



# Xanten 2020

Stadt – und Dorfentwicklungskonzept

**Auftraggeber:** Stadt Xanten

**Auftragnehmer:** **BKR Aachen**  
Castro & Hinzen  
Stadt- und Umweltplanung  
Dunantstraße 8, 52064 Aachen  
Tel.: 0241/47 05 80  
Fax: 0241/47 05 815  
Email: bkr-ac@westend.de

**Projektleitung:** Prof. Dietmar Castro

**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Simone Lipski, Stadtplanerin  
Dipl.-Ing. André Simon, Landschafts- und Freiraumplaner  
Daniel Meer

Aachen, Dezember 2003

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Verfahren.....</b>	<b>1</b>
1.1	Aufgabe .....	1
1.2	Verfahren .....	1
<b>2.</b>	<b>Zusammenfassung der Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose.....</b>	<b>3</b>
2.1	Räumliche Lage und regionale Einbindung .....	3
2.2	Einwohnerentwicklung und Altersstruktur .....	4
2.2.1	Einwohnerentwicklung und –prognose in der Gesamtstadt .....	4
2.2.2	Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen.....	5
2.2.3	Altersstruktur der Bevölkerung .....	5
2.3	Entwicklung des Wohnungsmarkts .....	6
2.3.1	Wohnbauflächenprognose.....	6
2.4	Soziale Infrastruktur und Sport.....	7
2.5	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	8
2.6	Landschaftsstruktur .....	8
2.7	Tourismus und Kultur .....	11
<b>3.</b>	<b>Problem- und Qualitätsanalyse für die einzelnen Ortsteile.....</b>	<b>13</b>
3.1	Xanten / Hochbruch.....	13
3.2	Marienbaum .....	15
3.3	Vynen / Obermörnter .....	16
3.4	Wardt .....	18
3.5	Lüttingen / Beek.....	19
3.6	Birten .....	20
<b>4.</b>	<b>Funktionale Leitlinien und räumliches Leitbild für die Stadt- und Dorfentwicklung Xantens .....</b>	<b>21</b>
4.1	Programmatische Leitlinien der Stadt- und Dorfentwicklung .....	21
4.2	Das räumliche Leitbild der Stadt- und Dorfentwicklung.....	22
<b>5.</b>	<b>Handlungsfelder der Stadt- und Dorfentwicklung Xanten 2020.....</b>	<b>29</b>
5.1	Handlungsfeld 'Wohnen' .....	29
5.2	Handlungsfeld 'Bildungseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Sport und Kultur' .....	32
5.3	Handlungsfeld 'Wirtschaft / Gewerbe' .....	36
5.4	Handlungsfeld 'Freizeit und Tourismus' .....	40
5.5	Handlungsfeld 'Landwirtschaft' .....	42
5.6	Handlungsfeld 'Verkehr' .....	43
5.7	Handlungsfeld 'Natur und Landschaft' .....	44
<b>6.</b>	<b>Projekte und Maßnahmen.....</b>	<b>51</b>
6.1	Projekte und Maßnahmen in den Ortsteilen.....	51
6.2	Gesamtstädtische Projekte .....	63
6.2.1	Grüne Achse der Geschichte, ein Grünzug zwischen APX und Castra Vetera .....	63



# **1. Aufgabe und Verfahren**

## **1.1 Aufgabe**

Das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept stellt ein Leitbild und einen Orientierungsrahmen für die langfristige räumliche Entwicklung der Stadt Xanten unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten dar. Basierend auf Entwicklungsprognosen und deren Auswirkungen auf das Stadtgefüge, konzentriert es sich auf raumwirksame und flächenbezogenen Aussagen und zeigt auf, welche Aufgaben- und Handlungsprioritäten sich aus den heute erkennbaren wirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Rahmenbedingungen für die nächsten 10 bis 15 Jahre ergeben.

Bei der Erarbeitung dieses Stadt- und Dorfentwicklungskonzeptes ist auch beachtet worden, dass die demographische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt nur in begrenztem Umfang von der Xantener Politik selbst gesteuert werden kann. Wesentlich bestimmend für die Stadtentwicklung sind auch die vielfältigen Entwicklungsziele des Landes, die insbesondere die Funktion des Stadtgebietes bezogen auf Siedlungserweiterungen und Aufgaben des Natur- und Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung festlegen.

Um all diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist ein Leitbild für die Zukunft Xantens unerlässlich. Dieses Leitbild muss auf vielen Einzelbildern aufbauen: die Stadt am Wasser, die Stadt vieler Orte, die Stadt im Grünen, die historische Stadt, die Stadt mit dem attraktiven Stadtbild, die Stadt der Kultur, die Stadt der Freizeit und Erholung. Beachtliche Chancen für die Zukunft aber auch manche Konflikte liegen in diesen Einzelbildern.

Die nach den schweren Kriegszerstörungen wiedergewonnene historische Kontinuität im Stadtbild der Kernstadt und die eigenständige städtebauliche und landschaftliche Charakteristik der einzelnen Ortslagen sind zu wichtigen Entwicklungsfaktoren für die Qualität Xantens als Lebensraum, als Wohn- und Arbeitsstandort geworden.

## **1.2 Verfahren**

Im Sommer 2001 wurde unter Leitung des Bürgermeisters, Herrn Strunk, eine 'Arbeitsgruppe Stadtentwicklung Xanten' einberufen, die den Planungsprozess seither begleitet. In dieser Arbeitsgruppe sind neben dem Bürgermeister, das Bauamt und die Fraktionen des Stadtrates vertreten. Das BKR Aachen (Büro für Kommunal- und Regionalplanung Aachen) wurde mit der Erarbeitung eines Stadt- und Dorfentwicklungskonzepts beauftragt.

Bereits im Frühjahr 2002 begannen erste gemeinsame Vorarbeiten zum vorliegenden Stadt- und Dorfentwicklungskonzept. Eine möglichst breite Beteiligung Xantener Bürger und örtlicher Organisationen und Verbände bei der Erarbeitung des Stadt- und Dorfentwicklungskonzepts war eine ausdrückliche Forderung des Rates der Stadt Xanten. Daher wurden in fünf Zukunftswerkstätten, die aus verschiedenen Akteuren des privatwirtschaftlichen und öffentlichen Bereichs sowie Bürgerinnen und Bürgern Xantens bestanden, Qualitäten, Chancen und Probleme für Xanten formuliert. In sechs Bürgerinformationsveranstaltungen wurden die ersten Konzeptüberlegungen mit den Bürgerinnen und Bürgern der Kernstadt und der Ortsteile im September/Oktober 2002 diskutiert.

Durch die Mitwirkung der Fraktionsmitglieder in den Arbeitsgruppensitzungen war die politische Ebene jederzeit in den Erarbeitungsprozess eingebunden. Die Vorstellung des Vorentwurfes im Umwelt- und Planungsausschuss sowie im Rat

der Stadt Xanten erfolgte im September 2002. Der Stadtrat hat das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept in seiner Sitzung am 6.11.2003 zur Kenntnis genommen. Die Arbeiten am Stadt- und Dorfentwicklungskonzept werden planmäßig weitergeführt und zum Dezember 2003 zum Abschluss gebracht.

Im Mai/Juni 2003 haben sechs öffentliche Veranstaltungen in der Kernstadt und den Ortsteilen zur Präsentation und Diskussion des Entwurfs der Stadt- und Dorfentwicklungskonzeption mit den Xantener Bürgerinnen und Bürgern stattgefunden. Die Diskussion verlief in den meisten Punkten zustimmend.

Das nun vorliegende Stadt- und Dorfentwicklungskonzept trifft Aussagen über die angestrebte zukünftige Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen der Stadt Xanten. Die Ziele und Strategien bauen inhaltlich auf der Bestandsaufnahme und der Stärken- /Schwächenbewertung aller Themen, dokumentiert im Bericht Band 1 'Planungsrelevante Grundlagen' auf. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Band kurz zusammengefasst.

## 2. Zusammenfassung der Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose

### 2.1 Räumliche Lage und regionale Einbindung

Xanten liegt in der Region 'linker Niederrhein' und gehört zu den Wirkungsbereichen des Kommunalverbandes Ruhrgebiet (KVR), des Regierungsbezirks Düsseldorf und des Kreises Wesel. Die Region am linken Niederrhein ist durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt und bildet den Übergangsraum zwischen dem Ballungsraum des Ruhrgebietes und den stark verdichteten niederländischen Siedlungsbereichen an der Maas. Entsprechend seiner Lage zwischen den beiden Agglomerationsräumen und aufgrund seiner landschaftlichen Ausstattung übernimmt er eine Vielzahl an (Ausgleichs-) Funktionen. Dazu gehören insbesondere die Funktionen für die Erholung, den Wasserhaushalt und den Hochwasserschutz sowie die Aufgaben des Natur- und Artenschutzes.

Die gemäß Landesentwicklungsplan NRW (LEP)<sup>1</sup> bezeichnete Kulturlandschaft 'Unterer Niederrhein' zeichnet sich durch einen besonders hohen Anteil naturnaher und halbnatürlicher Biotopkomplexe aus. Die räumliche Dichte dieser Bereiche erfordert gemäß des Gebietsentwicklungsplans (GEP)<sup>2</sup> eine übergreifende Umsetzung von Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der landschaftsorientierten Erholung und der Nutzung der Kulturlandschaft.

Xanten ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft. Die wichtigsten Nachbargemeinden sind Wesel, Kleve, Kalkar und Geldern.

Die verkehrliche Anbindung verläuft auf der linken Rheinseite über die Autobahn A 57 (Ludwigshafen – Goch), im Stadtgebiet durch die Bundesstraße 57 (Moers - Kleve). Mit der Bahntrasse (Xanten, Rheinberg, Moers, Duisburg) ist die Stadt auch an das Schienennetz angebunden.

Das Stadtgebiet von Xanten sowie der umgebenden Städte und Gemeinden haben in den letzten Jahrzehnten stark an Attraktivität als Wohnstandort für Beschäftigte aus den umgebenden Verdichtungsräumen gewonnen. Die verkehrliche Erreichbarkeit, die hochwertige Erholungslandschaft, die kleinteiligen, oft dörflichen Siedlungsstrukturen zwischen den städtischen Zonen an Rhein/Ruhr und Maas bestimmen u.a. diese Attraktivität.

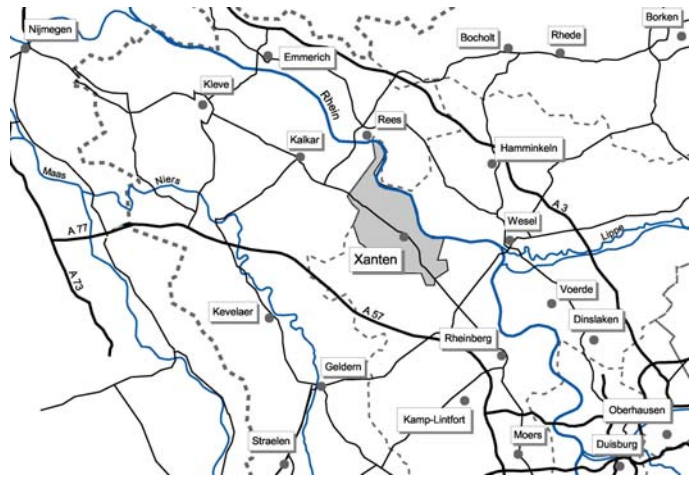


Abbildung 2.1-1: Räumliche Lage Xantens



Abbildung 2.1-2: Verkehrsnetz Xanten

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, 1995

<sup>2</sup> Gebietsentwicklungsplan, Bezirksregierung Düsseldorf, 1999

tät. Anders als die Städte des Ruhrgebietes weist Xanten (bei insgesamt sinkenden Bevölkerungszahlen in Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik) Einwohnerzuwächse auf.

## 2.2 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

### 2.2.1 Einwohnerentwicklung und –prognose in der Gesamtstadt

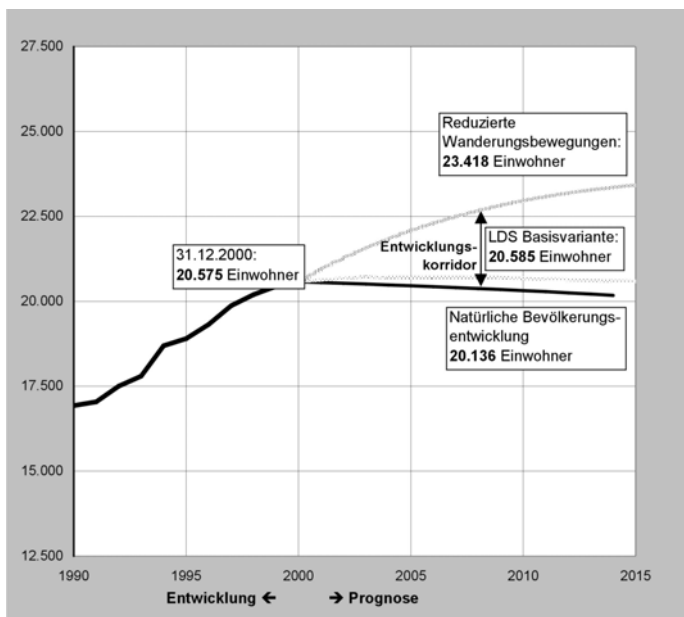


Abbildung 2.2-1: Bevölkerungsentwicklung und –prognose 1990 bis 2015

Zum 31.12.2000 hatte Xanten 20.575 Einwohner mit 1. Wohnsitz. Bezogen auf 1980 hat sich die Bevölkerungszahl um 23,5% erhöht. Die Bevölkerungsentwicklung Xantens weist von Ende der 80er bis Mitte der 90er Jahre u.a. aufgrund der in dieser Zeit bundesweit zu beobachtenden Wanderungsströme (Spätaussiedler, Asylsuchende, vereinigungsbedingte Ost-West-Wanderung) durchgehend Zuwächse auf. Maßgebend für die Zuwanderung nach Xanten sind jedoch die direkten Abwanderungen aus dem Verdichtungsbereich Ruhrgebiet / Düsseldorf. In den letzten Jahren hat sich die Höhe der jährlichen Zuzüge etwas verringert.

Der größte und bevölkerungsreichste Ortsteil ist Xanten/Hochbruch, gefolgt von Vynen / Obermörmtter und Lüttingen/Beek. Wardt ist mit 1.454 Einwohnern 2001 die kleinste Gemeinde im Stadtgebiet.

Altersstrukturell weist die Bevölkerung von Xanten im Landes- wie im Bundesvergleich keine größeren Besonderheiten auf. Wie in den meisten ländlich strukturierten Gebieten sind die Altersgruppen 'unter 6', sowie '6-18' Jahre vergleichsweise gut, die übrigen Altersgruppen ungefähr durchschnittlich vertreten. Grund dafür: auf dem

Land wohnen eher mehr Familien mit vielen Kindern, als in städtisch geprägten Gemeinden und weisen daher eher eine höhere Anzahl an Kindern auf.

Das Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist seit Mitte der 90er Jahre in Xanten negativ. Dies entspricht den Verhältnissen in nahezu allen Regionen der Bundesrepublik. Die Entwicklung der Wanderungsbewegungen in den letzten zehn Jahren ist demgegenüber deutlich uneinheitlicher: während zu Beginn der 90er Jahre die Anzahl der Zuzüge noch die der Fortzüge stark übertraf, hat sich mittlerweile das Saldo verringert. In der Region wiesen 2000 neben Xanten die meisten anderen Gemeinden ebenfalls positive Wanderungssalden auf. Dieser Umstand zeigt, dass sich Xanten gemäß der Region entwickelt hat, jedoch innerhalb der Region eine Spitzenposition inne hatte.

Für die Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung von Xanten und die daraus abzuleitenden Anforderungen an die weitere Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen stehen eine Reihe von begründeten Berechnungsvarianten zur Verfügung. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich entsprechend dieser Prognosevarianten die zukünftige Bevölkerungsentwicklung von Xanten in einem Entwicklungskorridor abspielen wird: die untere Grenze wird dabei durch die Prognosevariante '**Natürliche Bevölkerungsentwicklung**' (20.136 Einwohner zum 31.12.2015) und die obere Grenze durch die Prognosevariante '**Reduzierte Fortschreibung der Wanderungssalden**' (23.418 Einwohner



zum 31.12.2015) gebildet. Demnach wird sich die mittel- und langfristige Entwicklung der Bevölkerung von Xanten nach einem Anwachsen der Bevölkerung in den nächsten 7 – 8 Jahren abschwächen, sofern sich die Rahmenbedingungen für die Zuwanderung nach Deutschland nicht wesentlich ändern. Änderungen der Rahmenbedingungen, die die Geburtenhäufigkeit beeinflussen können, werden kurzfristig keinen nennenswerten Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerung haben.

### 2.2.2 Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Ortsteilen zeigt den positiven Verlauf der Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren. Ausnahmen dabei bilden Lüttingen, Marienbaum und Wardt, wo die Bevölkerungszahlen zwischen 1995 und 2001 leicht zurückgingen. Betrachtet man jedoch die absoluten Zahlen wird deutlich, dass der Rückgang nicht als dramatisch zu bezeichnen ist (Wardt 133, Lüttingen 134, Marienbaum 127 Personen Verlust in 6 Jahren). Größter Ortsteil nach Xanten (10.311 Einwohnern) ist Vynen / Obermörtmer mit 2.614 Einwohnern 2001. Kleinster Ortsteil ist Wardt mit 1.454 Einwohnern 2001.

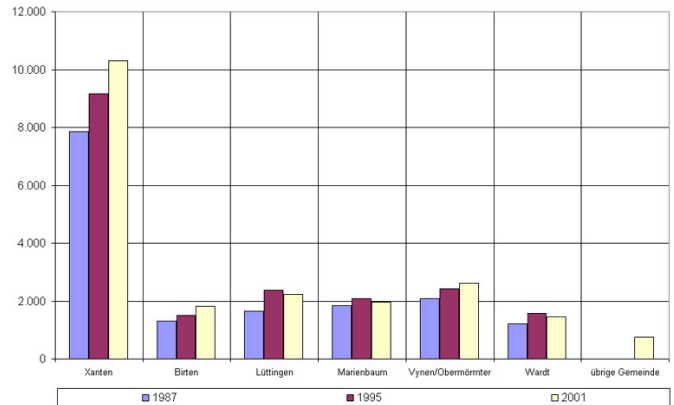


Abbildung 2.2-2: Bevölkerung in den Ortsteilen 1987, 1995 und 2001

### 2.2.3 Altersstruktur der Bevölkerung

Ein weiteres wichtiges Ergebnis der Bevölkerungsprognose stellt die zu erwartende Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung dar:

- der Anteil und die Anzahl der jüngeren Jahrgänge nimmt ab (Altersgruppen bis unter 18 Jahren),
- der Anteil und die Anzahl der jungen Erwachsenen nimmt zu (Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren),
- die Anzahl und der Anteil der mittleren Jahrgänge nimmt ab (Altersgruppe 25 bis unter 50 Jahren) und
- der Anteil und die Anzahl der älteren Jahrgänge nimmt deutlich zu (Altersgruppe 50 Jahre und älter).

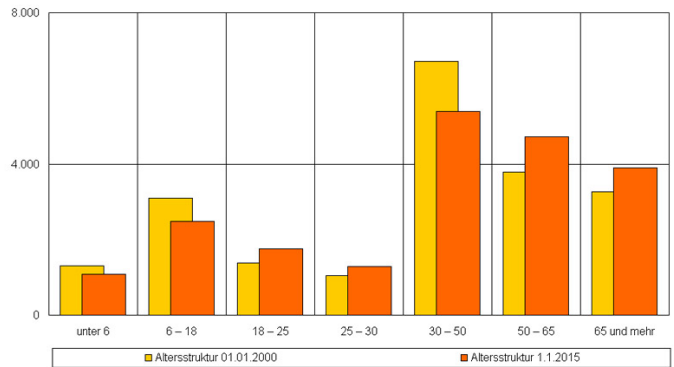


Abbildung 2.2-3: Altersstruktur

Diese Veränderungen werden zukünftig Auswirkungen auf den Wohnbauflächenbedarf, die Entwicklung der Beschäftigten und den Gewerbeflächenbedarf sowie den Bedarf und die Ausstattung der Infrastruktur von Xanten haben (bspw. Kindergärten, Schulen, Einrichtungen für ältere Menschen sowie Auslastung von Kanalisation und Kläranlagen u.a.m.).

## 2.3 Entwicklung des Wohnungsmarkts

Bundesweit ist der Wohnungsmarkt geprägt durch eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung, eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen<sup>3</sup> sowie durch ein anhaltendes Wachstum des individuellen Wohnflächenkonsums. Folgende Entwicklungen sind in den nächsten 15 Jahren auch für Xanten zu erwarten:

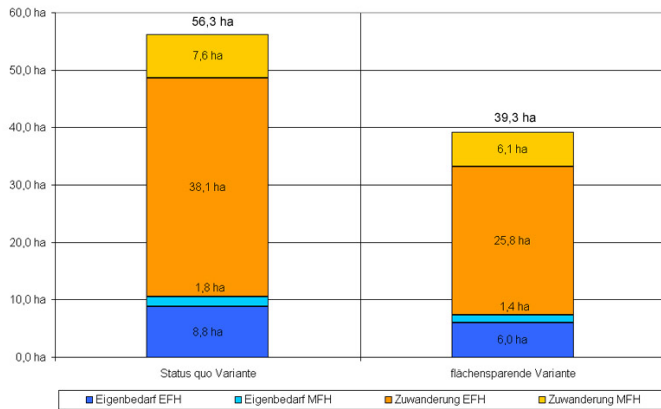


Abbildung 2.3-1: Bruttowohnbauflächenbedarf bis 2015

- Der persönliche Wohnflächenverbrauch durch kleinere Haushalte und wachsende Komfortansprüchen der Menschen wird weiter wachsen.
- Der Wunsch eines großen Anteils der Bevölkerung nach dem eigenen (freistehenden) Haus im Grünen oder zumindest großer Wohnungen wird weiter anhalten.
- Der Zuzug von Einwohnern aus dem Ballungsraum Rhein/Ruhr wird anhalten. (Der Umfang dieser 'Wanderung' ist abhängig von den jeweiligen wirtschaftlichen Situationen.)
- Der Siedlungsdruck auf die bisher noch landwirtschaftlich oder naturnah genutzten Flächen hält an. Dies gilt selbst dann, wenn keine Einwohnerzuwächse mehr zu verzeichnen sind.

### 2.3.1 Wohnbauflächenprognose

Entsprechend der gewählten Annahmen zur Bevölkerungsprognose sowie zur Wohnflächen- und Wohnbauflächenprognose (vgl. auch Kapitel 2.2.1) errechnet sich für Xanten ein Bruttowohnbaulandbedarf **von mindestens 39,3 ha** (Variante 'Natürliche Bevölkerungsentwicklung', flächensparende Bauweise) **bis zu maximal 56,3 ha** (Variante 'Reduzierte Zuwanderung', Status Quo – Bauweise).

Der prognostizierte Wohnbauflächenbedarf wird im Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020 auf die einzelnen Ortsteile entsprechend der Gewichtung der heutigen Einwohnerzahlen umgelegt. Dahinter steht die Überlegung, dass die Bevölkerung in den Ortsteilen gleichmäßig wachsen soll. Andere politische, ökonomische oder ökologische Schwerpunktsetzungen können jedoch zu einer deutlichen Veränderung dieses paritätischen Verteilungsschlüssels führen.

Für die Ortslagen ergibt sich die in Tabelle 2.3-1 dargestellte Bruttowohnbauflächenverteilung:

Bruttowohnbauflächenbedarf in ha in den Ortsteilen				
Ortsteil	Status quo		Flächensparende Variante	
	Eigenbedarf	Zuwanderung	Eigenbedarf	Zuwanderung
Xanten	5,17	22,27	3,61	15,50
Birten	0,91	3,93	0,64	2,74
Lüttingen	1,12	4,83	0,78	3,36
Marienbaum	0,99	4,25	0,69	2,96
Vynen/Obermörmtter	1,31	5,65	0,91	3,93
Wardt	0,73	3,14	0,51	2,19
übrige Gemeinde	0,26	1,75	0,26	1,14
<b>Summe</b>	<b>10,49</b>	<b>45,82</b>	<b>7,4</b>	<b>31,82</b>

Tabelle 2.3-1: Bruttowohnbauflächenbedarf in den Ortsteilen (Status Quo und flächensparende Variante)

<sup>3</sup> In der Bundesrepublik Rückgang von 2,25 Personen pro Haushalt im Jahr 2000 auf 1,95 im Jahr 2025.

## 2.4 Soziale Infrastruktur und Sport

Der Jugendhilfeplan des Kreises Wesel<sup>4</sup> weist für das Xantener Stadtgebiet 14 Kindergartenstandorte mit insgesamt 687 Plätzen auf. Bei stetigem Rückgang der Kinderzahlen seit 1996 liegt die Versorgungsquote in Xanten im Kindergartenjahr 2000/2001 bei 91%. In den Ortsteilen, die nicht über eine optimale Versorgung verfügen, kann die Bereitstellung von Kindergartenplätzen in den angrenzenden Ortsteilen ausgeglichen werden.

Die Stadt Xanten ist mit allen Schulformen ausgestattet. Insgesamt ist sie Trägerin von 9 Schulen, zusätzlich gibt es eine private Mädchenrealschule. Im Primarbereich besuchen zurzeit etwa 1.094 Kinder 5 Grundschulen<sup>5</sup>. In Obermörnter und Wardt sind keine Grundschulen vorhanden. Die Kinder aus Wardt gehen vornehmlich in die Grundschule in Lüttingen, die Kinder aus Obermörnter nach Vynen. Dafür müssen sie teilweise weite Wege auf sich nehmen. Engpässe werden in Zukunft nicht erwartet, da sich die zusätzlichen Grundschulkinder aus dem Neubaugebiet Beek auf Lüttingen sowie Xanten verteilen und Kinder aus Xanten die Grundschule in Birten besuchen können.

Engpässe sind auch bei den weiterführenden Schulen nicht zu erwarten. Der Schulentwicklungsplan der Stadt Xanten 1996 – 2000 nennt für das Schuljahr 95/96 an der Hauptschule 361 Schüler, an der Realschule 479 und am Gymnasium 818.

Für die Betreuung von Jugendlichen stehen vier Heimstandorte zur Verfügung<sup>6</sup>.

