

Unser Witten 2020
Stadtentwicklungskonzept 2008 - 2020
Band 2

Sektorale Handlungsempfehlungen

Inhaltsverzeichnis Band 2

Kapitel 1: Handlungsempfehlungen

1.1 Handlungsempfehlungen Wohnen	5
Der attraktive Wohnstandort in zentraler Lage im Ruhrgebiet	
1.2 Handlungsempfehlungen Wirtschaft und Wissenschaft	
Der traditionsreiche Industriestandort mit hohem Innovations- potenzial	45
1.3 Handlungsempfehlungen Freiraum	
Die grüne Stadt an der Ruhr	69
1.4 Handlungsempfehlungen Einzelhandel	
Die zentralen Versorgungsbereiche und dezentralen Agglo- merationsbereiche	81
1.5 Handlungsempfehlungen Soziales und Gesunde Stadt	
Eine lebenslange Perspektive	97
1.6 Handlungsempfehlungen Verkehr und Mobilität	
Stadtverträglicher Verkehr und Mobilität	123
1.7 Handlungsempfehlungen Stadtbaukultur	
Standortfaktor städtebaulicher Qualität	133
1.8 Handlungsgrundlagen Tourismus	143
1.9 Handlungsempfehlungen Sport	
Die sport- und bewegungsfreundliche Stadt	147
1.10 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose	155
1.11 Baulandanalyse	163

1.1 Wohnen:

Der attraktive Wohnstandort in zentraler Lage im Ruhrgebiet

Witten als attraktiver Wohnstandort

Witten besitzt eine starke wirtschaftliche Basis. Davon wird der Wohnungs- und Immobilienmarkt mit Impulsen versorgt. Witten ist als Wohnstandort auch attraktiv für Arbeitnehmer, die in den angrenzenden Ruhrgebietsstädten und im Rheinland einer Beschäftigung nachgehen.

Die Wohnstandortqualität Wittens ist mehrdimensional: Sie speist sich zum einen aus der Makrolage im regionalen Gefüge, zum anderen aus den innerstädtischen Qualitäten bis hin zur Lagebegabung einzelner Stadtteile und Teilflächen.

(1) Perspektiven und Entwicklungsziele

Demografischer Wandel

- Wir werden weniger: Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes auch bei abnehmender Bevölkerung.
- Wir werden älter: Schaffung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für ältere Haushalte durch Wohnungsanpassung und Neubau.
- Wir werden bunter: Miteinander leben in der Gemeinschaft, Integration von Personen mit unterschiedlicher ethnischer und kultureller Herkunft.

Wohnungspolitische Teilräume

- Die Innenstadt als urbanen Wohnstandort qualitativ weiterentwickeln.
- Behutsame Entwicklung der Stadtteile unter Wahrung des vorhandenen eigenständigen Charakters und Schutz vorhandener Qualitäten.
- Nachhaltige Chancengleichheit: Die unterschiedlichen Teilräume der Stadt und die verschiedenen Bevölkerungsgruppen sollen gleichberechtigt an der zukünftigen Entwicklung partizipieren können.
- Es gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Miete und Eigentum

Zukunftssichere und nachfragegerechte Angebote in den Wohnungsmarktsegmenten Miete und Eigentum schaffen. Haushalte mit begrenzter finanzieller Beweglichkeit, wie dies nicht selten bspw. für junge Familien mit Kindern zutrifft, sind gleichberechtigt zu berücksichtigen.

Bestand und Neubau

Die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes durch Attraktivierung im Bestand und gezielte Neubauprojekte auch zukünftig erhalten: Der bestehende Wohnraum ist durch bedarfs- und nachfragegerechte Bestandsentwicklungen für zukünftige Anforderungen zu qualifizieren (Qualität statt Quantität, Sozialverträglichkeit).

Der differenzierten Nachfrage nach modernen und individuellen Miet- und Eigentumsangeboten soll auch durch gezielte Neubaumaßnahmen entgegengekommen werden.

Lebensstile

Weiterhin zunehmende Pluralisierung der Lebensstile: Angebote an passendem Wohnraum für alle Nachfragergruppen.

Regionale Sicht

Positionierung Wittens als interessanter Wohnstandort im regionalen Gefüge.
(2) Handlungsansätze und Empfehlungen

Die Suche nach Lösungen für die wohnungspolitischen Handlungsfelder ist ein kontinuierlicher Prozess. Die folgenden Handlungsempfehlungen sind darum als allgemeine Lösungsansätze für bestimmte Konstellationen zu verstehen, auf die im Rahmen der Lösungssuche für konkrete Fragestellungen und Projekte zurückgegriffen werden kann. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass städtische Steuerungsmöglichkeiten im Bereich Bodenmarkt eher schwach ausgeprägt sind. Die Umsetzung der im Folgenden genannten Handlungsansätze und Empfehlungen kann daher nur gemeinsam und mit großem Engagement aller im Wohnungsmarkt und in der Wohnungspolitik tätigen Akteure gelingen.

• Einschätzungen des Gesamtmarktes
Wohnungswirtschaftlich relevante Zielgruppen und Ansprüche

Zielgruppe	Die größte Zielgruppe des Wittener Wohnungsmarktes sind auch in der Zukunft ältere Haushalte. Mit einigem Abstand folgen „Junge Alte“, Singles und Familien.
Große Wohnungen	Alle wichtigen Zielgruppen werden zukünftig tendenziell große Wohnungen nachfragen.
Ausstattung und Wohnumfeld	Auch in Bezug auf die Ausstattung der Wohnungen und die Qualität des Mikrostandortes (insbesondere die Sozialstruktur) werden hohe Ansprüche gestellt. Zunehmend werden auch Serviceaspekte bzw. die Möglichkeit, wohnungsnah Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können, in den Vordergrund treten.
Kleine Wohnungen	Kleinere Wohnungen -insbesondere mit Qualitätsdefiziten- geraten unter Druck und werden in Zukunft auch bei hoher Qualität nur auf eine geringe Nachfrage treffen (vor allem von jungen Starter-Haushalten und einkommensschwachen Haushalten). Hier ist der Mietpreis der kritische Faktor. Siedlungen mit hohem Altersdurchschnitt werden in eine Phase mit stark steigender Fluktuation geraten.
Nebenkosten	Die Nebenkosten stellen bereits heute einen maßgeblichen Faktor für die Attraktivität einer Wohnung dar. Mit Einführung des Energiepasses steht zu erwarten, dass dieses Qualitätsmerkmal noch wichtiger werden wird. Bestände mit schlechtem energetischem Zustand werden daher verstärkt unter Druck geraten.
Nischenangebote	Bisher mangelt es in Witten an spezialisierten Nischenangeboten für einkommensstarke Haushaltstypen.
Bedeutung des Wohnumfeldes	Die vorrangige Bedeutung des Stadtteils bei der Vermietung führt dazu, dass sich Wohnungen auch mit einem geringeren Modernisierungsstand in bestimmten Stadtteilen, die als gute Wohnlagen charakterisiert werden, gut vermieten lassen, allerdings nur zu einem entsprechend günstigeren Preis (angemessene Relation zwischen Mietpreis und Qualität der Wohnung).

Die Bedeutung wohnungsnaher Infrastrukturen für die Qualität des Wohnstandortes

Bedeutung der Infrastruktur

Infrastrukturen sind für die Qualität eines Wohnstandortes von maßgeblicher Bedeutung. Gespräche mit Investoren zeigen auch, dass die Qualität der Infrastrukturen ein wichtiger Indikator für Investitionsentscheidungen ist. Somit stellen die Schaffung und der Erhalt wohnungsnaher Infrastrukturangebote wichtige Bestandteile einer erfolgreichen Stadtentwicklungspolitik dar.

Das Themenfeld wohnungsnaher Infrastrukturen ist, wie der gesamte Prozess des demografischen Wandels, durch quantitative und qualitative Aspekte gekennzeichnet.

Nahversorgung mit Gütern, Dienstleistungen und Gesundheitsangeboten

Der demografische Wandel hat auch Auswirkungen auf die Bedeutung der Nahversorgung mit Gütern, Dienstleistungen und Gesundheitsangeboten: Die zunehmende Alterung der Bevölkerung unterstützt das Konzept einer wohnortnahen Verbrauchsgüterversorgung, gekoppelt mit Zusatzangeboten von Lieferdiensten und sonstigen Serviceleistungen. Davon profitieren nicht nur Menschen, die aufgrund ihres Alters in ihrer räumlichen Mobilität eingeschränkt sind, sondern ebenso Alleinerziehende, „Geringverdiener“ oder auch Kinder und Jugendliche.

Die meisten Dienstleistungen werden von älteren Menschen nachgefragt, die in ihrer normalen Wohnung im vertrauten Wohnumfeld leben. Hierzu zählen z.B. Security-Leistungen, Gartenpflege, Einkaufsdienste, Haushaltshilfe, technische Hilfe, Schneeräumen, Betreuung und andere Dienstleistungen, die alle aus sehr individuellen Bedürfnissen entstehen.

Ein ganz sensibler Bereich ist die Erreichbarkeit eines Arztes. Während für Spezialisten durchaus weitere Strecken in Kauf genommen werden, ist das Vorhandensein eines Allgemeinmediziners in Wohnortnähe für viele Menschen ein wichtiger Standortfaktor.

Handlungsempfehlungen zur Anpassung des Mietwohnungsangebotes an qualitative Veränderungen der Nachfragestruktur

Haushalte mit geringem Einkommen

Einkommensschwache Haushalte

Der Wohnungsanbieter, dessen Zielgruppe u.a. einkommensschwache Haushalte sind, kann mit einer konstanten Nachfrage rechnen. Er muss sich dabei auf eine wachsende Gruppe von Alleinerziehenden einstellen, die eine Wohnlage mit guter Infrastruktur benötigen. Dagegen wird die Gruppe der einkommensschwachen Singles abnehmen, was für eine nachlassende Nachfrage bei Kleinstwohnungen spricht.

Um langfristig ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Wittener Haushalte mit geringem Einkommen sicherzustellen, ist zukünftig ein vom Umfang her gleich bleibender Bestand an preiswerten Wohnungen durch moderate Modernisierungsmaßnahmen bzw. durch Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel zu erhalten.

	Singlehaushalte mit geringem Einkommen
Berufsstarter	Speziell für die Gruppe der Berufsstarter (Auszubildende, Studenten) ist die Unterbreitung von attraktiven Wohnungsangeboten durch eine gezielte überregionale Werbung - z.B. im Internet und in Szenezeitschriften - anzuraten. Als erfolgreich haben sich hierfür andernorts bereits Strategien von Wohnungsunternehmen erwiesen, die Wohnungen in zentralen Standortlagen zu einem Pauschalangebot (all inclusive) sowie für einen konstanten Mietpreis für die Dauer der Ausbildung anbieten.
Kinderreiche Familien	Kinderreiche Familien mit geringem Einkommen Um den Wohnbedürfnissen dieser Haushalte gerecht zu werden, vor allem im Hinblick auf notwendige Frei- und Grünflächen, sollte dieses Wohnungsangebot vorrangig durch Neubau von öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäusern geschaffen werden. Zu empfehlen ist, die Gebäude in bestehende Siedlungsbereiche räumlich einzustreuen, um eine Integration der Familien in ein nachbarschaftliches Umfeld zu erleichtern. Zudem ist bei der Wohnstandortlage auf eine gute Nahversorgungsinfrastruktur und ein kinderfreundliches Wohnumfeld zu achten.
Einkommensstärkere Haushalte	Haushalte mit mittlerem bis hohem Einkommen Wer als Wohnungsanbieter Wohnraum für einkommensstärkere Haushalte in Witten bereitstellt, wird sich in Zukunft einem zunehmenden Wettbewerb stellen müssen. Dies wird alle Segmente - den Mietwohnungsbau und den Eigentumssektor - betreffen. Ausstattungsstandards und Lagequalitäten werden bei diesen Zielgruppen mehr denn je über die Vermietbarkeit einer Wohnung entscheiden. Familiengerechte Wohnungsgrundrisse und -größen werden durch die nachlassende Nachfrage von Familien mit mittleren und hohen Einkommen an die Wohnpräferenzen kleinerer Haushalte mit steigendem Wohnflächenbedarf angepasst werden müssen, z.B. durch die Zusammenlegung von kleinen Wohnräumen zu einem großen Wohn- und Essbereich. Single- und Paarhaushalte - zunehmend trifft dies auch wieder auf Familienhaushalte zu - bevorzugen innenstadtnahe Wohnquartiere mit einem guten Image, einer guten Infrastrukturausstattung und einer vorteilhaften Mikrostandortlage sowie Altbauwohnungen aus der Gründerzeit und Neubauwohnungen.

