

Stadtumbau Dorsten Wulfen-Barkenberg

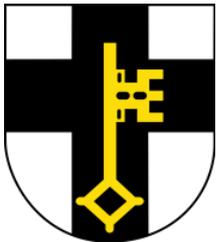


Städtebauliches Entwicklungs- und
Handlungskonzept

- Fortschreibung 2012 -

STADT DORSTEN

Impressum



Stadt Dorsten 4/2012

Planungs- und Umweltamt

Rathaus, Halterner Straße 5

46284 Dorsten

Verfasser:

Volker Deutsch, Planungs- und Umweltamt

Tel. 02362 – 66 4920 – volker.deutsch@dorsten.de

Gliederung Fortschreibung STEK

I.	Das städtebauliche Entwicklungs- und Handlungskonzept Wulfen-Barkenberg von 2007 (STEK 07)
1.	Ausgangslage
2.	Stadtumbaugebiet
3.	Konzept
II.	Fortschreibung 2012
1.	Rahmenbedingungen zur Fortschreibung
1.1	Bevölkerung
1.2	Sozialstruktur und Arbeitsplätze
1.3	Einzelhandel
1.4	Wohnungsmarkt
2.	Veränderungsprozess und Zielerreichung
2.1	Maßnahmen an der Wohnbebauung
2.1.1	Abbruch und Rückbau von Wohngebäuden
2.1.2	Mehrgenerationen-Wohnprojekt Blaue Schule
2.1.3	Gemeinschaftshaus Wulfen
2.2	Maßnahmen im Wohnumfeld
2.2.1	Freiraumentwicklung
2.2.2	Wohnumfeldverbesserung
2.3	Quartiers- und Zentrenentwicklung
2.4	Anpassung des Straßen- und Wegenetzes
2.4.1	Aufwertung von Fuß- und Radwegeverbindungen
2.4.2	Umgestaltung des Wittenberger Damms
3.	Zusammenfassung
4.	Handlungsansätze für die nächsten Jahre

Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungs- und Handlungskonzeptes aus dem Jahre 2007

I. Das städtebauliche Entwicklungs- und Handlungskonzept von 2007

Gemäß § 171b Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde vor Festlegung des Gebietes, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen (Stadtumbaugebiet), ein städtebauliches Entwicklungskonzept aufzustellen, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet dargelegt werden.

Da der Bereich städtebaulicher Funktionsverluste in Barkenberg überschaubar und die Planungsziele in grundsätzlichen Punkten bekannt waren, des Weiteren mit der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW mbH als Eigentümerin des Großteils der öffentlich geförderten Wohnungen und problembehafteten Gebäude im Wesentlichen nur ein externer Projektpartner mitwirkte, definierte die Stadt Dorsten im Jahre 2004 in Abstimmung mit dem Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) bzw. der Bezirksregierung Münster die Förderkulisse ohne vorliegendes städtebauliches Entwicklungskonzept. Zur Konkretisierung der Planungsziele und Kostenstrukturen im beabsichtigten Stadtumbaubereich wurde jedoch im Zuge vorbereitender Planungen zuvor ein städtebauliches Rahmenkonzept für den beabsichtigten Stadtumbaubereich erarbeitet. Ende 2004 wurde das Stadtumbaugebiet "Dimker Allee und städtebauliches Umfeld" durch einfachen Beschluss des Rates der Stadt Dorsten festgelegt.

Dieses Vorgehen war hauptsächlich darin begründet, dass die Notwendigkeit bestand, für das zu erarbeitende Stadtumbaukonzept frühzeitig eine die städtebaulichen und sozialen Missstände umfassende Gebietskulisse zu definieren. Das städtebauliche Entwicklungs- und Handlungskonzept wurde mit Zustimmung des MSWKS nach Bewilligung der Stadtumbaumaßnahme im Jahre 2007 erarbeitet (STEK 07).

1. Ausgangslage

Bis zur Kommunalreform im Jahre 1974 war die Gemeinde Wulfen Bestandteil des Gemeindeverbandes Hervest-Dorsten. Hohe Wanderungsgewinne und ein starker Geburtenüberschuss trugen dazu bei, dass Wulfen bis Mitte der 1970er-Jahre einen starken Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hatte. Stagnierte die Bevölkerungsentwicklung nach der kommunalen Neugliederung in Alt-Wulfen jedoch ab 1977, so stieg die Einwohnerzahl in der "Neuen Stadt Wulfen" kontinuierlich bis Mitte der 1990er-Jahre an. In der Folge entwickelten sich - bei einem leichten Bevölkerungszuwachs in Alt-Wulfen - die Einwohnerzahlen in Wulfen-Barkenberg rückläufig.

Unter der Voraussetzung von für das Jahr 2015 damals gesamtstädtisch prognostizierten 80.400 Einwohnern (Stand 12/2005: 80.829 EW, Stand 12/2011: 77.204 EW) war davon auszugehen, dass auch die Einwohnerzahl Wulfens - bedingt durch eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung in Alt-Wulfen und sinkende Einwohnerzahlen in Barkenberg - weiterhin abnimmt.

Mit 16.000 Einwohnern war Wulfen im Jahre 2004 der einwohnerreichste Stadtteil von Dorsten mit einem Ausländeranteil von knapp 5 %. Von anteilig in Wulfen-Barkenberg lebenden ca. 10.600 Einwohnern entfielen ca. 6 % auf Ausländer. Höhere Bedeutung als der Ausländeranteil nahm jedoch der Anteil der Deutschen mit Migratonshintergrund ein: Mit 13,9 % war er in Wulfen-Barkenberg fast dreimal so hoch wie in der Gesamtstadt. Die Mehrzahl dieser Aussiedler stammte aus Polen und den Staaten der früheren Sowjetunion. Darüber hinaus lebten in Barkenberg viele allein Erziehende, überdurchschnittlich viele Arbeitslose und Empfänger sozialer Transferleistungen; weiterhin waren hohe Jugendhilfezahlen zu verzeichnen.

Von rund 4.600 in Dorsten öffentlich geförderten Mietwohnungen entfielen rund 2.000 auf Barkenberg. Im von Mehrgeschosswohnungsbauten besonders betroffenen Kernbereich standen zum Teil 50 % der Wohnungen leer (Gesamtstadt ca. 2,5 %). Auch wenn Barkenberg damit in der städtebaulichen Diskussion als "Wohnquartier mit hohem Leerstand" typisiert wurde, so traf diese Charakterisierung auf nur wenige der überwiegend von sozial schwachen Bevölkerungsgruppen bewohnten Hochhaus-Standorte innerhalb eines ansonsten recht homogenen städtebaulichen und sozialen Milieus in Barkenberg zu. Im Wesentlichen konzentrierten sich diese Leerstände auf den Kernbereich Barkenbergs westlich der Dimker Allee.

Umgeben von vom Mittelstand bewohnten Eigenheimen stellten diese überwiegend von sozial schwachen Bevölkerungsgruppen bewohnten achtgeschossigen Wohngebäude sowie die umliegenden ebenfalls bis zu acht Geschossen hohen Gebäude eine städtebauliche Enklave dar, die im Laufe der Zeit zu Problemen mit Vandalismus, Kriminalität, Drogenhandel, Prostitution etc. führte. Das damit verbundene Negativimage einer vermeintlichen "Großwohnsiedlung Barkenberg" bzw. eines "Sozialen Brennpunktes Barkenberg" strahlte im Laufe der Zeit auf den gesamten Stadtteil aus, sodass Wulfen-Barkenberg bei potenziellen Zuwanderern aus Bevölkerung wie Wirtschaft häufig der Ruf eines problembehafteten Stadtteils vorauselte.

Die sozialpolitische Zielsetzung, Mietwohnungs- und Eigenheimwohnungsbau räumlich zu einer tragfähigen, stabilen sozialen Mischung zu arrangieren, konnte trotz vieler ernsthafter Versuche nicht mit nennenswertem Erfolg umgesetzt werden. Die Siedlungsstruktur war folglich eher heterogen und die instabilen, problembehafteten Siedlungsteile des Mietgeschosswohnungsbaus tendierten zur Gettobildung. Verstärkt wurde diese Tendenz noch durch den Ausbaugrad der die problematische Kernzone umgebenden Straßen Dimker Allee, Barkenberger Allee und Himmelsberg ("Ringallee") sowie den auf einen 60.000-Einwohner-Stadtteil autobahnähnlich ausgebauten Wittenberger Damm als einst geplante Ringerschließung von Barkenberg.

Die destabilisierte Bewohner- und Sozialstruktur in diesem Problembereich sowie die zunehmenden Wohnungsleerstände führten im Laufe der Zeit trotz erheblicher sozialer Begleitmaßnahmen der Stadt Dorsten zu weiteren städtebaulichen und sozialen Missständen, welchen die Stadt mit den ihr zur Verfügung stehenden Ressourcen nicht wirkungsvoll begegnen konnte. In diesen problematischen Wohnquartieren waren die Mieter weitgehend als jung, arm und international zu charakterisieren. Negativ unterstützt wurde diese Entwicklung zur Gettoisierung durch die sozioökonomischen Rahmenbedingungen und das Fehlen von wohnstandortnahen Arbeitsplätzen im Stadtteil.

Die Wirkungskette des seit Anfang der 1990er-Jahre in der Emscher-Lippe-Region eingesetzten massiven Beschäftigungsrückgangs sowie der sich mit Schließung der Zeche Fürst Leopold in Dorsten im Jahre 2001 zugespitzten Strukturkrise ist immer noch nicht durchbrochen: Eine schlechtere Arbeitsperspektive, aber auch Arbeitsplatzverlagerungen führten zu Abwanderun-

gen gerade auch von jungen Menschen. Die allgemeine demografische Entwicklung induzierte gleichzeitig Schrumpfungsprozesse mit nachlassender Wohnraumnachfrage.

Hinzu kam die zunehmende Anzahl von Menschen, die spezifische Wohnwünsche haben und gewisse Wohnungsbestände nicht nachfragen. Vor allem der in diesen Jahren zunehmende Anteil von Migranten suchte überwiegend große, preisgünstige Wohnungen. Somit führte die Belegung vieler Mietwohnungen mit Migranten und Problemfamilien im zentralen Kernbereich Barkenbergs im Laufe der Jahre zu immer ausgeprägteren sozialen Problemen im Umfeld dieser Wohngebäude. Diese Entwicklung trug maßgeblich dazu bei, dass sich in dem recht homogenen Siedlungsbereich von Wulfen-Barkenberg im Umfeld dieser punktuellen, überwiegend von Migranten und sozial Schwachen bewohnten Geschosswohnungsbauten einzelne Wohnquartiere zu sozialen Brennpunkten entwickelten. Hinzu kam weiterhin das Stadtteil-Nebenzentrum am Wulfener Markt mit einem nur geringen räumlichen und funktionalen Bezug zum Kernbereich.

Auf die deutlich erkennbare außergewöhnliche Ausprägung der Sozialproblematik in Barkenberg ist von 1993 an seitens der Sozialverwaltung der Stadt Dorsten mit einem konzertierten Maßnahmenbündel des sozialen Managements reagiert worden. Es wurden Instrumente geschaffen wie die Wulfen-Konferenz als interdisziplinäres Stadtteilgremium der vor Ort tätigen Einrichtungen, der Bürgertreff Dimker Allee e.V., das Kinder-, Jugendlichen- und Familienzentrum (KiJuFaZ) oder die Beratungsstelle zur Vermeidung von Wohnungsverlusten. Trotz außergewöhnlicher Präsenz im Stadtteil, einem Streetwork-Projekt und einer überdurchschnittlichen Belastung der Sozialkassen gaben die vielen Teilerfolge jedoch auch nach vielen Jahren aktiver Arbeit keinen Anlass zu der Hoffnung, mit Instrumenten der Sozialplanung grundlegende Veränderungen herbeizuführen.

Diese Rahmenbedingungen führten auf Dauer zur Schwächung des Stadtteils, einer Verstärkung des Negativimages und damit letztlich aufgrund der städtebaulichen Dysfunktionen zur Aufnahme ins Programm Stadtumbau West. 2004 wird der problematische Kernbereich des Stadtteils in die Stadtumbauförderung des Landes NRW einbezogen.

2. Stadtumbaugebiet

Maßgebliche Grundlage für die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes nach § 171b Abs. 1 BauGB war die Verknüpfung städtebaulicher und sozialer Missstände mit der zweckmäßigen Durchführbarkeit der beabsichtigten Abriss-, Rückbau- und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen. Die sozialplanerische Vernetzung sollte sich auch auf Bereiche außerhalb des problematischen Kernbereichs beziehen. Dies betraf maßgeblich auch das ca. 1.200 Meter (Luftlinie) vom Kernbereich entfernt liegende und dennoch in die Förderkulisse einbezogene Gemeinschaftshaus Wulfen.

Der von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffene Kernbereich des Stadtumbaugebietes innerhalb der "Ringallee" lag in unmittelbarer Nachbarschaft zur städtischen Barkenbergschule. Aufgrund des baulichen Zustandes sowie der absehbar zu erwartenden Schülerzahlen sollte diese Grundschule abgerissen werden. Die demografische Entwicklung in Verbindung mit baulichen Mängeln war darüber hinaus Grund auch zum beabsichtigten Abbruch des in seiner Nutzung damals bereits aufgegebenen und teilweise entkernten städtischen Kindergartens Himmelsberg.



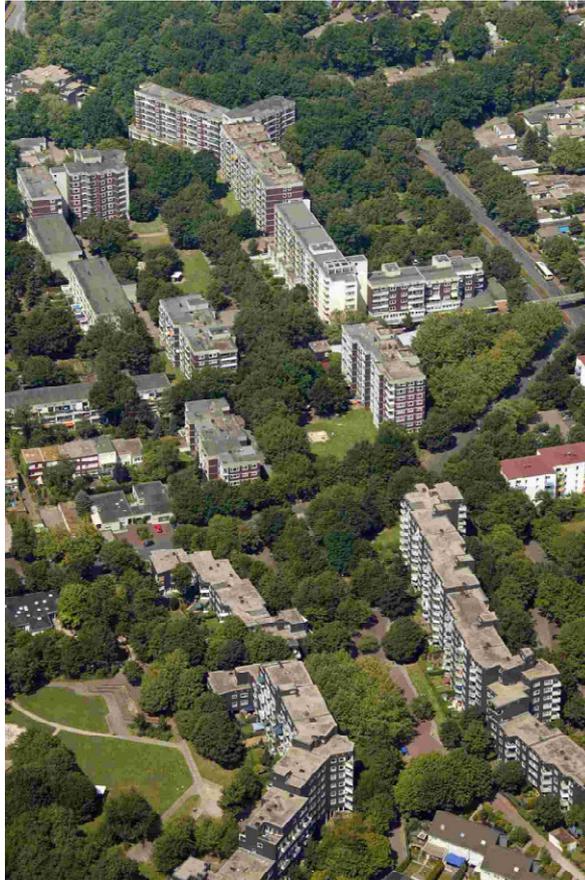
Die Abbruchmaßnahmen des anstehenden Stadtumbaus in Barkenberg standen zwar mit dem Ziel der Reduzierung nicht mehr marktgängiger Wohnungen und sozialer Infrastruktur im Vordergrund der Stadtumbauziele, gleichwohl sollte sich der Stadtumbau keinesfalls auf Abbruchmaßnahmen beschränken. Übergeordnetes Ziel war die städtebauliche Aufwertung des Stadtteils, insbesondere des Stadtumbaugebietes, mit umfassenden Verbesserungsmaßnahmen im Wohnumfeld.

Im Vordergrund der Abbruchmaßnahmen sollte der Abriss der als Riegel vor allem zu der östlich jenseits der Dimker Allee anschließenden Umgebungsbebauung wirkenden Gebäude Dimker Allee 35 - 79 ("Y-Bau" und "Sternbau") mit hohen Wohnungsleerständen stehen. Die Einbeziehung der diesen Kernbereich südlich der Straße Himmelsberg fortsetzenden mehrgeschossigen Wohnbebauung Himmelsberg 19 - 31 und Barkenberger Allee 2 - 26 in das Stadtumbaugebiet erfolgte neben städtebaulichen Gründen auch aufgrund sozialer und funktionaler Zusammenhänge. So sollte vermieden werden, dass durch die von Problembewohnern eigeninitiierte Verlagerung ihres Wohnstandortes in das unmittelbare, engere Wohnumfeld an Stelle einer Problemlösung lediglich eine Problemverschiebung erfolgt.

Neben dem Abbruch dieser zentralen achtgeschossigen Hochhäuser sollten weitere sechs- bis achtgeschossige, noch weitgehend vermietete, Wohngebäude auf maximal vier Geschosse zurückgebaut, baulich wieder hergerichtet und die Wohnungen modernisiert werden. Ergänzend hierzu sah die LEG als Gebäudeeigentümerin innerhalb ihres mehrgeschossigen Wohnungsbestandes u.a. umfassende Modernisierungsmaßnahmen von Wohnungen vor.

