

# Entwicklungskonzept Innenstadt Waltrop



# Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	3
1.1	Planerische Grundlagen, Initiativen, Fachgutachten	4
1.2	Aufbau des Konzeptes – Gesetzliche Grundlage	5
2.	Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen der Innenstadt Waltrop	7
2.1	Lage und Siedlungsstruktur der Stadt Waltrop	7
2.1.1	Lage	7
2.1.2	Siedlungsstruktur	8
2.2	Demographischer Wandel	9
2.2.1	Einwohner – Situation und Entwicklung seit 1980 bis 2009	9
2.2.1.1	Entwicklung der Geburten	10
2.2.1.2	Sterblichkeit	10
2.2.1.3	Wanderungen	11
2.2.2	Altersstruktur – Situation und Entwicklung von 1980 bis 2005	11
2.2.3	Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Situation und Entwicklung	11
2.2.4	Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2025	12
2.3	Wirtschaftliche Situation	14
2.3.1	Beschäftigte	14
2.3.2	Arbeitslosenstruktur	15
3	Analyse des Plangebietes	16
3.1	Lage und Abgrenzung der Waltroper Innenstadt	16
3.2	Analysen und Gutachten	17
3.3	Städtebauliche und funktionale Gliederung	17
3.3.1	Wohnen	19
3.3.2	Handel	20
3.3.3	Gastronomie	20
3.3.4	Dienstleistungen	20
3.3.5	Freizeit, Erholung, Bildung und Kultur	21
3.3.6	Öffentliche Einrichtungen	21
3.3.7	Öffentlicher Raum	21
3.4	Entwicklungspotentiale, Ziele und Maßnahmen als Bausteine eines Entwicklungskonzeptes	22
3.4.1	Defizite der Stadtentwicklung	24
3.4.2	Ziele der Stadtentwicklung	27
3.4.3	Handlungskonzept und Maßnahmen	33

3.5	Konkrete geplante Voruntersuchungen 2011	35
3.6	Kurze konzeptionelle Inhaltsbeschreibung zu einer verkleinerten Stadthalle	35
3.7	Kurze konzeptionelle Inhaltsbeschreibung des BV Jugendeinrichtung „Yahoo“	38
3.8	Ab in die Mitte	40
3.9	Verfügungsfond	41
3.10	Weiteres Vorgehen	41

## **Anhang**

Tabelle Handlungsprioritäten Entwicklungskonzept Innenstadt Waltrop 2011 -2015

Karte Abgrenzungsbereich Entwicklungskonzept

## **Entwicklungskonzept Innenstadt Waltrop:**

### **hier: Handlungskonzept „light“**

#### 1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Die Stadt Waltrop im Kreis Recklinghausen steht vor großen strukturellen, sozialen und demographischen sowie wirtschaftlichen Veränderungstendenzen im nördlichen Ruhrgebiet.

Tiefgreifende Wandlungsprozesse gehen auch an einer Kleinstadt wie Waltrop nicht vorbei: Die Bevölkerungszahl schrumpft, Veränderungen in der Gesamtzusammensetzung in der Bevölkerung, ein immer noch hohes Pendlersaldo im negativen Bereich sowie unterschiedliche Ausformungen von Haushaltseinkommen im niedrigen Segment sowie im höheren Bereich. Dies alles ist Herausforderung und zugleich Chance für eine neue Stadtentwicklungspolitik in Waltrop. Diese soll in einem offenen und transparenten Verfahren durch das Entwicklungskonzept Innenstadt Waltrop auf eine neue Basis gestellt werden und für alle weiteren Maßnahmen und Projekte der Städtebauförderung Richtschnur sein.

Schon seit den 90-er Jahren versucht die Stadt Waltrop mit verschiedenen Untersuchungen und Maßnahmen die Innenstadt zu stärken, da sie Waltrops Keimzelle für eine gesunde Stadtentwicklungspolitik und die Versorgung der Bevölkerung mit konsumtiven Gütern als auch Begegnungsstätte für alle Generationen im kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sonstigen gesellschaftspolitischen Bereich ist.

Waltrop ist durch seine kompakte Siedlungsstruktur geprägt und hat neben dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zudem das Nebenzentrum Waltrop-Ost als zweiten zentralen Versorgungsbereich identifiziert. Weitere kleinere Einzelhandelsgeschäfte sind über das Stadtgebiet verteilt, wodurch eine ausreichende Nahversorgung für die Bevölkerung gewährleistet ist. Das Hauptzentrum der Stadt Waltrop ist und bleibt die Waltroper Innenstadt.

Mit dem Entwicklungskonzept Innenstadt Waltrop sollen im Rahmen einer Beteiligung alle relevanten Akteure, Bürgerinnen und Bürger, der Einzelhandel, die Gastronomie und Dienstleistungen, Politik sowie Verwaltung auf eine Diskussionsebene mitgenommen werden, um für die nächsten Jahre die Stadtentwicklungspolitik auf eine nachvollziehbare Basis zu stellen.

Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit müssen und werden sich dieser Herausforderung stellen, das Konzept einer wegweisenden Stadtentwicklungspolitik in Waltrop auch im Zeichen des demographischen Wandels und der Bevölkerungsschrumpfung zu entwickeln und umzusetzen, die Krise als Chance zu begreifen und sich auf eigene Stärken einer Innenstadtentwicklung konzentrieren.

#### 1.1. Planerische Grundlagen, Initiativen, Fachgutachten

Im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik sind in den letzten Jahren folgende Gutachten zur Innenstadtentwicklung erarbeitet worden:

1. Rahmenplanung Innenstadt Waltrop (Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen, 1995)
2. Profilierungskonzept (ECON-Consult, 1999)
3. Konzept für einen einzelhandelsbezogenen Handlungsplan für die Innenstadt im Rahmen des Stadtmarketing-Prozesses der Stadt Waltrop (GMA, 2003)
4. Masterplan Innenstadt Waltrop zum Thema Ansiedlung eines Frequenzbringers und Neupositionierung Stadthalle (Planungsbüro Scheuven & Wachten, 2006)
5. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Waltrop (BBE, 2008).

Alle diese Untersuchungen und Konzeptionen zur Entwicklung der Waltroper Innenstadt verfolgten das Ziel, gesunde und zukunftsfähige Angebotsstrukturen zu analysieren und vorausschauende Planungen zu unterstützen.

Parallel zu diesen Gutachten ist der Stadtmarketing-Prozess, beginnend 1998 in Waltrop, zu nennen, der die Innenstadtentwicklung begleitet hat. Seit ca. 3 Jahren ist der Stadtmarketing-Prozess in einen eigenständigen Dachverein, den Stadtmarketing Waltrop e.V., überführt worden. Mitglieder sind hierbei die Stadt Waltrop, die Waltroper Werbegemeinschaft, der Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe e.V., das LWL Industriemuseum Altes Schiffshebewerk Henrichenburg, die Gewerbevereinigung Waltrop, die Wirtevereinigung und die Lüne-ner und Waltroper Marktbesicker e.V.

Im Jahre 2009 wurde eine gemeinsame Konzeptentwicklung zu Verlagerung des in der Innenstadt ansässigen Lebensmittelvollversorgers im Bereich Post/ Marktplatz/ Moselbachpark betrieben. Ziel ist es, über die Möglichkeit der Ausweitung der Verkaufsfläche, den Vollversorger unmittelbar angrenzend an die innerstädtischen Lauflagen zu halten und so die Frequenz in der Innenstadt zu erhöhen.

## 1.2 Aufbau des Konzeptes – Gesetzliche Grundlage

In enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster wird die Stadt Waltrop als Voraussetzung für weitere potentielle Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung auf Grundlage des § 171b BauGB ein Stadtumbaugebiet mit einem städtebaulichen Entwicklungskonzept festlegen, in dem Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich dargestellt werden. Ein potentieller Abgrenzungsbereich ist diesem Planungskonzept beigefügt, der als Grundlage für die Diskussion im entsprechenden Fachausschuss (StaWi - Stadtentwicklung und Wirtschaft) sowie im Rat der Stadt Waltrop dient. Wichtig wird sein, dass sich Gewerbetreibende und Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Beteiligung aktiv in die Erstellung des Konzeptes einbringen können. Das vom Rat der Stadt Waltrop zu beschließende Entwicklungskonzept wird mit einem Maßnahmen-, Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan sowie einem nach Handlungsfeldern aufgegliederten Maßnahmenbündel der Bezirksregierung Münster vorgelegt.

### Themenfelder der Stadt Waltrop:

Die Hauptschwerpunkte werden sich im Entwicklungskonzept Innenstadt Waltrop auf die Punkte

- Handel, Ansiedlung bzw. Verlagerung frequenzbringender Lebensmittelvollversorger
- Bauliche Veränderung Straße „Am Moselbach“ – gestalterische Einbeziehung zum Marktplatz
- Umbau Stadthalle
- Aufwertung Eingang Moselbachpark
- Stärkung des Wohnens in der Innenstadt, auch generationsübergreifend
- Konzentration öffentlicher Einrichtung und städtischer Infrastruktur
- Verkehrskonzeption
- Generationsperspektive (Kinder, Jugendliche und Ältere)

konzentrieren.

Die Inhalte des Entwicklungskonzeptes Waltrops werden über eine Bestandsanalyse und ein Handlungskonzept als auch eine Stärken- und Schwächenanalyse zu einer Gesamtkonzeption finden, die spätestens im Sommer 2011 vom Rat der Stadt Waltrop beschlossen werden sollen.

### Zeiträume und Beteiligung:

1. Rat 8.7.2010  
Vorstellung der Konzeption zur Aufstellung eines Entwicklungskonzeptes und Auftrag an die Verwaltung die Erarbeitungs- und Beteiligungsschritte einzuleiten  
Bildung eines Arbeitskreises Innenstadt aus Rat und Verwaltung
2. Sommer 2010  
Erste Arbeitsphase und parallele ständige Abstimmung mit dem Dezernat 35 der Bezirksregierung.
3. Herbst 2010  
Erste Beteiligung der Öffentlichkeit  
(Handel, Einzelhandelsverband, WWG, Stadtmarketing e.V., IHK, Handwerkskammer, private Interessierte, soziale Einrichtungen, Kinder- und Jugendparlament, Kirchengemeinden, Seniorenbeirat etc.)
4. Erstes Quartal 2011  
Vorstellung des Konzeptes im Fachausschuss StaWi sowie Beschluss im Rat der Stadt Waltrop  
Erarbeitung von Förderanträgen und Abstimmung mit der BR

### Konkrete Ausgestaltung erster Förderanträge:

Die Stadt Waltrop wird in ständigem Kontakt zum Dezernat 35 der Bezirksregierung Münster die Voraussetzungen für erste Förderanträge im Rahmen der Städtebauförderung erörtern.

So soll das vom Rat der Stadt Waltrop zu beschließende städtebauliche Entwicklungskonzept in einer „Konzeption light“ Grundlage einer potentiellen Vorabförderung folgender Maßnahmen sein:

- a) Machbarkeitsstudie zum möglichen Teilumbau und zur Verkleinerung der Stadthalle sowie Angliederung von Handelsflächen:
  - Umbau- und Teilabrisskonzept Verkleinerung Stadthalle
  - Vorplanung Statik
  - Vorplanung Haustechnik
  - architektonischer Vorentwurf zur Angliederung von Einzelhandelsflächen an das Stadthallegebäude
  - Kostenermittlung

- b) Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung Marktplatz:
- Vorkonzeption zur Verlagerung bzw. Ansiedlung eines Frequenzbringers (Lebensmittelvollversorger) im Bereich Moselbach
  - Fachplanung Verkehrssituation
  - Kostenkalkulation zur baulichen Veränderung der Moselbachstraße, planerische Verbindung Marktplatz – neuer Frequenzbringer
  - Neugestaltung und Umbau Eingangsbereich Moselbachpark, Kostenermittlung

## 2. Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen der Innenstadt Waltrop

### 2.1 Lage und Siedlungsstruktur der Stadt Waltrop

#### 2.1.1 Lage

Die Stadt Waltrop liegt zwischen der Kernzone des Ruhrgebietes und des ländlichen Münsterlandes im Kreis Recklinghausen, der insgesamt etwa 635.000 Bewohner aufweist. Im Norden grenzt die Stadt Waltrop an die Stadt Selm, im Osten an die Stadt Lünen, im Süden an die Stadt Dortmund und im Westen an die Stadt Castrop-Rauxel sowie im Nordwesten an die Stadt Datteln.

Waltrop als kreisangehörige Kommune des Kreises Recklinghausen ist Teil der Emscher-Lippe-Region. Die Stadt Waltrop verfügt über ein Bevölkerungspotential von 29.620 Einwohnern (Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Waltrop, 31.12.2009). Damit ist Waltrop die kleinste Stadt im Kreis Recklinghausen und in der Emscher-Lippe-Region.

Die Emscher-Lippe-Region verfügt über ein sehr dichtes und weit verzweigtes Verkehrsnetz mit bedeutsamen Flughäfen von Dortmund und Düsseldorf in der Nähe. Überregional ist Waltrop an die Autobahn A2 Oberhausen / Hannover angebunden. Die Stadt Waltrop verfügt im Süden der Stadt über direkte Anbindungen an die Autobahnen A2 und A45. Eine wichtige Verkehrsachse ist die in Nord-Süd-Richtung von der Stadt Datteln nach Dortmund verlaufende Landesstraße 609 sowie die in Ost-Süd-West-Richtung verlaufene Landesstraße 511 von Recklinghausen nach Lünen.