Über das gesamte Stadtgebiet sind 8 Sportplätze verteilt. Nur Obermörnter weist keine eigenen Sportanlagen auf, die Bewohner müssen auf andere Ortsteile ausweichen. Das überörtlich relevante Stadion befindet sich in Fürstenberg, relativ zentrumsnah gelegen an der L 480. Das Stadion soll die zusätzliche Versorgung der Schulen in der Innenstadt mit Schulsportfreianlagen gewährleisten.

Für die Gruppe der Senioren gibt es 3 Seniorenheime im Zentrum Xantens sowie eine Seniorenresidenz in Winnenthal im südlichen Stadtgebiet in einer ehemaligen Wasserburg und das Haus der älteren Mitbürger in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus.

Die Stadt Xanten zeichnet sich durch eine Vielzahl von Vereinen, Verbänden und Kirchengemeinden aus, die sich in der Jugendarbeit engagieren. Vom Fachbereich Jugend des Kreises Wesel wird das Angebot als ausreichend und bedarfsgerecht eingestuft.



*Die Seniorenresidenz in der Burg Winnenthal*

---

<sup>4</sup> Jugendhilfeplanung Kreis Wesel, Planungsbereich A: Tageseinrichtungen für Kinder, Stand 01.10.2000

<sup>5</sup> Entwurf des Schulentwicklungsplans der Stadt Xanten 2002-2006

<sup>6</sup> Jugendhilfeplanung Kreis Wesel, Planungsbereich B: Offene Kinder- und Jugendarbeit, Stand 01.12.2000

## 2.5 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsentwicklung von Xanten ist von klein- und mittelständischen Betrieben geprägt, die sich aus unterschiedlichen Branchen rekrutieren und keine Schwerpunktsetzung aufweisen. Kies- und Sandabbau stellen eine lokale, regional-typische Branche dar.

Rechnerisch verfügt Xanten über genügend Arbeitsplätze, um etwa jeden dritten Erwerbsfähigen oder etwa 65% der Beschäftigten zu versorgen. Damit liegt die Stadt unter dem Durchschnitt des Kreises und deutlich unter den Werten des Regierungsbezirks Düsseldorf oder dem Land Nordrhein-Westfalen. Tatsächlich ist es so, dass rund 4.400 der etwa 5.500 Beschäftigten 1998 von Xanten ausgependelt (d.h. 80%) sind und umgekehrt rund 1.900 Beschäftigte aus den umliegenden Gemeinden und Städten nach Xanten einpendelten (d.h. zu rund 34% der Arbeitsplätze in Xanten).

Zum 31.8.2001 wurden in Xanten in den beiden Gewerbegebieten (Gewerbepark Hochbruch mit ca. 90 ha und das Gewerbegebiet in Birten mit 12,5 ha) rund 91,5 ha Bruttogewerbefläche genutzt. Der überwiegende Teil des Gewerbeparks Hochbruch ist bereits besetzt, es stehen noch ca. 11 ha zur Verfügung. In Birten ist das Gewerbegebiet vollständig bebaut und wird in nächster Zeit in südlicher Richtung um ca. 9,7 ha erweitert. Die Bebauungspläne befinden sich zurzeit in der Aufstellung.

## 2.6 Landschaftsstruktur

Seit Urzeiten ist der Rhein das bestimmende und gestaltende Element der Landschaft, hat die drei Hauptstrukturen (Aue, Nieder- und Mittelterrasse) geschaffen und prägt noch immer maßgeblich das Aussehen und die Nutzungen des Xantener Stadtgebietes. Allerdings ist die Zugänglichkeit zu den Uferbereichen und somit die Erlebbarkeit des Rheines auf weiten Strecken stark eingeschränkt.

In der Karte 2.6-1 sind die Eigenarten des Xantener Landschaftsbildes zusammengefasst. Die sehr offenen Niederungszonen stellen die tiefsten Stellen des Stadtgebietes dar. Aus der ebenen Flusslandschaft ragt lediglich die Hees hinaus. Der Bereich der Niederterrasse wird vom Leybachsystem, einem Netz kleinerer Fließgewässer und Gräben, durchzogen. Das einzige natürliche Stillgewässer ist der Bislicher Altrhein. Die gesamte Rheinaue ist durch künstliche Abgrabungsgewässer geprägt.

Das Stadtgebiet ist zu fast zwei Dritteln landwirtschaftlich, insbesondere ackerbaulich genutzt. Grünlandnutzung findet vor allem in der Rheinaue statt. Der Waldanteil, vor allem Laub- und Mischwald, ist mit 8,8% für die Region 'Niederrhein' recht hoch; circa 16% sind Siedlungsfläche.

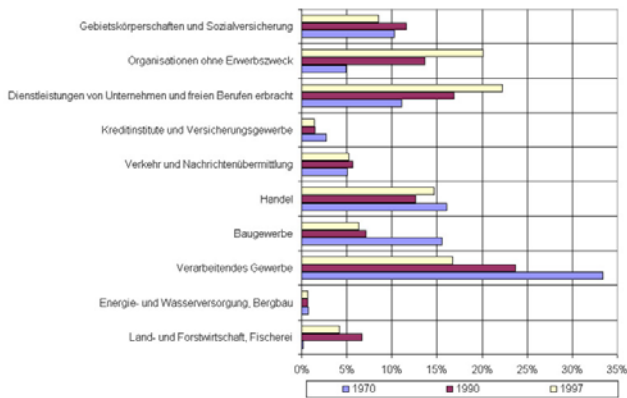


Abbildung 2.5-1: Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in % 1970, 1990 und 1997

Die Rheinaue, weist eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Besondere Bedeutung erlangt das Gebiet als Brut-, Rast- und Überwinterungsplatz für Wat- und Wasservögel, insbesondere für arktische Gänse. In der Rheinaue und angrenzenden Bereichen sind 5 Naturschutzgebiete, 3 FFH-Gebiete, ein Vogelschutzgebiet sowie ein RAMSAR-Gebiet ausgewiesen.

Diese Vielzahl an Schutzgebieten stellt einerseits für die Nutzung Restriktionen dar, ist andererseits aber Garant für die naturräumliche Qualität und Attraktivität der Stadt Xanten. (Diese Schutzgebiete sind zusammen mit anderen Schutzerfordernissen und Restriktionen für das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020 in der Karte 5.7-2 dargestellt.)

Insgesamt ist die naturräumliche Ausstattung des Xantener Stadtgebietes als sehr hochwertig zu bezeichnen. Damit stellt der Freiraum mit seinem Erholungswert auch einen wesentlichen Faktor für die Naherholung und den Tourismus in Xanten dar.

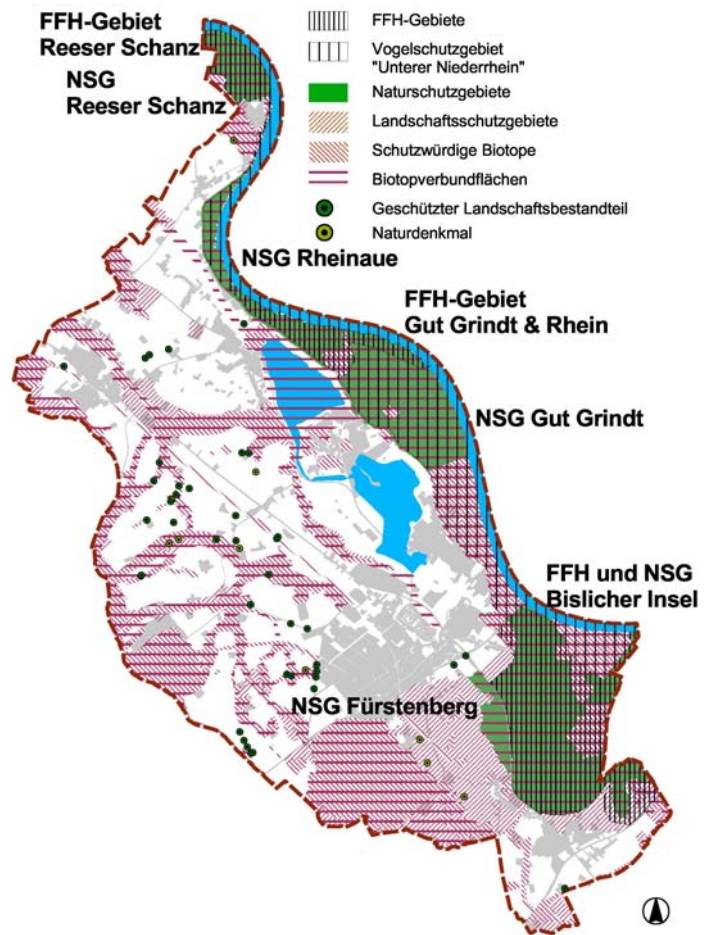
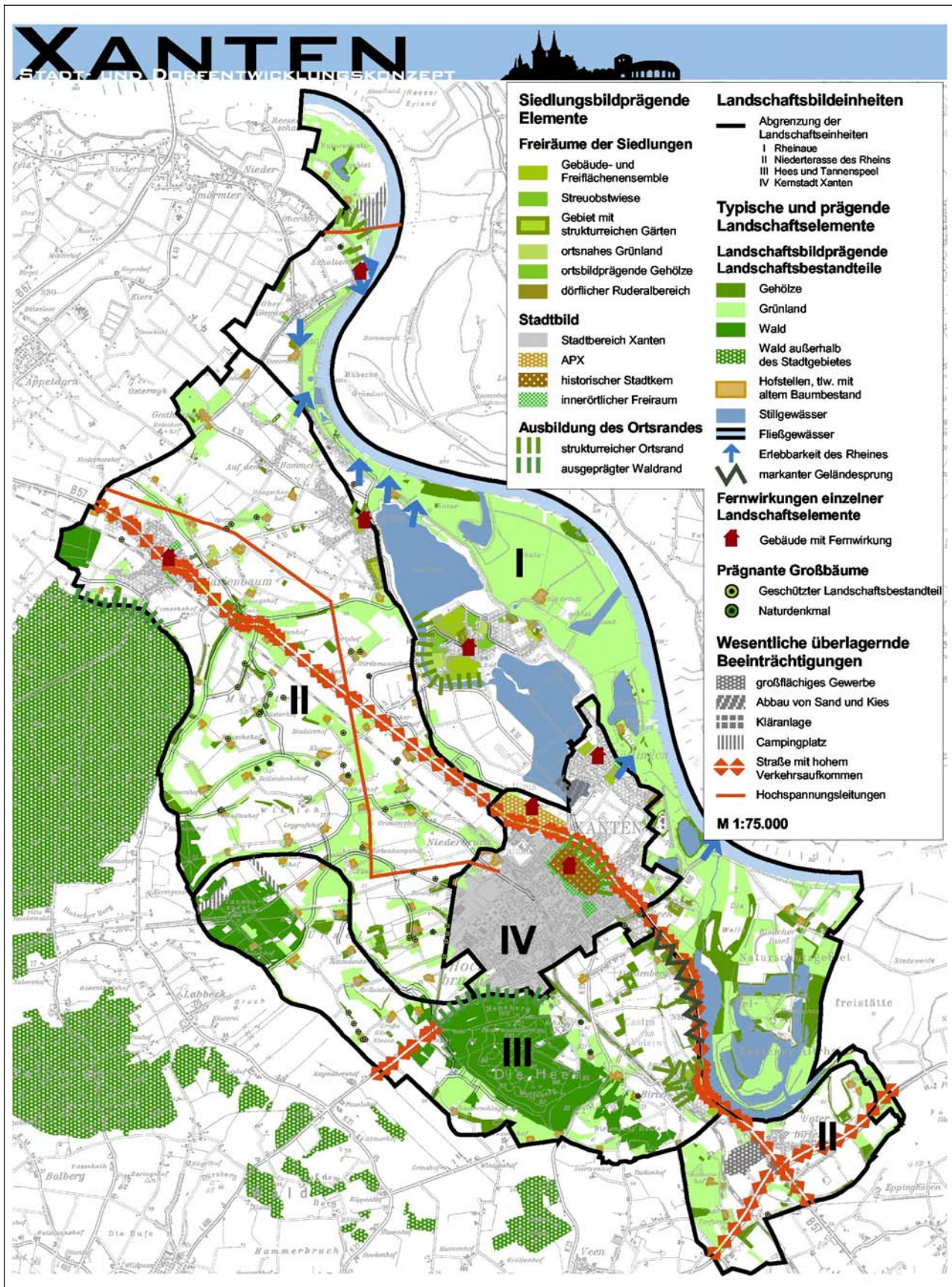


Abbildung 2.6-1: Schutzgebiete in Xanten



Karte 2.6-1: Landschaftsbild

## 2.7 Tourismus und Kultur

Der gesamte Kreis Wesel besitzt mit seiner abwechslungsreichen Niederrhein-Landschaft, seinen bestehenden Freizeitangeboten, den geschichtlichen und kulturellen Highlights sowie attraktiven Städten und Gemeinden eine hohe Anziehungskraft als Freizeit- und (Nah-)Erholungsraum. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Natur- und Kulturerlebnis, insbesondere Wandern, Radfahren sowie alle anderen Formen des aktiven Natur- und Kulturerlebens am und im Wasser. Als Freizeit- und Erholungsraum stellt dabei die Region Niederrhein vom Rhein über die niederländische Grenze bis zur Maas mit den darin gelegenen Städten und Gemeinden einen einheitlichen Angebotsraum dar, dem auch grenzüberschreitende Organisationen Rechnung tragen, z.B. die Euregio Rhein-Waal und das angrenzende Städtenetz ANKE.

Die regionale und überregionale touristische Bedeutung Xantens ist als sehr hoch einzuschätzen. Mit dem APX, dem mittelalterlichem Stadtkern und dem Freizeitzentrum an Nord- und Südsee hat Xanten sehr hochwertige touristische Attraktionen anzubieten. Hinzu kommen hochwertige Natur- und Landschaftsbereiche, die das Freizeit- und Naherholungsangebot ergänzen. Die Karte 2.7-1 dokumentiert die herausragende Erholungseignung des Xantener Stadtgebietes.

2002 verfügte Xanten über 9 Beherbergungsstätten mit insgesamt 340 Betten zzgl. einer größeren Anzahl an privaten Unterkünften, die jedoch statistisch nicht erfasst werden. Die Hotels und Pensionen sind vor allem im Stadtzentrum konzentriert. Ergänzt wird das Übernachtungsangebot durch Campingplätze in Wardt, Obermörmtter und in Ursel.

Bezogen auf die Einwohnerzahl weist das Beherbergungsgewerbe in Xanten die höchste Zahl an Ankünften und Übernachtungen von anderen Vergleichsregionen auf; auch hier zeigt sich die große Bedeutung des Fremdenverkehrs für die Stadt.

Die Bettenauslastung betrug im Jahr 2002 31,6%. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 1,6 Tagen lässt auf eine große Anzahl an Tages- bzw. Wochenendtouristen schließen. Die Belegung ist jedoch saisonal sehr unterschiedlich. Vor allem in den Sommermonaten ist es kaum möglich, kurzfristig eine Übernachtungsmöglichkeit zu buchen (insbesondere während der Sommerfestspiele im APX), in den Wintermonaten ist die Bettenauslastung dagegen gering.

Das kulturelle Angebot in den einzelnen Ortslagen wird maßgeblich von den Vereinen getragen. Zahlreiche Veranstaltungen, verteilt auf das ganze Jahr, haben sich etabliert und sind sogar von regionaler Bedeutung. Ergänzt werden diese Initiativen durch Angebote der Volkshochschule und Kirchen, insbesondere im Bereich der Jugendarbeit. Zahlreiche Vereine bieten ein umfangreiches und breit gefächertes sportliches Angebot an, das sowohl die Jugendarbeit als auch den Breitensport umfasst.



*Wassersport an der Südsee*



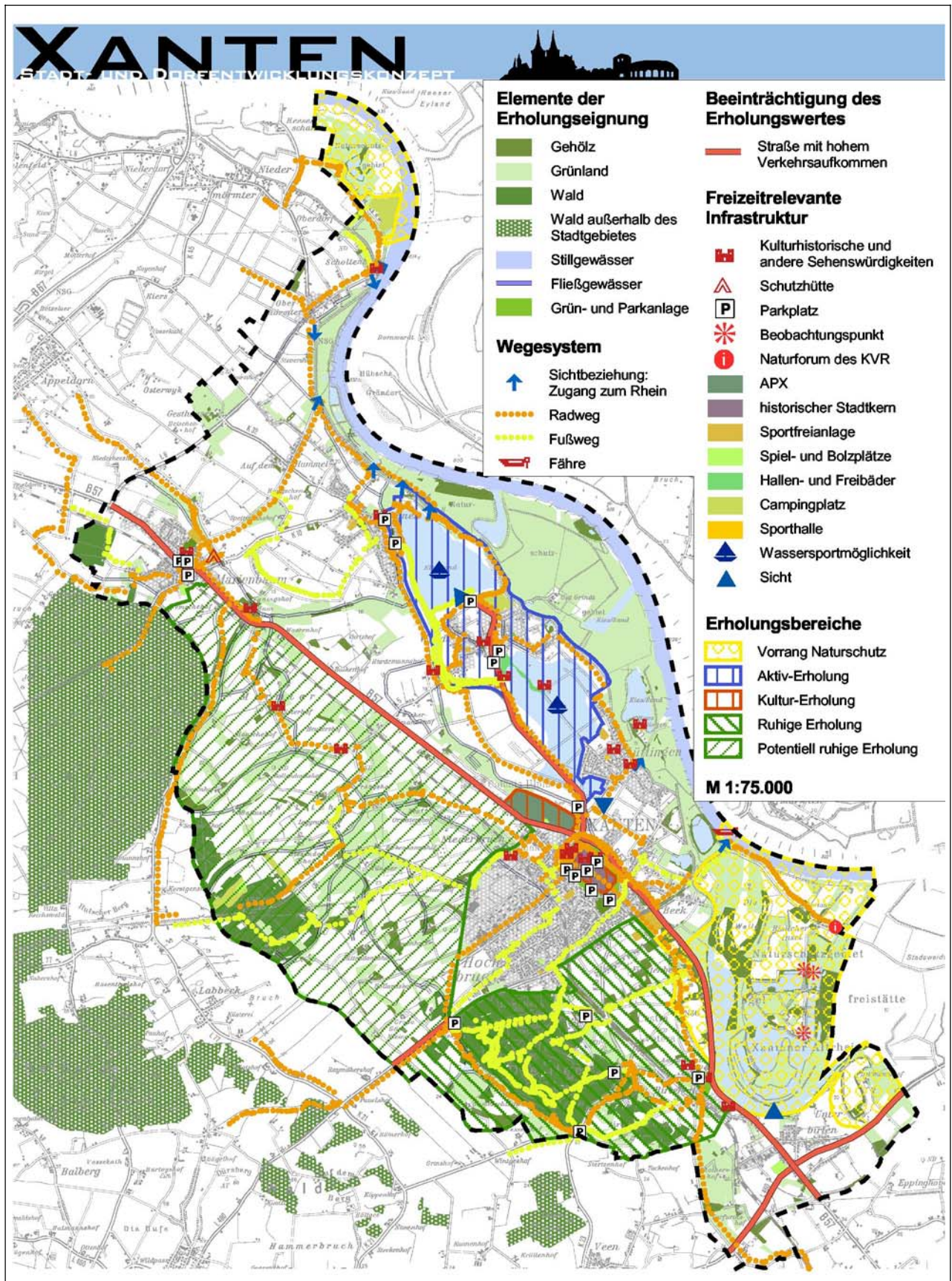
*Der Archäologische Park Xanten*



*Ein Hotel in der Altstadt*



*Der Weihnachtsmarkt auf dem  
Kleinen Markt*



Karte 2.7-1: Erholungseignung



### 3. Problem- und Qualitätsanalyse für die einzelnen Ortsteile

In diesem Kapitel sind die Ergebnisse der detaillierten Bestandsaufnahme kurz zusammengefasst. Die Karten am Ende der jeweiligen Ortsteilbeschreibung unterscheiden in positive und negative Aspekte. Die positiven, die Qualitäten und Chancen sind blau gekennzeichnet. Die negativen Aspekte, die Probleme und Restriktionen sind rot dargestellt.

#### 3.1 Xanten / Hochbruch

Die Kernstadt präsentiert sich, trotz starken Kriegszerstörungen, mit einem unverkennbar mittelalterlichen Stadtgrundriss: die Wallanlagen, der Dom, die Stadtmauer und -türme, historische Verwaltungs- und Gastronomiegebäude und Mühlen prägen das Bild. Gebrochen wird der mittelalterliche Stadtgrundriss durch vereinzelte Baulücken an der umgebenden Stadtmauer. Die Stadt weist im Gegensatz zu den anderen, eher dörflich geprägten Siedlungsbereichen einen überwiegend städtischen Charakter auf. Nur kleine Gärten und wenig öffentliches Grün prägen den städtischen Freiraum der inneren Kernstadt, die jedoch mit den Wallanlagen von attraktiven Grünflächen umgeben ist.

Die Fußgängerzone ist Zentrum des Einkaufens. Vereinzelter Leerstand dokumentiert hier die Konkurrenz zum großflächigen Einzelhandel an der Sonsbecker Straße. Die Stellplatzsituation in der engen Altstadt birgt zusätzliches Konfliktpotenzial, insbesondere in der Konkurrenz mit den großflächigen Stellplätzen des Einzelhandels an der Sonsbecker Straße.

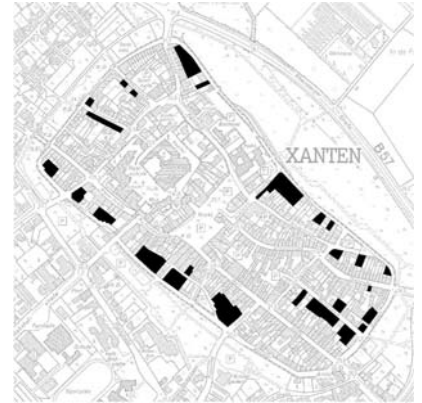
Im Archäologischen Park Xanten (APX) kann die bedeutende römischen Vergangenheit der Stadt nachempfunden werden. Durch die Nordumgehung und Erweiterung des APX bietet sich die einmalige Chance der besseren Anbindung der römischen an die mittelalterliche Stadt.

Der angrenzende süd-westliche Siedlungsbereich Hochbruch ist Wohn- und Versorgungsstandort der Stadt Xanten. Hier befindet sich der Bahnhof, ein größerer Schulkomplex, der Gewerbepark mit klein- und mittelständischem Gewerbe, die Einzelhandelsunternehmen an der Sonsbecker Straße und großflächige Wohnbereiche.

Das Stadion am Galgenberg vervollständigt die gute infrastrukturelle Versorgung. Für eine ruhige naturbezogene Erholung sind die Hees sowie die angrenzenden Bereiche im Süden der Kernstadt gut geeignet.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt und Hochbruch stieg kontinuierlich von 7.859 Einwohnern 1987 auf 10.311 Einwohnern 2001 an.

Acht regionale ÖPNV-Linienverkehre mit unterschiedlichen Funktionen und Angeboten sind auf Xantens Stadtgebiet vorhanden. Buslinien führen nach Wesel und in die umliegenden Gemeinden. Sie führen radial aus der Stadtmitte, vom Xantener Bahnhof in die verschiedenen Ortsteile bzw. umliegenden Gemeinden. Zusätzlich ist ein Schülerspezialverkehr vorhanden, der insgesamt 650 Schüler auf den 8 Linien bedient und sehr gut nachgefragt wird. Die Ausprägung und Nachfrage der regulären Linien ist relativ gering.<sup>7</sup> Selbst in der Innenstadt sind Teile der Altstadt, des Gewerbeparks, Hochbruchs und des Neubaugebietes Beek nur unzureichend an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Nur die Linie 36 fährt auch in den Abendstunden, alle Linien reduzieren ihre Angebote erheblich an den Wochenenden.



*Baulücken im Stadtzentrum*

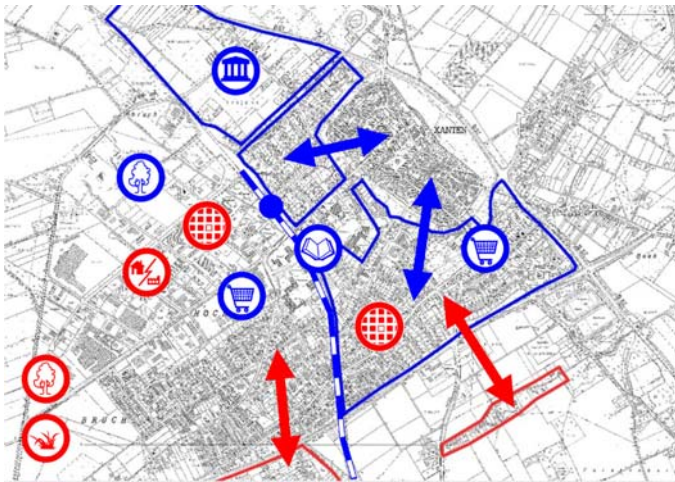


*Marktplatz, das Wohnzimmer für die Xantener und die Gäste im Sommer*



*Gewerbepark Hochbruch*

<sup>7</sup> BVS Rödel & Pachan: Stadtbussystem Xanten. Das Konzept für Einsteiger. Endbericht März 2001. Im Auftrag der Stadt Xanten. Kamp-Lintfort 2001



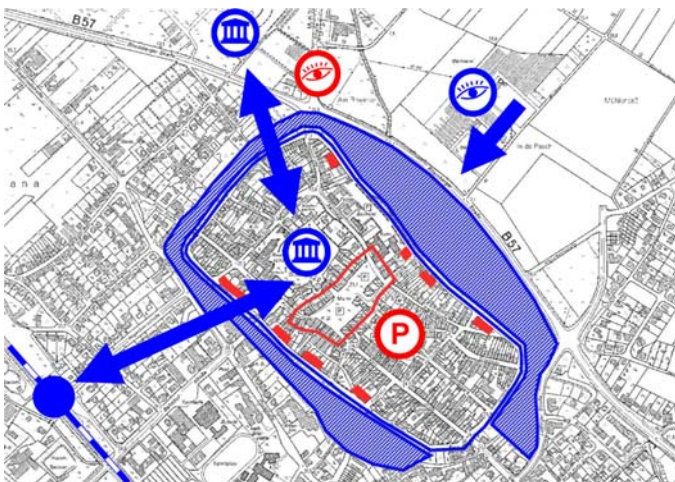
**Qualitäten / Chancen in Xanten Hochbruch**

- ausreichende Nahversorgungseinrichtungen
- gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Jugend- und Alterneinrichtungen)
- Anbindung an den Schienenverkehr
- gute Erreichbarkeit von APX und Kernstadt aus den umgebenden hochwertigen Wohngebieten

**Probleme / Restriktionen in Xanten Hochbruch**

- kaum Verdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand
- isolierte Siedlungsteile im Bereich von Bergweg und Kahle Plack südlich der Gelderner Straße

Abbildung 3.1-1: Xanten und Hochbruch



**Qualitäten / Chancen in der Kernstadt**

- fast geschlossene grüne Wallanlage stellt die mittelalterliche Stadtfigur frei
- freie Blickbeziehung auf die Stadtkrone von Nordosten
- fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs
- Nähe zum APX
- Vielzahl historisch bedeutsamer Gebäude
- besondere Chancen für die Kernstadt liegen in der Umgestaltung des Bereichs um das ehem. Rheintor (Eingang für APX, Altstadt, Hafen an der Nordsee sowie die Möglichkeit der Schaffung innenstadtnaher Stellplätze)

Abbildung 3.1-2: Kernstadt

**Probleme / Restriktionen in der Kernstadt**

- Gestaltungs- und Nutzungsdefizit im Übergang zum APX (Kreuzungsbereich B 57/K 32)
- hohe Anzahl von Baulücken, insbesondere entlang von Ost- und Westwall
- teilweise Leerstand von Geschäftslokalen
- Platzgestaltung und -belag des Marktes
- temporäres Stellplatzdefizit, auch ein Problem für die Baugenehmigung / Nutzungsänderung

## 3.2 Marienbaum

Marienbaum verdankt seine Siedlungsentwicklung im Wesentlichen dem Wallfahrtstum und ist daher auch weniger durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt als andere Ortsteile. Die B 57, die den Ort durchschneidet, ist die Hauptader dieses 'Straßendorfes'. An ihr liegen auch diverse gewerbliche Nutzungen, die u.a. Teile der Nahversorgung sichern. Teilweiser Leerstand dokumentiert aber auch hier die Veränderungen im Bereich des Einzelhandels. Die verkehrliche Belastung wurde im Zentrum durch stadträumliche Umgestaltungen abgemildert.

