



**Stadterneuerung Heven-Ost / Crengeldanz:
Städtebauliche Analyse**

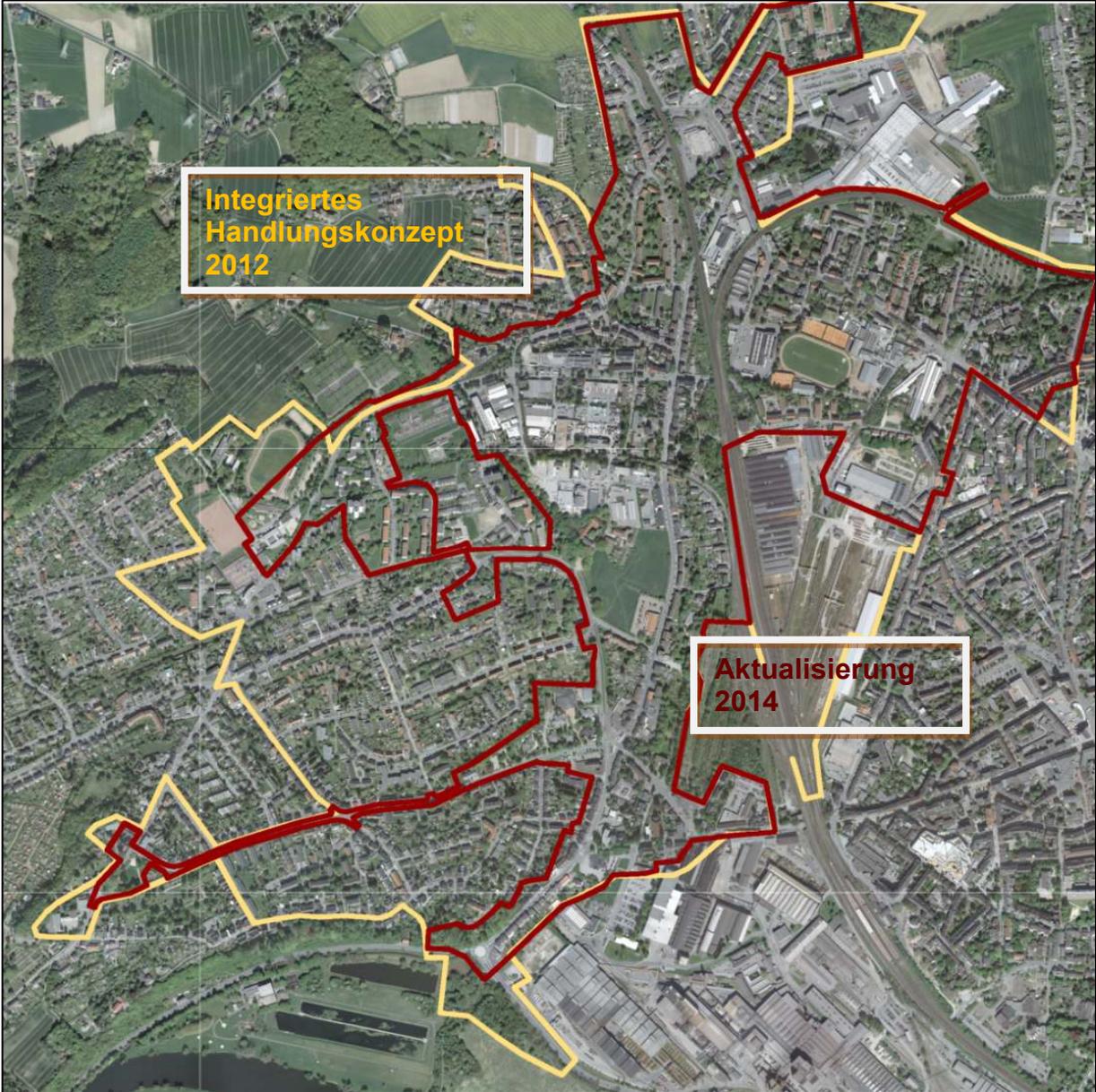
zum Integrierten Handlungskonzept 2012
mit Ergänzung 2014



Gliederung

	Seite
Ausgangslage, Ziele der städtebaulichen Analyse	4
Verträglichkeit der Nutzungen	5
Fazit	7
Lagebewertungen des Mietspiegels	8
Fazit	10
Bodenwerte für Wohnbauland	11
Fazit	12
Struktur und Mitwirkungsbereitschaft der Wohnungs Vermieter und Eigentümer	13
Fazit	15
Zustand des Wohngebäudebestandes	16
Fazit	19
Stadtstruktur und Stadtklima	20
Fazit	24
Erhaltungswerte Bausubstanz und Denkmale	25
Städtebauliche Misstände	27
Wohnungsleerstände	27
Fazit	30
Ungünstig strukturierte Liegenschaften	31
Fazit	31
Städtebauliche Misstände von Liegenschaften im Plangebiet Wannen/Fischertalweg/Sprockhöveler Straße	33
Öffentliche Straßenräume: Gestaltungs- und Funktionsmängel	39
Freiräume, Spielflächen, Wege	44
Fazit	45
Nahversorgung	47
Fazit	50
Anlagen	
Anlage 1	51
Eigentümerbefragung Herbeder Straße, Teilabschnitt südlich der Sprockhöveler Straße	
Anlage 2	56
Zusammenfassung der Eigentümerbefragungen Quartier Sandstraße, Herbeder Straße (südlicher Abschnitt), Sprockhöveler Straße (Umbauabschnitt)	
Anlage 3	61
Übersicht der Einzelhandelsbetriebe	
Impressum	62

Plangebiet Heven-Ost/Crengeldanz



Ausgangslage, Ziele der städtebaulichen Analyse

Prägend sind die Gemengelage mit gewerblichen und anderen Nutzungen bzw. die Beeinträchtigungen durch die Verkehrswege. Beeinträchtigungen beziehen sich auf Immissionen, das Ortsbild und das Wohnstandortimage. Vorteile wie die Nähe zu Arbeitsplätzen, zur Innenstadt oder zu Infrastruktureinrichtungen und die gute Erreichbarkeit treten dahinter zurück. Die Bewertungskriterien „Umweltbelastung“ und „Grün- und Freiflächen“ des Mietspiegels (2011) sind für die im Plangebiet liegenden Straßenabschnitte besonders nachteilig und führen zu entsprechend niedrigen Mietempfehlungen. Die Bodenwerte gehören zu den niedrigsten im Stadtgebiet. Dabei entwickelten sich die Bodenwerte gegenüber dem Stadtdurchschnitt unterdurchschnittlich, d. h. „die Schere öffnet sich“. Wo kann die Stadterneuerung angesichts dieser Ausgangslage ansetzen ?

Um sich der Antwort zu nähern, werden die städtebaulichen Strukturen und die städtebaulichen Belastungen und Missstände nachfolgend im Einzelnen dargestellt. Der Blick fällt dabei auch auf die Einstellungen der Bewohner und Eigentümer, soweit sie in der Beteiligung zum Integrierten Handlungskonzept äußerten. Ziel ist,

- die Potentiale für die Stadterneuerung und die Fortsetzung der Stadtteilentwicklungsplanung heraus zu arbeiten;
- die inhaltlichen und räumlichen Schwerpunkte der künftigen Stadterneuerung zu definieren;
- Projektansätze zu finden.

Dabei sind die sozialräumlichen Verhältnisse einzubeziehen. Die Sozialstrukturanalyse ist in ausreichender Weise im Integrierten Handlungskonzept dargelegt. Die städtebauliche Analyse ist als Ergänzung des Integrierten Handlungskonzeptes zu verstehen.

Im Vordergrund steht die Frage nach den zukunftsfähigen Wohnquartieren, die langfristig Bestand haben werden und die Adressaten öffentlicher Aufwertungsbemühungen sein können. Die vorliegende Analyse soll die Frage nach den zukunftsfähigen Wohnquartieren beantworten helfen. Der gewerbliche Bestand ist – mit Ausnahmen im Einzelhandel - eher durch fehlende Ausdehnungsmöglichkeiten als durch gravierende Strukturängel gekennzeichnet. Die Betrachtung des Wohnungsbestandes steht deswegen hier im Vordergrund.

Verträglichkeit der Nutzungen

Das Plangebiet ist durch eine „grobkörnige“ Mischung von Verkehrswegen sowie Anlagen für Gewerbe und Industrie gekennzeichnet. Das Hauptverkehrsstraßennetz, teilweise als Bundesstraße klassifiziert, stellt die Verbindung zwischen dem Stadtkern und den Autobahnen her und dient der Erschließung flächenintensiver und prägender Industriebetriebe wie der Deutschen Edelstahlwerke, der Pilkington Automotive GmbH oder dem Weichenwerk Witten. Das Edelstahlwerk wird durch Freileitungen von den Umspannanlagen beiderseits des Hellwegs versorgt, die über Wohnquartieren verlaufen (siehe Abbildung 1). Zwar sind die industriellen und gewerblichen Anlagen naturgemäß Emittenten. Die Eigentümer- und die Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes haben aber gezeigt, dass aus Bewohnerperspektive eher die Verkehrswege als nachteilig angesehen werden und (noch) eine gewisse historisch gewachsene Akzeptanz der Nähe von Arbeitsstätten und Wohnen vorhanden zu sein scheint. Gleichwohl prägen die Industrie- und Gewerbebetriebe das Image des Plangebietes als Wohnstandort nachteilig. Das zeigt sich in den Bewertungen des Mietspiegels und entsprechend niedrigen Mietempfehlungen. Der Blick in die Wohnquartiere und auf den Zustand der einzelnen Wohnliegenschaften zeigt ein differenzierteres Bild. Es weicht kleinräumig teilweise deutlich von dem eher nachteiligen Bild des Plangebietes als Wohnstandort ab, ohne es allerdings gänzlich in Frage zu stellen.

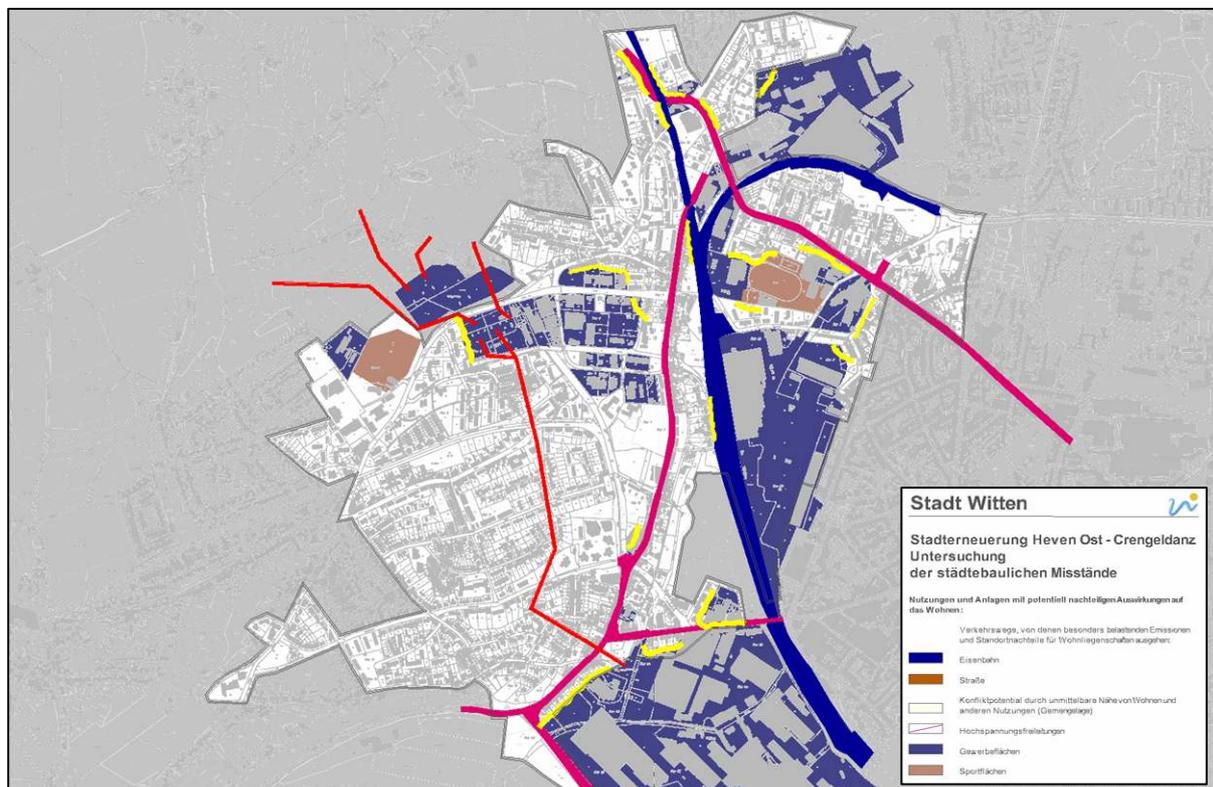


Abbildung 1: Nutzungen und Anlagen mit potentiell nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnen

Die Eisenbahnanlagen beinhalten die Strecken Hagen – Witten – Bochum und Hagen - Witten – Dortmund und nehmen erheblichen Raum ein. Die Frequentierung führt zu starken Emissionen von Geräuschen und Erschütterungen in denjenigen Streckenabschnitten, die topographisch ungünstig und in direkter Nähe zu Wohngebäuden verlaufen. Das ist beispielsweise im nördlichen Abschnitt der Sprockhöveler Straße und an der nördlichen Hermannstraße der Fall. Vermieter berichten über verstärkten Mieterwechsel in derartigen Lagen. Überdurchschnittlicher Leerstand ist in derartigen Lagen allerdings nicht zwangsläufig.



Abb. 2: Hermannstraße/Bochumer Straße

Die Hauptverkehrsstraßen weisen überwiegend Anliegerbebauungen mit Wohngebäuden oder gemischt genutzten Gebäuden auf. Mit der Verkehrsentwicklung gingen in der Vergangenheit steigende Belastungen aus dem Kraftfahrzeugverkehr einher. Die aktuellen Prognosen gehen mittlerweile von keiner weiteren Verkehrszunahme aus. Veränderungen in Teilen des Straßennetzes sind Ausdruck von Verlagerungen.

In der subjektiven Wahrnehmung nimmt der Kraftfahrzeugverkehr, und hier insbesondere der Schwerlastverkehr, eine führende Rolle ein. Während beim Schwerlastverkehr die Immissionen eine Rolle spielen und einzelne Schallereignisse insbesondere in den (nächtlichen) Ruhezeiten dominierend wahrgenommen werden, ist die Einstellung zum motorisierten Individualverkehr, an dem die Bewohner ja auch mehr oder minder intensiv beitragen, zwiespältig: Bemängelt werden die langfristig gestiegene Verkehrsbelastungen, die schlechten Straßenzustände, aber auch die fehlenden Gestaltungsqualitäten. Private Vermieter weisen auf die zunehmenden Schwierigkeiten bei der Vermietung von Wohnungen an Hauptverkehrsstraßen an Familien hin.

Bei differenzierter Betrachtung ergeben sich Unterschiede zwischen den Straßen bzw. Straßenabschnitten, an denen Lagenachteile durch Vorteile, etwa die Nähe zu Versorgungseinrichtungen oder eine besondere Qualität der Immobilie, kompensiert werden können, und besonders stark belasteten Lagen. Nicht zu unterschätzen sind die Geräuschauswirkungen schadhafter Straßenbeläge, etwa in der Herbeder Straße, östlicher Abschnitt, der Crengeldanzstraße und diversen Nebenstraßen; offensichtlich treten die Frequenzwechsel in den Fahrgeräuschen verschiedener Beläge subjektiv besonders negativ zutage. In der Crengeldanzstraße führte der Natursteinbelag in Verbindung mit der hohen Verkehrsbelastung zu erheblichen Emissionen. Der Straßenumbau im Zuge der Erneuerung der Straßenbahnlinie 310 Bochum-Witten wird hier deutliche Verbesserungen mit sich bringen. Die Sprockhöveler Straße, als Bundesstraße klassifiziert, weist gegenüber anderen Wittener Hauptverkehrsstraßen eine vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung und einen relativ niedrigen Schwerlastverkehrsanteil auf. Der vorhandene Straßenquerschnitt ist allerdings nicht verkehrsgerecht, überdimensioniert und lässt jegliche Raumgliederung und Gestaltung vermissen.

In der unmittelbaren Nähe von Wohnen und Gewerbe liegt naturgemäß Konfliktpotential, so etwa zwischen Gewerbegebiet Cörmannstraße und Hellweg, westlich der Jahnstraße und an der Herbeder Straße (Abbildungen 1, 3). Eine Verdrängung des Wohnens ist jedoch bislang unterblieben. Offensichtlich sind die hieraus rührenden Belastungen alleine nicht ausreichend und müssen mit anderen ungünstigen Bedingungen einhergehen um Leerstand, Umnutzungen oder die Aufgabe der Wohnnutzung zu bewirken.

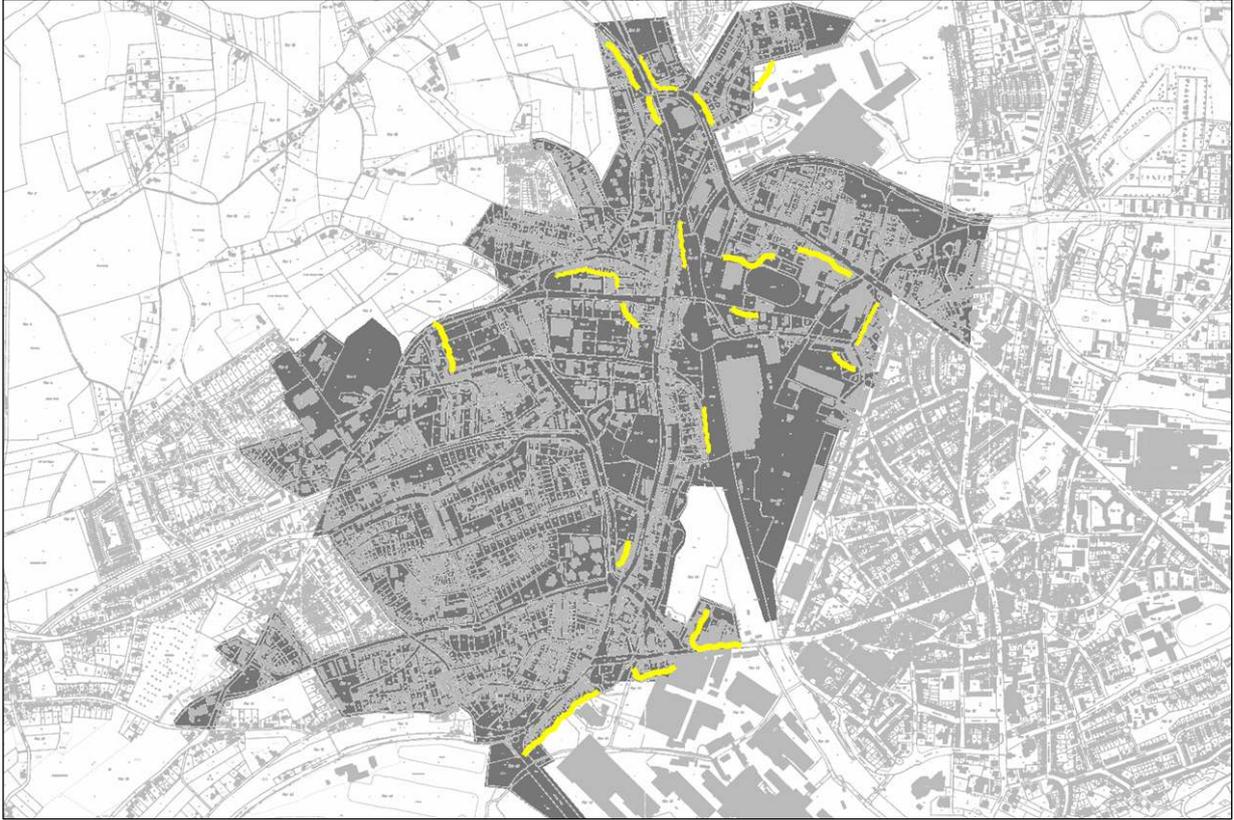


Abb. 3: Konfliktpotential durch unmittelbare Nähe von Wohnen und anderen Nutzungen (Gemengelage)

„Feinkörnige“ Mischnutzungen (auf den Grundstücken) finden sich entlang der Crengeldanzstraße und der Bochumer Straße und in Teilabschnitten der Herbeder und Sprockhöveler Straße, insgesamt also in einem eher kleinen Umfang. Großflächige „feinkörnige“ Mischnutzungen, wie sie typischerweise im Altbaubestand verdichteter Kernrandzonen auftreten und die Ansätze für die Entwicklung attraktiver Mischgebiete mit Wohnen, Kleingewerbe, Kultur und Dienstleistungen böten, existieren nicht.

Fazit: Das Plangebiet weist eine „grobkörnige“ Mischung aus Wohnquartieren, großen Industriebetrieben, Gewerbe- und Sportflächen sowie Verkehrswegen auf. Die damit verbundenen Lagenachteile wirken sich auf den ganzen östlichen Teil Hevens und das Umfeld der Crengeldanzstraße aus. Wohnquartiere, die eine zukunftsfähige Qualität bieten, können sich demgegenüber nur schwer behaupten. Ungeachtet einer planungsrechtlichen bzw. rechnerischen Immissionsbewertung stehen die Verkehrswege in der Bewohnerwahrnehmung im Vordergrund.

Lagebewertungen: Mietspiegel, InWIS-Quartiersbewertungen

Die Lagebewertungen des Mietspiegels sind öffentlichkeitswirksam und sicherlich als Standort definierend anzusehen. Der **Mietspiegel** bewertet die Lage nach den Kriterien **Zentralität**, **Grünflächen/Freiraum** und **Umweltbelastung**. Unten stehende Tabelle (Abbildung 4) stellt die Lagebewertung nach den Straßen dar und fasst die genannten drei Kriterien zusammen. Die Skala der vergebenen Punkte reicht von 3 Punkten (gute Lagebewertung) bis zu 8 Punkten (schlechte Lagebewertung), der Mittelwert liegt bei 5 Punkten. Die theoretisch mögliche schlechteste Punktzahl 9 wurde nicht vergeben. Unter den 9 Straßen (bzw. Straßenabschnitten) mit 8 Punkten befinden sich 5 im Plangebiet (Abbildung 4, dort grau unterlegt).

