

# Stadt Dorsten Wulfen-Barkenberg

Städtebauliches Entwicklungs- und Handlungskonzept



## Impressum



Stadt Dorsten



### Herausgeber:

Stadt Dorsten, Planungs- und Um-  
weltamt, Rathaus, Halternerstraße 5,  
46284 Dorsten

### Planungsteam:

scheuven + wachten, Dortmund  
*(Prof. Rudolf Scheuven, Verena Biene,  
Stefan Hartlock, Christian Marx)*  
Planersocietät, Dortmund  
*(Marc-Lucas Schulten, Andreas Beilein,  
Magnus Gocke)*

### Voruntersuchung:

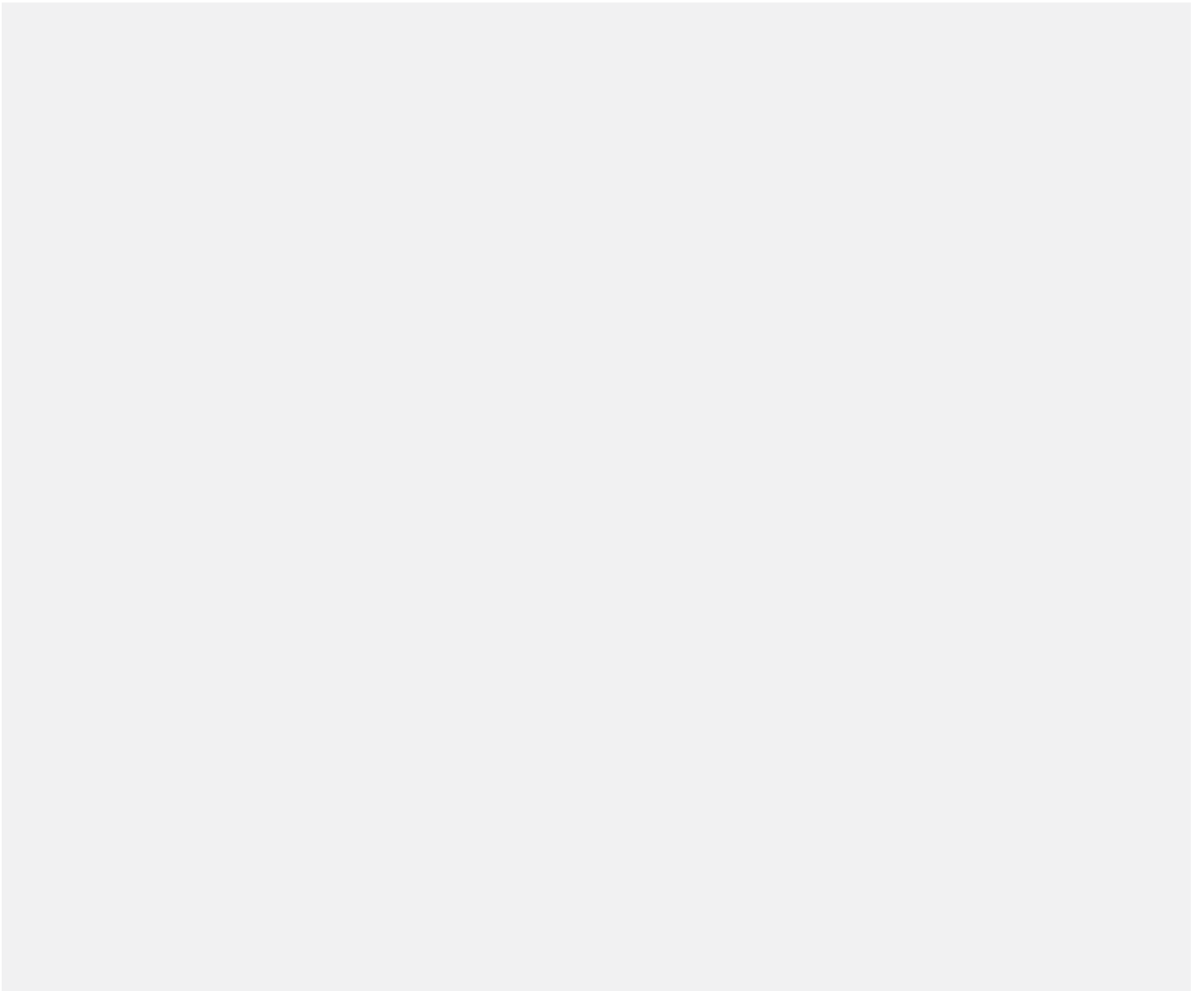
Städtebauliche Rahmenplanung,  
Planergruppe GmbH Oberhausen  
Schuster Architekten

### Gestaltung und Layout:

scheuven + wachten, Dortmund

# Stadt Dorsten Wulfen-Barkenberg

Städtebauliches Entwicklungs- und Handlungskonzept





## Baustein 1

### Anlass, Aufgabenverständnis und Vorgehensweise 6

1.1	Stadtumbau als entwicklungspolitische Herausforderung	9
1.2	Aufgabenstellung innerhalb des Stadtumbauprozesses	12
1.3	Methodisches Vorgehen	13
1.4	„Die Neue Stadt Wulfen“ - Rückblick	17

## Baustein 2

### Entwicklungsbedingungen für den Stadtumbau in Dorsten, Wulfen-Barkenberg im gesamtstädtischen Kontext 20

2.1	Dorsten im regionalen Vergleich	23
2.2	Trends der Bevölkerungsentwicklung in Dorsten	31
2.3	Teilräumliche Entwicklungstrends in Dorsten	36
2.4	Sozio-ökonomische Entwicklungstrends und Befunde	38
2.5	Entwicklungsperspektiven der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung	40
2.6	Entwicklungsaspekte des Wohnungsmarktes	43
2.7	Räumliche Entwicklungsvorstellungen	45

## Baustein 3

### Städtebauliche Analyse und Orientierungen 48

3.1	Städtebauliche Qualitäten und Nutzungen im Stadtteil Barkenberg	50
3.2	Der öffentliche Raum und seine Nutzungen	58
3.3	Anpassungsbedarf des Straßen- und Wegenetzes	62
3.4	Zentrale Handlungsfelder für den Stadtumbau	68
3.5	Aktueller Projekt-, Maßnahmen- und Planungsstand	68

## Baustein 4

### Perspektiven, Handlungsfelder und Strukturvarianten 72

4.1	Wohnungsmarktperspektive in Barkenberg	75
4.2	Planerische Szenarien für das Stadtumbaugebiet	80
4.3	Notwendige Projektfelder für den Stadtumbau	85

## Baustein 5

### Städtebauliche Rahmenplanung 86

5.1	Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren	88
5.2	Rahmenplanung	90
5.3	Übersicht Maßnahmen und Projekte	120

## Baustein 6

### Realisierung und Weiterentwicklung: Vom Stadtumbau-Projekt zur Stadtteil-Entwicklung 128

6.1	Zwischen Abriss und Neuentwicklung - Temporäres und Kreatives lassen den Wandel erleben	130
6.2	Neue Konzepte für Wohnen, Versorgung, Freiraum - Qualitäten fordern und Modellansätze fördern	131
6.3	Strategische Stadtentwicklung - Rahmenbedingungen steuern	132
6.4	Marke Barkenberg - Stadtteilmaking als zentrales Handlungs- und Vernetzungsfeld	132



# Baustein 1

Anlass | Aufgabenverständnis | Vorgehensweise

ein S



## Baustein 1

### Anlass | Aufgabenverständnis | Vorgehensweise

Der Stadtteil Barkenberg ist in die Jahre gekommen. Auf der einen Seite ist der Stadtteil „gereift“, soziale Netze haben sich verdichtet, der Stadtteil hat sich in den rund 40 Jahren seines Bestehens etabliert. Spürbar wird dies auch dadurch, dass viele Alt-Barkenerger von ihrem Stadtteil sprechen und dem Wohn- und Lebensumfeld eine sehr hohe Qualität zusprechen. Auf der anderen Seite sind aber auch negative Zeichen sichtbar: eine hohe Leerstandsquote vor allem in den unattraktiven und modernisierungsbedürftigen Geschosswohnungsbauten

im Zentrum Barkenbergs, unausgelastete Infrastruktureinrichtungen, ein überdimensioniertes Straßennetz, ein Hauptzentrum, das nur einen schwach ausgeprägten räumlichen Bezug zu den Siedlungsbereichen besitzt und Nebenzentren, die kaum mehr den heutigen Anforderungen an moderne Einzelhandelsstandorte entsprechen. Das damit verbundene Negativeimage einer vermeintlichen „Großwohnsiedlung Barkenberg“ bzw. eines „Sozialen Brennpunktes Barackenberg“ strahlte im Laufe der Zeit auf den gesamten Stadtteil aus. Die Konsequenz umreißt

die Schlagzeile der Internetpräsenz Barkenbergs: „Hohe Wohnungsleerstände in Barkenberg, verbunden mit sozialen Missständen, führten zur Aufnahme in Stadtumbau West.“



Siedlungsstruktur Barkenbergs im Luftbild



### 1.1 Stadtumbau als stadtentwicklungs- politische Herausforderung

Die zukunftsorientierte Entwicklung Barkenbergs darf sich nicht nur auf die Reparatur vorhandener Mängel beschränken. Vor allem die Herausforderungen des demografischen Wandels mit einer tendenziell älter werdenden Bevölkerung und den sich daraus ergebenden neuen Anforderungen an die Infrastrukturausstattung erfordern ein kreatives und weitsichtiges strategisches Handeln. Dabei sind vorhandene Strukturen zu stärken und an neuzeitliche Standards anzupassen. Modernisierungsmaßnahmen derzeit schwer vermietbarer Mietwohnungsbauten müssen einhergehen mit Abriss und Neubau angemessener und nachfrageorientierter Wohnformen. Die wohnungsnahen Stadtteil- und Nahversorgungszentren sind durch geeignete Maßnahmen in ihrer Struktur zu festigen und zu qualifizieren. Bei allen Fragen, die künftige Entwicklungen aufwerfen, ist eines sicher: Die Zukunft wird mehr denn je von Fragen der Qualität und weniger der Quantität bestimmt werden. Fragen an die Qualität des Wohn- und Lebensstandortes, Fragen an die Qualität der Infrastruktur und der Versorgungsangebote sowie an die Qualität des Zusammenlebens im Stadtteil.

#### Wachstum war gestern | Schrumpfung und Stadtumbau als Chance nutzen

Die Regenerierung der Stadt im Kontext rückläufiger Bevölkerungszahlen und den damit einhergehenden Wohnungsleerständen und drohenden Funktionsverlusten der technischen und sozialen Infrastruktur wird als „Stadtumbau“ bezeichnet. Bund und Länder unterstützen die Kommunen

bei den anstehenden Aufgaben der qualitativen Stadtentwicklung mit den Förderprogrammen „Stadtumbau Ost“ (seit 2002 für Ostdeutschland) und „Stadtumbau West“ (seit 2004 für Westdeutschland). Ein solcher Stadtumbauprozess wurde im Jahre 2004 für Wulfen-Barkenbergs eingeleitet. Die Summe der geplanten Maßnahmen beläuft sich auf ein Gesamtvolumen in Höhe von rund 18 Millionen €. Die Aufnahme von Wulfen-Barkenbergs in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ bietet nun die einzigartige Chance, den in vielen Bereichen attraktiven Stadtteil von seinen städtebaulichen „Lackschäden“ zu befreien, das soziale Milieu zu stabilisieren und den notwendigen Imagewandel herbeizuführen.

#### Abgrenzung eines Stadtumbaugebietes „Dimker Allee und städtebauliches Umfeld“

Mit Beschluss vom 15. Dezember 2004 hat der Rat der Stadt Dorsten das Stadtumbaugebiet „Dimker Allee und städtebauliches Umfeld“ festgelegt. Aufgrund der Eigentümerstruktur können städtebauliche und soziale Missstände mit der zweckmäßigen Durchführbarkeit der beabsichtigten Abriss-, Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen optimal verknüpft werden. In dem rund 45 ha großen Gebiet sollen die städtebaulichen Strukturen im Sinne des Stadtumbaues zukunftsorientiert angepasst und entwickelt werden. Die stadtteilübergreifende Vernetzung sozialplanerischer Maßnahmen betrifft auch Maßnahmen außerhalb des Stadtumbaugebiets.

Der innerhalb der Straßenzüge Dimker Allee, Himmelsberg und Barkenberger Allee („Ringallee“) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Barkenbergschule gelegene Kernbereich weist starke strukturelle Funktionsmängel auf. Da

das Bild dieser Missstände negativ auf den gesamten Stadtteil ausstrahlt, bildet er einen zentralen Handlungsbe- reich. Im Fokus der Maßnahmen steht hier zunächst der Abriss des Gebäude- riegels Dimker Allee 35 – 79, der erhebliche bauliche Mängel aufweist. Aufgrund des baulichen Zustandes und der absehbar weiter sinkenden Kinder- und Schülerzahlen im Stadtteil wurden auch die Barkenbergschule (Grundschule) und der städtische Kin- dergarten „Himmelsberg“ in die ersten Abrissmaßnahmen einbezogen. In einem weiteren Schritt ist der Rück- bau weiterer sechs- bis achtgeschos- siger Wohngebäude im Stadtumbau- gebiet auf vier Geschosse vorgesehen. Die Einbeziehung der mehrgeschossi- gen Wohnbebauung südlich der Straße Himmelsberg erfolgt neben städtebauli- chen Gründen auch, um eine drohende Verlagerung der Problemlagen aus dem baulichen Kernbereich an der Dimker Allee in benachbarte Gebiete zu vermeiden.

Barkenberg

**Stadtumbaugebiet**

See





### Konzeptionelle Vorarbeiten

Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ erarbeitete das Düsseldorfer Architektur- und Planungsbüro Schuster zusammen mit der Planergruppe Oberhausen Ende 2004/ Anfang 2005 eine städtebauliche Rahmenplanung. Die Konzeption sah eine grundlegende Neuordnung im Kernbereich des festgelegten Stadtumbaugebietes vor. Anstelle der Geschossbauten sollte eine neue Parkanlage zur Grünen Mitte Barkenbergs werden. Die anschließende Diskussion des Konzepts zeigte allerdings, dass die Planungsvorschläge des „Schuster-Konzeptes“ nicht in der Gänze verwirklicht werden konnten. Die Analysen und Maßnahmenvorschläge bilden jedoch eine gute Basis für weitere Überlegungen hinsichtlich eines umsetzbaren Stadtumbaukonzeptes.

### Projektbearbeitung durch die Stadt Dorsten und die LEG Stadtentwicklung GmbH & Co KG

Die zwischen Stadt Dorsten und LEG Stadtentwicklung GmbH & Co KG abgeschlossene Kooperationsvereinbarung zum Stadtumbauprojekt Wulfen-Barkenberg bildet die Grundlage für die Umsetzung und fördertechnische Abwicklung konkreter Stadtumbaumaßnahmen (Abriss, Rückbau, Modernisierung, Umgestaltung öffentlicher Flächen). Die bereits begonnene Maßnahmenprojektierung sieht insgesamt vier Bauabschnitte über die Jahre 2006 bis 2010 vor.

Die erste Stadtumbauphase (Jahre 2006 und 2007) beinhaltet zum gegenwärtigen Stand den Abbruch der achtgeschossigen Wohngebäude an der Dimker Alle 35 - 79 mit insgesamt 244 Wohneinheiten, den Abriss der Barkenbergschule („Blaue Schule“) und des Kindergartens „Himmelsberg“. Parallel zu diesen öffentlich geförderten Stadtumbaumaßnahmen erfolgen durch die LEG Stadt finanzierte Maßnahmen des Bestandsmanagements (Wohnungs-umbelegung), der Gebäudeinstandsetzung, Wohnungsmodernisierung und der Mieterprivatisierung.



Links:  
Abgrenzung des Stadtumbaugebietes nach § 171 a BauBG.

Rechts:  
Rahmenplan des „Schuster-Konzeptes“ von der Planergruppe Oberhausen und Schuster Architekten

## 1.2 Aufgabenstellung innerhalb des Stadtumbauprozesses

Das zu erarbeitende städtebauliche Entwicklungskonzept gemäß § 171b BauGB bildet den formalen Rahmen für die Förderfähigkeit von Maßnahmen im von der Stadt Dorsten festgelegten Stadtumbaugebiet. Als integriertes Handlungskonzept hat das städtebauliche Entwicklungskonzept vom Grundsatz her sowohl Maßnahmen und Handlungsanweisungen auf gesamtstädtischer und Stadtteilebene aufzuzeigen, wie auch Detaillösungen für kleinräumige Handlungsbereiche darzulegen.

### Aufgabenverständnis

Bereits von Anfang an muss es Ziel des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sein, eine Perspektive für Wulfen-Barkenberg zu entwickeln und die notwendigen Prozesse für das langfristig angelegte Stadtumbauvorhaben aufzuzeigen und zu strukturieren. Dabei werden die sich im Aufbau bzw. in der Umsetzung befindlichen Maßnahmen (Projektsteuerung, Abrissarbeiten, Öffentlichkeitsarbeit, Marketing, Quartiersmanagement) sinnvoll in das Konzept integriert. Die Hauptaufgabe wird darin gesehen, die Vielzahl notwendiger öffentlicher wie privater Einzelmaßnahmen und Aktivitäten zu einem schlüssigen Handlungskonzept für den Stadtumbau in Wulfen-Barkenberg miteinander zu verknüpfen. Als vorbereitender und umfassender Plan soll das Handlungsprogramm zum Stadtumbau den Rahmen für daraus abzuleitende Planungsinstrumentarien, Projekte und Maßnahmen definieren, die zur stadträumlichen und nutzungsstrukturellen Optimierung des Stadtteils beitragen. Das Handlungsprogramm setzt auf die strukturellen Stärken

Barkenbergs. Sie sollen gefestigt, verbreitert und entwickelt werden. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern, der LEG Stadt als größtem Wohnungseigentümer, mit Privateigentümern und Mietervertretern, potenziellen Investoren und der Stadtverwaltung soll der Handlungsrahmen für die kommenden Jahre erarbeitet werden. Mit diesem Gutachten werden auch die bereits im Vorfeld erarbeiteten Maßnahmenvorschläge zusammengetragen und bewertet. Geeignete Vorstellungen werden mit den Vorschlägen der Gutachter verknüpft und in ein integriertes Stadtumbaukonzept überführt. Die Zukunftsfragen und Arbeitsaufträge an die Gutachter knüpfen dabei vor allem an:

- die zukünftig anzustrebende städtebauliche Struktur, Dichtemerkmale und Wohnformen vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungszahl. Im Zusammenhang damit steht die Definition von räumlichen Schwerpunkten für den Abriss, für den Rückbau, für die Modernisierung von Wohnungsbeständen sowie für den Neubau zur Diversifizierung des Wohnangebotes;
- die zukünftige freiräumliche Struktur, die freiräumliche bzw. bauliche Wiedernutzung frei werdender Flächen, die qualitative Verbesserung der Grünausstattung sowie ein Gesamtkonzept zur Gestaltung und Pflege gemeinschaftlich genutzter Freizeite, Spiel- und Sportflächen im Stadtteil;
- die zukünftige Nutzungsstruktur der als monofunktionaler Wohnstandort konzipierten „Neuen Stadt Wulfen“. Damit verbunden sind auch Fragen nach der Möglichkeit der Schaffung von Arbeitsplätzen im gewerblichen bzw. im Dienstleistungssektor;
- die zukünftige Quartiers- und Mittele-

dung vor dem Hintergrund des Rückbaus öffentlicher sozialer Infrastruktur (Schule und Kindergarten);

- die zukünftige Nahversorgungssituation und Zentrenentwicklung vor dem Hintergrund weiterer zu erwartender Funktionsverluste des Quartierszentrums in Konkurrenz zum peripher gelegenen, städtebaulich nicht integrierten Infrastruktur- und Versorgungszentrum „Wulfener Markt“;
- die zukünftige verkehrliche Erschließung und die Ordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs mit Konsequenzen für den möglichen Rückbau von Verkehrsinfrastruktur.

### 1.3 Methodisches Vorgehen

Aufgrund der komplexen Aufgabenstellung und der Vielzahl unterschiedlicher Vorstellungen und Ansätze zur Weiterentwicklung der „Neuen Stadt Wulfen“ besteht eine hohe Erwartung an die Aussagen dieses Gutachtens. Erwartet werden umsetzbare Lösungskonzepte und konkrete Umbauvorschläge für zentrale Bereiche des Stadtumbaugebiets. Die zu entwickelnden Maßnahmenvorschläge müssen aber auch dazu beitragen können, den Stadtteil zukunftsfähig anzupassen und nachhaltig aufzuwerten. Die Maßnahmen müssen deshalb fundiert vorbereitet und sachlich begründet werden. Gleichzeitig sind die Wirkungen der Maßnahmen auf den gesamten Stadtteil zu analysieren, und auch die Folgen gesamtstädtischer Trends in die konkrete Maßnahmenentwicklung einzubinden. Der Bericht gliedert sich daher in mehrere Bausteine:

Im Baustein II werden die strukturellen Rahmenbedingungen für den Stadtbau beleuchtet. Ausgehend von einer regionalen und gesamtstädtischen Betrachtung der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung werden die Trends im Stadtteil Wulfen-Barkenberger untersucht. Hierunter fallen insbesondere:

- Aussagen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung;
- Aussagen zu Wohnungsnachfrage und Neubautätigkeit, zum Wohnungsbestand und zur Leerstandssituation;
- die Darstellung gesamtstädtischer Ziele unter Berücksichtigung aktueller Prognosen sowie Aussagen zu Planungen im Bereich der Siedlungs-

und Infrastrukturentwicklung. Der Baustein III analysiert die städtebaulichen Qualitäten und Mängel des Stadtumbaugebiets unter Berücksichtigung der Verknüpfungen mit dem gesamten Stadtteil. Der gebietsbezogene Teil des Stadtumbaukonzeptes bildet die wesentliche Grundlage für die konkrete städtebauliche Maßnahmenentwicklung. Die bereits eingeleiteten Maßnahmen werden in die notwendigen Handlungsfelder eingeordnet. Wesentliche Inhalte des Bausteins sind:

- Analyse der städtebaulichen Qualitäten und Mängel. Ansätze zur Aufwertung des Bestands sowie Hinweise für die Entwicklung neuer Wohnungsangebote;
- Handlungserfordernisse zur Anpassung der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere dem Rückbau der Straßeninfrastruktur sowie gezielte Aufwertung des unabhängigen Fuß- und Radewegnetzes;
- Schwachstellen und Entwicklungspotenziale des öffentlichen Raums und seiner Nutzungen.

Im Baustein IV werden die wesentlichen Aussagen der vorangegangenen Analysen synoptisch ausgewertet und in konkrete Handlungsfelder überführt. Auf Basis der vorliegenden Datengrundlagen werden die Entwicklungsperspektiven des Stadtteils durch verschiedene Entwicklungsszenarien aufgezeigt. Die mit den Szenarien verbundenen Chancen und Wirkungen auf den Stadtteil werden aufgearbeitet und diskutiert. Aus der Szenariendiskussion werden Handlungsfelder abgeleitet, in Form unterschiedlicher Strukturvarianten verräumlicht und diskutiert. Wesentliche Inhalte des Bausteins sind:

- Diskussion der Perspektiven für die Wohnungsmarktentwicklung im Stadtumbaugebiet vor dem Hintergrund potenzieller Nachfragegruppen;
- Darstellung und Diskussion potenzieller Entwicklungspfade vor dem Hintergrund verschiedener Handlungsoptionen für den Umgang mit dem Siedlungsbestand.

Der Baustein V beinhaltet die städtebauliche Rahmenplanung, die die konkreten Maßnahmen verräumlicht und zentrale Handlungsfelder in Form von Detailkonzepten vertieft („Impulsprojekte“). Ziele und Inhalte der städtebaulichen Rahmenplanung sowie der Detailkonzepte werden beschrieben und vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf die zentralen Handlungsfelder diskutiert. Wesentliche Inhalte des Bausteins sind:

- die Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus und die Darstellung der erwarteten und beabsichtigten Wirkungen auf den Stadtteil und die Gesamtstadt;
- die Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender teilträumlicher Planungen, Konzepte und Projekte;
- die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten für die durch die Abrissmaßnahmen frei werdenden Flächen;

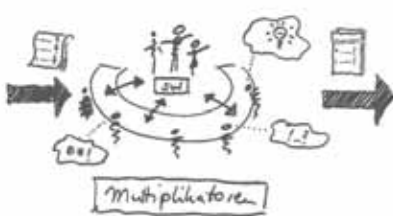
Im Baustein VI werden schließlich die konkreten Maßnahmen benannt und

- den einzelnen Handlungsfeldern zugeordnet;
- ein Maßnahmen- und Prioritätenkonzept entwickelt;
- die Kosten der Einzelmaßnahmen beziffert;
- den einzelnen Stadtumbauphasen zugeordnet;
- zu einem Handlungsprogramm gebündelt.

**Stadtumbau im Dialog**

Um die Stadtumbaukonzeption von Beginn an auf eine breite konsensfähige Basis zu stellen, wird die Konzepterarbeitung in einem Dialogprozess mit interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern sowie mit wichtigen Akteuren vor Ort verknüpft. Für die unvollendete „Neue Stadt Wulfen“ ergibt sich so auch die Chance, den gerade

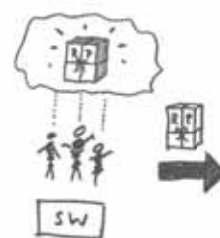
begonnenen Prozess der Identitätsfindung und des Außenmarketings zu intensivieren. Zur öffentlichen Plattform der gemeinsamen Arbeit, zur Erstellung der Stadtumbaukonzeption Wulfen-Barkenbergs, dienen Planungstreffen im Rahmen einer begleitenden Stadtumbau-AG sowie die Durchführung einer öffentlichen Planungswerkstatt. Insgesamt zielt dies auf die Bündelung von Einzelinteressen und die Abstimmung von Planungen ab. Vor allem soll aber ein breites Interesse an den anstehenden Aufgaben geweckt und zur Mitwirkung animiert werden. Stadtentwicklung und Stadtumbau sind und bleiben die ureigensten Anliegen der Menschen vor Ort.



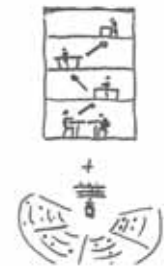
Projektwerkstätten mit den Akteuren im Stadtteil  
Sammeln von Informationen  
Auswerten der Informationen  
Entwicklung von Leitbildern und Szenarien  
Vorbereitende Öffentlichkeitsarbeit



Projektwerkstätten mit den Akteuren im Stadtteil  
Entwickeln von Projekten  
Förderung von Initiativen  
Rahmenplanentwurf  
Auswertung der Werkstätten



Vertiefung ausgewählter Bereiche  
Auswertung der Werkstätten  
Formulierung von konkreten Entwicklungsmöglichkeiten  
Entwicklung einer Umsetzungsstrategie & Benennung der Bausteine



Öffentliche Vorstellung und Diskussion  
Politische Diskussion  
Beschlussfassung



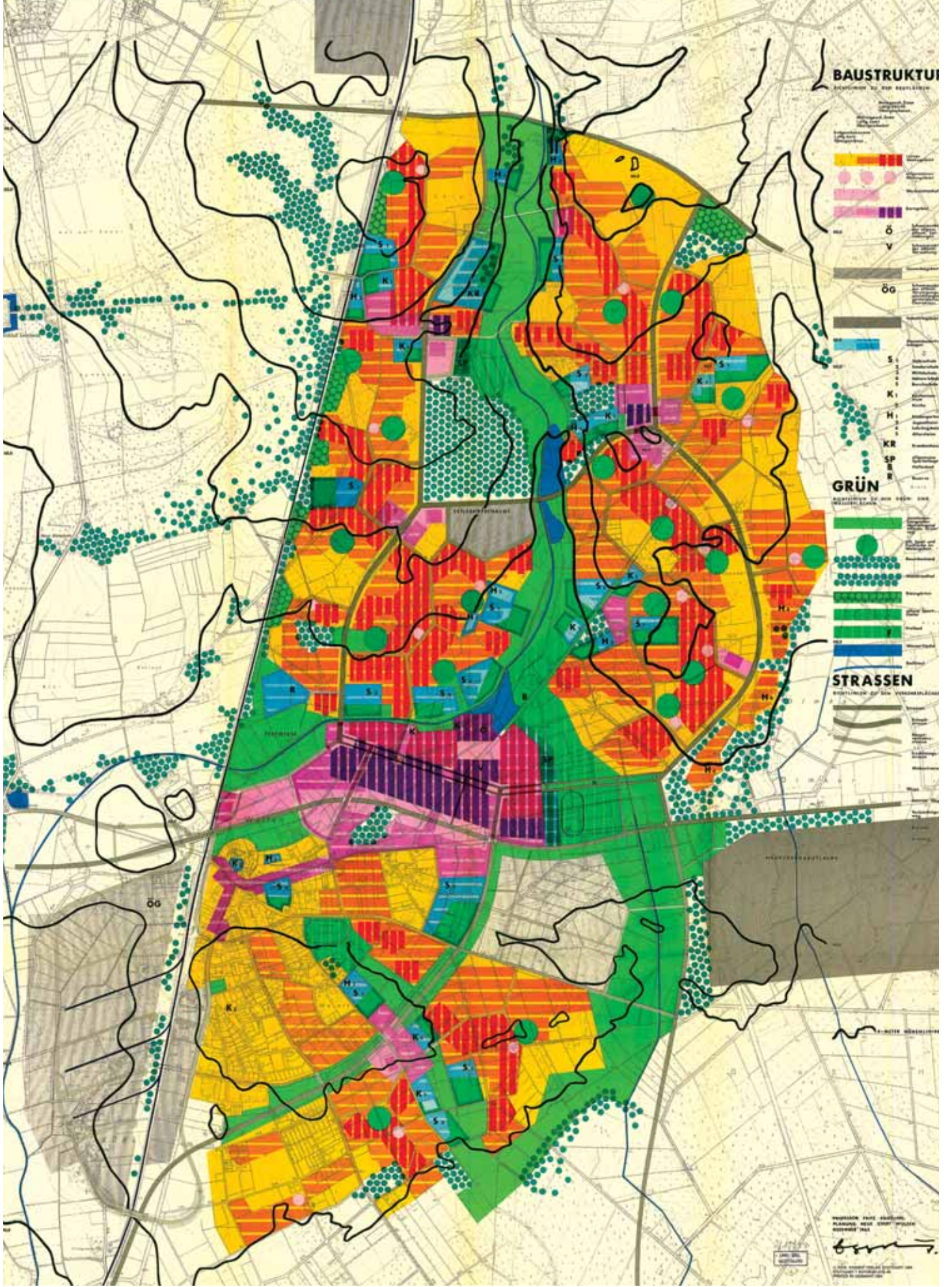


Auf der Bürgerwerkstatt, die in der Gesamtschule Barkenbergs stattfand, wurde gemeinsam über Entwicklungschancen und Probleme im Stadtteil diskutiert sowie erste Lösungsansätze herausgestellt.



# GESAMTAUFBAUPLAN NEUE STADT WULFEN

VERFEINERTE TEILE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLÄNE LEMBECK WULFEN M 1:5000



PROJEKTION: GAUSS-KRÜMMUNG  
PLANNUMMER: NEUSTADT WULFEN  
M 1:5000

*[Signature]*



#### 1.4 „Neue Stadt Wulfen“ - Ein Rückblick

Wulfen-Barkenberg ist ein Stadtteil mit besonderer Geschichte. Will man sich den strukturellen Problemen des Stadtteils nähern und zukunftsfähige Lösungsvorschläge entwickeln, so ist zunächst ein Verständnis der Historie des Stadtteils notwendig:

In den 1960er Jahren wurde Barkenberg als viel beachtete Modellstadt („Neue Stadt Wulfen“) für ca. 60.000 Einwohner konzipiert. Nach einigen Siedlungen, die in den 60er Jahren in Deutschland errichtet wurden, war die Neue Stadt Wulfen damit der erste Ansatz, eine gänzlich neue Stadt zu bauen. Eine neue Zechanlage und der damit verbundene prognostizierte Bevölkerungsanstieg waren die wirtschaftliche Basis für diese neue Bergarbeiterstadt. Es sollte keine Schlafstadt entstehen, sondern eine funktionierende, autarke Stadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, sozialer Infrastruktur und viel Grün für die wohnortnahe Erholung. „Die Wohnbereiche sollen ohne Schematismus und Uniformität sein, in den Wohnbereichen soll das Individuelle, in den Zentren das Gemeinschaftliche betont sein“ (Architektur Wettbewerbe 1962: S. 4). Im Jahr 1961 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Siegerkonzept in der münsterländischen Landschaft realisiert wurde. Fritz Eggeling erhielt den ersten Preis. Seine Rahmenkonzeption beruht darauf, „(...) die zukünftige Stadt Wulfen als Ganzes erlebbar zu machen und ihre Teile aus der Einheit zu entwickeln. Die räumliche Gliederung der Stadt entwickelt sich aus der Topographie der Landschaft mit den leichten Höhenrücken und den Bachtälern, der Lage des Dorfes Wulfen sowie der Bundesstraße 58 und

der Bahnlinie“ (vgl. Erläuterungsbericht Eggeling).

Die ursprünglichen Planungen wurden aufgrund des ausbleibenden Beschäftigungs- und Bevölkerungszuwachses nicht umgesetzt, was sich in der fortschreitenden Nordwanderung des Kohlebergbaus und der immer deutlicher werdenden Bergbaukrise begründet.

Heute wohnen etwa 10.000 Menschen in Barkenberg. Daher besteht die ursprünglich geplante bauliche Verknüpfung des Stadtteils mit dem alten Ortskern Alt-Wulfen nicht. Die Bundesstraße 58 trennt beide Siedlungsteile voneinander. Im Gelenk dieser beiden Siedlungsbereiche wurde in den 1980er Jahren der Wulfener Markt gebaut, ausgestattet mit Ladenpassage, Ärztehaus, Gemeinschaftshaus, Gesamtschule und See. Durch die nicht in geplantem Umfang stattgefundenen Stadtteilentwicklung liegt dieses „Zentrum“ jedoch bis heute am Rand von Barkenberg. Bereits in den 1980er Jahren verzeichnete Barkenberg einen hohen Leerstand, darüberhinaus wurde die „Metastadt“ – damals ein Modellprojekt des experimentellen Wohnungsbaus – mit über 100 Wohneinheiten aufgrund von Baumängeln abgerissen, worin bis heute einer der Hauptgründe für das Negativeimage von Barkenberg liegt.

Zum 1. Januar 1987 übernimmt die LEG Stadtentwicklung GmbH & Co KG für 1 DM die Wohnungsbestände der Neuen Heimat NRW, darunter auch 511 Wohnungen in Wulfen-Barkenberg. Den dramatischen Leerständen wird zunächst mit einer Subventionierung des Mietpreises begegnet. Nach 1990 endet die Bautätigkeit und der anfangs ungewöhnlich junge Bevölkerungsdurchschnitt normalisiert sich.

Die Wohnungsgesellschaften müssen sich zunehmend mit einem strukturellen Leerstandsproblem auseinandersetzen. Durch Belegung vieler Mietwohnungen mit Migranten und Problemfamilien nehmen die sozialen Spannungen zu. Die leerstehenden Sozialwohnungen im Geschosswohnungsbau übernahmen die Integrationsaufgabe für gesamt Dorsten und wurden mit Boatpeople aus Vietnam, Spätaussiedlern aus den GUS-Staaten und Asylbewerbern belegt.

Durch die Ballung von Menschen unterschiedlicher Herkunft, Arbeits- und damit einhergehender Perspektivenlosigkeit hat das aus den Aufbaujahren herrührende stabile soziale Gefüge in Barkenberg stark gelitten. Das damit verbundene Negativimage einer vermeintlichen „Großwohnsiedlung Barkenberg“ bzw. eines „Sozialen Brennpunktes Barackenbergs“ strahlte im Laufe der Zeit auf den gesamten Stadtteil aus, so dass Wulfen-Barkenberg bei potenziellen Zuwanderern aus Bevölkerung wie Wirtschaft häufig der Ruf eines problembehafteten Stadtteils voraussetzte. Auf die destabilisierte Bewohner- und Sozialstruktur im Problembereich Dimker Allee sowie die zunehmenden Wohnungsleerstände reagierten Stadt Dorsten und die LEG Stadt als Gebäudeeigentümerin seit Beginn der 1990er Jahre mit umfassenden sozialplanerischen Maßnahmen.

Trotz außergewöhnlicher Präsenz im Stadtteil, einem Streetworkprojekt und weiteren Maßnahmen des sozialen Quartiersmanagements gaben die vielen Teilerfolge jedoch keinen Anlass zu der Hoffnung, mit Instrumenten der Sozialplanung grundlegende Veränderungen herbeizuführen. Nach der Auflage des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ signalisierten Stadt und LEG Stadt mit einem Grundförderantrag ihre Absicht, den Stadtumbau in Wulfen-Barkenberg zu realisieren. Als bestimmende soziodemographische Tendenzen sind heute erkennbar:

- knapp 15% der Deutschen in Barkenberg haben einen Migrationshintergrund;
- ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Wohnbevölkerung bezieht soziale Transferleistungen;

- das ehemals „junge“ Barkenberg weist erhebliche Zuwächse an Senioren auf;
- vermehrt wandern Familien aus Barkenberg ab;



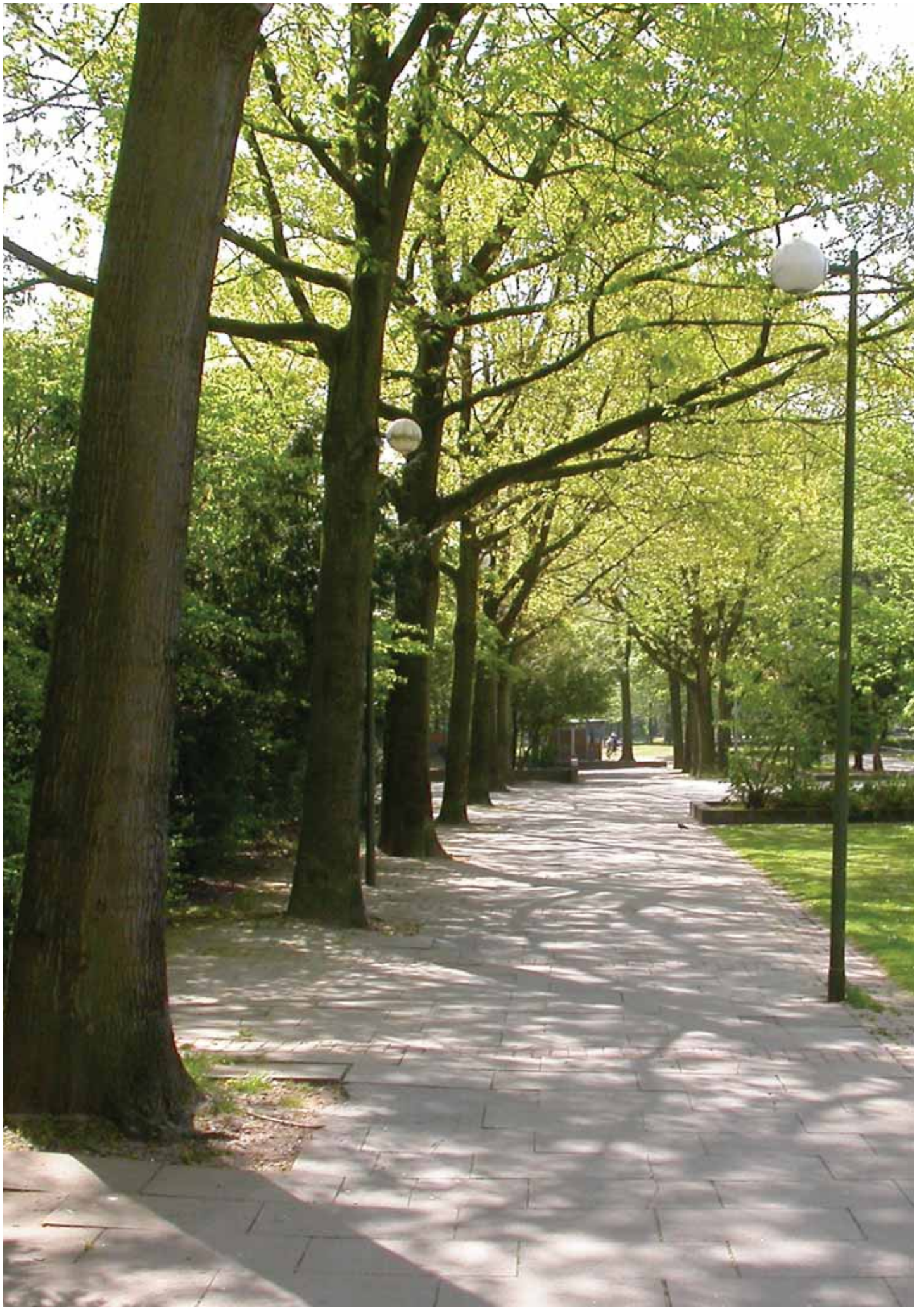
Historische Aufnahme zur Neuen Stadt Wulfen  
[www.youtube.de](http://www.youtube.de)



„Soviel Anfang war nie...  
550 Einwohner auf der Großbaustelle Barkenberg.  
Sensationell: 4 Fernsehprogramme für alle!  
Sogar einen Briefkasten gab es schon“

[www.youtube.de](http://www.youtube.de) zeigt Videos aus der Entstehungsphase Barkenbergs







# Baustein 2

Entwicklungsbedingungen für den Stadtumbau

ZWEI

## Baustein 2

### Entwicklungsbedingungen für den Stadtumbau

Die Perspektiven und Vorstellungen für die gesamtstädtische Entwicklung bilden einen Rahmen sowohl für die übergreifende Gesamtkonzeption als auch für die konkrete Maßnahmenplanung im Stadtumbaugebiet selbst. Daher hat es sich auch aus Erfahrungen mit bereits durchgeführten Stadtumbauvorhaben bewährt, das städtebauliche Entwicklungskonzept in einem gestaffelten Vorgehen aus gesamtstädtischem und gebietsbezogenem Blickwinkel zu erarbeiten (vgl. BMVBS 2004: S. 8 ff.). Daher stehen im Folgenden die stadtreionalen, gesamtgemeindlichen und teilräumlichen Entwicklungstrends sowie darauf bezogene Ziele im Vordergrund. Damit zeichnet sich der Spielraum ab, aus dem sich der Handlungsrahmen für den kleinräumigen Stadtumbauprozess in Wulfen-Barkenberg ableiten lässt. Gleichzeitig ergeben sich Hinweise auf Entwicklungschancen aber auch -grenzen bei der städtebaulichen Neustrukturierung des Stadtumbaugebietes.