Der Ortsteil liegt in unmittelbarer Nähe zu den wenigen vorhandenen größeren Waldflächen des Niederrheins. Ein Naturlernpfad erläutert hier die unterschiedlichen Biotopstrukturen. Der nördliche und südliche Ortsrand sind durch Gewässerläufe mit grünlandgeprägten Auen gegliedert. Eine stillgelegte Bahnlinie führt nach Xanten bzw. in Richtung Kalkar. Heute sind die einzigen ÖPNV-Verbindungen die Buslinien, die vor allem in den Abendstunden und am Wochenende ihre Angebote stark reduzieren.

Im Umfeld des ehemaligen Bahnhofs bestimmen zwei aufgelassene Betriebe das Ortsbild. Diese Flächen stellen für Marienbaum attraktive Bereiche für eine innerörtliche Verdichtung dar.

Neue Wohnbereiche befinden sich vor allem im Westen, z.B. an der Milchstraße. Einzelne Splittersiedlungen jenseits der Hohen Ley sind nicht unmittelbar dem Ortszentrum zugeordnet.

Die Bevölkerung pendelte sich in den letzten Jahren bei ca. 2.000 Einwohnern ein (2001 1.969 Personen).



Nahversorgung an der B 57



Entwicklungspotenzial am ehem. Bahnhof



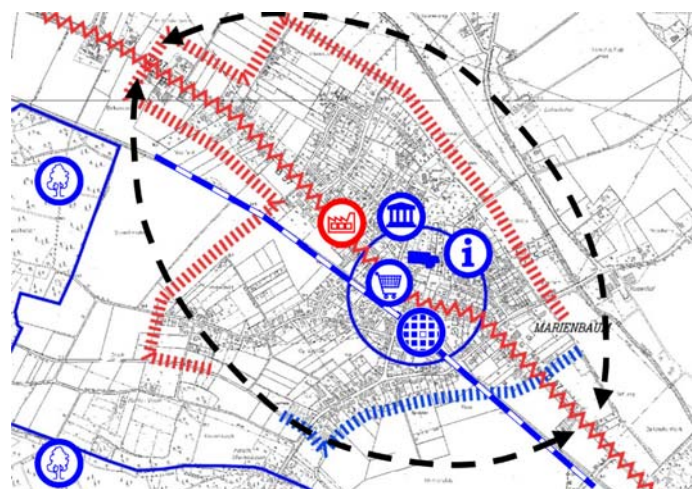
Mobile Nahversorgung

### Qualitäten / Chancen in Marienbaum

- historischer Ortskern mit touristischem Interesse
- Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand, insbes. im Umfeld des ehem. Bahnhofs
- Nahversorgung teilweise gegeben
- attraktive Landschaftsräume / Wald in der Umgebung
- ehemalige Bahntrasse als Potenzial für eine Fuß- und Radwegeverbindung mit der Kernstadt

### Probleme / Restriktionen in Marienbaum

- Belastung und Zerschneidung der Ortslage durch die B 57
- unzureichende Gestaltung / Eingrünung der Ortsränder



Karte 3.2-1: Marienbaum

### 3.3 Vynen und Obermörmter



Dörflicher Mittelpunkt von Vynen



Blick auf Obermörmter



Überfluteter Campingplatz in Obermörmter  
Quelle: [www.xanten.de/spd/](http://www.xanten.de/spd/)

Vynen war früher stark landwirtschaftlich geprägt. In den letzten Jahrzehnten haben die großflächigen Wohnbauerweiterungen das Gesicht des Ortsteils nachhaltig verändert. Lediglich der alte Ortskern im Umfeld der Kirche weist noch traditionelle ländliche Bau- und Nutzungsstrukturen auf.

Vynen ist heute mit 2.614 Einwohnern (2001) zweitgrößter Ortsteil Xantens. (Eine Unterteilung der Einwohnerzahlen in Vynen und Obermörmter liegt nicht vor.) Im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Marienbaumer Straße ist eine gewisse Zentrumsqualität auszumachen: ein Supermarkt, Bank, Möbelhaus und kleinere Gewerbebetriebe haben sich hier angesiedelt. Die ÖPNV-Anbindung ist vor allem in den Abendstunden und am Wochenende unbefriedigend.

Die Bautätigkeit der vergangenen Jahre / Jahrzehnte hat an mehreren Stellen zur Entwicklung von Splittersiedlungen im weiteren Umfeld des Kernbereichs geführt, die zunehmend den Freiraum zersiedeln.

Die durch den Kiesabbau entstandene 'Nordsee' bietet Bewohnern und Touristen vielfältige Wassersportmöglichkeiten. Der Vynensche Hafen mit Gastronomie und Bootsverleih am Seeufer zeugt von der vorhandenen und noch zunehmenden touristischen Bedeutung Vynens.

Obermörmter ist eine kleine Siedlung am Rhein mit einem nahezu 'klassischen' Ortskern, gebildet aus Kirche, Gaststätte und großem Bauernhof. Der Ort und die Ortsränder sind durch strukturreiche Gärten, ortsnahe Streuobstwiesen und Weiden sowie den Deich stark landschaftlich geprägt. Die Nähe zum Rhein birgt jedoch auch heute noch Konflikte, die vor allem an den Campinganlagen außerhalb der Deichanlagen im Überschwemmungsgebiet des Rheins deutlich werden. Die Dauercamper haben gelernt, damit zu leben, ihre Wohnwagen regelmäßig vor dem über die Ufer tretenden Rhein zu retten. Der die Siedlung schützende Deich hat zur Folge, dass trotz der Nähe zum Fluss kaum Sichtbezüge zum Rhein bestehen.

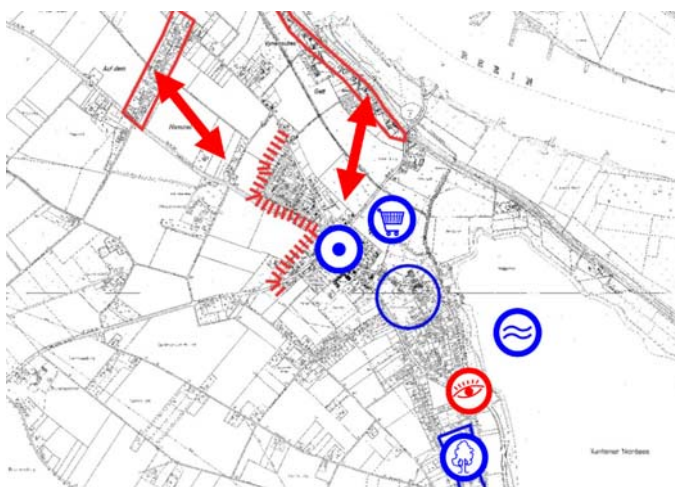
Für die Nah- und infrastrukturelle Versorgung orientiert sich der Ort nach Marienbaum, Vynen bzw. in die Kernstadt und Hochbruch. Eine ÖPNV-Anbindung ist nur durch Schulbusse zu den entsprechenden Zeiten gewährleistet.

#### Qualitäten / Chancen in Vynen

- Zentrumsausprägung
- historische, ortsbildprägende Struktur im Bereich der Kirche
- Nahversorgung vorhanden
- Lage an der 'Nordsee'
- z.T. sehr strukturreiche Gärten

#### Probleme / Restriktionen in Vynen

- nicht angebundene Splittersiedlungen im Bereich von Gatt und Hammel
- ungestalteter Ortseingang im Süden
- z.T. unzureichende Gestaltung / Eingrünung der Ortsränder



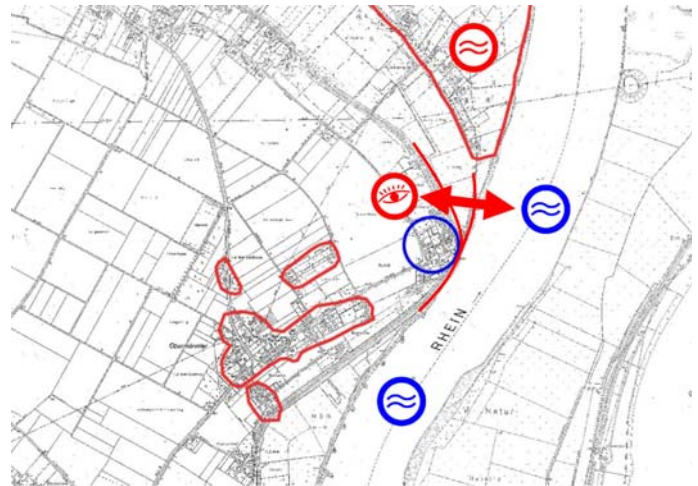
Karte 3.3-1: Vynen

### **Qualitäten / Chancen in Obermörnter**

- attraktiver historischer Kern
- Lage am Rhein
- Baulücken für die Innenverdichtung

### **Probleme / Restriktionen in Obermörnter**

- aufgesplitterte Siedlungsbereiche
- unzureichende Erfahrbarkeit des Rheins
- Campingplätze im Überschwemmungsgebiet



Karte 3.3-2:

Obermörnter

### 3.4 Wardt



Ortskern Wardt



Hafenanlage an der Nordsee



Im Frühjahr prägen die blühenden Obstbäume das Bild

Wardt ist der kleinste Ortsteil Xantens mit 1.454 Einwohnern 2001. Hier sind die jüngsten Veränderungen im Siedlungsbild Xantens am deutlichsten erkennbar. Im Ortszentrum zeigt sich noch ein geradezu idyllisches Bild mit alten landwirtschaftlichen Höfen und reich strukturierten Streuobstwiesen rund um Kirche, Friedhof und Gaststätte. Doch ein paar Straßen weiter ändert sich das Bild. Zwischen den ehemaligen Kiesabgrabungen der heutigen Nord- und Südsee haben sich große Teile des Freizeitentrums Xanten (FZX), mit Strandbad und Hallen, Feriensiedlung und Campingplatz entwickelt. Am Wochenende im Hochsommer tummeln sich hier viele Gäste, vor allem aus dem Ruhrgebiet.

Die ehemals für Kurzurlauber ehemals geplante Feriensiedlung ist mittlerweile zur Dauerwohnanlage geworden, ähnlich sieht es auf dem nördlich gelegenen Campingplatz aus. In einem städtebaulich sensiblen Bereich zwischen der alten Ortsbebauung und der Nordsee werden zzt. weitere Ferienwohnungen errichtet (Ferienland Xantenamera).

Eine Nahversorgung für die Bewohner Wardts ist nicht vorhanden, die Anbindung durch den ÖPNV ist ebenfalls als nicht befriedigend zu bewerten.

Die Achse Vynscher Weg / Am Meerend ist die Haupteerschließung für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche dieses Ortes. An Sommertagen kann die starke Frequentierung dieser Straße durch die Erholungssuchenden und durch die Bewohner an die Grenzen ihrer Belastbarkeit stoßen.

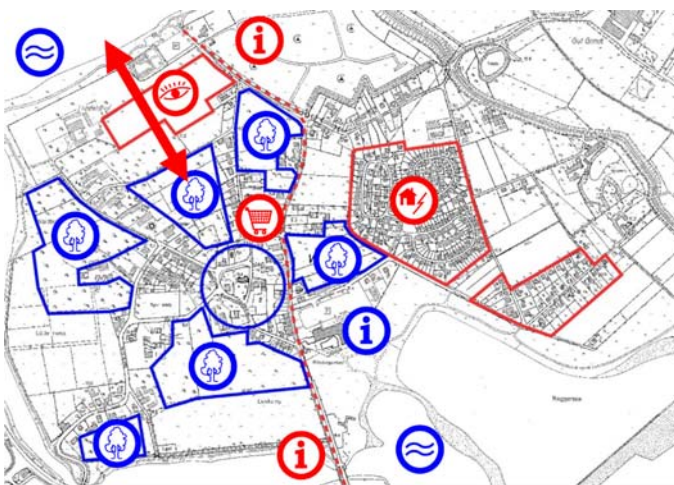
Aus heutiger Sicht sind bei der Planung der verkehrlichen Erschließung der unterschiedlichen Funktionsbereiche auf der 'Wardter Insel' Fehler gemacht worden, die heute unter vertretbaren Aufwendungen nicht mehr zu beseitigen sind.

#### Qualitäten / Chancen in Wardt

- attraktiver historischer Kern
- orts- und landschaftsbildprägendes Ensemble aus landwirtschaftlichen Gebäuden und Freiflächen (insbesondere Streuobstwiesen)
- Lage an 'Nord-' und 'Südsee'
- hohe Freizeitqualitäten

#### Probleme / Restriktionen in Wardt

- fehlende Nahversorgung
- Beeinträchtigung des Ortsbildes durch neue Ferienhäuser
- Nutzungsänderung des ehemaligen Campingplatzes
- Nutzungsänderung der ehemaligen Ferienhaussiedlung
- teilweise Beeinträchtigung durch Freizeitanlagen (Verkehr, Veranstaltungen)



Karte 3.4-1: Wardt

### 3.5 Lüttingen und Beek

Lüttingen liegt zum Teil ebenfalls an den ehemaligen Kiesabgrabungsflächen, der Südsee und ihren Erweiterungen. Die Nähe zum Rhein mit einem kleinen touristischen Fährbetrieb machen den Freiraum zusätzlich attraktiv. Die ehemals dörfliche Struktur Lüttingens ist durch großflächige Neubaugebiete weitestgehend überprägt, die sich in nördlicher Richtung bis an das Südseeufer ausgeweitet haben. Lediglich im Ortskern ist mit dem St. Pantaleonshof eine dorftypische und ortsbildprägende Nutzung erhalten geblieben.

In Beek wird seit Ende der 90er Jahre eine über 18 ha große Wohnsiedlung, bestehend aus Einzelhäusern und mehrgeschossiger Bebauung, entwickelt. Die Einwohnerzahl stieg vor allem 1987 – 95, 2001 haben Lüttingen und Beek zusammen 2.234 Einwohner.

Die Nahversorgung ist als unzureichend zu bezeichnen. Eine auch in den Abendstunden und am Wochenende gesicherte Anbindung an den ÖPNV fehlt.

Südlich des Ortskerns von Lüttingen wird zurzeit eine weitere Kiesabgrabung planerisch vorbereitet ('Lüttinger Feld'). Die nach der Auskiesung entstehende anstehende Wasserfläche soll der ruhigen Erholung und dem Erleben der Natur für die Anwohner dienen. Für die nicht abgegrabenen Flächen des Lüttinger Feldes ist die Erweiterung der Wohnbaunutzung vorgesehen. Dieser Bereich wird dann verkehrlich über die Lüttinger Straße erschlossen. Die zurzeit unbefriedigende Situation der Anbindung der Salmstraße an die K 32 wird mit der Neuordnung der Verkehrsverhältnisse um den APX gelöst werden.



Dr. Cornelius-Scholtenstraße in Lüttingen



Baugebiet in Beek



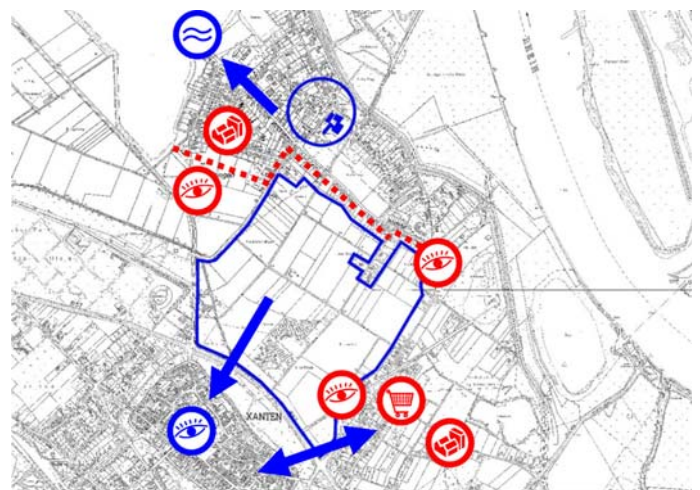
Die Rheinfähre bei Hochwasser

#### Qualitäten / Chancen in Lüttingen und Beek

- ortsbildprägendes dörfliches Ensemble um den Pantaleonshof
- zum Teil attraktive Lage zur 'Südsee'
- freier Blick auf die Stadtkrone der Kernstadt
- Potenzial des Lüttinger Feldes
- Nähe von Beek zur Kernstadt

#### Probleme / Restriktionen in Lüttingen und Beek

- fehlende Nahversorgung
- zum Teil unklare Orientierung aufgrund undifferenzierter Straßenraumgestaltung, insbesondere im Übergangsbereich von Lüttingen und Beek
- unbefriedigende städtebauliche und architektonische Entwicklung in Neubaugebieten
- zum Teil unzureichende Gestaltung / Eingrünung von Ortsrändern



Karte 3.5-1: Lüttingen und Beek

### 3.6 Birten



Ortszentrum Birten



Wohnbebauung Unterbirten  
(Gindericherstraße)



Blick auf die Altrheinschleife und  
Bislicher Insel

Am Naturschutzgebiet, dem alten Rheinarm Bislicher Insel, liegt der Ort, der sich in die Ortslagen Ober- und Unterbirten gliedert. Die B 57 teilt die beiden unterschiedlich strukturierten Ortsteile voneinander. Oberbirten, auf der Terrasse oberhalb des Naturschutzgebietes (alter Rheinarm, Bislicher Insel) gelegen, stellt mit der auf einem bewaldeten Hügel gelegenen Kirche und den umgebenden Gebäuden und Nutzungen den dörflich strukturierten Ortskern dar. Idyllisch, in reizvoller Landschaft gelegen, grenzt dieser Ortsteil im Norden an die Reste des römischen Amphitheaters und an den noch wenig präsentierten Bereich des dazugehörigen römischen Militärlagers 'Castra Vetera' an. Der Grünzug um die ehemalige Mühle am Winnenthaler Kanal bildet eine natürliche räumliche Abgrenzung zu den südlich gelegenen Siedlungsteilen.

Unterbirten liegt westlich der B 57 und nördlich der L 460 am Deich, der die Grenze zum Naturschutzgebiet bildet. Der Siedlungsbereich verfügt anders als Oberbirten über kein städtebaulich / stadträumlich ausgeprägtes Zentrum. Ein zentralerer Ort wird hier durch einen kleinen Supermarkt definiert, der auch die Nahversorgung des Ortsteils garantiert.

Die Einwohnerzahl von Birten (eine Unterteilung in Ober- und Unterbirten liegt nicht vor) stieg in den letzten Jahren kontinuierlich an, 2001 lag sie bei 1.821 Einwohner.

Birten ist Standort für das zweite Gewerbegebiet Xantens; eine größere Fläche (ehemaliges militärisches Depot, 2,84ha) steht hier zur Umnutzung zur Verfügung.

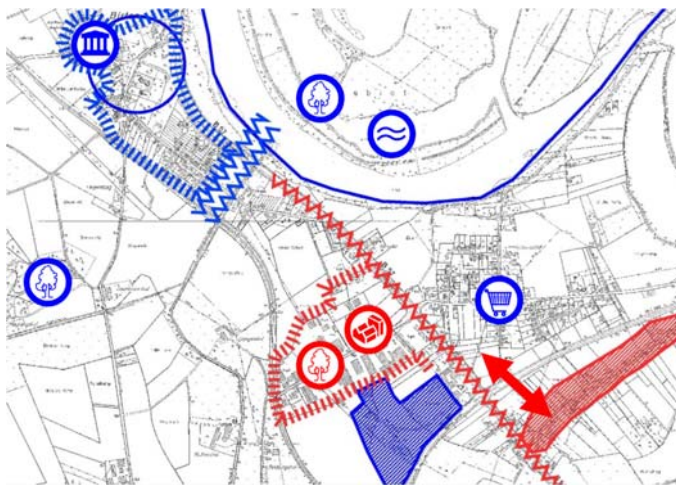
Die L 460 und die B 57 trennen den Siedlungsbereich an der Reinhardstraße von den Ortsteilen Birten und Unterbirten. Die hier entstandene Splittersiedlung ist nicht an die Ortseile angebunden und wird durch den Verkehr auf der L 460 und der B 57 belastet.

#### Qualitäten / Chancen in Birten

- attraktiver historischer Kern in Oberbirten
- Nähe zum Rhein und zur Bislicher Insel
- Nahversorgung in Unterbirten
- mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes

#### Probleme / Restriktionen in Birten

- unzureichende Eingrünung der Ränder des Gewerbegebietes
- Belastung der Ortslage Unterbirten durch die B 57 und L 460
- fehlende Anbindung des Siedlungsbereichs an die Reinhardstraße
- unvollständige Eingrünung des südlichen und westlichen Siedlungsrandes von Unterbirten zur L 460 und zur B 57



Karte 3.6-1: Birten



## 4. Funktionale Leitlinien und räumliches Leitbild für die Stadt- und Dorfentwicklung Xantens

Das im Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020 entwickelte räumliche Leitbild basiert auf zwei unterschiedlich konkreten Ebenen:

- Formulierung der wesentlichen **Leitlinien** für die künftige Siedlungsentwicklung. Diese Leitlinien beinhalten vor allem Zielaussagen, die aus den Erkenntnissen der Stadtentwicklung und des Städtebaus der letzten Jahre abgeleitet sind. Sie sind eher abstrakt und programmatisch und daher weniger an konkreten Örtlichkeiten orientiert.
- Formulierung der räumlichen **Leitbilder**. Aufgabe der räumlichen Leitbilder ist es, die programmatischen Zielaussagen der Leitlinien auf die Entwicklungserfordernisse vor Ort / in Xanten zu beziehen, um dann in einem weiteren Schritt (vgl. Kapitel 5) konkrete Handlungsanforderungen zu benennen.

### 4.1 Programmatische Leitlinien der Stadt- und Dorfentwicklung

Für die zukünftige Entwicklung der Gesamtstadt stellt das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept folgende Leitlinien auf:

Die Endlichkeit von Flächen für die Siedlungsentwicklung und die ökologische Notwendigkeit der Flächenschonung bei gleichzeitig gestiegenen Flächenansprüchen pro Kopf für Wohnen, Wirtschaften und Freizeit begründen den Schwerpunkt flächenschonender Entwicklung im Bestand, Innenentwicklung (Brachflächenrecycling, Erneuerung und Verdichtung) statt Entwicklung neuer Flächen im Freiraum.

*Innenentwicklung vor  
Außenentwicklung*

Die eigenständige Identitäten der Ortsteile auch bei künftigen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen zu erhalten und die vorhandenen Chancen zur Entwicklung zu nutzen, ist eine der Hauptaufgaben der Stadt- und Dorfentwicklung. Die Qualität der Xantener Stadtstruktur liegt insbesondere in der funktionalen Eigenständigkeit und unterschiedlichen Charakteristik der einzelnen Ortsteile begründet. Bestandssicherung und -pflege sind deshalb eine zentrale Aufgabe der künftigen Stadt- und Ortsteilentwicklung, um die Wohnbevölkerung und ansässigen Gewerbebetriebe an die Standorte zu binden. Bestandsorientierung ist vielschichtig und nicht als einfaches Konservieren des Status quo zu verstehen. Entwicklungspotenziale ergeben sich aus den ortsteilspezifischen Charakteristika, die die weitere Entwicklung der Siedlungsbereiche tragen sollen.

*Bestandssicherung und -pflege  
in den einzelnen Ortsteilen*

Die Stadtentwicklung soll sich an der prognostizierten demographischen und ökonomischen Entwicklung orientieren. Die zu erwartende Verlangsamung von Wachstumsprozessen bietet die Chance, Qualität vor Quantität zu setzen. Dies gilt insbesondere für die Bereiche Wohnen und Tourismus.

*Qualität vor Quantität beim  
Wohnen und beim Tourismus*

Für das Berufsleben, die Nahversorgung, für Bildung und Freizeit ist die Mobilität immer wichtiger geworden. Handel und Gewerbe sind in der auf Arbeitsteilung beruhenden Dienstleistungsgesellschaft existenziell darauf angewiesen, dass der Transport und die Verteilung von Gütern so reibungslos wie möglich funktionieren. Das Verkehrsnetz muss die Erreichbarkeit aller verkehrsbezogenen Siedlungsstrukturen, wie Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Versorgen, Kultur und Freizeit, die Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs und die Verbindungsqualität zwischen den Nutzungen in den verschiedenen Ortsteilen sicherstellen. Durch eine integrierte Verkehrsplanung soll nicht nur dem Bedarf an erhöhter Mobilität sowie dem durch die Ausweisung neuer Baugebiete höheren Verkehrsauf-

*Stadt der kurzen Wege*

kommen Rechnung getragen werden, sondern – aufbauend auf den Leitgedanken 'der Stadt der kurzen Wege' – auch unnötige Verkehre vermieden und alle Verkehrsträger, insbesondere der ÖPNV, adäquat genutzt werden. 'Stadt der kurzen Wege' bedeutet auch, möglichst nur dort zu entwickeln, wo bereits bestehende Strukturen ergänzt bzw. durch Entwicklungsmaßnahmen gesichert oder verbessert (besser ausgenutzt) werden können.