Integriertes Handlungskonzept Heven-Ost: Bewertung der Lagekriterien nach dem Mietspiegel 2011 nach Straßen; grau unterlegt: Straßen im Plangebiet mit negativ vom städtischen Durchschnitt abweichender Gesamtbewertung

Straßenkategorie	Zentralität										Grün- und Freiflächen										Umweltbelastung										Gesamt- Bewertung Umweltbelastung	Summe Zeit- punkt, Grün- Freiflächen, Umweltbelastung																																	
	Straßenname	Haus Nr u v	N	Haus Nr u b	N	Haus Nr v	N	Haus Nr g b	N	Stat Bez	Bewertung Zentralität	Straßenname	Haus Nr u v	N	Haus Nr u b	N	Haus Nr v	N	Haus Nr g b	N	Stat Bez	Bewertung Grün- und Freiflächen	Straßenname	Haus Nr u v	N	Haus Nr u b	N	Haus Nr v	N	Haus Nr g b			N	Stat Bez	Bewertung Umweltbelastung																														
40002	Cregeldanzstraße	33	81	B	0	0	13	2	40114	Cregeldanzstraße	33	81	B	0	0	13	2	40114	Cregeldanzstraße	33	81	B	0	0	13	2	40114	Cregeldanzstraße	33	81	B	0	0	13	2	8	8																												
40003	Gastraße	1	1	9999	2	9999	13	2	40102	Gastraße	1	1	9999	2	9999	13	2	40102	Gastraße	1	1	9999	2	9999	13	2	40102	Gastraße	1	1	9999	2	9999	13	2	8	8																												
40004	Herbder Straße	1	43	2	32	13	2	40223	Herbder Straße	1	43	2	32	13	2	40223	Herbder Straße	1	43	2	32	13	2	40223	Herbder Straße	1	43	2	32	13	2	40223	Herbder Straße	1	43	2	32	13	2	8	8																								
40005	Sprockhöveler Straße	11	23	12	28	14	2	40432	Sprockhöveler Straße	11	23	12	28	14	2	40432	Sprockhöveler Straße	11	23	12	28	14	2	40432	Sprockhöveler Straße	11	23	12	28	14	2	40432	Sprockhöveler Straße	11	23	12	28	14	2	8	8																								
40006	Sprockhöveler Straße	1	3	2	4	15	2	40432	Sprockhöveler Straße	1	3	2	4	15	2	40432	Sprockhöveler Straße	1	3	2	4	15	2	40432	Sprockhöveler Straße	1	3	2	4	15	2	40432	Sprockhöveler Straße	1	3	2	4	15	2	8	8																								
40007	Dormunder Straße	65	81	54	54	11	2	40522	Dormunder Straße	65	81	54	54	11	2	40522	Dormunder Straße	65	81	54	54	11	2	40522	Dormunder Straße	65	81	54	54	11	2	40522	Dormunder Straße	65	81	54	54	11	2	8	8																								
40008	Arthur-Imhausen-Straße	1	9999	2	9999	18	2	40050	Arthur-Imhausen-Straße	1	9999	2	9999	18	2	40050	Arthur-Imhausen-Straße	1	9999	2	9999	18	2	40050	Arthur-Imhausen-Straße	1	9999	2	9999	18	2	40050	Arthur-Imhausen-Straße	1	9999	2	9999	18	2	8	8																								
40009	Cregeldanzstraße	0	0	2	84	A	18	2	40114	Cregeldanzstraße	0	0	2	84	A	18	2	40114	Cregeldanzstraße	0	0	2	84	A	18	2	40114	Cregeldanzstraße	0	0	2	84	A	18	2	40114	Cregeldanzstraße	0	0	2	84	A	18	2	8	8																			
40010	Nobelsstraße	1	9999	2	9999	18	2	40495	Nobelsstraße	1	9999	2	9999	18	2	40495	Nobelsstraße	1	9999	2	9999	18	2	40495	Nobelsstraße	1	9999	2	9999	18	2	40495	Nobelsstraße	1	9999	2	9999	18	2	40495	Nobelsstraße	1	9999	2	9999	18	2	8	8																
40016	Am Mühlengraben	1	9999	2	9999	13	2	40028	Am Mühlengraben	1	9999	2	9999	13	2	40028	Am Mühlengraben	1	9999	2	9999	13	2	40028	Am Mühlengraben	1	9999	2	9999	13	2	40028	Am Mühlengraben	1	9999	2	9999	13	2	40028	Am Mühlengraben	1	9999	2	9999	13	2	8	8																
40017	Auestraße	1	9999	2	9999	13	2	40051	Auestraße	1	9999	2	9999	13	2	40051	Auestraße	1	9999	2	9999	13	2	40051	Auestraße	1	9999	2	9999	13	2	40051	Auestraße	1	9999	2	9999	13	2	40051	Auestraße	1	9999	2	9999	13	2	8	8																
40019	Herbder Straße	143	143	0	0	13	2	40223	Herbder Straße	143	143	0	0	13	2	40223	Herbder Straße	143	143	0	0	13	2	40223	Herbder Straße	143	143	0	0	13	2	40223	Herbder Straße	143	143	0	0	13	2	40223	Herbder Straße	143	143	0	0	13	2	8	8																
40020	Ruhrdeich	0	0	2	36	13	2	40402	Ruhrdeich	0	0	2	36	13	2	40402	Ruhrdeich	0	0	2	36	13	2	40402	Ruhrdeich	0	0	2	36	13	2	40402	Ruhrdeich	0	0	2	36	13	2	40402	Ruhrdeich	0	0	2	36	13	2	8	8																
40021	Ruhrstraße	95	117	88	110	13	2	40404	Ruhrstraße	95	117	88	110	13	2	40404	Ruhrstraße	95	117	88	110	13	2	40404	Ruhrstraße	95	117	88	110	13	2	40404	Ruhrstraße	95	117	88	110	13	2	40404	Ruhrstraße	95	117	88	110	13	2	40404	Ruhrstraße	95	117	88	110	13	2	8	8								
40022	Weterstraße	0	0	2	32	B	13	2	40479	Weterstraße	0	0	2	32	B	13	2	40479	Weterstraße	0	0	2	32	B	13	2	40479	Weterstraße	0	0	2	32	B	13	2	40479	Weterstraße	0	0	2	32	B	13	2	40479	Weterstraße	0	0	2	32	B	13	2	8	8										
40023	Bochumer Straße	9	9999	30	9998	14	2	40087	Bochumer Straße	9	9999	30	9998	14	2	40087	Bochumer Straße	9	9999	30	9998	14	2	40087	Bochumer Straße	9	9999	30	9998	14	2	40087	Bochumer Straße	9	9999	30	9998	14	2	40087	Bochumer Straße	9	9999	30	9998	14	2	40087	Bochumer Straße	9	9999	30	9998	14	2	8	8								
40024	Bochumer Straße	0	0	2	10	a	15	2	40087	Bochumer Straße	0	0	2	10	a	15	2	40087	Bochumer Straße	0	0	2	10	a	15	2	40087	Bochumer Straße	0	0	2	10	a	15	2	40087	Bochumer Straße	0	0	2	10	a	15	2	40087	Bochumer Straße	0	0	2	10	a	15	2	8	8										
40025	Cregeldanzstraße	83	9999	88	9998	15	2	40114	Cregeldanzstraße	83	9999	88	9998	15	2	40114	Cregeldanzstraße	83	9999	88	9998	15	2	40114	Cregeldanzstraße	83	9999	88	9998	15	2	40114	Cregeldanzstraße	83	9999	88	9998	15	2	40114	Cregeldanzstraße	83	9999	88	9998	15	2	40114	Cregeldanzstraße	83	9999	88	9998	15	2	8	8								
40026	Pferdebachstraße	81	109	90	106	16	2	40376	Pferdebachstraße	81	109	90	106	16	2	40376	Pferdebachstraße	81	109	90	106	16	2	40376	Pferdebachstraße	81	109	90	106	16	2	40376	Pferdebachstraße	81	109	90	106	16	2	40376	Pferdebachstraße	81	109	90	106	16	2	40376	Pferdebachstraße	81	109	90	106	16	2	8	8								
40026	Pferdebachstraße	21	51	24	88	A	17	2	40376	Pferdebachstraße	21	51	24	88	A	17	2	40376	Pferdebachstraße	21	51	24	88	A	17	2	40376	Pferdebachstraße	21	51	24	88	A	17	2	40376	Pferdebachstraße	21	51	24	88	A	17	2	40376	Pferdebachstraße	21	51	24	88	A	17	2	8	8										
40026	Wiedfenstraße	1	99	2	104	17	2	40496	Wiedfenstraße	1	99	2	104	17	2	40496	Wiedfenstraße	1	99	2	104	17	2	40496	Wiedfenstraße	1	99	2	104	17	2	40496	Wiedfenstraße	1	99	2	104	17	2	40496	Wiedfenstraße	1	99	2	104	17	2	40496	Wiedfenstraße	1	99	2	104	17	2	8	8								
40026	Pferdebachstraße	1	9	2	22	18	2	40376	Pferdebachstraße	1	9	2	22	18	2	40376	Pferdebachstraße	1	9	2	22	18	2	40376	Pferdebachstraße	1	9	2	22	18	2	40376	Pferdebachstraße	1	9	2	22	18	2	40376	Pferdebachstraße	1	9	2	22	18	2	40376	Pferdebachstraße	1	9	2	22	18	2	8	8								
40027	Dormunder Straße	1	21	2	36	18	2	40522	Dormunder Straße	1	21	2	36	18	2	40522	Dormunder Straße	1	21	2	36	18	2	40522	Dormunder Straße	1	21	2	36	18	2	40522	Dormunder Straße	1	21	2	36	18	2	40522	Dormunder Straße	1	21	2	36	18	2	40522	Dormunder Straße	1	21	2	36	18	2	8	8								
40027	Sprockhöveler Straße	25	163	30	66	72	2	40432	Sprockhöveler Straße	25	163	30	66	72	2	40432	Sprockhöveler Straße	25	163	30	66	72	2	40432	Sprockhöveler Straße	25	163	30	66	72	2	40432	Sprockhöveler Straße	25	163	30	66	72	2	40432	Sprockhöveler Straße	25	163	30	66	72	2	40432	Sprockhöveler Straße	25	163	30	66	72	2	8	8								
40028	Herbder Straße	47	81	36	134	73	2	40223	Herbder Straße	47	81	36	134	73	2	40223	Herbder Straße	47	81	36	134	73	2	40223	Herbder Straße	47	81	36	134	73	2	40223	Herbder Straße	47	81	36	134	73	2	40223	Herbder Straße	47	81	36	134	73	2	40223	Herbder Straße	47	81	36	134	73	2	8	8								
40029	Sprockhöveler Straße	105	9999	104	9998	73	2	40432	Sprockhöveler Straße	105	9999	104	9998	73	2	40432	Sprockhöveler Straße	105	9999	104	9998	73	2	40432	Sprockhöveler Straße	105	9999	104	9998	73	2	40432	Sprockhöveler Straße	105	9999	104	9998	73	2	40432	Sprockhöveler Straße	105	9999	104	9998	73	2	40432	Sprockhöveler Straße	105	9999	104	9998	73	2	40432	Sprockhöveler Straße	105	9999	104	9998	73	2	8	8
40011	Ardeystraße	0	0	2	16	11	1	40048	Ardeystraße	0	0																																																						

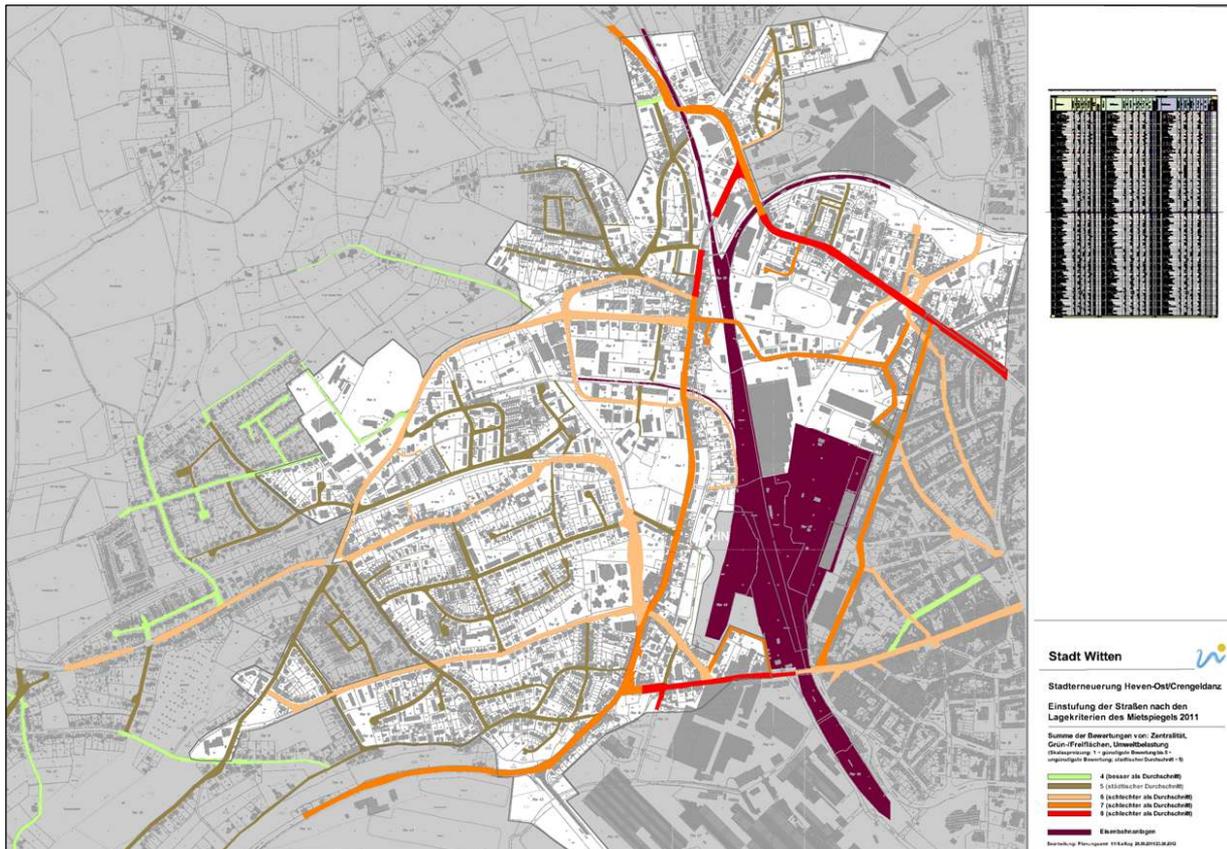


Abb. 5: Planübersicht der Straßen nach ihrer Lagebewertung im Mietspiegel 2011 (Legende: Rottöne: schlechtere Bewertung als Wittener Durchschnitt; braun: Wittener Durchschnitt; Grüntöne: besser als Wittener Durchschnitt)

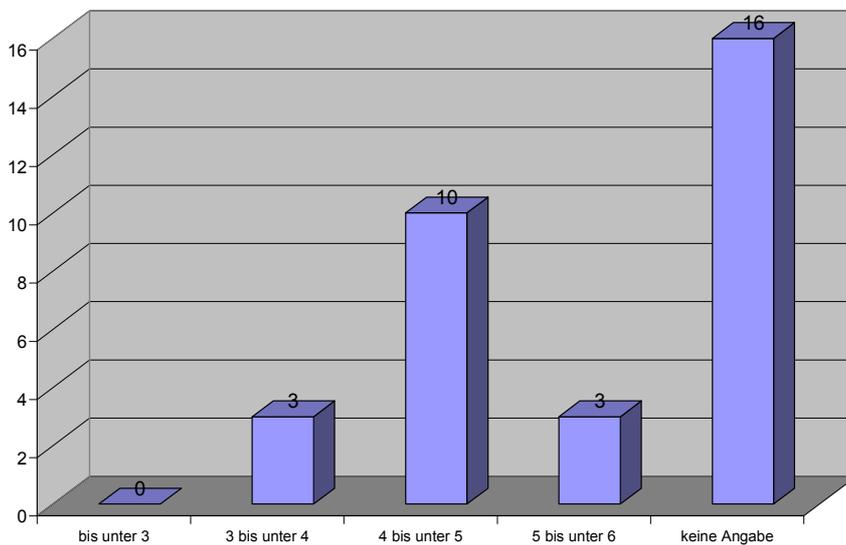


Abb. 6: Angaben von 32 privaten Vermietern zur Miethöhe (€/m²); zum Vergleich: Deutsche Annington: 4,6 bis 5,0 €/m² (Eigenangabe)

Das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum (**InWIS**) bewertete im Rahmen des Masterplans Wohnen (2006/2008) Heven-Ost und Crengeldanz überwiegend negativ abweichend vom Durchschnitt. Bewertet wurden die Kriterien **städtebaulicher Charakter**, **Soziodemografie**, **Verkehr**, **Infrastruktur**, **Belastungen** und **Beeinträchtigungen**. Die Gesamtbewertung findet sich in Abbildung 7 (Heven-Ost: deutlich unterdurchschnittlich, Crengeldanz: unterdurchschnittlich). Die dort

Stadterneuerung Heven-Ost / Crengeldanz: Städtebauliche Analyse

Quartiere genannten Teilräume sind allerdings größer als die nach städtebaulichen Abgrenzungskriterien identifizierbaren Quartiere im Sinne der Stadtteilplanung und die Betrachtungsebene demzufolge gröber als in den Untersuchungen zum Integrierten Handlungskonzept. Neben Heven-Ost werden nur die nördliche Innenstadt und ein Teil Herbedes gleichermaßen deutlich unterdurchschnittlich eingestuft.

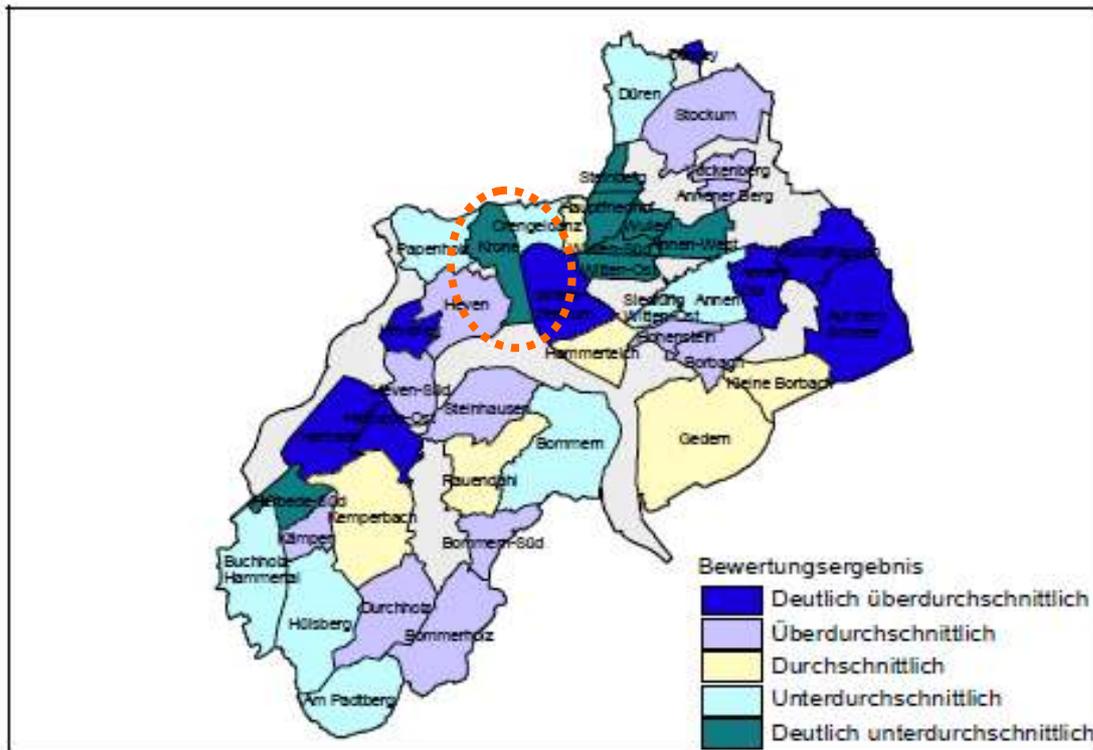


Abb. 7: Gesamtbewertung der Wittener Teilräume durch InWIS

In den Einzelkriterien ist die Bewertung vom Crengeldanz etwas positiver als für Heven-Ost. Gegenüber den Stadtdurchschnitt günstiger eingeschätzt wird lediglich die Verkehrsanbindung. Die Kehrseite spiegelt sich im Kriterium Belastungen und Beeinträchtigungen wider (siehe Tabelle unten; zusammengestellt nach Angaben des Masterplans Wohnen).

	Heven-Ost	Crengeldanz
Städtebaulicher Charakter	deutlich unterdurchschnittlich	deutlich unterdurchschnittlich
Soziodemografie	deutlich unterdurchschnittlich	deutlich unterdurchschnittlich
Verkehrsinfrastruktur	deutlich überdurchschnittlich	deutlich überdurchschnittlich
Infrastruktur	durchschnittlich	überdurchschnittlich
Belastungen und Beeinträchtigungen	deutlich vorhanden	vorhanden

Fazit: Die wesentlichen qualitätsbestimmenden Kriterien des Wohnstandortes Heven-Ost/ Crengeldanz (Wohnumfeldqualität, städtebauliche Struktur, Belastungen) werden als negativ vom Stadtdurchschnitt abweichend eingeschätzt. Die Einschätzung führt zu niedrigen Mieten mit der Folge potentiell niedriger Investitionsspielräume für Instandhaltung und Modernisierung. Die Betrachtungsschärfe und –art von Mietspiegel und InWIS-Untersuchung bietet Raum für eine kleinräumiger angelegte Untersuchung.

Bodenwerte für Wohnbauland

Die **Bodenrichtwerte** für Wohnbaugrundstücke lagen in den Betrachtungsjahren 1980 bis 2009 Heven-Ost/Crengeldanz unter dem städtischen Durchschnitt (Abbildung 8). Die größte Differenz zum städtischen Durchschnitt war an der Sprockhöveler Straße feststellbar. Die Bodenrichtwerte waren hier 2009 die niedrigsten im Stadtgebiet und betragen mit 100 €/m² nur knapp zwei Drittel des städtischen Durchschnitts von 155 €/m². Die Bodenrichtwerte nehmen zur Innenstadt hin deutlich zu, obwohl sich dort teilweise ähnliche Belastungszustände durch äußere Einwirkungen feststellen lassen; im Umfeld der Kronenstraße und der Herbeder Straße liegen die Bodenrichtwerte nur geringfügig höher. Mit steigender Entfernung zur Sprockhöveler Straße zum Stadtrand nach Westen wachsen die Bodenrichtwerte an und erreichen in Heven-Dorf mit 200 €/m² das Doppelte des Niveaus an der Sprockhöveler Straße.

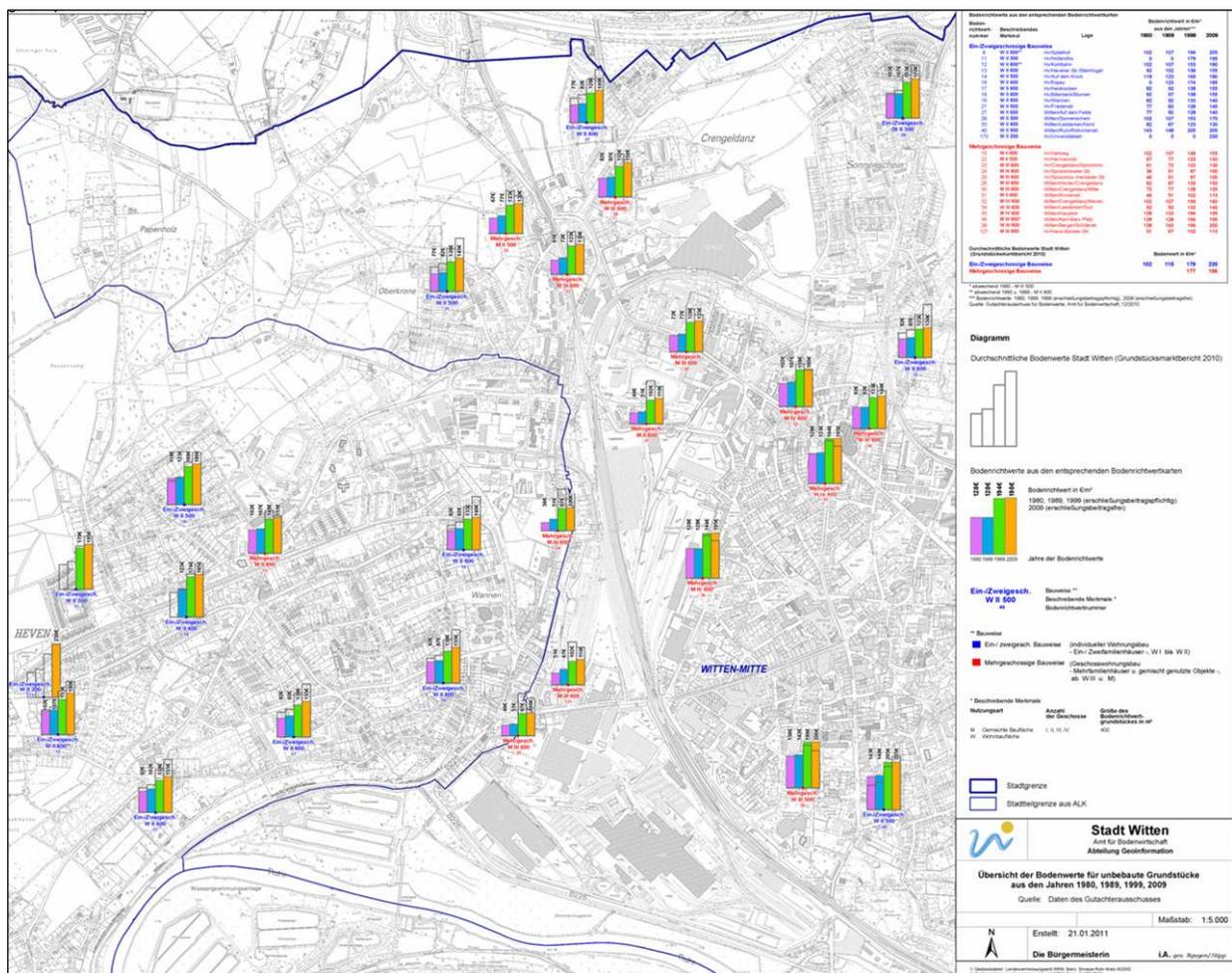


Abb. 8: Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke 1980, 1989, 1999 und 2009 (Quelle: Amt für Bodenmanagement, Auswertung der Daten des Gutachterausschusses)

Das niedrige Bodenpreisniveau um die Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet veränderte sich in den Vergleichsjahren 2009 und 1999 gegenüber dem Stadtdurchschnitt allerdings nicht negativ (Stadt: - 12 %), sondern stieg geringfügig an (Abbildung 8). Eine deutliche Trendwende zu stabilisierten Bodenpreisen oder gar eine Abkehr von dem niedrigen Niveau lässt sich hieraus nicht ablesen, weil andere Vergleichszeiträume nicht verfügbar sind. Bei Betrachtung der prozentualen Veränderungen fällt auf, dass die Wohngebiete im Plangebiet westlich des Wannens nicht an der allgemeinen Steigerung der Baulandwerte (Stadt: + 23 %) Teil hatten; die Preissteigerungen fielen nur gering und stark unterdurchschnittlich aus. Diese Aussage gilt über den Jahresvergleich 2009/1999 hinaus auch für die davor liegenden Zeiträume (1999/1989 und 1989/1980). Man muss schlussfolgern, dass sich die Schere in der Bodenpreisentwicklung dieser Gebiete gegenüber der städtischen Entwicklung offensichtlich öffnet – die Disparitäten nehmen zu. Über die Ursachen kann nur spekuliert werden. Prinzipiell könnten sie in der

Stadterneuerung Heven-Ost / Crengeldanz: Städtebauliche Analyse

relativen Unattraktivität der Hevener Wohnquartiere, in sozialräumlichen Faktoren oder in der Verschiebung der Nachfrage nach Baugrundstücken in neuen Baugebieten liegen.

