

## Einleitung

Basierend auf einer umfangreichen Bestandsanalyse mit der Herausstellung von Stärken, Schwächen und Potenzialen wurden Leitideen und Entwicklungsziele für die Stadt Schwelm formuliert. Darauf aufbauend wurden das räumliche Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt und vier räumlich-thematische Entwicklungskonzepte abgeleitet, die im Folgenden in ihren Grundzügen vorgestellt werden. Die Inhalte des StEK-Entwurfs wurden mit der Stadtverwaltung abgestimmt und im Rahmen der 3. Arbeitskreissitzung am 29.1.08 thematisiert und verabschiedet.

## Themenkarte Wohnen

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Schwelm beschreibt eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025. Demnach wird Schwelm im Jahr 2025 zwischen 25.600 und 27.300 Einwohner verzeichnen können (entspricht –9% bis –14%). Die Altersstruktur wird sich verändern und im Zuge des demografischen Wandels werden sich die Wohnraumsprüche (der zunehmend älteren Bewohner/innen) ändern. Eine Anpassung der Infrastruktureinrichtungen wird erforderlich sein. Die Bevölkerungsentwicklung ist ein wichtiger Baustein der Wohnbauflächennachfrageprognose: Diese beschreibt eine zukünftige Flächennachfrage von maximal 10,1 Hektar, die bereits im Jahr 2015 erreicht sein wird, so dass ein schnelles Handeln erforderlich ist. Der Fokus muss sich bereits ab heute auf die Bestandsentwicklung richten.

Zur Befriedigung der prognostizierten Wohnbauflächennachfrage ist die Ausweisung von Neubauf Flächen erforderlich, die im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses ausgewählt worden sind. Die Auswahl und Entwicklung sämtlicher Flächen liegt folgenden Prämissen zugrunde:

- die Berücksichtigung des übergeordneten Leitbildes der kompakten Stadt (mit einer möglichst fußläufigen Erreichbarkeit der verschiedenen Nutzungen),
- die Schonung des Freiraums mit vorrangiger Wiedernutzung von Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und
- eine möglichst gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Konfliktvermeidung mit vorhandenen Gewerbenutzungen.

In der Themenkarte Wohnen werden die ausgewählten Flächen für die Neuausweisung dargestellt. Es handelt sich hierbei um Flächen für ausschließlich Wohnnutzungen und Flächen für Mischnutzungen (Bahnhof Loh und Kornborn). Sie befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien, so dass einige Flächen (Bahnhof Loh und Kornborn) bereits kurzfristig realisiert werden können, andere Flächen sind auf einen längerfristigen Umsetzungshorizont ausgerichtet. Die beiden Flächen Kornborn-Nord und Südlich des Rathauses werden aufgrund ihrer Funktionen und Beschaffenheit als Reserveflächen ausgewählt. Sie sollen erst

dann in Anspruch genommen werden, wenn sich wider Erwarten eine Nachfrage über die übrigen Flächenausweisungen hinaus ergibt.

In Schwelm wird gemäß der Prognose im Jahr 2015 die maximale Wohnbauflächennachfrage erreicht sein. Ab diesem Jahr kann ein Wohnungsüberhang entstehen und die zukünftigen Anstrengungen sollten baldmöglichst auf den Bestand gelenkt werden. Aus diesem Grunde werden im Stadtentwicklungskonzept die Flächen, für die prioritäre Handlungserfordernisse im Sinne einer Bestandsentwicklung bestehen, aufgegriffen und in der Themenkarte Wohnen dargestellt. Es handelt sich hierbei insbesondere um Flächen, in denen sich Wohnungsbestände konzentrieren, die z.B. aufgrund der Bebauungsstruktur, des Wohnungszuschnittes, der Ausstattung und des Modernisierungszustands vermutlich nicht mehr nachfragerecht sind (erhöhte Leerstandszahlen weisen darauf hin). Es handelt sich um größtenteils integrierte Standorte in zentraler Lage (Nähe zum Stadtzentrum, Ausstattung mit Versorgungsangeboten etc.), die durch eine nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsbestands ggf. in Kombination mit Wohnumfeldverbesserungen gefördert werden können. Insbesondere im Stadtzentrum sollte die Wohnfunktion im Sinne einer multifunktionalen Innenstadt gestärkt werden (Entwicklungsschwerpunkt Innenstadt).