Bauliche Aufwertungsmaßnahmen sollten auch am außerhalb des festgelegten Stadtumbaugebietes liegenden Gemeinschaftshaus Wulfen erfolgen. Trotz seiner Lage abseits des Kernmaßnahmenbereichs war diese Einrichtung mit Freizeitstätte und Schwimmbad aufgrund ihrer Bedeutung für die Stadtteilentwicklung in Verbindung mit einer gleichzeitigen inhaltlichen Neukonzeption in die Gesamtmaßnahme voll integriert.

Hauptproblem- bereich im Stadtumbau- gebiet



3. Konzept

Nach Bewilligung eines ersten Stadtumbau-Förderabschnittes wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Zielkatalogs das städtebauliche Entwicklungs- und Handlungskonzept im Jahr 2007 (STEK 07) durch eine Arbeitsgemeinschaft zweier Planungsbüros erarbeitet. Dieses integrierte Handlungskonzept zeigt vom Grundsatz her Maßnahmen und Handlungsanweisungen auf gesamtstädtischer und Stadtteilebene auf und legt Detaillösungen für kleinräumige Handlungsbereiche dar.

Ziel des STEK 07 war, eine Perspektive für Wulfen-Barkenberg zu entwickeln und die notwendigen Prozesse für den Stadtumbau Barkenberg aufzuzeigen. Fern jeglicher Finanzierungsvorstellungen bestand bereits zu diesem frühen Zeitpunkt die grundsätzliche Absicht, den Stadtumbau Barkenberg zu verstetigen und den öffentlich geförderten Erneuerungsprozess des Stadtteils im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtteilentwicklung fortzuführen.

Als vorbereitender Plan zum Stadtumbau definierte das Handlungsprogramm den Rahmen für daraus abzuleitende Planungsinstrumentarien, Projekte und Maßnahmen, die zur stadträumlichen und nutzungsstrukturellen Optimierung des Stadtteils beitragen. Das STEK 07 setzte dabei auf die strukturellen Stärken Barkenbergs. Sie sollten gefestigt, verbreitert, entwickelt und damit ein Handlungsrahmen für die kommenden Jahre erarbeitet werden.

Aus den im Stadtteil analysierten Kernthemen

- städtebauliche Qualitäten,
- öffentlicher Raum,
- Anpassungsbedarf des Straßen- und Wegenetzes

wurden zentrale Handlungsfelder und konkrete Handlungsansätze für den Stadtumbau entwickelt. Die Fortschreibung des STEK 07 nimmt Bezug auf diese Planungs- und Maßnahmenvorschläge und legt dar, welche Veränderungen diesbezüglich eingetroffen sind bzw. welche Maßnahmen aus welchen Gründen verworfen wurden.

II. Fortschreibung 2012

Die Fortschreibung des STEK 07 umfasst einerseits einen Rückblick auf die zu Beginn des Stadtumbauprozesses beabsichtigten Maßnahmen, die eingetroffenen bzw. nicht eingetroffenen Veränderungen und deren Abgleich mit den städtebaulichen Zielen. Weiterhin wird dargestellt, wie der öffentlich geförderte Stadtumbau im Rahmen der Möglichkeiten fortgeführt und Maßnahmen bzw. angelaufene Prozesse verstetigt werden können.

1. Rahmenbedingungen zur Fortschreibung

Eine wichtige Voraussetzung für Entwicklungsprozesse stellen die demografischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen für den Stadtumbau dar. Sie sind im STEK 07 eingehend dargestellt. Während die Analysen z.B. zur Beschäftigtenentwicklung und Wirtschaftsstruktur und die daraus gezogenen Schlüsse im Grundsatz beibehalten werden können, ergeben sich für Teilbereiche neue Entwicklungstrends.

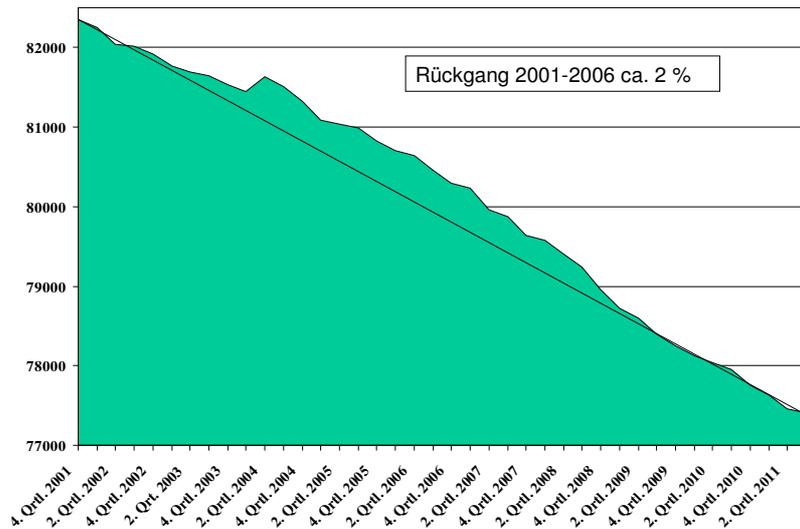
1.1 Bevölkerung

Während bis Mitte der 1990er-Jahre die Einwohnerentwicklung der Stadt Dorsten noch parallel zum Durchschnitt der Nachbargemeinden im Münsterland verlief, wurde in der Folge eine Trendwende deutlich, die den demografischen Übergang hin zu einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung markiert. Damit gleitet Dorsten immer stärker in das Entwicklungsmuster der Ruhrgebietsstädte mit starken Einwohnerverlusten ab. Besonders deutlich zeigt sich diese Entwicklung beim Stadtteil Wulfen und hier insbesondere in Wulfen-Barkenbergr.

Die Gesamtbevölkerung der Stadt Dorsten ist weiter gesunken. Während die Gesamtstadt zwischen 2007 als dem Jahr der Erstellung des Entwicklungskonzeptes und 2012 als dem Jahr der Fortschreibung nur knapp 4 % ihrer Einwohner verlor, liegt der Bevölkerungsrückgang im Stadtteil Wulfen bei einem gesamtstädtischen Spitzenwert von 9,3 %. In Barkenberg verringerte sich die Einwohnerzahl sogar um rund 12 %.

Während nach dem sprunghaften Wachstum in den 1980er-Jahren auch in den jüngeren Siedlungen der Generationenwechsel ansteht - wo früher Familien mit drei Kindern wohnten, ziehen heute Familien ein mit einem Kind und Hund - zeigen die zusammen mit Wulfen nebenzentralen Stadtteile Holsterhausen und Hervest sehr unterschiedliche Verhältnisse. Ist Hervest bis zum Jahrtausendwechsel gemächlich mit der Stadt gewachsen und hat dann innerhalb von zehn Jahren über tausend Einwohner verloren, scheint Holsterhausen stabil, hat aber durch Neubaugebiete im Dorf auch nicht nennenswert zulegen können.

Bevölkerungsentwicklung in Dorsten seit dem Jahresende 2001



Wulfen - und hier vor allem Barkenberg - bleibt ein gesamtstädtischer Sonderfall. Das Minus von knapp 1.500 Einwohnern in den letzten fünf Jahren ist durch den Stadtumbau und den Abbruch von knapp 300 Wohnungen in Barkenberg nicht zu erklären, zumal die aus den abgebrochen Wohngebäuden umgesetzten Mieter überwiegend in Barkenberg verbleiben wollten und dies auch ermöglicht wurde.

Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen

	01.01.2007	01.01.2012	Differenz
Altendorf-Ulfkotte	2.140	2.045	- 4,4
Altstadt	4.036	4.016	- 0,5
Deuten	1.765	1.739	- 1,5
Feldmark	8.068	7.892	- 2,2
Hardt	8.115	7.804	- 3,8
Hervest	13.530	12.916	- 4,5
Holsterhausen	13.883	13.761	- 0,9
Lembeck	5.359	5.280	- 1,5
Östrich	2.057	2.020	- 1,8
Rhade	5.924	5.737	- 3,2
Wulfen	15.423	13.989	- 9,3
- davon Wulfen-Barkenberg	9.971	8.789	- 11,9
ohne festen Wohnsitz	46	5	
Gesamtstadt	80.346	77.204	- 3,9

Das Problem ist eher grundsätzlicher Art, macht sich aber in Barkenberg durch seine Entwicklungsgeschichte besonders bemerkbar. So gilt für ganz NRW, dass der Anteil an Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen dramatisch sinkt. Kamen 1985 auf zehn Einwohner ab 65

Jahren noch elf junge Leute, standen 2010 zehn Senioren nur noch sechs Jüngere gegenüber. Während aber die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen in den Jahren 1998 - 2008 noch leicht gestiegen ist, ging die Bevölkerung in Dorsten im gleichen Zeitraum um 3,9 % zurück (Kreis Recklinghausen -3,3 %). Der Einwohnerverlust allein in Wulfen-Barkenbergr hat in diesen zehn Jahren ca. 2.600 Einwohner betragen. Auswirkung dieses Verlustes von 22 % war u.a. ein massiver Leerstand von Wohnungen.

Vor dem Hintergrund dieses zehn Jahre vor Beginn des Stadtumbaus sich vollzogenen Bevölkerungsverlustes in Barkenberg weist der Einwohnerrückgang von 11,9 % seit 2007 auf eine Stabilisierung der Einwohnerverluste hin, zu der die Stadtumbaumaßnahmen einen nicht unerheblichen Beitrag geleistet haben dürften.

Neben diesem natürlichen Bevölkerungsrückgang altert die Barkenberger Bevölkerung aber in dem Zuge, wie eben diese heute 70-Jährigen in den 1960er-Jahren als junge Familien in die "Neue Stadt Wulfen" zugezogen und weitgehend bis zum heutigen Tag auch dort verblieben sind. Darüber hinaus darf auch in Fortsetzung der Analyse der kommunalen Wanderungsbilanzen des STEK 07 weiterhin davon ausgegangen werden, dass vor allem die Altersgruppe zwischen 18 und 30 Jahren aus Dorsten wegzieht. Ebenso ist erkennbar, dass sich die großen Wanderungsgewinne der Altersgruppe 30 bis 50 Jahre vor dem Jahr 2002 in ein Wanderungsdefizit gewandelt haben. Da mit dem Wegfall dieser Altersgruppe in der Regel ein Rückgang der unter 18-Jährigen verbunden ist, ist die gleiche Entwicklung in dieser Altersgruppe zu verzeichnen.

Daneben speist sich die Abwanderung - jedoch zu einem eher geringen Anteil - vermutlich aus den älteren Eigenheimbeständen, aus denen die erwachsenen Kinder das Elternhaus zunehmend verlassen. Diese Vermutung korrespondiert auch mit der o.a. angestiegenen Abwanderung der 18- bis 30-Jährigen. Neben der Veräußerung von Eigenheimen z.B. aus Altersgründen ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass die in Einzelfällen bekannt gewordene Absicht zum Verkauf einer Wohnimmobilie aufgrund des noch eher negativen Außen-Images von Barkenberg zunimmt.

Der erkennbare Zuwachs der über 50-Jährigen und insbesondere der über 65-Jährigen in Barkenberg bedeutet für die Stadtteilentwicklung, dass sich die im Rahmen des Stadtumbaus bereits umgesetzten Maßnahmen zukünftig an diesen neuen Anforderungen ausrichten müssen:

- Im Zuge der Modernisierung der zurück gebauten Wohnungen sowie der Wohnungen im Bestand wurden die Grundsätze der Barrierearmut berücksichtigt. Zwei zusammengelegte Wohnungen wurden für eine Senioren-Wohngemeinschaft angeboten.
- Die Deckung des Bedarfs an auch für mittlere Einkommen finanzierbaren Kleinwohnungen sollte ursprünglich auf einer Abbruch-Teilfläche nördlich der Ladenzeile bzw. der Freifläche südlich des abgebrochenen Kindergartens Himmelsberg erfolgen. Infolge eines ausbleibenden Investors wurden diese Pläne vorerst aufgegeben.
- Auf dem Grundstück der im Zuge der ersten Stadtumbaumaßnahmen abgebrochenen städtischen Barkenbergschule wird seit 2011 ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit 32 Wohneinheiten und einem Gemeinschaftsraum realisiert. Dieses Wohnprojekt sowie weitere Senioren-Wohninitiativen veranlassten Barkenberger der 50-plus-Generation, mit Unterstützung des Seniorenbeirats und des Stadtteilbüros in einem Arbeitskreis über Möglichkeiten eines seniorengerechten Wohnens in Barkenberg zu reflektieren.

- Der Sicherung der Nahversorgung kommt bei zunehmend älterer Wohnbevölkerung eine immer stärkere Bedeutung für die Stadtteilentwicklung zu. Die durch die Verlagerung eines Frischemarktes im Kernbereich des Stadtumbaugebietes weggebrochene Grundversorgung vor Ort gibt damit zur Bedarfsdeckung neben dem konventionellen Weg auch Anlass zu alternativen Überlegungen zur Sicherung der Nahversorgung.
Seit Anfang dieses Jahres werden daher zusammen mit der DORV-Initiative Jülich (DORV = "Dienstleistung und Ortsnahen RundumVersorgung") Möglichkeiten eruiert, den Nahversorgungsstandort Dimker Allee/Himmelsberg wieder zu beleben, zu sichern und aufzuwerten. Grundsätzlich ist es Ziel der Stadtentwicklung, bei der Sicherung der Nahversorgung dem senioren gerechten Bedarf und dem fußläufigen Einzugsbereich besondere Beachtung beizumessen.
- Auf einer Abbruchfläche soll im Rahmen einer temporären Zwischennutzung ein Mehrgenerationen-Bewegungspark entstehen. Bei guter Akzeptanz kann sich diese Bewegungsfläche für Jung und Alt auch dauerhaft verfestigen. Die für dieses Grundstück ursprünglich vorgesehene Neubebauung wurde aufgrund der Wohnungsmarktentwicklung vorerst zurückgestellt.

1.2 Sozialstruktur und Arbeitsplätze

Neben der altersspezifischen Bevölkerungsentwicklung dient insbesondere auch die Sozialstruktur der Beschreibung sozioökonomischer Entwicklungstrends. Hier liegt Wulfen in der Gesamtschau an zweiter Stelle hinter dem Stadtteil Hervest. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die sozialen und städtebaulichen Problemlagen in Barkenberg und Hervest, isoliert betrachtet, zu möglicherweise anderen Schlüssen führen würde.

Indikatoren	Wulfen	Wulfen-Barkenberg	Hervest
Arbeitslosenquote	9,6	12,0	11,6
Anteil ALGII-Empfänger	14,9	19,5	17,9
Anteil ALGII-Empfänger Kinder bis 14 Jahre	25,3	33,4	29,7
Bevölkerung mit Migrationshintergrund	15,5	20,4	16,1
Bevölkerung mit Migrationshintergrund unter 18 Jahre	22,5	28,7	30,0

Diese ausgewählten Sozialdaten zeigen auf, dass in Barkenberg nach wie vor der höchste sozial problematische Bevölkerungsanteil beheimatet ist. Lag die Arbeitslosenquote für Barkenberg im Jahr 2005 noch bei 19,3 % (Gesamtstadt 12,7 %), so hat sie sich aktuell auf 12 % in Barkenberg und 11,6 % in Dorsten verringert. Dagegen wies die Statistik zum Arbeitslosengeld II für 2005 einen Empfängeranteil an der Bevölkerung von Barkenberg von 18,1 % aus, während der Anteil der ALGII-Empfänger Ende 2011 auf 19,5 % angestiegen ist. Der gesamtstädtische Anteil lag 2005 noch bei 9,3 %, aktuell bei 11,2 %. Auch weiterhin ist die Gruppe der allein Erziehenden in Wulfen stark besetzt.

Bei den Personen mit Migrationshintergrund haben sich in den letzten Jahren weder für die Gesamtstadt noch für Gesamt-Wulfen oder Wulfen-Barkenberg einschneidende Veränderungen ergeben. Der Anteilswert von 11,3 % für Dorsten bleibt jedoch überdurchschnittlich. Eine Differenzierung zwischen "Personen mit Migrationshintergrund" und "Deutschen Einwohnern mit Migrationshintergrund" wurde hierbei jedoch nicht vorgenommen. Damit hat sich der Anteil von

Personen mit Migrationshintergrund zwischen 2005 und 2012 mit 20 % nahezu konstant gehalten (Dorsten +/- 11 %).

Bei den deutschen Einwohnern mit Migrationshintergrund handelt es sich nach wie vor überwiegend um Aussiedler mit polnischer, russischer oder kasachischer Herkunft. Während sich der Einwohneranteil mit polnischer bzw. kasachischer Herkunft in Barkenberg in den letzten Jahren um jeweils ca. 2 % verringerte, nahm der Anteil der Personen mit russischer Herkunft um rund 3 % zu. Besonders hoch ist deren Anteil an der jugendlichen und jungen Bevölkerung. Dies drückt zwar (statistisch) die Überalterung des Stadtteils, weist aber auch weiterhin auf ein hohes Potenzial sozialer Problemlagen, wenngleich nicht im engeren Stadtumbaubereich, hin.