Im öffentlichen Personennahverkehr besteht keine direkte Bahnverbindung. Die Bevölkerung und Besucher sind beim Angebot öffentlicher Verkehrsmittel auf die regionalen Buslinien angewiesen. Diese verbinden Waltrop teilweise als Schnellbuslinie in die Nachbarstädte Dat-



teln, Recklinghausen, Dortmund und Lünen. Durch den S-Bahn-Haltepunkt Dortmund-Mengede sowie durch den U-Bahnanschluss Lünen-Brambauer (U 45) besteht hierdurch eine Verbindung zum Hauptbahnhof Dortmund. Am Wochenende führt die Nachtexpress-Linie NE 14 durch Waltrop.

Waltrop durchziehen drei Kanäle: der Dortmund-Ems-Kanal, der Rhein-Herne-Kanal sowie der Datteln-Hamm-Kanal. Die Stadt Waltrop ist sehr stark in der Region vernetzt, und ist Teil des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet (REHK) und Interkommunalen Zusammenarbeit (IKZ).

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Waltrop die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. „Aufgrund dieser Lage in der Ballungsrandzone des Oberzentrums Dortmund und dem Standortverbund gleichrangiger zentraler Orte kommt der Stadt Waltrop aus Sicht der Landesplanung somit in erster Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch spezialisierten Bedarfs sicherzustellen.“ (Quelle: BBE Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Waltrop, 2008, S.7).

### 2.1.2 Siedlungsstruktur

Die 29.620 Einwohner Waltrops verteilen sich auf 14 statistische Bezirke (Waltrop-Mitte, Braßkamp, Im Berg, Neue Kolonie/Moselbachtal, Alte Kolonie, Industriegebiet "Im Wirrigen", Ketteler Siedlung, Egelmeer, Klöckner Siedlung, Holthausen-Lippe, Brockenscheidt, Levetringhausen, Oberwiese, Hirschkamp-Siedlung).

Der eigentliche Ursprung Waltrops geht weit zurück. Erstmals urkundlich erwähnt wurde nicht das Dorf selber, sondern ein Reichshof in der Bauernschaft "Elmenhorst", der von Karl dem Großen gegründet worden ist. Das "Trop im Walde" oder "Wallthorpe", wie Waltrop in den Anfängen hieß, taucht erst später im Jahr 1032 namentlich in der Geschichte auf.

Der Gemeinde Waltrop wurden am 30. Januar 1939 die Stadtrechte verliehen. Das Gebiet der Stadt umfasst 46,98 qkm. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts stieg auch in Waltrop mit den Auswirkungen der Industrialisierung die Größe der Stadt enorm an. An mehreren Stellen im Stadtgebiet wurde mit dem Abteufen größerer Zechanlagen begonnen. Die Zahl der Einwohner betrug im Jahr 1900 ca. 4.000, 10 Jahre später hatte sich die Zahl bereits verdoppelt. Zum Ende des 2. Weltkriegs lebten 14.500 Menschen in Waltrop. Auf dem Höhepunkt der Zechenaktivitäten in den 60er Jahren gab es ca. 25.000 Menschen in Waltrop. Auffällig

gegenüber anderen Städten des Ruhrgebiets, z.B. der Emscher-Lippe-Zone, ist die relativ geschlossene Siedlungsstruktur Waltrops zu nennen. Im Gegensatz zu den anderen Ruhrgebietsstädten findet man hier keine zerfaserte Streusiedlung, sondern ein relativ kompakten Siedlungskörper mit einem Hauptzentrum in der Mitte und einem Nebenzentrum im Waltruper Osten.

## 2.2 Demografischer Wandel

Drei Schlagwörter beschreiben den demografischen Wandel:

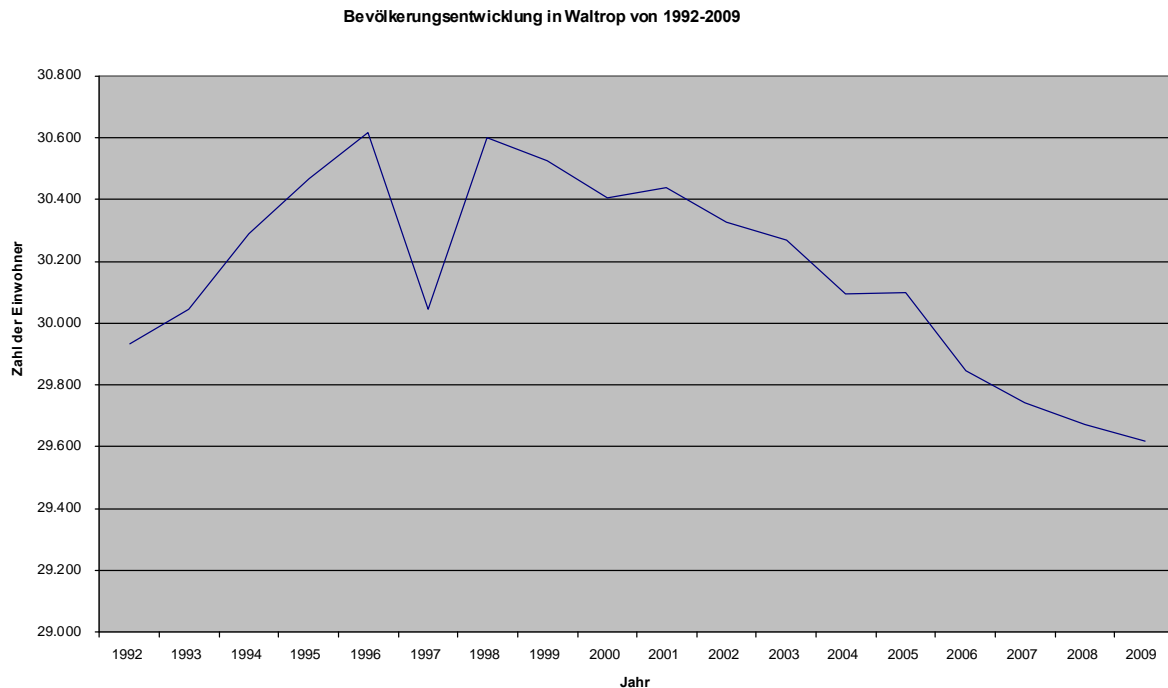
„Weniger, älter, bunter!“

Immer weniger Kinder, eine zunehmend ältere Bevölkerung und Wanderungsbewegungen sind nahezu in allen Regionen Deutschlands und den anderen Westeuropäischen Ländern feststellbar. Im Folgenden werden die Bevölkerungsentwicklungen und -prognosen für die Stadt Waltrop beschrieben.

### 2.2.1 Einwohner – Situation und Entwicklung seit 1980 bis 2009

Von 1980 bis 2003 ist die Einwohnerzahl in der Stadt Waltrop von 27.029 Einwohnern auf 30.268 gestiegen. Bis zum Jahresende 2005 lebten noch über 30.000 Bürger in der Stadt, zum 31.12.2006 wurde diese Marke erstmalig seit 1993 unterschritten und beträgt zum 31.12.2009 29.620 Einwohner.

Die hohen Einwohnerzahlen Ende der 80er- und Anfang der 90er-Jahre sind mit den Zuzügen von Neubürgern aus den umliegenden Städten durch die Erschließung der beiden großen Neubaugebiete „Im Berg“ und „Im Hangel“ zu erklären. Fortzüge der eigenen Wohnbevölkerung über die Stadtgrenzen hinaus konnten dadurch aufgefangen werden.



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Einwohnermeldeamtes

### 2.2.1.1 Entwicklung der Geburten

Die Anzahl der Geburten ist von 1996 bis 2009 kontinuierlich zurück gegangen.

Waren es 1990 noch 285, bis 1996 dann ansteigend bis zu 350 Kinder pro Jahrgang, so gibt es im Jahr 2000 237 Geburten, 2005 198 und im Jahr 2009 184 Neugeborene.

Die demografisch bedingten Ursachen liegen zum einen darin, dass die Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter (15 bis unter 45 Jahren) kontinuierlich abnimmt, von 1990-2005 um insgesamt 12,8 %.

Die Fertilitätsrate, die Auskunft darüber gibt, wie viele Kinder je 1000 Frauen im gebärfähigen Alter geboren werden, lag im Jahr 1990 bei 43,4 und ist bis zum Jahr 2005 auf 34,6 gesunken.

### 2.2.1.2 Sterblichkeit

Es gibt nur geringe Veränderungen bei der Höhe der Sterblichkeit von 1990 bis 2005, so dass von einer relativen Stabilität der Mortalitätszahlen gesprochen werden kann, die etwa bei 320 Personen pro Jahr liegt.

### 2.2.1.3 Wanderungen

Waltrop hat im Vergleich zu den meisten anderen Städten im Kreisgebiet ein positives Wanderungssaldo, d.h. die Zuzüge sind höher als die Wegzüge.

Im Zeitraum von 2000-2005 sind im Mittel 35 Personen je 1000 Einwohner zugezogen, währenddessen 34,3 je 1000 fortgezogen sind. Dieser Trend setzt sich auch im Jahr 2009 fort. Trotzdem kann das positive Wanderungssaldo den Sterbefallüberhang nicht kompensieren, so dass die Einwohnerzahlen weiter sinken werden.

### 2.2.2 Altersstruktur – Situation und Entwicklung von 1980 bis 2005

Wird der Bevölkerungsstand in dem Zeitraum von 1980 bis 2005 nach Altersgruppen ausgewertet, werden nachfolgende Veränderungen sichtbar:

- Die Anzahl der unter 18-Jährigen ist um 26,3 % gesunken (NRW 14,6 %).
- Die Anzahl der 18- bis unter 65-Jährigen ist um 12,4 % gestiegen (NRW 5,7 %).
- Die Anzahl der 65-Jährigen ist um 95,8 % angestiegen (NRW 38,6 %), wobei mit 178,0 % (NRW 97,1 %) der stärkste Zuwachs in der Gruppe der hochaltrigen Menschen (80+) zu verzeichnen ist.

### 2.2.3 Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Situation und Entwicklung

Die Anzahl der Personen mit Migrationshintergrund kann nicht exakt benannt werden, da dieses Merkmal in den Meldestatistiken nicht ausgewiesen wird.

Lediglich die Personen mit nicht deutscher oder doppelter Staatsangehörigkeit sind bezifferbar. Der Ausländeranteil betrug in Waltrop in den Jahren 1980 und 1990 5,1 %.

Bis zum Jahr 2000 stieg er auf 6,4 % und legte um 0,1 % bis zum Jahr 2005 zu.

In NRW lag die Quote zu diesem Zeitpunkt bei 10,7 %.

Zum Jahresende 2009 waren 1.463 Personen, 4,94 % der Waltroper Bevölkerung ausländischer Herkunft.

Differenziert nach Nationalitäten stellt die Gruppe der Menschen mit türkischer Staatsbürgerschaft mit 44,4 % die größte Gruppe der ausländischen Mitbürger dar

Bei einer Befragung in den 11 Waltroper Kindertageseinrichtungen wurde 2009 ermittelt, dass 16,6 % der dort zu diesem Zeitpunkt betreuten Kinder einen Migrationshintergrund haben. Sie haben alle eine deutsche Staatsangehörigkeit, da ein Elternteil sich länger als 8 Jahre in Deutschland aufhält und eine Aufenthaltsberechtigung besitzt oder seit 3 Jahren über eine unbefristete Aufenthaltsgenehmigung verfügt oder ein Elternteil die deutsche Staatsangehörigkeit hat.

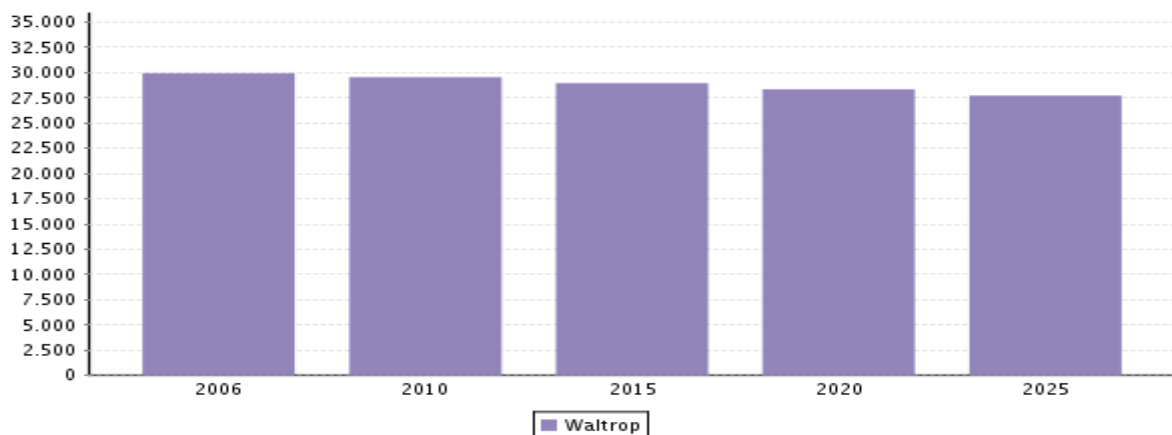
## 2.2.4 Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2025

Bis zum Jahr 2025 wird ein Bevölkerungsrückgang auf 27.724 Einwohner prognostiziert. Für die Jahre 2015 werden 28.975 und für 2020 werden 28.351 Bewohner erwartet.

