-	Einbau eines Aufzuges in das historische Rathaus zur Schaffung einer weitgehenden Barrierefreiheit und Erreichbarkeit insbesondere des historischen Trauzimmers und des Sitzungssaales

Es ergibt sich damit insgesamt der nachfolgende Kosten- und Finanzierungsplan. Soweit die Maßnahmen den Zeitraum von einem Jahr überschreiten, werden die Kosten, die Zuwendung sowie die Eigenmittel/Fremdmittel gleichmäßig auf die Jahre verteilt:

Übersicht Kosten- und Finanzierungsplan

Jahr	Kosten	Zuwendung	Eigenmittel/Fremdmittel	Bemerkungen
2011	30.000,-	18.000,-	12.000,-	
2012	407.750,-	242.650,-	165.100,-	davon 10.000,- Euro Privatmittel für Verfügungsfondsmaßnahmen
2013	780.250,-	468.150,-	312.000,-	davon 10.000,- Euro Privatmittel für Verfügungsfondsmaßnahmen
2014	570.000,-	340.000,-	230.000,-	davon 10.000,- Euro Privatmittel für Verfügungsfondsmaßnahmen
2015	180.000,-	106.000,-	74.000,-	davon 10.000,- Euro Privatmittel für Verfügungsfondsmaßnahmen
2016	80.000,-	50.000,-	30.000,-	davon 10.000,- Euro Privatmittel für Verfügungsfondsmaßnahmen
Summe	2.048.000,-	1.218.800,-	829.200,-	

In der vorstehenden Kostenzusammenstellung wird davon ausgegangen, dass ein Fördersatz in Höhe von 60 % gewährt wird, für die als Verfügungsfonds vorgesehenen Mittel 50 %.
Bei den Straßenbaumaßnahmen muss davon ausgegangen werden, dass Beiträge nicht erhoben werden können.

Aufgrund der schlechten Finanzlage ist die Stadt Billerbeck nicht in der Lage, das Konzept ohne die Gewährung einer Förderung umzusetzen.

7. Schlussbemerkung

Durch die detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse der Billerbecker Innenstadt konnte ein ganzheitliches Konzept für das Untersuchungsgebiet erstellt werden. In der übergeordneten Zielsetzung, die Innenstadt langfristig attraktiv und lebenswert zu gestalten, waren auch bereits abgeschlossene Maßnahmen integriert. Hier sind z. B. die barrierefreien Umbauten von Straßen und Fußwegen, Bushaltestellen und der öffentlichen Toilette Rathaus als wichtiger Baustein zu nennen.
Die Qualität der Billerbecker Innenstadt soll künftig nicht nur in einer hochwertigen Fußgängerzone mit gutem Einzelhandelsbesatz mit Beratung und Service liegen, sondern auch in einem attraktiven Freizeit- und Erholungsangebot.
Die großen Grünflächen im Naturschutzgebiet können durch eine Aufwertung sowie durch die Schaffung eines differenzierten Angebots für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren maßgeblich dazu beitragen.
Eine Aufwertung der öffentlichen Räume und Grünflächen trägt außerdem wesentlich dazu bei, das Wohnumfeld zu verbessern und hierdurch das Wohnen in der Innenstadt zu stärken. Die Qualität der Bebauung in der Innenstadt bildet für die Innenstadt ein großes Potenzial und muss daher sorgfältig gepflegt und bewahrt werden. Potenzialflächen für eine Ansiedlung von neuem Wohnen ergeben sich, wenn Gebäude weichen, die aufgrund ihrer Qualität und des rückständigen Unterhaltungsaufwandes keine Investitionen mehr rechtfertigen. Im Randbereich der Innenstadt gibt es auch noch mögliche Bauflächen auf freien Grundstücken.
Zur Koordination der Maßnahmen zwischen öffentlichem und privatem Bereich sowie der dringend erforderlichen Konzeption zur Orientierung des Billerbecker Einzelhandels muss externer Sachverstand hinzugezogen werden. Eine Qualitätsoffensive Innenstadt für die Kunden, die Bewohner und nicht zuletzt die Besucher der Stadt lässt sich nur unter Beachtung aller Belange und einem umfassenden Dialog erfolgreich umsetzen.