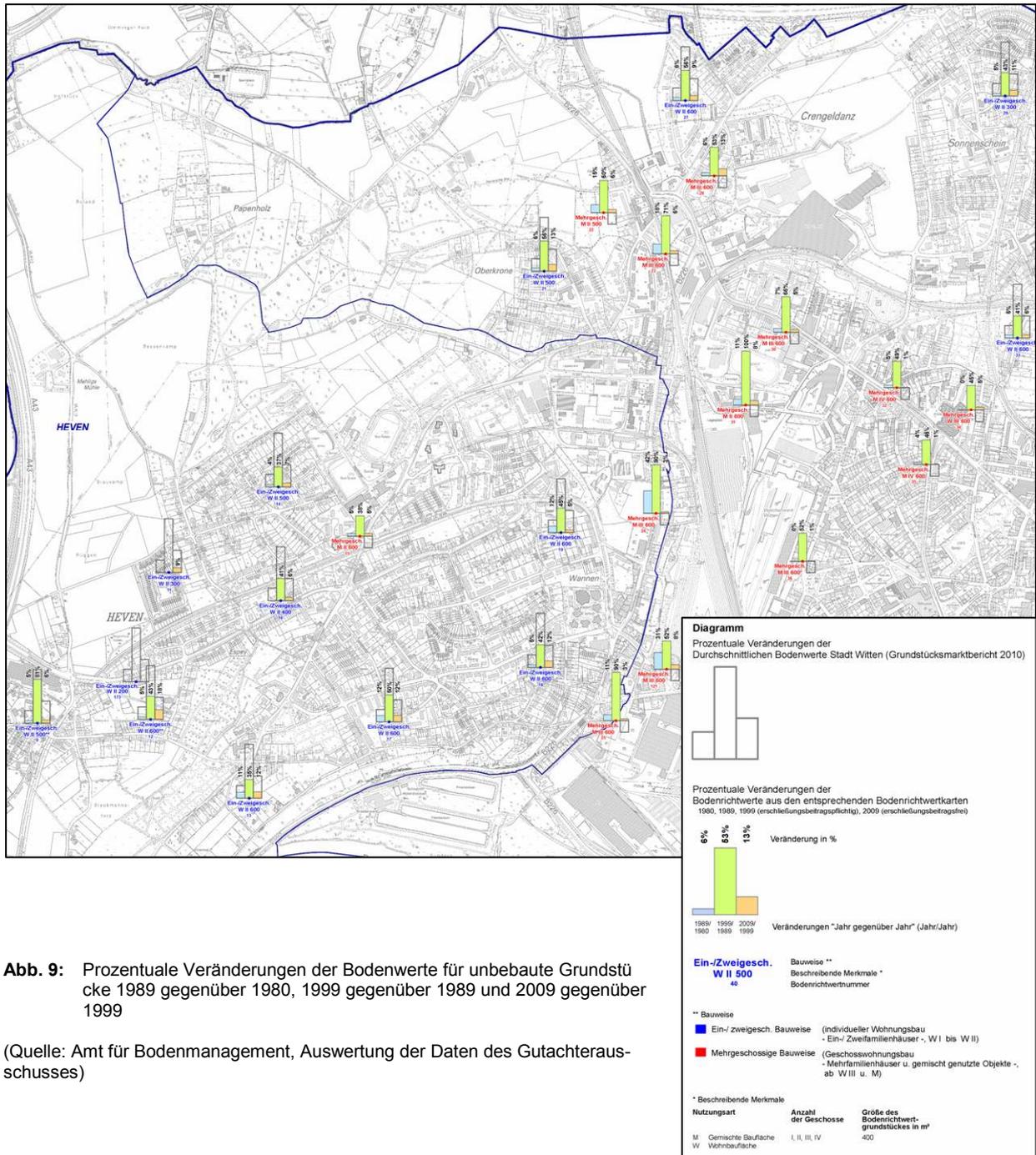


Abb. 9: Prozentuale Veränderungen der Bodenwerte für unbebaute Grundstücke 1989 gegenüber 1980, 1999 gegenüber 1989 und 2009 gegenüber 1999

(Quelle: Amt für Bodenmanagement, Auswertung der Daten des Gutachterauschusses)

Fazit: Die absoluten Bodenwerte liegen besonders niedrig. Die langjährigen relativen Veränderungen weisen auf eine Abkopplung der Bodenpreisentwicklung der Wohnquartiere westlich des Wannens von der städtischen Durchschnittsentwicklung hin.

Struktur und Mitwirkungsbereitschaft der Wohnungsvermieter und Eigentümer

Die **Eigentümerstruktur** ist überwiegend durch vergleichsweise wenige gewerbliche Großvermieter geprägt. Die Großvermieter sind in Abbildung 10 dargestellt. Die größten Bestände finden sich bei der **Deutschen Annington** (534 Wohneinheiten) und der **Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte** (587 Wohneinheiten; siehe Tabellen unten).

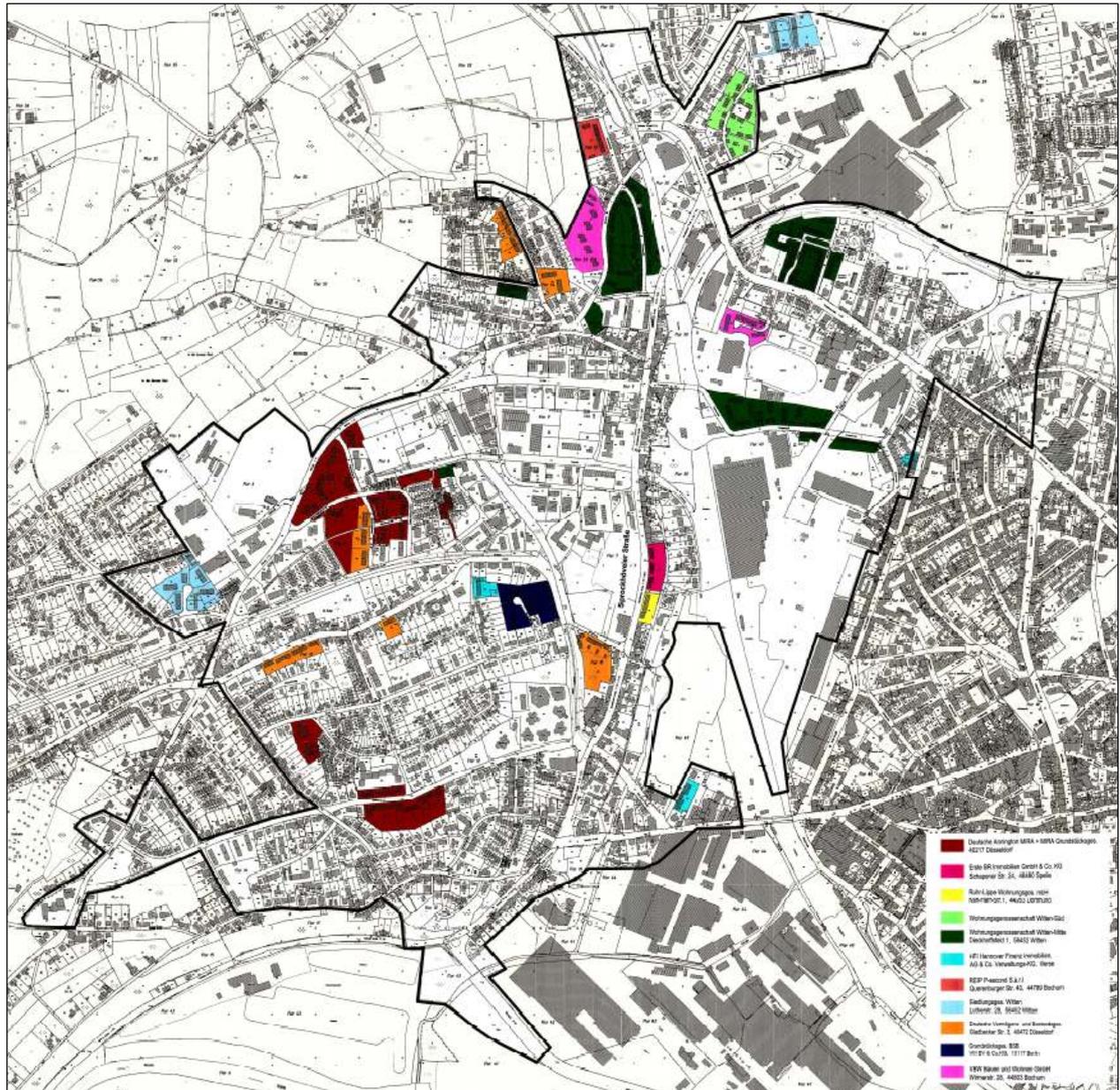


Abb. 10: Bestände gewerblicher Wohnungsvermieter

Die größten Teile des Wohnungsbestandes befinden sich in der Hand privater Eigentümer. Nach den exemplarischen Eigentümerbefragungen im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes wohnen diese zumeist selbst in den Immobilien. Der Besitz der professionellen Vermieter befindet sich überwiegend außerhalb der im Mietspiegel besonders nachteilig beurteilten Lagen; die Objekte in „schwierigen Lagen“ befinden sich überwiegend im Eigentum privater Eigentümer.

Wohnungsbestand der Deutschen Annington im Plangebiet

	Bestand	Wohnfl. in m ²	Ø Wohnfl. in m ²	Leerstand	Leerstandsquote	Sollmiete / m ²
Witten	978	64.205	65,6	61	6,2%	4,71
WIT - Heven I	317	21.942	69,2	29	9,1%	4,79
Damaschkestr. 13-15, 16-18 Damaschkestr. 17-19, Schulze-Delitzsch-Str. 23, 48-58 Raiffeisenstr. 1-3, 2-4, Schulze-Delitzsch-Str. 5-19 Damaschkestr. 1-7 (ETW) Damaschkestr. 9, 11 (ETW)						
WIT - Heven II	173	10.789	62,4	12	6,9%	4,60
Am Busche 121, 123 Billerbeckstr. 43-61 Fischertalweg 17-37 + GA Heidnocken 21-25 + GA Wannan 95-97, 115-133 Billerbeckstr. 54-62						
WIT - Oberkrone	44	2.643	60,1	5	11,4%	5,02
Oberkrone 4-10, 17-25						

(Quelle: Eigenangabe der Deutschen Annington, Stand: 03/2011)

Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte

Quartier Tannenbergl:	33 Häuser/	189 Wohneinheiten
Quartier Kronenstr.:	30 Häuser/	127 Wohneinheiten
Quartier Hermannstr.:	42 Häuser/	247 Wohneinheiten
Steinhügel-Potthoffstr.:	4 Häuser/	24 Wohneinheiten
Summe	106 Häuser/	587 Wohneinheiten

(Quelle: Eigenangabe der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte, Homepage, Stand: 08/2012)

Die niedrigen Boden- bzw. Liegenschaftswerte bieten offensichtlich die Möglichkeit für Menschen mit ausländischen Wurzeln, günstig Wohneigentum zu bilden. Das zeigt sich punktuell an Modernisierungs- oder Neubautätigkeit an Orten, an denen das Wohnen deutlichen Belastungen ausgesetzt ist wie an der Herbeder Straße oder der Crengeldanzstraße. Auch im Privatisierungsgebiet ehemaliger Werkwohnungen zwischen Wannan und Billerbeckstraße zeigt sich ein hoher Ausländereigentümeranteil. Bis etwa zwei Drittel des dortigen Gebäudebestandes wurde nach der Privatisierung mehr oder minder modernisiert und baulich verändert, wobei sich recht unterschiedliche Gestaltungsvorstellungen ausdrücken. Städtebaulich mag die Veränderung des ehemals geschlossenen Gesamtbildes nachteilig sein. Das Gebiet ist jedoch in der Sozialstrukturanalyse nicht auffällig und somit eher Beispiel von Stabilisierung infolge von Eigentumsbildung.

Ob es sich um einen langfristigen Segregationstrend handelt, ist offen. Fest steht, dass der Anteil der Nichtdeutschen im Plangebiet mit 14,9 % deutlich über dem städtischen Anteil von 8,4 % liegt.

Der Bestand der **Genossenschaft Witten-Mitte** präsentiert sich auch in belasteten Lagen sozial stabil und mit unterdurchschnittlichem Leerstand. Für die Deutsche Annington gilt das nicht. Hier zeigt sich hinsichtlich sozialer Zusammensetzung und Leerstand ein heterogenes Bild. Die Genossenschaft ist **mitwirkungsbereit**. Chancen liegen in der Profilierung und baulichen Aufbereitung ihrer Quartiere für Familien und Senioren und der Förderung von Verbänden mit den Schulen, der Kirche und sozialen Akteuren. Hier kann an die bestehenden genossenschaftlichen Betreuungsangebote angeknüpft werden.

Das Bild bei der Deutschen Annington ist differenziert; Investitionsinteresse besteht im sanierungsbedürftigen Quartier Wannan/Fischertalweg/Sprockhöveler Straße, weil die Restrukturierung Wirtschaftlichkeit verspricht. Für die bauliche Modernisierung im sozial auffälligen Gebiet um die Damaschkestraße gibt es kein Interesse, obwohl ein Kombinationsprojekt mit Abriss, Modernisierung und Neubau nebst Erweiterung der Baurechte eine erheblich Strukturverbesserung mit sich bringen würde. Das Interesse der Deutschen Annington ist hier jedoch bestandsorientiert und offensichtlich nicht strategisch langfristig ausgerichtet.

Die Mitwirkungsbereitschaft der **Siedlungsgesellschaft Witten mbH** besteht ebenfalls. Der Bestand ist allerdings gering und liegt nicht vorrangig im Fokus der Erneuerung. Zu den möglichen Projektpartnern mit örtlicher Verbundenheit gehört auch die Genossenschaft Witten-Süd; ihr Bestand ist jedoch ebenfalls gering und beschränkt sich auf die denkmalgeschützte Schott-Siedlung. Städtebauliche Veränderungsabsichten beschränken sich auf die Straßenraumgestaltung am Siedlungsrand. Die Siedlung ist sozial „unauffällig“.

In verstreuter Lage finden sich Bestände **ausländischer Investoren** ohne Bindung an Witten, die im örtlichen Arbeitskreis der Wohnungsunternehmen nicht vertreten sind. Ihr Interesse ist unbekannt. Der Zustand der Liegenschaften und Berichte aus der Mieterschaft deuten nicht auf eine langfristige Werterhaltungsstrategie. Diese potentiell problematischen Bestände liegen – bis auf eine Ausnahme (Hardel/Wannan) - an städtebaulich wenig

markanten Orten. Aufgrund der Erfahrungen, der beschränkten Ressourcen und der Notwendigkeit zur Schwerpunktbildung ist nicht zu erwarten, dass diese Eigentümer in Förderzusammenhänge eingebunden werden können.

Die **privaten Grundstückseigentümer** wurden im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes in drei strukturell verschiedenen Gebiete, die potentiell für Aufwertungsmaßnahmen in Frage kommen, beteiligt. Es handelte sich um:

- Sprockhöveler Straße, Umbauabschnitt nördlich Fischertalweg;
- Quartier Brückstraße/Sandstraße;
- Herbeder Straße, Teilabschnitt südlich Sprockhöveler Straße.

Die Eigentümer wurden durch persönliches Anschreiben zu jeweils einer Werkstatt eingeladen, auf der über das Handlungskonzept informiert und die persönliche Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurde. Außerdem wurden Fragebögen zur Modernisierungsbereitschaft ausgegeben. Die Beteiligung an den Werkstätten Sprockhöveler Straße und Brückstraße/Sandstraße war lebhaft, an der Werkstatt Herbeder Straße ungenügend. Ausländische Eigentümer reagierten auf die persönliche Ansprache praktisch nicht.

Trotz der überwiegend guten persönlichen Beteiligung an den Werkstätten war der Fragebogenrücklauf mit 11 bzw. 10 gering. Zur Herbeder Straße erfolgte eine Fragebogen-Nachfassaktion, in der ein Stadtmitarbeiter die Eigentümer persönlich ansprach und bei Interesse aufsuchte. Zum Ergebnis siehe Anlage 1; die Ergebnisse der anderen beiden Werkstätten sind im Integrierten Handlungskonzept enthalten. Nachfolgend ist die Auswertung der Fragebögen aller drei Gebiete (siehe auch Anlage 2) zusammengefasst. Es ist wegen der geringen Gesamtheit nur ein Schlaglicht auf die Plangebietsverhältnisse und ersetzt keine umfassende, intensive Erhebung.

Die privaten Eigentümer der befragten Wohnliegenschaften repräsentieren 213 Wohneinheiten, 69 % wohnen selbst in ihren Liegenschaften. 17 von 32 Eigentümern gaben an, keinen oder einen geringen Leerstand zu haben, 9 bezeichnen den Leerstand als „mittel“ oder „hoch“; In den persönlichen Gesprächen wird allerdings von zunehmenden Vermietschwierigkeiten berichtet. Immerhin 14 Eigentümer verzeichnen langjährige Mieter und entsprechend niedrige Mieterwechsel. Im Vordergrund der Modernisierungen standen Fenster und die Heizungsanlagen, die Wärmedämmung spielte eine untergeordnete Rolle. Nur drei Befragte gaben an, Fördermittel beansprucht zu haben, die Hälfte plant Modernisierungen in den nächsten 5 Jahren; ein Viertel ist unentschlossen.

Durchweg berichten die privaten Vermieter von zunehmenden Vermietschwierigkeiten. Allerdings ist die Sensibilität für die langfristig kommenden starken Veränderungen am Wohnungsmarkt und Anpassungsnotwendigkeiten wenig ausgeprägt. Die Entscheidung über Modernisierungen wird naturgemäß von den Bedingungen und hier insbesondere von den finanziellen Eckpunkten geprägt. Die privaten Vermieter bzw. Selbstnutzer sind offenbar in nennenswertem Umfang grundsätzlich modernisierungsbereit. Die Rahmenbedingungen sind jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht klar. Aufgabe der künftigen Eigentümerkommunikation muss deswegen eine intensive Aufklärung über die künftigen quantitativen und qualitativen Nachfrageveränderungen am Mietwohnungsmarkt sein. In den Werkstätten haben sich einige engagierte Schlüsselpersonen herauskristallisiert, die für kommunikative Ansätze offen sind. Grundsätzliche Informationen sollten über Eigentümerforen bzw. Informationsveranstaltungen mit den Interessenverbänden vermittelt werden. Die Eigentümeransprache durch Quartiersmanagement zielt auf verbindliche objektbezogene Beratung und Koordinierung der Eigentümer im Quartier. Das Quartiersmanagement ist eine tragende Säule des Integrierten Handlungskonzeptes.

Fazit: Die „schwierigen Lagen“ gehören überwiegend privaten Wohneigentümern. Hier sind Mobilisierungsanstrengungen erforderlich, um die kommenden Wohnungsmarktumstrukturierungen zu erklären und die Notwendigkeit eigenen Handelns zu verdeutlichen. Die begrenzten öffentlichen Ressourcen müssen sich auf wenige Wohnquartiere beschränken. Mit der Beschränkung könnte eine belebende und mobilisierende Konkurrenz um Förderung verbunden sein.

Die niedrigen Bodenpreise sind offensichtlich für eine ausländische Käuferklientel attraktiv. Adressat der künftigen mobilisierenden Eigentümerkommunikation sind die privaten Eigentümer in den zukunftsfähigen Wohnquartieren und die örtlich verhafteten gewerblichen Vermieter.

Energiebedarf (Energiekennwerte; Heizwärmebedarf) einzelner Gebäudetypen im historischen Gebäudezustand. Roter Kasten: Schwerpunkt der Gebäudetypen und Baualtersklassen im Plangebiet

Gebäude- typ	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Baujahr	- 1870	1870 - 1918	1919 - 1948	1949 - 1957	1958 - 1968	1969 - 1978	1979 - 1983	1984 - 1994	1995 - 2001	2002 -
EFH	270	250	282	220	215	122	105	98	93	91
RH	254	273	306	203	147	132	80	72	68	67
MFH	248	194	219	169	184	146	115	96	84	68
GFH	248	169	170	149	161	130	98	96		

(Gebäudetypen: EFH: Einfamilienhaus, RH: Reihenhaushaus, MFH: kleines Mehrfamilienhaus, GFH: großes Mehrfamilienhaus; Quelle: Stadt Bochum, Umwelt- und Grünflächenamt (Hrsg.): Gebäudetypologie der Stadt Bochum, Bochum 2012, S. 9)

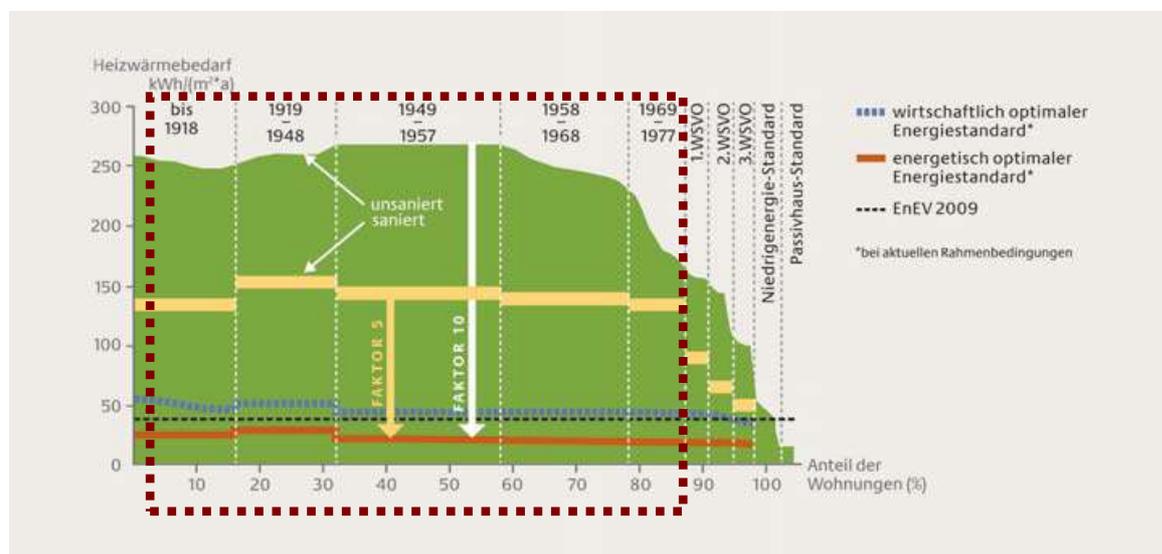


Abbildung 12: Wohnungsbestände und spezifischer Wärmebedarf bei unterschiedlichen energetischen Sanierungs- und Gebäudezuständen

(Quelle: Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Hrsg.): Energetische Sanierung - Denken im Quartier, Berlin 2012, S. 22)

Wie weit der heutige Gebäudezustand vom historischen Zustand entfernt ist, ist nur mittelbar zu beantworten und würde den Blick in die Gebäude erfordern. Bei äußerlicher Betrachtung bieten die in privater Hand befindlichen Bestände einen eher zurückhaltenden Modernisierungsgrad; das gilt auch für etliche gewerbliche Eigentümer (Abbildung 13, nächste Seite). Zu berücksichtigen ist das geringe Mietniveau, das tief greifende Modernisierungen erschwert. Die guten Gesamtzustände einzelner Quartiere in belasteter Lage in Verbindung mit niedrigen Leerständen legen allerdings nahe, dass über die erzielbaren Mieten hinaus andere Gründe für den Erfolg am Mietwohnungsmarkt bestimmend sind.

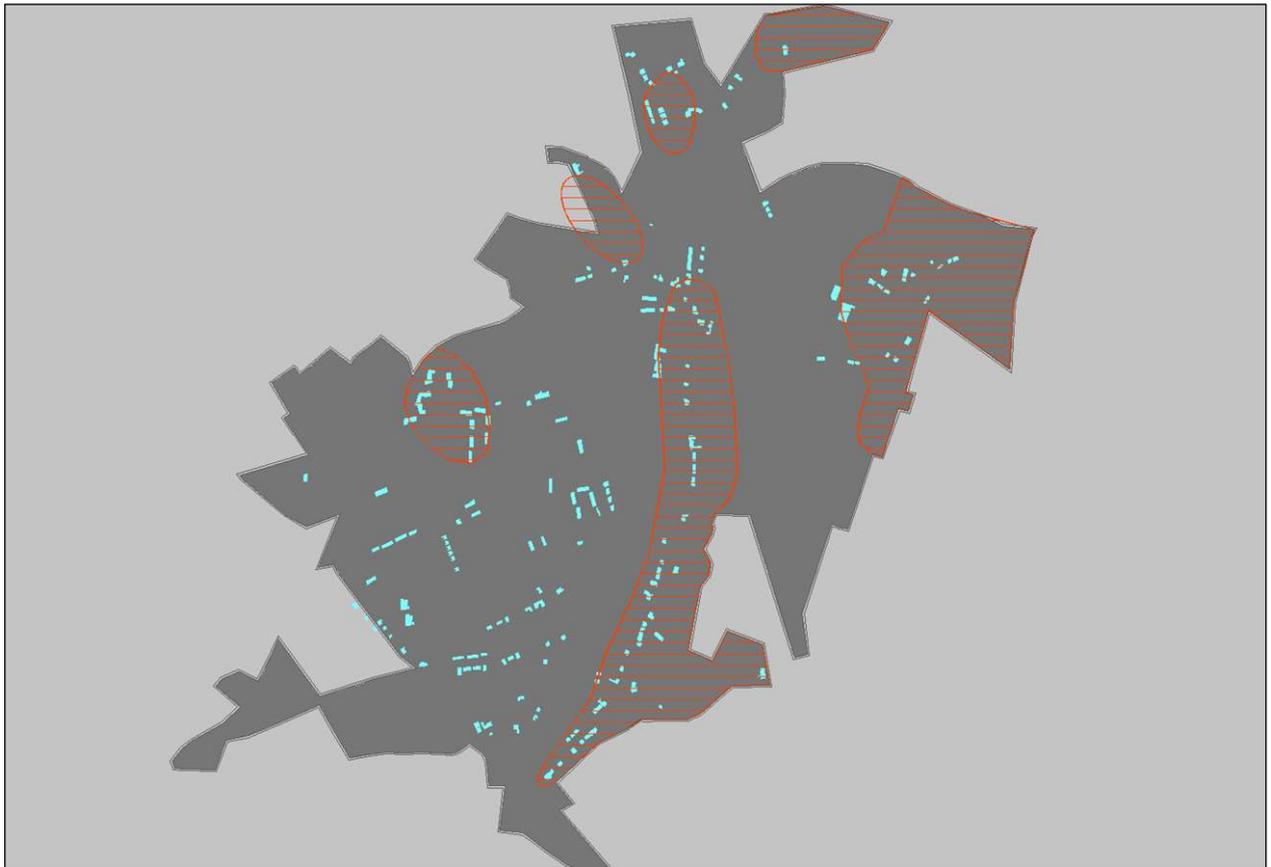


Abb. 13: Wohngebäude mit eher geringem Instandhaltungs- bzw. Modernisierungszustand (äußerliche Ersteinschätzung; blau), Leerstandsschwerpunkte (rote Schraffur)

Einzelne Objekte fallen durch Defizite in der Instandhaltung auf – sie verteilen sich über das gesamte Plangebiet und befinden sich in der Hand privater und gewerblicher Vermieter. Grob lassen sich folgende Unterscheidungen treffen:

- Zwischen Wannen und Billerbeckstraße befinden sich privatisierte Bestände des Geschosswohnungsbaus der Nachkriegszeit. Diese sind bei äußerer Betrachtung zu etwa zwei Dritteln modernisiert, wobei offensichtlich energetische Ertüchtigungen Teil der Modernisierungen waren, jedoch gegenüber persönlichen Gestaltungswünschen sicherlich nicht dominierten.
- Die Liegenschaften etlicher gewerblicher Investoren fallen durch geringen Modernisierungsgrad und vereinzelte Instandhaltungsdefizite auf; das gilt auch für die Grundstücksfreiflächen. Beispiele finden sich an der nördlichen Hermannstraße, an Wannen und Hardel und im Quartier um die Damaschkestraße.
- Die Bestände der gewerblichen Vermieter mit örtlicher Tradition und Bindung weisen keine offensichtlichen Instandhaltungsdefizite auf. Modernisierungen werden kontinuierlich vorgenommen, wobei das Modernisierungsniveau für Gebietscharakteristik eher überdurchschnittlich zu sein scheint.



