

### 3.4 Teilraum „Oehde“

Das Wohngebiet Oehde, gelegen an einem Nordhang im Südwesten der Stadt, ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser der 50er bis 70er Jahre geprägt. In Zentrumsnähe sind teilweise gehobene Wohnlagen vorhanden. Das bestehende Nahversorgungszentrum versorgt auch Teile des Quartiers Schwelm-West. Während das Gebiet im Westen bis an die Stadtgrenze zu Wuppertal reicht, wird es im Norden durch den Friedhof und die Barmer Straße, östlich durch die Göckinghofer Straße und südlich durch den Landschaftsraum eingegrenzt.

Die attraktive Wohnlage steht als herausragende Stärke nur geringfügigen Schwächen gegenüber, von denen zuallererst die unzureichende Straßenraumgestaltung und die unangepasste Baustruktur der Punkthochhäuser zu nennen sind.

#### Stärken






















- Attraktive Lage, Nähe zur Innenstadt und zum Freiraum
- Nähe zu Wuppertal (wichtiger Arbeitsort)
- Durchmischte Baualters- und Gebäudestruktur
- Überwiegend guter Gebäudezustand
- Tendenziell höhere Attraktivität für Familien / Paare
- Traditionelles / privilegiertes Quartier
- Gute Nahversorgung
- Intensive Durchgrünung

#### Schwächen



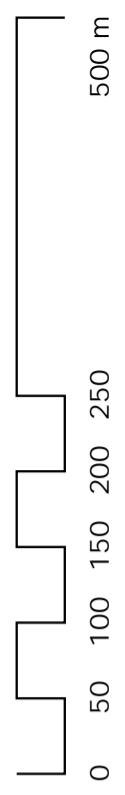
- In Teilbereichen hohe Bebauungsdichte
- Kaum Flächenpotenziale zur weiteren Bebauung
- Unangepasste Baustruktur der Punkthochhäuser Eulenstraße
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- geringe Attraktivität für ältere Menschen und Singles
- Keine eigene Ausstattung mit sozialer Infrastruktur
- Mangelnde ÖPNV-Anbindung
- Topografie schränkt Erreichbarkeit für Fuß- und Radverkehr ein