Die zu betrachtenden Trends und Perspektiven der Stadtentwicklung Dorstens beziehen sich auf die zentralen Analysefelder Bevölkerungsentwicklung, ökonomische Entwicklung und Siedlungsentwicklung. Für jedes Themenfeld zeigen stadtentwicklungsbestimmende Indikatoren die zurückliegenden Entwicklungslinien, mögliche Entwicklungskorridore und Prognosen sowie vorliegende Ansätze zur Entwicklungssteuerung, wie Leitbilder, Zielaussagen und Strategiekonzepte. Als stadtentwicklungsrelevante Indikatoren werden identifiziert:

#### Bevölkerungsentwicklung

- Gesamtentwicklung und Wanderungsintensität nach Altersklassen im regionalen Vergleich; Wande-

rungsverflechtungen mit Dorsten (Abschnitt 2.1)

- Bevölkerungsentwicklung für Dorsten mit Prognosen; Bevölkerungsentwicklung nach Komponenten (natürliche Entwicklung und Wanderungen) und Altersstruktur der Bevölkerung; Entwicklung der Schülerzahlen (Abschnitt 2.2)
- Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen mit Prognose; kleinräumige Bevölkerungsentwicklung (Abschnitt 2.3)

#### Sozio-ökonomische Entwicklung

- Sozialindikatoren; Beschäftigtenentwicklung und Wirtschaftsstruktur von Dorsten (Abschnitt 2.4)
- Zentren- und Einzelhandelsentwicklung (Abschnitt 2.5)

#### Siedlungsentwicklung und Wohnungsmarkt

- Bodenwerte im regionalen Vergleich; Bautätigkeit und Wohnungsbestand; Wohnungsleerstand (Abschnitt 2.6)
- Entwicklungsziele und Stand der Flächennutzungsplanung; geplante Siedlungsflächenentwicklungen in Dorsten (Abschnitt 2.7)

Die Darstellung, Analyse und Bewertung dieses Indikatorensets berücksichtigt je nach Datenverfügbarkeit Aussagen über die Entwicklung in der Vergangenheit, Prognosen für die künftige Entwicklung und Planungsabsichten öffentlicher und privater Akteure. Im Ergebnis entstehen dadurch gutachterliche Einschätzungen zu den künftigen Rahmenbedingungen und Entwicklungsbandbreiten für Angebots- und Nachfragesegmente des stadtreionalen und stadtteilbezogenen Wohnungsteilmarktes.



Stadtreionale Einordnung

## 2.1 Dorsten im regionalen Vergleich

### Stadtregionale Einordnung

Mit einer Gesamtbevölkerung von ca. 80.000 Einwohnern liegt die Stadt Dorsten als Mittelzentrum im Übergang vom industriell geprägten Ruhrgebiet zum eher ländlich geprägten Münsterland. Der Überlappungsbereich lässt sich grob mit dem Verlauf der Lippe markieren, die das Dorstener Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchfließt. An der nördlichsten Nahtstelle zum Münsterland (Naturpark Hohe Mark) befindet sich der Stadtteil Wulfen-Barkenberg, großräumig, günstig über mehrere Bundesfernstraßen erschlossen. Das Siedlungsgebiet Dorstens ist insgesamt polyzentral strukturiert. Neben dem Siedlungskern Dorsten-Lippe bestehen mehrere eigenständige Ortsteile. Der Stadtteil Wulfen bildet dabei den zweiten Siedlungsschwerpunkt, zerfällt jedoch in Alt-Wulfen und Wulfen-Barkenberg



Die Stadt Dorsten an der Nahtstelle zum Münsterland und zum Naturpark Hohe Mark

### Regionale Trends der Bevölkerungsentwicklung

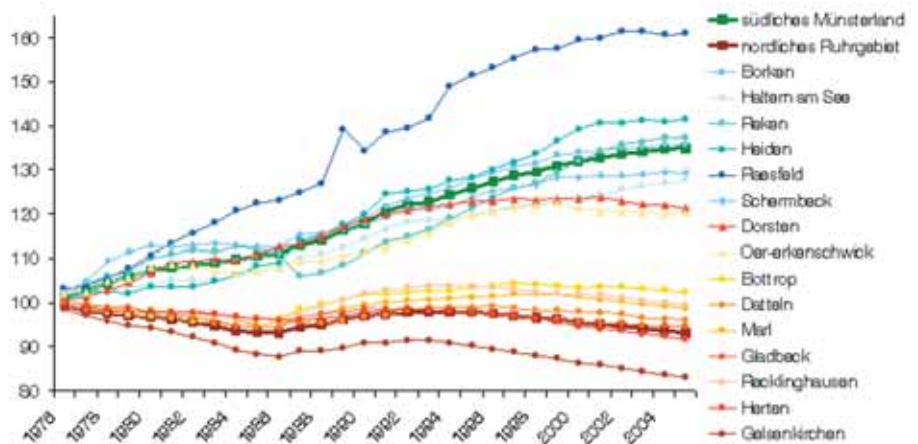
Zur Einschätzung von Entwicklungspotenzialen aus stadtregeraler Perspektive wird Dorsten mit 14 benachbarten Städten verglichen. Die Analyse bezieht sich dabei auf die Dynamik der jeweiligen Bevölkerungsentwicklung, auf Bevölkerungsverschiebungen in den Altersgruppen und auf Wanderungsbewegungen. Im Ergebnis werden daraus Aussagen zur Dynamik des regionalen Wohnungsmarktes aufgrund stadtregeraler Wanderungsströme getroffen.



Die Stadt Dorsten und 14 benachbarten Städte

## Bevölkerungsdynamik im Vergleich

Anhand der indizierten Darstellung der Bevölkerungsentwicklung (Basisjahr 1976 = 100) lassen sich zwei grundlegende Trends identifizieren, die deutlich mit der regionalen Zugehörigkeit in Zusammenhang stehen. Die Gemeinden im Münsterland (grünliche/bläuliche Entwicklungslinien) zeichnen sich gegenüber den Städten des Ruhrgebiets (rötliche/gelbliche Entwicklungslinien) durch eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung aus, die sich allerdings in der jüngsten Vergangenheit erkennbar abschwächt. Abgesehen von der Stadt Oer-Erkenschwick ist die Entwicklung in den Ruhrgebietskommunen durchweg negativ. Für die Stadt Dorsten ist eine Trendwende abzulesen. Während bis Mitte der 1990er Jahre die Entwicklung parallel zum Durchschnitt der Nachbargemeinden des Münsterlandes verlief, wird danach eine Trendwende deutlich, die den demographischen Übergang hin zu einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung markiert. Damit droht Dorsten in das Entwicklungsmuster der Ruhrgebietsstädte abzugleiten, wenn auch das heutige Niveau noch deutlich über dem Basisjahr liegt.



Bevölkerungsentwicklung 1976 bis 2005  
(1976 = 100; Daten: LDS NRW)

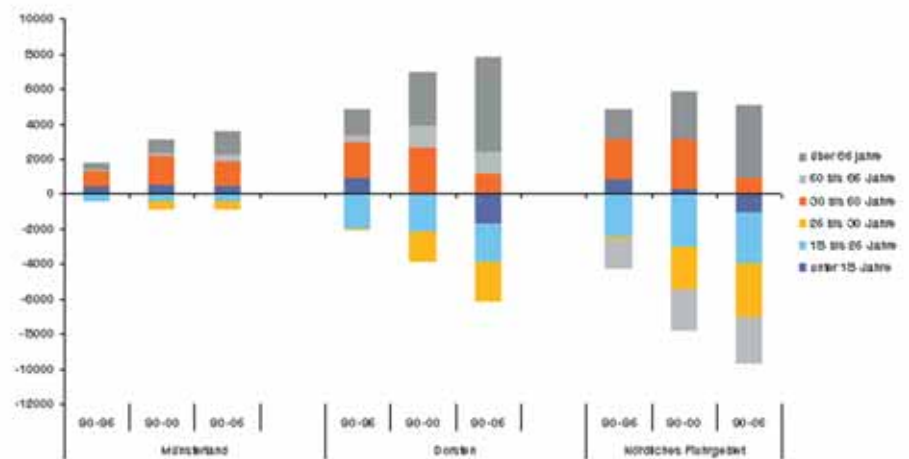
### Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Die Trendunterschiede in den betrachteten Regionen setzen sich bei der altersgruppenspezifischen Analyse fort. Der auffälligste Unterschied zeigt sich im starken Rückgang der Altersgruppen 18 bis 30 Jahre und 50 bis 65 Jahre. Der Rückgang der Altersgruppe 18 bis 30 Jahre wird in den Gemeinden im südlichen Münsterland durch den Anstieg der restlichen Altersgruppen überkompensiert, während er im nördlichen Ruhrgebiet die Gesamtentwicklung bestimmt. Ebenso trägt die Altersgruppe 50 bis 65 Jahre in den münsterländischen Gemeinden zur positiven Bevölkerungsentwicklung bei, während sie in den Städten des Ruhrgebiets den gegenläufigen Trend verstärkt.

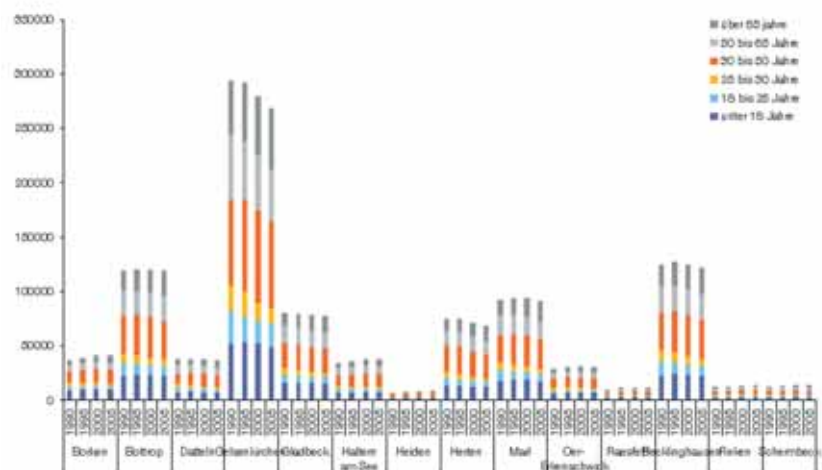
Während also im Münsterland eine moderate Alterung nahezu ausschließlich auf die Zunahme der älteren Jahrgänge zurückzuführen ist, wird die Überalterung im Ruhrgebiet zusätzlich stark vom Rückgang der jungen Bevölkerungsteile forciert. In Dorsten treffen beide Entwicklungen aufeinander. Sowohl die Überalterung durch einen starken Anstieg der Zahl älterer Menschen, als auch der starke Rückgang der Anzahl der jungen Menschen beschreiben eine demographische Übergangssituation und Trendwende.

Für Dorsten spielt die Altersgruppe über 65 Jahre dabei eine besondere Bedeutung, da sie den Hauptanteil der wachsenden Bevölkerungsgruppen widerspiegelt. Die Darstellung der relativen Verschiebungen der Altersgruppen für die Einzelkommunen zeigen den Rückgang der jungen Altersgruppen im Münsterland ebenso groß wie im betrachteten Ruhrgebiet. Im Gegensatz zu den Ruhrgebietsstädten weisen die Städte des

Münsterlandes jedoch einen starken Zuwachs der jüngsten Bevölkerungsgruppen auf, was auf eine hohe Attraktivität für Familien mit Kindern und auf Unterschiede im generativen Verhalten hinweist. Dorsten kann wie die Ruhrgebietsstädte keine positive Bilanz aus der Entwicklung der unter 18-jährigen aufzeigen, sondern weist den stärksten Rückgang in dieser Altersgruppe im Vergleich aller Städte auf.



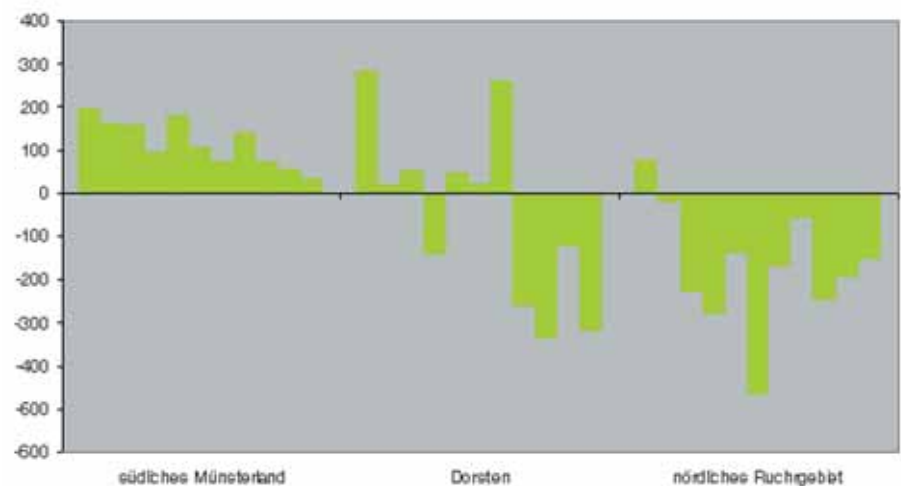
Absolute Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen zum Bezugsjahr 1990 (Daten: LDS NRW)



Relative Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen zum Bezugsjahr 1990 (Daten: LDS NRW)

## Entwicklung der Wanderungen

Als ein wesentlicher Motor der regionalen Strukturunterschiede fungiert das regionale Wanderungsgeschehen. Bei zwar rückläufigem Wanderungssaldo übersteigen im angrenzenden Münsterland die Zuzüge die Fortzüge. Dagegen ist im nördlichen Ruhrgebiet die Wanderungsbilanz deutlich negativ, auch wenn in den zurückliegenden fünf Jahren die Abwanderungsdynamik nachließ. Dorstens Wanderungsbilanz ist über den gesamten Zeitraum ausgeglichen. Jedoch zeigt sich für die jüngste Vergangenheit eine auffällig starke Trendwende hin zu Wanderungsverlusten. Inwieweit sich daraus eine stabile negative Entwicklung ergibt, bleibt abzuwarten.



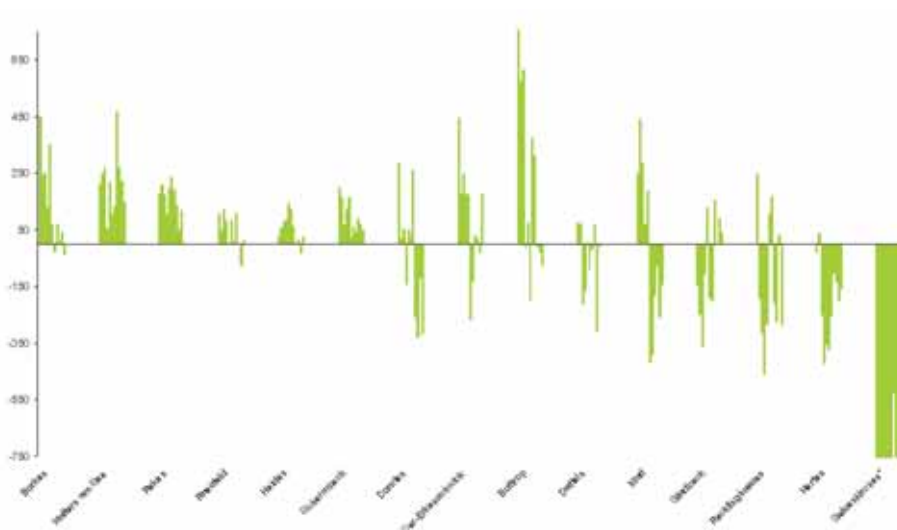
Regionale Wanderungsbilanz 1995 bis 2005  
(Daten: LDS NRW)



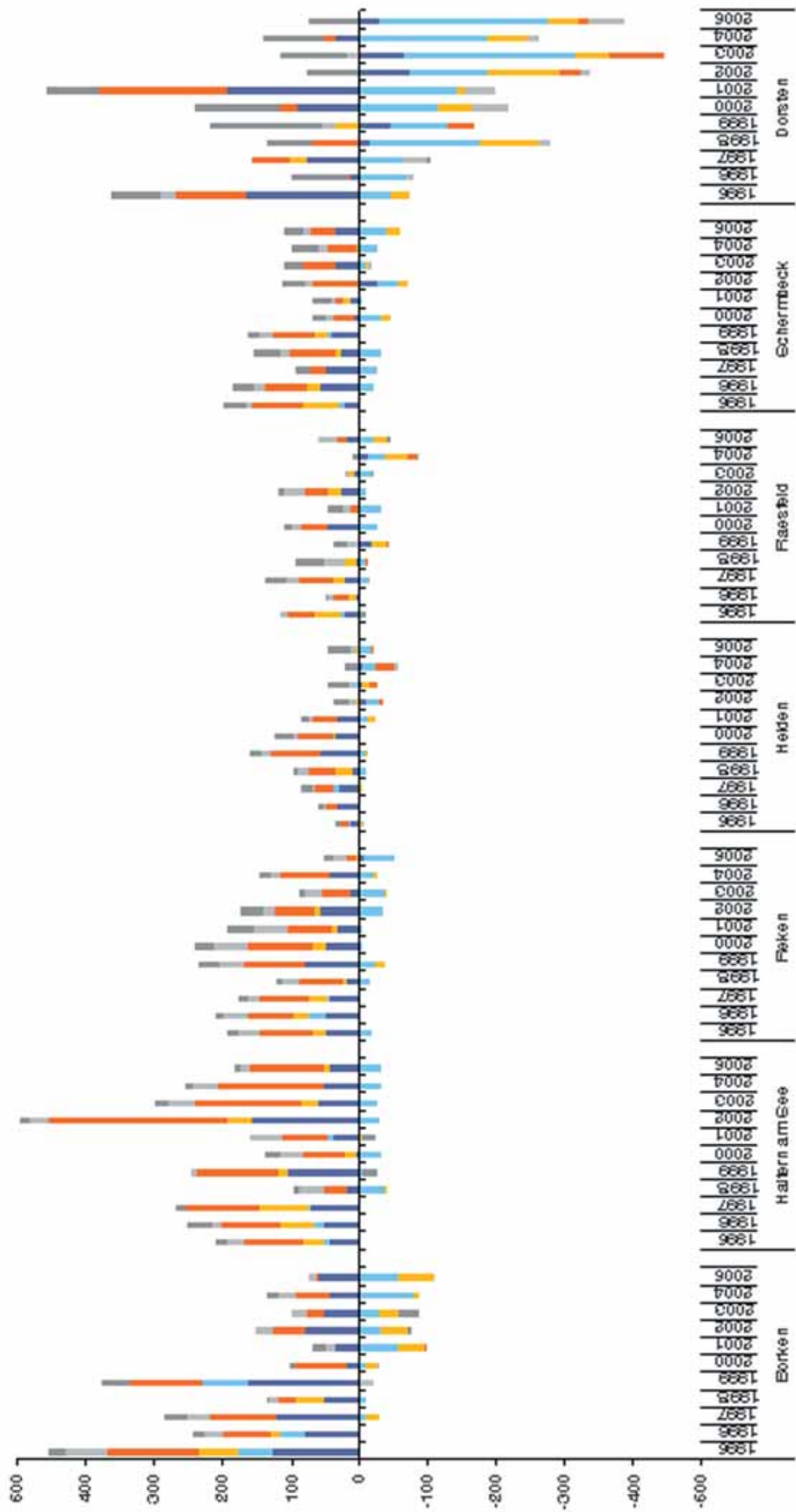
Die getrennte Auswertung der Zu- und Fortzüge verweist zunächst auf ein abnehmendes Wanderungsvolumen, das alle Kommunen gleichermaßen betrifft. Damit konkurrieren die Städte und Gemeinden auf den regionalen Wohnungsmärkten, um ein sinkendes Nachfragepotenzial. Für das gedämpfte Wanderungsgeschehen lassen sich mehrere Gründe nennen: rückläufige Entwicklung der Altersklassen mit üblicherweise hoher Umzugsbereitschaft, verschlechterte Finanzierungsbedingungen für eigentumsbildende Haushalte und verstärkte Anstrengungen der Kernstädte, junge Familien auf dem eigenen Gemeindegebiet zu halten. Besonders der Rückgang der Altersgruppe unter 18 Jahre und der Altersgruppe 25 bis 30 Jahre trägt zu diesem Trend bei. Eine leichte Abwärtsentwicklung ist in der Altersgruppe 30 bis 50 zu beobachten, welche sich aber vorwiegend auf die Städte des nördlichen Ruhrgebiets konzentriert. Konstant bleiben hingegen die Altersgruppen über 50 Jahren, die in dieser Folge an Bedeutung gewinnen. Dorsten hat im Vergleich zu seinen Nachbargemeinden einen sehr starken Rückgang sowohl in den Zu- als auch in den Fortzugszahlen. Die rückläufigen Wanderungszahlen in der Altersgruppe unter 18 Jahre werden hier besonders deutlich. Wie die folgenden Grafiken verdeutlichen, können die Städte des südlichen Münsterlandes in allen Altersgruppen, außer den Gruppen 18 bis 25 Jahre und 25 bis 30 Jahre, durch Wanderung gewinnen. Im Ruhrgebiet ist die Entwicklung etwas unübersichtlicher. Während einige Städte (z. B. Gelsenkirchen und Recklinghausen) ein teils deutlich positives Wanderungssaldo in der Altersgruppe 18 bis 25 Jahre vorweisen, konnten einige Städte (z. B. Marl und Gladbeck) in den letzten Jahren besonders die Altersgruppe 30

bis 50 Jahre anziehen. In der Regel sind jedoch alle Altersgruppen über 25 Jahre vermehrt aus dem Ruhrgebiet fort- als zugezogen.

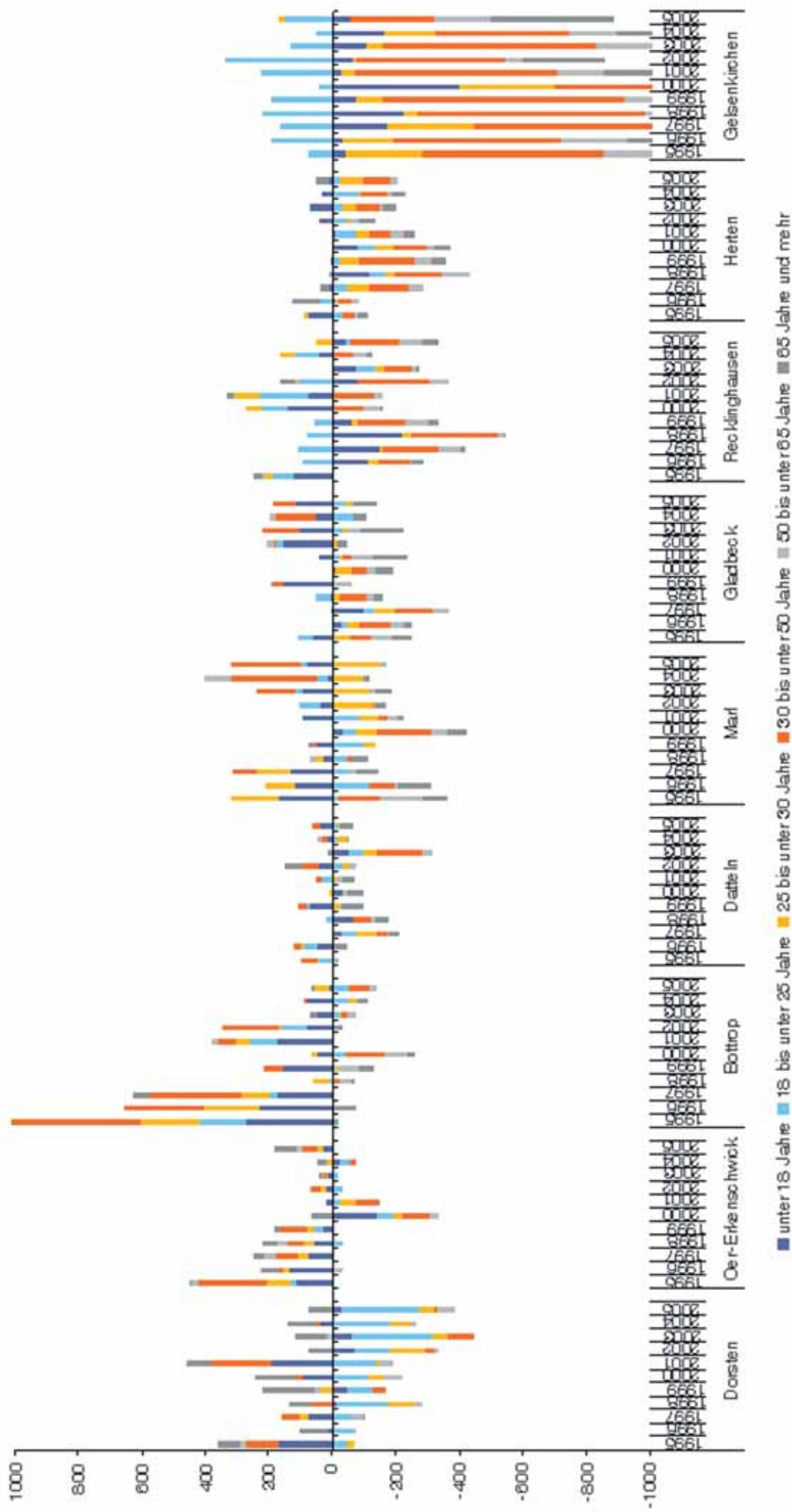
Für Dorsten wird deutlich, dass im gesamten Beobachtungszeitraum vor allem die Altersgruppen zwischen 18 und 30 Jahren fortziehen. Ebenso ist erkennbar, dass die großen Wanderungsgewinne der Altersgruppe 30 bis 50 Jahre vor 2002 in ein Wanderungsdefizit gekippt sind. Da mit dem Wegfall dieser Altersgruppe in der Regel ein Rückgang in der Altersgruppe unter 18 Jahre verbunden ist, ist die gleiche Entwicklung in dieser Altersgruppe zu verzeichnen.



Kommunale Wanderungsbilanzen 1995 bis 2005  
(Daten: LDS NRW)



Wanderungsbilanz nach Altersgruppen für Dorsten und Gemeinden im südlichen Münsterland 1995 bis 2005 (Daten: LDS NRW)



Wanderungsbilanz nach Altersgruppen für Dorsten und Gemeinden im nördlichen Ruhrgebiet 1995 bis 2005 (Daten: LDS NRW)

## Wanderungsbeziehungen für Dorsten

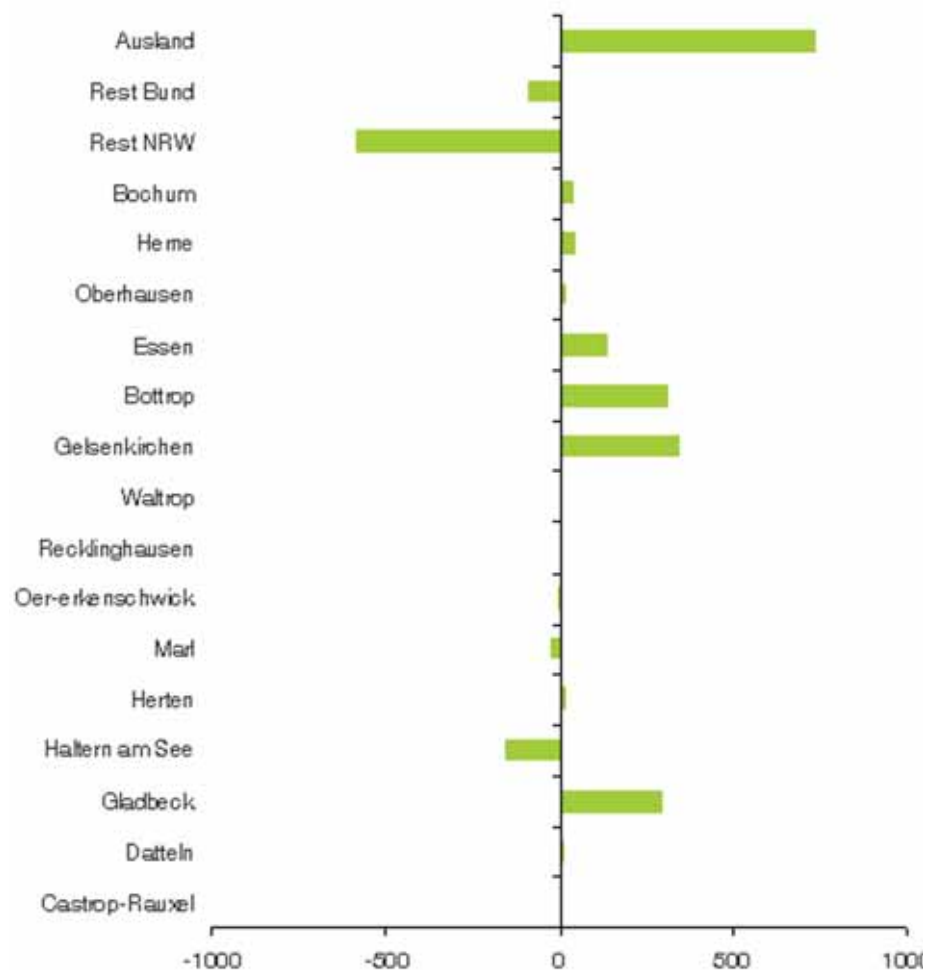
Die Stadt Dorsten gewinnt neben der positiven Wanderungsbilanz mit dem Ausland, vor allem gegenüber den naheliegenden großen Ruhrgebietsstädten (Essen, Bottrop, Gelsenkirchen). Eine negative Bilanz weist die Stadt vor allem gegenüber der Stadt Haltern am See auf. Nicht verfügbar sind Daten zu den Städten westlich und nordwestlich der Stadt Dorsten, welche, wie auch die vorangegangenen Analysen vermuten lassen, ebenfalls eine positive Bilanz gegenüber der Stadt Dorsten vorweisen müssten.

## Zusammenfassende und perspektivische Einschätzungen

Die betrachteten demographischen Trends weisen auf folgende Entwicklungsbedingungen im stadtreionalen Kontext hin:

- Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung Dorstens wechselt derzeit vom Typ einer jungen, wachsenden Gemeinde mit Wanderungsgewinnen, zu einer stagnierenden bzw. schrumpfenden Bevölkerung mit steigendem Altersdurchschnitt und Wanderungsverlusten, gerade auch bei den jüngeren Bevölkerungsteilen.
- Aus Sicht der Wohnungsnachfrage wächst v. a. die Gruppe der über 50jährigen erkennbar und der über 65jährigen besonders stark an. Die lokale Wohnungswirtschaft wird sich hier mit einer steigenden Nachfrage nach bedarfsgerechten Wohnungsangeboten für die besonderen altersgruppenspezifischen Bedürfnisse auseinandersetzen müssen.
- Die regionale Wanderungsintensität nimmt ab. Die Konkurrenz um das verbleibende Nachfragepotenzial ist

dagegen unvermindert. Im Ergebnis bedeutet dies eine abnehmende relative Attraktivität Dorstens für umzugsbereite Haushalte von außerhalb, v. a. für die stark umworbene Gruppe der jungen Familien und Familiengründer.



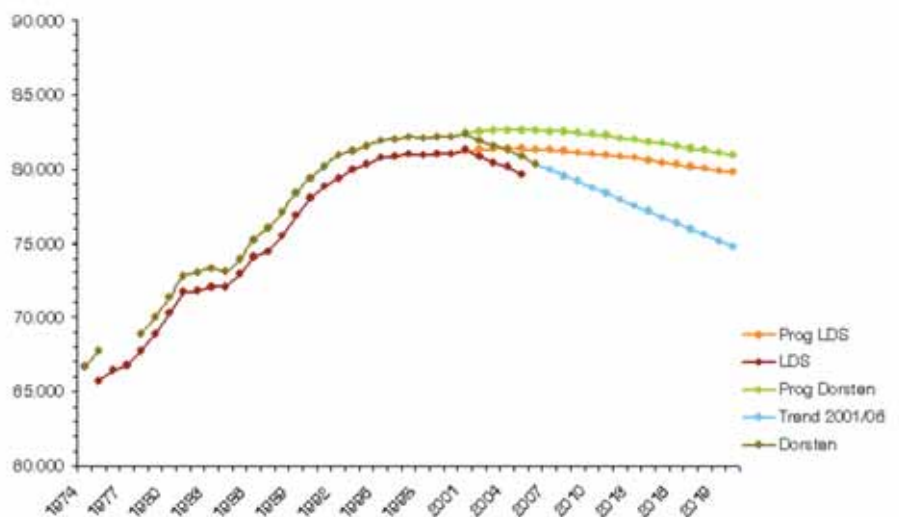
Wanderungsbilanzen Dorstens mit ausgewählten Gebieten (Daten: Stadt Dorsten)

## 2.2 Trends der Bevölkerungsentwicklung in Dorsten

Während sich das vorangegangene Kapitel auf die Stellung Dorstens im regionalen Kontext bezog, sollen nun demographische Entwicklungstrends für Dorsten vertieft werden. Dabei werden vorliegende Prognosen einbezogen und teilträumliche Unterschiede herausgearbeitet.

### Vorausschätzung der Gesamtentwicklung

Daten zur Bevölkerungsentwicklung liegen für Dorsten als Fortschreibung des LDS NRW und der Stadt Dorsten vor. Die Zahlen unterscheiden sich konstant um etwa 1.500 Einwohner. Beide Institutionen haben Bevölkerungsvorausschätzungen bis zum Jahr 2020 berechnet. Beim Rückblick in die Vergangenheit fällt der noch deutliche Anstieg von 15,1 % zwischen 1980 und 2000 auf. Ab 1997 stagniert die Bevölkerung bei ca. 82.200 Einwohnern. Seit 2001 ist ein deutlicher und ungebrochener Rückgang von etwa 400 Einwohnern je Jahr auf ca. 80.350 Einwohner zu verzeichnen. Damit erreicht der Rückgang 2006 das Niveau von 1991. Die Prognose der Stadt Dorsten für das Jahr 2020 errechnet 80.950 Einwohner. Das entspricht einem moderaten Rückgang ab dem Jahr 2001 von 1,45 %. Demgegenüber würde eine hypothetische Trendverlängerung der Entwicklung zwischen 2001 und 2006 ein wesentlich stärkeres Minus von 9 % betragen.



Bevölkerungsentwicklung Dorsten 1974 bis 2020  
(Daten: Stadt Dorsten, LDS NRW)

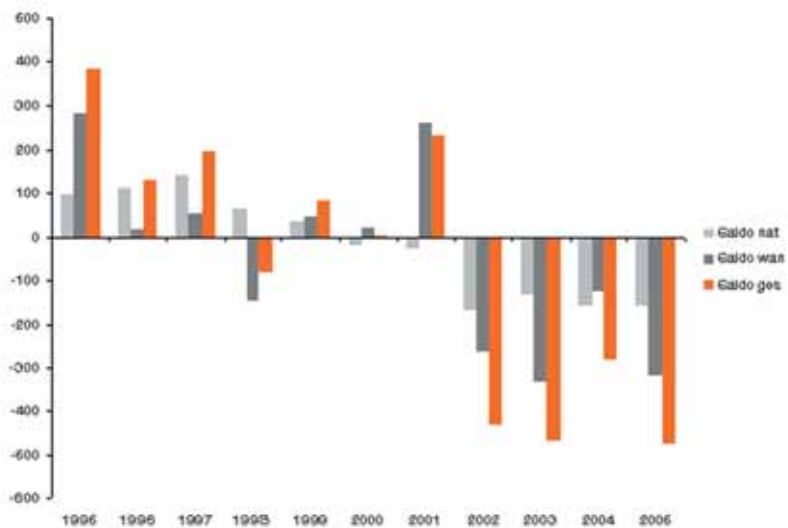


## Entwicklung nach Bevölkerungskomponenten

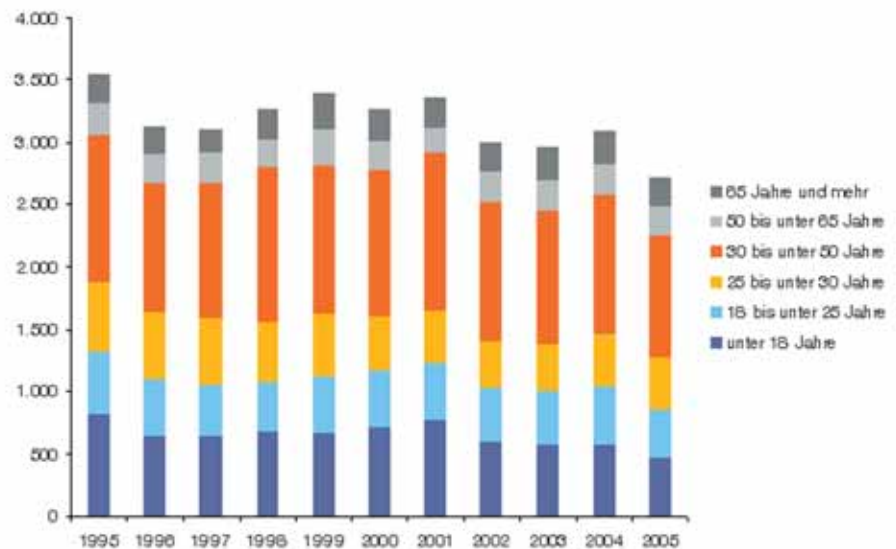
Betrachtet man die Entwicklung Dorstens getrennt nach natürlicher und Wanderungsentwicklung zeigt sich abermals die Konstellation eines Typenübergangs um die Jahrtausendwende. Beinahe idealtypisch schlagen die positiven natürlichen und Wanderungssalden ab 2002 in eine deutlich negative Entwicklung um. Im Jahr 2000 befindet sich die Bevölkerungsentwicklung gleichsam im demographischen Stillstand. Besonders dramatisch sind die seit 2002 anhaltenden Wanderungsverluste von durchschnittlich 260 Einwohnern je Jahr zu sehen, die sicherlich nur teilweise mit einer zurückhaltenden Siedlungsflächenentwicklung in den vergangenen Jahren begründet werden kann.

## Wanderungen nach Altersgruppen

Die vertiefte Analyse der Zuzüge und Fortzüge nach Altersklassen bestätigt die im stadtreionalen Kontext getroffenen Aussagen. Ab dem Jahr 2001 schwächt sich die Zuzugsintensität zusehends ab: Sie sinkt von 3.351 Personen auf 2.719 Personen in 2005. Die nachlassende Zuwanderung betrifft dabei alle Altersklassen unter 65 Jahre. Sie ist wiederum besonders auffällig bei der Gruppe 30 bis unter 50 Jahre und unter 18 Jahre, hinter denen sich überwiegend Familien mit jüngeren Kindern verbergen. Die Raten für beide Gruppen betragen -22,3 % und -39,9 % im Vergleich 2001/2005.



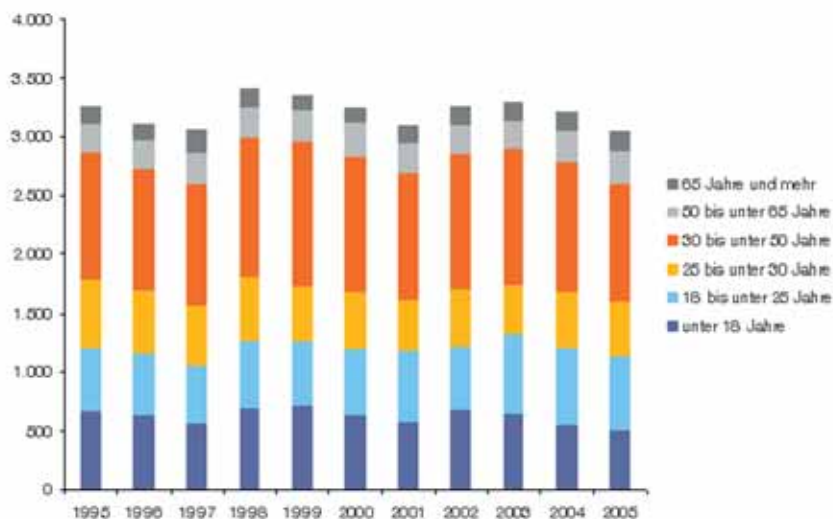
Bevölkerungsentwicklung Dorstens nach Komponenten 1995 bis 2005  
(Daten: LDS NRW)



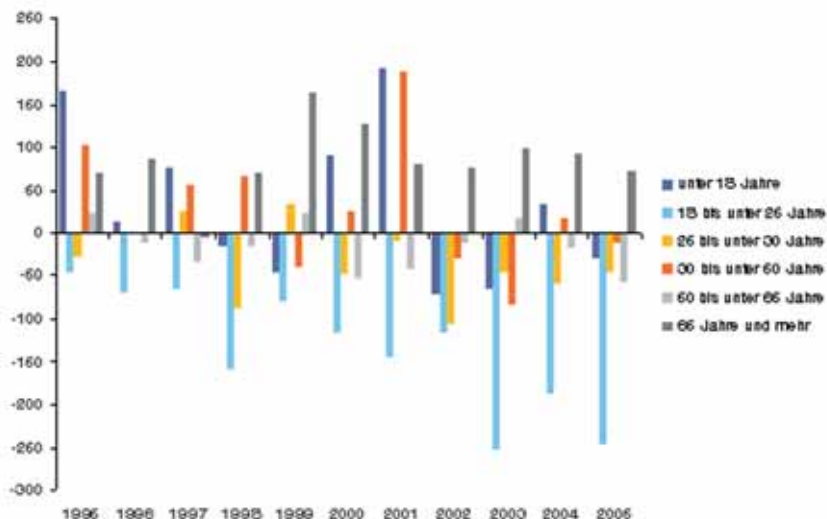
Zugezogene nach Alter 1995 bis 2005  
(Daten: LDS NRW)

Allerdings ist auch die Abwanderung aus Dorsten seit 1998 mit Schwankungen leicht rückläufig. Eine sichtbare Erhöhung der Fortzüge lässt sich lediglich bei der Ausbildungswanderung (Altersklasse 18 bis unter 25 Jahre) beobachten. Während die Altersgruppe über 50 Jahre im Fortzug stagniert, schwächt sich die Abwanderung bei den sonstigen Gruppen z. T. deutlich ab, also auch bei Familien mit Kindern.

Das beschriebene Wanderungsdefizit ergibt sich aus einer sich ungleich abschwächenden Zu- und Abwanderung. Die Zuwanderung lässt spürbarer nach. Das daraus resultierende negative Wanderungssaldo muss als nicht nur vorübergehend eingestuft werden. Seit 2001 verbleibt ein positiver Wanderungssaldo ausschließlich für die Gruppe der über 65jährigen. Das negative Saldo verstärkt sich vor allem bei der Gruppe 18 bis unter 25 Jahre. Eine negative Entwicklung bei den Familien mit jüngeren Kindern tritt gehäuft innerhalb der letzten vier Jahre auf.