• Einzelne wohnungspolitische Handlungsfelder

Handlungsempfehlungen zur Erneuerung des Wohnungsbestands

Wohnungen der 50er bis 70er Jahre	Modernisierungsstrategie für Wohnungen der 50er bis 70er Jahre Die Wohnungen dieser Jahrgänge weisen erfahrungsgemäß die größten Modernisierungsdefizite auf. Die Modernisierungsbedarfe beziehen sich vor allem auf die Ausstattung der Wohnung, die Veränderung des Wohnungszuschnittes und auf die Beseitigung von Defiziten am Gebäude. Insbesondere ist auch der
-----------------------------------	---

energetische Zustand dieser Gebäude vielfach schlecht, was sich durch die daraus entstehenden hohen Nebenkosten negativ auf die Attraktivität auswirkt.

Bei der Bewertung der Modernisierungsmöglichkeiten sollte das Mietniveau der Stadt berücksichtigt werden. Umfassende Modernisierungen bis hin zu Wohnungszusammenlegungen und Grundrissveränderungen, die neubaugleiche Kosten verursachen, lassen sich nur an wenigen, qualitativ hochwertigen Standorten rentierlich darstellen.

Handlungsansätze für den Bestand der 50er Jahre

Wohnungszusammenlegungen, Grundrissveränderungen (Wohnungen für Familien durch Zusammenlegung von zwei ca. 50 m² großen Wohnungen), idealerweise mit Gartenzugang und Schaffung individuell nutzbarer Gartenbereiche. Standort: innerstädtische, urbane Lage (auch Stadtteilzentren) mit guter Infrastrukturausstattung, um sich von der Konkurrenz durch Reiheneigenheime abzusetzen.

Abriss/Rückbau: Konzentration auf Bestände mit schlechter Qualität: unmodernisierte Bestände aus der Zeit Anfang der 50er Jahre, Kleinwohnungen, an unterdurchschnittlich bewerteten Standorten. Der Abriss einzelner Bestände bietet dabei Handlungsspielräume zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualitäten im gesamten Quartier.

Handlungsansätze zum Abbau des Wohnungsleerstands

Wohnungsleerstand

Angesichts eines entspannten Wohnungsmarktes in Witten und der voraussichtlich zu erwartenden Nachfragerückgänge in einzelnen Stadtteilen ist mit einem teilweise konzentrierten Anstieg von vermietungsbedingten Leerständen zu rechnen. Dies betrifft vor allem belastete Mikrolagen, die in der Lagegunst von wohnungssuchenden Haushalten eher am unteren Ende stehen. Um die Aufwertung und Stabilisierung dieser Lagen zu fördern, ist der Abbau von vermietungsbedingten Wohnungsleerständen von entscheidender Bedeutung. Dafür ist ein gewisser Umfang an zielgerichtetem Wohnungsrückbau (Wohnungszusammenlegungen, Abriss) unvermeidlich.

Kriterien für einen Rückbau von Wohngebäuden und Wohnungen

- Modernisierungsbedürftigkeit von Wohnungen und Gebäuden
- Hochverdichteter Geschosswohnungsbau (bauliche Mängel, hohe Betriebskosten)
- Ungünstiger Standort
- Geringe Zielgruppeneignung der Wohnungen
- Bei leer stehenden Erdgeschosswohnungen in zentraler Lage ist zu überlegen, ob eine Umnutzung in eine gewerbliche Nutzung oder für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur realisiert werden kann.
- Sofern ein sozialer Träger für seine Klientel preiswerten Wohnraum für die Umsetzung eines Wohnprojekts, z.B. betreutes Jugendwohnen, sucht, bieten sich leer stehende und unmodernisierte Gebäude oder auch einzelne leer stehende Wohnungen an.

Handlungsempfehlungen zur Aufwertung und Stabilisierung von Standorten mit geringer Standortgunst

Aufwertung und Stabilisierung von Standorten mit geringer Standortgunst

Das entscheidende Vermietungskriterium ist und bleibt die Wohnlage, deren Beurteilung sich aus drei Faktoren speist: dem sozialen Status der Bewohner bzw. dem sozialen Umfeld, dem baulichen Erscheinungsbild und dem Gebrauchswert des Wohnstandortes.

Um zu erreichen, dass die Quartiere mit eher geringer Standortgunst wieder an Attraktivität gewinnen und um der Gefahr der Abwanderung von Haushalten mit mittleren und höheren Einkommen entgegenzuwirken, sind folgende Maßnahmen und Strategien zu empfehlen:

Zielgruppengerechte (Teil-)Modernisierung von modernisierungsbedürftigen Wohnungen in Verbindung mit der Verbesserung des Wohnumfelds und einer sensiblen Belegungssteuerung.

Integrierte Strategien

- Das wohnungswirtschaftliche Marketing, die städtebauliche Erneuerung und das soziale Management müssen Hand in Hand gehen.
- Kooperation der Akteure (Landesregierung durch Bereitstellung von Fördermitteln, Kommune, Wohnungseigentümer, soziale Träger).
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes mit verschiedenen Ausstattungsstandards für unterschiedliche Nachfragegruppen: vollwertige Modernisierungen für einkommensstärkere Haushalte, preisgünstige Einfach- oder Teilmodernisierungen bzw. öffentlich geförderte Modernisierungen für einkommensschwache Haushalte.
- Neben der Modernisierung von Wohnungen ist die Aufwertung des Wohnumfeldes von zentraler Bedeutung, um die positive Entwicklung sichtbar zu machen und die ansässigen Bewohner an ihr Quartier zu binden.
- Die Aufwertungsmaßnahmen müssen von einer Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden, die die Erfolge in der Verbesserung der Wohnqualität auch über das Quartier bzw. den Stadtteil hinaus trägt und damit das Image der Gebiete als Wohnstandort erhöht.

Handlungsempfehlungen zur öffentlichen Wohnraumförderung

Öffentliche Wohnraumförderung

Ein ausreichendes Angebot an günstigem Wohnraum sollte in allen Ortsteilen entsprechend der vorherrschenden Bedarfe sichergestellt werden. Die Neubauförderung sollte auf die Zielgruppen Ältere und Familien ausgerichtet sein.

Verstärkte Förderung von Modernisierungsinvestitionen im Bestand: Ein Schwerpunkt (neben der Beachtung zielgruppenspezifischer Merkmale wie Barrierefreiheit) ist dabei die Förderung von Investitionen zur Energieeinsparung, da die Bedeutung der so genannten zweiten Miete erheblich ist. Wenn es gelingt, über Energieeinsparinvestitionen diese zu senken, steigert sich die Zukunftsfähigkeit der Bestände erheblich und stellt eine bedeutende finanzielle Hilfe für die dort wohnenden Haushalte dar.

In den kommenden Jahren werden große Bindungsverluste vor allem aus den in den 50er und 60er Jahren errichteten Beständen auftreten. Ein Großteil dieser Bestände ist modernisierungsbedürftig und genügt nicht mehr den heutigen

Ansprüchen, stellt aber besonders für einkommensschwache Haushalte aufgrund der geringen Mietkosten attraktiven Wohnraum dar. Es sollte versucht werden, diesen preiswerten Wohnraum bei gleichzeitiger Ausstattungsverbesserung zu erhalten.

In der Modernisierung des Wohnungsbestandes ist - abgestimmt auf den Standort, den derzeitigen Ausstattungsstandard, die Wohnungsgröße und den Erhaltungszustand der Wohngebäude - ein unterschiedlicher Standard in den Modernisierungsmaßnahmen und ein darauf aufbauendes differenziertes Mietniveau zu empfehlen.

Der zu erhaltende Bestand an un- oder teilmodernisierten Wohnungen sollte so konzipiert sein, dass er sich keinesfalls auf bestimmte Siedlungsbereiche, sondern höchstens auf die Ebene von Häuserblöcken konzentriert.

Auch in Stadtteilen mit einer durch eine vergleichsweise geringe Kaufkraft geprägten Bewohnerschaft sind Modernisierungsmaßnahmen zu tätigen, um einerseits der Gefahr einer Abwanderung von Haushalten mit mittlerem Einkommen entgegenzuwirken, andererseits aber auch die wachsenden Ansprüche einkommensschwacher Mieter an die Ausstattungsstandards der Wohnungen zu berücksichtigen.

Bei dem Erhalt von preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte ist zu berücksichtigen, dass auch einfache Wohnlagen akzeptiert werden, sofern der Mikrostandort keine gravierenden Nachteile aufweist, das soziale Umfeld konfliktfrei und die Wohnung eine günstige Preis-Leistungs-Relation aufweist. Sind die genannten Faktoren erfüllt, so wird auch einem Hochhaus eine höhere Präferenz als einer niedriggeschossigen Wohnanlage mit einem problematischen sozialen Umfeld eingeräumt.

Handlungsempfehlungen für den Wohnungsneubau

Wohnungsneubau

Der zukünftige Neubaubedarf wird im Vergleich zu den vergangenen Jahren zunehmend geringer ausfallen. Zugleich wird der Ersatzbedarf für zukünftige Wohnungsabgänge durch Abrisse, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen in Gewerberäume zur dominierenden Komponente des Neubaubedarfs. Der Bedarf an Wohnungsneubau auf neuen Flächen wird somit deutlich zurückgehen.

Um das vorhandene Wohnungsangebot zu ergänzen und gleichzeitig im Auge zu behalten, dass die quantitativen Neubaubedarfe sinken werden, ist in Zukunft ein Neubau notwendig, der sich mehr denn je zielgruppenorientiert, d.h. an den Erwartungen, der Kaufkraft und den Wünschen der Wohnungsnachfrage ausrichtet.

Ein Neubau ist in folgenden Marktsegmenten vorrangig zu empfehlen:

- Öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser für Familien mit geringem Einkommen.
- Mieteinfamilienhäuser für mobile Haushalte mit hohem Einkommen.
- Neubau von Eigenheimen zwecks Eigentumserwerbs.
- Neubau von Eigentumswohnungen zwecks Eigennutzung.

Um der häufig bemängelten Anonymität von Siedlungsbereichen im Mietwohnungsbau, fehlenden Identifikationsmöglichkeiten für Bewohner und der mangelnden Attraktivität für Haushalte mit Kindern entgegenzuwirken, ist mehr denn je auf die Schaffung städtebaulicher Qualitäten zu achten (Wohnumfeld, private und halböffentliche Räume als Aufenthaltsqualitäten für Mieter und Hausgemeinschaften, Architektur).