## 4.2 Das räumliche Leitbild der Stadt- und Dorfentwicklung

Diese rahmengebenden Leitlinien bündeln sich in einem räumlichen Leitbild für die Gesamtstadt. Es dient dazu, eine zukunftsweisende Zielvorstellung darüber zu entwickeln, in welchen Räumen (**wo?**) und in welchen Handlungsfeldern (**was?**) die Stadt in den nächsten 15 – 20 Jahren besondere Entwicklungsimpulse und Akzente setzen will.

Eine wichtige Grundlage der Leitbildentwicklung waren die Ortsteilprofile (vgl. Kapitel 3). Auf der Basis verschiedener Entwicklungsprognosen bezüglich Bevölkerung, Wohnen, Gewerbe und Verkehr wurde das Leitbild erarbeitet.

Ziel ist es, einerseits unter Berücksichtigung künftig zu erwartender Rahmenbedingungen neue Entwicklungsimpulse planerisch vorzubereiten und Investitionen in die vorgesehenen Entwicklungsbereiche zu lenken. Andererseits soll das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept aber auch den bestehenden Ortslagen langfristig ausreichend Eigenentwicklungsmöglichkeiten verschaffen und vorhandene Qualitäten bewahren und weiterentwickeln.

Das Leitbild baut auf vorhandenen kommunalen und übergeordneten Fach- und Entwicklungsplanungen auf und ist auf die in den Prognosen ermittelten Bedarfe abgestimmt. Das Leitbild soll sowohl regionalen, gesamtstädtischen und ortsteilspezifischen Erfordernissen gerecht werden.

Dabei ist sich die Stadt Xanten ihrer Funktion als Wohnstandort am Rande des Verdichtungsraums, aber auch ihres Naturraumpotenzials und ihrer kulturlandschaftlichen Qualitäten bewusst. Dies gilt es zu erhalten und in verträglicher Weise zu entwickeln. Ein behutsames Wachstum und eine sozialverträgliche Ortsteilentwicklung stehen daher im Vordergrund der künftigen städtebaulichen Planungen.

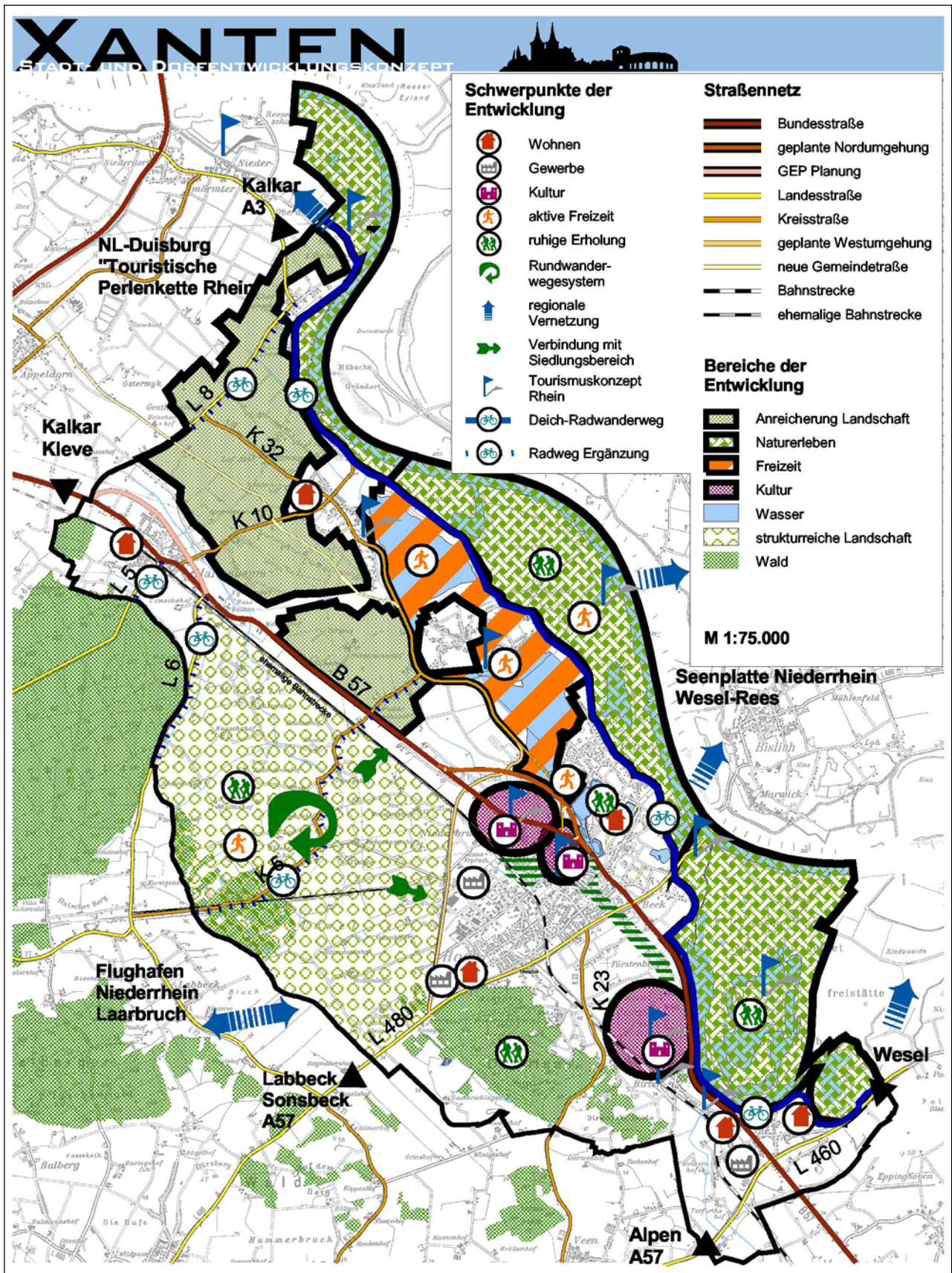
Das Leitbild setzt sich aus den Handlungsfeldern Verkehr, Freiraum, Wohnen, Infrastruktur und Gewerbe zusammen, die sich gegenseitig beeinflussen und bedingen.

Die wesentlichen Ziele dabei sind:

- gleichmäßige Entwicklung aller Ortsteile
- Entwicklung und Erhalt der naturräumlichen Elemente im Einklang mit einer nachhaltigen freizeitorientierten Nutzung
- Bedarfsorientierte langfristige Stärkung der historischen Orte, insbesondere der Kernstadt

Die Umsetzung eines Teils dieser Leitbilder und Ziele kann von der Stadt aktiv bspw. durch Bauland- und Infrastrukturangebote gesteuert werden. Daneben gibt es auch entwicklungsprägende Faktoren, die die Gemeinde kaum oder gar nicht beeinflussen kann, wie bspw. die konkrete Umsetzung verkehrspolitischer Vorstellungen, die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung oder globale Umweltaspekte.

Die arte 4.2-2 'Leitbild Xanten 2020' verräumlicht die einzelnen Handlungsfelder innerhalb des gesamten Stadtgebiets. Eine Darstellung des Leitbildes bezogen auf die einzelnen Ortsteile erfolgt im Kapitel 6.1.



Karte 4.2-1: Leitbild Xanten 2020

*Durch Optimierung der Erreichbarkeit die Entwicklungschancen der Stadt steigern*

## **Leitbild Verkehr**

Bereits heute ist die Stadt Xanten gut an das überörtliche Fernstraßennetz und ausreichend an das überregionale Schienennetz angebunden. Bis 2020 sollen diese regionalen, lokalen und innerstädtischen Erreichbarkeitsvorteile durch folgende Ergänzungen im Straßen- und Schienennetz sowie durch neue Verkehrsangebote weiter optimiert werden:

- **Nordumgehung**

Die Nordumgehung als Ersatztrasse für die Abgrabung der K 32 (Bankscher Weg) bildet eine anbaufreie Tangente nördlich der Innenstadt und des APX. Sie ist einerseits die Voraussetzung für den weiteren Ausbau des APX und andererseits für eine grundlegende Umgestaltung des Bereichs 'Am Rheintor' als attraktiver Eingang für den APX, für die historische Altstadt und für die Erreichbarkeit des Ausflugsbootes auf Nord- und Südsee.

- **Westumgehung**

Die Westumgehung verläuft im Unterschied zur Sonsbecker Straße, die sie entlasten wird, zum Teil anbaufrei und wird zu einer Entlastung der L 480 führen. Mit der geplanten Ortsumgehung in Sonsbeck wird die Anbindung Xantens an die A 57 verbessert.

- **SPNV-Optimierung**

Die Bahnstrecke Moers – Duisburg wird inzwischen ½ stündlich bedient. Mit der gewünschten Aufnahme in den Regionalverband Ruhr, wäre ein Verbund-Ticket von Dortmund bis Xanten nutzbar. Dies führt jedoch zu erheblichen Zusatzkosten für die Stadt und muss politisch abgewogen werden.

In Zukunft wird es erforderlich sein, die Weiterführung der Bahnlinie in Richtung Kleve auf eine Wirtschaftlichkeit hin zu überprüfen. Das Freihalten der Bahntrasse hat dafür oberste Priorität. Somit wird eine zukünftige Nutzung als Bahntrasse nicht ausgeschlossen, auch wenn sie zum jetzigen Zeitpunkt nicht realistisch erscheint.

- **Optimiertes Busnetz**

Durch das Stadtbuskonzept<sup>8</sup> wird die Erreichbarkeit der Ortsteile und das ÖPNV-Angebot auch in der Fläche insgesamt verbessert.

- **Verbesserung des Radwegenetzes**

Das Leitbild stellt einen durchgehenden Radweg auf der gesamten Deichkrone dar. Dieser Radweg soll das Rückgrad für den Fahrradtourismus in Xanten und am gesamten Niederrhein bilden. Wie die Schnur einer Perlenkette soll er die touristischen Perlen Xantens miteinander verbinden: Obermörmt, Wallfahrtsort Marienbaum und seine Umgebung, Vynener Bootshafen an der 'Nordsee', Ferieninsel Wardt, APX und historische Altstadt, Castra Vetera und Bislicher Insel.

Weitere Radwegführungen (z.B. entlang der L 8 zwischen Marienbaum und Obermörmt, auf der Bahntrasse zwischen Marienbaum und Xanten) sind zu überprüfen.

---

<sup>8</sup> BVS Rödel & Pachan: Stadtbus Xanten. Das Konzept für Einsteiger. Endbericht März 2001. Im Auftrag der Stadt Xanten. Kamp-Lintfort 2001 - siehe Kapitel 8.4. 'Planungsrelevante Grundlagen'

## Leitbild Freiraum

Die Entwicklung des Freiraums und der Landschaft ist ein wesentliches Zukunftspotenzial und hervorragender Standortfaktor Xantens, das der Stadt neue Entwicklungsperspektiven eröffnen und das Profil der Stadt in der Region in den nächsten Jahrzehnten weiterhin deutlich prägen kann. Die Bewahrung der hohen naturräumlichen Qualitäten sollte mit einer gezielten Entwicklung der touristischen Qualitäten des Freiraums zu einer abwechslungsreichen und attraktiven Erholungs- und Freizeitlandschaft verbunden werden. Wichtig ist dabei, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie die Ansprüche des Natur- und Landschaftsschutzes in die Freizeit- und Naherholungskonzepte zu integrieren.

*Durch Vernetzung der Grünräume und  
qualitätvolle Freiraumentwicklung neue  
Potenziale erschließen*

Die wichtigsten Ziele sind:

- **Entwicklung eines innerstädtischen Grünzuges als Vernetzungselement der vorhandenen Grünstruktur, der Freizeit- und Erholungsnutzungen mit den bisher nicht oder nur gering genutzten attraktiven Freiräumen**

Verbindung zwischen dem APX, der mittelalterlichen Stadt und dem geplanten Landschaftspark Castra Vetera im Süden der Stadt (siehe Kapitel 6.2.1) über thematisierte Trittsteine.

- **Sicherung und Entwicklung des überörtlich bedeutsamen Freizeit- und Erholungsschwerpunktes an Nord- und Südsee**

Hauptaufgabe der FZX GmbH ist qua Satzung die Förderung der Freizeitangebote für ein Familienpublikum. Ziel ist eine verträgliche Weiterentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen der Bewohner und der naturräumlichen Schutzgebiete.

- **Entwicklung des Deichrad- und Wanderweges**

Der zu entwickelnde Deichweg übernimmt im wesentlichen die Aufgabe, den Fluss im Stadtbild wieder erlebbar zu machen und hochwertige Freiräume sowie kulturelle und freizeitorientierte Nutzungen zu verbinden.

- **Entwicklung von Grünstrukturen zur ortsbildverbessernden Einbindung der Siedlungsräume in den Landschaftsraum**

An Stellen, an denen Siedlungsraum und Freiraum hart aufeinandertreffen, sollen durch neu zu entwickelnde Grünstrukturen gestaltete Übergänge zwischen Siedlungsraum und Freiraum geschaffen werden.

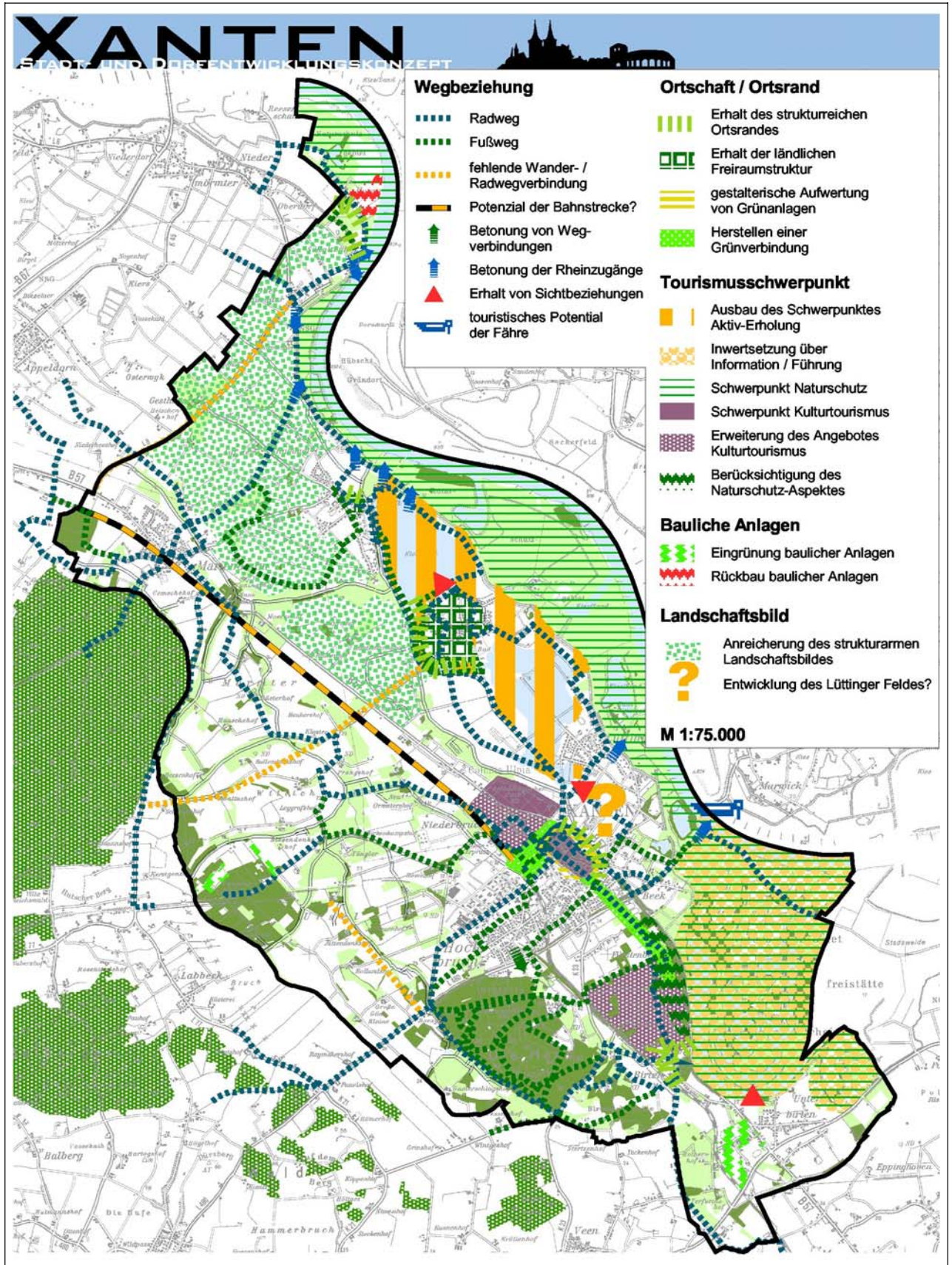
- **Erhaltung und Fortentwicklung der Waldbereiche**

Die für den Niederrhein eher seltenen großen Waldbereiche sollen im Hinblick auf ihre ökologischen Funktionen und ihre Bedeutung für die Erholung erhalten und mit dem Ziel naturnaher Bewirtschaftung fortentwickelt werden.

Die Ziele für Entwicklung des Freiraumes sind in Karte 4.2-3 veräumlicht.

- **Sicherung der Rheinaue als Vorranggebiet für den Natur- und Landschaftsschutz**

Die Hinführung der Rheinaue in einen naturnäheren Zustand birgt neben der ökologischen Aufwertung auch hohe Potenziale für die Naherholungsnutzung in sich.



Karte 4.2-3: Freiraumentwicklung

## Leitbild Wohnen

Die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohnqualität im Bestand sowie die Erweiterung und Differenzierung des Wohnangebotes sind wesentliche Voraussetzungen dafür, die ortsansässige Bevölkerung auch langfristig an den Standort zu binden und Xanten für neu Hinzuziehende attraktiv zu machen. Neben dem Ausgleich des zusätzlichen Flächenbedarfs ist insbesondere ein zielgruppenspezifisch differenziertes Wohnangebot zu entwickeln. Die künftige Wohnentwicklung in Xanten verfolgt folgende Schwerpunkte:

*Weiterentwicklung als Wohnstandort mit einem vielfältigen Qualitätsprofil*

- **Eigenentwicklung in allen Ortsteilen**

Um die Bevölkerungszahl in den einzelnen Ortsteilen zu halten und dem steigenden Wohnflächenkonsum gerecht zu werden, müssen die für die Eigenentwicklung notwendigen Flächen in den einzelnen Ortsteilen planungsrechtlich gesichert werden (gesamtstädtisch rd. 7,4 – 10,8 ha in den nächsten 15 Jahren).

- **Qualitätsvolle Nachverdichtung und Bestandspflege**

Die kontinuierliche Pflege und behutsame Fortentwicklung / Erneuerung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes ist eine Daueraufgabe der Wohnungswirtschaft und eine Grundvoraussetzung zukunftsgerichteter Stadtentwicklung. Das Angebot wird für besondere Nachfragergruppen weiterentwickelt. Um die Neuinanspruchnahme von Freiraum für Wohnbauflächen möglichst gering zu halten, ist es notwendig, Wohnflächenerweiterungen im Bestand planerisch zu unterstützen, soweit sie sich in die Umgebung einfügen und die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt werden kann.

Von besonderer Bedeutung ist die weitere Verdichtung in der Kernstadt, z.B. durch Baulückenschließung. Besondere Wohnumfeldqualitäten sind hier z.B. die fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelseinrichtungen und von Dienstleistungen sowie der Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV.

Die hohe bauliche Dichte wird kompensiert durch innerstädtische Grünflächen – wie die Wallanlagen - und attraktive Wegebeziehungen zu Erholungs-, Sport- und Freizeitangeboten im weiteren Wohnumfeld.

## Leitbild (Nah)Versorgung

Aus der Analyse und Prognose ergeben sich folgende Entwicklungsschwerpunkte:

- **Nahversorgungsangebote in kleinen Ortslagen entwickeln**

Durch die Kopplung von z. B. Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten, wie Poststelle und Lebensmittelladen und die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte sowie mobile Verkaufsstellen und die Förderung von Nachbarschaftsläden.

- **Einkaufangebote im Stadtzentrum**

Durch die städtebauliche Aufwertung der Einkaufszonen und der kundenorientierten Vielfältigkeit der Angebotsstruktur soll die Kernstadt auch als Einkaufsort gestärkt werden.

- **Keine Neuansiedlung von Verbrauchermärkten außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche**

*Die Mischung aus klein- und mittelständischem Gewerbe in Xanten sichern und weiterentwickeln*

### **Leitbild Gewerbe**

- **Sicherung und Entwicklung von Handel und Dienstleistungen im Stadtzentrum**

Durch gezielte Nachverdichtung im Stadtzentrum gewinnt die Kernstadt zusätzliche Mantelbevölkerung und Kaufkraft. Eine stadträumliche Aufwertung der zentralen Bereiche des Stadtzentrums, soll diese Entwicklung unterstützen.

- **Sicherung und Entwicklung klein- und mittelständischer Unternehmen in zentrumsnahen Gewerbegebieten**

Zukunftsfähig erscheint eine Verknüpfung mit unterschiedlichen Ausbildungsangeboten. Wichtige Impulse hierfür kann die Entwicklung eines Handwerker- und Gewerbehoofs setzen.

- **Sicherung und Entwicklung des Sport-, Freizeit- und Gesundheitssektors**

Gesundheit, Wellness, Erholung, Freizeit und Sport sowie Rehabilitation sind die Bereiche, die die Stadt Xanten aufgrund ihrer Potenziale regional noch stärker besetzen kann; dies sind auch Zukunftsbranchen, die Arbeitsplätze schaffen und insgesamt positive Effekte auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt erwarten lassen. Hierfür bieten sich Standorte in der Nähe der Nord- und Südsee sowie in der Nähe des Zentrums an.



## 5. Handlungsfelder der Stadt- und Dorfentwicklung Xanten 2020

Die Handlungsfelder der Stadt- und Dorfentwicklung Xanten 2020 sind eine weitere Konkretisierung der aus den Leitlinien abgeleiteten Leitbilder. Sie beziehen sich auf die Bereiche:

- Wohnen
- Bildungseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Sport und Kultur
- Wirtschaft / Gewerbe
- Freizeit und Tourismus
- Landwirtschaft
- Verkehr
- Natur und Landschaft

### 5.1 Handlungsfeld 'Wohnen'

Das Handlungsfeld 'Wohnen' stellt dar, was in den nächsten 15 Jahren getan werden muss, um Xanten als attraktiven Wohnstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dies betrifft die Verbesserung der Qualität vorhandener Wohngebiete und des vorhandenen Wohnungsbestandes sowie die Schaffung von differenzierten neuen attraktiven Wohnangeboten.

Der errechnete Wohnflächenbedarf in einer Größenordnung von 39,3 – 56,3 ha entfällt zu 4/5 auf den prognostizierten, maximalen Bevölkerungszuwachs von jährlich ca. 190 Einwohnern bis zum Jahr 2015. Nur ein Fünftel des Gesamtbedarfs wird dafür benötigt, die notwendigen Flächen für den steigenden, individuellen Wohnflächenbedarf – von heute rd. 7,4 – 10,6 ha in 2015 – zu entwickeln.

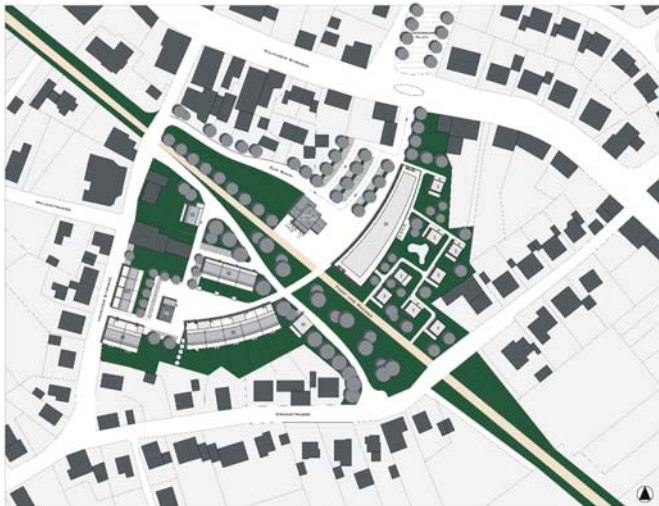
Die sich schon heute abzeichnende Überalterung der Xanten Bevölkerung, die sich durch Zuzüge junger Familien nur marginal abschwächen wird, hat auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Wohnbedürfnisse. Die Nachfrage älterer Menschen nach geeignetem Wohnraum wird sich verstärken. Das kann u. U. dazu führen, dass zentrale Orts- und Stadtlagen mehr Attraktivität gewinnen – vorausgesetzt, dass dort ein adäquates Wohnraumangebot vorhanden ist, das einen Umzug innerhalb des Stadtteils / des gewohnten Umfeldes ermöglicht und attraktiv macht.

#### Wohnraumentwicklung im Bestand

Ein wesentliches Ziel des Entwicklungskonzeptes 'Wohnen' ist es, Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand zu nutzen und den landschaftlich geprägten Freiraum zu schonen. Nachverdichtungsmaßnahmen sind vor allem in Marienbaum, im westlichen Vynen sowie in Unterbirten zu unterstützen.



Abbildung 5.1-1



In Marienbaum kann die Entwicklung der beiden brachgefallenen gewerblichen Flächen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs insgesamt zu einer Attraktivierung des Ortskerns führen. Hier ist neben der Erstellung von Wohngebäuden auch die Ansiedlung eines SB-Ladens zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung denkbar. Dass die Flächen im Kern des Stadtteils reaktiviert werden können, haben Diplomarbeiten im Sommersemester 2003 an der Fachhochschule Aachen gezeigt. Jetzt müssen Investoren akquiriert werden, die hier qualitätvolle ortsangepasste Architektur entwickeln.

Denkbar ist hier auch, dass die Stadt einen Bebauungsplan zusammen mit bauwilligen Interessenten erarbeitet und dann baulich umsetzt.

In der Xantener Kernstadt sind auffallend viele Baulücken bzw. untergenutzte Grundstücke vorhanden, deren Bebauung zu einer weiteren Belebung und Attraktivierung der Altstadt führen wird. Entsprechende Pläne sollten von der Stadt in Zusammenarbeit mit den Eigentümern entwickelt werden.