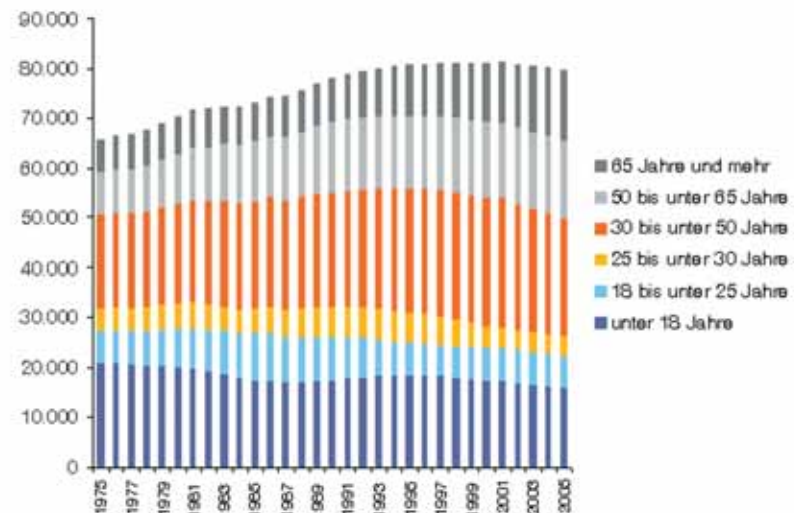
Fortgezogene nach Alter 1995 bis 2005  
(Daten: LDS NRW)



Wanderungssalden nach Alter 1995 bis 2005  
(Daten: LDS NRW)

## Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Die Entwicklung der Dorstener Bevölkerung für einzelne Altersgruppen belegt die bereits getroffenen Aussagen zu einer im Durchschnitt älter werdenden Stadtgesellschaft. Die Darstellung zeigt den Übergang einer ehemals jungen Bevölkerung in einen rasch fortschreitenden Alterungsprozess. Die deutliche Verschiebung hin zu den Altersklassen über 50 Jahre seit Mitte der 1990er Jahre resultiert aus den schwach besetzten Zugängen zu den jüngeren Bevölkerungsteilen, verursacht durch stark abnehmende Geburtenzahlen und rückläufige Zuzüge in Altersgruppen unter 50 Jahren. Dieser Entwicklungspfad wird sich künftig weiter verstärken, so dass bis 2020 von einer sichtbar gereiften und gealterten Gemeindebevölkerung auszugehen ist.



Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 1975 bis 2005  
(Daten: LDS NRW)



**Entwicklung der Schülerzahlen in Dorsten**

Die aufgezeigte Bevölkerungs- und Altersentwicklung hat unmittelbare Auswirkungen auf altersspezifische Infrastruktureinrichtungen, die seitens der Stadt Dorsten zu tragen sind. Besonders deutliche Wirkungen zeigen sich dabei für die kommunale Schulentwicklung. Zudem ist der Abriss einer Grundschule (Barkenbergschule) Gegenstand der projektierten Stadtumbaumaßnahmen in Wulfen-Barkenberg. Die nachgezeichnete Entwicklung der Schülerzahlen für Dorsten und für die Schulen in Barkenberg belegen den gesamtstädtischen und teilträumlichen Handlungsbedarf eindrücklich. Insbesondere schlägt sich die demographische Entwicklung im Primarbereich in Barkenberg nieder, während die Gesamtschule in Barkenberg einen weitaus größeren Einzugsbereich versorgt. Auf gesamtstädtischer Ebene wird allerdings die rückläufige Entwicklung auch für den Sekundarbereich erkennbar.

**Zusammenfassende und perspektivische Einschätzungen**

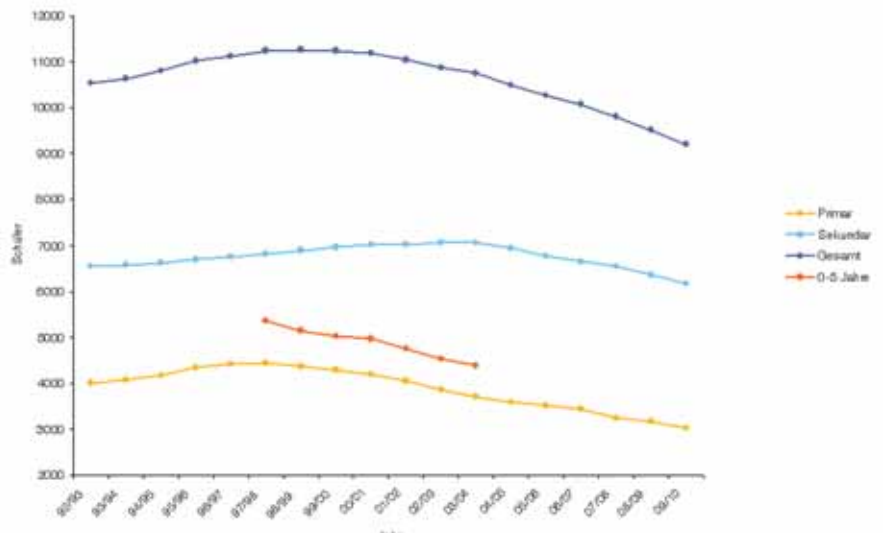
Die betrachteten demographischen Trends und Prognosen der Bevölkerungsentwicklung für Dorsten lassen sich zu folgenden Schussfolgerungen zusammenfassen:

- Die reale Entwicklung verläuft deutlich unter den bisherigen Prognosen. Anhaltende Wanderungsverluste seit 2002 können die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht kompensieren. Die Attraktivität Dorstens im regionalen Wanderungsgeschehen kann den absoluten Wanderungsanteil nicht halten. Das gilt für die Altersgruppen bis unter 50 Jahre, v. a. aber

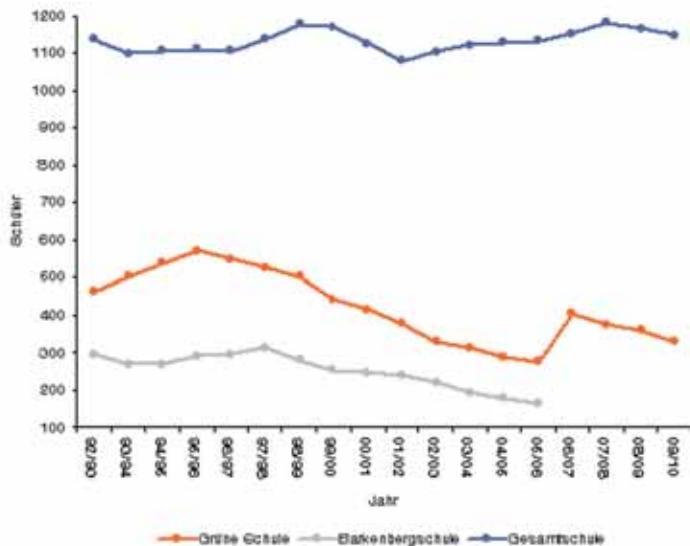
für Familien mit Kindern. Positive Wanderungssalden erreichen allein die über 65jährigen.

- Damit schwächt sich das Nachfragepotenzial auf dem Wohnungsmarkt zunehmend ab. V. a. das negative Wanderungssaldo führt zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes und lässt dauerhafte Angebotsüberhänge in unattraktiven Beständen befürchten.

- Die demographische Entwicklung spiegelt sich unmittelbar in der Entwicklung der Schülerzahlen wider. Der Handlungsbedarf legt es nahe, schulentwicklungsplanerische Maßnahmen (Zusammenlegungen, Schließungen) auf der Grundlage einer kleinräumigen Betrachtung zu ergreifen.



Entwicklung der Schülerzahlen für Dorsten (Daten: LDS NRW, Stadt Dorsten)



Entwicklung der Schülerzahlen für Schulen in Wulfen-Barkenberg (Daten: LDS NRW, Stadt Dorsten)

### 2.3 Teilräumliche Entwicklungstrends in Dorsten

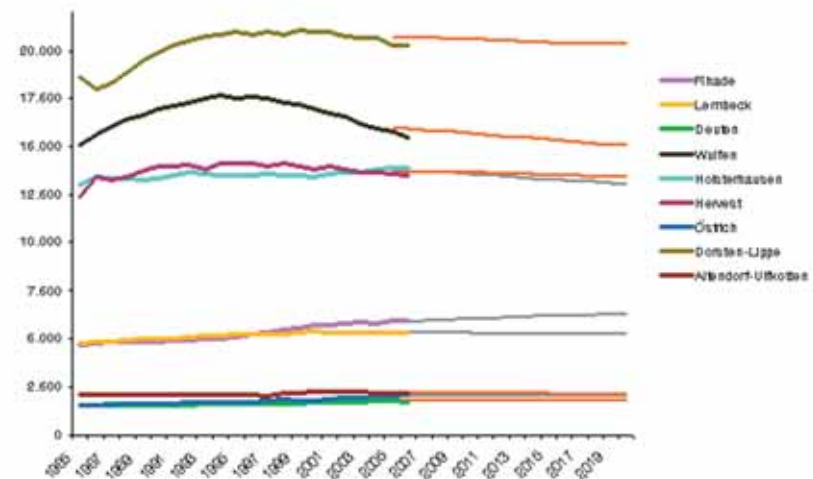
Die polyzentrale Raumstruktur in Dorsten mit zwei Siedlungsschwerpunkten und mehreren Ortsteilen, in denen Prozesse der Eigenentwicklung wirken, erfordert eine vertiefende teilräumliche Analyse. Dabei soll insbesondere auch auf Barkenberg als ein Teil des Siedlungsschwerpunktes Wulfen und Standort des festgelegten Stadtumbauebietes eingegangen werden. Die Bevölkerungsentwicklung und -struktur im Stadtumbauebiet „Dimker Allee und städtebauliches Umfeld“ ließ sich aufgrund einer fehlenden Datengrundlage auf kleinräumiger Ebene nicht gesondert darstellen. Daher mussten die zusammenfassenden und perspektivischen Einschätzungen dieses Abschnitts hinsichtlich des Stadtumbauebietes aus der Analyse der verfügbaren Daten abgeleitet werden.

#### Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen

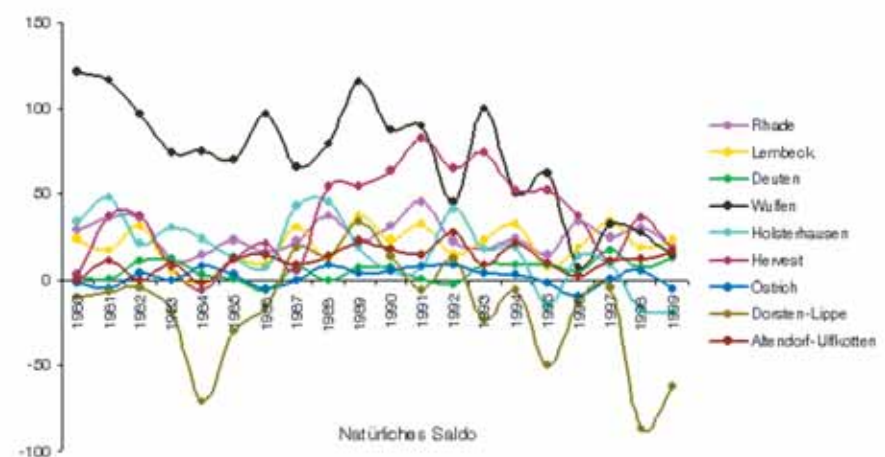
Die folgende Grafik zeigt die Bevölkerungsentwicklung in neun Dorstener Teilgebieten. Die Abgrenzung folgt der kommunalstatistischen Abgrenzung der Stadtteile. Die Stadtteile Altstadt, Feldmark und Hardt wurden zum Siedlungsschwerpunkt Dorsten-Lippe zusammengefasst. Zusammen mit Wulfen lässt sich hier ablesen, dass die Einwohnerverluste in den beiden bevölkerungsstärksten Stadtteilen am deutlichsten sind. Zugleich sind die Zielprognosen der Stadt Dorsten für jeden Stadtteil aufgenommen. Rote Prognoselinien verweisen darauf, dass das Prognoseniveau bereits heute unterschritten ist.

Der Trend der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen zwischen 1980 und 1999 verweist auf allgemein sinkende Geburtenzahlen, wobei auch demographische Schübe sichtbar werden (z. B. Hervest). Seit Mitte der 1990er Jahre nähern sich die natürlichen Salden auf einem insgesamt niedrigen Niveau an. Lediglich Dorsten-Lippe weist ein besonders hohes natürliches Bevölkerungsdefizit

auf. Während dieser Befund für den Siedlungsschwerpunkt Dorsten-Lippe nahezu über den gesamten Zeitverlauf gilt, ergibt sich für Wulfen ein anderes Bild: Ehemals hohe Geburtenüberschüsse schmelzen bis 1999 zu einer in etwa ausgeglichenen Entwicklung.



Bevölkerungsentwicklung in den Dorstener Stadtteilen 1980 bis 2020 (Daten: Stadt Dorsten)



Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Dorstener Stadtteilen 1980 bis 1999 (Daten: Stadt Dorsten)

**Entwicklungstrends in Barkenberg**

Die Entwicklung der beiden Siedlungsteile Wulfens zeigt abermals kleinräumige Unterschiede. Während die Bevölkerungsentwicklung in Alt-Wulfen stagniert bis leicht ansteigt, entfallen die Bevölkerungsverluste Wulfens ausschließlich auf Barkenberg. Trotz fehlender Daten lässt sich annehmen, dass die Einwohnerverluste in Barkenberg größtenteils auf Abwanderungen aus den Geschosswohnungsbaubeständen zurückzuführen sind. Korrespondierend mit der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung (Fluktuation, Leerstände) dürfte der Abwanderungsschwerpunkt im Bereich des abgegrenzten Stadtumbaugebietes liegen. Daneben speist sich die Abwanderung zu einem geringeren Anteil vermutlich aus den Eigenheimbeständen im zentralen und insbesondere in den Randbereichen. Hier sind es v. a. die älteren Bestände, die allmählich in die Phase eintreten, in der erwachsene Kinder das Elternhaus verlassen. Diese Vermutung stützt sich auch auf die oben beschriebene, angestiegene gesamtstädtische Abwanderung der 18 bis unter 25jährigen (Ausbildungswanderung).

Barkenberg zeichnete sich im Jahr 2004 durch einen im Vergleich zu Dorsten überdurchschnittlichen Anteil von Kindern und Jugendlichen aus (21,5 % zu 20,1 %). Der Anteil der unter 18jährigen sinkt jedoch rapide, betrug er 2000 noch 25 %. Gleichzeitig lag der Anteil der über 65jährigen 2004 bei 11,7 % (Dorsten: 15,5 %). Der Seniorenanteil Barkenbergs weist aber im gesamtstädtischen Vergleich die höchsten Wachstumsraten auf. Damit wird deutlich, dass die junge Bevölkerungszusammensetzung eines neuen Stadtteils ohne Zuwächse von außen in die Jahre

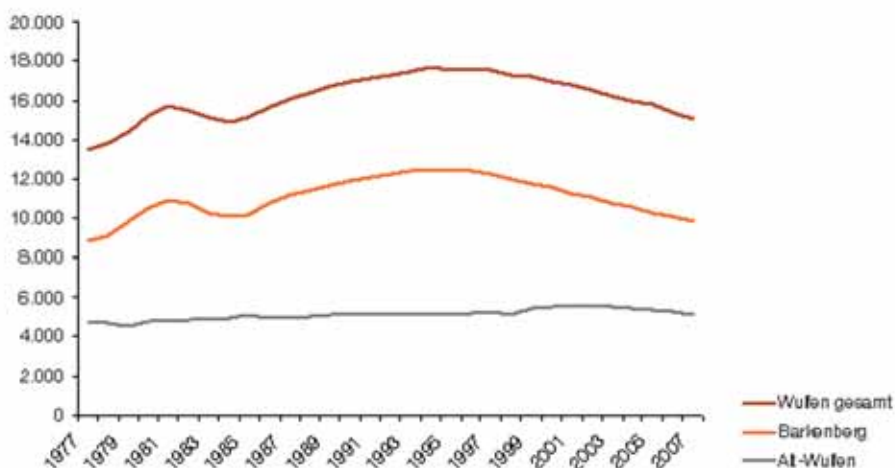
kommt. Die Altersstruktur gleicht sich in hohem Tempo dem gesamtstädtischen Durchschnitt an.

**Zusammenfassende und perspektivische Einschätzungen**

Die betrachteten teilräumlichen Prognosen und Entwicklungsunterschiede in den Stadtteilen lassen sich wie folgt als Rahmenbedingungen des Stadtbau in Barkenberg interpretieren:

- Barkenberg ist der Teilraum in Dorsten mit den höchsten Einwohnerverlusten. Seit Mitte der 1990er Jahre verliert der Stadtteil mit hoher Konstanz jährlich rd. 200 Einwohner, also etwa die Hälfte des gesamtstädtischen Rückganges. Damit beeinflusst der Stadtteil die negative Bevölkerungsentwicklung Dorstens in hohem Maße.

- Der Abwanderungsschwerpunkt kann im zentralen, von Geschosswohnungen geprägten Bereich Barkenbergs vermutet werden. Dies trifft zusammen mit der lebenszyklusbedingten Abwanderung junger Erwachsener aus den angrenzenden Einfamilienhausbereichen.
- Zusätzlich zur Abwanderung ist ein massiver Geburtenrückgang in Barkenberg zu unterstellen. Trotz einer insgesamt noch eher jungen Bevölkerung ist die natürliche Bevölkerungsbilanz nur geringfügig positiv.
- Barkenberg altert besonders schnell, da die stark besetzten Jahrgänge in höhere Altersklassen eintreten, die jungen Altersklassen dagegen schwach bleiben.



Bevölkerungsentwicklung in Wulfen 1977 bis 2007 (Daten: Stadt Dorsten)

## 2.4 Sozio-ökonomische Entwicklungstrends und Befunde

Neben der altersspezifischen Bevölkerungsentwicklung bieten sich weitere sozialstrukturelle Indikatoren zur Beschreibung räumlicher und sozialer Unterschiede sowie Problemlagen an. Zusätzlich dazu soll die Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung dahingehend beleuchtet werden, ob sich daraus ein Nachfragepotenzial für den Wohnungsmarkt und damit ableitbare wohnungs- und bauwirtschaftliche Impulse ergeben.

### Sozialstrukturelle Indikatoren

Knapp 6 % der Barkenberger Bevölkerung haben keinen deutschen Pass (2006; Dorsten: 4,6 %). Allerdings konzentriert sich in Barkenberg ein hoher Anteil von Menschen mit doppelter Staatsangehörigkeit. Damit beträgt der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund gut 20 % (2006), ein für Dorsten weit überdurchschnittlicher Wert (Dorsten 2006: 11,4 %). Bei den deutschen Einwohnern mit Migrationshintergrund (2006; Barkenberg: 14,4 %; Dorsten 6,8 %) handelt es sich überwiegend um Aussiedler mit polnischer (36,9 %), russischer (24,8 %) und kasachischer (18,8 %) Herkunft. Besonders hoch ist deren Anteil an der jugendlichen und jungen Bevölkerung (Altersgruppen zwischen 10 und 27 Jahren). Insgesamt muss dies als Hinweis für kulturelle Disparitäten und Integrationsschwierigkeiten gedeutet werden und birgt ein hohes Potenzial sozialer Problemlagen und Benachteiligungen. Die Jugend- und Sozialverwaltung der Stadt Dorsten sieht dementsprechend Handlungsschwerpunkte im Bereich der Kinder- und Jugendarbeit für Zielgruppen mit Migrationshintergrund, der Gewaltprä-

vention im Hinblick auf Jugenddelikte sowie der Förderung von Initiativen aus dem Stadtteil Barkenberg (z. B. das mobile Angebot von Pater Pauly).

Die Arbeitslosenquote betrug 2005 für Barkenberg 19,3 % (Dorsten: 12,7 %). Die Statistik zum Arbeitslosengeld II weist für 2005 einen Empfängeranteil an der Bevölkerung in Barkenberg von 18,1 % aus (Dorsten: 9,3 %). Während aufgrund der Reformen des Sozialleistungsrechtes heute die Sozialhilfedichte kein aussagekräftiger Indikator mehr darstellt, können Vergleichsdaten aus der jüngeren Vergangenheit als Interpretationshilfe dienen. Hier liegen jedoch nur Werte für Wulfen insgesamt vor. Anhand dessen lässt sich im Vergleich zum Dorstener Durchschnitt auch hier ein Problemschwerpunkt ablesen (Arbeitslosenquote 2002: 13,6 % zu 11,2 %; Sozialhilfedichte 2003: 7,2 % zu 4,7 %). Während 20 % der Gesamtbevölkerung in Wulfen leben, beträgt der Anteil bei den Sozialhilfeempfängern 30 % (2003). Ebenso ist die Gruppe der Alleinerziehenden in Wulfen überdurchschnittlich stark besetzt (vgl. Bader 2003: S. 58).

Im Gesamtbild wird deutlich, dass in Barkenberg überdurchschnittlich viele Personen und Familien auf sozialstaatliche Förderungen und Transferleistungen angewiesen sind (v. a. Leistungen für ALG II-Empfänger und Asylbewerber, Förderung der Erziehung in der Familie, Leistungen der Familiengerichtshilfe und nach dem Unterhaltsvorschussgesetz). Zu sozio-kulturellen Integrationsdefiziten treten demnach zusätzliche Belastungen durch eher geringe Haushaltsbudgets und enge finanzielle Spielräume hinzu. Damit liegen zentrale Sozialindikatoren, die für Barkenberg bzw. Wulfen verfügbar sind, über dem gesamtstädt-

tischen Durchschnitt. Hier sind mehr Menschen arbeitslos, beziehen mehr Menschen Unterstützungsleistungen, leben überdurchschnittlich viele Ausländer und Aussiedler und die Zahl der Alleinerziehenden ist höher als in anderen Stadtteilen. Dadurch kommt es zur Konzentration benachteiligter Bevölkerungsgruppen sowie zur Überlagerung und individuellen Mehrfachbetroffenheit durch soziale Problemlagen. Obwohl die Sozialverwaltung der Stadt Dorsten im gesamtstädtischen Vergleich für Wulfen und Barkenberg in einzelnen Bereichen durchaus eine positive Entwicklung im Zeitvergleich verzeichnet, bleibt insbesondere Barkenberg weiterhin ein Stadtteil, dem besondere Beachtung geschenkt werden muss.



**Beschäftigtenentwicklung und Wirtschaftsstruktur**

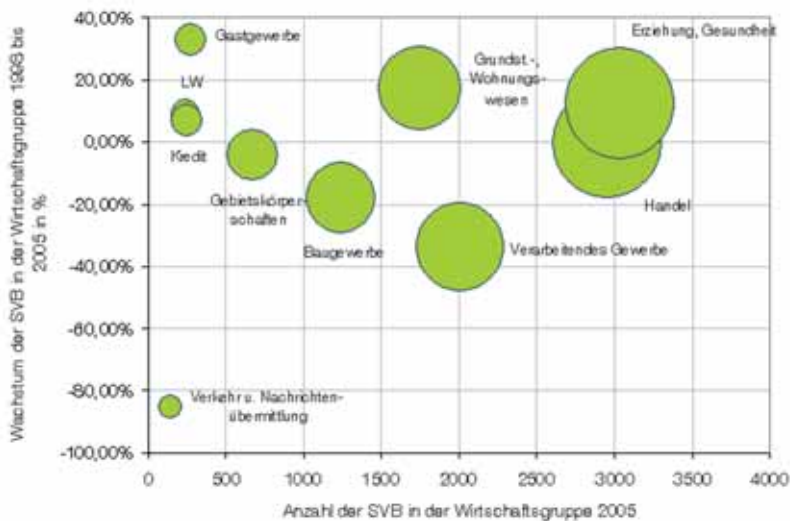
Die Dorstener Wirtschaftsstruktur ist von klein- und mittelständischen Betrieben geprägt. Wie viele Städte in der Emscher-Lippe-Region bzw. im nördlichen Ruhrgebiet steht auch Dorsten vor den Herausforderungen des Strukturwandels und der Neuprofilierung jenseits von Bergbau und Stahlerzeugung. Dabei ist in Dorsten kein Großunternehmen angesiedelt, von dem Impulse für unternehmensbezogene Dienstleistungen ausgehen könnten. Dementsprechend sank die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 1998 und 2005 dramatisch um 26,8 %. Besonders stark trugen dazu die Wirtschaftszweige Handel, Baugewerbe und verarbeitendes Gewerbe bei. Dorsten hat es dadurch besonders schwer, in der Vergangenheit im sekundären Sektor weggefallene Arbeitsplätze durch neue Arbeitsplätze im tertiären Sektor zu kompensieren. Die in Dorsten ansässige Erwerbsbevölkerung muss sich vielfach auf die Arbeitsmärkte in den Kernstädten an Rhein und Ruhr orientieren und auspendeln. Daher verwundert es nicht, dass Dorsten innerhalb eines 2003 von der IHK NRW initiierten indikatorengestützten Standortrankings unter 31 Mittelzentren in NRW nur Rang 24 belegt.

**Zusammenfassende und perspektivische Einschätzungen**

Die betrachteten sozio-ökonomischen Indikatoren lassen sich zu folgenden Entwicklungsbedingungen verdichten: Im Stadtteil Wulfen-Barkenberg konzentrieren und überlagern sich soziale Problemsituationen und Konfliktpotenziale. Gleichzeitig muss von einer starken sozialen Segregation zwischen

den Eigenheimbeständen und dem Geschosswohnungsbau ausgegangen werden. Das bedeutet aber auch, dass überdurchschnittlich viele Menschen Unterstützung in der Bewältigung ihres Alltages benötigen und als Aktivposten innerhalb eines bürgerbeteiligenden Stadtumbauprozesses nicht überfordert werden dürfen.

Von der Wirtschaftsentwicklung können keine nennenswerten Impulse für eine durch Zuwanderungen ausgelöste Wohnungsmarktnachfrage erwartet werden. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels ist dazu die Entwicklungsdynamik der ansässigen Betriebe zu gering.



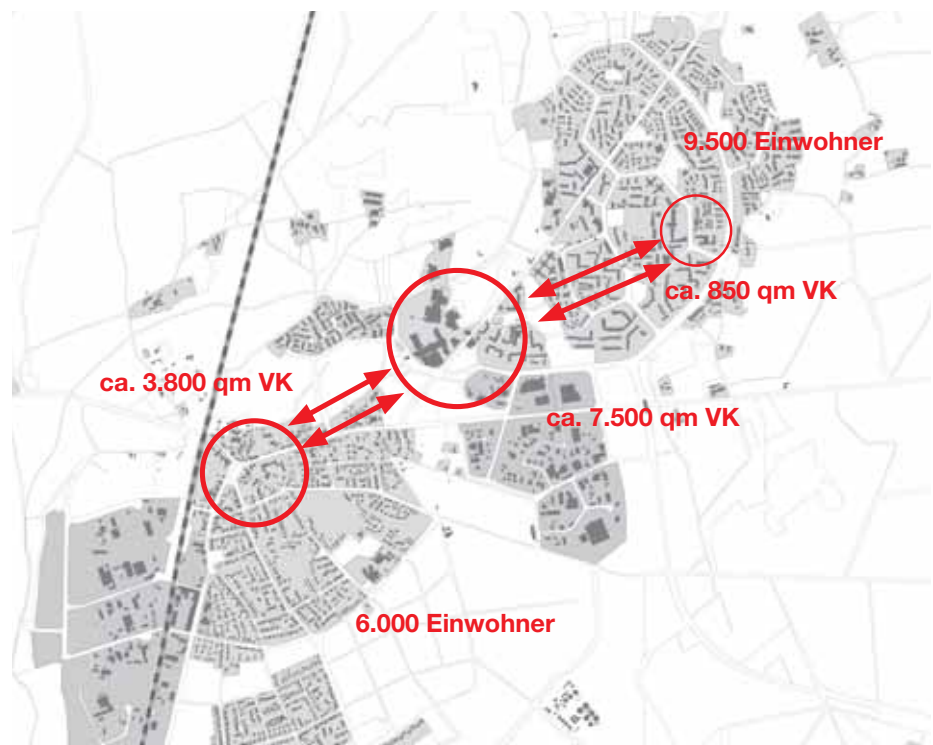
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Dorsten (Daten: LDS NRW)

## 2.5 Entwicklungsperspektiven der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung

Aus Sicht der Stadt- und Stadtteilentwicklung besitzen die Funktionen Einzelhandel und (Nah-) Versorgung eine tragende Rolle. Entsprechende Angebote im Nahbereich bilden einen wichtigen Standortfaktor und spiegeln die Entwicklungsperspektiven eines Wohnquartiers direkt wider. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, die Zentrenentwicklung als stadtentwicklungsrelevanten Indikator zu betrachten. Dabei wird der Analyserraum auf das Stadtumbaugebiet innerhalb Barkenbergs und seinen stadträumlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

## Zentrenstruktur und Einzugsbereiche

Der Stadtteil Wulfen ist aufgrund seiner Entstehungsgeschichte und des Abbruchs der Aufbauplanungen für die Neue Stadt Wulfen von einer widersprüchlichen Zentrenstruktur geprägt. In Alt-Wulfen besteht eine Geschäftsstraße mit Einkaufszentrum („Am Brauturm“; ca. 3.800 qm VF). In Barkenberg finden sich Geschäftslokale in einer Ladenstraße und dem Handwerkschef im Bereich der Dimker Allee (insgesamt ca. 1.000 qm VF). Zwischen diesen Standorten existiert der Wulfener Markt, welcher ursprünglich als Stadtteilmitte konzipierte Versorgungsbereich (ca. 7.500 qm VF).



Versorgungsstandort in Wulfen und Barkenberg

### **Versorgungsstandort Alt-Wulfen**

Der Standort in Alt-Wulfen präsentiert sich als gut ausgestatteter und erreichbarer Versorgungsbereich über den täglichen Bedarf hinaus. Es ist anzunehmen, dass dessen Attraktivität bis nach Barkenberg hineinreicht. Insbesondere scheinen Bewohner der Einfamilienhausgebiete am Stadtteilrand mit hoher Autoverfügbarkeit überwiegend Einkäufe dort zu erledigen. Der Standort kann als starkes Stadtteilzentrum mit geringen Leerständen eingeschätzt werden.

### **Versorgungsstandort Wulfener Markt**

Das in den 1980er Jahren erbaute Einkaufszentrum mit Ladenpassage wird derzeit von dem Verbrauchermarkt Globus genutzt, dessen Verbleib als unsicher einzuschätzen ist. Die Ladenpassage weist hohe Leerstände auf. Auf der Rückseite des Zentrums haben sich ein Aldi-Markt (Discounter) und ein kik-Textilmarkt (Fachdiscounter) angesiedelt. Neben den Einzelhandelseinrichtungen liegen ein Ärztehaus, das Gemeinschaftshaus Wulfen und die Gesamtschule sowie ein Freibad am Wulfener Markt. Die Perspektiven des Standortes lassen sich nur schwer einordnen. Über die Jahre hat sich gezeigt, dass das Einkaufszentrum an diesem Standort wenig Akzeptanz erfährt, und sich stattdessen in seinem Schatten ein verkehrsgünstig gelegener kleinerer Discounterschwerpunkt entwickelt hat. Folgerichtig bewertet der Entwurf des gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsgutachtens den Standort auch als Ergänzungsstandort, der im Zusammenhang mit dem Angebot in Alt-Wulfen zu sehen ist.

### **Versorgungsstandort Dimker Allee**

Die im zentralen Bereich Barkenbergs gelegenen Läden gruppieren sich beiderseits der Dimker Allee in einer Ladenstraße (Edeka, Obst- und Gemüsehändler, Apotheke) und im Handwerkhof (Elektro- und Haushaltswarengeschäft). Der Supermarkt erreicht eine Verkaufsfläche von nur 500 qm. Insgesamt macht der Standort einen vernachlässigten Eindruck und ist als Nahbereichszentrum niedriger Ordnung einzustufen. Dennoch bietet er die einzige Nahversorgungsmöglichkeit innerhalb Barkenbergs. Die Perspektive des Standortes muss als schwierig bezeichnet werden. Kleine Geschäftslokale, eine unattraktive Laden- und Umfeldgestaltung und eine unübersichtliche MIV-Erreichbarkeit beeinträchtigen die Wahrnehmbarkeit des Standortes erheblich. Zudem liegen die Mieten in einigen Lokalen unter dem kostendeckenden Niveau, werden also von den Vermietern subventioniert. Gleichzeitig betreiben einige Händler ihre Geschäfte, darunter der Edeka-Supermarkt, vor allem auch aus Verbundenheit mit dem Stadtteil Barkenberg.

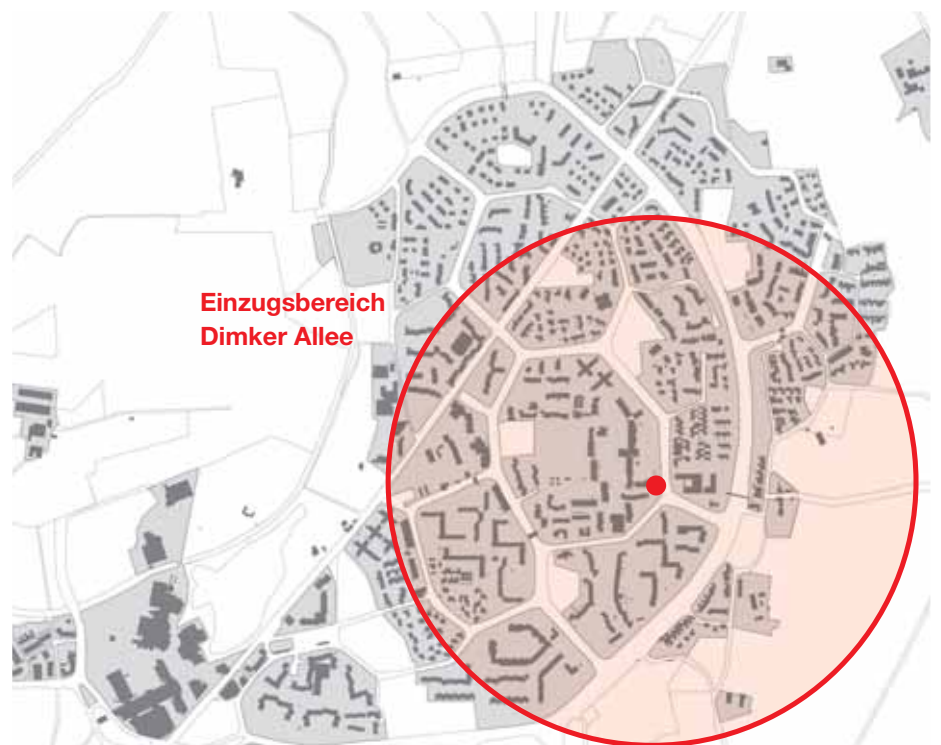
### Tragfähigkeit des Nahbereichszentrums an der Dimker Allee

Zur Beurteilung der grundsätzlichen Tragfähigkeit des Standortes im Stadtumbauegebiet wurde die im fußläufigen Einzugsbereich (10 Minuten Fußwegdistanz) um den Standort wohnende Mantelbevölkerung abgeschätzt. Unter Abzug von Kundenpotenzial in Konkurrenz zum Standort Wulfener Markt und von stark MIV-orientiertem Kundenpotenzial im Einfamilienhausgürtel ergibt sich ein Bevölkerungspotenzial von 4.500 bis 4.800 Bewohnern. Dies liegt unterhalb der für Supermärkte mit einer Verkaufsfläche von 1.000 bis 1.2000 qm erforderlichen Bevölkerung von mindestens 5.000 Bewohnern. Diese Einschätzung korrespondiert mit dem krisenhaften Gesamteindruck des Standortes.

### Zusammenfassende und perspektivische Einschätzungen

Aus den Wechselwirkungen der beschriebenen Zentren- und Einzelhandelsstruktur ergeben sich folgende Entwicklungsbedingungen:

- Das stadtteilbezogene Zentralsystem hat Profilierungs- und Entwicklungsbedarf. Dabei stellt sich vorrangig die Frage, inwieweit das Nahbereichszentrum an der Dimker Allee nachhaltig gestützt werden kann.
- Die hohen Leerstände am Wulfener Markt weisen auf eine notwendige Profilierung und Neuorientierung des Standortes hin. Hier stellt sich die Frage, inwiefern es möglich ist, die beiden Standorte in Barkenberg als arbeitsteilige Zentren weiterzuentwickeln.



Versorgungsstandort Dimker Allee mit fußläufigem Einzugsbereich



### 2.6 Entwicklungsaspekte des Wohnungsmarktes

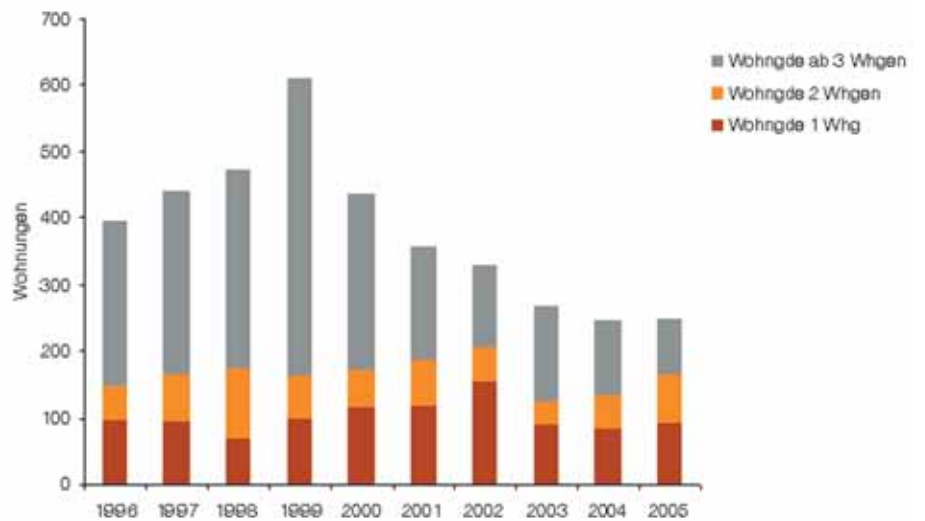
In welchem Umfang die aufgezeigte Bevölkerungsentwicklung in Dorsten auch Wirkungen auf den Wohnungsmarkt hat, soll nun aufgezeigt werden. Dabei liegt das Augenmerk einerseits auf den Neuzugängen durch nachfrageorientiertem Wohnungsbau, andererseits auf der Wohnungsleerstandssituation aufgrund von Angebotsüberhängen.

#### Baufertigstellungen im Wohnungsbau und Bodenpreisniveau

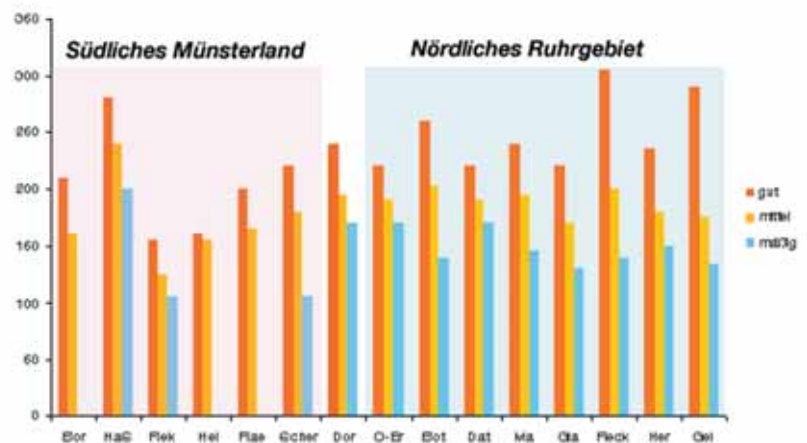
Im Zeitraum zwischen 1996 und 2005 hat sich die jährliche Veränderung des Wohnungsbestandes insgesamt rückläufig entwickelt. Nach einem zwischenzeitlichen Hoch 1999 sackte die Neubautätigkeit v. a. aufgrund des einbrechenden Geschosswohnungsbaus deutlich ab. Gebäude mit ein und zwei Wohnungen, also vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser, weisen eine eher konstante Entwicklung auf, auch wenn 2003 und 2004 Tiefpunkte in der jüngsten Vergangenheit liegen. Damit hat der Trend des demographischen Übergangs selektive Effekte vorrangig im Geschosswohnungsbau. Der leichte Rückgang im Ein- und Zweifamilienhausbau scheint vorübergehend und könnte auf eine, nach Aussagen der Stadt Dorsten, moderate Siedlungsflächenausweisung in den letzten Jahren zurückzuführen sein.

Bei den Bodenpreisen lässt sich ein regionales Gefälle zwischen den Gemeinden des südlichen Münsterlandes und denen des nördlichen Ruhrgebietes erkennen. Dorsten liegt hier eher auf dem Niveau der Ruhrgebietsstädte. Damit liegt die Vermutung nahe, dass die gedämpften Zuzüge der letzten

Jahre nach Dorsten auch mit Preisunterschieden auf den Bodenmärkten begründet werden können.



Bestandsveränderung von Wohngebäuden in Dorsten (Daten: LDS NRW)



Bodenrichtwerte im Vergleich (Daten: LDS NRW)

**Entwicklung von Wohnungsleerständen**

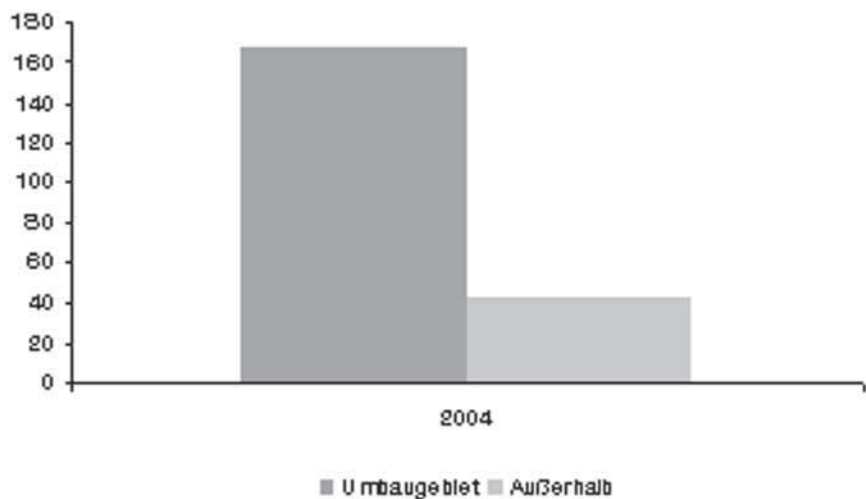
Um Wohnungsleerstände quantitativ einordnen zu können, wurden Großvermieter in Dorsten angeschrieben bzw. telefonisch kontaktiert, und um Auskünfte zu den bewirtschafteten Beständen, zur Leerstandssituation und zu Perspektiven des Stadtumbauprozesses in Barkenberg gebeten. Darunter waren auch Unternehmen, die Wohnungsbestände außerhalb von Wulfen besitzen.

Im Ergebnis stellt das Stadtumbaugebiet „Dimker Allee und städtebauliches Umfeld“ den Leerstandsschwerpunkt in Dorsten dar. Nennenswerter struktureller Leerstand besteht daneben in Dorsten-Hervest in einem Gebiet, das für die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ bereits im Gespräch war. Vereinzelt lassen sich Leerstände in öffentlich geförderten Beständen im übrigen Barkenberg verzeichnen. Die Entwicklung der Leerstandsquoten nach den Vermietungseinheiten der LEG NRW zeigt einen überwiegend typisch verlaufenden Anstieg auf durchschnittlich 13,7 % (167 Wohneinheiten). Für die Entwicklung nach 2004 standen keine Daten zur Verfügung. Diese würden nach Aussagen der LEG NRW die marktbedingte Leerstandssituation nur verzerrt wiedergeben, da seit 2005 gezielt Bestände leergezogen wurden. Den Mietern wurden z. T. Ersatzwohnungen in LEG-Beständen außerhalb des Stadtumbaugebietes angeboten.