Abb. 14: Beispiel mangelnder Instandhaltung

Fazit: Das Plangebiet ist fast schon als monostrukturiert zu bezeichnen, da der Gebäudebestand weitgehend zwischen 1900 und den sechziger Jahren entstand, mit Schwerpunkt in der Wiederaufbauphase nach dem letzten Krieg. Zwar sind die Bauweisen vergleichsweise kompakt, der technische Gebäudezustand ist in vielen Fällen jedoch nicht zeitgemäß und nicht von tief greifender energetischer Modernisierung geprägt. Im Umfang der Modernisierung, teilweise auch der Instandhaltung, beginnen die Unterschiede zwischen den professionellen Vermietern bzw. Eigentümern größer zu werden, abhängig von deren Strategie und Geschäftsmodell. Insbesondere bei den privaten Eigentümern besteht ein deutliches Mobilisierungspotential für energetische Modernisierung in Verbindung mit Modernisierungen, die den Wohnungsbestand an veränderte Nachfragebedingungen anpassen.

Stadtstruktur und Stadtklima

Die **Bebauungs- und Freiflächenstruktur** bietet im Vergleich mit den anderen Stadtteilen eine vergleichsweise günstige stadtklimatische Charakteristik. Naturgemäß gilt das für die nachkriegstypischen, locker bebauten Wohngebiete mit einem relativ hohen Grünflächenanteil. Insbesondere gegenüber der Innenstadt und Teilen von Annen bietet die Plangebietsbebauung lufthygienische und bioklimatische Vorteile (Abbildungen 15, 16). Zwar weisen die großen Industrieareale eine hohe Versiegelung und Baustrukturen auf, die stadtklimatische Nachteile mit sich bringen. Die „grobkörnige“ Mischung von Wohngebieten bringt es aber mit sich, dass die Wohngebiete in sich baustrukturell ungestört sind und ein verhältnismäßig enger Verbund von Freiflächen vorhanden ist. Nachverdichtung ginge zu Lasten dieses Zusammenhanges. Grundsätzlich positiv ist auch die Nähe zu den Wald- und Freiflächen und dem Ruhrtal.

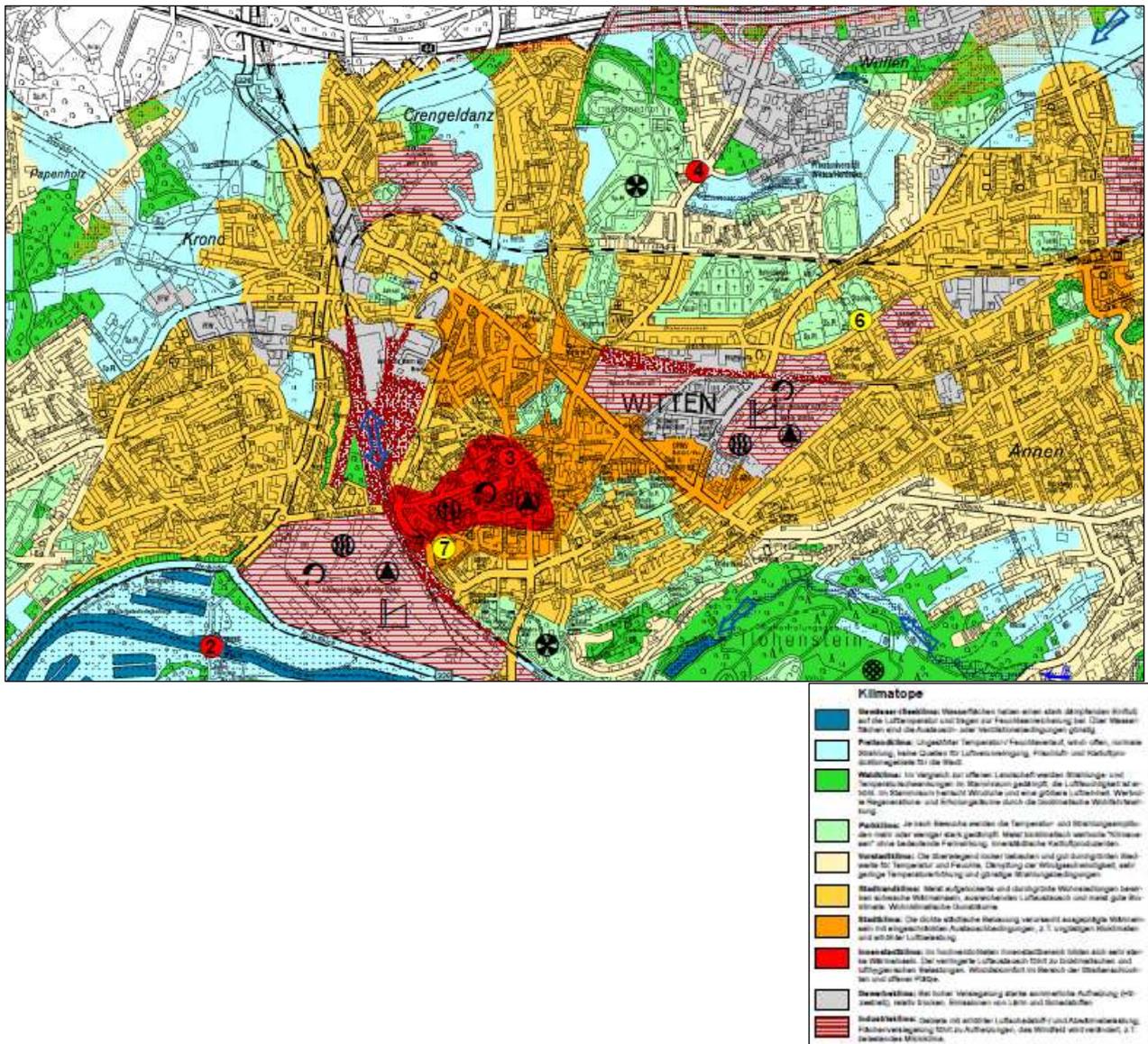


Abb. 15: Synthetische Klimafunktionskarte (Ausschnitt)

(Quelle: Regionalverband Ruhr, Referat Geoinformation und Raumbearbeitung, Klimaanalyse Stadt Witten, Essen 2007)



Abb. 16: Baustruktur des Plangebietes (blau unterlegt) und benachbarter Stadtteile; die Gewerbeareale des Plangebietes sind grau unterlegt

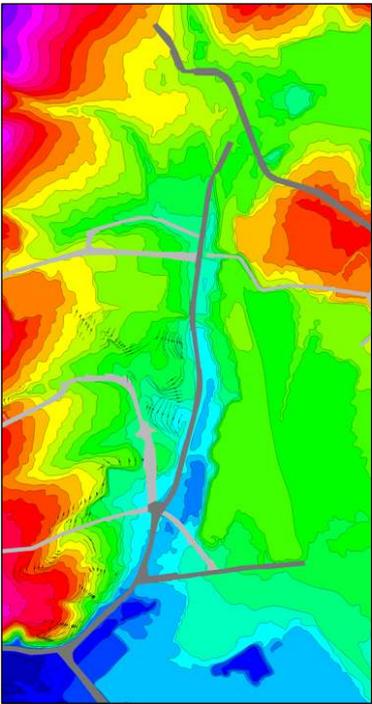


Abb. 17: Topographie (tiefliegende Flächen = blau, hochliegende Flächen rot)
(Quelle: Merres, Arne: Städtebauliche Masterarbeit, 2011)

Die Sprockhöveler Straße verläuft topographisch in einem Nord-Süd gerichteten Seitental des Ruhrtales und parallel zum Wannebach (Abbildung 17). Bei entsprechenden Windrichtungen wirkt dieses Seitental kanalisierend. Die parallel verlaufende Eisenbahnstrecke unterstützt wegen ihrer geringen Rauigkeit die lufthygienische Funktion des Seitentals. Das Planungsziel der städtebaulichen Rahmenplanung, die Grünflächen entlang des Wannebachs zu erhalten und durch Ausbau zu vernetzen, dient dem Erhalt bzw. der Entwicklung der klimatischen Wirksamkeit. Die Klimaanalyse gibt weiterhin folgende Planungshinweise:

Wohngebiete:

- Erhalt der vergleichsweise günstigen Bau- und Freiflächenstruktur;
- Schaffung offener Bebauungsstrukturen, z. B. durch Innenhofentkernung;
- Entsiegelungen;
- Begrünung der versiegelten Flächen, insbesondere der Verkehrsflächen, aber auch der Baukörper;
- Reduktion der Emissionen und der Versiegelung besonders des Kfz-Verkehrs.

Gewerbegebiete:

- Freihalten von Belüftungsbahnen;
- Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen, großräumiger Lager- bzw. Parkplätze;
- Immissionsschutzpflanzungen, insbesondere im Übergangsbereich zu angrenzender Wohnnutzung;
- Aufbau von Gehölz- und Baumreihen an Straßen und Grundstücksgrenzen;
- Reduzierung von Emissionen und Verkehr.

Freiland (Ruhrauen, Wald und landwirtschaftliche Flächen westlich des Plangebietes):

- Sicherung und Aufwertung der klimatische Ausgleichsräume;
- Erhalt der landwirtschaftlichen;
- Ausbau der Naherholungsgebiete.

Die Planungsempfehlungen haben vor dem Hintergrund einer mittleren bis starken Betroffenheit des Wittener Raumes durch die Klimaveränderungen der kommenden Dekaden Gewicht. Die **Klimabetroffenheitsanalyse** stellt erhebliche regionale Veränderungen bei den Themenkomplexen Hitze und Wasser heraus:

<p>Klimawandel-Betroffenheits-Raumtyp beim Problemkomplex "Hitze" für die Region um die Stadt Witten</p> <p>0 = geringe Betroffenheit bis 10 = starke Betroffenheit</p> <p>Häufigere Hitzeperioden oder Hitzewellen, steigende Waldbrandgefahr, zunehmende Schwankungen des Grundwasserspiegels, Einschränkung der als Brauchwasser nutzbaren Wasserressourcen, steigende Gefährdung der Artenvielfalt (kumulierte Bewertung, Szenario A1B, 2071-2100; Quelle: BMVBS 2010, S. 51)</p>	9
<p>Klimawandel-Betroffenheits-Raumtyp beim Problemkomplex "Wasser" für die Region um die Stadt Witten</p> <p>0 = geringe Betroffenheit bis 10 = starke Betroffenheit</p> <p>Veränderung von Frequenz und Stärke von Flusshochwässern, häufigere Starkregenereignisse und Sturzfluten, häufigere und höhere Sturmwasserstände, zunehmender Verlust des Oberbodens durch Wassererosion, steigende Gefahr von gravitativen Massenbewegungen (kumulierte Bewertung, Szenario A1B, 2071-2100; Quelle: BMVBS 2010, S. 52)</p>	9

(Quelle: Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung: Steckbrief zur Betroffenheit durch den Klimawandel. Erstellt im Rahmen des Praxistests des Stadt im ExWoSt Modellvorhaben Strategien zum Klimawandel - Kommunale Strategien und Potenziale, 2009)

Die erwartete Erhöhung der jährlichen Durchschnittstemperatur fällt mit 3 bis 4 Grad erheblich aus und wird begleitet von einer dramatisch veränderten zeitlichen Verteilung der Niederschläge in Verbindung mit einer Reduzierung der jährlichen Niederschlagsmenge. Zwar werden sich die Trocken- und Nässeperioden voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Die sommerlichen Niederschläge können jedoch bis zu 50 % geringer ausfallen, während die Niederschläge im Winter um bis zu 20 % zunehmen:

Klimaparameter	Mittelwert 1961-1990	Veränderung bis 2071/2100
Mittlere Jahrestemperatur in °C (Quelle: UBA 2005, S. 44)	7,5 - 9,0	3 - 4
Summe der Sommerniederschläge in mm (Jun-Aug) (Quelle: UBA 2005, S. 45)	200 - 250	-50% - -40%
Summe der Winterniederschläge in mm (Dez-Feb) (Quelle: UBA 2005, S. 44)	150 - 200	10% - 20%
Tage pro Jahr mit Schneebedeckung (Quelle: UBA 2008, S. 129)	10 - 20	-20 - -10
Längste Trockenperiode pro Jahr (Anzahl der zusammenhängenden Tage mit <0,1 mm Niederschlag) (Quelle: UBA 2008, S. 130)	10 - 15	-1 - 1
Nasse Tage (Anzahl der Tage mit Niederschlagsschwellwert >25 mm) (Quelle: UBA 2008, S. 130)	<5	-1 - 1

(Quelle: Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung: Steckbrief zur Betroffenheit durch den Klimawandel. Erstellt im Rahmen des Praxistests des Stadt im ExWoSt Modellvorhaben Strategien zum Klimawandel - Kommunale Strategien und Potenziale, 2009)

Insbesondere die sommerlichen Stadtklimabedingungen werden zu Belastungen der Bevölkerung führen, denen durch die Ausgestaltung der öffentlichen Räume, aber auch durch Anpassungen der Infrastruktur begegnen werden kann. In wärmeren, erheblich trockeneren Sommern kommt der ausreichenden Verschattung und Luftfeuchteregulierung der Straßen Gewicht zu. In diesem Zusammenhang spielen aber auch die Gewässer eine Rolle. Allerdings sind Wannbach, Hevener Mark Bach und Reinbach zu großen Teilen verrohrt (Abbildung 18). Trassenveränderungen sind aufgrund der Gewässertiefenlagen bzw. Topographie, mangels alternativer Trassen und aus technischen und wirtschaftlichen Gründen in weiten Teilen des Gewässernetzes nicht realistisch. In kleinem Rahmen allerdings existieren Spielräume, den Gewässernetzausbau auf klimatische Veränderungen einzustellen. Die Grundlage hierfür bietet das Konzept zur naturnahen Entwicklung der Fließgewässer (KNEF), das Entwicklungsziele für Gewässerteilabschnitte beschreibt, so für den Wannbach und den Reinbach. Die umbaufähigen Abschnitte des Wannbachs liegen im baulichen Verdichtungsbereich, ihre Umgestaltung hätte entsprechend positive Wirkungen für das städtische Kleinklima.

Die Offenlegung des Wannbachs über die im KNEF bezeichneten Abschnitte hinaus ist Thema einer jüngst vergebenen Machbarkeitsstudie. Zwar bestehen erhebliche technische und topographische Restriktionen. Die Umgestaltung böte jedoch die Chance, einen Radweg mit überörtlicher Bedeutung und Anbindung an das Ruhrtal weitgehend parallel zum Gewässer zu führen.

Ob sich in Teilen der Mischentwässerung (die das gesamte Plangebiet abdeckt) die Trennung von Niederschlags- und Schmutzwasser realisieren lässt, bleibt im Rahmen eines langfristigen Entwässerungskonzeptes zu untersuchen. Prinzipiell würde die Installation eines Trennsystems günstigere Retentionsbedingungen schaffen und die zu erwartenden Niederschlagsspitzen und das Schadenpotential an den Liegenschaften mindern. Nach erster Einschätzung werden die Aufwendungen und Eingriffe in Liegenschaften und Rechte allerdings erheblich sein und sich für viele Grundstückseigentümer kein unmittelbarer finanzieller Vorteil ergeben. Am ehesten erscheint die Verbindung von Regenwasserabkopplung und Modernisierung an den östlichen Wohnbaugrundstücken der Sprockhöveler Straße möglich zu sein, wenn dort weitere Wannbachabschnitte offenen geführt werden können und für die oberflächliche Einleitung zur Verfügung stehen

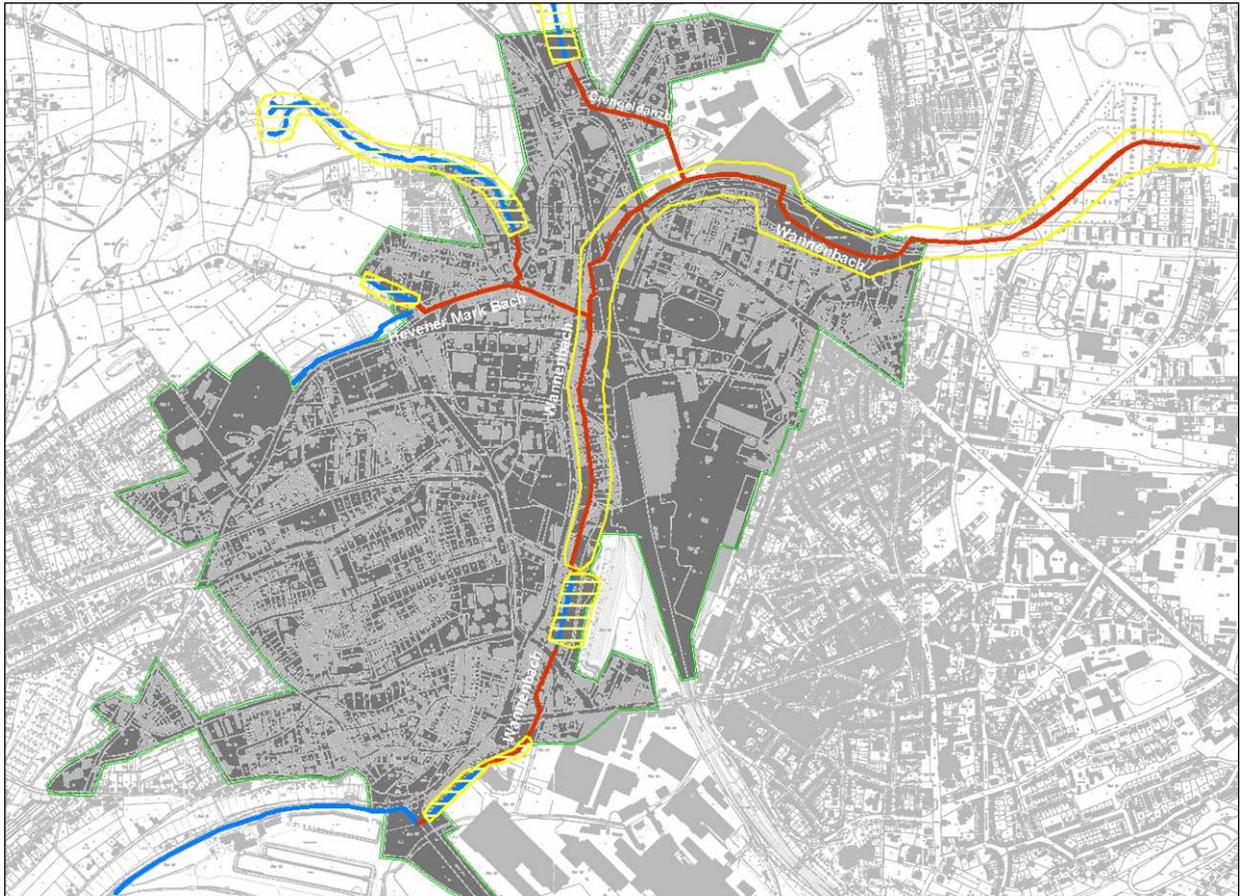


Abb. 18: Fließgewässer (verrohrt: rot, offen: blau, KNEF-Umgestaltungsabschnitte: gelb-schraffiert; Machbarkeitsstudie Umgestaltung Wannenbach: gelb umrandet)

Fazit: Die städtebauliche Struktur des Plangebietes führt trotz der gewerblich genutzten Areale zu vergleichsweise günstigen stadtklimatischen Verhältnissen. Die prognostizierten Klimaveränderungen werden das Stadtklima langfristig erheblich verändern. Die damit einhergehenden Belastungen für die Bewohner erfordern es, Spielräume zu Gunsten der Klimaanpassung zu nutzen. Ein unterstützendes Handlungsfeld ist der Gewässerumbau. Bestehende Spielräume werden in der Stadterneuerung genutzt.

Erhaltenswerte Bausubstanz und Denkmale

Wesentlicher Bestandteil der Identität eines Stadtteils sind die historisch gewachsenen Strukturen und die vertraute bauliche Umgebung. Dazu zählen die **eingetragenen Baudenkmäler**, welche aufgrund der städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung unter besonderem Schutz stehen. Während die Definition von Denkmalen eindeutig ist und der Gesetzgebung der Länder folgt, ist der Begriff der **sonstigen besonders erhaltenswerten Bausubstanz** rechtlich unbestimmt. Ob ein Gebäude zur örtlich besonders erhaltenswerten Bausubstanz zählt, entscheidet die Kommune. Als erhaltenswerte Bausubstanz werden in Witten Gebäude klassifiziert, die durch ihr historisches Erscheinungsbild den städtebaulichen Raum besonders prägen, jedoch nicht unter Denkmalschutz stehen.

Die Erfassung der erhaltenswerten Bausubstanz ist im Stadtumbau von besonderer Bedeutung, da hier in erhöhtem Maß Veränderungen an der bestehenden Bausubstanz eines Gebietes vorgenommen werden sollen. Dabei sollten sämtliche Erneuerungsmaßnahmen an erhaltenswerten Gebäuden unter Berücksichtigung des historischen Erscheinungsbildes erfolgen.

Einen besonderen Anreiz für eine denkmalgerechte Sanierung von Wohngebäuden mit dem Merkmal „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ bzw. „Baudenkmal“ bietet die von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) angebotene Förderung von einer Komplettsanierung zum „KfW-Effizienzhaus-Denkmal“ sowie von Einzelmaßnahmen. Bei dieser Förderung sind sämtliche Maßnahmen mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen, so dass der Erhalt der historischen Bausubstanz gewährleistet wird. Im Gegenzug werden die Anforderungen an den nachzuweisenden Primärenergiebedarf sowie an den Transmissionswärmeverlust deutlich weiter ausgelegt als dies bei den anderen Förderprogrammen der KfW der Fall wäre. Abbildung 19 zeigt die Baudenkmale sowie die sonstige erhaltenswerte Bausubstanz.

Liste der Denkmäler (Abbildung 19 = rot)

Crengeldanzstraße 83,83b
Crengeldanzstraße 88, „Hinterhaus“ (eigentl. Hausnr. wäre Schottstraße 3)
Steinhügel/ Billerbeckstraße, Denkmal auf der Grünfläche der Stadt Witten
Steinhügel 38, Evangelische Trinitatis-Kirche
Hellweg 42
Herbeder Straße 30, Katholische Kirchengemeinde St. Franziskus
Herbeder Straße 31
Hüttenstraße 2,4,6,8,10,12,14,16
Kronenstraße 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19
Schottstraße 2,4,5,5a,6,6a,7,8,8a,8b,8c,8d,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,20,31,32,33,34,35,37,39
Sprockhöveler Straße 46, ehem. Kronenschule
Wannen 58

Erhaltenswerte Bausubstanz (Abbildung 19 = gelb)

Am Wannenbach (eigentlich Kronenstraße 25, aber ohne Hausnummer)
Am Wannenbach 14,14a,16,16a,18,18a,20,20a,22,22a,24,24a,
Auf dem Höffken 3,4,5,6,7,8,9,10,
Auf dem Knick 20,22,24,26,28,30,32,34
Augustastraße 79
Crengeldanzstraße 59,60,76,80,80a,81,81a,81b,82,82a,84,84a
Fischenbergstraße 3,
Fischertalweg 17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37
Hellweg 1,3,44
Herbeder Straße 25,29,35,57,59,61,63,65,67,69,71,73,75,77,79
Hevener Mark 4
Kesselstraße(ohne Hausnummer, wäre Kesselstr. 1)
Kleff 6,8
Kronenstraße 30,32,34,36
Sprockhöveler Straße 2,4,104,106,129,131,133,135,135a,137,
Wannen 29,31,33,35,37,39,41,43,45,47,50,51,53,55,57,59,61,63,65, 67,69,71,87,91,93,99,101
Wideystr (ohne Hausnummer, wäre 53,55)

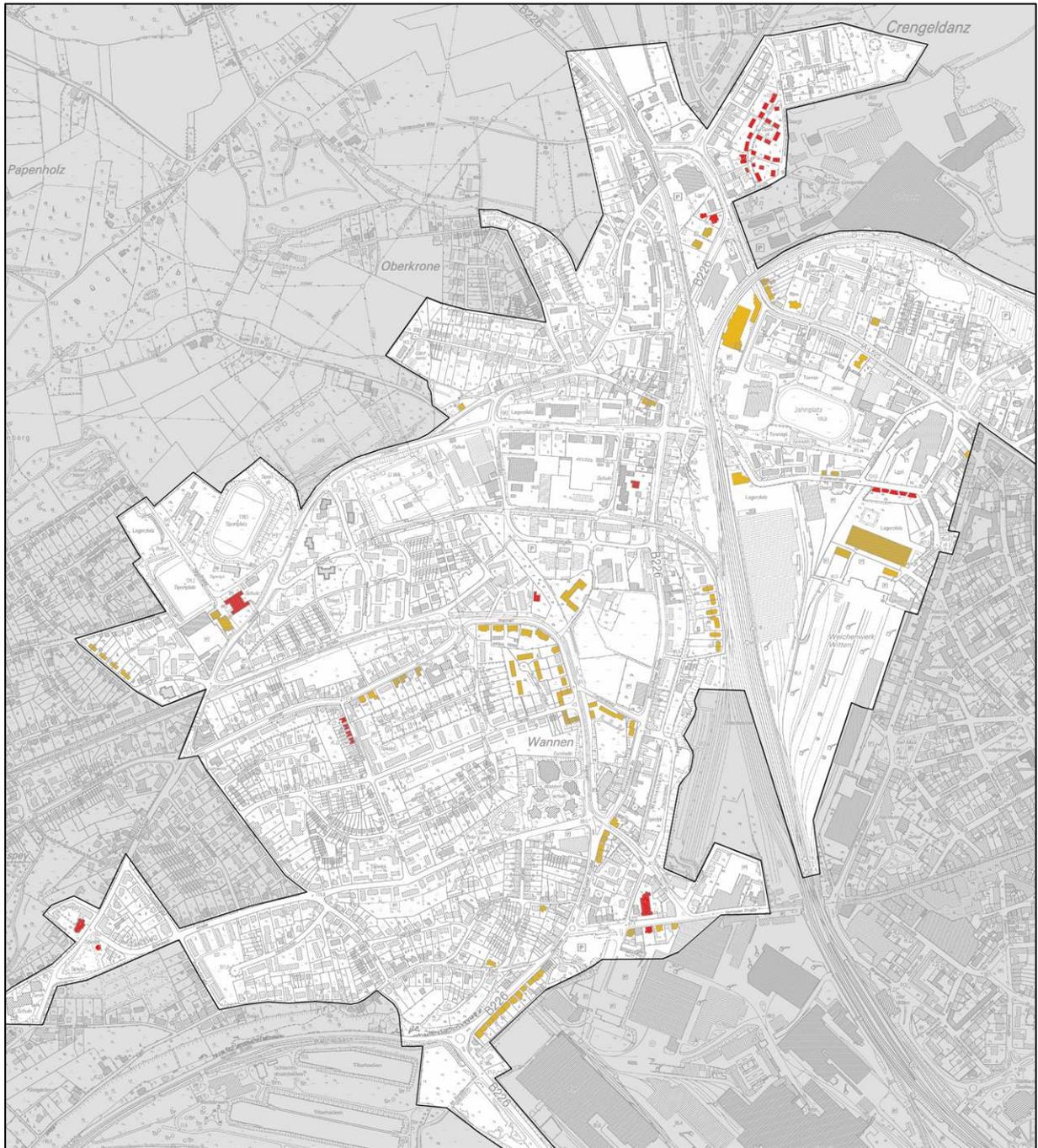


Abb. 19: Denkmäler (rot) und erhaltenswerte Bausubstanz (gelb)

Städtebauliche Missstände

Vorbemerkung: Städtebauliche Missstände setzen sich zusammen aus der Betrachtung der einzelnen Liegenschaften und ihrer Nutzung, ihrer Baulichkeiten und ihrer Freiflächen. Die Untersuchungs- und Bewertungskriterien sind einerseits funktional (Belichtung, Belüftung, bauliche Beschaffenheit, Erschließung, Angemessenheit und Störungsgrad der Nutzung, Leerstand), andererseits spielt die Gestaltqualität auf einem schwieriger werdenden Wohnungsmarkt eine zunehmende Rolle und beeinflusst die Standortwahl von Wohnungssuchenden und Gewerbetreibenden. Städtebauliche Missstände lassen sich weiterhin aus der über die Liegenschaft hinausgehenden, lokalen Betrachtungsperspektive feststellen. Die Kriterien sind auch hier sowohl funktional (Nutzungsverträglichkeit, Emissionen/Immissionen, Funktionsfähigkeit und Qualität der Verkehrsanlagen und öffentlichen Freiflächen- bzw. Infrastrukturangebote, Funktionsfähigkeit der sonstigen Versorgungseinrichtungen). Angesichts der Plangebietsgröße kann nur eine erste, vereinfachte Untersuchung angestellt werden. Im Zusammenhang mit der Qualifizierung kleinräumiger Erneuerungsprojekte sind dann bei Bedarf ergänzende, differenzierende Untersuchungen anzustellen.

