

**BE 1 - Einzelflächenbewertung****Flächenbezeichnung:** BE1 Friedrich-Ebert-Straße**Stadtbezirk:** Loh**Lage:** Die Fläche umfasst den bebauten Bereich östlich der Linderhauser Straße und nördlich der Theodor-Heuss-Straße.**Nutzungsschwerpunkt:** Wohnen**Gebietsgröße:** ca. 14 ha**Städtebauliche Bewertung**

Thema	Kommentar
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Baustruktur / Baualter:</b> 60er / 70er Jahre, im Süden kleinteilige Baustruktur (freistehende EFH, Reihenhäuser etc.), nach Norden hin mehrgeschossige MFH-Zeilen sowie drei Punkthochhäuser als städtebauliche Dominanten.</li> <li>• <b>Lage:</b> peripher, freiraumnah, bewegte Topographie</li> <li>• <b>Versorgungssituation:</b> Nahversorgungsstandort Loh im Gebiet, Soziale Einrichtungen vorhanden</li> <li>• <b>Freiflächenanteil:</b> durchgrünt (private Gärten und Abstandsgrün), Freiraum gut erreichbar</li> <li>• <b>Nutzungskonflikte / Immissionen:</b> sehr gering, Hochspannungsfreileitungen im Osten</li> </ul>
Bevölkerung (Stadtbezirk)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativ starker Bevölkerungsrückgang mit -4,2%</li> <li>• Absolut hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen</li> <li>• Ausländeranteil leicht unter Stadtdurchschnitt mit 9,1%</li> </ul>
Wohnungsmarktakzeptanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wohnungsbestand:</b> potenziell nicht nachfragegerecht auf Grund Ausstattung, Baustruktur und insbesondere energetische Situation</li> <li>• <b>Leerstand:</b> Erhöhter Anteil an Leerständen v.a. an der Theodor-Heuss-Straße.</li> </ul>
Eigentümerstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Süden Einzeleigentümer, im Norden eher Großeigentümer</li> </ul>
Potenziale / Anknüpfungspunkte / Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Großeigentümer ermöglicht abgestimmtes Vorgehen</li> </ul>
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktive, freiraumnahe Lage</li> <li>• Potenziell problematische Baustruktur mit Modernisierungsbedarf</li> <li>• Kostengünstiges Wohnen v.a. für Familien</li> </ul>

**BE 2 - Einzelflächenbewertung**

<p><b>Flächenbezeichnung:</b> BE2 Sedanstraße</p>		
<p><b>Stadtbezirk:</b> Loh</p>		
<p><b>Lage:</b> Die nördlich der Bahntrasse liegende Fläche wird im Osten durch die Hauptstraße, im Norden durch die Berliner Straße und im Westen durch die Loher Straße begrenzt.</p>		
<p><b>Nutzungsschwerpunkt:</b> Gemischte Nutzung / Gewerbe</p>		
<p><b>Gebietsgröße:</b> ca. 30 ha</p>		