Eigentumsbildung

Eigenheime

Der Wettbewerb um die insgesamt sinkenden Nachfragepotenziale wird in Zukunft deutlich schärfer werden als in der Vergangenheit. Im regionalen Kontext betrifft dies sowohl den Wettbewerb zwischen Städten und Regionen als auch auf Mikroebene den Wettbewerb zwischen einzelnen Standorten und letztlich zwischen verschiedenen Baumaßnahmen einzelner Akteure.

In Zukunft wird es weiterhin darauf ankommen, attraktive Baugebiete mit guter infrastruktureller Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete zu attraktiven Preisen und mit einem Marketing, das die anvisierten Zielgruppen anspricht, zu entwickeln.

Dabei werden lt. Beschluss des Rates der Stadt Witten vom 25.08.2008 Baugebiete grundsätzlich nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümer entwickelt. Darüber hinaus wird die Genehmigungsfähigkeit einer baulichen Inanspruchnahme von Kleinstflächen am Siedlungsrand mit Grundstückseigentümern und Bauherren erörtert (Pocket-Bauland, Beschluss des Rates der Stadt Witten vom 25.08.2008).

Aspekte der Eigenheimnachfrage

Die wichtigsten Nachfragegruppen auf dem Wittener Eigenheimmarkt sind nach wie vor junge Familien mit ein bis zwei Kindern, gefolgt von den kinderlosen Paaren mittleren Alters. Hinzu kommen - als von Wohnungsmarktexperten genannte „neue“ Gruppe von Eigentumsbildnern - Ehepaare ohne Kind im Alter von 50 bis ca. 65 Jahren, die z.T. bereits Eigentümer eines Eigenheimes sind, sich nach dem Auszug der Kinder jedoch auch wohnlich verkleinern und näher an die Stadt Witten „heranrücken“ möchten.

Die allgemeine Situation auf dem Arbeitsmarkt führt verstärkt zu flexibleren Erwerbskarrieren und erfordert eine höhere Mobilität der Arbeitnehmer. Um auch in Zukunft den Wunsch nach Eigenheimen erfüllen zu können, gewinnt der Eigentumswechsel für diese Gruppe von mobilen, flexiblen Nachfragern an Bedeutung. Insbesondere das Einfamilienhaus zur Miete ist ein Produkt, das von diesem Trend profitieren und sich in Zukunft einer verstärkten Nachfrage erfreuen kann.

Um auch in Zukunft der zu beobachtenden Wohnungsnachfrage gerecht werden zu können, müssen vermehrt Schwellenhaushalte mit niedrigem Einkommen angesprochen werden (kostengünstiges Bauen).

Andererseits bestehen nach Expertenaussagen auch Angebotsengpässe im hochpreisigen Einfamilienhaussegment und zwar hinsichtlich von Grundstücken mit einer hohen Lagequalität in kleinen, überschaubaren Baugebieten, die in kurzer Zeit bebaut werden können und daher schnell ein Nachbarschaftsgefühl entstehen lassen. Insbesondere wenn es gelingen soll, kaufkraftstarke Gruppen

in Witten zu halten bzw. sie dazu zu bewegen, ihren Wohnsitz nach Witten zu verlegen, bedarf es attraktiver, kleinteiliger Flächenangebote für den individuellen Wohnungsbau.

Das Segment der Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen ist in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen, was insbesondere mit der allgemeinen Marktschwäche auf dem Mietwohnungsmarkt zusammenhängt und bundesweit beobachtet werden konnte.

Befragte Experten sehen auch für die Zukunft kaum eine Nachfragebelebung außer durch ältere Haushalte, die aus den Einfamilienhausgebieten in den einzelnen Wittener Stadtteilen sowie den Umlandgemeinden in die Stadt ziehen und aus dem Verkauf ihres Eigenheims eine Eigentumswohnung finanzieren. Allerdings widerspricht der prognostizierte Anstieg der Singlehaushalte dieser Einschätzung, insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnwünsche der in diesem Haushaltstyp stark repräsentierten Lebensstilgruppen, die urbane Standorte präferieren. Als Nachfragegruppen werden Singles in der Altersgruppe 30 bis 55 Jahre sowie vor allem Singles und Paare in der Altersgruppe ab 60 Jahren zunehmen. Dieser Zuwachs wird den in der Vergangenheit beobachteten Rückgang bei den Familien jedoch nicht kompensieren können, so dass von einer zukünftig verringerten Nachfrage nach Eigentumswohnungen ausgegangen werden muss. Hier gilt es im Sinne einer kommunalen Zukunftsstrategie durch geeignete Maßnahmen (u.a. auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes) diesem Trend entgegenzuwirken.

Bereits heute ist die Gruppe der älteren Haushalte, die nach Auszug der Kinder ihr Eigenheim verlassen und an einem urbanen Standort mittel- bis hochpreisige Eigentumswohnung erwerben wollen, als Nachfrager am Markt deutlich wahrnehmbar. Die Wohnungsgrößen sollten hierbei zwischen 60 bis 75 m² für Singles und 75 bis 100 m² für Paare aufweisen. Nachgefragt werden vor allem Erdgeschosswohnungen mit Gartennutzung und Penthouse-Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen. Die Wohnungen selbst sollten in jedem Fall mit Balkon und mit Fahrstuhl bzw. barrierefrei ausgestattet sein. Wichtig ist zudem eine verkehrsarme, aber zentrale Wohnlage mit fußläufigen Nahversorgungseinrichtungen und Anschluss an den ÖPNV. Die Architektur der Gebäude sollte ansprechend sein, sich in das städtebauliche Ensemble der Straße einfügen und eine Größe von 3 bis 4 Geschossen nicht übersteigen.

Wohnen im Alter

Altersgerechtes Wohnen

Unter dem Namen „altersgerechtes Wohnen“ werden sehr unterschiedliche Wohn- und Lebensformen für ältere Menschen zusammengefasst: altengerechte/barrierefreie Wohnungen und „betreutes Wohnen“. Von den Wohnungen abzugrenzen sind stationäre Pflegeplätze. Reine altersgerechte Wohnungen unterscheiden sich vom Service-Wohnen und von Seniorenresidenzen dadurch, dass sie kein integriertes Dienstleistungsangebot aufweisen.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass im Rahmen dieses Stadtentwicklungskonzeptes keine inhaltliche Wertung der einzelnen Wohnformen stattfinden kann. Vielmehr werden die verschiedenen Angebote dargestellt vor dem Hintergrund, dass die Wittener Bürgerinnen und Bürger entsprechend ihren Wünschen und

Möglichkeiten eine möglichst breite Wahlfreiheit realisieren können.

Eine im Folgenden nicht näher dargestellte Option ist es darüber hinaus natürlich auch, bei entsprechendem gesundheitlichen Zustand und den finanziellen Möglichkeiten zur unterstützenden ambulanten Pflege, möglichst lange in den vertrauten Wohnungen/Häusern zu bleiben.

Bedarfsgerechte Wohnungen

Altengerechte Wohnungen

Bei der Realisierung bedarfsgerechter Wohnungen für ältere Menschen sollten folgende Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld berücksichtigt werden:

- Die Zahl der Zimmer sollte auch bei alleinstehenden Älteren mindestens 2,5 Zimmer - kleine Küche (evtl. auch Kochnische), Wohn-/Essraum und abgetrenntes Schlafzimmer - betragen. Für einen Einpersonenhaushalt sind grob geschätzt mindestens 46 m², für Zweipersonenhaushalte 50 bis 70 m² Wohnfläche nachfragegerecht, wobei es aber eher auf eine altersgerechte Grundrissgestaltung (mit ausreichenden Bewegungsflächen) als auf die absolute Wohnfläche ankommt.
- Altengerechte Wohnungen sollten in übersichtlichen, kleindimensionierten Gebäuden mit ca. 10 bis 25 Wohneinheiten angeboten werden. Zu empfehlen sind im Siedlungsgebiet verteilte kleinere Altenwohnanlagen.
- Große Gemeinschaftsanlagen sind nur dann sinnvoll, wenn eine ständige Bewirtschaftung - z.B. in Form eines Cafés und eines Kultur- und Freizeitangebotes - gewährleistet ist. In kleineren Wohnanlagen sollte ein Gemeinschaftsraum angeboten werden.
- Die Schaffung altersgerechter Wohnungen sollte auch, sofern baulich durchführbar und mit vertretbarem Kostenaufwand möglich, durch Umbau im Wohnungsbestand stattfinden. Dies ist insbesondere in hochverdichteten Stadtteilen bzw. geschlossenen Siedlungsgebieten notwendig, um überhaupt ein ausreichendes Angebot an altersgerechten Wohnalternativen bzw. entsprechende Mengeneffekte realisieren zu können; denn der Verbleib im Quartier entspricht den Wohnwünschen vieler älterer Menschen. Vor dem Hintergrund einer insgesamt eher stagnierenden Wohnungsnachfrage macht es wenig Sinn, den wachsenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen ausschließlich durch Neubau sicherzustellen.

Der voraussichtlich größte Bedarf an Wohnungsanpassungsmaßnahmen besteht in einwohnerstarken Stadtteilen mit einem hohen Anteil oder einer hohen Zahl älterer Haushalte.

Vor allem unter Kostengesichtspunkten sollten Umbaumaßnahmen zu einer alters- und/oder behindertengerechten Wohnung mit ohnehin notwendigen Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen verknüpft werden. So lassen sich die Kosten begrenzen und es lässt sich vermeiden, dass z.B. im Rahmen von Modernisierungen Grundrissveränderungen durchgeführt werden, die letztlich unzureichende Bewegungsspielräume und zu kleine Zimmergrößen für eine nachträgliche Wohnungsanpassung nach DIN-Norm schaffen.

Bei Teilmodernisierungen in den Beständen der 50er und 60er Jahre sollte darauf geachtet werden, diese zukünftig altenfreundlich zu gestalten, um auch für diejenigen älteren Mieter die Alltagsbewältigung zu erleichtern, deren Wohnungen (noch) nicht altersgerecht umgebaut werden. Bei der Modernisierung sollte vor allem darauf geachtet werden, dass neue Balkontüren schwellenfrei sind, dass die neuen Fenster niedrig angebrachte Griffe aufweisen, dass die Fensterbrüstungen nicht höher werden und die Balkone nicht verkleinert werden.

Neben den klassischen Angebotsformen altersgerechter Wohnungen gewinnen im Zuge des demografischen Wandels aber auch kleinere Nischenprodukte immer mehr an Bedeutung: Alten-Wohngemeinschaften, Jung-und-Alt-Hausgemeinschaften, Frauenwohnprojekte etc. Gemeinsames Kennzeichen dieser Projekte ist, dass sie i.d.R. selbstinitiiert sind, d.h. von den Bewohnern bzw. eigens hierfür gegründeten Vereinen getragen werden. Hier bestehen insbesondere Chancen für Planer und Architekten, derartige Projekte anzuregen bzw. auch für Wohnungsunternehmen, den sich konstituierenden Wohngruppen passende Objekte zur Verfügung zu stellen.

„Betreutes Wohnen“

Wohnungen mit Betreuungsangeboten

Unter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ wird ein breites Spektrum verschiedener Wohnkonzepte zusammengefasst, die über das einfache Bereitstellen von Wohnraum hinausgehen. Neben der Wohnung als „Hardware“ wird zusätzlich eine „Software“ angeboten, die sich dadurch auszeichnet, dass ein Grundservice an Betreuung angeboten wird. Ziel ist, eine eigenständige Haushaltsführung zu gewährleisten und ergänzend dazu auch ein bestimmtes Maß an Sicherheit anzubieten.