Weiterhin wird darauf abgezielt, Konfliktsituationen zu beheben. Standorte, an denen derzeit unverträgliche Wohn- und Gewerbenutzungen aufeinander treffen, sollen zugunsten der Wohnsituation entflechtet werden. Im Bereich von verkehrsbelasteten Straßen kann z.B. durch die Anordnung der Baukörper oder durch die Grundrissgestaltung im Gebäude die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr reduziert werden.

## **Themenkarte Gewerbe**

In Schwelm liegt ein erhebliches Defizit an gewerblichen Bauflächen vor: Die Prognose der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung 1999 weist auf einen Bedarf von etwa 39 Hektar hin. Im Flächennutzungsplan sind davon etwa 24 Hektar gedeckt (inkl. Gewerbegebiet Linderhausen-Mitte). Der Regionalplan verfügt darüber hinaus über 13 Hektar Flächenreserven, die nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Zur Weiterentwicklung und Aufwertung des Gewerbebestands Schwelm ist es erforderlich, einerseits die Bestandsentwicklung zu fördern, andererseits aber auch neue Gewerbeflächen auszuweisen, die erheblich dazu beitragen können, das Flächendefizit zu reduzieren.

Als neue Gewerbebestände kommen aufgrund der sensiblen Landschaftsräume im Süden lediglich Flächen im nördlichen Stadtgebiet infrage. Aufgrund der problematischen Baugrundsituation und der kostenintensiven Erschließung / Entwässerung wurden die Planungen zum Gewerbegebiet Linderhausen-Mitte zunächst eingestellt. Als Alternativstandort wird im Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes das Gewerbegebiet Linderhausen-West vorgeschlagen. Aufgrund der erst beginnenden Planungsüberlegungen ist eine genaue Abgrenzung des Gewerbegebietes derzeit noch nicht möglich. Vielmehr handelt es sich um einen im Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes dargestellten Suchraum, der im weiteren Planungsprozess konkretisiert werden muss. Eine Stellungnahme der Bezirksregierung

zur Entwicklung dieser im regionalen Grünzug liegenden Fläche steht noch aus. Sollte die Stellungnahme negativ ausfallen, ist eine neue Diskussion zur gewerblichen Entwicklung erforderlich, welche den Standort Linderhausen-Mitte umfasst. Aus diesem Grunde ist in der Themenkarte der Standort Linderhausen-Mitte als Alternativstandort weiterhin dargestellt.

Eine reine Neuausweisung von Gewerbeflächen ist nicht ausreichend, um die gewerblichen Defizite abzudecken. Vielmehr ist es erforderlich, auch die Potenziale im Bestand zu nutzen, um die gewerbliche Situation Schwelms zu verbessern und den Gewerbestandort aufzuwerten. In diesem Zusammenhang genießt die Reaktivierung der vorhandenen, integriert liegenden Brachflächen oberste Priorität. Weiterhin gilt es, die ungeordneten Gewerbebestände zu ordnen und zu umzugestalten, um die Ausnutzbarkeit zu erhöhen und den Standort zu attraktivieren. Insbesondere die Umstrukturierung und Aufwertung des Eisenwerkes, das im Konzept Entwicklungsschwerpunkt dargestellt ist, ist in diesem Zusammenhang von großer Bedeutung. Weiterhin ist es sinnvoll, unverträgliche Nutzungen zu entflechten (siehe Themenkarte Wohnen).

## **Themenkarte Infrastruktur und Stadtgestalt**

Ziel der Stadtentwicklung ist es, eine ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen (soziale Einrichtungen und Nahversorgung) zu gewährleisten. Im Zuge der demografischen Entwicklung ist es erforderlich, diese an die neuen Rahmenbedingungen anzupassen. In der Themenkarte Infrastruktur und Stadtgestalt sind gemäß den Aussagen des Schulentwicklungsplanes diejenigen Schulen dargestellt, für die innerhalb der nächsten Jahre Umstrukturierungs- / Anpassungsmaßnahmen vorgesehen sind. Weiterhin werden im Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes die Inhalte des Einzelhandelsgutachtens aufgegriffen. Es gilt, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und den Nahversorgungsstandort Loh zu erhalten bzw. auszubauen. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und Potenziale wird der Bereich zwischen dem Bahnhof und Haus Martfeld als Schwerpunkt für Freizeit und Kultur ausgewiesen, der zu erhalten bzw. auszubauen ist.

