



Stadt Werdohl

Städtebauliches Entwicklungskonzept im Rahmen des Stadtumbau West



Auftraggeber:

oln starker stock house

Stadt Werdohl Goethestraße 51 58791 Werdohl

Auftragnehmer:

plan Clokal Raumplanung · Forschung · Frojekte

Bovermannstraße 8 44141 Dortmund

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Alfred Körbel Dipl.-Ing. Sandra Sieg

Dipl.-Ing. Julia Anneke Kunz

Mit Cand.-Ing. Matthias Schneiders

Kapitel 2.3 Wirtschaft:

sbp –

Sozioökonomische Planung

und Beratung, Semperstraße 38 45138 Essen

Dipl.-Volkswirt Michael Krüger

Es sei darauf hingewiesen, dass in diesem Gutachten ausschließlich die Ausdrucksform des generischen Maskulinums verwendet wird. Die getroffenen Aussagen gelten selbstverständlich für Frauen und Männer gleichermaßen.

INHALTSVERZEICHNIS

Inh	altsvei	zeichnis	
Ab	bildun	gsverzeichnis	
1	Einlei	itung	1
	1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
	1.2	Vorgehensweise und Zielsetzung	5
TEII	LA-G	GESAMTSTÄDTISCHE BETRACHTUNG	
2	Situa	tionsanalyse	9
	2.1	Lage und Stadtstruktur	9
	2.2	Bevölkerung	13
	2.3	Wirtschaft	27
	2.4	Verkehr	35
	2.5	Wohnen	39
	2.6	Infrastruktur und Versorgung	49
	2.7	Freiraum und Freizeit	55
3	Ablei	tung von räumlichen Schwerpunkten des Stadtumbaus	57
	3.1	Vorgehensweise zur Steckbriefanalyse	57
	3.2	Ausgewählte Steckbriefe	73
1	ماما7	des Stadtumbaus in Werdohl	101

TEIL B – TEILRÄUMLICHE BETRACHTUNG

5	Vertie	fte Analy	se und Konzept: Umbaugebiet Utterlingsen Stadtmitte	105			
	5.1	Auswał	nl des Stadtumbaugebietes und Gebietsabgrenzung	106			
	5.2	Teilrau	Teilraum Untere Innenstadt				
	5.3	Teilrau	m Bahnhofsumfeld Nordheller Weg Altenaer Straße	121			
	5.4	Teilrau	m Ütterlingsen Schlacht Kalkofen	131			
	5.5	Entwick	Entwicklungskonzept				
		5.5.1	Maßnahmenkonzept	143			
		5.5.2	Impulsprojekte im Stadtumbaugebiet	177			
		5.5.3	Umsetzungsprozess	193			
Que	llenver	zeichnis_		197			

TEIL C - ANHANG

Steckbriefe



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage Werdohls im Märkischen Kreis	9
Abbildung 2: Luftbild Werdohl	10
Abbildung 3: Werdohl und seine Ortsteile	11
Abbildung 4: Fläche nach Nutzungsarten zum 31.12.2007	12
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Werdohl	14
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im interkommunalen Vergleich (2000 – 2007)	15
Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1980 – 2007	16
Abbildung 8: Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung 1980 – 2007	16
Abbildung 9: Altersstruktur im Vergleich zum 31.12.2007	17
Abbildung 10: Altersstruktur auf Ortsteilebene zum 1.1.2008	18
Abbildung 11: Ausländeranteile auf Ortsteilebene zum 1.1.2008	19
Abbildung 12: Bevölkerungsprognose des LDS 2005 – 2025	21
Abbildung 13: Bevölkerungsprognose Werdohl 2007 – 2025	22
Abbildung 14: Bevölkerungspyramide 2007 / 2025	23
Abbildung 15: Relative Veränderung der Altersstruktur in den Jahren 2007 – 2025	24
Abbildung 16: Absolute Veränderung der Altersklassen in den Jahren 2007 – 2025	25
Abbildung 17: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in Werdohl (Arbeitsort) 1998 bis 2006	29
Abbildung 18: Struktur und Umfang der sozialversicherungs- pflichtigen Beschäftigung (Arbeitsort) in Werdohl nach Wirtschaftsabschnitten 1998 bis 2006	30



Abbildung 19:	Struktur der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung (Arbeitsort) in Werdohl und übergeordneten Gebietskörperschaften nach Wirtschaftsbereichen 2006	31
Abbildung 20:	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (Arbeitsort) je 1.000 EW in Werdohl und übergeordneten Gebietskörperschaften 2006	32
Abbildung 21:	Gegenüberstellung der sv-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Werdohl und der sv-pflichtig Beschäftigten am Wohnort Werdohl mit Ausweisung der Pendlersalden – 2006	33
Abbildung 22:	Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Werdohl 1997 bis 2007 (jeweils 31.12.)	34
Abbildung 23:	Klassifiziertes Straßennetz der Stadt Werdohl	36
Abbildung 24:	Wohnungsbestand der Stadt Werdohl im Jahr 2006	39
Abbildung 25:	Baufertigstellungen von Wohneinheiten 1995 – 2006	40
Abbildung 26:	Wohnungsbestände der vier größten Wohnungsunternehmen	42
Abbildung 27:	Sozialmietwohnungsbestände in Werdohl	43
Abbildung 28:	Kinder- und Jugendeinrichtungen in Werdohl	50
Abbildung 29:	Ziele des Stadtumbaus in Werdohl	103

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Nachdem nach der Wiedervereinigung der Wohnungsleerstand, die Perforation der Innenstädte und der Abriss ganzer Wohnblöcke für die Städte der neuen Bundesländer diskutiert wurden, rücken nun zunehmend auch Städte in Westdeutschland durch demografische Veränderungen und den wirtschaftsstrukturellen Wandel in den Fokus: Demografische Entwicklungen im Sinne eines quantitativen Rückgangs der Bevölkerung und einer strukturellen Wandlung der Altersgruppen und Nationalitäten in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensentwürfe prägen zunehmend das Bild. Der demografische Wandel – im Sinne des viel zitierten "weniger", "älter" und "bunter" – wird wesentlich das Zusammenleben in der Stadt verändern.

Auch in Folge wirtschaftsstruktureller Veränderungen z.B. in Form von abnehmenden Arbeitsplatzzahlen, sich verändernden Betriebsstrukturen, Branchen und Flächennachfragen ergeben sich neue Herausforderungen für die Stadtentwicklung.

Die Auswirkungen auf die Städte und Gemeinden finden ihren Ausdruck u.a. in einer spürbaren Nachfrageveränderung im Wohnungsbestand und -neubau, bei Konsumgütern und Gewerbeflächen, aber auch in partiell unterausgelasteten Infrastruktureinrichtungen sowie in einer sich verschärfenden sozialräumlichen Segregation. Sichtbares Zeichen der Veränderungen im Stadtbild sind zunehmende Leerstände von Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Infrastruktureinrichtungen, entstehende Brachflächen und zumeist Defizite am Gebäudebestand sowie im öffentlichen Raum.

Der Strukturwandel und der demografische Wandel kennzeichnen – wie viele Kommunen in Südwestfalen – auch die Situation Werdohls. Von 1997 bis 2007 hat die Stadt nach Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Sta-

Auswirkungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels

Veränderungsprozesse in Werdohl tistik NRW insgesamt 2452 Einwohner verloren. Dies entspricht einem Rückgang von rund 11 %. Während der natürliche Saldo in der Vergangenheit um Null schwankte, wies der wanderungsbedingte Saldo eine deutliche Negativentwicklung auf. In den Jahren 2002 – 2007 musste Werdohl einen durchschnittlichen Verlust von 246 Einwohnern pro Jahr hinnehmen. Im gleichen Zeitraum gingen aufgrund des wirtschaftsstrukturellen Wandels rund 10 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze verloren.

Der Märkische Kreis gehört nach LDS-Prognosen für den Zeitraum von 2005 – 2025 mit minus 11.7 % hinter Gelsenkirchen, Hagen, dem Hochsauerlandkreis und Remscheid zu den am deutlichsten schrumpfenden Regionen im Land Nordrhein-Westfalen. Neue Bevölkerungsvorausberechnungen des LDS NRW weisen darauf hin, dass sich für die Stadt Werdohl im Prognosezeitraum 2007 – 2025 je nach Prognosevariante ein weiterer Rückgang der Bevölkerung um 8 % bis 31 % ergeben wird.

Die Auswirkungen der demografischen Veränderungen und des wirtschaftsstrukturellen Wandels auf die Stadtstruktur sind bereits heute z.B. in Form von Wohnungs- und Gewerbeleerständen oder in Leerständen bzw. Mindernutzungen von Infrastruktureinrichtungen ersichtlich. Hinzu kommen oftmals verstärkte sozialräumliche Polarisierungstendenzen. Städtische Funktionsverluste und eine zunehmende "Fragmentierung" städtischer Strukturen prägen das Bild der Stadt.

Räumlich differenzierte Veränderungsprozesse Ein besonderes Merkmal der Strukturveränderungen ist die Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung, gepaart mit einer Dynamik dieser Veränderungsprozesse. Es sind somit nicht alle Teile des Landes, der Regionen und der Kommunen gleichermaßen betroffen – meist verdichten sich diese in bestimmten Standorten oder Stadtquartieren und verstärken sich gegenseitig. Diese Prozesse werden in einzelnen Gebieten der Stadt Werdohl bereits heute deutlich. Siedlungsstrukturelle Problemlagen ergeben sich in gemischt genutzten zentralen Lagen sowie Wohnquartieren der 1950er bis 70er Jahre und

in gewerblich genutzten Standorten mit teilweise altindustrieller Prägung in den Tallagen der Lenne.

Vor dem Hintergrund der begrenzten Haushaltsmittel ist es notwendig, solche städtischen Bereiche zu definieren, auf die in Zukunft das Hauptaugenmerk gelegt und in denen die finanziellen wie auch personellen Ressourcen konzentriert werden sollen – mit der Zielsetzung, größeren städtebaulichen, wirtschaftlichen wie auch sozialen Problemlagen entgegenzuwirken. Um dieses Ziel zu erreichen und die zukünftigen Herausforderungen zu meistern, werden Fragen der Qualität mehr denn je in den Vordergrund der Diskussion rücken müssen – die Qualität des Wohnstandortes, des Wohnumfeldes, der Versorgungsangebote, des Zusammenlebens und des Wirtschaftsstandortes.

Zukünftige Bedeutung qualitativer Aspekte

Öffentliche Investitionen spielen dabei nach wie vor eine wichtige Rolle, insbesondere als Impulsgeber für nachfolgende private Investitionen und privates Engagement, die besonders gefördert werden sollen. Die Städtebauförderung des Bundes und des Landes leistet dabei wichtige Unterstützung für die Kommunen zur Entwicklung nachhaltig funktionsfähiger städtebaulicher Strukturen und bedarfsgerechter Wohn- und Lebensqualitäten in städtischen Quartieren.

Bedeutung öffentlicher Investitionen und Unterstützung durch die Städtebauförderung

Nach der Auflage des Forschungsfeldes "Stadtumbau West" im Jahr 2002 seitens des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde 2004 das Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau West eingerichtet. Im Vordergrund der Konzeption zum Stadtumbau West steht die Anpassung der Stadtstrukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebiete als Antwort auf die Herausforderungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels. Ebenfalls in 2004 wurde im Zuge des Europarechtsanpassungsgesetzes der Stadtumbau erstmalig als Legaldefinition im besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuch verankert (§§ 171 a-d BauGB):

Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau West

Gesetzliche Grundlagen

Stadtumbau soll insbesondere dazu beitragen,

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt zu verbessern,
- innerstädtische Bereiche zu stärken,
- nicht mehr bedarfsgerechte Anlagen umzunutzen oder rück zu bauen,
- innerstädtische Altbaubestände zu erhalten,
- freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zuzuführen,
- sowie die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung anzupassen.

Die Regelungen haben des Weiteren zum Inhalt, dass ein Stadtumbaugebiet, in dem zukünftig Stadtumbaumaßnahmen zur Begegnung städtebaulicher Funktionsverluste durchgeführt werden sollen, erst festgelegt werden kann, wenn "[...] ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept [vorliegt], in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Abs. 3) im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind" (§ 171b BauGB). Voraussetzung für eine Förderung ist eine verbindliche Festlegung des Gebietes und ein Städtebauliches Entwicklungskonzept.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das Konzept

- ist Fördervoraussetzung im Rahmen der Städtebauförderung und
- dient als Grundlage und Leitlinie für ein zielorientiertes Vorgehen und das zukünftige Handeln der Politik und Verwaltung im Stadtumbauprozess.

Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist es, im Stadtgebiet Ortslagen zu identifizieren, die zukünftig im Fokus des Stadtumbaus stehen werden. Für diese Gebiete gilt es, Handlungsfelder, Zielsetzungen und Maßnahmen darzustellen, die geeignet sind, die vorhandenen Defizite zu beheben und die bestehenden Qualitäten des Wohn-, Dienstleistungs- und Wirtschaftsstandortes zu stärken.

Eine Stadtentwicklung ohne Bevölkerungswachstum eröffnet neue Perspektiven und Chancen, die durch eine integrierte Strategie des "Umbaus" und der "Aufwertung" genutzt werden können. Es wird vor allem darum gehen, die endogenen Potenziale der Stadt für die anstehenden Entwicklungs- und Umbauprozesse zu identifizieren und zu mobilisieren.

1.2 Vorgehen und Erarbeitungsprozess

Bearbeitungsschritte

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde im Zeitraum zwischen Januar und Dezember 2008 erarbeitet. Die Erstellung vollzog sich in mehreren Schritten. Zuerst wurden verschiedene Themenbereiche, die durch demografische und wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen beeinflusst werden und sich auf die Stadtstruktur auswirken können, in die Analyse der gesamtstädtischen Ausgangslage einbezogen. Zudem wurden bereits vorliegende Planungen und Konzeptionen sektoral im Hinblick auf den Stadtumbau analysiert (Kapitel 2). Um insbesondere die wirtschaftsstrukturelle Situation adäquat zu eruieren wird parallel zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept ein Wirtschaftskonzept erarbeitet:

 Wirtschaftsstrukturanalyse und Wirtschaftskonzept sbp - Sozioökonomische Beratung und Planung, Essen

Die Ausführungen zur wirtschaftsstrukturellen Situation Werdohls in diesem Entwicklungskonzept wurden von sbp erstellt.

Parallel zur Analyse der Ausgangslage erfolgte eine Erhebung der kleinräumigen Stadtstruktur als Ergebnis der Ortsbegehungen. Die räumlich-funktional abgegrenzten Ortslagen wurden in einem zweiphasigen Filterprozess in gebietsbezogenen Steckbriefen bewertet, um im Endergebnis räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus anhand stadtumbaurelevanter Kriterien zu identifizieren und begründet abzuleiten (Kapitel 3). Des Weiteren wurden auf Basis der Analyse Leitlinien und Handlungsfelder für den Werdohler Stadtumbau definiert (Kapitel 4).

Zweiphasiger Filterprozess zur Auswahl der Gebiete

Auf Grundlage des definierten Stadtumbaugebietes erfolgte eine vertiefte Analyse der Teilräume des Stadtumbaugebietes, indem spezifische Defizite und Potenziale der Standorte textlich und in Plänen herausgearbeitet wurden (Kapitel 5.1–5.4). Die vertiefte Analyse basiert auf örtlichen Bestandsaufnahmen im Frühling 2008 und ergänzenden Ortsbegehungen im Herbst 2008 sowie Expertengesprächen.

Konzepterarbeitung

Aufbauend auf der vertieften Stärken-Schwächen-Analyse wurde in einem nächsten Schritt das Entwicklungskonzept erarbeitet, welches Projekte und Maßnahmen definiert, die einen Beitrag zur Aufwertung des gesamten Gebietes leisten können (Kapitel 5). Die Ergebnisse sind in Form einer Projektliste sowie Konzeptplänen dokumentiert. Zuletzt erfolgte eine Zusammenschau von bedeutenden Impulsprojekten und Empfehlungen zum Umsetzungsprozess.

Kooperativer Erarbeitungsprozess

Projektbegleitender Arbeitskreis Entsprechend dem Anliegen des Stadtumbauprozesses, die Aufstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in einen kooperativ angelegten Prozess einzubinden, wurden seit Beginn des Erarbeitungsprozesses im Januar 2008 die Verwaltung, die politischen Vertreter sowie weitere relevante Stadtumbauakteure durch die Gründung eines breit angelegten, projektbegleitenden Arbeitskreises beteiligt: Es waren Vertreter der größeren Wohnungsunternehmen, des Stadtmarketingvereins Natürlich Werdohl e.V., der Werdohl Marketing GmbH, des Quartiersmanagements Ütterlingsen, der SIHK zu Hagen und der örtlichen Kreditwirtschaft sowie ressortübergreifend Vertreter der Stadtverwaltung und politische Vertreter regelmäßig anwesend.



Die Erarbeitung des Konzeptes wurde mit den Arbeitskreismitgliedern rückgekoppelt und diskutiert. Gleichzeitig diente der Arbeitskreis dem aktuellen Informationsaustausch. Er brachte das know-how der Akteure zusammen und beriet bzw. diskutierte über Stärken und Schwächen bestimmter Ortslagen, Handlungsfelder im Stadtumbau sowie Stadtumbaumaßnahmen. Die in diesem Teilnehmerkreis angeregten und diskutierten Ideen für die Entwicklung der Stadt wurden auf ihre Relevanz im Rahmen des Stadtumbaus und ihre Verortung im identifizierten Stadtumbaugebiet geprüft. Stadtumbaurelevante Ideen wurden konkretisiert und in das Maßnahmenkonzept aufgenommen.

Die politischen Vertreter wurden über Vorlagen zu Sitzungen des Hauptausschusses sowie des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses über das Vorhaben informiert. Mit der Ratssitzung im Dezember 2008 erging ein Beschluss zur Gebietsabgrenzung und zum Konzept.

Kontinuierliche Information und Abstimmung

Zur kontinuierlichen Abstimmung zwischen den Gutachtern und den für das Projekt zuständigen Planern der Stadt Werdohl fanden zudem mehrere – teilweise auch fachbereichs- übergreifende – Abstimmungstermine statt. Im Zuge des Erarbeitungsprozesses wurden ebenfalls Gespräche mit der Bezirksregierung Arnsberg sowie dem Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW und Schlüsselakteuren geführt.

Zusätzlich wurde für das Projekt eine Mailadresse eingerichtet und im Arbeitskreis sowie auf den Internetseiten der Stadt Werdohl über diese Form der Beteiligung informiert.

Eine intensivere Beteiligung der Öffentlichkeit sowie ansässiger Unternehmen und Eigentümer auf kleinräumiger Ebene ist im Zuge der Konkretisierung und Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen geplant.



Teil A

Gesamtstädtische Betrachtung

2 Situationsanalyse

2.1 Lage und Stadtstruktur

Werdohl ist eine kreisangehörige Stadt des Märkischen Kreises und gehört dem Regierungsbezirk Arnsberg an. Direkte Nachbarkommunen Werdohls sind Neuenrade und Plettenberg im Osten, Altena und Lüdenscheid im Westen sowie Herscheid im Süden (siehe Abbildung 1).

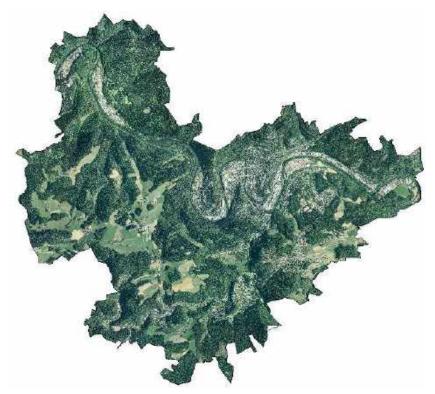
Abbildung 1: Lage Werdohls im Märkischen Kreis



Quelle: Eigene Darstellung

Werdohl ist eine industriell geprägte Stadt an den Ufern der mäandrierenden Lenne und der Verse im Märkischen Sauerland. Die bewaldete Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert. Die Höhen und die Täler der beiden Flüsse prägen maßgeblich das Stadtbild Werdohls. Die Kommune erstreckt sich auf einer Fläche von rund 33 qkm.





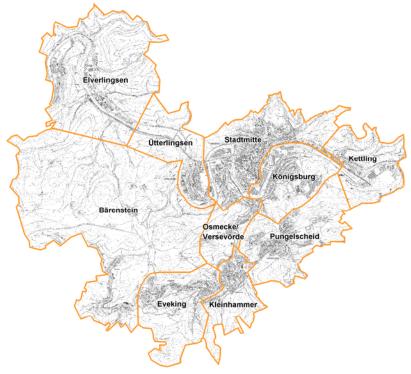
Quelle: Märkischer Kreis 2008

Die Siedlungsentwicklung konzentrierte sich zunächst größtenteils auf die topographisch günstigeren Tallagen entlang der Lenne und der Verse. Den Siedlungsschwerpunkt bilden die Ortsteile Stadtmitte und Ütterlingsen im Bereich der mäandrierenden Lenne. Der Ortsteil Ütterlingsen übernimmt die Funktion eines bedeutenden, innenstadtnahen Wohnstandortes. Der Ortsteil Stadtmitte fungiert als Hauptgeschäftsbereich und Wohnstandort. Richtung Süden erstreckt sich ein Siedlungsband entlang der Verse – bestehend aus den Ortslagen Osmecke / Versevörde, Kleinhammer, Eveking und Bärenstein. Während im Tal der Verse eine Gemengelage aus

Nutzungsverteilung

Wohnen und Gewerbe dominiert, sind die Hanglagen durch Wohnnutzung geprägt. Die in Randlage befindlichen Ortsteile Elverlingsen im Norden und Kettling im Osten sind durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Der Ortsteil Pungelscheid – an der Grenze zu Plettenberg gelegen – dient vorwiegend dem Wohnen. Die Königsburg stellt einen weiteren wichtigen Arbeits- und Wohnstandort an der Lenne dar (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Werdohl und seine Ortsteile



Quelle: Eigene Darstellung

Gemessen an der gesamten Stadtgebietsfläche weist Werdohl eine Bevölkerungsdichte von 589 EW / qkm im Jahr 2007 auf und liegt damit deutlich über der Bevölkerungsdichte des Märkischen Kreises (417 EW / qkm) und des Landes NRW (528 EW / qkm). Auch die Siedlungs- und Verkehrsdichte (Bevölkerungsdichte bezogen auf die besiedelte Fläche) bewegt sich mit 2822 EW / qkm auf einem hohen Niveau. Hier liegen die Werte des Märkischen Kreises bei 2503 EW / qkm und des Landes bei 2392 EW / qkm (vgl. Märkischer Kreis 2007b: 5).

Hohe Bevölkerungsdichte von 589 EW / qkm

Hoher Waldflächenanteil von 58.5 %

Bezüglich der Flächennutzung ist in Werdohl der besonders hohe Anteil der Waldflächen mit 58.5 % prägend (siehe Abbildung 4). Der Anteil der Gebäude-, Frei- und Betriebsflächen liegt etwas über dem Niveau des Landes NRW. Im Vergleich zum Jahr 1996 haben sich in Werdohl die Flächennutzungen kaum verändert. Betrachtet man die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen des Landes NRW von 1996 – 2007 im Verhältnis zur Stadt Werdohl kann von einer deutlich abgekoppelten Entwicklung gesprochen werden. In der Stadt hat eine deutlich unterdurchschnittliche Entwicklung stattgefunden (vgl. LDS NRW 2008). Sicherlich ist dies auch durch die topografischen Gegebenheiten bedingt.

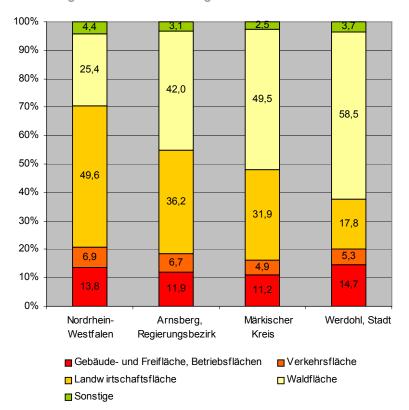


Abbildung 4: Fläche nach Nutzungsarten zum 31.12.2007 in Prozent

Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

2.2 Bevölkerung

Die Struktur und Entwicklung der Bevölkerung in der Vergangenheit dienen als Basis zur Abschätzung der zukünftigen Entwicklung. Die Struktur beschreibt die altersstrukturelle Zusammensetzung und auch das Verhältnis der deutschen zur nicht-deutschen Bevölkerung. Die Entwicklung der Bevölkerung wird durch die natürliche Entwicklung und die wanderungsbedingte Dimension bestimmt.

Insgesamt wird in Deutschland von einer Entwicklung ausgegangen, die mit den Schlagworten "weniger, älter, bunter" beschrieben werden kann. Dieser demografische Wandel hat sich in der Vergangenheit bereits angekündigt und wird in den nächsten Jahren deutlicher spürbar werden. Zudem treten diese Entwicklungen in den Regionen und Kommunen räumlich differenziert auf. Auch intrakommunal schlägt sich dieser Prozess nieder. Neben wachsenden Ortslagen mit z.B. einem hohen Kinderanteil gibt es Räume, in denen sich ältere Bevölkerungsgruppen, Migranten oder sozial Schwächere konzentrieren oder die besonders von Bevölkerungsrückgängen betroffen sind. Diese Gebiete sehen sich besonderen Herausforderungen ausgesetzt.

All diese Entwicklungsprozesse haben Auswirkungen auf nahezu alle relevanten Handlungsfelder einer Stadt: u.a. auf das Arbeitskräftepotenzial, den Wohnungsmarkt, den Baulandbedarf oder den Infrastrukturbedarf.

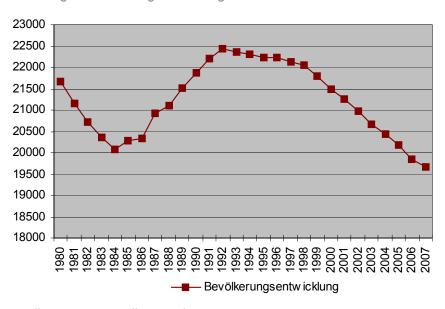
Bevölkerungsstand und -struktur

Bis zu Beginn der Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts war die Stadt Werdohl eine kleine ländliche Gemeinde. Im Jahr 1858 zählte die Kommune gerade einmal 1801 Einwohner. Mit der Fertigstellung der Ruhr-Sieg-Bahn im Jahr 1861 wurde Werdohl zunehmend interessanter für Industriebetriebe. Dementsprechend stieg auch die Bevölkerungszahl: 1905 wohnten bereits 8.593 Bürger in der Gemeinde (vgl. Stadt Werdohl 2005: 6). Anfang der 1970er Jahre erreichte die Bevölkerung einen Höchststand von über 24.000. Danach

Demografischer Wandel wird deutlich spürbar

Entwicklungsgeschichtlicher Hintergrund Bevölkerungsrückgang von rund 13.7 % zwischen 1993 und 2007 fielen die Einwohnerzahlen wieder, um im Zuge der Wiedervereinigung und der dadurch bedingten Zuwanderungswelle aus den osteuropäischen Staaten kurzzeitig wieder zu steigen. Seit 1993 schrumpft die Bevölkerung Werdohls. Von 1993 – 2007 hat die Stadt nach Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW insgesamt 2686 Einwohner verloren. Dies entspricht einem Rückgang von rund 13.7 %. Zum 1.1.2008 lebten 19.670 Einwohner in der Stadt (vgl. LDS NRW 2008).

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Werdohl



Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

Auch im interkommunalen Vergleich wird deutlich, dass die Stadt Werdohl – neben der Stadt Altena – die stärksten Einwohnerverluste im gesamten Märkischen Kreis zu verzeichnen hat. Zwischen den Jahren 2000 und 2007 verlor Werdohl 9.1% seiner Bevölkerung (siehe Abbildung 6). Auffällig ist, dass alle Kommunen im Märkischen Kreis im Erhebungszeitraum Bevölkerungsverluste hinnehmen mussten.

Werdohl verzeichnet im interkommunalen Vergleich nach Altena die stärksten Einwohnerverluste



Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im interkommunalen Vergleich (2000 – 2007)

Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW

Bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 1980 – 2007 (siehe Abbildung 7) lässt sich tendenziell ein Rückgang der Geburtenrate ablesen. Der natürliche Saldo schwankt über die Jahre um Null. Ausschlaggebend für die negative Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Werdohl ist allerdings die Entwicklung der Fort- und Zuzüge. Seit den 1990er Jahren sinken die Zuzüge nach Werdohl stetig, während auf der anderen Seite die Fortzüge einen konstant hohen Wert von um die 900 Einwohner pro Jahr aufweisen. Entsprechend dieser Entwicklung ist der Wanderungssaldo seit dem Jahr 1996 negativ und hat sich in den vergangenen Jahren tendenziell verschärft (siehe Abbildung 8).

Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung trägt maßgeblich zum Bevölkerungsverlust bei

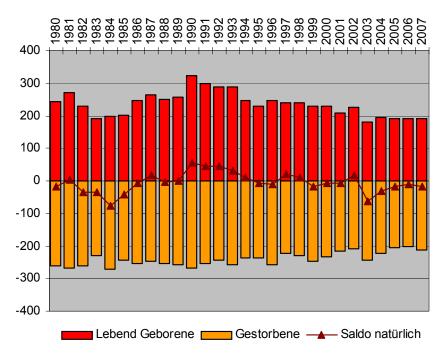


Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1980 – 2007

Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

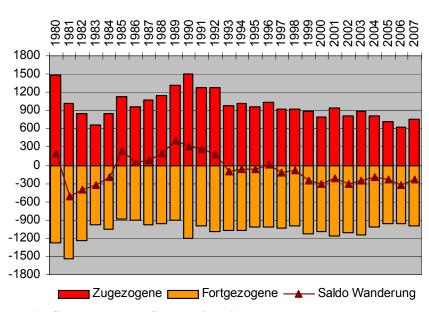


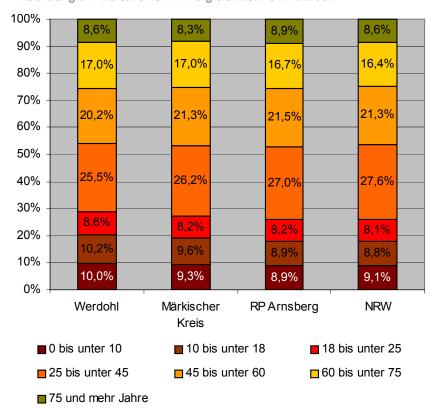
Abbildung 8: Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung 1980 – 2007

Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

Hinsichtlich der Altersstruktur lassen sich in Werdohl im Vergleich zum Märkischen Kreis, zum Regierungsbezirk Arnsberg und zum Land NRW keine deutlichen Abweichungen feststellen (siehe Abbildung 9). Die Bevölkerungsgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen ist allerdings mit 25.5 % im Vergleich zu den anderen Erhebungsräumen etwas geringer besetzt. Dies hängt mit den Wanderungen dieser Bevölkerungsgruppe zusammen: Es sind gerade die mitten im Erwerbsleben stehenden Bewohner, die aus Werdohl wegziehen. Auch ist die Bevölkerungsgruppe der 0 bis unter 18-Jährigen etwas stärker vertreten als in den Vergleichsräumen. Hier kommt sicherlich zum Tragen, dass Werdohl einen hohen Ausländeranteil aufweist und diese Bevölkerungsgruppe ein anderes generatives Verhalten besitzt, als die deutsche Personengruppe.

Leichte Unterschiede der gesamtstädtischen Altersstruktur im Vergleich zu anderen Erhebungsräumen feststellbar

Abbildung 9: Altersstruktur im Vergleich zum 31.12.2007



Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

Unterschiedliche Altersstrukturen auf Ortsteilebene Bezüglich der Altersstruktur auf Ortsteilebene lässt sich erkennen, dass insbesondere in der Stadtmitte viele ältere Menschen leben (siehe Abbildung 8). Auch in Elverlingsen ist dies der Fall. Während gerade in der Stadtmitte einige Senioreneinrichtungen vorhanden sind, die zu diesem Anteil beitragen, leben in Elverlingsen die Einwohner schon seit der Errichtung der Wohnungen in den 1950er Jahren dort und sind dementsprechend heutzutage im Seniorenalter. Augenfällig ist in Bezug auf den Kinder- und Jugendanteil, dass dieser in Ütterlingsen mit 23.9 % und Königsburg mit 23.5 % am höchsten ist. In beiden Ortsteilen leben viele Familien.

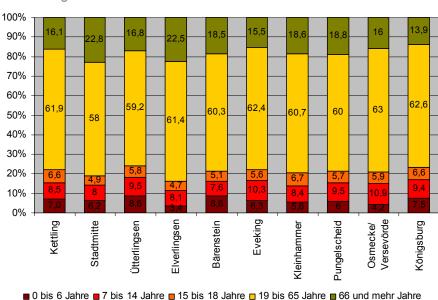


Abbildung 10: Altersstruktur auf Ortsteilebene zum 1.1.2008 in Prozent

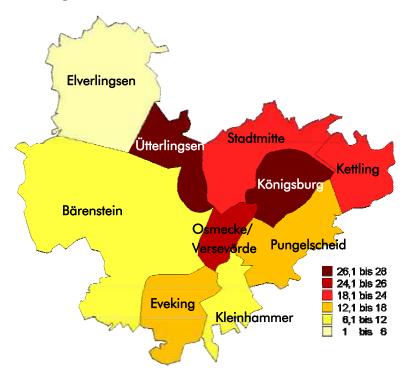
Quelle: Eigene Darstellung nach Einwohnerstatistik Stadt Werdohl 2008

Für die Struktur der Bevölkerung ist ebenfalls das Verhältnis zwischen deutscher und nicht-deutscher Bevölkerung wesentlich. Im Zuge des starken Wirtschaftswachstums in den 1960er und 1970er Jahren zogen viele Arbeitsmigranten nach Werdohl. Auch während der Wende hatte die Stadt deutliche Migrantenzuzüge (insbesondere aus osteuropäischen Ländern) zu verzeichnen. Der Anteil der Ausländer an der Bevölkerung in der Gesamtstadt liegt mit 19 % zum 1.1.2008 deutlich über den Zahlen des Landes NRW mit rund 10.6 %. In der Statistik werden allerdings nur die Ausländer

Hoher Ausländeranteil von 19 % in Werdohl mit nicht-deutschem Pass berücksichtigt, Personen mit Migrationshintergrund werden hier nicht abgebildet. Derartige Zahlen liegen nicht vor. Es kann aber aufgrund der städtischen Struktur und den Erfahrungen der Stadtverwaltung auf eine erhöhte Zahl geschlossen werden. Wie auch die Verteilung der Altersklassen sind nicht in allen Teilen der Stadt gleich hohe Anteile ausländischer Bevölkerung zu verzeichnen. Aufgrund tendenziell eher geringeren Einkommen, sind in bestimmten kostengünstigeren Lagen und Wohnungsbeständen (oft auch aufgrund von Belegungsbindungen) Konzentrationstendenzen erkennbar: In den städtischen Lagen Ütterlingsen und Königsburg leben die meisten Ausländer, während die ländlich geprägten Ortsteilen nur geringe Ausländeranteile aufweisen (siehe Abbildung 9).

Innerstädtische Verteilung der nicht-deutschen Bevölkerung





Quelle: Eigene Darstellung nach Einwohnerstatistik Stadt Werdohl 2008

Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung

Die künftige Entwicklung der Bevölkerung einer Gemeinde kann in gewissem Maße durch kommunales Handeln beeinflusst werden, wie z.B. die Bereitstellung von Wohnbauflächen oder die Schaffung von Arbeitsplätzen. Zum anderen hängt die Entwicklung auch maßgeblich von den Makrotrends und den strukturellen Veränderungen in Gesellschaft und Wirtschaft ab. Aus diesem Grund ist eine Prognose auf Basis der bisherigen Entwicklung unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse vor Ort und in Abstimmung mit der für übergeordnete Gebietskategorien angenommenen zukünftigen Entwicklung notwendig. Da nicht alle zukünftigen Entwicklungen aus der bisherigen Entwicklung ableitbar oder vorhersehbar sind, kann die Bevölkerungsprognose nur einen Orientierungsrahmen für das kommunale Handeln bilden.

hat das LDS NRW im Jahr 2006 eine neue Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2005 bis 2025 gerechnet. Diese geht bis zum Jahr 2025 insgesamt für NRW von einem leichten Rückgang der Bevölkerungszahlen um rund 3 % aus. Allerdings verändern sich die Einwohnerzahlen innerhalb NRWs räumlich stark differenziert. Aus der nachfolgenden Abbildung 12 wird deutlich, dass insbesondere der Märkische Kreis – zusammen mit dem Hochsauerlandkreis – die höchsten Bevölkerungsverluste mit über 10 % bis zum Jahr 2025 zu verzeichnen haben wird.

Für die Kreise und kreisfreien Städte Nordrhein-Westfalens

Starke Bevölkerungsverluste im Märkischen Kreis von über 10 % prognostiziert

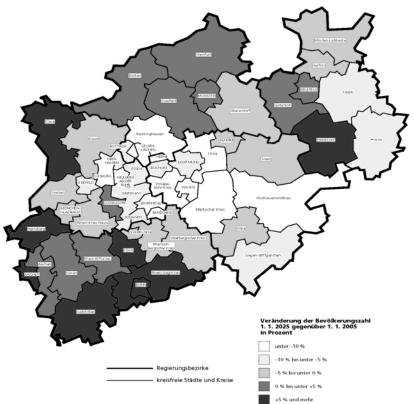


Abbildung 12: Bevölkerungsprognose des LDS 2005 – 2025

Quelle: LDS NRW 2006

Im Auftrag des Gutachters hat das LDS NRW für Werdohl drei Varianten einer Bevölkerungsprognose auf Basis des Stichtags 31.12.2006 und der Wanderungsbewegungen der letzten drei Jahre für den Zeitraum 2007 – 2025 rechnen lassen:

- Variante 1 "Trendentwicklung" mit einem konstant angenommenen Wanderungssaldo von -300 Einwohnern pro Jahr (2007 – 2025)
- Variante 2 "Konsolidierung" mit einem gestuften Wanderungssaldo von -250 (2007) bis -120 (2025)
- Variante 3 "Aktive Entwicklungspolitik" mit einem gestuften Wanderungssaldo von -150 (2007) bis 25 (2025)

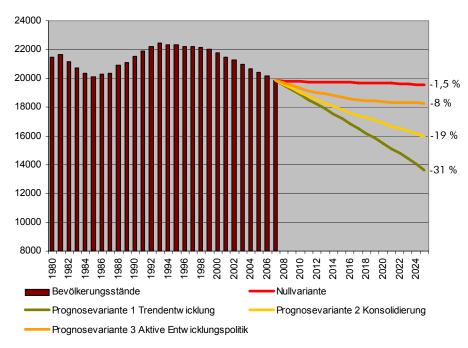


Abbildung 13: Bevölkerungsprognose Werdohl 2007 – 2025

Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

Verschiedene Varianten der Bevölkerungsprognose Die Abbildung 13 zeigt, dass bis zum Jahr 2025 die Nullvariante (Bevölkerungsfortschreibung ohne Einrechnung der Wanderungsbewegungen) nur einen Bevölkerungsverlust von -1.5 % aufweist. Dies entspricht einem Bevölkerungsstand in 2025 von 19.546 Einwohnern. Unter den verschiedenen Wanderungsannahmen der Prognosevarianten eins bis drei ergibt sich allerdings ein Korridor von -8 % über -19 % bis -31 % innerhalb dessen sich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bewegen kann:

Variante 1: 13.647 Einwohner in 2025

Variante 2: 15.991 Einwohner in 2025

Variante 3: 18.270 Einwohner in 2025

Die mittlere Prognosevariante II wird als realistische Variante eingeschätzt und für weitere Berechnungen zu Grunde gelegt.

Auf Basis der Prognosevariante II wurde eine Bevölkerungspyramide erstellt, um die altersstrukturellen Verschiebungen in der Stadt Werdohl zwischen den Jahren 2007 und 2025 zu verdeutlichen (siehe Abbildung 14)

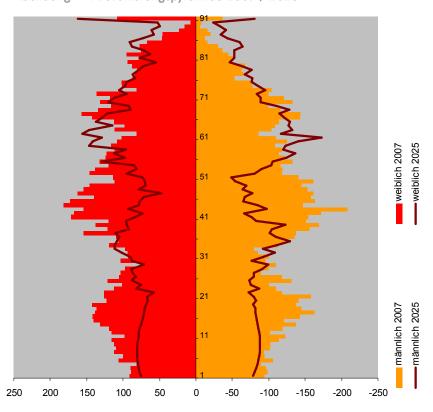


Abbildung 14: Bevölkerungspyramide 2007 / 2025

Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

In Zukunft muss sich Werdohl auf einen weiteren Rückgang der Bevölkerungszahlen von Kindern und Jugendlichen einstellen sowie auf eine Zunahme der "Jungen Alten" und der Hochbetagten. Dieser Aspekt wird ebenfalls an der nachfolgenden Abbildung 15 sichtbar, die auf der Prognosevariante zwei beruht. Während der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung von 20.5 % im Jahr 2007 auf 18.3 % in 2025 sinkt und damit insbesondere die Schülerzahlen weiter zurückgehen werden, steigt der Anteil der über 75-Jährigen von 8.3 % auf 13.1 % an. Auch der Anteil der 60- bis 75-Jährigen würde stetig zunehmen.

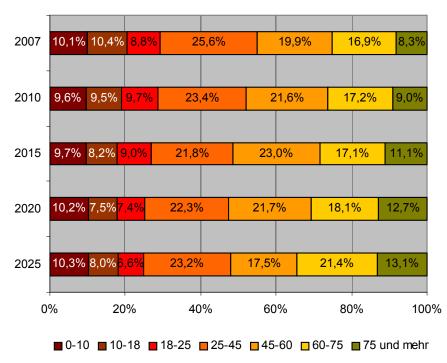
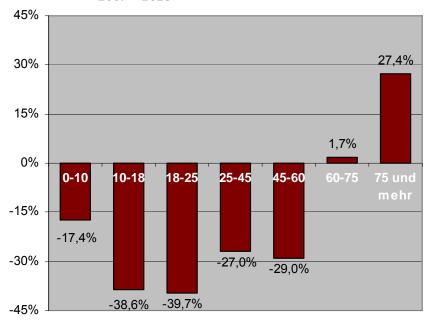


Abbildung 15: Relative Veränderung der Altersstruktur in den Jahren 2007 – 2025

Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

Deutliche absolute Zu- und Abnahmen in bestimmten Altersklassen Auch die Abbildung 16 verdeutlicht den bis 2025 prognostizierten Bevölkerungsverlust sowie die zunehmende Alterung. Diese Grafik basiert auch auf der zweiten Prognosevariante. Insbesondere die absolute Bevölkerungszahl der über 75-Jährigen nimmt mit 27.4 % stark zu. Sehr deutliche Bevölkerungsverluste ergeben sich in den Altersklassen der 10- bis unter 18-Jährigen sowie der 18- bis unter 25-Jährigen mit jeweils circa 39 %.

Abbildung 16: Absolute Veränderung der Altersklassen in den Jahren 2007 – 2025



Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

2.3 Wirtschaft

Nachfolgende Ausführungen zur Wirtschaft wurden von sbp – Sozioökonomische Beratung und Planung, Essen – erstellt.

Standort im regionalen Kontext

Werdohl liegt zentral im Märkischen Kreis und somit im südöstlichen Teil des Teilabschnitts der Oberbereiche Bochum und Hagen des Regionalplans Arnsberg. Dieser Bereich wird in der Regionalplanung des Landes – insbesondere auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Prägung – wie folgt charakterisiert:

Wirtschaftliche Prägung

- Siedlungsgeographisch sehr vielfältig mit Ballungskern, Ballungsrandzone und Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur
- Markante altindustrielle Räume z.B. entlang der Ruhr und der Lenne
- Ober- und Mittelzentren mit wichtigen Dienstleistungsund Arbeitsplatzfunktionen strahlen bei gleichzeitiger Überlagerung mit anderen Zentren weit über die Plangebietsgrenzen hinaus
- Wirtschaftliche Einbrüche infolge des Strukturwandels
- Folgeprobleme bei der Schaffung ausreichender Ersatzarbeitsplätze
- Wanderungsverluste des Verdichtungsraumes / anhaltende Kern-/Randwanderung in verdichteten Teilen des Plangebietes
- Demografische Entwicklung überwiegend hin zu Überalterung und Bevölkerungsabnahme
- Positive Entwicklung, insbesondere der mittelständisch strukturierten Wirtschaft im ländlichen Raum

Wirtschaftsstandort Werdohl

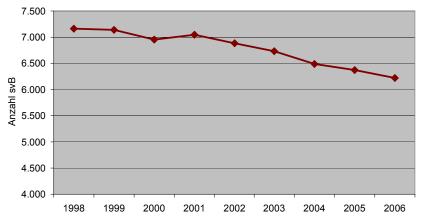
Werdohl – in der Planungsterminologie eine kleine Mittelstadt mit mittelzentraler Funktion – ist traditionell stark industriell geprägt, wobei das Schwergewicht in der Vergangenheit überwiegend auf der Metallverarbeitung lag. Diese Branche prägt auch heute mit mehr als 40 % der Arbeitsplätze die Stadt. Zugewinne (relativ und absolut) in der jüngeren Vergangenheit sind der Maschinenbau (heute über 10 %) sowie einzelne Dienstleistungsbereiche. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass der Strukturwandel nichts an der grundsätzlichen Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Werdohl geändert hat. Die in Werdohl früher (und bis heute) überdurchschnittlich starke Konzernorientierung wird von den regionalen Akteuren als Hemmnis eingeschätzt, stand aber dem letztlich bisher erfolgreichen Strukturwandel nicht entgegen. Die Branchenstruktur wird heute übereinstimmend als "gesund" eingeschätzt.

Beschäftigung in Werdohl – Umfang und Struktur

Ein kleinräumig aussagekräftiges Maß für die lokale Arbeitsplatzsituation stellen die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dar. In Werdohl hat sich der Arbeitsplatzbesatz in den letzten Dekaden deutlich verringert. Dieser Trend war in der gesamten Region zu verzeichnen, die einen lang anhaltenden Strukturwandel durchgemacht hat. Nicht alle in den alten Industrien wegfallenden Arbeitsplätze konnten dabei ersetzt werden. Im Berichtszeitraum 1998 bis 2006 sank die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Werdohl um 13 %.

Beschäftigung in Werdohl geht zurück

Abbildung 17: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in Werdohl (Arbeitsort) 1998 bis 2006



Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

Differenziert man die Beschäftigungsstruktur in Werdohl nach Wirtschaftsbereichen und vergleicht die Strukturen der Jahre 1998 und 2006, so zeigt sich ein deutlicher Rückgang im gewerblich-industriellen Bereich (siehe Abbildung 18). Auch das Baugewerbe ist geschrumpft. Ein relativ starker Zuwachs zeigt sich bei den wirtschaftsnahen Dienstleistungen (Verkehr, Kredit, Versicherung etc.). Dies ist – mit allem Vorbehalt gegenüber dieser aggregierten Betrachtung – ein bis dato "gelungener" Strukturwandel ("Weniger Produktion und mehr Dienstleistungen") – wenn auch auf niedrigerem Niveau.

Strukturwandel gelingt in Ansätzen

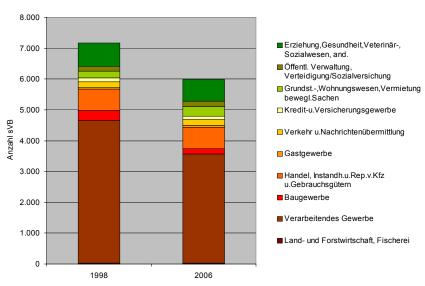


Abbildung 18: Struktur und Umfang der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung (Arbeitsort) in Werdohl nach Wirtschaftsabschnitten 1998 bis 2006 /*/

Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008
/*/ 2003 Umstellung von WZ 1993 auf WZ 2003; dies führt zu gewissen Problemen bei der Vergleichbarkeit der Daten vor 2003 und danach

Werdohl stark industriell geprägt Betrachtet man die Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftsbereichen im regionalen Vergleich wird deutlich, wie stark die Bedeutung der Industrie in Werdohl nach wie vor ist. Die folgende Abbildung 19 illustriert dies an Hand eines Vergleichs mit den Strukturen der höher geordneten Gebietskörperschaften.

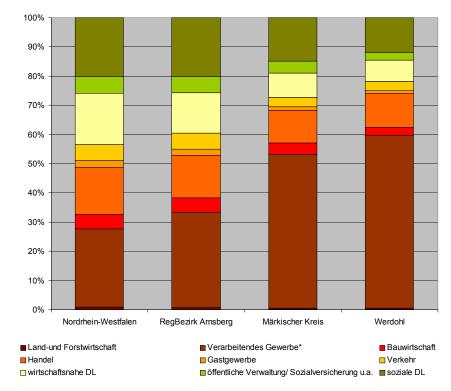
Selbst im industriell geprägten Märkischen Kreis weist Werdohl einen überdurchschnittlichen Besatz mit Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe auf.

Besonders der Vergleich mit der Landesebene macht klar:

- In NRW gibt es neben industriellen Schwerpunkten, wie dem Märkischen Kreis oder bspw. Duisburg, dienstleistungsorientierte Zentren wie Düsseldorf oder Bonn
- Hinzu kommt, dass sich insbesondere die spezialisierten Dienstleistungen in Oberzentren konzentrieren

Natürlich kann eine flächendeckende Angleichung der sektoralen Wirtschaftsstruktur niemals erreicht werden; das wäre absurd und nicht wünschenswert, denn es würde die notwendigen regionalen und lokalen Spezialisierungen missachten.

Abbildung 19: Struktur der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung (Arbeitsort) in Werdohl und übergeordneten Gebietskörperschaften nach Wirtschaftsbereichen 2006 /*/

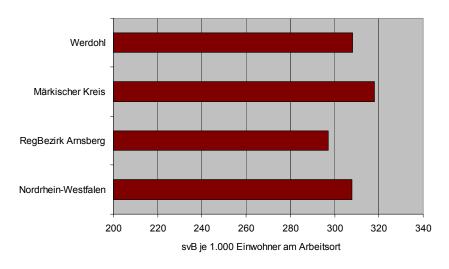


Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008
/*/ teilweise wurden Wirtschaftsabschnitte zusammengefasst

Arbeitsplatzausstattung in Werdohl

Setzt man die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Werdohl in Beziehung zu den Einwohnern ergibt sich im Vergleich zu den übergeordneten Gebietskörperschaften folgendes Bild (siehe Abbildung 20):

Abbildung 20: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (Arbeitsort) je 1.000 EW in Werdohl und übergeordneten Gebietskörperschaften 2006



Beschäftigungsdichte in Werdohl auf NRW Durchschnitt

Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

Werdohl verfügt über dieselbe Beschäftigungsdichte wie das Land NRW. Der teilweise ländlich geprägte Regierungsbezirk Arnsberg liegt darunter und der Märkische Kreis umfasst – wie der größere Wert ausweist – Gemeinden höherer Arbeitsplatzdichten als Werdohl (bspw. Plettenberg, Meinerzhagen).

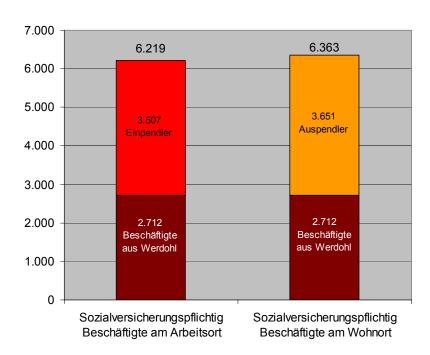
Werdohl als Arbeits- und Wohnort – Pendlerverflechtungen

In der Regel fallen für viele arbeitende Bürger der Wohn- und der Arbeitsort auseinander – mit anderen Worten – sie pendeln. In Werdohl arbeiten nur rund 43 % der Beschäftigten, die auch hier in Werdohl leben. Rund 57 % pendeln aus (siehe Abbildung 21). Zudem leben in der Summe in Werdohl mehr sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer als es Arbeitsplätze gibt. Neben von der Arbeit unabhängigen

Gründen gibt es in Werdohl wahrscheinlich eine Diskrepanz zwischen den Qualifikationsprofilen der Bewohner Werdohls und den Anforderungen der lokalen Arbeitsplätze. Kurzgegriffene Erklärungen oder Lösungsrezepte bringen hier jedoch nichts. Mittel- und langfristig wird es immer wichtiger – vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – eine lokale und regionale Strategie zur Fachkräftesicherung zu verfolgen. Neben der Qualifizierung von schlecht oder "falsch" Qualifizierten haben hier auch Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt einen hohen Stellenwert. Auf diese Weise kann es gelingen, auch hochqualifizierte Beschäftigte, die einen Arbeitsplatz in Werdohl haben, als Einwohner an die Stadt zu binden.