Beim Angebot von Wohnungen mit Betreuungsangebot lassen sich grob zwei Segmente unterscheiden. Beide Formen verfügen neben einer besonderen baulichen Ausstattung (z.B. Barrierefreiheit, Gemeinschaftsräume) über ein integriertes, aber gesondert abrufbares Dienstleistungsangebot. Bei den betreuten Wohnungen handelt es sich um Wohnungen, die lediglich ein niederschwelliges Betreuungsangebot aufweisen. Bei den Service-Wohnungen handelt es sich um Komfortwohnungen mit aktivierendem Dienstleistungsangebot, das gegebenenfalls auch Wellness- und Fitness-Angebote beinhaltet. Während es betreute Wohnungen auch im öffentlich geförderten Bereich gibt, werden die Service-Wohnungen nur im freifinanzierten Bereich angeboten. Hier gibt es auch Angebote im Eigentumsbereich.

Ältere Menschen stellen besonders hohe Anforderungen an die Qualität von Standorten. Sie legen großen Wert auf die fußläufige Erreichbarkeit von Infrastrukturen - kleinteiliger Einzelhandel, Ärzte, Apotheken. Darüber hinaus spielt auch das Wohnumfeld eine große Rolle bei der Standortwahl: Sicherheit, Sauberkeit und ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld sind die Faktoren, auf die ältere Menschen besonders achten.

Betreute Wohnungen

Für das Angebot an betreuten Wohnungen ergibt sich in Witten ein Potenzial von rd. 160 Wohnungen. Dabei werden Mieter- und Eigentümerhaushalte gemeinsam betrachtet. Die Nachfrage konzentriert sich bei dieser Angebotsform nicht nur auf den Nahbereich, d.h. auf eine Siedlung oder einen Stadtteil, sondern bezieht sich auf die Gesamtstadt.

Dieses ermittelte Potenzial muss auf verschiedene Preissegmente herunter gebrochen werden, denn nicht alle Haushalte kommen für die unterschiedlichen Segmente in Frage.

Service-Wohnungen

Wohnen in einer Service-Wohnanlage

Diese Wohnform richtet sich vor allem an ältere aktive und gemeinschaftsorientierte Haushalte ohne Pflegebedarf. Aufgrund des gehobenen Preisniveaus dieser Wohnform kommen hierfür nur Haushalte mit einem entsprechenden Einkommen in Frage. Für Witten ergibt sich hier ein Potenzial von zurzeit lediglich rd. 50 Wohnungen.

Handlungsempfehlungen für Standorte des Service-Wohnens

Infrastrukturausstattung

Der Wohnstandort für eine Service-Wohnanlage sollte in jedem Fall eine gute infrastrukturelle Ausstattung besitzen. Standorte außerhalb der Siedlungsschwerpunkte auf der „grünen Wiese“ sind zu vermeiden, da sie nicht den Anforderungen älterer Menschen entsprechen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sollten in fußläufiger Entfernung ebenso vorhanden sein wie eine gute Anbindung an den ÖPNV zum Stadtzentrum.

Standorte in der Nähe zu einem Pflegeheim sind ebenfalls zu präferieren, um in einem Verbundkonzept eine Reihe von Vorteilen zu realisieren:

Ein differenziertes Dienstleistungsangebot, das den Bewohnern gewährleistet, auch bis zum Lebensende in der Einrichtung verbleiben zu können.

Höhere finanzielle Spielräume für die Betreiber, da sie Personal und Dienstleistung besser auslasten und größere Mengeneffekte erzielen können (z.B. bei Krankenpflege, beim Mahlzeiteinsatz, bei Reinigungsdiensten usw.).

Handlungsempfehlungen zur Wohnumfeldgestaltung

Wohnumfeld

Das Wohnumfeld einer Service-Wohnanlage ist auf die Anforderungen und Bedürfnisse älterer und bewegungseingeschränkter Haushalte auszurichten. Hierzu gehören z.B.:

- Behindertengerechte Wege (breite Bürgersteige, Bordsteinabsenkungen, ebener Bodenbelag usw.),
- Rampen,
- ausreichende Beleuchtung der Wege und Grünanlagen, nahe gelegene und attraktive Grünflächen,
- ausreichende Sitzgelegenheiten.

Heimverbundene Wohnungen

Altenwohnungen an ein Heim angegliedert

Heimverbundene Wohnungen sind Altenwohnungen, die als selbständige Wohnform einem Heim angegliedert sind, über das dann auch unterschiedliche Serviceangebote in Anspruch genommen werden können. Darüber hinaus haben die Wohnungsinhaber die Sicherheit, für den Fall einer Pflegebedürftigkeit in diesem Heim versorgt zu werden.

Für die Nachfrageanalyse wird davon ausgegangen, dass Personen (Paare und Singles ohne Kinder) im Alter von 70 bis 85 Jahren für eine solche Wohnform in Frage kommen. Im Ergebnis kann hier für Witten ein Nachfragepotenzial in der Größenordnung von 125 Haushalten angenommen werden.

(3) Wohnbauflächenpolitik und Flächenbedarfe

• Herausforderungen einer zukunftsorientierten Wohnbauflächenpolitik

Vorausschauende, nachhaltige Wohnbauflächenpolitik als wichtiger Beitrag für Weiterentwicklung des städtischen Raumes

Eine vorausschauende, an dem Leitbild der Nachhaltigkeit orientierte Wohnbauflächenpolitik leistet einen wichtigen Beitrag für die Weiterentwicklung des städtischen Raumes und der Wohnquartiere.

Viele Wohnungsbestände sind heute nicht mehr zeitgemäß. Der gesellschaftliche Wandel verändert die Wohnwünsche und führt dazu, dass viele Wohnungsbestände von der Nachfrage nicht mehr angenommen werden. Eine Aufwertung durch Modernisierungen kann mitunter wirtschaftlich nicht vertretbar sein.

Permanenter Stadtumbau findet seinen Ausdruck auch darin, dass Wohnungen mit Defiziten an belasteten Standorten vom Markt genommen werden, um an zukunftssicheren Standorten Ersatz zu schaffen. Dort ist es erforderlich, geeignete Flächen vorzuhalten, um den Umbauprozess zu fördern.

Die Wohnwünsche verändern sich auch im Zyklus eines Haushaltes. Wohnangebote für Familien und für ältere Menschen erfordern oft zusätzliche Standorte. Auch in den nächsten Jahren werden noch Haushalte in die Wohn- und Lebenssituation hinein wachsen, in der sie Eigentum bilden werden.

Rund ein Drittel der Haushalte mit dem Wunsch, Eigentum zu bilden, wird im Bestand nicht fündig. Es muss das Ziel sein, für diese Haushalte adäquaten Wohn- und Lebensraum zu schaffen. Sie sind eine wichtige Zielgruppe für die Kommune: sie fördern den sozialen Zusammenhalt, stärken die Steuerkraft der Stadt und verfügen oft über eine überdurchschnittliche Kaufkraft.

Eine aktive Wohnbauflächenpolitik (die u.a. mit einer attraktiven Grundstückspreispolitik flankiert werden kann) ist ein wichtiges Instrument, um die Abwanderung von mobilen, sozial starken Haushalten zu stoppen, die sich in einem erweiterten regionalen Umfeld mit dem für sie entsprechenden Wohnangebot - sei es im Einfamilienhaus- oder im Eigentumswohnungssegment - aus eigener Kraft versorgen können. Dies leistet einen Beitrag, um die Schrumpfung der Bevölkerung von Witten auch langfristig zu mildern.

• Nachfragepotenzialberechnungen

Nachfrage nach Wohneigentum

Die Nachfragepotenzialberechnungen über die Bildung von Wohneigentum haben ergeben, dass bis zum Jahr 2020 rund 4.600 Haushalte, die bereits jetzt in Witten leben, entsprechend ihrer Lebenszyklusphase Wohneigentum bilden werden.

Es ist erforderlich, für rd. 1.700 Haushalte, die sich nicht im Bestand versorgen werden, geeignete Wohnbauflächen neu auszuweisen. Bis zum Jahr 2020 ist es notwendig, für rd. 900 Haushalte Wohnbauflächen für Eigenheime zu schaffen, um zu vermeiden, dass diese Haushalte in benachbarte Städte abwandern und die Stadt Witten dadurch in wirtschaftlicher, fiskalischer und demografischer

Hinsicht schwächen. Rd. 800 Haushalte werden sich im Prognosezeitraum für Eigentumswohnungsmaßnahmen interessieren. Dies betrifft auch solche Gruppen, die ihre Eigenheime im Alter verlassen wollen und eine barrierefreie Wohnform vorziehen werden.

Jahr	Gesamt potenzial	Neubaupotenzial			Potenzial Bestand
		Neubaupoten- zial, gesamt	davon EFH	davon ETW	
2006	489	178	95	83	311
2007	454	165	88	77	289
2008	449	163	87	76	286
2009	415	151	81	70	264
2010	366	133	71	62	233
2011	321	117	62	55	204
2012	266	97	52	45	169
2013	273	100	53	47	173
2014	254	93	49	44	161
2015	230	84	45	39	146
2016	231	84	45	39	147
2017	218	79	42	37	139
2018	220	80	43	37	140
2019	215	78	42	36	137
2020	211	77	41	36	134
Ge- samt	4.612	1.679	896	783	2.933

Tab. 1: Nachfrage nach Wohneigentum

• Flächenbedarfe

Flächenbedarf Eigenheime

Um die geschätzte Eigenheimnachfrage in ein Flächenvolumen umzurechnen, wird eine durchschnittliche Grundstücksgröße unterstellt. Es ist das Ziel, bei der Realisierung von Neubaumaßnahmen durch die Rahmenbedingungen bereits darauf zu achten, dass eine hohe städtebauliche Qualität ermöglicht wird. Dies kann gelingen, in dem ausreichend große Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Für die Berechnungen werden mittlere Grundstücksgrößen von 330 und 400 m² (Nettobauland) unterstellt. Unter Berücksichtigung eines Erschließungsanteils von 25 Prozent ergibt sich daraus ein Flächenbedarf von 37 bis 44,8 ha. Weitere Flächen wären erforderlich, wenn im Einzelfall Mobilisierungshemmnisse einzelner Flächen dazu führen können, dass die Verfügbarkeit während des Planungshorizontes eingeschränkt ist.

Flächenbedarf Eigentumswohnungen

Für die Nachfrage nach Eigentumswohnungen gehen wir von einer moderat geringen Verdichtung aus, so dass aufgelockerte Quartiersteile entstehen können (GRZ 0,4; GFZ 1,2). Für die Berechnungen unterstellen wir eine durchschnittliche Wohnfläche von 85 m² und einen pauschalen Aufschlag für Bewegungs- und Verkehrsflächen in Höhe von 20 Prozent. Der Flächenbedarf für rd. 800 Eigentumswohnungen summiert sich auf eine Spanne von 20,8 bis 25,0 ha Wohnbauland.

Ersatzbedarf

Zusätzliche Flächen werden für die Deckung des Ersatzbedarfes benötigt. Zwar ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Ersatzbedarf auf den frei werden den Flächen von abgängigen Objekten realisiert wird, doch abhängig von indivi-

Bedarf aus Strukturwandel

duellen Lagemerkmalen ist es sinnvoller, neuen Wohnraum an besser geeigneten und zukunftsfähigeren Standorten zu realisieren. Wir unterstellen, dass rd. 10 Prozent des Ersatzbedarfs oder rd. 370 Wohnungen, überwiegend in Mehrfamilienhäusern, davon betroffen sein werden. Der Flächenbedarf beläuft sich somit auf 9,0 bis 10,8 ha Wohnbauland.