Diese Daten stammen aus einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung.

Von IT-NRW und der Bezirksregierung Münster gibt es ebenfalls Prognosen, die geringfügig von denen der Bertelsmann-Stiftung abweichen. Der „Abwärtstrend“ in Hinsicht auf den Bevölkerungsrückgang in der Emscher-Lippe-Region ist allerdings bei allen Studien klar erkennbar.

### Einwohnerzahlen in 5 Jahres Schritten bis 2025

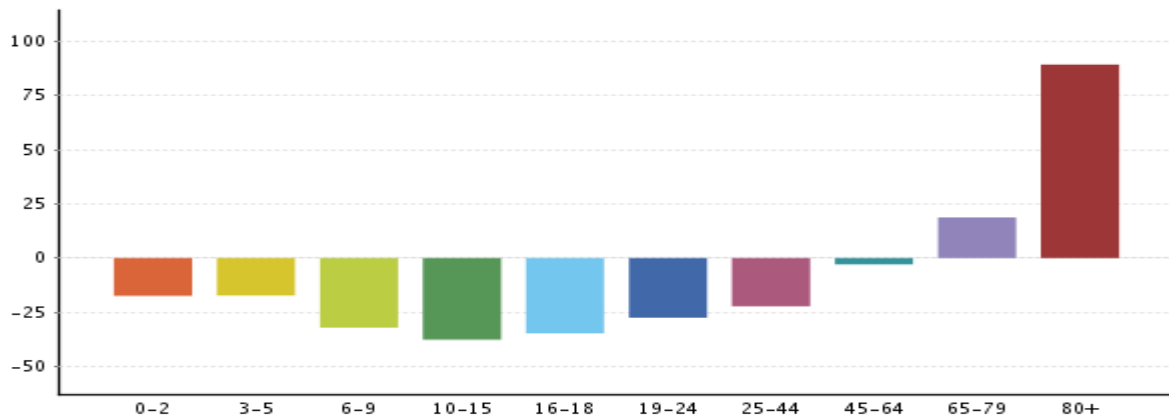


Quelle: Demographiebericht Waltrop, Ein Baustein des Wegweisers Kommune, [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Stand: 20.4. 2010

Der Rückgang der Gesamtbevölkerung wird bedingt durch den ausgeprägten Rückgang in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen sowie der 18- bis unter 65-Jährigen.

Der Anteil der über 65-Jährigen und besonders der Anteil der Hochbetagten (80+) wird dagegen stark ansteigen.

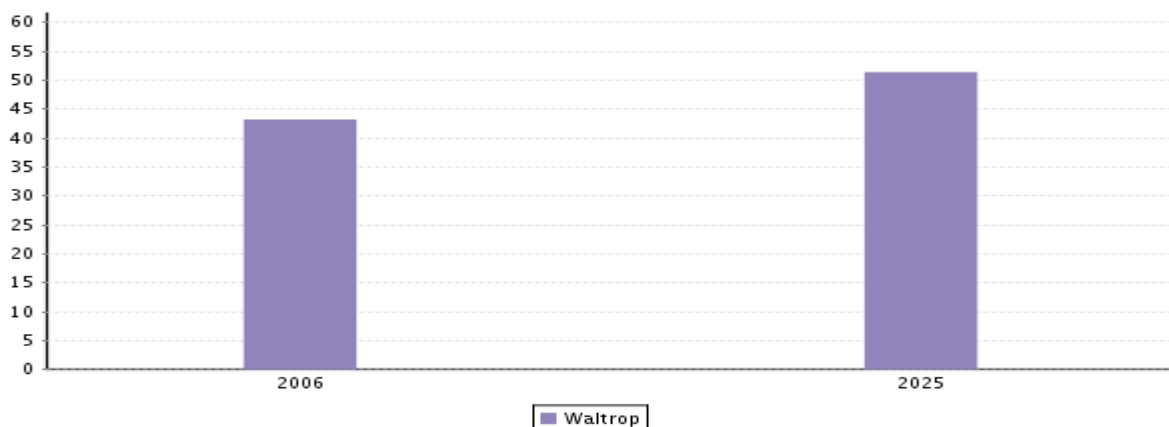
## Änderung der Altersstruktur von 2006 auf 2025 (in Prozent)



Quelle: Demographiebericht Waltrop, Ein Baustein des Wegweisers Kommune, [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Stand: 20.4.2010

Laut Prognose der Bertelsmann Stiftung werden die Bürger Waltrops im Jahr 2025 voraussichtlich ein Medianalter von 52,1 Jahren aufweisen. Im Jahr 2006 beträgt dieses 44,2 Jahre. Die Bezirksregierung Münster prognostiziert für das Jahr 2030 ein Medianalter, das bei 55,9 Jahren liegen soll. Das ist die stärkste Alterung der Bevölkerung im Vergleich zu den anderen kreisangehörigen Städten. Das prognostizierte Medianalter wird im Jahr 2030 dort überwiegend noch unter 50 Jahren liegen.

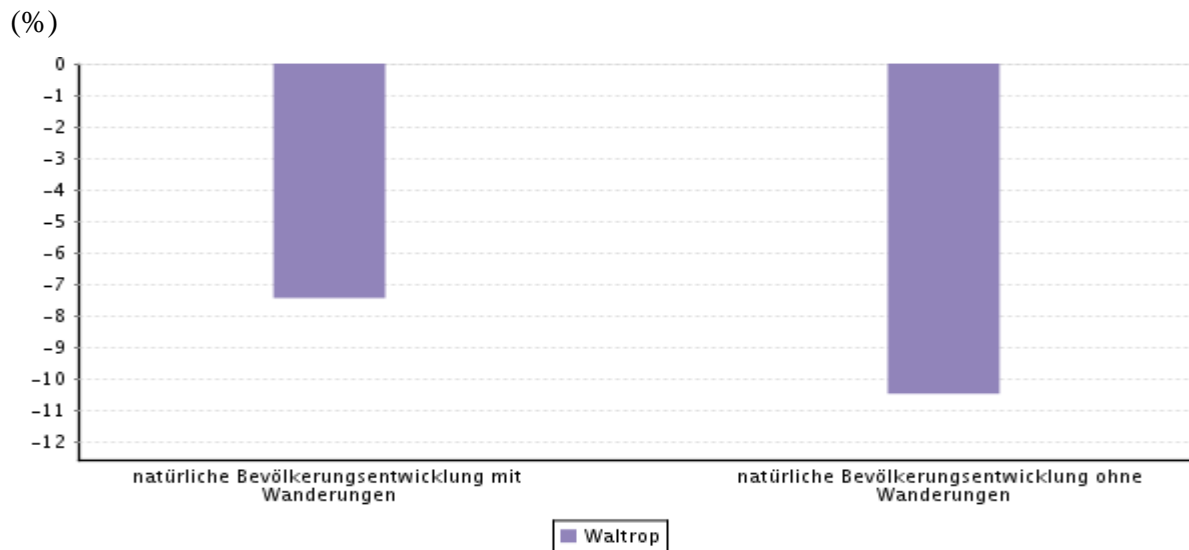
## Alterung der Bevölkerung: Medianalter 2006 und 2025



Quelle: Demographiebericht Waltrop, Ein Baustein des Wegweisers Kommune, [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Stand: 20.4.2010

Durch unterschiedliche Wanderungsprognosen wird sich der Bevölkerungsrückgang entsprechend stark oder weniger stark kompensieren lassen. Ohne Wanderungsgewinn wird die Gesamtbevölkerung der Stadt um 10,5 % schrumpfen.

## Einfluss von Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung bis 2025



Quelle: Demographiebericht Waltrop, Ein Baustein des Wegweisers Kommune, [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Stand: 20.4.2010

### 2.3 Wirtschaftliche Situation

Neben dem demographischen Wandel, der auch in Waltrop mit der Überalterung der Bevölkerung hin zu einer Verschiebung des Durchschnittsalters mit einem geringeren Anteil der jüngeren und jungen Bevölkerung einhergeht, hat auch der wirtschaftliche Strukturwandel insgesamt Auswirkungen auf die Stadtentwicklung Waltrops.

#### 2.3.1 Beschäftigte

Eine der massivsten wirtschaftsstrukturellen Veränderungen Waltrops vollzog sich im Jahr 1979. Mit der Schließung der Zeche, die weit über 2.000 Beschäftigte hatte, verlor die Stadt von heute auf morgen den größten Arbeitgeber.

Deutliche Auswirkungen der letzten 20 Jahre ist der Rückgang der Beschäftigten im verarbeiteten Gewerbe und auch in Waltrop der Bedeutungsgewinn im Dienstleistungssektor.

Die Beschäftigtenzahl (sozialversicherungsbeschäftigte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer – Arbeitsplatz in Waltrop) entwickelte sich in den folgenden Jahren folgendermaßen:

1999:	5.337 Beschäftigte
2003:	5.159 Beschäftigte
2005:	4.782 Beschäftigte
2007:	4.800 Beschäftigte

#### **Beschäftigtenanteil in % in den Sektoren:**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Land- und Forstwirtschaft						
Fischerei	3,3	3,8	3,6	4,0	4,3	4,2
Verarbeitendes Gewerbe	27,0	24,3	22,7	23,0	24,6	25,8
Dienstleistungssektor	69,7	71,8	73,5	72,9	71,1	69,5

Quelle: Demographiebericht Waltrop, Ein Baustein des Wegweisers Kommune, [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Stand: 20.4.2010

Ein Großteil Waltroper Einwohner arbeiten als sozialversicherungspflichtige Beschäftigte außerhalb Waltrops. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner aus Waltrop (Arbeitsplatz sowohl innerhalb als auch außerhalb Waltrops) entwickelte sich wie folgt:

2003:	9.022
2005:	8.868
2007:	9.070

Es ergab sich folgendes Pendlersaldo:

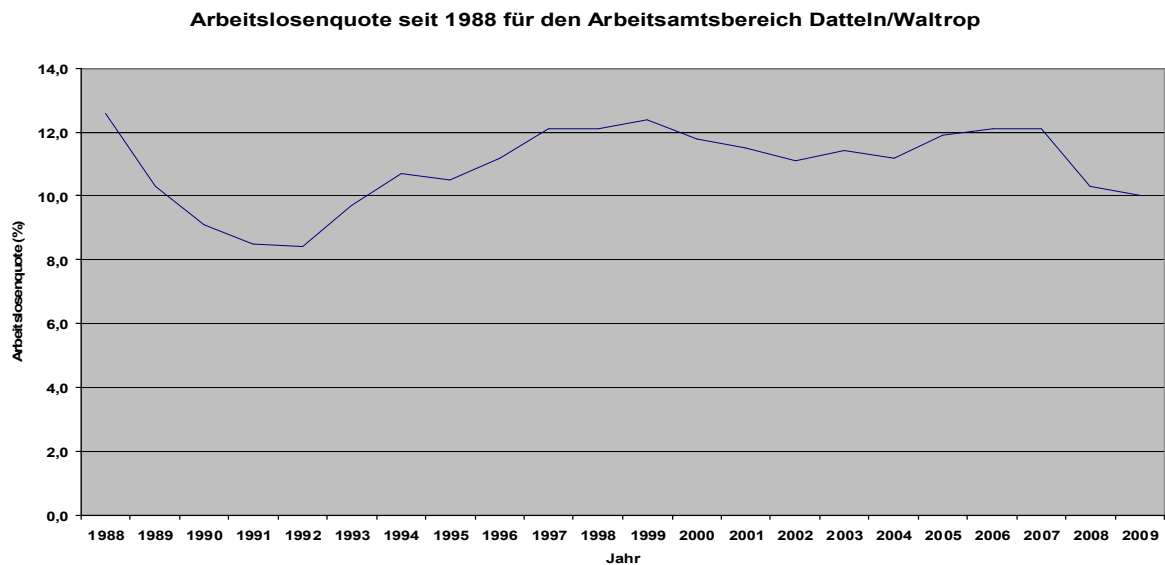
2003:	- 3.863
2005:	- 4.106
2007:	- 4.270.

#### 2.3.2 Arbeitslosenstruktur

Der Rückgang der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Waltrop geschah auf der einen Seite aufgrund des Verlustes der Bergbauarbeitsplätze und der Zulieferindustrie im verarbeitenden Gewerbe, ist aber auch erfolgt in der ersten Hälfte der 90er Jahre durch fortschreitende Globalisierung und Wettbewerbsverschärfungen der Märkte. Durch die Wiedervereinigung und den wirtschaftlichen Schub Anfang der 90er Jahre konnten gewisse negati-



ve Tendenzen aufgefangen werden. Der Verlauf der Arbeitslosenquote geht aus der folgenden Übersicht hervor:



Quelle: Eigene Darstellung (aus Veröffentlichung Kreis Recklinghausen, Arbeitslosenquote nach Hauptamt und Nebenstellen, Monatliche Entwicklung seit 1988)

### 3. Analyse des Plangebietes

#### 3.1 Lage und Abgrenzung der Waltroper Innenstadt

Die grundsätzliche Abgrenzung des Entwicklungskonzeptes Innenstadt Waltrop als Plangebiet soll formal in der Sitzung des Rates der Stadt Waltrop eingeleitet werden, wobei die letzte definitive Festlegung im Herbst 2010 erfolgen wird.