# Stadtentwicklungskonzept Schwelm Stärken-Schwächen-Analyse Oehde

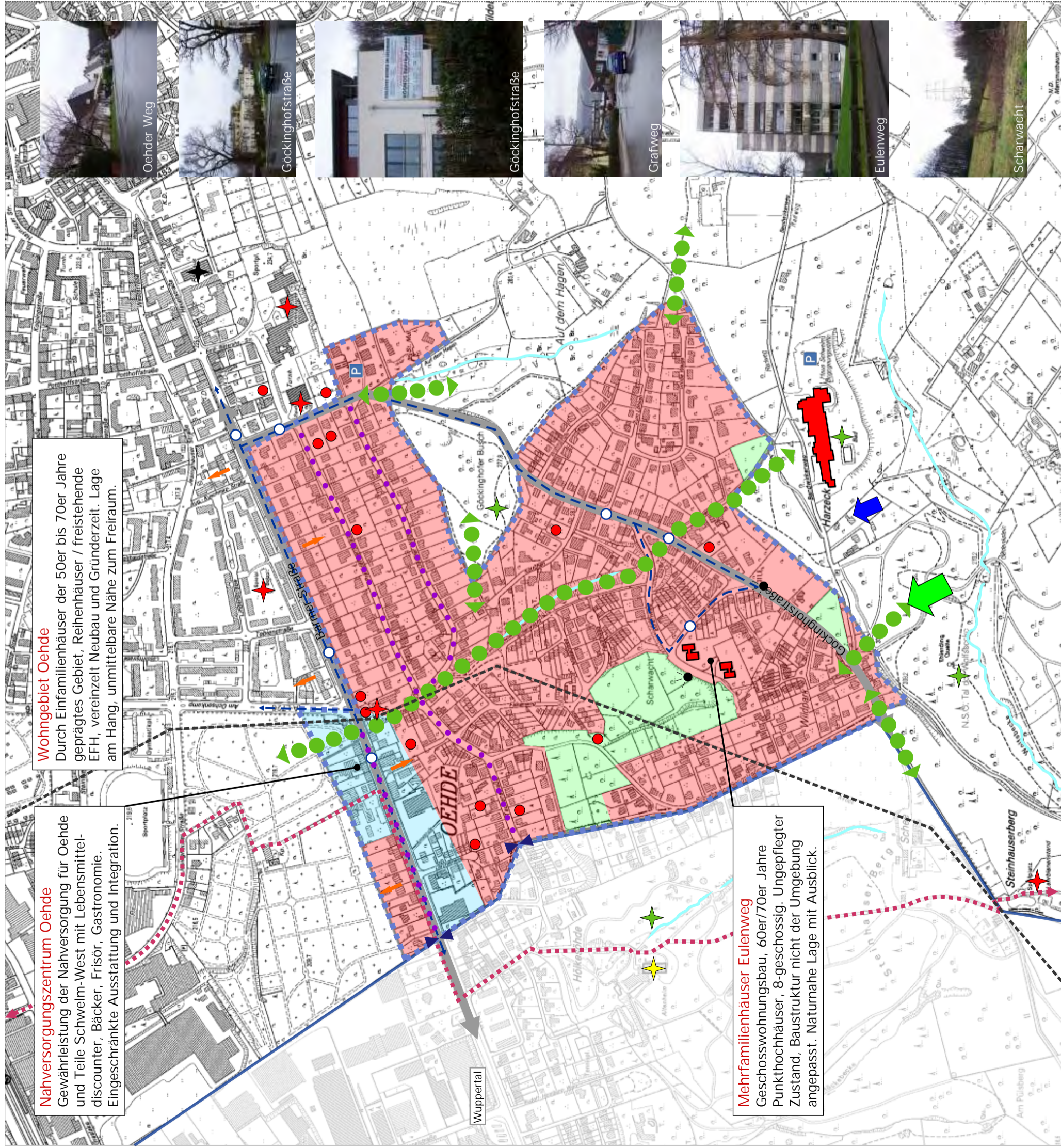
-  Hauptverkehrsstraßen
-  Buslinie mit Haltepunkt
-  Wanderweg "Rund um Schwelm"
-  Mangelhafte Gestaltung der Eingangsbereiche
-  Mangelhafte Gestaltung des Straßenraums
-  Emissionen
-  Zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum)
-  Wohnnutzungen
-  städtebaulich markante Gebäude / Strukturen
-  Baulücke
-  Schulen, KiTa / KiGa, Jugend- und Kindereinrichtungen
-  Freizeiteinrichtungen
-  Altenwohnen, Altenpflege, Krankenhaus
-  Öffentliche Einrichtungen / Behörden
-  Freiraum (Landwirtschaft / Wald)
-  Anbindung an den Freiraum
-  Luftaustausch / Anknüpfungspunkte mit dem Biotopverbund
-  Bachläufe und Flüsse
-  Aussichtspunkt



1:5.000



Dortmund, Mai 2007



**Wohngebiet Oehde**  
Durch Einfamilienhäuser der 50er bis 70er Jahre geprägtes Gebiet, Reihenhäuser / freistehende EFH, vereinzelt Neubau und Gründerzeit. Lage am Hang, unmittelbare Nähe zum Freiraum.

**Nahversorgungszentrum Oehde**  
Gewährleistung der Nahversorgung für Oehde und Teile Schwelm-West mit Lebensmittel-discounter, Bäcker, Frisör, Gastronomie. Eingeschränkte Ausstattung und Integration.

**Mehrfamilienhäuser Eulenberg**  
Geschosswohnungsbau, 60er/70er Jahre Punkthochhäuser, 8-geschossig. Ungepflegter Zustand, Baustruktur nicht der Umgebung angepasst. Naturnahe Lage mit Ausblick.

### 3.5 Teilraum „Schwelm-West“

„Schwelm-West“ ist ein zentrumsnahes Wohngebiet, das westlich des Stadtkerns liegt und bis an der Stadtgrenze zu Wuppertal heranreicht. Neben der Potthoffstraße im Osten grenzen die Barmer Straße im Süden, sowie im Norden die Straße Am Ochsenkamp und die Bahntrasse das Gebiet ab. Im Westen bilden, neben der Stadtgrenze, auch die Gewerbebetriebe an der Jesinghauser Straße die Grenze. Der Teilraum ist, außer durch die dominierende Wohnbebauung, auch durch öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Altenheime sowie große innerörtliche Grünräume mit bedeutender Freizeitfunktion geprägt. Die Baustruktur geht innerhalb des Gebietes von offener Blockbebauung im Osten zu drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten der 50er bis 70er Jahre im Westen über. Westlich schließen mit dem parkähnlichen Friedhof, einem Sportplatz und Kleingärten großflächige Grünräume an. Im Nord-Westen grenzen teilweise unmittelbar gewerblich genutzte Gebiete an die Wohnbebauung.