**Städtebauliche Bewertung**

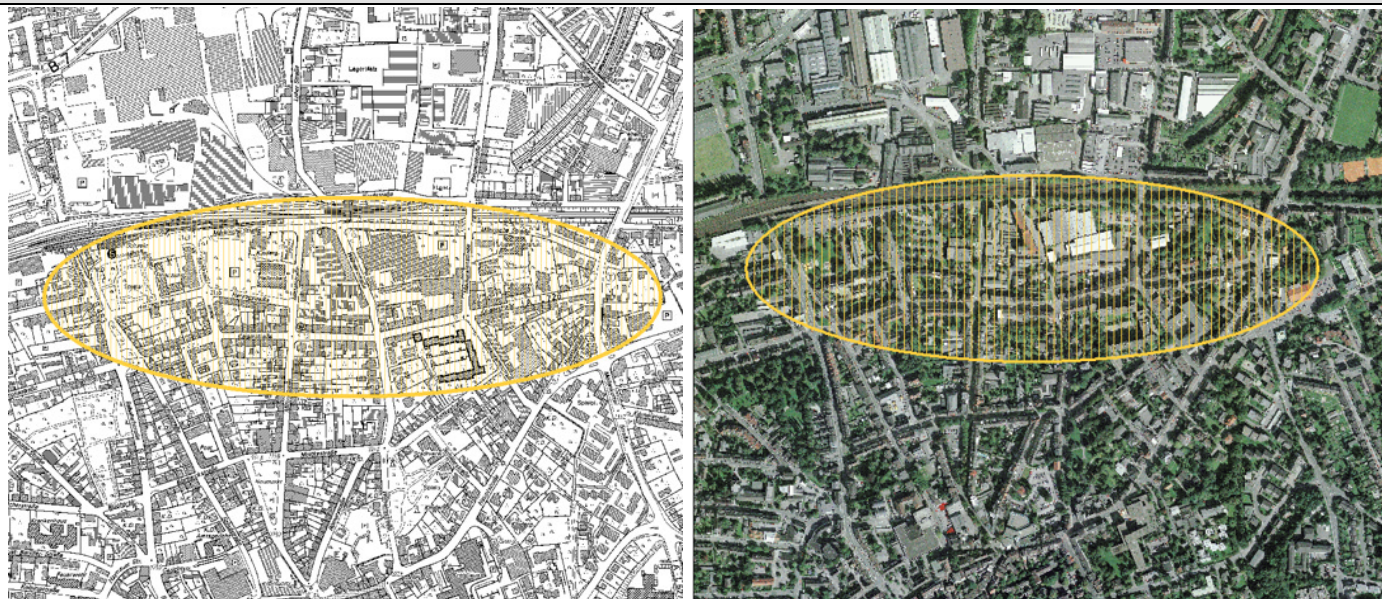
Thema	Kommentar
<p>Städtebauliche Situation</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Baustruktur / Baualter:</b> stark gewerblich geprägt, Wohngebäude überwiegend Altbau, Blockrandbebauung</li> <li>• <b>Lage:</b> relativ zentrumsnah, sehr gute MIV-Anbindung, durch Verkehrsbänder isoliert</li> <li>• <b>Versorgungssituation:</b> Nahversorgungsmöglichkeiten im Gebiet (zwei großflächige Lebensmittelmärkte Standort Prinzenstraße)</li> <li>• <b>Freiflächenanteil:</b> hoher Versiegelungsgrad, schlechte Grünversorgung</li> <li>• <b>Nutzungskonflikte / Immissionen:</b> Verkehrsbelastung Hauptstraße und Berliner Straße, Immissionen durch zwei Bahntrassen; Konflikte durch Gemengelage</li> </ul>
<p>Bevölkerung (Stadtbezirk)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativ starker Bevölkerungsrückgang mit -4,2%</li> <li>• Absolut hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen</li> <li>• Ausländeranteil leicht unter Stadtdurchschnitt mit 9,1%</li> </ul>
<p>Wohnungsmarktakzeptanz</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wohnungsbestand:</b> Wohnungsbestand z.T. mit hohem Aufwertungsbedarf, tendenziell geringere Nachfrage aufgrund des Wohnumfeldes / Belastungssituation sowie Grundrissgestaltung / Ausstattung.</li> <li>• <b>Leerstand:</b> Erhöhte Leerstände an Sedanstraße, Hauptstraße, Prinzenstraße und Loher Straße. Zukünftig Anstieg vermutet.</li> </ul>
<p>Eigentümerstruktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinteilige Eigentümerstruktur</li> </ul>
<p>Potenziale / Anknüpfungspunkte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untergenutzte Flächen, leerstehende Gebäude (Gewerbe / Wohnen)</li> </ul>
<p>Bewertung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengelage mit geringer Wohnqualität</li> <li>• Potenziale als kleinteiliger Gewerbestandort</li> </ul>