Vorschlag der Verwaltung ist, dass der Entwicklungsbereich leicht vom im Zentrenkonzept der Stadt Waltrop aus dem Jahr 2008 festgeschriebenen zentralen Versorgungsbereich abweicht. Die Innenstadt Waltrops sollte im Westen begrenzt werden durch die Straße „Große Geist“ inkl. Rathausfläche, im Norden durch die Kieselstraße bzw. Verlängerung des Nordringes bis östlich der Straße „Am Moselbach“. Grenze wäre im Süden wäre die Straße „Kukelke“ sowie der Bereich des Altenzentrums „Im Hirschkamp“, die Straße „Am Stutenteich“ sowie Teile der Wilhelmstraße mit dem REWE-Markt Sabranski. Der vorgeschlagene Abgrenzungsbereich des Entwicklungskonzeptes wird in den Gremien intensiv diskutiert und ggf. geändert.

### 3.2 Analysen und Gutachten

Im Jahr 1999 wurde durch die Firma ECON-Consult eine Stärken- und Schwächenanalyse sowie ein Profilierungskonzept Waltrop aufgelegt. Im ECON-Profilierungskonzept wurden neben der Imageanalyse Waltrops auch Vorschläge für die Entwicklung des Versorgungsstandortes und des Kulturstandortes Waltrop gemacht. Aufbauend auf die ECON-Profilierungskonzeption ist der Stadtmarketing-Prozess in Waltrop begonnen worden, u.a. mit der Etablierung verschiedener Arbeitsgruppen, die die Vorschläge aus dem Stadtmarketingprozess teilweise versucht haben umzusetzen und in die Diskussion weiterzutragen.

Aufbauend auf das Profilierungskonzept ECON-Consult wurde ein einzelhandelbezogener Handlungsplan für die Innenstadt im Rahmen des Stadtmarketing-Prozess in der Stadt Waltrop durch die GMA aus Köln aufgesetzt. Bei dieser Konzeption ging es insbesondere um Identifizierung von potentiellen Entwicklungsflächen im Rahmen einer einzelhandelsorientierten vorausschauenden Stadtentwicklungspolitik, aber auch der Konzeption und weiterer Entwicklung der Einzelhandelsfunktion in den Entwicklungsbereichen Innenstadt Waltrop und Waltrop-Ost. Zudem wurden hierbei qualitative Themen im Rahmen des Städtebaus und stadtbildprägender Elemente aufgegriffen und in die weitere Diskussion gegeben.

Auf diese vorliegenden Untersuchungen gab die Stadt Waltrop im Jahr 2006 den Masterplan Innenstadt-Waltrop, der durch das Planungsbüro Scheuven & Wachten entwickelt wurde, in Auftrag. Hierbei ging es insbesondere um die Konkretisierung der in der GMA-Analyse identifizierten Entwicklungsflächen und der möglichen Ansiedlung eines Frequenzbringers im Bereich der Stadthalle. Diese Machbarkeitsstudie ergab verschiedene Varianten einer potentiellen Umsetzung.

Als letzte aktuelle Betrachtung wurde das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept durch die BBE Köln im Jahr 2008 entwickelt und vom Rat der Stadt Waltrop entsprechend beschlossen. Das Zentrenkonzept Waltrop beinhaltet eine Aktualisierung der Einzelhandelsituation in der Stadt Waltrop, eine Prognose der Einzelhandelsentwicklung sowie die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Waltrop mit einer entsprechenden für die Stadt Waltrop festgesetzten Sortimentsliste. Die Stadt Waltrop ist von Beginn an Mitglied im landesweiten Netzwerk Innenstadt und nutzt umfassend das entsprechende Angebot der Beratung, der Information und des Austausches.

### 3.3 Städtebauliche und funktionale Gliederung

Die Stadt Waltrop verfügt über eine monozentrische Siedlungs- und Versorgungsstruktur, die sich zu anderen Klein- und Mittelstädten unterscheidet, die sich teilweise durch Zusammenschluss ehemaliger selbstständiger Gemeinden im Rahmen der kommunalen Neugliederung gebildet haben. In Waltrop hat sich dadurch eine vergleichsweise starke räumliche Konzentration der Siedlungsflächen um den historischen Stadtkern gebildet. Dies ist entsprechend standortprägend ausgeformt und bildet das eigentliche Zentrum Waltrops.

Ein weiteres Nahversorgungszentrum befindet sich in östlicher Randlage zur Kernstadt im Einmündungsbereich Dortmunder Straße / Riphausstraße.

In den letzten Jahrzehnten gab es eine erhebliche Erweiterung der Wohnsiedlungsflächen in Waltrop. Durch die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG GmbH) wurden in den letzten Jahren die Neubaugebiete „Im Röhrken“, süd-östlich der Kernstadt sowie das in südlicher Stadtrandlage befindliche Wohngebiet „Altenbruch I“ entwickelt. Die nächsten Wohnbauflächenentwicklungsvorhaben werden das Wohngebiet „Nach der Deine“ im Westen der Siedlung „Im Hangel“ sowie „Altenbruch II“ im Süden der Stadt Waltrop sein. Insgesamt werden diese vier Neubauwohngebiete ca. 250 Wohneinheiten beinhalten.

Die Kernstadt Waltrops zeichnet sich durch eine lockere freiflächenorientierte Bebauung aus, die mit dem Moselbachpark, dem Stutenteichpark, dem Alten Friedhof an der Wilhelmstraße sowie dem Zechenwald großflächige innerstädtische Grünflächen beinhaltet.

Unterschiedliche Baustrukturmuster prägen die Waltroper Innenstadt. Der historische Stadtkern um das Kirchenbauwerk St. Peter mit dem zusammenhängenden Fachwerkensemble, einzelne Hofanlagen, aber auch gründerzeitliche Villen, Bergarbeitersiedlungen, sowie Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Bauepochen sind in Waltrop anzutreffen.

Trotz unterschiedlicher Baustile, Fassadengestaltung und Materialwahl verkörpert die Stadtmitte mit ihrer Geschlossenheit den Charakter einer historisch gewachsenen und einladenden Einkaufsstadt.

Dennoch sind auch hier städtebauliche Missstände in gewisser Weise sichtbar, sowohl was Fassadengestaltung angeht, einzelner Leerstände im Innenstadtbereich, als auch einer zuweilen fehlenden modernen und attraktiven Schaufenstergestaltung.

Im Weiteren sind in unmittelbarer Nachbarschaft teilweise gravierende städtebauliche Mängel und Nutzungskonflikte durch ungenutzte bzw. mindergenutzte Grundstücke (Ecke Wilhelmstraße/Große Geist, Bereich Woolworth, Grundstück östlich Nanni, Grundstück nördlich der Post, Kornbrennerei Bröggelhoff) aber auch eine gewisse Dominanz des Kfz-Verkehres festzustellen.

Die struktur- und stadtbildprägenden Elemente sind die Fußgängerzone im Bereich Hagelstraße/Isbruchstraße/Dortmunder Straße, die verkehrsberuhigte Straße „Hochstraße“ zwischen Münsterstraße und Am Moselbach, vor allem auch der Raiffeisenplatz, der als Parkplatz und Wochenmarktplatz sowie Veranstaltungsplatz (z.B. für Pyjamaball, Baummesse, Kirmes) fungiert.

Die maßgebliche städtebauliche-verkehrliche Situation der Stadt Waltrop lässt grundsätzlich attraktive Rahmenbedingungen für eine zukünftige Ausprägung des innerstädtischen Versorgungszentrums erkennen. Die Waltroper Innenstadt mit dem historischen Kern besitzt auf Grund Ihrer „überschaubaren“ Größe und Struktur sowie des durchaus differenzierten und noch weiter zu entwickelnden Sortimentsangebotes ein Entwicklungspotential mit Sonderstellungsmerkmal für „gemütlichen“ Familieneinkauf und Einkaufen mit „Stil“. Das differenzierte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot der Stadtmitte mit einem relativ geringen Filialisierungsgrad von ca. 20 % mit einigen inhabergeführten Fachgeschäften prägt das Stadtbild, ist jedoch gleichzeitig Herausforderung diese Strukturen auch mittelfristig in eine adäquate Zukunft zu überführen. Insbesondere das Thema Generationswechsel und Nachfolge wird Teil eines vorausschauenden Stadtmarketing sein. Aufgabe der Stadt Waltrop wird sein, diese städtebauliche Erlebnisqualität mit Teilen von historischer Bausubstanz im Rahmenplan des Handlungskonzeptes aufzufangen, weiterzuentwickeln und mit verschiedenen ergänzenden Projektbausteinen zukunftsfähig zu machen.

### 3.3.1 Wohnen

Im vorgeschlagenen Abgrenzungsbereich des Entwicklungskonzeptes Innenstadt, d.h. im Stadtkern Waltrops, finden sich zahlreiche privat genutzte Wohngebäude bzw. Wohnnutzungen in den Obergeschossen der Haupteinkaufsstraßen und innerörtlichen Verbindungsstraßen. Auf der Entwicklungsfläche Stutenteich wird angestrebt generationsübergreifendes Wohnen anzusiedeln. Im Rahmen der strukturellen Entwicklung wird es notwendig sein, den Einkaufsstandort der kurzen Wege zu erhalten und die Funktionsmischung auch mit Wohnmöglichkeiten im Innenstadtbereich zu gewährleisten.

### 3.3.2 Handel

Prägend für die Innenstadt Waltrops ist nach wie vor die Handelsnutzung, die sich an den Haupteinkaufsstraßen Hagelstraße, Dortmunder Straße, Isbruchstraße sowie Hochstraße konzentriert. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind an der Straße „Am Moselbach“ zu finden sowie mit einem großen Verbrauchermarkt an der Ecke Hilberstraße/Wilhelmstraße. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich ca. 183 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe mit einer VK-Fläche von 28.000 m<sup>2</sup>. Hier muss es Ziel sein, inhabergeführte Facheinzelhandelsgeschäfte in Waltrop zu halten und die Branchen und Sortimente mit weiteren attraktiven Nutzungen, die in der Stadtgröße Waltrops möglich wären, anzusiedeln.

Waltrop hat im gesamten IHK-Bezirk Nordwestfalen die geringste Kaufkraftbindungsquote (ca. 62 %), u.a. auch dadurch zu begründen, dass bisher keine großen Verbrauchermärkte im Rahmen von Sondergebietsausweisungen in Waltrop aus stadtentwicklungspolitischen Gründen ermöglicht wurden. Die Konzentration Waltrops in der Einzelhandelsentwicklung ist eindeutig in der Innenstadt zu sehen, deshalb ist ein Hauptziel die Ansiedlung eines Frequenzbringers im Bereich Marktplatz bzw. Moselbachpark, um Kundenströme in der Innenstadt zu halten bzw. zu erhöhen und Mitnahmeeffekte bei Fachgeschäften zu erreichen.

### 3.3.3 Gastronomie

Ein wesentliches Merkmal, mit dem die Stadt Waltrop positiv in der Region aufgestellt ist, ist der sehr gute Besatz mit gehobener Gastronomie, insbesondere westlich des Kirchplatzes, im Bereich der Dortmunder Straße, aber auch entlang der Hochstraße. Hier sind attraktive gastronomische Angebote in unterschiedlichster Ausprägung zu nennen. Waltrop verfügt sogar über überregionale gehobene Sterneküche (Gasthaus Stromberg). Eiscafé's und teilweise außergastronomische Nutzungen sind punktuell vorhanden, sind im Rahmen einer Verbesserung einer attraktiven Aufenthaltsqualität durchaus noch ausbaufähig.

### 3.3.4 Dienstleistungen

Die Waltroper Innenstadt ist ebenfalls geprägt von privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen, Krankenkassen, Steuerberatungs- und Rechtsanwaltsbüros, Physiotherapiepraxen sowie Humanmediziner unterschiedlichster Fachrichtungen.

Seniorenheime sowie Neubauten mit betreutem Wohnen und der Umbau zu seniorengerechten Wohnungen in dem Bereich Neuer Weg, Nähe Münsterstraße gegenüber dem Rathaus, als auch im Bereich Isbruchstraße sind in den letzten Jahren erfolgt.

### 3.3.5 Freizeit, Erholung, Bildung und Kultur

Im Bereich innerstädtische Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist in erster Linie der relativ große ca. 11,1 ha große Moselbachpark zu nennen, der u.a. als zentrale Veranstaltungsfläche für das alljährlich stattfindende Parkfest dient. Im Innenstadtbereich sind im Weiteren zu nennen: die Grünfläche westlich der Wilhelmstraße sowie der Stutenteichpark am Altenzentrum Hirschkamp. Weitere Erholungs- und Freizeitfunktionen befinden sich im östlichen Stadtgebiet am Zechenwald sowie im Bereich der Zeche Waltrop, die inzwischen zu einem attraktiven Naherholungsgebiet im Rahmen der internationalen Bauausstellung geworden ist. Das Bildungs- und Kulturleben ist vielfältig ausgeprägt, neben den Angeboten der VHS und der Bücherei sind insbesondere die Veranstaltungen des Kinder- und Jugendbüros sowie des Kulturbüros zu nennen.