Die Stärke des Gebietes liegt vor allem in den vorhandenen, wohnungsnahen Arbeitsplätzen; als wesentliche Schwächen sind die einseitige Baustruktur mit teilweise schlechter Bausubstanz sowie die unattraktiven Bahnunterführungen zu nennen.

#### Stärken



- Wohnungsnahe Arbeitsplätze
- Überwiegend guter Zustand der Gebäude
- Günstiges Wohnangebot für Familien mit Kindern, Alleinerziehende und Ältere in zentraler Lage
- Spezielles Wohnraumangebot für Ältere (Seniorenresidenz am Ochsenkamp)
- Nähe zur Innenstadt und zum Nahversorgungszentrum Oehde
- Vorhandene Soziale Infrastruktur
- Gute MIV- und ÖPNV-Anbindung
- Reduzierte Immissionsbelastung
- Große Grünflächen, noch gute Erreichbarkeit des Freiraums

- Gute Erholungsmöglichkeiten im parkähnlichen Friedhof und Abenteuerspielplatz am Ochsenkamp

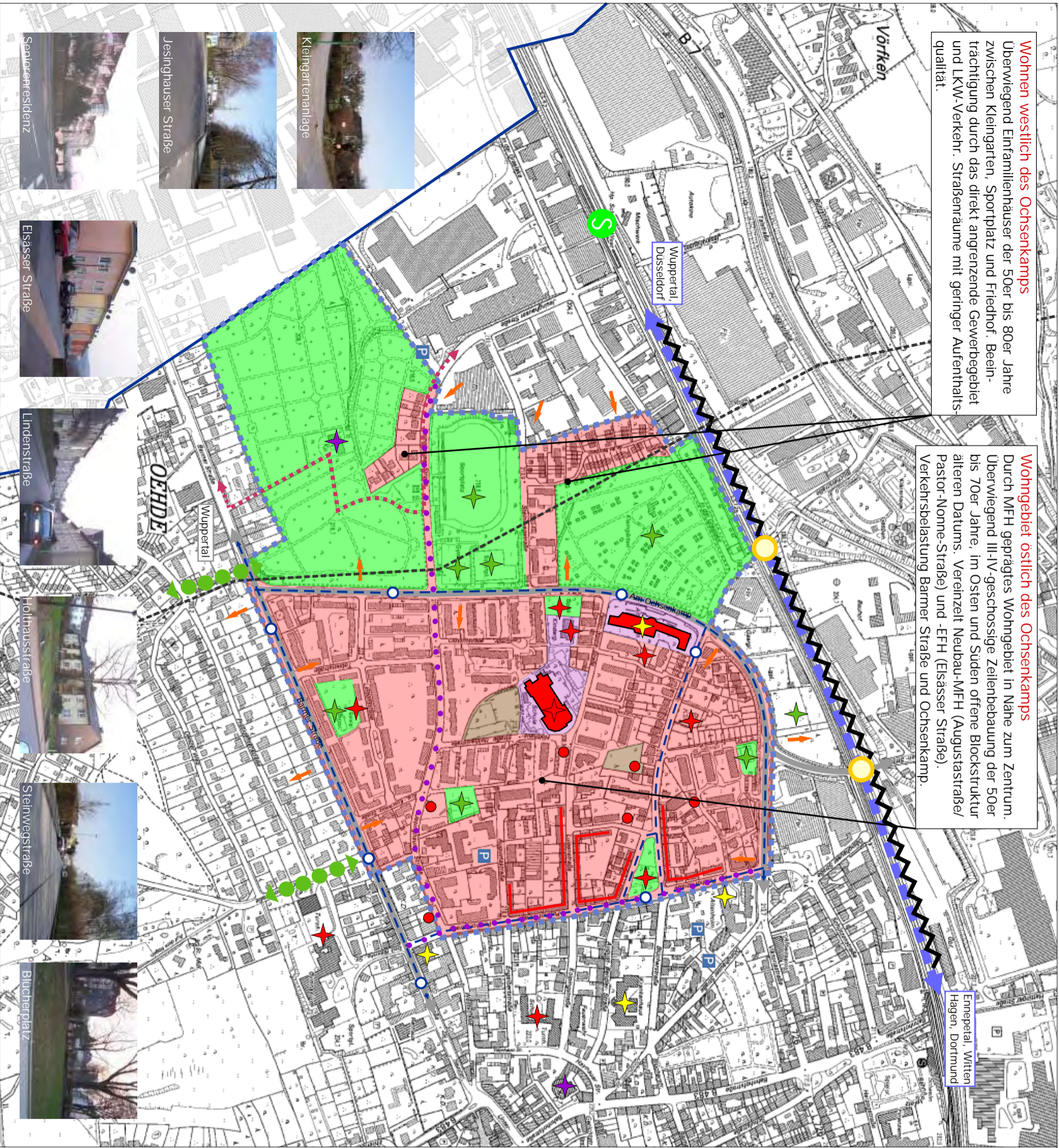
### Schwächen

- Einseitige Baustruktur, teilweise Aufwertungsbedarf der Wohngebäude
- Kaum Flächenpotenziale
- Optische Beeinträchtigung durch Gewerbe
- Kaum Nahversorgungsmöglichkeiten im Quartier
- Aufwertungsbedarf der Straßenräume
- Vorhandene Angsträume in den Bahnunterführungen und im Gewerbegebiet
- Blücherplatz mit Aufwertungsbedarf
- Hohe Dichte, eingeschränkte Nutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiflächen



**Wohnen westlich des Ochsenkamps**  
 Überwiegend Einfamilienhäuser der 50er bis 80er Jahre zwischen Kleingärten, Sportplatz und Friedhof. Beeinträchtigung durch das direkt angrenzende Gewerbegebiet und LKW-Verkehr. Straßenräume mit geringer Aufenthaltsqualität.

**Wohngebiet östlich des Ochsenkamps**  
 Durch MFH geprägtes Wohngebiet in Nähe zum Zentrum. Überwiegend III-IV-geschossige Zeilenbebauung der 50er bis 70er Jahre, im Osten und Süden offene Blockstruktur älteren Datums. Vereinzelt Neubau-MFH (Augustastraße/Pastor-Nonne-Straße) und -EFH (Elsässer Straße). Verkehrsbelastung Barner Straße und Ochsenkamp.