Im festgelegten Stadtumbaugebiet sind diese Problemlagen mit den entsprechenden gesellschaftlichen Spannungen durch die Abbruchmaßnahmen und die soziale Begleitung der Problemgruppen weitgehend abgebaut worden. Auch zeigten Russland-Deutsche in diesem Bereich keine bedeutende Präsenz. Die o.a. Problemgruppen konzentrieren sich vor allem im Umfeld des Wulfener Marktes. Hier wird trotz der erfolgreich durchgeführten Aufwertung z.B. des Gemeinschaftshauses auch ein Schwerpunkt des Handlungsbedarfs der Zukunft liegen.

Im Gesamtbild bleibt festzuhalten, dass in Barkenberg trotz gewisser Entspannungen auch weiterhin überdurchschnittlich viele Personen auf sozialstaatliche Transferleistungen angewiesen sind. Dennoch fand durch den Stadtumbau eine räumliche Entzerrung dieser Problemgruppen statt, so dass sich zwischenzeitlich die soziale Situation stabilisiert zeigt. Dies betrifft den Kernbereich von Barkenberg. An Standorten wie am Wulfener Markt oder dem Wohnquartier Am Wall ist jedoch auch weiterhin sozial kritisches Einwohnerpotenzial konzentriert, das sozialplanerischer Aktivitäten bedarf (vgl. hierzu Pt. II.4).

Unterstützt wird diese Entwicklung durch fehlende entlohnte Beschäftigungsmöglichkeiten. Barkenberg bleibt eine "Schlafstadt" mit sehr geringer Arbeitsplatzzentralität. Erschwerend kam 2007 die Schließung des TOOM-SB-Marktes am Wulfener Markt mit einem hohen Verlust an Arbeitsplätzen hinzu. Auch die erhoffte zügige Folgenutzung des ehemaligen Schachts Wulfen ist u.a. aufgrund eines fehlenden Investors nicht eingetreten.

Trotz einer gewissen Entspannung in den letzten Jahren konzentrieren und überlagern sich in Barkenberg auch weiterhin vereinzelte soziale Problemsituationen und Konfliktpotenziale. Die im STEK 07 jedoch konstatierte starke soziale Segregation zwischen Eigenheimbeständen und Geschosswohnungsbau ist durch die Abbruch- und Rückbaumaßnahmen sowie die umfassende Modernisierung von Wohnungen der LEG und die folgenden öffentlichen wie privaten Investitionen weitgehend aufgehoben. Der Wohnungsmarkt stellt sich als deutlich entlastet dar und die Leerstände der beiden großen Vermieter LEG Wohnen NRW GmbH und DWG Dorstener Wohnungsgesellschaft mbH halten sich im Normalmaß.

Unter diesen Voraussetzungen ist in den nächsten Jahren insbesondere den noch problematischen Wohnbereichen verstärkt Aufmerksamkeit zu schenken. Auch vor diesem Hintergrund wurde zwischen Stadt, LEG und DWG 2011 eine Siedlungsvereinbarung zur Fortführung des Stadtumbauprozesses geschlossen (vgl. Pt. II.4).

1.3 Einzelhandel

Aufgrund der stark alternden Bevölkerung in Barkenberg kommt der Entwicklung der Nahversorgung besonderes Gewicht zu. Dies umso mehr vor dem Hintergrund

- des 2007 geschlossenen SB-Warenhauses am Nebenzentrum Wulfener Markt,
- des 2010 zu Gunsten eines Standorts am Wulfener Markt aufgegebenen Frischemarkts im Nahversorgungszentrum Dimker Allee/Himmelsberg,
- der 2011 aufgegebenen Niederlassung eines Drogeriemarkts im Handwerkshof.

Der Stadtteil Wulfen wird durch zwei nebenzentrale Versorgungsbereiche und ein Nahbereichszentrum bestimmt:

- den im Zuge der Aufbauplanung der "Neuen Stadt" als Stadtteilmitte konzipierten, aber peripher liegenden, Versorgungsbereich "Wulfener Markt" mit 7.500 m² Verkaufsfläche,
- den Versorgungsstandort "Am Brauturm" in Alt-Wulfen mit 3.800 m² Verkaufsfläche,
- den eine ergänzende Versorgungsfunktion im fußläufigen Nahbereich übernehmenden Nahversorgungsstandort Dimker Allee/Himmelsberg im Kern des Stadtumbaugebietes mit 1.000 m² Verkaufsfläche.

Das in den 1980er-Jahren errichtete Einkaufszentrum am Wulfener Markt wurde seiner eigentlichen zentralen Versorgungsfunktion nie ganz gerecht. Eher kleinteiliger Einzelhandelsbesatz wurde durch eine nicht mehr zeitgemäße und im Laufe der Zeit immer stärker vernachlässigte Ladenpassage mit zunehmenden Leerständen ergänzt. 2001 wurde ein großflächiger Verbrauchermarkt errichtet, der 2007 wieder geschlossen wurde und seitdem leer steht. In unmittelbarer Nachbarschaft dieser Einzelhandelseinrichtungen befinden sich ein Ärztehaus, das Gemeinschaftshaus Wulfen als Freizeit- und Begegnungsstätte einschließlich Hallenbad sowie die Gesamtschule Wulfen mit der Stadtteilbibliothek.

2008 wurde das Versorgungszentrum Wulfener Markt zum "Prisma Einkaufspark Wulfen" in rein funktionaler Wellblecharchitektur umgestaltet. Städtebauliche und Versorgungs-Defizite bestehen aber weiterhin für dieses Nebenzentrum. Prägend wirkt vor allem der großflächige leer stehende ehemalige Verbrauchermarkt im Übergang zu einer unzeitgemäßen Ladenpassage mit bestenfalls noch temporären Nutzungen.

Sowohl die bauliche Anlage, der Zuschnitt der Geschäftsfläche als auch der Standort entsprechen nicht (mehr) den Anforderungen des Marktes. Ladenpassage ebenso wie Prisma Einkaufspark strahlen eher negativ in ihr städtebauliches Umfeld ab. Einzig das am Wulfener Markt stattfindende wöchentliche Marktgeschehen, das im Zuge des Stadtumbaus baulich aufgewertete Gemeinschaftshaus mit neuer Gastronomie, seinem im Rahmen einer beruflichen Qualifizierungsmaßnahme und mit viel Eigenengagement attraktiv gestalteten Umfeld sowie Aktivitäten der benachbarten Gesamtschule Wulfen verleihen dem zentralen Bereich des Wulfener Markts eine gewisse Attraktivität. Dennoch stellt der Wulfener Markt durch seine entwicklungsbedingte Lage am Rand von Barkenberg kein multifunktionales Nebenzentrum im herkömmlichen Sinne dar.

Dagegen zeigt sich das zentral im Stadtumbaugebiet liegende Nahbereichszentrum nach Rückbau der nördlichen Ladenzeile, der umfassenden Modernisierung der Wohnungen und einer neuen Fassadengestaltung äußerst ansprechend. Diesen 2009 nach Modernisierung der Wohngebäude Himmelsberg 8 - 10 ausgeführten Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen der Wohn- und Geschäftsgebäude Dimker Allee 31 - 33 folgten Rückbau und Aufwertung der unmittelbar benachbarten Wohngebäude Himmelsberg 2 - 4 und Barkenberger Allee 80 - 82.

Nach umfassender Umgestaltung des gesamten Einkaufsbereichs um Ladenzeile und Handwerkshof im Jahre 2011 gewann der Wohn- und Geschäftsbereich Dimker Allee/Himmelsberg mit seinem städtebaulichen Umfeld einen deutlichen Zugewinn an Attraktivität und Aufenthaltsqualität.

Als negativ zu werten bleibt die südliche Ladenzeile Himmelsberg 6 in kleinteiligem Einzeleigentum. Vielfältige Gespräche mit den Eigentümern und Pächtern führten - ebenso wie im Falle des Handwerkshofs - nur zu geringem Erfolg. Einzig die Niederlassung der Sparkasse Vest investierte in den Bestand, erweiterte und modernisierte ihre Geschäftsräume und nahm am Stadtumbaugeschehen teil. Da der neu eingerichtete Kassenvorraum bei Nichtsesshaften und Alkoholkonsumenten zwischenzeitlich als trockener, klimatisierter Aufenthaltsort beliebt ist, Bankkunden hierdurch jedoch verunsichert werden, gibt es zwischenzeitlich Überlegungen des Eigentümers, den Kassenraum wieder zu schließen. Darüber hinaus kennzeichnen u.a. leer stehende Ladenlokale und eine aufgegebene Gaststätte diesen südlichen Geschäftsbereich.

Einen baulichen Abschluss nach erfolgter Gebäude- und Fußwegaufwertung fand dieser zentrale Nahversorgungsstandort durch den 2011 beendeten Rückbau des Straßenknotens am Handwerkshof. Nach dem Abbruch der unmaßstäblichen Fußgängerbrücke über die Dimker Allee im Jahre 2008 ist die Sicht- und die Einkaufsbeziehung zwischen Ladenzeile und Handwerkshof freigegeben und beide Versorgungsbereiche verschmolzen optisch und funktional zu einer Einheit. Als verbindendes Element und als Erinnerung an die ehemalige Brücke blieb der Brückenmittelpfeiler auf Vorschlag eines Bürgers erhalten.



Aus wirtschaftlichen Überlegungen entschied sich der Inhaber des Frischemarkts vor Ort im Jahre 2010, diesen von der umliegenden Bevölkerung akzeptierten Standort mit 520 m² Verkaufsfläche zu Gunsten eines marktgerechten Neubaus am Wulfener Markt aufzugeben. Versuche, nach Ende der Rückbau- und Modernisierungsarbeiten am Gebäude eine Nachfolgenutzung für den periodischen Bedarf zu etablieren, halten weiter an.

Im STEK 07 wurde die Perspektive dieses Standorts - damals noch ohne Leerstände - bereits als schwierig bezeichnet. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass vor allem durch den zunehmenden Anteil an Senioren auch nach den Abbruch- und Rückbaumaßnahmen ein ausreichendes Kundenpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden ist, einen Betrieb für den Nahversorgungsbedarf auch auf kleiner Verkaufsfläche zu betreiben.

Aus diesem Grund bemüht sich eine Gemeinschaftsinitiative engagierter Barkenberger Bürger, des Gebäudeeigentümers, der Stadt und des Stadtteilbüros, die periodische Bedarfsdeckung vor Ort über das sog. DORV-Konzept (DORV = **D**ienstleistung und **O**rtsnahe **R**undum**V**ersorgung) wieder herzustellen. Dieses bereits in der Praxis erprobte Modell zur Sicherung bzw. Wiederherstellung dörflicher Nahversorgung beruht weitgehend auf bürgerschaftlichem Engagement, das in Barkenberg in einer Intensität wie vielleicht in keinem anderen Stadtteil Dorstens vorhanden ist.

Das bei diesem Konzept konkret auf den Bedarf der Konsumenten im fußläufigen Einzugsbereich zugeschnittene Warensortiment aus der Region wird ergänzt durch vielfältige - vor allem aber vor Ort notwendige - Dienstleistungen. Damit ist das "DORV-Zentrum" nicht nur Ort der Nahversorgung, sondern auch der Kommunikation im Sinne einer funktionierenden städtebaulichen Dorfmitte. Im Gegensatz zur wirtschaftlichen Gewinnerzielung steht hier der "soziale Profit" für die Bevölkerung im Vordergrund. Ermöglicht wird dies durch einen Geschäftsbetrieb auf reiner Kostendeckungsbasis für Miete und Personal. Der "DORV-Laden" stellt damit eine moderne Form des "Tante-Emma-Ladens" der 1950er- und 60er-Jahre dar mit dem Ziel, wirtschaftliche und vor allem auch kommunikative Mitte des Wohnquartiers zu sein.

Unter Berücksichtigung der fußläufigen Erreichbarkeit der Bevölkerung im Stadtumbaugebiet (10 Minuten Gehzeit, Radius von max. 1.000 m um den Standort) ist das Nahbereichszentrum Dimker Allee/Himmelsberg unverzichtbar. Dies wird durch das Einzelhandelskonzept für die Stadt Dorsten aus dem Jahre 2007 und dem hierauf basierenden Entwicklungskonzept zur Einzelhandelssteuerung aus dem Jahr 2009 bestätigt. Der über 1.000 Meter Luftlinie entfernte Wulfener Markt kann aufgrund seiner Erreichbarkeit vor allem für die ältere Generation keine Ersatzfunktion für den weg gebrochenen Frischemarkt an der Dimker Allee darstellen.

1.4 Wohnungsmarkt

Die im STEK 07 zwischen den Jahren 1996 bis 2005 festgestellte jährliche rückläufige Veränderung des Wohnungsbestandes hat sich verfestigt. Im Gegensatz zur Aussage des Handlungskonzeptes, die demografische Entwicklung habe selektive Effekte vorrangig im Geschosswohnungsbau und der leichte Rückgang im Ein- und Zwei-Familienhausbau scheinbar nur vorübergehend zu sein, ließ zwischenzeitlich auch die Nachfrage nach Ein-/Zwei-Familienhäusern deutlich nach.

Nach erfolgtem Gebäudeabbruch auf der zentralen Kernfläche an der Dimker Allee stellte sich die Frage, inwieweit diese Abbruchfläche als Baugebiet vermarktet werden kann. Zumindest ei-

nem Neubauprojekt mit benötigten bezahlbaren Kleinwohnungen wurden Realisierungschancen eingeräumt. Da in Barkenberg lange Zeit keine größeren Flächen für den Wohnungsneubau zur Verfügung standen, sollte Bauwilligen durch die durch den Gebäudeabbruch neu gewonnenen Flächen darüber hinaus eine Möglichkeit eröffnet werden, im Herzen von Barkenberg dem städtebaulichen Umfeld angemessene Ein- oder Zweifamilienhäuser zu errichten.

Eine daraufhin im Jahre 2009 unter dem Motto "Neue Wohnungen für die Neue Stadt Wulfen" im Stadtteil durchgeführte Umfrage zu konkreter Bauwilligkeit auf der Abbruchfläche zeigte jedoch - wenngleich keineswegs repräsentativ - auf, dass es nur wenige konkrete Bauinteressen zu geben scheint. In Verbindung mit der allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Entwicklung sind daher im Stadtteil immer wieder aufkommende Forderungen nach Ausweisung neuer Wohnbauflächen für Neu- bzw. Wieder-Zuziehende eher als pauschale Äußerungen zu werten. Eine konkrete Bauabsicht war und ist nicht zu erkennen. Den Bevölkerungsrückgang von Barkenberg durch Zuzüge zu kompensieren, ist äußerst unrealistisch.

Weitere Untersuchungen zeigen, dass auch der Handel mit Gebrauchtimmobilien nur verhalten funktioniert. Die Zuzüge nach Barkenberg sind als geringfügig zu werten. Vielmehr speist sich die Abwanderung in zunehmend stärkerem Umfang auch aus den Eigenheimbeständen. Hier sind es verstärkt die älteren Bestände der Aufbaujahre der "Neuen Stadt Wulfen": Häuser, die z.B. aus Altersgründen der Hausbesitzer aufgegeben werden, wenn die erwachsenen Kinder das Elternhaus verlassen haben. Häufig finden solche aufgegebenen Immobilien dann keine Käufer, womit Wegzüge nicht durch Zuzüge der Käufer kompensiert werden können. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die lebenszyklusbedingte Abwanderung jüngerer Menschen (z.B. Ausbildung, Beruf).

Ein weiteres Merkmal, das die Stadtteilentwicklung sowohl hinsichtlich ausbleibender Zuzüge nach Barkenberg als auch der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nachteilig beeinflusst, ist das nach wie vor zumindest aus der Außensicht anhaltende eher negative Image von Barkenberg. Obwohl nach den erfolgten baulichen Aufwertungsmaßnahmen die sozialen Brennpunkte ausgelöscht sind, die Sozialstruktur sich stabilisiert hat und das Immobilienangebot attraktiv ist, bleibt das Außen-Image von Barkenberg verbesserungsfähig.

Während sich die Bewohner Barkenbergs voll mit ihrem Stadtteil identifizieren und von seinen Entwicklungsmöglichkeiten und -chancen - zumal nach erfolgtem Stadtumbau - überzeugt, weiterhin die soziale Vernetzung innerhalb des Stadtteils und das Bürgerengagement vorbildlich sind, sehen viele Nicht-Barkenberger den Stadtteil immer noch im Licht der vermeintlichen Großwohnsiedlung mit sozialer Schieflage. "Barackenberg" lebt zumindest in vielen Köpfen weiter.

Diese Entwicklung hat Stadt und LEG als Grundstückseigentümerin veranlasst, die ursprünglich beabsichtigte Ausweisung neuen Wohnbaulandes auf den Abbruchflächen vorerst zurück zu stellen. Nach einer ersten temporären Nutzung dieser potenziellen Wohnbaufläche im Jahre 2008 durch Pflanzaktionen in Zusammenarbeit mit einem Kindergarten sowie durch das Schülerprojekt "Trampelpfade" wird gegenwärtig das Konzept eines Mehrgenerationen-Bewegungsparks erarbeitet. Darüber



hinaus wird derzeit das im Flächennutzungsplan wie im STEK 07 zur Wohnbebauung vorgesehene Grundstück südlich des ehemaligen Kindergartens Himmelsberg zu einer quartiersnahen Spiel- und Freizeitanlage umgestaltet.