Starke Pendlerbewegungen von und nach Werdohl

Abbildung 21: Gegenüberstellung der sv-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Werdohl und der sv-pflichtig Beschäftigten am Wohnort Werdohl mit Ausweisung der Pendlersalden – 2006

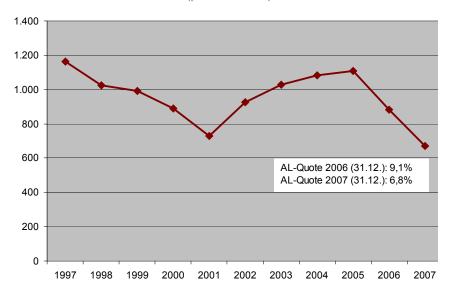


Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

Arbeitsmarktentwicklung in Werdohl

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen folgt auch in Werdohl den konjunkturellen Phasen. So stiegen die Zahlen nach der Jahrtausendwende bis zum Jahr 2005 kontinuierlich an, um dann mit dem Aufschwung der Jahre 2006/2008 stark zu sinken. Insgesamt bewegt sich das Ausmaß der Arbeitslosigkeit in Werdohl auf einem im Vergleich zu vielen anderen Teilräumen des Landes NRW niedrigerem Niveau.

Abbildung 22: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Werdohl 1997 bis 2007 (jeweils 31.12.)



Arbeitslosigkeit sinkt mit dem Aufschwung

Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

2.4 Verkehr

Mobilität stellt ein Grundbedürfnis aller Menschen dar und die Verkehrsgestaltung einer Kommune ist ein wichtiger Standortfaktor für Wirtschaft und Bevölkerung. In Zukunft werden zwei gegenläufige Trends eine Rolle spielen: Aufgrund sinkender Bevölkerungszahlen ist langfristig mit einer geringeren Nachfrage und somit geringerer Auslastung der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur zu rechnen. Gleichzeitig ist jedoch bislang eine stetige Zunahme im bundesweiten Personensowie Güterverkehr zu verzeichnen aufgrund von Suburbanisierung, steigendem Wohlstand, höherer Flächeninanspruchnahme, einer Veränderung der Lebensstile etc. Die Folgen dieses Anstiegs im bestehenden Verkehrsnetz sind Engpässe in bestimmten Arealen. Hier kommt es zu verstärkten Immissionen und Lärmbelastungen, die zu einem deutlichen Verlust an Lebensqualität führen. Aufgrund des demografischen Wandels ergibt sich nicht nur eine quantitative Veränderung, sondern auch eine sich verändernde Nachfragestruktur. Es besteht die Herausforderung, die verkehrliche Infrastruktur an die verändernden Bedingungen anzupassen.

Straßenverkehr

Regional ist die Stadt Werdohl über die Bundesstraßen B 229 (Lüdenscheid – Werdohl – Neuenrade) und B 236 (Altena – Werdohl – Plettenberg) eingebunden (siehe Abbildung 23). Die Bundesstraßen kreuzen sich im Werdohler Stadtgebiet im Bereich der Stadtmitte. Darüber hinaus besteht über die Landesstraße L 655 (Nordheller Weg bzw. Höhenweg) eine Verbindung zur Sauerlandlinie A 45 über die Anschlussstelle Lüdenscheid.

Der Kraftfahrzeugbestand ist entsprechend dem Trend auch in Werdohl von 1995 bis 2006 von 11.537 auf 12.235 um rund 6 % gestiegen, wobei die größten Zuwächse im LKW-Bestand mit circa 30 % und im Bereich der Krafträder mit rund 85 % zu verzeichnen waren. Der Anteil der Personenkraftwagen stieg um circa 1.5 % (vgl. LDS NRW 2007).

Regionale Einbindung

Steigender Kfz-Bestand

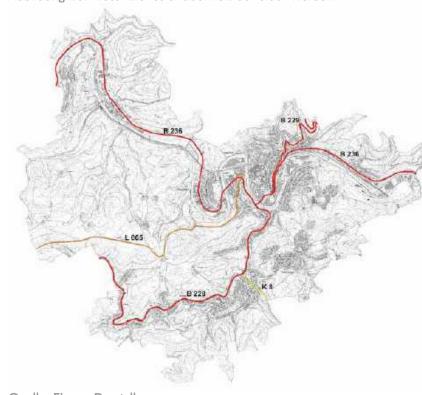


Abbildung 23: Klassifiziertes Straßennetz der Stadt Werdohl

Quelle: Eigene Darstellung

Starke Immissionsbelastungen in bestimmten Gebieten Die Bundes- und Landesstraßen verzeichnen hohe Streckenbelastungen mit rund 6.000 – 14.000 Kfz / Tag. Dementsprechend treten hier auch die höchsten Belastungen durch Lärmimmissionen mit rund 60 – 70 dB (A) auf. Insbesondere sind der Nordheller Weg, der Bereich der Lüdenscheider Straße sowie die Ütterlingser-, Lenne- bzw. Inselstraße und die Plettenberger und Neuenrader Straße betroffen. Im Bereich der Lüdenscheider Straße – der Kreuzung beider Bundesstraßen – ist die höchste Verkehrsbelastung mit über 13.000 Kfz / Tag zu verzeichnen (vgl. MBV 2004; LUA 1999). In allen betroffenen Quartieren kommt es zu einer sinkenden Wohnqualität und Imageverlusten.

SPNV und ÖPNV

Über die Trasse der Ruhr-Sieg-Strecke ist Werdohl an das regionale Schienennetz angebunden. Es verkehren stündlich der RE 16 (Siegen – Ruhrgebiet) sowie die RB 91 (Siegen – Hagen) vom Bahnhof Werdohl aus. Durchgeführt wird der Schienenpersonenverkehr durch die Abellio Rail NRW.

Das alte, stadtbildprägende Bahnhofsgebäude steht seit längerer Zeit leer und auch das Umfeld wird der Ortseingangssituation weniger gerecht. Allerdings wurde in jüngster Vergangenheit eine Fußgängerüberführung mit Fahrstühlen zu den Gleisen geschaffen und die Gleisanlagen wurden umfassend von der DB AG modernisiert. Im Arbeitskreis wurde in Bezug zum Bahnhof auch eine bestehende Parkraumproblematik für Bahnreisende angesprochen.

Das Busnetz ist über die Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) gewährleistet. Es verkehren vier Stadtbuslinien (60, 62, 63, 69), eine Schnellbuslinie nach Lüdenscheid und Plettenberg sowie einige weitere Busse im Regionalverkehr (nach Altena, Neuenrade etc.). Durch die Lenne- und Versetalachse weist Werdohl grundsätzlich gute Voraussetzungen für einen ÖPNV-Betrieb auf. Eine Problematik ergibt sich jedoch aufder peripheren, in Hanglage befindlichen grund Siedlungsbereiche, die an die Talachsen angeschlossen werden müssen. Mithilfe von vier Bürgerbussen werden u.a. auch diese Siedlungsbereiche angebunden. Die jährliche Betriebsleistung in Wagen-km stieg seit Einführung des Bürgerbusses im Jahr 1998 von 20.000 km auf 39.000 km in 2006. Ebenso stieg das Fahrgastaufkommen von 3.000 Gästen im Jahr 1998 auf 16.000 Gäste in 2006 an (vgl. Märkischer Kreis 2007a: 15-17). Das Bürgerbussystem hat sich etabliert.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel wird die Nachfrage vermutlich künftig zurückgehen und der ÖPNV einen Verlust an Fahrgästen verzeichnen müssen. Gerade infolge zum Beispiel weiter abnehmender Schülerzahlen verlieren die Verkehrsbetriebe einen wichtigen Teil ihrer Kundschaft. Schon heute lässt sich im gesamten Linienverkehr der MVG ein rück-

Bahnhof als Ortseingangssituation

Etabliertes Bürgerbussystem

läufiges Fahrgastaufkommen nachweisen (1996 – 2006: rund -12 %) (vgl. Märkischer Kreis 2007a: 16).

Rad- und Fußverkehr

Eine Förderung des Rad- und Fußverkehrs trägt zu einer Minderung der Verkehrsbelastungen bei. In Werdohl schränken jedoch die topografischen Begebenheiten den Rad- und Fußverkehr ein. Aufgrund der beiden Talachsen der Lenne und Verse können aber einige Siedlungsgebiete gut erreicht werden.

Über den Radwanderweg der Lenneroute ist Werdohl in das landesweite Radverkehrsnetz NRW eingebunden. Die circa 140 km lange Lenneroute von der Quelle nahe des Kahlen Astens bis zur Flussmündung in die Ruhr bei Hagen verläuft in der sehr engen Tallage zwischen Werdohl und Altena allerdings in Teilabschnitten entlang der B 236. Hier besteht Handlungsbedarf. Insgesamt verlaufen 17 km des Radwanderwegs der Lenneroute im Werdohler Stadtgebiet.

Neben der Lenneroute bietet die Stadt Werdohl mit ihrem hohen Waldanteil gute Voraussetzungen zum Wandern. Zahlreiche Wanderwege einschließlich des Rundwanderwegs Werdohl laden dazu ein, die herrliche Umgebung zu Fuss zu erkunden. Hier ergibt sich hinsichtlich des Kurzzeittourismus noch großes Potenzial, diese Qualitäten weiter zu fördern.

Attraktive Fußwege sind vor allem auch in zentralen Lagen sowie innerhalb eines Quartiers wichtig und gewinnen zunehmend an Bedeutung. Durch eine verbesserte Gestaltung bedeutsamer Fußwegebeziehungen – gerade im innerstädtischen Bereich – möchte die Stadt der möglichst umweltfreundlichen Abwicklung des Verkehrs Rechnung tragen.



Hoher Waldanteil läd zum Wandern ein

2.5 Wohnen

Der Wohnungsmarkt in Deutschland differenziert sich sowohl räumlich als auch strukturell immer weiter aus. Neben Regionen und Gebieten mit steigender Bautätigkeit und stetiger Nachfrage existieren – ausgelöst durch den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel - Bereiche, die sich zunehemend zum Nachfragemarkt entwickeln. Gerade in diesen Gebieten steigen die qualitativen Anforderungen an das Wohnen und diese werden aufgrund der Diversifizierung der Lebensstile immer disperser. Nachfolgende Ausführungen charakterisieren die Stadt Werdohl als Wohnstandort.

Wohnungs-, Gebäudebestand und Bautätigkeit

In Werdohl existieren nach Angaben des LDS NRW zum 31.12.2006 insgesamt 9.476 Wohnungen in 3.781 Wohngebäuden. Rund 73 % des Wohngebäudebestandes gehört zu den Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, 27 % sind Mehrfamilienhäuser. Im Vergleich zum Märkischen Kreis mit einem Verhältnis von 77 % EFH / ZFH zu 23 % MFH zeigt sich deutlich, dass die Stadt Werdohl insgesamt städtischer geprägt ist.

Die Struktur des Wohnungsbestandes ist mit circa 57 % stark durch Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern dominiert (siehe Abbildung 24). Der Märkische Kreis ist im Vergleich ländlicher strukturiert. Die Stadt Werdohl weist hingegen ver-

gleichbare Werte zum Land NRW auf.

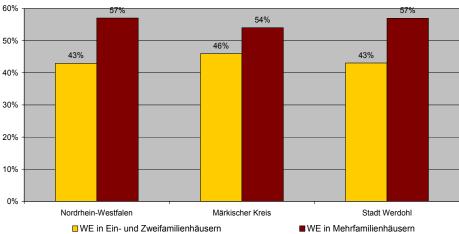


Abbildung 24: Wohnungsbestand der Stadt Werdohl im Jahr 2006

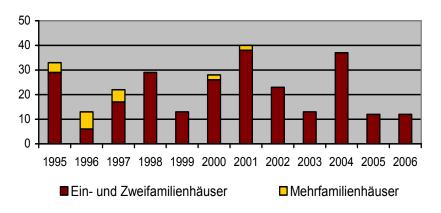
Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

Städtische Prägung des **Gebäudebestandes**

Geringe Baufertigstellungsraten

Der Vergleich des Wohnungsbestandes im Zeitraum von 1995 bis 2006 hinsichtlich der Bautätigkeit zeigt deutlich eine Entwicklung hin zu Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, wobei in den gesamten Jahren nur 275 Wohngebäude fertig gestellt wurden (siehe Abbildung 25). Insgesamt nahm daher der Gesamtwohnungsbestand zwischen 1995 und 2006 auch nur geringfügig um 4.3 % von 9.054 auf 9.476 zu.

Abbildung 25: Baufertigstellungen von Wohneinheiten 1995 – 2006



Quelle: Eigene Darstellung nach LDS NRW 2008

Entsprechend insgesamt sinkender Haushaltsgrößen stieg trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen in der Vergangenheit laut LDS Angaben der Wohnflächenverbrauch pro Kopf an. In Werdohl standen jedem Einwohner zum 1.1.2007 durchschnittlich 37.8 qm zur Verfügung, was eine Steigerung im Vergleich zu 1995 um 6.7 qm bedeutet. In Werdohl sind zudem die Wohnungen im Schnitt 79 qm groß. Dies entspricht in etwa den Werten des Kreises mit 80 qm zum 1.1.2007.

Steigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf

Baualtersstruktur und Leerstandssituation

Nach Schätzungen der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW für das Jahr 2006 stammt ein Großteil des Wohnungsbestandes aus den Nachkriegsjahrzehnten 1949 – 1968 mit 39.8 %, gefolgt von Beständen der Baualtersklassen bis 1948 (30.4 %). Somit sind rund 70 Prozent des Gesamtbestandes älterer Bausubstanz, was einen hohen Modernisierungsaufwand bedeutet, da diese Bestände nicht mehr

Hoher Anteil älterer Bausubstanz nachfragegerecht sind. Einen besonders hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern der 1950er bis 1970er Jahre besitzen die vier größten Wohnungsunternehmen, wodurch sich für diese hohe Belastungen ergeben. Auch Eigentumsimmobilien aus diesen Jahrzehnten werden in den nächsten Jahren verstärkt auf den Markt kommen, wenn die Eigentümer versterben und sich keine Nachnutzer in der Familie finden. Die Marktfähigkeit hängt besonders von den verlangten Preisen ab, die meist nicht dem derzeitigen Marktwert entsprechen.

In den Jahren 1969 – 1978 wurden 11.8 % der Wohnungen errichtet. 1979 – 1986 nur noch 7.5 % und von 1987 bis heute rund 10.5 % des Gesamtbestandes von 9.658 Wohneinheiten (vgl. WfA 2008).

Bezüglich der Leerstandssituation liegen keine kleinräumigen Daten vor. Aufgrund der Ortsbegehungen können allerdings folgende Aussagen getroffen werden: Insbesondere an stark befahrenen Straßen wie zum Beispiel der B 236 / Lennestraße oder der Goethestraße, in gewerblich geprägten Bereichen wie der Ernst-, Linden- und Friedrichstraße sowie in verdichteten Geschosswohnungsbeständen in Hanglagen wie beispielsweise in Ütterlingsen sich erhöhte Leerstände feststellen.

Eigentümerstruktur und öffentlich geförderter Wohnungsbau

Rund 43 % der 5.396 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind in Eigentum der vier größten Wohnungsunternehmen vor Ort – das sind 2.298 Wohneinheiten:

- Wohnungsgesellschaft Werdohl
- Deutsche Annington
- Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft
- Altenaer Baugesellschaft (siehe Abbildung 26)

Insgesamt wird ein Anteil von etwa 24 % des Gesamtwohnungsbestandes von diesen Institutionen gehalten.

Konzentration von Leerständen in Hanglagen, verdichteten Beständen und an Hauptverkehrsstraßen

Anteil institutionell gehaltener Wohnungsbestände von rund 24 %

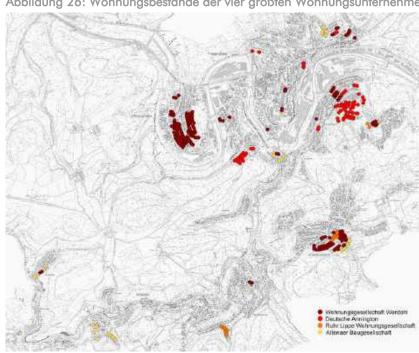


Abbildung 26: Wohnungsbestände der vier größten Wohnungsunternehmen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Daten der Wohnungsunternehmen

Wohnungsbestände der größten Wohnungsunternehmen vor Ort Die Wohnungsgesellschaft Werdohl ist das größte Wohnungsunternehmen mit rund 1.350 Wohneinheiten. Ihre Bestände konzentrieren sich vor allem in Ütterlingsen und Pungelscheid. Die Deutsche Annington besitzt insgesamt rund 570 Wohneinheiten, die sich insbesondere auf der Königsburg sowie in Rodt befinden. Die Altenaer Baugesellschaft weist im Stadtgebiet einen Bestand von rund 250 Wohnungen auf, die in Borbecke sowie auf dem Bremfeld und in Pungelscheid konzentriert sind. Die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft hat rund 125 Wohnungen – vorwiegend in Pungelscheid und Kleinhammer.

Die Lage der öffentlich geförderten Mietwohnungen in Werdohl zum Juni 2008 sind der Abbildung 27 zu entnehmen. Räumlich konzentrieren sich diese Gebäudebestände in Ütterlingsen, auf der Königsburg sowie in Pungelscheid.

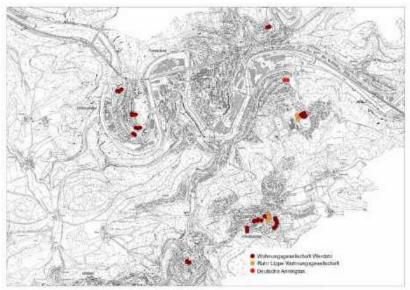


Abbildung 27: Sozialmietwohnungsbestände in Werdohl

Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der Stadt Werdohl 2008

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Werdohl wurde über die Angaben der WfA ermittelt. So waren im Jahr 2006 616 Mietwohnungen und 182 Wohnungen als selbst genutztes Wohneigentum in der Förderung über die WfA (vgl. WfA 2007). Der Anteil der geförderten Mietwohnungsbestände am Gesamtmietwohnungsbestand beläuft sich somit auf 11.4 %.

ietnen Drastischer Rückgang der zu Sozialmietwohnungsbestistände bis 2015 der ten

Laut WfA wird bis zum Jahr 2015 der preisgebundene Mietwohnungsbestand der Stadt Werdohl einen dramatischen Rückgang von rund 87 % auf nur noch 80 Mietwohnungen zu verzeichnen haben. Hieraus kann ein Mangel an preisgünstigem Wohnraum resultieren, auch wenn aufgrund der Entspanntheit des Wohnungsmarktes keine signifikanten Mietpreiserhöhungen zu erwarten sind und das Mietniveau insgesamt moderat ist. Laut der Aussage örtlicher Experten werden derzeit verstärkt 2 und 2 ½ Raumwohnungen nachgefragt.

Anteil der Sozialmietwohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand von 11.4 %



Moderates Mietnievau

Baulandpreise und Mietniveau

Derzeit wird in Werdohl das Neubaugebiet Düsternsiepen in Pungelscheid entwickelt. Hier können bis zu 220 Grundstücke in den nächsten Jahren zu einem Grundstückspreis von unter 100 Euro pro qm bebaut werden (vgl. Stadt Werdohl o.J: 3). Im Märkischen Kreis wurde im Jahr 2007 laut Gutachterausschuss für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland für EFH / ZFH (ohne Hemer und Menden) ein mittlerer Kaufpreis von 111.6 Euro / qm verzeichnet. Die Grundstückspreise in Düsternsiepen sind somit als günstig zu bezeichnen (vgl. Gutachterausschuss 2008: 9).

Das Mietniveau liegt in Werdohl je nach Baualtersklasse und je nach Wohnlage im Rahmen der Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerlandkreis sowie Märkischen Kreis. Es werden keine Zuschläge wie zum Beispiel für Iserlohn, Menden, Lüdenscheid oder Schwerte fällig. Werdohl hat keine Nachteile hinsichtlich des Mietniveaus gegenüber den umliegenden Kommunen zu befürchten. Insgesamt ist auch aufgrund eher geringer Einkommen der Werdohler Bürger von einem niedri-Mietniveau auszugehen. Die gen Gültigkeit Vergleichsmietentabelle vom 1.1.2004 – 31.12.2005 besteht nach Aussage der Stadtverwaltung Werdohl weiterhin, was auf eine entspannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt schließen lässt. Zukünftig ist durch einen weiter sinkenden Nachfragedruck mit sinkenden Immobilien-, Miet- und Baulandpreisen zu rechnen.

Zukünftige Wohnungsnachfrage –

Allgemeine Trends auf den deutschen Wohnungsmärkten

Allgemein ist in Deutschland in den letzten Jahren eine Entspannung auf den Wohnungsmärkten eingetreten: Nach einem Höhepunkt der Baukonjunktur in den alten Ländern 1994 / 1995, ist seitdem ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. In der Vergangenheit war insbesondere eine stark rückläufige Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern ersichtlich, wobei derzeit noch unklar ist, wann der Tiefststand erreicht und wann wieder anziehende Fertigstellungszahlen zu erkennen sein werden. Besonderen Einfluss hat hierauf die allgemeine konjunkturelle Lage. Ende der 1990er Jahre war eine Hochzeit für EFH / MFH. Seit dem Jahr 2000 konnte ein leichter Abschwung verzeichnet werden, wobei die Zahlen derzeit relativ stabil sind. Hierbei ist die demografische Komponente entscheidend für die Nachfrage: in einer alternden Gesellschaft geht auch die Nachfrage nach EFH besonders zurück (vgl. BBR 2006: 75-77).

Für die zukünftige Entwicklung wird von folgenden Rahmendaten ausgegangen:

- Meist sinkende Bevölkerungszahlen und Steigerung des Anteils älterer Menschen
- Sinkende Haushaltsgrößen vor allem aufgrund der demografischen Situation
- Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche aufgrund sinkender Haushaltsgrößen und gestiegenen Ansprüchen
- Abgeschwächte Eigentumsbildung (vgl. BBR 2006: 77-79)

Die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt werden sich regional unterschiedlich zeitversetzt darstellen. Nach dem Jahr 2010 wird für die alten Bundesländer jedoch ein deutlicher Rückgang der Nachfrage an EFH / ZFH erwartet, während der MFH-Neubaubereich nur leicht rückläufig sein wird (vgl. BBR 2006: 82-84).

Deutlicher Rückgang der Bautätigkeit seit Mitte der 1990er Jahre

Deutlicher Rückgang der Nachfrage für die Zukunft

Zukünftige Wohnungsnachfrage –

Wohnungsprognose für Werdohl

Zurzeit ist der Wohnungsmarkt in Werdohl durch stagnierende und rückläufige Tendenzen gekennzeichnet. Dies lässt sich z. B. anhand der abgeschlossenen Kaufverträge auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Werdohl darstellen. Bezogen auf den gesamten Märkischen Kreis weist hier der Gutachterausschuss für Werdohl zum Jahr 2007 die niedrigste Anzahl an Kaufverträgen je 1.000 Einwohner aus (6.8 Kaufverträge je 1.000 EW) (vgl. Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2008: 8). Und die Wohnungsnachfrage wird aller Voraussicht nach insgesamt weiter zurückgehen. In Zukunft kann daher von keinem normativen Wohnungsbedarf ausgegangen werden. Aufgrund sinkender Belegungsdichten durch immer mehr Einpersonenhaushalte und steigender Ansprüche kann aber zukünftig mit einer weiter steigenden Wohnflächennachfrage gerechnet werden.

Die Wohnungsprognose schreibt auf der einen Seite die sich in der Vergangenheit in der Stadt Werdohl abgezeichneten Tendenzen fort, auf der anderen Seite orientiert sie sich an Prognosen übergeordneter Raumeinheiten, die an die Spezifik Werdohls angepasst werden. Nicht berücksichtigt werden können unvorhergesehene Veränderungen, wie zum Beispiel eine steigende Eigentumsnachfrage durch veränderte Verhaltensweisen, sinkende Baulandpreise oder steigende Kaufkraft.

Das BBR prognostiziert für den Märkischen Kreis bis zum Jahr 2020 einen sehr geringen Neubau – insbesondere im EFH / ZFH-Bereich. Für die Raumordnungsregion Bochum-Hagen, der Werdohl zugeordnet wird, wird von einem mäßigen Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche von 39.9 qm im Jahr 2005 um 4.8 % auf 41.8 qm in 2020 ausgegangen (vgl. BBR 2006).

Auf Basis der bisherigen Entwicklung und der zukünftigen Einwohnerentwicklung wird die künftige Nachfrage nach Wohneinheiten und Wohnbauland für Werdohl prognostiziert.

Rückläufige Tendenzen auf dem städtischen Wohnungsmarkt

Kurzfristige, unvorhergesehene Entwicklungen bleiben in der Prognose unberücksichtigt Die Wohnungsprognose 2007 – 2025 wird auf Grundlage der Variante II der Bevölkerungsprognose erstellt. Folgende Faktoren fließen somit in die Berechnung der Prognose nach der Methode Wohnfläche / Kopf ein:

- Rückgang der Bevölkerung auf rund 15.991 Einwohner im Jahr 2025 (Prognosevariante II)
- Anstieg der durchschnittlichen Wohnflächeninanspruchnahme pro Person auf 39.7 qm im Jahr 2025
- Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche auf 82.3 qm im Jahr 2025
- Ersatzbedarf von 0.2 % / Jahr für abgängige Wohneinheiten
- Verhältnis der Nachfrage nach Wohnbauland EFH / MFH von 90 % zu 10 %
- Durchschnittliche Nettowohnbaulandgröße EFH 450 qm und MFH 125 qm
- Zuschlag für Erschließung von 20 %

Während im Jahr 2007 noch eine Nachfrage nach Wohnraum besteht und sich für Werdohl ein kurzfristiger Bruttowohnbaulandbedarf von etwa 3.5 Hektar ergibt, sinkt danach der Bedarf rein rechnerisch. In den folgenden Prognosejahren wird ein Überhang an Wohneinheiten errechnet: Im Jahr 2025 wären über 1.300 Wohneinheiten zu viel am Markt vorhanden.

Nachfrage nach		2007	2010	2015	2020	2025
	Wohnungen	9.545	9.217	8.678	8.204	7.756
Prognose Variante II	Überhang +/ Nachfrage -	-69	+202	+647	+1.028	+1.383
ag V	Bruttowohn-	3.47 ha	Kein zusätzlicher Bedarf			

Quelle: Eigene Berechnung

bauland

Komponenten der Wohnungsprognose

Ergebnisse der Prognose

Stärkere Bedeutung kleinerer Wohnungen vermutet

Chancen des seniorengerechten Wohnens Hinsichtlich der qualitativen Nachfrage kann vermutet werden, dass entsprechend der demografischen Entwicklung und steigenden sozialen Fragestellungen trotz zunehmender Pro-Kopf-Wohnfläche auch kleinere Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern wieder stärker an Bedeutung gewinnen werden. So wird sich z.B. die Nachfrage nach seniorenfreundlichen Wohneinheiten verstärken, da sich vor allem die Zahl der Personenhaushalte der über 75-Jährigen entsprechend der Bevölkerungsprognose deutlich erhöhen wird. Diese Zielgruppe wird in den kommenden Jahren auf dem Wohnungsmarkt eine immer zentralere Rolle spielen. Attraktive, möglichst barrierefreie Wohnungen, die ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter ermöglichen, werden in Zukunft immer stärker nachgefragt werden. Diese Wohnungsnachfrage könnte durch einen Umbau der Wohnsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre unterstützt werden.

Auch sind Wohnungen mit zwei Kinderzimmern laut Aussage der Stadtverwaltung derzeit "Mangelware". In Wohnungsbeständen, die diesen Wünschen entsprechen wie z.B. im südlichen Pungelscheid, gibt es auch nur einen geringen Leerstand, obwohl die Wohnungen in Teilen erhöhten Modernisierungsbedarf aufweisen.

Umstrukturierungen auf dem Wohnungsmarkt wird es vermutlich zukünftig zudem in Elverlingsen geben. Hier plant die Mark-E ihren Kraftwerksstandort zu erweitern. Der direkt an das Werk angrenzende Wohnbereich müsste rückgebaut werden. Hier laufen bereits Verhandlungen mit den privaten Eigentümern.

2.6 Infrastruktur und Versorgung

Soziale Infrastruktur – Kinder und Jugendliche

Die Versorgungsqualität wird auch durch die Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bestimmt. Hierzu zählen z.B. Kindergärten und Kindertageseinrichtungen, Einrichtungen der Jugend- und Seniorenhilfe oder Schulen. Diese sind vornehmlich standortgebunden, altersabhängig und reagieren unflexibel auf Veränderungen der Rahmenbedingungen. Die sehr angespannte Haushaltslage der Stadt Werdohl und die finanzielle Situation so mancher weiterer Trägereinrichtungen wirkt sich auf die Qualität und Quantität der Einrichtungen aus. Bei insgesamt quantitativ abnehmenden Bedarfen durch rückläufige Bevölkerungszahlen steigen die Kosten pro Nutzer an. Höhere Kosten bei gleicher oder abnehmender Qualität machen die Angebote aber unattraktiver.

Differenzierte Auswirkungend es demografischen Wandels auf die soziale Infrastruktur

Der demografische Wandel wirkt sich auf altersabhängige Infrastrukturen differenziert aus: Einrichtungen für Kinder werden beeinträchtigt, solche für Senioren hingegen positiv beeinflusst. Die steigende Zahl von Personen mit Migrationshintergrund hat zudem einen erhöhten Integrationsbedarf – insbesondere in Kinderbetreuungseinrichtungen – zur Folge.

In Werdohl existieren insgesamt neun Tageseinrichtungen für Kinder mit circa 625 Plätzen. In den letzten Jahren wurden aufgrund u.a. rückläufiger Kinderzahlen bereits drei Kindergärten geschlossen: ein Kindergarten in Ütterlingsen, einer in der Stadtmitte sowie ein Waldorfkindergarten mit insgesamt 100 Plätzen. Der demografische Wandel macht sich hier bereits bemerkbar.

Neu ist die Einrichtung so genannter Familienzentren. Familienzentren dienen als Begegnungsorte für die ganze Familie, in denen Beratungs-, Bildungs- und Betreuungsleistungen vernetzt angeboten werden. Im Ortsteil Königsburg wurde im Sommer 2007 eine derartige Institution hergerichtet. Weitere Familienzentren sollen in naher Zukunft folgen.

Kindergärten

Schullandschaft

Die Werdohler Schullandschaft setzt sich aus fünf Grundschulstandorten, einer Hauptschule, einer Realschule, einer Gesamtschule sowie einer Förderschule mit Schwerpunkt Lernen zusammen. Im Bildungssektor kommen noch eine VHS, eine Stadtbücherei sowie eine Musikschule hinzu. Die wohnstandortnahe Versorgung mit Grundschulen ist allerdings im Umbruch befindlich. Sinkende Kinderzahlen machen sich auch im Schulbereich bemerkbar. Laut Schulentwicklungsplan ist die Gesamtschüleranzahl zwischen 10 / 2002 und 10 / 2007 um 430 bzw. 14 % auf 2653 Schüler gesunken (vgl. Stadt Werdohl 2007: 9). Während bereits eine Grundschule in Ütterlingsen geschlossen wurde, wird derzeit über weitere Zusammenlegungen bzw. Schließungen nachgedacht und diskutiert.

Schule

Kindergarten

Jugendeinrichtung

Jugendheim

Abbildung 28: Kinder- und Jugendeinrichtungen in Werdohl

Quelle: Eigene Darstellung

Im Stadtgebiet bestehen neben einem Jugendheim auch noch folgende fünf städtische Jugendeinrichtungen: der Jugendraum Eveking, der Jugendraum Pungelscheid, der Jugendraum Königsburg, der Jugendraum Schrottkeller in Ütterlingsen und das Jugend- und Bürgerzentrum in der Stadtmitte. Alle Einrichtungen sind gut besucht. Dazu bestehen weitere Angebote freier Träger, Vereine und Verbände. Trotz dieses umfangreichen Angebotes wird laut einer Umfrage unter den Jugendlichen der Stadt insbesondere das Fehlen gewerblicher Jugendangebote herausgestellt (vgl. Stadt Werdohl 2002).

Jugendeinrichtungen

Insgesamt wird es in Werdohl zukünftig weniger Kinder und Jugendliche geben. Für das Jahr 2025 wird auf Basis der Bevölkerungsprognose Variante II ein Rückgang der 0 bis unter 10-Jährigen von rund 17 % und der 10 bis unter 18-Jährigen von rund 38 % prognostiziert. Diese Entwicklungen werden höchstwahrscheinlich auch in Zukunft noch zu weiteren Umstrukturierungen führen.

Soziale Infrastruktur – Senioren und Gesundheit

Aufgrund steigender Zahlen älterer und hochbetagter Menschen sowie aufgrund eines weniger starken familiengeprägten Netzes werden zukünftig Einrichtungen und Angebote für die Altergruppe der Senioren immer wichtiger. Bislang besteht das Angebot häufig aus vollstätionären Altenund Pflegeheimen. In Werdohl existieren folgende Alten- und Pflegeheime:

Einrichtungen und Angebote für Senioren werden immer wichtiger

- Seniorenzentrum Haus Versetal in Pungelscheid: 59 Vollzeitpflegeplätze, 4 Kurzzeitpflegeplätze
- Diakoniestation Wichernhaus in der Innenstadt: 75 Vollzeitpflegeplätze, 4 Kurzzeitpflegeplätze
- Seniorenheim Forsthaus an der Zufahrtsstraße Höhenweg Richtung Innenstadt: 34 Vollzeitpflegeplätze
- Seniorenzentrum Werdohl in der Innenstadt: 46 Vollzeitpflegeplätze, 12 Kurzzeitpflegeplätze und 9 in reiner Tagespflege (vgl. Stadt Werdohl 2008).

Viele dieser Einrichtungen befinden sich in der Innenstadt. Dieser Bereich weist durch die Ausstattung und Erreichbarkeit besonders hohe Qualitäten auf, da es den Senioren erleichtert wird, am Leben in der Stadt teilzunehmen.

Quartiersbezogene Hilfeleistungen für Senioren Da ein Großteil der älteren Menschen am angestammten Wohnort und in bekannter Umgebung verbleiben möchte, wird zukünftig der Bedarf z.B. nach ambulanten Pflegeleistungen und nach Leistungen für einen altengerechten Umbau steigen. Die Wohnungsgesellschaft Werdohl errichtete im Jahr 2007 entsprechend diesem Trend in Ütterlingsen eine Betreuungseinrichtung für Pflegebedürftige mit angegliedertem Nachbarschaftshilfezentrum, in dem Mitarbeiter der Stadtklinik ständig anzutreffen sind, um ambulante Pflege und Beratung auch für die Quartiersbewohner vor Ort zu leisten. Im südlichen Pungelscheid soll nach Aussage der Wohnungsgesellschaft Werdohl ebenfalls eine solche Einrichtung durch den Umbau eines Erdgeschosses in einem Mietwohnungsbauhergerichtet werden. Konkrete Planungen hierzu liegen bereits vor.

Aufgrund steigender Zahlen älterer Menschen entsteht auch ein höherer Bedarf an medizinischen Leistungen. Werdohl besitzt ein Krankenhaus – die Stadtklinik Werdohl in der Innenstadt. Ziel der Stadt ist es, zukünftig dieses Krankenhaus zu halten. Laut Äußerungen im Arbeitskreis ziehen sich zudem zunehmend Ärzte aus Randlagen der Stadt zurück und konzentrieren sich im Stadtzentrum. Dies erschwert die Erreichbarkeit für ältere Menschen. Umso wichtiger wird es zukünftig sein, quartiersbezogene Pflege- und Beratungsdienstleistungen wie in Ütterlingsen gesamtstädtisch als neue Angebotsform zu etablieren.

Bedarf nach angepassten Angeboten für Ältere mit Migrationshintergrund Im Zusammenhang mit einer steigenden Zahl von Menschen mit Migrationshintergrund ist zukünftig auch ein Bedarf nach angepassten Angeboten bei der Altenbetreuung dieser Personengruppe zu sehen.

Einzelhandelssituation

Die folgenden Ausführungen basieren auf dem vom Büro Junker und Kruse Stadtforschung Planung erarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werdohl aus dem Jahr 2006.

Nach diesem Konzept beträgt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für Werdohl 98.6 und bewegt sich damit deutlich unter dem Durchschnitt der Nachbarstädte. Das ermittelte Kaufkraftpotenzial von rund 97 Mio. Euro nimmt im Verhältnis zum Umland einen Platz im unteren Mittelfeld ein. Dies verdeutlicht die in Werdohl insgesamt anzutreffende geringere Einkommenssituation.

Für die Gesamtstadt Werdohl beträgt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung 1.03 qm und bleibt damit deutlich hinter dem bundesdeutschen Referenzwert von rund 1.4 qm je Einwohner zurück. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 21.440 qm.

Von den insgesamt 115 Einzelhandelsbetrieben konzentrieren sich 73 auf das Werdohler Zentrum, das somit den quantitativen Einzelhandelsschwerpunkt darstellt. Das Hauptgeschäftszentrum lässt sich strukturell in zwei unterschiedliche Bereiche einteilen: den Hauptgeschäftsbereich mit Fußgängerzone entlang der Freiheitsstraße zwischen Brüninghausplatz und Alfred-Colsmann-Platz als zentraler Versorgungsbereich sowie das westlich der Lenne liegende Bahnhofsviertel als Ergänzungsstandort. Auf den erstgenannten Bereich entfallen mit 47 Einzelhandelsbetrieben insgesamt 41 % aller Einzelhandelsbetriebe.

Für das Hauptgeschäftszentrum – bestehend aus Bahnhofsviertel und Fußgängerzone – wurden 12 einzelhandelsrelevante Leerstände erhoben. Dies entspricht einer hohen Leerstandsquote von 16 %; bis zu 10 % Leerstand werden noch als üblich bewertet. Die problematische Leerstandssituation geht in einigen Teilbereichen mit Trading-Down-

Kaufkraftkennziffer unter dem Durchschnitt der Nachbarkommunen

Zentraler Versorgungsbereich und Ergänzungsstandort

Innerstädtische, einzelhandelsrelevante Leerstandsquote von 16 % Umfrageergebnisse zur Einschätzung der Einkaufssituation Prozessen einher. Eine zusätzliche Schwäche zeigt sich in einem tendenziell niedrigen Angebotsniveau.

Hierzu passt die im Rahmen einer Befragung erhobene Einschätzung der Einkaufssituation durch die Einwohner: Demnach bewerten lediglich 44 % der Befragten die Einkaufssituation positiv, etwa 54 % der Befragten äußerten sich in Bezug auf den städtischen Einzelhandel negativ und knapp 2% enthielten sich bei dieser Frage.

Neben dem Hauptgeschäftszentrum existieren vier weitere räumlich-funktionale Einzelhandelsschwerpunkte in Werdohl. So wird der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich durch die drei Nahversorgungsstandorte Kleinhammer, Pungelscheid und Ütterlingsen ergänzt, die jeweils einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Hinzu kommt der Ergänzungsstandort Kettling, an dem überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente wie Gartenmarktartikel und Leuchten angeboten werden.

Die Betrachtung der Nachfrageseite hat ein theoretisches Kundenpotenzial von 174.000 Einwohnern ergeben. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, welches durch die Einzelhandelsunternehmen in Werdohl abgeschöpft werden kann, mit zunehmender Entfernung abnehmen. Als Konkurrenzstandort für den Einzelhandel in Werdohl ist vor allem das benachbarte Mittelzentrum Lüdenscheid zu nennen.

Insgesamt 34 % Kaufkraftabfluss Aus der Gegenüberstellung des erzielten Einzelhandelsumsatzes mit dem ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial ergibt sich ein Zentralitätswert von 66. Das bedeutet, es fließen per Saldo 34 % der Kaufkraft ab. Im Vergleich zu anderen Mittelstädten ist dieser Zentralitätswert als sehr niedrig einzustufen. Vor dem Hintergrund der ländlich geprägten Umgebung und des starken Konkurrenzstandortes Lüdenscheid ist dies jedoch kein ungewöhnliches Ergebnis.

2.7 Freiraum und Freizeit

Landschaft und Freiräume spielen nicht nur für den Artenund Biotopschutz eine große Rolle, sondern auch für die Erholung des Menschen und sind damit für die Lebensqualität am Ort bedeutsam. Der bewaldete Naturraum Werdohls bietet eine attraktive Umgebung für den Wohn- und Arbeitsstandort und läd auf insgesamt 164 km gekennzeichneten Wanderwegen zum Spazieren gehen ein (vgl. Website Stadt Werdohl). Dieses Potenzial gilt es zukünftig noch stärker zu nutzen. Die Tallagen der Lenne bieten – unter noch bestehenden Einschränkungen – in Verbindung mit der Lenneroute gute Möglichkeiten das Stadtgebiet auch per Rad zu erkunden. Viele Siedlungsbereiche befinden sich zudem in direkter Nachbarschaft zum Freiraum.

Als für die Erholung relevant gelten neben den größeren zusammenhängenden Freiräumen im Außenbereich auch die wohnungsnahen Grünflächen und Parkanlagen im Innenbereich. Während z.B. der innerstädtische gelegene, bewaldete Funkenburg Park Verbesserungsbedarf aufweist, bieten einige Orte entlang der Lenne bereits attraktive Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Zukünftig sind diese Begebenheiten in der Stadtentwicklungsplanung besonders zu berücksichtigen und weiter zu fördern.

Das Sportangebot in der Stadt ist sehr vielseitig. Circa 35 % der Werdohler Bürger sind in den dem Stadtsportverband angeschlossenen Vereinen organisiert (vgl. Stadt Werdohl 2002: 33). Werdohl besitzt laut dem Jugendhilfebericht zudem die höchste Quote an in Sportvereinen organisierten Jugendlichen im Märkischen Kreis. In der Stadt existieren 13 Bolz- und 21 Spielplätze. Allerdings sind in einigen Bereichen Aufwertungsmaßnahmen erforderlich. Ansonsten ist das Angebot insgesamt zufriedenstellend (vgl. Stadt Werdohl 2002: 4-9).

Neben zahlreichen Sportvereinen gibt es auch noch eine Vielzahl an weiteren, fest etablierten Vereinen in der Stadt (Kultur-Schützen-, Pfadfinder-, Musik-, Feuerwehrvereine etc.) die

Bewaldeter Naturraum als Stärke Werdohls

Vielseitiges und aktives Vereinsleben maßgeblich dazu beitragen, die Kultur- und Freizeitlandschaft der Stadt äußerst aktiv und vielseitig zu gestalten. Diese Stärke Werdohls gilt es gerade im Hinblick auf die Stadtentwicklungsplanung besonders zu fördern.

3 Ableitung von räumlichen Schwerpunkten des Stadtumbaus

Wesentliche Zielsetzung der nachfolgenden räumlichfunktionalen Analyse und Bewertung zusammenhängender Siedlungs- und Gewerbebereiche in Werdohl ist die Gewinnung einer geeigneten, fundierten Datenbasis für die räumliche Ausrichtung des Stadtumbaus und die abschließende Definition eines Stadtumbaugebietes, in welchem gebietsbezogene Maßnahmen zu einer Förderung angemeldet werden können.

3.1 Vorgehensweise zur Steckbriefanalyse

Als Ergebnis einer gesamtstädtischen Ortsbegehung erfolgte eine Erhebung der kleinräumigen Stadtstruktur. Das Stadtgebiet wurde in 15 verschiedene Analyseräume mit 44 Teilbereichen gegliedert (siehe nachfolgende Tabelle sowie Plandarstellung Räumliche Übersicht der Steckbriefgebiete). Die Aufteilung orientierte sich an folgenden wesentlichen Abgrenzungskriterien:

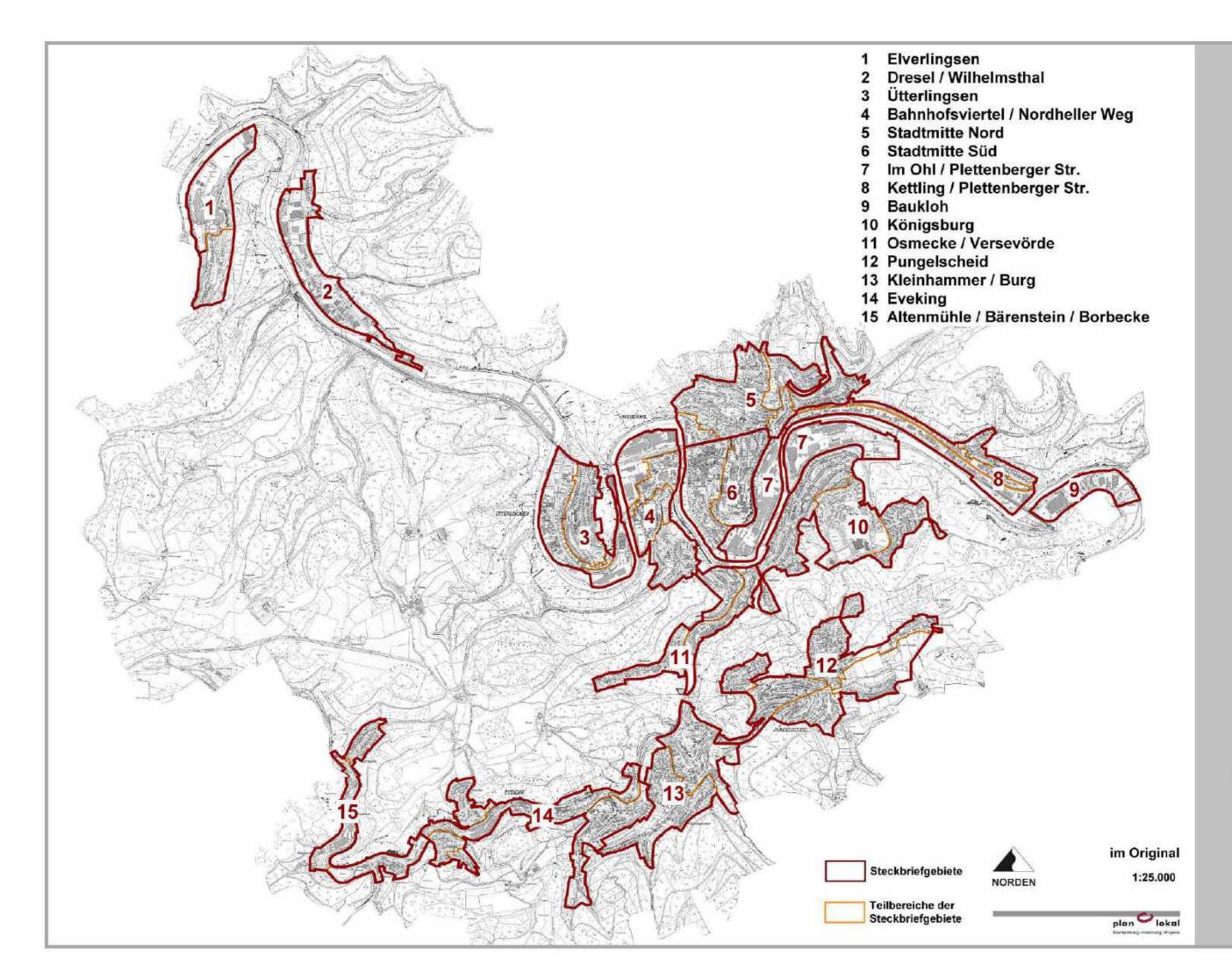
Abgrenzungskriterien zur Bildung von Analyseräumen

- Bau- und Nutzungsstruktur
- topographische Begebenheiten
- Ortsteilgrenzen
- die r\u00e4umlich-funktionale Zugeh\u00f6rigkeit der verschiedenen Ortslagen

Die abgegrenzten Ortslagen wurden in einem zweiphasigen Filterprozess in Form von Steckbriefen (siehe Kapitel 3.2 und Teil C – Anhang) analysiert und bewertet, um im Endergebnis räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus anhand stadtumbaurelevanter Kriterien zu identifizieren und begründet abzuleiten.