BE 3 - Einzelflächenbewertung	
Flächenbezeichnung: BE 3 Eisenwerk	
Stadtbezirk: Loh	
Lage: Zwischen Bahntrasse, B 7, Loher Straße und Hattinger Straße (Teil des Gewerbebands)	
Nutzungsschwerpunkt: Gewerbe	
Gebietsgröße: ca. 17 ha	
Städtebauliche Bewertung	
Thema	Kommentar
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bau- und Nutzungsstruktur:</b> Gewerbegebiet mit hohem Anteil an Altsubstanz (z.T. mit erhöhtem Sanierungsbedarf). Einige bauliche Anlagen teilweiser im Abbruch / Umbau? (Südwesten). Vorhandene Gleisanlagen sind ungenutzt. Südöstlicher Bereich durch Gestaltungsmaßnahmen bereits aufgewertet, ansonsten ungeordneter und ungestalteter Gesamteindruck der Fläche.</li> <li>• <b>Lage / Verkehrsanbindung:</b> Innenstadtnah, direkt nördlich des Bahnhofs. Gute Verkehrsanbindung (MIV / ÖV) stellt bedeutenden Standortfaktor dar.</li> <li>• <b>Bodenbeschaffenheit:</b> Verrohrte Schwelme (Sanierungsbedarf) verläuft über das Grundstück. Gelände ist mit Altlasten belastet.</li> <li>• <b>Freiflächenanteil:</b> Hoher Versiegelungsgrad, wenig Grün.</li> <li>• <b>Nutzungskonflikte / Immissionen:</b> Nutzung verursacht Emissionen, aber angrenzende Nutzungen überwiegend unempfindlich (von Gewerbegebieten umgeben). Konflikte ggf. mit Wohnnutzungen östlich der Loher Straße.</li> </ul>
Eigentümerstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiedene Privateigentümer</li> </ul>
Potenziale / Anknüpfungspunkte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtebauliches Konzept zur Neustrukturierung des südlichen Eisenwerks (südlicher Bereich) liegt vor, konnte bisher jedoch nicht umgesetzt werden.</li> <li>• Geeignet für kleinteiliges Gewerbe (Aufgreifen der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur).</li> <li>• Gebäudebestand kann adressbildend wirken.</li> </ul>
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrumsnaher Gewerbebestandort mit Potenzial für kleinteilige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (ohne Betriebswohnen)</li> <li>• Sanierungsbedarf der Bausubstanz und Altlasten wirken entwicklungshemmend.</li> <li>• Ungeeignet für großflächige Nutzungen (insbesondere für Einzelhandel)</li> </ul>



**BE 4 - Einzelflächenbewertung**

<p><b>Flächenbezeichnung:</b> BE4 Innenstadt Nord</p>		
<p><b>Stadtbezirk:</b> Mitte</p>		
<p><b>Lage:</b> nördliche Innenstadt, zwischen Hauptstraße im Osten und Bahnhofstraße (B483) im Westen, Bahnlinie im Norden und Kaiserstraße im Süden</p>		
<p><b>Nutzungsschwerpunkt:</b> Gemischte Nutzung</p>		
<p><b>Gebietsgröße:</b> ca. 24 ha</p>		