Zur weiteren städtebaulichen und sozialen Stabilisierung von Barkenberg wurde zwischen LEG und DWG als den beiden größten Vermietern in Barkenberg eine kontinuierliche Beobachtung und statistische Erfassung der Wohnungsbelegung und -leerstände, der Mieterfluktuation und -wanderung vereinbart. Beabsichtigt ist ein regelmäßiger Datenabgleich beider Wohnungsunternehmen, um gemeinsam im Sinne einer gezielten Stadtteilentwicklung reagieren und Investitionen in die Gebäudesubstanz auch gezielt lenken zu können (vgl. Pt. II.4).



Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden für Dorsten 85 ha an Wohnbaufläche verortet. Ziel war, die Entwicklung im zentralen Stadtbereich wie auch in Wulfen vorrangig voran zu treiben. Für Wulfen wurde dabei mit 25 ha ein im Verhältnis weit überdurchschnittliches Flächenkontingent vorgesehen. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass Barkenberg wegen des in der Vergangenheit hohen Anteils an Geschosswohnungen an einem Standort, der keinerlei Entlastungsfunktion für ein nahe gelegenes großstädtisches Zentrum ausübt, Veränderungen am Wohnungsmarkt und Trendverschiebungen im Standortverhalten der Bevölkerung besonders deutlich unterworfen ist.

Die bisherige und absehbare Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie der Bevölkerung lässt jedoch erwarten, dass das im Flächennutzungsplan dargestellte Flächenpotenzial nur zu einem geringen Anteil zur Überplanung kommt.

2. Veränderungsprozess und Zielerreichung

Im Rahmen einer städtebaulichen Analyse setzte sich das STEK 07 mit stadträumlichen und freiraumbezogenen Stärken und Schwächen des Stadtteils auseinander. Die strukturellen Stärken Barkenbergs sollten gefestigt, verbreitert, entwickelt und ein Handlungsrahmen für die kommenden Jahre erarbeitet werden. Anknüpfungspunkte waren:

- die anzustrebende städtebauliche Struktur vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung,
- die freiräumliche Struktur,
- die Nutzungsstruktur, Quartiers- und Mittebildung der als monofunktionaler Wohnstandort konzipierten "Neuen Stadt Wulfen",
- die Nahversorgungssituation und Zentrenentwicklung,
- der Anpassungsbedarf des Straßen- und Wegenetzes.

Nachfolgend wird der in der Zwischenzeit in diesen Handlungssegmenten aufgrund der durchgeführten Stadtumbaumaßnahmen eingetretene Veränderungsprozess dargelegt.

2.1 Maßnahmen an der Wohnbebauung

Wesentliches Ziel der Stadtumbaumaßnahmen war neben der sozialen Stabilisierung der Wohnquartiere, im Stadtteil den Anpassungsprozess an die veränderten demografischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungstrends zu vollziehen. Dies erfolgte im Wesentlichen durch den Abbruch und Rückbau von knapp 300 Wohnungen. Gleichzeitig fanden hochbauliche und gestalterische Aufwertungsmaßnahmen statt. Neben der Modernisierung zurück gebauter Wohngebäude und der Modernisierung zahlreicher Wohnungen im Bestand lag das Schwergewicht der Stadtumbaumaßnahmen auf der baulichen Aufwertung des Gemeinschaftshauses Wulfen als Freizeit- und Begegnungsstätte und seiner Anpassung an die neuen Anforderungen nach erfolgter Neuorganisation. Nach dem Abbruch der städtischen Barkenbergschule im Jahre 2007 wird seit 2011 auf dem Grundstück ein von Barkenberger Bürgerinnen und Bürgern initiiertes Mehrgenerationen-Wohnprojekt realisiert.

2.1.1 Abbruch und Rückbau von Wohngebäuden

Die Barkenberg kennzeichnende Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung in verdichteter Bauweise, überwiegend von mittelständischen Familien bewohnt, grenzte sich vor Maßnahmenbeginn deutlich von den bis zu acht Geschossen hohen und in der Aufbauphase der "Neuen Stadt Wulfen" weitgehend für die Arbeiter der erwarteten Zechenanlage vorgesehenen Hochhäuser im Kernbereich Barkenbergs sowie im Bereich des Wulfener Markts ab. Darüber hinaus entstanden in der "Neuen Stadt" mehrgeschossige Experimentalbauten wie die 1987 wieder abgebrochene Metastadt oder das Habiflex-Gebäude, heute eine unbewohnte und aus Sicherheitsgründen unzugänglich gemachte Problemimmobilie. Durch seine unmittelbar an das festgelegte Stadtumbaugelände grenzende Lage beeinflusst das Habiflex nicht nur seine Umgebungsbebauung und die Immobilienwerte nachteilig, sondern strahlt auch negativ in den Stadtteil aus.

Der gesamte höhergeschossige Mietwohnungsbau stand zu keinem Zeitpunkt in harmonischem Einklang mit einer „normalen“ Nachfrage nach dieser Wohnform wie z.B. in einer Großstadt. Während dieser Mietwohnungsbau den eher geringer verdienenden Einkommensgruppen der "Neuen Stadt" vorbehalten blieb, wurden mit zeitlicher Verzögerung zu den Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau größere Siedlungsteile für den Eigenheimbau aktiviert. Diese Option wurde von besser verdienenden Bevölkerungskreisen, vornehmlich aus dem Ruhrgebiet, wahrgenommen. Damit bezog sich die bauliche Abgrenzung auch auf die Bewohner- und Sozialstruktur bis zu den Gettoisierungstendenzen in den Folgejahren hin.

Da die erhoffte Zeche ebenso wie wohnortnahe Arbeitsplätze nicht errichtet wurde, waren die Wohnungen in den Mehrgeschosswohnungsbauten seit Anfang der 1990er-Jahre zunehmend schwerer zu vermieten. Vor allem Zuwanderer suchten eher größere Wohnungen nach. Die Belegung vieler Mietwohnungen mit Migranten und Problemfamilien führte hierdurch im Laufe der Jahre zu immer ausgeprägteren sozialen Problemen, die letztendlich Auslöser des Stadtumbaus im Jahre 2004 waren.

Mit dem Abbruch der zentral im Kern Barkenbergs gelegenen achtgeschossigen Wohngebäude mit rund 250 Wohnungen konnten die primären städtebaulichen "Lackschäden" und die damit korrespondierenden sozialen Probleme weitgehend beseitigt werden. Die Umsetzung der noch in den Gebäuden wohnhaften Mieter durch die LEG musste aufgrund der durch statische Mängel notwendigen vorzeitigen Entmietung im Jahr 2005 ohne Unterstützung durch das Quartiersmanagement erfolgen. Erst 2006 und nach erfolgter Entmietung nahm das Stadtteilbüro



nach erfolgter Fördermittelbewilligung seine Arbeit auf. Anfang 2007 begann der Gebäudeabbruch.

Erstaunlich war, dass sich die Umsetzungswünsche der Problemmieter mit wenigen Ausnahmen auf Standorte innerhalb Barkenbergs bezogen. Auch wenn der Vermieter LEG diesem Wunsch durch Leerbestand und zu Umsetzungszwecken frei gehaltene Wohnungen nachkommen konnte, wurden die neuen Wohnungen so ausgewählt, dass eine Problemverlagerung weitgehend auszuschließen war.

Neben dem Abbruch der 244 Wohnungen aus Y- und Sternbau wurden aus Gründen der Bau-fälligkeit sowie der Entwicklung der Kinder-/Schülerzahlen auch der Kindergarten Himmelsberg sowie die Barkenbergschule (Grundschule) einschließlich Turnhalle und Hausmeisterwohnung in den Jahren 2007/08 abgebrochen. Die erkennbare demografische Entwicklung bestätigt diese Entscheidung als die richtige.

Der kurzfristig später erfolgte Abbruch der unmaßstäblichen und den Nahversorgungsbereich "Ladenzeile" und Handwerkhof mehr trennenden als verbindenden Fußgängerbrücke bewirkte nicht allein eine Auflockerung des Wohn- und Geschäftsumfeldes, sondern gab auch den Blick zwischen beiden Nahversorgungsbereichen frei. Beide Komponenten sind zu einer funktionalen Einheit verschmolzen. Obwohl die Fußgängerbrücke eines von vielen Markenzeichen der Trennung von Fahrzeug-, Fußgänger- und Fahrradverkehr in Barkenberg war, hat das nach Brückenabbruch neu gestaltete Wohnumfeld einschließlich dem Straßenrückbau erheblich zur Aufwertung des Nahversorgungsstandorts beigetragen.



Auf Anregung eines Bürgers blieb der Brückenmittelpfeiler als Erinnerung stehen; ein Schüler schlug vor, den Pfeiler nachts zu beleuchten. Mit Unterstützung des örtlichen Energieversorgers konnte dies ermöglicht werden.

Als neues attraktives Eingangstor ins Herzen Barkenbergs hat dieser Bereich nach erfolgter Umgestaltung eine deutliche städtebauliche Attraktivitätssteigerung erfahren. Im STEK 07 sollte dieses Entree ins Herzen Barkenbergs noch durch eine hochbauliche Maßnahme geprägt werden, welche den Zugang in den Stadtteil-Kern eröffnen und prägen sollte.

Dieses so genannte "Dimker Tor" wurde aus städtebaulichen wie aus finanziellen Gründen nicht realisiert. Stattdessen stieß im Zuge der Umgestaltung der "Ladenzeile" die Anregung eines Bürgers auf Interesse, am südlichen Ende der Abbruchfläche (ehemals Dimker Allee 35) ein "Barkenberger Tor" als begrünte Gabione zu errichten. Diese Torsituation fokussiert den Blick nach Norden auf die Abbruchfläche des Y-Baus, des bis zu seinem Abbruch 2007 ehemals größten Gebäudekomplexes in Dorsten.

Von einer neuen angemessenen Wohnbebauung auf dieser Abbruchfläche wird nach anfänglichen Überlegungen aufgrund der Wohnungsmarktentwicklung vorerst abgesehen. Stattdessen ist eine weitere temporäre Nutzung für einen Mehrgenerationen-Bewegungspark in Planung. Die Finanzierung erfolgt über Sponsoren.

Die den Abbruchmaßnahmen folgenden Jahre waren geprägt durch den Rückbau weiterer Mehrgeschosswohnungsbauten auf maximal vier Geschosse sowie die umfassende Aufwertung des Wohnumfelds.

Vom südlich dieser Abbruchfläche liegenden Kernbereich des Nahversorgungsstandorts Dimker Allee/Himmelsberg konnte nur der nördliche Geschäftsbereich in Eigentum des Projektpartners LEG in den Stadtumbau mit einbezogen werden. Diese bis zu fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude wurden gestaffelt auf zwei bis drei Geschosse zurückgebaut, die Fassade erneuert und der modernisierten Umgebungsbebauung farblich angepasst.



Nördliche Ladenzeile vor dem Rückbau



Nördliche Ladenzeile nach dem Rückbau

Die Vermieter des südlichen Geschäftsbereichs Himmelsberg 6 zeigten mit Ausnahme der Sparkassen-Niederlassung kein Interesse an einer baulichen und/oder gestalterischen Aufwertung ihrer Gebäude bzw. sich grundsätzlich materiell am Stadtumbau zu beteiligen.

Mehrere Gespräche mit Gewerbetreibenden und Eigentümern führten zu verhaltenen Interessensbekundungen an Aufwertungsmaßnahmen. Eine Bereitschaft, sich praktisch an der Aufwertung ihres Eigentums zu beteiligen und in die Gebäude zu investieren, war nicht erkennbar. Selbst die Zusage, sich mit "einem Eimer Farbe" für einen neuen Gebäudeanstrich in den Stadtumbau mit einzubringen, wurde nicht eingehalten.

Überlegungen zur Bildung einer Werbegemeinschaft oder gar einer gewerblichen Standortgemeinschaft, wie von den Gutachtern 2007 noch vorgeschlagen, scheiterten bereits im Anfangsstadium. Bei einem ringsum aufgewerteten und farblich attraktiv gestalteten Wohnumfeld verbleibt der Südteil der Ladenzeile damit ein für die Zukunft stark verbesserungswürdiges Relikt aus der Zeit vor dem Stadtumbau.

Desgleichen gilt für den Handwerkshof als zweiter Nahversorgungskomponente am Standort. Ursprünglich in den Stadtumbau mit einbezogen zeigte sich schon frühzeitig, dass die vielzähligen Eigentümer an einer Beteiligung am Stadtumbau kein Interesse zeigten.

Auf den Rückbau der Wohn- und Geschäftsgebäude Dimker Allee 31 - 33 folgten in den Jahren 2009 und 2010 Rückbau und Wiederherrichtung der am Westende der Ladenzeile stehenden sechs- bzw. achtgeschossigen Wohngebäude Himmelsberg 2 - 4 und Barkenberger Allee 80 und 82.



Himmelsberg 2 - 4 vor dem Rückbau



Himmelsberg 2 - 4 nach dem Rückbau

Alle vier Gebäude sind zwischenzeitlich auf vier Geschosse zurückgebaut und baulich wieder hergerichtet. Die farbliche Gestaltung fügt sich harmonisch in die Farbgebung der zurück gebauten bzw. ausschließlich modernisierten Häuser des engeren Wohnumfeldes ein.

Aufgrund eines beim Rückbau durch eine mangelhafte Dachabdichtung eingetretenen Vernäsungsschadens mit nachfolgender Schimmelbildung im Gebäudeinneren müssen die Wohngebäude Barkenberger Allee 80 und 82 einer Totalsanierung unterzogen werden. Je nach Dauer der Sanierungs- und Wiederherrichtungsarbeiten sowie der anschließenden juristischen Klärung der Verantwortlichkeiten und Kostenübernahme ist ein Mietereinzug nicht vor Anfang 2013 absehbar.

Mit der abschließenden baulichen Wiederherrichtung dieses Gebäudes sind im Jahr 2013 alle vorgesehenen Abbruch-, Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden beendet. Das in mediterranen Farbtönen gestaltete Wohnquartier stellt eine harmonische bauliche Einheit dar, die sich wohltuend vom sonstigen weitgehenden Gestaltungs-Einerlei der Umgebungsbebauung abhebt. Die Bewohner bezeichnen das Quartier zwischenzeitlich liebevoll als ihre "Papageiensiedlung".

Die zum Rückbau und/oder zur Modernisierung vorgesehenen Gebäude(komplexe) wurden von der LEG als Eigentümerin in einzelne "Quartiere" eingeteilt, die einzeln in sich geschlossene Räume bilden und deren Unterscheidung voneinander eine differenzierte Gestaltung mit Identifikationscharakter erfordert. Vor diesem Hintergrund der Wiedererkennbarkeit einer bestimmten "Adresse" in Barkenberg sowie zur Orientierung innerhalb des Stadtteils und der Quartiere beauftragte die LEG ein spezialisiertes Architekturbüro mit der Ausarbeitung eines Farbkonzepts zur Fassadengestaltung ihrer zur Modernisierung anstehenden Wohngebäude. Konnte man sich vor der Neugestaltung nur an horizontalen und vertikalen Planquadraten orientieren, so sind die einzelnen Gebäudeteile nunmehr vertikal stärker gegliedert.

Durch die Abbruch- und Rückbaumaßnahmen wurden knapp 300 Wohnungen vom Markt genommen. Zusammen mit der begleitenden Verbesserung des Wohnumfeldes im öffentlichen, halböffentlichen wie auch im privaten Raum ist die mit dem Stadtumbau vor dem Hintergrund

der demografischen Entwicklung angestrebte städtebauliche Struktur ebenso erreicht wie die avisierten Stadtumbauziele. Für die nächsten Jahre ist angestrebt, die Eigentümer zumindest der größeren Mietwohnungsbestände zu motivieren, im Zuge des weiteren nicht mehr öffentlich geförderten Stadtumbaus in Barkenberg entsprechende Investitionen zum Erhalt und zur Fortentwicklung ihres Gebäudeeigentums zu tätigen (vgl. Pt. II.4).

2.1.2 Mehrgenerationen-Wohnprojekt Blaue Schule

In Hinblick auf eine möglichst zügige Folgenutzung des Grundstücks der abgebrochenen Barkenbergschule ("Blaue Schule") wurden nach einer Machbarkeitsstudie zur Umsetzung eines zukunftsweisenden nachbarschaftlichen Wohnprojektes im Auftrag des damaligen Ministeriums für Bauen und Verkehr unter enger Einbeziehung der Barkenberger Bürgergruppe "Blaue Schule" erste planerische Überlegungen zur Umsetzung entwickelt. Diese Projektgruppe bildete den Kern von interessierten Wohnnutzern, die das Zusammenleben verschiedener Generationen unter einem Dach anstrebten, um in Zukunft soziale Kontakte in der direkten Nachbarschaft zu haben und sich im Alltag eine gegenseitige Unterstützung zu geben.