Zweiphasiger Filterprozess zur Gebietsauswahl

Elverlingsen Elverlingsen-Süd	Steckbriefgebiet		bestehend aus den Teilbereichen:		
Dresel / Wilhelmsthal Utterlingsen-Tallage	01	Elvarlingson	Elverlingsen-Nord		
Dresel / Wilhelmsthal Utterlingsen Ütterlingsen-Tallage Ütterlingsen-Hanglage Schlacht / Kalkofen Bahnhofsviertel / Nordheller Weg Vossloh-/Schlesinger-/ Friedrichstr. Rodt Nördliche Stadtmitte Bausenberg / Herbscheid Süd Bausenberg / Herbscheid Nord B 229 / Neustadtstraße Alteners Straße Im Ohl / Plettenberger Straße Kettling / Plettenberger Straße Kettling / Plettenberger Straße Kettling / Plettenberger Straße Kettling / Schmalefeld Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey Tallage-Versevörde-Blachhammer Pungelscheid Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Ketking - Sundern-Esmecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Altenmühle Borbecke Altenerited Altenmühle Borbecke Altenerited Alten	O1	Liveringsen	Elverlingsen-Süd		
Utterlingsen-Hanglage Schlacht / Kalkofen 04 Bahnhofsviertel / Nordheller Weg Vossloh-/Schlesinger-/ Friedrichstr. Rodt 05 Stadtmitte Nord 06 Stadtmitte Süd 07 Im Ohl / Plettenberger Straße 08 Kettling / Plettenberger Straße 09 Baukloh 10 Königsburg 11 Osmecke / Versevörde 12 Pungelscheid 13 Kleinhammer / Burg 14 Eveking 15 Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Utterlingsen-Hanglage Schlacht / Kalkofen Nördliche Stadtmitte Babanhorsfyer Veg Vossloh-/Schlesinger-/ Friedrichstr. Rodt Nordheller Weg Vossloh-/Schlesinger-/ Friedrichstr. Rodt Nordliche Stadtmitte Bausenberg / Herbscheid Süd Bausenberg /	02	Dresel / Wilhelmsthal	Dresel / Wilhelmsthal		
Utterlingsen-Hanglage Schlacht / Kalkofen Bahnhofsviertel / Nordheller Weg Schlacht / Kalkofen Bahnhofsviertel / Nordheller Weg Vossloh-/Schlesinger-/ Friedrichstr. Rodt Nördliche Stadtmitte Bausenberg / Herbscheid Süd Bausenberg / Herbscheid Nord B 229 / Neustadtstraße Altenaer Straße Untere Innenstadt Obere Innenstadt Innenstadt Obere Innenstadt Obere Innenstadt Obere Innenstadt Innenstalt Obere Innenstadt	03	Ütterlingsen			
Bahnhofsviertel / Nordheller Weg		- Chermigeon			
Nordheller Weg Nordheller Weg Vossloh-/Schlesinger-/ Friedrichstr. Rodt			1		
Nordheller Weg Nordheller Weg Vossloh-/Schlesinger-/ Friedrichstr. Rodt Nördliche Stadtmitte Bausenberg / Herbscheid Süd Bausenberg / Herbscheid Nord B 229 / Neustadtstraße Altenaer Straße Untere Innenstadt Obere Innenstadt Obere Innenstadt Im Ohl / Plettenberger Straße Kettling / Plettenberger Straße Kettling-Tallage Kettling-Hanglage Kettling-Hanglage Kettling / Schmalefeld Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey 11 Osmecke / Versevörde Pungelscheider Weg Espenhagen Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg 14 Eveking Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Altenmühle Borbecke Altenmühle Borbecke Altenmühle Borbecke Altenmühle Borbecke	04	Bahnhofsviertel /	Bahnhofsumfeld / Inselstraße		
Vossloh-/Schlesinger-/ Friedrichstr. Rodt Nördliche Stadtmitte Bausenberg / Herbscheid Süd Bausenberg / Herbscheid Nord B 229 / Neustadtstraße Altenaer Straße O6 Stadtmitte Süd Untere Innenstadt Obere Innenstadt Obere Innenstadt O7 Im Ohl / Plettenberger Straße Kettling / Plettenberger Straße Kettling / Schmalefeld O9 Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey 11 Osmecke / Versevörde 12 Pungelscheid Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg 14 Eveking Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Nördliche Stadtmitte Bausenberg / Herbscheid Süd Bausenberg / Herbscheid Nord Bausenberg / Herbscheid Bausenberg / Herbscheid Bausenberg	· .	'	T		
Nördliche Stadtmitte Bausenberg / Herbscheid Süd Bausenberg / Herbscheid Nord B 229 / Neustadtstraße Altenaer Straße Untere Innenstadt Obere Innenstadt		l veramener vreg	Vossloh-/Schlesinger-/ Friedrichstr.		
Stadtmitte Nord Bausenberg / Herbscheid Süd Bausenberg / Herbscheid Nord B 229 / Neustadtstraße Altenaer Straße Untere Innenstadt Obere Innenstadt Obere Innenstadt Im Ohl / Plettenberger Straße Kettling / Plettenberger Straße Kettling - Hanglage Kettling - Hanglage Kettling - Hanglage Kettling - Schmalefeld Baukloh Baukloh Königsburg Königsburg Königsburg Eickelsborn Osmecke / Versevörde Versevörde-Blechhammer Pungelscheider Weg Espenhagen Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Kleinhammer Burg Eveking - Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Börenstein / Borbecke Altenmühle / Börenstein / Borbecke			Rodt		
Bausenberg / Herbscheid Süd Bausenberg / Herbscheid Nord B 229 / Neustadtstraße Altenaer Straße Of Im Ohl / Plettenberger Straße Im Ohl / Plettenberger Straße Kettling / Plettenberger Straße Kettling - Tallage Kettling - Schmalefeld Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey 10 Osmecke / Versevörde Pungelscheid Pungelscheid Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Kettling - Schmalefeld Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey It Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Kleinhammer Burg Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Altenmühle Borbecke Altenmühle Borbecke Altenmühle Borbecke Altenmühle Borbecke	05	Stadtmitte Nord	Nördliche Stadtmitte		
B 229 / Neustadtstraße Altenaer Straße Untere Innenstadt Obere Innenstadt Im Ohl / Plettenberger Straße Nettling / Plettenberger Straße Kettling-Tallage Kettling-Hanglage Kettling / Schmalefeld Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey 11 Osmecke / Versevörde 12 Pungelscheid Pungelscheid Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Kleinhammer Burg Leveking Kleinhammer / Burg Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Altenmühle Borbecke Altenmühle Borbecke Altenmühle Borbecke Altenmühle Borbecke Altenmühle Borbecke	03		Bausenberg / Herbscheid Süd		
Altenaer Straße Untere Innenstadt Obere Innenstadt Im Ohl / Plettenberger Straße Im Ohl / Plettenberger Straße Kettling-Tallage Kettling-Hanglage Kettling-Tallage Kettling-T			Bausenberg / Herbscheid Nord		
Untere Innenstadt Obere Innenstadt Obere Innenstadt Im Ohl / Plettenberger Straße Rettling / Plettenberger Straße Kettling / Plettenberger Straße Kettling / Schmalefeld Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey In Osmecke / Versevörde Pungelscheid Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer / Burg Kleinhammer Burg Kleinhammer Burg Leveking Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Verseveke Untere Innenstadt Obere Innenstadt Im Ohl / Plettenberger Straße Kettling-Tallage Ke			B 229 / Neustadtstraße		
Obere Innenstadt Im Ohl / Plettenberger Straße Rettling / Plettenberger Straße Kettling / Plettenberger Straße Kettling / Straße Kettling / Schmalefeld Baukloh Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey In Osmecke / Versevörde Pungelscheid Pungelscheid Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer / Burg Kettling-Tallage Ket			Altenaer Straße		
Obere Innenstadt Im Ohl / Plettenberger Straße Rettling / Plettenberger Straße Rettling / Plettenberger Straße Rettling / Plettenberger Straße Rettling / Schmalefeld Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey Eickelsborn Osmecke Versevörde-Blechhammer Pungelscheider Weg Espenhagen Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Repke Dietenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Im Ohl / Plettenberger Straße Im Ohl / Plettenberger Straße Kettling-Tallage Kettling-Hanglage Kettling-Versevörde Becke-Riesei Aschey Eickelsborn Osmecke Versevörde-Blechhammer Pungelscheider Weg Espenhagen Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle Borbecke	06	Stadtmitta Süd	Untere Innenstadt		
Straße Nettling / Plettenberger Straße Kettling / Plettenberger Straße Kettling / Schmalefeld Baukloh Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey Eickelsborn Osmecke / Versevörde Pungelscheid Pungelscheid Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Kettling-Tallage Kettling-Hanglage Kettling-Hanglage Kettling-Hanglage Kettling-Hanglage Kettling-Hanglage Kettling-Hanglage Kettling-Hanglage Kettling-Versevörde Becke-Riesei Aschey Eickelsborn Osmecke Versevörde-Blechhammer Pungelscheider Weg Espenhagen Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Kleinhammer Burg Leveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle Borbecke	00	Siddiffille 30d	Obere Innenstadt		
Straße Kettling / Plettenberger Straße Kettling - Tallage Kettling - Hanglage Kettling - Hanglage Kettling - Schmalefeld Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey 11 Osmecke / Versevörde Eickelsborn Osmecke Versevörde-Blechhammer Pungelscheid Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer / Burg Kleinhammer Burg Kleinhammer Burg Kettling - Tallage Kettling -	0.7	In Ohl / Datterbarrer	Im Ohl / Plettenberger Straße		
Kettling / Plettenberger Straße Kettling-Tallage Kettling-Hanglage Kettling / Schmalefeld	07		-		
Straße Kettling / Rettling / Schmalefeld Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey Lickelsborn Osmecke / Versevörde Pungelscheid Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer / Burg Kettling / Schmalefeld Beukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey Lickelsborn Osmecke Versevörde-Blechhammer Pungelscheider Weg Espenhagen Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Leveking Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle Borbecke		Strape	IZ of: T II		
Strabe Kettling / Schmalefeld Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey 11 Osmecke / Versevörde Pungelscheid Pungelscheid Pungelscheid Pungelscheid Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Kleinhammer Eveking Kleinhammer Eveking Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Kettling / Schmalefeld Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey Eickelsborn Osmecke Versevörde-Blechhammer Pungelscheider Weg Espenhagen Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Altenmühle Borbecke	80	Kettling / Plettenberger			
Baukloh Baukloh Baukloh Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey Becke-Riesei Aschey Bickelsborn Osmecke / Versevörde Eickelsborn Osmecke Versevörde-Blechhammer Pungelscheider Weg Espenhagen Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Südliches Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Altenmühle Bermfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle Borbecke Bor		Straße			
10 Königsburg Tallage-Versevörde Becke-Riesei Aschey 11 Osmecke / Versevörde 12 Pungelscheid Pungelscheid Pungelscheid Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Kleinhammer Burg Eveking Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Altenmühle Borbecke Altenmühle Borbecke					
Becke-Riesei Aschey 11 Osmecke / Versevörde Pungelscheid Pungelscheid Pungelscheid Pungelscheid Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg 14 Eveking Eveking Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Becke-Riesei Aschey Eickelsborn Osmecke Pungelscheider Weg Espenhagen Alt-Pungelscheid Kleinhammer Burg Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle Borbecke	09	Baukloh			
Becke-Riesei Aschey 11 Osmecke / Versevörde Pickelsborn Osmecke Versevörde-Blechhammer Pungelscheider Weg Espenhagen Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Kleinhammer Burg Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle Borbecke	10	Königsburg			
11 Osmecke / Versevörde Dickelsborn Osmecke Versevörde Eickelsborn Osmecke Versevörde-Blechhammer					
Osmecke / Versevörde Osmecke Versevörde-Blechhammer Pungelscheider Weg Espenhagen Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer / Burg Kleinhammer Burg Eveking Eveking Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Altenmühle Borbecke			,		
Versevörde-Blechhammer Pungelscheider Weg Espenhagen Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle Borbecke Borbecke	11	Osmecke / Versevörde			
Pungelscheid Pungelscheider Weg Espenhagen Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer / Burg Kleinhammer Burg Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Borbecke					
Espenhagen Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer / Burg Kleinhammer Burg Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle Borbecke			1		
Alt-Pungelscheid Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Eveking Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle Borbecke Borbecke	12	Pungelscheid	_		
Repke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer / Burg Kleinhammer Burg Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Borbecke		ŭ .			
Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer / Burg Kleinhammer Burg Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Düsternsiepen Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Aühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen					
Südliches Pungelscheid Kleinhammer / Burg Eveking Eveking Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Südliches Pungelscheid Kleinhammer Burg Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Aühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen			· ·		
Kleinhammer / Burg Kleinhammer / Burg Eveking Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Kleinhammer Burg Kleinhammer Burg Altenhammer Burg Bereke					
Burg Eveking Eveking Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Burg Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle Borbecke			-		
Burg Eveking Eveking-Sundern-Esmecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Borbecke	13	Kleinhammer / Bura			
Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle Borbecke		, g			
Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Deitenbecke Mühlenschlad Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle Borbecke	14	Eveking			
Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Bremfeld Lange Straße / Waldschlößchen Altenmühle Borbecke		9			
Lange Straße / Waldschlößchen 15 Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Borbecke					
15 Altenmühle / Bärenstein / Borbecke Altenmühle					
Borbecke Borbecke					
Borbecke	15	Altenmühle / Bärenstein /			
Bärenstein			Borbecke		
		251856165	Bärenstein		



Erste Analysephase

Ziel dieses Arbeitsschrittes ist die Identifizierung von "Handlungsräumen". Dies sind Gebiete mit Handlungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus. Es liegt ein begründeter Stadtumbauverdacht vor.

Ziel der 1. Analysephase

Die 15 Analyseräume mit ihren 44 Teilbereichen wurden mit Hilfe von Steckbriefen einer Stärken-Schwächen-Analyse unterzogen. Hierfür wurden soziodemografische Indikatoren (statistische Daten des Einwohneramtes der Stadt Werdohl auf Ortsteil- und Stadtteilbezirksebene, Stichtag 31.12.2007 bzw. 1.1.2008 und 1.7.2008) um Aspekte der gebauten Umwelt (Ortsbegehung des Gutachters) ergänzt, um zu einer ersten Gesamteinschätzung hinsichtlich eines derzeitigen stadtumbaurelevanten Handlungsbedarfs zu kommen. Die in der zweiten Arbeitskreissitzung mit den Teilnehmern gesammelten Stärken und Schwächen bestimmter Ortslagen (Ütterlingse mit Schlacht / Kalkofen, Stadtmitte, Königsburg und Pungelscheid) wurden in die Steckbriefe integriert.

Analyse über statistische Daten und Vor-Ort-Erhebungen

Zur Charakterisierung der Gebiete wurden stadtumbaurelevante Kriterien aus folgenden Themenfeldern herangezogen:

Stadtumbaurelevante Themenfelder

- Soziodemografische und -ökonomische Situation
- Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur
- Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld
- Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte
- Abschließendes erstes Gesamturteil: begründeter Stadtumbauverdacht liegt vor bzw. nicht vor

Die verwendeten Kriterien bzw. Indikatorensets lassen sich aus den gesetzlichen Grundlagen zum Stadtumbau ableiten.

Eine erste Einschätzung der Gebiete erfolgte durch den Gutachter und wurde gemeinsam mit den für das Projekt zuständigen Stadtplanern der Stadt Werdohl diskutiert und modifiziert. Im projektbegleitenden Arbeitskreis wurde die Vorgehensweise zur Steckbriefanalyse ebenfalls vorgestellt und diskutiert.

Gesamtstädtische Vergleichswerte

Zum Vergleich der statistischen Daten in den Steckbriefen (Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Werdohl- Haupt- und Nebenwohnsitze; 31.12.2007 bzw. 1.1.2008 / 1.7.2008) werden nachfolgend die errechneten Werte für die Gesamtstadt aufgeführt:

Vergleichswerte Gesamtstadt		
Bevölkerungsst	ruktur	
	Einwohnerzahl	20.222
	Haushalte	11.288
	Anteil 0-18	21.2 %
	Anteil 65 +	18.6 %
	Billetermaß+	-0,41
	Ausländeranteil	19 %
	Gesamtstädtische Entwicklung (1.1.04 – 1.1.08)	-1.8 %
Sozio-ökonomische Daten		
	SGB XII – Sozialhilfe-Haushalte	1.3 %
	Wohngeldempfänger-Haushalte	0.8 %
	Wohnungsnotfall-Haushalte++	2 %

Datenverfügbarkeit

Insgesamt geben alle Steckbriefe einen Bearbeitungsstand von August 2008 wieder. Bezüglich der Datenlage ist anzumerken, dass bevölkerungs- und sozialstrukturelle Werte auf jeweils konkret teilraumbezogener, kleinräumiger Basis nicht verfügbar waren. Kleinräumige Leerstandsdaten sowie weitere sozio-ökonomische Informationen standen ebenfalls nicht zur Verfügung.

⁺ Das Billetermaß dient der Einschätzung der demografischen Situation. Das Maß ist negativ, wenn der Anteil der über 50-Jährigen größer ist als der Anteil der Kinder unter 15 Jahre. Je negativer der Wert, desto älter ist die Bevölkerung im Durchschnitt

⁺⁺ Gründe des drohenden Wohnungsverlustes sind niedrige Einkommen bedingt durch Arbeitslosigkeit bzw. Überschuldung. Fristlose Kündigungen, Räumungsklagen und Zwangsräumungen wegen Zahlungsverzuges sind die Folge

Falls Teilräume in der Steckbriefanalyse von ihrer Disposition her zusammen beschrieben werden konnten, wurden diese auch zusammengefasst (siehe zum Beispiel Analysegebiet 12 – Pungelscheid; Teil C – Anhang). Da sich größtenteils eindeutige Unterscheidungsmerkmale definieren ließen, wurden die verschiedenen Teilräume jeweils einzeln auf einer Steckbriefseite analysiert.

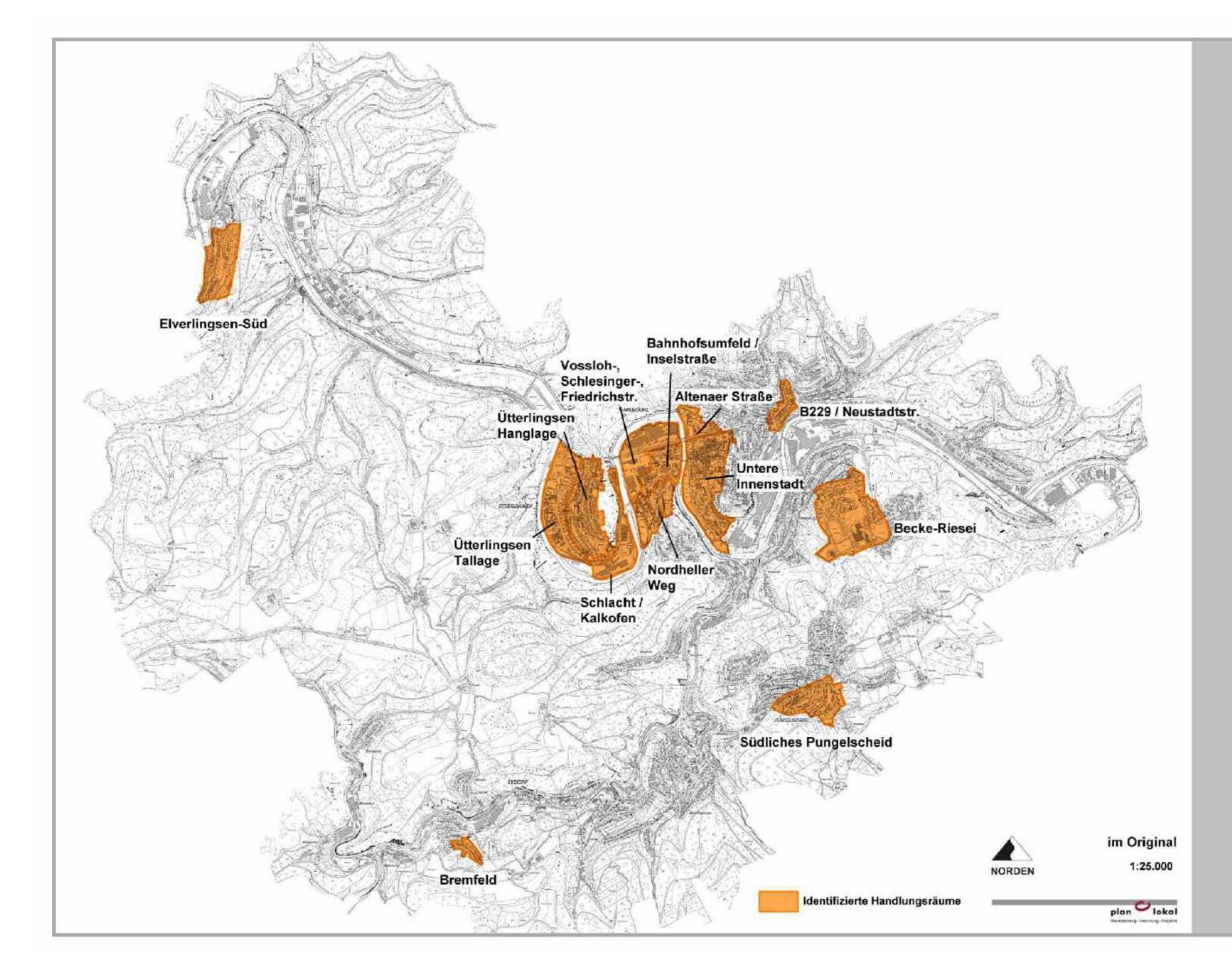
Die Steckbriefe der Gewerbebereiche unterscheiden sich von den Profilen der übrigen Siedlungsbereiche. Überwog in einem Analyseteilraum die gewerbliche Nutzung, wurden gewerbespezifische Analysekriterien zugrunde gelegt. Handelte es sich um überwiegende Mischnutzung oder Wohnnutzung wurde nach den oben genannten Kriterien vorgegangen.

Die Bewertung in der ersten Analysephase hatte die Auswahl von 13 Handlungsräumen zum Ergebnis, in denen ein begründeter Stadtumbauverdacht vorliegt (siehe Tabelle sowie nachfolgende Plandarstellung Übersicht der Handlungsräume).

ldentifizierung von 13 Handlungsräumen

1. Analysephase: Identifizierte Handlungsräume Elverlingsen-Süd Ütterlingsen-Tallage Ütterlingsen-Hanglage Schlacht / Kalkofen Nordheller Weg Bahnhofsumfeld / Inselstraße Vossloh-, Schlesinger-, Friedrichstraße Altenaer Straße Untere Innenstadt B 229 / Neustadtstraße Becke-Riesei Südliches Pungelscheid Bremfeld

Steckbriefanalyse



Für den Stadtumbau sind solche Gebiete von Relevanz, die städtebauliche Funktionsverluste aufweisen oder in denen diese zukünftig zu erwarten sind. Als städtebaulicher Funktionsverlust kann insbesondere ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen (erhöhte Wohnungs-, Gewerbe-, Einzelhandels- bzw. Infrastrukturleerstände) gelten. Folgende wesentliche Gebiets-Charakteristika können ebenfalls in den identifizierten Handlungsräumen kennzeichnend sein:

Gebiets-Charakteristika der Handlungsräume

- Mangelnde soziale oder demografische Durchmischung
- Erhöhte funktionale und / oder gestalterische Mängel im öffentlichen Raum / Wohnumfeld
- Nicht nachfragegerechte Wohnungsbestände / Einrichtungen
- Sanierungsbedürftige Gebäude
- Beeinträchtigungen durch Immissionen
- Funktionale und / oder gestalterische M\u00e4ngel im Stra\u00dfenraum

Zweite Analysephase

Die erste Analysephase hatte die Auswahl von 13 Räumen mit städtebaulichem Handlungsbedarf zum Ergebnis, die in einem nachgelagerten zweiten Analyseschritt einer Bewertung bzw. Einstufung des identifizierten Handlungsbedarfs unterzogen wurden.

Ebenso wie in der ersten Phase wurde die tiefergehende Analyse der 13 Handlungsräume in einer Steckbrief-Seite dokumentiert. Mit den für die zweite Phase ausgewählten Kriterien sollen insbesondere die besonderen Potenziale und Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung der Gebiete verdeutlicht werden. Ebenso sollte herausgestellt werden, welche Handlungsräume besondere Bedeutung für die Gesamtstadt haben und für das Image sowie die Identifikation.

Ziel der 2. Analysephase

Kriterien der 2. Analysephase

Nachfolgend werden die Analysekriterien der zweiten Phase nochmal kurz erläutert:

Bedeutung für die Gesamtstadt:

Darstellung der Funktion des Gebietes innerhalb der Gesamtstadt; Eine negative Entwicklung des Handlungsraumes würde bedeutende Auswirkungen auf den Stadtteil oder die Gesamtstadt haben

Potenziale, Anknüpfungspunkte:

Darlegung bestehender Ansatzpunkte im Handlungsraum für den Stadtumbau u.a.: existierende Angebote im Gebiet, bereits getätigte Investitionen, Rolle bestimmter Akteure oder Einrichtungen

Bewertung:

Kurze Gesamtbeurteilung des Handlungsraumes hinsichtlich der Potenziale, der Problemstruktur und -komplexität; Einstufung in eine Gebietskategorie (siehe unten)

Handlungsfelder / Maßnahmen:

Darlegung erster Handlungsstrategien, die zu einer Aufwertung des Handlungsraumes beitragen

Die in diesem zweiten Analyseschritt enthaltenen Angaben in den Steckbriefen beruhen auf Auswertungen vorliegender Gutachten, Ergebnissen der Arbeitskreissitzungen sowie eigenen Recherchen und Ortsbegehungen. Die Handlungsräume wurden auf Basis dieser zweiten Analysephase in zwei Prioritätsstufen bzw. Gebietskategorien eingeteilt (siehe Plandarstellung Gebietskategorien der Handlungsräume). Die Kategorien führen die Bedeutung des jeweiligen Handlungsraumes für die Gesamtstadt, die vorhandenen Anknüpfungspunkte und die abschließende Gewichtung des identifizierten Handlungsbedarfs in einer Prioritätenaussage zusammen.

Einstufung der Handlungsräume in zwei Gebietskategorien

Handlungsräume I. Ordnung:

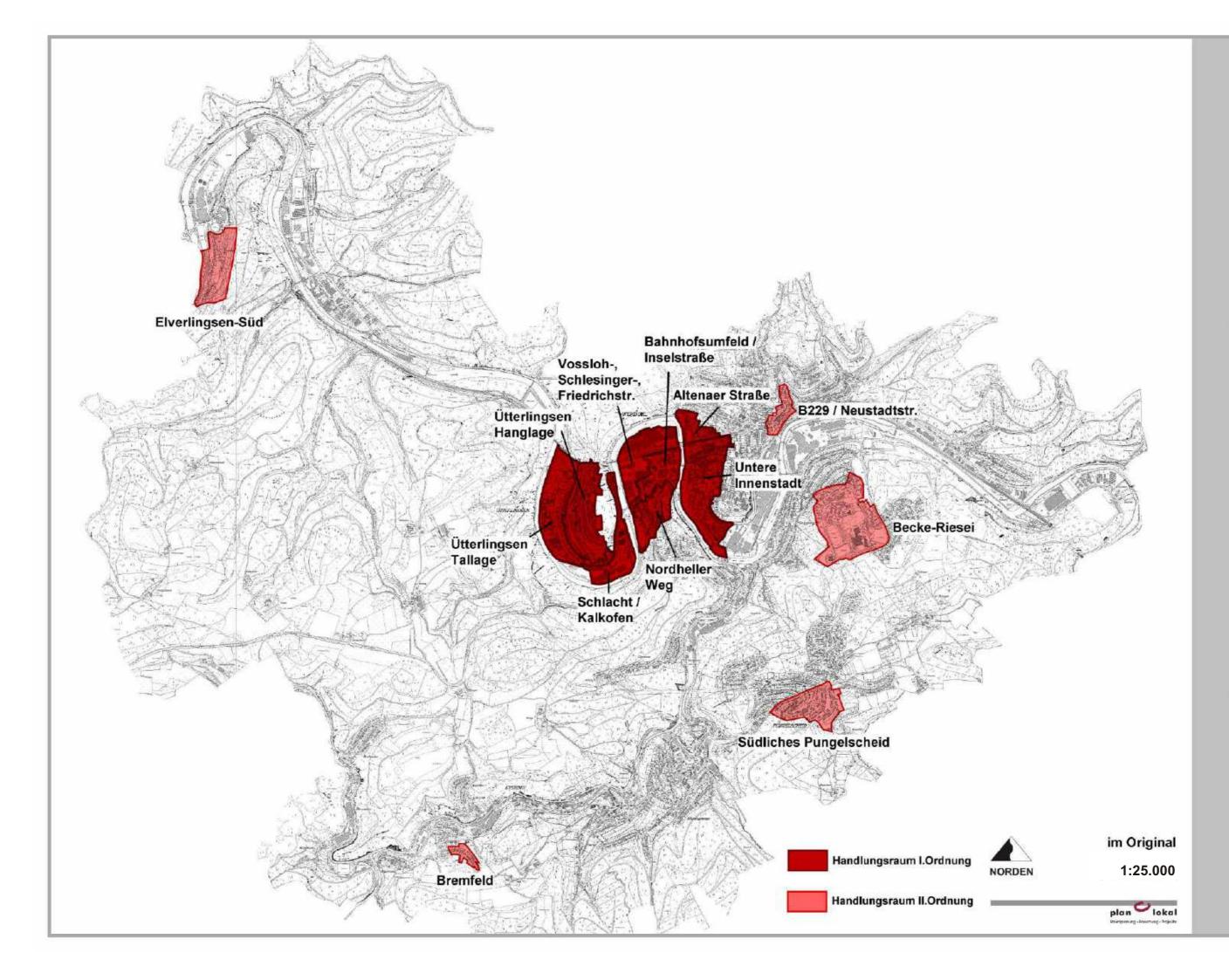
Gebiete, die eine erhebliche Bedeutung für die Gesamtstadt haben und aufgrund einer heterogenen und komplexen Problemstruktur mit dringendem Handlungsbedarf aufwarten

Handlungsräume II. Ordnung:

Erhöhter Handlungsdruck im Sinne des Stadtumbaus bezüglich der Bevölkerungszusammensetzung, der städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, gewerblichen oder infrastrukturellen Aspekten – allerdings mit einer weniger komplexen Problemstruktur und geringerer Bedeutung für die Gesamtstadt

Einstufung der Handlungsräume	
Handlungsraum I. Ordnung	Handlungsraum II. Ordnung
Ütterlingsen-Tallage	Elverlingsen-Süd
Ütterlingsen-Hanglage	B 229 / Neustadtstraße
Schlacht / Kalkofen	Becke-Riesei
Bahnhofsumfeld / Inselstraße	Südliches Pungelscheid
Vossloh-, Schlesinger-, Friedrichstr.	Bremfeld
Nordheller Weg	
Altenaer Straße	
Untere Innenstadt	

Die Einstufung der Handlungsräume ist der notwendige vorbereitende Schritt zur Definition und Festlegung eines Stadtumbaugebietes.

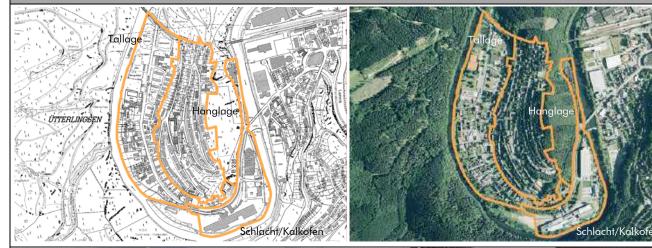


3.2 Ausgewählte Steckbriefe

Nachfolgend werden die Steckbriefgebiete aufgeführt, aus denen sich die Handlungsräume I. Ordnung ableiten lassen und die im weiteren Verlauf des Erarbeitungsprozesses zur Festlegung des Stadtumbaugebietes geführt haben.

Im Teil C – Anhang – dieses Konzeptes finden sich alle übrigen Steckbriefanalysen.

Steckbrief Phase I - Analysegebiet 03 - Ütterlingsen













Abgrenzung / Lage / Funktion

- Ütterlingsen liegt ca. 1 km westlich des Stadtzentrums
- Im Norden ist das Gebiet durch Bahngleise und den bewaldeten Landschaftsraum begrenzt
- Im Westen, Osten und Süden wird Ütterlingsen durch den Flusslauf der Lenne eingefasst
- Prägende Hauptverkehrsachse ist die B 236
- Städtebauliche Erweiterung der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg
- Wohnstandort und Nebenzentrum mit Einzugsgebiet Dresel und Elverlingsen; Nahversorgungsmöglichkeiten in Tallage der Lenne entlang der B 236 vorhanden; Freizeiteinrichtungen sind in nördlicher Tallage ansässig
- Das Analysegebiet umfasst in siedlungsstruktureller Hinsicht den gleichnamigen statistischen Ortsteil Ütterlingsen

Soziodemographische und -ökonomische Situation

Bevölkerungsstruktur des Ortsteils Ütterlingsen (1.1.2008)	 Einwohnerzahl: 2182 (HW+NW); 1210 Haushalte 4. einwohnerstärkster Ortsteil der Stadt Werdohl Anteil Kinder und Jugendliche (0 bis unter 19 Jahre): 23.9 % (523) – höchster Anteil im Stadtgebiet Anteil älterer Menschen (65 + Jahre): 16.82 % (367) – durchschnittlich Billetermaß: -0.28 – höchster Wert Ausländeranteil: 26.99 % (589) – höchster Anteil im Stadtgebiet Ortsteilentwicklung (1.1.2004/1.1.2008): -1.0 % - leicht negativ
Sozio-ökonomische Daten (bezogen auf den Stadtteilbezirk Ütterlingsen/ Elverlingsen/ Bauernschaften)	 SGB XII – Sozialhilfe-Haushalte 2008: 2.9 % - höchster Anteil Wohngeldempfänger-Haushalte 2008: 2.1 % - höchster Anteil im Stadtgebiet Wohnungsnotfälle 2007: 6.3 % - höchster Anteil im Stadtgebiet

Teilbereiche

 3 Teilbereiche (Größenangaben inkl. Verkehrsflächen): Ütterlingsen-Tallage (ca. 19.4 ha)
 Ütterlingsen-Hanglage (ca. 18.6 ha)
 Schlacht / Kalkofen (ca. 10.1 ha)

Steckbrief Phase I - Teilbereich Ütterlings	en-Tallage
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Mischnutzung (Wohnen / Einzelhandel / Freizeit / kleinere Gewerbeeinheiten) Gute Nahversorgungssituation (Schlecker, Tankstelle, Post, Frisör, Bäckerei, Autohändler, Bekleidungs-, Elektrogeschäft) Gute Versorgungssituation im Gemeinbedarfsbereich (Kindergarten, Grundschule in Hanglage, Kirche, Tennisanlage, Minigolfanlage, Freibad) Weitere Infrastruktur: Klärbecken (obere Ütterlingser Str.)
Baustruktur	 Gebäudestruktur: EFH/ZFH (westlich der B 236) und MFH (östlich der B236) Baualter: überwiegend 1950er bis 1960er Jahre, teilweise Altbauten (untere Ütterlingser Straße) Eigentümerstruktur: Wohnungsgesellschaft Werdohl sowie Einzeleigentümer Bauliche Dichte: EFH / ZFH 2 ½ geschossig; MFH 3-4 geschossig, Punkthochhaus 8-geschossig; insgesamt stark verdichtet Baulicher Zustand: sehr unterschiedlich; gut (modernisierte Bestände der Wohnungsgesellschaft Stettiner Straße/Ütterlingser Straße, EFH am Steinbrink), mittel (EFH/ZFH Ütterlingser Straße) bis schlecht (z.B. untere Ütterlingser Straße)
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Ungeordnete Parkraumsituationen (z.T. Lagerplatznutzung) Schlechter Gehwegzustand entlang B 236; B 236 wirkt als Zäsur Wenn Straßenbegleitgrün vorhanden: unattraktive Gestaltung Leerstandseinschätzung: sichtbare Leerstände im Einzelhandel, in unmodernisierten Beständen erhöhter Leerstand, sonst eher geringer Leerstand
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	 Einwohner mit durchschnittlichem und geringerem Einkommen Familien und sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen Höchster Ausländer- und Kinderanteil im Ortsteilvergleich
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnum Topographie	reid
Freiflächen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Freiflächenanteil: gering Qualität privater Freiräume: eher gering 2 Kinderspielplätze entlang der B 236 Kleiner, gut gestalteter Platz mit Teich (Stettiner Straße) Stark versiegelte Hauptverkehrsstraße Verlauf der Lenneroute entlang B 236, kein Lenne-Zugang Aufenthaltsqualität insgesamt: mittelmäßig bis gering
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	 Im südlichen Analyseraum der Tallage mäßige bis erhöhte Empfindlichkeiten durch den Gewerbebereich Schlacht, sonst geringe Belastungen Hohe bis sehr hohe Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr
Verkehr	entlang B 236 • Erhöhte Empfindlichkeiten durch Schienenverkehr im nördlichen Bereich der Tallage, sonst kaum Beeinträchtigungen
Altlastenverdacht	 Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Ja

Steckbrief Phase II - Teilbereich Ütterlingsen-Tallage: Bewertung des Handlungsbedarfs		
Bedeutung für die Gesamtstadt	 Einwohnerstarker Wohnstandort am Innenstadtrand Nebenzentrum (laut Stadtentwicklungskonzept 1996) 	
Potenziale, Anknüpfungspunkte	 Aktive Wohnungsgesellschaft Werdohl mit hoher Investitionsbereitschaft Bereits getätigte Investitionen seitens der Wohnungsgesellschaft zum Erhalt der wohnungsnahen Grundversorgung und der Aufwertung Wohnungsbestände Quartiersmanagement wurde eingerichtet Lenneroutenverlauf entlang der B 236 Gutes Angebot an Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen Gebiet mit dem höchsten Handlungsbedarf laut 1.AK (5 Nennungen) 	
Bewertung	■ Das Nebenzentrum Ütterlingsen ist gekennzeichnet durch den höchsten städtischen Kinder- und Jugendanteil sowie den höchsten Ausländeranteil. Durch die verkehrliche Belastung, die sozio- ökonomische und kulturelle Situation, Leerstände im Einzelhandel und weiterem Modernisierungsbedarf der Wohnungsbestände besteht ebenfalls hoher Handlungsdruck. Es sind starke Potenziale vorhanden (u.a. Lenne, kooperative Wohnungsgesellschaft). Es gilt, das Quartier zu stabilisieren und den Wohnstandort mit seinen Infrastrukturfunktionen zu stärken → Handlungsraum I. Ordnung	
Handlungsfelder / Maßnahmen	 Verbesserung des sozialen Zusammenlebens Nachfragegerechter Umbau und weitere Aufwertung des Wohnungsbestandes Rückbau nicht mehr nachfragegerechter Bestände Aufwertung des Wohnumfeldes und des Straßenraumes (Parkraum / Gehweg / Straßenbegleitgrün) Stärkere Nutzung der naturräumlichen Potenziale (Einbindung der Lenne / Lenneroute) Sicherung des Nahversorgungsstandortes Ütterlingsen Anpassung des Wohn- und Lebensraumes an die Anforderungen Jüngerer (aufgrund des höchsten Kinder- und Jugendanteils - Spielplatzgestaltung) Weitere Verbesserung des Images der Siedlung (durch Kooperation und Beteiligung) Reduzierung der Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr 	

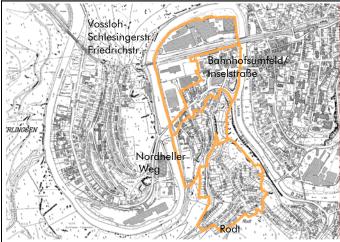
D All III III	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen Sonstige Nutzung: Sozialinfrastruktureinrichtungen (Grundschule (Danziger Str.) mit Turnhalle, Jugendraum Schrottkeller, Nachbarschaftshilfezentrum), Fitnessstudio, Gaststätte Nahversorgung bedingt ausreichend in den obersten Hanglagen
Baustruktur	 Gebäudestruktur: überwiegend MFH, im nördlichen Bereich EFH/ZFH Baualter: überwiegend 1950er und 1960er Jahre (in Teilbereichen nicht nachfragegerecht) Eigentümerstruktur: Wohnungsgesellschaft Werdohl/Einzeleigentümer Bauliche Dichte: stark verdichteter Bestand mit 2 ½ bis 4 Geschossen, Punkthochhaus Leipziger Straße Baulicher Zustand: sehr unterschiedlich; sehr gut (modernisierte Bestände wie das Nachbarschaftshilfezentrum/ Sozialmietwohnungsbestände an der Berliner Str.) bis sehr schlecht (MFH in den oberen Hanglagen); weiterhin hoher Modernisierungsbedarf
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Mängel im Wohnumfeld In Teilen nicht mehr bedarfsgerechte Wohnungsbestände Stark verdichtete Bebauung, schlechtes Image der Siedlung Stark versiegelte Gemeinbedarfsflächen Parkraumproblematik Leerstandseinschätzung: Hohe Leerstände in unmodernisierten Beständen, Leerstand katholische Kirche (steht zum Verkauf), Leerstand Schule + Kindergarten Leipziger Straße; Zwischennutzung durch Vereine
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	 Bestände der Wohnungsgesellschaft: Haushalte mit eher geringeren Einkommen, Familien und sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen, Ältere Haushalte Beeinträchtigtes Image der Mehrfamilienhausbebauung Übrige EFH / ZFH - Bestände: vermutete Überalterungstendenzen Höchster Ausländer- und Kinderanteil im Ortsteilvergleich
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnum	nfeld
Topographie	Stark bewegt; extreme Hanglagen
Freiflächen	Freiflächenanteil: sehr geringQualität privater Freiräume: gering
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Größerer Spiel-/Bolzplatz (im Hinterbereich Danziger Str.) mit eher geringer Aufenthaltsqualität, sonst keine Plätze / Aufenthaltsmöglichkeiten im Außenraum vorhanden Unattraktive Gestaltung der kleinen Grünfläche Berliner / Leipziger Str. Nähe zum Landschaftsraum gegeben Schmale Straßenführung, Einbahnstraßenregelung Aufenthaltsqualität insgesamt: mäßig bis schlecht
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikt	te
Gewerbe	Geringe Beeinträchtigungen
Verkehr	 Nachts geringe Empfindlichkeiten durch Straßenverkehr, tagsüber durchschnittliche Belastungen Mäßige Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr (Norden)
Altlastenverdacht	 Gering

Steckbrief Phase II - Teilbereich Ütterlingsen-Hanglage: Bewertung des Handlungsbedarfs		
Bedeutung für die Gesamtstadt	Einwohnerstarker Wohnstandort am Innenstadtrand	
Potenziale, Anknüpfungspunkte	 Aktive Wohnungsgesellschaft Werdohl mit hoher Investitionsbereitschaft Impulsprojekt mit positiver Wirkung: Umbau eines 50er-Jahre Mehrfamilienhauses zu einem Nachbarschaftshilfezentrum und Pflegestützpunkt Bestehender Stadtteiltreff Ütterlingsen / Jugendkeller Bestehendes Quartiersmanagement im Nachbarschaftshilfezentrum "Kunterbunt" Umfrageergebnisse des Quartiersmanagements Umzug der ev. Grundschule in das frei werdende Schulgebäude an der Danziger Straße geplant (Schließung der jetzigen GS Ütterlingsen) Gebiet mit dem höchsten Handlungsbedarf laut 1. AK (5 Nennungen) 	
Bewertung	 Der Wohnstandort Ütterlingsen ist gekennzeichnet durch den höchsten städtischen Kinder- und Jugendanteil sowie den höchsten Ausländeranteil. Aufgrund der sozio-ökonomischen Datenlage, der nicht mehr nachfragegerechten, hoch verdichteten, teilweise stark modernisierungsbedürftigen Wohnungsbestände sowie eines schlechten Außenimages der Siedlung und dem Leerstand mehrerer Gemeinbedarfseinrichtungen unterliegt das Gebiet ebenfalls dringendem Handlungsbedarf. Besonders gute Anknüpfungspunkte bieten sich in Form der kooperativen Wohnungsgesellschaft und des Quartiersmanagements. Negativen Entwicklungstendenzen dieses Quartiers gilt es, entgegenzuwirken und die Stärken weiter auszubauen → Handlungsraum I.Ordnung 	
Handlungsfelder/ Maßnahmen	 Weitere Verbesserung des sozialen Zusammenlebens Nachfragegerechter Umbau und weitere Aufwertung des Wohnungsbestandes Rückbau nicht mehr nachfragegerechter Wohnungsbestände Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums (Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen oder neu gestalten – Ecke Berliner Str.) Anpassung des Wohn- und Lebensraumes an die Anforderungen Jüngerer (aufgrund des höchsten Kinder- und Jugendanteils – insbesondere Spielplatzgestaltung) Weitere Verbesserung des Images der Siedlung (durch Kooperation und Beteiligung) Umnutzung der leer stehenden Gebäude an der Leipziger Straße (Kirche, Kindergarten, ehemalige Grundschule) 	

Steckbrief Phase I - Teilbereich Schlacht / Kalkofen: Gewerbeprofil		
Nutzung / Lage / Verkehrsanbindung	 Prägende Nutzung: Gewerbe und Industrie Gewerbestandort liegt an der B 236 sowie an der Lenne Nördliche Gewerbenutzung Kalkofen: Erschließung über Altenaer Str. Südlicher Gewerbebereich: Erschließung über die Zufahrt "Schlacht" BAB-Anschluss: A 45 – Lüdenscheid (ca. 9.7 km, 12 min) Bahnanschluss: ca. 1.1 km 	
Baualter	 Bereich Kalkofen: 1960er Jahre Südlicher Bereich Schlacht: Altindustrielle Prägung Im nördlichen Teilraum Schlacht: Bauliche Anlage 1980er/1990er Jahre 	
Größe	Gewerbestandort: ca. 8.9 ha laut FNP	
Baustruktur und Branchenprofil	 2- bis 3- geschossige Gewerbestrukturen Kleine und mittelständige Unternehmen Bereich Kalkofen: ehemaliger Metallbearbeitungs- / Logistikstandort Im nördlichen Bereich Schlacht: Lebensmitteleinzelhandel (Plus), Aluminiumwaren-Produktion, Bau- und Gartenbedarf-Handel, Computer- und Softwarehandel, Spedition, Rechtsanwaltskanzlei, Tierschutzverein Im südlichen Bereich Schlacht: Altindustrieller Standort mit ehemaligem Drahtwalzwerk und Drahtzieherei (Thomee AG/Krupp); Werksschließung 1998; teilweise in Nutzung 	
Baulicher Zustand	 Im nördlichen Bereich Schlacht: Bauwerkszustand normal / teilweise mit repräsentativer Fassade Im südlichen Bereich Schlacht: Bauwerkszustand sehr schlecht 	
Preise	34 Euro / qm (Bodenrichtwert)	
Planungsrecht	 FNP: gewerbliche Baufläche Kein rechtskräftiger B-Plan vorhanden; Aufstellungsbeschluss 1994 	
Restriktionen	 Begrenztes Erweiterungspotenzial Hoher Altlastenverdacht Lenneufer stellt festgelegtes Überschwemmungsgebiet dar 	
Städtebauliche Funktionsverluste / Defizite	 Ungeordnetes Erscheinungsbild im südlichen Teilraum der Fläche Schlacht sowie schlechter äußerlicher Zustand Einige Brachflächen im Bereich Schlacht vorhanden Überwiegender Leerstand im südlichen Teilraum Schlacht Kompletter Leerstand Kalkofen 	
Einschätzung	 Gewerbe- und Industriestandort ohne thematischen Schwerpunkt oder klares Branchenprofil. Deutlich erkennbare Leerstände und Brachen zeugen von erheblichen funktionalen und städtebaulichen Defiziten. 	
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Ja	

Steckbrief Phase II - Teilbereich Schlacht / Kalkofen: Bewertung des Handlungsbedarfs		
Bedeutung für die Gesamtstadt	 Arbeitsplatz- und Nahversorgungsstandort Bindeglied zwischen Innenstadt und Standort Ütterlingsen direkt an der Lenne 	
Potenziale, Anknüpfungspunkte	 Gebiet mit höchstem Handlungsbedarf laut 1. AK (6 Nennungen) Brachen vorhanden Standort liegt direkt an der Lenne Verlauf der Lenneroute entlang der B 236 Anregungen aus den AKs zur Entwicklung des Teilbereiches 	
Bewertung	Aktuelle Umbruchsitutionen wie gewerbliche Leerstände und vorhandene Brachflächen signalisieren hohen Handlungsdruck. Ein allgemein ungeordnetes Erscheinungsbild sowie der Altlastenverdacht unterstreichen diesen Aktionsbedarf. Das Potenzial der Lenne wird derzeit nicht aufgegriffen → Handlungsraum I. Ordnung	
Handlungsfelder/ Maßnahmen	 Nutzung der naturräumlichen Potenziale der Lenne Erhalt der Nahversorgung Reaktivierung der Brachflächen Umstrukturierung / Städtebauliche Neuordnung des vorhandenen Gewerbes Ggf. Rückbau der Gewerbeeinheiten Umnutzung leer stehender Gewerbeeinheiten (z.B. Kultur-/Kreativ-/Freizeitwirtschaft) Prüfung der Verlagerung der Lenneroute 	

Steckbrief Phase I - Analysegebiet 04 - Bahnhofsviertel / Nordheller Weg















Abgrenzung / Lage / Funktion

- Innerstädtisches Gebiet wird von der Lenne umflossen
- B 236 (Lennestr./Versestr.) sowie L 655 (Nordheller Weg/Inselstr.) stellen die Hauptverkehrsachsen dar
- Der gewerblich genutzter Teilbereich des Gebietes befindet sich nördlich und südlich der Bahngleise
- Teilbereich Bahnhofsumfeld/Inselstraße schließt den nach Einzelhandelskonzept festgelegten "Ergänzungsbereich" der Nahversorgung mit ein und stellt gleichzeitig die Ortseingangssituation aus Richtung A45 / Lüdenscheid dar
- Das Analysegebiet umfasst zu ca. 1/3 den statistischen Ortsteil "Stadtmitte"

Soziodemographische und -ökonomische Situation

Bevölkerungsstruktur des Ortsteils Werdohl (1.1.2008)

- Einwohnerzahl: 6351 (HW+NW); 3694 Haushalte
- Einwohnerstärkster Ortsteil der Stadt Werdohl
- Anteil Kinder und Jugendliche (0 bis unter 19 Jahre): 19.16 % (1217)
 geringer Anteil
- Anteil älterer Menschen (65 + Jahre): 22.85 % (1451) höchster Anteil im Ortsteilvergleich
- Billetermaß: -0.57 unterdurchschnittlich niedrig
- Ausländeranteil: 19.18 % (1218) im städtischen Durchschnitt
- Ortsteilentwicklung (1.1.2004/1.1.2008): -2.9 % sehr negativ; 2. schlechtester Entwicklungsverlauf im Ortsteilvergleich

Sozio-ökonomische Daten (bezogen auf den Stadtteilbezirk Stadtmitte/Kettling)

- SGB XII Sozialhilfe-Haushalte 2008: 1.1% durchschnittlich
- Wohngeldempfänger-Haushalte 2008: 0.8% durchschnittlich
- Wohnungsnotfälle 2007: 1.0% durchschnittlich

Teilbereiche

4 Teilbereiche (Größenangaben inkl. Verkehrsflächen):
 Gewerbebereich Vossloh-/Schlesinger Straße sowie Friedrichstraße (ca. 14,5 ha)
 Bahnhofsumfeld / Inselstraße (ca. 9.1 ha)
 Nordheller Weg (ca. 10.2 ha)
 Rodt (ca. 14.8 ha)

Steckbrief Phase I - Teilbereich Bahnhofsumfeld / Inselstraße	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Mischnutzung (Einzelhandel / Gewerbe / Dienstleistung / Wohnen) Hauptbahnhof, zentraler Busbahnhof (gute Erreichbarkeit) Umspannwerk der Mark-E Gute Nahversorgungssituation: u.a. Tankstelle, Getränkemarkt, KiK, Aldi, Imbisse, Restaurant, Frisör, Apotheke, Sparkasse, Kiosk, Autoteile, Sonnenstudio, Spielhallen, Autovermietung, Gemüsehändler, Red Zac, Vergölst Autoservice; laut Einzelhandelskonzept z.T. "Ergänzungsbereich" der Nahversorgung Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden (Polizei, Arbeitsamt, Kindergarten am Nordheller Weg)
Baustruktur	 Gebäudestruktur: MFH Baualter: Altbau, Neubauten der 1980er Jahre Eigentümerstruktur: Einzeleigentümer Bauliche Dichte: hoch; 2 bis 4 Geschosse Baulicher Zustand: teilweise durchschnittlich, teilweise schlecht (Linden-, Ernst-, Friedrichstr., Bahnhofsgebäude)
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Gewerbliche Erweiterungsfläche am Bahnhofsplatz (derzeit Brache) Schlechte Parksituation für Bahnreisende trotz Bedarf (viele P+R Nutzer) Bahngleise und B 236 / Inselstraße wirken als starke Zäsur Stark verdichtete Bebauung Keine Lenne-Zugänglichkeit (z.B. eingezäunte Parkplätze hinter KiK) / fehlende Integration der Lenne Keine Grünflächen vorhanden Teilweise bestehender "Hinterhof-Charakter" am Bahnhof Leerstandseinschätzung: Markantes Leerstandsobjekt an der Inselstraße / Ortseingangssituation (ehemaliger Minimal-Markt), erhöhte Leerstände von Läden am Bahnhofsplatz, Leerstand Bahnhof
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	Einkommensschwächere Haushalte
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnum	feld
Topographie	■ Eben
Freiflächen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Freiflächenanteil: gering Qualität privater Freiräume: gering Stadtbildprägendes Empfangsgebäude Bahnhof Bahnhofsvorplatz von geringer gestalterischer Qualität Alleebepflanzung Friedrichstr., sonst eher versiegelter Straßenraum, teilweise schlechter Straßenbelag Aufenthaltsqualität insgesamt: eher gering
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	 Gewerbeansiedlung im südlichen Teilbereich ohne Emissionen Mäßige Beeinträchtigungen für Wohnnutzung
Verkehr	 Starke Immissionsbelastungen aufgrund B 236 und L 655 Hohe Immissionsbelastungen durch den Schienenverkehr
Altlastenverdacht	■ Mäßig
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Ja

Steckbrief Phase II - Teilbereich Bahnhofsumfeld / Inselstraße: Bewertung des Handlungsbedarfs	
Bedeutung für die Gesamtstadt	 Gebiet mit hoher zentraler Bedeutung (westlicher Teilbereich der Innenstadt) In Teilen festgelegter Ergänzungsbereich der Nahversorgung laut Einzelhandelsgutachten Ortseingang aus Richtung A 45-Anschlussstelle Lüdenscheid
Potenziale, Anknüpfungspunkte	 Natürlich Werdohl e.V. Werdohl Marketing GmbH Einzelhandels -und Flächenmanagementkonzept Nähe zur Lenne Anregungen aus den Arbeitskreisen und der Bürgerschaft zur Gestaltung des Bahnhofsumfeldes, Umnutzung des Bahnhofs sowie zur Umnutzung des minimal-Marktes (werdohl@plan-lokal.de)
Bewertung	■ Dieses zentral-innerstädtische, mischgenutzte Gebiet weist aufgrund der vorhandenen Leerstände im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich (u.a. Leerstand des städtebaulich markanten ehemaligen Minimal-Marktes an der Inselstraße und Leerstand des Stadtbild prägenden Bahnhofsgebäudes) sowie der fehlenden Integration der Lenne und der allgemein geringen Aufenthaltsqualität akuten Handlungsbedarf auf. → Handlungsraum I. Ordnung
Handlungsfelder / Maßnahmen	 Nutzung der naturräumlichen Potenziale (Zugänglichkeit zur Lenne schaffen bzw. Umgestaltung des Lenneufers) Wettbewerbsverfahren initiieren: Werdohl an die Lenne Steigerung der Aufenthaltsqualität durch stadtgestalterische Maßnahmen wie Kunst im öffentlichen Raum, Schaufenstergestaltung, Illumination der "Stadtbrücke", Gestaltung der Brückenfassade Gestaltung des Bahnhofsumfeldes als Eingangstor zur Stadt Optimierung der P+R-Situation Umnutzung des leer stehenden Bahnhofsgebäudes Umnutzung / Reaktivierung des leer stehenden minimal-Marktes (erneute Eigentümeransprache) Gestaltung des Straßenraumes Inselstraße Einführung eines Geschäftsflächenmanagements (Arbeit mit dem Einzelhändlerkreis sowie den Immobilieneigentümern und der Marketing GmbH) Informationen in Bahnhofsnähe zu touristischen Aktivitäten anbieten

