



3

**PROFILE SIEDLUNGS-
STRUKTURELLER TEILRÄUME SCHWELMS**

3 Profile siedlungsstruktureller Teilräume Schwelms

Obgleich Schwelm eine sehr kompakte Siedlungsstruktur ohne klar abgegrenzte Stadt- oder Ortsteile aufweist, lässt sich das Stadtgebiet in Teilräume mit unterschiedlichen Charakteristika aufteilen. Die kleinräumige Gliederung macht eine detaillierte Analyse der Qualitäten und Problemlagen möglich. Dies ist sinnvoll, da neben den Standorteigenschaften der Gesamtstadt sowohl für Unternehmen die Qualität des Mikrostandorts als auch für die Menschen das Quartier als direktes Wohn- und Lebensumfeld von besonderer Bedeutung ist.

Abgrenzung und Analyse siedlungsstruktureller Teilräume

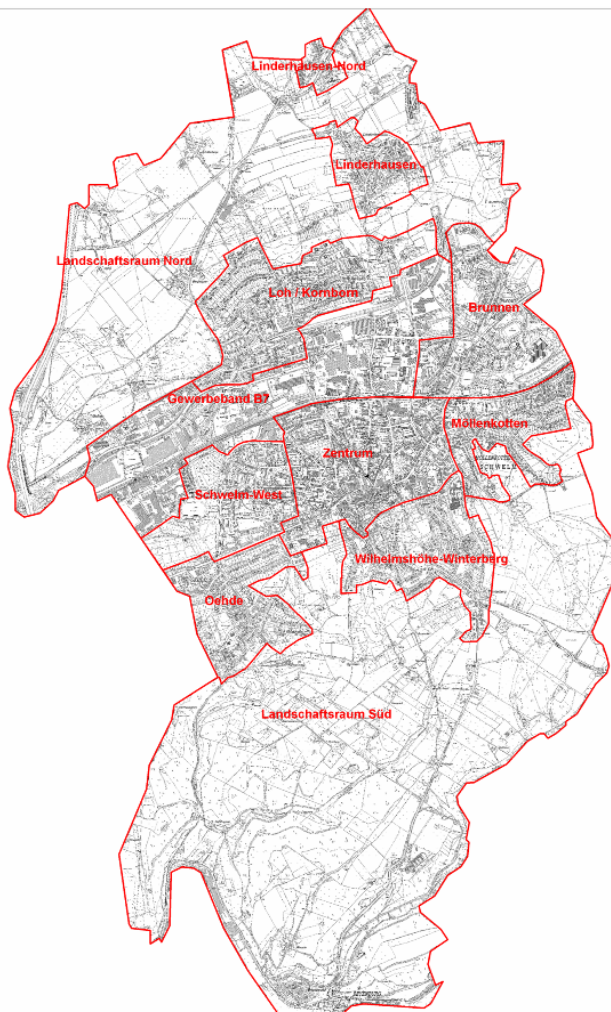


Abbildung 45: Abgrenzung der Siedlungsbereiche der Stadt Schwelm
Quelle: eigene Darstellung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur wird die Gesamtstadt in elf Teilräume untergliedert (Abbildung 45) und nachfolgend beschrieben. Die Stärken und Schwächen der Teilräume wurden im Rahmen der Arbeitskreise diskutiert.

3.1 Teilraum „Zentrum“



Der Teilraum Zentrum umfasst den Bereich des zentralen Altstadt-kerns, die nördlich davon liegenden innerstädtischen Blockstruktu-ren und Mehrfamilien-Geschosswohnungsbauten, sowie das Bahnhofsumfeld. Das Gebiet wird im Osten von der Markgrafens-trasse und der Möllenkotter Straße begrenzt, im Süden liegt die Gebietsgrenze in etwa auf Höhe der Straße Westfalendamm, wäh-rend im Westen die Potthoffstraße und im Norden die Bahntrasse den Teilraum einfassen. Das multifunktional genutzte Zentrum ist umgeben von urban durchmischten Gründerzeitquartieren (Woh-nen, Handel, Gastronomie) sowie einem Bereich mit Wohngebäu-den der 1960er / 70er Jahre. Zudem existieren entlang der Bahn-trasse verschiedene Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Die wichtigste Stärke des Zentrums stellt die historisch gewachse-ne, stadtbildprägende Bausubstanz dar, die schwerwiegendsten Schwächen liegen im leerstehenden Bahnhof sowie in der not-wendigen Aufwertung der Fußgängerzone.