**Städtebauliche Bewertung**

Thema	Kommentar
<p>Städtebauliche Situation</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Baustruktur / Baualter:</b> überwiegend Altbaubestand, im südlichen Bereich Blockrandbebauung (Geschosswohnungsbau), Rondoleum als städtebauliche Dominante, im nördlichen Bereich Gemengesituation mit Großstrukturen (Gewerbe, Dienstleistung, Freizeiteinrichtungen)</li> <li>• <b>Lage:</b> erweiterter Innenstadtbereich, sehr gute ÖPNV-Anbindung</li> <li>• <b>Versorgungssituation:</b> gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen,</li> <li>• <b>Freiflächenanteil:</b> stark verdichteter Bereich, hoher Versiegelungsgrad</li> <li>• <b>Nutzungskonflikte / Immissionen:</b> Hohe Verkehrsbelastung von Bahnhofstraße und Kaiserstraße, Immissionen durch Bahntrasse</li> </ul>
<p>Bevölkerung (Stadtbezirk)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leicht rückläufige Bevölkerungszahlen (1991-2005 -2,9%)</li> <li>• Hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen</li> <li>• Überdurchschnittlicher Ausländeranteil</li> </ul>
<p>Wohnungsmarktakzeptanz</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wohnungsbestand:</b> Wohnungsbestand z.T. mit hohem Aufwertungsbedarf, tendenziell geringere Nachfrage aufgrund des Wohnumfeldes / Belastungssituation sowie Grundrissgestaltung / Ausstattung.</li> <li>• <b>Leerstand:</b> Erhöhter Anteil an Leerständen, vor allem an Kaiserstraße, Herzogstraße und Mittelstraße. Zukünftig Anstieg vermutet.</li> </ul>
<p>Eigentümerstruktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinteilige Eigentümerstruktur</li> </ul>
<p>Potenziale / Anknüpfungspunkte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untergenutzte Flächen und Gebäude</li> <li>• Hallenbad evtl. zur Disposition stehend</li> </ul>
<p>Bewertung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenstadtnahe Gemengelage mit geringer Wohnqualität</li> <li>• Entwicklungspotenziale im Bereich Dienstleistung / Freizeitwirtschaft</li> </ul>



BE 5 - Einzelflächenbewertung	
Flächenbezeichnung: BE 5 Zentrum	
Stadtbezirk: Mitte	
Lage: Innenstadt	
Nutzungsschwerpunkt: Nutzungsvielfalt	
Städtebauliche Bewertung	
Thema	Kommentar
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bau- und Nutzungsstruktur:</b> Zentraler Versorgungsbereich mit Fußgängerzone (Schwerpunkt Einzelhandel, aber Wohnen / Büros in den Obergeschossen) im Kern des Gebiets (kleinteilige Bebauung im bergischen Stil). Viele gastronomische Einrichtungen am Altmarkt. Äußere Bereiche des Gebiets mit höherem Anteil an Wohnnutzungen (Blockrandbebauung). Leerstand, Sanierungsbedarf und Gestaltungsdefizite in Teilen vorhanden.</li> <li>• <b>Verkehrsanbindung:</b> Gute Anbindung über Hauptverkehrsstraßen (Bahnhof-, Kaiser-, Möllenkotter Straße); innere Erschließung v.a. über Haupt-, Bismarck- und Wilhelmstraße. Bahnhof ca. 750 m von der Fußgängerzone entfernt; gute Busanbindung vorhanden (z.B. Wilhelmplatz).</li> <li>• <b>Freiflächenanteil:</b> Hoher Versiegelungsgrad, geringer Grünanteil, wenig Baumbestand.</li> <li>• <b>Nutzungskonflikte / Immissionen:</b> Das Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen (Wohnen, Handel, Dienstleistungen) kann problematisch sein. Gefahr der Verdrängung des Wohnens aus der Fußgängerzone (höhere Erlöse durch gewerbliche Nutzungen möglich). Hohe Verkehrsbelastung an den Hauptverkehrsstraßen.</li> </ul>
Bevölkerung (Stadtbezirk)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überdurchschnittlich hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen.</li> <li>• Negative Bevölkerungsentwicklung 1991-2005 (-2,9%).</li> <li>• Deutlich höherer Ausländeranteil als im Stadtdurchschnitt (14,6%).</li> </ul>
Wohnungsmarktakzeptanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wohnungsbestand:</b> potenziell nicht mehr nachfragegerecht auf Grund Wohnungsgrößen, Grundrissen, Ausstattung und Modernisierungszustand.</li> <li>• <b>Leerstand:</b> aktuell erhöhte Leerstandszahlen v.a. an Kaiser-, Bahnhof- und Hauptstraße. Anstieg in Zukunft vermutet.</li> </ul>
Eigentümerstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemischt; viele Eigentümer mit unterschiedlichen Interessen</li> </ul>