Steckbrief Phase I - Teilbereich Nordh	eller Weg
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen Sonstige Nutzung: kleinere Gewerbeeinheiten; Gaststätte/Restaurant Schützenhof, Sitz der Wohnungsgesellschaft Werdohl Ausreichende Nahversorgungssituation Sozialinfrastruktur: Kindergarten mit Spielplatz am Funkenburg-Park
Baustruktur	 Gebäudestruktur: vorwiegend MFH Baualter: unterschiedlich; Altbau vor 1948 (Fachwerkbestand an der Lennesteinstr.), teilweise Bauten der 1970er/80er Jahre (Schützenstraße) sowie vereinzelt 1950er Jahre Eigentümerstruktur: überwiegend Einzeleigentümer Bauliche Dichte: verdichtete, kleinteilige Bebauung; überwiegend 2-bis 3 ½- geschossige Wohngebäude Baulicher Zustand: von gut/modernisiert über mittelmäßig bis schlecht
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Schützenplatz an der Dammstraße stellt Brachfläche dar, die in Teilen als Lagerplatz genutzt wird Insgesamt ungeordnetes Erscheinungsbild Leerstandseinschätzung: z.T. leer stehende Gewerbeeinheiten, sonst geringe Wohnungsleerstände vermutet
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	 Ältere Bürgerschaft Bewohner mit durchschnittlichen und geringeren Einkommen
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnum	nfeld
Topographie	Ebenes Gelände
Freiflächen	 Freiflächenanteil: mäßig bis gering Qualität privater Freiräume: mäßig
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Innerstädtisch gelegener, bewaldeter Funkenburg-Park mit Aufwertungsbedarf Dammstraße bietet direkten Zugang zur Lenne Viele Angler an der Lenne Parkraumproblematik; sehr beengte Straßenräume Teilweise Straßenbelagsmängel Aufenthaltsqualität insgesamt: mittelmäßig bis teilweise gering
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflik	te
Gewerbe	Mäßige Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Gewerbe
Verkehr	 Mäßige Beeinträchtigung durch Straßenverkehr gegeben, in Teilen (Nordheller Weg) hohe Belastungen Geringe Beeinträchtigungen durch Schienenverkehrslärm
Altlastenverdacht	 Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Ja

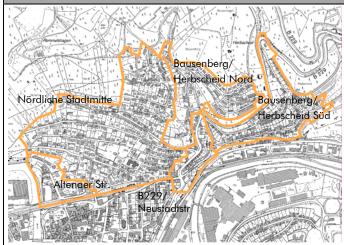
Steckbrief Phase II - Teilbereich Nordheller Weg: Bewertung des Handlungsbedarfs	
Bedeutung für die Gesamtstadt	Innerstädtisches, mischgenutztes Quartier
Potenziale, Anknüpfungspunkte	 Zugänglichkeit zur Lenne an der Dammstraße Brachen vorhanden Beliebtes Wohnquartier (kaum Leerstände) Privatinvestitionen am Schützenplatz (Herrichtung des Schützenhofes) Anregungen aus dem Arbeitskreis zur Entwicklung dieses Teilbereiches
Bewertung	 Ein in Teilen ungeordnetes Erscheinungsbild sowie Leerstände von Gewerbeeinheiten, Mängel im Straßenraum und Wohnungsbestand signalisieren hohen Handlungsbedarf. Auch die vorhandenen Potenziale (insbesondere die Nähe zur Lenne) werden bislang nicht weiter ausgeschöpft> Handlungsraum I. Ordnung
Handlungsfelder/ Maßnahmen	 Nutzung der naturräumlichen Potenziale (Außengastronomie an der Lenne entwickeln / Förderung des Angelsports) Wettbewerbsverfahren: Werdohl an die Lenne Aufwertung des Altbau-Wohnungsbestandes (Beratungsleistung zur Modernisierung) Gestaltung des Wohnumfeldes (insbesondere des Straßenraums) Reduzierung der gewerblichen Leerstände bzw. Umnutzung leer stehender Gewerbeeinheiten (evtl. Richtung Dienstleistung/Kulturwirtschaft / Freizeit) / ggf. Teilrückbau

Steckbrief Phase I - Teilbereich Vossloh-/ Schlesinger Straße, Friedrichstraße: Gewerbeprofil	
Nutzung / Lage / Verkehrsanbindung Baualter	 Prägende Nutzung: Industrie Südlicher Gewerbestandort Friedrichstraße liegt an der B 236 und wird begrenzt durch Bahngleise im Norden Nördlicher Gewerbestandort Vosslohstr./Schlesinger Str. wird über die Innenstadt erschlossen (Brücke Vosslohstraße) BAB-Anschluss: A 45 – Lüdenscheid (ca. 9 km, 10 min) Bahnanschluss: ca. 0,4 km bzw. direkt angrenzend 1970er-1990er Jahre
Größe	Gewerbestandort: ca. 14 ha laut FNP
Baustruktur und Branchenprofil	 Großflächige Gewerbehallen Mittelständige, international tätige Unternehmen wie Brinkmann Pumpen, Vossloh (Bahntechnik), Fischer Automotive (Automobiltechnik), Hurst+Schröder (Produktentwicklung und – konstruktion Haushaltswaren), Firma Raja-Lovejoy (Antriebs- und Hydrauliktechnik)
Baulicher Zustand	 Im nördlichen Bereich: durchschnittlich Im südlichen Bereich: gut
Preise	34 Euro / qm (Bodenrichtwert)
Planungsrecht	FNP: gewerbliche BauflächeKein rechtskräftiger B-Plan vorhanden
Restriktionen	 Kein Flächenpotenzial mehr vorhanden Hoher Altlastenverdacht Lenneufer stellt festgelegtes Überschwemmungsgebiet dar
Städtebauliche Funktionsverluste / Defizite	 Umfeldbezogener Aufwertungsbedarf im nördlichen Bereich Teilweise verschachteltes, ungeordnetes Erscheinungsbild Gewerbestandort Vosslohstr./Schlesinger Straße wird über die Brücke Vosslohstraße erschlossen Brachfläche vorhanden / ggf. gewerbliche Erweiterungsfläche
Einschätzung	 Branchenstrukturell stabiler Gewerbestandort mit international führenden Unternehmen der Antriebs-, Hydraulik- und Bahntechnik, jedoch mit bestehendem Aufwertungsbedarf. Das Potenzial der Lenne wird nicht aufgegriffen.
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Ja

Steckbrief Phase II - Teilbereich Vossloh-/ Schlesinger Straße, Friedrichstraße: Bewertung des Handlungsbedarfs	
Bedeutung für die Gesamtstadt	■ Innerstädtischer Arbeitsplatzschwerpunkt
-	Sitz international führender Unternehmen
Potenziale, Anknüpfungspunkte	Private Investitionsbereitschaft der Unternehmen
	Standorttreue der Unternehmen
	 Neue Fußgängerbrücke über die Bahngleise
	■ Nähe zur Lenne
Bewertung	 Der wirtschaftlich insgesamt stabile Gewerbestandort ist geprägt durch ein ungeordnetes Erscheinungsbild im nördlichen Teilbereich (Brache in Bahnhofsnähe/Mängel im Straßenraum und in der Erschließung). Es besteht ein hohes Entwicklungspotenzial aufgrund der direkten Lage an der Lenne → Handlungsraum I. Ordnung
Handlungsfelder/ Maßnahmen	 Nutzung der naturräumlichen Potenziale der Lenne (Zugänglichkeit erhöhen) Aufwertung des Umfeldes (Gestaltung des Straßenraumes und des Straßenbegleitgrüns / Aufwertung der Brücke Vosslohstraße) Reaktivierung Brache

Steckbrief Phase I - Teilbereich Rodt		
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur		
Nutzung	Prägende Nutzung: WohnenSonstige Nutzung: KindergartenUnzureichende Nahversorgungssituation	
Baustruktur	 Gebäudestruktur: EFH / ZFH / MFH Baualter: heterogen; Altbau entlang der Hauptverkehrsachse Nordheller Weg, teilweise Bauten der 1930er Jahre bis 1950er Jahre, vereinzelt 1970er Jahre und Neubau Eigentümerstruktur: Einzeleigentümer und Deutsche Annington Bauliche Dichte: überwiegend 2-geschossig - durchschnittlich Baulicher Zustand: teilweise gut (bereits modernisierte Annington-Bestände), teilweise schlechter baulicher Zustand; insgesamt jedoch mittlerer Modernisierungsgrad 	
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Wohnungsbestände entlang des Nordheller Wegs sind in schlechterem Zustand 	
Einschätzung zum Sozialmilieu	Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	 Familien und Ältere Bewohner mit durchschnittlichen, aber auch geringeren Einkommen 	
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumf	eld	
Topographie	Bewegt	
Freiflächen	Freiflächenanteil: mäßigQualität privater Freiräume: insgesamt durchschnittlich	
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Bolzplatz Nähe zum Freiraum In Teilen fehlende Straßenraumgestaltung Aufenthaltsqualität insgesamt: durchschnittlich 	
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte		
Gewerbe	Geringe Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Gewerbe	
Verkehr Altlastenverdacht	 Insgesamt geringe Belastungen durch Straßenverkehr vorhanden; tagsüber erhöhte Beeinträchtigung entlang der L655 gegeben Gering 	
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein	

Steckbrief Phase I - Analysegebiet 05 - Stadtmitte Nord















Abgrenzung / Lage / Funktion

- Topographisch bewegte, gewachsene Ortslage
- Im Süden durch Bahngleise und die B 236 begrenzt
- Im Norden vom Landschaftsraum umklammert
- Die B 229 Richtung Neuenrade durchquert den Analyseraum
- Überwiegende Wohnfunktion

Soziodemographische und -ökonomische Situation

Bevölkerungsstruktur des Ortsteils
Werdohl (1.1.2008)

- Einwohnerzahl: 6351 (HW+NW); 3694 Haushalte
- Einwohnerstärkster Ortsteil der Stadt Werdohl
- Anteil Kinder und Jugendliche (0 bis unter 19 Jahre): 19.16 % (1217)
 geringer Anteil
- Anteil älterer Menschen (65 + Jahre): 22.85 % (1451) höchster Anteil im Ortsteilvergleich
- Billetermaß: -0.57 unterdurchschnittlich niedrig
- Ausländeranteil: 19.18 % (1218) im städtischen Durchschnitt
- Ortsteilentwicklung (1.1.2004/1.1.2008):): -2.9 % sehr negativ; 2.
 schlechtester Entwicklungsverlauf im Ortsteilvergleich

Sozio-ökonomische Daten (bezogen auf den Stadtteilbezirk Stadtmitte/Kettling)

- SGB XII Sozialhilfe-Haushalte 2008: 1.1 % durchschnittlich
- Wohngeldempfänger-Haushalte 2008: 0.8 % durchschnittlich
- Wohnungsnotfälle 2007: 1.0 % durchschnittlich

Teilbereiche

 4 Teilbereiche (Größenangaben inkl. Verkehrsflächen): Nördliche Stadtmitte (ca. 38.3 ha)
 Bausenberg/Herbscheid Süd (ca. 11.5 ha)
 Bausenberg/Herbscheid Nord (ca. 11.1 ha)
 B 229/Neustadtstraße (ca. 4.3 ha)

Altenaer Straße (ca. 4.8 ha)

Steckbrief Phase I - Teilbereich Nördliche Stadtmitte Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Baustruktur	 Gebäudestruktur: überwiegend EFH/ZFH, vereinzelt MFH Baualter: heterogene Baualtersklassen; im Norden Gebäude jüngeren Datums 1950er-1980er Jahre, vereinzelt Neu- und Altbauten; im Süden Altbau (Villenbebauung) Eigentümerstruktur: überwiegend Einzeleigentümer Bauliche Dichte: überwiegend 1- bis 2-geschossig; teilweise 3-geschossig (MFH) Baulicher Zustand: insgesamt gut / gepflegt
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Modernisierungsbedarf Erholungsheim Leerstandseinschätzung: gering
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	Gut situierte BürgerschaftFamilien, aber auch Ältere
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfe	ld
Topographie	■ Insgesamt: bewegt
Freiflächen	Freiflächenanteil: durchschnittlich bis hochQualität privater Freiräume: gut
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Nähe zum Landschaftsraum im nördlichen Teilbereich Spielplatz Aufenthaltsqualität insgesamt: gut
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	 Insgesamt gering; nur im äußersten südlichen Bereich mäßige Beeinträchtigungen durch Gewerbebereich Vosslohstraße
Verkehr	 Im südlichen Bereich Friedenstraße tagsüber mäßige Beeinträchtigungen durch LKW-Verkehr und Schienenverkehr, sonst geringe Belastungen
Altlastenverdacht	Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

Steckbrief Phase I - Teilbereiche Bausenberg / Herbscheid Nord und Süd	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen Sonstige Nutzungen: Gemeinbedarfseinrichtungen (2 Friedhöfe, Kirchen) Keine Sozialinfrastrukturen wie Schule/Kindergarten fußläufig erreichbar Unzureichende wohnungsnahe Grundversorgung
Baustruktur	 Gebäudestruktur: EFH/ZFH, teilweise MFH Baualter: überwiegend 1960er und 1970er Jahre, in Teilen 1950er und Altbau (z.B. Unterm Bausenberg) Eigentümerstruktur: überwiegend Einzeleigentümer; MFH Annington/Wohnungsgesellschaft Werdohl und Altenaer Bauliche Dichte: 1- bis 2 ½- geschossig; MFH bis zu 4 Geschosse Baulicher Zustand: insgesamt gut; MFH-Bestände Schweitzerstr. / Mozartstr. in gutem bis schlechtem Zustand (teilweise bereits modernisiert)
Städtebauliche Defizite bzw.	 Vereinzelt schlechter Zustand der MFH-Bestände
Funktionsverluste / Strukturelle	 Wohnumfeldmängel Schweitzerstr. / Mozartstr.
Auffälligkeiten	B 229 als Zäsur
, terrum greeneri	Leerstandseinschätzung:
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	 Gut situiert, gut bürgerlich; in MFH-Beständen Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen, aber auch sozial Schwächere
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumf	feld
Topographie	 Hanglage; mäßig bis stark bewegt (insbesondere Schweitzerstr. / Mozartstr.)
Freiflächen	Freiflächenanteil: durchschnittlich bis hochQualität privater Freiräume: hoch
Aufenthaltsqualität im öffentlichen	3 Kinderspielplätze vorhanden
Raum	Nähe zum Freiraum O Friedlingte
	2 FriedhöfeZugang zum Waldlehrpfad (Friedhofstr.)
	Teilweise schmale oder gar keine Bürgersteige
	Aufenthaltsqualität insgesamt: durchschnittlich bis gut
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	Keine Beeinträchtigungen bzw. in Bausenberg Süd
Verkehr	 Nachts mäßige, tags erhöhte Empfindlichkeiten durch Straßenverkehr entlang der B229 In Bausenberg/Herscheid Süd mäßige Belastungen durch Schienenverkehr
Altlastenverdacht	Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

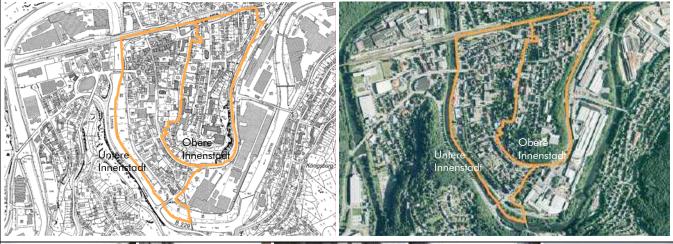
Steckbrief Phase I - Teilbereich B 229 / Neustadtstraße	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen Sonstige Nutzungen: Restaurant, Hotel, Videoshop, Friedhof Unzureichende fußläufige Nahversorgungssituation Gemeinbedarfseinrichtung (Schule, Kindergarten) noch fußläufig erreichbar (Innenstadt)
Baustruktur	 Gebäudestruktur: überwiegend MFH Baualter: Altbau Eigentümerstruktur: Einzeleigentümer Bauliche Dichte: 2- bis 2 ½ - Geschosse Baulicher Zustand: durchschnittlich bis eher schlecht
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Schlechter Zustand der MFH-Bestände Wohnumfeldmängel B229 als Zäsur Grundstück zu verkaufen Leerstandseinschätzung: hoch
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	Einkommensschwächere HaushalteÄltere
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfel	d
Topographie	Bewegt
Freiflächen	Freiflächenanteil: geringQualität privater Freiräume: gering
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Ecke B 229/Unterm Bausenberg Aufenthaltsmöglichkeit mit geringer Qualität Aufenthaltsqualität insgesamt: schlecht
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	 Mäßige Beeinträchtigungen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung
Verkehr	 Tag und Nacht hohe Empfindlichkeiten durch Straßenverkehr der B 229 Mäßige bis erhöhte Belastungen durch Schienenverkehr
Altlastenverdacht	Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Ja

Steckbrief Phase II - Teilbereich B 229 / Neustadtstraße: Bewertung des Handlungsbedarfs	
Bedeutung für die Gesamtstadt	Bedingt zentrumsnaher Bereich
	Wichtiger Verkehrsknotenpunkt
Potenziale, Anknüpfungspunkte	 Gewerbetreibende vor Ort
	 Nähe zum Zentrum
Bewertung	 Der Teilraum ist geprägt durch die hohen Immissionsbelastungen
	entlang der B 229 sowie der dadurch bedingten Wohnungsleerstände
	und geringen Aufenthaltsqualitäten. Das Gebiet ist sehr kleinräumig.
	Es besteht mäßiger Handlungsdruck → Handlungsraum II. Ordnung
Handlungsfelder/ Maßnahmen	 Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes
	 Aufwertung des Straßenraumes
	 Reduzierung der Beeinträchtigungen durch Immissionen

Steckbrief Phase I - Teilbereich Altenaer Straße Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Baustruktur	 Gebäudestruktur: überwiegend MFH Baualter: Altbau Eigentümerstruktur: Einzeleigentümer Bauliche Dichte: 2 ½ bis 3 ½ Geschosse Baulicher Zustand: insgesamt durchschnittlich
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Mängel im öffentlichen Raum (in Teilbereichen Aufwertungsbedarf im Bereich des Lennezugangs sowie Aufwertungsbedarf der Unterführungssituation Hardtstraße/ Altenaer Straße) Modernisierungsbedarf Punkthochhaus Hardtstraße sowie einzelner Altbaubestände an der Altenaer Straße Leerstandseinschätzung: Leerstand zweier Ladenlokale; eher geringe Wohnungsleerstände
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	 Haushalte mit durchschnittlichen und geringeren Einkommen, ausländische Haushalte
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld	1
Topographie	■ Eben
Freiflächen	Freiflächenanteil: insgesamt geringQualität privater Freiräume: durchschnittlich
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Alleebepflanzung Altenaer Straße Direkter Zugang zur Lenne Aufenthaltsqualität insgesamt: mittelmäßig
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	Mäßige Beeinträchtigungen durch die gewerbliche Nutzung
Verkehr	 Erhöhte Empfindlichkeiten durch LKW-Verkehr entlang der Friedensstraße Erhöhte Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr
Altlastenverdacht	 Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Ja

Steckbrief Phase II - Teilbereich Altenaer Straße: Bewertung des Handlungsbedarfs	
Bedeutung für die Gesamtstadt	 Innenstädtisches Gebiet mit Freiraum- und Lenneanbindung
Potenziale, Anknüpfungspunkte	 Zugang zur Lenne mit Wegebeziehung zum angrenzenden Freiraum Zentrale Lage Türkischer Kulturverein
Bewertung	■ Das zentral gelegene Gebiet weist Ladenleerstände, erhöhte Immissionsbelastungen und zum Teil Sanierungsbedarf auf. Auch im Bereich des Lennezugangs besteht in Teilen Aufwertungsbedarf. Das an diesem Ort bestehende naturräumliche Entwicklungspotenzial wird noch nicht ausgeschöpft → Handlungsraum I. Ordnung
Handlungsfelder/ Maßnahmen	 In Teilen Aufwertung des Wohnungsbestandes Nutzung der naturräumlichen Potenziale und Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich des Lennezugangs und der Wegegestaltung (z.B. Beleuchtung, Kunst im öffentlichen Raum, Aufenthaltsbereiche schaffen) Wettbewerb "Werdohl an die Lenne" Neunutzung / Umnutzung leer stehender Gebäude(teile)

Steckbrief Phase I - Analysegebiet 06 - Stadtmitte Süd













Abgrenzung / Lage / Funktion

- Das heterogen gewachsene Analysegebiet umfasst den innerstädtischen Hauptgeschäfts- sowie Gemeinbedarfsbereich
- Begrenzung des Gebiets gen Norden durch den Verlauf der Bahngleise
- Die westliche Abgrenzung bildet die Lenne
- Im Osten ist das Gebiet durch den Verlauf der B 229 / B 236 vom gewerblich genutzten Bereich Plettenberger Str. abgegrenzt
- Untere Innenstadt und obere Innenstadt können räumlich durch einen Höhenversprung abgegrenzt werden
- Die "Untere Innenstadt" schließt den zentralen Versorgungsbereich laut Einzelhandelsgutachten mit ein (Bereich zwischen Derwentsider Straße und Freiheitsstraße bis Höhe Grasacker). Der Hauptgeschäftsbereich gliedert sich in einen Altstadtbereich mit Fußgängerzone sowie einen ergänzenden Geschäftsbereich am Brüninghausplatz
- Die "Obere Innenstadt" ist gekennzeichnet durch die Ballung an Sozialinfrastruktureinrichtungen

Soziodemographische und -ökonomische Situation

Bevölkerungsstruktur des Ortsteils Werdohl (1.1.2008)	 Einwohnerzahl: 6351 (HW+NW); 3694 Haushalte Einwohnerstärkster Ortsteil der Stadt Werdohl Anteil Kinder und Jugendliche (0 bis unter 19 Jahre): 19.16 % (1217) – geringer Anteil Anteil älterer Menschen (65 + Jahre): 22.85 % (1451) – höchster Anteil im Ortsteilvergleich Billetermaß: -0.57 – unterdurchschnittlich niedrig Ausländeranteil: 19.18 % (1218) – im städtischen Durchschnitt Ortsteilentwicklung (1.1.2004/1.1.2008):-2.9 % - sehr negativ; 2. schlechtester Entwicklungsverlauf im Ortsteilvergleich
Sozio-ökonomische Daten (bezogen auf den Stadtteilbezirk Stadtmitte/Kettling)	 SGB XII – Sozialhilfe-Haushalte 2008: 1.1 % - durchschnittlich Wohngeldempfänger-Haushalte 2008: 0.8 % - durchschnittlich Wohnungsnotfälle 2007: 1.0 % - durchschnittlich

Teilbereiche

 2 Teilbereiche (Größenangaben inkl. Verkehrsflächen): Untere Innenstadt (ca. 23.7 ha)
 Obere Innenstadt (ca. 20.7 ha)

Steckbrief Phase I - Teilbereich Obere I	nnenstadt
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen / Gemeinbedarfseinrichtungen (mehrere Schulkomplexe mit Turnhallen, Krankenhaus, Seniorenzentrum Werdohl, Kath. Kirche, Kindergarten, Türkische Kulturvereine) Gute Nahversorgungssituation Sehr gutes Angebot an Sozialinfrastruktureinrichtungen
Baustruktur	 Gebäudestruktur: überwiegend MFH Baualter: Altbau, 1950er/1960er Jahre, z.T. Villenbebauung Eigentümerstruktur: überwiegend Einzeleigentümer und Stadt Bauliche Dichte: sehr dichte Bebauung; 2 bis 3 ½ Geschosse Baulicher Zustand: gut bis durchschnittlich (überwiegend modernisiert)
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Parkraumproblematik (insbesondere am Krankenhaus) Leerstandseinschätzung: Kaum offensichtliche Leerstände
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	Gut situierte Bürgerschaft, ältere HaushalteAusländische Haushalte
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfe	eld
Topographie	■ Insgesamt: kaum bewegt
Freiflächen	Freiflächenanteil: geringQualität privater Freiräume: durchschnittlich
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Ein Kinderspielplatz Eggenpfad teilweise Alleebepflanzung Platzsituation Eggenpfad/Brüderstr. mit Aufwertungsbedarf 30er-Zone Verlauf der Lenneroute entlang der stark befahrenen Bundesstraße Aufenthaltsqualität insgesamt: mittel
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	Eher geringe Belastungen
Verkehr	 Im nördlichen Teilbereich an der Neustadtstraße mäßige Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr; im Verlauf der B 229 / B 236 starke Empfindlichkeiten
Altlastenverdacht	■ Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

	enstadt
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Mischnutzung - Hauptgeschäftsbereich Gemeinbedarf: Rathaus, Feuerwehr, Bürger- und Jugendzentrum, Gemeindehaus, Ev. Kirche, Stadtwerke, Heimatmuseum, Gesundheitsamt, Schule, Kindergarten (Leerstand), Stadtbücherei Einzelhandel: 47 Betriebe laut Einzelhandelsgutachten; Ankermieter WK Warenhaus, sonst eher kleinteilige Strukturen Sonstige Nutzungen: Gewerbehof, Wochenmarkt (Institution)
Baustruktur	 Gebäudestruktur: überwiegend MFH Baualter: überwiegend Altbau, aber auch 1950er bis1970er Jahre sowie Neubauten der 1980er Jahre (Brüninghausplatz) Eigentümerstruktur: überwiegend Einzeleigentümer Bauliche Dichte: sehr hoch; im Fußgängerzonenbereich Blockrandbebauung; 2 bis 4 Geschosse Baulicher Zustand: insgesamt unterschiedlich; schlecht (z.B.obere Goethestraße, Freiheitsstraße 6) bis gut (z.B. Busenhof)
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Bereich Grasacker ungeordnetes Erscheinungsbild mit einigen Brachflächen sowie Leerstandsobjekten (z.B. Verlagshaus) Störmer-Kaufhaus: "Hinterhof-Charakter" Trading-down-Prozesse (Verlust an Fachgeschäften, unausgewogener Besatz, Kaufkraftabflüsse: niedriges Handelsniveau in Teilbereichen) Gestaltungsdefizite bestimmter Plätze (z.B. Brüninghausplatz) Kaum Außengastronomie, wenige attraktive Verweilmöglichkeiten Unzureichende funktionale Verknüpfung der beiden Geschäftsbereiche Fußgängerzone / Brüninghausplatz Ungeordnetes Parken direkt am Lenneufer Leerstandseinschätzung: offensichtliche Einzelhandels-Leerstände in der Fußgängerzone – insb. Im nördlichen Bereich (u.a. Leerstand des Störmer-Kaufhauses), hohe Leerstände in der City-Passage
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	Haushalte mit geringeren Einkommen; ausländische Haushalte
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnum	
Topographie	Eben; in Tallage der Lenne
Freiflächen	Freiflächenanteil: geringQualität privater Freiräume: gering
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Mehrere Platzsituationen im Innenstadtbereich: Friedrich-Keßler-Platz, Brüninghausplatz, Fritz-Thomee-Platz (Parken), Alfred-Colsmann-Platz (mit zum Teil nur eingeschränkten Aufenthaltsqualitäten) Zugänglichkeit der Lenne entlang der Goethestraße (attraktive Alleebepflanzung mit Uferweg, Spielplatz und Beachvolleyballfeld) Verlauf der Lenneroute entlang des Ufers Aufenthaltsqualität insgesamt: gering bis mittelmäßig
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflik	te .
Gewerbe	Geringe bis mäßige Belastungen im südlichen Teilbereich
Verkehr	 Starke Beeinträchtigungen entlang der B 236 / B 229 sowie Derwentsider Straße / Bahnhofsstraße; Beeinträchtigung durch Bahnverkehr (Norden)
Altlastenverdacht	Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Ja

Bedeutung für die Gesamtstadt	Stadtzentrum mit Hauptgeschäftslage
	 Ort hoher Identität für die Gesamtstadt
Potenziale, Anknüpfungspunkte	 Einzelhandels- und Flächenmanagementkonzept
	 Stadtmarketingverein Natürlich Werdohl e.V.
	 Werdohl Marketing GmbH
	 Brachen im südlichen Teilbereich vorhanden
	 Anregungen aus den Arbeitskreisen und der Bürgerschaft zur
	Innenstadtentwicklung (werdohl@plan-lokal.de)
	 Planungen Störmer-Kaufhaus
	 Planungen Fritz-Thomee-Platz
	■ Lenneroute
	 Einbindung der Sozialinfrastrukturträger
Bewertung	 Das Zentrum ist durch eine hohe Problemkomplexität geprägt.
	Offensichtliche Leerstände und trading-down-Prozesse im
	Einzelhandelsbereich in Verbindung mit einer eingeschränkten
	Aufenthaltsqualität aufgrund u.a. fehlender Verweilmöglichkeiten
	oder unattraktiver Platzsituationen signalisieren hohen
	Handlungsdruck. Im Bereich Grasacker befinden sich einige
	Leerstandsobjekte und Brachen. Einige Gebäude haben erhöhten
	Sanierungsbedarf. Zudem wird das Potenzial der Lenne nicht weiter
	ausgeschöpft → Handlungsraum I. Ordnung
Handlungsfelder/ Maßnahmen	 Weitere Nutzung der naturräumlichen Potenziale
	(Verweilmöglichkeiten an der Lenne schaffen/ Attraktivierung des
	bestehenden Fußweges entlang der Lenne)
	 Aufwertung der "Stadtbrücke" durch Fassaden-/Geländergestaltung
	sowie Illumination
	 Realisierung eines Wettbewerbs zum Bereich
	Freiheitsstraße/Brüninghausplatz
	 Initiierung eines Wettbewerbsverfahren "Werdohl an die Lenne"
	 Umbau / ggf. Rückbau der Passage am Brüninghausplatz
	 Platzgestaltung im Bereich Brüninghaus
	 Stärkung der Bedeutung des Einzelhandelszentrums
	 Steigerung der Attraktivität durch stadtgestalterische Maßnahmen wie
	Kunst im öffentlichen Raum, Schaufenstergestaltung, Illumination
	 Geschäftsflächenmanagement einführen
	 Anpassung des Wohn- und Lebensraumes an die Anforderungen Älterer
	 Funktionale Verknüpfung der Geschäftsbereiche Brüninghausplatz
	und Fußgängerzone
	 Reaktivierung Brachen (z.B. Betreutes Wohnen)
	 Aufwertung des Wohnungsbestandes an exponierten Stellen (z.B.
	Lenneufer / Goethestraße)
	 Neuordnung des Parkraums an der Lenne
	 Umnutzung leer stehender Gebäude (z.B. Kindergarten,
	Verlagshaus)
	Stärkung des Tourismus

4 Ziele des Stadtumbaus in Werdohl

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Ansatz, indem es sowohl bauliche, freiräumliche als auch verkehrliche, bevölkerungsbezogene und soziale Aspekte miteinander verknüpft. Diese Stadtumbaumaßnahmen orientieren sich an gemeinsamen, übergeordneten Leitlinien und Handlungsfeldern.

Eine Einbindung geplanter Stadtumbaumaßnahmen in eine übergeordnete, gesamtstädtische Zielsetzung und Strategie ist notwendig, um einen Orientierungsrahmen für den Stadtumbauprozess zu bilden. Die Zielsetzungen basieren auf der Analyse der stadtumbaurelevanten Rahmenbedingungen unter Einfluss der Wandlungsprozesse und bestehender Konzeptionen (z.B. Leitbild der Stadt Werdohl).

Die bisherigen Analysen haben aufgezeigt, dass die zentralen Stadtlagen vor allem Funktionen als Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- sowie als Freizeitstandort erfüllen. Sie sind Orte des öffentlichen Lebens und haben besondere Bedeutung als Image- und Identifikationsträger. Aus diesem Grund ist eine negative Entwicklung zentraler Lagen als besondere Herausforderung für die Gesamtstadt und für die Attraktivität als Wirtschaftsstandort zu sehen. Durch den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel zeichnen sich Entwicklungen ab bzw. sind zu erwarten, die diese Funktionen weiter negativ beeinflussen und so die vorhandenen Qualitäten der zentralen Lagen zunehmend gefährden und in der Folge die Entwicklung der Gesamtstadt besonders beeinträchtigen.

Als Leitziel des Stadtumbaus wird daher die "Qualitative Weiterentwicklung zentraler Stadtstrukturen unter Berücksichtigung der Anforderungen an den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel" definiert. Diese Zielsetzung entspricht den gesetzlichen Stadtumbauregelungen zur Stärkung insbesondere innerstädtischer Bereiche. Um das genannte Leitziel zu erfüllen, müssen alle Funktionen der Zentren berücksichtigt werden, da wesentliche Wechselbezie-

Zentrale Lagen von besonderer Bedeutung für den Stadtumbau

Leitziel des Stadtumbaus

Sektorale Themenfelder und Zuordnung von Handlungsfeldern hungen und Synergien zwischen diesen bestehen und nur eine multidimensionale Betrachtungs- und Vorgehensweise Erfolg verspricht.

Es werden folgende sektorale Themenfelder im Rahmen des Stadtumbaus verfolgt: Städtebau + Stadtbild, Freiraum + Freizeit, Infrastruktur + Versorgung, Verkehr, Wohnen + Bevölkerung, Wirtschaft (→ Wirtschaftsgutachten von sbp) sowie Öffentlichkeitsarbeit + Kommunikation. Diesen Themenfeldern sind Handlungsfelder zugeordnet, die im Rahmen der Maßnahmenkonzeption eine Konkretisierung in verschiedene Stadtumbauprojekte erfahren. Eine künftige Stadtumbaumaßnahme kann dabei auch mehrere Handlungsfelder in seiner Zielsetzung bedienen.

Die Leitlinien zum Werdohler Stadtumbau sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 29: Ziele des Stadtumbaus in Werdohl

n den	7	Wirtschaft	Förderung der Kooperation der Unter- nahmen untereinander und mit anderein Einrichtungen Förderung von Angeboten zielgruppenbezoganer Berufsqualifizierung Verringerung gewerblicher Leerstände Bindung qualifizierter Arbaitskräfte
er Anforderungen a	9	Öffentlichkeitsarbeit + Kommunikation	Embindung in die Regionale Südwestfalen . (Zielgrupponbezogene) integration / Beteiligung der für Stadtumberuprozess im Stadtumberuprozess und der Identrät
Berücksichtigung d ikturellen Wandel	22	Wohnen + Bevölkerung	Nachfrageorentierte Gestaltung der Wohnungsbestände bestände Rückbau nicht mehr nachfragegerschter Wohnbebauung Aufwertung des Wohn- umfeldes Verbesserung des so- zlalen Zusammentiebers Förderung bürgerschaft- klohen Engagements
strukturen unter B nd wirtschaftsstruk 4		Verkehr	Starkung des Fuß- und Radvorkahis Gestaltung von Straßenräumen und Vorkehrsknotenpunkten Verkehrsknotenpunkten Feduzierung der Beein- trächtigungen durch Immissionen
entwicklung zent demogr	8	Infrastruktur + Versorgung	Stärkung der Bedeutung der zentralen Einzelhandelabarereiche / Erhalt der Mahversorgung - Reduzierung der Leerstande in Infrastruktur- einrichtungen und Ladenlöxelen und generationsübergeit - Tender Infrastrukturen - Qualifizierung kinder- bzw. Familienfreundlicher Infrastrukturen
	2	Freiraum + Freizeit	Nutzung der naturräum- lichen Porenziale, insb. räumlich-funktionale intugration der Lenne in das Städbild • Weiterentwicklung des Freizelt- und Kultur- angeboties • Görderung des Kurzzeit- tourismus
Qualita		Städtebau + Stadtbild	stadtbildprägender bzw. Inchen Porenzale, inab. Babukulturell bedeutsamer Taumlich-funktionale Bebaukung und All minenstadtbereichen angebotes und im menstadtbereich er Forderung des Kurzzeit. Stelgenung der Aufent.
e 23[97]		-nemedT neblef	Handlungsfelder

Quelle: Eigene Darstellung



Teil B

Teilräumliche Betrachtung

5 Vertiefte Analyse und Konzept:Umbaugebiet Ütterlingsen | Stadtmitte

Durch die Ableitung von Handlungsräumen und deren Einstufung in die Kategorien I. und II. Ordnung wurde ein wesentlicher Schritt in Richtung einer räumlichen Konzentration der Maßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen. Die Einstufung ist der vorbereitende Schritt zur Definition und Festlegung des Stadtumbaugebietes, welches für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen erforderlich ist.

Zunächst wird in diesem Kapitel die Definition und Gebietsabgrenzung des Stadtumbaugebietes erläutert. Anschließend erfolgt eine vertiefte Analyse der Teilräume des Stadtumbaugebietes, indem spezifische Defizite und Potenziale der Standorte textlich und zeichnerisch herausgearbeitet werden. Die vertiefte Analyse basiert dabei auf örtlichen Bestandsaufnahmen im Frühling 2008, ergänzenden Ortsbegehungen im Herbst 2008 sowie Expertengesprächen. Die angefertigten Analysepläne wurden im Arbeitskreis diskutiert.

Die vertieften Analysen der Teilräume beruhen allesamt auf von der Stadtverwaltung Werdohl bereitgestellten Daten auf Ebene der Orts- oder Stadtteile. Bevölkerungs- und sozialstrukturelle Daten auf jeweils konkret teilraumbezogener, kleinräumiger Basis waren nicht verfügbar. Kleinräumige Leerstandsdaten standen ebenfalls nicht zur Verfügung.

Aufbauend auf der vertieften Stärken-Schwächen-Analyse wird in einem nächsten Schritt das Konzept erarbeitet, welches Projekte und Maßnahmen definiert, die einen Beitrag zur Aufwertung des gesamten Gebietes leisten können. Die Ergebnisse sind in Form einer Projektliste sowie Konzeptplänen dokumentiert. Zuletzt erfolgt eine Zusammenschau von bedeutenden Impulsprojekten.

Analytische Vorgehensweise

Konzeptentwicklung

5.1 Auswahl des Stadtumbaugebietes und Gebietsabgrenzung

Gemäß § 171b Absatz 1 BauGB hat die Stadt Werdohl für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die mit besonderem städtebaulichen Handlungsbedarf identifizierten Gebiete in einer Gebietsabgrenzung zu definieren. Über die Abgrenzung ist ein Beschluss zu fassen. Das Gebiet wird somit als "Stadtumbaugebiet" festgelegt.

Auswahl des Stadtumbaugebietes

Entsprechend der Abgrenzung und Einstufung der Handlungsräume soll der Schwerpunkt des Stadtumbaus auf den Handlungsräumen I. Ordnung liegen. Diese besitzen – in Anlehnung an die Zielsetzung – besondere Relevanz zur Stärkung zentraler Stadtstrukturen. Aufgrund erheblicher städtebaulicher Funktionsverluste ist in diesen Gebieten zudem ein besonderer Handlungsbedarf gegeben.

Um die Wechselwirkungen zu anderen angrenzenden Strukturen einzubeziehen und Stadtumbaumaßnahmen möglichst zweckmäßig durchführen zu können, wurden einander angrenzende Handlungsräume zu einem Stadtumbaugebiet zusammengefasst. Infolgedessen wurden die Räume I. Ordnung "Ütterlingsen-Tallage", "Ütterlingsen-Hanglage", "Schlacht / Kalkofen", "Vossloh- / Schlesingerstraße / Friedrichstraße", "Bahnhofsumfeld / Inselstraße", "Nordheller Weg" und "Altenaer Straße" sowie "Untere Innenstadt" miteinander verschnitten.

Erweiterung der Gebietsabgrenzungen des Stadtumbaugebietes Im Dialog zwischen Auftraggeber und Gutachter wurde es im Verlauf des Erarbeitungsprozesses für sinnvoll erachtet, zur zweckmäßigen Durchführung geplanter Stadtumbaumaßnahmen das Stadtumbaugebiet um bestimmte Teilbereiche zu erweitern. So wurden im Bereich Ütterlingsen Flächen des Steinbruches Kalkofen sowie angrenzende Waldflächen einschließlich der wichtigen Wegebeziehung "Am Sahlenkopf" ergänzt. Da die Gewerbeeinheit Kalkofen leer steht, stellt auch der dazugehörige Steinbruch eine zukünftige Potenzialfläche dar. Zusätzlich wurden Flächen des südlichen Lenneuferbereichs am Gewerbe- / Industriegebiet "Pletten-

berger Straße" hinzugenommen, da sie derzeit geringe Aufenthaltsqualitäten aufweisen und gleichzeitig ebenfalls zukünftig bedeutsame Entwicklungspotenziale direkt an der Lenne beinhalten. Eine nördliche Erweiterung der Gebietsabgrenzung erfuhr das Stadtumbaugebiet durch die Aufnahme der Lenneuferbereiche entlang des regional bedeutsamen Radwanderwegs der Lenneroute und den zugehörigen Steinbrüchen bis zum sogenannten Höhenweg.

Das ingesamt rund 125 Hektar große Gebiet wird im Norden somit durch den Bahntrassenverlauf in Ütterlingsen sowie den Verlauf des Höhenweges begrenzt, im Nordosten durch die Altenaer Straße sowie die Friedensstraße bis zur Höhe des Bahnübergangs. Im Osten bildet die Schulstraße sowie die südliche Freiheitsstraße die Gebietsabgrenzung bis zur Lüdenscheider Straße und den angrenzenden Lenneuferbereichen im Gewerbe- / Industriegebiet Plettenberger Straße im Süden. Das Stadtumbaugebiet schließt ebenso die innerstädtischen Lenneuferbereiche mit ein. Das Gebiet wird im Süden durch Teilbereiche des Nordheller Wegs, den Funkenburg Park sowie den Schützenplatz und die Lenneuferbereiche im Ge-"Schlacht" werbegebiet eingegrenzt. westliche Gebietsabgrenzung erfolgt entlang der Uferbereiche in der durch Mischnutzung geprägten Tallage des Quartiers Ütterlingsen. Das Gebiet umfasst alle Bereiche, die zur zweckmäßigen Durchführung der geplanten Maßnahmen erforderlich sind und bezieht auch solche Bereiche ein, die in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Wechselwirkung stehen.

In der gewählten Abgrenzung schließt das Stadtumbaugebiet räumlich das festgelegte Sanierungsgebiet "Bahnhof" mit ein. Inhaltlich stellt dies eine Ergänzung bzw. Fortführung der Bemühungen um die Verbesserung der Situation im Gebiet dar. Die konkrete Gebietsabgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

Gebietsfestlegung

WERDOHL im Original 1:5000 plan lokal N.S.G.

baugebiet Ütterlingsen / Stadtmitte

5.2 Teilraum Untere Innenstadt

Vor dem Hintergrund des abgegrenzten Stadtumbaugebietes erfolgt eine weitergehende kleinräumige Betrachtung in Form einer vertieften Stärken-Schwächen-Analyse des Teilraums "Untere Innenstadt". Nach einer kurzen Einführung und zusammenfassenden Aufzählung der wesentlichen Potenziale und Defizite des Standortes werden wichtige Themenbereiche nochmals detailliert erläutert.

Ausgangssituation – Herausforderungen und Potenziale

Der Teilraum Untere Innenstadt ist direkt an der Lenne gelegen und umfasst den gesamten Hauptgeschäftsbereich. Nach dem Einzelhandelskonzept ist der Bereich zwischen Derwentsider Straße und Freiheitsstraße bis Höhe Grasacker auch als "zentraler Versorgungsbereich" ausgewiesen. Das Areal ist überwiegend durch verdichtete ältere Blockrandbebauung und gemischte Nutzungen geprägt (Einzelhandel / Wohnen / Dienstleistung / Gemeinbedarfseinrichtungen).

Handlungsbedarfe ergeben sich insbesondere aufgrund folgender Aspekte:

- Geringe Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum (insbesondere am Brüninghausplatz)
- Offensichtliche Leerstände im Einzelhandelsbereich (insbesondere im Norden)
- Modernisierungsbedarf älterer Bausubstanz (insbesondere im Lenneuferbereich)
- Gestaltungsdefizite im fußläufigen Bereich der Innenstadt
- Gestaltungsmängel von Straßenräumen
- Brachliegende Grundstücke (insbesondere am Grasacker)
- Höchster Anteil an älteren Bürgern (65 +) im Stadtgebiet mit rund 23 % (bezogen auf den Ortsteil Stadtmitte zum 1.1.2008)
- Zweitstärkster Bevölkerungsrückgang im Ortsteilvergleich (-2.9 % zwischen 1.1.2004 und 1.1.2008)

Wesentliche Herausforderungen

Wesentliche Potenziale

Potenziale ergeben sich für diesen Teilraum vor allem aus der zentralen Lage, der stadtbildprägenden Bausubstanz, bereits vorhandenden Ansätzen zur Aufwertung der innerstädtisch gelegenen Lenneuferbereiche, dem Verlauf der Lenneroute und der Vielzahl im Gebiet ansässigen Vereine sowie sozialen Trägern und sonstigen Akteuren.

Bau- und Nutzungsstruktur

Im nördlichen Bereich des Teilraums befindet sich der zentrale Hauptgeschäftsbereich. Dieser erstreckt sich entlang der Freiheitsstraße vom Brüninghausplatz bis zum Alfred-Colsmann-Platz bzw. Fritz-Thomee-Platz. Zudem gibt es weitere Versorgungsangebote in der Bahnhofstraße, der Sandstraße und der Neustadtstraße. Nach dem Einzelhandelskonzept ist der Bereich zwischen Derwentsider Straße / Fritz-Thomee-Platz und Freiheitsstraße bis Höhe Grasacker auch als "zentraler Versorgungsbereich" ausgewiesen. In der Umgebung des Brüninghausplatzes sind mehrere infrastrukturelle Einrichtungen konzentriert wie die Stadtbücherei, die Post, die evangelische Christuskirche mit ihrem Gemeindehaus, ein Kindergarten sowie eine evangelische Grundschule, wobei der Kindergarten leer steht und derzeit in gewissem Umfang durch die Werdohler Tafel und eine Hausaufgabenbetreuung zwischengenutzt wird.

An der Kreuzung Derwentsider Straße / Neustadtstraße im Norden des Teilraums befinden sich die Feuerwehr und das städtische Jugend- und Bürgerzentrum mit angrenzendem Bürgersaal. In diesem Zentrum sind verschiedene soziale Einrichtungen untergebracht wie die Schuldnerberatungsstelle der Arbeiterwohlfahrt, die Integrationsagentur des Diakonischen Werkes, eine Jugendeinrichtung sowie eine Existenzgründungs- und Erziehungsberatungsstelle.





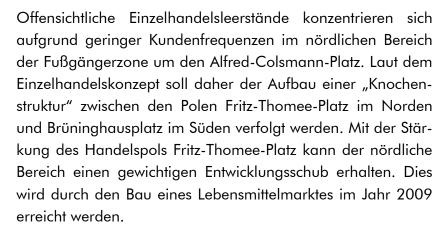


Das südlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzende Areal ist entlang der Freiheitstraße von Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsangeboten geprägt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich neben einer verstärkten Wohnnutzung zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen wie das Rathaus, die Stadtwerke, das Gesundheitsamt und soziale Einrichtungen wie das Perthes-Werk für Senioren.



Hinsichtlich des Baualters ist das Stadtbild im Bereich der Fußgängerzone durch eine gründerzeitliche Bausubstanz geprägt. Daneben existieren um den Brüninghausplatz Gebäude aus den 1980er Jahren und im südlichen Bereich des Teilraums finden sich überwiegend Gebäudebestände aus den 1950er bis 1970er Jahren.

Gebäude, die Modernisierungsbedarf aufweisen, konzentrieren sich entlang des Lenneufers im Bereich der nördlichen Goethestraße sowie im nördlichen Innenstadtbereich um den Alfred-Colsmann-Platz sowie die Kreuzung Derwentsider Straße / Neustadtstraße.



Ebenfalls am Alfred-Colsmann-Platz gelegen, steht das ehemalige Störmer-Kaufhaus (Freiheitstraße 1) seit geraumer Zeit leer und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die an das ehemalige Kaufhaus angrenzende, im Blockinnenbereich befindliche Freifläche, die zurzeit als Parkraum genutzt wird, stellt aufgrund von Gestaltungsdefiziten ebenfalls einen langjährigen städtebaulichen Missstand dar. Mithilfe eines Investors entsteht an der Stelle des Kaufhauses















nach Abriss der vorhandenen Bausubstanz im Jahr 2009 ein neues Geschäftshaus in zweigeschossiger Bauweise mit rund 1000 qm Fläche im Erdgeschoss, in dem sich als Mieter eine Mode-Artikel-Firma und ein Drogeriemarkt ansiedeln werden. Im Obergeschoss zieht die Stadtbücherei ein. Gleichzeitig übernimmt der Investor die Neugestaltung der Freifläche, auf der zukünftig der geschätzte Werdohler Wochenmarkt stattfinden soll, wenn er aufgrund des Neubaus des Lebensmittelstandortes nicht mehr auf dem Fritz-Thomee-Platz abgehalten werden kann.

Weitere Einzelhandelsleerstände finden sich zudem am Brüninghausplatz in der City-Passage, die aufgrund ihrer schlechten Belichtung und eines "Durchgangscharakters" kaum Aufenthaltsqualitäten bietet. Des Weiteren existieren im südlichen Bereich des Grasackers zwei brachgefallene Grundstücke, die das Stadtbild negativ beeinflussen. Am Grasacker Ecke Freiheitstraße hingegen wird derzeit ein ehemaliges Verlagshaus, welches bis vor kurzem an markanter Stelle einen städtebaulich bedeutsamen Leerstand darstellte, zu einem islamischen Gemeindezentrum umgebaut.

Verkehr

Die verkehrliche Situation ist insbesondere durch eine starke Verkehrs- und Immissionsbelastung entlang der Hauptverkehrsstraßen B 229 / Lüdenscheider Straße sowie Bahnhofsstraße / Derwentsider Straße geprägt. Hinzu kommen gestalterische Defizite, u.a. in Form von schlechten Zuständen der Bodenbeläge oder ungeordneten Parkraumsituationen, insbesondere an der Bahnhofstraße oder am Grasacker, wodurch die Wohnumfeldqualität stark eingeschränkt wird.

Öffentliche Plätze und Freiraum

Die Lenne als Rückgrat Werdohls besitzt aufgrund der Besonderheit einer zweifachen Flussschleife im innerstädtischen Bereich ein bedeutendes Potenzial zu einem verbindenden, stadtgestalterischen Element und als "Aufhänger" der Stadtentwicklung.

Ansätze, die Lenne für die Bürger erlebbar zu machen, sind bereits im Gebiet vorhanden. So gibt es entlang der Goethestraße einen zugänglichen Uferbereich, der durch eine attraktive Alleesituation zum Spazieren gehen einläd. Auch existiert in direkter Ufernähe ein Spielplatz mit Beach-Volleyball-Feld. Allerdings bedarf dieser einer gestalterischen Aufwertung. Der Allee-gesäumte Uferbereich wird im Norden und Süden von zwei Parkplatzsituationen eingerahmt, die aufgrund ihrer starken Versiegelung und ihres ungeordneten Erscheinungsbildes ebenfalls Gestaltungsdefizite aufweisen. Als bedeutendes Potenzial im Bereich des Lenneufers ist allerdings die Trasse des regional bedeutsamen Radweges der Lenneroute zu werten.