Stärken



- Historisch gewachsene, stadtbildprägende Bausubstanz
- Unverwechselbares Stadtbild
- Urbane Qualitäten der Innenstadt
- Hohe Nutzungsvielfalt (Handel, Gastronomie, Wohnen, Dienstleistungen)
- Sämtliche zentrale Einrichtungen (Bildung, Freizeit, Behörden...) vorhanden
- Differenziertes Wohnraumangebot
- Gutes Einzelhandelsangebot
- Grundsätzlich attraktive Innenstadt, strukturell schöne Fußgängerzone

- Kompakte Stadtstruktur mit kurzen Wegen
- Gute Erreichbarkeit (MIV / ÖV) innerhalb des Zentrums auch für Fuß- / Radverkehr
- Umgestaltete Wilhelmstraße
- Vorhandener Grünanteil (insbesondere in Innenhöfen / Bau-
blöcken)

Schwächen

- Beeinträchtigung des Stadtbildes durch unangemessene, große Baukörper
- Bausubstanz teilweise sanierungsbedürftig
- Starke Verdichtung einzelner Bereiche
- Gestaltungsbedarf einzelner Wohnquartiere, Mängel im Wohnumfeld
- Zustand der Brauereigasse / Nostalgiezone
- In manchen Lagen stetiger Rückgang der Attraktivität (1b-Lagen und -angebote, Bausubstanz)
- Barrieren, Zäsuren und Topografie erschweren Nord-Süd-Anbindung zu anderen Quartieren und führen teilweise zu Angsträumen (z.B. Unterführungen)
- Leerstand des Bahnhofs und Sauberkeit des Umfeldes
- Defizite in der Gestaltung der Fußgängerzone und Plätze
- Teilweise fehlende Aufenthaltsqualitäten / ungestaltete Straßenräume und Plätze
- Teilweise hohe Verkehrsbelastung / Unfallgefahr (Unfall-schwerpunkt Kaiserstraße)
- Fehlende Orientierungshilfen / Beschilderung
- Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und teilweise in öffentlichen Einrichtungen
- Wenige öffentliche Grünräume, diese teilweise schlecht gestaltet, ohne Aufenthaltsqualität und schwer zugänglich
- Teilweise schlecht gestaltete Spielplätze (z.B. Möllenkotter Str. / Hauptstraße)



Stadtentwicklungskonzept Schwelm

Stärken-Schwächen-Analyse

Zentrum

Bahntrasse gute Erreichbarkeit (Bahn und Bahnhof); gestalterer Bahnhofsvorplatz; Unterführungen sind Schlupflöcher zur Innenstadt (Angstraum); Barrierewirkung der Gleiskörper; Lärmemissionen	Ennepetal, Witten Hogen, Dortmund
Straßenplätze geminderte Gestalt- und Aufenthaltsqualität durch fließenden und ruhenden Verkehr; Gestaltungsbedarf im Zusammenhang mit städtetechnisch markanten Situationen	
Innerstädtische Blockrandbebauung "Urbanes Wohnen im Gründerzeitalter"; III-IV Geschosse (Wohnen, Handel, Gastronomie); wenig Straßengrün (z.B. Bahnhofstraße); Unfallhäufungen Kaiserstr. / Möllenkotter Str.	
Wilhelmplatz Parkplatz; hoher Versiegelungsgrad; fehlende räumliche Begrenzung; geringe Gestaltqualität; Potenzialfläche für innerstädtische Nutzungen	
Äußere Innenstadt Auflockernde Blockrandbebauung; Großstruk- turen im Osten (soz. Wohnungsbau); Wohn- nutzungen; 60er/70er Jahre Bebauung z.T. mit Sanierungsbedarf (z.B. Döinghauser Str.)	
Historischer Ortskern Ursprung Schwelms (Fronhof); historische ortsbildprägende Bausubstanz (bergischer Stil/Fachwerk); vor allem Wohnnutzungen (Einzelhandel Kirchstraße)	
Zentrum und Altstadt Schwerpunkt des Schwelmer Einzelhandels; attraktive Fußgängerzone mit 1b-Lage westlich des Märkischen Platzes; multifunktionale Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, Dienstleistungen); gastronomischer Schwerpunkt Köhler Straße; historische ortsbild- prägende Bausubstanz (bergischer Stil / Fachwerk, Christuskirche, Brauerei); ergänzt durch neue Großstrukturen (z.B. Sparkasse, Schwelm-Center); Gebäude teilweise sanierungsbedürftig	