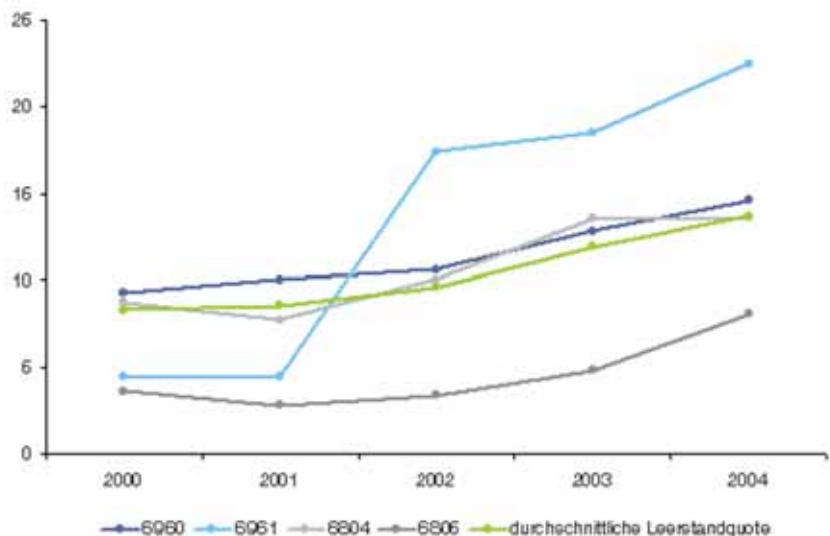
**Zusammenfassende und perspektivische Einschätzungen**

Die analysierten und erhobenen Aspekte der Wohnungsmarktentwicklung führen zu folgenden Aussagen:

- Die Neubautätigkeit im Dorstener Wohnungsbau ist von einem Einbruch beim Geschosswohnungsbau und einer leicht gedämpften Entwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichnet.
- Der Dorstener Schwerpunkt an leerstehenden Wohnungen betrifft konzentriert die Bestände der LEG NRW im festgelegten Stadtumbaugebiet in Barkenberg



Leerstehende Wohnungen 2004 (Daten: eigene Erhebung)



Leerstandsquoten in LEG-Beständen im Stadtumbaugebiet (Daten: eigene Erhebung)

## 2.7 Räumliche Entwicklungsvorstellungen

Im letzten Analyseabschnitt werden Entwicklungsabsichten und Planungen dahingehend überprüft, in welchem Maße sie als Handlungsrahmen für den Stadtumbauprozess Leitlinien abstecken.

### Entwicklungsziele der Siedlungsflächenplanung

Das räumliche Entwicklungsleitbild des in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes konzentriert sich auf die Stärkung der beiden Siedlungsschwerpunkte Dorsten-Lippe und Dorsten-Wulfen. Hier soll ein ausreichendes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, Bildung, Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung, Freizeit und Verwaltung gewährleistet sein. Darüber hinaus soll sich die Entwicklung neuer Wohngebiete auf diese Bereiche konzentrieren. Für alle Stadtteile, die nicht Teil der beiden Siedlungsschwerpunkte sind, ist lediglich eine Entwicklung vorgesehen, die zur Deckung des Eigenbedarfs dient.

#### Geplante Wohnbauflächenentwicklung in Dorsten (Stand März 2007)

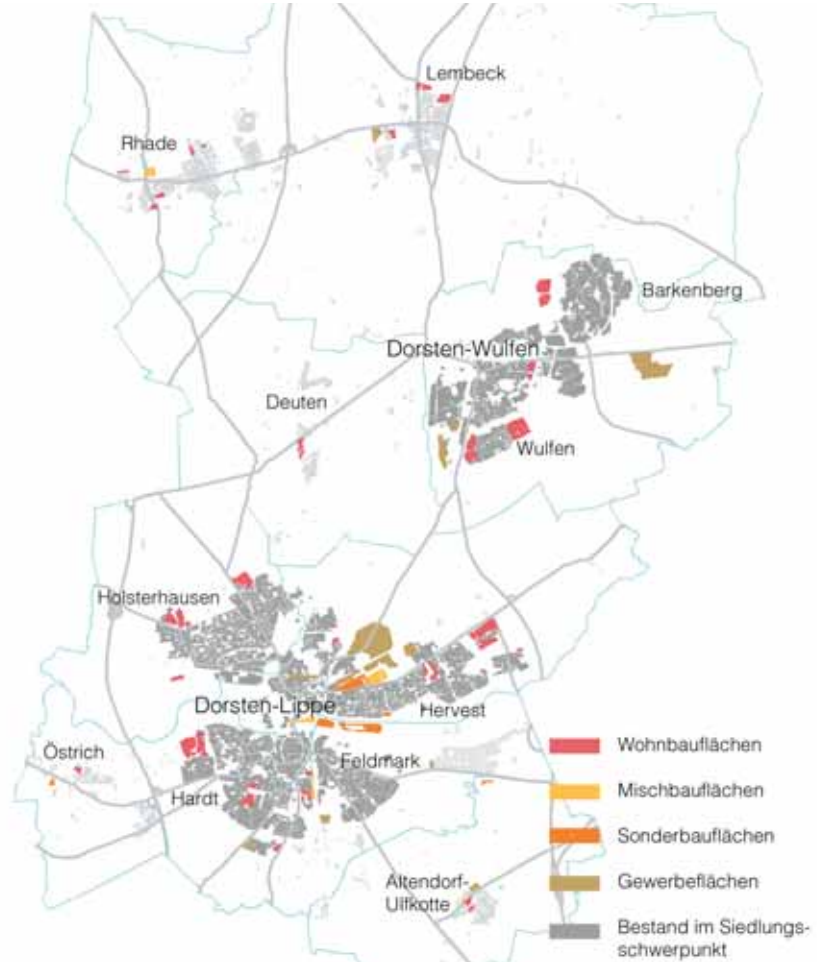
	Wohnbaufläche (ha)	Wohneinheiten	Einwohner
Dorsten-Lippe	49,4	1367	3061
Dorsten-Wulfen	30,0	767	1690
Siedlungsschwerpunkte	79,4	2134	4751
Andere Stadtteile	14,6	368	798
Stadtgebiet Dorsten	94,0	2502	5549

Die Siedlungsschwerpunkte Dorsten-Lippe und Dorsten-Wulfen vereinen den Großteil der angestrebten Wohnflächenentwicklung und dementsprechend der Bevölkerungsentwicklung auf sich. Stellt man jedoch die Bevölkerungsentwicklung ins Verhältnis zu der in den Stadtteilen bereits vorhandenen Bevölkerung, lässt sich erkennen, dass in der künftigen Entwicklung deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen und Siedlungsschwerpunkten entstehen. Während Dorsten-Wulfen einen wesentlich stärkeren Zuwachs im Verhältnis zu seiner Einwohnerzahl erfahren soll, liegt die Bevölkerungsentwicklung im Schwerpunkt Dorsten-Lippe nur geringfügig über der Eigenbedarfsentwicklung der Stadtteile, die nicht zum einem Siedlungsschwerpunkt gehören. Dabei sind mögliche Wohnbauflächen im Stadtumbaugebiet Barkenberg nicht aufgenommen worden.

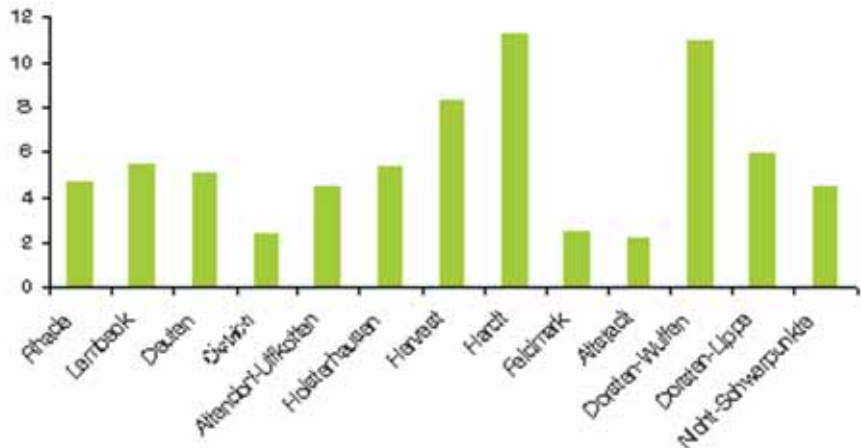
**Zusammenfassende und perspektivische Einschätzungen**

Die bestehenden Zielvorstellungen der räumlichen Entwicklung weisen auf Folgendes hin:

- Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden eine Vielzahl an größeren und kleineren Wohnbauflächen ausgewiesen, die in den kommenden Jahren der Baulandentwicklung zur Verfügung stehen. Dabei soll die Entwicklung in den Siedlungsschwerpunkten vorrangig betrieben werden.
- Der Umfang der Entwicklungsbedarfe in den Stadtteilen wird offensichtlich sehr unterschiedlich eingeschätzt. Für Wulfen ist ein im Verhältnis weit überdurchschnittliches Flächenkontingent vorgesehen.



Geplante Siedlungsflächenentwicklung in Dorsten (Daten: Stadt Dorsten)



Verhältnis neuer Einwohner zur vorhandenen Bevölkerung nach der geplanten Siedlungsflächenentwicklung (Daten: Stadt Dorsten)









# Baustein 3

Städtebauliche Analyse und Orientierung

drei

## Baustein 3

### Städtebauliche Analyse | Orientierungen

In diesem Baustein erfolgt eine Auseinandersetzung mit stadträumlichen und freiraumbezogenen Stärken und Schwächen des Stadtteils sowie eine inhaltliche Begründung für die Abgrenzung des Stadtumbaugebiets.

Die stadträumliche Analyse erfolgt zunächst thematisch gegliedert. Abschließend werden die wesentlichen Handlungsfelder für den Stadtumbau zusammenfassend dargestellt. Die bereits eingeleiteten Stadtumbaumaßnahmen werden entsprechend zugeordnet. Es ergeben sich folgende Untersuchungsschritte:

#### **Städtebauliche Qualitäten im Stadtteil Barkenberg (Abschnitt 3.1)**

Hier werden zunächst die grundsätzlichen Qualitäten des Gebäudebestands analysiert und differenziert bewertet. Unter Berücksichtigung der einzelnen Nutzungssegmente (Wohnen, Handel, soziale Infrastruktur etc.) sowie der teilräumlichen Gliederung des Stadtteils werden Handlungsschwerpunkte und erste Handlungsansätze aufgezeigt.

#### **Der öffentliche Raum (Abschnitt 3.2)**

Neben dem dichten Rad- und Fußwegenetzes wird der öffentliche Raum von Plätzen, Ruheräumen, Treffpunkten, Spielflächen und Naturräumen geprägt. Die Betrachtung fokussiert die Qualität der einzelnen Nutzungsbereiche und deren derzeitige und potenzielle Bedeutung für die Wohnumfeldqualität.

#### **Anpassungsbedarf des Straßen- und Wegenetzes (Abschnitt 3.3)**

Auf der einen Seite wird das unabhängige Rad- und Fußwegenetz untersucht, welches im Grundsatz ein besonderes Qualitätsmerkmal des Stadtteils darstellt. Hier geht es um Orientierung, Differenzierung und

konkrete Aufwertungsnotwendigkeiten. Auf der anderen Seite muss die überdimensionierte Straßeninfrastruktur einer kritischen Betrachtung unterzogen werden. Hier stehen ebenfalls Fragen zur Orientierung aber auch zum Rückbaubedarf im Fokus.

#### **Zentrale Handlungsfelder für den Stadtumbau (Abschnitt 3.4)**

Aus der Zusammenführung der einzelnen Betrachtungsebenen entsteht ein erstes Bild über zentrale Maßnahmefelder und konkrete Handlungsansätze. Die unterschiedlichen Qualitäten und Bedeutungen der Teilräume führen zu einer Ableitung von Maßnahmen, die als Impulsprojekte eine zentrale Bedeutung für den Umbau- und Aufwertungsprozess gewinnen können. Die stadträumliche Analyse ermöglicht die konkrete Abgrenzung des Stadtumbaugebiets.

#### **Aktueller Projekt-, Maßnahmen- und Planungsstand (Abschnitt 3.5)**

Der erste Förderabschnitt wurde schon vor Beauftragung dieses Stadtumbaukonzepts eingeleitet. Entsprechend werden bereits konkrete Maßnahmenpakete angegangen. Diese werden kurz skizziert und den zentralen Handlungsfeldern zugeordnet.

### **3.1 Städtebauliche Qualitäten und Nutzungen im Stadtteil Barkenberg**

#### **Attraktives Wohnen im Grünen oder sozialer Brennpunkt?**

Der Stadtteil gliedert sich in unterschiedliche Wohnquartiere und Baugruppen, die jeweils eine Handschrift verschiedener Architekten tragen. Dem Leitbild folgend sind Gebäude unterschiedlicher Geschossigkeit und Typologie zu Clustern zusammengefasst und in einem vielfältigen strukturierten Landschaftsraum eingebettet.

Begehrte Wohnstandorte sind vor allem die Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauungen, die von überwiegend mittelständischen Familien bewohnt werden. Die teilweise bis zu achtgeschossige Bebauung im Kernbereich Barkenbergs, zwischen der Barkenberger Allee und der Dimker Allee, grenzen sich davon sowohl räumlich als auch hinsichtlich der Sozial- und Bewohnerstruktur deutlich ab. Hohe Leerstandsquoten, eine verfehlte Belegungssystematik und temporäre Mietsubventionierungen haben dort zur Ausbildung einer Enklave geführt, die im Laufe der Zeit zu Problemen mit Vandalismus, Kriminalität, Drogenhandel, Prostitution etc. führte. Diese Struktur ist heute maßgeblich für das schlechte Image Barkenbergs verantwortlich.

Die Baugruppen wirken zwar quartiersbildend, allerdings sind die Einheiten des Geschosswohnungsbaus im Zentrum Barkenbergs zu groß und die Mieterfluktuation zu hoch, als das sich dort intakte Nachbarschaften ergeben.





Die Baukultur in Barkenberg ist durch eine Vielzahl unterschiedlicher Bauformen geprägt.

### Kiefernviertel



- ein- und zweigeschossige Reihen- und Hofhausbebauung
- vor- und rückseitige Gärten
- privater Freiraum ist teilweise durch Mauern gefasst
- helles Mauerwerk mit Holzelementen
- Freiräume sind von lichten Kiefern bestimmt
- Quartier ist durch intime Wohnwege erschlossen
- Parkieranlagen sind in Form von Garagenhöfen an Rändern der Siedlung untergebracht



### 'schwarze' Finnstadt



- ein- bis fünfgeschossige, höhenstaffelte Bebauung
- Dachterrassen und private Gärten im Erdgeschoss
- Gärten sind üppig mit Koniferen bepflanzt; Roteichen kennzeichnen den nördlichen Rand der Siedlung und den Straßenraum
- besonderer Charakter durch das benachbarte Kiefernviertel
- „schwarze“, schieferverkleidete Finnstadt wurde aufgrund des großen Erfolgs der roten Finnstadt erbaut
- Architekt Toivo Korhonen (Finnland)



### Geschosswohnbauten Dimker Allee



- fünf- bis achtgeschossige Bebauung
- erscheint unmaßstäblich; negativer Imagerträger in Barkenberg
- Balkone und wenige, eher vernachlässigte Mietergärten
- Abriss in 1. Förderabschnitt Stadtbau West
- zentrale Lage an Nord-Süd Achse und Nähe zum Nahversorgungszentrum





### Nahversorgungszentrum Dimker Allee



- einander gegenüberliegend: eingeschossige Ladenzeile und erdgeschossige Ladenflächen in fünf- bis achtgeschossiger Wohnbebauung
- Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich Nahversorgung: Supermarkt, Gemüsemarkt, Apotheke, Sparkasse, Drogerie, Ärztin
- introvertiertes Zentrum; durch Brückenkopf und starke Bepflanzung nicht einsehbar
- rückwärtige Anlieferungs- und Parkflächen



### Handwerkshof



- ein-, z.T. zweigeschossige Bebauung
- Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich Nahversorgung: Kiosk, Elektro-Fachmarkt, Spielhalle, Gastronomie
- größtenteils elementierte Bauweise mit Betonoberflächen
- stark begrünter und vernachlässigter öffentlicher Raum
- durch Fußgängerbrücke, Rampen und Bepflanzung von der Dimker Allee und der Ladenzeile abgeriegelt
- rückwärtige Anlieferungs- und Parkflächen



### Geschosswohnbauten Wittenberger Damm



- drei- bis viergeschossige sanierte Bebauung
- Balkone und z.T. private Gärten im EG
- weißer Putz mit farbigen Akzenten
- renovierte Freiflächen zwischen der Bebauung fehlt Kontur
- mit Laubmischwald bepflanzter Wall, zum Wittenberger Damm verschattet
- private Gärten
- ortsübliche Mischung von Eichen/Hainbuchen, ergänzt durch Linden
- Parkierung oberirdisch/ Tiefgarage



### Himmelsberg Süd



- zwei- bis achtgeschossige Bebauung
- Balkone und kleine private Gärten im EG
- Fassade aus dunkler Schieferverkleidung
- großzügige Nord-Süd Achse verliert sich zunächst in einem Eichenhain und öffnet sich dann mit großzügigen Stufenanlagen
- Gebäude sind wesentliches raumgebendes Element der Nord-Süd Achse
- Parkierung oberirdisch, teilweise in Sammelgaragen



### Himmelsberg Nord



- vorwiegend drei- und viergeschossige Wohnbebauung
- Balkone und z.T. vor- und rückseitige private Gärten
- Dreispänner und Laubengängerschließung
- dunkles Mauerwerk mit z.T. sanierungsbedürftigen Betonelementen
- Bebauung bildet Nord-Süd Achse; stattliche Roteichen in Reihen, üppige Wegebreiten prägen öffentlichen Raum
- Parkierung oberirdisch/ Tiefgarage



### Himmelsberg Reihenhäuser



- ein- und zweigeschossige Bebauung
- private Gärten
- dunkle Satteldächer und helles Mauerwerk
- Höhensprung zur Mühlenbachtalung verläuft durch das Gebiet
- unbefriedigender Umgang mit der Topographie in Form von höhenge-staffelten Blechzäunen und Garagenhöfen/ schiefen Auffahrten
- Parkierung in Garagenhöfen





### Himmelsberg Atriumhäuser



- ein-, z.T. zweigeschossige Reihenhausbauung
- vor- und rückseitige Gärten
- vorwiegend helles Mauerwerk mit schmalen, dunkel bzw. rot gefassten Öffnungs- und Attikaelementen
- intime Freiräume entlang interner Wohnwege
- Parkierungen sind gesammelt, z.T. in Garagen



### 'Tälchen'



- Park ist durch auffällige Geländemodellierung gekennzeichnet
- Rasenfläche umsäumt von Bäumen
- stark verschattet
- von Kindern und Jugendlichen als Fußballfeld genutzt



### Blaue Schule



- ein- bis zweigeschossige Pavillionbauung
- elementare Bauweise (blau gefasste Fenster- und Türrahmen, Betonoberflächen)
- öffentliche Durchwegung
- Abriss im 1. Förderabschnitt Stadtumbau West 2007



### Geschosswohnungsbau Surick



- drei- bis viergeschossige Bebauung
- Balkone und private Gärten in EG
- zwei unterschiedliche Bauformen/ Materialitäten: ockerfarbene Putzflächen bzw. rötliches Mauerwerk, z.T. mit weißen Putzoberflächen
- sanierte öffentliche Freiräume teilweise stark verschattet
- überalterte Aufenthaltsangebote
- häufigste Baumart: Ahorn
- im Zentrum ein mit Platanen überstellter Platz
- Parkierung oberirdisch/ Tiefgarage



### Atriumhäuser Surick



- vorwiegend introvertierte eingeschossige Hofhausbebauung
- teilweise große Gärten
- weißer Putz oder dunkles Mauerwerk kombiniert mit dunklen Holzelementen
- sanierte öffentliche Freiräume teilweise stark verschattet
- mauergefasste intime Freiräume/ Wohnwege
- Parkierung gesammelt, größtenteils Garagen



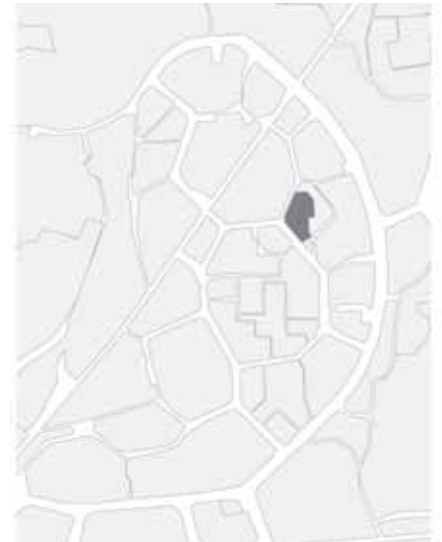
### Kampstraße



- zwei- bis fünfgeschossige Bebauung
- private Gärten im EG
- helle Putzoberflächen
- öffentliche Freiräume anspruchsvoll und differenziert gestaltet, aber stark vernachlässigt und den heutigen Ansprüchen nicht gerecht werdend
- im nördlichen Bereich verschattet
- gemischte Bepflanzung mit klein-kronigen Bäumen; zwei prägende Eichenplätze
- Parkierung oberirdisch/ Tiefgarage/ Sammelgaragen



### Robinsonpark



- dichter Baumbestand mit Waldcharakter
- Sand und Kies als Wegedecke
- schmale Wegeführung
- Mobiliar und Spielmöglichkeiten sind teilweise zugewachsen und in einem schlechten Zustand
- Kindergarten grenzt im Osten an
- bewegte Topographie im Nord-Westen



Aussagen von Seite 52 bis Seite 57 basierend auf der Quelle: Städtebauliche Rahmenplanung, Schuster Architekten, Planergruppe GmbH Oberhausen



### 3.2 Der öffentliche Raum und seine Nutzungen

#### Gegliederte, aufgelockerte Stadt oder gleichförmiger Fluss öffentlicher Räume?

„Eine Stadt im Einklang mit der Natur zu entwickeln, sie in die gewachsene Kulturlandschaft zu integrieren“ war erklärtes Ziel der Entwicklung Barkenbergs (Entwicklungsgesellschaft Wulfen 1980: 40). Der Freiraum prägt die Struktur und das Erscheinungsbild des Stadtteiles. Dieser ist nicht durch Bebauung eingefasst, sondern umfließt

die Baukörper.

Durch gestalterische Elemente soll der Raum gegliedert werden, dem Stadtteil und seinen Quartieren eine spezifische Identität und den Besuchern und Bewohnern Orientierung bieten. „Jegliche Art von Massenhaftigkeit wurde vermieden; jeder sollte seinen eigenen, ihm adäquaten Platz in diesem Gemeinwesen finden, den er als Heimat erkennt“ (Entwicklungsgesellschaft Wulfen 1980: 41). Die Gestaltung unterschiedlicher „Siedlungslandschaften“ findet darin ihren sichtbaren Ausdruck.

Diese Schrägluftbildaufnahme aus einem der Geschosswohnungsbauten zeigt den prächtigen Baumbestand







Großzügige Freiraumbereiche prägen den Charakter Barkenbergs, teilweise wird aber auch der waldähnliche Zustand der Baumbestände deutlich. Durch Pflegemaßnahmen gilt es Freiräume „wieder zu entdecken“ und die öffentlichen Räume aufzuwerten.

## Ökologie und Stadtnatur

Ökologische Gesichtspunkte spielen im Grünaufbau eine entscheidende Rolle: beim Bau des Stadtteils wurden möglichst viele Bäume erhalten und bei Neupflanzungen nur heimische Sträucher und Bäume verwendet. So sollten bewusst Ökosysteme entstehen und keine „klinisch reine“ Siedlung (vgl. Entwicklungsgesellschaft Wulfen 1980: 29).

Die Freiräume in Barkenberg besitzen neben den auf Menschen bezogenen sozialen und ästhetischen Bedeutungen wichtige Funktionen in Hinblick auf den Naturhaushalt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Bestandteil des stadtökologischen Systems.

Insgesamt kann den Freiräumen Barkenbergs eine hohe bioökologische Wirksamkeit zugesprochen werden. Letzlich war dies auch immer ein wichtiges Plaungsziel gewesen. Das „Ökosystem Stadt“, geprägt durch die natürlichen Standortbedingungen und die menschlichen Einflüsse im bebauten und umbauten Raum, hat in vielerlei Hinsicht spezifische Ausprägungen. Es bringt eine Stadt-Natur hervor, die anders als die klassische Vorstellung von Natur ist, aber in der Regel wertvolle Ersatzlebensräume beherbergt. Aus dem Verhältnis der gebauten Strukturen zur Stadtnatur resultiert für Barkenberg ein äußerst positives Stadtklima.

Bezogen auf den Stadtumbau müssen sowohl die geschichtlichen als auch die heutigen stadtökologischen Belange in geeigneter Weise berücksichtigt und zu einem integrierten Bestandteil der Planung werden. Dabei gilt es, auf einen sensiblen Umgang vorhandener, ökologischer Ressourcen zu achten. Ökologische wie auch stadtklimatische

Aspekte und Anforderungen sind mit gebrauchswertorientierten und auch ästhetischen Belangen in Einklang zu bringen.

Im Zusammenwirken öffentlicher und privater Kräfte kann sich daraus für den Stadtteil Barkenberg die Chance ergeben, Umweltvorsorge zielgerichtet zu betreiben und vorhandene Belastungen zu reduzieren.

Im Einzelfall werden vertiefende Untersuchungen der stadtökologischen Wertigkeiten und der Verträglichkeit in Flora und Fauna erforderlich werden.

## Freiraumqualität

Die Insellage Barkenbergs in der münsterländischen Kulturlandschaft und die unmittelbare Nähe zum Naturpark Hohe Mark bieten ideale Möglichkeiten zur Naherholung.

Auch heute ist der Freiraum verantwortlich für qualitätvolles Wohnen sowie dominierendes Element in der Siedlung und stellt ein großes Potential dar, insbesondere der alte Baumbestand ist beachtenswert. Unzureichende Pflegemaßnahmen haben allerdings dazu geführt, dass der Freiraum an vielen Stellen seine, ihm eigene „Identität“ verloren hat. Parkanlagen drohen zu verwalden, Straßenräume wuchern zu. Damit droht auch der Stadtteil zunehmend seinen einzigartigen und qualitätssetzenden Charakter zu verlieren.

„Diese Stadt soll ein Kulminationspunkt sein, der auf begrenztem Raum die Spannung von Geborgenheit und Weite, Ruhe und Bewegung, Zurückgezogenheit und Begegnung, Licht und Schatten vermittelt. (...) Diese Vielfalt darf nicht ein chaotisches Nebeneinander erzeugen, sondern durch die Ge-

staltung der einzelnen Freiräume nach ihrem jeweiligem Verwendungszweck untereinander ist eine sinnvolle Beziehung herzustellen, die in der Schaffung bewusst gestalteter Raumfolgen ihren Ausdruck findet.“ (Heiß, Ernst W. 1967 in: Entwicklungsgesellschaft Wulfen mbH 1980: Das andere Wohnen. Recklinghausen)

Dieses Zitat verdeutlicht den Anspruch, der an die Entwicklung Barkenbergs gestellt wurde. Doch Anspruch und Wirklichkeit gehen teils weit auseinander. Die starke Begrünung der Fahrstraßen und Fußwege machen die Siedlungseinheiten zu isolierten Inseln. Orientierung ist da nur schwer möglich - zumal eindeutig abzulesende und sich selbst erklärende Eingangssituationen nicht vorhandenen sind. Selbst die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums Wulfener Markt bleibt nur dem Ortskundigen nachvollziehbar. Analog gilt dies auch für das Ortsteilzentrum an der Dimker Allee. Der Brückenkopf verwehrt eine Einsehbarkeit des Zentrums vom Erschließungsraum.





### 3.3 Anpassungsbedarf des Straßen- und Wegenetzes.

Die Erschließung des Stadtteils Wulfen-Barkenberg ist von den Ausbauplanungen des Ursprungskonzepts geprägt. Die zentrale Erschließung erfolgt über den Wittenberger Damm, der den direkten Anschluss an die B58 (Dülmener Str.) gewährleistet. Im Ursprungskonzept sollte diese Erschließungsachse sowohl nach Norden zur K55 (Lippamsdorfer Str.) als auch nach Westen zur L608 (Wulfener Str.) weitergeführt werden. Aufgrund der ausbleibenden Siedlungsentwicklung sind diese „Netzschlüsse“ nicht realisiert worden.

Im August 2005 wurden die Wirkungen einer nur für den Kfz-Verkehr bis 7,5t freigegebenen Nordanbindung durch die Ingenieurgesellschaft Stolz mbH anhand verschiedener Netzvarianten geprüft. Die Nordanbindung verkürzt die Wegstrecke von Barkenberg in Richtung Lembeck um ca. 2 km. Im Ergebnis konnten in allen Netzvarianten Verlagerungseffekte auf die Nordanbindung nachgewiesen werden (ca. 3.000 - 3.600 Kfz/Tag), wobei die veranschlagten Einwohnerzahlen für die Prognose in Wulfen bereits heute um 10% unterschritten werden. Die Entlastungswirkung beschränkt sich auf den nördlich abfließenden Ziel- und Quellverkehr des Stadtteils Wulfen-Barkenberg. Durchgangsverkehr konnte kaum nachgewiesen werden. Die Entlastungswirkung einer Nordanbindung für den Ortsteil Wulfen an der B58 ist im Verhältnis zur heutigen Gesamtbelastung gering.

Für das Stadtumbaukonzept ist von Bedeutung, ob eine Nordanbindung Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung bzw. die Wohnbauflächen nachfrage besitzt und inwieweit sich konzeptionelle Schlussfolgerungen für

die Inhalte des Stadtumbaukonzepts ableiten lassen. Hierzu liegen den Gutachtern keine relevanten Daten oder Aussagen aus entsprechenden Gutachten vor. Aufgrund von Erfahrungswerten wird im Folgenden die Relevanz einer Nordanbindung für das Stadtumbaukonzept abgeschätzt.

Die mit dem Bau der Nordanbindung erzielbare Fahrtzeitverkürzung in Richtung Norden fällt insbesondere nach Abschluss der Bauarbeiten an der B58 lediglich auf kürzeren Wegstrecken ins Gewicht. Für regionale Verkehrsverflechtungen werden die positiven Wirkungen als eher gering eingeschätzt. Auch mit der Nordanbindung wird der Wohnstandort Wulfen-Barkenberg also nur eine geringfügige Verbesserung des Standortmerkmals Erreichbarkeit im Vergleich zu anderen Wohnstandorten in Dorsten aufweisen. Bei der Wohnstandortentscheidung innerhalb Dorstens überwiegen die Standortmerkmale Wohnumfeldqualität, Wohnbauflächenverfügbarkeit und -preis sowie das Image des Stadtteils. Aus diesen Überlegungen heraus schätzen die Gutachter die Auswirkungen der Nordanbindung auf die Bevölkerungsentwicklung und die Wohnbauflächen nachfrage im Vergleich zu den Wirkungen der Verbesserung anderer Standortmerkmale im Stadtumbaugebiet als gering ein. Im Rahmen des Stadtumbaukonzepts wird die Frage der Nordanbindung daher nicht weiter thematisiert.

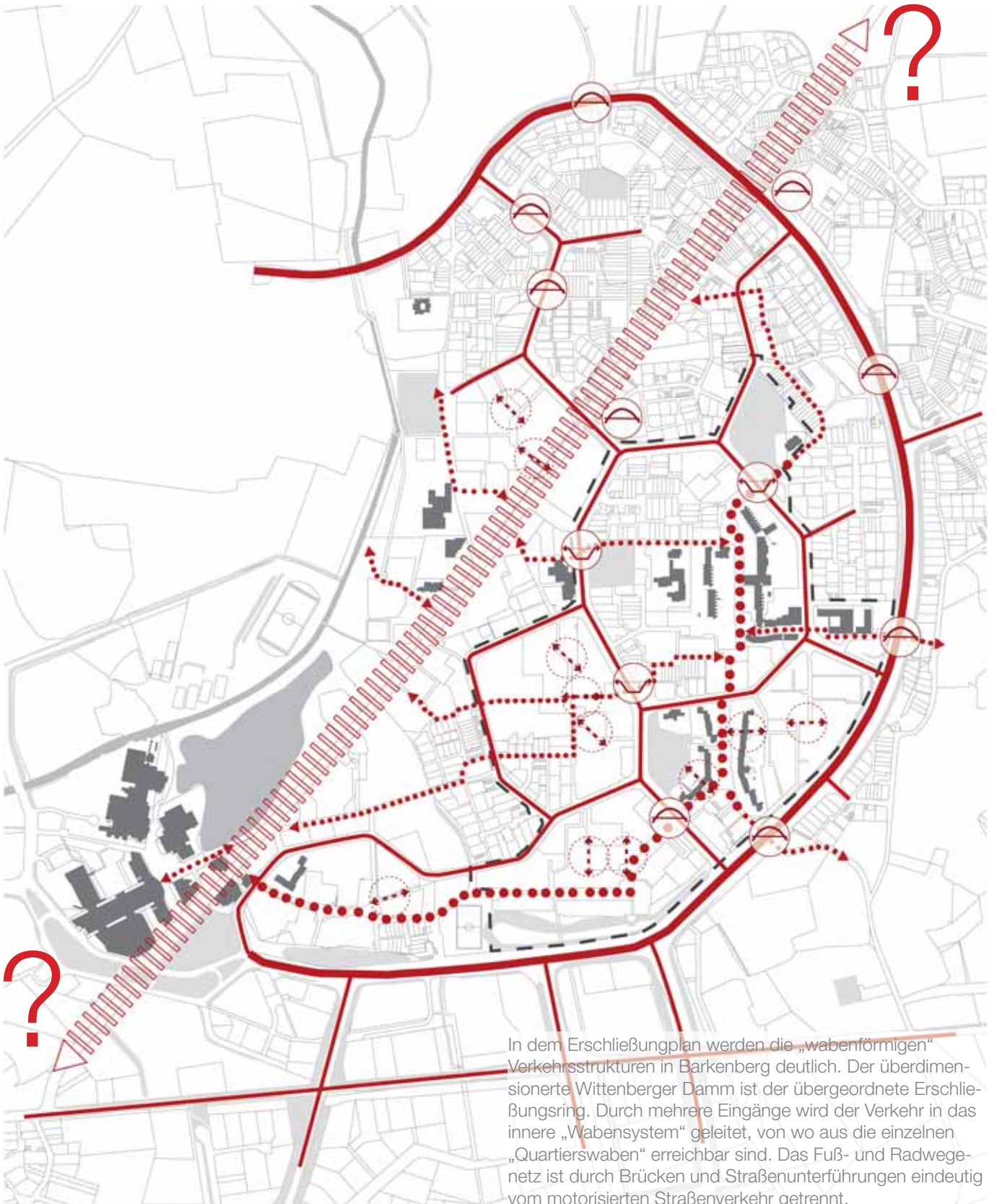
#### **Fußgängerfreundliche Großzügigkeit oder grenzenlose Orientierungslosigkeit?**

Motorisierte und nicht- motorisierte Verkehre sind in Barkenberg eindeutig voneinander getrennt. Dem wabenförmigen System folgend, gliedern

die dem Autoverkehr vorbehaltenen Straßen die Siedlung und erschließen die dezentral organisierten Stellplatzanlagen und Garagenhöfe. Den Fußgängern steht ein dichtes Wegenetz innerhalb der Siedlungsbereiche zur Verfügung. Die städtebauliche Struktur sorgt innerhalb der einzelnen Waben für ein nahezu autofreies Wohnen und stellt eine besondere Qualität für den Wohnstandort dar. Auf der anderen Seite stehen überdimensionierte Verkehrsanlagen, die aufgrund ihrer „fließenden“ Ausprägung zu hohen Durchfahrtsgeschwindigkeiten verleiten. Fußgänger und Radfahrer sind gezwungen, mittels Brücken oder Unterführungen die Autostraßen zu queren. Dies mit der Konsequenz einer starken Trennwirkung der dem Autoverkehr gewidmeten Straßen innerhalb der Siedlungsbereiche.

Ein dichtes Wegenetz durchzieht den gesamten Siedlungsbereich. Die Logik dieses Systems erschließt sich allerdings erst aus der Plan- oder Luftbildperspektive. Bis auf den Napoleonsweg, der als zentrale Achse für den Fußgänger- und Radverkehr den Stadtteil linear durchzieht und ihn an das Hauptzentrum anbindet, bietet das Wegenetz aufgrund einer schwach ausgeprägten Hierarchisierung nur wenige Orientierungsmöglichkeiten. Es fehlen zentrale Orte, die zu räumlichen Bezugspunkten innerhalb des Siedlungsbereiches werden. Trotz der Dichte des Wegenetzes stellt sich dieser Sachverhalt besonders problematisch für das Quartierszentrum an der Dimker Allee heraus, dem kaum adresswirksame Qualitäten zugesprochen werden können. Vandalismusschäden sind die sichtbare Folge einer geringen Wertschätzung.





In dem Erschließungsplan werden die „wabenförmigen“ Verkehrsstrukturen in Barkenberg deutlich. Der überdimensionierte Wittenberger Damm ist der übergeordnete Erschließungsring. Durch mehrere Eingänge wird der Verkehr in das innere „Wabensystem“ geleitet, von wo aus die einzelnen „Quartierswaben“ erreichbar sind. Das Fuß- und Radwegenetz ist durch Brücken und Straßenunterführungen eindeutig vom motorisierten Straßenverkehr getrennt.



Die Verkehrsräume sind oftmals durch ihre Größe und ungepflegtes Begleitgrün uneinsehbar.





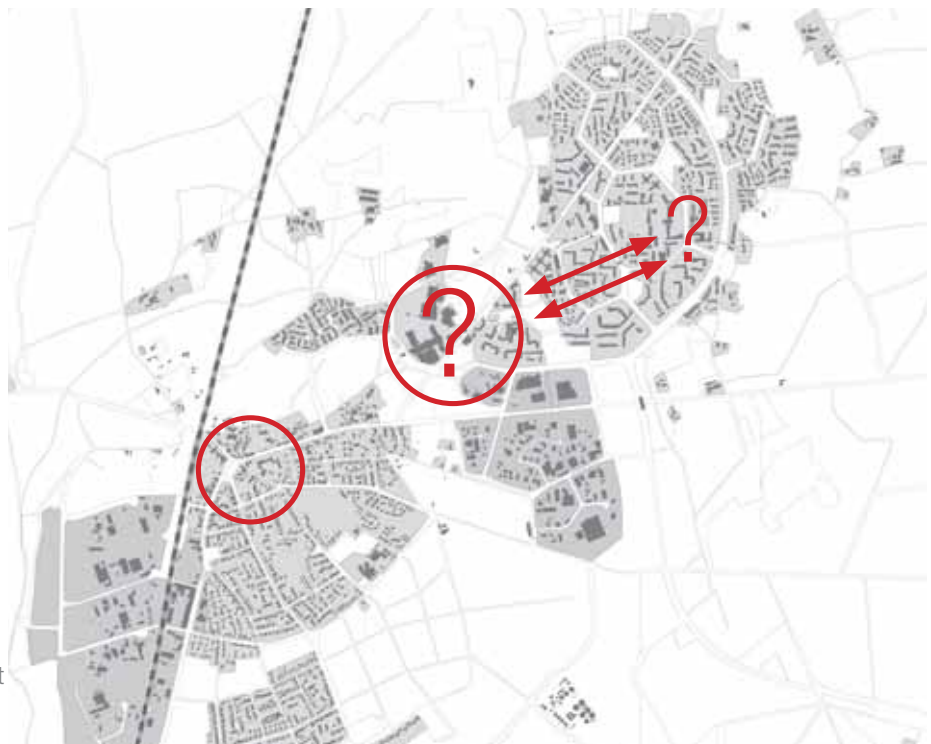
Die überdimensionierten Straßenräume, v. a. die unüberschaubaren Y-Kreuzungen, sind charakteristisch für Barken-berg. Orientierungsmöglichkeiten und Straßenüberquerungen sind selten vorhanden. Das Gefahrenpotenzial ist sehr hoch.

### Rückzug der Infrastruktur an den Rand?

Die Ausstattung des Stadtteils mit Einrichtungen der sozialen, der Versorgungs- und der Sportinfrastruktur ist insgesamt als positiv zu bezeichnen. Ihre gute Erreichbarkeit sichert eine Qualität der kurzen Wege. Dennoch zeichnet sich ein Wandel ab. So ist die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums an der Dimker Allee aufgrund einer schlechten Erreichbarkeit, einer mangelnden Wahrnehmbarkeit sowie einer unzureichenden Verkaufsfläche akut gefährdet. Erschwerend kommt hinzu, dass der Nahversorgungsstandort über die Dimker Allee in zwei Bereiche geteilt ist, die nur mittels einer Brücke miteinander verbunden sind. Auch entspricht die Gestaltung des öffentlichen Raumes

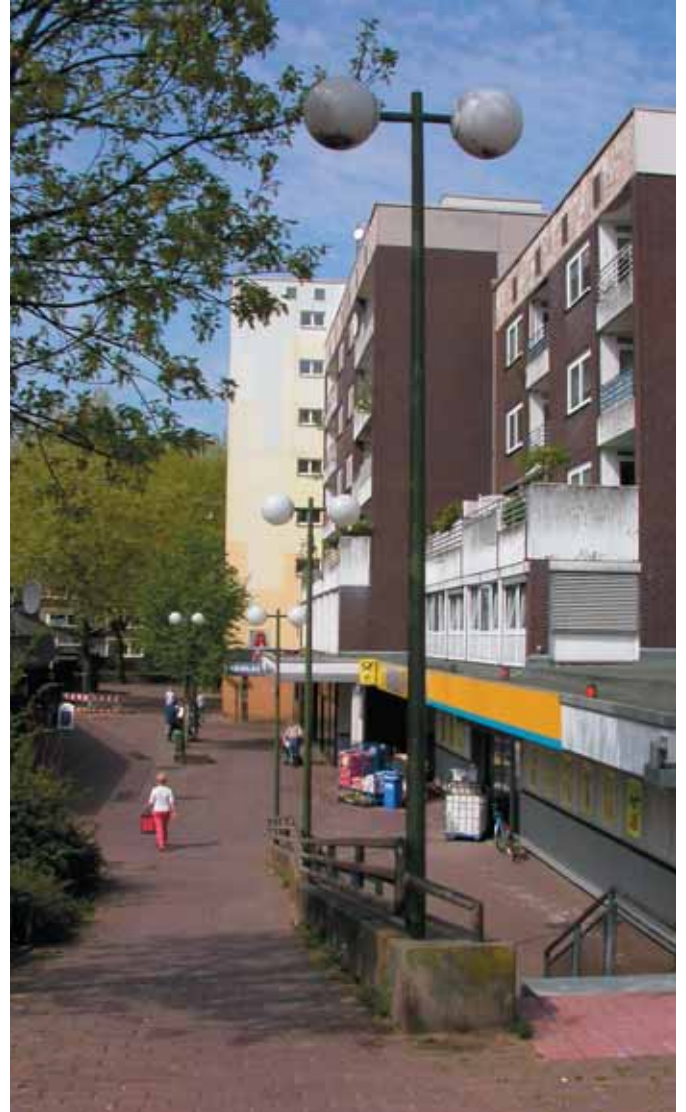
nicht der strukturellen Bedeutung des Ortes. Dies korrespondiert auch mit einem vernachlässigten Erscheinungsbild der Geschäftslokale. Mittequalitäten können sich unter diesen Bedingungen nicht einstellen.