Wohnungsleerstände, Wohnraumnachfrage

Hinweise auf **Wohnungsleerstände** liefert die wohnungsbezogene **Stromverbrauchserfassung** der Stadtwerke Witten GmbH. Der Stromverbrauch wurde in den Jahren 2005, 2006 und 2008 ausgewertet; eine aktuelle Auswertung ist 2012 geplant. Zu berücksichtigen sind die methodischen Schwächen. Verfälschen könnten beispielsweise ein hoher Zweitwohnungsanteil oder länger dauernde umfangreiche Bautätigkeiten im Bestand. Auffälligkeiten beiderseits des Hardsel (private Modernisierungen) zeigen sich jedoch nicht. Größere Bauprojekte der professionellen Vermieter sind ebenfalls nicht bekannt. Die Daten wurden auf Ebene der statistischen Blöcke ausgewertet und dargestellt

Im Betrachtungsgebiet (es deckt sich nicht gänzlich mit dem aktuellen Plangebiet) um Sprockhöveler Straße und Crengeldanz liegen die vermuteten Leerstände insgesamt in den drei Untersuchungsjahren 2005, 2006 und 2008 über dem städtischen Durchschnitt (s. u., Tabellen); die Leerstände nehmen zu. Dabei konzentriert sich der Leerstand auf verschiedene Blöcke, die überwiegend an den Hauptverkehrsstraßen liegen (Abbildung 20). Der Leerstand ist Teil einer Zone, welche die verdichteten Altbaugelände des östlichen Heven, der Innenstadt und des westlichen Annens umfasst (Abbildung 21).

Die aktuelle Auswertung der Stromverbräuche weist im Plangebiet 2011 eine Wohnungsleerstandsquote von 5,9 % aus (Stadtdurchschnitt: 4,7 %). Aus methodischen Gründen sind diese Angaben mit den Daten der Jahre 2005 bis 2008 nicht vergleichbar.

Hinweise auf Wohnungsleerstände im Stadtgebiet, im Stadtteil Heven und im Betrachtungsgebiet Heven-Ost/Crengeldanz (Quelle: Stabsstelle für Stadtentwicklung, Statistik und städtische Wirtschaftsförderungsangelegenheiten, März 2011 auf Grundlage der Stromverbrauchserfassung der Stadtwerke Witten GmbH)

Stadtgebiet	Anzahl möglicher Leerstände		
	2008	2006	2005
Anzahl Wohnungen	51716	51251	50956
Anzahl Wohnungen mit Leerstandshinweisen	2095	1799	1889
Leerstandsquote	4,1%	3,5%	3,7%

Heven	Anzahl möglicher Leerstände		
	2008	2006	2005
Anzahl Wohnungen	6052	5954	5925
Anzahl Wohnungen mit Leerstandshinweisen	243	182	205
Leerstandsquote	4,0%	3,1%	3,5%

Fördergebiet Heven	Anzahl möglicher Leerstände		
	2008	2006	2005
Anzahl Wohnungen	5605	5642	5615
Anzahl Wohnungen mit Leerstandshinweisen	277	229	260
Leerstandsquote	4,9%	4,1%	4,6%

Stadterneuerung Heven-Ost / Crengeldanz: Städtebauliche Analyse

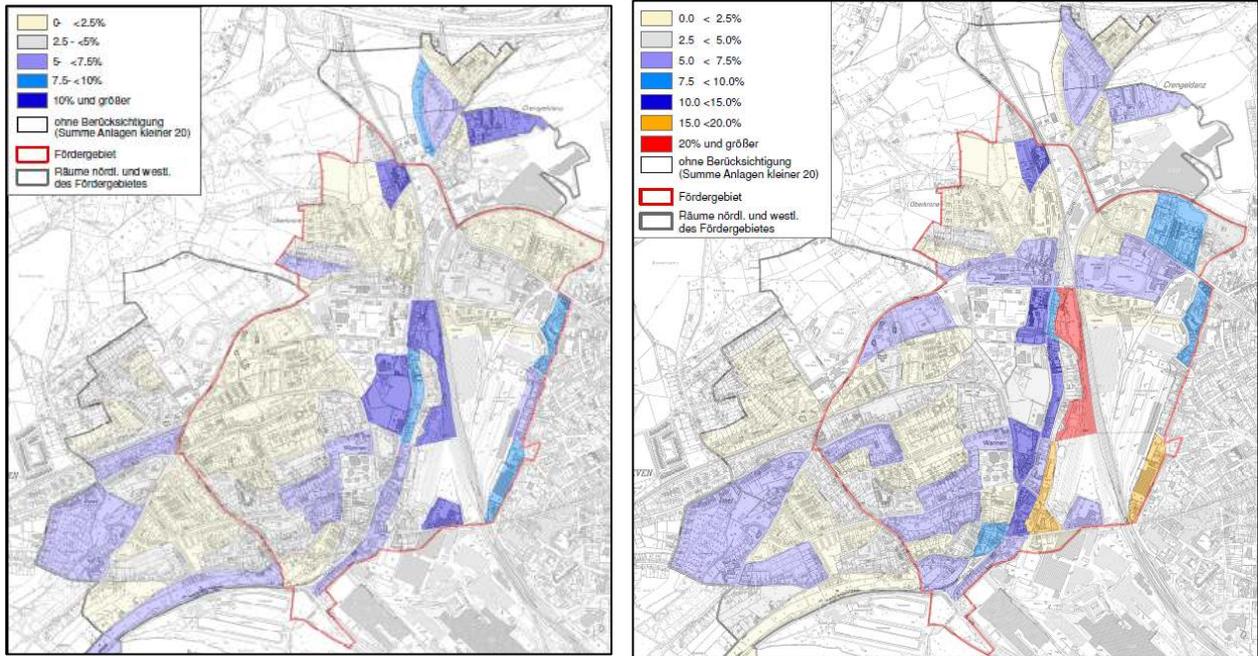


Abb. 20: Vermutete Wohnungsleerstandsanteile in den statistischen Blöcken 2006 (links) und 2008 (rechts)

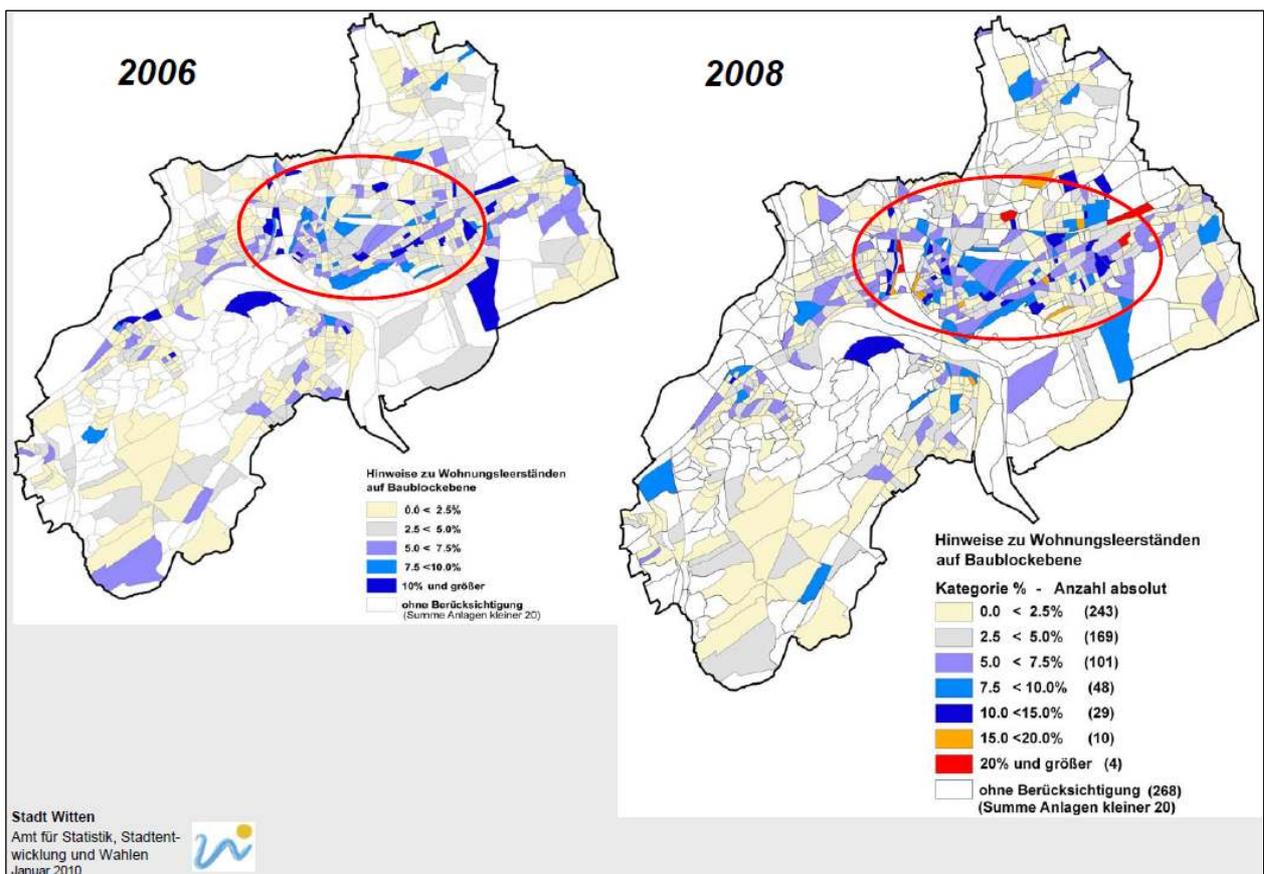


Abb. 21: Vermutete Wohnungsleerstandsanteile in den statistischen Blöcken Wittens (Quelle Abbildungen 13, 14: Stabsstelle für Stadtentwicklung, Statistik und städtische Wirtschaftsförderungsangelegenheiten, März 2011, auf Grundlage der Stromverbrauchserfassung der Stadtwerke Witten GmbH)

Die Deutsche Annington weist 2011 in ihren Beständen im Plangebiet Heven-Ost/ Crengeldanz Leerstände zwischen 6,9 % und 11,4 % aus. Der Bestand der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte besitzt nach Angabe der Genossenschaft keine strukturellen Leerstandsprobleme auf; in den Quartieren Hermannstraße und Albrechtstraße ist allerdings die Umzugshäufigkeit an den der Bahn zugewandten Gebäuden höher. Der Leerstand im Quartier Kronenstraße beträgt 1,9 %; im Quartier Crengeldanz/Albrechtstraße liegt er etwas darüber (Eigenangabe, 2011).

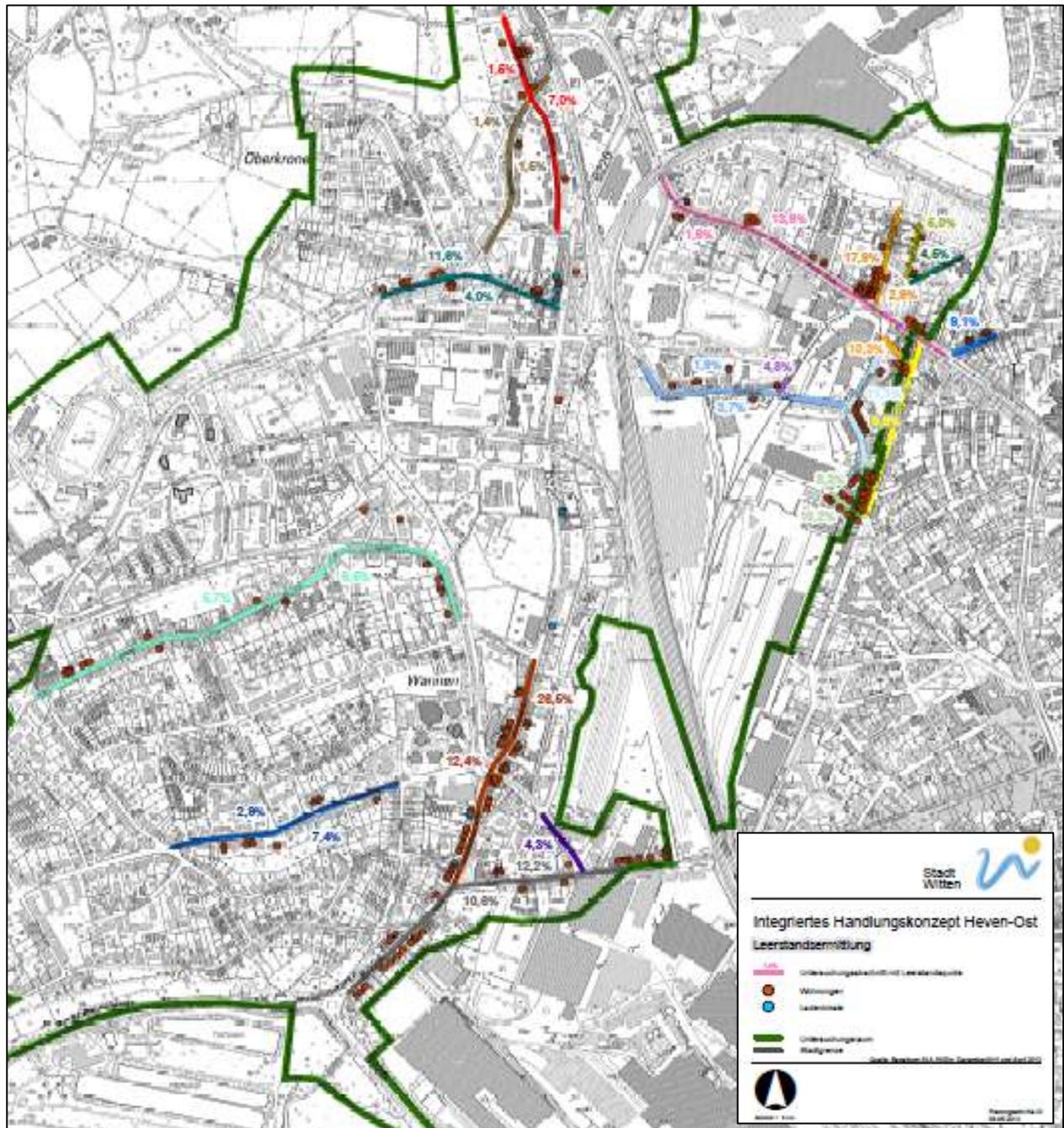


Abb. 22: Vermutete Wohnungsleerstandsanteile nach Straßenabschnitten und Straßenseiten 2011

(Quelle: Amt für Wohnen und Soziales, Begehung 2011)

Bei der objektbezogenen Erhebung durch Begehung (2012, Abbildung 22) zeigen sich kleinräumig sehr stark unterschiedliche Leerstandsquoten. Exemplarisch untersucht wurden diejenigen Straßen, die Belastungsmerkmale wie Immissionen, Mängel in der Wohnumfeldgestaltung und unvorteilhafte Grundstückszuschnitte und –erschließung aufweisen. Bei gleicher Lagebewertung zeigen sich erhebliche Leerstandsunterschiede innerhalb eines Straßenzuges (Kronen-/Kesselstraße; Hermannstraße) und objektabhängige Auffälligkeiten (Crengeldanz, Herbeder Straße). Berücksichtigt man die durch die Deutsche Annington selbst angegebenen recht hohen Leer-

stände, muss vermutet werden, dass es auch Gründe gibt, trotz der grundsätzlich fürs Plangebiet nachteiligen Lagebewertungen es als Wohnort zu akzeptieren. Diese außerhalb der allgemeinen Lagebeschreibung liegenden individuellen Gründe können so erheblich sein, ein Spektrum straßenbezogener Leerstandsquoten von 1,4 % (Unterkrone) bis 26,5 % (südlicher Abschnitt Sprockhöveler Straße) hervorbringen.

Es liegt nahe, vor dem Hintergrund der nachteiligen Lagemerkmale, wie sie der Mietspiegel wiedergibt und auch der Masterplan Wohnen (2006/2008; dort: S. 45 ff) beschreibt, objektabhängige Gründe des Leerstands zu unterstellen, die in der individuellen Wertung von Mietern oder selbst nutzenden Eigentümern offenbar einen hohem Rang einnehmen. In den auffälligen Leerstandsfällen wird erst die objekt- und eigentümerbezogene Analyse, die etwa den baulichen Zustand in all seinen nutzungsbestimmenden Facetten oder auch soziale Bedingungen in den Blick nimmt, Aufschluss über die Leerstandsursachen geben. Denn diese müssen nicht zwingend baulich-qualitativ bedingt sein, sondern können beispielsweise in dem Eigentümerverhalten, dem Mietniveau oder in den sozialräumlichen Bedingungen liegen.

Die künftige **Wohnraumnachfrage** kann unter qualitativen Aspekten und mit Blick auf die spezifische Plangebietsstruktur nicht hinreichend prognostiziert werden. Prognosegrundlage muss bis zu einer ergänzenden Untersuchung die **quantitative Betrachtungen** des **Masterplans Wohnen** sein (2006/2008). Dieser geht 2020 von einem Spektrum aus, das sich - in Abhängigkeit vom Wohnungsersatzbedarf - zwischen einem Bedarf von über 1000 Wohnungen und einem Überhang von mehr als 1100 Wohnungen eröffnet; betrachtet wird die Angebotsseite. Dieser Grundannahme gegenüberzustellen ist die Wohnungsbestandsveränderung, die sich aus dem Saldo aus Neubau und Abgang speist. Die Prognoseerwartung bei Fortschreibung durchschnittlicher Baufertigstellungen und plausibler Annahme des Ersatzbedarfs führt zu einem leichten Wohnungsüberhang im Stadtteil Heven, lässt aber, da dieses nicht Ziel der Betrachtung war, die deutlichen Strukturunterschiede zwischen dem westlichen und östlichen Heven außer Acht.

Die Frage nach einem künftigen **Überangebot an Wohnraum** kann derzeit in Witten und im Plangebiet tendenziell bejaht werden, birgt jedoch erhebliche Unsicherheiten in der Einschätzung, wie sich die vergleichsweise preisgünstig zu mietenden (oder zu erwerbenden) Wohnliegenschaften in Heven-Ost/Crengeldanz am Markt behaupten werden. Markverlierer werden in der Spitze diejenigen Wohnliegenschaften in benachteiligter Lage sein, die keine kompensierenden Qualitäten aufweisen und eigentümerseitig nachteilig bewirtschaftet werden.

Erforderlich ist mithin eine **qualitative** und **kleinräumige** Betrachtung, die den Wohnungsbestand im Plangebiet im Fokus hat, seine Chancen auf einem veränderten Wohnungsmarkt einschätzt und auch die Nachfrageseite einbezieht. Der Masterplan Wohnen soll deswegen um einen vertiefenden Fachbeitrag ergänzt werden. Eine aktualisierte Leerstandsuntersuchung auf Blockebene wird parallel dazu erstellt.

Die aktuellen Bevölkerungsdaten belegen den anhaltenden Schrumpfungsprozess. Damit ist eine wesentliche Rahmenbedingung des Masterplans bestätigt worden: Zwar sinkt die Zahl der Personen je Haushalt. Das wird bei sinkender Einwohnerzahl jedoch nicht zu steigenden Haushaltszahlen führen. Die Zahl der Wohnraum nachfragenden Privathaushalte wird vielmehr weiter zurückgehen.

Fazit: Die Wohnungsleerstände sind im Plangebiet insgesamt um etwa 20 % höher als im Stadtdurchschnitt. Die Verteilung im Plangebiet weist zwar eine Tendenz zu den Hauptverkehrsstraßen auf, wird aber deutlich von objekt- und/oder eigentümerbezogenen Faktoren oder anderen Gründen überformt. Diese überlagern die Standortnachteile des Plangebietes und können zu Leerstand in gering belasteten Lagen oder zu niedrigem Leerstand in eher schwierigen Lagen führen.

Offensichtlich hat bei professionellen Vermietern die Bewirtschaftungsstrategie einen Ausschlag gebenden Einfluss auf den Leerstand: Auch bei gering bewerteten Standorten bergen eine qualitätvolle Bewirtschaftung und Mieterfürsorge eine gute Vermietbarkeit.

Stabilisierend wirkt der hohe Anteil privater Eigentümer, die in der eigenen Immobilie wohnen.

Angesichts nachlassender Gesamtnachfrage nach Wohnraum besteht Druck, wohnstandortentscheidende Qualitäten (Wohnumfeldaufwertung, Imagepflege, Modernisierung) in den zukunftsfähigen Quartieren zu fördern.

Die hohe Bedeutung der Bewirtschaftungsstrategie auf die bauliche Unterhaltung und die Vermietbarkeit wird zu zunehmenden kleinräumigen Unterschieden im Immobilienzustand führen und das städtebauliche Erscheinungsbild von morgen prägen. Die Lenkung öffentlicher Ressourcen in die zukunftsfähigen Quartiere mit Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wird diese Unterschiede vergrößern und letztlich die Marktchancen dieser Wohnquartiere erhöhen.

Ungünstig strukturierte Liegenschaften

Abbildung 23 verzeichnet diejenigen Liegenschaften, die offensichtliche Mängel in Grundstückszuschnitt, Bebauung, Erschließung und/oder Freiflächen aufweisen. Im Gegensatz zu den Gebäuden eher geringen Modernisierungsgrades verteilen sich diese strukturell ungünstigen Liegenschaften entlang der Sprockhöveler Straße und entlang der Crengeldanzstraße. Die Leerstandsanalyse zeigt, dass derartige Mängel offenbar nicht zwangsläufig zu Leerstand führen. Diese Aussage ist allerdings vorsichtig zu werten, da die Leerstandserhebung vor Ort räumlich beschränkt war und möglicherweise nicht alle Leerstände erfasst.

Derartige Objekte werden vereinzelt von ausländischen Mitbürgern erworben und zu Wohnzwecken genutzt. Ob sich hier ein Trend abzeichnet, der zur räumlichen Bildung spezifischer Milieus führt, ist nicht belegbar.



Abb. 23: Verteilung ungünstig strukturierter Liegenschaften

Beispiele für ungünstig strukturierter Liegenschaften zeigen die Abbildungen 24 und 25. Es handelt sich um Liegenschaften, die Immissionen ausgesetzt sind, die aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Topographie schlecht nutzbar sind sowie kaum Freiflächen und Stellplätze aufweisen. Die Topographie und die Nähe zu Nachbarbaukörpern schränken die Belichtung und Belüftung der unteren Geschosse ein. Besonders benachteiligt stellen sich die Wohngebäude am Baublock Wannens/Sprockhöveler Straße/Fischertalweg dar (Abbildung 25): sie sind Teil des zentralen Versorgungsbereichs und der gewerblichen Nutzung ausgesetzt.

Fazit: Der Bestand an ungünstig strukturierten Liegenschaften, die aufgrund ihres Grundstückszuschnitts, ihrer Grundstücksgröße, Bebauung und nachbarlichen Lage mit Nachteilen behaftet sind, ist nennenswert. Er gruppiert sich im Wesentlichen um die Hauptverkehrsstraßen. Auch hier finden sich Liegenschaften, die erfolgreich bewirtschaftet werden, d. h. offensichtlich keine Leerstandsprobleme aufweisen.