Nach der vom Land NRW geförderten und von der Wohnbund-Beratung NRW GmbH ("Wohnbund") begleiteten Startphase formierte sich die Projektgruppe im Jahre 2008 zum Verein "Gemeinsames Wohnen Blaue Schule". Vereinsziel ist, ein Zusammenleben von Menschen aller Altersklassen zu ermöglichen. In den 32 öffentlich geförderten bzw. frei finanzierten Mietwohnungen verschiedener Größe werden demnächst allein Lebende, Paare und Familien gemeinschaftlich zusammen wohnen.

Die Zielsetzung des Wohnungsvereins war geeignet, das Projekt bereits in seiner Anfangsphase in den Stadtumbau als Folgemaßnahme zur Überbauung des städtischen Schulgrundstücks mit einzubeziehen. Mit Unterstützung des Wohnbundes wurde in mehreren Anläufen ein sich auch sozial verpflichteter Investor für das Wohnprojekt gefunden, die Kooperationsvereinbarung zwischen den potenziellen Mietern und dem Investor erarbeitet und abgeschlossen.

Nach der Entscheidung über den Verkauf des städtischen Grundstücks und die Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechend der vorliegenden Planungskonzeption wird das Mehrgenerationen-Wohnprojekt seit Ende 2011 auf dem Nordteil des 9.000 m² großen ehemaligen Schulgrundstücks realisiert (Richtfest Mai 2012). Der südliche Grundstücksteil stellt eine optionale Erweiterungsfläche dar. Das Wohnprojekt wird von Politik und Verwaltung der Stadt Dorsten als Modellvorhaben zur positiven Neuausrichtung im Stadtteil Wulfen-Barkenberg begrüßt.

Im Zuge der Planungen zum Wohnprojekt Blaue Schule gründete sich in Barkenberg mit Unterstützung durch den Seniorenbeirat und das Stadtteilbüro ein Arbeitskreis, der sich mit alternativen Wohnmodellen für Senioren befasst. In Zusammenarbeit mit der LEG wird u.a. über eine Senioren-Wohngemeinschaft in einer großen, nach Gebäuderückbau modernisierten Wohnung reflektiert. Ziel der Stadtentwicklung ist, solche Wohnmodelle weiter zu entwickeln und möglichst auch praktisch umzusetzen. Gleichzeitig wird dieser private "Arbeitskreis Seniorenwohnen" mit dem Arbeitskreis Demografie der Stadt vernetzt.



08.12.2011 12:29:49

Projekt Wohnprojekt "Blaue Schule" Barkenberger Allee 46286 Dorsten - Wulfen		
Bauherr Bauherrengemeinschaft Brun		
Plan Perspektiven		
SCHMIDTplanung Architekturbüro		Projekt 225 Plannummer Per 02
Barkenberger Allee 162 46286 Dorsten T 02239 61192 F 02239 61193 info@s-planung.de		Maßstab Datum 08. Dez. 2011

2.1.3 Gemeinschaftshaus Wulfen

Aufgrund seiner besonderen Stellung innerhalb der sozialen Infrastruktureinrichtungen von Barkenberg und seiner Bedeutung für die Stadtteilentwicklung wurde das Gemeinschaftshaus Wulfen (GHW) in Verbindung mit einer gleichzeitigen inhaltlichen Neukonzeption in den öffentlich geförderten Stadtumbau mit einbezogen.

Im Zuge des Stadtumbaus wurde die durch bautechnische Mängel des Gebäudes beeinträchtigte Funktion mit hohen finanziellen Belastungen für die Stadt sowie einer der künftig zu erwartenden demografischen Entwicklung angepassten neuen Konzeption wieder hergestellt. Vor allem durch die Trennung des einheitlichen Gebäudekomplexes in die zwei wirtschaftlich und (haus-)technisch selbständigen Nutzungseinheiten Freizeit-/Begegnungsstätte und Hallenbad kann das GHW seiner Funktion als Stadtteilbegegnungsstätte und kulturelles Veranstaltungsforum nunmehr wirtschaftlich und funktional besser als vor seiner baulichen Anpassung nachkommen.



Die bauliche Umgestaltung des GHW induzierte hierbei eine Reihe von Folgemaßnahmen:

- Der Pächter der im Rahmen der Neuorganisation des GHW neu konzipierten und zwischenzeitlich bestens akzeptierten Kleingastronomie gestaltete zur Aufwertung seiner Gaststätte den Außenbereich weitgehend in Eigenregie zu einem auf den Barkenbergsee gerichteten Biergarten um.
- Über Mittel der Arbeitsverwaltung gestalteten Langzeitarbeitslose im Rahmen eines den Stadtumbau unterstützenden Qualifizierungsprojekts die öffentlichen Außenanlagen des GHW neu. Der angelegte Rundweg um den Barkenbergsee bezieht dabei den Biergarten

der GHW-Gastronomie ebenso in das Konzept mit ein wie die neue Steganlage am Barkenbergsee.

- Zur Abrundung der Aufwertung des GHW wurde die Neuerrichtung eines Schwimmstegs in den Stadtumbau als Ersatz für eine vermoderte und unsichere hölzerne Steganlage mit einbezogen. Der neue Steg wirkt sich positiv auf die Spaziergänger am See, die Schüler der Gesamtschule (Kanu AG) wie die Nutzer des GHW aus, dient aber auch den Gästen der Gastronomie des GHW als willkommener Aussichtspunkt auf den Barkenbergsee.

2.2 Maßnahmen im Wohnumfeld

Barkenberg charakterisieren großzügige Freiraumbereiche, die allerdings im Laufe der Jahre waldähnliche Zustände einnahmen. In dem zu Projektbeginn stattgefundenen großen Auftakt-Workshop kritisierten daher auch viele Bürger die üppigen öffentlichen Grünflächen in Barkenberg. Da den Freiräumen Barkenbergs eine hohe bioökologische Wirksamkeit zugesprochen wird, ist die qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes ein wichtiges Planungsziel. Dieser wohnungsnahe Freiraum spielt eine Schlüsselrolle für die Lebens- und Wohnqualität, die der Stadtumbau weiterverfolgt. Gerade der Freiraum wirkt als Struktur bildendes Element, prägt das Erscheinungsbild und schafft wichtige Standortqualitäten.

Insbesondere hinsichtlich des häufig angemerkteten Pflegedefizits öffentlicher Grünflächen sei auf die in gleichem Rahmen ebenfalls von Bürgern angeregte Teil-Übertragung der Grünpflege auf die Bewohnerschaft hingewiesen. Im Zusammenwirken öffentlicher und privater Kräfte sollte sich für den Stadtteil zukünftig die Chance ergeben, Umweltvorsorge zielgerichtet zu betreiben und vorhandene Belastungen für die öffentliche Hand zu reduzieren. Pflege-Patenschaften wird zukünftig ein hohes Gewicht beigemessen.

2.2.1 Freiraumentwicklung

Vor allem innerhalb des Stadtumbaugebietes sollten den Gebäudeabbruch und -rückbau begleitende Umgestaltungsmaßnahmen und ggf. auch eine stadttökologische Neuausrichtung von Freiräumen Planungsgegenstand des Stadtumbaus werden. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Grünvernetzung im Stadtumbaugebiet wurden daher das Robinsonwäldchen im nordöstlichen und das "Tälchen" im nordwestlichen Teil des Stadtumbaugebietes in die Förderkulisse mit einbezogen. Beide Park- bzw. kleinen Waldflächen stellen in Verbindung mit der Umgestaltung und Aufwertung zahlreicher Wege- und Platzflächen Kernpunkte der quartiersbezogenen Grünvernetzung dar.

Die als Spielwiese genutzte, jedoch weitgehend verwilderte, Freifläche südlich des ehemaligen Kindergartens Himmelsberg war zu Projektbeginn ebenso wie die zentrale Abbruchfläche an der Dimker Allee als potenzieller Standort für eine angemessene Neubebauung vorgesehen. Überlegungen zu einer alternativen (Freiraum-)Nutzung entwickelten sich erst zu einem späteren Zeitpunkt.

Bereits 2007 beteiligte sich die Dorstener Arbeit Gemeinnützige Beschäftigungsgesellschaft mbH zusammen mit der Vestischen Arbeit (seit Anfang 2012 "Jobcenter") am Stadtumbau. Im Rahmen dieser wie auch folgender Qualifizierungsmaßnahmen erhielten Langzeitarbeitslose die Möglichkeit, mit zusätzlichen und damit im öffentlichen Interesse liegenden Arbeiten im Be-

reich der Grünpflege und -entwicklung die Stadtumbauziele zur Wohnumfeldverbesserung zu unterstützen und damit wieder in den 1. Arbeitsmarkt integriert zu werden.



Wesentliche Qualifizierungsbestandteile erstreckten sich auf die Auslichtung des Grünbestandes und die partielle Neugestaltung öffentlicher Grün- und Wegeflächen. Im Zuge der Arbeiten im Robinsonwäldchen wurde unter anderem auch ein großflächiger Abenteuerspielplatz hergerichtet und mit einem multifunktionalen Spielgerät versehen. Damit steht neben den Parkbesuchern auch dem Familienzentrums Dimker Allee eine neue Aktionsfläche zur Verfügung.

Auf die ursprünglich beabsichtigte Umgestaltung des "Tälchens" wurde weitgehend aus Kostengründen verzichtet. Dennoch könnte diese unmittelbar an das Mehrgenerationen-Wohnprojekt Blaue Schule angrenzende Freifläche zu gegebener Zeit einer die Freiraumfunktion und den Baumbestand schützenden (kulturellen) Nutzung zugeführt werden. So erinnert die stark erneuerungsbedürftige halbrunde Treppenanlage an ein Klein-Amphitheater und wäre auch in diesem Sinne z.B. für Kleinkunstaufführungen oder Konzert-Matineen nutzbar.

Im Zuge weiterer Qualifizierungsmaßnahmen wurden Wege- und Platzflächen sowie die Außenanlagen des Gemeinschaftshauses Wulfen erneuert. Als letzte den Stadtumbau Barkenberg unterstützende Maßnahme wirkt die Dorstener Arbeit gGmbH bei der Umgestaltung der 2012 anstehenden Wege- und Freiflächen um die Wohnkomplexe Himmelsberg 19 - 31 und Barkenberger Allee 2 - 26 mit.

Die gezielte Durchlichtung und Neugestaltung wichtiger Freiräume im Stadtumbaugebiet erzeugte eine auch optisch neue Freiraumqualität und eine neue Identität. Haben sich die stadtökologischen Ziele der "Neuen Stadt Wulfen" und der gut durchgrünte Stadtteil der 1970er- und 80er-Jahre im Laufe der Jahrzehnte an vielen Stellen urwaldähnlich verändert, so konnte im Zuge des Stadtumbaus maßvoll eingewirkt werden, Barkenberg wieder eine erkennbare Freiraum-

qualität zu verleihen. Der vor Beginn des Stadtumbaus drohende Verlust des einzigartigen und Freiraumqualitäten setzenden Charakters von Barkenberg konnte somit vermieden werden.

2.2.2 Wohnumfeldverbesserung

Wohnen gehört zu den elementaren Bedürfnissen des Menschen. Die Umgebung der Wohnung - ihr Wohnumfeld - ist ebenso entscheidend für den Wohnwert wie die Wohnung selbst. Daher ist neben den hochbaulichen Maßnahmen vor allem auch die Steigerung des Wohnwertes durch die Verbesserung des Wohnumfeldes maßgebliches Ziel des Stadtumbaus in Barkenberg.

Vor allem der zentralen Nord-Süd-Hauptwegeachse entlang der Hauptabrissfläche im Kernbereich des Stadtumbaugebietes maß das STEK 07 neben dem Napoleonsweg eine Bedeutung als wichtigem städtebaulich prägenden Raum zu. Die Wegeverbindung erhielt von den Gutachtern daher die städtebauliche Adelung als "Nord-Süd-Boulevard" von Barkenberg und sollte auch dementsprechend aufgewertet und in Szene gesetzt werden.

Diese zentrale Wegeachse stellt zweifelsohne eine sehr bedeutende Rad- und Fußwegeverbindung dar, bildet das innere Rückgrat von Barkenberg und bindet die umliegenden Wohnquartiere an das Nahversorgungszentrum am Handwerkshof an. Gleichzeitig schafft die Wegeachse wichtige Verknüpfungen in die umliegenden Landschaftsräume. Dennoch scheint der Begriff eines "Boulevard" trotz seiner Bedeutung als überzogen. Auf den Gebrauch wurde daher in der Folge verzichtet.

Die Anregungen des STEK 07 zur Weiterentwicklung vor allem der prägenden Baumreihe wurden dahingehend aufgenommen, dass die Nord-Süd-Wegeachse versetzt, die Flächen um die Bäume entsiegelt und mit einer wassergebundenen Decke versehen wurden. Baumreihe und Fußgänger-/Radweg sind nunmehr voneinander getrennt. Weiterhin diente die Achsverschiebung den am Nord- und am Südende des Weges beabsichtigten Anschlussmaßnahmen. Auf eine die Wegeverbindung begleitende Beleuchtung wurde trotz grundsätzlicher Befürwortung aus Kostengründen verzichtet.



Im Vorgriff auf die im Zuge der Aufwertung des Geschäftsberichts Dimker Allee/Himmelsberg vorgesehene Umgestaltung des Platzes am südlichen Ende der Nord-Süd-Wegeachse fertigten Jugendliche unter Anleitung des damaligen Streetworkers Pater Pauly (Jugendkloster Kirchhellen) und eines Metallkunsthändwerkers im Jahre 2008 eine "Stele der Erinnerung". In dieses Kunstwerk flossen Erinnerungen der Jugendlichen an die von Ihnen bewohnten und nun abgebrochenen Gebäude vom Mauerrest über den Klingelknopf bis zu schriftlichen "Liebesbekenntnissen" zu ihrer Heimat Barkenberg.

Nach der ausschließlich vom Streetwork-Projekt über Sponsorengelder finanzierten Errichtung einer massiven Jugendhütte mit gestalteten Außenflächen am Nordende der Nord-Süd-Wegeachse wurde diese zentrale Fuß- und Radwegeverbindung im Jahr 2011 nach Norden zum Robinsonwald weiterge-

führt. Die vor allem für Gehbehinderte und Radfahrer sehr steile Unterführung unter der Dimker Allee wurde hierbei behindertenfreundlich umgebaut. Damit ist nun der barrierefreie Zugang zum Robinsonwäldchen mit Spielplatz und Familienzentrum Dimker Allee gewährleistet.

Die südliche Weiterführung des Nord-Süd-Rad- und Fußweges über den Platz mit der "Stele der Erinnerung" bis zur Straße Himmelsberg erfolgt voraussichtlich erst im Jahr 2013. Bereits 2011 bildete die Neuanlage des Platzes am Westende der Ladenzeile Dimker Allee/Himmelsberg den Auftakt zur Umgestaltung des gesamten Nahversorgungsbereichs von Ladenzeile und Handwerkshof.

In Anlehnung an das STEK 07 sollte dieser Einkaufsbereich als zentrale Eingangspforte ins Herzen Barkenbergs gestalterisch qualitativ aufgewertet werden, um ein "modernes Einkaufen" zu gewährleisten. Die Gutachter schlugen vor, mit Errichtung eines Torbaus ("Dimker Tor") den Zugang in den Kern des Stadtteils auch optisch wiederzugeben. Eine solche Torsituation wurde jedoch einerseits aufgrund zu hoher Kosten, des Weiteren aufgrund der Dominanz eines solchen Bauwerks - nach Abbruch der überdimensionierten Fußgängerbrücke - als städtebaulich ungeeignet und wenig wirksam erachtet.

Die im Jahr 2011 durchgeführten Um- und Neugestaltungsmaßnahmen haben das Nahversorgungszentrum deutlich aufgewertet und stellen nunmehr einen attraktiven "Eingang ins Herzen Barkenbergs" und einen ansprechenden Zugang zur Einkaufsstraße und zum Handwerkshof dar. Beide Nahversorgungskomponenten sind durch die Errichtung einer neuen Treppenanlage mit Rampe sowie umfassenden Gestaltungsmaßnahmen nicht nur optisch, sondern auch behindertenfreundlich miteinander verbunden. Zusammen mit dem Rückbau des Kreuzungsbereichs Dimker Allee/Himmelsberg am Handwerkshof kommt dieser Umgestaltung im Zuge der Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung eine sehr hohe wirtschaftliche und Identität bildende Bedeutung für den Stadtumbau in Barkenberg zu.

Zu dieser Identitätsbildung trägt auch ein weiteres Kunstprojekt bei: Senioren initiierten im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen am Handwerkshof in Zusammenarbeit mit dem Stadtteilbüro als Gegenpol zur am westlichen Ende des Einkaufsbereichs errichteten "Stele der Erinnerung" ein weiteres Kunstprojekt. Unter fachkundiger Anleitung eines Steinmetzes entstand hier eine Kalksteinskulptur in Spiralform. In die einzelnen Steinblöcke meißelten die mitwirkenden Bürger ihre Gedanken zu Barkenberg.



Auch die mittig entlang der Ladenzeile verlaufende gestaltete Entwässerungsrinne entstand auf Anregung von Bürgern. Die Rinne wurde mit historischen Daten aus der Entwicklungsgeschichte der "Neuen Stadt Wulfen" von deren Gründung bis zum Stadtumbau versehen.