In der Konsequenz des demografischen Wandels werden sanierungsbedürftige und nicht ausgelastete öffentliche Infrastruktureinrichtungen im Kern Barkenbergs zugunsten neuer Standorte am Rand der Siedlungsbereiche aufgegeben. Auch diese entziehen dem Zentrum weitere mittebildende Funktionen und Qualitäten.



Spannungsfeld zwischen Wulfener Markt und den Nahversorgungszentren in Alt-Wulfen und Dimker Allee in Barkenberg





Der überdimensionierte Raum am Wulfener Markt,  
die Ladenstraße des Nahversorgungszentrums an der Dim-  
ker Allee

### 3.4 Zentrale Handlungsfelder für den Stadtumbau

#### Problemfelder und Handlungserfordernisse | Zusammenfassung

Barkenberg steht für den Versuch, eine neue Stadt abseits größerer Städte auf der „grünen Wiese“ zu gründen. 40 Jahre nach Gründung der Siedlung sind die planerischen Strukturen und Leitideen in Barkenberg deutlich ablesbar.

Der Stadtteil besteht aus zahlreichen Baugruppen, die jeweils die deutliche Handschrift unterschiedlicher Architekturen tragen. Dem Leitbild folgend sind Gebäude unterschiedlicher Geschosigkeit und Typologie im „fließenden“ Raum angeordnet, es gibt keine Orientierung zur Straße. In diesen modernen Stadtraumfolgen gehen die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räume fließend ineinander über. Zahlreiche Tordurchgänge in den mehrgeschossigen Gebäuden verknüpfen die Fußwege zu einem dichten und weitverzweigten Netz.

Ziel des Gesamtaufbauplans war es, die Stadtstruktur den natürlichen Gegebenheiten anzupassen; entlang des Höhenrückens erstreckt sich das Zentrum des Stadtteils mit der höchsten Wohndichte – und gleichzeitig den ausgeprägtesten räumlichen und sozialen Problemlagen und dem größten Handlungsdruck. Die Aufnahme dieses Bereiches in das Stadtumbauprogramm resultiert aus der Notwendigkeit, hier zu wirklich neuen Orientierungen in der Definition der Ortsmitte und im Profil des Wohnstadtteiles Barkenberg zu kommen.

### 3.5 Aktueller Projekt-, Maßnahmen- und Planungsstand

Die erste Stadtumbauphase (Jahre 2006 und 2007) beinhaltet zum gegenwärtigen Stand den Abbruch der achtgeschossigen Wohngebäude an der Dimker Alle 35 - 79 mit insgesamt 244 Wohneinheiten, den Abriss der Barkenbergschule (Blaue Schule) und des Kindergartens Himmelsberg. Parallel zu diesen öffentlich geförderten Stadtumbaumaßnahmen erfolgen durch die LEG Stadt finanzierte Maßnahmen des Bestandsmanagements (Wohnungs-umbelegung), der Gebäudeeinstandsetzung, Wohnungsmodernisierung und der Mieterprivatisierung. Damit entsprechen die bereits getroffenen Maßnahmen den aus der stadträumlichen Analyse abgeleiteten Handlungsnotwendigkeiten.

Das Stadtumbauprogramm ermöglicht, den zentralen Bereich Barkenbergs einer grundsätzlichen Entwicklung und Aufwertung zuzuführen. Notwendige Abrissmaßnahmen gehen einher mit einer Sanierung und Modernisierung der Wohnsubstanz und der Entwicklung des Wohnumfeldes.

Die künftige Zielrichtung des Stadtumbaus wirft allerdings auch eine Vielzahl von Fragen auf. Welche Zukunft besitzt beispielsweise das in der räumlichen Mitte des Stadtteiles und des Stadtumbaugebietes gelegene Ortsteilzentrum an der Dimker Allee, bezogen auf die Anforderungen einer wohnortnahen Versorgung und den Tendenzen ausgeprägter Flächenkonzentrationen im Einzelhandel: Aufgabe und Rückbau zugunsten einer Stärkung des Wulfener Marktes? Oder Erhalt und Stärkung als kleinteilig strukturiertes Ortsteilzentrum?

Welche Perspektiven eröffnen die geplanten Abrissmaßnahmen im Stadtteilzentrum für neue stadt- und stadtteilbezogene Entwicklungen? Beispielsweise mit Blick auf die Schaffung neuen Wohnraumes für jüngere Familien mit Kindern wie auch für ältere Menschen. Die zentrale Lage im Kern Barkenbergs wie auch die hervorragende Ausstattung mit wohnungsbezogener Infrastruktur stellen hier ein Potenzial dar, das sich sinnstiftend aktivieren ließe. Zentrale Fragen gelten auch den Chancen und Perspektiven der durch Rückbau- und Modernisierung der vorhandenen Wohnsubstanz im Stadtumbaugebiet ausgelösten Entwicklungsprozesse, zu einer nachhaltigen Qualitätsentwicklung des Wohnstandortes Barkenberg.

## Handlungsfelder

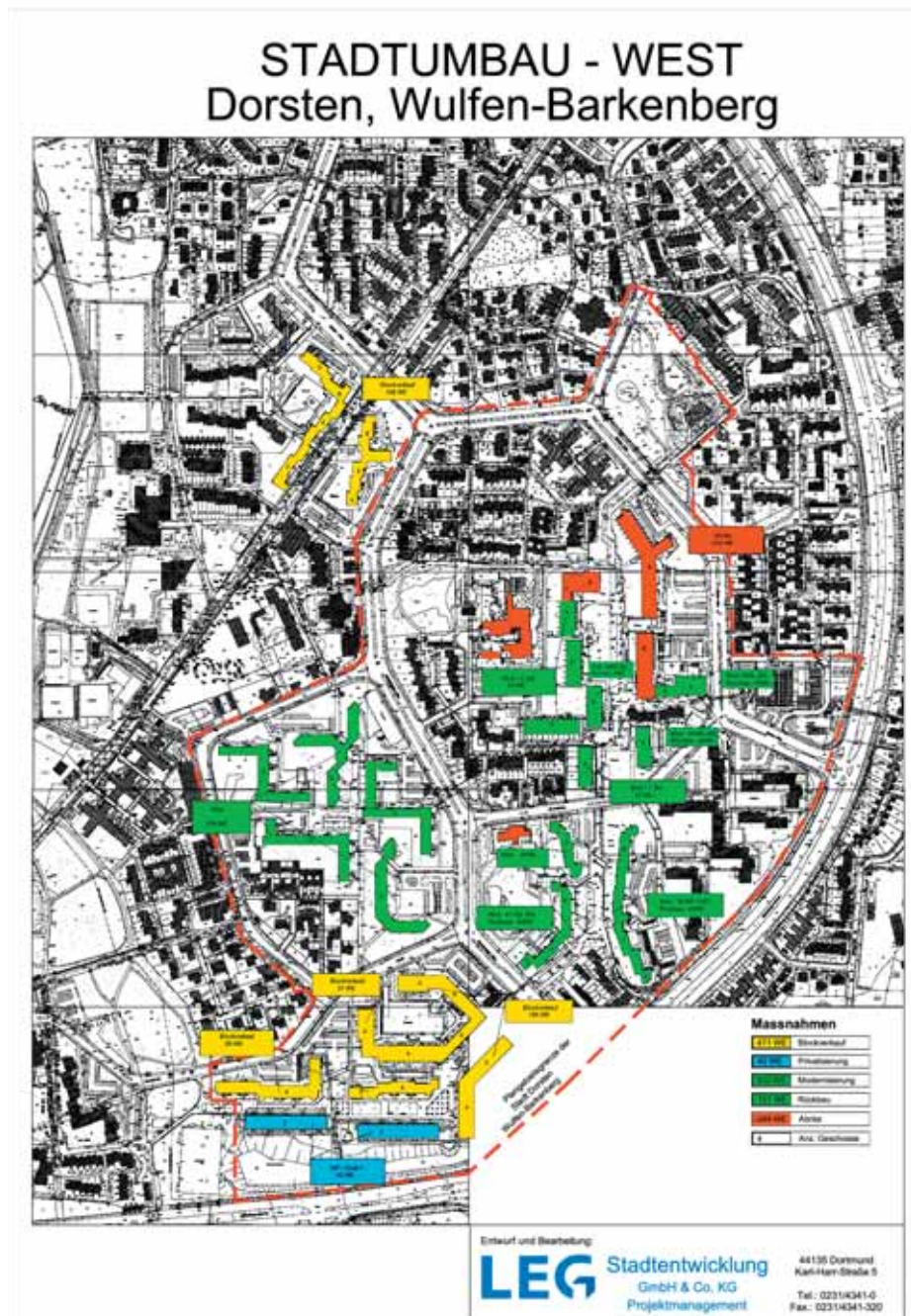
	Stärken	Schwächen
Attraktives Wohnen im Grünen oder sozialer Brennpunkt?	Vielfältige, individuelle Bebauung in Bau- gruppen begünstigt Quartiers- und Nachbar- schaftsbildung	Geschosswohnungsbau, insbesondere Hochgeschossiger Dimker Allee und Him- melsberg bestimmen negatives Image des Stadtteils
	Experimentelle Wohnformen mit hoher Wohnqualität (Finnstadt)	Keine urbanen Qualitäten trotz hoher Ver- dichtung
	Hoher Anteil gartenbezogenen Wohnens im Norden des Stadtteils	Fehlende Angebote (höherwertige Angebote im EFH/DH-Segment, Senioren-/Service- wohnen, keine günstigen RH-Angebote im Neubau)
Gegliederte, aufgelockerte Stadt oder gleichförmiger Fluss öffentlicher Räume?	Qualitativ und quantitativ gute Freiraumausstattung im Siedlungsbereich	Üppiger und unstrukturierter Vegetationsbe- stand im Siedlungsbereich
	Landschaftlich abwechslungsreiche Umge- bung (münsterländische Parklandschaft)	Bezüge zur Landschaft, insbesondere im Osten Barkenbergs, sind ausbaufähig
	konsequente Vernetzung von Grünflächen im Siedlungsbereich mit umgebenden Freiräu- men; kurze Wege	Abstandsflächen, Grünflächen und Freiräu- me im Siedlungsbereich weisen teilweise ein hohes Pflegedefizit auf und sind nur einge- schränkt nutzbar
	Hoher Anteil privater Gärten, auch im Ge- schosswohnungsbau (Mietergärten)	Zufriedenstellende Pflege des öffentlichen Raums ist von Stadt Dorsten kaum bezwing- bar
Fußgängerfreundliche Groß- zügigkeit oder grenzenlose Orientierungslosigkeit	Dichtes und zusammenhängendes, unab- hängig geführtes Fuß- und Radwegenetz	Schwierige Orientierung für Ortsfremde; z.T. Angsträume in Unterführungen
	Napoleonsweg als qualitätvolle übergeordne- te Wegeverbindung	Fehlende Hierarchie im Wegesystem; Nord- Süd Achse rudimentär erkennbar
		Öffentliche Räume ohne prägnante Fassung
	Vielzahl kleiner quartiersbezogener Plätze	Kaum Ausbildung vom Mittequalitäten und Platzsituationen; veraltetes Mobiliar im öffent- lichen Raum
Rückzug der In- frastruktur an den Rand?	Insgesamt gute Ausstattung mit Versor- gungs-, sozialer und Sportinfrastruktur; Soziale Infrastruktur fußläufig gut erreichbar; kurze Wege	Schließung von öffentlicher Infrastruktur im zentralen Bereich (Barkenbergschule, KiGa Himmelsberg)
	Fußläufige Erreichbarkeit von Einzel- handelseinrichtungen im Nahversorgungs- zentrum Dimker Allee und Wulfener Markt	Nahversorgungsansätze im Bereich Dimker Allee gefährdet; Wulfener Markt ebenfalls strukturschwach: Konkurrenzsituation?



Zentrale Fragen gelten auch der Qualität und Ausprägung der öffentlichen Räume in Barkenberg. Welche Qualität wird künftig den öffentlichen Räumen beigemessen - auch jenseits ihrer notwendigen Erschließungs- und Verkehrsfunktion? Wie lassen sich Anforderungen an die Orientierbarkeit und an das Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum verknüpfen mit jenen an die gestalterische Qualität sowie an eine zu bewältigende Pflege? Und welche funktionale wie gestalterische Ausprägung findet der öffentliche Raum in der Mitte von Barkenberg?

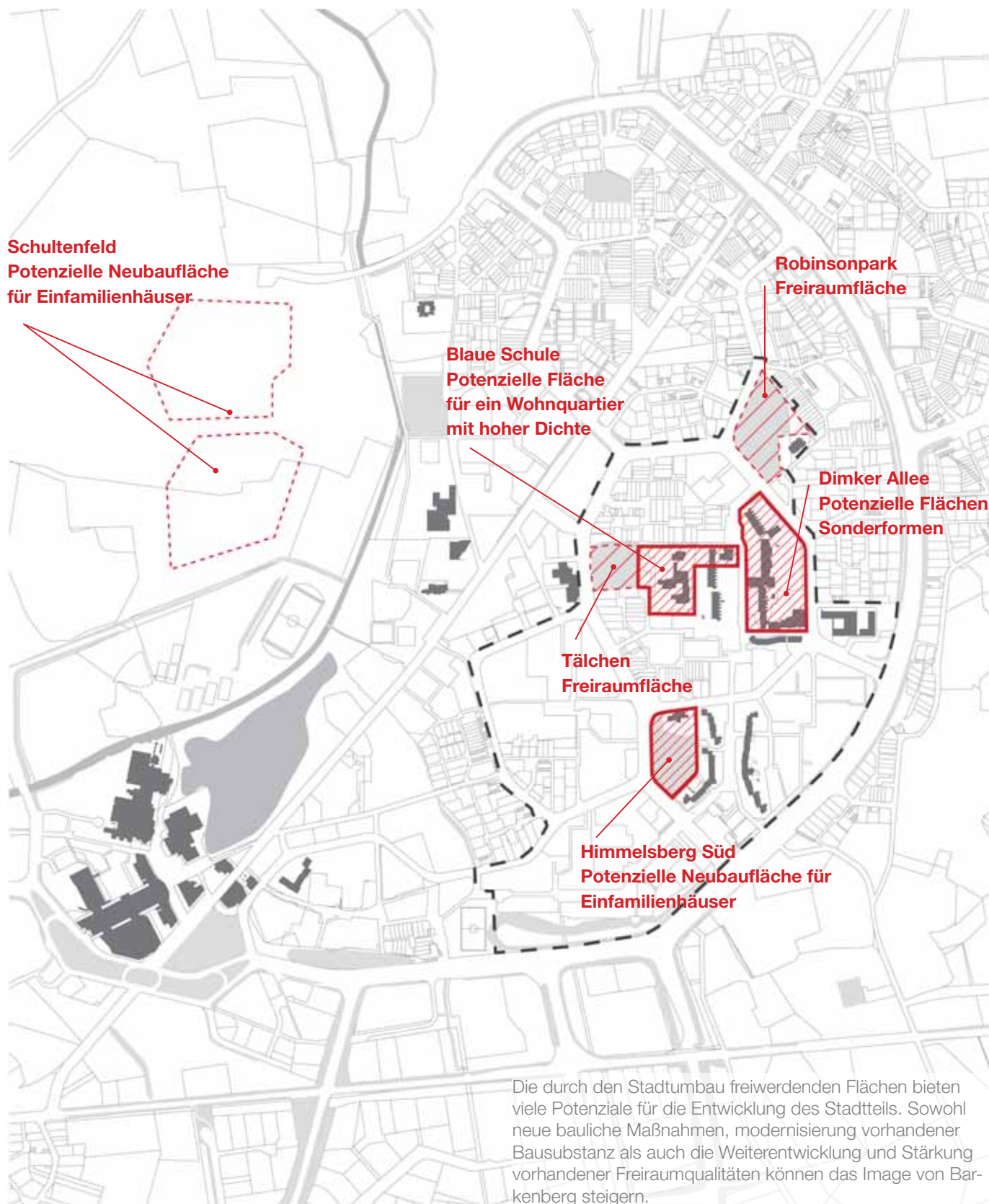
**Insgesamt lassen sich damit an die Entwicklung Barkenbergs folgende Fragen formulieren:**

- Wie lässt sich ein räumlich/funktionales Leitbild für Barkenberg formulieren, welches die strukturellen Charakteristika Barkenbergs aufgreift und diese zukunftsorientiert weiterentwickelt und zu profilieren hilft? Fragen gelten vor allem dem räumlichen Charakter der Siedlung insgesamt wie der Entwicklung des Stadtteilzentrums.
- Wo, mit welchen Mitteln und Partnern kann Planung dazu beitragen, Akzente zu setzen und Impulse zu geben? Welche neue qualitätsorientierte Entwicklungen, wie beispielsweise im Wohnumfeld und in der Entwicklung öffentlicher Räume, in der Stärkung der Ortsteilmittte oder in der Etablierung neuer Wohnformen sind zu fördern?
- Wie lässt sich der Umbauprozess organisieren? Wie können Partner vor Ort bei der Umsetzung konkreter Projekte gewonnen werden? Wie gestaltet man die Abriss- und Modernisierungsphase?



Maßnahmenplan zum Stadtumbau in Barkenberg von der LEG Stadtentwicklungs GmbH





Die durch den Stadtumbau freierwerdenden Flächen bieten viele Potenziale für die Entwicklung des Stadtteils. Sowohl neue bauliche Maßnahmen, modernisierung vorhandener Bausubstanz als auch die Weiterentwicklung und Stärkung vorhandener Freiraumqualitäten können das Image von Barkenberg steigern.



# Baustein 4

Szenarien | Perspektiven | Strukturvarianten

vier



## Baustein 4

### Szenarien | Perspektiven | Strukturvarianten

Die Aufnahme Barkenbergs in das Stadtumbauprogramm und die vorgesehene Abriss- und Aufwertungsstrategie ermöglichen eine gänzlich neue Perspektive für den Mittelpunkt des Stadtteils. Das Ausloten und die Bewertung möglicher Spiel- und Entwicklungsräume ist Gegenstand dieses Bausteins. Die Ableitung von konkreten Maßnahmenfeldern erfolgt in mehreren Schritten:

#### **Wohnungsmarktperspektive in Barkenberg (Abschnitt 4.1)**

Eine grundlegende Rahmenbedingung für den Stadtumbau ist die Perspektive des Wohnungsmarktes: Gibt es überhaupt eine wirkliche Nachfrageperspektive für Wohnungsneubau auf den Stadtumbauflächen? Wer kommt aufgrund der Qualitäten und Rahmenbedingungen in Barkenberg als Nachfragegruppe in Frage und welche Anforderungen stellen diese Nachfrager an das Wohnungsangebot? Welche Wohnumfeldqualitäten müssen aufgewertet bzw. entwickelt werden? Da kleinteilige Informationen zur Wohnungsmarktentwicklung in Dorsten nicht vorliegen, wird eine eigene Methodik für die Ermittlung der Nachfragegruppen und -potenziale für das Stadtumbaugebiet Barkenberg angewendet.

#### **Planerische Szenarien für das Stadtumbaugebiet (Abschnitt 4.2)**

Auf Basis des ersten Abschnitts und den in den Bausteinen II und III aufgezeigten Rahmenbedingungen und Schlussfolgerungen werden Planungsszenarien entwickelt. In allen drei Szenarien geht es um die nutzungsstrukturellen Perspektiven des Stadtumbaugebietes im Kontext der gesamten Stadtteilentwicklung Barkenbergs. Die Chancen, Anforderungen und möglichen Auswirkungen der Szenarien werden diskutiert und bewertet.









#### **Notwendige Maßnahmenfelder für den Stadtumbau (Abschnitt 4.3)**

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse der bisherigen Arbeitsschritte synoptisch zusammengefasst und in konkrete Maßnahmenfelder überführt. Diese werden beschrieben und anhand ihrer Bedeutung für die zukunftsfähige Anpassung und Aufwertung des Stadtumbaugebiets gewichtet. Die Maßnahmenfelder bilden die Grundlage für die konkrete Maßnahmenentwicklung.



## 4.1 Wohnungsmarktperspektive in Barkenberg

### Nachfragegruppe „typische Eigenheimnachfrage“

Charakterisierung der Nachfragegruppe			
Haushaltstyp	Paare, 30-50 J. 2 u. mehr jüngere Kinder (Schulalter) bzw. Kinderwunsch, z. T. mit Großelternteil		
Lebenslage	Familienorientierung, Expansionsphase; mittlere bis hohe Kaufkraft		
Bevorzugte Wohnungstypen	freist. EFH, DH, teilweise auch REH/RH; mittlere Grundstücksgröße (400-600 qm); mittleres bis gehobenes Preissegment; überwiegend als Eigentumsbildung		
Bevorzugte Lagetypen	innenstadtnahe EFH-Gebiete, auch als Lückenschlüsse und Nachverdichtungen in unmittelbarer Nähe zu ähnlichen Bauformen, Neubaugebiete in Stadtrandlage sowie im näheren und weiteren Umland; individueller Suchraum ist stark vom stadtreregionalen Bodenpreisgefälle beeinflusst		
Entwicklungsperspektiven des Marktsegments			
<b>Nachfrage</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• allgemein rückläufiger Anteil an allen Haushalten; seit 2001 abgeschwächte Zuwanderung bei Familien mit Kindern nach Dorsten</li> <li>• freist. EFH und DH dominieren die Nachfrage in Dorsten; allgemein rückläufige Nachfrage und sich verschlechternde Rahmenbedingungen bei der Eigentumsbildung (Finanzierung/Zinsniveau, Förderung)</li> </ul>			
<b>Angebot</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• umfangreicher Bestand unterschiedlichen Baualters im neueren Teil von Barkenberg; seit Mitte der 1990er Jahre kein zusätzliches Angebot in Barkenberg (letzte Maßnahmen im Bereich Südheide)</li> <li>• umfangreiche potenzielle Konkurrenzstandorte in Barkenberg (Schultenfeld), in Alt-Wulfen und im restlichen Dorsten (Wohnflächenentwicklungsprogramm bzw. Neuaufstellung FNP)</li> <li>• verstärkte Anstrengungen der Kernstädte des Ruhrgebiets, diese Nachfragegruppe durch eine entsprechende Baulandentwicklung auf eigenem Stadtgebiet zu halten</li> </ul>			
Standortanforderungen der Nachfragegruppe		Standortbedingungen in Wulfen-Barkenberg	
		Handlungs- und Maßnahmenansätze	
Wohnung	4 u. mehr Wohnräume 120-140 qm Wohnfläche	Potenzial durch Austauschprozesse im älteren Bestand und durch Nachnutzung der Rückbauflächen	
Umfeldcharakter	urbaner Rand, suburban, dörflich	 Mischung aus Stadtrand- und suburbanem Umfeldcharakter bei Dominanz gestalteter Grünflächen	
Störungsempfindlichkeit	++		
Komfort, Ausstattung	+	 angebotsabhängig	
Quartiersimage	++	 problematische Aussenwahrnehmung	
MIV-Erreichbarkeit	+		
ÖPNV-Anbindung	0+		
Kita, Grundschule	0	 Risiko von Imagedefiziten aufgrund sozialer Probleme	
Nahversorgung, DL	-0	 Tragfähigkeit im Nahbereich fraglich	
			Wohngebietsentwicklung Blaue Schule, Himmelsberg (ehem. Kita inkl. zusätzl. Rückbauflächen), Teilflächen an der Dimker Allee
			Stärkung der Quartiersmitte als Bezugspunkt; Reorganisation und Orientierung der vorhandenen Freiraumstrukturen auf die neuen Wohngebiete; Wiederherstellung des Gebrauchswertes von Spiel-, Sport- und Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld; Rückbau überdimensionierter Verkehrs- und Erschließungsflächen
			gezielte Marketingstrategie zur Unterstützung neuer Assoziationen („Qualitätsoffensive“); Entwicklung von Neubaugebieten mit eigenem Gewicht und eigenem Charakter (kritische Masse zur Herausbildung eines eigenständigen Gebietsprofils)
			Nutzung überdimensionierter Verkehrs- und Erschließungsflächen für Stellplätze am Gebietsrand
			Attraktivierung der Busanbindung an den Haltepunkt in Alt-Wulfen
			Anreicherung des Quartierszentrums um Einzelhandel und haushaltsbezogene DL

### **Zusammenfassende Einschätzung zur Nachfragegruppe „Typische Eigenheimnachfrage“ im Hinblick auf Stadtumbaumaßnahmen**

Aus gesamtstädtischer Sicht bleibt das Nachfragesegment dominant, verliert aber vor dem Hintergrund des stadtre-gionalen Wanderungsgeschehens er- kennbar an Kraft. Im Zuge der Neuauf- stellung des Flächennutzungsplanes für Dorsten stehen außerdem zahlreiche geeignete Konkurrenzstandorte für eine Baulandentwicklung zur Verfügung, ins- besondere auch attraktive Flächen am Rande von Barkenberg, die von den Qualitäten der „Neuen Stadt Wulfen“ profitieren, sich aber vom negativen Image des Stadtteils leicht abgrenzen lassen.

Aus der Perspektive des Stadtumbau- gebiets ist die realisierbare Nachfrage für die dortigen Rückbauflächen daher als deutlich eingeschränkt zu beurtei- len. Für die exogene Nachfrage (Zuzug von außerhalb des Stadtteils Wulfen- Barkenberg) dürften das negative Image und die oft mit Schwierigkeiten einzuordnende städtebauliche Cha- rakteristik für Gebietsfremde zwischen freiraumorientierter Lage und subur- baner Schlafstadt die hinderlichsten

Standortbedingungen sein, zumal sich die Rückbauflächen im Kern des Stadtteils befinden. Damit bleibt die endogene Nachfrage aus dem Stadtteil selbst. Das ansonsten gute Verhältnis zwischen Standortanforderungen und -bedingungen verspricht hier ein we- sentlich höheres realisierbares Nachfra- gepotenzial. Zudem fand seit über 10 Jahren keine Angebotsentwicklung in Barkenberg statt. Die letzte Standort- entwicklung im nördlichen Barkenberg hatte allerdings eine vergleichsweise höhere Lagequalität (echte Randlage). Die Bindung von jüngeren Familien an den Stadtteil durch die Nachnutzung von Rückbauflächen erfährt allenfalls Konkurrenz durch frei werdende Be- standsobjekte (Generationenwechsel im Eigenheimbestand). Dabei dürfte es sich noch um eine allmähliche Entwicklung handeln, die vorerst die älteren Eigenheimbestände mit oftmals unattraktiven Bauweisen und Ausstat- tungsmerkmalen betrifft (Flachdach- bungalows). Aufgrund der homogenen Altersstruktur in Eigenheimgebieten könnte sich dieser Trend jedoch in den nächsten Jahren verstärken. Im Ergebnis können einer Wohnflä- chenentwicklung für diese Nachfrage- gruppe Chancen in einem begrenzten

Umfang eingeräumt werden, wenn es gelingt, das Quartiersimage deutlich zu verbessern. Dies erfordert neben einer gezielten Marketingstrategie für den Stadtteil auch baulich-funktionel- le Maßnahmen zur Profilierung einer Quartiersmitte und zur Schaffung eines Zusammenhangs zwischen Wohn- nachbarschaften und gestaltetem Freiraum. Zur Flankierung einer solchen breiten Aufwertungsstrategie scheint es unerlässlich, Konkurrenzflächen in der näheren Umgebung (Alt-Wulfen und Barkenberg, Schultenfeld) zu- rückzunehmen bzw. zurückzuhalten. Unterbleibt dies, dürfte die Nachfrage, die wahrscheinlich überwiegend aus Wulfen-Barkenberg selbst generiert wird (Familiengründer im Nahbereich der Großeltern) kaum auf Flächen im Stadtumbaugebiet gelenkt werden können.

Zur Einschätzung der kleinräumigen Flächeneignung lassen sich folgende Vor- und Nachteile gegenüberstellen:

Möglicher Mikrostandort	Vorteile	Nachteile
Fläche ehem. Blaue Schule	günstiger Flächenzuschnitt; ausreichende Größe zur Herausbildung eines eigenständigen Quartiers; Nähe zur Quartiersmitte; unmittelbare Nähe zu Grün- und Spielflächen; Möglichkeit zur Profilierung einer West-Ost-Achse	Neuordnung von Stellplätzen erforderlich
Dimker Allee/ Nord-Süd-Achse	Adressbildung an der Achse; Nähe zur Quartiersmitte; unmittelbare Nähe zu Grün- und Spielflächen; Rückbau der Dimker Allee integrierbar	stellenweise ungünstiger Flächenzuschnitt; konflikträchtige Nahtstelle zur Stellplatzanlage an der Dimker Allee
Handwerkshof	Nähe zur Quartiersmitte; Rückbau der Dimker Allee integrierbar	eher ungünstiger Flächenzuschnitt und Erschließungssituation; Integration der Fußwegverbindung zwischen Quartiersmitte und Fußgängerbrücke über den Wittenberger Damm problematisch
Fläche ehem. Kita	günstiger Flächenzuschnitt und Erschließungssituation; ausreichende Größe zur Herausbildung eines eigenständigen Quartiers; Verbindung mit denkbaren Rückbauflächen am Himmelsberg herstellbar	kein unmittelbarer Zusammenhang zur Quartiersmitte

Geschätztes quantitatives Entwicklungspotenzial unter günstigen Voraussetzungen bis zu fünf Objekte (WE) im mittleren Preissegment p.a.

## Nachfragegruppe „Schwellenhaushalte“

Charakterisierung der Nachfragegruppe		
Haushaltstyp	Paare, 30-50 J. 2 u. mehr jüngere Kinder (Schulalter) bzw. Kinderwunsch, z. T. mit Großelternanteil	
Lebenslage	Familiensorientierung, Expansionsphase; ggf. kulturelle Assimilation bei Migrationshintergrund; geringe bis mittlere Kaufkraft	
Bevorzugte Wohnungstypen	DH, RH; kleine Grundstücke bis 450 qm; unteres Preissegment; ausschließlich als Eigentumsbildung	
Bevorzugte Lagetypen	integrierte, z. T. belastete Lagen (Lärmimmissionen) und Standorte an Nahtstellen zu anderen Nutzungen (Mischnutzung, Gewerbe, Verkehrs- und Brachflächen), Neubaugebiete in Randlage sowie im näheren und weiteren Umland; individueller Suchraum ist z. T. von sozialen Bindungen und stark vom stadtreionalen Bodenpreisgefälle beeinflusst	
Entwicklungsperspektiven des Marktsegments		
<b>Nachfrage</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• allgemein rückläufiger Anteil an allen Haushalten; seit 2001 abgeschwächte Zuwanderung bei Familien mit Kindern nach Dorsten</li> <li>• DH bilden den Marktschwerpunkt in Dorsten, RH haben eine deutlich geringere Bedeutung; allgemein rückläufige Nachfrage und sich verschlechternde Rahmenbedingungen bei der Eigentumsbildung (Finanzierung/Zinsniveau, Förderung)</li> </ul>		
<b>Angebot</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestand im neueren Teil von Barkenberg, auch im typischen Qualitätssegment (Bj. 1970-1995); seitdem kein zusätzliches Angebot in Barkenberg (letzte Maßnahmen im Bereich Südheide)</li> <li>• umfangreiche potenzielle Konkurrenzstandorte in Barkenberg (Schultenfeld), in Alt-Wulfen und im restlichen Dorsten (Wohnflächenentwicklungsprogramm bzw. Neuaufstellung FNP), wovon aus Kostengründen nur ein Teil der Entwicklungsflächen im unteren Preissegment angeboten werden könnte</li> <li>• verstärkte Anstrengungen der Kernstädte des Ruhrgebiets, diese Nachfragegruppe durch eine entsprechende Baulandentwicklung und Förderung auf eigenem Stadtgebiet zu halten</li> </ul>		
Standortanforderungen der Nachfragegruppe	Standortbedingungen in Wulfen-Barkenberg	Handlungs- und Maßnahmenansätze
Wohnung	4-5 Wohnräume 100-120 qm Wohnfläche	Potenzial durch Austauschprozesse im älteren Bestand und durch Nachnutzung der Rückbauflächen
Umfeldcharakter	Gemengelagen, suburbaner Rand mit reduzierten Ansprüchen	<input checked="" type="checkbox"/> Mischung aus Stadtrand- und suburbanem Umfeldcharakter bei Dominanz gestalteter Grünflächen
Störungsempfindlichkeit	0+	<input checked="" type="checkbox"/>
Komfort, Ausstattung	0+	<input checked="" type="checkbox"/> angebotsabhängig
Quartiersimage	+	<input type="checkbox"/> problematische Aussenwahrnehmung
MIV-Erreichbarkeit	+	<input checked="" type="checkbox"/>
ÖPNV-Anbindung	0+	<input checked="" type="checkbox"/>
Kita, Grundschule	++	<input checked="" type="checkbox"/> Risiko von Imagedefiziten aufgrund sozialer Probleme
Nahversorgung, DL	-0	<input checked="" type="checkbox"/> Tragfähigkeit im Nahbereich fraglich
		Wohngebietsentwicklung Blaue Schule, Himmelsberg (ehem. Kita inkl. zusätzl. Rückbauflächen), Teilflächen an der Dimker Allee
		Stärkung des Quartiers- und Nahversorgungszentrums; Wiederherstellung des Gebrauchswertes von Spiel-, Sport- und Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld; Konfliktsituationen an Nahtstellen entschärfen
		Ansätze für „einfach und selber Bauen“ (vgl. Projekte der IBA Emscherpark)
		stärkenorientierte Marketingstrategie; neue Wohngebiete als eigenständige Nachbarschaft oder in Anknüpfung an bestehenden Eigenheimbestand ausbilden
		Nutzung überdimensionierter Verkehrs- und Erschließungsflächen für Stellplätze am Gebietsrand
		Attraktivierung der Busanbindung an den Haltepunkt in Alt-Wulfen
		Anreicherung des Quartierszentrums um Einzelhandel und haushaltsbezogene DL



### **Zusammenfassende Einschätzung zur Nachfragegruppe „Schwellenhaushalte“ im Hinblick auf Stadtumbaumaßnahmen**

Im Gegensatz zu freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern spielen Reihenhäuser auf kleinen bis mittelgroßen Grundstücken im Dorstener Einfamilienhaussegment eine eher geringe Rolle. Dies bedeutet nicht zwangsläufig auch ein geringes Nachfragepotenzial für günstige Eigenheime. Vielmehr kann eine nennenswerte stadtteilendogene und regionale Nachfrage unterstellt werden, da gerade jüngere Familien, oftmals mit Migrationshintergrund, an entsprechenden Angeboten interessiert sind. Dabei besteht stärker als etwa bei der Nachfragegruppe „Typische Eigenheimnachfrage“ die Bindung an das bewohnte Quartier (Bezug zu Familie und Bekannten). Daneben existiert ein Nachfragepotenzial aus dem Ballungskernen, das die nahräumliche Orientierung zur Realisierung günstiger Bodenpreise aufgibt. Diese regional mobile Nachfrage ist vielerorts mittels kommunaler Baulandstrategien stark umworben.

Das Angebotspotenzial lässt sich schwer einschätzen. Grundsätzlich stehen in Dorsten künftig zahlreiche Flächen, auch für dieses Nachfrage-segment, zur Verfügung. Die tatsächlichen Konkurrenzstandorte dürften aber begrenzt sein, da das Bodenpreinsniveau einen zentralen limitierenden Faktor für den Nachfragetyp darstellt. Allerdings ist damit zu rechnen, dass in den kommenden Jahren umfangreiche Gebrauchtimmobilienbestände, u. a. auch in Barkenberg, auf den Markt kommen. Darunter sind Einfamilienhäuser aus den 1970er und 1980er Jahren, die bei nachlassender Nachfrage auch im niedrigen Preissegment angeboten werden dürften. Eine Konkurrenz zu kostengünstigen Neubauobjekten sind hier v. a. Doppel- und Reihenhäuser; Atrium- bzw. Kettenhäuser entsprechen häufig nicht den Wohnbedürfnissen der Nachfragegruppe. Die LEG Stadtentwicklung GmbH & Co KG schätzt die Nachfrage in Wulfen-Barkenberg auf 8-10 WE p. a.

Die Entwicklung von Rückbauflächen für dieses Nachfragepotenzial ist insgesamt Erfolg versprechender als für die Zielgruppe „Typische Eigenheimnachfrage“. Das lässt sich mit den mode-

rat zu erwartenden Bodenpreisen im Stadtumbaugebiet und den geringeren Qualitäts- und Wohnumfeldansprüchen der Nachfrage begründen. Dennoch sollte auch hier einer flankierenden Marketingstrategie, der Einbettung der Wohngebiete in Nachbarschaften und dem Bezug zu einer Quartiersmitte Beachtung geschenkt werden. Erfahren die umliegenden Konkurrenzflächen (z. B. Schuldenfeld) eine Orientierung auf die typische oder hochpreisige Nachfrage, sind Konkurrenzangebote aus den älteren Bestandsgebieten zu erwarten. Die Angebotsentwicklung sollte diesbezüglich in den kommenden Jahren beobachtet werden. Die Einordnung der Mikrostandorte entspricht den Aussagen zur Nachfragegruppe „Typische Eigenheimnachfrage“. Das quantitative Entwicklungspotenzial wird unter günstigen Voraussetzungen auf 10 bis 15 Objekte p. a. geschätzt.

## 4.2 Planerische Szenarien für das Stadtumbaugebiet

Mit Hilfe von Szenarien werden die sich aus den verschiedenen Analysen ergebenden Handlungsoptionen gebündelt und in ihren Abhängigkeiten dargestellt. Die derzeitige Situation und die darauf aufbauenden Entwicklungsperspektiven ohne die strukturellen Eingriffe durch den Stadtumbau, können als Trendszenario aufgefasst werden. Auf eine detaillierte Darstellung dieses Trends wird verzichtet, da die Notwendigkeit des Stadtumbaus bereits ausführlich begründet worden ist. Die folgenden drei Entwicklungsszenarien bilden Eingriffsoptionen in verschiedener Intensität ab, die neben dem klassischen Maßnahmenbündel des Stadtumbaus auch politisch relevante, gesamtstädtische bzw. stadtteilbezogene Strategiefelder berühren. Damit wird herausgestellt, dass hohe Zielvorgaben für den Stadtumbau in Barkenberg nicht nur durch einen städtebaulichen Eingriff im Rahmen des Stadtumbaus umsetzbar sind, sondern für eine konsequente Umsetzung auch

flankierende Unterstützung benötigen. Die Entwicklungsszenarien stellen aus gutachterlicher Sicht umsetzbare Zielalternativen dar. Es handelt sich also nicht um die Darstellung von Visionen, sondern im Kern um umsetzbare Handlungsprogramme.

Zur Veranschaulichung der Szenarien werden Kernpunkte des städtebaulichen Eingriffs beschrieben und die grundsätzlichen Voraussetzungen, notwendigen Rahmenbedingungen für die Zielerreichung sowie die zu erwartenden Perspektiven für den Stadtteil, benannt. Das Verhältnis des Stadtteilzentrums Dimker Allee zum übergeordneten Zentrum Wulfener Markt ist dabei ebenso von Bedeutung wie die Bewertung der Wohnbauflächenpotenziale im Kern Barkenbergs in direkter Konkurrenz zu geplanten Siedlungsbauvorhaben in den Randbereichen des Stadtteils. Aus der gegenüberstehenden Diskussion der drei Szenarien werden Konsequenzen für die Entwicklung notwendiger und sinnvoller Maßnahmenfelder abgeleitet.

Die drei Szenarien folgen verschiedenen Entwicklungsrichtungen und Nutzungsschwerpunkten:

- **Szenario A:**  
**Geringe Eingriffsintensität und Beschränkung auf punktuelle Interventionen**
- **Szenario B:**  
**Aufwertung des Nahversorgungszentrums und gezielte Wohnbaulandentwicklung und Wohnumfeldaufwertung für das vorhandene Nachfragepotenzial**
- **Szenario C:**  
**Deutlicher Ausbau des Stadtteil- und Nahversorgungszentrums Dimker Allee und Lenkung der Wohnbaulandnachfrage im Stadtteil Wulfen auf die Stadtumbauflächen**

### Szenario A

geht von einer geringen Eingriffsintensität und der Anpassung des Wohnungsbestands an die Bevölkerungsentwicklung aus. Mögliche Konflikte zum Nahversorgungszentrum Wulfener Markt sollen dabei ebenso vermieden werden, wie eine Einschränkung der Vermarktungsfähigkeit geplanter, qualitativ hochwertiger Wohnbauflächen im Umfeld Barkenbergs und Alt-Wulfens. Damit trägt das Szenario zu einer Stärkung des Wulfener Markts auf Kosten einer Aufwertung des im Bestand bedrohten Nahversorgungszentrums Dimker Allee sowie einer zeitnahen Entwicklung der Wohnbaulandpotenziale im Schultenfeld bei. Konkret bedeutet dies für das Stadtumbauegebiet die Konzentration auf Maßnahmen zur Modernisierung, Aufwertung und Qualitätsverbesserung vorhandener Bauten und Freiräume. Die durch den anstehenden Abriss frei werdenden Flächen können für Neubauvorhaben im niedrigpreisigen Segment für Eigenheimbewerber aus dem Stadtteil zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnbaulandentwicklung erhält jedoch keine Priorität und wird nicht als wesentlicher Teil der städtebaulichen Aufwertung des Stadtumbauebiets verstanden.