Die Stadt Witten befindet sich überdies in einem wirtschaftsstrukturellen Wandel, der sich im gesamten Ruhrgebiet seit mehreren Jahren vollzieht. Der dahinter stehende Leittrend ist die Tertiärisierung der Wirtschaftsstruktur, d.h. die Zunahme des Anteils der Beschäftigten in Dienstleistungssektoren an der Gesamtbeschäftigung. Doch auch im Verarbeitenden Gewerbe erhöht sich der Anteil von Dienstleistungsarbeitsplätzen gegenüber den rein produzierenden Tätigkeiten deutlich.

In Witten wird die Wirtschaftsstruktur nach wie vor von einer breiten industriellen Basis geprägt. Diese Unternehmen sind zum Teil erfolgreich in ihren Kernmärkten tätig und sind im internationalen Vergleich wettbewerbsfähig. Eine Befragung unter 10 führenden Unternehmen mit einer Beschäftigtenzahl von zusammen rd. 5.000 Arbeitnehmern im Jahre 2006 hat ergeben, dass diese Unternehmen in den letzten zwei Jahren 3,6 Prozent mehr Arbeitnehmer eingestellt haben. Das sind rd. 175 Arbeitnehmer. Angesichts der zum Teil geforderten hohen Qualifikationsniveaus und der hohen sogenannten strukturellen oder Mismatch-Arbeitslosigkeit ist davon auszugehen, dass ein nicht näher zu beziffernder Teil dieser Arbeitnehmer nicht aus Witten stammen wird und entweder aus dem regionalen Arbeitsmarkt oder sogar aus der Ferne rekrutiert worden ist. Dieser Zuzug ist für Witten von großer Bedeutung, um die negative Wanderungsbilanz auszugleichen.

Als ein wichtiger Motor für den Strukturwandel stellt sich die Universität Witten/Herdecke mit den positiven Entwicklungschancen im universitären Umfeld dar. Im Sommersemester 2006 belief sich die Zahl der Studierenden auf rd. 1.050 Studierende, das Personal setzte sich aus 47 hauptberuflichen Professoren, 256 Lehrbeauftragten, 146 wissenschaftlichen und künstlerischen Mitarbeitern und 171 Mitarbeitern des nicht-wissenschaftlichen Personals zusammen. Auch für diese Zielgruppen sind langfristig attraktive Wohnangebote in urbanen und ebenfalls in gehobenen Lagen zur Verfügung zu stellen.

Das gleiche gilt für die Mitarbeiter/innen im Forschungs- und Entwicklungszentrum (FEZ), in dem momentan 44 Firmen mit rd. 150 Mitarbeitern beheimatet sind. Das FEZ gilt als Träger des Technologietransfers und weist eine positive Zwischenbilanz auf. Sämtliche Mietflächen sind vermietet. Für Mitte 2008 ist die Ausbaustufe des FEZ, das Zahnmedizinisch-Biowissenschaftliche Forschungs- und Entwicklungszentrum (ZBZ) geplant. Es ist zu erwarten, dass sich diese Flächen ähnlich vermieten lassen werden wie im FEZ, da die Kooperationen zwischen der Universität und den angrenzenden Einrichtungen sehr eng ist und Existenzgründer die Nähe zu den wissenschaftlichen Einrichtungen suchen.

Naturgemäß ist es schwierig, die bisherige positive Entwicklung in die Zukunft fortzuschreiben. Konjunkturelle Einflüsse können eine Rolle spielen und die Beschäftigungsaussichten eintrüben. Auf der anderen Seite stellen insbesondere die Universität Witten/Herdecke, das FEZ und das in Realisierung befindliche ZBZ einen bereits bewährten Kristallisationskern für hoch innovative Dienstleistungen und Technologien dar. Die Beschäftigungseffekte aus diesen Einrichtungen heraus werden sich positiv in der Arbeitsmarktbilanz niederschlagen. Bei-

spiele anderer Technologie- und Entwicklungszentren wie bspw. in Dortmund zeigen, dass durch Technologietransfer und Existenzgründungsförderung zusätzliche Arbeitsplätze entstehen, die zu Zuwanderungen führen und zusätzlich dem Wohnungsmarkt Impulse geben.

Unterstellt man, dass in den nächsten 14 Jahren bis zum Jahr 2020 pro Jahr rd. 15 Beschäftigte allein, mit ihrem Lebenspartner oder ihrer Familie zusätzlich nach Witten kommen, die aufgrund ihrer Zukunftsperspektive dauerhaft hier wohnen bleiben wollen und zu zwei Dritteln ein Eigenheim und zu einem Drittel eine Eigentumswohnung erwerben wollen, so wären hierzu weitere Flächen in einem Umfang von rd. 7,3 bis 8,8 ha - je nach Verdichtung - erforderlich. Hierbei haben wir nur den Beschäftigungseffekt abgeschätzt, der wohnungsmarktrelevant sein wird.

Flächenbedarfe

In der Übersicht stellt sich der erforderliche Flächenbedarf folgendermaßen dar:

Gegenstand/ Wohnungs- marktsegment	Anzahl	Flächenbedarf in ha		Erläuterung
		Untere Grenze	Obere Grenze	
Eigenheime	Rd. 900 Eigenheime	37,0	44,8	Die mittleren Grundstücksgrößen wurden auf 330 und 400 m ² festgesetzt, um einen hohen Wohnwert und eine hohe städtebauliche Qualität sicher zu stellen. Flächenabhängig kann der Grundstückswert unter- oder überschritten werden. Für Erschließungsflächen wurden 25 % angesetzt.
Eigentumswohnungen	Rd. 800 Eigentums- wohnungen	20,8	25,0	Unterstellt wurden für die untere Grenze eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2, für die obere Grenze von 0,4 (GRZ) und 1,0 (GFZ). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich auf 85 m ² , für Verkehrs- und Bewegungsflächen wurden 20 % angesetzt.
Ersatzbedarf	370 zu ersetzende Wohnungen	9,0	10,8	Angesetzt wurden 10 % des Ersatzbedarfes lt. Wohnungsbedarfsprognose, andere Angaben wie bei Eigentumswohnungen.
Bedarf durch Strukturwandel	210 Haushalte durch Zuwanderung von 15 Haushalten pro Jahr	7,3	8,8	Schätzung der Anzahl dauerhaft sesshafter Haushalte mit Eigentumsabsicht aus Zuwanderern der TOP 10 Unternehmen bzw. aus dem Universitätsumfeld. Zwei Drittel mit Erwerbsabsicht Eigenheim, ein Drittel mit Erwerbsabsicht Eigentumswohnung.
Summe		74,1	89,4	

Tab.2: Flächenbedarf aufgrund der Potenzialberechnungen

Gesamtergebnis der Flächenbedarfsberechnung

Der Wohnbauflächenbedarf bewegt sich demnach in einem Korridor von 74,1 ist 89,4 ha, der Mittelwert liegt bei 81,8 ha.

Mobilisierungshemmnisse Erfahrungsgemäß existieren bei Bauflächenpotenzialen Mobilisierungshemmnisse, die die Prozesse am Wohnungsmarkt hinsichtlich ihrer Entwicklungsaussichten beeinträchtigen können. Diese Mobilisierungshemmnisse sind bei der Wohnbauflächenversorgung zu berücksichtigen, um stadtentwicklungsspezifische Entfaltungsmöglichkeiten nicht zu blockieren. Erfahrungen aus anderen Städten haben gezeigt, dass Mobilisierungshemmnisse mit einer Quote von 30 % bezogen auf das Bauflächenpotenzial ausreichend entkräftet werden.

Unter Berücksichtigung dieser Zusatzflächen beläuft sich der Bauflächenbedarf auf 96,3 bis 116,2 ha.

(4) Geplante Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan

Geplante Wohnbauflächen Der ermittelte Flächenbedarf wurde auf der Grundlage einer detaillierten Baulandanalyse in Abstimmung mit der Bezirksregierung (regionalplanerische Abstimmung) und den Entwürfen der Stadtteilrahmenplanungen auf geeignete Neubauflächen im Stadtgebiet verteilt. Dabei wurde vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch der für jeden Stadtteil qualifizierte wohnungspolitische Handlungsbedarf berücksichtigt. Die Ergebnisse sind im Kapitel „Die neuen Wohnbauflächen“ im Anschluss an diese Ausführungen dargestellt.

(5) Exkurs: Energetische Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Thema Wohnen

Leitbild der Nachhaltigkeit Das Leitbild der Nachhaltigkeit ist ein zentraler Grundsatz für die Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik. Daraus leitet sich ab, bei der Entwicklung der Wohnquartiere in unserer Stadt und insbesondere bei der Entwicklung neuer Wohnbaustandorte die Anforderungen des Klimaschutzes und den Grundsatz der Ressourcenschonung zu beachten.

Energetische Modernisierungen von Bestandswohnungen Angesichts der Zielsetzung der Bundesregierung, die Emission der klimaschädlichen Treibhausgase bis zum Jahre 2020 und darüber hinaus deutlich zu reduzieren, ist es wichtig, bei energetischen Modernisierungen von Bestandswohnungen auf die technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten aufmerksam zu machen und energiesparende Heizungs- und Warmwasserbereitungstechniken zu fördern.

Einsatz Erneuerbarer Energien Dies schließt auch mit ein, den Einsatz von Erneuerbaren Energien als eine Alternative zu konventionellen Energieträgern zu verdeutlichen und deren Verwendung für die Beheizung von bestehenden Gebäuden und im Neubau - dort auch über die im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vorgesehenen Mindeststandards hinaus - zu steigern, wo dies wirtschaftlich vertretbar ist.

Förderprogramme, Anreize für energiesparende Investitionen, Entwicklungsperspektiven Im Rahmen der Stadtentwicklung sollen Gebäudeeigentümer auf die zentralen Förderprogramme, insbesondere auf das CO²-Gebäudesanierungsprogramm, aufmerksam gemacht werden. Zugleich ist es erforderlich, die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, die notwendig sind, um Anreize für energiesparende Investitionen in den Wohnungsbestand zu schaffen. Dazu zählt es, für die Wohnquartiere bzw. die Stadtteile eigenständige Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten, wie es mit dem vorliegenden Stadtentwicklungskonzept beabsichtigt ist. Immobilieneigentümer können sich daran orientieren und

	können dadurch die positiven Effekte ihrer Immobilieninvestitionen verlässlicher abschätzen. Sie finden zugleich ein Klima vor, in dem sie gemeinsam mit anderen Wohnungsanbietern - ob mit privaten und auch selbstnutzenden Eigentümern oder mit der unternehmerischen Wohnungswirtschaft - gemeinsam an der Entwicklung ihrer Wohnungsbestände und ihrer Quartiere arbeiten können.
Ressourcenschonende Energieträger und Dämmung von Wohngebäuden	Neben dem Schutz des Klimas ist es wichtig, den Einsatz von ressourcenschonenden Energieträgern und die Dämmung von Wohngebäuden zu forcieren, um den Anstieg der Wohnkosten zu dämpfen. In den letzten Jahren sind die Energiekosten stetig gestiegen. Nachfragebedingt ist auch in Zukunft nicht mit einem deutlichen Rückgang der Kosten für die Beheizung zu rechnen. Daher ist die Steigerung der Energieeffizienz im Wohngebäudebestand ein wichtiges Ziel, um die Wohnkostenbelastung von Haushalten zu dämpfen und bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu erhalten.
Energieausweis	Mit der Einführung des Energieausweises ist damit zu rechnen, dass mehr Mieter und Kaufinteressenten sich sowohl im Neubau als auch im Bestand mit der Frage des Heizenergieverbrauchs auseinander setzen und ihre Entscheidung, eine Wohnung oder ein Haus zu mieten oder zu kaufen, auch von den Energiekosten abhängig machen. Die Förderung von energiesparenden Techniken und eines höheren Dämmstandards bei Gebäuden ist damit ein Instrument, um die Wohnungsbestände zukunftsfähig zu halten und steigendem Leerstand in unattraktiven Wohngebäuden zu begegnen.