Aufgrund der stark verdichteten Baustruktur ist der Versiegelungsgrad in der Fußgängerzone entsprechend hoch und der Freiflächenanteil eher gering. Bereiche mit höherem Freiflächenanteil finden sich natürlich entlang der Lenne, aber auch im Bereich des Brüninghausplatzes und der Christuskirche. Während allerdings die Umgebung der Kirche mit einer attraktiven Alleesituation am Kirchenpfad beeindrucken kann, weist der Brüninghausplatz hohe gestalterische Defizite und deshalb nur geringe Aufenthaltsqualitäten auf. Ebenso verhält es sich mit einigen innerstädtischen, kleineren Platzsituationen wie dem südlichen Friedrich-Keßler-Platz oder dem Alfred-Colsmann-Platz. Gerade im Hauptgeschäftszentrum gibt es nur wenige attraktive Verweilmöglichkeiten und kaum Außengastronomie. Das Erscheinungsbild einer kompakten Innenstadt der kurzen Wege wird häufig durch uneinheitliche Gestaltungselemente wie zum Beispiel wechselnde Bodenbe-











läge und Möblierungen oder unattraktiven Schaufensterfronten leerstehender Geschäfte getrübt.

Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Wie aus den Steckbriefen bereits ersichtlich, liegen bevölkerungs- und sozialstrukturbezogene Daten in Werdohl nur bis auf Ortsteilebene vor. Kleinräumigere Daten waren nicht verfügbar. Bezüglich des bevölkerungsreichsten Ortsteils Stadtmitte lässt sich festhalten, dass dieser im Vergleich zu anderen Ortsteilen im Erhebungszeitraum 2004 – 2008 eine deutlich rückläufige Bevölkerungsentwicklung von rund -3 % zu verzeichnen hat. Deutliche Unterschiede zeigen sich auch in der Altersstruktur. So ist die Bevölkerungssgruppe 65+ im Ortsteil Stadtmitte mit rund 23 % am stärksten vertreten. Entsprechend einer insgesamt im Innenstadtbereich alteingesessenen Bürgerschaft, ist auch der Anteil der 0 – 18-Jährigen mit rund 19 % im Ortsteilvergleich eher gering ausgeprägt.

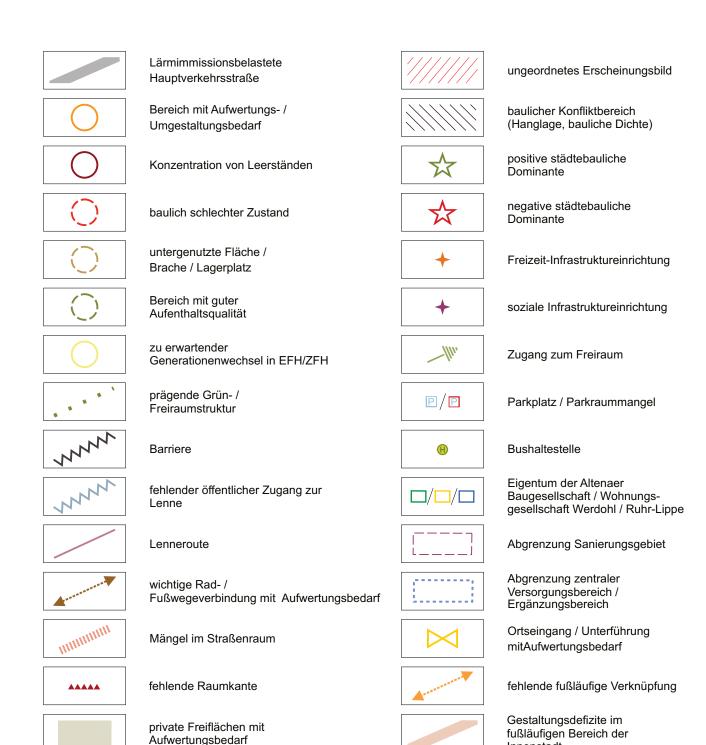
In den zum Teil durch Immissionen verstärkt belasteten Wohnbereichen am Lenneufer und der nördlichen Innenstadt lebt nach Aussage der Stadtverwaltung ein erhöhter Anteil an Personen mit Migrationshintergrund. Insgesamt bewegt sich der Ausländeranteil in der Stadtmitte auf dem gesamtstädtischen Niveau von 19 %.

In Bezug auf die Anzahl an Wohnungsnotfällen, Wohngeldund SGB XII-Empfängern sind keine Auffälligkeiten zu verzeichnen. Hier bewegen sich alle Daten im städtischen Durchschnitt. Weitere Sozialstrukturdaten standen nicht zur Verfügung.

Nachfolgend sind die oben beschriebenen Gegebenheiten im Analyseplan dokumentiert.

Deutliche Unterschiede im Ortsteilvergleich

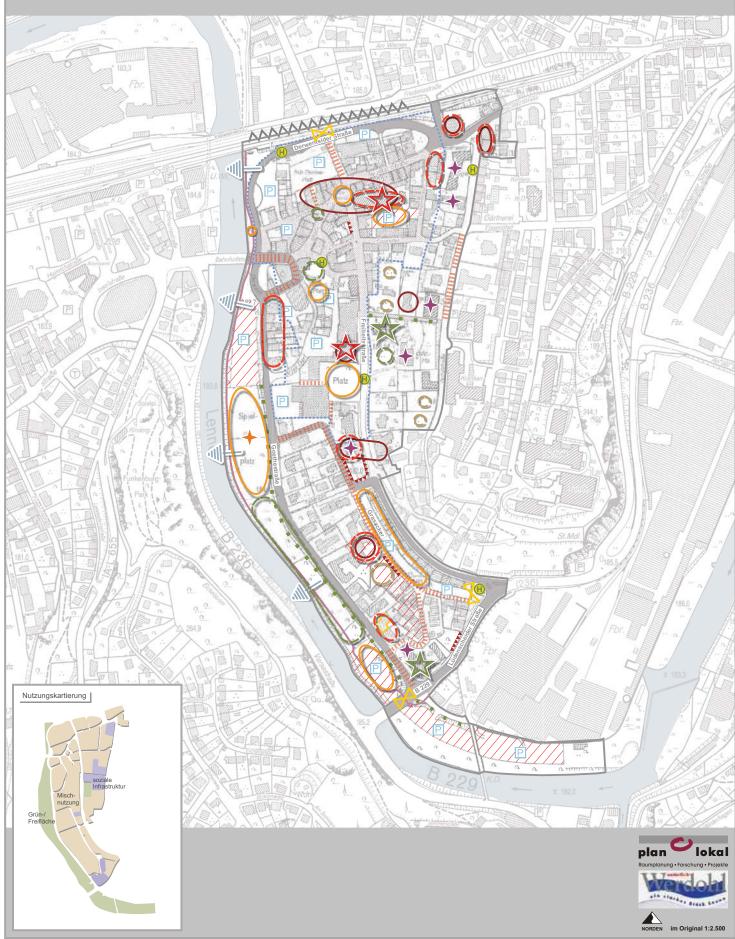
Städtebauliches Entwicklungskonzept Werdohl Legende





Innenstadt

Städtebauliches Entwicklungskonzept Werdohl Untere Innenstadt - Analyse



5.3 Teilraum Bahnhofsumfeld | Nordheller Weg | Altenaer Straße

Vor dem Hintergrund des abgegrenzten Stadtumbaugebietes erfolgt eine weitergehende kleinräumige Betrachtung in Form einer vertieften Stärken-Schwächen-Analyse des Teilraums "Bahnhofsumfeld | Nordheller Weg | Altenaer Straße". Nach einer kurzen Einführung und zusammenfassenden Aufzählung der wesentlichen Potenziale und Defizite des Standortes werden wichtige Themenbereiche nochmals detailliert erläutert.

Ausgangssituation - Herausforderungen und Potenziale

Das zentral in einer Lenneschleife gelegene, innerstädtische Gebiet umfasst die zwei Gewerbegebiete Vosslohstraße / Schlesinger Straße sowie Friedrichstraße, welche sich nördlich und südlich der Bahngleise erstrecken. Besondere Bedeutung weist das Gebiet aufgrund des Bahnhofs auf und der damit verbundenen Ortseingangssituation. Das Areal ist insgesamt durch Mischnutzung geprägt und stellt nach dem Einzelhandelskonzept den "Ergänzungsbereich" der Nahversorgung dar (Karlstraße / Bahnhofsplatz / Inselstraße). Altbaubestände in Blockrandbebauung, aber auch Neubauten der 1980er Jahre prägen das Bild. Auch der südliche Bereich des Teilraums ist durch Mischnutzung (Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe) gekennzeichnet. Mehrfamilienhäuser vorwiegend älterer Baualter sind charakteristisch für dieses Areal. Der in Privateigentum befindliche Schützenplatz liegt derzeit brach. In Teilen wird er als Lagerplatz genutzt.

Handlungsbedarfe ergeben sich insbesondere aufgrund folgender Aspekte:

- Erhöhte Leerstände im Bahnhofsumfeld sowie Leerstand der Inselstraße 1 und des Bahnhofsgebäudes
- Ungeordnetes Erscheinungsbild im Bahnhofsumfeld und am Schützenplatz
- Modernisierungsbedarf älterer Bausubstanz
- Parkraumdefizite am Bahnhof

Wesentliche Herausforderungen

- Aufwertungsbedarf des Funkenburg-Parks
- Gestaltungsmängel im Straßenraum
- Höchster Anteil an älteren Bürgern (65 +) im Stadtgebiet mit rund 23 % (bezogen auf den Ortsteil Werdohl)
- Zweitstärkster Bevölkerungsrückgang im Ortsteilvergleich (-2.9 % zwischen 1.1.2004 und 1.1.2008)

Potenziale des Standortes ergeben sich aufgrund der Nähe zur Lenne und zum Freiraum im südlichen Bereich. Stärken des Gebietes sind zudem bedingt durch den Standort des Bahnhofs, die Lenneroute sowie den Funkenburg-Park.

Bau- und Nutzungsstruktur

Das Gebiet teilt sich in unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte auf. Im nördlichen und südwestlichen Bereich des Bahnhofsumfeldes ist eine gewerblich-industrielle Nutzung vorherrschend. Hier sind mittelständige, international tätige Unternehmen der Bahn-, Automobil-, Antriebs- und Hydrauliktechnik ansässig. Der südöstliche Bereich Bahnhofsumfeldes ist durch Mischnutzung dominiert (Zentraler Omnibus Bahnhof, Arbeitsamt, Polizei, Lebensmittelmarkt, Textildiscounter, Umspannwerk der Mark-E, zahlreiche kleinere Einzelhändler und Dienstleister). Eine gründerzeitliche Blockrandbebauung prägt das Bild, welches durch Neubauten der 1980er Jahre (ZOB und angrenzende Bereiche) ergänzt wird. Im Bereich der B 236 / Lennestraße existiert ebenfalls eine gemischte Nutzung mit einer Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe. Altbaubestände und Wohngebäude der 1950er bis 1970er Jahre wechseln einander ab. Weiter in südlicher Richtung entlang des Nordheller Wegs befinden sich fast ausschließlich Wohngebäude in aufgelockerter Bauweise.

Die räumlich-funktional stark durch die Barrierewirkung der Bahngleise abgegrenzte Altenaer Straße ist überwiegend durch Wohnnutzung bestimmt. Neben Altbaubeständen finden sich hier auch Wohngebäude der 1950er bis 1970er Jahre.

Wesentliche Potenziale







Modernisierungsbedüftige Gebäude befinden sich im Wesentlichen im Bahnhofsbereich, in der Ernst-, Linden- und Gustavstraße, die direkt an den ausschließlich gewerblich genutzten Bereich angrenzen. Auch entlang der Damm- und Schützenstraße weisen zahlreiche Altbaubestände Modernisierungsbedarf auf.

Einige gewerbliche Leerstände gibt es im Bereich der Schützen- und Dammstraße. Darüber hinaus existieren mehrere Leerstände im Bereich des insgesamt ungeordnet wirkenden Bahnhofumfeldes – einschließlich des stadtbildprägenden Bahnhofes selbst. An der Inselstraße 1 steht zudem an markanter Ortseingangssituation aus Richtung der Landesstraße 655 / Nordheller Weg der ehemalige Minimal-Markt-Komplex leer.

Verkehr

Negativ auf die angrenzende Wohnnutzung wirkt sich vor allem die hohe Verkehrsbelastung entlang der B 236 / Lennestraße und der L 655 aus. Weitere Gestaltungsmängel zeigen sich in den Straßenräumen der Bahnhofstraße, Damm- und Schützenstraße sowie der Ernst-, Linden- und Gustavstraße. Insgesamt wird die Bahnhofstraße mit der die beiden Innenstadtbereiche verknüpfenden Stadtbrücke ihrer bedeutenden, identitätsstiftenden Funktion nicht ganz gerecht. Neben bereits bestehenden Ansätzen, wie zum Beispiel der Anbringung von Blumenelementen, bedarf es weiterer Aufwertungen für diesen Standort und den kleinen, südlich angrenzenden Parkplatz sowie Fußweg, der abrupt an undefinierter Stelle endet. Im gewerblich genutzten Bereich weist die Schlesinger Straße deutliche Gestaltungsmängel auf. Des Weiteren dominiert auf dem angrenzenden nördlichen Bahnhofsareal ein insgesamt ungeordnetes Erscheinungsbild, da Teilbereiche als Lagerplatz genutzt werden. Auch die Fußgängerunterführung an den Bahngleisen zwischen Vosslohstraße und Schnurrestraße befindet sich in einem schlechten Zustand. Im Bahnhofsbereich herrscht zudem Parkraummangel.

















Öffentliche Plätze und Freiraum

Der Uferbereich der Lenne wird derzeit größtenteils als Parkplatz für einen Textildiscounter genutzt. Insgesamt wirkt dieses Areal unattraktiv und wie eine Rückseite, obwohl es ein städtebauliches Highlight und ein Alleinstellungsmerkmal der Innenstadt von Werdohl darstellen könnte. Hier besteht ein erheblicher Umgestaltungs- und Aufwertungsbedarf. Auch der zentrale Omnibusbahnhof und der Bahnhofsplatz wirken aufgrund eines hohen Versiegelungsgrades sowie fehlender Grün- und Gestaltungselemente nüchtern und bieten damit nur geringe Aufenthaltsqualitäten.

Hervorzuheben ist hinsichtlich der Freiraumstruktur der innerstädtisch gelegene, bewaldete Funkenburg-Park mit angrenzendem Kindergarten und Spielplatz am Nordheller Weg. Derzeit ist die Nutzbarkeit dieses Areals allerdings eingeschränkt, da sich die Wegebeziehungen zum und im Park in einem aufwertungsbedürftigten Zustand befinden.

Im Gegensatz zu den unzugänglichen Uferbereichen der Lenne im gewerblich genutzten Bereich, ist das Lenneufer am Schützenplatz direkt zugänglich. Diese Begebenheit nutzen zahlreiche Angler an diesem Standort. Allerdings weist ein großer Teil der Uferbereiche ein unaufgeräumtes Bild auf, welches durch die teilweise Nutzung des in Privatbesitz befindlichen Schützenplatzes als Lagerplatz und einer angrenzenden Brachfläche noch unterstützt wird.

Ein besonderes Freiraum-Potenzial stellt sich im Bereich der nördlichen Altenaer Straße dar, da hier der bebaute Raum nahtlos in den angrenzenden Freiraum übergebt. Auch wenn die Wegebeziehungen der hier verlaufenden Lenneroute Aufwertungsbedarf aufweisen, stellt dieser zugängliche Abschnitt des Lenneufers einen äußerst attraktiven Erholungsraum dar, der rege genutzt wird.

Bevölkerungs- und Sozialstruktur

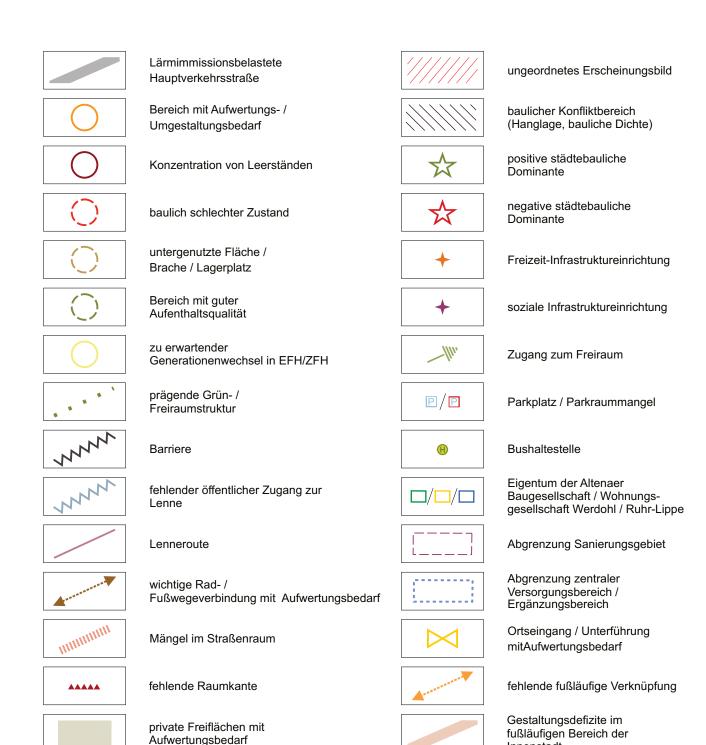
Wie aus den Steckbriefen bereits ersichtlich, liegen bevölkerungs- und sozialstrukturbezogene Daten in Werdohl nur bis auf Ortsteilebene vor. Kleinräumigere Daten waren nicht verfügbar. Bezüglich des bevölkerungsreichsten Ortsteils Stadtmitte lässt sich festhalten, dass dieser im Vergleich zu anderen Ortsteilen im Erhebungszeitraum 2004 – 2008 eine deutlich rückläufige Bevölkerungsentwicklung von rund -3 % zu verzeichnen hat. Deutliche Unterschiede zeigen sich auch in der Altersstruktur. So ist die Bevölkerungssgruppe 65+ im Ortsteil Stadtmitte mit rund 23 % am stärksten vertreten. Ent-Innenstadtbereich sprechend einer insaesamt im alteingesessenen Bürgerschaft, ist auch der Anteil der 0 – 18-Jährigen mit rund 19 % im Ortsteilvergleich eher gering ausgeprägt.

Die Ortsbegehungen im Bahnhofsumfeld lassen darauf schließen, dass insbesondere im Bereich der Ernst-, Linden-, Gustav- und Friedrichstraße ein höherer Anteil an sozial schwächeren Haushalten und Personen mit Migrationshintergrund lebt. Ein ähnliches Bild kann im Bereich der Schützen- und Dammstraße sowie im Bahnhofsumfeld vermutet werden. Insgesamt bewegt sich der Ausländeranteil in der Stadtmitte auf dem gesamtstädtischen Niveau von 19 %.

In Bezug auf die Anzahl an Wohnungsnotfällen, Wohngeldund SGB XII-Empfängern sind keine Auffälligkeiten zu verzeichnen. Hier bewegen sich alle Daten im städtischen Durchschnitt. Weitere Sozialstrukturdaten standen nicht zur Verfügung.

Nachfolgend sind die oben beschriebenen Gegebenheiten im Analyseplan dokumentiert. Deutliche Unterschiede im Ortsteilvergleich

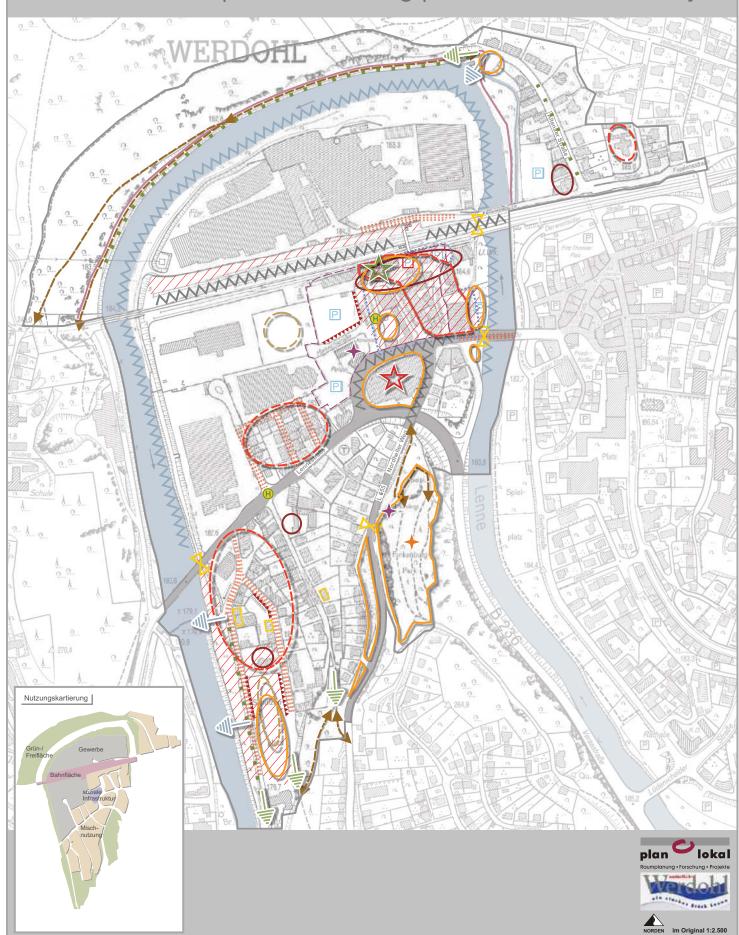
Städtebauliches Entwicklungskonzept Werdohl Legende





Innenstadt

Städtebauliches Entwicklungskonzept Werdohl Bahnhofsumfeld | Nordheller Weg | Altenaer Straße - Analyse



5.4 Teilraum Ütterlingsen | Schlacht | Kalkofen

Vor dem Hintergrund des abgegrenzten Stadtumbaugebietes erfolgt eine weitergehende kleinräumige Betrachtung in Form einer vertieften Stärken-Schwächen-Analyse des Teilraums "Ütterlingsen | Schlacht | Kalkofen". Nach einer kurzen Einführung und zusammenfassenden Aufzählung der wesentlichen Potenziale und Defizite des Standortes werden wichtige Themenbereiche nochmals detailliert erläutert.

Ausgangssituation – Herausforderungen und Potenziale

Der Teilbereich Ütterlingsen weist die Funktionen eines bedeutenden, innenstadtnahen Wohnstandortes und eines kleinen Quartierszentrums auf. Die Ütterlingser Tallage ist gekennzeichnet durch Freizeit-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen entlang der B 236. Die Hanglage wird überwiegend dominiert durch Mietwohnungsbestände aus den 1950er und 1960er Jahren in dichter Zeilenbauweise.

Der kleine Bereich "Kalkofen" befindet sich in der eingeschnittenen Tallage der Lenne und weist nur eine geringe Zukunftsfähigkeit als Gewerbestandort auf. Die ebenfalls an der Lenne gelegene Gewerbefläche "Schlacht" ist im südlichen Bereich in Teilen altindustriell geprägt – Funktionsverluste sind auch hier offensichtlich.

Handlungsbedarfe ergeben sich insbesondere aufgrund folgender Aspekte:

Wesentliche Herausforderungen

- Hohe Wohnungsleerstände im Bereich Berliner Straße / Leipziger Straße
- Starke Immissionsbelastungen sowie gestalterische Defizite entlang der Ütterlingser Straße
- In Teilen Leerstände der Einzelhandelsnutzungen und erhöhter Modernisierungsbedarf der Altbaubestände an der Ütterlingser Straße
- Hoher Versiegelungsgrad der Grundschule, geringe Aufenthaltsqualitäten der Spielplätze

- Höchster Anteil von Kindern und Jugendlichen (0 – 18 Jahre) im Stadtgebiet mit rund 24 %
- Höchster Ausländeranteil im Stadtgebiet mit rund 27 % (bezogen auf den Ortsteil Ütterlingsen)
- Beeinträchtigtes Image der Mehrfamilienhausbebauung in Zeilenbauweise
- Leerstehende Infrastruktureinrichtungen (Kirche, Kindergarten, Schule an der Leipziger Str.)
- Höchster Anteil von SGB XII- Empfängern (2.9 %) sowie höchster Anteil von Wohnungsnotfällen (6.3 %) (bezogen auf den Stadtteilbezirk Ütterlingsen / Elverlingsen / Bauernschaften)
- Extreme Hanglage verringert die Qualität privater und öffentlicher Freiräume und verstärkt die Parkraumproblematik
- Leerstand der Gewerbeeinheit "Kalkofen"; Leerstände und gestalterische Defizite im Gewerbebereich "Schlacht"
- Keine Zugänglichkeit zur Lenne
- Wohn- und Gewerbegebiet mit höchstem Handlungsbedarf laut 1. Arbeitskreissitzung

Wesentliche Potenziale

Potenziale für den Teilraum ergeben sich vor allem aus der Nähe zur Lenne und dem Verlauf der Lenneroute durch das Gebiet. Weitere Stärken zeigen sich in der vorhandenen Freizeitinfrastruktur, dem Nachbarschaftshilfezentrum zusammen mit dem Quartiersmanagament Ütterlingsen sowie der Investitionsbereitschaft der Wohnungsgesellschaft Werdohl.

Bau- und Nutzungsstruktur

In Tallage der Lenne im nördlichen Bereich der B 236 / Ütterlingser Straße befinden sich neben Flächen für die Entsorgung zahlreiche Freizeitnutzungen wie eine Minigolf- und Tennisanlage, ein Spiel- und Bolzplatz sowie ein Freibad. Im Zentrum der Tallage entlang der B 236 ist eine gemischte Nutzung prägend: Einzelhandels- und gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsangebote, Gemeinbedarfseinrichtungen



garten) und Wohnnutzung wechseln sich ab. Eine Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung verschiedenster Baualter sowie größtenteils modernisierte Mietwohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre in Besitz der Wohnungsgesellschaft Werdohl prägen das Stadtbild der Tallage. Modernisierungsbedürftige Gebäude konzentrieren sich hier an einigen Stellen entlang der B 236.

Der sich südlich der B 236 anschließende Bereich "Schlacht" dient der rein gewerblichen Nutzung. Während sich der nördliche Teilbereich der Fläche als neuwertiger, repräsentativer Gewerbestandort darstellt, weist der südliche Teilraum aufgrund seiner altindustriellen Prägung als Drahtwalzwerk erhebliche Gestaltungsdefizite und ein insgesamt ungeordnet wirkendes Erscheinungsbild auf. Im Zentrum der Gewerbefläche existiert zudem ein neuerer Lebensmittelmarkt.

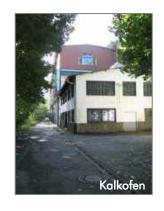
Direkt am Lenneufer – abseits in einer Nebenstraße zur B 236 gelegen – befindet sich der Gewerbestandort Kalkofen. Der dort ansässige Betrieb hat seine Metallverarbeitung allerdings eingestellt. Der Gebäudekomplex steht leer. Weitere gewerbliche Leerstände konzentrieren sich im südlichen Bereich der Schlacht.

Einige einzelhandelsrelevante Leerstände finden sich im Quartierszentrum. Um dieser Entwicklung zu begegnen, investierte bereits die Wohnungsgesellschaft Werdohl in das Geschäftsumfeld ihrer Bestände. Der vorhandene Geschäftsbereich wurde aufgewertet und mit günstigen Mieten neue Ladenbetreiber angelockt. Die Ladenzeile ist nun wesentlich besser ausgelastet als früher. Der Geschäftsbereich entwickelt sich wieder zu einem angemessenen Eingangsbereich der Wohnsiedlung am Hang.

Die Hanglage wird neben Ein- und Zweifamilienhäusern der 1950er bis 1980er Jahre, in denen ein Generationenwechsel ansteht, stark geprägt durch die verdichteten Mietwohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre, die der Wohnungsgesellschaft Werdohl gehören. In den letzten Jahren modernisierte die Wohnungsgesellschaft Werdohl bereits

















einige nicht mehr bedarfsgerechte Schlichtwohnungsbauten (z.B. Danziger Straße). Neben einer energetischen Sanierung wurden auch Fassaden, Dächer und Treppenhäuser erneuert sowie der Hanglage entsprechend neue Hauseingänge gestaltet und das Wohnumfeld aufgewertet. Gerade in den obersten Hanglagen der Berliner und Leipziger Straße gibt es allerdings noch zahlreiche Wohneinheiten in einem eher schlechten baulichen Zustand. Hier konzentrieren sich nach Aussage der Wohnungsgesellschaft Werdohl mit rund 38 % zum 1.1.2008 auch deutlich die Wohnungsleerstände (vgl. Wohnungsgesellschaft Werdohl 2008).

In Ütterlingsen gibt es eine größere Anzahl von alteingessenen, älteren Bewohnern, die zum Teil schon seit dem Bau der Wohnungen dort leben. Der Identifikationsgrad mit dem Stadtteil ist daher hoch.

In den unteren Hanglagen der Danziger Straße befinden sich einige Gemeinbedarfseinrichtungen wie die Ütterlingser Grundschule mit angrenzender Turnhalle und die Jugendeinrichtung "Schrottkeller". Allerdings ist der Schulhof vollständig versiegelt und weist nur geringe Aufenthaltsqualitäten auf.

Im Herbst 2007 wurde an der Danziger Straße das Nachbarschaftshilfezentrum "Kunterbunt" eingeweiht. Neben baulichen Maßnahmen ist eine Grundüberlegung der Wohnungsgesellschaft Werdohl, zur Entwicklung und Sicherung ihrer Wohnungsbestände wohnstandortnah auch Dienstleisanzubieten. dem Umbau eines tungen Mit Mehrfamilienhauses aus den 1950er Jahren zu besagtem Nachbarschaftshilfezentrum und einem barrierefreien Wohngemeinschaftshaus, in dem derzeit zehn Personen vom Ambulanten Dienst der Stadtklinik Werdohl gepflegt werden, ist dies erfolgreich gelungen. Frühstück und Mittagessen köngroßen Gemeinschaftsküche der angegliederten Aufenthaltsraum eingenommen werden. Diese Gemeinschaftsräume stehen zudem allen Bewohnern des Quartiers zur Verfügung. Hier finden sich unter Betreuung des seit Dezember 2007 mit Fördermitteln eingerichteten Quartiersmanagements die Bewohner u. a. zu Nachbarschaftscafès, Seniorentreffs, Flohmärkten und Mieterfesten zusammen.

Im Rahmen der zukünftigen 24-Stunden-Anwesenheit des Pflegedienstes entsteht mit dem Nachbarschaftshilfezentrum ein Stützpunkt der wohnbegleitenden Dienste für die gesamte Siedlung, wobei Kosten für die Stadtteilbewohner nur bei Inanspruchnahme von Leistungen anfallen.

Das Quartiersmanagement Ütterlingsen hat seit seiner Einrichtung die Vernetzung der Stadtteilakteure (zum Beispiel Ütterlingser Kindergarten "Wunderkiste", Grundschule Ütterlingsen, WIP el ele – Werdohler Integrationsprojekt) voran gebracht und zahlreiche quartierbezogene Aktionen durchführen können, die größtenteils auf eine gute Resonanz stießen. Ende 2010 läuft das Quartiersmanagement aus.

In den obersten Hanglagen der Leipziger Straße befindet sich neben einer stadtbildprägenden katholischen Kirche mit einem angrenzenden Kindergarten ein weiterer, kleiner Grundschulstandort. Aufgrund rückläufiger Schülerzahlen wurde dieser Standort allerdings bereits geschlossen und wird derzeit von zwei Vereinen zwischengenutzt. Auch die Kirche St. Maria Königin und der benachbarte Kindergarten stehen leer.

Insgesamt betrachtet weist die Mehrfamilienhausbebauung im Quartier Ütterlingsen immer noch ein eher negativ behaftetes Außenimage auf. Dies ging aus der Stärken-Schwächen-Analyse der zweiten Arbeitskreissitzung hervor. Demgegen-über wohnen laut einer im Jahr 2008 durchgeführten Umfrage des Quartiersmanagements allerdings rund 75 % der Befragten gerne in Ütterlingsen und wollen zu 80 % auch nur ungern fortziehen. Aus der Umfrage ging zudem hervor, dass die Gebäudemodernisierungen der Wohnungsgesellschaft begrüßt werden, sich allerdings die Wohnumgebung in Ütterlingsen verschlechtert hat (vgl. Quartiersmanagement 2008a).

















Verkehr

Die Tallage Ütterlingsens ist insbesondere durch die starke Verkehrs- und dadurch Immissionsbelastung entlang der Bundesstraße B 236 geprägt. Hinzu kommen gestalterische Defizite der Bundesstraße und angrenzender Bereiche, u.a. in Form von fehlenden Querungshilfen im Norden, einem schlechten Fußweg und einem als Lagerplatz genutzten Parkplatz. Positiv hervorzuheben ist die attraktive Halballeestruktur zwischen dem Quartierszentrum und dem Bereich Schlacht.

Die Trasse der Lenneroute verläuft entlang der Lenne bzw. Altenaer Straße im Bereich Kalkofen und wird dann auf der B 236 durch Ütterlingsen fortgeführt. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der hier nur mittelbaren Nähe zur Lenne verliert die Route deutlich an Attraktivität und Sicherheit. Hier besteht Handlungsbedarf.

Öffentliche Plätze und Freiraum

Entlang der B 236 befindet sich ein attraktiver, kleiner Quartiersplatz mit einem angelegten Teich. Der angrenzende Spielplatz hat allerdings Aufwertungsbedarf. Auch die dem Quartiersplatz gegenüberliegende Spielplatz- und Bolzanlage an der Lenne sowie der Spielplatz an der Berliner Straße mitten in der Wohnsiedlung weisen Gestaltungsdefizite auf.

Während die teilweise extremen Hanglagen innerhalb der Wohnsiedlung die Qualität privater Freiflächen deutlich einschränken und eine Parkraumproblematik besteht, so ist doch eine Stärke des Quartiers die gute Anbindung an den Freiraum. Über u.a. die rege genutzte Wegebeziehung "Am Sahlenkopf" gelangt man zügig in die bewaldeten Hänge und in die Stadtmitte. Die Zugänglichkeit zur Lenne ist allerdings im gesamten Teilraum - abgesehen von der Altenaer Straße sowie dem Spielplatz an der nördlichen Ütterlingser Straße – deutlich eingeschränkt, obwohl gerade die Nähe des Siedlungsraums zum Fluss bedeutende Freizeit-, Erholungs- und Lernpotenziale im Hinblick auf die Stadtökologie in sich birgt.

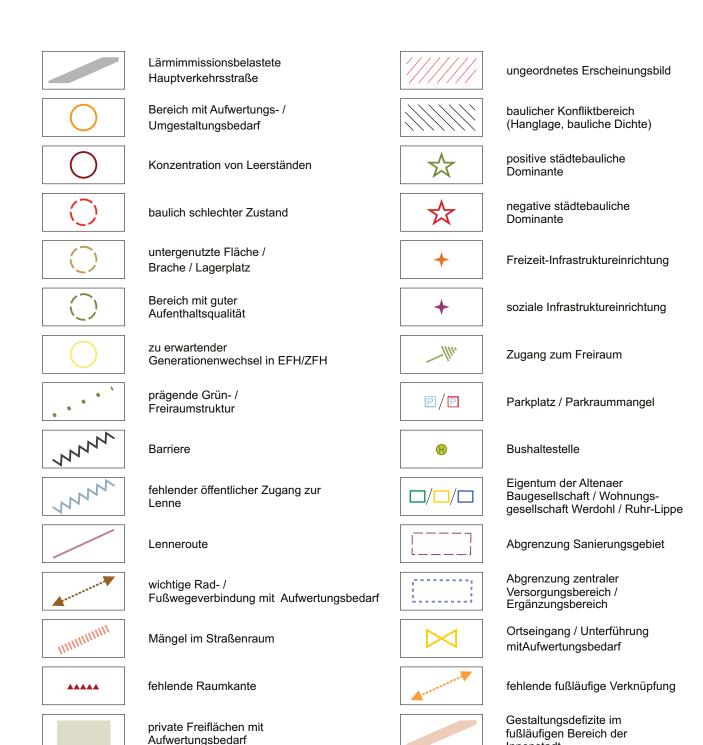
Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Wie aus den Steckbriefen bereits ersichtlich, liegen bevölkerungs- und sozialstrukturbezogene Daten in Werdohl nur bis auf Ortsteilebene vor. Kleinräumigere Daten waren nicht verfügbar. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Ütterlingsen lässt sich festhalten, dass diese im Vergleich zu anderen Ortsteilen im Erhebungszeitraum 2004 – 2008 eher stagniert. Deutliche Unterschiede zu anderen Ortsteilen zeigen sich allerdings in der Altersstruktur. So ist die Bevölkerungssgruppe der 0 – 18-Jährigen mit rund 24 % in Ütterlingsen am stärksten vertreten. Dies Tatsache korreliert mit einem sehr hohen Anteil an Ausländern im Quartier. Mit rund 27% stellt er im Ortsteilvergleich den höchsten Wert dar. Sicherlich ist diese Beziehung auf das generative Verhalten der Migranten zurückzuführen. Nach Aussage der Wohnungsgesellschaft Werdohl lebt ein hoher Anteil Bevölkerungsgruppe insbesondere in den obersten Hanglagen im Bereich der Berliner- und Leipziger Straße. Der Anteil der Personengruppe 65+ bewegt sich mit rund 17 % im städtischen Durchschnitt.

Ütterlingsen weist im Ortsteilvergleich die höchsten Anteile an SGB XII- und Wohngeld-Empfängerhaushalten auf. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Bezug auf die Fallzahlen der Wohnungsnotfälle. Gründe des drohenden Wohnungsverlustes sind niedrige Einkommen bedingt durch Arbeitslosigkeit bzw. Überschuldung. Fristlose Kündigungen, Räumungsklagen und Zwangsräumungen wegen Zahlungsverzuges sind die Folge. 6.3 % der Haushalte in Ütterlingsen wurden im Jahr 2007 als Wohnungsnotfälle in der Statistik geführt. Aufgrund Gebäudebestandes, vorhandener des Belegungsbindungen und geringer Mieten kann zudem auf einen hohen Anteil an sozial schwachen Haushalten geschlossen werden.

Nachfolgend sind die oben beschriebenen Gegebenheiten im Analyseplan dokumentiert. Deutliche Unterschiede im Ortsteilvergleich

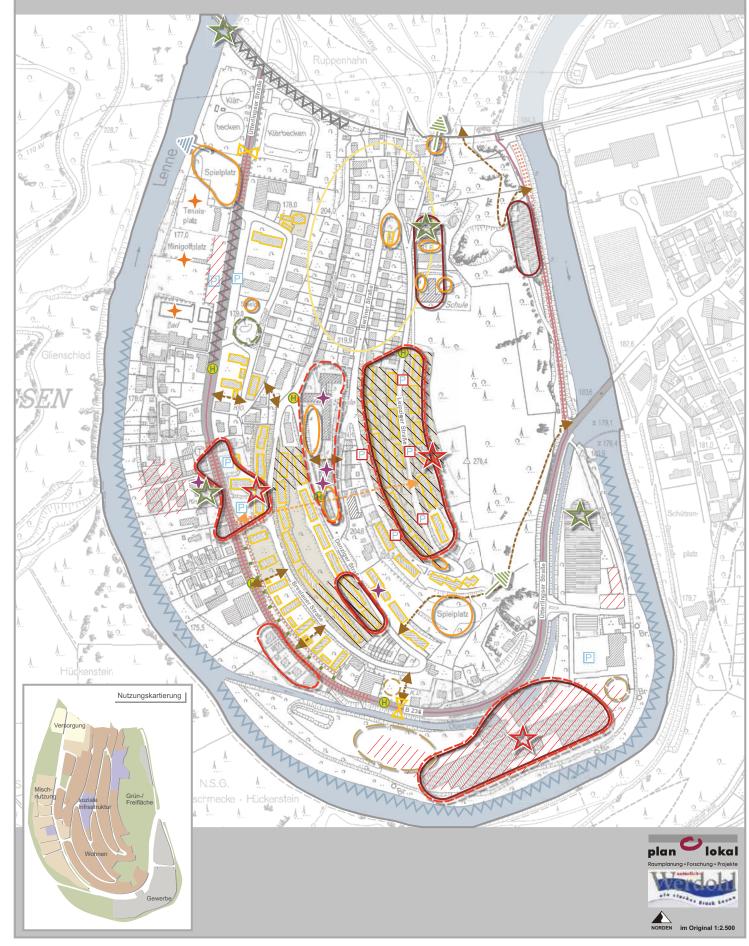
Städtebauliches Entwicklungskonzept Werdohl Legende





Innenstadt

Städtebauliches Entwicklungskonzept Werdohl Ütterlingsen | Schlacht | Kalkofen - Analyse



5.5 Entwicklungskonzept

Auf Basis der Analyse erfolgt die Erarbeitung des Konzeptes, welches textlich und zeichnerisch die geplanten Stadtumbaumaßnahmen darlegt, Prioritäten und Gebietsziele benennt sowie Handlungsvorschläge zum Umsetzungsprozess unterbreitet.

5.5.1 Maßnahmenkonzept

Abgeleitet von den übergeordneten Leitlinien und Handlungsfeldern sowie den identifizierten Herausforderungen und Potenzialen anhand der teilräumlichen Stärken-Schwächen-Analyse werden in einem nächsten Schritt Gebietsziele benannt und Projekte sowie Maßnahmen definiert, die einen nachhaltigen Beitrag zur Aufwertung des gesamten Gebietes leisten können. Die Formulierung von gebietsbezogenen Maßnahmen erfolgte im Arbeitskreis sowie in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und in Gesprächen mit Schlüsselakteuren.

Inhaltliche und räumliche Schwerpunkte im Stadtumbaugebiet

Der Schwerpunkt der Maßnahmen zur Aufwertung des Teilraums Untere Innenstadt liegt im Hauptgeschäftsbereich sowie im Bereich des innerstädtisch gelegenen Lenneufers. Inhaltliche Zielsetzungen sind die Stärkung und Sicherung der Innenstadt als bedeutender Versorgungs-, Dienstleistungsund Wohnstandort sowie die Nutzung der naturräumlichen Potenziale der Lenne zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Im Vordergrund der Konzeptideen zur Aufwertung des Teilraums Bahnhofsumfeld | Nordheller Weg | Altenaer Straße steht der Umgang mit einem insgesamt ungeordnet wirkenden Erscheinungsbild und geringen Aufenthaltsqualitäten. Die Attraktivierung bzw. Entwicklung des Gebietes als Eingangstor zur Stadt sowie die Nutzung der naturräumlichen Potenziale der Lenne bilden die inhaltlichen Zielrichtungen aus.

Besonderes Augenmerk im Teilraum Ütterlingsen | Schlacht | Kalkofen wird auf die Behebung von Defiziten im Woh-

Teilraum Untere Innenstadt

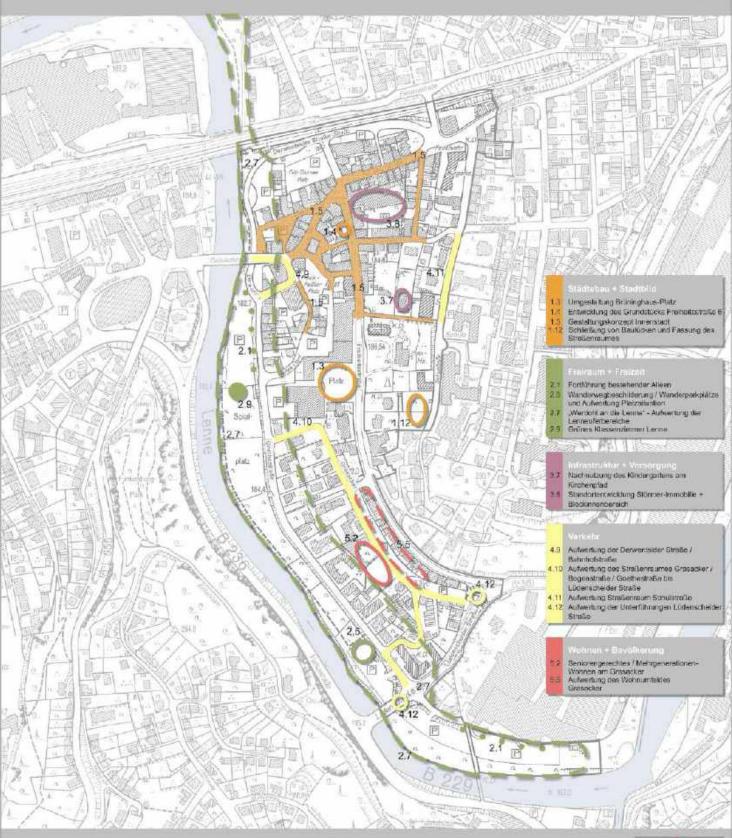
Teilraum Bahnhofsumfeld | Nordheller Weg | Altenaer Straße

Teilraum Ütterlingsen | Schlacht | Kalkofen

nungsbau sowie im Wohnumfeld gelegt. Des Weiteren stehen der Umgang mit der sozial-räumlichen Ausprägung im Quartier sowie mit leer stehenden Infrastrukturen im Fokus. Inhaltliche Zielsetzungen sind die Stärkung des innenstadtnahen Wohnstandortes sowie die Umnutzung der Gewerbeeinheit Kalkofen und die Aufwertung des gewerblich genutzten Bereiches Schlacht.

Für die Umsetzung der Ziele können mehrere Maßnahmen bzw. Projekte benannt werden, die jeweils einen Beitrag leisten. Die Stadtumbaumaßnahmen können – soweit sie räumlich zu verorten sind – den nachfolgenden Konzeptplänen entnommen werden.

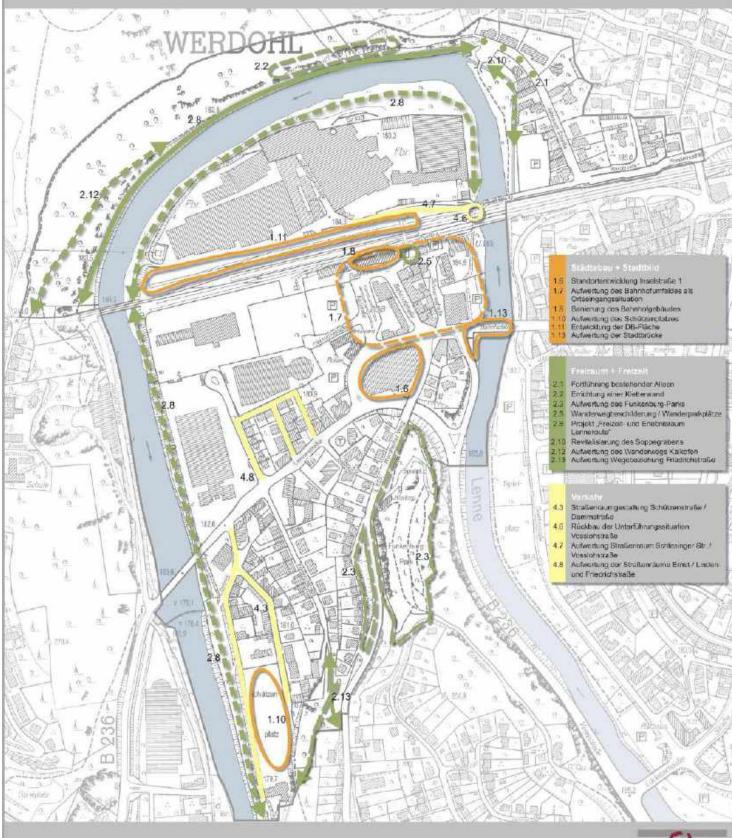
Städtebauliches Entwicklungskonzept Werdohl Untere Innenstadt - Konzept





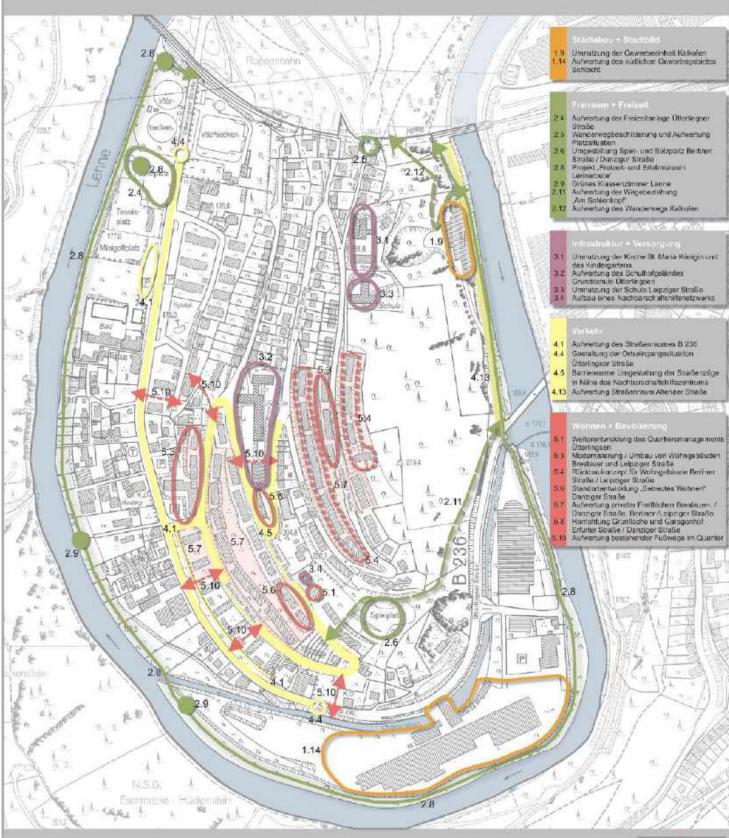
Städtebauliches Entwicklungskonzept Werdohl

Bahnhofsumfeld | Nordheller Weg | Altenaer Straße - Konzept





Städtebauliches Entwicklungskonzept Werdohl Ütterlingsen | Schlacht | Kalkofen - Konzept





Projektübersicht der Stadtumbaumaßnahmen

Eine nachfolgende Projektübersicht listet alle geplanten Maßnahmen des Stadtumbaugebietes, deren Zielsetzungen sowie Akteursstrukturen auf.

Bei der Konzepterstellung ist es notwendig, Aussagen zur zeitlichen Durchführung der Maßnahmen im Stadtumbaugebiet zu treffen. Dabei sind die Abhängigkeit zwischen einzelnen Projekten und die Verfügbarkeit von Flächen und Gebäuden zu berücksichtigen. Weiterhin fließen die Leistungsfähigkeit der Projektverantwortlichen und die Verfügbarkeit sonstiger Ressourcen sowie die Prioritätensetzung der Projekte mit ein.

Verfügbarkeit von Ressourcen wichtig für die Projektplanung

Eine grobe Zeitplanung erfolgt in der Projektübersicht durch die Gliederung der einzelnen Maßnahmen in kurzfristig (2009/2010), mittelfristig (2011/2012) sowie langfristig (2013) umzusetzende Projekte. Dabei gibt es auch Projekte, die innerhalb des Zeithorizontes 2009 – 2013 eine kontinuierliche Umsetzung erfahren. Eine Unterscheidung in Planungs- und Ausführungsphasen findet dabei nicht statt.

Zeitplanung

Die Projektliste gliedert die geplanten Stadtumbaumaßnahmen in Gliederung der Maßnahmen nach Projektart

- schwerpunktmäßig öffentliche Investitionen, die einen sichtbaren Impuls für die Bürger setzen (Kommunale, kooperationsvorbereitende Projekte – KOM)
- Projekte, die mit der öffentlichen Hand und weiteren Stadtumbauakteuren gemeinsam durchgeführt werden (Kooperative Projekte – KOOP)
- Projekte, die schwerpunktmäßig von Akteuren allein durchgeführt werden (Private Investition – PI).