### Rahmenbedingungen

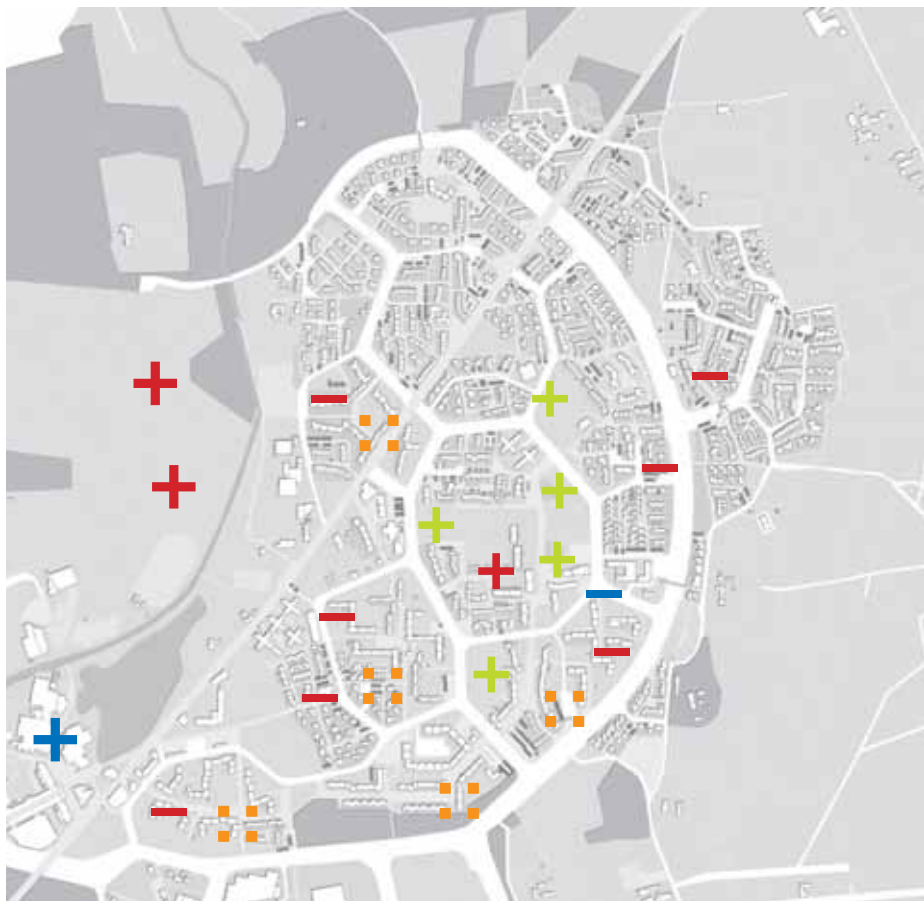
- Stabilisierung Wulfener Markt als Nahversorgungszentrum
- Keine Konkurrenzstandorte
- Entwicklung der Wohnbauflächen Schultenfeld als eigenständige Wohnquartiere
- mittel- langfristige Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in Alt-Wulfen

### Handlungsspielraum Stadtumbau

- Rückbau Himmelsberg
- Bestandsorientierung, Modernisierung, Aufwertung
- Wohnungsneubau im niedrigpreisigen Segment für Eigenheimerwerber aus dem Stadtteil (Schwellenhaushalte) auf wenig belasteten Standorten (RH)
- Punktuelle Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten (Verkehrsinfrastruktur, Freiraum)
- Qualitätsverbesserung in der Freiraumausstattung, evtl. Privatisierung von öffentlichen Grün- und Freiflächen bzw. Abrissflächen zur Gartennutzung
- Verbesserung der Orientierung, Aufwertung des öffentlichen Raums

### Thesen

- Wenig Impulse für Stadtteilentwicklung und Imagewechsel
- Funktionsverlust Quartierszentrum Barkenberg als Nahversorgungsstandort und Mitte
- Auch mittelfristig sind nicht alle Umbauflächen für eine bauliche Wiedernutzung verwertbar
- Gefahr von weiteren Wohnungsleerständen in den Geschosswohnungsbaubeständen
- Preisverfall für Bestandsimmobilien in den älteren Reihenhausgebieten erhöht Leerstandsgefahr für Geschosswohnungsbaubestände



### Szenario B

setzt auf die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Zentrum Barkenbergs und die gezielte Aufwertung des Wohnungsbestands sowie des Wohnumfelds für die vorhandenen Nachfragegruppen. Eine darüber hinaus gehende aktive Ausrichtung auf neue Nachfragepotenziale erfolgt dagegen nicht. Mit den Eingriffen soll der Wohnungsbestand an das Bevölkerungspotenzial angepasst und der negative Bevölkerungstrend deutlich abgefedert werden. Die Modernisierung von Geschosswohnungsbeständen geht einher mit dem (Teil-)Rückbau der Bestände Himmelsberg. Zur Absicherung einer mittelfristigen Entwicklung der frei gewordenen Stadtumbaupläche durch günstige Eigenheimbebauung werden konkurrierende Standorte außerhalb des Stadtumbaubeiets (z.B. Schultenfeld) in ihrer Entwicklung zeitlich nachgeordnet. Das Stadtteilzentrum Dimker Allee wird, in einem zum Wulfener Markt verträglichen Maß ausgebaut. Diese Aufwertungsmaßnahme bildet eine wichtige Voraussetzung zur Entwicklung der neuen Wohnbauflächen. Im Fokus steht des Weiteren die städtebauliche Aufwertung der Ladenzeile, die bessere Verknüpfung zwischen dieser und dem Handwerks- und Dienstleistungszentrum sowie die Entwicklung eines von der Dimker Allee aus wahrnehmbaren Stadtteilzentrums durch die Schaffung eines städtischen „Eingangstors“. Durch flexible Bebauungskonzepte wird Raum für eine zukünftige Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums im Sinne eines Stadtteilzentrums geschaffen.

### Rahmenbedingungen

- Bestandssicherung Wulfener Markt
- Abstimmung mit gesamtstädtischer

Strategie zur Wohnbaulandentwicklung;

- Zeitlich nachgeordnete, schrittweise Entwicklung der Wohnbauflächen „Schultenfeld“

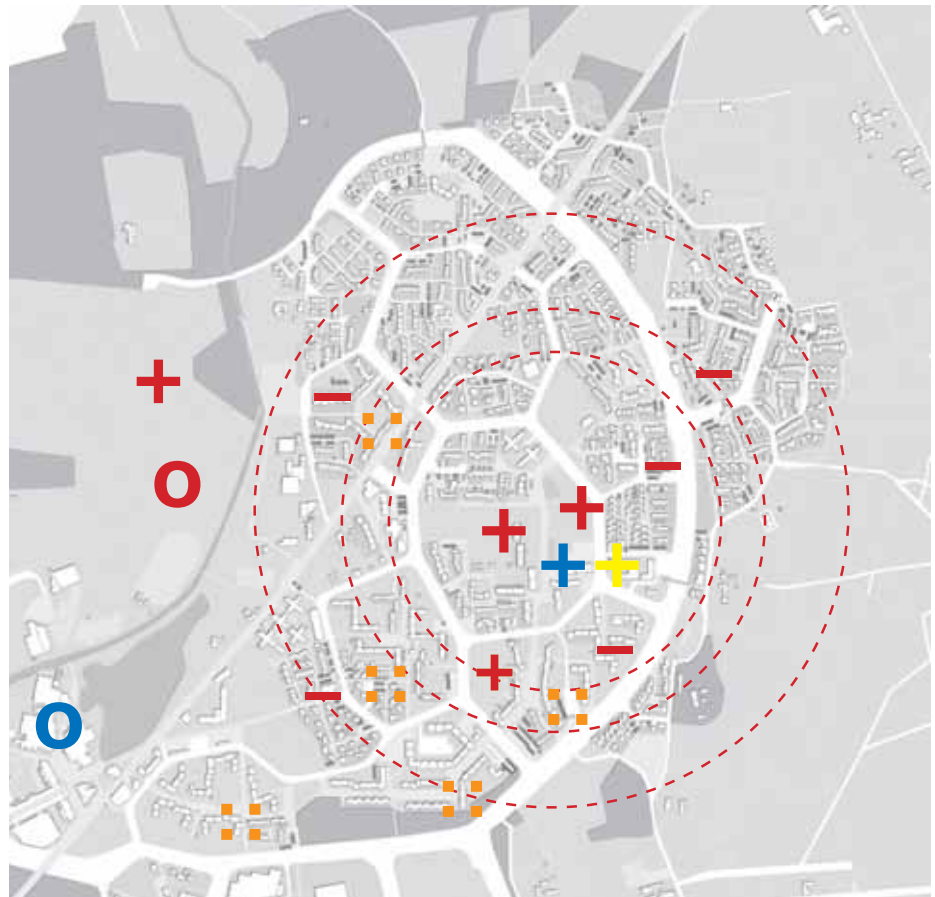
### Handlungsspielraum Stadtumbau

- Modernisierung von Geschosswohnungsbeständen mit guter Vermietungssituation
- (Teil-)Rückbau Himmelsberg
- Wohnungsneubau im für Eigenheimerwerber (auch aus anderen Stadtteilen) im mittel- bis niedrigpreisigen Segment auf wenig belasteten Standorten
- Wohnungsneubau im Geschosswohnungsbau (z.B. Servicewohnen)
- Quartiersmitte: Ansiedlung ergänzender Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote

- Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten durch Rückbau von Verkehrsinfrastruktur; Adressbildung
- Qualitätsverbesserung in der Freiraumausstattung und im öffentlichen Raum; Orientierung

### Thesen

- Langfristige Sicherung des Einzelhandelsbesatzes am Wulfener Markt fraglich
- Entwicklung unter hohem Preisdruck; wenig differenziertes Angebot
- Imagewechsel fraglich
- Gefahr von weiteren Wohnungsleerständen in den Geschosswohnungsbaubeständen
- Preisverfall für Bestandsimmobilien in den älteren Reihenhausbaugebieten erhöht Angebot und schränkt Marktpotenzial für Neubau ein





### Szenario C

setzt auf eine konsequente Stärkung und Aufwertung des Stadtumbaugebiets und damit auf eine Vermeidung weiterer Bevölkerungsverluste oder sogar auf eine Trendwende. Die Wohnbauflächenentwicklung im Stadtteil Wulfen wird mittelfristig auf die frei werdenden Stadtumbauflächen konzentriert. Neben den vorhandenen Nachfragegruppen werden auch neue Nachfragegruppen außerhalb des Stadtteils angeworben. Neben der Aufwertung des Freiraums und der Entwicklung auch hochwertiger Wohnungsangebote, steht die konsequente Aufwertung des Nahversorgungszentrums Dimker Allee zu einem neuen Stadtteilzentrum im Mittelpunkt der Maßnahmen. Damit verbunden ist die Aufgabe des Wulfener Markts als Stadtteilzentrum und konkurrierende Quartiersmitte sowie dessen Umorientierung zu einem reinen Fachmarktzentrum. Die durch die Abrissmaßnahmen frei werdenden Flächen werden zugunsten einer konsequenten Aufwertung der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote genutzt. Neben dem Ausbau der Nahversorgungsangebote werden auch wohnungsnahe Dienstleistungen und soziale Infrastrukturangebote im Stadtteilzentrum Dimker Allee gebündelt. Von besonderer Bedeutung wird sein, die Erschließungssituation für den Einzelhandel im Quartierszentrum an der Dimker Allee nachhaltig zu verbessern. Dies betrifft auch die Stellplatzsituation und die direkte Anfahrbarkeit über die Dimker Allee.

### Rahmenbedingungen

- Rückbau Wulfener Markt mit perspektivischer Verringerung der Verkaufsfläche
- Funktionsverlagerung auf die Stadtteilzentren Alt-Wulfen u. Barkenberg

- Abstimmung Stadtumbau mit gesamtstädtischer Strategie zur Wohnbaulandentwicklung
- zeitlich nachgeordnete, schrittweise und im Umfang deutlich reduzierte Entwicklung der Wohnbauflächen

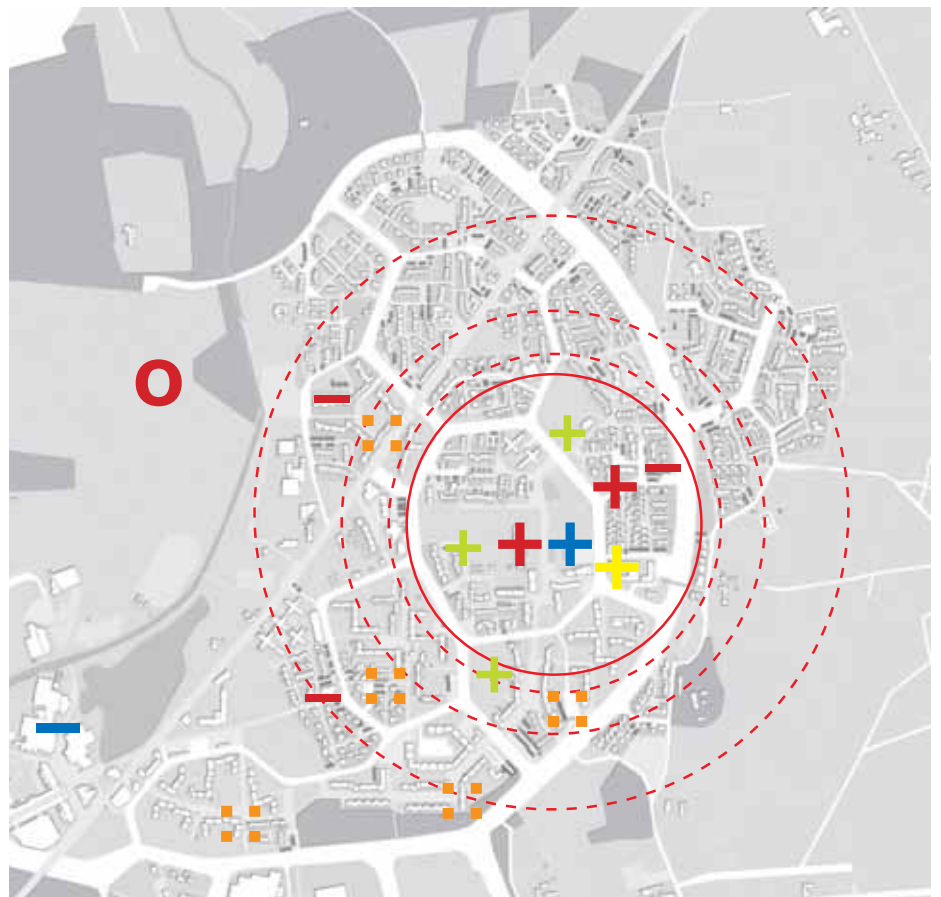
### Handlungsspielraum Stadtumbau

- Deutliche Aufwertung der Versorgungsfunktion, Teilfunktionsübernahme vom Wulfener Markt
- Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten durch Rückbau von Verkehrsinfrastruktur, Schaffung von Mittelqualitäten und Aufenthaltsqualität
- Modernisierung von Geschosswohnungsbeständen mit guter Vermietungssituation
- (Teil-)Rückbau/ Umbau Himmelsberg zu exklusiven Eigentumswohnungen

- Wohnungsneubau für Eigenheimwerker (auch aus anderen Stadtteilen) im mittel- bis niedrigpreisigen Segment auf wenig belasteten Standorten (RH, DH/EFH zur Einzelvermarktung)
- Wohnungsneubau im Geschosswohnungsbau (z.B. Servicewohnen)
- Qualitätsverbesserung im öffentlichen Raum

### Thesen

- Ausstrahlung auf den gesamten Stadtteil
- Anstoßung eines Imagewandels
- Rückgang des Einzelhandelsbesatzes am Wulfener Markt (Konkurrenzsituation ab etwa 800 qm VK in Barkenberg), Verfestigung der strukturellen Leerstandssituation



## Szenariendiskussion

Alle drei Entwicklungsszenarien bilden einen möglichen Weg für die Zukunft des Stadtteils ab. Szenario A und Szenario C bilden dabei jeweils die Extreme der denkbaren Eingriffsintensität. Diese Szenarien stehen deshalb am Anfang der Diskussion:

Die Strategie im Szenario A erscheint für sich allein genommen als zu schwach, um zu wirklich neuen Orientierungen mit starken Impulsen auf die Stadtteilentwicklung gelangen zu können. Die erwarteten Impulse zur Stadtteilentwicklung und zum Imagewandel fallen gering aus. Die eingesetzten Stadtumbauinstrumente würden zwar eine Anpassung des Wohnungsbestands an den derzeitigen Bedarf erreichen, aber neue Perspektiven können für den Stadtteil nicht eröffnet werden. Vielmehr wäre zu befürchten, dass es zu weiteren Funktionsverlusten des Quartierszentrums als Nahversorgungsstandort und Stadtteilmitte kommen würde.

Das Szenario C erfordert ein sehr hohes Eingriffspotenzial und eine strukturelle Veränderung des gesamten Stadtteils durch die komplette Verlagerung der kleinteiligen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen vom Wulfener Markt zum neuen Stadtteilzentrum Dimker Allee. Die Auflösung der unbefriedigenden Konkurrenzsituation zwischen den beiden Standorten ist eine wichtige Impulswirkung für das Stadtumbaugebiet. Zwar wird der Ladenzeile am Wulfener Markt von Seiten der Einzelhandelsexperten keine Zukunftschance eingeräumt, ein weiterer Funktionsverlust scheint aber in der derzeitigen öffentlichen Diskussion nicht erwünscht zu sein. Dieses Szenario bedingt jedoch eine konsequente und auf breitem Konsens

basierende Handlungsstrategie. Auch die Konzentration der Wohnbaulandentwicklung auf die Stadtumbaufläche kann nur durch eine langfristig konsequente Siedlungsflächenpolitik erreicht werden. Beide Voraussetzungen bilden jedoch eine große Unsicherheit für die Erfolgsaussichten dieses Entwicklungsszenarios. Sollte dieses Szenario nicht konsequent verfolgt werden, können die Auswirkungen fatal für die Stadtteilentwicklung ausfallen.

Das Szenario B bildet einen Mittelweg, der auf der einen Seite auf die konsequente Aufwertung des Stadtteils und die gezielte Stärkung vorhandener Potenziale setzt und andererseits den nur sehr schwer umzukehrenden Bevölkerungsentwicklungstrend im Stadtteil aufnimmt. Durch die Fokussierung auf vorhandene Nachfragegruppen werden marktorientierte Wohnungsangebote geschaffen und die zeitnahe Neubebauung der frei werdenden Stadtumbauflächen anvisiert. Gleichwohl setzt dieses Szenario auf eine konsequente städtebauliche Aufwertung der Mitte, insbesondere die Aufwertung des Nahversorgungsstandorts Dimker Allee. Dieses bildet einen wichtigen Baustein des Gesamtszenarios und steht bei der Entwicklung konkreter Stadtumbauinstrumente im Mittelpunkt. Dieses Szenario wird als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Stadtumbaugebiets herangezogen.

### 4.3 Notwendige Projektfelder für den Stadtumbau

Entsprechend des angestrebten Szenarios ist die Konzentration auf die vorhandenen Stärken des Stadtteils sowie die Behebung zentraler Mängel zur Eröffnung neuer Zukunftsperspektiven ein Fokus des Stadtumbaus in Wulfen-Barkenberg. Die Bausteine 2, 3 und 4 decken die qualitativen Mängel des Stadtteils auf und deuten auch auf zentrale Handlungsansätze hin. Welche Konsequenzen ergeben sich nun für die konkrete städtebauliche Maßnahmenentwicklung?

- Das Zentrum des „Inneren Rings“ und damit das Zentrum Barkenbergs ist als Standort für Wohnen und Einzelhandel zu stärken.
- Ein notwendiger Schwerpunkt setzt auf die Sanierung, Modernisierung und den (Teil)Rückbau von Geschosswohnungsbeständen mit einer guten Vermietungsperspektive. Der Wohnungsbestand muss der Nachfrageentwicklung angepasst und insbesondere die nicht mehr marktfähigen großen Wohnungen im Geschosswohnungsbau gezielt reduziert werden.
- Die durch den Abriss frei werdenden Flächen müssen wieder bebaut werden (Wirtschaftlichkeit). Dabei muss der vorhandene Wohnungsbestand durch neue Wohnungsangebote ergänzt und aufgewertet werden.
- Der im Zentrum Barkenbergs entstehende Wohnraum muss preisgünstig sein, soll die Marktfähigkeit gesichert sein. Hierdurch soll die Abwanderung vor allem der jüngeren Gruppen vermindert und die „nächste Generation“ im Stadt (-teil) gehalten werden!
- Darüber hinaus werden Wohnangebote vor allem für Senioren vorgesehen (Servicewohnen). Diese Nachfragegruppe wächst und findet im Mietwohnungsbestand kaum geeigneten Wohnraum (zu große und teure Wohnungen).
- Trotz des Preisdrucks muss die Architektur anspruchsvoll und der Wohnraum individuell sein. Auszuschließen sind rein preisorientierte Angebote. Die Geschichte Barkenbergs fordert durchaus dazu auf, neue Wohnqualitäten zu entwickeln und auch experimentellen Wohnungsbau oder neue Wohnformen einzubinden.
- Ein zentrales Handlungsfeld ist die Aufwertung des Nahversorgungszentrums an der Dimker Allee. Ein hinsichtlich der Größenordnung und der Warensortimente verträglicher Ausbau der Verkaufsflächen stärkt die zentrale Funktion des Quartierszentrums und ist Voraussetzung für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standorts.
- Die besondere Bedeutung des Nahversorgungsstandorts muss sich auch nach außen vermitteln. Hier scheint ein geeigneter Ort für eine Adressbildung im Stadtteil zu sein. Der aufgewertete Standort kann als Impulsgeber für eine, dem Standort angemessene, verdichtete und mischgenutzte Bebauung dienen.
- Zentrale Aufgabe der Stadtumbaumaßnahmen ist neben der städtebaulichen Aufwertung für die Bewohner auch die Unterstützung eines neuen Images des Stadtteils. Hierzu kann die Adressbildung durch besondere städtebauliche Projekte einen besonderen Dienst leisten.
- Zu einer wirklichen Mitte gehört, dass sie attraktive und vielfältig nutzbare öffentliche Räume mit hohen Aufenthaltsqualitäten besitzt, die diesen Mitteanspruch nachvollziehbar unterstreichen. Auch hierauf muss sich die Stadtumbaukonzeption fokussieren.

Der tiefgreifende Stadtumbau benötigt starke Impulse und vernetzte Strategien. Nur wenn es gelingt, diese Bausteine zu einem integrierenden Ganzen zu verbinden, können die mit dem Programm verbundenen Chancen auch wirklich zur Entfaltung gebracht werden.



**Wulfen**

**Stadt Dorsten**

**Kreis Recklinghausen**

LEIN KREISRECHEN



# Baustein 5

Rahmenkonzept | Handlungsfelder | Prioritäten

fünf

## Baustein 5

### Rahmenkonzept | Handlungsfelder | Prioritäten

#### 5.1 Zentrale Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren

##### Kommunikation und Beteiligung

Ziel ist es, in allen Phasen der Entwicklung der städtebaulichen Rahmenkonzeption eine regelmäßige Rückkopplung über den Planungsstand mit der Stadt, der LEG Stadt und anderen Akteuren, wie dem Quartiersmanager oder den Einzelhändlern, zu gewährleisten, um die Planungsansätze zu verifizieren sowie ggf. anzupassen und eine konsensfähige Handlungs- und Entscheidungsgrundlage zur weiteren städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung des Planungsraumes zu erhalten. Des Weiteren geht es um die Zusammenführung von Analyseergebnissen, fachlicher Planungen und Ortskenntnis seitens der Bürger.

Einzelinteressen müssen gebündelt und die Planungen aufeinander abgestimmt werden. Aufgrund einer Vielzahl an beteiligten Akteursgruppen ist dies über einen kooperativen Planungsprozess erfolgt. Hierbei ist auf ein bereits bestehendes Kommunikations- und Beteiligungsnetzwerk zurückgegriffen worden (Quartiersmanagement, Kommunikationsbüro etc.).

In der sogenannten Arbeitsgemeinschaft Stadtumbau saßen neben Vertretern der Stadt Dorsten und der LEG Stadt auch engagierte Barkenberger Bürger als Multiplikatoren in einem moderierten Verfahren zusammen und haben gemeinsam anhand der Planungsvorschläge der beauftragten Büros über Entwicklungsmöglichkeiten Barkenbergs diskutiert. Zusätzlich wurde ein Termin mit den Gewerbebetreibern und relevanten Grundstückseigentümern vor Ort organisiert, um speziell auf deren Belange eingehen

zu können. Eine Bürgerwerkstatt, die im Juni 2007 stattfand und zu der alle Bewohner Barkenbergs eingeladen waren, stellte den Höhepunkt des Kommunikations- und Beteiligungskonzeptes dar.

Eine hohe Bedeutung in der Öffentlichkeitsbeteiligung kommt einer kontinuierlichen Information über das laufende Verfahren zu. Aus diesem Grund wurde ein Flyer konzipiert und im Stadtteil verteilt, der gleichzeitig erste Informationen über den Planungsstand gegeben hat und zur Bürgerwerkstatt einlud.

Zentrale Themen waren die strukturschwache Mitte, der Umgang mit den zu modernisierenden bzw. zurückzubauenen Gebäuden, die Neubebauung der frei werdenden Flächen, das Image, Orientierungsschwierigkeiten innerhalb des Stadtteils und die Gestaltung und Pflege des Freiraums. Aussagen und Ergebnisse sind im Folgenden thematisch geordnet dargestellt.

##### Mitte und Nahversorgung

- Nahversorgungszentrum Dimker Allee hat große Bedeutung für Wohnqualität und Attraktivität Barkenbergs
- Fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten gewinnt insbesondere in alternder Gesellschaft an Bedeutung
- Aufwertung des Öffentlichen Raums; insbesondere Rückschnitt und dauerhafte Pflege der Grünflächen sind dringend notwendig
- Soziale Problemgruppen dominieren zeitweise den Öffentlichen Raum im Zentrum
- Fußgängerbrücke trennt Ladenzeile und Handwerkshof: Rückbau ist dringend erforderlich
- Schaffung verkehrssicherer Übergänge und Drosselung der Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs ist wichtig
- Zentrale Bereiche der Mitte sind kaum einsehbar
- Abriss an dieser Stelle hat Signalwirkung: es ist wichtig kurzfristig etwas Neues zu entwickeln, um so Impulse zu setzen; Zwischennutzungen sind wünschenswert
- Entwicklung neuer Wohnbebauung an der Dimker Allee ist für den Einzelhandel von großer Bedeutung
- Schaffung von Gastronomie an dieser Stelle wird begrüßt, aber Imagewandel des „Dimker Tors“ ist erforderlich
- es müssen Signale gegeben werden (für Einzelhändler, Bewohnerschaft und Image)
- bessere Unterstützung der Gewerbebetreibenden durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Dorsten
- Unterstützung der Gewerbebetreibenden bei der Bildung einer Standortgemeinschaft

##### Wulfener Markt

- Bedeutung aufgrund der Infrastruktureinrichtungen in räumlicher Nähe

(Schule, See, Gemeinschaftshaus)

- wird nur bedingt als Stadtteilzentrum angesehen

### Grün- und Freiflächen

- Wohnumfeld wird herausragende Bedeutung im Bezug auf Wohnqualität beigemessen
- Ausstattung der Grün- und Freiflächen ist schlecht (erhebliches Pflegedefizit)
- (Zu) viele öffentliche Grünflächen
- Qualitativ hochwertige Spielplätze auf der Fläche des Kindergartens Himmelsberg sind gewünscht
- Angebote für Jugendliche schaffen
- Robinsontank kann aufgrund von zu viel Bewuchs und nach Klage eines Anwohners nicht ausreichend zum Spielen genutzt werden (bspw. Fußball)
- Pflege der Grün- und Freiflächen muss dauerhaft erfolgen!
- Gepflegte Grünanlagen sind Image-träger
- Verantwortung der Grünpflege kann mittels Vertrag teilweise auf die Bewohnerschaft übertragen werden

### Bestandsentwicklung Geschosswohnungsbau

- Modernisierung und Rückbau der Geschosswohnungsbauten wird begrüßt
- Attraktive Farbgebung der Gebäude und harmonische Abstimmung mit den Freiräumen
- Ausstattung mit großzügigen Loggien, Dachterrassen u.ä.
- Soziale Mischung in den Geschosswohnungsbauten soll wieder hergestellt werden
- Förderung sozialer Netze und kleinteiliger Nachbarschaften
- Möglichkeit des Wechsels auf alternative Energieversorgung gilt es zu prüfen

### Neubau auf frei werdenden Flächen

- Neubau von Reihenhäusern, gemeinschaftsorientierten Wohnformen und Bungalowbebauung wird begrüßt
- Behutsame Realisierung: Leerstand ist unbedingt zu vermeiden; hat negative Auswirkungen auf den ganzen Stadtteil (Stadtbild, Image, Konzentration sozialer Probleme)
- Neue Wohnungsangebote müssen zielgruppenorientiert sein und sich flexibel an Lebenszyklen und Familiensituation anpassen
- Attraktive Angebote für Familien mit jüngeren Kindern schaffen (Wohnungsneubau zur Eigentumsbildung)
- Altengerechtes Wohnen in der Nähe von Einzelhandel und Dienstleistungen
- Bedarf nach 1 bzw. 1,5 Zimmer Wohnungen wird gesehen
- Alternative bewohnergetragene Wohnprojekte (generationsübergreifend) werden begrüßt

### Erschliessung

- Trennung der Verkehrsarten wird aus Sicherheitsgründen als positiv angesehen
- Fußgängerbrücken stellen gleichzeitig Barriere dar: ein Rückbau ist nur dann erwünscht, wenn verkehrssichere Übergänge gewährleistet werden können
- Unterführungen stellen Angsträume dar
- Fußwegenetz ist auf Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit zu überprüfen

### Verkehr

- Bedarf nach zusätzlichen Stellplatzanlagen im Bereich Handwerkhof/ Dimker Allee
- Trennung der Verkehrsarten begünstigt erhöhte Geschwindigkeiten der PKW und LKW auf den Ringstraßen
- Anlieferungsschwierigkeiten der LKW im Bereich Handwerkhof/ Dimker

Allee

- Rückbau der wabenförmigen Straßenräume auf einer Fahrbahnseite
- Niederländisches Modell für den Wittenberger Damm wird mit Interesse zur Kenntnis genommen: innere Fahrspuren werden für den Anlieger-, die äußeren beiden für den Durchgangsverkehr genutzt

### Image und Identität

- Identität der Bewohnerschaft mit ihrem Stadtteil ist gegeben
- Außenansicht Barkenbergs hat im Laufe der Jahre stark gelitten: schränkt Nachfragepotenzial des Barkenberger Wohnungsmarktes erheblich ein
- Barkenberg als Tropfsteinhöhle des sozialen Wohnungsbaus
- Barkenberg hat Rolle des Stiefkindes innerhalb der Stadt Dorsten
- Quartiersimage ist als eigenständiges Handlungsfeld anzusehen
- selbstbewusster Umgang mit Stärken und Schwächen

### Orientierung innerhalb des Stadtteils

- nicht nur Besucher haben Probleme sich in Barkenberg zu orientieren
- Orientierungsmöglichkeiten durch Kennzeichnung von Fußgängerbrücken (am Wittenberger Damm)
- Eingangssituation von Süden kommend verbessern (bspw. Kunst im Öffentlichen Raum)
- Kennzeichnung der Zufahrten des Wittenberger Damms in den Innenbereich
- Aufstellen von Straßenschildern an den Fußwegen im Innenbereich: Wegeleitsystem ist dem Vandalismus zum Opfer gefallen
- Verbesserung der Fußwegestruktur vor allem im Süden, dort ist Weg nur rudimentär ausgeprägt

## Baustein 5

### Rahmenkonzept | Handlungsfelder | Prioritäten

#### 5.2 Rahmenplanung

Die vorhandenen vielschichtigen Probleme im Stadtteil Wulfen-Barkenberg erfordern eine integrierte Rahmenkonzeption. Zentrale Anforderungen gelten hierbei der Entwicklung einer prägnanten und gleichsam robusten wie flexiblen städtebaulichen Struktur im Zusammenhang mit der Einzelhandels-situation im Zentrum Barkenbergs.

Die Rahmenkonzeption für das Stadtumbaugebiet Wulfen-Barkenberg gliedert sich in sieben übergeordnete Handlungsfelder mit jeweils zugeordneten Maßnahmen zur prozessualen Entwicklung des Planungsbereiches.

Eine zukunftssichere Strategie für die Abwicklung des Stadtumbaus setzt eine Bündelung einzelner, überschaubarer Entwicklungsmaßnahmen (Projekte), das integrative Zusammenwirken

zahlreicher Akteure (Stadt, Bürger, Planer, Gutachter etc.), sowie ein kommunales und privates Engagement voraus.

Um die notwendigen positiven Ergebnisse zu erzielen, ist es erforderlich, diese einzelnen Projekte in eine schlüssige Gesamtstrategie einzubinden. Auch vor dem Hintergrund immer knapper werdender Finanzmittel ist es erforderlich, vorhandene Kräfte und Einzelmaßnahmen gezielt zu bündeln und in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. So kann gewährleistet werden, dass die nur punktuell möglichen Maßnahmen eine möglichst große Impulskraft entfalten und sich positiv auf den gesamten Stadtteil auswirken.

Die folgenden, zu räumlichen und thematischen Projektschwerpunkten gebündelten Maßnahmen, stehen dabei in direkten Wechselwirkungen zu den

formulierten Leitlinien des Stadtumbaus in Wulfen-Barkenberg.

Brach liegende Flächen wirken als Störstelle im Stadtgefüge, insbesondere wenn sich diese wie hier in der Stadtteilmitte befinden. Deshalb spielt neben den erläuterten Handlungsfeldern und Maßnahmenpaketen auch die Nutzung der freigeräumten Flächen in der Zeit zwischen den Abriss- und Neubauphasen eine elementare Rolle für das nachhaltige Gelingen des Stadtumbauprozesses.

Rechts:

Stadtumbaugebiet mit den verordbaren Handlungsfeldern, (1) Dimker Allee, (2) Blaue Schule und (3) Himmelsberg.





## 1 | Mitte etablieren und Nahversorgungszentrum ausbauen

### Einzelhandel | Nahversorgung

Eines der Hauptziele ist es, die Mitte Barkenbergs zu stärken und das vorhandene Nahversorgungszentrum an der Dimker Allee zu stabilisieren und auszubauen: Nahversorgung, Gastronomie, Wohnen und Aufenthaltsqualität zählen zum Entwicklungspotenzial für die Mitte von Barkenberg. Die Nahversorgungszone ist ein wichtiger Baustein im städtebaulichen Konzept und zählt aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung als „Impulsprojekt“ für die Entwicklung des gesamten Stadtumbaus.

Um eine neue, bisher fehlende Wohnqualität im Zentrum Barkenbergs zu schaffen, ist es notwendig, die prägenden Stadtstrukturen und -qualitäten wie die geringe fußläufige Entfernung zur Nahversorgung, die großzügigen Grün- und Freiräume sowie und die wohnungsnahen Aufenthaltsmöglichkeiten weiterzuentwickeln und mit gezielt eingesetzten baulichen und gestalterischen Maßnahmen aufzuwerten. Insbesondere bei der – nicht nur in Barkenberg zu beobachtenden – demographischen Entwicklung hin zu einer Gesellschaft mit einem hohen Anteil an älteren Mitbürgern, ist es wichtig, eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Ferner gilt es, das strukturschwache Einzelhandelszentrum in den Funktionen Einkaufen, Wohnen und Aufenthalt zu stärken und weiter zu entwickeln. Abriss und Rückbau von Gebäudesubstanz in diesem Bereich eröffnen dabei zukunftsweisende Perspektiven. Zu berücksichtigen gilt es allerdings, dass insbesondere in diesem zentralen

Bereich eine „Bespielung“ des Raums auf den durch Abbruch freiwerdenden Flächen stattfindet – eine Brache in der Stadtteilmitte mit allen ihren negativen Auswirkungen muss vermieden werden. So soll auch während der Umbruchphase eine positive Ausstrahlungskraft erzeugt werden und die zentralen Funktionen des Raums erhalten bleiben.

### Geplante Maßnahmen:

Die Gestaltung einer barrierefreien und einsehbaren Verbindung zwischen Handwerkshof und Ladenzeile in der Stadtteilmitte kann als erste Maßnahme eine große Impulswirkung zeigen. Entsprechend soll die Fußgängerbrücke zurückgebaut werden, um eine ebenerdige Querung der Dimker Allee zu ermöglichen. Der vorhandene Niveauunterschied ist über eine Stufen- und Rampenanlage behindertengerecht zu überwinden.

Zeitnah ist eine raumbildende Bebauung durch ein Gebäude an der Dimker Allee, an die südliche Ladenzeile angrenzend, zu realisieren, wodurch eine prägnante Stadteingangssituation erzeugt wird. Eine Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes auf eine Verkaufsfläche von 800qm steigert durch das erhöhte Verkaufsangebot die Zentralität des Stadtzentrums. An dem „Dimker Tor“ präsentiert sich Barkenbergs Mitte durch die Umbaumaßnahmen mit einer einladenden Geste den Bewohnern und Besuchern und hinterlässt so einen positiven (Erst-) Eindruck. Die Laufkundschaft erhöht sich und stärkt den Einzelhandelsstandort – dies stärkt wiederum das Image des Stadtteils und erzeugt einen Anziehungspunkt, der auch über den Stadtteil Barkenbergs hinauswirkt. Um eine ebenerdige Verknüpfung von

Handwerkshof und Ladenzeile über die Dimker Allee zu erhalten, soll ein fußgängerfreundlicher Überweg realisiert werden. Bei der Gestaltung dieser Zone ist darauf zu achten, dass eine Einsehbarkeit der beiden Versorgungsbereiche jederzeit möglich ist. Durch eine verkehrsberuhigende Straßenaufpflasterung und der Bildung eines „roten Teppichs“ wird eine bauliche und gestalterische Verknüpfung der beiden Versorgungsstandorte geschaffen. Der Rückbau und die Gestaltung des Straßenraumes sowie die Straßenbeschilderung signalisieren dem Verkehr bereits an der Kreuzung zum Wittenberger Damm die Fahrgeschwindigkeit zu verringern. Die Stellplatzsituation an der Dimker Allee wird durch neue Stellplatzanlagen (Sammelstellplätze) und mit einem Parkstreifen, der durch den Straßenrückbau entsteht, gelöst.





Die neue Stadtteileingangssituation an der Dimker Allee. Eine ebenerdige Straßenquerung führt durch das „Dimker Tor“ in die Einkaufszone Barkenbergs. Das „Dimker Tor“ ist der neue Anziehungspunkt für die Bewohner und Besucher Barkenbergs und soll die Ausstrahlungskraft weit über den Stadtteil Barkenbergs hinaus tragen.



Strukturkonzept für den Bereich Dimker Allee und der Blauen Schule in der Mitte Barkenbergs.

Geländeschnitt durch die Einkaufszone in der Mitte Barkenbergs.





## Öffentlicher Raum

Neben der Steigerung der Attraktivität der Einkaufsmöglichkeiten soll auch die qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes dazu beitragen, den Standort für Wohnen attraktiver zu machen. Dieser wohnungsnahe Freiraum spielt eine Schlüsselrolle für die Lebens- und Wohnqualität. Gerade der Freiraum wirkt als strukturbildendes Element, prägt das Erscheinungsbild der Stadt und schafft wichtige Standortqualitäten. Er ist also die „Visitenkarte“ Barkenbergs.

### Geplante Maßnahmen:

Barkenbergs verfügt über einen großen Anteil an öffentlichen Freiräumen. In der Mitte zählen die Eingangssituation um das „Dimker Tor“, der Platz am Handwerkschhof, die Einkaufszone und der Nord-Süd Boulevard zu den wichtigsten Bereichen.

#### 1. Eingangssituation um das Dimker Tor

Der öffentliche Raum in dem zentralen Bereich Barkenbergs ist von hoher Bedeutung für das Gesamtimage des Ortes. Die Neugestaltung des „Dimker Tor“ ist eine adressbildende Maßnahme und entwickelt einen Anziehungspunkt für den gesamten Stadtteil. Damit die Stadtmitte sich einladend präsentieren kann, muss neben dem Abbruch der Fußgängerbrücke und dem Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern an der Dimker Allee dieser Eingangsbereich mit baulichen und freiraumgestalterischen Akzenten aufgewertet werden. Ein Roter Teppich, neugestaltete Geschäftseingänge, Maßnahmen zur besseren Orientierung (Beschilderungssystem, Leitlinien im Bodenbelag etc.) und punktuelle Bepflanzungen

sind erste Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums.

#### 2. Platz am Handwerkschhof

Durch die Entfernung der Fußgängerbrücke mit ihren Treppenanlagen und dem Rückschnitt des Grünsaums an der Dimker Allee sowie am Wittenberger Damm wird der Handwerkschhof einsehbar und bildet das Pendant zur gegenüberliegenden Einkaufszone. Der neu inszenierte Platz ist hier gestalterisch und qualitativ aufzuwerten. Die Ladeneigentümer sowie die Stadt Dorsten müssen ihren Anteil liefern, damit der Platz eine weitere Anlaufstelle für die Besucher und Bewohner Barkenbergs wird. Ein höheres Sicherheitsgefühl für die Ladeneigentümer soll durch eine als dringend notwendig erachtete Außenbeleuchtung erzielt werden. Mit Renovierungen der Außenfassaden der Geschäftslokale, der Neugestaltung der Schaufensterbereiche und der Geschäftseingänge, sowie einer entsprechenden Gestaltung des Platzes mittels Außenmobiliar und Bepflanzungen wird die Aufenthaltsqualität rund um den Handwerkschhof gesteigert und lädt zum Einkaufen, Verweilen und Erholen ein.

#### 3. Einkaufszone

Die Einkaufszone verknüpft über das „Dimker Tor“ den Handwerkschhof mit dem Nord-Süd Boulevard. Hier gilt es wie am Handwerkschhof den öffentlichen Raum gestalterisch qualitativ aufzuwerten, um ein „modernes Einkaufen“ anbieten zu können. Dazu zählt die Aufwertung der Ladenlokale und Ladeneingangsbereiche, die durch die Eigentümer und Gewerbetreibenden vorgenommen werden muss, die Optimierung der Beleuchtung, eine Erneuerung des Außenmobiliars sowie einer den Besuchern Orientierung gebenden

Bodenbepflasterung. Eine ansprechende Aufwertung der Einkaufszone wirkt als Magnet für Bewohner und Besucher, steigert die Einkaufs- und Verweilbereitschaft und macht den Standort so attraktiv für Gastronomie und andere Folgenutzungen.

#### 4. Nord-Süd Boulevard

Ein wichtiger städtebaulich prägender Raum in Wulfen-Barkenbergs ist neben dem Napoleonsweg der Nord-Süd Boulevard. Dieser bildet das innere Rückgrat des Stadtteils und bindet die angrenzenden Wohnquartiere wie Blaue Schule und Himmelsberg an das Nahversorgungszentrum an und schafft wichtige Verknüpfungen in die umliegenden Landschaftsräume. Der Boulevard verfügt bereits über Qualitäten, die es im Rahmen des Stadtumbaus wieder zu entdecken gilt. Die prägende Baumreihe im Bestand sowie die Grüne Mitte sollen in die Entwicklung mit einbezogen und weiterentwickelt werden. Durch Pflegemaßnahmen der Bäume und Sträucher, Orientierungsfelder im Bodenbelag, Instandsetzung von Außenmobiliar und wegbegleitender Beleuchtung wird dieser Raum wieder zu einem attraktiven Anlaufpunkt des Stadtteils und bietet Platz für Freizeit- und Erholungsangebote. Eine drei- bis viergeschossige neue Wohnbebauung, deren Eingänge am Boulevard liegen, fasst den öffentlichen Raum, so dass eine weitere Aufwertung und Belebung (und damit eine bessere soziale Kontrolle) der Mitte Barkenbergs erreicht wird. Zudem sollte dem städtebaulichem „Gelenkpunkt“ an der Wegeverbindung zum Tälchen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Eine Sonderwohnform und ein gestalteteter Vorplatz stärken zusätzlich den Nord-Süd Boulevard.