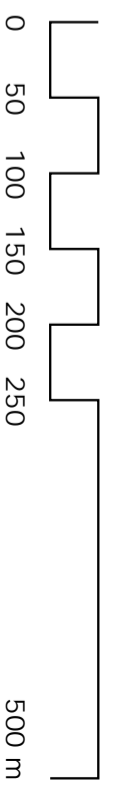


# Stadtentwicklungskonzept Schwelm

## Stärken-Schwächen-Analyse Schwelm-West

- Bahntrasse
- Hauptverkehrsstraßen
- Buslinie mit Haltepunkt
- Wanderweg "Rund um Schwelm"/Fußwegeverbindung in angrenzende Quartiere
- Mangelhafte Gestaltung des Straßenraums
- Emissionen
- Zugänge zur Stadt mit Aufwertungspotenzial
- Barrieren
- Wohnnutzungen
- Gemeinbedarf
- Brachfläche
- Gewerbliche Nutzungen
- städtebaulich markante Gebäude / Strukturen
- Baulücke
- Schulen, KiTa / KiGa, Jugend- und Kindererichtungen
- Freizeiteinrichtungen
- Altenwohnen, Altenpflege, Krankenhaus
- Kirchen, Gemeindehäuser
- Hochspannungsleitung
- Grünflächen
- Anbindung an den Freiraum

**1:5.000**



**Dortmund, Mai 2007**

### 3.6 Teilraum „Gewerbeband B 7“

Das Gewerbeband entlang der B 7 ist der zentrale Gewerbebestandort Schwelms. Begrenzt wird das Gebiet südlich und östlich durch die Bahntrasse sowie westlich durch die Stadtgrenze zu Wuppertal. Nördlich ist das Gewerbeband teilweise durch kleinere Straßen von der anschließenden Wohnnutzung getrennt, an einigen Orten bestehen auch Gemengelagen mit durchmischter Wohn- und Gewerbebebauung. Die Nutzungsintensität und die „Körnigkeit“ der einzelnen Gewerbeflächen variieren stark. So liegen, trotz der geringen Ausstattung der Stadt Schwelm mit Gewerbeflächen, mehrere Grundstücke brach oder sind untergenutzt. Während entlang der Bundesstraße kleinteiligere und publikumsintensivere Nutzungen (Handel, Tankstellen...) dominieren, bestehen in rückwärtigen Lagen neben produzierenden Gewerbebetrieben auch Speditionen und Logistikunternehmen. Aufgrund der zentralen Lage geht die Bedeutung des Gewerbebandes für die Gesamtstadt über die reine Bereitstellung von Gewerbeflächen hinaus: Der Zustand der Bausubstanz und die Gestaltung der Bereiche an der B 7 geben für Besucher ein Bild der Stadt Schwelm ab (Stadteingang).