Abbildung 5.1-1: Lageplan aus der Diplomarbeit von Jaques Probst. Juni 2003, FH Aachen

Abbildung 5.1-2: Lageplan aus der Diplomarbeit von Patricia Ordowski. Juni 2003, FH Aachen



Abbildung 5.1-3: Schließung einer Baulücke an der Marsstraße



Da neue Bauvorhaben und neue Bauflächen am bestehenden Siedlungskörper nur punktuell etwas ändern, ist die Sicherung und Entwicklung einer zukunftsfähigen Bestandsqualität von enormer Bedeutung. Allein angesichts von über 7.163 Wohnungen in 4.739 Wohngebäuden (Stand 31.12.2000) gegenüber der Errichtung von jährlich durchschnittlich 58 Wohngebäude mit 95 Wohnungen ist die Bestandsentwicklung (Gebäude und Wohnumfeld) eine primäre Zukunftsaufgabe in Xanten, und zwar schwerpunktmäßig in:

- Gebieten mit Ausstattungsdefiziten, Infrastrukturmängeln, Qualitätsmängeln (bspw. Kreuzungsbereich Poststraße / Hanselaer-, Norbertstraße sowie an der alten Brauerei im Stadtzentrum)



Abbildung 5.1-4: Möglichkeiten einer Gebäude- und Wohnumfeldverbesserung an der Poststraße



- Gebieten, die für das Erscheinungsbild und Image der Stadt Xanten von besonderer Bedeutung sind (bspw. Ortseingänge, Ortskernbereiche, Stadtzentrum).

Um Ungleichgewichte zwischen Wohnungsversorgung und -bedürfnissen (z.B. durch Verbleib älterer Menschen nach Auszug der Kinder in großen und nun überdimensionierten Ein- und Zweifamilienhäusern) abzubauen, empfiehlt sich ein kommunales Beratungs- oder Dienstleistungsangebot, wie Tauschbörsen. Beispielsweise könnte eine Familie mit Kindern, deren Wohnung in der Innenstadt zu klein geworden ist, mit einem älteren Ehepaar 'tauschen', dem die Versorgung des eigenen, inzwischen zu groß gewordenen, Hauses mit Garten zu beschwerlich wird. Diese Maßnahmen können auch dazu beitragen, dass die Modernisierung älterer Gebäudebestände eine attraktive Alternative zum Neubau wird.

Spätestens bei Bauanträgen für Einfamilienhäuser sollten die Bauherren auf Möglichkeiten der Teilbarkeit hingewiesen werden, um das Gebäude auch den lebenszeitlich bedingten, sich ändernden Nutzungsanforderungen anpassbar zu machen.

### **Ausweisung neuer Wohnbauflächen**

Die Entwicklung neuer, qualitätvoller Wohnschwerpunkte ist dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft und der optimalen Ausnutzung der vorhandenen bzw. geplanten Infrastruktur verpflichtet. Die Neuinanspruchnahme von Flächen wird gezielt in Bereiche gelenkt, die besonders gute Wohnumfeldqualitäten und zugleich eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit aufweisen. Dabei geht es auch darum, durch Stärkung der 'Mantelbevölkerung' vorhandene Schulen und Kindergärten auch langfristig auszulasten und Ortsteilzentren mit ausreichender oder entwicklungsfähiger Nahversorgung zu stärken. Die Entwicklungsmöglichkeiten anderer Bereiche beschränkt sich auf den Eigenbedarf. Die Stadtstruktur im Ganzen und in ihrem Ortsteilgefüge bleibt in ihrer heutigen Wertigkeit grundsätzlich erhalten und lebt durch die Vielfalt der unterschiedlichen Wohnumfeldbedingungen in den einzelnen Ortsteilen.

Schwerpunkte in Xanten liegen in Marienbaum, Vynen, auf der Landzunge des Lüttinger Feldes und in Birten. Etwa 36% der in Karte 5.7-1 'Entwicklungskonzept 2020' dargestellten möglichen neuen Wohnbauflächen sind nicht mehr als 400 m von den vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsschwerpunkten der Ortsteile entfernt, eine Strecke die gut zu Fuß zu bewältigen ist. Ebenfalls etwa 36% der neuen Wohnbauflächen liegen in einem Umkreis zwischen 400 – 800 m um die Nahversorgungsmöglichkeiten und bieten ebenfalls die Möglichkeit die alltäglichen Besorgungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen.

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen – mehr Einwohner in der Nähe bestehender Versorgungseinrichtungen - wird eine wesentliche Voraussetzung erfüllt, um funktionsfähige und lebendige Ortsteilzentren mit einem ausreichenden Angebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

Zur Auswahl und Beurteilung der einzelnen Flächen, die im Entwicklungskonzept dargestellt sind (vgl. Karte 5.7-1), wurden Kriterien entwickelt, die in Tabelle 5.1-1 aufgeführt sind.

Suchkriterien für neue Wohnstandorte – Anforderungen aus Sicht					
des Städtebaus	der Erschließung	des Immissions-schutzes	der Was-serwirt-schaft	des Natur-schutzes	
Lage im ASB des GEP Darstellung im FNP Lage angren-zend an den Siedlungsbe-reich Integration in Stadt- und Landschaftsbild Nähe zu Ver-sorgungsberei-chen	Anbindung an vorhandenes Straßennetz Anbindung an ÖPNV Anschluss an vorhandene technische In-frastruktur (Wasser, Abwas-ser, Strom)			Flächen-recycling Baulücken	POSITIVKRITERIUM
	Neue Anschlü- se an technische Infrastruktur erforderlich	Immissionsvorbela- stung durch - Gewerbe - Verkehr (auch saisonal) - landwirtschaftli- che Betriebe - Sport- und Ver- anstaltungsflä- chen	grundwas-serbeein- flusste Bö- den außer- halb der Auen	LSG Biotopverbund- flächen der LÖBF, die nicht im Biotopkata- ster aufge- nommen sind Waldflächen	RESTRIKTIONSKRITERIUM
		Anbauverbotszone Bundesstraße Anbauverbotszonen elektrische Freilei- tungen	Überschwem-mungsg- ebiete Gewässer- auen Wasser- schutzzone <sup>2</sup>	NSG, FFH, VSG, ND Biotopkataster- flächen der LÖBF Gewässerauen Bodendenkmale	AUSSCHLUSSKRITERIUM

Tabelle 5.1-1: Suchkriterien für neue Wohnstandorte

## 5.2 Handlungsfeld 'Bildungseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Sport und Kultur'

Das Handlungsfeld 'Bildungseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Sport und Kultur' stellt dar, wo und wie in den nächsten Jahren Maßnahmen forciert werden können, um Angebote in diesen Bereichen zu sichern und an sich ändernde Bedarfe (mehr ältere Menschen, multikulturelle Gesellschaft, mehr Freizeit, u. a. m.) anzupassen.

Der Anteil der unter 18-Jährigen lag in Xanten zum 31.12.2001 bei knapp 21,3%. Der prognostizierte Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen wird bis 2015 kontinuierlich auf etwa 17,2% sinken. Im Gegensatz dazu steigt der Anteil der über 65-Jährigen auf Grundlage der Prognose von 15,9% im Jahr 2000 auf 18,9% im Jahr 2015 (vgl. Abbildung 2.2-3: Altersstruktur)

Die Aufgaben der Kommune werden vielfältiger; gleichzeitig sind die zur Verfügung stehenden Mittel stark begrenzt. Aufgrund der prognostizierten, fast stagnierenden Bevölkerungsentwicklung in der Bundesrepublik besteht der dringlichste Handlungsbedarf in den Bereichen, wo sich bereits heute Engpässe oder ein 'Entwicklungstau' abzeichnen, insbesondere in der Jugendarbeit.

## Kindergärten

Die Zahl der Kinder wird in Zukunft insgesamt weiter zurückgehen. Dem steht die Zunahme der Kinderzahlen durch Wanderungsgewinne gegenüber, die vor allem ländlichere Bereiche, wie Xanten betreffen.<sup>9</sup> Trotzdem wird davon ausgegangen, dass die Kinderzahlen auch in Xanten zurückgehen werden.

In Xanten sind 14 Kindertageseinrichtungen vorhanden, die Versorgungsquote liegt heute bei 91%. In Wardt mit 69,2% und Birten mit 56,4% ist die Versorgung derzeit als nicht befriedigend zu bezeichnen. Die in den genannten Ortsteilen heute vorhandenen Engpässe werden durch Kapazitäten benachbarter Siedlungsbereiche aufgefangen. In Beek und Lüttingen wird aufgrund der vorhandenen Baulandpotenziale mit einer erhöhten Nachfrage gerechnet, hier zeichnet sich ein Engpass für die Jahre 2003/04 ab. Aufgrund der demographischen Entwicklung sind mittel- bis langfristig jedoch keine Engpässe zu erwarten, die zu Handlungen zwingen.

## Grundschulen, weiterführende Schulen und Berufsausbildungsstätten

Den Bestand an Schuleinrichtungen und deren Entwicklung stellt der Schulentwicklungsplan von 2002 ausführlich dar.

Außer in Wardt und Obermörmtter gibt es in allen Ortsteilen Grundschulen. Aufgrund der Prognose insgesamt sinkender Schülerzahlen besteht kein Bedarf für weitere Grundschulen. Zur Sicherung der guten Schulversorgung – auch als Qualitätsfaktor für den Wohnstandort Xanten – sind langfristig Maßnahmen zu ergreifen, um möglichst alle vorhandenen Grundschulen ausreichend auszulasten.

Der Bedarf an verlässlicher Ganztagsbetreuung für Schüler und Schülerinnen v.a. der Grundschule und der Kinder zwischen 10 und 14 Jahren steigt auch in Xanten immer mehr an. Für Xanten wurde ein Bedarf von 51 Schulkinderplätzen für 2000 prognostiziert, dem 30 vorhandene Plätze gegenüberstehen. Es wird davon ausgegangen, dass damit der Bedarf jedoch nicht gedeckt wird. Hier sind seitens der Träger Vorschläge zu erarbeiten.

Weiterführende Schulen sind mit einem Gymnasium, zwei Real-, einer Haupt- und einer Sonderschule ausreichend vorhanden. Berufsschulen, Fachoberschule und Fachschule runden das Angebot ab. Auch hier wird der sich abzeichnende Engpass in der Realschule durch die prognostizierte demographische Entwicklung wieder abgeschwächt und kann durch provisorische Maßnahmen temporär ausgeglichen werden. Ein Ausbau der Bildungseinrichtungen ist vor allem im Ausbildungssektor erwünscht, dabei sollten Kooperationen mit regionalen Einrichtungen angestrebt werden. **Das Stiftsarchiv** (Archivierung, Restaurierung, ...), **der APX** (Archäologie, Baumaterialien und Bautechniken, ...), **der Altbaubestand** (Gebäudesanierung, ...), insbesondere der **Dom** (Steinmetze, ...) **das Regionalmuseum** (Modellbau, Pädagogik, ...) können zudem wichtige Kristallisationspunkte für Ausbildungsberufe werden. Die Präsentation solcher lokaler Schwerpunkte in der Berufsausbildung kann sich auch an die Öffentlichkeit wenden und über spezielle Märkte (z.B. Markt des Buches, Römer Handwerk, Gebäudesanierung) unterstützt von den Fachverbänden zu einer weiteren Belebung und Attraktivierung der Innenstadt führen.

---

<sup>9</sup> bezogen auf 1.000 Einwohner sind in Sonsbeck und Xanten im Kreis Wesel 1998 die meisten Zuzüge zu verzeichnen gewesen (aus: Jugendhilfeplanung Kreis Wesel, Planungsbereich A: Tageseinrichtungen für Kinder 2000)

*Beispiel offene Ganztagschulen*

*Die Schule wird nachmittags für AGs, Nachhilfe, Silencien etc. für Kinder und Jugendliche geöffnet. Bisher ist die Frage der Finanzierung mit der Landesbehörde noch nicht abschließend geklärt.*

### **Jugendheime und Jugendtreffs**

Da die Zahl erwerbstätiger Frauen mit Kindern zunimmt, gewinnt die Kinderbetreuung außerhalb der Familie, insbesondere durch Angebote für Nachmittagsbetreuungen von Kindern und Jugendlichen, mehr und mehr an Bedeutung. Dabei ist das wohnortnahe Angebot an Nachmittagsbetreuung und Jugendtreffs entscheidend.

Das Jugendamt des Kreises Wesel hat darauf hingewiesen, dass die Integration russlanddeutscher Jugendliche in Xanten problematisch ist. In der neu geschaffenen Jugendkulturwerkstatt können gezielte Angebote für diese Gruppen angeboten werden. Zur besseren Koordination der Angebote und Möglichkeiten wird die Gründung eines Stadtjugendrings empfohlen.

Aufgrund der begrenzten, finanziellen Mittel sollen die sich ändernden Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen durch Maßnahmen in vorhandenen Einrichtungen entsprochen werden. Neue Einrichtungen und Projekte sollen keinesfalls den Bestand gefährden. Die zuständigen Behörden und Organisationen sollten prüfen, inwieweit das Interesse und das Engagement von Jugendlichen geweckt und unterstützt werden kann, z.B. durch (temporäre) Bereitstellung leerer Räume und von Baumaterial für einen selbst organisierten Umbau.

### **Einrichtungen und Angebote für ältere Menschen**

Das Angebot an Pflegeplätzen in Xanten ist differenziert und deckt die Bedarfe ab. Neben den zentralen Einrichtungen für ältere Menschen, werden ambulante Dienste (Hauswirtschaftliche Dienste, Fahrdienste, Mahlzeiten auf Rädern, Haus-Notruf-Dienste) eine immer größere Rolle spielen, immer mehr Menschen ihren Lebensabend in der eigenen Wohnung bzw. im vertrauten Umfeld verbringen wollen. Im Entwicklungskonzept 'Wohnen' werden entsprechende, alternative Wohnkonzepte für ältere Bürgerinnen und Bürger dargestellt. Der Wunsch nach solchen Wohnformen für die 'rüstigen Alten' in den Stadtteilen würde auf den Bürgerversammlungen, die die Erarbeitung des SDEK begleitet haben, vielfach geäußert. Es bedarf der Unterstützung bei der Planung und Umsetzung. Da diese Gruppe älterer Menschen i.d.R. über ausreichendes Kapital verfügt, sind die Bedenken bei der Finanzierung eher zweitrangig. Die örtliche Wohnungsbaugesellschaft sollte zusammen mit örtlichen Geldinstituten solche Projekte entwickeln und zusammen mit den Interessenden in den Ortsteilen realisieren.

Die Ansprüche älterer Bürger und Bürgerinnen sind insbesondere auch in den Bereichen Kultur und Freizeit zu berücksichtigen. Die zunehmend sich verschlechternde finanzielle Ausstattung der Gemeinden führt in der Regel dazu, dass in diesem Bereich private Investoren und/oder Initiativen aktiv werden. Diese sollten aktiv von der Stadt Xanten unterstützt werden. Dazu zählt z.B. die Bereitstellung städtischer Räume, z.B. in Schulen oder die Unterstützung bei der temporären Nutzung und Gestaltung von leerstehenden Ladenlokalen.

### **Strategien zur Auslastung vorhandener Einrichtungen und Anlagen**

Öffentliche Einrichtungen sind zunehmend nicht über-, sondern unterausgelastet.

- **Mehr Nutzer durch Multifunktionalität**

Über die bereits heute bestehenden Möglichkeiten der Anmietung öffentlicher Gebäude hinausgehend, soll für alle städtischen Einrichtungen (Grundschulen, Kindergärten, Sportheime etc.) geprüft werden, ob und wie unterschiedliche Nutzergruppen temporär oder langfristig diese öffentlichen Gebäude nutzen können. Ziel ist einerseits, möglichst vielen Interessenten Flächen für die Gemeinwesenarbeit zur Verfügung zu stellen,

andererseits aber auch einen wirtschaftlicheren Unterhalt der Gebäude zu fördern, um den Bestand sichern zu können.

Dafür wird es teilweise notwendig sein, den Gebäudebestand zu modernisieren bzw. den neuen Ansprüchen an Flexibilität anzupassen (bspw. durch Veränderung der Grundrisse). Gleichzeitig können beschäftigungsfördernde Maßnahmen mit dem Umbau oder der Verwaltung öffentlicher Einrichtungen verbunden werden.

### **Sporteinrichtungen bzw. -anlagen**

Das Nibelungenbad in Wardt hat aufgrund seiner Qualität überörtliche Bedeutung. Das bereits heute in der Region geschätzte Freizeitangebot im Bereich der Nord- und Südsee soll durch ergänzende Angebote weiter gestärkt werden (z.B. Jugendherberge mit Jugendcampingplatz). Die Jugendherberge stellt in diesem Zusammenhang eine attraktive Ergänzung dar.

Die Sporteinrichtungen und -anlagen in den einzelnen Ortsteile dienen vor allem der Förderung des Breitensports (Gesundheitsfürsorge) und der sozialen Integration. Der Ausstattungsstandard sowie -qualität einzelner Sportanlagen ist jedoch unterschiedlich. Dringlichster Handlungsbedarf scheint in Lüttingen zu bestehen, wo der bestehende Sportplatz nicht mehr für die große Anzahl an Vereinen ausreicht. Eine Erweiterung im Bestand ist aufgrund von Platzmangel nur bedingt möglich. Im Rahmen der Entwicklung des Lüttinger Felds könnte ein neuer Sportplatz integriert werden, der Vereine aus Lüttingen und Beek aufnehmen kann. Hierzu sind von den Fachämtern Vorschläge zu erarbeiten.

Trotz der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Birten kann der Sportplatzes an seinem Standort erhalten bleiben. Der Bau einer Turnhalle an der Grundschule wird jedoch aus finanziellen Gründen vorerst nicht weiterverfolgt.

### **Gesamtstädtisches Kulturangebot**

Das gesamtstädtische Kulturangebot soll durch Festivals und weitere Märkte oder besondere Events, die auch kleineren Veranstaltern bzw. Künstlern in der Stadt eine Plattform bietet, erweitert werden.

Für regionale und überregionale Veranstaltungen stehen u.a. folgende Flächen zur Verfügung:

- der kleine und große Marktplatz in der Innenstadt, der Ostwall, das Rathaus sowie ggf. leerstehende Ladenflächen
- der APX mit der Arena
- das Amphitheater in Birten
- der Bereich am Nordufer der 'Südsee' (Nibelungenbad) sowie in der Nähe der Jugendherberge am Westufer der 'Südsee'

Alle interessierten Gruppen und Verbände sollten sich bezüglich der Entwicklung weiterer Ideen für das kulturelle Angebot in Xanten zusammensetzen, um neue Ideen zu finden, vorhandenes Engagement zu entdecken und Raum für eine Umsetzung zu finden. Denkbar ist hier z.B. das Zeigen von Filmen, das Präsentieren besonderer Handwerks- und Kunstfertigkeiten z.B. in leerstehenden Ladenlokalen.

### **Festplätze in den Ortsteilen**

Für die einzelnen Ortsteile sind Festplätze wichtige Standorte mit einer hohen Kommunikations- und Identifikationsfunktion. Sie sind Veranstaltungsorte für Schützenfeste und örtliche Kirmesveranstaltungen etc.. Plätze für die örtlichen Veranstaltungen sind in jedem Ortsteil vorhanden. Vereinzelt kann das Umfeld

attraktiviert werden. Die Einrichtungen von Bürgerhäusern ist nur mit Eigeninitiative privater Investoren zu finanzieren, planungsrechtlich könnten solche Einrichtungen in den Ortszentren in umzunutzenden landwirtschaftlichen Betrieben oder auf Mischbauflächen integriert werden.

### 5.3 Handlungsfeld 'Wirtschaft / Gewerbe'

Das Handlungsfeld 'Wirtschaft' stellt dar, wo in den nächsten Jahren gewerbliche Flächen entwickelt werden können. Ziel ist es, ansässige Unternehmen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten (Erweiterung, Modernisierung) zu unterstützen und gleichzeitig auch Flächen neu zu besetzen, um Arbeitsplätze zu sichern bzw. neu zu schaffen.

Bezüglich der Neuausweisung von Gewerbegebieten beschränkt sich das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept auf die Erweiterung der bereits bestehenden Gebiete in Hochbruch und Birten. Für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen stellt die Tabelle 5.3-1 solche Suchkriterien zusammen, die helfen, Standorte verträglich zu entwickeln.

Suchkriterien für neue Gewerbebestandorte – Anforderungen aus Sicht					
des Städtebaus	der Erschließung	des Immissions-schutzes	der Wasser-wirtschaft	des Naturschutzes	
Lage im GIB des GEP Darstellung im FNP Integration in Stadt- und Landschaftsbild	Anbindung an BAB oder überregionale Straßen Anschluss an vorhandene technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom)	Vorbelastete Standorte durch Lärm, Emissionen	Altlasten <sup>10</sup>	Flächenrecycling	POSITIVKRITERIUM
	Neue Anschlüsse an technische Infrastruktur erforderlich	Nähe zur Wohnbebauung	Grundwasserbeeinflusste Böden außerhalb der Auen	LSG Biotopverbundflächen der LÖBF, die nicht im Biotopkataster aufgenommen sind Waldflächen Strukturreiche Freiflächen im Siedlungsbereich Altlastenverdachtsfläche	RESTRIKTIONSKRITERIUM
	Zufahrt über Wohngebiete	Lage im Wohngebiet Anbauverbotszone Bundesstraße Anbauverbotszone elektrische Freileitungen	Überschwemmungsgebiete Gewässerauen Wasserschutzzonen	NSG, FFH, VSG, ND Biotopkatasterflächen der LÖBF Gewässerauen Bodendenkmale	AUSSCHLUSSKRITERIUM

Tabelle 5.3-1: Suchkriterien für neue Gewerbebestandorte

<sup>10</sup> Altlasten auf potenziellen Bauflächen werden zunächst als Restriktion angesehen. Nach der Erkundung und ggf. Sanierung sind sie jedoch Vorrangflächen für eine weitere Nutzung, soweit nicht andere Belange entgegenstehen.



Neben der quantitativen Bereitstellung und Entwicklung neuer Bauflächen geht es im Bestand vorrangig darum, das vorhandene Gewerbegebiet in Birten und in geringerem Maße auch im Gewerbepark Hochbruch durch eine qualitative Aufwertung zu stärken und im Vergleich zu Neuentwicklungen zukunftsfähig zu machen. Dazu zählen u.a.:

- Verbesserung der Stadtraumqualität (Gestaltung der Straßenräume, Grünkonzepte),
- Begrünung auf privaten Betriebsflächen.

In Kapitel 5.2 sind bereits Vorschläge unterbreitet, wie die besonderen lokalen Einrichtungen (APX, Innenstadt, Dom, Regionalmuseum, ...) ggf. an einer Berufsausbildung beteiligt werden können. In diesem Zusammenhang sollte auch das lokale Handwerk mit einbezogen werden.

### **Entwicklung neuer und Sicherung bestehender Mischgebiete**

Die Wirtschaftskraft Xantens stützt sich vor allem auf klein- und mittelständische Unternehmen. Diese Unternehmen sind häufig nicht zwingend auf die Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen oder auf Flächen in Gewerbegebieten angewiesen. Während die als gewerbliche Bauflächen zu entwickelnden Bereiche überwiegend nicht wesentlich störenden Unternehmen vorbehalten bleiben sollen, können (nicht störende) klein- und mittelständische Unternehmen auch in unmittelbarer Nähe zu Wohnquartieren, insbesondere auch als wohnungsnahen Arbeitsplätze, auf gemischten Bauflächen entwickelt werden. Auf die Ausweisung neuer Mischgebiete wurde verzichtet, da erfahrungsgemäß nachbarschaftliche und immissionsschutzrechtliche Belange den planungsrechtlichen Festsetzungen (Mischgebiet) widersprechen. Nachverdichtungen und Erweiterungen gewerblicher Nutzungen in Wohngebieten sollten grundsätzlich auf ihre Realisierbarkeit hin überprüft werden.

Eine kleinräumige Funktionsmischung aus Wohnen – Dienstleistung – (nicht störendem) Gewerbe bietet sich insbesondere im Übergang von reinen Gewerbegebieten zu Wohngebieten an.

### **Einkaufsstadt Xanten**

Der Einzelhandel zeigt allgemein deutliche Symptome einer Strukturkrise: Während der Umsatz seit einigen Jahren stagniert, werden gleichzeitig immer mehr Verkaufsflächen – insbesondere an der Peripherie der Innenstädte oder 'auf der Grünen Wiese' – geschaffen, während gleichzeitig alte Standorte aufgegeben werden und sich heute durch hohen Leerstand negativ präsentieren. Hinzu kommt das veränderte Einkaufsverhalten der Kunden. 'Mal schnell mit dem Auto etwas besorgen' heißt heute die Devise, die voraussetzt, dass ausreichend Stellplätze möglichst nah am Geschäft vorhanden sind. Dieser Forderung können die Läden im Innenstadtbereich nicht gerecht werden und unterliegen somit der Konkurrenz der Geschäfte in der Peripherie, die vor der Ladentür großflächig Stellplätze anbieten.

Die architektonische und städtebauliche Attraktivität der Einzelhandelsstandorte spielt für den großflächigen Einzelhandel kaum eine Rolle. Seine Kunden haben kein besonderes Interesse, länger als nötig am Ort zu verweilen. Anders sieht es in den innerstädtischen Lagen aus. Dort wird das Einkaufsverhalten und die Verweildauer auch deutlich durch die Attraktivität des öffentlichen Raumes sowie durch die gestalterische Qualität der Produkte und deren Präsentation in den Schaufenstern geprägt. Daher sollen alle Möglichkeiten abgewogen werden, die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu verbessern.



*Gewerbegebiet Birten*



*Marktplatz von Xanten*

Der 'Verteilungskampf' im Einzelhandel wird neben den beschriebenen Standortaspekten und stark durch den Preis entschieden, wodurch Filialisten im Vergleich zu Fachgeschäften deutlich im Vorteil sind. Investitionen im Einzelhandel fließen überwiegend in 'neue', dezentrale Standorte mit weniger Entwicklungsrestriktionen und geringeren Bodenpreisen als in hoch verdichtete Kernbereiche. Diese Entwicklung bedroht zunehmend die Funktion der Innenstädte als Handels- und Dienstleistungszentren sowie der Ortsteilzentren als Versorgungsbereich zur Deckung des täglichen Bedarfs. Daher wird sich auch die Angebotspalette in den Bestandsbereichen weiterhin verändern; weg von billigen Massenangeboten, die es überall gibt, hin zu hochwertigen Angeboten, die auch den Ort als 'etwas Besonderes' qualifizieren.