Obwohl ursprünglich nicht mit im Stadtumbau-Maßnahmenkatalog, wurde aufgrund von Anregungen von Anwohnern die Umgestaltung des außerhalb des Stadtumbau-Kernbereichs liegenden Platzes im Wohnquartier Surick als Teilmaßnahme in den Stadtumbau mit einbezogen. Der

im Kreuzungsbereich zweier Hauptwege liegende zentrale Surick-Platz hatte nach gut 40 Jahren stark gelitten: Baumwurzeln ließen Bruchkanten und Anhebungen entstehen und bildeten Stolperfallen, der Grünbewuchs nahm ein teilweise sehr störendes Ausmaß an. Vor allem aber bot der mit alten Platanen umsäumte Platz den Anwohnern mehr Schatten als erwünscht.

Maßnahmenziel war eine Sanierung mit Augenmaß: Der Platz wurde gelichtet, mit blühenden Zierkirschen versehen und so hergerichtet, dass die gestalterischen Grundstrukturen des Platzes erhalten blieben. Die wassergebundene Decke bietet jetzt verschiedenen Aktivitäten Möglichkeiten, z.B. zur Nutzung als Boule-Bahn. Für viele Anwohner war der Surick-Platz ein Teil ihres über Jahre hinweg gewachsenen Zuhauses. Diese Konstante galt es mit der Umgestaltung zu erhalten.

Abschließende Maßnahmen

Als den Stadtumbau abrundende Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes stehen im Jahr 2012 zwei weitere Projekte an:

- die Umgestaltung einer Freifläche zur Spiel- und Freizeitwiese;
- die Aufwertung der Wegeflächen zwischen den Gebäudegruppen Himmelsberg 19 - 31 und Barkenberger Allee 2 - 26.

Die südlich des 2007 abgebrochenen Kindergartens Himmelsberg liegende Freifläche wird als Spielwiese genutzt, ist aber kaum gestaltet und wenig attraktiv. Diese öffentliche Fläche zu einer hochwertigen Spielfläche zu entwickeln war eine wesentliche Forderung von Anrainern des im Rahmen der Bürgerbeteiligung 2006 stattgefundenen Planungsworkshops zum Auftakt des Stadtumbaus.

Der Flächennutzungsplan weist dieses städtische Grundstück als Wohnbaufläche aus; die Stadtumbauziele sahen dementsprechend eine neue Wohnbebauung vor. Aufgrund der erkennbaren Trends auf dem Wohnungsmarkt wurde von einer solchen Entwicklung jedoch abgesehen.

Im Zuge abschließender Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen wird diese Freifläche im Sommer 2012 zu einer quartiersnahen Spiel- und Freizeitwiese gestaltet. Die Stadt kommt hiermit dem Bürgerwillen und dem Wunsch vieler Kinder und Jugendlichen nach. Die Maßnahme steht dabei in städtebaulicher Verknüpfung mit der ebenfalls zum Projektabschluss vorgesehenen Umgestaltung von Wege- und Freiflächen um die beiden Wohnkomplexe Himmelsberg 19 - 31 und Barkenberger Allee 2- 26.

Nachdem der Gebäudekomplex Himmelsberg 25 - 31 ursprünglich abgebrochen werden sollte, um weitere 100 Wohnungen vom Markt zu nehmen, entschied sich die Gebäudeeigentümerin LEG gegen Abbruch bzw. Rückbau und für eine bauliche Aufwertung und Neuvermietung dieser Gebäude. War diese Entscheidung zuvor bei der Stadt Dorsten auf deutliche Kritik gestoßen, so deuten die am Gebäude erfolgenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und erste Vermietungen darauf hin, dass die Stadtumbauziele auch an diesem Standort erreicht werden.

2.3 Quartiers- und Zentrenentwicklung

Eines der Hauptziele des Stadtumbaus ist, die Mitte Barkenbergs zu stärken und das vorhandene Nahversorgungszentrum an der Dimker Allee zu stabilisieren. Während das STEK 07 noch vom Ausbau spricht, weisen die Rahmenbedingungen eher darauf hin, sich auf eine Stabilisierung und Stärkung dieses Einzelhandelsstandorts zu beschränken.

Dabei hat sich der befürchtete negative Wandel der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums bewahrheitet. Während z.B. die im STEK 07 noch angeführte mangelnde Wahrnehmbarkeit von Ladenzeile und Handwerkshof durch den Abbruch der beide Einheiten mehr trennenden als verbindenden Fußgängerbrücke beseitigt wurde, überdecken die 2010 und 2011 eingetretenen Leerstände von zwei Geschäftsflächen die sie umgebende attraktive Gestaltung des Wohn- und Geschäftsumfeldes. Lässt auch die neue Situation beide Bereiche des Nahversorgungsstandorts als Einheit erscheinen und sind sie hinsichtlich der Wahrnehmbarkeit und der optischen Wirkung in der Flucht auch tatsächlich vereint, so ist es kurzfristiges Ziel, den Standort vor allem auch vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung als wohnortnahes Versorgungszentrum mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Auch nach erfolgtem Rückbau und farblicher Gestaltung der Wohn- und Geschäftsgebäude der nördlichen Ladenzeile und erkennbarer Aufwertung des Wohnumfelds ist es nicht gelungen, die Eigentümer der südlichen Ladenzeile für Verbesserungsmaßnahmen an ihren Gebäuden zu motivieren. Das auch im STEK 07 angemerkte vernachlässigte Erscheinungsbild der Geschäftslokale hat sich letztendlich noch durch die Aufgabe einer Bierkneipe weiter verschlechtert. Hier keimt auch weiterhin die Hoffnung, durch einen neuen, motivierten Pächter das mit gut erhaltenem Schiefer gedeckte verwahrloste Gebäude aufzuwerten und das neu gestaltete Umfeld durch z.B. einen Biergarten zu bereichern. Die Aufwertung von Vorder- und Rückfront der südlichen Ladenzeile Himmelsberg 6 bleibt auch weiterhin Ziel der Quartiersentwicklung.

Mit dem Gebäudeabbruch und -rückbau sowie der umfassenden vom Eigentümer finanzierten Modernisierung von zurück gebauten Gebäuden wie von Gebäuden im Bestand wurde eine neue im STEK 07 am Standort als fehlend bemängelte Wohnqualität geschaffen. Die darüber hinaus in diesem zentralen Bereich geforderte "Bespielung" des Raums auf den durch Abbruch frei gewordenen Flächen findet u.a. durch die beabsichtigte (temporäre) Nutzung als "Mehrgenerationen-Spielplatz" statt. Die von den Gutachtern befürchtete still liegende Brache soll auf jeden Fall ganz bewusst vermieden werden.

Auch die vom STEK 07 geforderte Impulswirkung durch die Gestaltung einer barrierefreien Verbindung zwischen Handwerkshof und Ladenzeile mit einer behindertengerechten Stufen- und Rampenanlage ist erreicht. Ziel war der Abbruch der überdimensionierten Fußgängerbrücke über die Dimker Allee und die Schaffung einer ebenerdigen Querung. Das Konzept aus 2007 hat damit die Realität in 2012 erreicht.

Die 2011 erfolgte Umgestaltung des Straßenraumes am Handwerkshof signalisiert dem Verkehr bereits an der Einmündung zum Wittenberger Damm, die Fahrgeschwindigkeit zu verringern. Auf den Rückbau der Dimker Allee in ihrem weiteren Verlauf nach Norden sowie der Barkenberger Allee und der Straße Himmelsberg zur Dimker Allee ("Ringallee") wurde aus Gründen fehlender Finanzierungsmöglichkeiten, aber auch aus verkehrsplanerischen Erwägungen heraus, verzichtet.

Dient das Nahversorgungszentrum Dimker Allee/Himmelsberg dem wohnungsnahen Einkauf, so sollte das Nebenzentrum Wulfener Markt mit dem "Prisma Einkaufs-Park", der Ladenpassage, dem Gemeinschaftshaus Wulfen am Barkenbergsee und der Gesamtschule den Einkaufs- und Erlebnisschwerpunkt für den Stadtteil bilden. Dieser Funktion wird der Wulfener Markt nur bedingt gerecht. Zur Aufwertung der Gesamtsituation hat hierbei die Einbeziehung des GHW in den Stadtumbau gewiss maßgeblich beigetragen.



Ziel der Erneuerung des GHW war u.a. neben der baulichen Aufwertung im Zuge der Neuorganisation eben auch, positive Wirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu induzieren:

- War das Geschäftszentrum Wulfener Markt einst von Leerständen geprägt, so stellt es heute einen zwar baulich wenig attraktiven, aber funktionalen Versorgungsstandort am Rande von Barkenberg dar. Der Zentrumscharakter fehlt jedoch durch die periphere Lage.
- Die benachbarte Gesamtschule Wulfen wurde für rund 14 Mio Euro energetisch saniert. Die Zweidrittel-Förderung dürfte maßgeblich auf den öffentlich geförderten Stadtumbau zurückzuführen sein.

Die mit dem Stadtumbau verbundene Hoffnung, dass die zukünftige Entwicklung des Wulfener Marktes mit dem GHW als Kristallisationspunkt in unmittelbarem Zusammenhang mit den Stadtumbaumaßnahmen im 1.200 m entfernten Kerngebiet zu sehen ist, hat sich damit erfüllt.

2.4 Anpassung des Straßen- und Wegenetzes

Die Erschließung von Barkenberg ist von den Ausbauplanungen des Ursprungskonzeptes geprägt. Die zentrale Erschließung erfolgt hierbei über den Wittenberger Damm, der den direkten Anschluss an die B 58 (Dülmener Straße) gewährleistet.

2005 wurden die Wirkungen einer nur für den Kfz-Verkehr bis 7,5 t freigegebenen "Nordanbindung" von Barkenberg (nach Dorsten-Lembeck) anhand verschiedener Netzvarianten geprüft. Diese Nordanbindung verkürzt die Wegstrecke zwischen den beiden Stadtteilen um ca. zwei Kilometer.

Im Ergebnis konnten in allen Netzvarianten Verlagerungseffekte auf die Nordanbindung nachgewiesen werden, wobei die veranschlagten Einwohnerzahlen für die Prognose in Wulfen gemäß STEK 07 bereits um 10 % unterschritten wurden. Die Entlastungswirkung beschränkte sich hierbei auf den nördlich abfließenden Ziel- und Quellverkehr von Barkenberg; Durchgangsverkehr konnte kaum nachgewiesen werden. Die Entlastungswirkung einer Nordanbindung für den Stadtteil Wulfen an der B 58 wurde im Verhältnis zur ermittelten Gesamtbelastung im STEK 07 daher als gering eingeschätzt.

Aufgrund fehlender relevanter Daten schätzten die Gutachter die Bedeutung der Nordanbindung auf die Bevölkerungsentwicklung bzw. die Wohnbauflächennachfrage ebenso nach Erfahrungswerten ab wie die Schlussfolgerungen für die Stadtumbaukonzeption:

- Die erzielbare Fahrzeitverkürzung in Richtung Norden fällt bestenfalls auf kürzeren Wegstrecken ins Gewicht.
- Für regionale Verkehrsverflechtungen werden die positiven Wirkungen als eher gering eingeschätzt.
- Mit der Nordanbindung verbessert sich die Erreichbarkeit des Wohnstandorts Barkenberg nur geringfügig im Vergleich zu anderen Wohnstandorten in Dorsten. Ein positiver Einfluss auf die Wohnstandortentscheidung kann damit nicht festgestellt werden.

Aus diesen Überlegungen heraus kommen der Nordanbindung keine für die Stadtteilentwicklung relevanten positiven Effekte hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnstandortwahl zu. Damit wurde die Nordanbindung, zumal außerhalb der Förderkulisse, im Verlauf des Stadtumbaus nicht weiter aufgegriffen.

2.4.1 Aufwertung von Fuß- und Radwegeverbindungen

Motorisierte und nicht motorisierte Verkehre sind in Barkenberg voneinander getrennt. Den Fußgängern steht ein dichtes Wegenetz innerhalb der Wohnquartiere zur Verfügung. Das wabenförmige System der Straßen bewirkt daher ein nahezu autofreies Wohnen und stellt eine besondere Qualität für den Wohnstandort dar.

Auf der anderen Seite weist Barkenberg überdimensionierte Verkehrsanlagen auf, die zu hohen Durchfahrtsgeschwindigkeiten verleiten. Fußgänger und Radfahrer haben die Möglichkeit, mittels Brücken oder Unterführungen die Autostraßen zu queren.

Mit dem Abbruch der Fußgängerbrücke am Handwerkshof (Stadtumbaugebiet) sowie der Brücke im Bereich Südheide über die Maiberger Allee (außerhalb des Stadtumbaugebietes) ist die-

ses System als das Ortsbild prägendes Barkenberger Markenzeichen zwar grundsätzlich durchbrochen, jedoch ohne nennenswerte Einbußen in der Verbindungsqualität und Erreichbarkeit. Der Abbruch der unmaßstäblichen Brücke über die Dimker Allee verbesserte bei nachfolgendem Rückbau und Umgestaltung dieser Straße die optische wie auch die praktische Verknüpfung der beiden Nahversorgungsstandorte "Ladenzeile" und "Handwerkshof". Dies war auch eine Kernforderung des STEK 07 zur Aufwertung und wirtschaftlichen Sicherung dieses Einkaufsbereichs. Dagegen erfolgte der ersatzlose Abriss der Fußgängerbrücke an der Südheide vorwiegend aufgrund der zu erwartenden Sanierungs- und Unterhaltungskosten, während der Verzicht auf die Brücke aufgrund von Alternativen für die bisherigen Nutzer als hinnehmbarer "Schaden" beurteilt worden ist.

In Verbindung mit dem im Zuge des zu Projektbeginn noch beabsichtigten Rückbaus des Handwerkshofes sollte auch der Straßenknoten am Handwerkshof und die "Ringallee" Dimker Allee - Barkenberger Allee - Himmelsberg um den Kern des Stadtumbaugebietes zurückgebaut werden. Trotz Verzicht auf den Rückbau des Handwerkshofs wurde im weiteren Projektverlauf die Umgestaltung der Kreuzung Dimker Allee/Himmelsberg als Bestandteil der Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen für notwendig erachtet, während der vollständige Rückbau der Ringallee keine Vorteile mehr erkennen ließ. Der Rückbau sollte sich nur noch auf die West- und Ostflanke des Straßenzuges beschränken mit der Absicht, vor allem die zum Teil hohen Geschwindigkeiten auf der Ringallee zu reduzieren.

Dieses Vorhaben fiel letztlich u.a. auch den notwendigen Einsparungen zum Opfer. Nach erfolgtem Rückbau des Straßenknotens Dimker Allee/Himmelsberg ist - zumindest im Bereich des Handwerkshofes - zwischenzeitlich jedoch ein dem reduzierten Fahrbahnausbau angemessenes Fahrverhalten zu beobachten. In Verbindung mit dem noch anstehenden Rückbau des Wittenberger Damms (mit auf 50 km/h reduzierter Fahrgeschwindigkeit) bleibt zu hoffen, dass die verringerte Fahrbahnbreite im Zufahrtbereich zum Kern des Stadtumbaugebietes auch eine Änderung des Fahrverhaltens bewirkt.

Das Barkenberg kennzeichnende dichte Wegenetz bietet bis auf den Napoleonsweg, der als zentrale Achse für den Fußgänger- und Radverkehr den Siedlungsbereich linear durchzieht, aufgrund seiner schwach ausgeprägten Hierarchisierung nur wenige Orientierungsmöglichkeiten. Das STEK 07 weist diesbezüglich auf fehlende zentrale Orte, die zu räumlichen Bezugspunkten innerhalb des Siedlungsbereichs werden, hin. Als besonders problematisch stellte sich dieser Mangel für das Quartierszentrum an der Dimker Allee dar, dem zu Beginn des Stadtumbaus kaum adresswirksame Qualitäten zugesprochen werden konnten.

Da in diesem Kernbereich ein Großteil der bisherigen Stadtumbaumaßnahmen stattfand, kann dieses 2007 festgestellte städtebauliche Defizit aktuell als behoben gelten:

- Mit der grundlegenden Neugestaltung der zentralen Nord-Süd-Hauptwegeachse durch den Kernbereich des Stadtumbaugebietes und der behindertengerechten Weiterführung nach Norden zum Robinsonwald / Familienzentrum Dimker Allee wurde, wenn schon kein "Boulevard", wie im STEK 07 dargestellt, so doch eine ansprechende Flaniermeile mit Aufenthaltsqualität geschaffen.
- Die Ausbesserung der West-Ost-Wegeverbindung zwischen (massiver) Jugendhütte und Tälchen einschließlich einer neuen Zuwegung zur Baushaltstelle am Kirchenzentrum an der Barkenberger Allee erfolgte u.a. vor dem Hintergrund des entstehenden Wohnprojekts

Blaue Schule (nördliche Erschließung). Die befestigte Zuwegung zur Haltestelle beruhte auf einem Bürgerwunsch.