Die wichtigste Stärke stellen die ungenutzten Flächenpotenziale dar, der größte Nachteil muss im Erscheinungsbild der gewerblichen Betriebe an der B7 gesehen werden.

#### Stärken

- Zentrale Lage im Stadtgebiet; relative Nähe zum Zentrum
- Ungenutzte Flächenpotenziale (Leerstände / Brachen / minder genutzte Flächen)
- Wichtigster Gewerbebestandort: Bedeutung für Arbeit und Versorgung
- Branchenvielfalt mit hohem Anteil an Produktion und Verwaltung
- Sehr gute (über-)regionale und lokale Erreichbarkeit



### Schwächen



- Beeinträchtigung der Aussicht von Norden und Süden (Blick auf das Gewerbe)
- Erscheinungsbild der gewerblichen Betriebe an der B 7
- Teilweise ungeordnete Bebauung und Neuordnungsbedarf in Gemengelagen, bestehende Nutzungskonflikte (Wohnen / Grünflächen / Gewerbe)
- Kaum Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe durch Topografie und Zäsuren (z.b. Bahntrasse)
- Emissionen aus Verkehr und Gewerbebetrieben belasten die Luftleitbahn entlang der B 7
- Schwelme im Stadtbild nicht erlebbar
- Geringer Grünflächenanteil, fehlende Biotopvernetzung

# Stadtentwicklungskonzept Schwelm

## Stärken-Schwächen-Analyse

### Gewerbeband

- Bahntrasse
- Hauptverkehrsstraßen / mit Steigung
- Buslinie mit Haltepunkt
- Wanderweg "Rund um Schwelm"
- Mangelhafte Gestaltung der Eingangsbereiche
- Mangelhafte Gestaltung des Straßenraums
- Emissionen
- Emissionen / Barrieren
- Zugänge zur Stadt mit Aufwertungspotenzial
- Gewerbliche Nutzungen
- Vorwiegend Einzelhandelsbetriebe / Gewerbe mit Publikumsverkehr
- Gemischte Nutzungen (Gewerbe und Wohnen)
- Gewerbeflächen mit Neuordnungsbedarf
- Brachflächen / minder genutzte Flächen
- Baulücke
- städtebaulich markante Gebäude / Strukturen
- Schulen, KiTa / KiGa, Jugend- und Kindereinrichtungen
- Freizeiteinrichtungen
- Öffentliche Einrichtungen / Behörden
- Grünflächen
- Anbindung an den Freiraum
- Fehlende Biotopvernetzung
- Luftaustausch / Anknüpfungspunkte mit dem Biotopverbund
- Bachläufe und Flüsse

### ohne Maßstab



**Bedeutende Brachflächen und Nutzungspotenziale**  
 Ehem. Lindendort: Altlasten und Bausubstanz vorhanden; eingekesselt zw. B 7 und Bahntrasse; keine Erweiterungsmöglichkeiten; Güterbahnhof Loh: Planungen für ein Mischgebiet (Wohnen, Gewerbe); Güterbahnhof Mitte: Planungen für ein Gewerbegebiet in Zentrumsnähe; Ehem. Eisenwerk: Brachfläche mit z.T. neuen gewerblichen Nutzungen; eingekesselt im Bestand und zw. B 7 und Bahntrasse; Nähe zum Zentrum; Ecke Döinghauser / Potthoffstr.: Teilweise abgebrochene Bausubstanz; Fläche umgeben von Wohnnutzungen

Ehem. Güterbahnhof Loh

**Gewerbliche Nutzungen**  
 Entlang B 7 publikumsintensive, z.T. kleinteilige Nutzungen (Handel, Tankstellen, Kfz etc.); in rückwärtigen Lagen insb. produzierendes Gewerbe, Speditionen, Logistik; z.T. minder genutzte Bereiche und Flächen mit "Hinterhofatmosphäre" / Gestaltungsbedarf (z.B. Lagerflächen, Brachen)

Ruhrstr.