Anlage 1: Übersicht Flächenermittlung nach Wohnungsnachfrageprognose			WE- Nachfrage bis 2020 (Gesamtstadt)
nachrichtlich: Ergebnis Wohnungsbedarfsprognose (rein quantitativ)	1.061 WE bis 2020 (Ersatzbedarf 0,5%)		
Wohnungsnachfrageprognose (qualitativ, u.a. Lage und Ausstattung der			
Eigenheim Potenzial (WE)	900		
ETW (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) Potenzial (WE)	800		
Neubaupotenzial "netto" (WE):		1.700	1.700
daraus resultierende Flächenbedarfe- gesamtstädtisch (in ha)			
Eigenheime (900 WE, abhängig von Grundstücksgrößen)	37,0	44,8	900
ETW (800 WE, abhängig von Verdichtungsgrad und Geschossigkeit)	20,8	25,0	800
	57,8	69,8	1.700
plus Ersatzbedarf auf Neubauflächen (370 WE, abhängig von Verdichtung und Geschossigkeit)	9,0	10,8	370
plus Entwicklungspotenzial, Strukturkomponente (210 WE, Schätzung 10-15% des o.g. Flächenbedarfs)	7,3	8,8	210
Korridor Gesamt	74,1	89,4	2.280

WE= Wohneinheiten

Anlage 2 zu:

Schematischer Überblick über die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs und des auf diesen Flächen zu realisierenden überschlägigen Potenzials an Wohneinheiten

Erläuterung in der Übersicht vermerkten Flächenannahmen**Flächenannahme I:**

Im Rahmen der Wohnungsnachfrageprognose wurde ein Flächenkorridor von 74,1- 89,4 ha Neubaunachfrage bis 2020 prognostiziert. Hier liegen abhängig von der Bebauungsart (Eigenheime, Geschosswohnungen), der Bebauungsdichte (verdichtet, aufgelockert, freistehend) und der wirtschaftlichen Entwicklung Wittens bis 2020 (Entwicklungspotenzial, Strukturkomponente) Einschätzungen des Gutachters zum jeweiligen Flächenbedarf vor -siehe Abschnitt A 9 (3)-. Diese Einschätzungen bilden Grundlage für den errechneten Korridor.

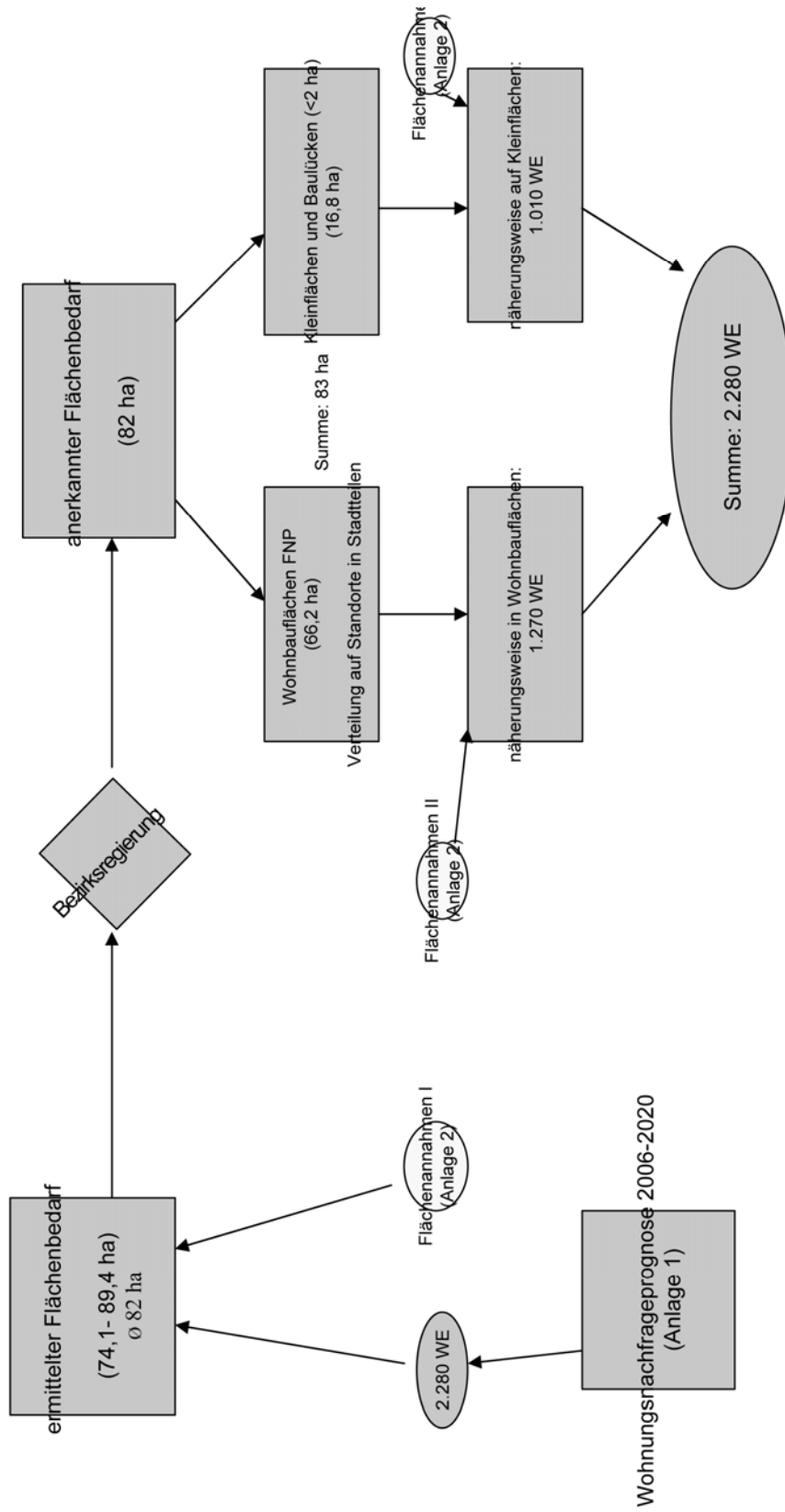
Flächenannahme II:

Ausgangspunkt der Betrachtung ist die jeweilige Fläche und ihre Eignung für den Wohnungsbau. Eine einfache Multiplikation von Flächengrößen und Bebauungsdichten ist hier nicht angebracht. Stattdessen fließen fachliche Einschätzungen bspw. zur Lage, zur Umfeldsituation, zur Infrastrukturausstattung zum Grünflächen- und Versorgungsflächenanteil bezogen auf die jeweilige Fläche ein und bilden die Grundlage für eine Empfehlung über die Bebauungsart und -dichte sowie eine mögliche Zielgruppeneignung. Hieraus resultieren dann überschlägige und aus derzeitiger Einschätzung näherungsweise ermittelte, nachgefragte Wohneinheiten bis 2020.

Flächenannahme III:

Die Kleinflächen und Baulücken beruhen auf der von seiten der Stadt erarbeiteten Erhebung der Bauflächenpotenziale im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und geben eine theoretisch entwickelbare gesamtstädtische Flächengröße an. Es ist bereits jetzt absehbar, dass nicht alle vorhandenen Flächen bis 2020 mobilisierbar sein werden (z.B. entspricht häufig eine Bebauung nicht den Vorstellungen der jeweiligen Flächeneigentümer, unterschiedliche Bebauungstypologien innerhalb der jeweiligen Flächen), so dass es sich bei der dargestellten Fläche (16,8 ha) bereits um eine reduzierte Größe handelt. Aufgrund dieser Unwägbarkeiten bietet sich in diesem Fall eine rechnerische Ermittlung der Zahl von überschlägigen Wohneinheiten an (Plausibilitätsprüfung des ermittelten Wertes).

**Schematischer Überblick über die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs
und des auf diesen Flächen zu realisierenden überschlägigen Potenzials an Wohneinheiten**



6) Handlungsempfehlungen Wohnen

Erläuterungen zur Wohnbauflächenbilanzierung

Baulandanalyse als Grundlage der Flächen-vorschläge	Zur Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde Anfang 2007 eine Eignungsprüfung potenzieller Bauflächen u.a. für Wohnnutzungen durchgeführt („Baulandanalyse ¹ “). Die Ergebnisse bilden zusammen mit den erarbeiteten Flächenbedarfen und Standortanforderungen des Masterplans Wohnen sowie dem Räumlichen Leitbild die fachliche Grundlage für das Räumliche Entwicklungskonzept und den späteren Flächennutzungsplan.
Grundprinzipien der Flächenauswahl	Die Standortsuche nach neuem Bauland erfolgte mit der Zielvorgabe, die vorhandenen Stärken Wittens als Wohnstandort in Zusammenhang mit den besonderen Freiraumqualitäten in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insoweit wurden die Flächen einer intensiven ökologischen Überprüfung unterzogen. Der Außenbereich und die das Stadtgebiet gliedernden Grünzüge bleiben im Zusammenhang erhalten und Flächenpotenziale werden vorrangig im Siedlungsbereich oder im Bereich eindeutig abgrenzbarer Siedlungsabrundungen genutzt. Baugebiete werden grundsätzlich nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümer entwickelt.
Abwägung der Ergebnisse der Baulandanalyse	Auf der Basis der Baulandanalyse wurden identifizierte Flächen diskutiert und abgewogen. Die detaillierte tabellarische Übersicht über die vorgeschlagenen neuen Wohnbauflächen bildet das Abwägungsergebnis hinsichtlich folgender Kriterien ab (Tabelle „Neue Wohnbauflächen“, s. ab S. 31): – Räumliche Bezeichnung, Flächengrößen – Unterscheidung nach neuen und bereits im bestehenden FNP dargestellten Wohnbauflächen – Flächentyp (Arrondierung, Brachfläche, Siedlungserweiterung, Innenentwicklung) – Anzahl der vorgeschlagenen Wohneinheiten – Bebauungstypologie (EH, DH, Reihenhaushaus, Geschoßwohnungsbau, usw.) – Hinweise zur Zielgruppeneignung (Familienhaushalte, Singles, usw.) – Zeitlicher Priorisierungsvorschlag – Entscheidungsvorschlag: Aufnahme in FNP, Mobilisierungsreserve oder Ausschlussfläche – Ergänzung um stadtteilbezogene Kleinflächen und Baulücken Die räumliche Darstellung der vorgeschlagenen Flächen kann dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) entnommen werden.
Grundlage für Abstimmung mit Bez.Regierung Arnsberg	Die flächenbezogenen Vorschläge für das Räumliche Entwicklungskonzept und den Flächennutzungsplan sind Grundlage für die Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg als Aufsichtsbehörde.

¹ siehe Abschnitt A 16 Baulandanalyse

Ergebnisse der Flächenidentifizierung

Im Ergebnis werden ca. 79 ha Wohnbauland für den Flächennutzungsplan vorgeschlagen. Diese Flächen bieten nach aktuellen Berechnungen die Möglichkeit zur Schaffung von ca. 2.300 Wohneinheiten bis 2020 (einschließlich Baulücken und Kleinflächen). Die Zahl der vorgeschlagenen Wohneinheiten entspricht der im Masterplan Wohnen prognostizierten Nachfrage für Wohneigentum bis zum Jahr 2020.