Stadtumbaugebiet Ütterlingsen / Stadtmitte

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
	Themenfeld 1: Städtebau + Stadtbild					
1.1	 Programm zur Gestaltung von Haus-, Hofflächen und Fassaden Einrichtung eines Fonds und finanzielle Unterstützung von Gestaltungsmaßnahmen Erarbeitung von Richtlinien zur Förderung Geltungsbereich des Programms festlegen (städtebaulich bedeutsame Achsen / Straßenzüge) Erstellung eines Flyers zur Information der Eigentümer Beratungsangebot Auswahl gefährdeter, besonders stadtbildprägender Gebäude, deren Eigentümer besonders angesprochen werden müssen (z.B. Innenstadt, Lenneuferbereich) 	 Aufwertung v.a. des Altbaubestandes, Erhalt der historischen Bausubstanz Attraktivierung von Gebäuden für (potenzielle) Mieter Aufwertung des Stadtbildes und Verbesserung der Wohnumfeldqualität Reduktion / Vermeidung von Leerständen Beteiligung Werdohler Bürger am Stadtumbauprozess 	Stadt Werdohl, City- / Stadtumbau- management, Eigentümer	КООР	hoch	mittelfristig + langfristig
1.2	Jährlicher Fassadenwettbewerb	 Erhalt und Akzentuierung stadtbildprägender Bebauung Aufwertung des Stadtbildes Verbesserung des Images und der Identität Beteiligung Werdohler Bürger am Stadtumbauprozess / Förderung bürgerschaftlichen Engagements 	City- / Stadtumbau- management, Malerhandwerk Eigentümer	PI		mittelfristig + langfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
1.3	 Umgestaltung des Brüninghaus-Platzes Auslobung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs Unter Beteiligung von Bürgern, umliegenden Institutionen (z.B. Seniorenzentrum / Schulen) und Händlern (Werkstätten, Workshops u.ä.) Aufwertung der Verknüpfungen / Zugänge zum Platz und räumlich-funktionale Integration angrenzender Bereiche (insbesondere Fußgängerzone) Illumination der Kirche Erfahrbare Zonierung des Platzes für verschiedene Nutzergruppen Neue Möblierung und Schaffung von attraktiven Kommunikations- und Spielmöglichkeiten Einbeziehung in das Beleuchtungskonzept Regelmäßige Bespielung des Platzes mit Veranstaltungen (teilseitige Überdachung prüfen) Städtebaulicher Umgang mit der City-Passage (ggf. Teilrückbau) Verknüpfung zum rückwärtigen Parkplatz "Altes Dorf" und zur Lenne herstellen Prüfung der Verlagerung der Marktstände auf den Brüninghausplatz und die angrenzende Freiheitstraße (Verlagerung ÖPNV-Route an Markttagen) Nutzung der bisherigen Überlegungen der Stadtverwaltung; In Verbindung mit 7.3 und 1.5 	 Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum Aufwertung des Stadtbildes im Innenstadtbereich Verbesserung des Images und der Identität Stärkung der Bedeutung der zentralen Funktion des Gebietes Beteiligung Werdohler Bürger am Stadtumbauprozess Weiterentwicklung des Kulturangebotes Räumlich-funktionale Integration der Lenne 	Stadt Werdohl, Bürger, Kirche, Einzelhändler, City- / Stadtumbau- management, weitere Institutionen (Natürlich Werdohl e.V. etc.)	КОМ	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig + mittelfristig
1.4	 Entwicklung des Grundstückes Freiheitstraße 6 Nutzung der Ideenwettbewerbsbeiträge Zwischennutzung: Aufwertung der Platzsituation für Außengastronomie in der Fußgängerzone (angrenzende Eisdiele) Langfristiges Ziel: Entwicklung einer Raumkante In Verbindung mit 1.5 	 Stärkung der Bedeutung der zentralen Funktion des Gebietes Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum 	Stadt Werdohl, Gastronomie- Betreiber	КОМ		mittelfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
1.5	 Gestaltungskonzept Innenstadt Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes mit Gestaltungsfibel für den fußläufigen Bereich der Innenstadt Unter Beteiligung der Anlieger (z.B. Einzelhändler) Berücksichtigung der Verknüpfungen von Lenne und Innenstadt Einheitliche Möblierung und Bodenbeläge Beleuchtungskonzeption: Illumination kulturell bedeutsamer Gebäude und Räume Lichtrouten-Konzeption - auch unter Einbezug der Lenne Weiterentwicklung der Aktion "Lichtpunkte" Aufenthaltsbereiche für unterschiedliche Generationen schaffen (Spiel- und Sitzgelegenheiten) bzw. attraktivieren (in Verbindung mit Alfred-Colsmann-Platz sowie südlichen Friedrich-Keßler-Platz) 	 Stärkung der Bedeutung der zentralen Funktion des Gebietes Verbesserung des Stadtbildes im Innenstadtbereich Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum Räumlich-funktionale Integration der Lenne 	Stadt Werdohl, Anlieger (z.B. Einzelhändler – Natürlich Werdohl e.V.), City- / Stadtumbau- management	КОМ	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig
1.6	 Standortentwicklung Inselstraße 1 Erneute Ansprache / Verhandlung mit dem Eigentümer hinsichtlich der Zukunft des Objektes Durchführung eines studentischen Ideenwettbewerbs Berücksichtigung der Einbindung angrenzender Räume Option 1: Umnutzung in Richtung Freizeit Option 2: Nachnutzung Einzelhandel Option 3: Abriss / evtl. Neubebauung 	 Revitalisierung des Standortes Stärkung der Bedeutung der zentralen Funktion des Gebietes Verbesserung des Stadtbildes – insbesondere im Ortseingangsbereich 	Eigentümer (Fond- gesellschaft), Stadt Werdohl, Universität / Fachhoch- schule	PI / KOOP	hoch	mittelfristig + langfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
1.7	 Aufwertung des Bahnhofsumfeldes als Ortseingangssituation Rahmenplanung / Gestaltungskonzept: Erarbeitung unter Einbezug Betroffener Bahnhofsvorplatzgestaltung: Begrünungskonzept in Anlehnung an bestehende Grünelemente sowie Rücknahme der Pflanzkübel am Bahnhofsvorplatz Prüfung der Straßensperrung Schnurrestraße Belebung des Bahnhofsplatzes durch Außengastronomie (Betrieb im Bahnhof) und durch Gestaltungselemente (z.B. kleines Wasserspiel) Suche nach Möglichkeiten zur Verbesserung bzw. Neuordnung der Stellplatzsituation: Varianten prüfen, wenn möglich Erweiterung der Stellplatzsituation Anstoßen eines Diskussionsprozesses mit Eigentümern und Bewohnern zur Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für Block-(Innen-)bereiche Gemeinsame Planung und Umsetzung der Maßnahmen (Rückbau Nebengebäude, Entsiegelung, Begrünung etc.) Einheitliche Möblierung, Beleuchtung Rücknahme der Vordachkonstruktion des KiK an der Bahnhofstraße: ggf. moderner Ersatz Verlagerung des KiK prüfen:dann Rückbau des KiK und des angrenzenden Parkplatzes Erhalt des Altbaubestandes Bahnhofsstr. als Raumkante Neuanlage eines Lenneufer-Aufenthaltsbereiches mit Raumkante zur Schnurrestraße auf ehemaligen KiK-Grundstück (z.B. Kultur / Dienstleistung / Außengastronomie direkt an der Lenne) Umgestaltung des ZOB-Platzes: Neue Möblierung, Schaffung von attraktiven Sitz- und Aufenthaltsbereichen, Installation einer elektronischen Fahrgastinformation, Eingrünung und Teil-Entsiegelung; I. V. mit 1.8 	 Verbesserung des Stadtbildes Stärkung der Bedeutung der zentralen Funktion des Gebietes Weiterentwicklung des Freizeit- und Kulturangebotes Beteiligung Werdohler Bürger am Stadtumbauprozess Verbesserung des Images und der Identität Nutzung der naturräumlichen Potenziale, insbesondere räumlichfunktionale Integration der Lenne 	Stadt Werdohl, Eigentümer, Bürger, Werdohl Marketing GmbH, Natürlich Werdohl e.V.	КОМ	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig + mittelfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
1.8	Sanierung Bahnhofsgebäude Fassadengestaltung, energetische Sanierung Dach- und Fenstererneuerungen Herrichtung der Räumlichkeiten Umzug der Wohnungsgesellschaft Werdohl in die Räumlichkeiten des Bahnhofs Ansiedlung des Kleinen Kulturforums e.V. und des Heimatmuseums Einrichtung eines Gastronomiebetriebs In Verbindung mit 1.8	 Gestaltung des Bahnhofs als Anker- und Ortseingangspunkt im Quartier Stärkung der Bedeutung der zentralen Funktionen des Gebietes Erhalt und Akzentuierung stadtbildprägender Bebauung Reduzierung eines Leerstands 	Bahnhof Werdohl- Stiftung	PI	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig + mittelfristig
1.9	 Umnutzung der Gewerbeeinheit Kalkofen Machbarkeitsstudie / Nutzungskonzept Ziel: Umnutzung in Richtung Freizeit / Sport (Nutzungsoptionen: Mehrzweckhalle, Disco, Indoor-Skatepark / Indoor-Abenteuerspielplatz, Neues Vereinssportzentrum für Breiten- und Freizeitsport, Wanderzentrum / Jugendherberge) Aufwertung der zugehörigen Freiflächen und Lennebezug herstellen Aufgrund des gegebenen Altlastenverdachts ist eine Altlastenuntersuchung nötig 	 Revitalisierung des Standortes Verbesserung des Stadtbildes im Lenneuferbereich Weiterentwicklung des Kultur- und Freizeitangebotes Förderung des Kurzzeittourismus Reduzierung von gewerblichen Leerständen 	Eigentümer, Stadt Werdohl, Investor, Vereine	KOOP / KOM		mittelfristig
1.10	Aufwertung des Schützenplatzes Ansprache / Verhandlung mit dem Eigentümer Belebung des Platzes durch Außengastronomie (Themengastronomie z.B. Palmgarten etc.) und weitere Freizeitnutzung	Revitalisierung des Standortes	Eigentümer, Stadt Werdohl	KOOP		mittelfristig
1.11	 Entwicklung der DB-Fläche entlang der Schlesinger Straße Zuordnung zu Gewerbegrundstücken Gestalterische Anbindung des Fußgängerübergangs und des Straßenraums Schlesinger Straße Schaffung zusätzlichen Parkraums prüfen (P+R; B+R) 	 Stärkung des Gewerbestandortes Aufwertung des Stadtbildes im Ortseingangsbereich Bahnhof Verbesserung der Stellplatzsituation 	Stadt Werdohl, DB, BEG	PI / KOOP		mittelfristig + langfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
1.12	 Schließung von Baulücken und Fassung des Straßenraumes Prüfung der konkreten Bebaubarkeit vorhandener Baulücken (z.B. an der Schulstraße) Ergänzung der Bebauung Alternativ optische Fassung der Straßenräume durch Gehölzpflanzungen 	 Aufwertung des Stadtbildes Verbesserung der Wahrnehmung des Raums 	Stadt Werdohl, Eigentümer	PI		mittelfristig + langfristig
1.13	 Aufwertung der Stadtbrücke Installation eines Merkzeichens / einer Landschaftsmarke Gestaltung der Brückenpfeiler / Farbgebung Illumination der Brücke Aussichtsplattform an der Stadtbrücke schaffen (Ecke Bahnhofsstraße / Versestraße) 	 Aufwertung der Ortseingangs- bzw. Verbindungssituation Bahnhofsumfeld / Innenstadt Verbesserung des Stadtbildes am Lenneufer 	Stadt Werdohl, Künstler / Heimatverein / Kulturverein	КОМ		mittelfristig
1.14	 Aufwertung des südlichen Gewerbegebietes Schlacht Erhalt der gewerblichen Nutzung Nachnutzungskonzeption für leer stehende Gewerbeobjekte, Teilabriss prüfen Aufwertung / Entwicklung der zugehörigen Brachflächen Gestaltung des Eingangs in das Gebiet / Gestalterische Fassung des Straßenraumes Ansprache des Eigentümers 	 Revitalisierung und Attraktivierung des Gewerbestandortes Förderung der Wiedernutzung leer stehender Objekte und Flächen 	Stadt Werdohl, Eigentümer	PI		mittelfristig + langfristig

	Themenfeld 2: Freiraum + Freizeit					
2.1	 Fortführung bestehender Alleen Weiterführung z.B. der Allee Goethestraße und der Allee Altenaer Straße Prüfung 100 Alleenprogramm für weitere zukünftige Alleen im Hinblick auf Freizeit und Naherholung 	 Aufwertung des Wohnumfeldes Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum 	Stadt Werdohl	КОМ		mittelfristig
2.2	Errichtung einer Kletterwand am Steilhang des Lenneufer- Weges und der Lenneroute – Höhe Altenaer Straße Prüfung des Standortes und Anlage der Kletterwand Temporäre Anlage zur Bewirtschaftung und für Außengastronomie Erstellung von Flyern zur Information	 Weiterentwicklung des Freizeit- angebotes (Schaffung von Freizeit- destinationen entlang der Lenne) Stärkung der Lenneroute, der Aufenthaltsqualität und Kurzzeittouri 	Deutscher Aplenverein Sektion Lüdenscheid, Stadt Werdohl	PI / KOOP	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
2.3	 Aufwertung des Funkenburg-Parks Herrichtung der Wegebeziehungen im Park (geeignete Möblierung und Fassung der Wege im Park) Herrichtung der Zuwegungen zum Park und angrenzender Bereiche (Ecke Lennesteinstraße/Nordheller Weg) Infotafeln zum Wegenetz Schaffung eines Aussichtspunktes (Anlage eines Turms oder einer Aussichtsterrasse mit Sicht auf die Innenstadt) 	 Steigerung der Aufenthaltsqualität im innenstadtnahen öffentlichen Raum Weiterentwicklung des Freizeitangebotes Nutzung naturräumlicher Potenziale Aufwertung des Stadtbildes durch die attraktivere Gestaltung der Eingangssituation 	Stadt Werdohl	КОМ		mittelfristig + langfristig
2.4	 Aufwertung der Freizeitanlage an der Ütterlingser Straße Platzpaten-Suche Neue Möblierung Nutzung der Ergebnisse der Schülerumfrage des Quartiersmanagements Ütterlingsen (Klettergerüst, Anlage für BMX-Räder und Skateboards, Rasen-Bolzplatz) Umgestaltung gemeinsam mit Kindern / Jugendlichen in Form einer Atelierwerkstatt o.ä. 	 Qualifizierung kinder- und familienfreundlicher Infrastrukturen Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum Förderung bürgerschaftlichen Engagements / Einbeziehung Werdohler Bürger in den Stadtumbauprozess 	Quartiers- management Ütterlingsen, Bürger, Stadt Werdohl	КОМ	hoch	mittelfristig
2.5	Wanderwegbeschilderung / Wanderparkplätze und Aufwertung Platzsituation Infotafeln über das Wander- und ggf.Radwegenetz am Bahnhof und Leipziger Straße Ausweisung von Wanderparkplätzen prüfen Ausweisung bzw. Errichtung von attraktiven Wohnmobilparkplätzen an der Goethestraße	 Qualifizierung des Freizeitangebotes Förderung des Kurzzeittourismus 	Stadt Werdohl, Sauerländer Gebirgsverein	КОМ		mittelfristig
2.6	Umgestaltung Spiel- und Bolzplatz Berliner Straße / Danziger Straße Nutzung der Ergebnisse der Schülerumfrage des Quartiersmanagements Ütterlingsen Planung / Umsetzung gemeinsam mit Kindern / Jugendlichen "Sommerferien-Werkstatt" Spielplatzpaten-Suche	 Qualifizierung kinder- und familienfreundlicher Infrastrukturen Verbesserung der Wohnumfeldqualität Förderung bürgerschaftlichen Engagements 	Stadt Werdohl, Quartiers- management Ütterlingsen, Bürger	КОМ	hoch	kurzfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
2.7	"Werdohl an die Lenne"- Aufwertung der Lenneuferbereiche Durchführung eines Realisierungswettbewerbes mit Bürgerwerkstatt und darauf aufbauend Erstellung eines Gestaltungskonzeptes Bereich Höhe Altenaer Straße bis Uferbereiche des Gewerbe- /Industriegebietes Plettenberg Aussichts- und Ruhepunkte gestalten und aufwerten Einheitliche Möblierung Infotafeln zum Wander- / Radwegenetz entlang der Lenneroute Insbesondere Entwicklung einer Lenneufer-Promenade im Innenstadtbereich Thematische Gliederung der zukünftigen Uferpromenade (Ruhe- / Spiel- und Verweilmöglichkeiten) Ausbau und Aufwertung des Spielplatzes (z.B. Wasserspielplatz in Verbindung mit Spendenaktion, Boccia) Anlage einer Terrassen- und / oder Stegkonstruktion Anlage eines innerstädtisch gelegenen Lennestrandes mit der Möglichkeit zum Sonnenliegen (Sponsoring in Aussicht) Aufwertung der bestehenden Fußwegeverbindung in Höhe der Parkplätze am Rathaus und am Grasacker Neuordnung der Stellplatzsituation Höhe Grasacker und Höhe Rathaus sowie Begrünung / Eingrünung Lenne-Café: Standortsuche (z.B. Goethestraße 27 oder in Höhe der installierten Fontäne) Einbindung der Lenne in die Beleuchtungs-Konzeption (Illumination kulturell bedeutsamer Gebäude, Räume oder Elemente, Lichtrouten-Konzeption, Weiterentwicklung der Aktion Lichtpunkte) Planung / Umsetzung gemeinsam mit Werdohler Bürgern	 Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum Weiterentwicklung des Freizeit- und Kulturangebotes Nutzung der naturräumlichen Potenziale der Lenne Qualifizierung kinder-, familien- und altenfreundlicher Infrastrukturen Aufwertung des Stadtbildes im Lenneuferbereich Attraktivierung des regionalen Radweges Lenneroute 	Stadt Werdohl, Bürger, Sponsor	КОМ	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig + mittelfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
2.8	 Projekt "Freizeit- und Erlebnisraum Lenneroute" Aufwertung des Lenneroutenverlaufs Höhe Altenaer Straße bis Kalkofen durch Erneuerung des Bodenbelags und der Wegefassungen, neue Möblierung und Beleuchtung, Beschilderung und Entfernung der Zäune Einrichtung und Verknüpfung von Freizeit- und Erlebnispunkten entlang der Lenneroute Verlagerung eines Teils des Streckenverlaufs der Lenneroute (von der B 236 auf die Lenneuferbereiche im Areal Schlacht, Ütterlingsen bis Höhe Viadukt) Erstellung einer Vorplanung mit der Prüfung des Verlaufs (z.T. Flächen in Privateigentum: Ansprache Eigentümer) Herrichtung des Rad- / Fußweges des neuen Trassenverlaufs sowie Beschilderung des Weges Aufenthaltsbereich in Nähe des Viadukts schaffen Einbezug der Freizeitanlage Ütterlingser Str. (2.4) Erschließung des inneren Lennebogens zur Naherholung (von der Dammstraße über die Lenneuferbereiche im Gewerbegebiet Vosslohstraße / Schlesinger Straße bis hin zur Vosslohbrücke: Erstellung einer Vorplanung, Herrichtung eines Fußweges, Beleuchtung und Herrichtung des Lenneuferbereichs an der Dammstraße (Schnitt- und Räumaktionen), Terrassen-/Steganlage am Lenneufer der Dammstraße - geeignet für Angler) Erneute Ansprache der Flächeneigentümer im Gewerbegebiet Vosslohstraße / Schlesinger Straße Prüfung der Errichtung einer Sommerrodelbahn im Bereich "Kalkofen" bzw. des nördlichen Lennebogens (Machbarkeitsstudie) In Verbindung mit 2.2, 2.9 und 7.3 Verknüpfung zum Projekt der Entwicklung der innerstädtischen Lenneuferbereiche (2.7) herstellen Prüfung der Anlage einer Regattastrecke zwischen dem Bereich Schnapsbrücke flussabwärts bis Schlacht 	 Aufwertung der Lenneroute durch Verlagerung der Streckenführung von der verkehrlich hochbelasteten B 236 auf eine eigene Trasse entlang des Ufers Erlebbarmachen des Lenneufers Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum Attraktivierung des regionalen Radweges Lenneroute Qualifizierung des Freizeit- und Kulturangebotes 	Stadt Werdohl, Eigentümer, Landesstraßen- betrieb NRW	KOM	hoch	mittelfristig + langfristigg

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
2.9	 "Grünes Klassenzimmer Lenne" Kann von Kindergärten, Schulen und weiteren Jugendgruppen in Anspruch genommen werden In Verbindung mit Naturlehrpfad Prüfung der Route des Naturlehrpfades – Erstellung einer Vorplanung in Kooperation mit zukünftigen Trägern (Pfad im Bereich des Lennebogens der "Schlacht" bzw. "Kalkofen" bzw. Lenneroute in Höhe Altenaer Straße und der Lenneuferpromenade denkbar) (Mobile) Räumlichkeit schaffen (z.B. Bauwagen, Eisenbahnwaggon) Patenschaft / Trägerschaft prüfen 	 Erlebbarmachen der Lenneufer und der Stadtökologie, insbesondere für Kinder und Jugendliche Weiterentwicklung des Freizeitangebotes Förderung bürgerschaftlichen Engagements 	Stadt Werdohl, Schulen, Kindergarten, BUND Märkischer Kreis, NABU Märkischer Kreisverband, Pfadfinder St. Michael, weitere Umwelt- und Naturschutz- vereine	KOOP	hoch	mittelfristig
2.10	 Revitalisierung des Soppegrabens Streckenverlauf im Lenneuferbereich in Höhe der Altenaer Straße Prüfung des Wasserdurchflusses unter Einbeziehung der Lenne Erstellung einer Vorplanung 	 Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum 	Stadt Werdohl	КОМ		langfristig
2.11	Aufwertung der Wegebeziehung "Am Sahlenkopf" Erneuerung der Bodenbeläge bzw. Wegefassung Beleuchtung intensivieren	 Verbesserung der Wegequalität / Stärkung des Fuß- und Radverkehrs Aufwertung des Wohnumfeldes Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum 	Stadt Werdohl	КОМ		mittelfristig
2.12	 Aufwertung des Wanderwegs Kalkofen In Teilen Erneuerung des Bodenbelags und der Wegefassungen Neue Möblierung und ggf. Beleuchtung Beschilderung Entfernung der eingrenzenden Zäune 	 Stärkung des Fuß- und Radverkehrs Attraktivierung des regionalen Radweges Lenneroute 	Stadt Werdohl	КОМ		mittelfristig
2.13	Aufwertung der Fußwegebeziehung Friedrichstraße Erneuerung der Bodenbeläge bzw. Wegefassung Beleuchtung prüfen	Verbesserung der WegequalitätAufwertung des Wohnumfeldes	Stadt Werdohl	КОМ		langfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
	Themenfeld 3: Infrastruktur + Versorgung					
3.1	 Umnutzung der Kirche St. Maria Königin und des angrenzenden Kindergartens Durchführung einer Perspektivwerkstatt - darauf aufbauend Erstellung einer Machbarkeitsstudie oder eines Nutzungskonzeptes Umbau bzw. Teilabriss und Neubau Ziel: Entwicklung in Richtung Soziales Engagement / Kultur (z.B. Zentrum für Demenzkranke, behindertengerechtes Mehrgenerationenhaus, Hospiz, Soziale Tagesstätte, Museum, Stadtteilbibliothek, Ärztetherapiezentrum etc.) Verbindung der beiden Gebäude (Anlage eines Atriums / pocket parks) Lösung des Umgangs mit der noch in Nutzung befindlichen Wohnbebauung 	 Umnutzung leer stehender Infrastrukturen Erhalt stadtbildprägender Bebauung Diversifizierung des Infrastrukturangebotes unter Berücksichtigung des demografischen Wandels / Ausbau seniorengerechter bzw. generationsübergreifender Infrastrukturen Verbesserung der Wohnumfeldqualität Verbesserung des Images und der Identität des Quartiers 	Kirche, Investor bzw. Träger- einrichtungen, Stadt Werdohl	PI	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig + mittelfristig
3.2	Aufwertung des Schulhofgeländes Grundschule Ütterlingsen Schaffung eines multifunktionalen Spiel- und Aufenthaltsbereiches; Entsiegelung der Hofflächen Gemeinsame Ideenentwicklung mit Schülern und dem Jugendkeller "Projektwoche Schulhof" initiieren In Verbindung mit Künstlervereinigung / Landschaftsplaner Darauf aufbauend Erstellung einer Gestaltungsplanung und Ausführungsplanung Freiraumgestaltung unter Beteiligung der Schüler und des Jugendkellers	 Aufwertung des Wohnumfeldes Verbesserung des Stadtbildes Förderung bürgerschaftlichen Engagements Beteiligung Werdohler Bürger am Stadtumbauprozess Verbesserung des Images und der Identität Verbesserung kinderfreundlicher Infrastrukturen 	Schule, Quartiers- management, Stadt Werdohl, Jugend- einrichtung "Schrottkeller", Künstler / Landschafts- planer	КОМ	hoch + Impuls- projekt	mittelfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
3.3	Umnutzung der ehemaligen Schule Leipziger Straße Optionen: Service- und Vereinshaus (Werkstattdienstleistungen, Second-hand-Laden, Haushaltsservice wie Bügeln etc.), Umbau und Abriss, Museum, Stadtteilbibliothek In Verbindung mit 3.4	 Revitalisierung des Standortes Reduzierung eines Leerstands 	Stadt Werdohl, jeweilige Träger- einrichtungen	KOOP	hoch	kurzfristig + mittelfristig
3.4	 Einrichtung eines "Nachbarschaftshilfenetzwerks" in Ütterlingsen Z.B. Einkaufsservice für ältere Bewohner, weitere niederschwellige Dienstleistungsangebote Entsprechende Ausstattung (z.B. Fahrzeug) Unter Mitwirkung von ehrenamtlichen Mitarbeitern und / oder Zivildienstleistenden Koordinierung dieser "Nachbarschaftshilfe" durch das Quartiersmanagement Ütterlingsen ("Schwarzes Brett") 	 Verbesserung des Images und der Identität Qualifizierung generations- übergreifender Strukturen Förderung bürgerschaftlichen Engagements Verbesserung des sozialen Zusammenlebens 	Quartiers- management Ütterlingsen, ehrenamtliche Bürger, Zivildienst- leistende	KOOP	hoch	mittelfristig
3.5	Leerstandsmanagement Mit Fokus auf die Einzelhandelsflächen Entwicklung von Nutzungsalternativen / Zwischennutzungen mit dem Eigentümer zur Revitalisierung / Umnutzung oder Rückbau von leer stehenden Gewerbeobjekten	 Reduzierung von Leerständen in Ladenlokalen und Infrastruktureinrichtungen Revitalisierung v.a. des Innenstadtbereichs Erhalt der zentralen Funktionen Einzelhandel, Gastronomie und Gemeinbedarf Aufsuchende Beratung (z.B. Schulen) 	City- / Stadtumbau- management, Eigentümer, Unternehmer, Werdohl Marketing GmbH, Stadt Werdohl	КОМ	hoch	kurzfristig + mittelfristig + langfristig
3.6	Gründung von Immobilien- und Standortgemeinschaften für die Innenstadt Auf Basis des ISGG NRW Festlegung des Geltungsbereiches in der Innenstadt (Gebietsfestlegung durch Satzung) Bestimmung der Rechtsform Maßnahmen- und Finanzierungskonzept	 Stärkung und Attraktivierung der Bedeutung des zentralen Einzelhandelsbereichs Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements Verbesserung des Stadtbildes, insbesondere im Innenstadtbereich Aufwertung des Umfeldes Verbesserung des Images und der Identität 	Werdohl Marketing GmbH, Stadt Werdohl, Eigentümer, Einzelhändler, Natürlich Werdohl e.V.	KOOP / PI	hoch	kurzfristig + mittelfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
3.7	Nachnutzung des ehemaligen Kindergartens am Kirchenpfad Erstellung eines Zwischennutzungskonzeptes (Richtung bürgerschaftliches Engagement) unter Berücksichtigung bestehender Zwischennutzer (Die Tafel, Schülerhilfe) Evtl. In Verbindung mit städtebaulich-freiraum- planerischen Wettbewerb 1.3 / i.V.m. 3.5	 Revitalisierung durch Zwischennutzung eines untergenutzten Gebäudes Weiterentwicklung des Dienstleistungsangebotes 	Kirche, Zwischennutzer City- / Stadtumbau- management	PI		mittelfristig
3.8	Standortentwicklung Störmer-Immobilie und des zugehörigen Blockinnenbereiches Zielsetzung: Abriss der Störmer-Immobilie und Neubebauung (Richtung Einzelhandel im EG / Gemeinbedarf im OG) Erhalt der Raumkante zur Freiheitsstraße Gestaltungskonzeption für die Immobilie und des Blockinnenbereiches (teilweise Entsiegelung, Neuordnung der Stellplatzsituation) Aufwertung der Zugänge zum Innenbereich Gestaltung unter Berücksichtigung zukünftiger Nutzungen (z.B. Wochenmarkt)	 Aufwertung des Wohnumfeldes / Aufwertung des Innenhofes Verbesserung des Stadtbildes Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Nutzungsqualität 	Stadt Werdohl, Investor	PI	hoch	kurzfristig

	Themenfeld 4: Verkehr						
4.1	 Aufwertung des Straßenraumes B 236 – Ütterlingser Straße Mit Fokus auf den Kernbereich des Quartiers Ütterlingsen Aufwertung des Straßenbegleitgrüns, Fortführung der Alleestruktur Aufwertung der Fußwege Ordnung der Stellplatzsituation Erneuerung des Bodenbelags 	 Gestaltung von Straßenräumen Aufwertung des Wohnumfeldes Stärkung des Fuß- und Radverkehrs Reduzierung der Trennwirkung 	Stadt Werdohl, Landesbetrieb Straßenbau NRW	КОМ	hoch	mittelfristig	

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
4.2	Gestaltung der Ortseingangssituation Ütterlingser Straße In Höhe Klärbecken sowie in Höhe des Kulturdenkmals Quartiersschild z.B. in Zusammenarbeit mit Quartiersmanagement und der Grundschule konzipieren, erstellen und gemeinsam aufstellen Baumpflanzungen an der Ortseingangssituation Höhe Klärbecken / Höhe Kulturdenkmal Querungshilfe in Höhe des Bolzplatzes	 Aufwertung des Straßenraumes / des Wohnumfeldes Verbesserung des Images und der Identität 	Stadt Werdohl, Quartiers- management Ütterlingsen	КОМ		mittelfristig
4.3	Straßenraumgestaltung Schützenstraße / Dammstraße Erneuerung des Bodenbelags Aufwertung des Fußweges	 Aufwertung des Straßenraumes / des Wohnumfeldes Verbesserung der Wegequalität 	Stadt Werdohl	КОМ		mittelfristig
4.4	Nachtbus-Einrichtung prüfen Ehrenamtliche Einrichtung über den Bürgerbus-Verein prüfen Insbesondere für Jugendliche ("Disco-Bus Lüdenscheid")	Schaffung eines Angebotes für JugendlicheStärkung des ÖPNV	MVG, Stadt Werdohl, Bürgerbus- verein	КООР		
4.5	Barrierearme Umgestaltung der Straßenzüge in der Nähe des Nachbarschaftshilfezentrums Breslauer Straße / Danziger Straße / Erfurter Straße Prüfung umbaubedürftiger Stellen (z.B. Absenkung von Bordsteinen, Beseitigung von Hindernissen) Schaffung von Sitzgelegenheiten und intensivere Beleuchtung Unter Einbeziehung älterer Bewohner (z.B. kleiner Stadtteilspaziergang)	 Aufwertung des Wohnumfeldes / des Straßenraumes Qualifizierung seniorengerechter Infrastrukturen (NHZ Kunterbunt) Stärkung des Fußverkehrs 	Stadt Werdohl, Wohnungs- gesellschaft Werdohl	КОМ	hoch	mittelfristig
4.6	Rückbau der Unterführungssituation Vosslohstraße Installation einer neuen Fußgängerüberführung am Bahnhof bereits umgesetzt Rückbauvorhaben prüfen aufgrund bestehender Rechte des angrenzenden Mark-E Unternehmens	 Verbesserung des Stadtbildes Beseitigung eines Angstraums 	Stadt Werdohl	КОМ		kurzfristig
4.7	Aufwertung des Straßenraumes Schlesinger Straße / Vosslohstraße Gestaltung des Übergangs zwischen Bahngelände und Straßenraum Aufwertung des Straßenbegleitgrüns bzw. Neugestaltung	 Verbesserung des Stadtbildes Verbesserung der Wohnumfeldqualität 	Stadt Werdohl, DB	KOOP		langfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
4.8	Aufwertung der Straßenräume Ernststraße / Lindenstraße / Friedrichstraße Erneuerung des Bodenbelags Verbesserung der Fußwegequalität Aufgreifen bestehender Grünstrukturen bei der Straßenraumgestaltung	 Verbesserung der Wohnumfeldqualität Verbesserung der Wegequalität 	Stadt Werdohl	КОМ		mittelfristig
4.9	Aufwertung der Derwentsider Straße / Bahnhofstraße Bodenbelagserneuerung Begrünung Verbesserung der Nutzbarkeit für den Fuß- + Radverkehr	 Verbesserung der Wege- und Gestaltqualität 	Stadt Werdohl	КОМ		mittelfristig
4.10	Aufwertung des Straßenraumes Grasacker / Bogenstraße und südliche Goethestraße bis Lüdenscheider Straße Bodenbelagserneuerung Straßenraumbegrünung Verbesserung der Nutzbarkeit für den Fußverkehr Neuordnung der Stellplatzsituationen	 Erhöhung der Gestaltqualität der Straßenräume Verbesserung der Wohnumfeldqualität 	Stadt Werdohl	КОМ		kurzfristig + mittelfristig
4.11	Aufwertung des Straßenraumes Schulstraße zwischen Kirchenpfad und Eggenpfad Bodenbelagserneuerung	Verbesserung der Wohnumfeldqualität	Stadt Werdohl	КОМ		langfristig
4.12	Aufwertung der Unterführungssituationen Lüdenscheider Straße Neue Fassaden- und Bodengestaltung Erneuerung der Beleuchtung	 Verbesserung des Stadtbildes Beseitigung eines Angstraums Attraktivierung des regionalen Radweges Lenneroute 	Stadt Werdohl	КОМ		mittelfristig
4.13	Aufwertung des Straßenraumes Altenaer Straße Bodenbelagserneuerung Neuordnung der Stellplatzsituationen	 Verbesserung der Wegequalität Attraktivierung des regionalen Radweges Lenneroute 	Stadt Werdohl	КОМ		mittelfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
	Themenfeld 5: Wohnen + Bevölkerung					
5.1	Weiterentwicklung des Quartiersmanagements in Ütterlingsen, u.a. Sprachförderung in Verbindung mit WIP el ele-Projekt Etablierung eines Mutter-Kind-Treffs im NHZ Ggf. Einrichtung weiterer thematischer Treffs Stadtteilrundgänge, -interviews / Workshop mit Jugendlichen des "Schrottkellers" zum Thema öffentlicher Raum Etablierung eines monatlichen Mittagstischs im NHZ Kunterbunt Aktion Geschwindigkeitskontrolle in Tempo 30-Zone (Danziger Straße / Breslauer Straße) mit Schülern der Grundschule Ütterlingsen und des Kindergartens Wunderkiste Initiierung eines Erzähl-Cafés (Verbindung mit einem In-Haus-Nachbarschaftsprojekt: Räumlichkeiten / Wohnung in einem Haus bereitstellen) Hausaufgabenhilfe mit Ehrenamtlichen Aktion "Sauberkeit" in Ütterlingsen etablieren Verstetigung des Ütterlingser Treffs (evtl. mit jährlicher Quartierskonferenz) Einrichtung eines Quartierfonds In Verbindung mit 6.4	 Verbesserung des sozialen Zusammenlebens Unterstützung der Integrationsarbeit Verbesserung des Images und der Identität Beteiligung Werdohler Bürger am Stadtumbauprozess Qualifizierung kinder- bzw. familienfreundlicher Infrastrukturen 	Quartiers- management Ütterlingsen, Grundschule Ütterlingsen, Kindergarten, Sprachförder- ung: WIP el ele und VHS, Stadtklinik, Jugend- einrichtung "Schrottkeller", ehrenamtlich Tätige	KOM / KOOP	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig + mittelfristig + langfristig
5.2	Seniorengerechtes Wohnen / Mehrgenerationenwohnen am Grasacker Gestaltungskonzept Abriss der leerstehenden Gewerbeeinheit Energetische Bauweise In Verbindung mit ärztlicher Betreuung / Gemeinschaftsraum Ziel: Innenstadtnahes Wohnen unter Berücksichtigung des demografischen Wandels	 Ausbau seniorengerechter und generationsübergreifender Infrastrukturen / Diversifizierung des Wohnangebotes Steigerung der Wohnqualität Reduzierung von Leerständen Aufwertung des Stadtbildes 	Stadt Werdohl, Investor	PI	hoch	kurzfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
5.3	Modernisierung / Umbau von Wohngebäuden der 1950er Jahre in der Breslauer Straße und Danziger Straße Breslauer Straße 39, 41, 43 und 45 Danziger Straße 25 und 27 Planung / Umbau: z.B. Veränderung der Grundrisse, energetische Sanierung, Modernisierung der Zugänge / Balkone, Fassaden etc. In Verbindung mit 5.7	 Attraktivierung des Wohnstandortes Ütterlingsen Vermeidung von Leerständen Aufwertung des Stadtbildes 	Wohnungs- gesellschaft Werdohl	PI	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig
5.4	Rückbaukonzept für Wohngebäude der Wohnungsgesellschaft Werdohl (Berliner Straße / Leipziger Straße) Erarbeitung eines konkreten Rückbaukonzeptes unter Berücksichtigung verschiedener Nachnutzungen (Optionen zur Gestaltung u.a.: Schaffung von Gemeinschaftsflächen / Aufenthaltsbereichen im Quartier; pocket parks; Schaffung von Parkraum) Entmietung / Umzugsmanagement	 Rückbau nicht mehr nachfragegerechter Wohnbebauung Aufwertung des Wohnumfeldes / Attraktivierung des Wohnstandortes Ütterlingsen Reduzierung von Leerständen Aufwertung des Stadtbildes 	Wohnungs- gesellschaft Werdohl, Stadt Werdohl	PI	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig + mittelfristig
5.5	Aufwertung des Wohnumfeldes am Grasacker Nutzung des Straßenbegleitgrüns / Parkraums am Grasacker in Teilen für Mietergärten der angrenzenden Bebauung Ansprache der Eigentümer und Mieter	 Schaffung von privaten Freiflächen im Innenstadtbereich Steigerung der Wohnqualität 	Stadt Werdohl, Eigentümer, Bewohner	KOOP		mittelfristig
5.6	Standortentwicklung "Betreutes Wohnen" der Grundstücke Danziger Straße 1,3,5,7 und 9 Rückbau der Wohneinheiten Danziger Straße 1,3,5,7 und 9 gegenüber des NHZ Kunterbunt Entmietung / Umzugsmanagement Rückbau der Schlichtbauten Ziel: Neubebauung betreuten Wohnens mit Gemeinschaftsfläche	 Nachfrageorientierte Gestaltung der Wohnungsbestände Rückbau nicht mehr nachfragegerechter Wohnbebauung Steigerung der Wohnqualität Ausbau seniorengerechter und generationsübergreifender Infrastrukturen / Diversifizierung des Wohnangebotes Reduzierung von Leerständen 	Wohnungs- gesellschaft Werdohl	PI	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig + mittelfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
5.7	 Aufwertung privater Freiflächen des Wohnkomplexes Breslauer- / Danziger Straße sowie Berliner- / Leipziger Straße Erarbeitung einer Gestaltungsplanung / Rahmenplanung zusammen mit dem Wohnungsunternehmen und den örtlichen Mietern In Verbindung mit 7.3 Schaffung von Sitzgelegenheiten und Kommunikationsmöglichkeiten bzw. Gemeinschaftsflächen (u.a. für Ältere) Schaffung von Parkraum / Neuordnung der Stellplatzsituation Aufwertung der Erschließungswege, Müllstellplätze und Garagen Entschärfung der Böschungskanten durch teilweises Abräumen prüfen Durchwegung der privaten Freiflächen ermöglichen Barrierearme Gestaltung berücksichtigen Ggf. Pflegepatenschaft suchen 	 Aufwertung des Wohnumfeldes Steigerung der Wohnqualität und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum Lösung der Stellplatzproblematik 	Wohnungs- gesellschaft Werdohl, Bürger	PI	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig + mittelfristig
5.8	Herrichtung der kleinen Grünfläche und des angrenzenden Garagenhofes Erfurter Straße / Danziger Straße Eigentümeransprache Entsiegelung der Fläche / Begrünung / Eingrünung Gestaltung der Garagen (Anstrich / Verschalung) In Verbindung mit Malaktion der Schule, ansässiger Bewohner Errichtung Schachfeld /Bocciafeld an der Danziger Str.	 Aufwertung des Wohnumfeldes Steigerung der Wohnqualität und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum 	Stadt Werdohl, Quartiers- management Ütterlingsen, Grundschule Ütterlingsen, Mieter	KOOP		langfristig
5.9	Bau- und Modernisierungsberatung	 Aufwertung v.a. des Altbaubestandes, Erhalt der historischen Bausubstanz Attraktivierung von Gebäuden für (potenzielle) Mieter Aufwertung des Stadtbildes Reduktion / Vermeidung von Leerständen 	Stadt Werdohl, evtl. City- / Stadtumbau- management	КОМ	hoch	kurzfristig + mittelfristig + langfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
5.10	Aufwertung bestehender Fußwegebeziehungen im Quartier Ütterlingsen Erneuerung der Bodenbeläge Erneuerung der Treppen und Geländer bzw. Beleuchtung prüfen	 Verbesserung der Wegequalität / Stärkung des Fußverkehrs Aufwertung des Wohnumfeldes Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum 	Stadt Werdohl, Wohnungs- gesellschaft Werdohl	KOOP		mittelfristig + langfristig
5.11	 Entwicklung eines Wohnprojektes für Migranten im Alter In Ütterlingsen (Leipziger Straße / Berliner Straße) Klärung der Bedarfssituation (z.B. Workshop, Interviews) Besondere Wohnformen entwickeln (Planung mit älteren Migranten) Umbau / Modernisierung von Gebäuden in Zeilenbauweise Einrichtung eines speziellen Pflegedienstes (z.B. Pfleger mit Migrationshintergrund) Öffentlichkeitsarbeit (Kulturvereine / entsprechende Medien der Migranten) 	 Diversifizierung des Wohnangebotes Unterstützung der Integrationsarbeit Verbesserung des sozialen Zusammenlebens Imageverbesserung 	Stadt Werdohl, Wohnungs- gesellschaft Werdohl, Stadtklinik, AWO/Caritas, Kulturvereine, Quartiers- management Ütterlingsen	PI	hoch	mittelfristig + langfristig

	Themenfeld 6: Öffentlichkeitsarbeit + Kommunikation					
6.1	Eintritt in die Innovationsagentur Stadtumbau NRW	■ Individuelle Beratung und	Stadt Werdohl	KOM	hoch	kurzfristig
		Unterstützung in				+
		Stadtumbauangelegenheiten				mittelfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
6.2	Einrichtung bzw. Weiterentwicklung eines City- / Stadtumbaumanagements Einrichtung eines interdisziplinären Teams (derzeit im Aufbau durch die Werdohl Marketing GmbH hinsichtlich Aufgabenfeld Citymanagement/Wirtschaftsförderung in Teilzeit sowie Aufgabenfeld Stadtmarketing in Teilzeit) Ausschreibung einer Teilzeitstelle eines Stadtumbaumanagers (Fachrichtung Architektur / Stadtplanung) Büroräume in zentraler Lage einrichten: zum Beispiel Anmietung eines leer stehenden Ladenlokals in der Innenstadt oder Räumlichkeiten der Wohnungsgesellschaft Werdohl nutzen Aufgaben: Initiierung, Koordination, Umsetzung, Überwachung und Weiterentwicklung von Projekten, Events / Veranstaltungen (z.B. Stadtrallye, Lenne- Lichterfest, Sandburgen-Bau am "Lenne-Strand", Schaufenstergestaltung – Bilderausstellung, Verlängerung Weihnachtsmarkt, jährliche Quartierskonferenz zu durchgeführten / geplanten Maßnahmen und Anregungen aus der Bürgerschaft) Vernetzung örtlicher Akteure (u.a. Neubelebung des Arbeitskreises "Einzelhandel", insbesondere auch unter Einbeziehung ausländischer Unternehmer / Kleingewerbetreibender / Einzelhändler) Ansprechpartner für Bürger und Unternehmer, Aktivierung der Akteure ("Ideenanlaufstelle") Vernetzung mit dem Quartiersmanagement Ütterlingsen	 Koordination aller Aufgaben im Stadtumbaugebiet Funktion als zentraler Ansprechpartner Verbesserung des Images und der Identität Aktivierung, Beratung und Betreuung von Unternehmen, Eigentümern, Bürgern und Sponsoren Umsetzung / Begleitung / Weiterentwicklung sowohl investiver als auch nichtinvestiver (integrativer, imagefördernder) Maßnahmen 	Stadt Werdohl, Werdohl Marketing GmbH	KOM	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig + mittelfristig + langfristig
6.3	Durchführung von Spendenaktionen Für quartiersbezogene Projekte (im Rahmen des Stadtumbaus - z.B. Spielplatzausbau Goethestraße - aber auch anderer Aktivitäten)	 Bürgerbeteiligung im Stadtumbau Verbesserung von Image + Identität Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements Qualifizierung generationsübergreifender Infrastrukturen 	Stadt Werdohl, Bürgerschaft	PI		kurzfristig + mittelfristig + langfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
6.4	Einrichtung eines Verfügungsfonds für kleinteilige gebietsbezogene Maßnahmen Bereitstellung eines Fonds freier Mittel für das Quartiersmanagement Ütterlingsen und das City-/Stadtumbaumanagement Möglichkeit, flexibel auf Veränderungen zu reagieren, eigenverantwortlich kleine Maßnahmen umzusetzen und Dritte zu unterstützen Ermöglichung der Einbeziehung der Bevölkerung in Planung und Umsetzung	 Förderung des privaten Engagements und Steigerung der Bedeutung des Managements Verbesserung des Images und der Identität Flexibilisierung der Arbeit des Managements 	Stadt Werdohl bzw. Quartiers- management Ütterlingsen bzw. City- / Stadtumbau- management	КОМ	hoch + Impuls- projekt	kurzfristig + mittelfristig + langfristig
6.5	 Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit und Information Entwicklung einer Strategie zur Öffentlichkeitsarbeit Stadtumbau-Internetseite auf der Werdohler Homepage Entwicklung eines Corporate Designs zum Werdohler Stadtumbau und seinen Einrichtungen Werbeaktionen, Plakate zu Veranstaltungen Newsletter einrichten Kurzbroschüre / Flyer / Stadtumbauzeitung zu geplanten Maßnahmen im Stadtumbaugebiet (Quartierszeitung Ütterlingsen/ Stadtmitte - evtl. Benennung von Kinder-Quartiersreportern und Quartiershomepage) Einbindung der Kulturvereine (z.B. Initiierung eines jährlichen "Tag der Moschee" und "Tag der Kirche", "Ausländisches Spezialitäten-Fest", Ausstellung der Arbeit der Kultur- und Heimatvereine 	 Information von Bürgern, Eigentümern und Unternehmen Verbesserung des Images und der Identität Verbesserung des sozialen Zusammenlebens (Förderung des Dialoges der Kulturen) Qualifizierung generationsübergreifender Einrichtungen 	Stadt Werdohl bzw. Quartiers- management Ütterlingsen bzw. City- / Stadtumbau- management	КОМ	hoch	kurzfristig + mittelfristig + langfristig
6.6	 Einbeziehung der Bevölkerung in Planung und Umsetzung Entwicklung einer Strategie zur zielgruppenspezifischen Beteiligung von Bevölkerungsgruppen Zum Beispiel Durchführung von Planungs- / Ideenwerkstätten, Arbeitskreise, Mitmachaktionen in Kooperation mit Schulen, Vereinen etc. Im Rahmen zugeordneter Projekte / Verfügungsfonds 	 Beteiligung Werdohler Bürger am Stadtumbauprozess Verbesserung des Images und der Identität Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements und privater Investitionen 	Stadt Werdohl bzw. Quartiers- management bzw. City- / Stadtumbau- management	КОМ	hoch	kurzfristig + mittelfristig + langfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
6.7	 Aufbau eines kommunalen Monitorings Laufende Beobachtung der Entwicklung / Evaluation durchgeführter Maßnahmen Orientierung an den Anforderungen des landesweiten Monitorings / Indikatorenfestlegung Regelmäßige Erhebungszeiträume und Auswertung kleinräumiger sozio-demografischer und gebäudebezogener Daten Datenabruf bei der Bundesagentur für Arbeit Für die Abgrenzungen des Stadtumbaugebietes Insbesondere auch kommunale Wohnungsmarktbeobachtung: Stromzählergestützte Leerstandsanalyse Evtl. Stimmungsbarometer In Verbindung mit den Wohnungsgesellschaften / Runder Tisch KomWoB Zusammenstellung der Ergebnisse 	 Frühzeitiges Erkennen und Gegensteuern bei Fehlentwicklungen Nutzung für die Fortschreibung des Konzeptes Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen 	Stadt Werdohl, City- / Stadtumbau- management, größere Wohnungs- gesellschaften, Stromanbieter	КОМ	hoch	kurzfristig + mittelfristig + langfristig
6.8	Benennung eines Regionale-Beauftragten Auswahl und Projektantrag von Werdohler Stadtumbaumaßnahmen mit regionalem Mehrwert für die Regionale 2013	 Einbindung in die Regionale Südwestfalen – Präsentationsjahr 2013 	Stadt Werdohl	КОМ	hoch	kurzfristig + mittelfristig + langfristig

	Projekt / Maßnahme	Zielsetzung	Akteure	Projektart	Priorität	Umsetzung
	Themenfeld 7: Wirtschaft					
7.1	Bestandspflege der Betriebe und von Existenzgründern Kontaktaufnahme (Anschreiben / Versammlung): derzeit in Aufbau durch das IMAP-Institut – Projekt "Ethnische Ökonomie", Kick-off im Januar 2009 Verstetigung in Form zum Beispiel eines regelmäßig tagenden Unternehmerforums / Arbeitskreises (z.B. Business-Breakfast) Beratungsangebot schalten (findet derzeit durch das IMAP-Institut im Bürgerzentrum statt – Projekt "Ethnische Ökonomie") Verstetigung des Beratungsangebotes Förderung von "senior experts"	 Förderung der lokalen Ökonomie, insbesondere auch der ethnischen Ökonomie Förderung der Kooperation der Unternehmen untereinander und mit anderen Einrichtungen Bindung qualifizierter Arbeitskräfte Erhalt zentraler Funktionen des Gebietes 	Werdohl Marketing GmbH bzw. Citymanage- ment, Stadt Werdohl	KOM	hoch	kurzfristig + mittelfristig + langfristig
7.2	 Etablierung einer Auszubildendenbörse Initiierung, Konzeptionierung, Planung und Umsetzung In Verbindung mit 7.3 (Unternehmerforum) Aufsuchende Beratung (z.B. in Schulen) Marketingmaßnahmen zur Information 	 Förderung von Angeboten zielgruppenbezogener Berufsqualifizierung 	Stadt Werdohl, Werdohl Marketing GmbH bzw. Citymanage- ment, Quartiers- management	КОМ		mittelfristig
7.3	 Qualifikations- und Beschäftigungsinitiative Nutzung der durchzuführenden Projekte im Gebiet als integrative, qualifizierende und begegnungsfördernde Aktivitäten Umsetzung geeigneter Maßnahmen im öffentlichen Raum (zum Beispiel im Bereich Garten- und Landschaftsbau/ Wohnumfeldverbesserung) zusammen mit Trägern / Einrichtungen der Beschäftigungsförderung / der Sozialen Dienste Praktika / "Schnupperwoche" für Jugendliche aus Ütterlingsen / Stadtmitte in vor Ort ansässigen Betrieben 	 Förderung von Angeboten zielgruppenbezogener Berufsqualifizierung Unterstützung der Integrationsarbeit Förderung der Quartiersidentifikation 	Stadt Werdohl, Träger der Beschäftigungs- förderung / Sozialdienste	КООР	hoch	kurzfristig + mittelfristig + langfristig

5.5.2 Impulsprojekte im Stadtumbaugebiet

Projekte bzw. Maßnahmen, die besonders geeignet sind, einen Beitrag zur Erreichung der Ziele und zur Schaffung von Qualitäten für die jeweiligen Orte zu leisten, wurden als Impulsprojekte definiert. Damit sind sie Schlüsselprojekte zur Umsetzung der Stadtumbaustrategie. Sie besitzen "Strahlkraft", helfen (private) Partner zu aktivieren, welche für die Projektentwicklung notwendig sind, und befördern eine weitere endogene Entwicklung. Diese Impulsprojekte sollen im Rahmen des Zeithorizontes 2009 – 2013 einen zeitnahen Projektanstoß in den ersten beiden Jahren erfahren. Nachfolgend werden diese Maßnahmen näher beschrieben.