- Das südliche Ende der Nord-Süd-Hauptwegeachse wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen von Radfahrern und Behinderten zu einem anspruchsvollen Platz als westlichem Abschluss des Einkaufsbereichs umgestaltet. Die Fortsetzung nach Süden zur Straße Himmelsberg erfolgt abschließend im Jahr 2013.
- Der östliche Abschluss der Ladenzeile verbindet diese über eine behindertengerechte Rampeanlage und die zurück gebaute Dimker Allee mit dem gegenüber liegenden Handwerks-hof.

2.4.2 Umgestaltung des Wittenberger Damms

Unter Berücksichtigung der bisher eingetretenen und absehbaren demografischen Entwicklung sowie der städtebaulichen Leitlinien für die Zukunft sind die als Ringerschließungsstraße für eine 50.000 Einwohner umfassende "Neue Stadt Wulfen" vierstreifig ausgebauten Straßenzüge Marktallee, Wittenberger Damm und Maiberger Allee deutlich überdimensioniert. Zusätzlich liegt der Erhaltungs- und Unterhaltungsaufwand durch den vierstreifigen Ausbau im Vergleich zu anderen Stadtstraßen enorm hoch.

Vor dem Hintergrund stetig zurückgehender Einwohnerzahlen, der avisierten Stadtteilentwicklung und nicht zuletzt der Haushaltslage wurde bereits 2007 politisch beschlossen, den Straßenzug auf für die Verkehrsbelastung ausreichende zwei Fahrspuren zu reduzieren. Aufgrund der Haushaltslage konnten diese Überlegungen damals jedoch nicht realisiert werden.



Das überarbeitete Konzept aus 2007 wurde als Abrundungsmaßnahme in den Stadtumbau zusätzlich mit aufgenommen. Aufgrund fehlender Finanzmittel für einen Rückbau des Wittenberger Damms über seine Gesamtlänge, wie einst vorgesehen, wird in Abstimmung mit verkehrplanerischen Belangen jetzt nur noch ein Teilstück über eine Fahrbahnlänge von ca. 2 km zwischen der Hauptzufahrt nach Barkenberg im Süden bis hinter die Fußgängerbrücke Napoleonsweg / Einmündung Schwalbenstück umgestaltet.

Basierend auf den bisherigen Überlegungen soll der Straßenquerschnitt des umzubauenden Teilstücks von vier auf zwei Spuren ohne Mittelstreifen, im Zuge dieses stadtverträglichen Straßenumbaus weiterhin auch die beiden verbleibenden Fahrbahnen von je 9,50 m auf 6,50 m zurück gebaut werden. Die Leistungsfähigkeit der Straße bleibt mit diesem Rückbau gewährleistet. An der ursprünglichen Konzeption, die zu erhaltenden beiden Fahrspuren wechselseitig auf die westliche/südliche bzw. östliche/nördliche Richtungsfahrbahn zu verlegen, wird weitgehend festgehalten.

Die bedarfsgerechte Umgestaltung der Fahrbahn umfasst auch den Umbau der im Umbaubereich liegenden Straßenknoten. Der Umbau des Mündungsbereichs Wittenberger Damm / Dim-

ker Allee steht dabei in Verbindung mit dem bereits erfolgten Rückbau des Straßenknotens Dimker Allee / Himmelsberg am Handwerkshof.

3. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung zentraler Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren für die Bürger vor Maßnahmenbeginn wurden im STEK 07 Handlungsfelder und ein Rahmenkonzept entwickelt. Zentrale Themen der Bürgerwerkstatt waren

- die strukturschwache Mitte,
- der Umgang mit den zu modernisierenden bzw. zurück zu bauenden Gebäuden,
- die Neubebauung der frei werden Flächen,
- das Image von Barkenberg,
- Orientierungsschwierigkeiten innerhalb des Stadtteils
- und die Gestaltung und Pflege des Freiraums.

Die Rahmenkonzeption für das Stadtumbaugebiet wurde in sieben übergeordnete Handlungsfelder mit jeweils zugeordneten Maßnahmen zur prozessualen Entwicklung des Planungsbereiches gegliedert. Die zu räumlichen und thematischen Projektschwerpunkten gebündelten Maßnahmen stehen dabei in direkten Wechselwirkungen zu den Leitlinien des Stadtumbaus in Barkenberg. Zusammenfassend werden die Maßnahmenvorschläge den im Rahmen des Stadtumbauprozesses erfolgten Veränderungen und Zielen gegenübergestellt:

Städtebaulicher Rahmenplan STEK 07	Veränderungen / Ziele
1. Mitte etablieren und Nahversorgungszentrum ausbauen	
Abriss der Fußgängerbrücke Dimker Allee	Durch den Abbruch der Brücke und die begleitenden Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind die als Einheit zu betrachtenden Nahversorgungskomponenten Ladenzeile und Handwerkshof funktional und optisch wieder miteinander verbunden.
Anpassung der Fahrbahnflächen im Einfahrtbereich infolge des Brückenabrisses	Der Rückbau des Straßenknotens Dimker Allee/Himmelsberg mit Fußgängerquerung war wesentlicher Bestandteil zur Aufwertung des Quartierszentrums und der Beruhigung des Verkehrsflusses am Standort.
Gestaltung des öffentlichen Raums an der Ladenzeile und am Handwerkshof; Umbau östlicher Teilabschnitt Dimker Allee im Bereich Dimker Tor und nördlich angrenzender Bebauung	Die Neugestaltung der Ladenzeile mit Anlage eines Platzes und einer behindertenfreundlichen Rampe im Übergang zum Handwerkshof sowie die Umgestaltung des Umfelds des Handwerkshofs waren zentrale Maßnahmen zur Aufwertung des Quartierszentrums.

<p>Abriss der Wohnbebauung Dimker Allee 35 - 79</p>	<p>Nach dem Gebäudeabbruch erfolgte eine Grünsaat der Fläche. Eine Neubebauung ist vorerst nicht beabsichtigt. Als temporäre Folgenutzung ist ein Mehrgenerationen-Bewegungspark vorgesehen.</p>
<p>Rückbau und Modernisierung der Wohn- und Geschäftsbebauung Dimker Allee 31 - 33</p>	<p>Der gestaffelte Rückbau hatte die bauliche Wiederherrichtung mit Fassadengestaltung und die Modernisierung der verbliebenen Wohnungen zur Folge. Die Absicht zu einer Senioren-Wohngemeinschaft in einer größeren Wohnung scheiterte bislang. Die Nahversorgung wurde maßgeblich durch einen Frischemarkt gesichert bis dieser an den Wulfener Markt verlagert wurde. Die seit 2010 leer stehende Geschäftsfläche von 520 m² soll konventionell vermietet oder durch ein alternatives Nahversorgungsmodell wie z.B. das "DORV-Konzept" genutzt werden. Eine bauliche Erweiterung ist auszuschließen.</p>
<p>Pflege und Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Übergang von der Ladenzeile zur Bebauung nördlich Himmelsberg</p>	<p>Die großzügigen Grün- und Freiräume werden grundsätzlich weiterentwickelt. Die Aufwertung der privaten Außenflächen nördlich der Ladenzeile erfolgt kurzfristig durch temporäre Nutzungen.</p>
<p>Gestaltung des öffentlichen Raums an der zentralen Nord-Süd-Wegeachse</p>	<p>Die Verlegung und Neugestaltung der Fußgänger-/Radfahrer-Hauptwegeachse einschließlich der Umgestaltung des den Weg begleitenden öffentlichen Raumes stellt eine zentrale Aufwertungsmaßnahme des Wohnumfelds dar. Durch weitere private Maßnahmen soll die bereits hohe Aufenthalts- und Verweilqualität weiter verbessert werden.</p>
<p>Zwischennutzungen und temporäre Aktionen auf Abrissflächen</p>	<p>Nach dem Gebäudeabbruch wurde in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer, dem Stadtteilbüro und einer Schule das Projekt "Trampelpfade" als Zwischennutzung initiiert; ein Kindergarten führte eine Pflanzaktion durch. Die Fläche wird auch z.B. durch Stadtteilstern "bespielt". In Vorbereitung befindet sich das Projekt "Mehrgenerationen-Spielplatz".</p>
<p>Entwicklung eines Wohnquartiers / Wiederbebauung der Abrissfläche Dimker Allee, nördl. Baufelder</p>	<p>Aufgrund der Ergebnisse einer Umfrage zur Bauwilligkeit sowie der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung wird die Abbruchfläche vorerst nicht neu bebaut; beabsichtigt sind temporäre Nutzungen.</p>

Raumbildender Neubau von Geschosswohnungen im Verlauf der Nord-Süd-Wegeachse/ Wiederbebauung Abrissfläche Dimker Allee, südl. Baufelder	s.o. Die Einzelhandelsflächen der nördlichen Ladenzeile werden nicht ausgeweitet. Im Vordergrund steht die Sicherung und weitere Aufwertung des Einzelhandelsbestands gemäß Einzelhandelskonzept.
Neubau für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an der Dimker Allee / Kopfgebäude der Ladenzeile anstelle der Fußgängerbrücke; Etablierung einer Interessengemeinschaft "Dimker Tor" als Kooperationsplattform für Gewerbetreibende; Immobilieneigentümer und weitere Akteure der Ladenzeile und des Handwerkschofs	s.o. Nach Abbruch der unmaßstäblichen Fußgängerbrücke wurde von einem Kopfgebäude ("Dimker Tor") als Neubau abgesehen. Gespräche zur Harmonisierung der Eigentümer und Pächter der Ladenzeile und des Handwerkschofs scheiterten, da kein Mitwirkungsinteresse erkennbar ist.
2. Gemeinschaftliches Wohnen an der Blauen Schule	
Abriss der Blauen Schule	Nach dem Gebäudeabbruch erfolgte eine Grünsaat der Fläche. Mit Bildung der Projektgruppe "Blaue Schule" wurde eine Neubebauung des städtischen Grundstücks mit einem Mehrgenerationen-Wohnprojekt priorisiert.
Rückbau der Wohnbebauung Barkenberger Allee 80 - 82	Im Zuge des Rückbaus trat ein Vernässungsschaden ein. Die Gebäudesanierung erfolgt 2012.
Zwischennutzungen und temporäre Aktionen auf Abrissflächen	Durch die Absicht zur wohnbaulichen Nachfolgenutzung fand keine Zwischennutzung statt.
Sanierung und Umbau der Turnhalle	Ein Umbau der Turnhalle hätte zu hohen Unterhaltungskosten für die Stadt geführt. Nach Ablehnung einer Förderung des Umbaus wegen Unwirtschaftlichkeit fiel die Entscheidung zum Abbruch.
Wiederbebauung der Abrissfläche Blaue Schule	Nachdem ein geeigneter Investor gefunden und die Wohnungsbauförderung genehmigt war begann Ende 2011 der Neubau des Mehrgenerationen-Wohnprojektes.
Verselbständigung des Hausmeistergebäudes in Bezug auf Energie- und Wasserversorgung	Das Hausmeisterhaus wurde wegen schlechter Vermarktbarkeit zusammen mit der Schulturnhalle abgebrochen. Das Grundstück wurde in das Mehrgenerationen-Wohnprojekt einbezogen.

3. Individuelles Wohnen am Himmelsberg	
Rückbau und Modernisierung der Wohnbebauung Himmelsberg 2 - 4	Nach erfolgtem Rückbau und Wiederherrichtung des Gebäudes Fassendengestaltung und Wohnungsmodernisierung.
Rückbau und Modernisierung der Wohnbebauung Himmelsberg 19 - 37 und Barkenberger Allee 2 - 26	Der Gebäudeeigentümer entschied sich nach der Förderung des Gebäudeabbruchs für den Erhalt und die Renovierung der Gebäude Himmelsberg 25 - 31. In den Jahren 2011/12 werden 1,4 Mio € in die Gebäudeaufwertung investiert.
Abriss des Kindergartens Himmelsberg	Nach dem Abbruch des Kindergartens wird die Fläche in die Neugestaltung einer quartiersnahen Spiel- und Freizeitwiese einbezogen.
Zwischennutzungen und temporäre Aktionen auf Abrissflächen	Nach erfolgtem Abbruch des Kindergartens wurde die Fläche als Spielwiese mitgenutzt.
Entwicklung eines Wohnquartiers / Wiederbebauung der Abrissfläche Kindergarten	Aufgrund der Wohnungsmarktentwicklung bzw. eines fehlenden Investors wurde auf eine Wohnbebauung verzichtet. Beabsichtigt ist, die Fläche zusammen mit der südlich anschließenden Freifläche zu einer Spiel- und Freizeitwiese umzugestalten. In die Planung und Aufwertung des Wohnumfelds einbezogen werden die benachbarten Wegeflächen um die Gebäudegruppen Himmelsberg 19 - 31 und Barkenberger Allee 2 - 26.
4. Freiraum qualifizieren	
Entwicklung des Robinsonwäldchens zu einem Waldspielplatz	Im Zuge einer Qualifizierungsmaßnahme wurde das Robinsonwäldchen eingehend durchlichtet und die Spielfläche am Familienzentrum Dimker Allee zu einem Waldspielplatz aufgewertet.
Entwicklung eines Konzeptes zur kontinuierlichen Grün- und Freiflächenpflege (Kombination des Pflegekonzeptes mit Nr. 5)	Die Grün- und Freiflächenpflege erfolgt im Rahmen der praktischen und finanziellen Möglichkeiten. Die Durchführung mehrerer Qualifizierungsmaßnahmen unterstützte den Stadtumbau innerhalb und außerhalb des Stadtumbaugebietes. Eine Erneuerung des Mobiliars im öffentlichen Raum war weitgehend nicht finanzierbar. Die Grünpflege- und Spielplatzpatenschaften sollen ausgeweitet werden.

5. Orientierungs- und Leitsysteme schaffen	
Einbeziehung der Brücken in ein Leit- und Orientierungssystem	Eine grundlegende Veränderung des Leit- und Orientierungssystems fand im Rahmen des Stadtumbaus trotz erkannter Notwendigkeit noch nicht statt. Die vorgeschlagene gestalterische und künstlerische Akzentuierung insbesondere der Brücken über den Wittenberger Damm durch Farbe, Licht etc. ist absehbar nicht zu finanzieren.
Neugestaltung der Einfahrtsbereiche vom Wittenberger Damm in den Siedlungsbereich (Grünpflege und bauliche Maßnahmen)	Die Umgestaltung des Hauptzufahrtsbereichs in das Stadtumbaugebiet ist Bestandteil des Rückbaus des Wittenberger Damms. Eine Gabione im Einfahrtsbereich dient seit 2007 als Informationstafel zum Stadtumbau.
Gestalterische Akzentuierung der Hauptwegeverbindungen zur Herausbildung eines Hauptwegenetzes	Wegeverbindungen wurden entsprechend den finanziellen Möglichkeiten neu gestaltet. Eine künstlerische Profilierung der Hauptwegeverbindungen, z.B. mittels Beleuchtung oder Farbgebung, ist nicht finanzierbar.
Verbesserung der Orientierbarkeit im Siedlungsbereich durch eine verbesserte Ausschilderung der Wege (Straßennamen, Hausnummern, zusätzliche Markierungen)	Städtebauliches Ziel ist die Beibehaltung der Grundstruktur von Barkenberg. Zur besseren Auffindbarkeit von Adressen, z.B. für Notdienste und Zusteller, haben Wohnungsvermieter vereinzelt Hausnummern mit einer Beleuchtung versehen. Einer besseren Orientierung dient auch die Neuauflage einer Straßenkarte inkl. Hausnummern und wichtigen Einrichtungen ("Hausnummernplan").
6. Verkehr ordnen und verträglich abwickeln	
Bauliche Sanierung der Fußgängerbrücken und Unterführungen an der Ringstraße (insb. Fußgängerbrücke Dimker Allee)	Die Fußgängerbrücken Dimker Allee und Südheide/Maiberger Allee wurden abgebrochen, die Brücken Napoleonsweg (über den Wittenberger Damm) und Henkelbrey/Dimker Allee werden saniert. Die Substanz aller Brückenbauwerke wird regelmäßig überprüft.
Neuordnung der Verkehrsführung am Wittenberger Damm	Rückbau und Umgestaltung des Wittenberger Damms erfolgen im Jahr 2012, wenngleich weitgehend nicht nach den Vorschlägen des STEK 07.