Bei der Identifizierung der Flächen ist es gelungen, überwiegend auf Innenbereichsflächen zurückzugreifen - somit keine „klassische“ Außenentwicklung zu betreiben. Gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan wurden im Wesentlichen die Außenbereichsflächen Vormholz-Süd/Kattenjagd und Burgstraße zurückgenommen.

Etwa 47 % der vorgeschlagenen Wohneinheiten entfallen auf Kleinflächen und Baulücken (Gesamtfläche: ca. 16,9 ha).

Der hieraus ableitbare höhere Verdichtungsgrad der Bebauung auf Kleinflächen und Baulücken gegenüber den größeren zusammenhängenden Wohnbaulandflächen hat folgende Hintergründe:

Die Bebauungsstruktur der Kleinflächen und Baulücken weist aufgrund ihrer räumlichen Lage gegenüber den großzügiger bemessenen Wohnbaugebieten tendenziell eine höhere Bebauungsdichte auf.

In der Tendenz handelt es sich bei bekannten Baulücken und Kleinflächen um bereits benennbare „Netto“-Bauflächen.

Baulücken werden von der Aufsichtsbehörde außerhalb von Bebauungsplangebieten nur zu $\frac{1}{4}$ angerechnet. Die der Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg zugrunde liegende Flächenangabe für Baulücken und Kleinflächen ist entsprechend reduziert.

Überblick über die wichtigsten Flächen

Die folgende Tabelle enthält die Kernaussagen der detaillierten Tabelle „Neue Wohnbauflächen“. Sie stellt die geplanten Wohneinheiten pro Stadtteil bis zum Jahr 2020 dar und differenziert dabei nach Innenentwicklung/Brachen und Siedlungserweiterung/Arrondierung. Darüber hinaus werden den Wohneinheiten (ergänzt um Baulücken und Kleinflächen) zur Verfügung stehende Flächen zugeordnet.

Gegenüber den Wohnbauflächenausweisungen im bisherigen Flächennutzungsplan 1981 (inkl. der bis 2006 erfolgten Änderungen) ergibt sich folgendes Bild:

Unbebaute Flächenpotenziale 2006 (inkl. Anteil Baulücken): 86,2 ha

Aktuell zurückgenommene Flächen:

- Bommern:	Rigeikenstraße	- 0,5 ha	
- Herbede:	Vormholz-Süd, südöstl. Burgstr. u.a.	- 24,0 ha	
- Rüdinghausen:	Grabeland Kreisstr. u.a.	- 0,2 ha	-24,7 ha

Neu aufgenommene Flächen:

- Mitte	2,3 ha	
- Stockum	1,4 ha	
- Annen (Sportplatz Waldstr: 2,5 ha)	2,5 ha	
- Rüdinghausen	5,4 ha	
- Bommern	0 ha	
- Heven	5,0 ha	
- Herbede	1,0 ha	17,6 ha

Unbebaute Flächenpotenziale 2008 79,1 ha

Es wird deutlich, dass gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan (1981) eine leichte Rücknahme der Wohnbauflächen um 7 ha erfolgt ist. Das ausgewiesene Baulandpotenzial bewegt sich im mittleren Korridor des in der Wohnungsnachfrageprognose des Masterplanes Wohnen beschriebenen Umfangs.

Die folgende Übersicht enthält die Kernaussagen der Tabelle „Neue Wohnbauflächen“, direkt im Anschluss an dieses Kapitel. Sie stellt die geplanten Wohneinheiten pro Stadtteil bis zum Jahr 2020 dar und differenziert dabei nach Innenentwicklung/Brachen und Siedlungserweiterung/Arrondierung. Darüber hinaus werden den Wohneinheiten vorgeschlagene Flächen (ergänzt um Baulücken und Kleinflächen) zugeordnet.

Wohnbauflächen bis 2020 im Flächennutzungsplan				
Stadtteil	Überschlägige Wohneinheiten (bis 2020)*	davon: Innenentwicklung/ Brachen	davon: Siedlungserweiterung/ Arrondierung	Flächen inkl. Baulücken, Kleinflächen (ha)
Witten-Mitte	90	90	0	5,6
Stockum	200	120	80	14,1
Annen	195	195	0	11,9
Rüdinghausen	150	145	5	9,5
Bommern	90	90	0	10,6
Heven	335	175	160	17,8
Herbede	140	65	75	9,6
Zwischensumme	1.200	880 (73,3 %)	320 (26,7 %)	79,10
Baulücken und Kleinflächen	1.080			16,9*
Summe	2.280			79,10

* Tatsächlich realisierbare Wohneinheiten von einer Vielzahl von Faktoren abhängig

* Stadtteilflächen bereits oben eingerechnet

Im Folgenden befindet sich eine detaillierte Darstellung aller vorgeschlagenen Wohnbauflächen.

Tabelle: Neue Wohnbauflächen und Wohnbauflächenpotenziale (Stand 05.08.2008)

Stadtteil	Fläche	Flächentyp (Arrondierung, Brachfläche, Siedlungserweiterung, Innenentwicklung)	Wohn- ein- heiten	Mögliche Bebauung (bei Realisierung zu konkretisieren)	Ergänzende Hinweise zur Zielgruppeneignung - Empfehlung InWiS -	Entwicklungsempfehlung					Mobilisierungs- reserve
						FNP				Summe	
						bis 2012	bis 2016	bis 2020	bis 2020		
Witten-Mitte	Sonnenschein	Innenentwicklung		DH, Reihenhäuser, verdichtet	Junge Familienhaushalte, durchschnittliches bis leicht unterdurchschnittliches Preisniveau.						1,2
Witten-Mitte	Zaunkönigweg	Innenentwicklung	40	EH, DH	Tendenziell junge Familienhaushalte, wenige Paarhaushalte, durchschnittliches Preisniveau.		2,3			2,3	
Witten-Mitte	Hevener Mark/Krone	Siedlungserweiterung		EH, DH	Junge Familienhaushalte, niedriges bis maximal durchschnittliches Preisniveau.						2,3
Witten-Mitte	Ledderken	Innenentwicklung	15	EH, DH, Reihenhäuser	Familienhaushalte, wenige Paarhaushalte, Preisniveau abhängig von Belastungssituation.	0,6				0,6	
Witten-Mitte	Ev. Friedhof	Innenentwicklung	20	EH, DH, verdichtet	Familienhaushalte, wenige Paarhaushalte, Preisniveau abhängig von Belastungssituation.	0,5				0,5	
Witten-Mitte	Westl. Teil ev. Friedhof	Innenentwicklung	15	Reihenhäuser	Familienhaushalte, wenige Paarhaushalte, Preisniveau abhängig von Belastungssituation.	0,5				0,5	
Witten-Mitte	Kleinflächen + Baulücken					0,6	0,6	0,5	1,7		
Witten-Mitte	Summe		90			2,2	2,9	0,5	5,6		3,5
Stockum	Östl. Himmelohstr.	Brachfläche	15	Geschosswg., Reihenhäuser, verdichtet	Junge Familienhaushalte, durchschnittliches bis leicht unterdurchschnittliches Preisniveau.		0,6			0,6	
Stockum	Heifkamp	Brachfläche	15	Geschoßwohnungsbau	Eignung für barrierefreies Wohnen, für mittleres/höheres Alter (auch Hochaltrige, auch betreute Wohnformen realisierbar), mittleres - leicht gehobenes Preisniveau, geringer Anteil Familienhaushalte	0,4				0,4	
Stockum	Stockum-Nord	Siedlungserweiterung		EH, DH, aufgelockert	Schwerpunkt Familienhaushalte, aber auch Paarhaushalte bis ins mittlere Alter, mittleres bis leicht gehobenes Preisniveau, je nach Angebotsform						3,1

Tabelle: Neue Wohnbauflächen und Wohnbauflächenpotenziale (Stand 05.08.2008)

Stadtteil	Fläche	Flächentyp (Arrondierung, Brachfläche, Siedlungserweiterung, Innenentwicklung)	Wohn-ein-heiten	Mögliche Bebauung (bei Realisierung zu konkretisieren)	Ergänzende Hinweise zur Zielgruppeneignung - Empfehlung InWIS -	Entwicklungsempfehlung					Mobilisierungs-reserve
						FNP					
						bis 2012	bis 2016	bis 2020	Summe		
Stockum	Stockumer Heide	Siedlungserweiterung		EH, DH (Solares Bauen), aufgelockert	Gut positionierbar für Familienhaushalte unterschiedlichen Alters, darüber hinaus Paarhaushalte, ggf. innovative Angebotsformen für ältere Menschen (kleine Einfamilienhäuser), mittleres bis – Angebotsabhängig – leicht überdurchschnittliches Preisniveau.					2,7	
Stockum	Bolzplatz Himmelststr.	Brachfläche	15	EH, Reihenhäuser	Junge Familienhaushalte, durchschnittliches Preisniveau		0,4		0,4		
Stockum	Heidegraben	Siedlungserweiterung	45	EH, DH (Solares Bauen)	Haushalte (Paare und Familien) in der Bildungs- und Konsolidierungsphase sowie in mittlerem Alter, durchschnittliches Preisniveau, je nach Angeboten auch leicht überdurchschnittliches Preisniveau realisierbar.		3,7		3,7		
Stockum	Sträterkamp	Brachfläche	75	Reihenhäuser, barrierefreies Wohnen	Breites Milieuspektrum Angebotsabhängig realisierbar, Fokus auf urbanere Wohnformen (gemessen an der Stadteilattraktivität von Stockum), sinnvoll für Single- und Paarhaushalte höheren Alters, verschiedene altengerechte und betreute Wohnformen sinnvoll, d	3,0			3,0		
Stockum	Breuckers Kamp	Siedlungserweiterung	35	EH, DH	Haushalte (Paare und Familien) mittleren Alters, leicht überdurchschnittliches Preisniveau.		1,9		1,9		
Stockum	Kleinflächen + Baulücken					1,4	1,4	1,3	4,1		
Stockum	Summe		200			4,8	8,0	1,3	14,1	5,8	
Annen	Auf dem Felde West	Innenentwicklung		EH, DH	Junge Familienhaushalte, mittleres bzw. leicht unterdurchschnittliches Preisniveau.					1,9	

Tabelle: Neue Wohnbauflächen und Wohnbauflächenpotenziale (Stand 05.08.2008)