### 3.3.6 Öffentliche Einrichtungen

Stadtbildprägend sind öffentliche Einrichtungen und Gebäude im innerstädtischen Kern Waltrops. Hier sind zu nennen Kirche und Gemeindehaus St. Peter, die Stadthalle am Raiffeisenplatz, verschiedene Kindergärten, das Rathaus mit Polizeiwache, das St. Laurentiusstift sowie die Jugendeinrichtung Yahoo.

An der Ziegeleistraße befindet sich das zentrale Gebäude des Kinder- und Jugendbüros, des Kulturbüros sowie die Volkshochschule. Dies Gebäude soll zukünftiges Zentrum und zentrale Einheit für die Bereiche Jugend und Soziales, Kinder, Fortbildung und Weiterbildung sowohl wie Bücherei werden, die sich zurzeit noch in der sogenannten Nordbebauung am Marktplatz befinden. Wichtig hierbei wird die Anbindungs- und Integrationsfunktion an die Innenstadt sein.

### 3.3.7 Öffentlicher Raum

Öffentliche Räume und Plätze mit den unterschiedlichen Funktionen des Verkehrs, aber auch der Ruhesituationen, der Kommunikation und Begegnung sind in der Waltroper Innenstadt unterschiedlich ausgeprägt. Die „gute Stube“, die ausgesprochen stadtbildprägend ist, ist der Kirchplatz mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Die Vorplatzsituation im Bereich Woolworth (Cesson-Sevigne-Platz) und der Eingangsbereich Schörlinger Str./Kieselstraße ist relativ unbefriedigend und erfordert eine Neugestaltung.

Die frequentierte Hochstraße mit dem Geschäftsbesatz von Hilberstraße bis Ecke Hagelstraße ist wichtige innerstädtische Verkehrstangente. Im Zentrum der Fußgängerzone befindet sich der Kiepenkerl-Brunnen, der als Platzsituation Ausstrahlung und Aufenthaltsqualität birgt. Ein weiterer wichtiger Platz, der zukünftig mit einer neuen Gestaltung bedarf, ist der Raiffeisenplatz/Marktplatz, der bisher vor allem als Parkplatz wahrgenommen wird, jedoch unterschiedliche Funktionen beinhaltet, wie Veranstaltungsplatz und Platz für den Wochenmarkt.

Die Gestaltung dieser Platzsituation und Einbeziehung der Straße „Am Moselbach“ und hierbei die potenzielle Ansiedlung eines Frequenzbringers hinter der Post, ist zentrales, städtebauliches Anliegen einer zukünftigen neuen Stadtgestaltung. Angestrebt wird ebenfalls eine zukünftige Neugestaltung des Eingangsbereiches Moselbach, südlich der Volksbank.

Südlich des Marktplatzes befindet sich der kleinere Herne-Bay-Platz, der ebenfalls als Parkplatz fungiert mit teilweisen Funktionen des Wochenmarktes.

Eine Neuüberlegung in die städtebauliche Strukturentwicklung einer Stadt wie Waltrop ist eine potentielle Neugestaltung der Eingangstorsituationen einer Innenstadt. Dies betrifft die Straßen an der Lehmstraße, an der Ecke Hochstraße/Münsterstraße sowie den Eingangsbereich am Kreisverkehr „Am Moselbach“.

### 3.4 Entwicklungspotentiale, Ziele und Maßnahmen als Bausteine eines Entwicklungskonzeptes

Das „Handlungskonzept light“ als Rohentwurf ist dafür gedacht erste Ansätze für eine zukunftsfähige Stadtentwicklungspolitik im Waltroper Innenstadtbereich aufzuzeigen und erste Analysen und Schlussfolgerungen für die Aufstellung eines Gesamtkonzeptes auf den Weg zu bringen.

Bezüglich der Zeiträume und beim Beteiligungsverfahren werden folgende Punkte in den nächsten Monaten abgearbeitet:

1. Vorstellung des Abgrenzungsbereiches des Entwicklungskonzeptes  
Innenstadt Waltrop und Rohkonzeption im Rat der Stadt Waltrop
2. Arbeitsphase und Abstimmung mit dem Dezernat 35 der Bezirksregierung
3. Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wird mit folgenden Institutionen und Interessierten das Entwicklungskonzept Innenstadt Waltrop diskutiert und weiterentwickelt:

- a) Bewohner der Innenstadt, Grundstückseigentümer
- b) Einzelhändler, Gastronomie, sonst. Gewerbetreibende
- c) Stadtmarketing e.V., Waltroper Werbegemeinschaft (WWG)
- d) Industrie- und Handelskammer, Einzelhandelsverband, Handwerkskammer
- e) Seniorenbeirat, Mobilitätseingeschränkte Personen
- f) Kinder- und Jugendparlament
- g) soziale Einrichtungen (z. B. Pflegeheime, Kirchengemeinden, etc.), Sozialverbände, Wohlfahrtsverbände
- h) ggf. sonstige Sachkundige (Architekten, Planer, Grünflächenplaner etc.)

Hierbei werden Hearings und Stadtrundgänge angeboten, um mit Interessierten praktische Beispiele und Entwicklungspotentiale aufzuzeigen und Vorschläge aus den Institutionen und der Bevölkerung aufzunehmen.

Folgende Themen können u.a. aufgegriffen werden:

- Aufenthaltsqualität
- Schaffung attraktiver Verweilmöglichkeiten
- Nutzung von Brachflächen
- Umgang mit Leerständen
- Innerstädtische Wege und Plätze
- Verkehr und Parken
- Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen
- Bedürfnisse von Senioren, Behinderten
- Orientierung und Verkehrsführung
- Einbindung von Grünflächen
- Stärkung des Wohnstandorts
- Stärkung der Einzelhandelsfunktion
- Schaufenstergestaltung
- Kultur- und Freizeitangebote, Veranstaltungen
- Förderung des Radverkehrs

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung muss eine akzentuierte Diskussion über eine weitere Profilierung der Innenstadt sich explizit um die Bereiche Handel, Dienstleistung, Bildung und Kultur kümmern.



Eine besondere Bedeutung misst die Stadt Waltrop im Rahmen der Bürgerbeteiligung der Entwicklung des Marktplatzbereiches, der Ansiedlung des Frequenzbringers und der Neukonzipierung einer verkleinerten Stadthalle zu. Hier soll eine direkte Bürgerbeteiligung (Ergebnis offen) geführt werden und Vorschläge in die Maßnahmenkonzeption und den Handlungsplan einfließen.

Im Rahmen der Leitlinien und Schwerpunkteentwicklung, insbesondere den Bausteinen des Entwicklungskonzeptes, wird die analytische Aufarbeitung der Datenlage des bevölkerungs- und arbeitsmarktpolitischen Sektors von großer Bedeutung sein. Die Zukunftsperspektive einer schrumpfenden Stadt im Hinblick auf Verkleinerungen von öffentlichen Einrichtungen, trotzdem einer maßvollen qualitativen Erweiterung des Einzelhandelsflächenangebots mit einer Attraktivierung der Innenstadt, muss Ziel einer innerstädtischen Handlungskonzeption sein - auch für die nächsten Jahre.

Nach Einarbeitung der Belange der Bevölkerung und der Öffentlichkeit soll das gesamte Konzept in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster, dem Fachausschuss Stadtentwicklung und Wirtschaft und dem Rat zur Beschlussfassung im Frühjahr 2011 vorgelegt werden.

#### 3.4.1 Defizite der Stadtentwicklung

Die Innenstadt Waltrop soll als aktives, lebendiges, innerstädtisches Zentrum für Wohnen, Handel und Dienstleistung, Kultur, Bildung und Freizeit weiter entwickelt werden. Hierbei sollen die Interessen und Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzergruppen berücksichtigt werden und dies durch Beteiligungsprozessen in der Stadtentwicklung eingebunden werden. Vorhandene innerstädtische Qualitäten sollen gestärkt und Defizite sollen abgebaut werden. Eine notwendige Diskussion setzt demnach voraus, die Defizite frühzeitig zu erfassen und die Gefahren zu benennen, die sich ergeben, wenn die Stadtentwicklung nicht mit geeigneten Maßnahmen gegensteuert.

Folgende Defizite der Innenstadt Waltrop sind vorhanden:

#### Defizite des Handelszentrums

- geringe Kaufkraftbindung (Zentralitätskennziffer von 61 %, Kaufkraftabflüsse von 62 Mio €) insbesondere bei Unterhaltungselektronik, Elektro, Leuchten, hochwertigen Haushaltsgeräte, Bettwaren, Teppiche, Sportartikel, Fahrräder, Spielwaren, Hobby, Basteln
- fehlender Einkaufsmagnet und Frequenzbringer
- fehlende Sortimente, Sortimentspolitik
- kleinteilig strukturierte Betriebsgrößenstruktur (80 % der Betriebe verfügen über weniger als 100 m<sup>2</sup>)
- vorhandene Schwachpunkte bei Werbegestaltung und Ladenfronten
- Defizite bei der Schaufensterdekoration
- teilweise fehlende barrierefreie Eingänge
- teilweise fehlende Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen
- unmaßstäbliche Erdgeschossaufrisse
- uneinheitliche Ladenöffnungszeiten
- Leerstände

#### Verkehrssituation sowie Defizite der innerstädtischen Lauflagen und Aufenthaltsqualität

- unzureichende innerstädtische Verkehrskonzeption
- teilweise großflächig versiegelte Grundstücksflächen
- nachteilige Strukturen für mobilitätseingeschränkte Personen
- Bruchkanten und durch motorisierten Individualverkehr belastete Straßen (z.B. Straße „Am Moselbach“)
- dadurch fehlende städtebaulich Verbindung zum Marktplatz und Fußgängerzone
- minderfrequenter fußläufiger Kundenverkehr entlang des Marktplatzes
- verbesserungswürdige Nutzungs- und Gestaltungsstruktur des Marktplatzes/Raiffeisenplatzes
- Verbesserungswürdiges innerstädtisches Orientierungskonzept
- Verbesserungswürdiges Parkraumkonzept
- teilweise ungepflegt wirkende Außenanlagen

- Graffitis
- Innerstädtische Pflanzbereiche

#### Infrastrukturdefizite

- Städtebaulich-verkehrliche Verbindungssituation zur VHS/Kulturhaus Ziegeleistraße
- die an die Stadtgröße Waltrops noch nicht angepasste und dimensionierte Stadthalle
- Investitionsstau bei der Stadthalle, energetische Defizite
- fehlende Jugendtreffpunkte, Spielplätze
- Begegnungsstätten für verschiedene Generationen

#### Defizite bei der Funktion Wohnen in der Innenstadt

- Geringe Anzahl familiengerechter Wohnungsgrößen
- Fehlende generationsübergreifende Wohnprojekte
- Alternde Bevölkerungsstruktur

#### Städtebaudefizite

- Geringer Anteil historischer Gebäude
- Überwiegender Anteil an Nachkriegsbausubstanz
- Unmaßstäbliche Fassadengestaltung
- Architektonische Schwachpunkte
- „Fehlgriffe“ beim Umgang mit Altbausubstanz
- Geringe Bau- und Nutzungsdichte in Teilabschnitten der Innenstadt
- Mindergenutzte Grundstücke
- Baulücken

#### Defizite bei der Freiraum- und Grüngestaltung

- Nicht umgesetzte Netzstruktur
- Eingangsbereich Moselbachpark
- Nicht ablesbare Verlaufsstruktur des innerstädtischen Moselbaches
- fehlendes innerstädtischen Grünkonzept

### 3.4.2 Ziele der Stadtentwicklung

Die Stadt Waltrop möchte das Leitbild einer attraktiven und lebenswerten Stadt für alle Generationen entwickeln, das sich über seinen Kernstadt, d.h. Innenstadt als lebendiges Handels- Kultur- und Begegnungszentrum definiert. Um nun zu einer zukunftsweisenden Stadtentwicklungspolitik zu kommen, ist es notwendig, die aufgelisteten Defizite der Innenstadt Waltrop abzuschwächen und mittelfristig mit Hilfe eines gebündelten und abgestimmten Maßnahmenkatalogs entgegenzuarbeiten. Die Stadt Waltrop hat ohne Zweifel noch eine funktionierende Innenstadt und dadurch auch Entwicklungspotentiale, die Ziele müssen nun klar definiert werden und sich mit einem Maßnahmenkatalog in die gesamtstädtische Konzeption einbetten. Falls dies nicht gelingen sollte, besteht die Gefahr eines Attraktivitätsverlustes der Innenstadt, daraus resultierende weitere Kaufkraftverluste, Immobilienentwertung, fehlende Investitionen der Privatwirtschaft, Steuereinnahmeverluste, Verstärkung städtebaulicher Missstände, Abwanderung von Bevölkerung aus der Innenstadt und damit einhergehende Funktionsverluste.

Die Stadt Waltrop wird aktiv daran arbeiten, dies zu verhindern

Folgende bedeutende **Ziele** werden von der Stadt Waltrop definiert:

#### 1. Stärkung des Handelszentrums

Durch die Ansiedlung eines innerstädtischen Frequenzbringers am Marktplatz sowie Angebotsstärkung des Facheinzelhandels durch Sortimentserweiterung und –ergänzung kann das Handelszentrum Waltrop langfristig gestärkt werden und für die Bevölkerung auch zukünftig als attraktiver Versorgungsstandort herausgestellt werden.