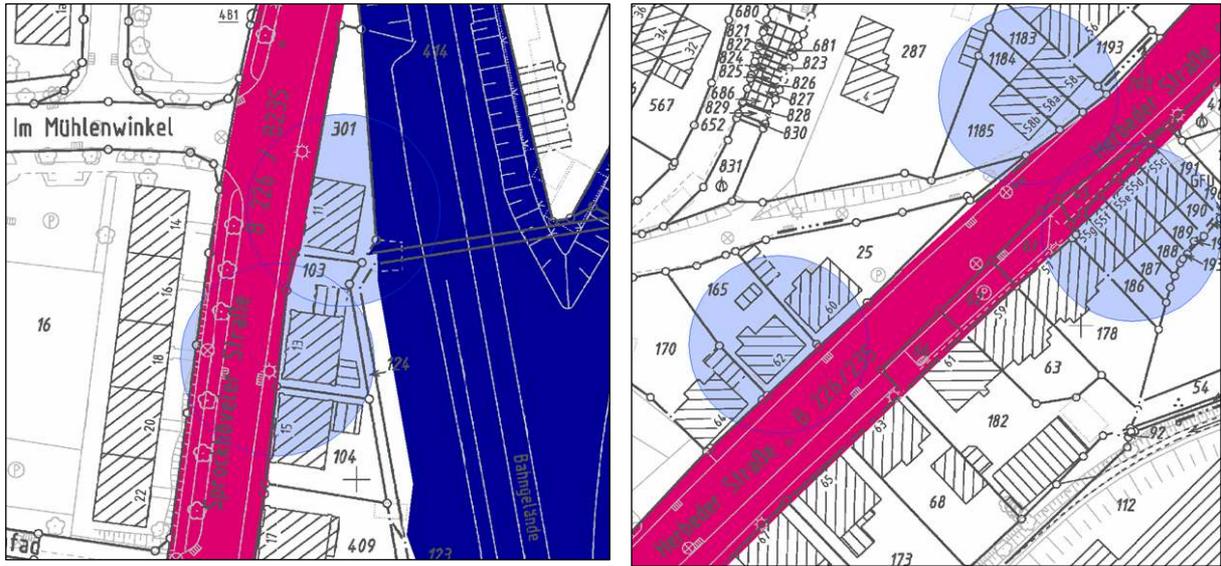


Abb. 24: Beispiele ungünstig strukturierter Liegenschaften (Sprockhöveler Straße, Herbeder Straße)



Abb. 25: Beispiele ungünstig strukturierter Liegenschaften (Nahversorgungszentrum Wannan an der Sprockhöveler Straße)

Städtebauliche Missstände von Liegenschaften im Plangebiet Wannen/ Fischertalweg/ Sprockhöveler Straße



Abb. 26: Plangebiet Wannen/Fischertalweg/Sprockhöveler Str.; Parzellierung

Die Plangebietsparzellierung steht einer wirtschaftlichen und städtebaulich vorteilhaften Nutzung entgegen (Abb. 26, 27). Eine zeitgemäße und zukunftsfähige bauliche Nutzung verlangt die Neuordnung der Grundstücke. Die Bebauung ist überwiegend drei- bis viergeschossig und besteht aus Altbauten, die kaum tiefgreifend modernisiert wurden. Für die Vermietung relevante Ausstattungsmerkmale wie Balkone, Loggien, nutzbare Freiflächen und Stellplätze auf dem Grundstück bzw. Garagen fehlen weitgehend (siehe Tabelle). Die Baulichkeiten des Getränkemarktes entsprechen der Entstehungszeit (ca. 1978) und muten eher provisorisch an. Zur äußerlichen Zustandseinschätzung der Baulichkeiten siehe die Tabelle auf Seite 36 in Verbindung mit den Abbildungen S. 37 ff

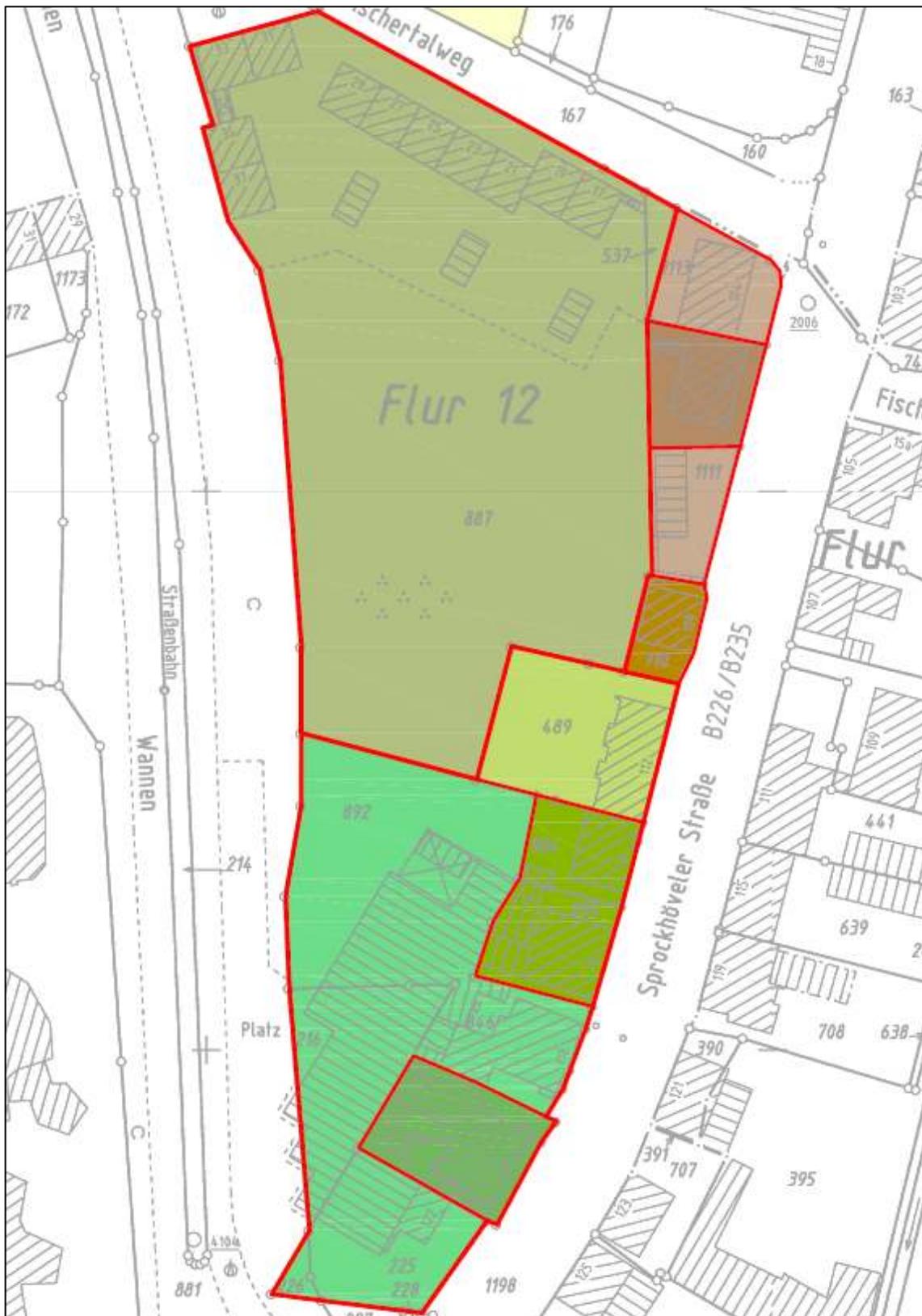


Abb. 27: Plangebiet Wannan/Fischertalweg/Sprockhöveler Str.; Parzellierung

Stadterneuerung Heven-Ost / Crengeldanz: Städtebauliche Analyse

Plangebiet Wannen/Fischertalweg/Sprockhöveler Str.: Strukturdaten der Liegenschaften (Stand: 12/2014)													
Adresse	Flurstück	Eigentümer	Eigentümer wohnt in der Immobilie ?	Nutzung	Vermietung, Verpachtung ?	Ursprüngl. Baujahr	Voll-geschosse	Wohn-einheiten	Wohn-fläche	Balkone/ Loggien	Grund-stücks-fläche	Stellplätze	Garagen
	Nr.			(g=Gewerbe, w=Wohnen)					m²		m²		
Sprockhöveler Str. 122	216, 225, 226, 892	privat	nein	g (Getränkemarkt)	ja	1978	I	0	1500	0	2.814	53	
Sprockhöveler Str. 120	224	privat (EigG)	ja	g (EG), w (OG)	ja *	1902	IV	8	864	nein	571	0	1
Sprockhöveler Str. 118	846	privat	nein	g (EG), w (OG)	ja *	1898	III			nein	485	0	0
Sprockhöveler Str. 116	890	privat	ja	w	ja	1894	II	5	363		395	1x vor Garage	1
Sprockhöveler Str. 114	904	privat	nein	w	ja	1962	III	6	300	tlw.	296	1x vor Garage	1
Sprockhöveler Str. 112	489	privat (EigG)	ja	w	ja *	1960	III	9	464		755	0	0
Sprockhöveler Str. 108	710	privat	nein	w	ja (?) *	1955	II	6	222		194	0	1
Sprockhöveler Str. 106	1112	privat	ja	w	ja *	1960	III	7	460		381	0	0
zu Sprockh. Str. 106/104	1111	privat		Garagen				0	0	nein	302	2	6
Sprockhöveler Str. 104	1113	privat	ja	g (EG), w (OG)	ja *	1960	III	12	865	tlw.	366	0	0
Fischertalweg 17-37 ung.	887, 537	gewerblich	nein	w	ja	1921	II	10 x 2	162 pro Haus		7.682	10	0
Summe								73			14.241		10

EigG = Eigentümer-Gemeinschaft, EG = Erdgeschoss, OG = Obergeschosse, * = vermuteter Teil-Leerstand

Plangebiet Wannen/Fischertalweg/Sprockhöveler Str.: Rangfolge der Liegenschaften nach den objektbezogenen Defiziten (Stand: 12/2013)											
Objekt	Vermuteter Teil-leerstand	Erscheinungsbild	Bau-historische Bedeutung	Vermuteter Modernisie-rungsgrad	Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch ..		Belichtung, Belüftung	Ausstattung mit ...			
					Verkehrslärm	Gemengelage		Balkonen, Loggien	Freifläche für Freizeit-nutzung	sonstiger Freifläche	Stellplätzen / Garagen
Sprockhöveler Str. 120	+	--	-	--	--	--	--	--	--	0	--
Sprockhöveler Str. 116	?	--	-	-	--	--	-	--	--	--	--
Sprockhöveler Str. 118	+	-	-	-	--	--	-	--	--	0	--
Sprockhöveler Str. 108	+	--	--	-	-	-	+	--	--	-	--
Sprockhöveler Str. 114		--	--	--	-	--	0	+	0	-	--
Sprockhöveler Str. 104	+	-	--	-	--	0	-	-	-	-	0
Sprockhöveler Str. 106	+	++	--	+	-	+	-	-	-	0	0
Sprockhöveler Str. 112	+	0	--	0	-	0	+	+	+	-	--
Fischertalweg 17-29 ung.		+	+	+	0	-	+	--	--	+	0
Fischertalweg 31-37 ung.		+	+	+	0	++	+	--	0	0	0



Abb. 28: Sprockhöveler Str. 104



Abb. 29: Getränkemarkt



Abb. 30: Rückseite Wohngebäude an der Sprockhöveler Str.



Abb. 31: Sprockhöveler Str. 116



Abb. 32: Getränkemarkt



Abb. 33: Beispiel für einen ungegliederten Straßenraum mit mangelhafter Gestaltqualität: Sprockhöveler Straße

Der Umbau vieler Wittener Straßenräume in den achtziger und neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts unter gestalterischen und funktionalen Aspekten beschränkte sich auf die innerstädtischen, zentralen Stadtquartiere. Dementsprechend präsentieren sich die öffentlichen Straßenräume im Plangebiet Heven-Ost/Crengeldanz nahezu ausschließlich als reine Funktionsflächen für den fließenden Verkehr und lassen Raumbildung und Gliederung vermissen (Abbildungen 26, 27, 28, 29). In der Vergangenheit wurde die Straßeninstandhaltung im Rahmen der beschränkten finanziellen Möglichkeiten durchgeführt. Umbaumaßnahmen zur Anpassung an geänderte Verkehrsanforderungen unterblieben. Große Teile des Straßennetzes sind mittlerweile aus technischer und verkehrsplanerischer Sicht, aber auch aus städtebaulicher Perspektive erneuerungs- und anpassungsbedürftig. Betroffen sind nicht nur die Hauptverkehrsstraßen, sondern auch viele Sammel- und Anliegerstraßen

Straßenzustände und -gestaltungen prägen den Wohnstandort Heven-Ost/Crengeldanz nachhaltig und deutlich negativ. In der Bewohnerwahrnehmung spielen die Fahrgeräusche auf schadhafte Straßenoberflächen eine Rolle. Ein Großteil der erneuerungs- oder anpassungsbedürftigen Straßen zählt zu den aus städtebaulicher Sicht gestaltungsbedürftigen Straßenräumen und liegen damit im Fokus künftiger Wohnumfeldverbesserung (Abbildung 28). Die Anpassung der öffentlichen Straßenräume an die Bedürfnisse von Jung und Alt ist – neben der Gestaltung der öffentlichen Freiflächen – ein Teil davon. Im wesentlichen ist hierunter die barrierefreie oder zumindest barrierearme Ausgestaltung gemeint, die von der Bordabsenkung über die Wahl geeigneter Oberflächenbeläge und Möblierungen bis zu Farbgebung und Belichtung reicht, um Nutzbarkeit und Wohlbefinden zu ermöglichen.



Abb. 34: Beispiel für einen ungegliederten Straßenraum mit mangelhafter Gestaltqualität: Sprockhöveler Straße

Abbildung 30 verortet die **funktionalen Mängel** im Straßenverkehrsnetz bzw. auf den Straßenverkehrsflächen und den öffentlich zugänglichen Freiflächen. Die Mängelorte verteilen sich im gesamten Plangebiet. Allerdings liegen die verkehrlich defizitären Teile des Straßennetzes, die einer veränderten Verkehrsführung bedürfen, an der Sprockhöveler Straße (Wannen, Billerbeckstraße) und an der Crengeldanzstraße (Jahnstraße, Kesselstraße, Augustastraße; in Abbildung 30 rot unterlegt), also den am dringendsten erneuerungsbedürftigen Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet. Eine Verkehrskonzeption ist Voraussetzung für den verkehrsgerechten Umbau dieser Straßen.

Neben den konzeptionsbedürftigen Teilen des Straßennetzes stehen **Knotenpunkte**, die den Verkehr nicht verkehrsgerecht abwickeln und teilweise mit Sicherheitsmängeln behaftet sind sowie nicht bedarfsgerecht gestaltete Querungen (in Abbildung 30 orange gekennzeichnet). Hierzu zählen u. a. die Knoten Billerbeck-/Sprockhöveler Straße (Straßenbahnlinie 310; siehe auch Luftbild, Abbildung 31), Sprockhöveler Straße/ Herbeder Straße (provisorisch ausgebauter Kreisverkehr) und der außerhalb der Ortsdurchfahrt gelegene Kreisverkehr Herbeder Straße/Ruhrdeich.

Die **Straßenbahnlinie 310 Witten-Bochum** verkehrt zwischen Innenstadt und Heven überwiegend eingleisig und ist nicht nur in diesem Abschnitt erneuerungsbedürftig. Die Planungen sind eingeleitet. Die **Linienbushaltestellen** im Plangebiet sind überwiegend nicht barrierearm bzw. niederflurgerecht ausgebaut. Die roten Markierungen in Abbildung 30 weisen auf diejenigen Haltestellen hin, deren Umbau noch nicht in aktuellen Planungen vorgesehen ist.

Von Belang sind insbesondere die Haltestellen im Umfeld sozialer Einrichtungen, beispielsweise am Wannen (Familienzentrum, Stadteibücherei, Werkhof) oder an der Billerbeckstraße (Spielplätze, Bolzplatz, Schule).



Abb. 35: Defizite in der Straßenraumgestaltung (rot) und mangelhafte Straßenausbauzustände (gelb)



Abb. 36: Zustand Jahnstraße



Abb. 37: Untersuchung der funktionalen Mängel:
Verkehr, Freiraum

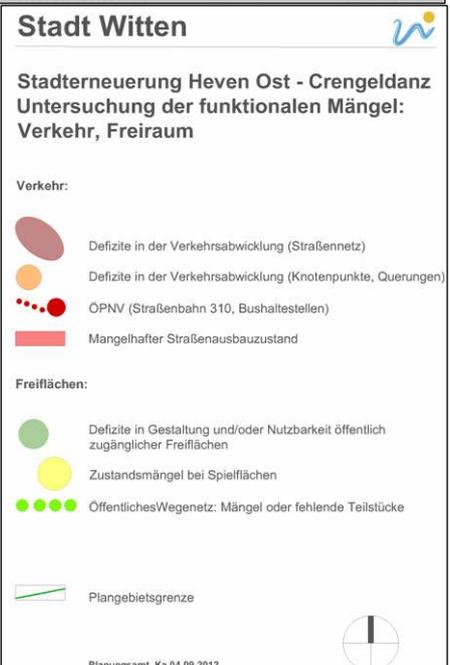




Abb. 38: Knoten Billerbeckstraße, Wannens, Sprockhöveler Straße, Hans-Böckler-Straße mit ungünstiger, unübersichtlicher Verkehrsführung und überdimensionierten Verkehrsflächen

Freiräume, Spielflächen, Wege

Die aktuelle städtische „Spielflächenoffensive“ zeigte auf, dass das öffentliche Augenmerk auf den Spielflächen Steinhügel/Billerbeckstraße und Hellweg/Haldenweg liegt. Es handelt sich in beiden Fällen um Mittelpunktflächen, die die Hauptversorgung Hevens wahrnehmen. Die Spielflächen an der unteren Billerbeckstraße (in Kombination mit einem Bolzplatz) und an der Unterkrone (in Kombination mit Wasser) werden ebenfalls stark frequentiert. Der Zustand der städtischen Spielflächen Steinhügel/Billerbeckstraße, östliche Billerbeckstraße und Unterkrone entspricht trotz ihres großen Einzugsbereichs nicht den heutigen Anforderungen an Nutzung, Sicherheit, Aufenthalts- und Gestaltqualität.

Im Bereich Crengeldanz besteht ein eher unterdurchschnittliches Spielflächenangebot. Die Kombination aus Grundschule/offener Ganztagschule (OGS) und Spielfläche in Verbindung mit Angeboten für Kinder und Jugendliche, wie sie um die Hellwegschule erfolgreich ist, ist hier noch nicht etabliert. Während der Schulzeiten ist das Schulgelände als Spielfläche denjenigen Kindern, die nicht die OGS aufsuchen, nicht zugänglich. Das ist in einem sozial eher schwierigen Umfeld ein Manko.

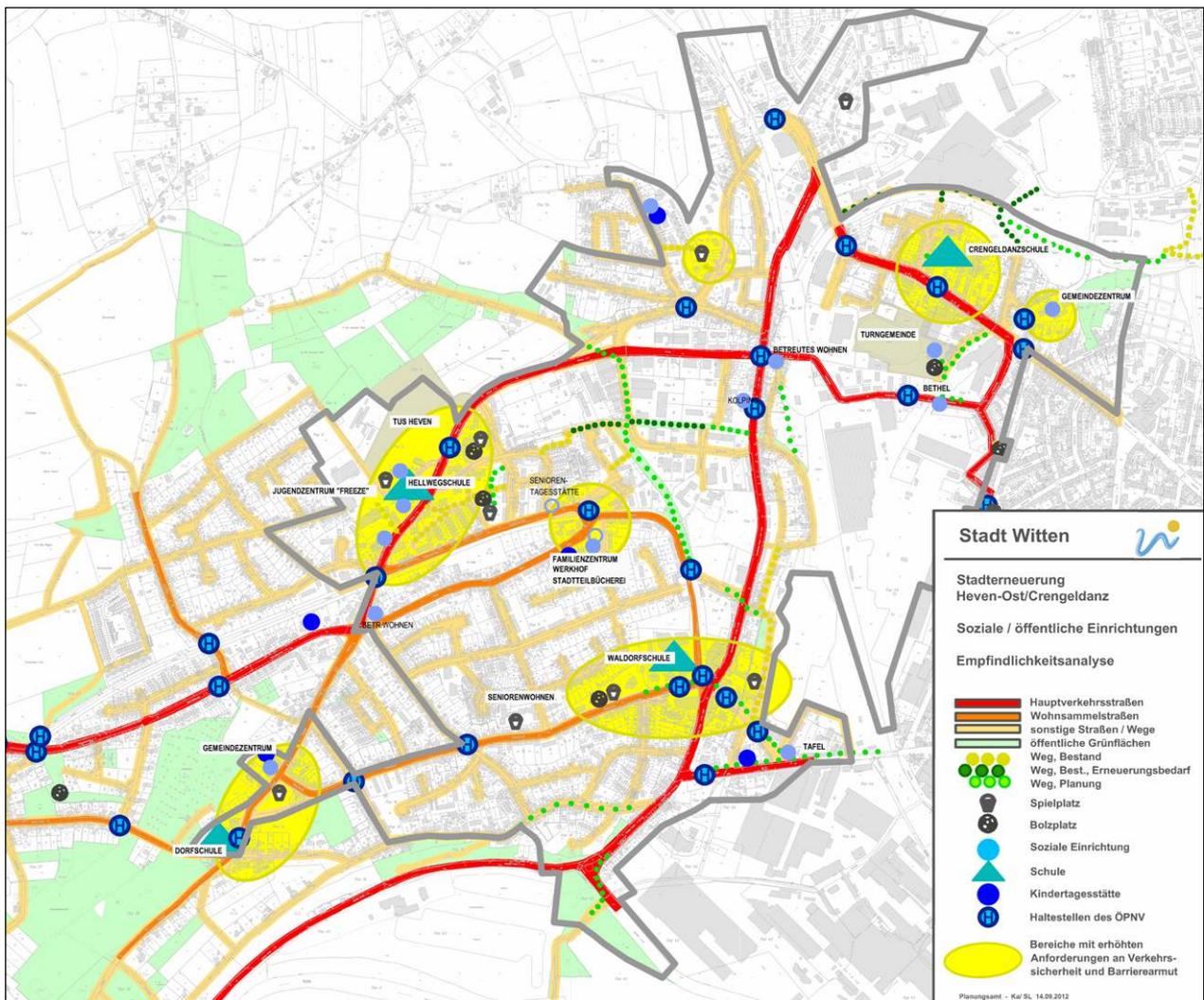


Abb. 39: Soziale / öffentliche Einrichtungen und Bereiche erhöhter Empfindlichkeit

Um die sozialen Einrichtungen, Schulen und Spielflächen ergeben sich naturgemäß erhöhte Anforderungen an Barrierefreiheit, Sicherheit und allgemeinem Zustand der öffentlichen Flächen. Abbildung 31 stellt diese Bereiche erhöhter Empfindlichkeit dar.

Das Plangebiet ist mit sozialen Einrichtungen versorgt und durch den ÖPNV vergleichsweise gut erschlossen. Für den Radverkehr spielen die Ziele Kemnader See, Innenstadt und Ruhrtal eine Rolle. Die Nähe zum Muttental und

Stadterneuerung Heven-Ost / Crengeldanz: Städtebauliche Analyse

Ruhrtal legt die Anknüpfung an die dort ausgewiesenen Wanderwegen nahe. Angesichts dessen ist sind barrierearme und sichere Herrichtung und Lückenschluss die künftigen Aufgaben zur Entwicklung des Wegenetzes, das teilweise seinen Aufgaben nicht gerecht wird. Defizite sind in Abbildung 31 aufgezeigt.

Defizite in Gestaltung und Nutzbarkeit von Freiräumen beschränken sich nicht auf die in öffentlichem Eigentum stehenden Flächen, sondern beziehen öffentlich nutzbare Flächen in privatem Eigentum ein; Abbildung 31 weist darauf hin. Zu nennen sind die Freiflächen im Quartier Damaschke-/Schulze-Delitzsch-Straße oder diejenigen nördlich der Brückstraße. Erstere sind aufgrund von Instandhaltungs- und Modernisierungsmängeln den ursprünglichen Zwecken, etwa als Spielfläche, entzogen, bieten aber aufgrund ihrer Lage und Größe vielfältige Möglichkeiten zur Umgestaltung. Die Wege nördlich der Brückstraße gehören ebenfalls dazu (Abbildung 32).

Die Wohnquartiere mit erhöhtem Erneuerungsbedarf befinden sich am Rande der Einzugsbereiche der Mittelpunktsspielflächen Steinhügel (an der Dorschule) und Haldenweg (an der Hellwegschule); ein Teil wird sogar dem Spielflächenangebot der Innenstadt zugeordnet. Die Wege zu den Spielflächen fallen dementsprechend eher überdurchschnittlich weit aus. Der Spielraum Haldenweg/Hellwegschule ist der kinderstärkste im Stadtgebiet. Insgesamt wohnen rd. 1.900 Kinder in den drei Hauptspielräumen des Plangebietes (siehe Tabelle). Die Stadt Witten erarbeitet derzeit ein Konzept zur Restrukturierung der öffentlichen Spielflächen; der Zuschnitt der Spielräume wird beibehalten.

Anzahl der Kinder in den Spielräumen

Lage	Spielraum	(Einwohnerdaten Stichtag 01.01.2010)				
		Anzahl Kinder	Anzahl 0 bis <3	Anzahl 3 bis <6	Anzahl 6 bis <9	Anzahl 9 bis <13
südl. Hörder Straße	01	116	23	26	25	42
nördl. Hörder Straße	02	402	65	90	83	164
Hödinghauser Grundschule	03	373	61	77	81	154
Baedekerschule	04	558	123	125	132	178
Erlenschule	05	811	170	173	167	301
Hüllbergerschule	06	678	150	159	157	212
Borbachschule	07	323	55	69	81	118
Bruchschule	08	515	125	106	118	166
Brenschenschule	09	507	90	119	115	183
Vornholzer Grundschule	10	404	91	91	85	137
Herbder Grundschule	11	428	95	83	93	157
Böckholz Grundschule	12	166	28	33	32	53
Dorschule	13	432	72	90	112	158
Hellwegschule	14	815	187	188	178	262
Crengeldanzschule	15	604	141	151	137	175
Siedeschule	16	752	165	173	172	281
Gerichtsschule	17	536	134	104	109	189
Pferdebachschule	18	436	88	87	96	165
Düren	NS 01	73	24	18	16	15
Auf dem Schnee	NS 02	169	41	36	38	54
Gedern	NS 03	38	8	11	11	8
Hohenstein	NS 04	34	4	7	9	14
Wengernstraße	NS 05	83	19	16	16	32
Am Masling	NS 06	342	63	60	103	116
Bommerholz	NS 07	50	7	6	17	20
Durchholz	NS 08	150	34	28	34	54
Kämpen	NS 09	67	16	17	9	25
Westerweide	NS 10	48	5	11	11	21
Kamperbach	NS 11	44	5	6	14	19
Im Hammerthal	NS 12	12	3	1	4	4
Herbder Straße	NS 13	43	15	9	6	13
Papenholz	NS 14	54	11	9	9	25
Schwalbenweg	NS 15	157	28	33	29	67
Wullen	NS 16	18	8	3	1	6
Summe:		10268	2175	2215	2300	3578

EWO Stichtag 01.01.2010 / Spielräume 08.10.2010

Bei der ehemaligen Trasse der NS VIII zwischen Wannern und Cörmannstraße handelt es sich um eine städtische Fläche, die für ihren ursprünglichen Zweck nicht benötigt wird. Sie wird eine Rolle als wohnungsnaher Erholungsfläche und bei der Vervollständigung des Wegenetzes spielen. Wegen der fehlenden Einbindung in einen Gesamtzusammenhang und fehlender Mittel ist die Herrichtung bislang unterblieben (Abbildung 33).