Teilraum Untere Innenstadt:

Umgestaltung des Brüninghaus-Platzes

Der Brüninghaus-Platz hat zentrale Bedeutung für den Innenstadtbereich. Er bildet das südliche Ende des Hauptgeschäftszentrums aus. Angesichts einer mangelnden Zonierung und weniger attraktiven Sitz-, Kommunikationsund Spielmöglichkeiten ist die Nutzbarkeit für Innenstadtbesucher und Bewohner jedoch deutlich eingeschränkt. Auch die City-Passage wirkt wenig einladend.

Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu steigern, um somit die zentrale Funktion dieses Standortes zu stärken. Zudem kann durch eine Umgestaltung das Image positiv beeinflusst und der südliche Zentrumsbereich in seiner Nahversorgungsfunktion gestärkt werden. Zur Vorbereitung der Umgestaltung ist die Auslobung eines städtebaulichfreiraumplanerischen Wettbewerbs vorgesehen. Unter Beteiligung von Bürgern und Händlern sowie umliegenden Institutionen wie zum Beispiel der Kirche oder des Seniorenzentrums sollen zudem Vorschläge und Anregungen für das Gestaltungskonzept entwickelt werden. Denkbar ist zum Bei-





spiel eine Planungswerkstatt auf dem Platz. Das Impulsprojekt umfasst folgende Einzelmaßnahmen:

- Erfahrbare Zonierung des Platzes für verschiedene Nutzergruppen
- Aufwertung der Verknüpfungen und Zugänge zum Platz (insbesondere im Hinblick auf eine räumlich-funktionale Integration des nahegelegenen Lenneufers sowie der Fußgängerzone, der begrünten Platzsituation neben der Kirche sowie der Verknüpfung zum rückwärtigen Parkplatz an der Straße "Altes Dorf")
- Städtebaulicher Umgang mit der City-Passage (ggf. Teilrückbau anstreben)
- Neue Möblierung und Schaffung von attraktiven Kommunikations- und Sitzgelegenheiten
- Regelmäßige Bespielung des Platzes mit Veranstaltungen.
 Hierzu ist eine Teilüberdachung zu prüfen
- Einbezug in eine Beleuchtungskonzeption (siehe Gestaltungskonzept)

Im Zuge der anschließenden Umsetzung sollte geprüft werden, inwiefern Bürger durch Mitmachaktionen oder Qualifizierungsmaßnahmen eingebunden werden können.

Gestaltungskonzept Innenstadt

Im fußläufigen Innenstadtbereich gibt es mehrere Raumsituationen, die gestalterische Defizite aufweisen (siehe 5.2). Um insbesondere der Fußgängerzone ein attraktiveres und aufeinander abgestimmtes Gesicht ZU geben und Aufenthaltsqualität weiter zu steigern, ist an einigen Stellen eine Umgestaltung erforderlich (z.B. Alfred-Colsmann-Platz; südlicher Friedrich-Keßler-Platz; Freiheitsstraße). Zur Vorbereitung der vielen Einzelmaßnahmen ist ein gestalterisches Gesamtkonzept sinnvoll, das als Vorgabe / Leitlinie für die Ausführungsplanung gelten soll. Das Konzept wird durch die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel ergänzt. So können z.B. einheitliche Möblierungen und Bodenbeläge sowie weitere Gestaltungsgrundsätze festgehalten werden.



Das Gestaltungskonzept, welches unter Einbezug der Bürger bzw. Anlieger erarbeitet werden soll, beinhaltet auch eine Beleuchtungskonzeption. Im Vordergrund dieser Konzeption steht die Inszenierung kulturell bedeutsamer Gebäude und Räume – z.B. in Form einer Lichtroute. Die Konzeption kann dabei an die bestehende Aktion der "Lichtpunkte" anknüpfen. Hierbei finden ehrenamtlich durchgeführte, historische Stadtrundgänge zu bereits illuminierten, kulturellen Schauplätzen statt. Begleitend zur Lichtroute könnten – in Anlehnung an bereits bestehende Geschichtstafeln im Stadtgebiet – zusätzlich historische Informationen an den Gebäuden angebracht werden. Insgesamt trägt das Gestaltungskonzept in Verbindung mit der Beleuchtungskonzeption zu einer Aufwertung des Stadtbildes und einer Steigerung der Attraktivität bei.

Projekt "Werdohl an die Lenne" – Aufwertung der innerstädtischen Lenneuferbereiche

Das direkt an den Innenstadtbereich angrenzende Lenneufer stellt ein besonderes Merkmal der Stadt Werdohl dar. Die naturräumlichen Potenziale dieses Charakteristikums gilt es weiter zu fördern, um die Aufenthaltsqualität und das Image der Innenstadt zu stärken. Zudem kann eine Attraktivierung dieses Lenneufer-Abschnitts zu einer gleichzeitigen Aufwertung des Trassenverlaufs der Lenneroute beitragen.

Zur Vorbereitung dieses Projektes soll ein städtebaulich – freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt
werden, um eine Vielzahl an Gestaltungsanregungen und
eine entsprechende Qualität zu erhalten. Der Planungsraum
für den Wettbewerb erstreckt sich entlang des gesamten Lenneuferbereichs von der Einmündung des Soppegrabens in die
Lenne in Höhe der Altenaer Straße bis zur Parkplatzsituation
von VDM Thyssen-Krupp im Süden. Wesentliche Aufgabe des
Wettbewerbs wird es sein, eine innerstädtische LenneuferPromenade zu entwickeln.



Hierzu tragen folgende Punkte bei:

- Zonierung der Uferpromenade in z.B. Ruhe-, Spiel- und Begegnungsorte
- Aufwertung und Erweiterung des bestehenden Spielplatzes an der Goethestraße (z.B. in Form eines Wasserspielplatzes)
- Informationstafeln zum Wander- und Radwegenetz
- Anlage eines Lenne-Strandes mit der Möglichkeit, in der Sonne zu liegen
- Aufwertung der bestehenden Wegebeziehungen in Höhe des Parkplatzes am Rathaus und am Grasacker inklusive einer Neuordnung der Stellplatzsituationen
- Anlage eines Lenne-Cafés
- Räumlich-funktionale Vernetzung des Lenneufers mit den angrenzenden Stadtbereichen (insbesondere Anbindung an die City)

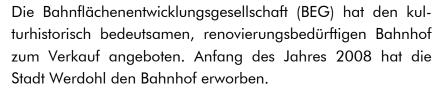
Der Wettbewerb soll unter intensiver Beteiligung der Bürger stattfinden (z.B. in Form von Bürgerwerkstätten). Aufbauend auf den Vorschlägen der Bürger und den Wettbewerbsergebnissen soll ein Gestaltungskonzept erarbeitet werden, welches als Grundlage für die Ausführungsplanung fungiert. Die Umsetzung der Maßnahmen sollte auch in Zusammenarbeit mit den Bürgern angestrebt werden. Durch die Aufwertung des Lenneufers kann für die Bewohner und Innenstadtbesucher eine äußerst attraktive Erholungs- und Freizeitdestination geschaffen die in hohem Maße für werden, Innenstadtbereich und für die gesamte Stadt image- und identitätsfördernde Wirkungen hat.



Teilraum Bahnhofsumfeld | Nordheller Weg | Altenaer Straße:

Aufwertung des Bahnhofsumfeldes als Ortseingangssituation / Sanierung des Bahnhofsgebäudes

Die Aufwertung des Bahnhofsumfeldes ist im Hinblick auf die angestrebte Umnutzung des Bahnhofsgebäudes und als Eingangssituation in das Quartier von hoher Bedeutung. Die Umstellung des Bahnbetriebes hat auch in Werdohl dazu geführt, dass das Bahnhofsgebäude seine ursprüngliche Funktion verloren hat. Der schlechte Zustand und längere Leerstand des Gebäudes wirken sich negativ auf das Stadtbild und das Image des Standortes aus. Auch das Bahnhofsumfeld weist ein ungeordnetes Erscheinungsbild auf, welches der bedeutsamen Ortseingangssituation wenig gerecht wird.



Für den Bahnhof wurden bereits Nutzungskonzepte erarbeitet. In Zukunft soll die Wohnungsgesellschaft Werdohl, das Kleine Kulturforum e.V. sowie das Heimatmuseum und ein Gastronomiebetrieb in das Bahnhofsgebäude einziehen. Mit der Sanierung und Umnutzung des alten Bahnhofsgebäudes für Dienstleistungs- und kulturelle Zwecke soll der Standort wieder zu einem wichtigen Ankerpunkt des öffentlichen Lebens im Quartier werden. Der Bahnhof wird so wieder ins Licht der Öffentlichkeit gerückt werden. Für die Umsetzung ist die gegründete Bahnhof Werdohl-Stiftung zuständig.

Im Bereich des Bahnhofsumfeldes wurden in den vergangenen Jahren in Kooperation mit der DB bereits die Bahnsteige modernisiert und eine Überführung mit Aufzügen zur Erschließung der Bahnsteige angelegt. Darauf aufbauend soll in Zukunft auch der Bahnhofsvorplatz umgestaltet werden. Neue Grün- und Gestaltungselemente wie zum Beispiel ein kleines Wasserspiel greifen die Nähe zur Lenne auf, integrieren sie in das Stadtbild und schaffen eine attraktive Entree-Situation. Zudem sollen Möglichkeiten zur Verbesserung bzw.













Neuordnung der Stellplatzsituation im Bahnhofsbereich eruiert werden.

Auch die stark versiegelte, nüchtern wirkende Platzsituation des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) wird umgestaltet. Die Schaffung von attraktiven Sitz- und Aufenthaltsbereichen, die Installation einer elektronischen Fahrgastinformation sowie Begrünung und Teil-Entsiegelung tragen zu einer wesentlichen Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.

Um das naturräumliche Potenzial der sich im direkten Bahnhofsumfeld gelegenen Lenne zu nutzen, ist an prominenter
Stelle zwischen Stadtbrücke, Lenneufer und Schnurrestraße
eine Standortverlagerung des Textildiscounters KiK zu prüfen.
Auf diese Weise könnte nach Rückbau des Gebäudebestandes
und des stark versiegelten KiK-Parkplatzes am Lenneufer in
zentraler Lage ein neuer, attraktiver Aufenthaltsbereich geschaffen werden mit zum Beispiel Außengastronomie.

Um dem ungeordneten Erscheinungsbild im Bahnhofsumfeld zu begegnen, sollte modellhaft auch ein Diskussionsprozess mit den Eigentümern und Bewohnern des Quartiers zur Entwicklung eines Konzeptes für die Block-(Innen-)bereiche angestoßen werden.

Zur Vorbereitung der verschiedenen Maßnahmen im Bahnhofsumfeld ist eine Rahmenplanung / ein Gestaltungskonzept notwendig. Die Konzeption soll unter Beteiligung Betroffener entwickelt werden. Denkbar sind zum Beispiel Planungswerkstätten oder Workshops.

Errichtung einer Kletterwand am Steilhang des Lenneufers entlang der Lenneroute – Höhe Altenaer Straße

Die Lenne bietet entlang ihrer Ufer viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. In Höhe der Altenaer Straße liegt direkt am Lenneufer ein Steilhang, der aufgrund seiner Exposition gen Süden ein geeigneter Standort für die Einrichtung einer Kletterwand ist. Vorteilhaft ist zudem die direkte Lage entlang der Lenneroute. Neben einer noch erforderlichen Genehmigung des Standortes seitens der Behörden, hat sich für die Umsetzung der Maßnahme bzw. die Trägerschaft der Deutsche Alpenverein - Sektion Lüdenscheid angeboten. Eine (temporäre) Anlage zur Bewirtschaftung des Projektes sowie für z.B. Außengastronomie sollen das Angebot ergänzen. Die Errichtung der Kletterwand schafft eine neue Freizeitdestination entlang der Lenne, steigert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und stärkt somit die Bedeutung der regionalen Lenneroute.



Teilraum Ütterlingsen | Schlacht | Kalkofen:

Umnutzung der Kirche St. Maria Königin und des angrenzenden Kindergartens

Die katholische Kirche St. Maria Königin befindet sich in oberster Hanglage des Wohnquartiers Ütterlingsen in der Leipziger Straße. Zusammen mit dem angrenzenden katholischen Kindergarten steht die Kirche seit geraumer Zeit leer, da kein Bedarf mehr vorhanden ist.

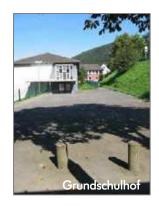
Prioritär sollte der Erhalt der stadtbildprägenden Bebauung der Kirche angestrebt werden. Da derzeit seitens der katholischen Kirche als Eigentümerin der Gebäude und Flächen jedoch keine konkreten Vorstellungen bezüglich der Zukunft der Objekte bestehen, bietet sich die Durchführung einer Perspektivwerkstatt an. Aufbauend auf den jeweiligen Ergebnissen der Werkstatt kann eine Machbarkeitsstudie bzw. ein Nutzungskonzept erstellt werden. Ziel sollte es sein, die Entwicklung in Richtung Soziales Engagement / Kultur zu fördern.



Denkbar ist zum Beispiel ein Zentrum für Demenzkranke, wobei beide Gebäude durch die Anlage eines Atriums und pocket parks miteinander verbunden werden könnten. Aber auch ein behindertengerechtes Mehrgenerationenhaus, ein Hospiz oder eine Soziale Tagesstätte bzw. ein Therapiezentrum sind vorstellbar sowie eine Stadtteilbibliothek oder ein Museum. Das Impulsprojekt trägt dazu bei, einen markanten Infrastruktur-Leerstand im Quartier zu beheben. Durch die Schaffung eines bedarfsgerechten, neuen Angebotes kann der Standort – je nach endgültiger Nutzung – wieder ein Ankerpunkt des öffentlichen Lebens und der Identität im Quartier werden.

Aufwertung des Schulhofgeländes der Grundschule Ütterlingsen

Das Schulhofgelände der zentral im Quartier Ütterlingsen befindlichen Grundschule Ütterlingsen ist stark versiegelt und bietet nur gringe Aufenthaltsqualitäten. Um die Schulhofsituation wieder attraktiv und vor allem kinderfreundlich zu gestalten, sollen in Zusammenarbeit mit den Schülern und der angrenzenden Kinder- bzw. Jugendeinrichtung "Schrottkeller" Ideen für eine Umgestaltung entwickelt werden – zum Beispiel im Rahmen einer "Projektwoche Schulhof". Diese Aufgabe kann eine Künstlervereinigung oder ein Landschaftsplaner koordinieren, wobei auch das Quartiersmanagement Ütterlingsen mit einbezogen werden sollte. Ziel des Projektes ist die Schaffung eines multifunktionalen Spiel- und Aufenthaltsbereiches in Verbindung mit einer Entsiegelung der Hofflächen. Aufbauend auf den Ergebnissen der Ideensammlung sollte eine Gestaltungs- und Ausführungsplanung konzipiert wer-Die Maßnahmenumsetzung kann ebenfalls unter Beteiligung der Schüler und des Jugendkellers erfolgen. Auf diese Weise sammeln alle Beteiligten intensive Erfahrungen. Der Stadtumbauprozess wird hautnah miterlebt und fördert somit eine stärkere Identifikation mit dem Standort und dem Quartier.





Weiterentwicklung des Quartiersmanagements Ütterlingsen

Seit Dezember 2007 besteht das Quartiersmanagement in Ütterlingsen. Es setzt bei den Bewohnern an und trägt zur Verbesserung des sozialen Zusammenlebens zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen und sozialen Schichten bei und fördert die Stadtteilkultur. Neben den baulichen Verbesserungen im Quartier ist das Quartiersmanagement das wesentliche Instrument, um das Image zu verbessern und eine gemeinsame Identität des Quartiers zu fördern und nach Außen zu tragen.

Mit der Einstellung einer Diplom-Sozialpädagogin zum Aufbau einer Gemeinwesenarbeit rund um das neu errichtete Nachbarschaftshilfezentrum "Kunterbunt" wird der Situation Rechnung getragen, den sozialen Herausforderungen im Quartier zu begegnen. Die durch Fördermittel unterstützte Stadtteilarbeit ist vorerst auf 3 Jahre angelegt – die Förderung läuft noch bis Ende 2010.

Folgende Aufgabenfelder werden durch das Quartiersmanagement wahrgenommen:

- Situationsanalyse des Quartiers
- Aktivierung der Bürgerbeteiligung (Ehrenamt)
- Vernetzung von Stadtteilakteuren aus Vereinen, Verbänden und Initiativen
- Aufbau eines regelmäßigen Stadtteiltreffs
- Moderation der Gemeinwesenarbeit mit anschließender Übergabe an die Stadtteilakteure
- Projektplanungen für den Stadtteil
- Öffentlichkeitsarbeit (vgl. Wohnungsgesellschaft Werdohl 2007)

Nachfolgend findet sich eine Auswahl der vielfältigen Aktivitäten, die seitens des Quartiersmanagements angestoßen und erfolgreich umgesetzt wurden:

- Regelmäßiger Seniorentreff in Zusammenarbeit mit der Arbeiterwohlfahrt
- Sprachscouts für Ütterlingsen Schüler der Sekundarstufe
 1 helfen Schülern der Grundschule Ütterlingsen –



Vielfältige Aufgaben des Quartiersmanagements



Weiterentwicklung des Quartiersmanagements Hausaufgabenbetreuung und Erlernen der deutschen Sprache

- Bilinguale Fragebogenaktion bei den Quartiersbewohnern und den Besuchern der Einrichtung "Schrottkeller"
- "Ideen für Ütterlingsen" in Kooperation mit der Grundschule sowie dem Quartierskindergarten "Wunderkiste"
- Etablierung des Ütterlingser Stadtteiltreffs in Kooperation mit dem Werdohler Integrationsprojekt WIP el ele
- Kinderflohmarkt
- Sauberkeitsoffensive Tagesaktion in Kooperation mit dem WIP el ele
- Organisation von Grill- und Stadtteilfesten etc. (vgl. Quartiersmanagement 2008b)

Das Quartiersmanagement ist zu einer wichtigen Säule in der Stadtteilarbeit geworden und hat sich etabliert. Eine kontinuierliche, öffentlichkeitswirksame Begleitung der Aktionen durch die Presse trägt dazu bei, die laufenden Projekte im Sinne von "hier passiert etwas" entsprechend zu kommunizieren und einen sukzessiven Imagewandel des Quartiers zu unterstützen.

Zukünftig sollen verstärkt Aktionen und Projekte durchgeführt werden, welche insbesondere Bewohner mit Migrationshintergrund erreichen und in die Arbeit einbinden. So könnte zum Beispiel die Sprachförderung in Zusammenarbeit mit dem WIP el ele und der Volkshochschule als ein fester Bestandteil der Quartiersarbeit ausgebaut werden. Auch ein Mutter-Kind-Treff könnte dazu beitragen, verstärkt Migranten-Familien zu erreichen.

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses ist eine Weiterentwicklung des Quartiersmanagements anzustreben, um den innenstadtnahen Wohnstandort weiter zu stabilisieren und so einen Abstieg aufzuhalten. Durch gemeinsame, sinnvolle Aktionen wie zum Beispiel

- die Etablierung eines Nachbarschaftshilfenetzwerks Dienstleistungsangebote von Bürger zu Bürger,
- die Gestaltung der Ütterlingser Ortseingangssituationen (z.B. Quartiersschild),
- die Entwicklung einer Quartierszeitung und Ernennung von (Kinder-)Quartiersreportern,
- die Durchführung von Geschwindigkeitskontrollen in Zusammenarbeit mit der Polizei und dem Kindergarten bzw. der Grundschule,
- die Einrichtung eines Quartiersfonds (siehe unten),
- und die Beteiligung der Quartiersbewohner an den Planungen zum Umbau und zu Wohnumfeldgestaltungen (u.a. Umgestaltung des Grundschulhofes und der Spielplätze)

kann die bisherige Aufbruchstimmung und die Identität der Bewohner mit ihrem Quartier zum einen noch stärker nach Außen getragen werden und zum anderen die endogenen Potenziale weiter fördern.

Modernisierung / Umbau von Wohngebäuden der 1950er Jahre in der Breslauer und Danziger Straße / Aufwertung privater Freiflächen in der Breslauer und Danziger Straße

Die Wohnungsgesellschaft Werdohl hat bereits in den veraanaenen Jahren umfangreiche Investitionen ihre Mietwohnungsbestände in Ütterlingsen getätigt, um die Wohnqualität zu verbessern. So wurden zum Beispiel an der Ütterlingser Straße die Gebäude größtenteils modernisiert und die privaten Freiflächen deutlich aufgewertet. In der Danziger Straße wurden im Jahr 2008 einige Mehrfamilienhäuser aufgrund der Hangsituation mit neuen, barrierefreien Wohnungseingängen versehen und energetisch saniert. In derselben Straße sollen weitere Mehrfamilienhäuser (Danziger Straße 25 und 27) entsprechend modernisiert werden: Vollwärmeschutz, neue Fenster, Balkonanbauten, Dachsanierungen sowie Wohnumfeldverbesserungen. In den

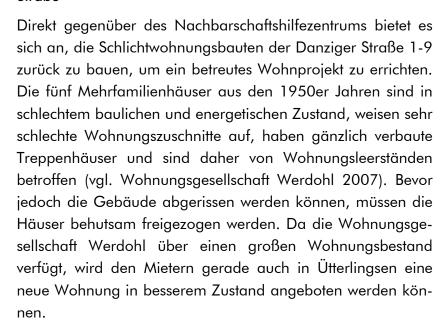




Hochhäusern an der Breslauer Straße werden die Treppenhäuser und Haustüranlagen erneuert.

Die Wohnumfeldverbesserung der privaten Freiflächen zwischen den Zeilenkomplexen Danziger Straße und Breslauer Straße sollte ebenfalls Bestandteil der Modernisierungen sein. Es könnte geprüft werden, inwieweit Böschungskanten durch teilweises Abräumen entschärft werden und sich dadurch neue Gestaltungsspielräume und Durchwegungen ergeben. Sinnvoll wäre es, die Umgestaltung zusammen mit den Anwohnern zu planen und ein Gestaltungskonzept zu entwickeln.

Standortentwicklung "Betreutes Wohnen" an der Danziger Straße



Der Neubau betreuten Wohnens umfasst neben den Zimmern für die Bewohner die Anlage eines Parkplatzes und einer neu gestalteten Gemeinschaftsfläche. Ähnlich der Betreuung der Pflegebedürftigen in der Danziger Straße 10 ist auch in diesem Wohnprojekt eine Kooperation mit der Stadtklinik Werdohl denkbar. Die direkte Nähe zum Nachbarschaftshilfezentrum bietet ideale Voraussetzungen für die künftigen Bewohner, wohnstandortnah ihre Freizeit zu verbringen.



Rückbaukonzept für Wohngebäude in der Berliner und Leipziger Straße / Aufwertung privater Freiflächen in der Berliner und Leipziger Straße

Die massive, durchgehende Mehrfamilienhausbebauung in Zeilenbauweise der 1950er / 1960er Jahre in den Hanglagen der Berliner Straße 2-28 und Leipziger Straße 16-26 sind mit rund 38 % zum 1.1.2008 von sehr hohen Wohnungsleerständen betroffen. Ursächlich sind hierfür im Wesentlichen die Lage und die schlechten Grundrisseigenschaften verantwortlich (vgl. Wohnungsgesellschaft Werdohl 2008). Zudem weisen sie einen hohen Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Gebäudesubstanz und des Wohnumfeldes auf. Balkonanbauten und Gärten können aufgrund der extremen Hanglage nicht angelegt werden. Die hohen Böschungskanten lassen kaum Licht und Sonne zu. Eine kleine Erschließungsstraße direkt vor den Haustüren verhindert eine Vorgarten- oder Parkplatznutzung. Für Kinder sind keine direkten, wohnstandortnahen Spielmöglichkeiten vorhanden.

Die Erarbeitung eines konkreten Rückbaukonzeptes unter der Berücksichtigung verschiedener Varianten und Nachnutzungsoptionen soll an diesem Standort zu einer attraktiveren Wohnsituation in Hanglage, zur Wohnumfeldverbesserung und einem besseren städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen. In Abstimmung mit der Wohnungsgesellschaft Werdohl gilt es, städtebauliche und wirtschaftliche Argumente in Einklang zu bringen. Das Konzept sollte zudem in Zusammenarbeit mit den Anwohnern entwickelt werden.

Für eine Nachnutzung bieten sich neben der Schaffung von Gemeinschaftsflächen auch pocket parks an. Aufgrund der bestehenden Parkraumproblematik sind ebenfalls Überlegungen zur Neuordnung der Stellplatzsituation anzustellen. Die Entschärfung der Böschungskanten durch teilweises Abräumen gilt es zu prüfen. Außerdem sollte die Möglichkeit geprüft werden, ob die Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen einer Qualifizierungs- und Beschäftigungsoffensive stattfinden kann.







Weitere Impulsprojekte:

Einrichtung bzw. Weiterentwicklung eines City- / Stadtumbaumanagements

Um die vielfältigen Aufgaben und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet durchzuführen, zu initiieren und die Akteure zu koordinieren, bedarf es eines "Kümmerers", der das operative Geschäft übernimmt.

Interdisziplinäres Stadtumbauteam als "Kümmerer" vor Ort Bisherige Erfahrungen haben gezeigt, dass unterschiedliche Qualifikationen notwendig sind, um den vielfältigen Aufgaben im Stadtumbaugebiet gerecht zu werden. Für das Programmgebiet soll ein interdisziplinär besetztes Stadtumbauteam gebildet werden. Derzeit befindet sich seitens der Werdohl Marketing GmbH ein solches Team in den Themenfeldern Stadtmarketing sowie Citymanagement / Wirtschaftsförderung im Aufbau. Zu berücksichtigen ist dabei auch die stadtplanerische Qualifikation. Es sollte geprüft werden, ob eine Person aus der Verwaltung in dieses Team integriert werden kann oder die Stelle eines Stadtumbaumanagers mit stadtplanerischer Qualifikation neu vergeben wird.

Vielfältige Aufgaben des Stadtumbauteams

Das Stadtumbauteam soll u.a. folgende Aufgaben übernehmen:

- Koordination, Initiierung und Begleitung von Projekten und Maßnahmen
- Funktion als zentrale Ansprechpartner für Bürger, Eigentümer, Unternehmen, Vereine, Immobilien- und Standortgemeinschaften etc. und als Schnittstelle zu den Fachabteilungen der Verwaltung
- Organisation / Durchführung von Beratungsleistungen (Förderung, Modernisierungsberatung etc.)
- Entwicklung einer Strategie zur Aktivierung privater Akteure vor Ort
- Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit (Pressearbeit, Plakate / Flyer, Internetseite, Stadtumbauzeitung etc.)
- Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Planung und Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen (Arbeitskreise, Planungswerkstätten, Mitmachaktionen etc.)
- Organisation von Veranstaltungen

- Teilnahme an den Sitzungen der Lenkungsgruppe (siehe 5.5.3)
- Aufsuchende Beratung und Durchführung von Vor-Ort-Terminen
- Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement , Betreuung von Gewerbebetrieben
- Verwaltung finanzieller Mittel zur F\u00f6rderung privater Investitionen (Haus-, Hof- und Fassadenprogramm, Verf\u00fcgungsfond siehe unten)

Für bestimmte Aufgaben in den Bereichen Moderation oder Planung sind zudem auch externe Leistungen erforderlich (Durchführung von Wettbewerben, Rahmenplanungen etc.), die das Team nicht leisten kann. Sinnvoll ist ebenfalls eine regelmäßige Abstimmung mit dem Quartiersmanagement.

Das City- / Stadtumbaumanagement sollte zukünftig ein Vor-Ort-Büro in der Innenstadtlage des Stadtumbaugebietes erhalten. Wichtig ist hierbei die gute Erreichbarkeit und Präsenz (u.a. Beschilderung) der Lokalität sowie eine ausreichende räumliche Ausstattung. Denkbar wäre neben der Anmietung eines leer stehenden Ladenlokals auch die Unterbringung im künftig sanierten Bahnhofsgebäude.

Einrichtung eines Verfügungsfonds für kleinteilige stadtumbaugebietsbezogene Maßnahmen

Ein eigenes Mittelbudget über das das City- / Stadtumbaumanagement frei verfügen kann, ermöglicht eine flexible Reaktion auf die Notwendigkeiten vor Ort und die Wünsche und Bedürfnisse der Bevölkerung. Auf diese Weise können schnell und unbürokratisch eigene kleine Projekte verwirklicht und sinnvolle Ideen anderer Akteure, die inhaltlich in den Rahmen des Gesamtprojektes passen, finanziell unterstützt werden. Dies trägt positiv zur Bedeutung des City-/ Stadtumbaumanagements für das Gebiet und zur Beteiligung der Akteure am Stadtumbauprozess bei.

Externe Unterstützung

Vor-Ort-Büro

Flexibler Mitteleinsatz durch einen Verfügungsfonds

5.5.3 Umsetzungsprozess

Die Stabilisierung und Aufwertung der von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten beeinträchtigten Teilräume ist ein langer und komplexer Prozess. Diese Entwicklung bedarf zum einen einer Gesamtperspektive und zum anderen einem schrittweisen Vorgehen. Die Umsetzung des Konzeptes verlangt viel Engagement und Durchhaltevermögen und ist insbesondere von personellen und finanziellen Ressourcen abhängig.

Zur finanziellen Unterstützung der Maßnahmendurchführung wird für das Stadtumbaugebiet "Ütterlingsen / Stadtmitte" ein Förderantrag im Rahmen des Bund-Länder-Förderprogramms Stadtumbau West gestellt werden.

Rahmengebend für Gebiete des Stadtumbaus sind die §§ 171a-d BauGB. Voraussetzung für die Förderung ist demgemäß die räumliche Festlegung des Stadtumbaugebietes durch Beschluss sowie ein "Städtebauliches Entwicklungskonzept". Es bildet den Rahmen für die Umsetzung der Maßnahmen.

Über die Förderantragstellung im Rahmen der Städtebauförderung Stadtumbau West hinaus gilt es aber auch weitere Möglichkeiten auszuloten, die der Maßnahmenumsetzung und der Erfüllung der verfolgten Ziele dienlich sind. Weitere Angebote der Förderung und Finanzierung sind zu prüfen. So zum Beispiel Fachprogramme wie GVFG, Wohnungsbauförderung, Landesprogramm "Initiative ergreifen", Stadtmarketinginitiative "Ab in die Mitte! Die City-Offensive NRW", Förderangebot "Erhaltung und Entwicklung von Gewerbestandorten", "Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier – BIWAQ" sowie Förderprogramme aus den Bereichen Integration, Kultur, Bildung, Natur oder EU –Programme wie Ziel 2.

Besondere Bedeutung in der zukünftigen Stadtentwicklung Werdohls sollte das Landes-Strukturförderprogramm "Die REGIONALEN" einnehmen. Die nächste REGIONALE mit Präsentationsjahr 2013 wurde in die Region Südwestfalen – und damit auch nach Werdohl – vergeben. Die REGIONALE

Förderantrag im Rahmen des Stadtumbau West

Weitere Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten ausloten hat die Förderung von kooperativen Projekten, die zur Verbesserung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit und zur Profilierung des Standortes beitragen, zum Ziel. Zu diesem Zweck sollen die an der REGIONALE beteiligten Gebietskörperschaften öffentliche und private Finanzmittel zielgenau und regional abgestimmt einsetzen. Im Rahmen des Strukturprogramms werden jedoch keine zusätzlichen Fördermittel bereit gestellt. REGIONALE-Projekte erhalten eine prioritäre Förderung aus vorhandenen Landeshaushaltsmitteln.

REGIONALE Südwestfalen

Mit der Einrichtung der Südwestfalen-Agentur GmbH wurde das operative Geschäft aufgenommen. Im Auftrag der fünf Kreise (Hochsauerlandkreis, Kreis Olpe, Märkischer Kreis, Kreis Soest, Kreis Siegen-Wittgenstein) und der involvierten 59 Städte und Gemeinden steuert diese Gesellschaft die REGIO-NALE 2013. Der REGIONALE-Beirat und -Ausschuss befinden sich derzeit im Aufbau. Sie sind maßgeblich verantwortlich für die Beratung und Auswahl der seitens der Körperschaften eingereichten Projektvorschläge. Im Präsentationsjahr 2013 werden die geförderten Projekte dann der Öffentlichkeit präsentiert.

Um den REGIONALE-Prozess zu unterstützen und in Werdohl weiter voranzubringen, ist es empfehlenswert, seitens der Stadtverwaltung einen zuständigen Ansprechpartner zu benennen. Dieser sollte zudem intensiv in den weiteren Stadtumbauprozess eingebunden werden.

Prozesskoordinierung

Das Erreichen der gesetzten Ziele und die Realisierung der Stadtumbau-Projekte werden dann möglich, wenn alle Beteiligten an einem Strang ziehen und zusammenarbeiten. Innerhalb der Stadtverwaltung sind daher ein integriertes, fachbereichsübergreifendes Agieren sowie eine Einbeziehung der wichtigsten Akteursgruppen notwendig. Es wäre sinnvoll, für die Steuerung des Stadtumbauprozesses eine regelmäßig tagende, fachgebietsübergreifende Lenkungsgruppe einzurichten, die den gesamten Prozess koordiniert und wichtige Weichen in der Planungs- und Ausführungsphase der Maßnahmen stellt. Durch einen regelmäßigen Austausch mit im

Stadtumbaugebiet ansässigen oder tätigen Schlüsselakteuren (u.a.Quartiersmanagement, City- / Stadtumbaumanagement) kann der Abstimmungsprozess weiter verbessert werden.

Auch in der Politik muss der Stadtumbau als Aufgabenfeld weiter verankert werden und durch eine regelmäßige Berichterstattung, Vorstellung der Projekte und der Entwicklung zum Dauerthema gemacht werden.

Die Beteiligung der breiten Öffentlichkeit war im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes weniger intensiv. Im Sinne einer nachdrücklichen Arbeit für die Bürger Werdohls, ist besonderes Augenmerk auf die kommunikativen und kooperativen Aspekte in der Maßnahmenkonkretisierung und -umsetzung zu legen.

Durch einen (zeitlich begrenzten) Eintritt in die Innovationsagentur Stadtumbau NRW, welche Teilnehmerstädte individuell berät und betreut, kann die Stadt Werdohl zudem wertvolle Erfahrungen im Dialog mit anderen Stadtumbau West - Programmstädten sammeln.

Eintritt in die Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Das Entwicklungskonzept bildet den Rahmen für die Umsetzung der Maßnahmen. Entsprechend der prozessualen und inkrementalistischen Vorgehensweise im Stadtumbau ist eine kontinuierliche Überprüfung, Anpassung und Fortschreibung des Konzeptes nötig. Wichtige Grundlage hierfür stellt das zu etablierende kleinräumige Monitoring der Veränderungsprozesse im Gebiet dar sowie die Maßnahmenüberprüfung.

Monitoring

Trotz möglicher finanzieller Unterstützung über Fördermittel darf nicht vergessen werden, dass die Stadt dennoch vor allem die Rolle eines Impulsgebers und Koordinators wahrnehmen sollte. Die wichtigste Rolle im Prozess spielen die übrigen Akteure wie soziale Träger, Unternehmen, Investoren, Vereine, Eigentümer und die Bürger. Ihre Beteiligung an dem Prozess sind wesentlich für das Gelingen der Aufgabe.

Hohe Bedeutung der Aktivierung privatwirtschaftlichen Kapitals und privaten Engagements

QUELLENVERZEICHNIS

Literatur

- (BBR 2006) Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006: Raumordnungsprognose 2020 / 2050. Bonn: Selbstverlag
- Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2008: Grundstücksmarktbericht 2008 – Märkischer Kreis. Lüdenscheid
- (LDS NRW 2007) Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen 2007: NRW regional. Statistische Informationen für die Gemeinden und Kreise NRWs. DVD
- (LUA NRW 1999): Landesumweltamt NRW 1999: Screening der Geräuschbelastung in Werdohl. Online.
- Märkischer Kreis 2007a: Nahverkehrsplan Märkischer Kreis. Lüdenscheid: Selbstverlag
- Märkischer Kreis 2007b: Zahlenspiegel des Märkischen Kreises. Lüdenscheid: Selbstverlag
- Märkischer Kreis 2008: Luftbilder und georeferenzierte Daten zur Stadt Werdohl. CD
- (MBV 2004) Ministerium für Bauen und Verkehr 2004: Integrierte Gesamtverkehrsplanung NRW Straßennetz Analyse Regierungsbezirk Arnsberg. Online.
- Quartiersmanagement 2008a: Bedarfsanalyse Fragebogenaktion in Ütterlingsen. Präsentation im Rahmen des Ütterlingser Treffs. Werdohl
- Quartiersmanagement 2008b: Aktionen im Nachbarschaftshilfezentrum Kunterbunt in Ütterlingsen.Handreichung. Werdohl
- Stadt Werdohl 2005: Werdohl Informationen für Gäste und Bürger. Osnabrück: anCos Verlag
- Stadt Werdohl 2006: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werdohl. Werdohl
- Stadt Werdohl 2007: Schulentwicklungsplan V der Stadt Werdohl. Werdohl: Selbstverlag
- Stadt Werdohl 2002: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan. Werdohl: Selbstverlag
- Stadt Werdohl 2002: Jugendhilfeplanung Teil I Konzept und Bestandsermittlung. Werdohl: Selbstverlag
- Stadt Werdohl o.J.: Werdohl ein starkes Stück Lenne. Broschüre.

- (WfA 2007): Wohnungsbauförderungsanstalt NRW Infocenter 2007: Preisgebundener Wohnungsbestand 2006. Tabellenband. Düsseldorf
- (WfA 2008): Wohnungsbauförderungsanstalt NRW 2008: Datenabfrage Wohnungsbestand nach Baualtersklassen Stand 2006.
- Wohnungsgesellschaft Werdohl 2007: Der Stadtumbau West und die Wohnungswirtschaft. Erfahrungen aus der NRW-Praxis. Präsentation im Rahmen einer Stadtumbaukonferenz. Werdohl
- Wohnungsgesellschaft Werdohl 2008: Geschäftsbericht 2007. Werdohl: Selbstverlag

Rechtsvorschriften

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S.2414) zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21.6.2005 (BGBl. 1 S.1818)

Internet

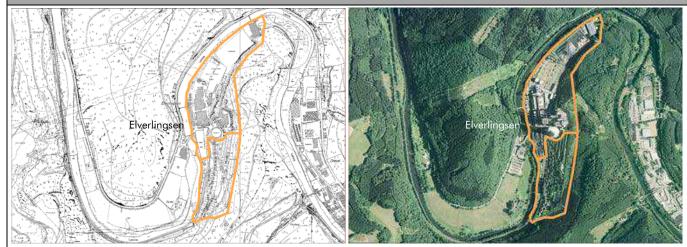
(LDS NRW 2008): www.landesdatenbank.nrw.de

(website Stadt Werdohl): www.werdohl.de

Teil C

Anhang

Steckbrief Phase I - Analysegebiet 01 - Elverlingsen













Abgrenzung / Lage / Funktion

- An der nordwestlichen Stadtgrenze liegender Industriestandort entlang der B 236 sowie der Lenne mit in Hanglage befindlichem Wohnsiedlungsbereich im südlichen Analyseraum
- Städtebaulich sehr dominante Ortseingangssituation aus Richtung Altena aufgrund des Kraftwerksstandorts des Mark-E Unternehmens (Elektrizitäts- und Umspannwerk "Mark")
- Analysegebiet "Elverlingsen" umfasst zusammen mit dem Analysegebiet 2 "Dresel/Wilhelmsthal" den statistischen Ortsteil Elverlingsen

Soziodemographische und -ökonomische Situation

Bevölkerungsstruktur des Ortsteils Elverlingsen (1.1.2008)	 Einwohnerzahl: 236 (HW+NW); 146 Haushalte Anteil Kinder und Jugendliche (0 bis unter 19 Jahre): 16.10 % (38) – geringster Anteil Anteil älterer Menschen (65 + Jahre): 22.46 % (53) – zweithöchster Wert im Ortsteilvergleich Billetermaß: -0.72 – schlechtester Wert im Ortsteilvergleich
	 Ausländeranteil: 5.08 % (12) – sehr niedrig Ortsteilentwicklung (1.1.2004/1.1.2008): -0.8 % - leicht negativ
Sozio-ökonomische Daten (bezogen auf den Stadtteilbezirk "Ütterlingsen/ Elverlingsen/Bauernschaften")	

Teilbereiche

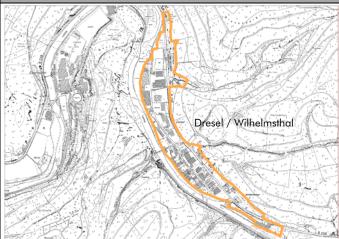
 2 Teilbereiche (Größenangaben inkl. Verkehrsflächen): Elverlingsen-Nord (ca. 25.5 ha)
 Elverlingsen-Süd (ca. 13.2 ha)

Steckbrief Phase I - Teilbereich Elverlingsen-Nord: Gewerbeprofil		
Nutzung / Lage / Verkehrsanbindung	 Prägende Nutzung: Industrie Die gewerbliche Baufläche "Elverlingsen" umfasst das gesamte Analysegebiet Elverlingsen. Zurzeit ist nur der nördliche Teilbereich zu ca. 60 % als Standort des Elektrizitäts- und Umspannwerks industriell genutzt Direkt an der B 236, in Tallage der Lenne Aufgrund der Lenne Erschließung des Gebietes über Brückensituation "Auf der Mark" BAB-Anschluss: A 45 – Lüdenscheid (15 km, 20 min) Bahnanschluss: direkt vor Ort 	
Größe	Ca. 41 ha laut FNP (industriell genutzt: 25.5 ha)	
Baualter	 Gebäudestrukturen vorwiegend aus den 1970er-Jahren (Beginn der Stromerzeugung in Elverlingsen im Jahr 1912) 	
Baustruktur und Branchenprofil	 Großflächiger Kraftwerksstandort des Energieunternehmens Mark-E zur Stromerzeugung aus Steinkohle, Erdgas, Wasserkraft und Klärschlamm Gut; im Laufe der Jahrzehnte kontinuierlich modernisiert 	
Baulicher Zustand	Gut; Im Laute der Jahrzennte kontinulerlich modernisiert	
Preise	34 Euro / qm (Bodenrichtwert)	
Planungsrecht	FNP: Gewerbliche Baufläche; kein rechtskräftiger B-Plan vorhanden	
Restriktionen	 Im südlichen Teilbereich Wohnnutzung Fehlendes Erweiterungspotenzial Altlastenverdacht in kleineren Teilbereichen vorhanden Lenneufer stellt festgesetztes Überschwemmungsgebiet dar Landschaftsschutzgebiet umgrenzt gewerbliche Bauflächen 	
Städtebauliche Funktionsverluste /	Defizitäre Ortseingangssituation	
Defizite		
Einschätzung	Regional bedeutsamer, modernisierter Standort für Großindustrie mit guter Anbindung, jedoch kaum vorhandenen Erweiterungsflächen	
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein	

Steckbrief Phase I - Teilbereich Elverlingsen-Süd		
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur		
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen (auf gewerblicher Baufläche) Sonstige Nutzung: Sitz des Katastrophenschutzzentrums (Bergfelder Weg) Unzureichende Nahversorgungssituation Keine Sozialinfrastruktureinrichtungen wie Schule oder Kindergarten vorhanden 	
Baustruktur	 Gebäudestruktur: MFH und EFH Baualter: überwiegend 1950er Jahre sowie Altbau (Hanglage) Eigentümerstruktur: vorwiegend Einzeleigentümer Bauliche Dichte: 2-geschossig - durchschnittlich Baulicher Zustand: insgesamt eher schlecht 	
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Mehrere Brachflächen vorhanden (teilweise Lagerplätze) "Wohnen am Kühlturm"; Hochspannungsmasten Ungeordnete Parkplatz- und Erschließungssituationen Als Zäsur wirken insbesondere auch die Bahngleise Leerstandseinschätzung: gering 	
Einschätzung zum Sozialmilieu		
Wohnbevölkerung	 Einwohner mit durchschnittlichen oder eher geringen Einkommen Hoher Anteil an Älteren im Quartier 	
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld	3	
Topographie	■ Insgesamt: mäßig bewegt	
Freiflächen	Freiflächenanteil: geringQualität privater Freiräume: durchschnittlich bis gering	
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Je ein Bolz-, Spiel- und Tennisplatz Keine öffentlichen Grünflächen / Parks; jedoch naturnahe Lage teilweise schlechter Straßenzustand Aufenthaltsqualität insgesamt: gering 	
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte		
Gewerbe	 Hoher Nutzungskonflikt Wohnen / Gewerbe; tagsüber hohe Empfindlichkeiten gegenüber Wohnnutzung 	
Verkehr	 Aufgrund der B 236 mäßige bis erhöhte Immissionsbelastung Mäßige bis hohe Belastungen durch Schienenverkehr 	
Altlastenverdacht	Gering	
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Ja	

Steckbrief Phase II - Teilbereich Elverlingsen-Süd: Bewertung des Handlungsbedarfs		
Bedeutung für die Gesamtstadt	Isolierte und periphere Ortslage an der Stadtgrenze	
3	Kein zentraler Bereich	
	Ortseinfahrt aus Richtung Altena	
Potenziale, Anknüpfungspunkte	Private Investitionsbereitschaft des Akteurs Mark-E	
T olonzidio, 7 tilknoprongsporikio	Brachen vorhanden	
	 Zukünftig angedachte Überplanung des Wohnbereiches im Sinne 	
	einer vorrangig gewerblichen Nutzung des Analyseraumes	
Bewertung	Der Wohnbereich weist gegenüber dem Industriestandort eine	
	untergeordnete Rolle auf. Trotz kumulierender Problematiken in den	
	Bereichen Demographie, Städtebau und Verkehr sowie im	
	Versorgungsbereich weist das Gebiet aufgrund seiner geringen	
	Bedeutung für die Gesamtstadt im Sinne des Stadtumbaus nur	
	geringen Aktionsbedarf auf. → Handlungsraum II. Ordnung	
Handlungsfelder/ Maßnahmen	Gestalterische Aufwertung der Ortseingangssituation	
	 Prüfung der Planung / ggf. Rückbau der Bestände + 	
	Umzugsmanagement	
	 Aufwertung Wohnumfeld und Wohnungsbestand 	
	 Anpassung des Wohn- und Lebensraumes an die Anforderungen 	
	Älterer	
	Reaktivierung der Brachen	

Steckbrief Phase I - Analysegebiet 02 - Dresel / Wilhelmsthal















Abgrenzung / Lage / Funktion

- Peripher im Nordwesten des Stadtgebietes gelegener Gewerbestandort mit angrenzender Wohnbebauung an der B 236
- In Tallage der Lenne
- Branchenprofil: vorwiegend metallverarbeitende Betriebe
- Analysegebiet "Dresel / Wilhelmsthal" umfasst zusammen mit dem Analysegebiet 1 "Elverlingsen" den statistischen Ortsteil Elverlingsen

Soziodemographische und -ökonomische Situation

Bevölkerungsstruktur des Ortsteils Elverlingsen (1.1.2008)

- Einwohnerzahl: 236 (HW+NW); 146 Haushalte
- Anteil Kinder und Jugendliche (0 bis unter 19 Jahre): 16.10 % (38) geringster Anteil
- Anteil älterer Menschen (65 + Jahre): 22.46 % (53) zweithöchster Anteil im Ortsteilvergleich
- Billetermaß: -0.72 schlechtester Wert im Ortsteilvergleich
- Ausländeranteil: 5.08 % (12) sehr niedrig
- Ortsteilentwicklung: (1.1.2004/1.1.2008): -0.8 % leicht negativ

Sozio-ökonomische Daten (bezogen auf den Stadtteilbezirk "Ütterlingsen/ Elverlingsen/Bauernschaften")

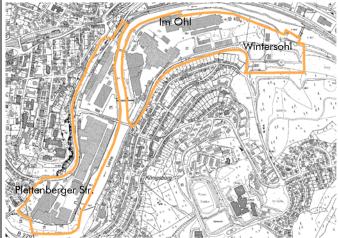
- SGB XII Sozialhilfe-Haushalte 2008: 2.9 % höchster Anteil
- Wohngeldempfänger-Haushalte 2008: 2.1 % höchster Anteil im Stadtgebiet
- Wohnungsnotfälle 2007: 6.3 % höchster Anteil im Stadtgebiet

Teilbereiche

- Keine
- Größenangabe des Analysegebietes inkl. Verkehrsflächen: ca. 32.7 ha

Steckbrief Phase I - Teilbereich Dresel / Wilhelmsthal: Gewerbeprofil	
Nutzung / Lage / Verkehrsanbindung	 Prägende Nutzung: Gewerbe Sonstige Nutzung: östlich der B 236 Wohnen, kleinere Dienstleistungsbetriebe außerhalb der gewerblichen Baufläche Dresel sowie Tennishalle im Gewerbegebiet Gewerbestandort liegt direkt westlich der B 236, in Tallage der Lenne BAB-Anschluss: A 45 – Lüdenscheid (ca. 15 km, 20 min) Bahnanschluss: ca. 5.6 km
Baualter	 Gewerbestrukturen vorwiegend aus den 1970er Jahren Wohngebäude: Altbauten vor 1948; z.T. restaurierte, gepflegte Höfe
Größe	Gewerbestandort: ca. 24.5 ha laut FNPGemischte Bauflächen: ca. 8.2 ha
Baustruktur und Branchenprofil	 1- bis max. 2-geschossige, kleinteilige Gewerbestrukturen Vorwiegend kleine Unternehmen Schwerpunkt: Metall- / Stahlwarenverarbeitung; Spedition; Baustoffhandel; Im Süden: kleines Elektrizitätswerk
Baulicher Zustand	Gewerbebauten: mittelmäßigWohngebäude: durchschnittlich
Preise	34 Euro / qm (Bodenrichtwert)
Planungsrecht	 FNP: gewerbliche Baufläche Rechtskräftiger B-Plan aus dem Jahr 1975 wurde aufgehoben
Restriktionen	 Begrenztes Erweiterungspotenzial Hoher Altlastenverdacht Lenneufer stellt festgelegtes Überschwemmungsgebiet dar
Städtebauliche Funktionsverluste / Defizite	 Ungeordnete Parkraumsituationen Kein architektonisch hochwertiges Erscheinungsbild Vereinzelte Brachflächen (Nutzung als Lagerplätze) Leerstand Gaststätte
Einschätzung	 Gewerbestandort mit Schwerpunkt Metallverarbeitung; gute Anbindung, jedoch mit erkennbaren Funktionsverlusten
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

Steckbrief Phase I - Analysegebiet 07 - Im Ohl / Plettenberger Straße











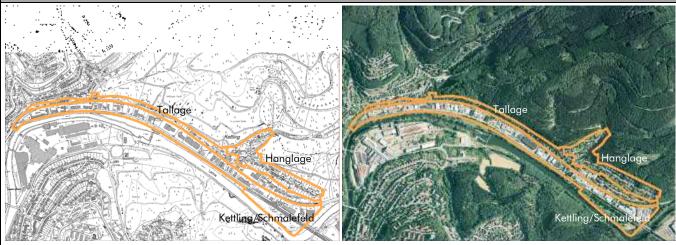




Im Ohl	/ Plettenberger Straße: Gewerbeprofil
	/ Flelleliberger Sirube: Gewerbeprolli