NORDEN



Dortmund, Mai 2007

1:5.000



3.2 Teilraum „Möllenkotten“

Das östlich des Zentrums liegende Quartier Möllenkotten wird im Norden von der Hagener Straße (entlang der Bahntrasse) und im Süden durch den Landschaftsraum begrenzt, der entlang des Bachlaufs der Schwelme weit in das Quartier hineinreicht. Westlich wird das Gebiet durch die Markgrafenstraße und die Möllenkotter Straße begrenzt, östlich reicht das Gebiet bis an die Stadtgrenze zu Ennepetal heran. Neben der überwiegenden Wohnnutzung bestehen vor allem im Westen auch Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie das Nahversorgungszentrum Möllenkotten. Die Bebauung vollzog sich in der Vergangenheit in Abschnitten von Nord-Westen nach Süd-Osten und ist sowohl durch Ein- als auch durch Mehrfamilienhäuser mit überwiegend hohem Freiflächenanteil geprägt.



Die herausragenden Stärken des Möllenkotten sind die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum und die Lage an der Schwelme, nachteilig sind vor allem die bestehenden Integrationsprobleme sowie der Zustand des Freibades.

Stärken

- Nähe zum Stadtzentrum, kurze Wege
- Durchmischte Siedlungs- und Baustruktur
- Aufgewertetes Wohnumfeld
- Eigenes Nahversorgungszentrum
- Ausstattung und Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur
- Attraktivität für Familien und ältere Menschen
- Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Fuß- und Radverkehr
- Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten durch Haus Martfeld und dessen Grünanlagen, das Freibad und den angrenzenden Landschaftsraum
- Lage an der Schwelme, Chance zur weiteren Aufwertung



Schwächen



- Vergleichsweise starker Bevölkerungsrückgang
- Integrationsprobleme
- Schlechtes Image durch Brennpunkte
- Starke Versiegelung in Teilbereichen
- Fehlende Flächenpotenziale
- Sanierungsbedarf des Freibades
- Immissionsbelastung durch die Bahnlinie und die Möllenkotter Straße
- Schlechte ÖPNV-Anbindung in Nebenzeilen in Teilbereichen
- Naturferne der Schwelme im nördlichen Bereich