**B 7 (Talstr. / Berliner Str.)**  
 Stark belastete Haupterschließung / Eingangsstraße zur Stadt und Anbindung an Autobahn; keine Adressbildung / wenig Gestaltung; starke Zäsur mit Trennwirkung; wenige Querungsmöglichkeiten / schlechte Nord-Süd-Anbindung; breites Straßenraumprofil; v.a. kleinteilige Mischnutzungen (Wohnen und Gewerbe)

Brachfläche ehem. Autokino

**In der Graslake**  
 Z.T. Gemenge aus Wohnen und Gewerbe; ggf. Nutzungskonflikte; Emissionen; eher kleinteilige Nutzungen; fließender Übergang nach Wuppertal; S-Bahn-Haltepunkt

S-Bahnhaltepunkt Schwelm West

**Großflächiger Einzelhandel**  
 Möbeldiscounter und Baumarkt mit großen Stellflächen prägen Teile der B 7; bei einem Angebot zentrenrelevanter (Rand-) Sortimente negative Auswirkungen auf das Zentrum möglich

Brachfläche Wiedenhaufe

**Prinzenstraße**  
 Großflächige Kfz- und Lebensmittelbetriebe sowie sonstige gewerbliche und z.T. Wohnnutzungen (Prinzenstr. / B 7)

Prinzenstr.

**Sonstige Nutzungen**  
 Sport- und Freizeitzentrum im West- und Kläranlage des Wuppertal; TBS; des an der ehem. Bahntrasse; B 7 "versteckte" Schwelme südlich B 7

Unterführungen Blücherstr.

**Wuppertal, Düsseldorf**

In der Graslake Ortseingang Schwelm

Gewerbepark Eisenwerkstr.

Ehem. Güterbahnhof Mitte

Talstr. (B7)

Schwelme

Wuppertal, Düsseldorf



### 3.7 Teilraum „Loh / Kornborn“



In diesem großen Siedlungsbereich nördlich des Gewerbebandes existieren Bebauungsstrukturen unterschiedlichen Alters. Bestimmend sind dabei im Westen locker angeordnete Einfamilienhäuser mit großen Grundstücksflächen, im Osten hingegen stärker verdichtete Bebauung (Reihenhäuser, Garagenhöfe). Darüber hinaus bestehen mehrere Punkthochhäuser aus den 60er und 70er Jahren nördlich des Nahversorgungsstandortes, sowie Zeilenbauten südlich der Hattinger Straße. Das Quartier ist durch das Gewerbeband, die Bundesstraße und die Bahntrasse von der Innenstadt getrennt, der Nahversorgungsstandort Loh an der Friedrich-Ebert- und der Theodor-Heuss-Straße leistet somit eine wichtige Aufgabe zur Versorgung der Bevölkerung. Abgegrenzt wird das Gebiet nach Süden hin durch die Talstraße, die Hattinger Straße und den ehemaligen Bahnhof Loh, nach Osten fasst die S-Bahn-Trasse und nach Norden und Westen der Landschaftsraum das Gebiet ein.

Die Stärken des Gebietes liegen vor allem in der ruhigen Wohnlage und der Nähe zum Arbeitsplatzangebot im Gewerbegebiet, die Schwächen in der teilweise schlechten Nahversorgungssituation und dem Mangel an sozialen Einrichtungen.

#### Stärken

- Gute altersstrukturelle Durchmischung
- Großteils ruhige Wohnlage, exponierte Südlage mit Blick über die Stadt
- Nähe zum Gewerbeband (Arbeitsplätze und Nahversorgung)
- Teilweise attraktives Siedlungsbild
- Gemischte Siedlungs- und Bewohnerstruktur für unterschiedliche Zielgruppen
- Flächenpotenziale vorhanden (Kornborn und Bahnhof Loh)
- Teilweise Neubautätigkeiten
- Nähe zum Bahnhof, fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums
- Gute ÖPNV- und MIV-Anbindung
- Gute Erreichbarkeit des nördlichen Landschaftsraumes