Eines der Hauptziele von Politik und Verwaltung und insbesondere aufgrund der Forderung aus dem örtlichen Einzelhandel ist seit Jahren, einen Frequenzbringer zur Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion zentral im Bereich des Marktplatzes anzusiedeln. Dieser würde erhebliche Kaufkraftbindungswirkung entfalten und den inhabergeführten Facheinzelhandel, unterstützen und stärken.

Folgende Planungen und Konzeptionen hat es hierzu in den letzten Jahren gegeben

- Profilierungskonzept Waltrop mit Berechnung eines Ansiedlungspotentials von ca. 3.000 m<sup>2</sup> VK – Econ, 1999
- Identifizierung von Potentialflächen zur Ansiedlung eines Frequenzbringers, u.a. Raiffeisenplatz Waltrop Handlungsplan Innenstadt Waltrop – GMA, 2003
- Konkretisierung des Standortes Raiffeisenplatz als Einzelhandels-Kristallisationspunkt und Überlegungen zur Verlagerung der Stadthalle durch dem Masterplan des Büros Scheuven & Wachten, 2006
- Konzeptionelle Überlegung zur Erweiterung von Einzelhandelsflächen an der sogenannten Nordbebauung Bahnhofstr. 20 – 2007/2008
- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und der Waltroper Sortimentsliste – BBE 2008
- Konzeptionelle Überlegungen zur Verlagerung/Ansiedlung eines Frequenzbringers im Bereich Post/Volksbank – 2008

In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Zusammenarbeit und das Engagement der örtlichen Privatwirtschaft zu nennen, das im Rahmen seiner Möglichkeiten mit flankierenden Maßnahmen, z.B. Qualitäts- und Serviceoffensiven, Ladengestaltung, Fassadenverbesserung etc. zu einer Innenstadtaufwertung beitragen kann. Dies wären u.a. Aufgaben für einen zukünftigen Verfügungsfonds.

## 2. Stärkung der innerstädtischen Lauflagen und Aufenthaltsqualität

Durch den Umbau der Straße „Am Moselbach“ und die Verbesserung der Verbindung zum Marktplatz strebt die Stadt Waltrop eine Aufwertung dieses zentralen innerstädtischen Bereiches an. Durch die Ansiedlung eines Frequenzbringers können die Lauflagen verbessert und gestärkt werden. Zwischen dem westlichen Magnet Woolworth und dem Marktplatz können Strukturen aufgefangen und langfristig gesichert werden.

Die qualitative Aufwertung weiterer öffentlicher als auch privater Plätze sollen in den Fokus genommen werden. Von Bedeutung wird sein, Angsträume zu vermeiden und die „gefühlte“ Sicherheit von Bürgerinnen und Bürgern zu erhöhen.

Nicht nur durch die Ansiedlung eines Frequenzbringers im Bereich des Marktplatzes, sondern auch durch eine Neugestaltung der Straße „Am Moselbach“ mit dem Ziel zu einer insgesamt attraktiven Platzsituation mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu kommen, ist eine wichtige Maßnahme zur Erreichung dieses Zieles.

Waltrop steht in Konkurrenz zu ähnlichen Mittelzentren, die attraktive Laufwegen und städtebauliche Qualitäten aufweisen, die in Waltrop noch teilweise geschaffen werden müssen. In diesem Zusammenhang besteht die Möglichkeit zu einer Neukonzipierung der Gestaltung und der Nutzung des Bereiches Raiffeisenplatz (Marktplatz) zu kommen. Dieser soll dann auch zusammengefasst mit einer Neukonzipierung der Verkleinerung einer Stadthalle und der flankierenden Ansiedlung von Facheinzelhandel an der Isbruchstraße geschehen.

3. Erhalt wichtiger innerstädtischer Infrastruktureinrichtungen (VHS, Bücherei, Stadthalle, Jugendeinrichtung Yahoo etc.)

Die Stadt Waltrop soll nicht nur als Handelszentrum gestärkt werden, sondern soll als aktives, lebendiges Zentrum für Wohnen, Dienstleistung, Kultur, Bildung und Freizeit weiter entwickelt werden. Ein ganz bedeutsamer Punkt in diesem Zusammenhang ist und bleibt der Erhalt wichtiger innerstädtischer Infrastruktureinrichtungen, wie Volkshochschule, Bücherei, Stadthalle etc.

Der Umbau der Stadthalle und die Anpassung sowohl was Größe und Ausrichtung an den demographischen Wandel angeht, als auch die energetische Erneuerung mit Schaffung von angedockten attraktiven Einzelhandelsflächen an der Isbruchstraße bleibt wird ein gewichtiger Impuls für die Innenstadtentwicklung sein.

Verschiedenste Interessen- und Besuchergruppen, Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene, Familien als auch Senioren nutzen das vielfältige Dienstleistungsangebot der kulturellen Einrichtungen in der Stadt Waltrop.

Dies stärkt das Zentrum als Begegnungsstätte und Kommunikationsort, bringt Frequenz in die Innenstadt, somit unterstützt es den örtlichen Handel, Ladenhandwerksgeschäfte, öffentliche Dienstleister sowie die sonstigen Dienstleistungseinrichtungen und trägt zum Erhalt einer gesunden innerstädtischen Stadtstruktur bei.

Dies sind wichtige Synergieeffekte, die nicht zu unterschätzen sind, da periphere suburbane Versorgungsrandlagen, wie sie in anderen Städten vorhanden sind, nicht aufgesucht werden müssen, sondern die Funktionen des Einkaufens, sich Versorgens, die Kommunikation und auch die Freizeitgestaltung in einem attraktiven Innenstadtumfeld geschehen kann.

Um diese Konstellation zukünftig zu unterstützen, sollen im VHS/Kulturhaus an der Ziegeleistraße zentrale Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen konzentriert werden. Dazu ist es notwendig, den südlichen Abschnitt der Ziegeleistraße zwischen der Fußgängerzone Hagenstraße, der Bahnhofstraße und VHS/Kulturhaus durch gestalterische Umbaumaßnahmen zu einer attraktiven Verbindung umzugestalten.

Hierdurch sollen die Wegebeziehungen zwischen der Innenstadt und dem Kulturhaus gestärkt und langfristig den Bedürfnissen einer attraktiven Innenstadtgestaltung angepasst werden.

Die kommunale Jugendeinrichtung Yahoo ist ein wichtiger infrastruktureller Bestandteil für junge Menschen in der Innenstadt und soll aufgewertet und ausgebaut werden. Das Yahoo ist die einzige öffentliche überkonfessionelle Einrichtung, die der jungen Generation in Waltrop zur Verfügung steht. Die Einrichtung befindet sich in einem das Stadtbild prägenden Bau aus der Jahrhundertwende und weist einen entsprechenden Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Als Jugendeinrichtung hat das Haus in den letzten 35 Jahren eine bewegte Geschichte vorzuweisen. Ohne eine bauliche Aufwertung und Erweiterung wird das Yahoo den Anschluss an zeitgemäße Stadtentwicklung verlieren. Die Ausrichtung als modernes Jugendcafé trifft den Zeitgeist junger Menschen und bietet einen sicheren jugendkulturellen Standort in der Innenstadt. Der Nutzung der Einrichtung belegt, dass junge Menschen in ihrer Freizeit die Nähe der Innenstadt suchen.

Um der nachgefragten Aufenthaltsqualität nachzukommen, muss eine Erweiterung der Einrichtung vorgenommen werden. Eine Besonderheit für die Entwicklung der Einrichtung ist der seit Jahren eingeschlagene Weg der Beteiligung der Jugendlichen an der Planung und Ausrichtung des Jugendcafés. Nicht nur die bauliche Funktionalität ist von Bedeutung, sondern die durch Beteiligung sichergestellte Akzeptanz der jungen Generation für ihr Jugendcafé. Von daher hat die Weiterentwicklung des „Yahoo“ einen für die Innenstadt besonderen Stellenwert. Durch die Teilhabe der jungen Bürger an Planung und Ausbau werden verträgliche Strukturen für eine funktionierende Innenstadt entstehen. Die Aufwertung der Einrichtung umfasst alle technischen und gestalterischen Merkmale des Jugendcafés, wobei sich der Ausbau allein auf eine größere Nutzfläche in der Größenordnung von ca. 200m<sup>2</sup> bezieht.

#### 4. Stärkung der Wohnfunktion

Ein weiteres wichtiges Ziel der Innenstadtentwicklung Waltrops ist der Erhalt des Wohnens mit dem Ziel einer gesunden Durchmischung der verschiedenen Funktionen, Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Freizeit und Erholung, Kultur und Kommunikation zu gewährleisten.

Ein bedeutsamer Plan ist das generationsübergreifende Wohnprojekt und die Ermöglichung des Familienwohnens im Bereich des Stutenteichparkes, an der südlichen Innenstadtrandlage an der Straße „Am Stutenteich“. Dieses Beispiel soll mit unterschiedlichen architektonischen städtebaulichen Qualitäten hinterlegt, weitere Nachahmer bei Privaten finden, das innerstädtische Wohnen in der Stadt Waltrop auf geeigneten Grundstücken zu realisieren.

Das Projekt kann – mit weiteren innerstädtischen Wohnprojekten - dazu beitragen, dass der innerstädtische Handel, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungsangebote verstärkt genutzt werden und eine Stadt der kurzen Wege entstehen kann. Zudem möchte sich die Stadt Waltrop als familienfreundliche Stadt profilieren. Durch ein breites Wohnangebot für alle Haushaltstypen und Einkommenschichten kann auch zukünftig Ghettobildung und die Verfestigung von ethnisch geschlossenen Gesellschaften vermieden werden. Die Innenstadt Waltrop soll sich zukünftig altergerecht, barrierefrei und generationsübergreifend positionieren. Ziel muss es sein, dass Eigentümer auch mindergenutzter Grundstücke sowie Baulücken animiert werden, innenstadtnahes Wohnen zu ermöglichen und die Bevölkerungszahl im Kernbereich zu stabilisieren. Für die positive Wohnumfeldgestaltung, wäre die Errichtung eines Mehrgenerationenspielplatzes sinnvoll.

#### 5. Stärkung der städtebaulichen Qualitäten der Innenstadt Waltrop

Das Wohlfühlen und Verweilen, das Bummeln, das sich Versorgen und die Teilhabe am öffentlichen Leben, an Veranstaltungen erfolgt in Waltrop vor allem in der Innenstadt. Besucher und Bewohner nehmen subjektiv gesehen Teilräume von geschlossenen Stadtbildern wahr, erkennen dabei aber auch Missstände, die insgesamt ein negatives Image auf eine Stadt haben können.

Waltrop hat positive baustrukturelle Gegebenheiten und Objekte wie das Fachwerkensemble rund um St. Peter, Teile der Rösterstraße, Einzelgebäude wie Kornbrennerei Bröggelhof, Gasthaus Stromberg, Parfümerie Pieper, Hochstr. 70 und 72, Hilberstr. 1 aber auch teilweise unmaßstäblich überformte Gebäude, die aber eine interessante historische Fassadensubstanz aufweisen, die z.B. durch Sanierungsmaßnahmen freigelegt werden könnten. Hier wä-



ren folgende Gebäude zu nennen: Dortmunder Str. 4 (Ihr Platz), Dortmunder Str. 37 (Fahrräder Mennemeier), Isbruchstr. 19 (Schlecker), Bahnhofstr. 5 und 15, Hochstr. 84.

Sowohl für Bewohner als auch Besucher wird eine entsprechende gewachsene Atmosphäre auch mit städtebaulichen Qualitäten Voraussetzung bleiben, dass ein Zentrum auch zukünftig als lebendiges attraktives Zentrum anerkannt wird. Aufgabe der Stadt bleibt, sichtbare Qualitäten herauszustellen und mit flankierenden Maßnahmen (z.B. Fassadenwettbewerbe, Architekturberatungsinitiativen, etc.) Anreize zu schaffen, dass positive Beispiele Grundstücksbesitzer und Geschäftsinhaber zu zusätzlichen Investitionen anregen.

#### 6. Zukunftsfähiges innerstädtisches Verkehrskonzept sowie Erreichbarkeit und Orientierung

Ein bedeutsames Ziel Innenstadt Waltrop ist die Erarbeitung einer zukunftsweisenden Verkehrskonzeption, die alle Verkehre, sei es der motorisierte Individualverkehr, der ÖPNV und Fußgänger und Radverkehr aufnimmt und deren teils unterschiedliche Bedürfnisse miteinander abgleicht. Dies beinhaltet ein Parkraumbewirtschaftungskonzept, die Fertigstellung des Durchstiches Nordring als nördliche Umgehung des Innenstadtkerns, Stell- und Ruheplätze für Fahrradverkehr, aber auch Orientierungshinweise, die die Auffindbarkeit des eigentlichen Zentrums erleichtern. Ein erstes Konzept ist das touristische Beschilderungskonzept Waltrops. Dieses kann in Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing e.V. fortgeführt und ergänzt werden. Auch internetgestützte bzw. mobile Navigationstechniken können zukünftig eine wichtige Rolle im Rahmen eines Orientierungskonzeptes spielen. Ein besonderes Potential liegt in der Förderung des innerstädtischen Fahrradverkehrs. Überregionale Radwege wie z.B. der Emscher-Park-Radweg vernetzen die Innenstadt mit den Attraktionen der Schleusenparks in Waltrop-Oberwiese und der Zeche Waltrop. Im Rahmen eines Umweltverbundes soll das Radwegenetz durch Abstell- und Serviceanlagen ergänzt werden. Hierdurch kann es insgesamt zu einer Entzerrung von Verkehren kommen. Waltrop strebt zukünftig an, den Radanteil an den innerstädtischen Verkehren spürbar zu erhöhen.