Stadtentwicklungskonzept Schwelm Möllenkotten

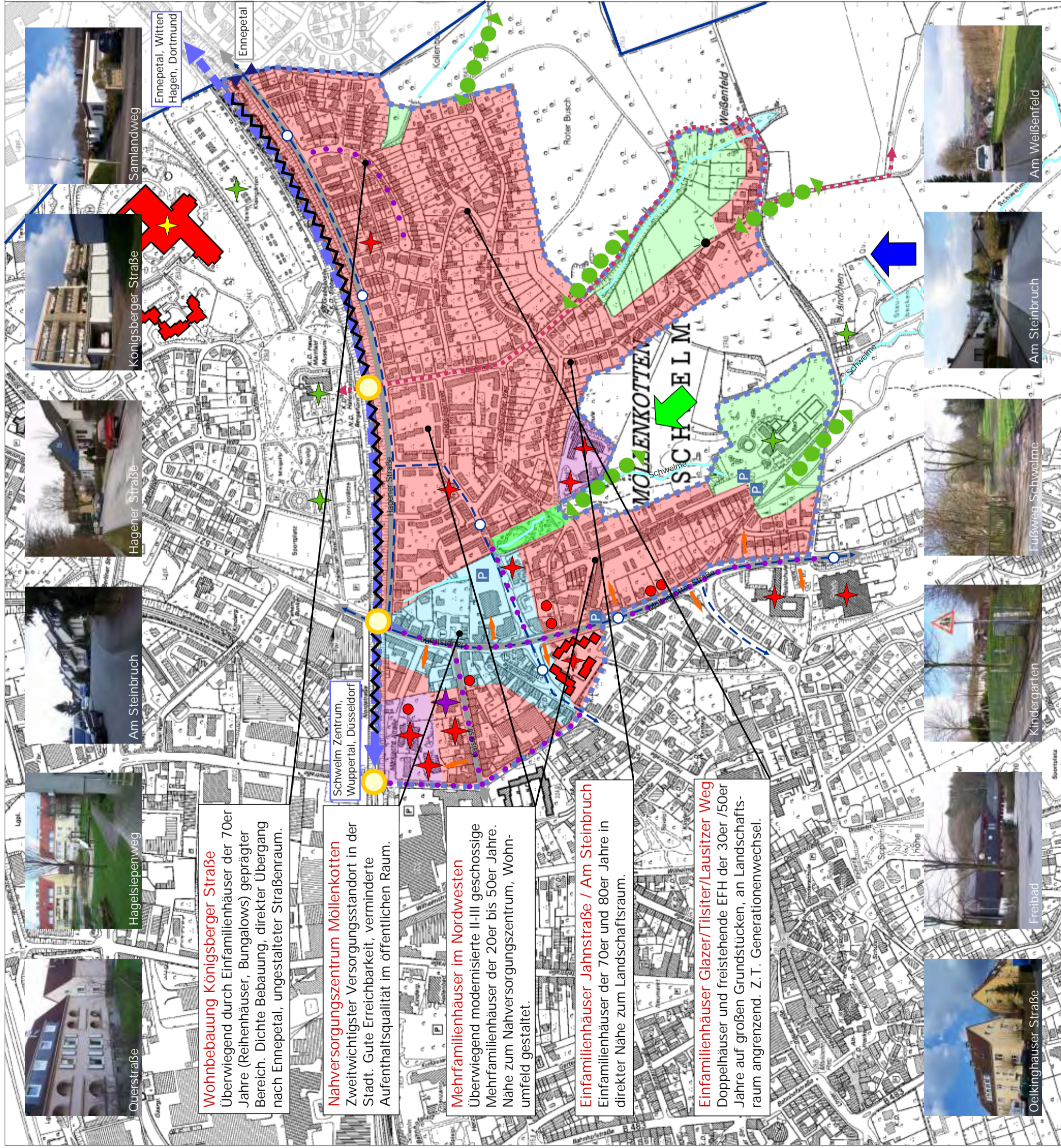
Stärken-Schwächen-Analyse Möllenkotten

- Hauptverkehrsstraßen
- Buslinie mit Haltepunkt
- Bahntrasse
- Wanderweg "Rund um Schwelm"
- Mangelhafte Gestaltung der Straßen
- Emissionen
- Emission/ Barrieren
- Zugänge zur Stadt mit Aufwertungspotenzial
- Zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum)
- Wohnnutzungen
- Gemeinbedarf
- Städtebaulich markante Gebäude / Strukturen
- Baulücke
- Schulen, KiTa / KiGa, Jugend- und Kindereinrichtungen
- Freizeiteinrichtungen
- Altenwohnen, Altenpflege, Krankenhaus
- Kirchen / Gemeindehäuser
- Grünfläche / Freiraum (Wald und Landwirtschaft)
- Anbindung an den Freiraum
- Luftaustausch / Anknüpfungspunkte mit dem Biotopverbund
- Bachläufe und Flüsse

1:5.000

NORDEN

0 50 100 150 200 250 500 m



Wohnbebauung Königsberger Straße
Überwiegend durch Einfamilienhäuser der 70er Jahre (Reihenhäuser, Bungalows) geprägter Bereich. Dichte Bebauung, direkter Übergang nach Ennepetal, ungestalteter Straßenraum.

Nahversorgungszentrum Möllenkotten
Zweitwichtigster Versorgungsstandort in der Stadt. Gute Erreichbarkeit, verminderte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Mehrfamilienhäuser im Nordwesten
Überwiegend modernisierte II-III geschossige Mehrfamilienhäuser der 20er bis 50er Jahre. Nähe zum Nahversorgungszentrum, Wohnumfeld gestaltet.

Einfamilienhäuser Jahnstraße / Am Steinbruch
Einfamilienhäuser der 70er und 80er Jahre in direkter Nähe zum Landschaftsraum.