- Starke Durchgrünung und Nachverdichtungspotenziale im westlichen Bereich

### Schwächen

- Sinkende Einwohnerzahlen in den letzten Jahren
- Überalterung in Teilbereichen
- Unattraktives Siedlungsbild im Norden (Städtebauliche Dominanten und Geschosswohnungsbau)
- Beeinträchtigung des Siedlungsbildes und Einschränkung der Bebauung durch Hochspannungsleitung
- Sanierungsbedarf insbesondere im Geschosswohnungsbau der 60er und 70er Jahre
- Leerstände entlang der Friedrich-Ebert-Straße
- Starke Verdichtung im östlichen Teilbereich
- Imageproblem durch in der Vergangenheit sehr schlechte Bausubstanz und Wohnqualität
- Schlechte Nahversorgungssituation im westlichen Teil des Gebietes
- Wenige soziale Einrichtungen und Spielplätze für Kinder und Jugendliche
- Teilweise unattraktiver Straßenraum, geringe Aufenthaltsqualitäten (Garagenhöfe, wenig Grün, breite Straßenraumprofile)
- Eingeschränkter Fuß- und Radverkehr durch bewegte Topografie
- In Randzonen mangelnde ÖPNV-Anbindung
- Hohe Emissionsbelastung bei starkem Durchgangsverkehr auf Hattinger Straße
- Schlechte Anbindung an das Zentrum durch verschiedene Barrieren (Hattinger Str., B 7, Bahn, Brachfläche), wenige Straßenverbindungen und unattraktive Wegegestaltung
- Beeinträchtigungen durch angrenzendes Gewerbeband (Anblick, Emissionen, Trennwirkung)





**Einfamilienhäuser**  
 EFH im Westen, Süden und Osten; 60er bis 80er Jahre im Osten (z.T. Bungalows, RH, Garagenhöfe, überdimensionierte Straßenräume); nach Westen älter (50er / 60er EFH) mit z.T. großen Grundstücken und unzureichender Straßenraumgestaltung; Neubauprojekt "Wohnpark Linderhausen" im Süden; Hattinger Str. und Linderhauser Str. stark belastet.

**Gewachsene Ortslage**  
 "dörfliche", gewachsene Strukturen; Erweiterungspotenzial Kornborn; umgeben von Grün (Freiraum und Kleingärten); gute Anbindung des Grün- / Freiraums; Hochspannungsleitungen beeinträchtigen das Landschafts- und Ortsbild; Verkehrsbelastung Haßlinghauser Str. / S-Bahntrasse

**Mehrfamilienhäuser im Norden**  
 Großstrukturen der 60er / 70er Jahre (Geschosswohnungsbau bis VIII Geschosse); z.T. Sanierungsbedarf; Nähe zum Freiraum; geringe Nahversorgung; einige soziale Einrichtungen (z.B. Altenheim, KiGa, Gemeindezentrum, Schule)

**Nahversorgungsstandort Loh**  
 Standort von sozialen Einrichtungen, Dienstleistungen, Einzelhandel (Bäckerei, Drogerie, Sparkasse); wichtig für die Nahversorgung v.a. für weniger mobile Menschen; dauerhafte Sicherung / Ausbau des Standorts wichtig

**Südlich der Hattiger Straße**  
 Zeilenbau III-V der 60er Jahre; z.T. Sanierungsbedarf, mit Zugang zum Freiraum; Mischnutzungen in Döinghausen (Wohnen, EZH, Gewerbe); soz. Einrichtungen, z.B. Schule; Metzger Str.: attraktiv gestaltet, geprägt durch 20er / 30er Jahre EFH in gutem Zustand; alte Bahntrasse für Biotopvernetzung / Wegeverbindung nutzbar

**Hauptstraßen**  
 Linderhauser Str., Haßlinghauser Str., Hattinger Str. mit älterer Bausubstanz, z.T. gewachsene Strukturen, starke Verkehrsbelastung; einzige Anbindung nach Süden und ins Stadtzentrum (Nadelöhr Hattinger Str. / ehem. Güterbahnhof Loh)

# Stadtentwicklungskonzept Schwelm

## Stärken-Schwächen-Analyse Loh / Kornborn

- Hauptverkehrsstraßen / mit Steigung
- Buslinie mit Haltepunkt
- Mangelhafte Gestaltung der Ortseingangsbereiche
- Mangelhafte Gestaltung des Straßenraums
- Emissionen
- Emissionen / Barrieren
- Zugänge zur Stadt mit Aufwertungspotenzial
- Wohnnutzungen
- Wohnbauflächenpotenziale
- städtebaulich markante Gebäude / Strukturen
- Baulücke
- Hochspannungsleitung
- Schulen, KiTa / KiGa, Jugend- und Kindereinrichtungen
- Freizeiteinrichtungen
- Alternwohnen, Altenpflege
- Kirchen, Gemeindehäuser
- Grünflächen
- Freiraum (Flächen für Wald / Landwirtschaft)
- Anbindung an den Freiraum
- Anknüpfungspunkte mit dem Biotopverbund / Fehlende Biotopvernetzung
- Aussichtspunkt