Potenziale / Anknüpfungspunkte	<ul style="list-style-type: none"><li>• Potenzial als Wohnstandort insbesondere für Ältere und Jüngere.</li><li>• Historische Strukturen, Fußgängerzone führen zu hohem Wiedererkennungswert.</li><li>• Kompakte Stadt.</li><li>• Aufwertungspotenziale vorhanden (Fußgängerzone, Gebäudebestand, Platz- und Straßenraumgestaltung,...)</li><li>• Bestehende Interessenvereinigungen als Ansprechpartner erhöhen die Umsetzungswahrscheinlichkeit (z.B. Werbegemeinschaft, GSWS)</li></ul>
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hohe Standortgunst, große Nutzungsvielfalt und sehr kurze Wege → attraktive Lage für sämtliche Nutzergruppen.</li><li>• Sicherung und Ausbau der Wohnfunktion im Zentrum erforderlich ("lebendige Stadt").</li> <li>• Vielfältige Handlungsbedarfe vorhanden: Erstellung eines Innenstadtentwicklungskonzepts.</li><li>• Aufgrund der (kleinteiligen) Nutzungs- und Eigentümerstruktur Erfordernis der Kooperation.</li></ul>



**BE 6 - Einzelflächenbewertung**

<p><b>Flächenbezeichnung:</b> BE6 West</p>		
<p><b>Stadtbezirk:</b> West</p>		
<p><b>Lage:</b> westliche Innenstadt, etwa zwischen "Am Ochsenkamp" im Westen und "Pastor-Nonne-Straße" im Osten, "August-Kuschmirz-Straße" im Norden und "Barmer Straße" im Süden</p>		
<p><b>Nutzungsschwerpunkt:</b> Wohnen</p>		
<p><b>Gebietsgröße:</b> ca. 17 ha</p>		

**Städtebauliche Bewertung**

Thema	Kommentar
Städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Baustruktur / Baualter:</b> 30er bis 70er Jahre, Geschosswohnungsbau, MFH, Offener Blockrand und Zeilenbauweise</li> <li>• <b>Lage:</b> Zentrumsnah</li> <li>• <b>Versorgungssituation:</b> Nähe zu Schule, Kindergarten, Altenpflegeheim, Krankenhaus und Nahversorgungszentrum Oehde</li> <li>• <b>Freiflächenanteil:</b> Friedhof sowie Sportplatz und Kleingärten unmittelbar angrenzend, begrünte Innenbereiche, teilweise Abstandsgrün</li> <li>• <b>Nutzungskonflikte / Immissionen:</b> Hohe Verkehrsbelastung an Jesinghauser Straße, Barmer Straße und Am Ochsenkamp</li> </ul>
Bevölkerung (Stadtbezirk)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendenziell ältere Bevölkerung</li> <li>• Positive Bevölkerungsentwicklung 1991-2005 (+7,7%)</li> <li>• Ausländeranteil unter Stadtdurchschnitt (7,8%)</li> </ul>
Wohnungsmarktakzeptanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wohnungsbestand:</b> potenziell nicht mehr nachfragegerecht auf Grund Wohnungsgrößen, Grundrissen, Ausstattung und Modernisierungszustand;</li> <li>• <b>Leerstand:</b> aktuell erhöhte Leerstandszahlen an Jesinghauser, Barmer und Luisenstraße. Anstieg in Zukunft vermutet.</li> </ul>
Eigentümerstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenige Eigentümer mit einem Großeigentümer (Schwelmer und Soziale)</li> </ul>
Potenziale / Anknüpfungspunkte / Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenpotenziale in Blockinnenbereichen</li> <li>• Ein Ansprechpartner mit Interesse an Veränderung und Aufwertung ermöglicht abgestimmtes Vorgehen</li> <li>• Potenzial für Senioren- und Familienwohnen</li> <li>• Versorgungsqualitäten</li> </ul>

Bewertung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zukünftig nicht mehr nachfragegerechter Gebäudebestand begründet Handlungsbedarf</li><li>• Großeigentümer ermöglicht abgestimmtes Vorgehen und erhöht Umsetzungswahrscheinlichkeit</li><li>• Potenzial als innenstadtnaher Wohnstandort</li></ul>
-----------	---