Einfamilienhäuser Glazer/Tilsiter/Lausitzer Weg
Doppelhäuser und freistehende EFH der 30er /50er Jahre auf großen Grundstücken, an Landschaftsraum angrenzend. Z.T. Generationenwechsel.

Querstraße

Hagelsiepenweg

Am Steinbruch

Hagener Straße

Königsberger Straße

Samlandweg

Ennepetal, Witten Hagen, Dortmund

Schwelm Zentrum, Wuppertal, Düsseldorf

Oelkinghauser Straße

Freibad

Kindergarten

Fußweg Schwelme

Am Steinbruch

Am Weißenfeld

3.3 Teilraum „Wilhelmshöhe / Winterberg“

Das an einem Nordhang südlich der Altstadt gelegene, zentrumsnahe Wohngebiet wird durch Ein- und Mehrfamilienhäuser verschiedenen Baualters geprägt. Das Gebiet wird im Norden durch die Straße Westfalendamm vom Zentrum getrennt. Östlich, südlich und westlich ist der Teilraum vom Landschaftsraum umgeben. Neben der zentralen Lage machen die historische Bausubstanz, die Nähe zum Landschaftsraum, die Grünflächen und die großzügigen Grundstücke das Quartier zu einem bevorzugten Wohngebiet.



Die starke Durchgrünung und die hervorragende Lage sind als größte Stärken des Teilraums zu sehen, die in Nebenzeiten schlechte ÖPNV-Anbindung dagegen als auffälligste Schwäche.

Stärken





















- Innenstadtnahe Lage, Nähe zu Infrastruktureinrichtungen
- Gemischte Baustruktur, attraktive Lagen, gehobene Wohnlage
- Bewegte Topografie, Aussicht auf die Stadt
- Nähe zum Landschaftsraum, intensive Durchgrünung, Parkanlage Sophienhöhe

Schwächen

- Sanierungsbedarf an der oberen Winterberger Straße
- Wenig Flächenpotenziale
- Fehlendes Nahversorgungsangebot im südlichen Teilbereich
- fehlende Freizeiteinrichtungen / Treffpunkte für Jugendliche
- Starke Immissionsbelastung Winterberger und Frankfurter Str.
- Ungestaltete Ortseingänge Winterberger und Beyenburger Str.
- Unattraktive Gestaltung der Hauptverkehrsstraßen
- Mangelnde ÖPNV-Anbindung, vor allem in den Nebenzeiten und am Wochenende
- Stark bewegte Topografie, dadurch Einschränkung des Fuß- und Radverkehrs.