7. Marketing, Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit, Realisierungsprozess	
Dauerhafte Einrichtung eines Quartiersmanagements im Stadtumbaugebiet	Die sehr gute Akzeptanz des Stadtteilbüros soll bei erkanntem Bedarf dauerhaft weitergeführt werden. Das Quartiersmanagement erfüllt zentrale Kommunikations-, Koordinierungs- und Vernetzungsaufgaben. Eine private Anschlussfinanzierung (vorerst) bis 2014 ist vertraglich gesichert.
Entwicklung und Umsetzung eines quartiersbezogenen Marketing- und Kommunikationskonzeptes	Die Identifikation der Bürger mit ihrem Stadtteil und die Bewohnerbindung sind in Barkenberg außergewöhnlich hoch. Dem entsprechen auch das (ehrenamtliche) Engagement vor Ort und das Binnen-Image. Das Außenbild muss jedoch noch weiter gestärkt werden. Die Notwendigkeit eines professionell unterstützten Imagewandels als Voraussetzung für den nachhaltigen Erfolg des Stadtumbauprozesses wird jedoch bezweifelt. Der Stärkung des Stadtteilimages dienen u.a. der Internetauftritt des Stadtumbauprojektes und die Stadtteilzeitung.
Begleitende Informations- und Öffentlichkeitsarbeit	Die Themen des Stadtumbaus und der Stadtteilzeitung, die Arbeit des Stadtteilbüros sowie Bürgerinformationen zu Teilmaßnahmen werden von der lokalen und zum Teil regionalen Presse eingehend begleitet.
Durchführung von Qualifizierungsverfahren für städtebauliche, architektonische und freiraumgestalterische Konzepte und Maßnahmenplanungen	Das im STEK 07 geforderte koordinierende Gesamtverfahren für den Kernbereich des Stadtumbaugebietes fand (weitgehend) statt. Der Stadtumbau Barkenberg wird als Prozess verstanden, der auch nach öffentlicher Förderung weitergeführt werden soll. Auf Realisierungs- und Investoren-Wettbewerbe sowie die Entwicklung von Gestaltungs- und Materialleitlinien wurde aus mehreren Gründen ebenso verzichtet wie auf die Einbindung von Künstlern und Designern. Die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen an die Neubebauung bzw. -nutzung des Schul- und Kindergartengrundstücks wurden in breitem Rahmen diskutiert und flossen in die Grundstücks- und Gebäudegestaltung ein.

4. Handlungsansätze für die nächsten Jahre

Die dem öffentlich geförderten Stadtumbauprojekt gesetzten Ziele sind nach Ablauf von sechs Jahren zufriedenstellend erfüllt. Mit den abschließenden Teilmaßnahmen wird der Stadtumbau Barkenberg daher 2013/14 in ein neues Stadium der Stadtteilentwicklung eintreten. Die weiteren Zielvorstellungen beruhen hierbei grundsätzlich auf zwei Entwicklungslinien:

- Weiterverfolgung des auf Analysen des STEK 07 beruhenden planerischen Szenarios 1;
- Fortführung des Stadtumbaus gemäß der "Siedlungsvereinbarung Barkenberg".

Planerisches Szenario

Die Analysen des STEK 07 mündeten in drei planerische Szenarien als Handlungsoptionen für die Stadt:

Szenario 1:

Geringe Eingriffsintensität und Beschränkungen auf punktuelle Interventionen

Szenario 2:

Aufwertung des Nahversorgungszentrums und gezielte Wohnbaulandentwicklung und Wohnumfeldaufwertung für das vorhandene Nachfragepotenzial

Szenario 3:

Deutlicher Ausbau des Stadtteil- und Nahversorgungszentrums Dimker Allee und Lenkung der Wohnbaulandnachfrage im Stadtteil Wulfen auf die Stadtumbauf Flächen

Die Szenarien 2 und 3 fanden keine praktische Umsetzung, da hier zum einen die Entwicklung des Wohnbaulandes, des Weiteren ein deutlicher Ausbau des Nahversorgungszentrums Dimker Allee/Himmelsberg und die Lenkung der Wohnbaulandnachfrage auf die durch den Stadtumbau hervorgerufenen Abbruchflächen in den Vordergrund gestellt wurden. Aus den Gliederungspunkten II.1.3 und 1.4 geht hervor, weshalb sowohl die Ausweitung des Wohnbaulandes in Barkenberg als auch des Nahversorgungsstandortes als nicht zielführend verworfen wurden.

Die den fiskalischen Gegebenheiten und den städtebaulichen Notwendigkeiten angepasste zukünftige Entwicklungslinie für Wulfen-Barkenberg kommt dem Szenario 1 mit einer verhaltenen Stadtteilentwicklung am nächsten. Gleichwohl stehen die in diesem Szenario von den Gutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen einer

- Stabilisierung des Wulfener Marktes als Nahversorgungszentrum ohne Förderung von Konkurrenzstandorten,
 - Entwicklung der Wohnbauflächen Schultenfeld als eigenständige Wohnquartiere,
 - mittel- und langfristige Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in Alt-Wulfen
- in einem gewissen Widerspruch zu den allgemeinen Stadtteilentwicklungszielen.

Die im STEK 07 als für die Stadtentwicklung als maßgeblich erachtete Entwicklung von Wohnbauland, auch in Wulfen, steht den derzeitigen Erkenntnissen zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung entgegen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die im Flächennutzungsplan gesamtstädtisch ausgewiesenen Wohnbauflächen bei abnehmender Bevölkerungszahl und geringerer Nachfrage den tatsächlichen Bedarf deutlich überdecken.

Aus diesem Grund können die gutachterlichen Vorschläge auch nur bedingt Berücksichtigung finden: So steht im Stadtteil Wulfen Wohnbauland in angemessenem Umfang zur Verfügung. Das Ziel der Stabilisierung des Wulfener Marktes als Nebenzentrum steht ebenso außer Frage wie die gleichzeitige Stabilisierung und ggf. Stärkung des Nahversorgungszentrums Ladenzeile/Handwerkshof. Die weitere Aufwertung dieses Versorgungsstandorts steht dabei in keinerlei Standort-Wettbewerb zum Wulfener Markt.

Die beiden hierarchischen Nahversorgungsstandorte Wulfener Markt und Dimker Allee/Himmelsberg dienen trotz gewisser Defizite grundsätzlich der kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung. Konflikte, auf welche die Gutachter im STEK 07 hinsichtlich einer möglichen Konkurrenzsituation hinweisen, sind nicht erkennbar. Während der Wulfener Markt und der Einkaufsstandort "Am Brauturm" in Alt-Wulfen autogerecht sind, dienen Ladenzeile und Handwerkshof überwiegend der umliegenden Bevölkerung zum Nahversorgungsseinkauf.¹

Vor diesem Hintergrund ist die im STEK 07 für das Stadtumbaugebiet geforderte Konzentration auf Maßnahmen zur Modernisierung, Aufwertung und Qualitätsverbesserung vorhandener Bauten und Freiräume mit den erfolgten und den noch anstehenden Stadtumbaumaßnahmen bis auf die Forderung zur Wiedernutzung der Abbruchflächen für Neubauvorhaben im niedrigpreisigen Segment erfüllt. Die Wohnbaulandentwicklung erhält im Gegensatz zu den zu Projektbeginn gereiften Überlegungen keine Priorität und wird - zumindest vorerst - nicht als wesentlicher Teil der städtebaulichen Aufwertung des Stadtumbaugebiets verstanden.

Mit der Abkehr von einer möglichen angemessenen Neubebauung der Abbruchflächen lagen die Stadtumbauziele vor allem bei der Entlastung des lokalen Wohnungsmarkts und der umfassenden Aufwertung des Wohnumfeldes. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung wird dies aufnehmen und Prioritäten bei der Aufwertung des Wohnungsbestands, der Stabilisierung des Wohnungsmarkts wie der Sozialstruktur sowie der weiteren Wohnumfeldverbesserung setzen.

Siedlungsvereinbarung Barkenberg

Aufgrund der erfolgreich durchgeführten öffentlich geförderten Stadtumbaumaßnahmen kamen Stadt und LEG überein, dass der Stadtumbau durch eine gemeinsame Weiterführung der baulichen und sozialen Entwicklung Barkenbergs zusammen mit weiteren Projektpartnern fortgesetzt werden soll. Als weiterer aktiver Partner wurde die Dorstener Wohnungsgesellschaft mbH in die Maßnahmenplanung und -umsetzung einbezogen.

Zur konstruktiven Fortsetzung und Weiterentwicklung des bisherigen Stadtumbaus schlossen Stadt, LEG Wohnen NRW GmbH und DWG Dorstener Wohnungsgesellschaft mbH daher 2011 eine gemeinsame "Siedlungsvereinbarung Barkenberg" ab. Diese Vereinbarung dient als formale Grundlage, Barkenberg im Sinne der städtebaulichen Kernziele der "Neuen Stadt Wulfen" sowie der Stadtumbauziele als Stadtteil weiter zu qualifizieren und die Interessen der Bewohner, der Mieter, der Wohnungsunternehmen und der kommunalen Wohnungspolitik ausgewogen zu gestalten.

Die Siedlungsvereinbarung ist damit eine zwischen den drei Projektpartnern beschlossene Leitlinie der weiteren gemeinsamen Zusammenarbeit sowie der Kooperation mit dem Stadtteilbüro und Stadtteilvertretern vor Ort, wie z.B. der Wulfen-Konferenz.

¹ Das für einen Nahversorgungsstandort atypische Elektrofachgeschäft im Handwerkshof unterliegt dem Bestandsschutz.

Während die bisherigen Kooperationsverträge zwischen Stadt und LEG auf das festgelegte Stadtumbaugebiet "Dimker Allee und städtebauliches Umfeld" mit einem Bestand von ca. 1.900 Wohnungen begrenzt waren, bezieht die Siedlungsvereinbarung auch weitere Wohnquartiere in Barkenberg sowie den Bereich des Wulfener Marktes mit ein. In diesem Sinne findet seit geraumer Zeit mit weiteren Vermietern vor allem größerer Wohnungsbestände in Barkenberg ein reger Gedankenaustausch statt. Erste Handlungsansätze zur städtebaulichen und sozialen Weiterentwicklung des Wohnquartiers Am Wall befinden sich in der Vorplanung. Angestrebt wird, in einem jährlichen Vermieter-Treffen die wohnungswirtschaftliche Weiterentwicklung Barkenbergs zu diskutieren und gemeinsame Handlungslinien festzulegen.

Mit den durchgeführten und den noch anstehenden Stadtumbaumaßnahmen wurden / werden wesentliche Stadtumbauziele erfüllt. Insbesondere betrifft dies

- die Entlastung des örtlichen Wohnungsmarktes von rund 300 Wohnungen,
- die Modernisierung von 164 Wohnungen im Bestand der LEG,
- die Stabilisierung des sozialen Stadtteilgefüges,
- die Aufwertung des öffentlichen und privaten Wohnumfeldes.

Die Weiterführung dieser 2006 begonnenen umfassenden Stadteilerneuerung schließt eine Fortschreibung der damit verbundenen Entwicklungsziele ein:

- Weiterentwicklung der städtebaulichen Erneuerung in Barkenberg und die Zusammenarbeit der Kooperationspartner bei weiteren Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen, halböffentlichen und privaten Wohnumfeld;
- LEG und DWG verpflichten sich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ihres Gebäude- und Wohnungsbestandes zur regelmäßigen Überprüfung auf notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.
Die LEG führt in den Jahren 2011/12 an den Gebäuden Himmelsberg 19 - 31 umfangreiche Investitionen mit einem Volumen von 1,4 Mio. Euro durch. Weitere Erneuerungsmaßnahmen in Höhe von zusätzlichen 1,1 Mio Euro betreffen die Gebäude Surick 1 - 17 und Barkenberger Allee 15 - 19.
- Deutliche Reduzierung des Wohnungsleerstandes und gute Durchmischung des sozialen Gefüges;
Um dieses Ziel zu erreichen werden zukünftig ausgewählte Bewohnerdaten anonymisiert analysiert. Im Zuge regelmäßig beabsichtigter Kooperationsgespräche werden danach die sich für den Stadtteil aus der städtebaulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung resultierenden Konsequenzen aus dieser Ausgangserhebung anonymisiert bewertet und thematisiert. Dies betrifft zum Beispiel die Einwohnerentwicklung, die Entwicklung der Sozialdaten, des Gebäudebestandes, den Stand der Wohnungsvermietung und der Mieterfluktuation.
- Förderung von Maßnahmen der sozialen Integration;
- Die Wiederbebauung der (Abbruch-)Freiflächen wird nur unter der Voraussetzung eines angepassten Planungsrechts angestrebt. Solange eine Neubebauung nicht absehbar ist, sollen die Abbruchflächen temporär genutzt werden.
- Verbesserung der Außenwirkung des Stadtteils (Image).

Zur Kommunikation dieser Aktivitäten ist beabsichtigt, das im Zuge des Stadtumbauprozesses etablierte mehrschichtige Standort-Kommunikationskonzept u.a. mit Stadtteilbüro, Internetauftritt und Stadtteilzeitung fortzuführen und weiter zu qualifizieren. Das Stadtteil-Quartiersmanagement bildet hierbei den Kernbereich der Standortkommunikation. Insbesondere dem Stadtteilbüro kommt dabei die Aufgabe einer direkt in den Stadtteil hineinwirkenden Öffentlichkeitsarbeit zu. Ziel ist, dass alle Kooperationspartner ihre Kommunikationsarbeit gezielt auf die Aufwertung des Stadtteil-Images hin ausrichten.

Wesentliche Aufgaben des Stadtteilbüros bestehen insbesondere in der Beteiligung und Aktivierung der Stadtteilöffentlichkeit sowie in Maßnahmen der sozialen Integration. Zur Unterstützung des Kommunikationstransfers zwischen Akteuren im Stadtteil und den Stadtteilbewohnern wird das Stadtteilbüro auch weiterhin an den Barkenberg betreffenden Planungen und Entwicklungsüberlegungen beteiligt. Als aktive Instrumente des Quartiersmanagements dienen vor allem

- die Förderung von Nachbarschaften und Selbsthilfe (Siedlergemeinschaft),
- die Förderung der Identitätsfindung der Stadtteilbewohner,
- die Integration von Migranten,
- die Förderung insbesondere von Kindern und Jugendlichen,
- die Beteiligung an der Schaffung von Qualifizierungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten,
- die Vernetzung lokaler Akteure und deren Einbindung in die Stadtteilentwicklung.

Der gegenwärtige Standort des Stadtteilbüros in einem im Handwerkshof angemieteten Ladenlokal ist aufgrund seiner Barrierefreiheit und seiner Akzeptanz beim Bürger bestens akzeptiert. Sollte die Finanzierung dieses Ladenlokals nicht mehr gesichert sein, werden sich LEG und DWG dahingehend abstimmen, dass auch weiterhin geeignete Räumlichkeiten zur Weiterführung des Stadtteilbüros unentgeltlich zur Verfügung stehen.

Neben den auch zukünftig stattfindenden Bürgerforen zu Themen des Stadtteils sowie der Wulfen-Konferenz sollen die zweimal jährlich erscheinende Stadtumbau-Stadtteilzeitung sowie der Internetauftritt des Stadtumbauprojektes als Medien zur Information und Bürgerbeteiligung möglichst dauerhaft beibehalten werden.

Zur Realisierung dieser weiterführenden Zielvorstellungen bestehen folgende Finanzierungszusagen:

- Im Anschluss an die öffentliche Förderung stellt die LEG vorerst bis zum Jahr 2014 die Finanzierung des Stadtteilbüros, der Stadtteilzeitung und der Stadtumbau-Homepage sicher. Über die Anschlussfinanzierung werden die Kooperationspartner einvernehmlich entscheiden.
- Zurzeit erhält das lokale (Streetwork-) "Projekt Winnie" projektbezogene Räumlichkeiten mietfrei durch die Kooperationspartner zur Verfügung gestellt. Vorerst für das Jahr 2012 hat sich die LEG verpflichtet, zur Jugendförderung in Barkenberg das "Projekt Winnie" mit einem fünfstelligen Betrag zu unterstützen. Je nach Verlauf des Jugendprojektes, der Erreichung der Projektziele und dem Bedarf sollen diese unterstützenden Sozialmaßnahmen angepasst werden. Angestrebt wird eine dauerhafte Drittmittelfinanzierung.
- Seit 2010 wird auch der Bürgertreff Barkenberg von LEG und DWG finanziell unterstützt. Die Fortführung der Finanzierung durch die Kooperationspartner nach 2012 wird geprüft.

Klimagerechte Stadt- und Quartiersentwicklung

Nach der in den Jahren 2010 und 2011 durchgeführten Evaluierung des Förderprogramms Stadtumbau West liegen mit Veröffentlichung des 2. Statusberichts der Bundestransferstelle Stadtumbau West die zusammengefassten Empfehlungen der Evaluierungskommission vor.

Neben dem Hinweis auf die auch weiterhin notwendige Anpassung der öffentlichen Infrastruktur, des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes an schrumpfende Bevölkerungszahlen und veränderte Altersstrukturen sieht die Kommission darüber hinaus künftig eine wesentliche Aufgabe des Stadtumbaus in der Umsetzung der Anforderungen an eine klimagerechte Stadt- und Quartiersentwicklung. Zur Erreichung dieses Ziels einer energetischen Stadterneuerung stellen nach den Erkenntnissen der Programmevaluierung vor allem städtische Wohnungsbau-gesellschaften wichtige Kooperationspartner dar.

Ein erster Schritt hin zu einer klimagerechten Stadt- und Quartiersentwicklung erfolgt bereits im Rahmen der Siedlungsvereinbarung in Zusammenarbeit mit DWG und LEG: So stellen die Umsetzung des Wärmeversorgungskonzeptes für Barkenberg, die Weiterverfolgung des z.B. für das Wohnquartier Am Wall bereits entwickelten Wärmekonzeptes sowie die Prüfung des Einsatzes regenerativer Energien in Barkenberg Kernthemen zukünftiger kooperativer Stadtteilentwicklung dar.

=====