### 3.8 Teilraum „Brunnen“

Der Siedlungsbereich „Brunnen“ im Nord-Osten der Stadt, der durch Bahntrassen von den benachbarten Stadtquartieren abgetrennt ist, stellt sich als heterogener Siedlungskörper dar. Die Wohngebiete unterschiedlichen Baualters sind von Grünflächen und Parkanlagen umgeben, in denen sich das Klinikum und das Haus Martfeld befinden. Im Norden entsteht mit dem Neubaugebiet Brunnen eines der wenigen Neubaugebiete der Stadt. Im Südwesten besteht dagegen eine Gemengelage aus Gewerbe, Wohnen und minder genutzten Flächen. Mischnutzungen bestehen daneben auch an der Haupt- bzw. Brunnenstraße, die quer durch das Gebiet verläuft. Eingefasst wird das Gebiet im Osten durch die Stadtgrenze zu Ennepetal, im Süden durch die Bahntrasse, im Westen durch die Prinzenstraße, die Berliner Straße und die S-Bahntrasse sowie im Norden durch den angrenzenden Landschaftsraum.



Das Neubaugebiet Brunnen ist aufgrund des gelungenen Sozialen Wohnungsbaus und der Berücksichtigung des barrierefreien Wohnens eine wichtige Stärke des Teilraums, wohingegen die Barrieren zu den umgebenden Quartieren als wichtigste Schwäche gesehen werden müssen.

#### Stärken

- Soziale Durchmischung des Gebietes
- Geringe Fluktuation im Gebiet deutet auf Zufriedenheit der Bewohner hin
- Neuer, barrierefreier Wohnraum durch Baugebiet Brunnen
- Gut gelungener Sozialer Wohnungsbau im Neubaugebiet Brunnen
- Gute Ausstattung mit Gesundheitseinrichtungen
- Gute Nahversorgung im südlichen Bereich
- Hohe Freizeitqualität durch Haus Martfeld, umgebende Grünflächen und Sportanlagen
- Hoher Anteil an Grünflächen und gute Erreichbarkeit der Erholungsgebiete

### Schwächen

- Zäsuren innerhalb des Quartiers und in den Übergängen zu den Nachbarquartieren
- Teilweise unattraktive Wohnlage zwischen Hauptverkehrsstraßen, Lärmemissionen durch Verkehr und gewerbliche Nutzungen
- Schlechter Zustand der Bebauung westlich der Brunnenstraße / Hauptstraße
- Gemengelagen im Südwesten
- Fehlende Gestaltqualitäten im westlichen Bereich
- Viele untergenutzte Bereiche (Parkplätze, Brachen)
- Großteils schlechte Nahversorgungsmöglichkeiten im Quartier
- Aufwertungsbedarf des Straßenraums Brunnenstraße und Berliner Straße
- Teilweise schwache ÖPNV-Anbindung
- Großteil der Grünflächen nicht nutzbar (Deponie)



# Stadtentwicklungskonzept Schwelm

## Stärken-Schwächen-Analyse Brunnen

	Bahntrasse
	Hauptverkehrsstraßen
	Buslinie mit Haltepunkt
	Mangelhafte Gestaltung des Straßenraums
	Mangelhafte Gestaltung der Ortseingangsbereiche
	Emissionen
	Emissionen / Barrieren
	Wohnnutzungen
	Gemischte Nutzungen (Wohnen / DL / Handwerk)
	Gemeinbedarf
	Brachflächen
	Gewerbeflächen
	Gewerbeflächen mit Neuordnungsbedarf
	Baulücke
	städttebaulich markante Gebäude / Strukturen
	Hochspannungsleitung
	Schulen, KiTa / KiGa, Jugend- und Kindereinrichtungen
	Freizeiteinrichtungen
	Altenwohnen, Altenpflege, Krankenhaus
	Kirchen, Gemeindehäuser
	Grünflächen
	Freiraum (Flächen für Wald / Landwirtschaft)
	Anbindung an den Freiraum
	Luftaustausch / Anknüpfungspunkte mit dem Biotopverbund