Stadtentwicklungskonzept Schwelm

Stärken-Schwächen-Analyse
Wilhelmshöhe-Winterberg

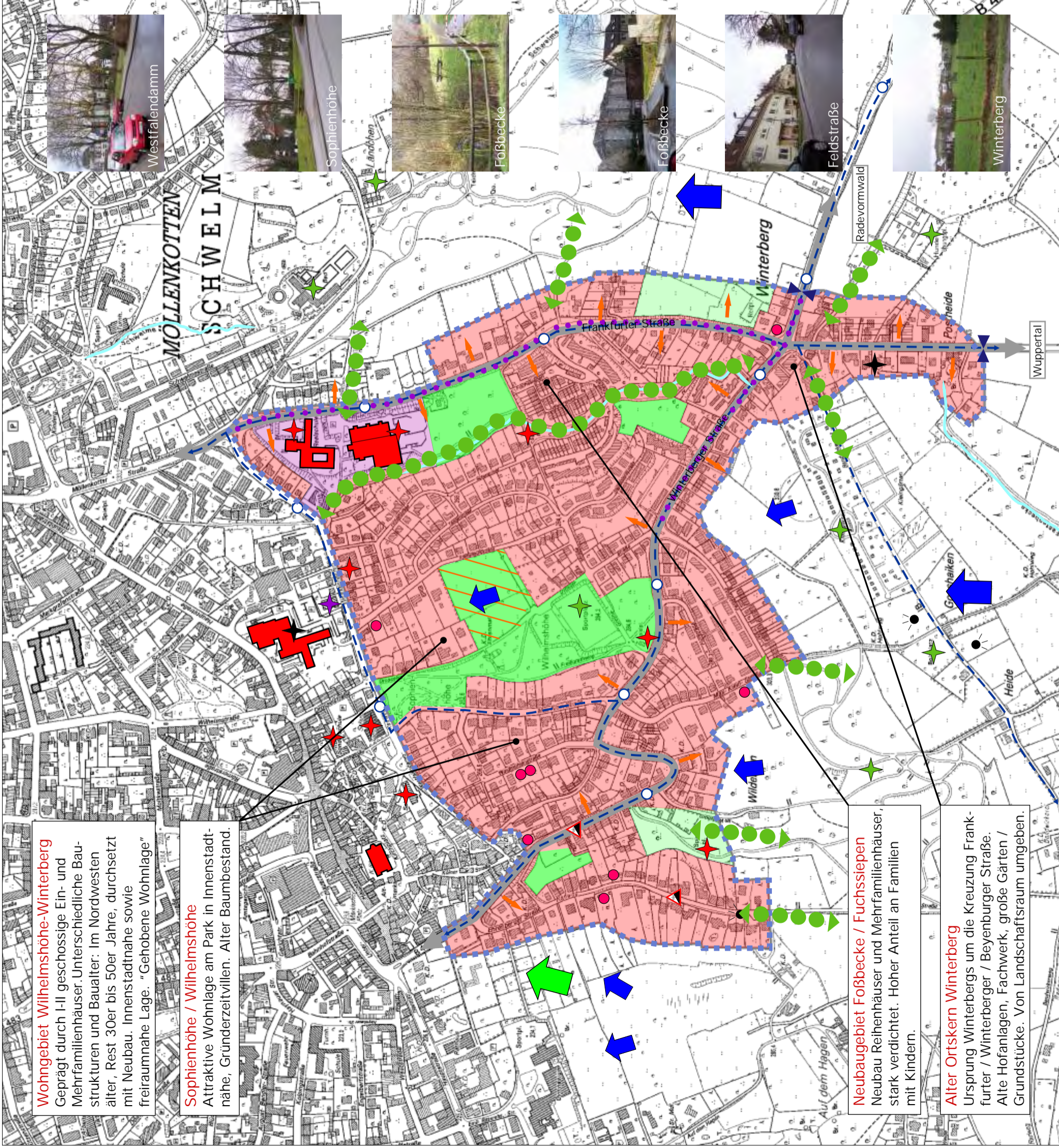
-  Hauptverkehrsstraßen
-  Buslinie mit Haltepunkt
-  Emissionen
-  Mangelhafte Gestaltung der Eingangsbereiche
-  Barrieren
-  Mangelhafte Gestaltung des Straßenraums
-  Wohnnutzungen
-  städtebaulich markante Gebäude / Strukturen
-  Baulücke
-  Schulen, KiTa / KiGa, Jugend- und Kindereinrichtungen
-  Freizeiteinrichtungen
-  Öffentliche Einrichtungen / Behörden
-  Kirchen, Gemeindehäuser
-  Grünfläche / Freiraum (Wald und Landwirtschaft)
-  Anbindung an den Freiraum
-  Luftaustausch / Anknüpfungspunkte mit dem Biotopverbund
-  Bachläufe und Flüsse
-  Aussichtspunkt



1:5.000



Dortmund, Mai 2007



Wohngebiet Wilhelmshöhe-Winterberg
Geprägt durch I-II geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser. Unterschiedliche Baustrukturen und Baualter: Im Nordwesten älter, Rest 30er bis 50er Jahre, durchsetzt mit Neubau. Innenstadtnähe sowie freiraumnahe Lage. "Gehobene Wohnlage"

Sophienhöhe / Wilhelmshöhe
Attraktive Wohnlage am Park in Innenstadtnähe, Gründerzeitvillen. Alter Baumbestand.

Neubaubereich Foßbecke / Fuchssiepen
Neubau Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, stark verdichtet. Hoher Anteil an Familien mit Kindern.

Alter Ortskern Winterberg
Ursprung Winterbergs um die Kreuzung Frankfurter / Winterberger / Beyenburger Straße. Alte Hofanlagen, Fachwerk, große Gärten / Grundstücke. Von Landschaftsraum umgeben.