Fußgängerzone Marsstraße

Die Einkaufszonen im Stadtzentrum von Xanten haben nach Ansicht verschiedener lokaler Akteure in den letzten Jahren an Attraktivität verloren. Die Einkaufsbereiche in der Innenstadt sind zweigeteilt. Die **Fußgängerzone rund um die Marsstraße und den Markt** hat noch eine recht gute Qualität. Der Marktplatz ist Anziehungspunkt im Lebensmittelbereich durch den zweimal wöchentlich stattfindenden Markt und durch die vielfältigen Gastronomiebetriebe im Umkreis. Die Konkurrenz zur nahen Sonsbecker Straße ist jedoch deutlich spürbar. Es kommt immer wieder zu Leerstand. Die **Sonsbecker Straße** ist seit Anfang der 90er Jahre vor allem durch großflächigen Einzelhandel der Lebensmittelbranche geprägt. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch die preiswerte Bereitstellung kostenloser Stellplätze direkt vor der Ladentür.



Großflächiger Einzelhandel an der Sonsbecker Straße

Grundsätzliches Ziel ist es, eine Schwächung der Funktion der Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum zu mindern. Um das funktionale Gewicht der Innenstadt zu erhöhen, sollen - insbesondere vor dem Hintergrund eines Ansiedlungsdrucks großflächiger Handelsbetriebe - folgende Maßnahmen verfolgt werden:

- **Keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten Standorten**

An nicht integrierten Standorten sollen keine Einzelhandelsmärkte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zugelassen und die Randsortimente mit Innenstadtrelevanz beschränkt werden.<sup>11</sup> Für die nicht integrierten Standorte, die heute schon mit innenstadtrelevanten Sortimenten besetzt sind, sind die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten zu begrenzen (Sonsbecker Straße).

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Innenstadt**

Es wird empfohlen, die Neuansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Innenstadt zu forcieren und damit stadtentwicklungspolitische Akzente zu setzen. Die Ansiedlung in der Innenstadt wäre ohne Zweifel mit weitreichenden positiven Effekten (Komplettierung der Angebotspalette, frequenzerzeugende Wirkung, Erhöhung der Akzeptanz des Einkaufsplatzes Innenstadt) verbunden. Es muss folglich darum gehen, Standortlagen im Stadtzentrum zu ermöglichen, die vom Flächenpotenzial her solche Ansiedlungen aufnehmen können. Möglichkeiten hierzu sind z.B:

- am Standort des ehemaligen Regionalmuseums und
- am ehemaligen Standort Kodi gegeben.

<sup>11</sup> Der Einzelhandelserlass NRW begrenzt dabei das zulässige zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment gemäß Ziff. 3.1.2.3 auf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche, höchstens aber auch 2.500qm.

Kleinere Entwicklungspotenziale ergeben sich durch die Neubesetzung von Leerständen durch ein aktives Leerstandsmanagement.

- **Citymarketing**

Zusätzlich wird die Verknüpfung der stadtplanerischen Maßnahmen durch Maßnahmen des Stadtmarketings angeregt, wie z.B. gemeinsame Außenwerbung und Außendarstellung der Geschäfte (z.B. einheitliche Bestuhlung der Außengastronomie), einheitliche Öffnungszeiten (sowie Anpassung der Öffnungszeiten an die Zeiten des APX, 'Shoppen nach dem Besuch der Römerstadt'), Veranstaltungen, Standortwerbung, Reduzierung der Werbeanlagen zu Gunsten der Erfahrung des Stadtraumes etc.

- **Stadträumliche Aufwertung im Kernbereich**

Die räumliche Aufwertung bzw. 'Modernisierung' der Innenstadt wird als weicher Standortfaktor (Image) in der Konkurrenz zu neuen 'Einkaufswelten' an nicht-integrierten Standorten immer wichtiger. Aufwertungsbedarf besteht hinsichtlich der Stadtmöblierung, Straßenbeläge und Begrünung der Fußgängerzone. Der Einkaufsbereich kann über eine 'Innenstadtschleife' bis zum Südtor erweitert bzw. die Laufwege attraktiviert werden, um einen Rundgang durch die Kernstadt zu ermöglichen. Eine Verknüpfung mit dem Pumpenweg und der Xantener Fußstapfentour erhöht die Attraktivität dieses 'Rundkurses'. Hierzu soll ein Konzept vorbereitet werden, das mögliche Maßnahmen im öffentlichen wie im privaten Bereich konkretisiert. Dazu gehören u.a. Begrünungsmaßnahmen, Baulückenschließungen, Öffnung und Präsentation von Handwerksbetrieben, Fassadengestaltung u.v.m.

## **Ortsteilzentren**

Die Ortsteilzentren sind aufgrund ihrer Identifikations- und Kommunikationsfunktion auch ein Kristallisationspunkt für den Einzelhandel. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Versorgungsfunktion der Xantener Ortsteile sind grob drei Typen zu unterscheiden:

- **Ortsteilzentren höherer Ordnung, in denen die Grundversorgung quantitativ und qualitativ weiterentwickelt werden kann**

In **Marienbaum** (1.969 Einwohner 2001), **Birten** (1.821 Einwohner 2001) und **Vynen** (2.614 Einwohner 2001 mit Obermörmt) ist ein **Nahversorgungsangebot** in Ansätzen vorhanden. Zwar entsprechen die Einwohnerzahlen in diesen Ortsteilen nicht den rechnerischen Einzugsgebietsgrößen von 4.000 - 5.000 Einwohnern für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines ca. 800 qm großen Supermarkts, aus unterschiedlichen Gründen konnten hier desto trotz teilweise Lebensmittelmärkte angesiedelt werden. Durch die Ausweisung von Wohnbauland und die damit verbundene Erhöhung der Einwohnerzahlen (der Kaufkraft) können diese Nahversorgungseinrichtungen in ihrem Fortbestand gestärkt werden.

- **Ortsteilzentren niederer Ordnung, deren vorhandene Versorgungsfunktion gesichert werden soll**

Da Lüttingen mit 2.234 Einwohner 2001 in relativer Nähe zur Innenstadt liegt, ist die Entwicklung einer eigenständigen **Grundversorgung** – auch wenn Neubürger zuziehen - unwahrscheinlich. Durch eine gezielte Ansiedlungspolitik kann es jedoch möglich sein, für **Beek und Lüttingen** gemeinsam einen Supermarkt an einem strategisch günstigen Kreuzungspunkt zu installieren.

- **Ortsteile ohne Versorgungseinrichtung**

Eine Entwicklung von Einzelhandelsflächen zur Deckung der Grundversorgung ist in den Ortsteilen Wardt und Obermörmt aufgrund einer zu geringen Mantelbevölkerung unwahrscheinlich. In diesen Ortsteilzentren kann die Grundver-

sorgung durch alternative Maßnahmen gestärkt werden, z.B. die Kopplung von Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten, die Bereitstellung von Räumen für bürgerschaftlich organisierte Nachbarschaftsläden, die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte sowie mobile Verkaufsstellen.

## **5.4 Handlungsfeld 'Freizeit und Tourismus'**

Aufgrund der herausragenden Bedeutung dieses Wirtschaftsbereiches für Xanten wird er hier als eigenes Handlungsfeld aufgearbeitet.

Zukünftig wird die arbeitsfreie Zeit stark an Bedeutung gewinnen. Eine weitere Tendenz ist die Schrumpfung und insbesondere die 'Überalterung' der Gesellschaft, so dass auch mit einem deutlichen Anstieg der 'Altenfreizeit' zu rechnen ist. Aus diesen Entwicklungen resultiert zum einen die generell verstärkte Nachfrage nach Freizeitangeboten jeglicher Art. Gravierender zeichnet sich jedoch die starke Nachfrage in einzelnen Segmenten der Freizeitnutzung ab. Zu diesen nachgefragten Bereichen zählen insbesondere:

- sportliche Aktivitäten
- Gesundheit & Wellness
- soziale Interaktionen
- praktische Tätigkeiten
- Mediennutzung (Fernsehen, Internet)
- Naturerleben
- Senioren- und jugendspezifische Angebote

Grundsätzlich ist zudem der Trend zu beobachten, dass immer weniger Engagement in Vereinen und Verbänden gepflegt wird, als vielmehr kommerzielle Angebote nachgefragt werden. Zugleich entsteht durch die Verlagerung der Siedlungsaktivitäten von den Kerngebieten der Städte hin zu den Randgebieten eine verstärkte Nachfrage nach einem attraktiven Wohnumfeld, beispielsweise in Form von siedlungsnahen Freiflächen. Der Mensch braucht das Erleben von Natur und Landschaft als Ausgleich gegenüber der technisierten Umwelt für sein psychisches und physisches Wohlbefinden. Siedlungsnaher Erholungsgebiete sind daher ein wesentlicher Attraktionsfaktor einer Stadt und können dazu beitragen, den motorisierten Erholungsverkehr zu reduzieren.

Die Freizeitwirtschaft umfasst Angebote aus den Bereichen Tourismus, Sport, Gesundheit und Kultur. Als Impuls für die Wirtschaftsstruktur in Xanten wird die Entwicklung von neuen Angeboten aus diesen Bereichen durch die Erweiterung des APX und die Qualitätssteigerung an Nord- und Südsee vorgeschlagen.

Die Nachfrage nach Freizeitangeboten wächst durch kürzere Arbeitszeiten bzw. ein steigendes Bedürfnis nach Entspannung und einem 'gesunden' Ausgleich zum Alltag. Entsprechend nimmt die Zahl und Vielfalt der Angebote, Unternehmen und auch der Arbeitsplätze in diesem Bereich zu. Deutschlandweit arbeiten heute bereits vier Millionen Erwerbstätige in der Freizeitwirtschaft (überwiegend im Dienstleistungssektor); rund 15% des deutschen Bruttosozialprodukts werden von der Freizeitwirtschaft erwirtschaftet.

Die Stadt Xanten hat sich in den letzten Jahren verstärkt zu einem überregional bedeutsamen Zentrum für Tourismus und Naherholung entwickelt. Im Jahr 1988 erhielt Xanten als erster Ort in Nordrhein-Westfalen den Status eines staatlich anerkannten Erholungsortes. Neben den Angeboten der Aktiverholung im Freizeitzentrum Wardt bestehen mit dem APX und der mittelalterlichen Kernstadt vielschichtige Möglichkeiten im Bereich der kulturellen Erholung. Weiterhin bieten die Hees und der Fürstenberg ideale Voraussetzungen für eine ruhige und naturbezogene Erholung.

Ein Gutachten aus 1999<sup>12</sup> kommt zu dem Schluss, dass insbesondere der APX für die positive Tourismus- und Wirtschaftsentwicklung in den letzten 25 Jahren verantwortlich ist. Vor allem Gastronomie und Hotelgewerbe profitierten davon, dort hängt jeder dritte bis vierte Arbeitsplatz direkt oder indirekt vom APX ab. Außerdem profitieren vom Ausbau des APX zahlreiche klein- und mittelständische Betriebe in der Region. Abschließend wird Xanten mit seinem APX als nachweislich gelungenes Beispiel nachhaltiger Kulturwirtschaft in Nordrhein-Westfalen mit der Position einer 'Schlüsselbranche' für die Region Niederrhein bewertet.

Der Bereich Tourismus und Naherholung soll in den nächsten Jahren als wichtiger Wirtschaftsfaktor im Stadtgebiet etabliert und hochwertig ausgebaut bzw. verbessert werden. Diese Entwicklung soll in den Bereichen der aktiven, kulturellen und ruhigen naturbezogenen Erholung stattfinden, um ein möglichst breit gefächertes Angebot zu bieten:

- Stärkung des Freizeitentrums Wardt als Schwerpunkt für die hochwertige Aktiverholung;
- Anreicherung des touristischen Angebots zur Verlängerung des Aufenthalts von Touristen, zum Beispiel im Gesundheits- und Wellnessbereich
- Nutzung des vorhandenen kulturellen Kapitals wie des APX und dessen Erweiterung, der mittelalterliche Kernstadt und Castra Vetera als Landschaftspark (vgl. Grüne Achse der Geschichte),
- das Anbieten von regionalen Produkten und deren Bewerbung als 'ursprünglich' und 'traditionell'. Dazu können von planerischer Seite weitere Kultur- und Naturlehrpfade angelegt werden, historische Produktionsstätten restauriert und ggf. reaktiviert werden.
- Förderung der naturbezogenen Erholung im Bereich der Hees und des Fürstenberges, insbesondere im Bereich der Niederterrasse;
- Minimierung des Interessenkonfliktes Erholung / Tourismus und Naturschutz im Bereich der Rheinaue, insbesondere der Bislicher Insel durch Besucherlenkung unter Ausschluss sensibler Bereiche von Natur und Landschaft
- Ggf. Anlage eines neuen Campingplatzes an der Mühle bei Wardt
- landschaftsverträgliche Entwicklung der vorhandenen Campingplätze im Tannenspeet.

Den Kernbereich der Attraktivierung Xantens als einmaligen hochwertigen Freizeit- und Erholungsort kann das 'Xanten Entree' bilden. Mit der Neuordnung der Verkehrsverhältnisse um den APX wird hier im Bereich des ehem. Rheintores eine Fläche frei, die viele Funktionen bündelt:

- Eingang zum APX
- Eingang zur historischen Altstadt
- Steg für den Bootshafen an der Südsee
- Einstieg in die grüne Achse der Geschichte.

Aufgrund dieser herausragenden Bedeutung dieser Fläche für die Entwicklung von Xanten sollen hier über einen Wettbewerb hochwertige Lösungen erarbeitet werden.

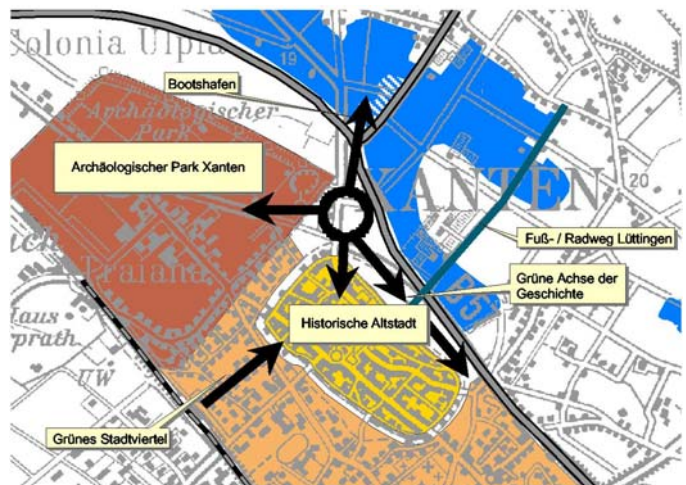


Abbildung 5.4-1: Der neue Eingang öffnet den Bewohnern und Gästen vier Türen in hochwertige Freizeit-, Erholungs- und Erlebnisbereiche

<sup>12</sup> Institut Neue Marktforschung Köln, 1999, aus: Agenda 2010. Mehrjahresprogramm für den Geschichts- und Erlebnisraum Xanten. Xanten 2002.

## 5.5 Handlungsfeld 'Landwirtschaft'



Ackerfläche in Vynen ...



... in Birten

Landwirtschaftlich genutzte Flächen nehmen noch immer den größten Teil der Stadtfläche Xantens ein. Im städtisch geprägten Raum ist jedoch durch

- die wachsenden Anforderungen an Boden- und Wasser-, Arten- und Klimaschutz
- den Anspruch an die erholungsgerechte Gestaltung stadtnaher Flächen
- sowie durch die Nachfrage nach hochwertigen Lebensmitteln

das Interesse an stadtnahen landwirtschaftlichen Flächen und insbesondere der Art ihrer Bewirtschaftung stark gestiegen.

In ländlich geprägten Gebieten ist die Landwirtschaft zudem immer noch ein wichtiger Wirtschaftszweig und dient somit der Sicherung von Arbeitsplätzen. Verstärkt spielen auch touristische Aktivitäten und die regionale Wirtschaftsförderung eine Rolle in der Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe.

Ein Problem für die Landwirtschaft stellt der zunehmende Flächenbedarf anderer Nutzungen bzw. Nutzungsaufgaben dar:

- die geplante Erweiterung des Archäologischen Parks,
- die archäologischen Arbeiten im Bereich von Castra Vetera,
- die Auskiesungen bei Lüttingen,
- der geplante bzw. streckenweise schon umgesetzte Deichneubau sowie
- die Ansprüche der Landschaftsplanung, hier insbesondere die Neuausweisung von Schutzgebieten sowie die Flächenfindung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die durch die genannten Nutzungen in Anspruch genommenen Flächen stehen der Landwirtschaft nicht mehr oder nur noch eingeschränkt zur Verfügung, die landwirtschaftliche Produktionsfläche nimmt immer mehr ab. Dem anhaltenden Flächenverbrauch ist daher die notwendige Erhaltung der vorhandenen landwirtschaftlichen Struktur im Stadtgebiet gegenüberzustellen.

Übergeordnetes Ziel ist die langfristige Sicherung und Entwicklung der vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen in den Ortslagen, insbesondere in Wardt, Lüttingen, Obermörmtter und Vynen. Eine besondere Bedeutung kommt der Landwirtschaft dabei bei der Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen niederrheinischen Kulturlandschaft zu. Das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept formuliert für das Handlungsfeld 'Landwirtschaft' folgende Ziele:

- Auswahl von Standorten für neue bauliche und sonstige Nutzungen, bei denen die Zerschneidung und Beeinträchtigung landwirtschaftlich genutzter Flächen möglichst gering ist.
- Ausweisung neuer Baugebiete unter Beachtung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und der damit verbundenen Emissionsproblematik, planungsrechtliche Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe in den Ortslagen.
- Erhaltung und Entwicklung ländlich geprägter Siedlungsstrukturen, beispielsweise in den Ortskernen von Wardt, Vynen und Lüttingen, zur Verdeutlichung des dörflichen Lebens und der dörflichen (Bau)Kultur.
- Versorgung der heimischen Bevölkerung mit hochwertigen Lebensmitteln zu angemessenen Preisen durch Förderung der regionalen Vermarktung, z.B. auf Wochenmärkten oder durch mobile Verkaufsstellen.
- Einbeziehung des Wissens, der Erfahrungen und der Ressourcen der Landwirte bei landschaftspflegerischen Programmen, Stärkung des Vertragsnaturschutzes insbesondere zur notwendigen Pflege der hochwertigen Lebensräume in der Rheinaue.

- Potenzialabschätzung und Beratung interessierter Landwirte für eine Bewirtschaftung nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus sowie für den Anbau nachwachsender Rohstoffe, Umstellungsberatung für Landwirte.
- Potenzialabschätzung für die Energiegewinnung aus Biomasse.
- Potenzialabschätzung und Beratung interessierter Landwirte für den Bereich Naherholung / Tourismus in den ländlichen Bereichen, beispielsweise in Form von 'Ferien auf dem Bauernhof' oder Pensionspferdehaltung.

## 5.6 Handlungsfeld 'Verkehr'

Die Xantener Stadtstruktur ist durch eigenständige Ortslagen geprägt, die vornehmlich über die B 57 (Marienbaum, Xanten, Lüttingen und Birten) bzw. K 32 (Wardt, Vynen, Obermörmtter) erreichbar sind. Rund 52% der Einwohner wohnen außerhalb des Stadtzentrums (Xanten / Hochbruch).

In den kommenden Jahren ist von einer weiteren Erhöhung des Motorisierungsgrads auszugehen. Die Zahl der zugelassenen Pkw beträgt schon über die Hälfte der Gesamtbevölkerungszahl (2001: 20.441 Einwohner, 10.670 zugelassene PKW). Insbesondere bei Frauen wird künftig noch eine Zunahme des PKW-Besitzes erwartet; die Zahl älterer Bürger, die ihr Auto länger benutzen, wird ansteigen. Zusätzlich werden im Durchschnitt immer mehr Menschen ein Fahrzeug allein nutzen (sinkender PKW-Besetzungsgrad).

Das Bedürfnis nach mehr (Auto)Mobilität wird dadurch verstärkt, dass die Entfernungen zwischen Wohnung, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen tendenziell zunehmen und die Siedlungsstrukturen disperser werden. Dieser Trend konterkariert das Ziel der regionalen und kommunalen Verkehrsplanung, den Anteil des ÖPNV am Gesamtverkehrsaufkommen zu erhöhen und vor allem alltägliche Wege ohne die Nutzung des eigenen Autos bewerkstelligen zu können.

Auf den in den nächsten Jahren umzusetzenden Maßnahmen aufbauend (insbes. Nord- und Westumgehung), sollen folgende verkehrsplanerische Ziele verfolgt werden:

- **Verkehrsverminderung durch eine integrierte Verkehrsplanung**
  - Durch eine integrierte Verkehrsplanung, d. h. einer stadt- und umweltverträglichen Planung, soll nicht nur dem Bedarf an erhöhter Mobilität sowie dem durch die Ausweisung neuer Baugebiete höheren Verkehrsaufkommen Rechnung getragen werden, sondern – aufbauend auf den Leitgedanken 'der Stadt der kurzen Wege' – auch unnötige Verkehre vermieden und alle Verkehrsträger, insbesondere der ÖPNV, adäquat genutzt werden.
- **Erhöhung des ÖPNV-Anteils am Gesamtverkehrsaufkommen**
  - Die Ortsteile sollen verstärkt über ein leistungsfähiges Busliniensystem mit hoher Taktfrequenz bedient werden (Stadtbuskonzept).
  - Mit der Realisierung des 30-Minuten-Taktes auf der Strecke Duisburg-Moers seit Dezember 2002 könnte auch für den Streckenabschnitt Moers-Xanten ein 30-Minuten-Takt eingerichtet werden. Dafür muss der Talent auf der Strecke Duisburg-Moers mit zwei Traktionen ausgestattet sowie in Moers geflügelt werden. Andernorts gemachte Erfahrungen haben gezeigt, dass eine Angebotsverdichtung sowie eine Tarifvereinheitlichung (für Xanten relevant zwischen VRR/VGN) zu einer

erheblich vermehrten Inanspruchnahme des Verkehrsangebotes führen.<sup>13</sup>

Durch eine mögliche Weiterführung des Schienensystems bis etwa zur Trajanstraße um ca. 2.000 –3.000 m können APX, Regionalmuseum und die Große Therme ebenfalls an den Schienenverkehr angeschlossen werden. Die zu errichtende behindertengerechte Bedarfshaltestelle an der Trajanstraße kann während der Öffnungszeiten des APX und des neuen Regionalmuseums sowie für Sonderveranstaltungen genutzt werden. Der Talent braucht nicht rangiert zu werden und kann für Sonderveranstaltungen in hoher Taktfrequenz problemlos in den planmäßigen Verkehr (zumindest bis Rumeln) eingefädelt werden.<sup>14</sup>

- Eine Verbesserung des Wechsels zwischen eigenem Pkw und Bahn (P&R-Plätze) ist bereits geplant bzw. realisiert. Weitere Maßnahmen könnten attraktive Umsteigemöglichkeiten zwischen Rad und Bahn sein (B&R-Plätze, Fahrradstation am Bahnhof etc.).
- Das ÖPNV-Angebot für Freizeitverkehre, insbesondere auch zu sich entwickelnden Zielpunkten in der Region bzw. überregional bedeutsamen Zielen im Stadtgebiet (Nord- und Südsee), soll der gestiegenen Nachfrage und Ansprüchen angepasst werden. Gerade weil die Attraktivität von Freizeit- und Erholungsangeboten wesentlich von einem (möglichst) ungestörten Natur- und Landschaftserlebnis abhängen, ist die verträgliche Abwicklung der Zielverkehre eine Notwendigkeit.
- Für die Erschließung neuer Siedlungsbereichen ist eine gute Anbindung an den ÖPNV Voraussetzung.

### **Ausweisung lokaler Radrouten**

Zur Angebotsverbesserung und zur sicheren Verkehrsführung für Radfahrer ist das Radwegesystem im Stadtgebiet insbesondere in Ost-West-Richtung zu komplettieren und in die bereits vorhandenen Routenhinweise zu übernehmen:

- Entlang der Landesstraße L 8 zwischen Marienbaum und Obermörmtter sollte straßenbegleitend ein neuer Radweg hergestellt werden.
- Die Verbindung zwischen Wardt und dem Leybachsystem im Bereich der Niederterrasse ist über die Straße 'Am Bruckend' und die Willicher Straße in das Radwegenetz zu integrieren.
- Die alte Bahntrasse zwischen Marienbaum und der Kernstadt Xanten ist als möglicher zukünftiger Radweg von weiteren Nutzungen freizuhalten.

### **Attraktive und sichere Fußwegeverbindungen**

im Bereich von Schulen, Bildungseinrichtungen, Einkaufsbereichen, Bahnhof, zentralen Bushaltestellen sowie Freizeit- und Naherholungsanlagen soll die Sicherheit für Fußgänger, insbesondere für Kinder geprüft werden.

## **5.7 Handlungsfeld 'Natur und Landschaft'**

Übergeordnetes Ziel für die Natur- und Landschaftsentwicklung sowie für die Erholungsnutzung in Xanten sollte es sein, eine vielfältig strukturierte Kultur-

---

<sup>13</sup> Machbarkeitsstudie Büro Harloff, Hensel Stadtplanung zum Schienenverkehr Duisburg Xanten

<sup>14</sup> Machbarkeitsstudie Büro Harloff, Hensel Stadtplanung zum Schienenverkehr Duisburg Xanten



und Naturlandschaft einschließlich innerstädtischer Freiräume zu erhalten, zu gestalten und die einzelnen Bereiche untereinander attraktiv zu verbinden.