Fazit: Im Wegenetz besteht Bedarf an Lückenschlüssen und Modernisierung – nicht zuletzt zur Steigerung der Wohnumfeldqualität und in Verbindung mit der Freiflächengestaltung. Die meisten öffentlichen Spielflächen weisen einen deutlichen Modernisierungsbedarf; dieser besteht auch hinsichtlich der sicheren und funktionalen Gestaltung des Umfeldes.



Abb. 40: Beispiel für Erneuerungsbedarf: Fußweg Almstraße – Brückstraße



Abb. 41: Ehemalige Trasse der NS VIII

Nahversorgung

Im Plangebiet befinden sich drei **zentrale Versorgungsbereiche**: Das Nebenzentrum Hellweg sowie die Nahversorgungszentren Wannen und Crengeldanz (Abbildung 35). Das Nebenzentrum Hellweg deckt den Bedarf aus dem gesamten Stadtteil ab, wobei die gut erschlossene Lage in Verbindung mit Schule, Sport und Jugendzentrum ursächlich für die Modernisierung und den Ausbau des Einzelhandelsangebotes in jüngster Zeit war. Die beiden **Nahversorgungszentrum Wannen** und **Crengeldanz** sind in der Hierarchie unter dem Zentrum Hellweg angesiedelt, ihre Entwicklung verlief negativ (Abbildung 42).

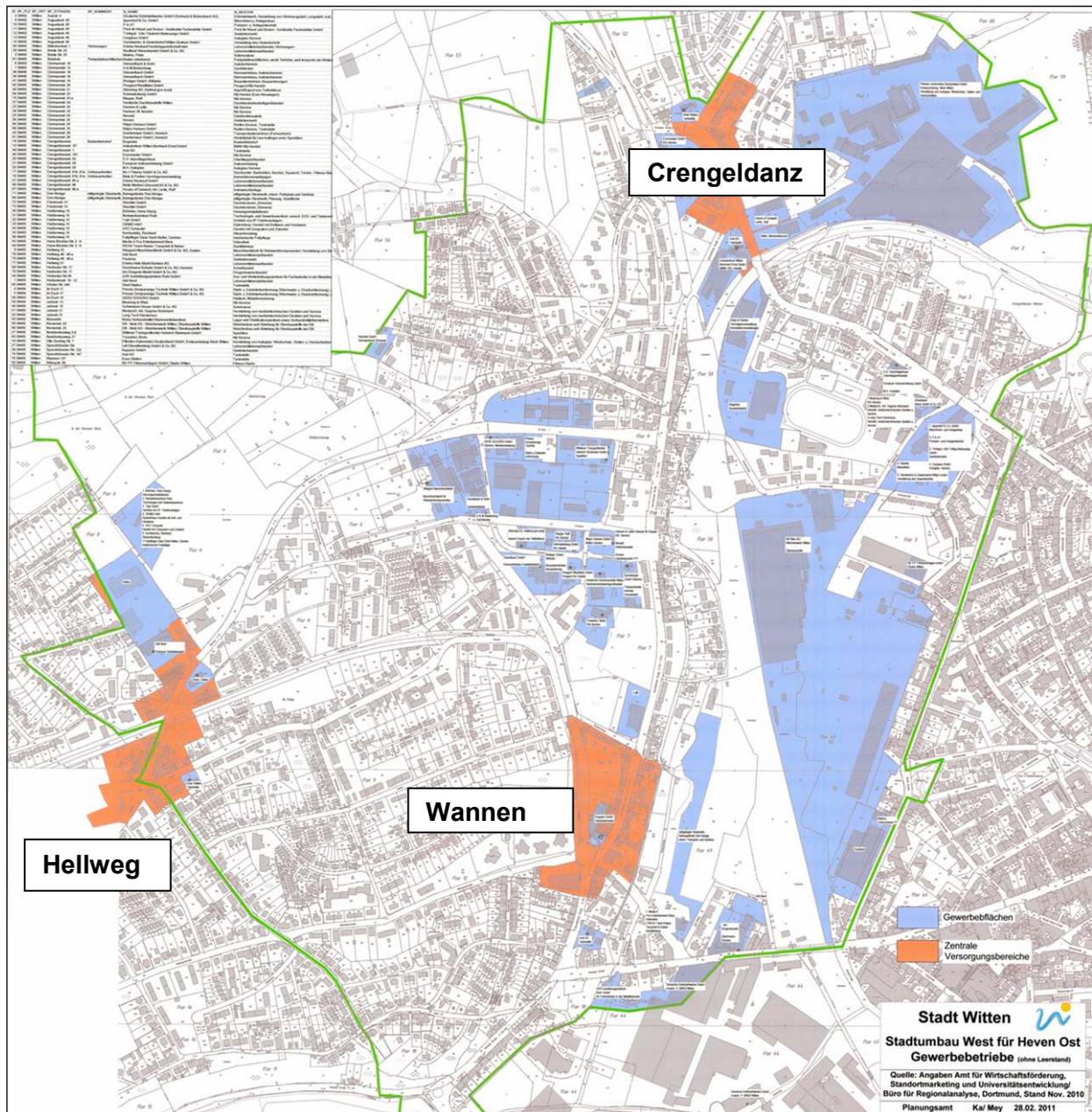


Abb. 42: Zentrale Versorgungsbereiche (rot), sonstige gewerbliche Betriebsflächen (blau)

Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe zeigt sich in Abbildung 36. Deutlich wird die vergleichsweise schwache Ausprägung des Einzelhandelsbesatzes. Die Verteilung der nicht großflächigen Betriebe ist vergleichsweise dispers, die großflächigen Ankerbetriebe in den ausgewiesenen Versorgungszentren profitieren wenig von ergänzenden Kleinbetrieben. Die durchschnittliche betriebliche Verkaufsfläche beträgt lediglich 150 m² (siehe Tabelle, Anlage 3).

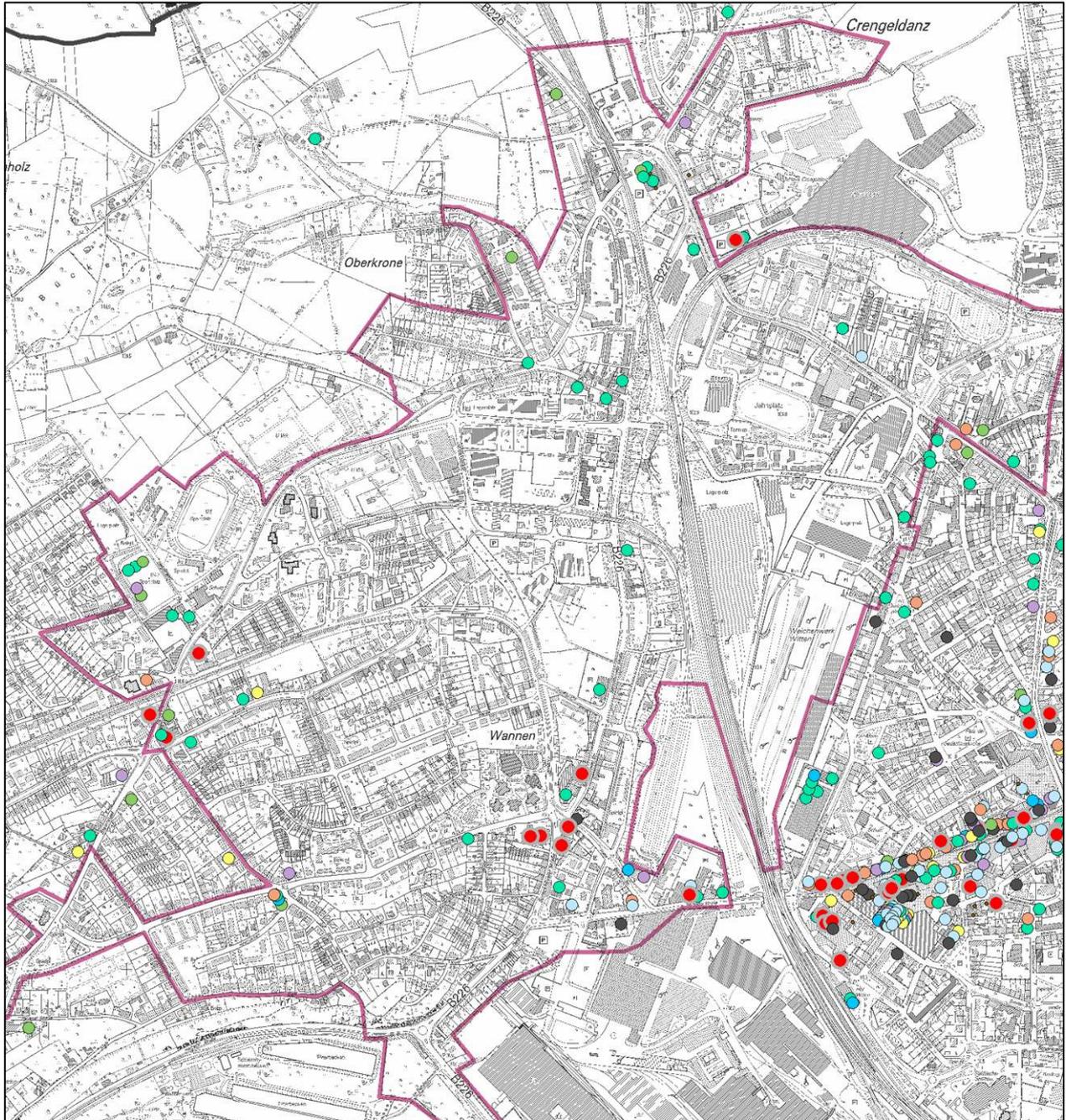


Abb. 43: Standorte der Einzelhandelsbetriebe nach Branchen, Stand Februar 2011

Einzelhandel und Leerstand

- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Elektrowaren
- Gesundheit, Körperpflege
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Sonstiger Einzelhandel
- Leerstand

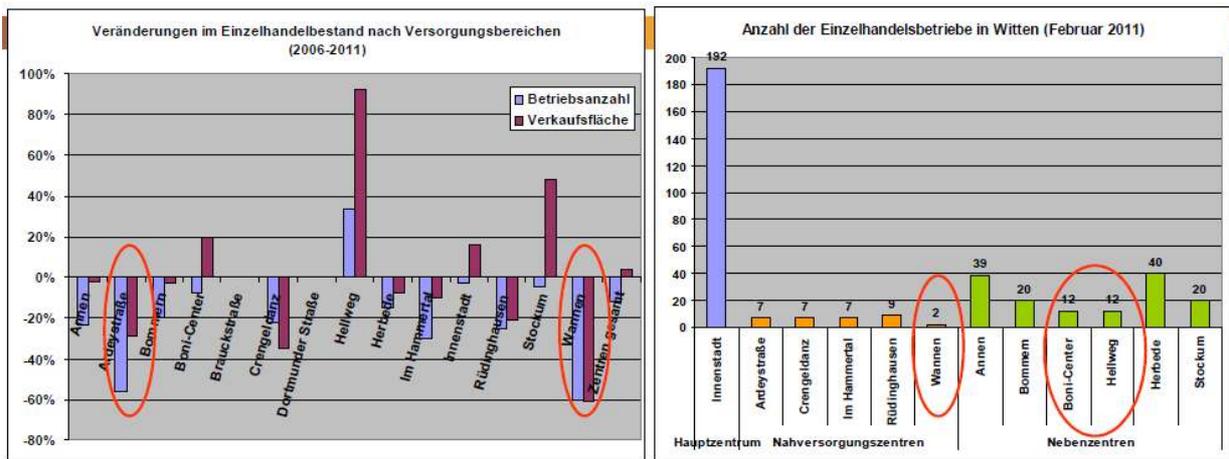


Abb. 44: Veränderungen im Einzelhandelsbestand der Wittener Versorgungsbereiche 2006 bis 2011
(Quelle: Schrön, Martin: Erhebung und Analyse des Wittener Einzelhandelsbestandes, Februar 2011)

2012 siedelte sich ein Lebensmittel-Discounter an der Billerbeckstraße an. Damit ist zumindest der großflächige Ladenleerstand im **Nahversorgungszentrum Wannen** beseitigt (in Abbildung 44 nicht aktualisiert). Die Gesamtverkaufsfläche dürfte rd. 2.600 m² erreicht haben. Ein breites Angebot des Versorgungszentrums insgesamt ist damit jedoch nicht erreicht, weil das Nahrungsmittelangebot zwei Discounter und einen Getränkemarkt umfasst und ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vermissen lässt. Zudem befindet sich einer der beiden Discounter außerhalb des planungsrechtlich definierten Versorgungsbereichs - die Integration in den öffentlichen Straßenraum fehlt.

Das Zentrum Wannen ist damit das „am schmalsten“ aufgestellte Wittener Zentrum. Aber auch das Angebot des Nahversorgungszentrums Crengeldanz ist vergleichsweise einseitig strukturiert (Abbildung 45).

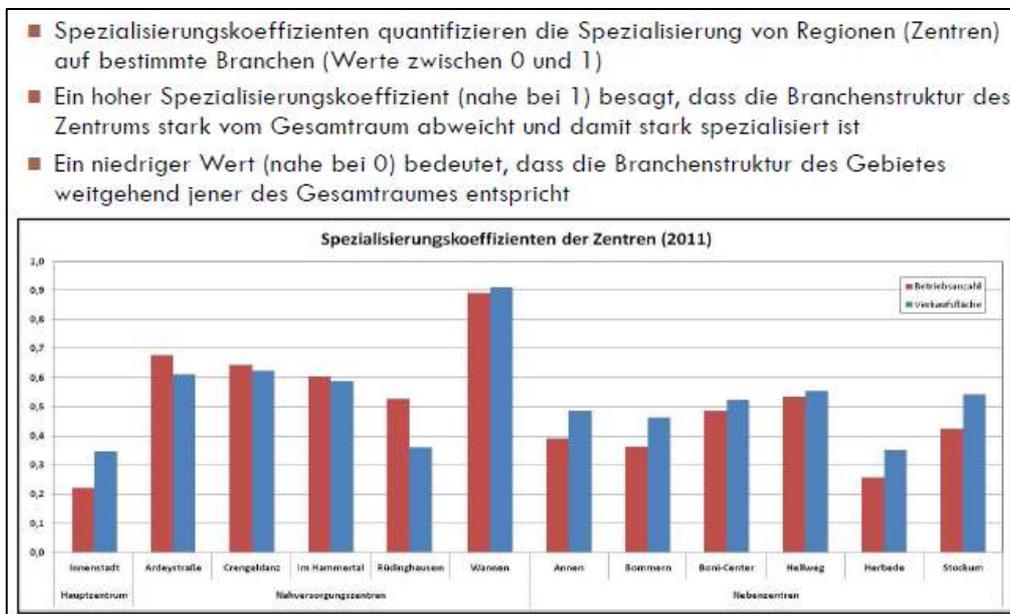


Abb. 45: Spezialisierungskoeffizienten der Wittener Versorgungszentren
(Quelle: Schrön, Martin: Erhebung und Analyse des Wittener Einzelhandelsbestandes, Februar 2011)

Modernisierungs- und Erweiterungsüberlegungen des Nahversorgungszentrums Wannen scheiterten bislang an der ungünstigen Liegenschaftsstruktur, den Eigentumsverhältnissen und dem Zustand der überdimensionierten öffentlichen Straßenflächen; hemmend wirkt insbesondere die geometrisch ungünstige Kreuzung Billerbeckstraße/Wannen/Sprockhöveler Straße, die von der Straßenbahnlinie 310 durchquert wird und nicht verkehrsgerecht ausgebildet ist. Zwischen den Handelsbetrieben liegen überbreite öffentliche Verkehrsflächen, die die im Zusammenhang stehenden Einzelhandelsangebote über Gebühr trennen. Die angrenzenden privaten Wohnliegenschaften sind überaltert; Bestandsmodernisierungen verheißen angesichts der ungünstigen Liegenschaftsstrukturen kaum Erfolg. Das trifft auch für die wenigen Ladenlokale zu. Somit besteht Bedarf an einer Neuordnung, um die

Stadterneuerung Heven-Ost / Crengeldanz: Städtebauliche Analyse

Voraussetzung für ein zeitgemäßes Versorgungszentrum mit angemessener Architektur zu schaffen. Erste Gespräche mit den privaten und gewerblichen Eigentümern haben grundsätzliches Interesse an einer Restrukturierung gezeigt. Angesichts untergenutzter Flächen, des Einzugsbereiches und der guten Erschließung durch Straße und ÖPNV ist Potential vorhanden.

Der Zustand des Versorgungszentrums Wannan steht in der Öffentlichkeit im Vordergrund; das Zentrum Crengeldanz spielt eine offensichtlich untergeordnete Rolle. In der Kritik steht neben der Funktionsschwäche auch das Erscheinungsbild, das auf die Umgebung „abfährt“ (Abbildung 39).



Abb. 46: Nahversorgungszentrum Wannan: Getränkemarkt am Wannan, im Vordergrund die Straßenbahnlinie 310

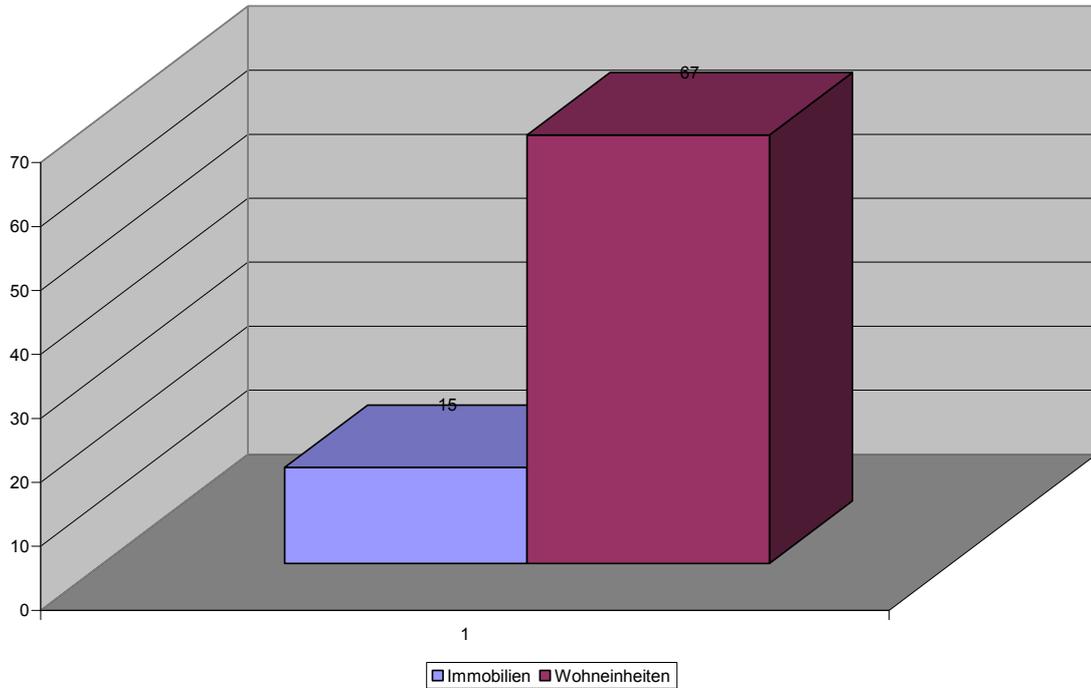
Das **Nahversorgungszentrum Crengeldanz** weist in etwa die gleiche Umsatzstärke wie das Nahversorgungszentrum Wannan auf (jeweils rd. 2 % des Einzelhandelsgesamtumsatzes in Witten 2005 (Quelle: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten, 2007) und weist ein vergleichbares Defizit auf: Um die Einzelhandelskernbetriebe herum fehlen arrondierende bzw. ergänzende Angebote kleinteiliger Anbieter und von Dienstleistern; Bekleidungs-, Schuh und Sportbetriebe sind nicht vertreten. Darüber hinaus fehlen räumliche Erweiterungsmöglichkeiten, die der langfristigen Funktionssicherung dienen.

Fazit: Angesichts der zentralen Lage im Stadterneuerungsgebiet würde die Modernisierung bzw. Restrukturierung des funktional und gestalterisch defizitären Nahversorgungszentrums Wannan erheblich zur städtebaulichen Wertsteigerung Heven-Osts beitragen. Die Modernisierung ist als Schlüsselprojekt anzusehen.

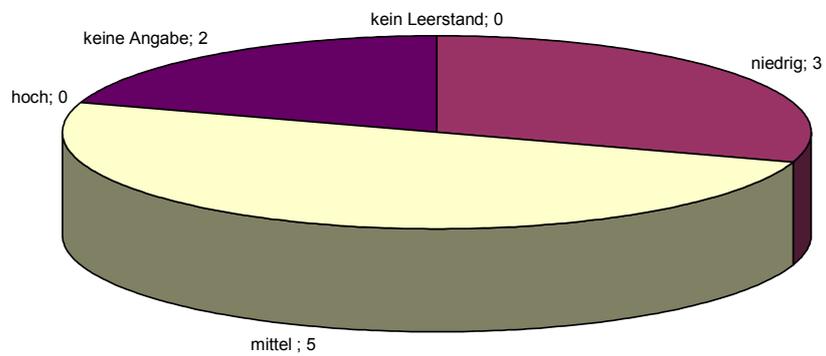
Anlage 1: Eigentümerbefragung Herbeder Straße (südl. Abschnitt)

Gesamtheit: 10 Eigentümer mit 15 Wohneinheiten

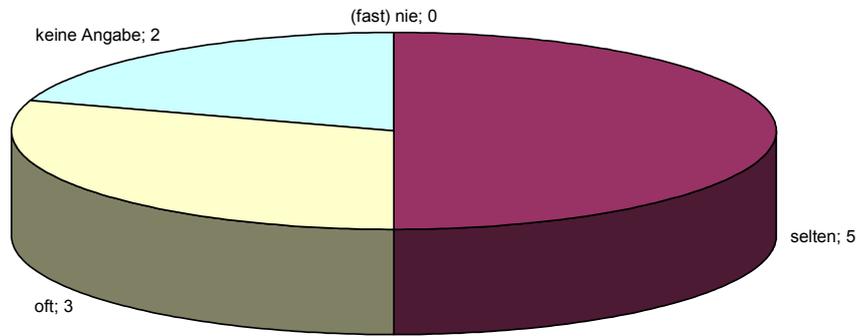
Zahl der Immobilien und Wohneinheiten der befragten Eigentümer



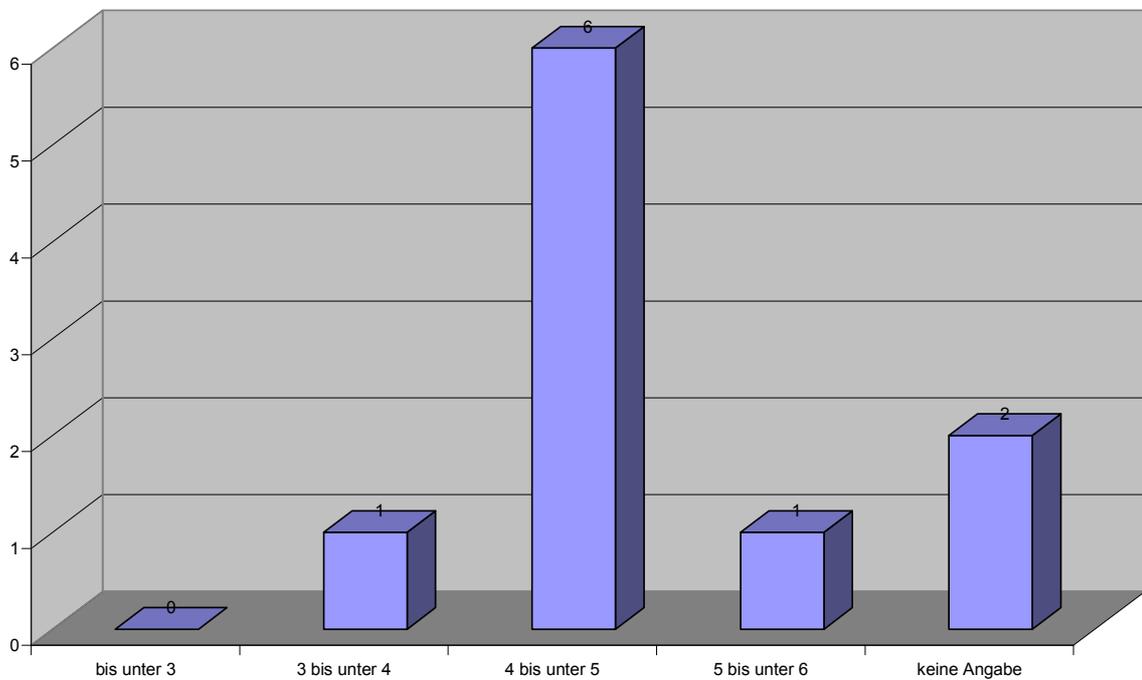
Wie stellte sich der Leerstand in den letzten drei Jahren dar ?