Städtebaulicher Vorentwurf für die Mitte Barkenbergs. Die Verbindung des Handwerkshof und der Einkaufszone wird durch eine fußgängerfreundliche, ebenerdige Straßenquerung geschaffen. Die freiraumgestalterische Aufwertung der Einkaufszone lädt ein zum Aufenthalt und Verweilen. Die Erweiterung des Einkaufsmarktes und die zusätzlich gewonnenen Läden bereichern das Einkaufsangebot für die Bewohner und Besucher Barkenbergs.

## Wohnen

Die Entwicklung der frei werdenden Flächen an der Dimker Alle lässt vielfältige Bebauungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Formen des Wohnens zu. Es bieten sich an diesem Standort verdichtete Wohnformen an, um dem Gedanken „Mitte und Zentralität“ gerecht zu werden und eine für den Einzelhandel notwendige Mantelbevölkerung zu gewährleisten. Die Bebauung muss hohen Qualitäts- und Gestaltungsansprüchen gerecht werden, da sie durch ihre Lage eine profilgebende Ausstrahlung für das Zentrum hat.

## Geplante Maßnahmen:

Die Neubebauung an der Dimker Allee unterteilt sich in zwei Bereiche: Für die Bereiche an der Dimker Allee 31-33 ist ein Rückbau und eine Modernisierung vorgesehen, für die Bereiche 35-79 kommen drei- bis viergeschossige Neubauten in Frage. Die Flächen über den Geschäftszonen im Erdgeschoss (z.B. Edeka-Markt, weitere gewerbliche Nutzungen und gastronomische Flächen, eine Poststelle) eignen sich auch für unterschiedliche Dienstleistungszwecke (wie Arztpraxen, Versicherungsbüros o. ä.). Die darüberliegenden Geschosse sind dem Wohnungsbau vorbehalten. Sie machen es möglich, dem Wunsch nach Single-Wohnen, Familien-Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen und altengerechtem Wohnen in Wulfen-Barkenbergs nachzukommen. Der neu entstehende Geschosswohnungsbau soll Vielfalt und Flexibilität zulassen. Gärten, Loggien und Dachgärten mit einer guten Exposition zur Sonne bilden ein weiteres prägendes Merkmal für die Bebauungstypologie. Bei der Gestaltung der Gebäudekomplexe ist darauf zu achten, dass eine

hohe architektonische Qualität in der Fassadengestaltung sich in der Qualität der Grundrissorganisation und den Nutzungsqualitäten (Belichtung, Loggien), in den privaten Freiräumen und bei den Stellplätzen widerspiegelt, um dem Anspruch des Stadtteilmittelpunktes zu entsprechen.

Der Entwurfsvorschlag eröffnet die Möglichkeit des Entstehens eines neuen innerstädtischen Quartiers, das sich in die Struktur Wulfen-Barkenbergs integriert und dennoch einen eigenständigen Charakter aufweist. Eine stufenweise Entwicklung in mehreren Etappen ist möglich.

## Vernetzung und Organisation von Akteuren

Um eine nachhaltige Aufwertung des Einzelhandelsschwerpunktes und der angrenzenden Bereiche zu erhalten, ist es erforderlich, auch die privaten Akteure, wie Gewerbetreibende und Hauseigentümer, einzubinden. Neben dem Einsatz öffentlicher Gelder im Rahmen der Stadtumbauförderung muss möglichst viel privates Kapital mobilisiert und zielgerecht eingesetzt werden. Ebenso muss das in Ansätzen schon vorhandene private Engagement für eine langfristige Entwicklung und konstruktive Begleitung des Prozesses im Bereich der Dimker Allee gestärkt werden. Zur Erreichung des Ziels „Mitte etablieren und Nahversorgungszentrum ausbauen“ müssen auch die sich im Privatbesitz befindlichen Gebäude saniert und der private Raum entsprechend gestaltet werden. Hierfür soll im Rahmen einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gemeinsam mit den Akteuren ein Gestaltungskonzept erarbeitet und anschließend umgesetzt werden. Darüber hinaus bildet solch ein Zusammenschluss einen notwendigen Rahmen für (Marketing-) Aktionen und

gemeinsame Auftritte. So werden aus Hauseigentümern und Gewerbetreibenden wichtige Akteure im Stadtteil.

Aufgrund der hohen Anforderungen an das Zentrum von Barkenberg muss ein städtebauliches, architektonisches und freiräumliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

## 2 | Gemeinschaftliches Wohnen an der Blauen Schule

### Wohnen

Die Fläche der ehemaligen Blauen Schule liegt zentral innerhalb Barkenbergs. Aufgrund der optimalen Lagegunst zwischen dem Nord-Süd Boulevard und dem Tälchen sowie der guten fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorgung eignet sich dieses Areal hervorragend für eine eigenständige Wohnbebauung, die die Nachfrage nach dem typischen Eigenheim deckt. Zur erfolgreichen Entwicklung dieser Wohnbauflächen auf dem Markt erscheint es überaus wichtig, hier ein Quartier mit hoher baulicher, architektonischer und freiraumgestalterischer Qualität bei finanzierbaren Kosten für die öffentliche Hand entstehen zu lassen.

Eine Realisierung der Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Blauen Schule wird als wichtig, allerdings zeitlich nachgeordnet, zu der Realisierung der Neubebauung an der Dimker Allee betrachtet. Für Entwicklung und Gestaltung der Flächen während und nach der Abrissphase der Blauen Schule ist ein Zwischennutzungskonzept erforderlich.

### Geplante Maßnahmen:

Die nördlich der ehemaligen Schule gelegene Turnhalle bleibt erhalten, wird umfangreich saniert und stellt ohne durch Lärm die umliegende Wohnbebauung zu beeinträchtigen, einen Anlaufpunkt im Stadtteil dar und erweitert so die Wohnumfeldqualität für das neue Quartier.

Das städtebauliche Konzept fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur ein, integriert das ehemalige Hausmeistergebäude und vollendet das Stadtbild. Die Bebauungstypologie ist für Singles, Einfamilien-, Mehrfamilien-, und Mehrgenerationenwohnen geeignet.

Für das Wohnquartier wird das Prinzip des „einfach und selber bauen“ vorgeschlagen, das sich erfolgreich im Rahmen der IBA Emscherpark an vielen Orten etabliert hat.

Das Ziel des qualitativ hochwertigen, aber kostengünstigen Bauens wird dabei durch die „Muskelhypothek“ der Bauherren erreicht, durch Selbsthilfe im Wohnungsbau, ob in der Gruppe oder alleine. Durch solche Bau-Modelle können die Bauherren ihren Rohbau unter technischer Hilfestellung zum großen Teil selber bewerkstelligen und so drastisch die Kosten senken. Eine andere Möglichkeit ist die der „Starterhäuser“, die je nach Wohnflächenbedarf vertikal und horizontal um weitere Elemente kostengünstig erweitert werden können. So entstehen auf individuelle Wohnbedürfnisse angepasste kostengünstige Gebäude die der Baukultur Barkenbergs gerecht werden und Modellcharakter für die Region haben können.

### Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum nimmt innerhalb des Siedlungsgefüges in Barkenberg eine besondere Stellung ein – sowohl qualitativ wie auch quantitativ. Diese Tradition soll in den neu entstehenden Wohnquartieren fortgeführt werden. Ziel ist es einerseits, einen Quartiersmittelpunkt zu schaffen, der Nachbarschaften fördert. Andererseits gilt es den Standort an der Turnhalle als zentral gelegene soziale Infrastruktur zu stärken, und als Treffpunkt nahe dem „Nord-Süd Boulevard“ auszubauen.





Städtebaulicher Vorentwurf der Fläche der ehemaligen Blauen Schule. Die Turnhalle und der neugewonnene Quartiersplatz integrieren sich in die Reihenbebauung. Das ehemalige Hausmeistergebäude ist problemlos in dieses Konzept zu integrieren.

### **Geplante Maßnahmen:**

Neben den neuen Stellplätzen für die Nutzer der Turnhalle und der Bewohner entsteht im Norden ein „Quartiersplatz“. Dieser soll als nachbarschaftlicher Treffpunkt und Aufenthaltsort für die Bewohner des Quartiers dienen – damit wird das siedlungsstrukturelle Muster Barkenbergs beibehalten. Gleichzeitig erhält der Bereich eine soziale Bedeutung für Barkenberg durch die angrenzende Turnhalle: dort spielt sich das Vereinsleben ab, Sportler und Besucher beleben den öffentlichen Raum. Ein Boule-Platz soll diese Thematik aufgreifen und Synergieeffekte zwischen den Nutzungen von Turnhalle und öffentlichem Raum schaffen.

Der Erhalt der alten Baumbestände wirkt als raumbildendes Element und schafft an diesem Ort eine eigene Atmosphäre. Eine neue Beleuchtung sorgt für Einsehbarkeit und Orientierung im Quartier und erhöht die soziale Sicherheit.

Durch die Organisation von öffentlichen und privaten Räumen können Einheiten entstehen, die gemeinschaftlich oder individuell orientiert sind und so vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Die PKW-Erschließung erfolgt über Sammelstellplätze am Quartiersrand (Parken unter einem „Gründach“), an neu gestalteten Stellplätzen und der Turnhalle.

Aufgrund der hohen Anforderungen an das Wohnquartier auf dem Gelände der Blauen Schule muss ein städtebauliches, architektonisches und freiräumliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.



Eine neu integrierte Zeilenbebauung fügt sich in das vorhandene Stadtbild ein. Das Prinzip „selber und einfach Bauen“, mit dem Ziel, architektonisch qualitätvolle Häuser für Einfamilien-, Mehrfamilien-, und Mehrgenerationen ist hier vorgeschlagen.





Strukturkonzept für den Bereich um den Himmelsberg



### 3 | Wohnen am Himmelsberg

#### Wohnen

Für einen Stadtteil ist es wichtig, ein umfangreiches Angebot an unterschiedlichen, flexiblen Wohnformen anzubieten, um ein breites Band potenzieller Nutzer anzusprechen. Für die südlich im Stadtumbaugebiet liegenden Flächen am Himmelsberg bietet sich die Chance, die vorhandenen Wohnkomplexe am Nord-Süd Boulevard neu zu konzipieren. In der jetzigen Phase kann jedoch noch von einem intakten Wohnumfeld gesprochen werden. Zur Zeit gibt es keine Leerstände und es wird auch in nächster Zeit nicht damit zu rechnen sein. Demnach gilt es die mehrgeschossigen Gebäudekomplexe am Himmelsberg während der laufenden Umbauphase Dimker Allee und Blauen Schule in seiner Entwicklung zu beobachten.

Zu einem späteren Zeitpunkt der Stadtumbauphase sollten jedoch Rückbau und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden, um die Wohngebäude mit hoher baulicher, architektonischer Qualität und neuer Nutzungsqualität für die Bewohner aufzuwerten.

Eine Realisierung des Umbaus am Himmelsberg ist ebenfalls wichtig für die Entwicklung des Nord-Süd Boulevards und für die Wegeverbindung im gesamten Stadtteil. Dies soll allerdings zeitlich nachgeordnet zu der Realisierung an der Dimker Allee geschehen.

Nach dem Abriss des Kindergartens am Himmelsberg West besteht die Möglichkeit, die neu gewonnene Fläche für ein Wohnquartier umzunutzen. Dabei können die angrenzenden, derzeit ungenutzten Grünflächen miteinbezogen werden.

Ziel ist es, auch bisher nicht berücksichtigte Nachfragegruppen für den Standort zu gewinnen. Die neu entstehenden Flächen bieten optimale Voraussetzungen für ein neues Wohnquartier.

Für die Entwicklung während und nach der Umbruchphase des Himmelsbergs ist bei den weiteren Planungen ein Zwischennutzungskonzept zu erstellen, um innerhalb des Stadtgefüges keine Brachflächen mit negativen Auswirkungen entstehen zu lassen.

#### Geplante Maßnahmen: Bestehender Wohnungsbau

Der Neuanfang am Himmelsberg bedeutet zugleich das Bekenntnis zu höherer Qualität durch Schrumpfung. Die großmaßstäblichen Baublöcke müssen dem Stadtbild und der Stadtstruktur angepasst werden. Der Rückbau und die Sanierung der achtgeschossigen Gebäudekomplexe sind durchzuführen.

Die kaum gegliederte Fassade soll aufgelockert werden, dunkle Gebäudedurchgänge vergrößert oder ganz entfernt (Bildung von Zwischensegmenten) und private sowie öffentliche Räume deutlich differenziert werden, um eine klare Abgrenzung zum Nord-Süd Boulevard zu schaffen.

Der Umbau der Gebäudesubstanz muss Vielfalt und Flexibilität zulassen. In den nun drei- bis viergeschossigen Gebäuden soll ein Angebot an unterschiedlichen Wohnformen entstehen, um ein breites Angebot an Wohnungszuschnitten anbieten zu können. Zusätzlich sollte auf individuelle Bedürfnisse von Bewohnern eingegangen werden. Klar gegliederte Hauseingänge, individuelle Grundrisse, private Gärten, direkte Zugänge in den Außenraum, überschaubare Nachbarschaft-

ten, Loggien und großzügige Dachterrassen steigern die Wohnqualität am Himmelsberg und prägen die Bebauungsstruktur am Nord-Süd Boulevard.

Die Stellplatzsituation wird auf den vorhandenen neu gestalteten Sammelstellplätzen und Garagenhöfen organisiert.

#### Himmelsberg West

Obwohl in der Analyse von möglichen Nachfragegruppen das Potenzial von Einfamilienhäusern im höherpreisigen Segment als gering eingeschätzt wird, ist aufgrund des langfristigen Realisierungsprozesses diese Variante berücksichtigt worden. Eine neue Bebauung auf diesem Areal kann und soll die Nachfrage an neuen Einfamilienhäusern für Barkenberg decken. Auch für diese Entwicklung gilt es, hier ein Quartier mit hoher baulicher, architektonischer und freiraumgestalterischer Qualität entstehen zu lassen.

In Verbindung mit den prägenden Landschaftsbezügen sowie dem erhaltenswerten Baumbestand bzw. Grünsaum bietet es sich hier an, ein gartenbezogenes Wohnen in Einfamilienhäusern auf größeren Grundstücken zu entwickeln. Diese Wohnform sollte im mittleren Preissegment liegen.

Der Bedarf nach einem solchen Marktsegment wird als perspektivisch eingeschätzt, da das derzeitige Image Barkenbergs für eine derartige Entwicklung nicht förderlich ist und Standorte auf der Grünen Wiese eine Konkurrenz darstellen. Für eine nachhaltige Aufwertung des Standortes Barkenberg wird es aber als notwendig eingeschätzt, dass Angebote auch für dieses Nachfragesegment geschaffen werden.

Das Gelände des östlichen Himmelsberg wird aufgrund der Lage am Siedlungsrand, den starken Bezügen in den Freiraum und der „Intaktheit“ des Standortes als geeignet angesehen. Eine Konzeptentwicklung zur Vermarktung muss in Abhängigkeit der Erfahrungen aus der Entwicklung und Vermarktung der Flächen Dimker Allee und Blauen Schule erfolgen und flexibel an den Markt angepasst werden.

### Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum soll dazu beitragen, den Standort Wulfen-Barkenberg für attraktives Wohnen zu entwickeln. Die Qualität von Grün- und Freiflächen einer Stadt spielt eine Schlüsselrolle für die Lebens- und Wohnqualität und prägt das Erscheinungsbild. Auch am Himmelsberg ist der öffentliche Raum in Form des Nord-Süd Boulevard von hoher Bedeutung und zählt zu den wichtigsten Freiräumen in Barkenberg.

### Geplante Maßnahmen:

Als erste Maßnahme gilt es, den Nord-Süd Boulevard baulich und gestalterisch aufzuwerten, da dieser die städtebauliche Verbindung zur Mitte Barkenbergs darstellt. Vorhandene Qualitäten wie die Baumreihen, Stufen- und Rampenanlagen sowie Aufenthaltsbereiche müssen gepflegt und aufgewertet werden. Durch Pflegemaßnahmen an Bäumen und Sträuchern, Orientierungsfeldern im Bodenbelag, der Instandsetzung oder dem Ersatz des derzeitigen Außenmobiliars und einer ausreichenden wegbegleitenden Beleuchtung wird mit einfachen Mitteln eine erste Qualitätssteigerung im prägenden Wohnumfeld für den Himmelsberg und den ganzen Stadtteil erreicht.

Durch die Inszenierung des Nord-Süd Boulevard mit den Wohngebäuden und den zugeordneten Gebäudeeingängen ist es wichtig, den öffentlichen Raum eindeutig vom privaten Raum zu trennen. Hierfür sollen topographische, vegetative und/ oder bauliche Elemente eingesetzt werden, die den Raum klar gliedern.

Bei der Realisierung der neuen Wohnbebauung auf der Kindergartenfläche muss die hochwertige Baumsubstanz entlang des Himmelsbergs und der Barkenberger Allee in das städtebauliche Konzept mit einbezogen werden, was durch große private Freiflächen möglich ist. Die Anknüpfung an den städtebaulich markanten Nord-Süd Boulevard und damit an die Mitte und den Freiraum Barkenbergs erfolgt über einen neuen Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Stellplatzsituation wird auf den vorhandenen neu gestalteten Sammelstellplätzen und Garagenhöfen am Himmelsberg organisiert: neue Stellplatzmöglichkeiten entstehen am Quartiersrand, zugeordnete Stellplätze sollen am Wohngebäude direkt realisiert werden.

Aufgrund der hohen Anforderungen an den Himmelsberg muss ein städtebauliches, architektonisches und freiräumliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.





Städtebaulicher Vorentwurf für die Fläche am Himmelsberg

Links:  
 Rückbau und Sanierung der Wohnkomplexe am Himmelsberg. Die „aufgebrochene“ Fassade, gegliederte Gebäudedurchgänge, Dachterrassen und Loggien, klare Trennung des privaten und des öffentlichen Raumes und die Aufwertung des Nord-Süd Boulevards charakterisieren den Himmelsberg.

#### 4 | Freiraum Qualifizieren

Die Qualität von Grün- und Freiflächen einer Stadt hat unmittelbare Auswirkungen auf die Wohnqualität und ist somit von hoher Bedeutung für das Stadtbild; dies bildet mit die „Visitenkarte“ des Stadtteils.

Eine der städtebaulichen Qualitäten Barkenbergs ist der hohe Anteil an Grün- und Freiflächen, welche sich jedoch in einem unzureichenden Pflegezustand befinden. Hier besteht ein wichtiges Potenzial der Stadtentwicklung. Es gilt die vorhandenen Qualitäten zu entwickeln und die unterschiedlichen Freiraumbereiche miteinander zu vernetzen. Langfristig muss man Lösungen finden, mit dem derzeitigen hohen Pflegeaufwand der Grünräume umzugehen. Gerade jetzt bietet der Stadtumbau die Chance, die öffentlichen Räume als Rückgrat des Stadtteils neu zu strukturieren und sie gestärkt in den Stadtteil einzubinden.

Es ist somit ein großes Potential für die Freiraumentwicklung in Barkenberg

vorhanden, das durch eine Qualifizierung genutzt werden muss.

#### **Geplante Maßnahmen: Entwicklung des Robinsonwäldchens zu einem Abenteuerspielplatz**

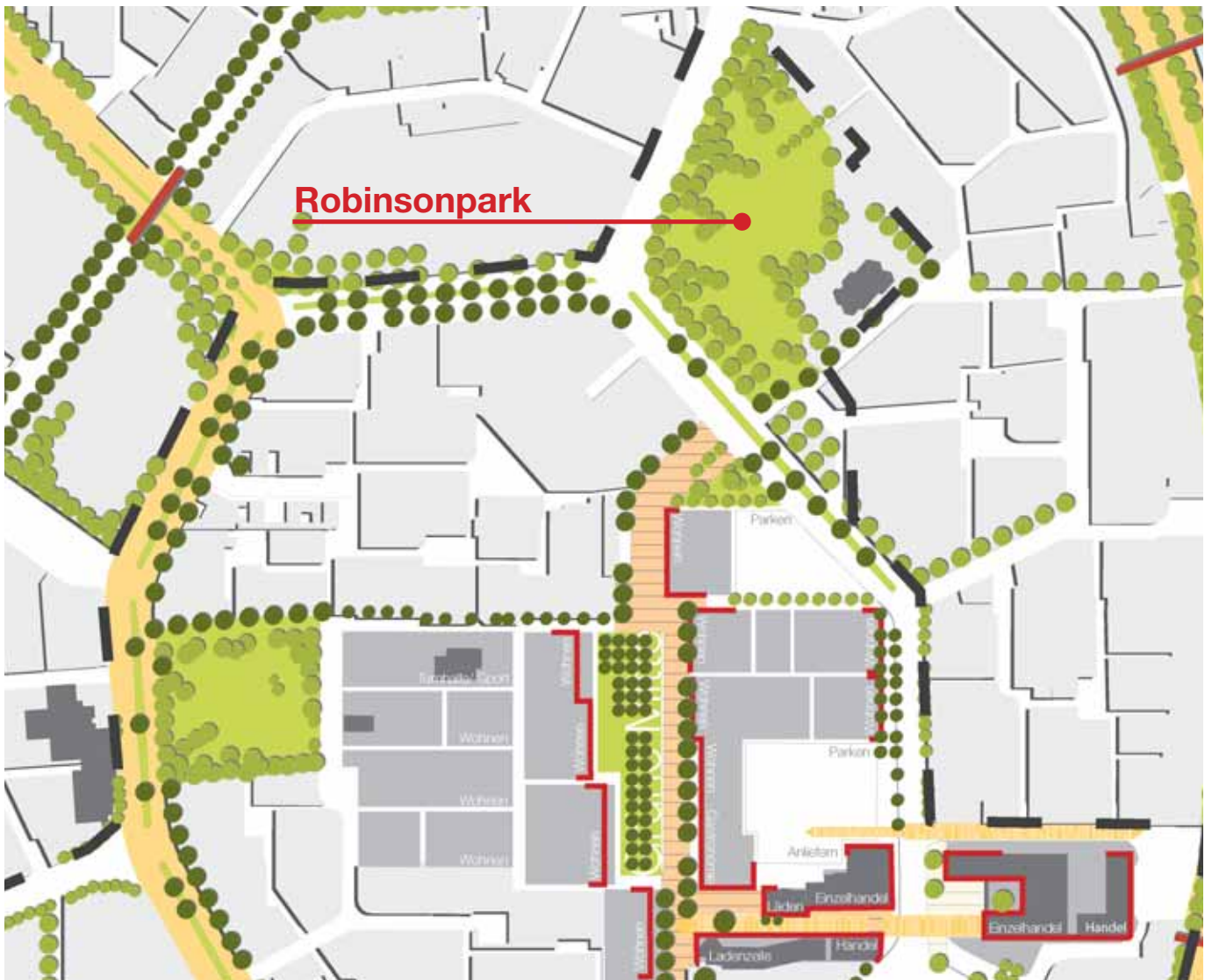
Bei der Analyse des Freiraums in Barkenberg fällt auf, dass es kaum Kinderspielplätze im Stadtteil gibt. Bei den Gesprächen mit den Bürgern Barkenbergs sowie anderen Akteuren im Stadtumbau wurde aber deutlich, dass dies kein Mangel ist. Es besteht kein Bedarf an wohnortnahen Spielplätzen, da der gesamte Raum bespielbar ist. „Kinder spielen eben dort, wo sie gerade sind“. Jedoch wird ein Bedarf gesehen, das Robinsonwäldchen, das umfangreicher Pflegemaßnahmen bedarf, zu einem Waldspielplatz auszubauen. Die vorhandene Baumsubstanz und die Lage am Kindergarten sowie im Zentrum Barkenbergs bieten optimale Voraussetzungen.

Solch ein Waldspielplatz kann bei einer entsprechenden Vermarktung

als Anziehungspunkt für Familien und Jugendlichen aus dem ganzen Stadtgebiet wirken und so Imagewirksam werden.

Insofern bestehen hohe Anforderungen an ein noch durchzuführendes freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren zur Gestaltung des künftigen Waldspielplatzes.





Entwicklung des Robinsonspielplatzes zu einem Abenteuer-spielplatz. Die hervorragende Baumsubstanz, die Lage am Kindergarten und die Nähe zur Mitte Barkenbergs bieten optimale Voraussetzungen.

### **Erarbeitung und Umsetzung eines Pflegekonzeptes**

Um die Freiraumqualität Barkenbergs zu steigern, die ursprünglichen Qualitäten wiederherzustellen und an heutige Bedürfnisse anzupassen, ist es notwendig, ein umfassendes Pflegekonzept zu erarbeiten und umzusetzen. Dies muss Aussagen zu folgenden Themen enthalten:

- Gestaltung von Wohnwegen und Hauptwegeverbindungen mit unterschiedlichen Gestaltungsschwerpunkten zur Hierarchisierung des Wegenetzes
- Rückbau/ Sanierung maroden Mobiliars im öffentlichen Raum und Neugestaltung von Aufenthaltsräumen
- Umgang mit der Einfriedung von privaten Mietergärten, Prüfung des Bedarfs für weitere private Mietergärten
- Klare Abgrenzung und Definition von öffentlichen zu privaten (Frei-) Räumen durch topographische, vegetative oder bauliche Elemente
- Qualifizierung und Positionierung von öffentlichen Grünräumen zur Verbesserung der Orientierbarkeit
- Gestaltung und Pflege des Straßenbegleitgrüns

- Erarbeitung eines Konzeptes für Pflegepatenschaften der Anwohner, um den Pflegeaufwand der Kommune zu reduzieren und so die nachhaltige Bewirtschaftung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten
- Prüfung der Ausleuchtung im Öffentlichen Raum; Installation zusätzlicher Leuchteinheiten zur Verbesserung der Sicherheit und als Gestaltungselement

Bei der Konzeptentwicklung ist es notwendig den Grünaufbauplan und das Freiraumkonzept der „Väter der Neuen Stadt“ zu berücksichtigen; die Struktur soll identifiziert und wichtige Sichtbezüge berücksichtigt und weiterentwickelt werden. Da Barkenberg erheblich durch den Grün- und Freiraum geprägt ist und die Leitidee des Stadtumbaus ist, den Charakter dieser Modellstadt zu erhalten, dürfen nur sensible Eingriffe im Bestand vorgenommen werden. Ziel des Pflegekonzeptes muss es sein, die vorhandenen Potenziale (ökologisch und gestalterisch) weiter auszuarbeiten und an die heutigen Bedürfnisse der Bewohner an das Wohnumfeld behutsam anzupassen. Bei den Gesprächen, insbesondere mit den Bewohnern Barkenbergs, ist deutlich geworden, dass das Wohnumfeld eine herausragende

Stellung bei der Bewertung der Wohnqualität darstellt. Dieses Potential gilt es, auch im Hinblick auf eine Aufwertung des Images und einer Attraktivierung des Wohnstandortes zu nutzen.

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Freiraumentwicklung des Robinsonwäldchens muss ein freiräumliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.



Barkenbergs Freiräume haben sich im Laufe der Entwicklung in „zugewucherte“ Grünräume entwickelt. Waldartiger Baumzustand, hohe Verschattung, marodes Aussenmobiliar, unüberschaubare Wegeverbindungen und unattraktives Begleitgrün fordern nach einem umfassenden Pflegekonzept.



## 5 | Orientierung und Leitsysteme schaffen

„Insgesamt soll bei der Gestaltung des Öffentlichen Raumes Einfachheit und Klarheit der Vorrang eingeräumt werden vor Vielfalt und Verspieltheit. Eine Vereinheitlichung in den Gestaltungselementen unterstreicht nicht nur den räumlichen Zusammenhang im Gesamtnetz des öffentlichen Raumes, sondern hebt auch den besonderen Gestaltungswillen als Identität stiftendes Merkmal einer Stadt hervor. Zudem fördert dies die Ablesbarkeit und Orientierung im Öffentlichen Raum.“ (vgl. Deutscher Städtetag 2006: Strategien für den öffentlichen Raum S. 32 f.)

### Geplante Maßnahmen:

#### Einbeziehung der Fußgängerbrücken am Wittenberger Damm

Um dem MIV (Motorisierter-Individualverkehr) Orientierungsmöglichkeiten zu bieten, werden die Fußgängerbrücken des Wittenberger Damms hinzugezogen. Diese unterteilen Barkenberg durch ihre Lage und Neugestaltung entlang der Umgehungsstraße in unterschiedliche Sequenzen. In einem Qualifizierungsverfahren soll ein System zur Orientierungshilfe in Barkenberg ausgearbeitet und anschließend umgesetzt werden.

#### Akzentuierung der Einfahrtsbereiche

Die Einfahrtsbereiche vom Wittenberger Damm in den Stadtteil sind vom Verkehrsteilnehmer nur schwer erkennbar und kaum einsehbar. Es gilt diese Eingangsbereiche qualitativ zu stärken und als prägendes Element für die Orientierbarkeit gestalterisch herauszuarbeiten. Folgende Maßnahmen sind

hierfür notwendig:

- Aufpflasterung der Straße für eine Verkehrsberuhigte Zone
- Pflege und Rückschnitt der Baumkronen
- Gestalterische Eingriffe zur Orientierbarkeit im Stadtteil
- Sicherheitsmaßnahmen für den Fuß- und Radverkehr

#### Orientierungsmöglichkeiten im Hauptwegenetz durch die Gestaltung des öffentlichen Raums

Die Besucher und Bewohner Barkenbergs müssen sich "intuitiv" durch den Stadtteil bewegen können. Dazu ist es notwendig, die Hauptwegeverbindungen von den Wohnwegen gestalterisch abzugrenzen. Wichtige Ankerpunkte für die Orientierung im Stadtteil stellen hierbei das Nahversorgungszentrum Dimker Allee, der Nord-Süd-Boulevard, der Napoleonsweg, der Wulfener Markt sowie die Freiraumbezüge (Mitte/Tälchen/ Robinsonwäldchen) dar. An diesen Hauptwegeverbindungen sind die vorhandenen Platzsituationen und Ruheräume vorrangig aufzuwerten und zu gestalten.

Um eine Orientierungsmöglichkeit zu gewährleisten, sollen verschiedene Gestaltungselemente herangezogen werden:

- Aufpflasterung des Bodenbelages
- Farbliche Kennzeichnung/ Orientierungsfelder im Bodenbelag
- Aufweitung und Gestaltung der Gebäudedurchgänge
- Hierarchie der Wege (Wegbreiten und Bepflanzungen)

#### Ausschilderungen als Orientierungshilfe

Der undurchsichtigen Zugangssituation vieler Gebäude wird mit Ausschilderungen begegnet. Hierbei ist darauf zu achten, dass kein Schilderwald entsteht, sondern an zentralen Orten im Gebiet Informationstafeln (mit Stadtteilplänen) mit Straßen- und Hausnumerverzeichnissen aufgestellt werden und die Sammelstellplätze für Pkw von den Erschließungsstraßen gut sichtbar gekennzeichnet den Gebäuden zugeordnet werden.

Eine genaue Konzipierung dieses Leit- und Orientierungssystems muss in einem Qualifizierungsverfahren erarbeitet werden.





Beispielbilder zeigen mit welchen Mitteln Orientierung im Stadtgefüge erzeugt werden kann. Einfache, geradlinige Wegeverbindungen und Gestaltungselemente wie Farben, Licht und verschiedene Materialien sorgen für Orientierung.



Der Straßenquerschnitt zeigt eine mögliche Entwicklung nach dem Rückbau der Straße an der Dimker Allee. Querparken oder ein Aufenthalts- und Grünbereich sind Maßnahmen zur Neustrukturierung des überdimensionalen Straßenraumes.

## 6 | Verkehr ordnen und verträglich abwickeln

Den Fragen zu Verkehr und Mobilität in der Stadtentwicklung wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Ziel ist die Verkehrslenkung, die Minderung der Verkehrsbelastung, ausreichende und bedarfsorientiert verteilte Stellplatzanlagen, eine Verlangsamung des Verkehrsflusses zur Steigerung der Sicherheit, die Verbesserung der Orientierung in einem wabenförmigen Erschließungssystem sowie die Erhöhung der Benutzerfreundlichkeit der Angebote im öffentlichen Personenverkehr.

Die Erschließung des Stadtteils Barkenberg ist geprägt durch den vierspürigen, baulich getrennten Wittenberger Damm als Haupteerschließung, breit ausgebildete innere Erschließungsstraßen (z. B. Dimker Allee, Barkenberger Allee), der markante Napoleonsweg, die Nord-Süd Achse, sowie eine engmaschige Wegenetzstruktur. Weiteres Merkmal ist die strikte Trennung der motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer. Daraus resultiert eine große Anzahl an verkehrssicheren Fußgängerbrücken und Straßenunterführungen.

### Geplante Maßnahmen: Rückbau von Straßen

Die überdimensionierten Straßenprofile der Dimker Allee und Himmelsberg im Bereich des „Dimker Tor“, werden von vier auf zwei Spuren zurückgebaut. Der gewonnene Raum soll in einen Parkstreifen bzw. einen Aufenthalts- und Grünbereich entlang der Dimker Allee umgestaltet werden. Gleichzeitig soll durch verkehrstechnische Maßnahmen die Fahrgeschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer reduziert und die Kreuzungssituation an den Ecken der „Quartierswaben“ durch Fahrbahnverschwenkungen entschärft werden. Diese Maßnahme ist stufenweise zu realisieren. Notwendiger Akzent ist der Rückbau der Dimker Allee im Zusammenhang mit dem Rückbau der Fußgängerbrücke an der Einkaufszone.

### Rückbau, Sanierung, Gestaltung von Brücken und Unterführungen am Inneren Ring

Von Seiten der Bevölkerung Barkenbergs wird die getrennte Abwicklung der Verkehrsteilnehmer als durchaus positiv und vor allem als sicher angesehen. Die verkehrliche Grundkonzeption

der ehemaligen „Neuen Stadt Wulfen“ soll beibehalten werden. Einzige Ausnahme ist die Fußgängerbrücke an der Dimker Allee zwischen der Einkaufszone und dem Handwerkerhof, wie bereits im Handlungsfeld 1 Mitte etablieren und Nahversorgungszentrum ausbauen aufgeführt. Im Zuge des Rückbaus der Dimker Allee sollen die vorhandenen Unterführungen modernisiert und gestalterisch aufgewertet werden. Dazu zählen folgende Maßnahmen:

- Installation von Lichteinheiten für mehr Sicherheitsgefühl beim Durchqueren
- Großzügige und gestaltete Eingänge zu den Unterführungen
- Großzügige Wegeführung bei der Durchquerung
- Anwendung von hellen und freundlichen Farben
- Ausführliche Beschilderung als Orientierungshilfe



Durch Gestaltungsmaßnahmen der Fußgängerbrücken am überdimensionierten Wittenberger Damm sollen die Straßenabschnitte in einzelne, überschaubare, Orientierung gebende und sichere „Straßensequenzen“ eingeteilt werden.



### **Neuprofilierung Wittenberger Damm**

Der Wittenberger Damm ist in seiner heutigen Form mit vier Spuren und einem großen Grünstreifen zur baulichen Trennung für die Abwicklung des Verkehrs überdimensioniert. Auch bei einer sehr optimistischen Einwohnerentwicklung Barkenbergs wird die Umgehungsstraße nicht ausgelastet sein. Der Rückbau der vier Spuren auf zwei Spuren ist demnach möglich, allerdings von geringerer Dringlichkeit. Mittelfristig kann der Verkehrsfluss am Wittenberger Damm umorganisiert werden, indem die äußeren Spuren eine Verbindungsfunktion und die inneren Spuren eine Erschließungsfunktion für die angrenzende Bebauung erhalten. Die Umsetzbarkeit soll in einer Machbarkeitsstudie geklärt werden.

Ähnlich wie bei dem Fußwegenetz soll sich auch der Autofahrer intuitiv durch den Stadtteil bewegen können. Hierfür bedarf es einer im Zuge des Rückbaus vorzunehmenden Gestaltung des Straßenraumprofils entlang des Wittenberger Damms, der Dimker Allee, der Barkenberger Allee und Surick.

### **Organisation des ruhenden und bewegten Verkehrs in Barkenberg**

Der Stadtteil Barkenberg besitzt ein introvertiertes Erschließungssystem. Obwohl Stellplatzanlagen und Garagenhöfe meistens am Erschließungsring der Wabe liegen, gibt es keine direkten Zufahrtsmöglichkeiten zu diesen Anlagen; die Erschließung erfolgt von Innen.

Als Umstrukturierungsmaßnahme sollen an gezielten Stellen die Haupterschließungsringe, u. a. auch der Wittenberger Damm mit direkten Einfahrten zu den bestehenden Stellplatzanlagen der Quartiere versehen werden. Dieser Eingriff mindert den Erschließungsaufwand und reduziert den Verkehr innerhalb der Waben.

Der durch den Rückbau des Straßenquerschnittes an der Dimker Allee gewonnene Raum soll neue Stellplatzmöglichkeiten ermöglichen. Eine gestalterische Aufwertung und Neuordnung vorhandener Stellplatzanlagen und Garagenhöfe bietet zusätzliche Parkflächen.

Eine genaue Konzipierung zur verkehrlichen Machbarkeit muss in einem Qualifizierungsverfahren erarbeitet werden.

## 7 | Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen eines Stadtumbauprozesses kann maßgeblich einen (Miss-) Erfolg beeinflussen. Adressaten sind auf der einen Seite die Bewohnerinnen und Bewohner, die unmittelbar vom Stadtumbau betroffen sind. Bei diesen geht es darum, eine positive Grundstimmung zu erzeugen und über die Entwicklungen und Vorhaben zu informieren. Dabei besteht jedoch auch die Gefahr, durch eine systematische Öffentlichkeitsarbeit zu hohe Erwartungen in der Bevölkerung zu wecken, wenn sich die Erfolge nicht schnell genug einstellen und enttäuschte Erwartungen zu erhöhter Resignation bei den Akteuren vor Ort führen. (vgl. Website Stadtumbau Forum)

Auf der anderen Seite geht es darum, die Außendarstellung Barkenbergs zu verbessern und den Stadtumbauprozess offensiv zu kommunizieren, so dass der Abriss als Aufbruch gewertet und der Stadtumbau in Barkenberg als eine Qualitätsoffensive aufgenommen wird, die es mit Spannung zu verfolgen gilt.

### Geplante Maßnahmen:

#### Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit als Instrument zur Imageaufwertung

Für beide Zielgruppen gilt es den Stadtumbau erlebbar zu machen. Dies geschieht durch Aktionen im Stadtteil (in enger Verknüpfung mit den Zwischennutzungen) und durch das Prinzip „tue Gutes und rede darüber“. Die Qualitäten Barkenbergs werden so an die Öffentlichkeit herangetragen und der Prozess von der (fachöffentlichen) Presse begleitet. Weniger Marketingmaßnahmen und Anzeigen zum „Wohnen im Grünen“ sind erwünscht als vielmehr die Darstellung der Wirklichkeit in Form von Projekten und Maßnahmen. Es ist wichtig zu kommunizieren, dass das Konzept der Neuen Stadt Wulfen weiter entwickelt wird und nicht gescheitert ist! So kann ein notwendiger Imagewandel eingeleitet werden, den es langfristig und professionell unter Einbeziehung der Akteure des Stadtteils zu begleiten gilt.

Die Besetzung des Stadtumbaus in Barkenberg mit positivem oder negativem Image entscheidet sich bei der Durchführung des ersten Projektes. Aus diesem Grund ist das Impulsprojekt von außerordentlicher Bedeutung.

Ziele: sensibilisieren, informieren, anregen, entwickeln

# Stadtumbau - West

## Dorsten, Wulfen-Barkenberg

### Gestalten Sie mit!

Wann? 16.06.2007

### Planungswerkstatt zur Stadtentwicklung

Wo? Forum der Gesamtschule Wulfen

Wulfener Markt 2

Eingang vom Markt aus | neben der Litfasssäule



Der Flyer der Bürgerwerkstatt wurde erfolgreich im Stadtteil verteilt und sorgte für eine große Anzahl an interessierter Teilnehmer.

## Städtebaulicher Rahmenplan

### 1 Mitte etablieren und Nahversorgungszentrum ausbauen

- a) Abriss der Fußgängerbrücke Dimker Allee
- b) Anpassung der Fahrbahnrflächen im Einfahrtsbereiches Dimker Allee/ Himmelsberg infolge des Brückenabrisses (verkehrssichernde Maßnahmen).
- c) Gestaltung des öffentlichen Raums an der Ladenzeile und am Handwerks Hof ; Umbau östl. Teilabschnitt Dimker Allee im Bereich „Dimker Tor“ und nördl. angrenzender Bebauung (bauliche Maßnahmen).
- d) Abriss der Wohnbebauung Dimker Allee 35 bis 79 (Geschosswohnbauten).
- e) Geschossrückbau und Sanierung der Wohn- und Geschäftsbebauung Dimker Allee 31-33.
- f) Pflege und Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Übergang von der Ladenzeile zur Bebauung nördl. Himmelsberg.
- g) Gestaltung des öffentlichen Raums an der zentralen Nord-Süd-Achse (Boulevard; bauliche Maßnahmen, Pflege und Gestaltung von Grün- und Freiflächen).
- h) Zwischennutzungen und temporäre Aktionen auf Abrissflächen.
- i) Entwicklung eines Wohnquartiers (Wiederbebauung der Abrissfläche Dimker Allee, nördl. Baufelder).
- j) Raumbildender Neubau von Geschosswohnungen im Verlauf der Nord-Süd-Achse (Wiederbebauung der Abrissfläche Dimker Allee, südl. Baufelder).
- k) Neubau für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an der Dimker Allee (Kopfgebäude der Ladenzeile anstelle der Fußgängerbrücke).
- l) Etablierung einer Interessensgemeinschaft „Dimker Tor“ als Kooperationsplattform für Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer und weitere Akteure der Ladenzeile und des Handwerks hofs.

### 2 Gemeinschaftliches Wohnen an der Blaue Schule

- a) Abriss der Blauen Schule.
- b) Geschossrückbau der Wohnbebauung Barkenberger Allee 80-82.
- c) Zwischennutzungen und temporäre Aktionen auf Abrissflächen.
- d) Sanierung und Umbau der Turnhalle.
- e) Entwicklung eines Wohnclusters (Wiederbebauung der Abrissfläche Blaue Schule).
- f) Verselbständigung des Hausmeistergebäudes in Bezug auf Energie- und Wasserversorgung.

### 3 Individuelles Wohnen am Himmelsberg

- a) Geschossrückbau und Sanierung der Wohnbebauung Himmelsberg 2-4.
- b) Geschossrückbau und Sanierung der Wohnbebauung Himmelsberg 19-37 und Barkenberger Allee 2-26.
- c) Abriss des Kindergartens Himmelsberg.
- d) Zwischennutzungen und temporäre Aktionen auf Abrissflächen.
- e) Entwicklung eines Wohnquartiers (Wiederbebauung der Abrissfläche Kindergarten).