### Landschaftsbezogene Erholung

- Erhaltung bzw. Erschließung sowie Entwicklung von Räumen mit hoher Erholungseignung, bspw. zusammenhängende Waldgebiete wie die Hees oder strukturreiche, landwirtschaftlich genutzte Freiräume mit historischen Kulturlandschaftselementen wie die Niederterrasse des Rheins.
- Erhalt und Ausbau des Wanderwegenetzes; Anbindung von siedlungsfernen Erholungsräumen an den öffentlichen Nahverkehr und das Radwegenetz.
- Erhaltung und Entwicklung innerstädtischer Grünflächen, siedlungsnaher Erholungsangebote schaffen; Anreicherung von siedlungsnahen, mäßig geeigneten Erholungsräumen durch gliedernde Landschaftselemente (z.B. durch Anpflanzung von Gehölzen, Anlage von breiten Wegräumen sowie Extensivierung von Flächen): Belastungen der landschaftlichen und kulturhistorischen Potenziale durch intensive Freizeit- und Erholungsaktivitäten, vor allem durch den Freizeitverkehr, kann durch wohnungs- und siedlungsnaher Erholungsangebote begegnet werden.
- Der Radius der Mobilität für Freizeitaktivitäten wird größer, eine gewisse Spezialisierung und Differenzierung des Freizeitangebotes wird in Zukunft unerlässlich sein, um überörtliche Bedeutung zu erlangen.
- Abschirmung optischer und akustischer Beeinträchtigungen von Erholungsräumen, z.B. durch Abpflanzung von Gebäudekörpern oder Straßen durch Gehölze, angenehme Fassadengestaltung, Begrünung von Fassaden, Errichtung von begrünten Lärmschutzwällen oder -wänden, Eingrünung von Ortsrändern.
- Vermeidung von Konflikten zwischen Naturschutz und Erholungsnutzung, Erstellung abgestimmter Konzepte, vor allem im Bereich der Rheinauen.
- Fortentwicklung des Sport-, Freizeit- und Erholungspotenzials in Wardt.
- Durchsetzung der allgemeinen umweltrechtlichen Anforderungen bei der Planung und dem Bau von Erholungsinfrastruktur (Umweltvorschriften bezüglich Lärm, Trinkwasser, Badegewässer, Abwasserbehandlung und Luftemissionen).
- Altersspezifische Angebote schaffen: Sport- und Freizeiteinrichtungen bzw. -möglichkeiten, die auch frei zu nutzende Angebote einschließt, da v.a. Jugendliche häufig aus finanziellen Gründen von Sport- und Freizeitangeboten ausgeschlossen sind.



Naturlehrpfad in Marienbaum



Erlebnis- und Erholungsraum Nord- und Südsee

### Landschaftsschutz und Ökologie

Die Rheinaue ist in Xanten ein ökologisch sehr hochwertiger Bereich. Mit der Ausweisung von FFH- und Vogelschutzgebieten wird dieser Bedeutung auch naturschutzrechtlich Rechnung getragen. Neben einem hohen Entwicklungspotenzial für Natur und Landschaft bestehen aber auch Interessen an einer Naherholungsnutzung dieser Gebiete. Der einvernehmliche Abgleich beider Interessen ist eine wichtige Aufgabe in der zukünftigen Stadtentwicklung.

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich sind folgende naturschutzfachlichen Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:<sup>15</sup>



Naturschutzgebiet Bislicher Insel



Rheinaue und Deich in Vynen

- langfristige Sicherung von Vorranggebieten für den Naturschutz, die keiner anders ausgerichteten Nutzung zugeführt bzw. in denen alle Nutzungen auf die Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes angepasst werden, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete, NSG in der Rheinaue; Abpufferung dieser Vorranggebiete durch geeignete Nutzungen.
- Aufbau und Entwicklung regionaler und überregionaler Biotopverbundsysteme durch Erhalt und Entwicklung von ökologisch hochwertigen Lebensräumen sowie deren Vernetzung über linienhafte Verbundkorridore, bspw. über das Leybachsystem, Orientierung am Biotopverbund der LÖBF.
- Anreicherung strukturarmer Landschaften, durch Bepflanzung von Wegen und Fließgewässern mit Baumreihen, -gruppen, Hecken, Ansiedlung von Feldgehölzen und kleineren Waldbereichen, vor allem im landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen Obermörmter, Marienbaum und Vynen.
- Schutz des Grund- und Oberflächenwassers durch Freihaltung der Aue- und Quellbereiche von Fließgewässern von baulicher, intensiver landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung.
- Konzentration der Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzgelder), Erstellung einer naturschutzfachlich-städtebaulichen Ausgleichskonzeption für vorbereitete, neue Eingriffe in Natur und Landschaft, Konzentration der Maßnahmen auf Flächen oder Bereiche, die aufgrund ihrer natürlichen Ausstattung besondere Potenziale zur Entwicklung ökologischer Funktionen aufweisen.
- Enge Kooperation mit ortsansässigen Landwirten über Nutzungsvereinbarungen und Vertragsnaturschutz zur Pflege der ökologisch hochwertigen Lebensräume. Als Vorbild sind die Vereinbarungen des KVR mit den Landwirten zur Bewirtschaftung der Bislicher Insel heranzuziehen.
- Auswahl von Standorten für neue bauliche und sonstige Nutzungen, bei denen eine möglichst geringe Belastung und Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt gewährleistet ist; Berücksichtigung der zeitlichen und räumlichen Wiederherstellbarkeit von Biotopen im Zusammenhang mit geplanten Eingriffen; in erster Linie durch Innenverdichtungen und Ortsrandentwicklung.
- Erhaltung von hochwertigen Flächen im bebauten Bereich unter Beachtung ihrer Funktion als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt, bspw. Obstwiesen in Wardt.
- Förderung einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt im gesamten Stadtgebiet, auch innerhalb der Bebauung durch geeignete Maßnahmen, wie:
  - Vermeidung unnötiger Versiegelung von Flächen
  - Förderung naturnaher Gehölzstrukturen und Saumbereiche. Zulassen von Spontanvegetation auf Brachflächen, Straßenbanketten und Baumscheiben
  - Erhaltung und Förderung von Bäumen in der Stadt, bspw. über Baumpatenschaften

<sup>15</sup> Vgl. hierzu auch die Aussagen des „Landschaftsplanes“ des Kreises Wesel, der für viele Aufgaben des Landschaftsschutzes und der Landschaftsentwicklung verantwortlich ist.

## Konzentrationszonen Windkraft

Für die Aufstellung von Windrädern eignet sich lediglich eine circa 10ha große Fläche südlich der Geldener Straße im Südwesten des Stadtgebietes. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der beschränkten Anzahl hier aufstellbarer Windenergieanlagen ist zu überlegen, ob mit der Gemeinde Sonsbeck eine gemeinsame Konzentrationszone für Windenergie ausgewiesen wird. Zu beachten ist jedoch, dass die Aufstellung von Windenergieanlagen in diesem Bereich nachhaltige Eingriffe in das Landschaftsbild verursachen würde. Hinzu kommt eine Beeinträchtigung der Wahrnehmung der Xantener Stadtsilhouette mit dem Dom.



*Windkraftanlagen in Vynen*

## Hochwasserschutz

Aus Gründen der Hochwasservorsorge ist der gesamte Rheinverlauf auf Xantener Stadtgebiet gegen ein mindestens 500jähriges Hochwasser (HQ<sub>500</sub>) eingedeicht; die Bislicher Insel wird als Rückhalteraum genutzt. Normale Hochwässer verbleiben in der Regel in den Innendeichsflächen. Die Karte der hochwassergefährdeten Bereiche (Statuskarte des MURL 2001) kennzeichnet diese Bereiche als Überflutungs- bzw. Überschwemmungsflächen. Hochwasserereignisse in diesen Innendeichsflächen sind nur dann problematisch, wenn sie landwirtschaftliche Nutzflächen oder Siedlungsflächen in den Flussauen betreffen.



*Campingplatz in Obermörmter*

Im Bereich der Bislicher Insel wurde mit Baubeginn 1999 ein rheinferner Deich neu errichtet. Für den Deichneubau im Bauabschnitt zwischen Wardt und der nördlichen Stadtgrenze läuft zur Zeit ein Planfeststellungsverfahren. In diesem Bereich ist die Sanierung des Banndeiches zwischen Wardt und der nördlichen Stadtgrenze vorgesehen. Für den Bereich zwischen Beek und Wardt liegen noch keine Planungen zum Deichneubau vor.

Hochwässer sind natürliche Ereignisse, die immer wieder auftreten können. Daher sollten die Flächennutzung und die bauliche Entwicklung an diese natürlichen Gegebenheiten angepasst werden. Dies bedeutet auch mittel- bis langfristig die Aufgabe der Campingplätze in Obermörmter.



*Abgebauter Campingplatz bei Hochwasser in Obermörmter*

Die Warften mit den bestehenden Hoflagen (z.B. Gut Grindt) sind durch die natürliche erhöhte Lage relativ hochwassersicher. Sie geben Zeugnis der historischen Nutzung der Rheinaue und genießen Bestandsschutz. Eine bauliche Erweiterung bzw. Umnutzung solcher Hofanlagen ist im Einzelfall kritisch zu prüfen.

## Ortsrandgestaltung (Schnittstelle zwischen Siedlung und Freiraum)

Typische Ortsränder ländlicher Gemeinden und kleinerer Städte bestanden ursprünglich aus einem kleinteiligen Mosaik strukturreicher Gärten, Streuobstwiesen, Grünlandbereichen und Gehölzen. Im Zuge von Siedlungserweiterungen und durch Strukturänderungen in den ländlichen Gemeinden verschwanden diese Ortsränder jedoch oftmals. Der ehemals fließende Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft besteht heute vielfach nicht mehr. Insbesondere in den Neubaugebieten und Gewerbegebieten ist dieser Übergang oftmals sehr hart ausgebildet. Typische Ortsränder sind im Xantener Stadtgebiet nur in Obermörmter (Scholtenhof), im Westen und Südwesten Wardts sowie im Norden und Westen Birtens erhalten.



*Südlicher Ortsrand von Unterbirten*



*Ortsrand in Obermörmtter*

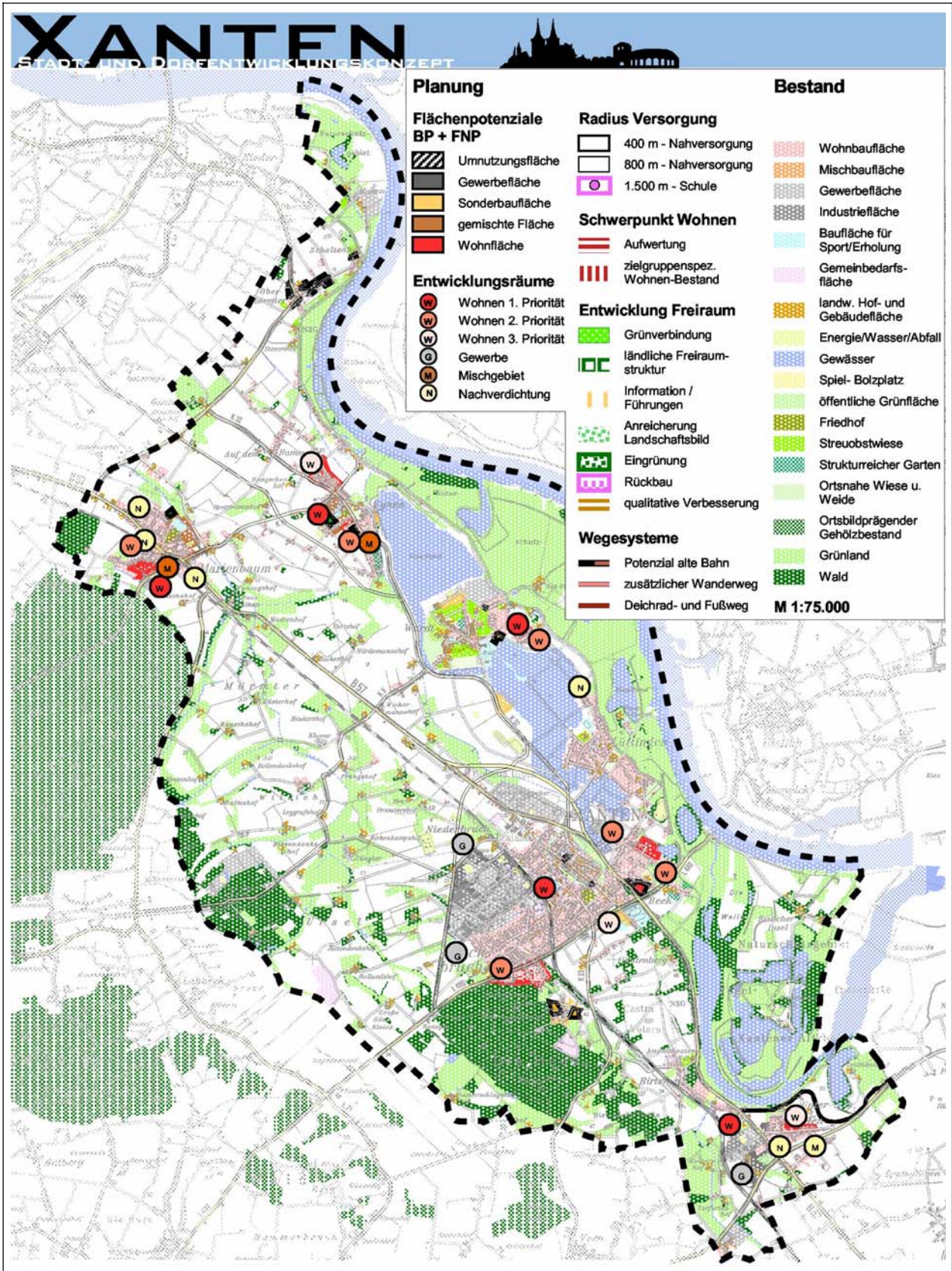
Ähnlich den Siedlungsändern gestalteten sich auch die innerörtlichen Bereiche. Die den Grundstücken zugehörigen Freiflächen dienten der Versorgung der Bewohner mit frischem Obst und Gemüse, eingestreut lagen bäuerliche Zier- und Kräutergärten. Mit dem Strukturwandel von bäuerlich geprägten Ortschaften hin zu reinen Wohn- und Schlafstätten verschwanden auch die strukturreichen Gärten und Freiflächen und wurden durch pflegeleichte und monoton gestaltete Ziergärten ersetzt. Mit diesem Wandel ging jedoch auch vielfach der ortstypische Charakter verloren. Nur noch in wenigen Bereichen wie in den historischen Kernen von Wardt und Vynen sind die bäuerlichen Strukturen noch erhalten und deutlich erfahrbar.

Als übergeordnete Ziel für die Siedlungs- und Siedlungsrandstrukturen sind daher festzuhalten:

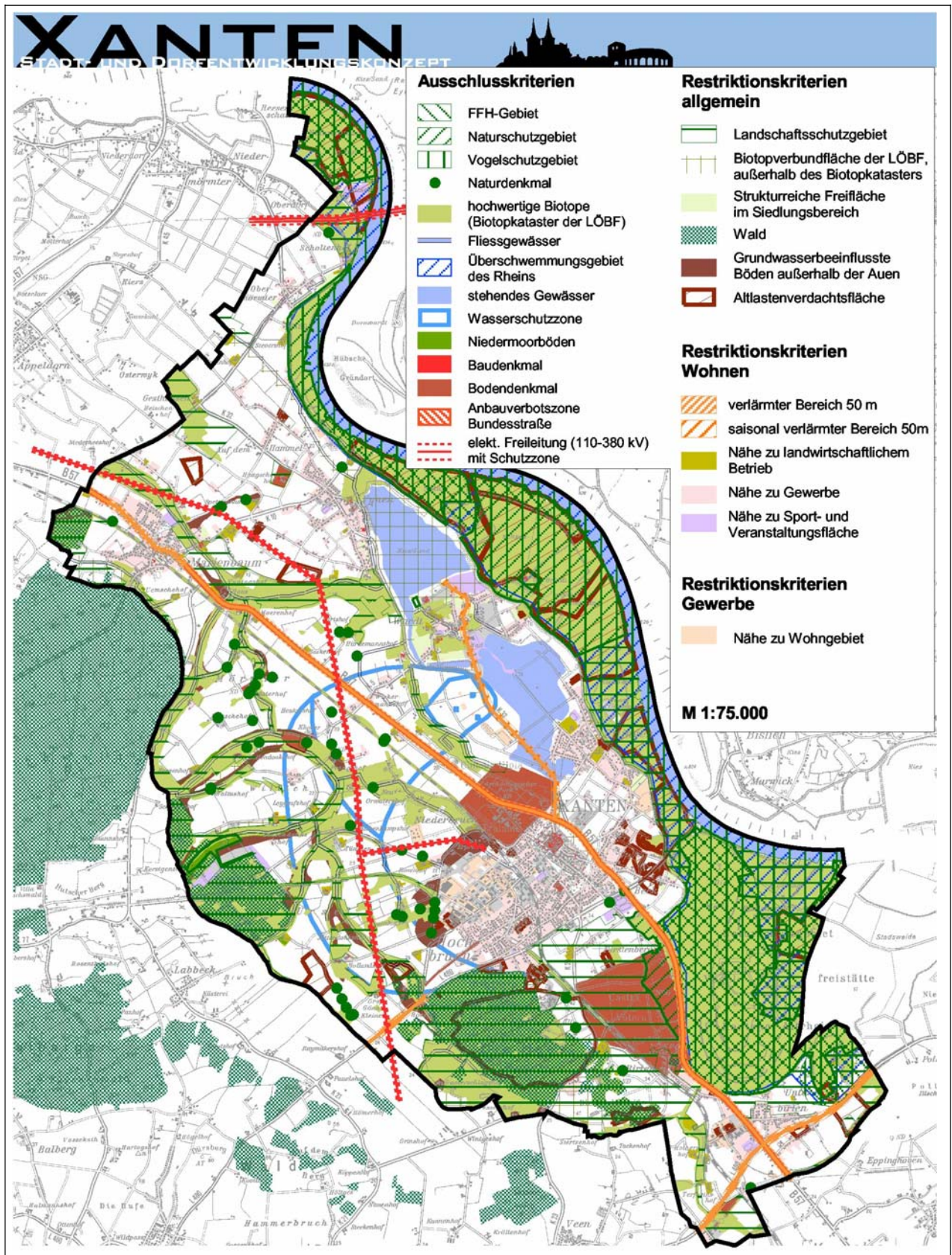
- Erhalt von strukturreichen Ortsrändern; Erhalt der Ortsränder im Norden von Obermörmtter, im Bereich des alten Dorfkerns Vynen, des alten Ortskerns Wardt, im Bereich der Wallanlagen Xantens und in Oberbirten
- Gestaltung von Ortsrändern und Eingrünung baulicher Anlagen; in den Neubaugebieten Marienbaums, Vynens, Lüttingens und Beeks, in den Bereichen des Birtener Gewerbegebietes sowie der Campingplätze in der Tannenspeet
- Erhalt der ländlichen Freiraumstruktur; in den alten Ortskernen von Wardt, Vynen und am Pantaleonshof in Lüttingen,
- Erhalt von Sichtbeziehungen; Freihalten der Blickbeziehungen vom Lüttinger Feld auf Xanten, Blicke über die Bislicher Insel, Blick über die Nordsee
- Langfristig Rückbau von baulichen Anlagen; bspw. Campingplatz im Überschwemmungsgebiet in Obermörmtter
- Freiraumgestalterische Betonung der Fuge zwischen Ober- und Unterbirten.

Die in Kapitel 5 beschriebenen Handlungsfelder sind in Karte 5.7-1 'Entwicklungskonzept Xanten 2020' veräumlicht.

Die für die Entwicklung bestimmenden Restriktionen sind in Karte 5.7-2 zusammengestellt.



Karte 5.7-1: Entwicklungskonzept Xanten 2020



Karte 5.7-2: Restriktionen

## 6. Projekte und Maßnahmen

Auf der Grundlage des räumlich-funktionalen Leitbildes (vgl. Kapitel 4) und der daraus abgeleiteten Handlungsfelder entwickelt das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Maßnahmen für die einzelnen Ortsteile sowie für die Gesamtstadt.

### 6.1 Projekte und Maßnahmen in den Ortsteilen

Im Folgenden werden Projekte und Maßnahmen für die einzelnen Ortsteile vorgeschlagen.

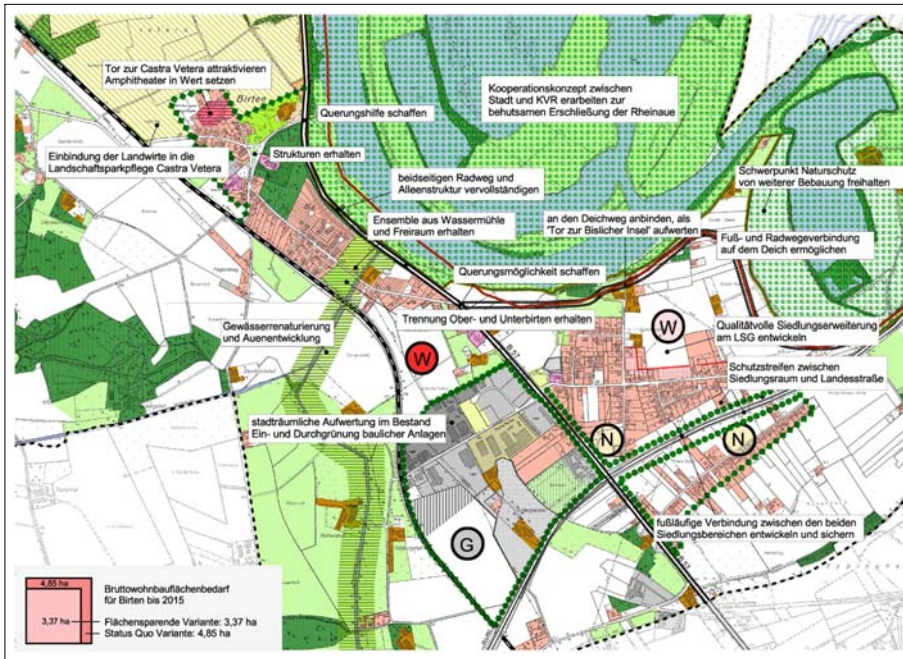


Abbildung 6.1-1: Projekte und Maßnahmen in Birten

#### • Handlungsfeld Wohnen

- von den beiden vorgeschlagenen Bereichen soll der westlich der B 57 vorrangig behandelt werden; Aufstellung eines Bebauungsplans.
- Im Ortsteil Unterbirten besteht östlich der B 57 erhebliches Nachverdichtungspotenzial. Der Bereich kann nicht über die B 57 erschlossen werden; für die Entwicklung des Gebietes ist ein Bebauungsplan sinnvoll.
- Südlich der L 460 kann in der vorhandenen Splittersiedlung an der Reinhardstraße ebenfalls eine Nachverdichtung erfolgen. Bei Interesse ist zu prüfen, ob in diesem, durch die L 460 und B 57 belasteten Bereich die Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur (Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe) realisierbar ist.
- In der Ortslage Winnenthal sollen weitere Wohnungsbauprojekte nur noch für den Eigenbedarf und zur Siedlungsarrondierung (z.B. Baulückenschließung) zugelassen werden.

- **Handlungsfeld Gewerbe**
  - Aufwertung des bestehenden Gewerbegebietes durch Begrünungsmaßnahmen (auf öffentlichen und privaten Flächen).
  - Erweiterung des Gewerbegebietes bis zur L 460; Neuordnung der Erschließung, Aufstellung eines Bebauungsplans.
  
- **Handlungsfeld Verkehr**
  - Schaffung einer Querungshilfe im Kreuzungsbereich von Heesweg und B 57.
  - Vervollständigung des Radweges an der B 57.
  - Schaffung einer Quermöglichkeit im Kreuzungsbereich der Straße Zur Wassermühle und der B 57.
  - Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen Reinhardstraße und Unterbirten.
  - Schaffung eines Fuß-/Radweges auf dem Deich. Anbindung des Siedlungsbereiches an den Deichweg.
  - Entwicklung von grünen Schutzstreifen zwischen den Siedlungsbereichen und der B 57 bzw. L460.
  
- **Handlungsfeld Freiraum**
  - Weiterentwicklung des Landschaftsparks 'Castra Vetera' und Einbindung in die 'Grüne Achse der Geschichte'.
  - Einbindung der Landwirte in die Landschaftsparkgestaltung.
  - Erarbeitung eines Konzeptes zur Attraktivierung und Nutzung des Amphitheaters / der Waldbühne (→ Landschaftsverband Rheinland).
  - Erhalt der landschaftlichen Trennung von Ober- und Unterbirten im Bereich der Mühle.
  - Renaturierung und Gestaltung des Winnenthaler Kanals.
  - Schaffung grüner Siedlungsränder als Schutzstreifen zur B 57 und L 460.
  - Vervollständigung der Alleepflanzung an der B 57.
  - Erarbeitung eines Kooperationskonzeptes zwischen der Stadt und dem KVR zur behutsamen Erschließung der Rheinaue.



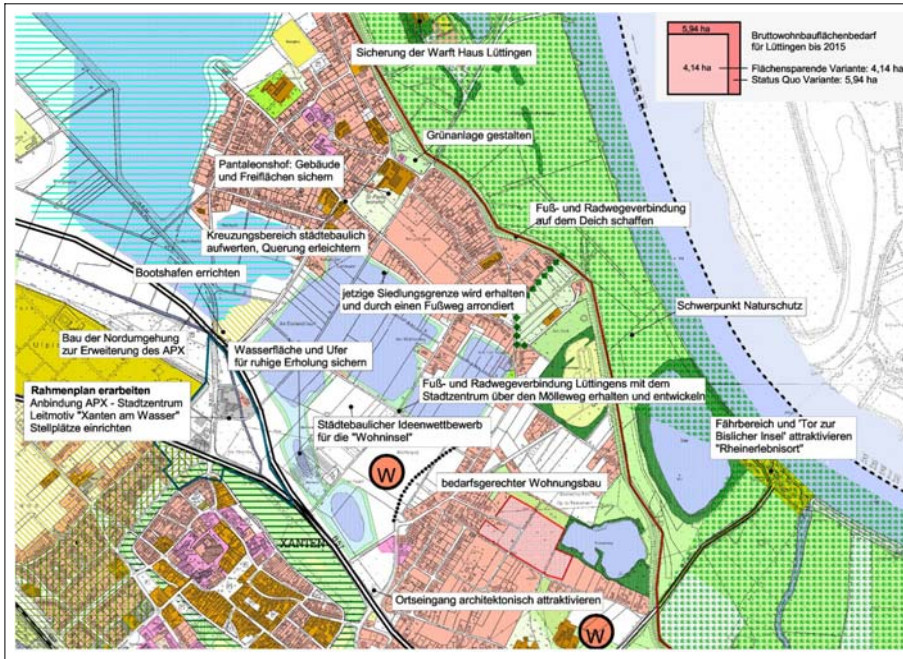


Abbildung 6.1-2: Projekte und Maßnahmen in Lüttingen und Beek

- **Handlungsfeld Wohnen**

- In Lüttingen
  - der Schwerpunkt liegt hier auf der Entwicklung des Lüttinger Feldes. Vorausgesetzt, die Auskiesung erfolgt wie beantragt, soll für die verbleibende Fläche ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und anschließend ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
- In Beek
  - Erweiterung des Siedlungsbereiches bis zur L 480 und Schaffung eines grünen Siedlungsrandes.