#### 7. Freiraum- und Grüngestaltung

Zukunftsweisende Stadtentwicklung bedeutet auch entsprechend der Bevölkerungszahl ausreichende Freiraum- und Grünflächen in der Innenstadt anbieten zu können. Dieses trägt zur Aufenthaltsqualität und zum Erhalt eines gesunden Stadtklimas bei.

Hauptnaherholungsfläche ist der ca.11,1 ha große Moselbachpark am Ostrand des Innenstadtkerns, der als wichtige Frischluftschneise dient sowie zwei kleinere Grünflächen am Stutenteichpark und westlich der Wilhelmstraße/Am Alten Friedhof. Ziel der Stadtentwicklung Waltrops ist, zu einer vernetzteren Grünstruktur zu kommen und auch innerstädtische kleine Freiflächen mit einem höheren Erholungs- und Aufenthaltswert zu schaffen. Die innerstädtische Durchgrünung und das Vorhandensein von Grün ist ein „weicher Standortfaktor“ und ein wesentliches positives für das Stadtbild beeinflussende Element. Von Bedeutung wäre die Schaffung „höherer“ Gestaltungs- und Pflegestandards für Grün und Freiflächen in der Innenstadt auch im Sinne einer Weiterentwicklung eines „grünen Trittsteinnetzes“. Neben den citynahen Ruhe- und Rückzugsarealen sollte zukünftig auch die punktuelle Durchgrünung der Innenstadt mit Baumscheiben und Schmuckbeeten zu realisieren..

In diesem Zusammenhang soll der Eingangsbereich des Moselbachparkes städtebaulich aufgewertet werden und als Verbindung zur Innenstadt hergestellt werden.

#### 8. Identifikationsstärkung der Bürgerinnen und Bürger

Ein Entwicklungskonzept Waltrop-Innenstadt kann nur gelingen, wenn es gelingt die betroffenen Bürgerinnen und Bürger, die Einwohner der Innenstadt, mit auf den Weg zu nehmen und mit einer überzeugenden Konzeption von der Wichtigkeit dieser Aufgabe zu überzeugen.

Identifikationsstiftung heißt auch, dass die Bürger ein Verantwortungsgefühl für ihr Wohnumfeld, hier der Innenstadt erkennen lassen und auch im privaten Bereich mit Maßnahmen dazu beitragen die Aufenthaltsqualität der Bürgerinnen und Bürger und der Besucher zu stärken. Maßnahmen können Wohnumfeldpatenschaften z.B. für Pflanzbeete und Baumscheiben sein.

Zudem wird es notwendig sein, die Ziele des Gender Mainstreaming und die Bedürfnisse aller Generationen zu berücksichtigen und die Themen kindgerechte Stadt, Jugendtreffpunkte, Anliegen von Senioren aufzunehmen.

#### 3.4.3 Handlungskonzept und Maßnahmen

Mit dem Handlungskonzept light des Entwicklungskonzeptes Innenstadt Waltrop wird die Stadt Waltrop erste Leitlinien und Schwerpunkte benennen und mit Hilfe eines abgestimmten Maßnahmenkatalogs versuchen, vorhandene aufgezeigte Defizite in der Innenstadt Waltrop

zu verringern und abzuschwächen und die Stärken einer gesunden Stadtentwicklungspolitik hervorheben.

Folgender Maßnahmenkatalog ist vorgesehen:

- Fortschreibung des Masterplanes Innenstadt
- Umbau der Stadthalle
- Schaffung der Voraussetzung zur Ansiedlung eines Frequenzbringers im Bereich Marktplatz/Post/Stadtpark
- Rückbau Umgestaltung der Straße "Am Moselbach" (Schaffung einer Platzsituation)
- Neugestaltung Parkeingang Moselbachpark
- Bau Parkplatz "Schweiniwiese"
- Zentralisierung öffentlicher kultureller Einrichtung an der VHS/Kulturhaus
- Anbindung der VHS/Kulturhaus an die Innenstadt durch Umgestaltung des Straßenraumes, damit Erhöhung der qualitativen Wegebeziehung zwischen Innenstadt und dem Kulturhaus generationsübergreifendes Wohnprojekt "Stutenteichpark"
- Umbau und Erweiterung der Jugendeinrichtung Yahoo
- Verkehrsentwicklungskonzept (Durchstich Nordring, Parkraumbewirtschaftungskonzept, Platzaufwertungen wie Woolworth/Schörlinger Straße/Kieselstraße, Fußwegeverbindung Kukulke, Stell- und Ruheplätze für Fahrradverkehr, Kinderwagen)
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Plätze und Räume,
- Aufwertung Kirchplatz/Bauernmarkt
- Innenstadtorientierungshinweise auch mit Hilfe mobiler Navigationstechniken,
- Einrichtungen von Wohnumfeldpatenschaften,
- Projekt Dienstleistungsservice Innenstadt
- kindgerechte Stadt
- seniorengerechte Stadt
- Mehrgenerationenspielplatz als Komplementärprojekt (Sponsoringmodell)
- Kriminalitätsprävention, „sicheres Waltrop“
- Einrichtung eines **Verfügungsfonds** unter Beteiligung der Waltroper Wirtschaft (Zwischennutzung von Leerständen, Leerstandsmanagement, Seniorenstadtplan, Lichtkonzept Innenstadt Grünkonzept/Erholungsraum, Neugestaltung von Straßenräumen, Beratung vom Immobilieneigentümern, Passantenbefragungen, Serviceoffensiven, Stärkung städtebaulicher Qualitäten durch flankierende Maßnahmen wie Fassadenwettbewerbe, Schaufenstergestaltungswshops, Architekturberatungsinitiativen, Wettbewerbsteilnahme „Ab in die Mitte“, Entwicklung neuer Mietmodelle, Ortseingangsinfolafeln etc.)

### 3.5 Konkrete geplante Voruntersuchungen 2011:

- a) wie in Einleitung Machbarkeitsstudie Stadthalle  
Umbau- und Abrisskonzept Verkleinerung Stadthalle  
Ansiedlung Einzelhandel  
Fachplanung Statik  
Fachplanung Haustechnik
  
- b) Umgestaltung Marktplatz (Machbarkeitsstudie)  
Vorkonzeption zur Verlagerung bzw. Ansiedlung eines Frequenzbringers im Bereich Moselbach  
Fachplanung Verkehrssituation  
Kostenkalkulation zur baulichen Veränderung der Moselbachstraße, planerische Verbindung Marktplatz – neuer Frequenzbringer  
Neugestaltung und Umbau Eingangsbereich Moselbachpark  
Inhalte der Machbarkeitsstudie:  
- Aussagen zu Umbaukosten Straße „Am Moselbach“, Niveauangleichung Marktplatz und Einbindung Bereich Post/Volksbank, Darstellung gestalterischer Alternativen, fachplanerische Aussagen zum Verkehr, Einbeziehung Umbau Eingangsbereich Moselbachpark.
  
- c) Einleitung eines Moderationsverfahren zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Innenstadt Waltrop

### 3.6 Kurze konzeptionelle Inhaltsbeschreibung zu einer verkleinerten Stadthalle

Die Waltroper Stadthalle ist der zentrale Treffpunkt und Veranstaltungsort für Anlässe unterschiedlichster Art. Neben der Nutzung für alle Arten von kulturellen Veranstaltungen steht die Stadthalle Vereinen, Institutionen sowie gewerblichen und privaten Nutzern für eigene Großveranstaltungen sowie als Konferenz- und Tagungsort zur Verfügung. Die Stadthalle ist der einzige Ort in Waltrop, in dem Veranstaltungen dieser Art für eine größere Besucherzahl stattfinden können.

Die Stadthalle wurde 1970 errichtet und beinhaltet folgendes Raumprogramm:

- Veranstaltungshalle -teilbar- mit einer Kapazität von bis zu 650 Sitzplätzen / 1000 Stehplätzen

- Bühne mit Ton- und Lichtausstattung
- Künstlergarderoben
- 2 Seminarräume mit einer Kapazität von bis zu 100 Personen
- verpachteter Gastronomiebereich mit einer Kapazität von bis zu 70 Personen
- Flächen: Große Halle ca. 563 m<sup>2</sup>  
 Geteilte Halle / vorderer Teil ca. 345 m<sup>2</sup>  
 Geteilte Halle / hinterer Teil ca. 218 m<sup>2</sup>  
 Foyer ca. 170 m<sup>2</sup>
- Bühnengröße: ca. 99 m<sup>2</sup>

Das Angebot der Waltroper Stadthalle hat vielfältige positive Effekte für das Stadtimage und ist ein nicht unerheblicher „Frequenzbringer“ für den Handel und die Gastronomie in der Innenstadt. Der Stadthalle kommt eine wichtige Ankerfunktion im kulturellen Leben der Stadt Waltrop zu.

Eine Stadt in der Größenordnung wie Waltrop sollte für ca. 30.000 Einwohner daher in jedem Fall eine kommunale Stadthalle als kulturellen Mittelpunkt vorhalten. Der aktuelle politische Diskussionsstand um die Stadthalle sieht vor, die Stadthalle an ihrem jetzigen Standort als Veranstaltungsort zu erhalten.

Die Identität einer Innenstadt wird durch eine Vielfalt an Faktoren geprägt: Eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur ist daher anzustreben. Der derzeitige Standort der Stadthalle und die Fokussierung auf das Stadtzentrum tragen somit wesentlich zu einer Belebung und damit einer Stärkung der Waltroper Innenstadt bei.

Die Verlagerung solcher Angebote in die Peripherie ist nicht Ziel führend für eine aktive und lebendige Innenstadt. Zielsetzung einer Innenstadtentwicklung muss es sein, die gewachsene bauliche Struktur zu erhalten und zeitgemäß zu entwickeln und anzupassen.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob die derzeitige Größenordnung der Stadthalle aufgrund der sich verändernden Rahmenbedingungen noch zeitgemäß und angemessen ist.

Das Erlebnis Kultur unterliegt einem permanenten Wandlungsprozess. Seit vielen Jahren zeigt sich ein verändertes Besucherverhalten und Besucherprofil. Aussagen wie „Klasse statt Masse“ oder „lieber klein aber fein“ verdeutlichen den Anspruch an die sich verändernden

Anforderungen. Die Stadthalle Waltrop ist diesen Anforderungen mit ihrem Raumprogramm im Hinblick auf die Funktionalität und Aufenthaltsqualität heute nicht mehr gewachsen.

Die Erfahrungen und Auswertungen aus dem laufenden Stadthallenbetrieb zeigen auf, dass für eine Vielzahl von Veranstaltungen keine ausreichende Kapazitätsauslastung erreicht werden kann. Ob für die wenigen Veranstaltungen mit voller Auslastung im Jahr, eine Stadthalle in der vorhandenen Dimension vorgehalten werden soll, muss daher, auch vor dem Hintergrund der finanziellen Situation der Stadt Waltrop, geprüft werden.

Die derzeitigen Einschätzungen und Erkenntnisse legen nahe, dass auch eine verkleinerte Stadthalle ihre Funktion als zentraler Kultur- und Veranstaltungsort in Waltrop erfüllen kann. Der demographische Wandel mit der einhergehenden Bevölkerungsschrumpfung sind ein weiterer Ansatzpunkt zur Überprüfung und Veränderung der Infrastrukturleistungen der Stadt Waltrop.

Um weitere positive Effekte für die gesamte Innenstadtentwicklung, insbesondere auch Synergien zwischen der Kultureinrichtung Stadthalle und dem Einzelhandel und der Gastronomie zu erzeugen, muss der Fokus auf einen nachhaltigen Entwicklungsprozess gelegt werden. Ziel ist es, die Zukunftsfähigkeit der Stadthalle und damit auch eine Stärkung der kommunalen Infrastruktur zu erreichen. Nur so kann eine Stadthalle als innerstädtischer Anziehungspunkt ihren Wert für eine strukturierte und vorausschauende Gesamtentwicklung der Innenstadt entfalten.

Ein Revitalisierungskonzept sollte daher nach wie vor eine vielseitig nutzbare und an die Bedürfnisse einer Kleinstadt angepasste Stadthalle beinhalten. Die Verringerung der Folgekosten im Hinblick auf Betrieb, Unterhaltung und Personal muss hierbei ein wesentlicher Bestandteil der Überplanungen sein.

Die Überlegungen zur Verkleinerung und zu einem Teil-Rückbau der Stadthalle sehen vor, den Bereich des Stadthallenfoyers abzureißen und ggf. unter Einbeziehung angrenzender Flächen Entfaltungsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel zu schaffen. Die damit verbundene Neugestaltung der Südseite der Waltroper Stadthalle führt zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des Gebäudes und damit zu einer Verbesserung der Eingangssituation über die Isbruchstraße in die Waltroper Innenstadt.