Nutzung / Lage / Verkehrsanbindung	 Industrie- und Logistikstandort Gewerbestandort liegt direkt an der B 236 bzw. B 229, in Tallage BAB-Anschluss: A 45 – Lüdenscheid (ca. 10 km, 14 min) Bahnanschluss: ca. 2 km
Baualter	 Gewerbestrukturen mit altindustrieller Prägung sowie Baualter der 1970er/1980er Jahre Wintersohl: Neu erschlossenes Gewerbegebiet
Größe	 Ca. 40 ha laut FNP Teilbereich Plettenberger Str. ca. 20.4 ha Teilbereich Im Ohl / Wintersohl ca. 23 ha
Baustruktur und Branchenprofil	 Überwiegend großflächige Fabrikhallen mit Produktion/Lagerung Schwerpunkt Plettenberger Str. / Im Ohl: Metall-/ Stahlwarenverarbeitung (internationaler Großkonzern Thyssen Krupp VDM/Brüninghaus) und Logistik (Fahrner/Panopa Logistik) Branchenprofil GE Wintersohl: Gewerbeflächen noch in der Vermarktung; Getränkeservice, KfZ-Autobetrieb
Baulicher Zustand	Gut bis mittelmäßigThyssen Krupp tätigte große Investitionen an diesem Standort
Preise	34 Euro / qm (Bodenrichtwert)
Planungsrecht	 FNP: gewerbliche Bauflächen Kein rechtskräftiger B-Plan Plettenberger Straße / Im Ohl Rechtskräftiger B-Plan von 1997 für den Bereich Wintersohl
Restriktionen	 Keine Erweiterungsflächen westlich der Lenne gegeben Hoher Altlastenverdacht; Überschwemmungsgebiete an der Lenne
Städtebauliche Defizite	Ungeordnete Erschließungs- und ParksituationenSchmale Brückenverbindung über die Lenne
Einschätzung	 Insgesamt stabiler Industrie- und Logistikstandort zahlreicher etablierter mittelständiger Unternehmen sowie Großkonzerne trotz Vermarktungsschwierigkeiten des GE Wintersohl
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

Steckbrief Phase I - Analysegebiet 08 - Kettling / Plettenberger Straße













Abgrenzung / Lage / Funktion

- Entlang der B 236 verlaufender Wohn- und Gewerbestandort im Osten des Stadtgebietes
- Südlich begrenzt durch die Bahngleise
- Gen Norden vom geschützten Landschaftsraum umklammert
- Gewerbestandort stellt einen Ergänzungsstandort zur Innenstadt dar mit nicht zentrenrelevantem Sortiment

Soziodemographische und -ökonomische Situation

Bevölkerungsstruktur des Ortsteils Kettling (1.1.2008)	 Einwohnerzahl: 517 (HW+NW); 286 Haushalte Anteil Kinder und Jugendliche (0 bis unter 19 Jahre): 22.05 % (114) – leicht überdurchschnittlich Anteil älterer Menschen (65 + Jahre): 16.05 % (83) - gering Billetermaß: -0.31 – leicht überdurchschnittlich Ausländeranteil: 20.70 % (107) - durchschnittlich Ortsteilentwicklung (1.1.2004/1.1.2008): -5.1 % - höchster Einwohnerverlust im Ortsteilvergleich
Sozio-ökonomische Daten (bezogen auf den Stadtteilbezirk Stadtmitte/Kettling)	 SGB XII – Sozialhilfe-Haushalte 2008: 1.1 % - durchschnittlich Wohngeldempfänger-Haushalte 2008: 0.8 % - durchschnittlich Wohnungsnotfälle 2007: 1.0 % - durchschnittlich

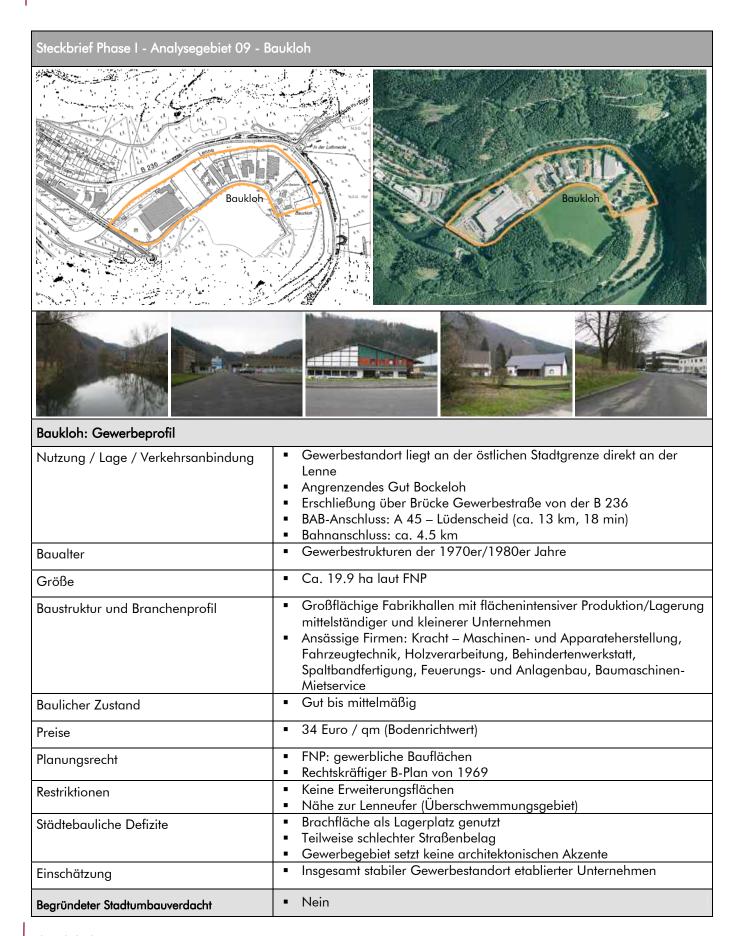
Teilbereiche

 3 Teilbereiche (Größenangaben inkl. Verkehrsflächen): Kettling Tallage (ca. 8.9 ha)
 Kettling Hanglage (ca. 7.6 ha
 Kettling/Schmalefeld (ca. 19.2 ha)

Steckbrief Phase I - Teilbereich Kettling	/ Schmalefeld: Gewerbeprofil
Nutzung / Lage / Verkehrsanbindung	 Prägende Nutzung: Gewerbe Ergänzungsbereich zur Innenstadt mit nicht zentrenrelevantem Sortiment Sonstige Nutzung: Schießanlage, Bolzplatz am Lenneufer Neuerer Gewerbestandort entlang der B 236 Der Gewerbestandort ist rückwärtig durch Bahngleise begrenzt Erschließung ebenfalls rückwärtig über Gewerbestraße / Gildestraße BAB-Anschluss: A 45 – Lüdenscheid (ca. 13 km, 16 min) Bahnanschluss: ca. 4 km Vorwiegend Neubauten
Baualter	
Größe	Gewerbestandort: ca. 11.5 ha laut FNP
Baustruktur und Branchenprofil	 1- bis 2-geschossige, kleinteilige bis mittelständige Gewerbestrukturen Westlicher Teil endverbraucherorientiert im Bereich Automotive mit höherwertigen Gebäudefassaden (Repräsentationsfunktion) Ansässige Firmen: Maschinengroßhandel, Bauhof, Dachdeckerei, Metallwarenverarbeitung, Versandhaus, Baumarkt, Suzuki, Opel, Schreinerei, McDonalds, Fahrradhändler, Waschanlage, Möbeltischlerei, Autoexporteur, Lackiererei, BMW Motors, Renault, Stanz- und Schweißtechnik, Kawasaki, Ford, VW Gebrauchtwagenhandel, Leuchtenhandel, Schlosserei, Spedition, Bobcat, Bringhof, Tankstelle
Baulicher Zustand	 Gewerbebauten im westlichen Bereich: gut Gewerbebebauung im östlichen Bereich: mittelmäßig
Preise	34 Euro / qm (Bodenrichtwert)
Planungsrecht	 FNP: gewerbliche Baufläche Rechtskräftiger B-Plan aus dem Jahr 1997
Restriktionen	Kein ErweiterungspotenzialIn Teilen Altlastenverdacht
Städtebauliche Funktionsverluste / Defizite	 Zum Teil ungeordnetes Erscheinungsbild (gerade im Süden) Vereinzelte Brachflächen Verlauf der Lenneroute entlang der Gildestraße, begrenzt durch Bahngleise
Einschätzung	 Endverbraucherorientierter, neuerer Gewerbestandort mit Schwerpunkt Automotive und guter Anbindung, jedoch mit vereinzeltem bestehendem architektonischen Aufwertungsbedarf
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

Steckbrief Phase I - Teilbereich Kettling Tallage	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen Sonstige Nutzungen: Gebrauchtwagenhandel Unzureichende fußläufige Nahversorgungssituation Fehlende Sozialinfrastrukturangebote
Baustruktur	 Gebäudestruktur: MFH Baualter: Altbauten sowie 1960er Jahre Eigentümerstruktur: Einzeleigentümer Bauliche Dichte: 2-3 Geschosse Baulicher Zustand: gut (oberes Kettling) bzw. durchschnittlich bis vereinzelt schlecht (unteres Kettling)
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Mängel im öffentlichen Raum Leerstandseinschätzung: vereinzelte Leerstände in Tallage
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	 Ausländische Haushalte Haushalte/Familien mit durchschnittlichen und geringeren Einkommen
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfel	d
Topographie	■ Eben
Freiflächen	 Freiflächenanteil: gering Qualität privater Freiräume: durchschnittlich (Altbaubestand) bis gering (MFH-Bestände)
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Keine Straßenraumgestaltung Aufenthaltsqualität insgesamt: mäßig bis gering
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	Mittelmäßige Beeinträchtigungen
Verkehr Altlastenverdacht	 Starke Immissionsbelastungen entlang der B 236 Mäßige Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

Steckbrief Phase I - Teilbereiche Kettling	Hanglage
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen Sonstige Nutzungen: - Unzureichende Nahversorgungssituation Keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden
Baustruktur	 Gebäudestruktur: überwiegend EFH/ZFH Baualter: Altbau, 1950er/1960er Jahre, vereinzelt Neubau Eigentümerstruktur: überwiegend Einzeleigentümer Bauliche Dichte: 1- bis 2- geschossig Baulicher Zustand: vorwiegend gut
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Keine Fußwege Leerstandseinschätzung: gering
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	Familien mit durchschnittlichen / höheren EinkommenGut bürgerlich
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld	d
Topographie	■ Insgesamt: bewegt
Freiflächen	Freiflächenanteil: hoch bis mittelQualität privater Freiräume: hoch bis mittel
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Teilweise schlechter Straßenbelag Aufenthaltsqualität insgesamt: gut bis mittel
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	Nur geringe Empfindlichkeiten
Verkehr	 Mäßige Belastungen durch Straßenverkehr Mäßige Belastungen durch den Schienenverkehr
Altlastenverdacht	Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein



Steckbrief Phase I - Analysegebiet 10 - Königsburg















Abgrenzung / Lage /Funktion

- Das Analysegebiet grenzt im Norden an den gewerblich genutzten Bereich "Im Ohl" sowie "Wintersohl"
- Im Westen ist es durch den Verlauf der Lenne begrenzt
- Südlich und östlich des Gebietes schließt sich nahtlos der Landschaftsraum an
- Überwiegende Wohnfunktion; im Bereich Becke-Riesei Schwerpunkt an Gemeinbedarfseinrichtungen
- Der topographisch stark bewegte Analyseraum umfasst den statistischen Ortsteil Königsburg

Soziodemographische und -ökonomische Situation

Bevölkerungsstruktur des Ortsteils Königsburg (1.1.2008)

- Einwohnerzahl: 3351 EW (HW+NW); 1764 Haushalte
- 2. einwohnerstärkster Ortsteil der Stadt Werdohl
- Anteil Kinder und Jugendliche (0 bis unter 19 Jahre): 23.46 % (786) hoher Anteil
- Anteil älterer Menschen (65 + Jahre): 13.91 % (466) durchschnittlich
- Billetermaß: -0.28 überdurchschnittlich gut (bester Wert)
- Ausländeranteil: 26.80 %(898) sehr hoch
- Ortsteilentwicklung (1.1.2004/1.1.2008): 0.42% stagnierend
- Sozio-ökonomische Daten (bezogen auf
- den Stadtteilbezirk Königsburg)
- SGB XII Sozialhilfe-Haushalte 2008: 1.2 % Durchschnitt
- Wohngeldempfänger-Haushalte 2008: 1.0 % hoch
- Wohnungsnotfälle 2007: 3.3 %- hoch

Teilbereiche

 3 Teilbereiche (Größenangaben inkl. Verkehrsflächen): Tallage-Versevörde (ca. 31.7 ha)
 Becke-Riesei (ca. 27.6 ha)
 Aschey (ca. 11.5 ha)

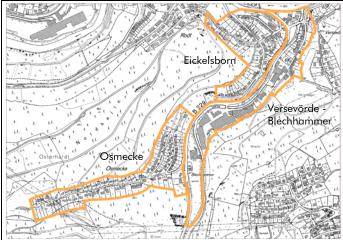
Steckbrief Phase I - Teilbereich Tallage-Versevörde	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen Sonstige Nutzungen: Einzelhandel (Schlecker, Elektrogeschäft, Bächerei) sowie eine Gaststätte Unzureichendes Nahversorgungsangebot (kein Lebensmittelgeschäft) Gutes Angebot an Sozialinfrastrukturen vorhanden (Schulkomplex, Kirche, Kindergarten am Erlhager Weg)
Baustruktur	 Gebäudestruktur: vorwiegend EFH / ZFH; teilweise MFH Baualter: überwiegender Altbaubestand sowie 1950er Jahre, weniger Bestände aus den 1960er Jahren und später, vereinzelt Neubau (Über Dachhausen) Eigentümerstruktur: überwiegend Einzeleigentümer; MFH Bestände z.T. in Besitz der Werdohler Wohnungsgesellschaft sowie der Deutschen Annington (Waldstraße / Oststraße / Feldstraße) Bauliche Dichte: bis 2 ½ (EFH) oder 3 ½ Geschosse (MFH) Baulicher Zustand: unterschiedlich; von gut (EFH-Bestände) über mittelmäßig bis schlecht (z.B. MFH-Bestände Oststr.)
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Eingang zum Ortsteil aus Richtung Innenstadt nur über Brückensituation "An der Vorthbrücke"(Einbahnstraße) Parkraumproblematik Leerstandseinschätzung: insgesamt gering; Frisörgeschäft zu vermieten
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	 Bürgerliche Haushalte (z.B. Versevörde) Sozialschwächere / ausländische Haushalte in den MFH-Beständen
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfe	ld
Topographie	Insgesamt: bewegt
Freiflächen Aufenthaltsqualität im öffentlichen	 Freiflächenanteil: unterschiedlich; gering (MFH-Bestände) bis hoch (Versevörde) Qualität privater Freiräume: insgesamt mittelmäßig 2 Kinderspielplätze vorhanden
Raum	 Teilweise sehr enge Straßenräume (z.B. Zum Winterhagen) Nähe zum Freiraum Aufenthaltsqualität insgesamt: mittel
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	 Mäßige Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Gewerbeansiedlungen im Norden
Verkehr	 Nur geringe Immissionsbelastungen durch Straßen- oder Schienenverkehr
Altlastenverdacht	Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

Steckbrief Phase I - Teilbereich Becke-Riesei	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen/Gemeinbedarfseinrichtungen (Hallenbad, Riesei-Stadion mit Sportplatz, Gesamtschulkomplex mit Turnhalle und Sportplatz, Kindergarten am Erlhager Weg) Sehr gutes Angebot an Sozialinfrastrukturen Unzureichendes Angebot in der Nahversorgung Sonstige Nutzungen: Servicebüro der Deutschen Annington
Baustruktur	 Gebäudestruktur: überwiegend MFH in Zeilenbauweise Baualter: 1960er/1970er Jahre Eigentümerstruktur: vorwiegend Deutsche Annington, "In der Becke/Stadionstr.": Sozialmietwohnungsbestände der Ruhr Lippe sowie der Wohnungsgesellschaft Werdohl Bauliche Dichte: vorwiegend 3-4 Geschosse, 8-stöckiges Punkthochhaus an der Karl-Schlömer-Str. – Umwandlung zu Eigentumswohnungen, MFH mit 5 Geschossen an der Hermann-Löns-Straße Baulicher Zustand: gut bis mmäßig (überwiegend modernisiert)
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Brache neben dem Hallenbad Mängel im Wohnumfeld/öffentlichen Raum Leerstandseinschätzung: Vermehrte Leerstände/ erhöhte Fluktuation
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	 Familien / Ausländische Haushalte mit durchschnittlichen und geringeren Einkommen Sozialschwächere Haushalte
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfe	eld
Topographie	 Insgesamt: bewegt bis stark bewegt; extreme Hanglagen an der Hermann-Löns-Straße
Freiflächen	Freiflächenanteil: mittel bis hochQualität privater Freiräume: mittel bis gering
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 2 Kinderspielplätze Keine öffentlichen Grünflächen; Nähe zum Freiraum Wohnumfeldmängel (insbesondere Garagenplätze, Straßenbegleitgrün) Aufenthaltsqualität insgesamt: mittelmäßig
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	 Nur geringe Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Gewerbeansiedlungen im Norden
Verkehr Altlastenverdacht	 Nur geringe Immissionsbelastungen durch Straßen- oder Schienenverkehr Ortszugang nur über Brückensituation Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Ja

Steckbrief Phase II - Teilbereich Becke-Riesei: Bewertung des Handlungsbedarfs	
Bedeutung für die Gesamtstadt	Einwohnerstarker Wohnstandort in Randlage zum Bereich Stadtmitte
Potenziale, Anknüpfungspunkte	 Stadtteiltreff Königsburg Aktive Wohnungsgesellschaft Deutsche Annington (Modernisierung der Bestände) Servicebüro der Deutschen Annington Gelungene Umwandlung des Punkthochhauses zu Eigentumswohnungen Nähe zum Schulzentrum und zu Sporteinrichtungen
Bewertung	■ Das Gebiet ist durch einen hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie Ausländern gekennzeichnet. Erhöhte Fluktuationen und Mängel im Wohnumfeld signalisieren ebenfalls Handlungsbedarf. Allerdings sind die Wohnungsbestände überwiegend modernisiert und der Wohnstandort weist nur geringe Zentralität auf → Handlungsraum II. Ordnung
Handlungsfelder/ Maßnahmen	 Verbesserung des sozialen Zusammenlebens Nachfragegerechte Gestaltung des Wohnungsbestandes Aufwertung des Wohnumfeldes Ansiedlung eines Nahversorgers Anpassung des Wohn- und Lebensraumes an die Anforderungen Jüngerer Optimierung der Verkehrsanbindung prüfen

Steckbrief Phase I - Teilbereich Aschey	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	Prägende Nutzung: WohnenSonstige Nutzungen: -
Baustruktur	 Gebäudestruktur: EFH/ZFH Baualter: Neubaugebiet der 1970er/1980er Jahre Eigentümerstruktur: vorwiegend Einzeleigentümer Bauliche Dichte: 1- bis 2-geschossig Baulicher Zustand: gut
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Baulücken am Kleiberweg Leerstandseinschätzung: gering
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	Gut bürgerliche Haushalte / Familien
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld	3
Topographie	■ Insgesamt: kaum bewegt
Freiflächen	Freiflächenanteil: mittelQualität privater Freiräume: hoch
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Nähe zum Landschaftsraum Verkehrsberuhigter Straßenraum mit Bepflanzung Aufenthaltsqualität insgesamt: gut
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	Kaum Immissionsbelastungen durch Gewerbe
Verkehr	Geringe Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr
Altlastenverdacht	Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

Steckbrief Phase I - Analysegebiet 11 - Osmecke / Versevörde















Abgrenzung / Lage / Funktion

- In Tallage der Verse befindliches Analysegebiet, welches als Bindeglied zwischen den südlichen Siedlungsbereichen und der Innenstadt fungiert
- Östlich der Verse Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe
- Westlich der Verse überwiegende Wohnstandortfunktion
- B 229 durchquert das Gebiet, welches vom Landschaftsraum umklammert wird
- Das Analysegebiet umfasst in siedlungsstruktureller Hinsicht den statistischen Ortsteil Osmecke-Versevörde

Soziodemographische und -ökonomische Situation

Bevölkerungsstruktur des Ortsteils
Osmecke-Versevörde (1.1.2008)

- Einwohnerzahl: 2964 (HW+NW); 1630 Haushalte
- Anteil Kinder und Jugendliche (0 bis unter 19 Jahre): 21.22 % (629)durchschnittlich
- Anteil älterer Menschen (65 + Jahre): 18.79 % (557) -durchschnittlich
- Billetermaß: -0.43 durchschnittlich
- Ausländeranteil: 25.4 % (216) hoch
- Ortsteilentwicklung (1.1.2004/1.1.2008): -0.8 % -stagnierend

Sozio-ökonomische Daten (bezogen auf den Stadtteilbezirk Versetal)

- SGB XII Sozialhilfe-Haushalte 2008: 0.7 % unterdurchschnittlich
- Wohngeldempfänger-Haushalte 2008: 0.3 % gering
- Wohnungsnotfälle 2007: 0.6 %- gering

Teilbereiche

 3 Teilbereiche (Größenangaben inkl. Verkehrsflächen): Eickelsborn (ca. 8.8 ha)

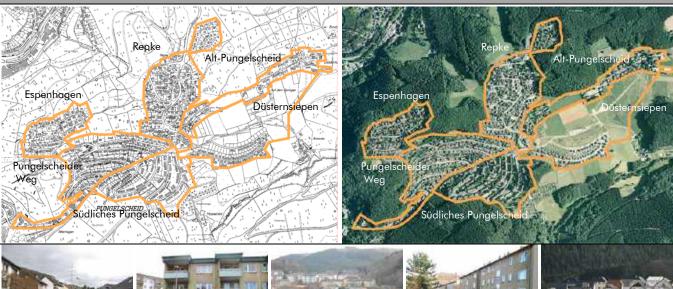
Osmecke (ca. 10.9 ha)

Versevörde-Blechhammer (ca. 12.4 ha)

Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur		
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen Sonstige Nutzungen: Kleinere Gewerbeansiedlung an der B 229 Unzureichende Nahversorgungssituation 	
Baustruktur	 Gebäudestruktur: EFH/ZFH, MFH Baualter: heterogen; 1950er/1960er-70er Jahre, Altbau Eigentümerstruktur: Einzeleigentümer sowie Altenaer Baugesellschaft (Sommerstr.) Bauliche Dichte: überwiegend 2-geschossig Baulicher Zustand: gut (Otto-Spelsberg sowie Am Sommerhagen) bis mittelmäßig; vereinzelt schlecht (Sommerstr./Bergstr.) 	
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Vereinzelt Baulücken Ausblick auf Gewerbebereiche in Tallage B 229 wirkt als starke Zäsur Keine Fußwege in der Osmecke "Naturferne" Verse Leerstandseinschätzung: insgesamt vereinzelt Leerstände vorhanden 	
Einschätzung zum Sozialmilieu		
Wohnbevölkerung	 Durchschnittliche bis gehobene Wohnlage für Familien und Ältere (Osmecke) Haushalte mit durchschnittlichen und geringeren Einkommen (Eickelsborn) 	
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumf	eld	
Topographie	■ Insgesamt: stark bewegt	
Freiflächen	 Freiflächenanteil: hoch (Osmecke) bis mittel (Eickelsborn) Qualität privater Freiräume: hoch (Osmecke) bis mittel (Eickelsborn) 	
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Osmecke: gepflegter Eindruck (Ausnahme schlechte Straßenverhältnisse) Einseitige Alleebepflanzung an der Bergstraße Aufenthaltsqualität insgesamt: durchschnittlich 	
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte		
Gewerbe	 Erhöhte Empfindlichkeiten der Wohnnutzung in Tallage durch Gewerbe 	
Verkehr	 Mäßige bis erhöhte Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung in Tallage durch den Straßenverkehr 	
Altlastenverdacht	Gering	
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein	

Steckbrief Phase I - Teilbereich Versevörde-Blechhammer	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Gemengelage Wohnen/Gewerbe (Branchen: kleinere Unternehmen; Kunststoffveredelung, Schreinerei, Eisenwarenhandel, Autoservice, Gießerei, Tankstelle)
Baustruktur	 Gebäudestruktur: MFH sowie kleinteilige Gewerbehallen Baualter: überwiegend 1960er/ 1970er Jahre Eigentümerstruktur: Einzeleigentümer Bauliche Dichte: 2 Geschosse Baulicher Zustand: insgesamt durchschnittlich
Städtebauliche Defizite bzw.	Unstrukturiertes Erscheinungsbild des Gewerbebereiches
Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 B 229 wirkt als starke Zäsur Leerstandseinschätzung: Kaum Leerstände im Gewerbebereich
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfel	d
Topographie	■ Eben
Freiflächen	 Freiflächenanteil: gering Qualität privater Freiräume: gering Nähe zum Landschaftsraum gegeben
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	Aufenthaltsqualität insgesamt: mäßig
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	Mäßige Empfindlichkeiten der Wohnnutzung durch Gewerbe
Verkehr	 Hohe Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch den Straßenverkehr
Altlastenverdacht	■ Mäßig
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

Steckbrief Phase I - Analysegebiet 12 - Pungelscheid



Abgrenzung / Lage / Funktion

- Im Südosten des Stadtgebietes gelegen; nahe der Grenze zu Plettenberg
- Vom bewaldeten Landschaftsraum umklammert
- Gebiet umfasst in siedlungsstruktureller Hinsicht den gleichnamigen Ortsteil Pungelscheid
- Überwiegende Wohnfunktion; wohnungsnahe Grundversorgung gewährleistet

Soziodemographische und -ökonomische Situation

0 1	
Bevölkerungsstruktur des Ortsteils Pungelscheid (1.1.2008)	 Einwohnerzahl: 2964 (HW+NW); 1630 Haushalte 3. einwohnerstärkster Ortsteil der Stadt Werdohl Anteil Kinder und Jugendliche (0 bis unter 19 Jahre): 21.22 % (629) - durchschnittlich Anteil älterer Menschen (65 + Jahre): 18.79 % (557) - durchschnittlich Billetermaß: -0.42 - durchschnittlich Ausländeranteil: 12.2 % (362) - insgesamt gering Ortsteilentwicklung (1.1.2004/1.1.2008): -2.7 % - überdurchschnittlich negativ im Ortsteilvergleich
Sozio-ökonomische Daten (bezogen auf den Stadtteilbezirk Pungelscheid)	 SGB XII – Sozialhilfe-Haushalte 2008: 1.5% - durchschnittlich Wohngeldempfänger-Haushalte 2008: 0.3% - gering Wohnungsnotfälle 2007: 1.5%- durchschnittlich

Teilbereiche

• 6 Teilbereiche (Größenangaben inkl. Verkehrsflächen): Pungelscheider Weg (ca. 14.6 ha)

Espenhagen (ca. 7.0 ha)

Alt-Pungelscheid (ca. 8.3 ha)

Repke (ca.15.4 ha)

Düsternsiepen (ca.19.3 ha)

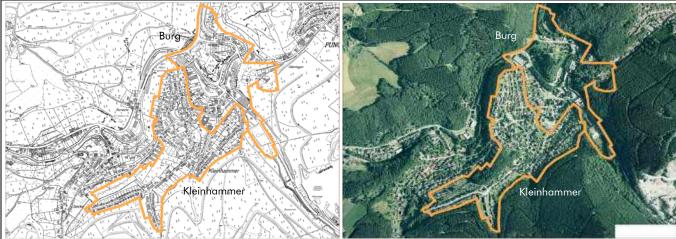
Südliches Pungelscheid (ca. 12.1 ha)

Steckbrief Phase I - Teilbereiche Pungelscheider Weg, Espenhagen, Alt-Pungelscheid, Repke, Düsternsiepen	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen Sonstige Nutzungen: Einzelhandel und kleinteilige Gewerbeeinheiten entlang des Pungelscheider Wegs (Plus, Bäcker, Gaststätte, Frisör, Bürotechnik, Kfz); Seniorenzentrum Haus Versetal Alt-Pungelscheid: historischer Ortskern (Hofstrukturen / ehemalige Burganlage Pungelscheid - heute Kulturdenkmal) Gute Nahversorgungssituation Sozialinfrastruktureinrichtungen wie Kindergarten/Grundschule zum Teil nicht fußläufig erreichbar (Repke, Espenhagen)
Baustruktur	 Gebäudestruktur: Einfamilien- und Zweifamilienhausbebauung Baualter: Baualtersklassen ab 1960: Espenhagen (1980er Neubaugebiet), Pungelscheider Weg (1960er Neubaugebiet), Repke (späte 1970er/1980er Jahre Neubaugebiet mit Ferienhausgebiet aus den 1970er Jahren im Norden), Neubaugebiet Düsternsiepen (ab 2000) Eigentümerstruktur: Einzeleigentum Bauliche Dichte: überwiegend 1 ½ bis 2 Geschosse Baulicher Zustand: vorwiegend gut
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Leerstandseinschätzung: Vereinzeltes Leerstandsobjekt (Tankstelle); sonst keine Leerstände im Wohnungsbestand
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	 Gut situierte / gut bürgerliche Wohnlage Neubaugebiet Düsternsiepen: Einzug von Familien Vermutung: Überalterungstendenzen in den Gebäuden aus den 1960er Jahren
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfe	əld
Topografie	■ Insgesamt mäßig bewegt
Freiflächen	 Freiflächenanteil: mittel bis hoch (Düsternsiepen geringer Freiflächenanteil) Qualität privater Freiräume: durchschnittlich bis gut
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Kinderspiel-, Reit- sowie Sportplatz Nähe zum bewaldeten Landschaftsraum Aufenthaltsqualität insgesamt: gut
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	 Nachts leicht erhöhte Empfindlichkeiten für die Wohnnutzung im westlichen Bereich
Verkehr	 Tags wie nachts eher geringe Belastung der Wohngebiete
Altlastenverdacht	Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

Steckbrief Phase I - Teilbereich Südliches Pungelscheid		
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur		
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen Sonstige Nutzungen: Einzelhandel (Schlecker), Sparkasse, Grill; Kindergarten, Jugendraum Pungelscheid; Gasstation 	
Baustruktur	 Gebäudestruktur: einheitliche, verdichtete Mehrfamilienhausbebauung; vereinzelt Reihenhäuser Baualter: überwiegend 1960er Jahre Eigentümerstruktur: mehrere Wohnungsgesellschaften Bauliche Dichte: 3-geschossig; enge Nachbarschaft Baulicher Zustand: Aussiedlerheim (Schlader Weg) in schlechtem Zustand, Wohngebäude teilmodernisiert (neue Fenster, Balkone, teilweise nur neue Fassadenanstriche). Weiterhin hoher Modernisierungsbedarf 	
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Wohnumfeldmängel / Mängel im öffentlichen Raum (unattraktive Vorgartensituationen, schlechte Straßenverhältnisse, Hänge z.T. direkt hinter dem Haus, Aufwertungsbedarf Garagenhöfe) Leerstandseinschätzung: mäßig 	
Einschätzung zum Sozialmilieu		
Wohnbevölkerung	 Eher einkommensschwächere und sozial benachteiligte Haushalte; Konzentration ausländischer Haushalte Beeinträchtigtes Image der Mehrfamilienhausbebauung 	
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfel		
Topografie	Bewegt	
Freiflächen	 Freiflächenanteil: Aufgrund Hanglage Wohngebäude in sehr enger Nachbarschaft Qualität privater Freiräume: durchschnittlich (z.B. Reidemeisterstraße) bis gering (übriger Wohnsiedlungsbereich) 	
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Bolzplatz mit Aufwertungsbedarf; Spielplatz in gutem Zustand Nähe zum Landschaftsraum gegeben Parkraumdefizit Aufenthaltsqualität insgesamt: mäßig bis gering 	
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte		
Gewerbe	Kaum Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Gewerbe	
Verkehr	 Insgesamt geringe Verkehrsbelastung (Ausnahme Pungelscheider Weg) 	
Altlastenverdacht	Gering	
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Ja	

Steckbrief Phase II - Teilbereich Südliches Pungelscheid: Bewertung des Handlungsbedarfs	
Bedeutung für die Gesamtstadt	Wohnstandort an der Stadtgrenze
Potenziale, Anknüpfungspunkte	 Stadtteiltreff/Jugendraum Pungelscheid Wohnungsgesellschaften (Werdohler Wohnungsgesellschaft, Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft, Altenaer Baugesellschaft) Fußläufig erreichbare Nahversorgung Teilweise bereits modernisierte Bestände Nachbarschaftshilfezentrum in Planung Nähe zum Freiraum
Bewertung	In diesem Teilbereich in Stadtrandlage konzentrieren sich insbesondere sozialschwächere und ausländische Haushalte. Daher weist der Analyseraum ein schlechtes Außenimage auf. Trotz bereits durchgeführter Modernisierungen besteht weiterhin erhöhter Sanierungs- und Aufwertungsbedarf im Wohnungsbestand der 1960er Jahre und insbesondere im Wohnumfeld. Auch die Ortsteilentwicklung verläuft negativ-> Handlungsraum II. Ordnung
Handlungsfelder/ Maßnahmen	 Verbesserung des sozialen Zusammenlebens Nachfragegerechte Umgestaltung des Wohnungsbestandes Ggf. Rückbau nicht mehr nachfragegerechter Bestände Aufwertung des Wohnumfeldes (Bolzplatz, Vorgärten) und des Straßenraums (Erneuerung Bodenbeläge) Verbesserung des Images (Erweiterung der Aktivitäten des Stadtteiltreffs / Jugendraums – Beteiligung und Kooperation) Sicherung / Erhalt der Nahversorgung

Steckbrief Phase I - Analysegebiet 13 - Kleinhammer / Burg













Abgrenzung / Lage / Funktion

- Südlicher Siedlungsschwerpunkt nahe der Grenze zu Plettenberg
- Historisch gewachsen, Ortseinfahrt aus dem Norden Plettenbergs
- Nördlicher Teilbereich in Tallage der Verse entlang der B 229 und K 8
- Südlicher Teilbereich in Hanglage
- Das gesamte Analysegebiet umfasst in siedlungsstruktureller Hinsicht den Ortsteil Kleinhammer
- Überwiegende Wohnstandortfunktion im südlichen Bereich
- Im nördlichen Bereich Gewerbestandort sowie Ortsmitte / Grundzentrum mit dem Einzugsbereich: Versetal ab "Osmecke"

Soziodemographische und -ökonomische Situation

Bevölkerungsstruktur des Ortsteils Kleinhammer (1.1.2008)	 Einwohnerzahl: 1.307 (HW + NW); 738 Haushalte Anteil Kinder und Jugendliche (0 bis unter 19 Jahre): 20.7 % (270) - durchschnittlich Anteil älterer Menschen (65 + Jahre): 18.6 % (243) - durchschnittlich Billetermaß: -0.46 - durchschnittlich Ausländeranteil: 7 % (91) - gering Ortsteilentwicklung (1.1.2004/1.1.2008): -1.1 % - leicht negativ
Sozio-ökonomische Daten (bezogen auf den Stadtteilbezirk Versetal)	 SGB XII – Sozialhilfe-Haushalte 2008: 0.7 % - unterdurchschnittlich Wohngeldempfänger-Haushalte 2008: 0.3 % - gering Wohnungsnotfälle 2007: 0.6 %- gering

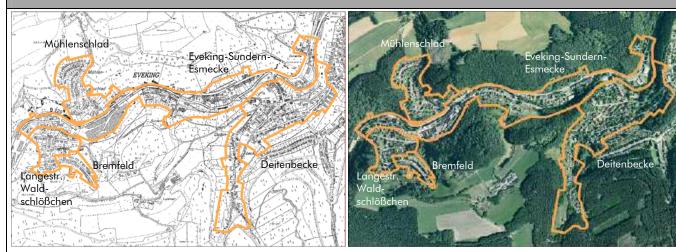
Teilbereiche

 2 Teilbereiche (Größenangaben inkl. Verkehrsflächen): Kleinhammer (ca. 29.3 ha)
 Burg (ca. 24.4 ha)

Steckbrief Phase I - Teilbereich Burg	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe/Handel); Ecke Fischerei / Brauk: Ortsmitte / Einzelhandel (Bäckerei, Edeka, Metzgerei, Frisör) Wohnungsnahe Grundversorgung gewährleistet Sonstige Nutzungen: zum Teil reine gewerbliche Nutzungen im Bereich Burg im Versetal (GE"Colsmann / Burg"; u.a. Metallverarbeitung, Tischlerei, Sanitärbetrieb, Lichttechnik, Glaserei, Motorradhandel, Malerei) Gutes Angebot an Infrastruktureinrichtungen (Post, Grundschule, Feuerwehr, 2 Banken)
Baustruktur	 Gebäudestruktur: überwiegend EFH / ZFH und kleinteilige Gewerbeeinheiten Baualter: Altbauten sowie Gebäudestrukturen der 1960er und 1970er Jahre Eigentümerstruktur: Einzeleigentümer Bauliche Dichte: 1- bis 2 ½ -geschossige Bebauung Baulicher Zustand: gut (Ortsmitte) bzw. mäßig (Burg)
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Vereinzelte, kleinteilige Brachflächen entlang der B 229/K 8 Derzeit noch unbebaute Gewerbeflächen im GE Solmbecker Weg (Erschließung vorhanden) Stark ausgeprägte Zäsuren (B 229, K 8, Burg) Leerstandseinschätzung: geringe Leerstände
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	Bürgerliches Milieu
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfel	d
Topografie	Kaum bewegt
Freiflächen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Freiflächenanteil: mittel Qualität privater Freiräume: durchschnittlich Spielplatz nahe der Schule Hauptverkehrsachsen prägend für das Ortsbild, "Gewerbe an der Verse" Aufenthaltsqualität insgesamt: durchschnittlich (Bereich Ortsmitte) bis
Instrumental and the second of	gering (an den Hauptverkehrsachsen)
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	Durchschnittliche (Ortsmitte) und erhöhte Empfindlichkeiten (Burg-
Gewerbe	Ring)
Verkehr	Tags hohe Belastungen im Bereich Burg; nachts mittlere Empfindlichkeiten
Altlastenverdacht	Hoch (im Bereich Burg)
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

Bau- ,Nutzungs- und Infrastruktur		
Nutzung Baustruktur	 Prägende Nutzung: Wohnen Ausreichende Nahversorgungssituation Ausreichendes Angebot im sozialen Infrastrukturbereich Gebäudestruktur: überwiegend freistehende EFH und ZFH; vereinzelt MFH Baualter: Altbauten sowie 1950er bis 1970er sowie vereinzelt Neubauten (Nachverdichtungen) Eigentümerstruktur: Einzeleigentum Bauliche Dichte: überwiegend 2 bis 2 1/2 Geschosse (MFH 3- 	
	geschossig) Gewachsene, heterogene Bebauung in offener Bauweise Baulicher Zustand: gut, teilweise bereits modernisiert	
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Vereinzelte Baulücken vorhanden Leerstandseinschätzung: gering 	
Einschätzung zum Sozialmilieu		
Wohnbevölkerung	Gut bürgerlich Einzug von Familien	
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfe	eld	
Topografie	 Insgesamt m\u00e4\u00dfig bis st\u00e4rker bewegt 	
Freiflächen	 Freiflächenanteil: insgesamt eher durchschnittlich bis hoch Qualität privater Freiräume: gut 	
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Neu angelegter Spielplatz (Kaiserhof) Nähe zum Landschaftsfreiraum gegeben Gepflegter Eindruck, verkehrsberuhigte Bereiche Aufenthaltsqualität insgesamt: gut 	
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte		
Gewerbe	Geringe Beeinträchtigungen	
Verkehr	Nur geringe Belastungen vorhanden	
Altlastenverdacht	Eher gering	
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein	

Steckbrief Phase I - Analysegebiet 14 - Eveking













Abgrenzung / Lage / Funktion

- Der Analyseraum befindet sich in Tal- und Hanglage der Verse entlang der B 229
- Die Tallage ist durch ein Gemenge Wohnen/Gewerbe geprägt
- In den Hanglagen überwiegt die Wohnfunktion
- Der Landschaftsraum umklammert das Siedlungsgefüge
- Der Analyseraum beschreibt auch in siedlungsstruktureller Hinsicht den statistischen Ortsteil Eveking

Soziodemographische und -ökonomische Situation

0 1	
erungsstruktur des Ortsteils g (1.1.2008)	 Einwohnerzahl: 1775 (HW+NW); 956 Haushalte Anteil Kinder und Jugendliche (0 bis unter 19 Jahre): 22.2 % (393) – erhöhter Anteil Anteil älterer Menschen (65 + Jahre): 15.5 % (275) - gering Billetermaß: -0.31 – leicht überdurchschnittlich Ausländeranteil: 17.4 % (308) - durchschnittlich Ortsteilentwicklung (1.1.2004/1.1.2008): -1.3 %
ökonomische Daten (bezogen auf adtteilbezirk Versetal)	 SGB XII – Sozialhilfe-Haushalte 2008: 0.7 % - unterdurchschnittlich Wohngeldempfänger-Haushalte 2008: 0.3 % - gering Wohnungsnotfälle 2007: 0.6 %- gering

Teilbereiche

• 5 Teilbereiche (Größenangaben inkl. Verkehrsflächen): Deitenbecke (ca. 20.9 ha)

Eveking-Sundern-Esmecke (ca. 22.8 ha)

Mühlenschlad (ca. 7.3 ha) Bremfeld (ca. 2.2 ha)

Lange Str. / Waldschlößchen (ca. 4.9 ha)

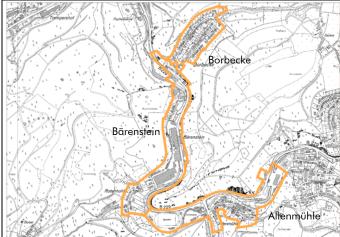
Steckbrief Phase I - Teilbereiche Deitenbecke, Mühlenschlad, Lange Str. / Waldschlößchen	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen Sonstige Nutzungen: Gemeinbedarfseinrichtungen in Deitenbecke (Friedhof, Kapelle, Kirche, Kindergarten)
Baustruktur	 Gebäudestruktur: EFH und ZFH, vereinzelt MFH Baualter: heterogene Altersklassen, aber überwiegend 1950er und 1960er Jahre sowie Altbau, vereinzelt Neubau Eigentümerstruktur: überwiegend Einzeleigentümer Bauliche Dichte: 2 Geschosse Baulicher Zustand: gut (bereits modernisiert) bis durchschnittlich
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Vereinzelte Baulücken Keine Gestaltungsmängel Leerstandseinschätzung: geringer Leerstand
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	Gut bürgerlich, Familien und Ältere
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfe	ld
Topographie	■ Insgesamt: stark bewegt; extreme Hanglagen
Freiflächen	 Freiflächenanteil: hoch (Deitenbecke) bis mittel Qualität privater Freiräume: hoch bis mittel
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 1 Spiel- und Bolzplatz (Am Heideberg), Tennisplatz (Mühlenschlad) Nähe zum Landschaftsraum, erlebbarer Bachverlauf der Deitenbecke, "Wohnen im Grünen" Zum Teil 30-Zonen; vereinzelt Straßenbelagsmängel Aufenthaltsqualität insgesamt: durchschnittlich bis gut
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	Insgesamt geringe Empfindlichkeiten
Verkehr Altlastenverdacht	 Geringe Immissionsbelastungen nachts; tags geringe (Deitenbecke) bis mäßige Empfindlichkeiten (restliche Gebiete) Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

Steckbrief Phase I - Teilbereich Eveking-Sundern-Esmecke	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	 Prägende Nutzung: Mischnutzung / teilweise Gemengelage (Wohnen, Gewerbe - GE "Esmecke" / GE "Gewerbepark", Einzelhandel – Bäckerei, Gaststätte, Schnellimbisse, Blumen, Metzgerei, medizinische Dienstleistungen, Möbel- und Lottogeschäft Sonstige Nutzungen: Gemeinbedarfseinrichtungen - Sporthalle, Kindergarten, Kirche, Malteser Sozialstation, Sparkasse, Feuerwehr
Baustruktur	 Gebäudestruktur: überwiegend MFH Baualter: vorwiegend Altbau bis 1948, aber auch Gebäude der 1950er und 1960er Jahre Eigentümerstruktur: Einzeleigentum Bauliche Dichte: 2- bis 3- geschossig Baulicher Zustand: Entlang der B 229 z.T. schlechtere Bausubstanz, insgesamt aber mittlerer baulicher Zustand
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Vereinzelt kleinere Brachflächen entlang der B 229 "Naturferne" Verse Schmale Brückenzufahrt nach Sundern B 229 als Zäsur Leerstandseinschätzung: einzelne Leerstände (Wohnen/Gewerbe) an der B 229, zu vermietende Flächen im Gewerbepark Eveking
Einschätzung zum Sozialmilieu	
Wohnbevölkerung	Haushalte mit durchschnittlichen und geringeren Einkommen
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfe	eld
Topographie	■ Eben
Freiflächen	 Freiflächenanteil: durchschnittlich Qualität privater Freiräume: mittel bis gering (an der B 229)
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Spielplatz am Kindergarten (Kirchstraße) Alleebepflanzung Kirchstraße, sonst funktionale Gestaltung Aufenthaltsqualität insgesamt: durchschnittlich bis gering (entlang der B 229)
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	9
Gewerbe	Mäßige Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Gewerbe
Verkehr	 Mittlere Empfindlichkeiten nachts, tagsüber hohe Geräuschsimmissionen
Altlastenverdacht	■ Erhöht
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein

Steckbrief Phase I - Teilbereich Bremfeld	
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur	
Nutzung	Prägende Nutzung: WohnenSonstige Nutzungen: -
Baustruktur	 Gebäudestruktur: MFH Baualter: überwiegend 1950er Jahre Eigentümerstruktur: Altenaer Baugesellschaft und Fondsgesellschaft Bauliche Dichte: 3-geschossige Gebäude in enger Nachbarschaft Baulicher Zustand: sehr schlecht
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste/ Strukturelle Auffälligkeiten	 Brache am Wendehammer Unattraktives Wohnumfeld (Vorgärten, Garagen) Mängel im öffentlichen Raum
Einschätzung zum Sozialmilieu	Leerstandseinschätzung: hoch
Wohnbevölkerung	 Sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen Hohe Ausländerrate Geringverdienende
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld	3
Topographie	Stark bewegt
Freiflächen	Freiflächenanteil: geringQualität privater Freiräume: gering
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	Keine SpielplätzeNähe zum FreiraumAufenthaltsqualität insgesamt: schlecht
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	
Gewerbe	Keine Beeinträchtigungen
Verkehr	Geringe Geräuschimmissionen
Altlastenverdacht	Gering
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Ja

Steckbrief Phase II - Teilbereich Bremfeld: Bewertung des Handlungsbedarfs					
Bedeutung für die Gesamtstadt	Peripherer Wohnstandort				
Potenziale, Anknüpfungspunkte	Altenaer BaugesellschaftAttraktives Umfeld (Freiraum und Ausblick)				
Bewertung	■ Dieses Gebiet weist aufgrund der hohen Leerstände, des unattraktiven Wohnumfeldes (Straßenraum, Vorgärten) sowie eines hohen Sanierungsbedarfs der Wohnungsbestände erhöhten Handlungsbedarf auf. Eine hohe Ausländerrate und ein schlechtes Image der Siedlung verschärfen die Problematik. Jedoch besitzt dieses Gebiet nur geringe Zentralität. → Handlungsraum II. Ordnung				
Handlungsfelder/ Maßnahmen	 Verbesserung des sozialen Zusammenlebens Nachfragegerechte Gestaltung des Wohnungsbestandes Rückbau nicht mehr nachfragegerechter Bestände Aufwertung des Wohnumfeldes (Gestaltung des Wendehammers und des Straßenraumes sowie der Vorgärten) Verbesserung des Images (durch Beteiligung und Kooperation) 				

Steckbrief Phase I - Analysegebiet 15 - Altenmühle / Bärenstein / Borbecke















Abgrenzung / Lage / Funktion

- Gewachsene Gemengelage im Versetal mit altindustrieller Prägung entlang der B 229
- Ortseingangssituation aus Richtung L\u00fcdenscheid
- Analysegebiet umfasst einen Teilbereich des statistischen Ortsteils B\u00e4renstein (Ortslage Altenm\u00fchle, B\u00e4renstein, Borbecke und Bauernschaften)

Soziodemographische und -ökonomische Situation

Bevölkerungsstruktur des Ortsteils
Bärenstein (1.1.2008)

- Einwohnerzahl: 687 (HW+NW); 384 Haushalte
- Anteil Kinder und Jugendliche (0 bis unter 19 Jahre): 21.3 % (146) durchschnittlich
- Anteil älterer Menschen (65 + Jahre): 18.5 % (127) im städtischen Durchschnitt
- Billetermaß: -0.36 durchschnittlich
- Ausländeranteil: 7.1 % (49) sehr gering
- Ortsteilentwicklung (1.1.2004/1.1.2008): -2.3 % negativ

Sozio-ökonomische Daten (bezogen auf den Stadtteilbezirk Versetal)

- SGB XII Sozialhilfe-Haushalte 2008: 0.7 % unterdurchschnittlich
- Wohngeldempfänger-Haushalte 2008: 0.3 % gering
- Wohnungsnotfälle 2007: 0.6 %- gering

Teilbereiche

 3 Teilbereiche (Größenangaben inkl. Verkehrsflächen): Borbecke (ca. 5.4 ha)
 Altenmühle (ca. 10.9 ha)
 Bärenstein (ca. 11.8 ha)

Steckbrief Phase I - Teilbereiche Altenmühle / Bärenstein					
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur					
Nutzung	 Prägende Nutzung: Mischnutzung; Gemengelage Wohnen/Gewerbe im Versetal (GE "Bärenstein" und "Heimstraße" - insb. Metallverarbeitung) Sonstige Nutzungen: Infrastruktureinrichtungen (Sport- und Schützenplatz, Gaststätten) Keine fußläufig erreichbaren Sozialinfrastruktureinrichtungen wie Grundschule oder Kindergarten Unzureichendes Angebot an wohnungsnaher Grundversorgung 				
Baustruktur	 Gebäudestruktur: EFH und MFH Baualter: vorrangig Altbau sowie 50er Jahre Bebauung, vereinzelt 60-70er Jahre Eigentümerstruktur: überwiegend Einzeleigentum, Bestände an der Selvestraße im Eigentum der Altenaer Baugesellschaft Bauliche Dichte: überwiegend 2-geschossig Baulicher Zustand: insgesamt mäßig 				
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Brachen: Schützenplatz teilweise als Lagerplatz genutzt Gestaltungsmängel: zum Teil ungeordnete Parkraum-, Grün- und Spielplatzflächen, unattraktiver Ortseingang, z.T. "verbaute" Verse Zäsuren: B 229 Leerstandseinschätzung: vereinzelte Leerstandsobjekte, insgesamt sonst keine Leerstände 				
Einschätzung zum Sozialmilieu					
Wohnbevölkerung	 Haushalte mit durchschnittlichen und geringeren Einkommen Ältere 				
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfe	ld				
Topographie	■ Tallage				
Freiflächen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Freiflächenanteil: durchschnittlich bis hoch Qualität privater Freiräume: mittel Spielplatz Nähe zum Landschaftsraum Z3um Teil schlechtere Straßenbeläge Aufenthaltsqualität insgesamt: mittel 				
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte	7.0101midiaqualiai magasami, milioi				
Gewerbe	Immissionsbelastung für Wohnnutzung durch Gewerbe gering				
Verkehr	 Hohe Belastungen entlang der B 229 tagsüber; mäßige Geräuschsimmissionen nachts 				
Altlastenverdacht	Eher mäßige Belastung				
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein				

Steckbrief Phase I - Teilbereich Borbecke					
Bau-, Nutzungs- und Infrastruktur					
Nutzung	 Prägende Nutzung: Wohnen Keine fußläufig erreichbare Sozialinfrastruktureinrichtungen wie Grundschule oder Kindergarten Unzureichendes Angebot an wohnungsnaher Grundversorgung 				
Baustruktur	 Gebäudestruktur: EFH, DHH und RH Baualter: überwiegend späte 1960er/1970er und 1980er Jahre Eigentümerstruktur: Einzeleigentum Bauliche Dichte: 1- bis 2-geschossig Baulicher Zustand: gut 				
Städtebauliche Defizite bzw. Funktionsverluste / Strukturelle Auffälligkeiten	 Keine Gestaltungsmängel Leerstandseinschätzung: keine Leerstände 				
Einschätzung zur Sozialmilieu					
Wohnbevölkerung	Familien, gut bürgerlich				
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld	d				
Topographie	■ Insgesamt wenig bewegt				
Freiflächen	Freiflächenanteil: durchschnittlich bis hochQualität privater Freiräume: hoch				
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	 Nähe zum Landschaftsraum Gestaltete Verkehrsflächen Aufenthaltsqualität insgesamt: gut 				
Immissionsbelastungen / Nutzungskonflikte					
Gewerbe	Keine Empfindlichkeiten				
Verkehr	Geringe Belastungen				
Altlastenverdacht	Gering				
Begründeter Stadtumbauverdacht	■ Nein				