- **Handlungsfeld Gewerbe**

- Es soll geprüft werden, ob zur Verbesserung der Nahversorgung von Beek und Lüttingen im Kreuzungsbereich der Lüttinger Straße mit der B 57 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe stadtverträglich untergebracht werden können.
- Errichtung eines Bootshafens mit Fähranleger und Kiosk im Kreuzungsbereich von Salmstraße und Nordumgehung (B 57).

- **Handlungsfeld Verkehr**

- Die Nordumgehung schafft einen besseren und sicheren Anschluss der Salmstraße an die B 57.
- Aufwertung der Straßenräume im Bestand, insbes. Kreuzung Dr. Cornelius-Scholtenstraße und Salmstraße.
- Mit der Entwicklung des Lüttinger Feldes ist dort unter Einbeziehung der Verlängerung der Lüttinger Straße ein Verkehrskonzept zu entwickeln.

- Im Falle der Auskiesung des Lüttinger Feldes ist der Mülleweg als Fuß-/Radwegeverbindung zwischen der Kernstadt und Lüttingen zu erhalten.
  - Schaffung eines Fuß-/Radweges auf dem Deich und Anbindung an das örtliche Wegenetz.
- **Handlungsfeld Freiraum**
    - Vorausgesetzt, die Auskiesung des Lüttinger Feldes erfolgt, sollen die renaturierten Ufer für die ruhige Erholung der Bewohner gestaltet werden.

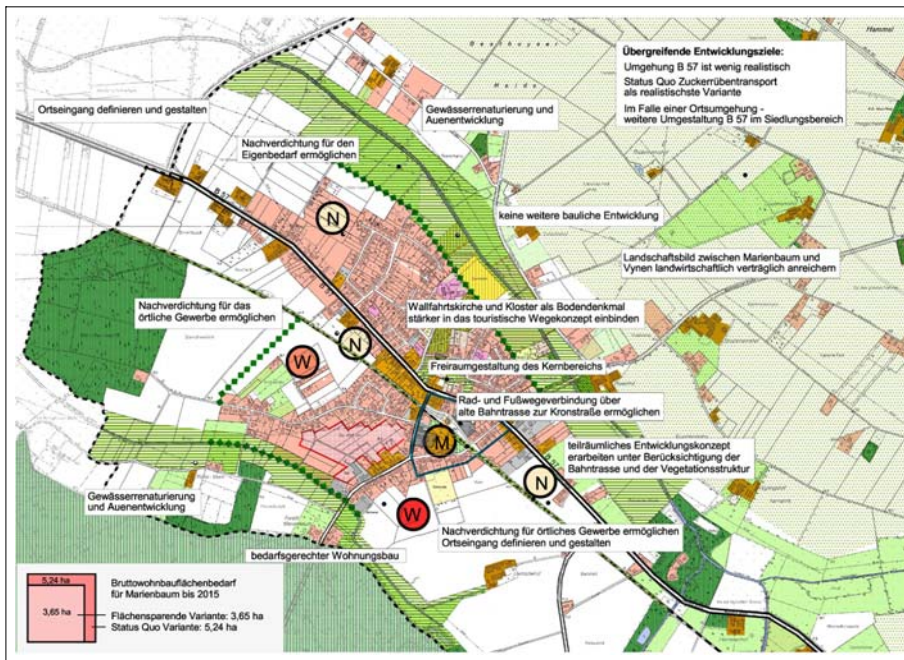


Abbildung 6.1-3: Projekte und Maßnahmen in Marienbaum

- **Handlungsfeld Wohnen**

- Das Konzept sieht westlich der B 57 im Norden und im Süden jeweils Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen vor.
- Im Bereich der Feldstraße sollen Nachverdichtungen für den Eigenbedarf aus Marienbaum ermöglicht werden.
- Das Areal um den Bahnhof birgt ein hohes Potenzial auch für Wohnen im Ortszentrum.

- **Handlungsfeld Gewerbe**

- Am südlichen Ortseingang von Marienbaum soll zwischen der B 57 und der Bahntrasse für örtliche Betriebe ein kleines Gewerbegebiet entwickelt werden. Hierbei ist besonders die Gestaltung / Begrünung am Ortseingang zu berücksichtigen.
- Ein Nachverdichtungsbereich für Gewerbe ist nördlich des Ortskerns zwischen der B 57 und der ehem. Bahntrasse möglich. Entsprechende Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsabsichten sollen von der Stadt planungs- und immissionsschutzrechtlich unterstützt werden.
- Der Bereich um den ehem. Bahnhof bietet viele Möglichkeiten – auch für gewerbliche Nutzungen. An der B 57 kann hier z.B. auch die Nahversorgung verbessert werden. Zusammen mit Investoren soll die Stadt hier ein Entwicklungskonzept erarbeiten.

- **Handlungsfeld Tourismus**

- Der 'Wallfahrtsort' und sein attraktives Umfeld soll besser in die Routenpläne aufgenommen werden.

- **Handlungsfeld Verkehr**

- Fuß- und Radwegeverbindung über die alte Bahntrasse zur Kronstraße erstellen.
- Bei der Konzepterarbeitung wurde kein direkter Handlungsbedarf für eine West- bzw. Ostumgehung der B 57 festgestellt.

- Bezüglich der mit dem Zuckerrübentransport verbundenen Verkehrsprobleme konnte im Entwicklungskonzept keine vertretbare und finanzierbare Entlastungsmaßnahme erarbeitet werden. Das Konzept benennt hier die Beibehaltung der bestehenden Situation als Aufgabe.
- **Handlungsfeld Freiraum**
  - Gewässerrenaturierung und Auenentwicklung im Bereich von Hohe Ley und Marienbaumer Graben (ggf. FNP-Änderung: keine bauliche Entwicklung).
  - Aufwertung des Landschaftsbildes zwischen Marienbaum und Vynen durch landwirtschaftsverträgliche Maßnahmen.
  - Verbesserung der Ortsrandgestaltung / Eingrünung

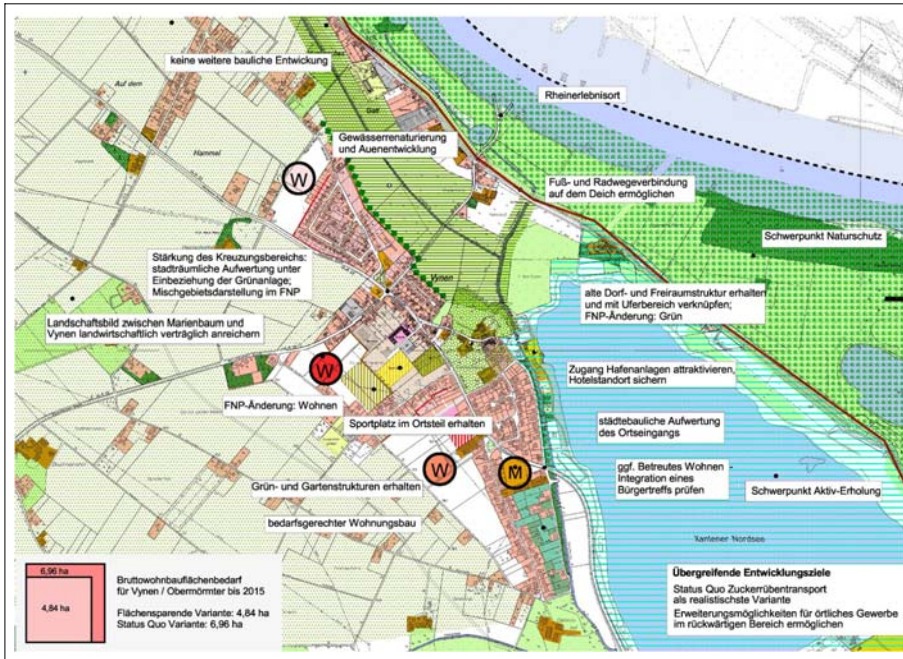


Abbildung 6.1-4: Projekte und Maßnahmen in Vynen



- **Handlungsfeld Wohnen**

- Von den drei möglichen Wohnbauverweiterungsflächen priorisiert das Entwicklungskonzept den zentrumsnahen Bereich am Sportplatz. Hierfür soll ein Bebauungsplan erstellt und die FNP-Darstellung (Sportplatz) angepasst werden.
- Die vorhandenen 'Splittersiedlungen' (Vynensches Gatt / Auf dem Hammel) sollen nicht erweitert werden.

- **Handlungsfeld Verkehr**

- Fuß- und Radwegverbindung auf dem Deich ermöglichen (bei Deichumgestaltung).
- Gestalterische Aufwertung des südlichen Ortseingangs an der K 32 und Verbesserung der Ausschilderung der Hafenzufahrt.

- **Handlungsfeld Freiraum**

- Gewässerrenaturierung und Auenentwicklung 'Vynsche Ley'.
- Erhalt und Schutz der dörflichen Freiraumstrukturen im Umfeld der Kirche. Änderung der FNP-Darstellung.
- Anreicherung des Landschaftsbildes zwischen Vynen und Marienbaum.

- **Handlungsfeld Tourismus**

- Zufahrt zum Hafen von der K 32 besser beschildern.



Abbildung 6.1-5: Eine Möglichkeit zur Verbesserung des südlichen Ortseingangs von Vynen

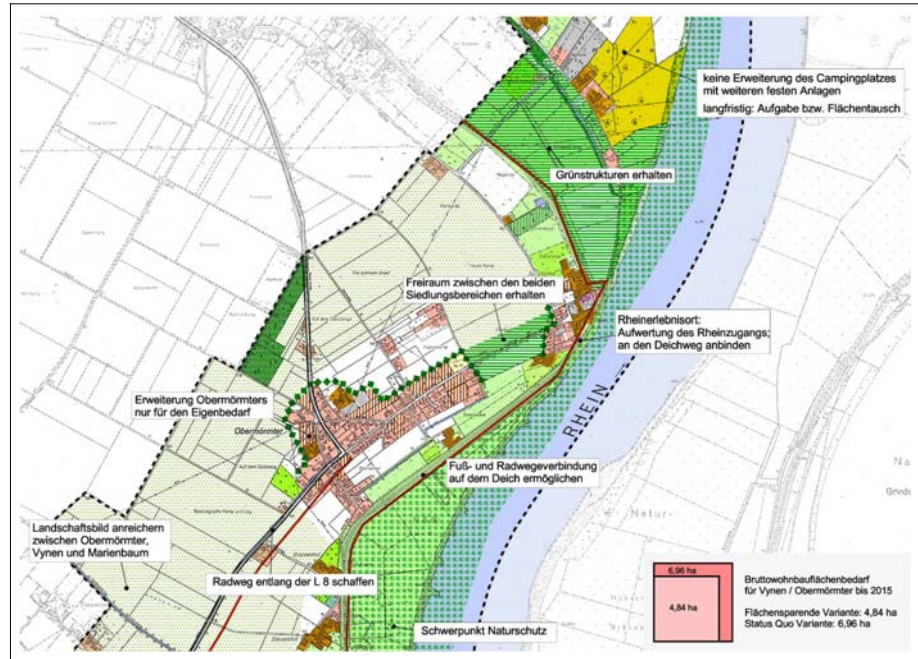


Abbildung 6.1-6: Projekte und Maßnahmen in Obermörnter

- **Handlungsfeld Wohnen**
  - Keine Ausweisung neuer Wohngebiete, Arrondierung im Bestand.
  
- **Handlungsfeld Verkehr**
  - Erstellung eines Radweges entlang der L 8.
  - Fuß- und Radwegeverbindung auf dem Deich ermöglichen (bei Deichausbau).
  
- **Handlungsfeld Freiraum**
  - Verbesserung der Ortsrandgestaltung.
  - Erhalt des Freiraums zwischen den beiden Ortsteilen.
  - Mittel- bis langfristige Verlegung der Campingplätze aus der Rhein-  
aue.



Abbildung 6.1-7: Projekte und Maßnahmen in Wardt

- **Handlungsfeld Wohnen**

- Keine Ausweisung neuer Wohngebiete westlich der Achse Vynscher Weg / Am Meerend.
- Wohnungsneubau nur für den Eigenbedarf in ortsbildverträglicher Architektur möglich.
- Umnutzung aufgelassener landwirtschaftlicher Gebäude / Hofanlagen für Wohnzwecke.
- Weiterer Wohnungsbau östlich der Achse Vynscher Weg / Am Meerend nur möglich, wenn die Auswirkungen auf den Verkehr hinreichend berücksichtigt sind.

- **Handlungsfeld Tourismus / FZX**

- Bei einer Erweiterung / Änderung touristischer Nutzungen sind die Auswirkungen auf den Verkehr zu berücksichtigen.
- Teilbereiche des Campingplatzes für Kurzurlauber nutzbar machen.

- **Handlungsfeld Freiraum**

- Sicherung der ortsbildprägenden innerörtlichen Grünflächen / Obstwiesen, um die dörfliche Struktur zu erhalten.
- Begrünung der Stellplätze am Ortseingang.



Abbildung 6.1-8:  
Mögliche Begrünung der großen Stellplatzflächen

• **Handlungsfeld Verkehr**

- Verbesserung der Kreuzungssituation Am Meerend / Strohweg. Es soll überprüft werden, ob dieser Bereich umgebaut werden kann, um die Verkehre, bezogen auf
  - Nibelungenbad / Südsee
  - Nordsee, Hafen, Campingplatz
  - 'Alt Wardt'

überschaubarer zu ordnen. Denkbar ist hier ein kleiner Kreisverkehr, der unter Flächeninanspruchnahme der östlichen Grünfläche / des Parkplatzes errichtet werden könnte.

- Eingrünung der großen Stellplatzanlagen.
- Fuß- und Radwegeverbindung auf dem Deich ermöglichen und Zugang zum Rhein schaffen.
- Die Brücke über den Wardter Kanal soll für die Bewohner geöffnet werden.



- Überprüfung, ob die Anlage eines Kreisverkehrs die Orientierung im Kreuzungsbereich Strohweg / Am Meerend verbessert und hier den „Ortseingang“ gestalterisch aufwertet.



Abbildung 6.1-9:  
Möglicher Kreisverkehr in Wardt



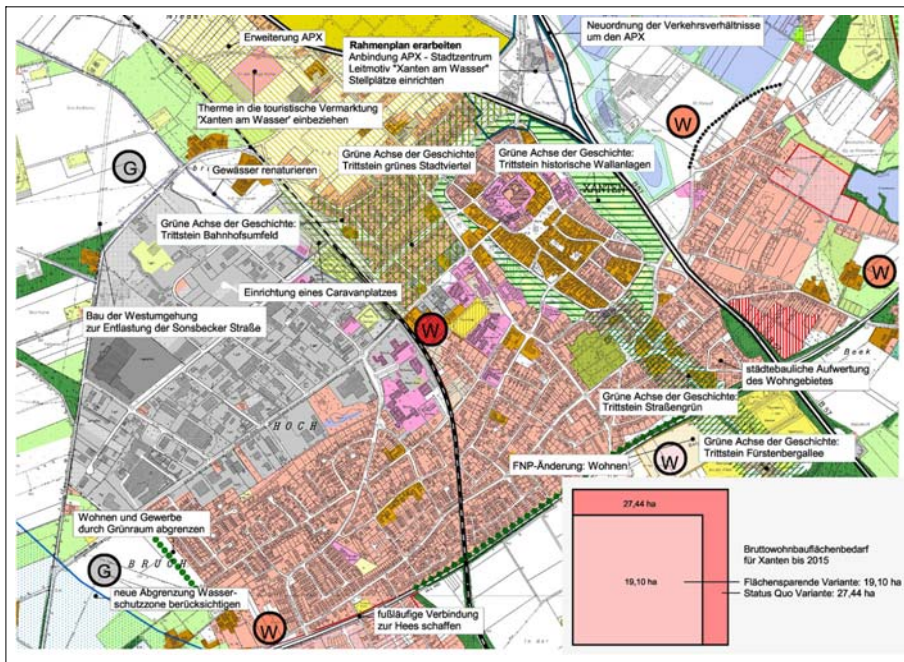


Abbildung 6.1-10: Projekte und Maßnahmen in Xanten und Hochbruch

- **Handlungsfeld Wohnen**

- Das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020 schlägt für den Siedlungsbereich Xanten / Hochbruch zwei Flächen als Schwerpunkte für die Wohnbauerweiterung vor: Lüttinger Feld, südlich der L 480. Änderung der FNP-Darstellung und Erarbeitung eines Bebauungsplans.
- Eine Nachverdichtung im Bestand soll auf einer Fläche westlich des Schulzentrums an der Poststraße erfolgen.
- Zur Arrondierung der vorhandenen Wohnsiedlung kann eine Fläche nördlich der L 480 im Umfeld der Straße 'Am Waymannshof' entwickelt werden.

- **Handlungsfeld Gewerbe**

- Die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen ist südlich der Sonsbecker Straße und östlich der zu errichtenden Westumgehung vorgesehen.

- **Handlungsfeld Verkehr**

- Bau der West- und Nordumgehung. Beide Maßnahmen sind planerisch vorbereitet.

- **Handlungsfeld Freiraum**

- Renaturierung der Xantische Ley
- Entwicklung der 'Grünen Achse der Geschichte' als attraktive Verbindung von APX und Castra Vetera.

- **Handlungsfeld Tourismus**

- Weitere Entwicklung des APX und des Regionalmuseums
- Erstellung eines Entwicklungsplans zur Verbesserung der Anbindung von APX und historischer Altstadt.

**Xanten – Zentrum**

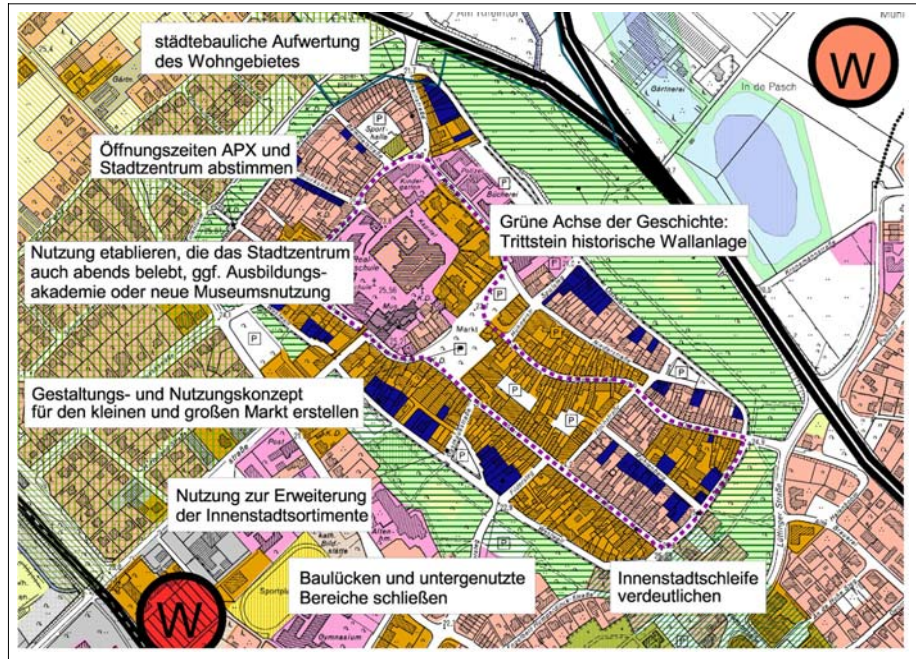


Abbildung 6.1-11: Projekte und Maßnahmen im Stadtzentrum

- **Handlungsfeld Wohnen**
  - Erstellung eines Konzeptes zur Baulückenschließung; Gespräche mit Eigentümern.
  - Attraktivierung des Bereichs um Rhein-, Bremmel- und Brückstraße.
  
- **Handlungsfeld Gewerbe**
  - Entwicklungs- und Gestaltungskonzept für eine 'Xanten Schleife' (Marsstraße, Südwall, Orkstraße/Scharnstraße) zur Attraktivierung des Einkaufsbereichs und Anbindung an die „Stadteingänge“, insbesondere in den Bereichen Rheintor und Klever Tor.
  - Umgestaltung des Marktes
  
- **Handlungsfeld Tourismus**
  - Vgl. Aussagen in Kapitel 6.2.

## 6.2 Gesamtstädtische Projekte

### 6.2.1 Grüne Achse der Geschichte, ein Grünzug zwischen APX und Castra Vetera

Die grüne Achse der Geschichte beinhaltet einen zu entwickelnden Grünzug, der unter Verwendung vorhandener Elemente bzw. noch zu realisierenden Maßnahmen die vier touristischen Hauptattraktionen dieses Bereichs miteinander verbindet:

- Archäologischer Park, Regionalmuseum, Therme
- Historische Altstadt / Dom
- Freizeitgebiet Nord- und Südsee (Hafen an der Südsee)
- Landschaftspark Castra Vetera

Die einzelnen Elemente dieses Grünzuges sind:

- das Bahnhofsumfeld, grünes Stadtviertel
- die historischen Wallanlagen
- Victorstraße und Fürstenberg-Allee



Abbildung 6.2-1: Grüne Achse der Geschichte, der verbindende Grünzug zwischen APX und Castra Vetera

#### Das Bahnhofsumfeld, grünes Stadtviertel

##### • Der Bahnhof

Am Bahnhof sollen die Gäste bereits durch eine zu gestaltende Hinweistafel (ggf. in Anlehnung an die Abbildung 6.2-1) auf die unterschiedlichen Attraktionen im näheren Umfeld und in der weiteren Umgebung hingewiesen werden. Die Schwerpunkte hierbei sollten sein: Archäologischer Park Xanten, Freizeitgebiet Nord- und Südsee, historische Altstadt / Dom, Grüne Achse der Geschichte. Auf diese touristischen Hauptpunkte sollten auch jeweils separate Hinweisschilder ausgerichtet sein, die die Gäste über die bereits vorhandenen bzw. im Rahmen der Umgestaltung noch zu erstellenden Fuß- und Radwege zu den Zielorten führen.

In dem Ausgangspunkt 'Bahnhof' sollte auch eine Fahrradausleihstation eingebunden werden.

Bei der Gestaltung dieses Bereichs, insbesondere des Bahndammes, sind die Optionen 'Bahnhaltapunkt APX' bzw. 'Rad- und Wanderweg Marienbaum' zu berücksichtigen.

#### Elemente des Grünzugs

##### • Grünes Stadtviertel

Der Siedlungsbereich zwischen Antonius- und Bahnhofsstraße besitzt bereits heute gute Ansätze einer Durchgrünung und strukturreichen Gestaltung der Freiflächen. Diese Basis kann für die weitere Entwicklung genutzt und weiter ausgebaut werden. Die Straße Hagenbusch ist bereits ein einladender, repräsentativer Eingang in die Stadt.

- **Gestaltung der historischen Wallanlagen**

Die ringförmig um die Stadt gelegenen Wallanlagen verdeutlichen als Bestandteil des ehemaligen Verteidigungssystems die Stadtstruktur von Xanten. Xanten ist trotz erheblicher Kriegszerstörungen dennoch eine der wenigen Städte, in denen Wallanlagen noch in diesem Umfang und in diesem Zustand erhalten geblieben und erfahrbar gemacht worden sind.

Die zukünftige Gestaltung der Wallanlagen sollte sich in Bezug auf die Wegeführung und die Pflanzenverwendung am historischen Zustand orientieren. Bei einer Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen von außerhalb auf die Stadtsilhouette nicht beeinträchtigt werden.

Wichtig ist zudem eine Funktionstrennung zwischen einzelnen Teilbereichen. Neben ruhigen Rückzugsräumen sollten Möglichkeiten zur aktiven Freizeitbeschäftigung sowie Kinderspielmöglichkeiten in die Konzeption einbezogen werden.

Der Erholungswert der Grünanlage wird mit der Neuordnung der Verkehrsverhältnisse um den APX weiter steigen. Im Zusammenhang mit der dadurch möglichen Erweiterung des APX ist ein besonderer Augenmerk auf die Gestaltung des Übergangs zwischen Innenstadt, den Wallanlagen und dem APX zu legen.

Hinzuweisen ist noch auf die zukünftige Entwicklung des Lüttinger Feldes. Bei Umsetzung der vorgesehenen Planung würde einerseits mit den entstehenden Wasserflächen im direkten Anschluss an die nördlichen Wallanlagen ein weiterer Attraktivitätsfaktor für die ruhige Erholung entstehen. Andererseits ist die Wasserfläche ein Garant für den 'Erhalt der freien Sicht auf die Stadt' aus der Ferne.

- **Verbindung Innenstadt / Castra Vetera**

Die Victorstraße als wichtige Verbindungsachse zwischen historischer Innenstadt und Wallanlagen sowie dem zukünftigem Landschaftspark Castra Vetera bedarf einer gestalterischen Aufwertung. Die Fahrbahn ist deutlich von separaten Rad- und Fußwegen abzutrennen. Im Straßenseitenbereich sollten nicht erforderliche Versiegelungen aufgenommen und begrünt werden. Der Straßenraum ist durchgängig mit Bäumen zu bepflanzen, um somit eine deutlichere Richtungsbetonung zu erreichen.

Der Kreuzungsbereich zwischen Victor- und Gelderner Straße sollte in die Gestaltung einbezogen werden, um ein sicheres Überqueren dieser stark frequentierten Straße zu ermöglichen.

Im Bereich der Victorstraße und der Straße Fürstenberg sind diverse historische Einzelelemente /-aspekte vorhanden, die ggf. in diese Grünverbindung einbezogen werden können.

Über die Straße Fürstenberg ist eine Verlängerung der Grün-Verbindung bis zum geplanten Landschaftspark herzustellen. Die Straßenseitenräume sind bereits heute stark begrünt, teilweise verläuft der Weg sogar durch kleinere Waldbestände. Der Baum- und Gehölzbestand muss dementsprechend nur noch in wenigen Bereichen ergänzt werden. Die Ergänzung sollte so erfolgen, dass die Blickbeziehungen zu den angrenzenden Bereichen, insbesondere auf die Hees und den Fürstenberg, erhalten bleiben. Im Verlauf des Weges sind Ruhezone einzuplanen, damit die Verbindung zwischen Innenstadt und Landschaftspark auch von Fußgängern bequem bewältigt werden kann.



**CASTRO & HINZEN**  
STADT- UND UMWELTPLANUNG