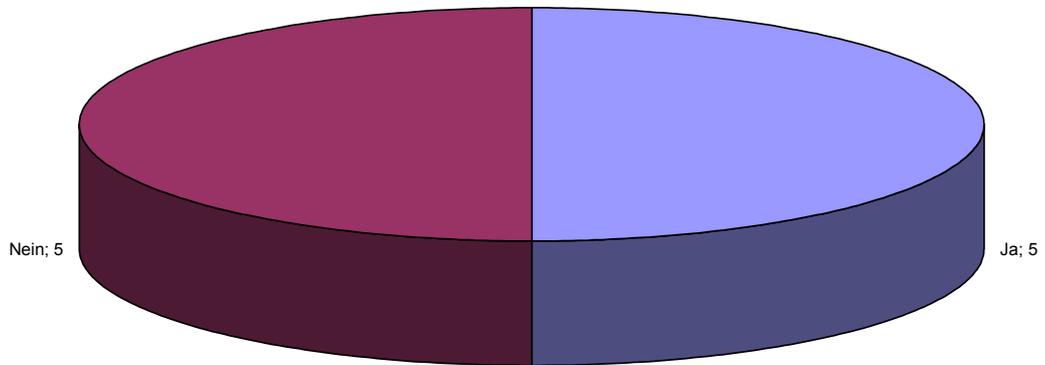
Wie häufig verzeichnen Sie Mieterwechsel ?



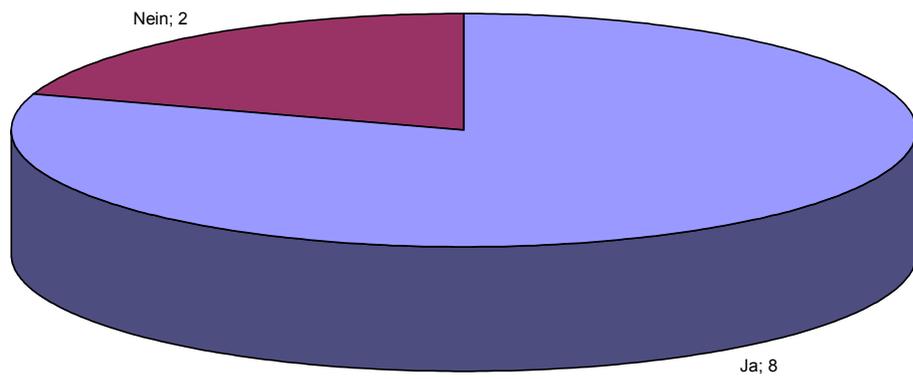
Monatliche Kaltmiete (€/m²; Zahl der Nennungen je Kategorie)



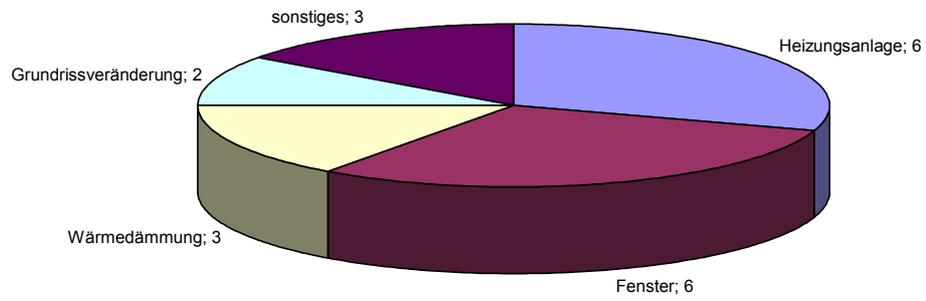
Nutzen Sie Ihre Immobilie im Plangebiet (auch) selbst ?



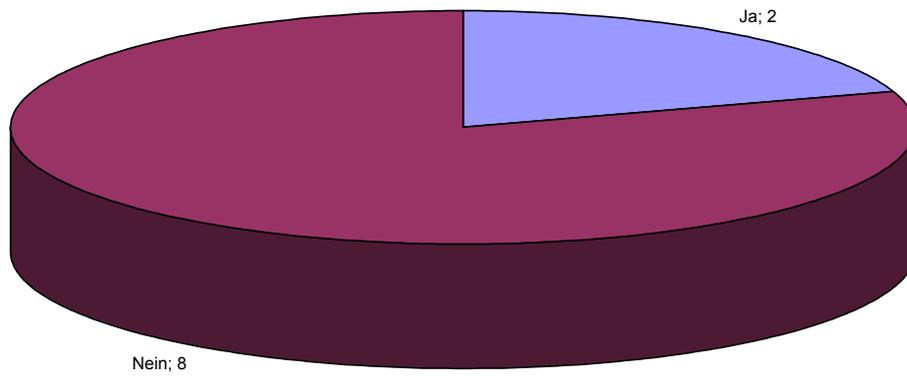
Haben Sie in der Vergangenheit Modernisierungs- oder sonstige Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt ?



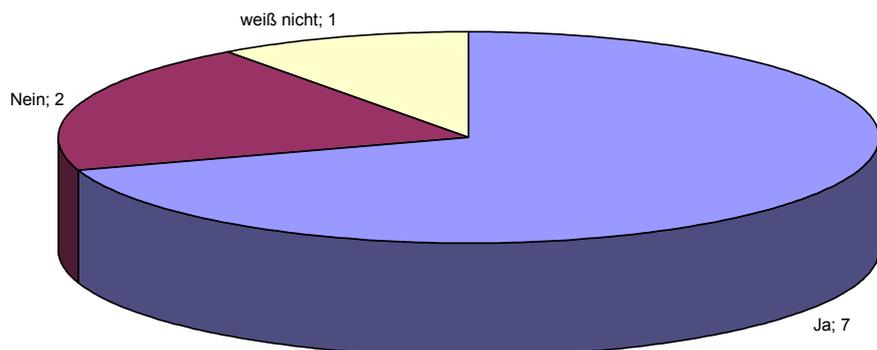
Wenn ja: welche Modernisierungs- bzw. Aufwertungsmaßnahmen wurden durchgeführt ?



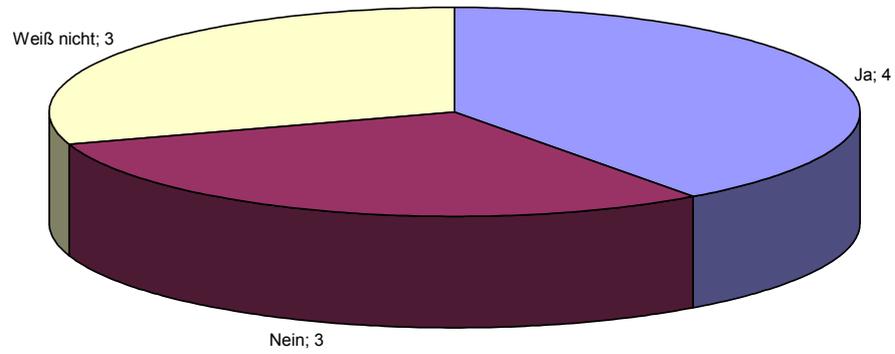
Haben Sie Fördermittel in Anspruch genommen ?



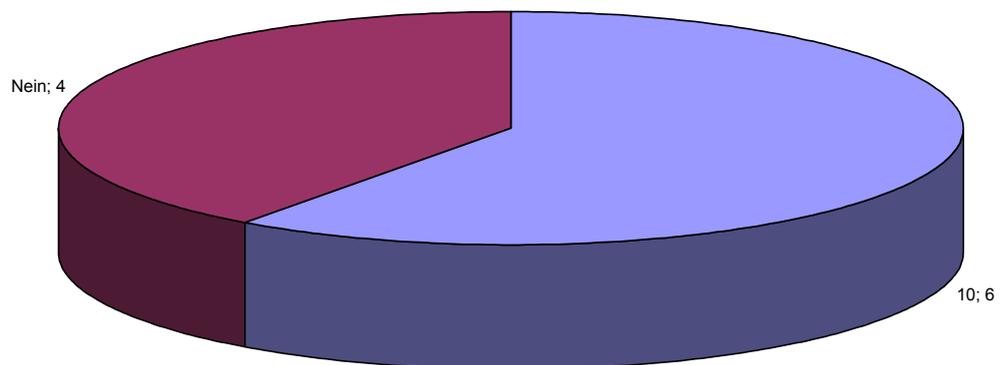
Planen Sie in den nächsten fünf Jahren Modernisierungen und/oder Aufwertungen ?



Haben Sie in dieser Hinsicht einen Bedarf an Information und Beratung ?



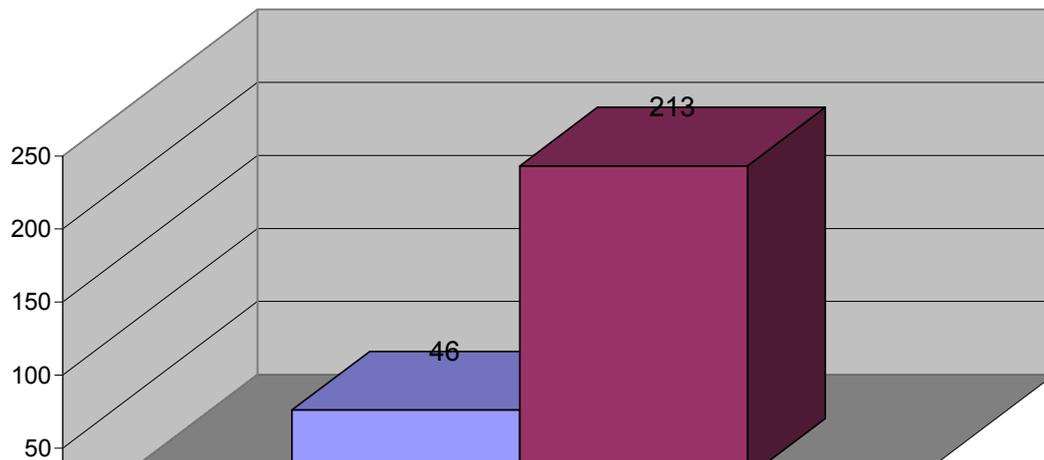
Stehen Sie in Kontakt zu anderen Immobilieneigentümern im Plangebiet ?



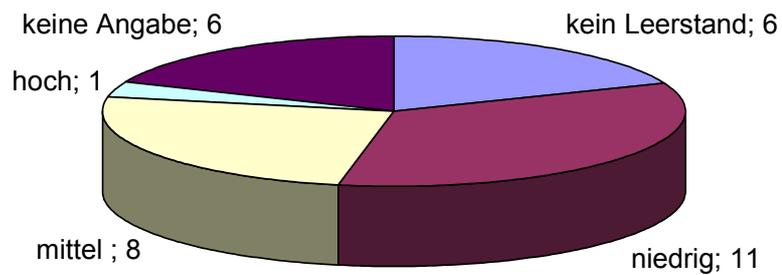
Anlage 2: Zusammenfassung der Eigentümerbefragungen (Quartier Brück-/Sandstraße, Herbeder Straße (südl. Abschnitt), Sprockhöveler Straße/Umbauabschnitt)

Gesamtheit: 32 Eigentümer

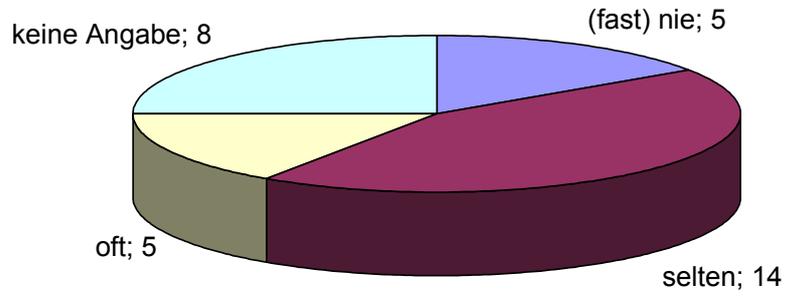
Zahl der Immobilien und Wohneinheiten der befragten Eigentümer



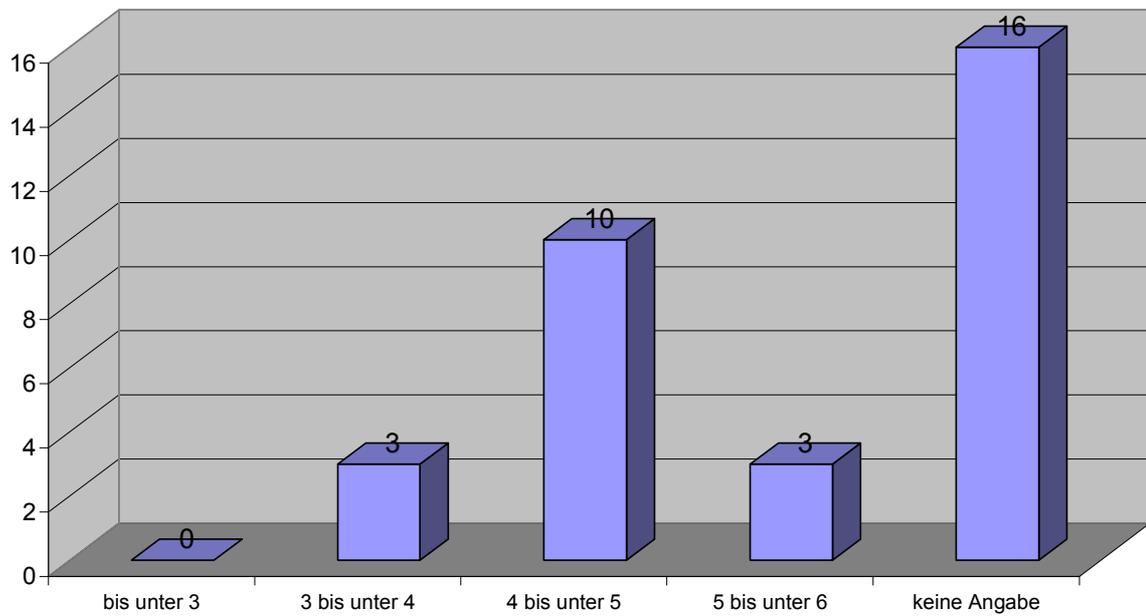
Wie stellte sich der Leerstand in den letzten drei Jahren dar?



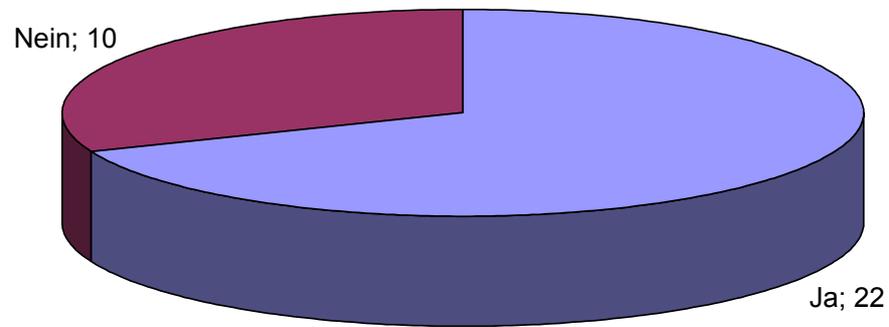
Wie häufig verzeichnen Sie Mieterwechsel ?



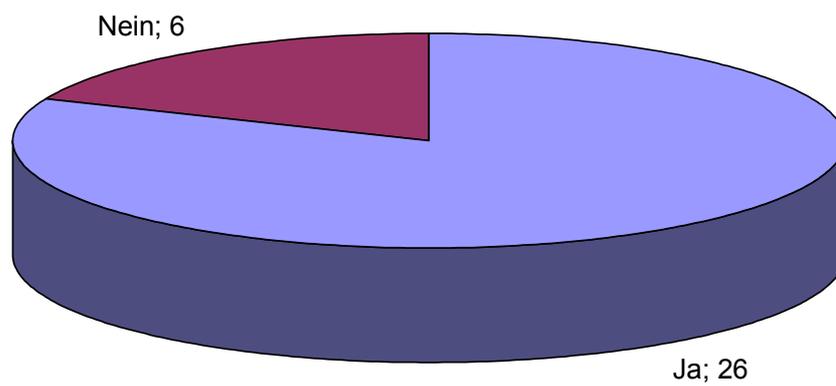
Monatliche Kaltmiete (€/m²; Zahl der Nennungen je Kategorie)



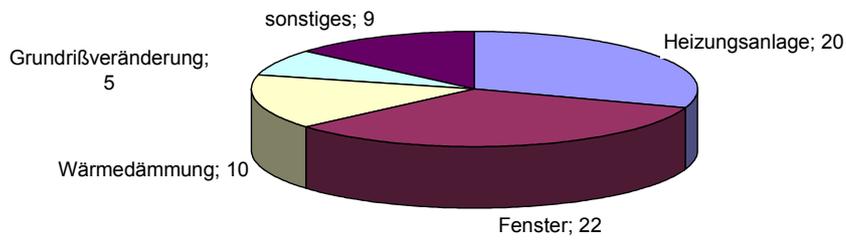
Nutzen Sie Ihre Immobilie im Plangebiet (auch) selbst ?



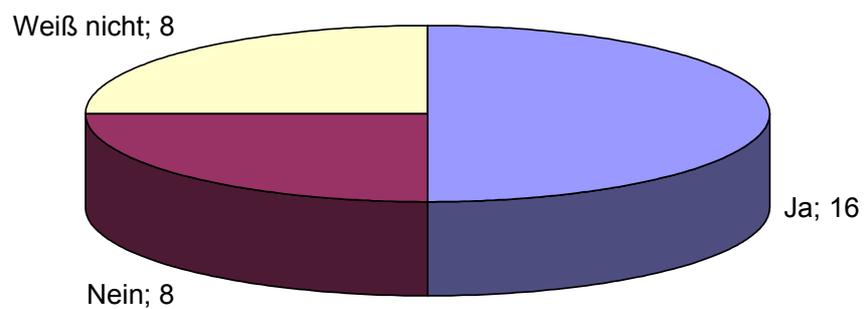
Haben Sie in der Vergangenheit Modernisierungs- oder sonstige Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt ?



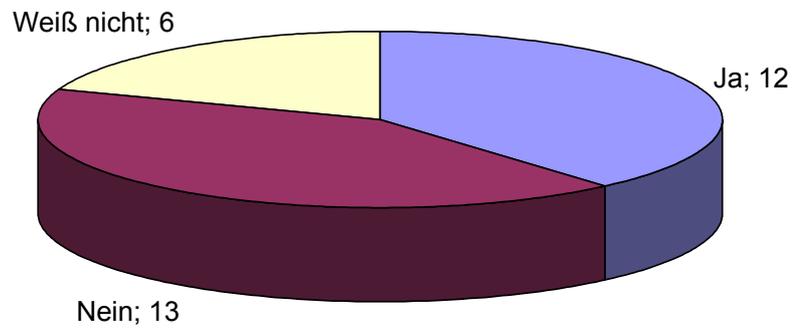
Wenn ja: welche Modernisierungs- bzw. Aufwertungsmaßnahmen wurden durchgeführt ?



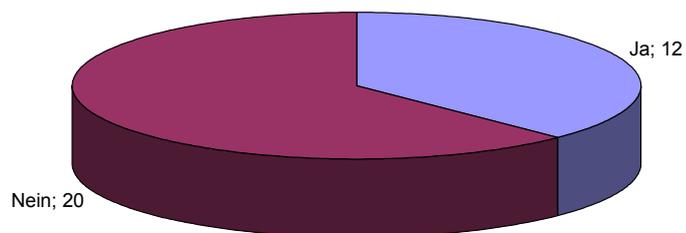
Planen Sie in den nächsten fünf Jahren Modernisierungen und/oder Aufwertungen ?



Haben Sie in dieser Hinsicht einen Bedarf an Information und Beratung ?



Stehen Sie in Kontakt zu anderen Immobilieneigentümern im Plangebiet ?



Anlage 3: Übersicht der Einzelhandelsbetriebe

Stadterneuerung Heven-Ost/Crengeldanz

Übersicht der Einzelhandelsbetriebe

Stand: 2011

BETRIEB	ADRESSE	BRANCHE	SORTIMENT	VERKAUFS- FLÄCHE (m²)
Edeka Neukauf	Crengeldanzstraße99	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren	1320
?	Crengeldanzstraße99			1000
Netto	Billerbeckstraße1	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren	900
Lidl	Fischertalweg18	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren	800
Aldi	Heilweg44	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren	780
Aldi	Herbeder Straße10-12	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren	770
Getränke Arena	Sprockhöveler Straße122	Nahrungs- und Genussmittel	Getränke, Spirituosen, Tabak	730
Netto	Crengeldanzstraße86	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren	630
dm	Herbeder Straße14	Gesundheit, Körperpflege	Drogene, Kosmetik, Parfüm	550
Deichmann	Herbeder Straße14	Bekleidung, Schuhe, Sport	Schuhe	510
Leerstand	Heilweg51			340
Leerstand	Wannen144			320
Getränke Schnellkauf	Heilweg46a	Nahrungs- und Genussmittel	Getränke, Spirituosen, Tabak	310
Art Deco Dudziak	Crengeldanzstraße24	Hausrat, Einrichtung, Möbel	Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Gardinen	300
Rehateam Kaiser	Hans-Böckler-Straße2	Gesundheit, Körperpflege	Sanitätshaus (med., orthop.)	200
?	Crengeldanzstraße99			180
Matrazen Concord	Crengeldanzstraße27	Hausrat, Einrichtung, Möbel	Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Gardinen	160
ARAL	Sprockhöveler Straße147	Nahrungs- und Genussmittel	Getränke, Spirituosen, Tabak	120
Leerstand	Heilweg58			110
Vockels Blumencenter + Bestellungen	Mariensstraße1	Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	Blumen, Pflanzen	92
Lebensmittel Haug	Heilweg19	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren	80
Grünes Warenhaus E. Wittkamp	Bochumer Straße15	Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	Zoologie	70
Textil Steinke	Herbeder Straße96	Bekleidung, Schuhe, Sport	Damenbekleidung	70
ARAL Shop	Sprockhöveler Straße1	Nahrungs- und Genussmittel	Getränke, Spirituosen, Tabak	70
Radio Heidi	Auf dem Hee18	Elektrowaren	braune Ware (Radio, TV, Video)	60
Lotto/Tchibo	Auf dem Knick5	Hausrat, Einrichtung, Möbel	Geschenkartikel	55
Ch. Lendeckel Blumen + Kränze	Hevener Straße17	Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	Blumen, Pflanzen	50
Elektro Wieshoff	Steinhügel24	Elektrowaren	weiße Ware (Haus-, Küchengeräte)	50
Hevener Kiosk	Wannen122	Nahrungs- und Genussmittel	Getränke, Spirituosen, Tabak	50
Textil Steinke	Hans-Böckler-Straße1	Bekleidung, Schuhe, Sport	Damenbekleidung	40
Musikstudio	Sprockhöveler Straße129	Sonstiger Einzelhandel	Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchsgüter etc.)	40
Blumen Zink	Crengeldanzstraße23	Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	Blumen, Pflanzen	30
Mehrer's Donkretiba	Crengeldanzstraße99	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker/Konditor	30
Gard's Nußknacker Stube	Hans-Böckler-Straße1	Hausrat, Einrichtung, Möbel	Haushaltswaren (Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel)	30
Tierfutter Handel Okun	Steinhügel11	Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	Zoologie	30
Tabakwaren Aksan	Billerbeckstraße75	Bücher, PBS, Spielwaren	Bücher, Zeitschriften	25
EMEK Supermarkt	Kesselstraße16	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren	25
Löckes Brotkorb	Augustastraße77	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker/Konditor	23
Present	Billerbeckstraße77	Hausrat, Einrichtung, Möbel	Haushaltswaren (Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel)	20
Beauty + Mode	Crengeldanzstraße54	Bekleidung, Schuhe, Sport	Damenbekleidung	20
Leerstand	Crengeldanzstraße86			20
Tabak-Shop	Hans-Böckler-Straße6	Bücher, PBS, Spielwaren	Bücher, Zeitschriften	20
Münzen Heim	Herbeder Straße29	Sonstiger Einzelhandel	Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchsgüter etc.)	20
Cafe Zehner	Steinhügel20	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker/Konditor	20
Esso-Tankstelle	Wannen141	Nahrungs- und Genussmittel	Getränke, Spirituosen, Tabak	20
Netto	Billerbeckstraße1	Nahrungs- und Genussmittel		16
Bäckerei Berger	Sprockhöveler Straße51	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker/Konditor	16
Kiosk am Crengeldanz	Crengeldanzstraße59	Nahrungs- und Genussmittel	Getränke, Spirituosen, Tabak	15
Löcker's Brotkorb	Wannen144	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker/Konditor	15
Hubertus Apotheke C. Kriens	Billerbeckstraße70	Gesundheit, Körperpflege	Apotheke	12
Wika-DATA-Computer	Wannen118	Elektrowaren	Computer, Telefone und Zubehör	12
NN Blumen	Auf dem Hee26	Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	Blumen, Pflanzen	10
Trinkhalle Frederici	Crengeldanzstraße10	Nahrungs- und Genussmittel	Getränke, Spirituosen, Tabak	10
Bäckerei Henß	Heilweg9	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker/Konditor	10
Hainberg-Apotheke K. Althoff	Steinhügel4	Gesundheit, Körperpflege	Apotheke	6
Micha's Kiosk	Billerbeckstraße25	Nahrungs- und Genussmittel	Getränke, Spirituosen, Tabak	5
Bäckerei Henß	Billerbeckstraße77	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker/Konditor	5
Kiosk	Heilweg3	Nahrungs- und Genussmittel	Getränke, Spirituosen, Tabak	5
Trinkhalle	Herbeder Straße4	Nahrungs- und Genussmittel	Getränke, Spirituosen, Tabak	5
Trinkhalle	Sprockhöveler Straße26	Nahrungs- und Genussmittel	Getränke, Spirituosen, Tabak	5

Durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb

147

**Stadt Witten
Die Bürgermeisterin
Planungsamt
Annenstraße 113
58453 Witten
Telefon: (02302) 581 4102**

**Bearbeitung:
Dipl.-Ing Dipl.-Ing. Jens Kater
Dipl. Ing. Florian Schrader (erhaltenswerte Bausubstanz)**

**Kontakt:
Telefon: (02302) 581 4144
Mail: jens.kater@stadt-witten.de**

Stand: Oktober 2012/Ergänzung: März 2014