In einem ersten Schritt soll eine Machbarkeitsstudie Klarheit über die möglichen Entwicklungsoptionen aufzeigen. Hierbei sind neben der rein baulich-technischen sowie wirtschaft-

lich-finanziellen Betrachtung auch Varianten der künftigen Flächennutzung durch den Einzelhandel und der betrieblichen Organisation der Stadthalle einzubeziehen.

Für Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten ist nach ersten groben Schätzungen ein Investitionsvolumen in Höhe von etwa 2,1 Mio. € erforderlich.

### 3.7 Kurze konzeptionelle Inhaltsbeschreibung des BV Jugendeinrichtung „Yahoo“

#### a) Das vorhandene Gebäude

Das Gebäude des „Yahoo“ hat für die Stadt Waltrop eine besondere historische Bedeutung. Es ist das erste Verwaltungsgebäude in der Geschichte der Stadt überhaupt und wurde für das 1857 gegründete Amt Waltrop in den Jahren 1893/1894 errichtet. Von 1895 bis 1896 war hier zusätzlich das Königliche Postamt untergebracht. Der damalige Amtmann (Bürgermeister) hatte im Dachgeschoss von 1895 bis 1908 seine Dienstwohnung. Ab 1934 bis 1956 (Neubau des jetzigen Rathauses) war das Gebäude eine Nebenstelle der Amtsverwaltung, da an anderer Stelle ein Amtshaus in einem früheren Schulgebäude eingerichtet wurde. Die örtliche Polizeiwache war hier von 1956 bis 1973 untergebracht, zeitweise auch eine Nebenstelle des Arbeitsamtes Recklinghausen. Nach 1973 wurde das Haus für die Jugendarbeit genutzt, zunächst als Jugendzentrum, heute ist es das „Jugendcafe Yahoo“.

Das städtische Jugendcafé Yahoo befindet sich im Erdgeschoss des zweigeschossigen Gebäudes, zentral an der Hochstraße gegenüber dem Waltroper Rathaus. Der Eingang des Jugendcafés erfolgt von der Straßenseite aus. Das Gesamtgebäude wird hofseitig durch ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen. Die Einrichtung liegt im Innenstadtbereich an einer Hauptverkehrskreuzung. Die gute Erreichbarkeit des Jugendcafés, angrenzend befinden sich zwei Bushaltestellen mit gängigen Busverbindungen des öffentlichen Nahverkehrs, bietet einen idealen Standort für eine Jugendeinrichtung. Außerdem befindet sich die benachbarte Wohnbebauung in größerer Entfernung.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich mit Theke ein Caféraum (66m<sup>2</sup>) und ein Billard-/ Kickerraum (44m<sup>2</sup>). Als Nebenräume dienen die Küche (16m<sup>2</sup>) und der Toilettenbereich (20m<sup>2</sup>). Im Obergeschoss befinden sich mehrere Aufenthaltsräume, ein Kreativraum, ein PC-Raum sowie ein Seminarraum, die vom Kinder- und Jugendbüro genutzt werden und dem Jugendcafébetrieb nicht zur Verfügung stehen.

Die Nutzbarkeit des Gebäudes insbesondere für das Jugendcafé ist räumlich sehr eingeschränkt. Hinzu kommt, dass das Jugendcafé YAHOO die einzige städtische Jugendeinrich-

tung in Waltrop ist. Aufgrund der kleinen m<sup>2</sup>-Fläche stoßen bereits kleinere jugendkulturelle Veranstaltungen, insbesondere Musikveranstaltungen, schnell an ihre Grenzen. Ebenso verfügt das Jugendcafé mit seinen derzeitigen Räumlichkeiten nicht über ausreichende multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten.

In Waltrop gibt es vor Ort kein regelmäßiges jugendkulturelles Programm von anderen Anbietern. Das Angebot für junge Menschen ist auf sporadische Einzelveranstaltungen im Jahr beschränkt (Waltroper Parkfest, Pyjamaball). Um im Jugendcafé auch regelmäßige und spartenübergreifende Veranstaltungen stattfinden lassen zu können, wie Discoververanstaltungen, Partys, Live-Konzerte, Fußballübertragungen, Kleinkunst oder Diskussionsveranstaltungen zu aktuellen Themen ist eine zukunftsfähige, multifunktionale Ausrichtung der Räume (Erdgeschoss) erforderlich.

Um diese Jugendeinrichtung weiterzuführen, muss dringend eine Erweiterung des Gebäudes geplant werden, die bedarfs- und zielgruppenorientiert der Einrichtung neue Perspektiven aufzeigen kann.

#### b) Die Planung: Erweiterungsbau

Die politischen Gremien haben sich aktuell für eine Stärkung des Standortes entschieden. Ebenfalls zeigt die große Beteiligung an der Schüler- und Besucherbefragung, die das städtische Kinder- und Jugendbüro im Mai 2010 durchgeführt hat, deutlich den Bedarf für eine Jugendeinrichtung als zentraler Treffpunkt für junge Menschen in der Stadt auf.

Die Befragungsergebnisse verdeutlichen, dass das YAHOO zukünftig noch stärker als Veranstaltungsort konzipiert werden sollte. Die Zielgruppe wünscht sich eine Jugendeinrichtung, in der regelmäßig ihre Stufen-/Abiparties, Konzerte und Veranstaltungen stattfinden können.

Das Grundstück bietet auf der Rückseite ausreichende Kapazitäten für einen Erweiterungsbau an. Die Planung sieht den eingeschossigen Anbau eines 150 m<sup>2</sup> großen Veranstaltungs- und Probenraum vor. Der neue Erweiterungsbau erhält ein Flachdach und wird als nahezu geschlossener Baukörper ohne Fenster nur mit Eingangs- und Fluchttüren gestaltet. Der Raum beinhaltet eine Bühne mit Bühneneingang und einen separaten Technikraum mit direktem Zugang von außen. Der vorhandene Toiletten-Bereich im Altbau wird durch den Neubau um 50% erweitert. Die Außenwand des Billardraumes im Altbau wird zur Innenwand und erhält eine große Türanlage als neue Verbindung zum Proben- und Veranstaltungsraum. Das Flachdach des Billardraumes und des Toilettentraktes muss in diesem Zusammenhang erneuert werden.



Das Jugendcafé erhält einen neuen großzügigen Haupteingang im Hof. Da der Neubau sich höhenmäßig, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden, an dem Altbau orientieren muss, ist die Barrierefreiheit nur durch den Bau einer Rampenanlage zu erreichen. Die Verlegung des Haupteinganges in den ruhigen rückwärtigen Teil des Grundstückes führt dazu, dass die Besucheransammlung von der Straßenkreuzung nach hinten verlagert wird und somit die Maßnahme zu einer Unfallentschärfung beiträgt. Eine Schallschutzwand soll das Grundstück einfassen und die Nachbarbebauung vor Lärmbelastung schützen.

### c) Umbau im Altbau / Energetische Sanierung

Neben der Planung der Erweiterung ist die energetische Sanierung des Altbaus geplant. Ein Wärmeschutznachweis ist zu erstellen. Eine komplette Fassadensanierung mit z.B. einem Wärmedämmverbundsystem kann für diesen Gebäudetypus nicht empfohlen werden. Der Charme und die individuelle vorhandene Fassadengestaltung muss erhalten bleiben. Die energetische Sanierung Altbau kann sich nur auf die Dämmung des Steildaches, die Dämmung des Flachdaches, den Austausch von Fenstern und die Erneuerung der Haustechnik konzentrieren. Die Heizungsanlage ist zu erneuern und die veraltete Elektroinstallation ist auf den neuesten Stand zu bringen. Ein zu erstellendes Brandschutzkonzept muss umgesetzt werden.

## 3.8 Ab in die Mitte

Im Rahmen der Aufstellung des Entwicklungskonzeptes Innenstadt Waltrop strebt die Stadt Waltrop in Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketing Waltrop e.V. sowie der WWG Waltrop eine Teilnahme am Wettbewerb „Ab in die Mitte“ an.

Die wesentliche Zielsetzung der „Cityoffensive“ besteht darin, die Zentren als Orte des Handels, der Kunst, Kultur und Freizeit, des Wohnens und Arbeitens, stärker und dauerhafter im Bewusstsein der Bürger zu verankern.

Nachhaltige Entwicklungsoptionen sollen in diesen Bereichen geschaffen werden, um die Innenstädte zu revitalisieren und öffentlichkeitswirksam Veranstaltungen durchzuführen.

Ziel ist es kommunale Alleinstellungsmerkmale zu initiieren, aber auch auf stadtgestalterische Qualitäten und Fragestellungen einzugehen, und hier eine breite Beteiligung aller relevanten Institutionen, Gruppen und Privatpersonen zu ermöglichen.

Ziel ist es zudem, die kulturelle Identität der Stadt Waltrop zu stärken, die Multifunktionalität der städtischen Struktur zu fördern und das Zentrum für ein breites Besucherspektrum zu öffnen und neue Impulse für Erlebnis und Verweilqualität zu geben.

### 3.9 Verfügungsfond

Die Stadt Waltrop strebt an, zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches einen gemeindlichen Fond, den sogenannten Verfügungsfond, einzurichten.

Dieser Verfügungsfond soll zu 50 % aus Städtebaufördermitteln (Bund, Land, Stadt Waltrop) und zu 50 % aus Mitteln der Wirtschaft, privaten oder z.B. dem Stadtmarketing e.V., finanziert werden.

Der Verfügungsfond dient als Mittel für Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen, sowie nicht-investive Maßnahmen ohne Städtebauförderungsanteil.

Die Stadt Waltrop wird die Privatwirtschaft, die Grundstückseigentümer, die in der Innenstadt ansässigen Einzelhändler und Gastronomen sowie die Mitglieder von WWG und Stadtmarketing ermuntern sich an der Auflage eines Verfügungsfonds zu beteiligen. Unter Punkt 3.4.3 wurde erste mögliche Arbeitsschwerpunkte eines Verfügungsfonds aufgelistet.

### 3.10 Weiteres Vorgehen

In der Sitzung des Rates der Stadt Waltrop am 8.7.2010 wurde der Abgrenzungsbereich des Entwicklungskonzeptes Innenstadt- Waltrop vorgestellt und zudem die Verwaltung beauftragt, das Entwicklungskonzept aufzustellen und die erforderlichen Erarbeitungs- und Beteiligungsschritte einzuleiten.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wird das Entwicklungskonzept Innenstadt Waltrop nun weiterentwickelt, um zu grundsätzlichen Aussagen Handlungsprioritäten, Maßnahmen, deren Umsetzungen, sowie Finanzierung zu kommen.

Dies alles soll im Zeitraum Herbst 2010 bis Sommer 2011 durchgeführt werden, um in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster und in den entsprechenden politischen Gremien im Rat der Stadt Waltrop das komplette Entwicklungskonzept Innenstadt Waltrop anschließend beschließen zu können.

Eine detailliertere Kostenschätzung der verschiedenen Maßnahmen und die Prioritätenfestlegung erfolgt demnach im Gesamtkonzept und kann im Handlungskonzept „light“ nur ansatzweise beschrieben werden.

Folgende Beteiligungsschritte und Gremien sind vorgesehen:

- Einsetzung des AK Innenstadt unter Vorsitz der Bürgermeisterin Anne Heck-Guthe als Lenkungsgruppe
- Einsetzung von Facharbeitskreisen zu *möglichen* Zielgruppen/Themenschwerpunkten:
  - Handel/Dienstleistung/Gastronomie
  - Bewohner der Innenstadt/Grundstückseigentümer
  - Stadtmarketing/Verfügungsfonds
  - Kinder/Jugend
  - Gender Mainstreaming
  - Senioren und soziale Einrichtungen
  - Stadtbaukultur, Wege, Plätze
  - Kultur, Bildung, Freizeit
  - Verkehr und Orientierung
- Widerspiegeln der Ergebnisse im Fachausschuss StaWi und im Rat und endgültige Beschlussfassung des Entwicklungskonzeptes

Ziel muss es sein, die Innenstadt Waltrops als das maßgebliche Zentrum des Einzelhandels und der Dienstleistung, der Kultur und der Bildung herauszustellen und die Stärken zu stärken und die Schwächen versuchen abzumildern.

Waltrop und die Region stehen vor einem in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland noch nie gekannten Phänomen des demographischen Wandels, d.h. des Rückgangs der Bevölkerung mit dem Einhergehen eines immer stärker werdenden Älterwerdens der Bevölkerung.

Ohne Frage drohen hierbei gewisse Risiken für eine gesunde Stadtentwicklung, die jedoch bezogen auf eine überschaubare kleine Stadt wie Waltrop mit ca. 30.000 Einwohnern auch gleichzeitig Chance sein kann. So kann solch ein Prozess auch dazu führen, sich auf Schwerpunkte zu fokussieren, die für die nächsten Jahrzehnte notwendig sind und sich von

manchem möglicherweise Liebgewordenen verabschieden zu müssen. Wichtig in diesem Zusammenhang bei der Aufstellung des Entwicklungskonzeptes Innenstadt Waltrop ist und bleibt die Mitnahme der Bevölkerung und die transparente Darstellung von Prozessen im Rahmen einer nachvollziehbaren Strategie für Waltrop.