Die Bestandsanalyse hat für die Stadtteile Linderhausen und Brunnen eine nur unzureichende ÖPNV-Anbindung festgestellt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die Busanbindung in diesen Bereichen zu verbessern; ggf. sind hier auch alternative Beförderungssysteme (Bürgerbus, AST) denkbar. Zur Optimierung der Anbindung im Fuß- und Radverkehr ist die Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes vorgesehen. Es geht hierbei darum, sowohl die Hauptverbindungsachsen für Fußgänger und Radfahrer, als auch die Wegeverbindungen im Sinne der Naherholung („Spazierwege“) attraktiver zu gestalten. Vor allem die Durchquerung des Gewerbebandes und die Überwindung von Verkehrsbarrieren (B 7 und Bahntrasse) sind hierbei von großer Bedeutung. In diesem Zusammenhang steht ebenfalls die Aufwertung der Bahnquerungen.

Weitere stadtgestalterische Aussagen beziehen sich auf die Ausbildung der wesentlichen Ortseingänge, die Gestaltung der Übergänge zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum

(Ortsränder) und auf die Aufwertung der wichtigsten Stadtplätze (Bahnhofsvorplatz, Neumarkt, Märkischer Platz und Wilhelmplatz) sowie der B7 und der Fußgängerzone als „Visitenkarten“ der Stadt.

## **Themenkarte Freiraum**

Freiräume außerhalb wie auch innerhalb des besiedelten Bereiches haben sowohl für den Biotop- und Artenschutz als auch die in der Stadt lebenden Menschen wichtige Funktionen. Gerade vor dem Hintergrund sinkender Bevölkerungszahlen und der prognostizierten Wohnbauflächennachfrage sowie einer steigenden Bedeutung von Lebensqualität in der Stadt in der Konkurrenz zu anderen Standorten gilt es zukünftig, vorhandene Freiflächen im Außenbereich zu schützen. Darüber hinaus ist es ebenso wichtig, die wohnortnahen Grünflächen im Innenbereich zu sichern und wenn möglich neue zu schaffen.

Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur sind zwar die Außenbereiche der Stadt in relativ kurzer Zeit erreichbar, dennoch gibt es innerhalb der Siedlungsfläche stark verdichtete Bereiche, die einen geringeren Freiflächenanteil aufweisen. Dort sollte im Rahmen der Stadtentwicklung darauf abgezielt werden, den Freiflächenanteil zu erhöhen. Insbesondere sollte darauf Wert gelegt werden, Grünbereiche im Siedlungsraum miteinander und mit dem Freiraum zu verknüpfen – hier spielen die ehemalige S-Bahn-Trasse, der Hauptfriedhof, der Park am Haus Martfeld sowie die Siepen eine besondere Rolle. Die Siepen stellen auch das Rückgrat des südlichen Freiraums dar, die zukünftig noch besser geschützt werden sollen.

Die noch vorhandenen Grünkorridore zwischen den Siedlungsflächen sollen zum einen als grüne Finger im besiedelten Bereich erhalten werden. Sie dienen zum anderen der besseren Ablesbarkeit / Identifikation (Beispiel Linderhausen und Kornborn). Ebenfalls im Konzept dargestellt sind die Siedlungsränder, an denen der Übergang vom Siedlungsraum in die Landschaft neu definiert werden sollte.

In Bezug auf den Naturschutz ist es sinnvoll, die Schutzgebiete nicht im Status quo zu belassen, sondern vielmehr darauf hinwirken, diese zu erhalten und weiter zu entwickeln.

## **Räumliches Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt**

Die Überlagerung der vier Themenkarten ist die Basis des gesamtstädtischen räumlich-funktionalen Entwicklungskonzeptes. Es beinhaltet die wesentlichen gesamtstädtisch bedeutsamen Aussagen der einzelnen Themen der Stadtentwicklung auf der räumlichen Ebene. So werden unter anderem die für die Entwicklung vorgeschlagenen Neubauf Flächen in den Bereichen Wohnen und Gewerbe sowie die Flächen für die vorrangige Bestandsentwicklung dargestellt. Des Weiteren werden die wesentlichen zu verbessernden Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die zu stärkenden Grünverbindungen abgebildet. Von besonderer Bedeutung sind die drei definierten Entwicklungsschwerpunkte „Innenstadt“, „Eisenwerk“ und „Freizeit und Kultur“. Die Überschneidung der einzelnen Themenkarten verdeutlicht, dass sich diese Entwicklungsbereiche im Bereich des Bahnhofes überlagern. Hier soll-

ten sich die planerischen Anstrengungen konzentrieren, denn eine Bündelung der Aktivitäten in diesem Bereich wird zu Synergieeffekten in unterschiedlichen Themenfeldern führen. Aus diesem Grunde sind die Entwicklungsschwerpunkte geeignet, als ein umfassendes Leitprojekt weiterentwickelt zu werden.