### 4 Freiraum qualifizieren

- a) Entwicklung des Robinsonwäldchens zu einem Waldspielplatz.
- b) Entwicklung eines Konzeptes zur kontinuierlichen Grün- und Freiflächenpflege mit nebenstehenden Bausteinen (Pflegekonzept ist ggf. mit 5 zu kombinieren).

### 5 Orientierungs- und Leitsysteme schaffen

- a) Einbeziehung der Brücken in ein Leit- und Orientierungssystem.
- b) Neugestaltung der Einfahrtsbereiche vom äußeren Ring (Wittenberger Damm) in den Siedlungsbereich (Grünpflege und bauliche Maßnahmen).
- c) Gestalterische Akzentuierung der Hauptwegeverbindungen zur Herausbildung eines Hauptwegenetzes.
- d) Verbesserung der Orientierbarkeit im Siedlungsbereich durch eine verbesserte Ausschilderung der Wege (Straßennamen, Hausnummern, ggf. zusätzliche Markierungen).

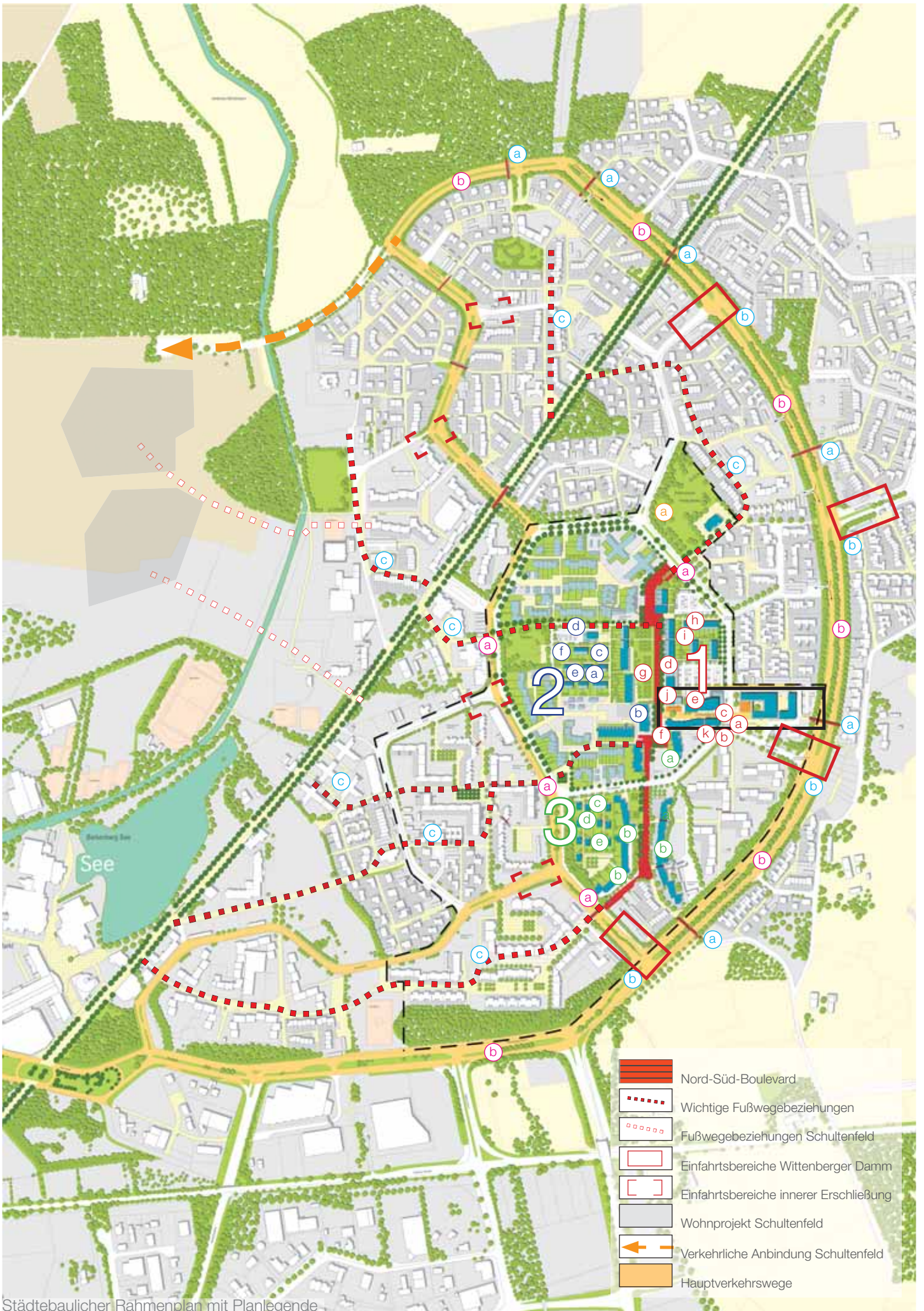
### 6 Verkehr ordnen und verträglich abwickeln

- a) Bauliche Sanierung der Fußgängerbrücken und Unterführungen am inneren Ring (vorrangig Fußgängerbrücke Himmelsberg).
- b) Neuordnung der Verkehrsführung am Wittenberger Damm.

### 7 Marketing, Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit/ Realisierungsprozess

- a) Entwicklung und Umsetzung eines quartiersbezogenen Marketing- und Kommunikationskonzeptes.
- b) Begleitende Informations- und Öffentlichkeitsarbeit.
- c) Durchführung von Qualifizierungsverfahren für städtebauliche, architektonische und freiraumgestalterische Konzepte und Maßnahmenplanungen.





Städtebaulicher Rahmenplan mit Planlegende

## Maßnahmenliste

### 5.3 Übersicht Maßnahmen und Projekte

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen zum Stadtumbau in Barkenberg. Die Priorisierung, aufgeteilt

in kurz-, mittel- und langfristig zeigt die Dringlichkeit der einzelnen Maßnahmen an. Der mögliche Realisierungszeitraum kurzfristig bedeutet bis zu zwei Jahre, mittelfristig bis zu fünf Jahre und langfristig bis zu zehn Jahre.

		Maßnahme	Anmerkung	Förderabschnitt	Kostenschätzung	Priorität
Mitte etablieren und Nahversorgungszentrum ausbauen!	1	a	Abriss der Fußgängerbrücke Dimker Allee	I	160.000 € (lt. Stadt Dorsten)	kurzfristig
	b	Anpassung der Fahrbahnflächen im Einfahrtbereiches Dimker Allee/ Himmelsberg infolge des Brückenabrisses (verkehrsichernde Maßnahmen).	Im Zusammenhang mit dem Abriss der Fußgängerbrücke (vgl. 1a) und der Neugestaltung öffentlicher Flächen und der Fußgängerquerung Dimker Allee (vgl. 1c) ist die Straßenführung unter fahrdynamischen und Verkehrssicherheitsaspekten kurzfristig anzupassen (bauliche Maßnahmen der Verkehrsberuhigung).	I	150.000 € (lt. Stadt Dorsten)	
	c	Gestaltung des öffentlichen Raums an der Ladenzeile und am Handwerkshof ; Umbau östl. Teilabschnitt Dimker Allee im Bereich „Dimker Tor“ und nördl. angrenzender Bebauung (bauliche Maßnahmen).	Neugestaltung des Knotenpunktes Dimker Allee / Himmelsberg und angrenzender öffentlicher Flächen inkl. Fußgängerquerung Dimker Allee und Platzgestaltung am Handwerkshof; Fahrbahnflächen werden z. B. zugunsten eines begleitenden Fußweges, von Stellplatzflächen und Bäumen reduziert. Angeregt wird die Rücknahme der inneren Fahrstreifen.	I-II	690.000 € (lt. Stadt Dorsten)	
	d	Abriss der Wohnbebauung Dimker Allee 35 bis 79 (Geschosswohnbauten)	Nach Abschluss der Abrissmaßnahmen wird die Fläche mit einer Grünansaat versehen (vgl. Maßnahmenplanung der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co KG).	I	1.450.000 € (lt. LEG Stadtentwicklung)	
	e	Geschossrückbau und Sanierung der Wohn- und Geschäftsbebauung Dimker Allee 31-33.	Im Zuge der Sanierung ist die bauliche Erweiterung des EDEKA-Supermarktes vorzusehen (vgl. Maßnahmenplanung der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co KG).	I	1.200.000 € (lt. LEG Stadtentwicklung)	
	f	Pflege und Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Übergang von der Ladenzeile zur Bebauung nördl. Himmelsberg.	Im Zusammenhang mit der Gebäudesanierung nördl. Himmelsberg findet auch die Aufwertung der dortigen Außenflächen statt (vgl. 3a).	I-II	45.000 € (eigene Schätzung)	



Mitte etablieren und Nahversorgungszentrum ausbauen!

	Maßnahme	Anmerkung	Förderabschnitt	Kostenschätzung	Priorität	
1	g	Gestaltung des öffentlichen Raums an der zentralen Nord-Süd-Achse (Boulevard; bauliche Maßnahmen, Pflege und Gestaltung von Grün- und Freiflächen).	Die Gestaltung des Boulevards soll der Mittefunktion des Ortes gerecht werden. Unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation (v. a. Baumbestand) wird das Ziel verfolgt, einen attraktiven öffentlichen Raum mit hohen Aufenthalts- und Verweilqualitäten zu schaffen und die Wiederbebauung der Abrissflächen gestalterisch einzubinden (nördl. und südl. Baufelder, vgl. 1i u. 1j).	II	150.000 € (öffentl. Wege; lt. Stadt Dorsten) 30.000 € (Grünpflege; lt. Stadt Dorsten)	kurzfristig
	h	Zwischennutzungen und temporäre Aktionen auf Abrissflächen.	Die Abrissflächen müssen bis zu einer Wiederbebauung positiv besetzt und inszeniert werden. Zwischennutzungen können hierzu einen bedeutenden Beitrag leisten, ohne hohe Kosten zu verursachen. Denkbar sind z. B. die Einrichtung einer Infobox zum Stadtumbau, Präsentationsmöglichkeiten für Investoren, die Veranstaltung von Stadtteulfesten, Jugend- und Sportaktionen (vgl. a. 2b u. 3c).	II-IV	Kostenschätzung derzeit nicht möglich (11.675qm)	
	i	Entwicklung eines Wohnquartiers (Wiederbebauung der Abrissfläche Dimker Allee, nördl. Baufelder).	Herausbildung eines Wohnquartiers durch gartenbezogene Bebauungstypen im Bereich zwischen Nord-Süd-Achse und östl. Dimker Allee (Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen).	II-IV	nicht förderrelevant	
	j	Raumbildender Neubau von Geschosswohnungen im Verlauf der Nord-Süd-Achse (Wiederbebauung der Abrissfläche Dimker Allee, südl. Baufelder).	Geschosswohnungen (3-4 Vollgeschosse) für unterschiedliche Zielgruppen (Kleinwohnungen, seniorenrechtliche Wohnungen), auch als Sonderwohnformen (Betreuungskonzepte) bzw. öffentlich geförderter Wohnungsbau (Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen). Am Gelenkstandort zur Ladenzeile sind auch Dienstleistungs-, Einzelhandels- bzw. gastronomische Nutzungen vorzusehen (Erdgeschosszone).	II-III	nicht förderrelevant	

		<b>Maßnahme</b>	<b>Anmerkung</b>	<b>Förderabschnitt</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>Priorität</b>	
Mitte etablieren und Nahversorgungszentrum ausbauen!	1	k	Neubau für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an der Dimker Allee (Kopfgebäude der Ladenzeile anstelle der Fußgängerbrücke).	Ergänzende Bebauung an der südl. Ladenzeile zur städtebaulichen Akzentuierung der Eingangssituation „Dimker Tor“ (Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen) für frequenz-erzeugende Nutzungen wie z. B. Bürgertreff, Quartiersmanagement, LEG Stadt Mieterbüro.	II-III	nicht förderrelevant	kurzfristig
		l	Etablierung einer Interessensgemeinschaft „Dimker Tor“ als Kooperationsplattform für Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer und weitere Akteure der Ladenzeile und des Handwerksshops.	Instrument zur Aktivierung privaten Engagements und zur zielgerichteten Koordination öffentlicher und privater Maßnahmen. Die Interessensgemeinschaft könnte inhaltlich und organisatorisch z. B. als Immobilien- und Standortgemeinschaft oder Werbegemeinschaft ausgestaltet sein. Die Gründungsphase sollte durch das Quartiersmanagement begleitet werden.	I-II	nicht förderrelevant	
		<b>Maßnahme</b>	<b>Anmerkung</b>	<b>Förderabschnitt</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>Priorität</b>	
Gemeinschaftliches Wohnen an der Blauen Schule!	2	a	Abriss der Blauen Schule	Nach Abschluss der Abrissmaßnahmen wird die Fläche mit einer Grünansaat versehen (vgl. Maßnahmenplanung der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co KG).	I	200.000 € (lt. LEG Stadtentwicklung)	mittelfristig
		b	Geschossrückbau der Wohnbebauung Barkenberger Allee 80-82.		II	1.058.000 € (lt. LEG Stadtentwicklung)	
		c	Zwischennutzungen und temporäre Aktionen auf Abrissflächen.	vgl. 1h u. 3c.	II-IV	Kostenschätzung derzeit nicht möglich (6.850qm)	
		d	Sanierung und Umbau der Turnhalle.		I	165.000 € (lt. Stadt Dorsten)	
		e	Entwicklung eines Wohnclusters (Wiederbebauung der Abrissfläche Blaue Schule).	Angeregt wird die modellhafte Realisierung eines gemeinschaftsorientierten Wohnprojektes (Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen).	I-III	nicht förderrelevant	
		f	Verselbständigung des Hausmeistergebäudes in Bezug auf Energie- und Wasserversorgung.	Die Versorgung des Gebäudes erfolgte bisher über die Schule.	I	15.000 € (lt. Stadt Dorsten)	



	<b>Maßnahme</b>	<b>Anmerkung</b>	<b>Förderabschnitt</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>Priorität</b>	
3	a	Geschossrückbau und Sanierung der Wohnbebauung Himmelsberg 2-4	Die Notwendigkeit weitergehender Abriss- und Rückbaumaßnahmen ist mittelfristig zu überprüfen (vgl. Maßnahmenplanung der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co KG).	II	1.574.000 € (lt. LEG Stadtentwicklung)	langfristig
	b	Geschossrückbau und Sanierung der Wohnbebauung Himmelsberg 19-37 und Barkenberger Allee 2-26.	Die Notwendigkeit weitergehender Abriss- und Rückbaumaßnahmen ist mittelfristig zu überprüfen (vgl. Maßnahmenplanung der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co KG).	IV	4.303.000 € (lt. LEG Stadtentwicklung)	
	c	Abriss des Kindergartens Himmelsberg.	Nach Abschluss der Abrissmaßnahmen wird die Fläche mit einer Grünansaat versehen (vgl. Maßnahmenplanung der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co KG).	I	50.000 € (lt. LEG Stadtentwicklung)	
	d	Zwischennutzungen und temporäre Aktionen auf Abrissflächen.	vgl. 1h u. 2b.	II-IV	Kostenschätzung derzeit nicht möglich (7.500qm)	
	e	Entwicklung eines Wohnquartiers (Wiederbebauung der Abrissfläche Kindergarten).	Angeregt werden gartenbezogene Wohnformen und die Einbeziehung der vorhandenen Grünfläche. Das Entwicklungskonzept ist auf weitergehende Abriss- und Rückbauüberlegungen hinsichtlich des Geschosswohnungsbestandes Himmelsberg abzustimmen.	IV	nicht förderrelevant	

	Maßnahme	Anmerkung	Förderabschnitt	Kostenschätzung	Priorität	
4	a	Entwicklung des Robinsonwäldchens zu einem Waldspielplatz.	II-III	385.000 € (eigene Schätzung)	kurzfristig	
	b	Entwicklung eines Konzeptes zur kontinuierlichen Grün- und Freiflächenpflege mit nebenstehenden Bausteinen (Pflegekonzept ist ggf. mit 5 zu kombinieren)	Profilbildung und Akzentuierung von Teilräumen und Einzelstandorten.	II-III		Kostenschätzung derzeit nicht möglich
			Erneuerung des Mobiliars im öffentlichen Raum.	II-III		Kostenschätzung derzeit nicht möglich
			Pflege des Grünbestandes im Tälchen an der Barkenberger Allee.	III		170.000 € (eigene Schätzung)
			Konzeption und Erprobung standortbezogener Pflege- und Unterhaltungsintensitäten für straßen- und wegebegleitende Grünflächen.	II-III		Kostenschätzung derzeit nicht möglich
			Aufwertung der Unterführungen und Brücken.	II-III		Kostenschätzung derzeit nicht möglich
			Einbindung bürgerschaftlichen Engagements, z. B. durch die Vergabe von Pflegepatenschaften (Initiierung und Begleitung durch das Quartiersmanagement).	I-IV		
			Kombination von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen mit arbeitsmarktbezogenen Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen (Koordination durch das Quartiersmanagement).	I-IV		

## Orientierungs- und Leitsysteme schaffen!

	<b>Maßnahme</b>	<b>Anmerkung</b>	<b>Förderabschnitt</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>Priorität</b>
5	a	Einbeziehung der Brücken in ein Leit- und Orientierungssystem.	II	Kostenschätzung derzeit nicht möglich	mittelfristig
	b	Neugestaltung der Einfahrtsbereiche vom äußeren Ring (Wittenberger Damm) in den Siedlungsbereich (Grünpflege und bauliche Maßnahmen).	II	300.000 € (eigene Schätzung)	
	c	Gestalterische Akzentuierung der Hauptwegeverbindungen zur Herausbildung eines Hauptwegenetzes.	III	Kostenschätzung derzeit nicht möglich	
	d	Verbesserung der Orientierbarkeit im Siedlungsbereich durch eine verbesserte Ausschilderung der Wege (Straßennamen, Hausnummern, ggf. zusätzliche Markierungen).	III	Kostenschätzung derzeit nicht möglich	

Verkehr ordnen und vertraglich abwickeln!

Maßnahme	Anmerkung	Förderabschnitt	Kostenschätzung	Priorität
6 a	Bauliche Sanierung der Fußgängerbrücken und Unterführungen am inneren Ring (vorrangig Fußgängerbrücke Himmelsberg).	III	Kostenschätzung derzeit nicht möglich	kurz-/mittel-/langfristig
6 b	Neuordnung der Verkehrsführung am Wittenberger Damm.	III-IV	nicht förderrelevant, da außerhalb des Stadtumbauebietes	

Marketing, Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit/ Realisierungsprozess!

Maßnahme	Anmerkung	Förderabschnitt	Kostenschätzung	Priorität
7 a	Dauerhafte Einrichtung eines Quartiersmanagements im Stadtumbauebiet.	I-IV	550.000 € (eigene Schätzung)	kurzfristig
7 b	Entwicklung und Umsetzung eines quartiersbezogenen Marketing- und Kommunikationskonzeptes.	I-IV	30.000 € (eigene Schätzung)	



	Maßnahme	Anmerkung	Förderabschnitt	Kostenschätzung	Priorität
7	c	Begleitende Informations- und Öffentlichkeitsarbeit	I-IV	70.000 € (eigene Schätzung)	
	d	Durchführung von Qualifizierungsverfahren für städtebauliche, architektonische und freiraumgestalterische Konzepte und Maßnahmenplanungen mit nebenstehenden Bausteinen:	II		
		Entwicklung städtebaulicher und architektonischer Anforderungen an die Wiederbauung der Abrissfläche Blaue Schule (vgl. 2a-e) im Sinne eines Vorentwurfs, z. B. durch Entwurfswerkstätten, Betreuung / Beratung von Bau- und Projektgruppen.	II		
		Entwicklung städtebaulicher und architektonischer Anforderungen an die Wiederbauung der Abrissfläche Kindergarten Himmelsberg (vgl. 3a-d) im Sinne eines Vorentwurfs, z. B. durch kombinierte Architekten- und Bauträgerwettbewerbe, vertragliche Absicherung der Gestaltungsqualität im Zuge der Grundstücksvergabe).	III-IV		
		Entwicklung gestalterischer Konzepte und Anforderungen für die Konkretisierung freiraumplanerischer Maßnahmen (Robinsonwäldchen, Leit- und Orientierungssystem; vgl. 4a, 5a-d) unter Beteiligung von Architekten, Künstlern und Designern.	II-III		



# Baustein 6

Realisierung | Weiterentwicklung

sechs

## Baustein 6

### Realisierung | Weiterentwicklung

#### Vom Stadtumbau-Projekt zur Stadtteil-Entwicklung

Das erarbeitete städtebauliche Rahmenkonzept und die darin enthaltene Maßnahmenplanung fußen auf den formulierten Zielen und identifizierten Handlungsfeldern. Als Handlungsprogramm vermitteln sie vorrangig eine zielbezogene, weniger eine prozessbezogene Perspektive, auch wenn Aussagen zu Prioritäten und aufeinander aufbauenden Handlungsschwerpunkten das Gesamtkonzept stufenweise strukturieren und entsprechenden Förderabschnitten zuordnen.

Damit setzt das Rahmenkonzept zum Stadtumbau in Barkenberg einen wichtigen Entwicklungsimpuls und vermittelt einen groben Umsetzungsfahrplan. Um die konkrete handlungsorientierte Frage „Wer muss was wann und wie tun?“ zu beantworten, bedarf es darüber hinaus eines ständigen „Kleinarbeitens“ der dargelegten Eckpunkte innerhalb der vielfältigen Sach- und Akteurszusammenhänge des Stadtumbauprozesses. Das macht deutlich, dass mit dem vorgelegten städtebaulichen Entwicklungskonzept lediglich ein formaler und substanzieller Mosaikstein für die Stadtteilentwicklung Barkenbergs bewältigt wurde. Weitere konzeptionelle Realisierungsschritte müssen folgen, um das angestoßene Stadtumbau-Projekt in einen langfristig angelegten und tragfähigen Prozess der Stadtteilentwicklung zu überführen.

Der Übersetzung des Rahmenkonzeptes in reales Agieren, Kooperieren und Koordinieren ist der letzte Berichtsbaustein gewidmet. Er möchte den Akteuren in Dorsten und Barkenberg bewusst machen, dass die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und die Abwicklung

der Förderphasen ohne flankierende Strategien und Programme alleine nicht ausreichen werden, um die wesentlichen Problemlagen in Barkenberg zu entschärfen und den Stadtteil zu stabilisieren. Dies geschieht aus vier sich teilweise überlagernden Blickwinkeln. Sie erweitern insofern das städtebauliche Rahmenkonzept um entscheidende Voraussetzungen und Anforderungen, die aus gutachterlicher Sicht für den Erfolg des Stadtumbauprozesses entscheidend sein werden.

#### 6.1 Zwischen Abriss und Neuentwicklung – Temporäres und Kreatives lassen den Wandel erleben

Mit der Umsetzung des ersten Förderabschnittes fällt vor allem der Startschuss für Abriss und Rückbau. Innerhalb weniger Monate verwandeln sich für die Stadtteilbewohner über Jahre gewohnte Stadträume zu Brachen inmitten des Siedlungskörpers. Solche hautnah wahrnehmbaren Brachflächen können aus der externen Sicht (Besucher, Interessenten), aber auch für die Bewohner selbst negative Assoziationen hervorrufen: Schrumpfung, Rückzug, Verlust, Desinteresse. Die Gefahr besteht besonders, wenn Gestalt und Zeitpunkt einer möglichen Wiedernutzung weitgehend offen sind.

Das städtebauliche Rahmenkonzept vermittelt beispielhaft Nutzungsmöglichkeiten für Abrissflächen und thematisiert vorrangig deren Verknüpfung mit dem Siedlungsbestand. Auch wenn gutachterliche Einschätzungen aufgrund der Analyse von zielgruppenspezifischen Nachfragepotenzialen getroffen werden, kann heute letztlich niemand mit Bestimmtheit sagen, wann und wer eine Wiederbebauung anstößt. Daher erscheint es als nicht zu unterschätzendes Handlungsfeld, eben

jene neuen und ungewohnten „Ansichten“, die sich aus Abriss und Rückbau ergeben, sofort und bewusst mit neuen und ungewohnten Themen, Ideen und Aktionen als Zwischennutzungen zu besetzen.

Erfahrungen aus anderen Stadtumbauprozessen zeigen, welche symbolische Kraft in Zwischennutzungsprojekten liegen kann. Dabei eröffnen gerade der Charakter des Temporären und der fehlende Verwertungsdruck die Chance, kreativ und spielerisch zu experimentieren und so die Abrissflächen als neue Räume erlebbar zu machen. Konkrete Ideen sind einmalige oder wiederkehrende Aktionen (Stadtteilstage „Neue Freiheit“; Open-Air-Theater und -Kino „Spielwiese“; Jugend- und Sportveranstaltungen „Spiel ohne Grenzen“) und bewusst „nutzlose“ Kunstprojekte (Freirauminstallationen). Im Gegensatz dazu verweist die gezielte Verwertung der Flächen mit staduntypischen Nutzungen (Zirkus; Pfadfinder-Zeltstadt; Wohnwagen-Camping) auf den Wandel als Normalität und Chance. Dies lässt sich ebenso durch naturbezogene Zwischennutzungen verkörpern, die zudem die Option einer dauerhaften Freifläche zulassen (Bewohnergärten, Obstwiese, Schafweide, Irrhain, Urwald). Hierdurch lassen sich auch thematische Querbezüge suchen, die zur Entwicklungsgeschichte von Barkenberg passen und Zukunftsthemen, wie z. B. die energetische Nutzung nachwachsender Rohstoffe besetzen (Rapsanbau, energetische Biomasseverwertung als Demonstrativprojekte im Zusammenhang mit der baulichen Nachnutzung). Schließlich eignen sich die Flächen im Quartierszentrum auch als Standorte für Infoboxen und -pavillons, in denen Konzepte und Informationen für und von Investoren präsentiert werden können.



Die genannte Bandbreite an Ideen soll als Anregung verstanden werden und Lust auf eigene Gedankenspiele machen in Zusammenarbeit von Bewohnern, Schulen, Kindergärten, Jugendgruppen, Vereinen, Firmen, Künstlern und allen, bei denen Neugier und Engagement geweckt werden können (vgl. auch die Darstellung unter [www.zwischennutzung.net](http://www.zwischennutzung.net)). Insgesamt erweisen sich die verschiedensten Aktionen und Zwischennutzungen als wirkungsvolles Instrument des Quartiersmarketings und -managements, um Selbstverständnis und Image des Stadtteils im Dialog positiv weiter zu entwickeln. Damit ist die Stadtteilarbeit vor Ort in Kooperation mit den Flächeneigentümern in der Rolle des Ideensammlers und Realisierungsbegleiters.

## **6.2 Neue Konzepte für Wohnen, Versorgung, Freiraum – Qualitäten fordern und Modellansätze fördern**

Das städtebauliche Entwicklungskonzept setzt sich intensiv mit realisierbaren Nachfragepotenzialen für den Standort Barkenberg auseinander. Dies betrifft einerseits die Betrachtung von Nachfragesegmenten auf dem Wohnungsmarkt, andererseits das Erreichbarkeits- und Kundenpotenzial für das Nahversorgungszentrum an der Dimker Allee. Zusammenfassend lassen sich Nachfragepotenziale identifizieren, die aber quantitativ eng begrenzt und über einen längeren Entwicklungszeitraum zu sehen sind. Die Dynamik hängt zudem von äußeren Bedingungen, wie der Entwicklung von Konkurrenzstandorten ab. Daraus resultieren zwei zentrale Handlungsanforderungen für den Stadtumbauprozess:

### **1. Neue Bebauungskonzepte müssen sich an der Nachfrage orientieren.**

Es ist erfolgversprechend, auf Abriss und Rückbau gezielte Neuentwicklungen für bestimmte Nachfragesegmente folgen zu lassen (günstiger, verdichteter Einfamilienhausbau; günstige Kleinwohnungen; seniorengerechte Wohnformen mit Servicekonzepten). Diese Angebote fehlen im Stadtteil Barkenberg. Ebenso ist es sinnvoll, Ladenlokale zu erweitern und zu ergänzen. Der Entwicklungsspielraum ist jedoch begrenzt. Eine Wiederbebauung ist nur dann zu finanzieren und zu vermarkten, wenn sie sich konsequent an den Bedürfnissen der Zielgruppe orientiert. Dies betrifft vor allem die Wahl des Mikrostandortes, Bebauungstypen und Wohnungsausstattung sowie Wohnumfeldqualität und Erreichbarkeit von Nahversorgern und Infrastrukturanangeboten.

### **2. Neue Bebauungskonzepte müssen sich an den Qualitäten des Bestandes orientieren.**

Auch wenn die ausgemachten Nachfragepotenziale der Ausgangspunkt für (Nach-)Nutzungskonzepte sind, müssen sich die Konkretisierung und Umsetzung solcher Konzepte an den vorhandenen strukturellen Qualitäten des Bestandes orientieren, diese wahren, um städtebauliche Beliebigkeit zu vermeiden. Neue Bausteine müssen also zur städtebaulichen Grundidee der kleinteiligen Baugruppen und Nachbarschaften, zu den vorhandenen Freiraumstrukturen und zum Grundmuster des feingliedrigen, nach Verkehrssträgern getrennten Erschließungs- und Wegenetzes passen. Damit sind die vorhandenen städtebaulichen Elemente und Qualitäten gleichermaßen Anforderungen und Maßstab für die bauliche Wiedernutzung der Abrissflächen. Die städtebauliche Einpassung und Vernetzung und die architektonische Gestaltung der ergänzenden Gebäude

im Quartierszentrum sowie der darauf bezogenen Wohnflächenentwicklungen (Nachnutzung Blaue Schule, Wohnbebauung an der Nord-Süd-Achse und am Himmelsberg) dürfen keinesfalls übers Knie gebrochen werden.

Eine solche städtebauliche und architektonische Qualifizierung der ange-dachten Wiederbebauung kann nur schrittweise und in engem Dialog mit Bevölkerung und Entwicklungsträgern erfolgen. Dazu sind einerseits Zeit andererseits geeignete Instrumente nötig. Hier sollten projektspezifisch Verfahren, wie Ideen- und Realisierungswettbewerbe, kombinierte Architekten- und Bauträgerwettbewerbe, Entwurfswerkstätten unter Einbeziehung von Bürgerexperten und Bauträger- und Investoren messen, eingesetzt werden. Die Realisierung von in dieser Weise qualifizierten Konzepten muss neben der Bebauungsplanung bzw. städtebaulichen Verträgen durch privatrechtliche Vereinbarungen gesichert werden (z. B. Vorgabe einer Auswahl von Gebäudetypen, kaufvertragliche Bau-trägerbindung). Im skizzierten Zusammenspiel unterschiedlicher Instrumente der Anreizung, Begleitung, Sicherung und Finanzierung können sich passgenaue Modellansätze herausbilden. Damit wird der gesamte Prozess, von der ersten Konzeptidee bis hin zur Realisierung, sinnvoll strukturiert. Damit ist sichergestellt, dass Qualität durch mehrere Projektphasen mit unterschiedlichen Beteiligten transportiert wird und keine Verwässerung vielversprechender Ansätze im Detail und bei der Realisierung stattfindet.

### 6.3 Strategische Stadtentwicklung – Rahmenbedingungen steuern

Die vorhandenen und künftig zu erwartenden Nachfragepotenziale in Barkenberg sind als eng limitiert einzuschätzen. Am deutlichsten spiegelt sich dies in der äußerst fragilen und kaum abzusehenden Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes am Nahversorgungszentrum Dimker Allee wider. Dort ist selbst mit rückbau- und modernisierungsbedingten Schließungen bzw. Verlagerungen zu rechnen. Daher muss gewährleistet werden, dass die vorgeschlagenen Investitionen zur Aufwertung und Attraktivierung des Standortes auch private Investitionen in den Standort mobilisieren. Gleiches gilt für die Impulse in Bezug auf die Entwicklung neuer Wohnangebote.

Im Zuge der Analysen und konzeptionellen Arbeiten auf Rahmenplanebene ist sichtbar geworden, dass die weitere Entwicklung Barkenbergs und insbesondere die Realisierung der baulichen Maßnahmen im Quartierszentrum und auf den Abrissflächen (private Investitionen) in engem Zusammenhang mit Standortentscheidungen im Umfeld des Stadtumbaugebietes zu sehen sind. Aus diesem Grund sind die Aussagen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in einen erweiterten Kontext der strategischen Stadt- und Stadtteilentwicklungsplanung zu setzen:

Dies betrifft erstens die Weiterentwicklung des Zentrums Wulfener Markt als Einzelhandelsstandort, aber auch als Standort für schulische, soziale und Freizeiteinrichtungen. Während für den Standort als soziales Zentrum eine dauerhaft betriebsfähige Lösung zu finden ist (Reaktivierung und Stabilisierung des Gemeinschaftshauses Wulfen), muss für den Standort

als Einzelhandelszentrum ein neues Profil gefunden werden. Dabei müssen auch die Entwicklungschancen des Quartiersversorgungszentrums an der Dimker Allee bedacht werden. Eine unmittelbare Standortkonkurrenz, bei der Geschäfte am Wulfener Markt Kaufkraft aus dem Quartier bindet und damit die Angebotsentwicklung am Zentrum „Dimker Tor“ beeinträchtigt, stellt keine tragfähige Lösung dar und ist zu vermeiden. Erste Überlegungen deuten auf die Möglichkeit hin, den Standort Wulfener Markt als kfz-orientiertes Fachmarktzentrum zu profilieren. In jedem Fall sind im Zusammenhang mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept auch planungsrechtliche Schritte einzuleiten.

Ein ähnliches Konkurrenzverhältnis besteht zweitens für Wohnflächenentwicklungen im Stadtumbaugebiet und im näheren Umfeld von Barkenberg. Insbesondere sind Überschneidungen für die Einfamilienhausorientierte Nachfrage zu erwarten (Flächen an dem Nord-Süd-Boulevard und am Himmelsberg). Sollten Konkurrenzflächen, wie die angedachte Bebauung des Schulhofes in attraktiver Lage westlich von Barkenberg, mittelfristig für eine Entwicklung bereitgestellt werden, muss auch hier von Beeinträchtigungen der Entwicklungsdynamik im Kern des Stadtteils ausgegangen werden. Für die weitere Konkretisierung der Stadtumbaumaßnahmen ist daher eine klare Aussage zu den Entwicklungsabsichten eine wesentliche Voraussetzung.

### 6.4 Marke Barkenberg – Stadtteilmarketing als zentrales Handlungs- und Vernetzungsfeld

Die abschließende Perspektive möchte unter dem Begriff „Marke Barkenberg“ wichtige prozessorientierte Handlungs-

felder zusammenfassen und sie mit dem Ansatz des Stadtteilmarketings in Verbindung bringen. Die zentrale Botschaft lautet: Marketing ist weit mehr als Werbung. Marketing ist die gezielte Bündelung, das „An einem Strang ziehen“ aller Akteure und Aktivitäten im Stadtteil. Die übergeordnete Zielsetzung ist dabei zweigeteilt: Einerseits richtet sich Marketing an die Stadtteilbewohner und will die Innensicht, die Identität des Stadtteil positiv weiterentwickeln. Zum anderen soll über Marketing die Außensicht, also die Wahrnehmung der Menschen, die von Barkenberg allenfalls aus vergangenen Tagen, plakativ und flüchtig gehört, selten gesehen haben, erreicht werden. Dazu ist es unerlässlich, die bisherigen Ansätze, die anstehenden Entwicklungen und zusätzliche Anstrengungen zu koordinieren und dadurch ein Bild „aus einem Guss“ (Marke Barkenberg) entstehen zu lassen.



Marke Barkenberg - Stadtteilmarketing als zentrales Handlungs- und Vernetzungsfeld

### **Dialog im Stadtteil pflegen:**

Die Erfahrungen mit der im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durchgeführten Bürgerwerkstatt können als überaus positiv bezeichnet werden. Die dort diskutierten konkreten Vorschläge und Einschätzungen haben eine befürchtete Beteiligungsmüdigkeit nicht bestätigt. Auch die Arbeit mit Bürgervertretern in der Stadtumbau-AG zeigt, dass der Diskurs über Perspektiven im Stadtteil hoch geschätzt ist. Der Rahmen und das Forum für den Stadtteildialog sollten auch künftig problembezogen gewählt werden. Dazu ist das Stadtteilbüro vor Ort (Beschwerde- und Anregungsmanagement) ein ebenso wichtiger Träger wie politische Vertreter. Wichtig ist, neben zielgruppenspezifischen Zirkeln (z.B. Bauinteressenten, Gewerbetreibende) auch den übergreifenden Meinungs austausch zu organisieren (z. B. Zukunftswerkstätten, World Cafés).

### **Temporäre Aktionen und Zwischenutzungen:**

Die oben beschriebene Inszenierung von Abriss, Stadtumbau und Neuentwicklungen durch thematisch besetzbare Aktionen ist eine Marketingstrategie par excellence. Dabei bietet sich vor allem die Möglichkeit, ein kreatives und innovatives Image mit einer breit angelegten Kommunikations- und Öffentlichkeitsarbeit zu verbinden. Nur so lassen sich die Qualitäten Barkenbergs als grüner und kinderfreundlicher Wohnstandort gezielt präsentieren.

### **Aktivierung einer Interessensgemeinschaft Dimker Tor:**

Die während der Rahmenplankonzeption angestoßene Kooperation von Einzelhändlern und weiteren Gewerbetreibenden am Versorgungszentrum Dimker Allee ist zu begleiten und zu verstetigen. Wenn es gelingt, diese

Akteure stärker zu vernetzen, besteht eine größere Chance, dass aus den öffentlichen Investitionen auch privat getragene Folgeinvestitionen für das Quartierszentrum resultieren. Hier kommt dem Quartiersmanagement vor Ort eine wichtige Rolle in der Initiierungsphase zu.

### **Stadtteilzeitung und WebSite als wichtige Plattformen:**

Die bisherige Öffentlichkeitsarbeit muss über den gesamten Stadtumbauprozess weitergeführt werden. Medien sind ein wichtiger Baustein jeder Marketingstrategie. Allerdings müssen Qualität und Inhalte auf dauerhaft hohem Niveau bleiben. Daher ist darauf zu achten, dass das Generieren und die Verbreitung von Ideen und Konzepten als untrennbares Ganzes zu begreifen und umzusetzen ist.

### **Qualitätssicherung bei Konzepten und Realisierungen:**

Das oben beschriebene Fordern von Gestaltungsqualität, das Inbeziehungsetzen von Altem und Neuem, die Suche nach passenden Lösungen und das Fördern von modellhaften Projekten sind Prozessbausteine, die ebenfalls als Marketingansatz zu verstehen sind. Sie bieten insbesondere den Ausgangspunkt, um den Standort Barkenberg als Wohn- und Lebensort bekannt und interessant zu machen. Daher sind etwa das städtebauliche Gerüst des Stadtteils, die durchdachten fuß- und radverkehrsfreundlichen Erschließungsstrukturen, und die freiraumplanerische Konzeption des Stadtteils als Wohnen im Grünen mit kleinklimatisch besonders günstigen Bedingungen, zentrale Marketingbotschaften, die nicht neu erfunden werden müssen, sondern nur darauf warten, dem überwiegend negativen Außenbild entgegengehalten zu werden.

### **Aufbau von Architekten-, Bauträger- und Investorenkontakten:**

Die dargestellten Qualitäten müssen an Zielgruppen mit Multiplikatorenfunktion vermittelt werden. Die Realisierung von privat getragenen Bebauungskonzepten hat nur eine Chance, wenn Umsetzer gewonnen werden können, denen Qualität ein wichtiges Anliegen ist. Deren Akquise ist ein eigenständiges und aufwändiges Handlungsfeld, da Barkenberg als Entwicklungsstandort Aufmerksamkeit erzeugen muss, um Akteure von außen in den Stadtteil führen zu können. Konkret kann dies z. B. durch Architektursparziergänge durch Barkenberg, durch Einladungen zu Bauträger- und Investorenrunden im Stadtteil bis hin zur Vertretung auf regionalen Immobilienmessen geschehen.



### **Social Sponsoring und Mehrebenenprojekte:**

Eine besondere Herausforderung für Stadtteilmarketing ist die Gewinnung von privaten Sponsoren. Unter dem Begriff Social Sponsoring ist die Zusammenarbeit mit Unternehmen zu verstehen, die für Aktivitäten im Stadtteil, z. B. im Bereich Kinder- und Jugendarbeit, Schule und Betreuung, als Pate und finanzieller Unterstützer zur Verfügung stehen. Auch dies ist als Prozess anzugehen: Angefangen mit einmaligen Aktionen (z. B. Sponsoring bei Sportveranstaltungen im Stadtteil) können sich daraus dauerhafte Kooperationen ergeben, bei denen ein Sponsor sich dem Stadtteil besonders verbunden zeigt. Mehr-ebenenprojekte zielen darauf ab, unterschiedliche Handlungsfelder innerhalb eines Projektes zu verknüpfen. So bietet es sich in Barkenberg an, die Umsetzung eines Aufwertungs- und Pflegekonzeptes für Grünflächen mit beschäftigungsfördernden und berufsqualifizierenden Maßnahmen der Arbeitsverwaltung zu kombinieren. Ähnliche Vernetzungen sind beim Thema nach wachsende Rohstoffe als Zwischennutzung im Zusammenhang mit biomasseverwertenden Betrieben vorstellbar. Dazu müssen jedoch geeignete Träger gefunden und die beteiligten Stellen koordiniert werden.

### **Monitoring und Evaluation:**

Schließlich wurde bei den durchgeführten Analysen deutlich, dass Daten zur Bevölkerungsentwicklung, zu Bevölkerungsbewegungen, zu Wohnungsbeständen u. ä. auf kleinräumiger Ebene (Stadtumbaugebiet, Baublöcke) nur äußerst lückenhaft vorhanden sind. Detaillierte Datenauswertungen über die Zeit waren daher nicht möglich. Dies könnte ein Anstoß sein, den Nutzen solcher Daten auch als Marketingins-

trument gegenüber der Öffentlichkeit, aber auch des Fördermittelgebers zu begreifen. Denn ein kleinräumiges Monitoring bietet die Möglichkeit, begleitend zum Stadtumbauprozess, Erfolge, z.B. bei Wanderungsbilanzen oder bei der Entwicklung der jungen Altersgruppen, vorzuweisen und messbar zu machen sowie Problemverschiebungen und notwendige Handlungsschwerpunkte zu identifizieren.

Das aufgefächerte Spektrum eines ganzheitlich verstandenen Stadtteilmarketings lebt von der konkreten Ausgestaltung vor Ort. Engagierte Konzepte zu Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit sind eine notwendige Basis, um Ressourcen effizient einzusetzen. Die konkrete Umsetzung und Abarbeitung können sie in keinem Fall ersetzen. Dazu bedarf es einer offenen und gezielten Kooperation der privaten und öffentlichen Flächeneigentümer, der an Konzeption und Umsetzung beteiligten kommunalen und sonstigen Stellen und einer kontinuierlichen koordinierenden Arbeit des Quartiersmanagements im Stadtteil.