Stadtteil	Fläche	Flächentyp (Arrondierung, Brachfläche, Siedlungserweiterung, Innenentwicklung)	Wohn-ein-heiten	Mögliche Bebauung (bei Realisierung zu konkretisieren)	Ergänzende Hinweise zur Zielgruppeneignung - Empfehlung InWiS -	Entwicklungsempfehlung				Mobilisierungs-reserve	
						FNP			Summe		
						bis 2012	bis 2016	bis 2020			
Annen	Sportplatz Waldstr.	Brachfläche	45	DH	Paarhaushalte und Familienhaushalte mittleren Alters, überdurchschnittliches Preisniveau.	2,5				2,5	
Annen	Herdecker Str.	Brachfläche	20	Reihenhäuser, Geschloßwohnungsbau	Unterschiedliche Milieugruppen erreichbar. Prinzipiell auch für EFH-Bebauung geeignet, sinnvoll Geschosswohnungsbau, bspw. im altengerechten Marktsegment bzw. altenbetreute Wohnformen (hierbei jedoch zu geringe Anzahl). Single- und Paarhaushalte höheren Alters , jedoch nicht Hochaltrige	0,8				0,8	
Annen	Stadtteilzentrum	Innenentwicklung	30	Reihenhäuser, verdichtet	Unterschiedliche Milieugruppen erreichbar. Prinzipiell auch im Geschosswohnungsbau positionierbar. Könnte sich in Ergänzung zur Fläche an der Herdecker Straße im altengerechten Wohnsegment eher im niedrigen Preisbereich befinden. Zielgruppe: junge Familie	1,0				1,0	
Annen	Jägerstraße	Innenentwicklung	10	EH, DH	Konservative Zielgruppen im Vordergrund, Paarhaushalte und Familien mittleren Alters, überdurchschnittliches Preisniveau.		0,7			0,7	
Annen	Ardeystr. (westl. Kohlensiepen)	Innenentwicklung	15	EH, DH	Traditionelle EFH-Bebauung, junge Familien stehen im Vordergrund, mittleres Preisniveau.		0,7			0,7	
Annen	Eckhardstr./In der Mark	Innenentwicklung	35	EH, DH	Traditionelle EFH-Bebauung, junge Familien stehen im Vordergrund, mittleres Preisniveau.			1,5		1,5	

Tabelle: Neue Wohnbauflächen und Wohnbauflächenpotenziale (Stand 05.08.2008)

Stadtteil	Fläche	Flächentyp (Arrondierung, Brachfläche, Siedlungserweiterung, Innenentwicklung)	Wohn- ein- heiten	Mögliche Bebauung (bei Realisierung zu konkretisieren)	Ergänzende Hinweise zur Zielgruppeneignung - Empfehlung InWIS -	Entwicklungsempfehlung					Mobilisierungs- reserve
						FNP					
						bis 2012	bis 2016	bis 2020	Summe		
Annen	Westfeldstraße	Innenentwicklung	40	DH, Reihenhäuser, verdichtet	Aufgrund der Zentralität breite Angebotspalette denkbar, Haushalte aller Altersgruppen im Zusammenhang mit dem Park der Generationen ansprechbar. Preis je nach Angebot bis zum mittleren Preisniveau tragfähig. Könnte als Projektfläche für innovative Wohnformen genutzt werden.	1,7				1,7	
Annen	Kleinflächen + Baulücken					1,0	1,0	1,0	3,0		
Annen	Summe		195			7,0	2,4	2,5	11,9	1,9	
Rüding- hausen	Schneer Weg	Arrondierung	5	EH	Paar- und Familienhaushalte, mittleres - leicht höheres Alter, gehobenes Preisniveau		0,9		0,9		
Rüding- hausen	Sportplatz Brunebecker Feld	Brachfläche	40	DH, Hausgruppen	Breites Haushaltsspektrum ansprechbar, sowohl für junge Familienhaushalte als auch für Paarhaushalte entwicklungsfähig, mittleres bis leicht gehobenes Preisniveau, auch Einzelvermarktung von Grundstücken möglich	2,0			2,0		
Rüding- hausen	Brunebecker Feld	Innenentwicklung	50	Mehrgeneration Wohnen	Breites Milieugruppenspektrum, abhängig von der Wohnbebauung. Standort grundsätzlich sehr gut geeignet für unterschiedliche Formen des altengerechten und altenbetreuten Wohnens, hohe Eignung auch für Einfamilienhausbebauung.	1,0			1,0		
Rüding- hausen	Mardenweg/Auf dem Felde	Innenentwicklung		EH, DH, aufgelockert	Eher junge Familienhaushalte, mittleres Preisniveau.					1,9	
Rüding- hausen	Sportplatz Erlenbruch	Brachfläche	25	EH, DH	Paar- und Familienhaushalte mittleren Alters, überdurchschnittliches Preisniveau, Standort geeignet für Einzelvermarktung von Grundstücken.	1,5			1,5		

Tabelle: Neue Wohnbauflächen und Wohnbauflächenpotenziale (Stand 05.08.2008)

Stadtteil	Fläche	Flächentyp (Arrondierung, Brachfläche, Siedlungserweiterung, Innenentwicklung)	Wohn- ein- heiten	Mögliche Bebauung (bei Realisierung zu konkretisieren)	Ergänzende Hinweise zur Zielgruppeneignung - Empfehlung InWIS -	Entwicklungsempfehlung					Mobilisierungs- reserve
						FNP			Summe		
						bis 2012	bis 2016	bis 2020			
Rüding- hausen	Glasweg	Innenentwicklung	30	EH, DH	Je nach Wohnangebot auch für modern- bürgerliche Gruppen. Mittleres Preisniveau, ggf. auch geeignet für kostengünstigere Bauweisen, denkbar für neue Wohnformen für ältere Menschen im kleinen Einfamilienhaus. Hauptzielsetzung: moderat günstige Eigenheimmaßnahmen		2,4		2,4		
Rüding- hausen	Kleinflächen + Baulücken					0,6	0,6	0,5	1,7		
Rüding- hausen	Summe		150			5,1	3,9	0,5	9,5	1,9	
Bommern	Am Goltenbusch	Innenentwicklung		EH, DH, verdichtet	Breites Milieugruppenspektrum anspruchbar. Junge Familienhaushalte sowie Paar- und Familienhaushalte mittleren Alters, mittleres bis leicht überdurchschnittliches Preisniveau erreichbar.					3,5	
Bommern	Elberfelder/Kranen- bergstr.	Arrondierung		EH, DH, aufgelockert	Paar- und Familienhaushalte mittleren Alters, gehobenes Preisniveau.					2,8	
Bommern	Rigeikenstr.	Innenentwicklung		DH verdichtet, einzelne 3er- Reihenhäuser	Paar- und Familienhaushalte mittleren Alters, denkbar auch Paarhaushalte 55+ bei entsprechenden Wohnformen, gehobenes Preisniveau.					0,9	
Bommern	Alte Str./Elberfelder Str.	Innenentwicklung	35	EH, DH, aufgelockert	Paar- und Familienhaushalte mittleren Alters, denkbar auch Paarhaushalte 55+ bei entsprechenden Wohnformen, gehobenes Preisniveau.		4,3		4,3		
Bommern	Alte Str./In den Espeln	Innenentwicklung	35	EH, DH, aufgelockert	Paar- und Familienhaushalte mittleren Alters, denkbar auch Paarhaushalte 55+ bei entsprechenden Wohnformen, gehobenes Preisniveau.		3,3		3,3		

Tabelle: Neue Wohnbauflächen und Wohnbauflächenpotenziale (Stand 05.08.2008)

Stadtteil	Fläche	Flächentyp (Arrondierung, Brachfläche, Siedlungserweiterung, Innenentwicklung)	Wohn- ein- heiten	Mögliche Bebauung (bei Realisierung zu konkretisieren)	Ergänzende Hinweise zur Zielgruppeneignung - Empfehlung InWIS -	Entwicklungsempfehlung					Mobilisierungs- reserve
						FNP					
						bis 2012	bis 2016	bis 2020	Summe		
Bommern	Eickelkampstr.	Innenentwicklung	20	Seniorenwohnen	Junge Familienhaushalte, aber auch Paarhaushalte denkbar, Eignung auch für alternative seniorengerechte Wohnformen (z.B. kleinere Einfamilienhäuser), umsetzbar als Mehrgenerationenprojekt. Preisniveau je nach Angebot bis hin zu leicht überdurchschnittlich			1,2	1,2		
Bommern	Kleinflächen + Baulücken					0,6	0,6	0,6	1,8		
Bommern	Summe		90			0,6	8,2	1,8	10,6	7,2	
Heven	Am Ehrenmal Süd	Arrondierung		EH, DH, aufgelockert	Breites Milieuspektrum, Paar- und Familienhaushalte mittleren Alters, gehobenes Preisniveau.					1,5	
Heven	Am Ehrenmal Nord	Innenentwicklung		Besondere Wohnform (Urbanes Wohnen am Kleff)	Breites Milieuspektrum, Paar- und Familienhaushalte mittleren Alters, gehobenes Preisniveau. Aufgrund hoher Lagegunst (Aussicht) eignet sich die Fläche auch für architektonisch anspruchsvolle Stadtviellen					3,9	
Heven	Östl. Kleinherbeder Str.	Siedlungserweiterung	80	DH, Reihenhäuser, verdichtet	Jüngere Familien in der Gründungsphase, unterdurchschnittliches Preisniveau.	3,5			3,5		
Heven	Haldenweg	Arrondierung	20	EH, DH, Hausgruppen	Junge Familienhaushalte, unterdurchschnittliches bis durchschnittliches Preisniveau.	1,5			1,5		
Heven	Fr.-List-Str.	Innenentwicklung	40	EH, DH, verdichtet	Junge Familienhaushalte, niedriges bis maximal durchschnittliches Preisniveau.		1,5		1,5		
Heven	Am Kleff	Brachfläche	40	EH, DH, aufgelockert	Überdurchschnittliches Preisniveau, moderne Bauweisen sollten überwiegen	2,7			2,7		

Tabelle: Neue Wohnbauflächen und Wohnbauflächenpotenziale (Stand 05.08.2008)

Stadtteil	Fläche	Flächentyp (Arrondierung, Brachfläche, Siedlungserweiterung, Innenentwicklung)	Wohn-ein- heiten	Mögliche Bebauung (bei Realisierung zu konkretisieren)	Ergänzende Hinweise zur Zielgruppeneignung - Empfehlung InWIS -	Entwicklungsempfehlung					Mobilisierungs- reserve
						FNP			Summe		
						bis 2012	bis 2016	bis 2020			
Heven	Im Wannen	Innenentwicklung	35	Reihenhäuser, Geschloßwohnungsbau	Unterschiedlich belastete Fläche, für Wohnbebauung eingeschränkt nutzbar, junge Familienhaushalte, niedriges bis mittleres Preisniveau, denkbar als Projektfläche für innovative Wohnformen für Menschen aus Innenstadt- und angrenzenden Lagen.		0,4			0,4	
Heven	Knapp	Innenentwicklung	20	EH, DH, aufgelockert	Paar- und Familienhaushalte in der Konsolidierungsphase und bis ins mittlere Alter hinein, mittleres bis leicht überdurchschnittliches Preisniveau.	1,3				1,3	
Heven	Universitätsstraße	Innenentwicklung	40	EH, DH, aufgelockert	Breites Milieuspektrum. Junge Familienhaushalte bis hin zu Paar –und Familienhaushalten höheres Alters, durchschnittliches bis leicht gehobenes Preisniveau.		2,8			2,8	
Heven	Wiesenplesken	Siedlungserweiterung	60	DH, Reihenhäuser, verdichtet	Jüngere Familien in der Gründungsphase, unterdurchschnittliches Preisniveau.			2,0		2,0	
Heven	Kleinflächen + Baulücken					0,7	0,7	0,7		2,1	
Heven	Summe		335			9,7	5,4	2,7		17,8	5,4
Herbede	Lockvogel-Süd	Arrondierung		EH, DH, aufgelockert	Paar- und Familienhaushalte, mittleres - leicht höheres Alter, gehobenes Preisniveau						1,5
Herbede	Am Nöcksen	Siedlungserweiterung		EH, DH, aufgelockert	Junge Familienhaushalte sowie Haushalte mittleren Alters, Paarhaushalte unterrepräsentiert, durchschnittliches bis leicht überdurchschnittliches Preisniveau.						3,5
Herbede	Grundschule Durchholz	Brachfläche	15	EH, DH, aufgelockert	Junge Familienhaushalte sowie Haushalte mittleren Alters, Paarhaushalte unterrepräsentiert, leicht gehobenes Preisniveau.	1,0				1,0	

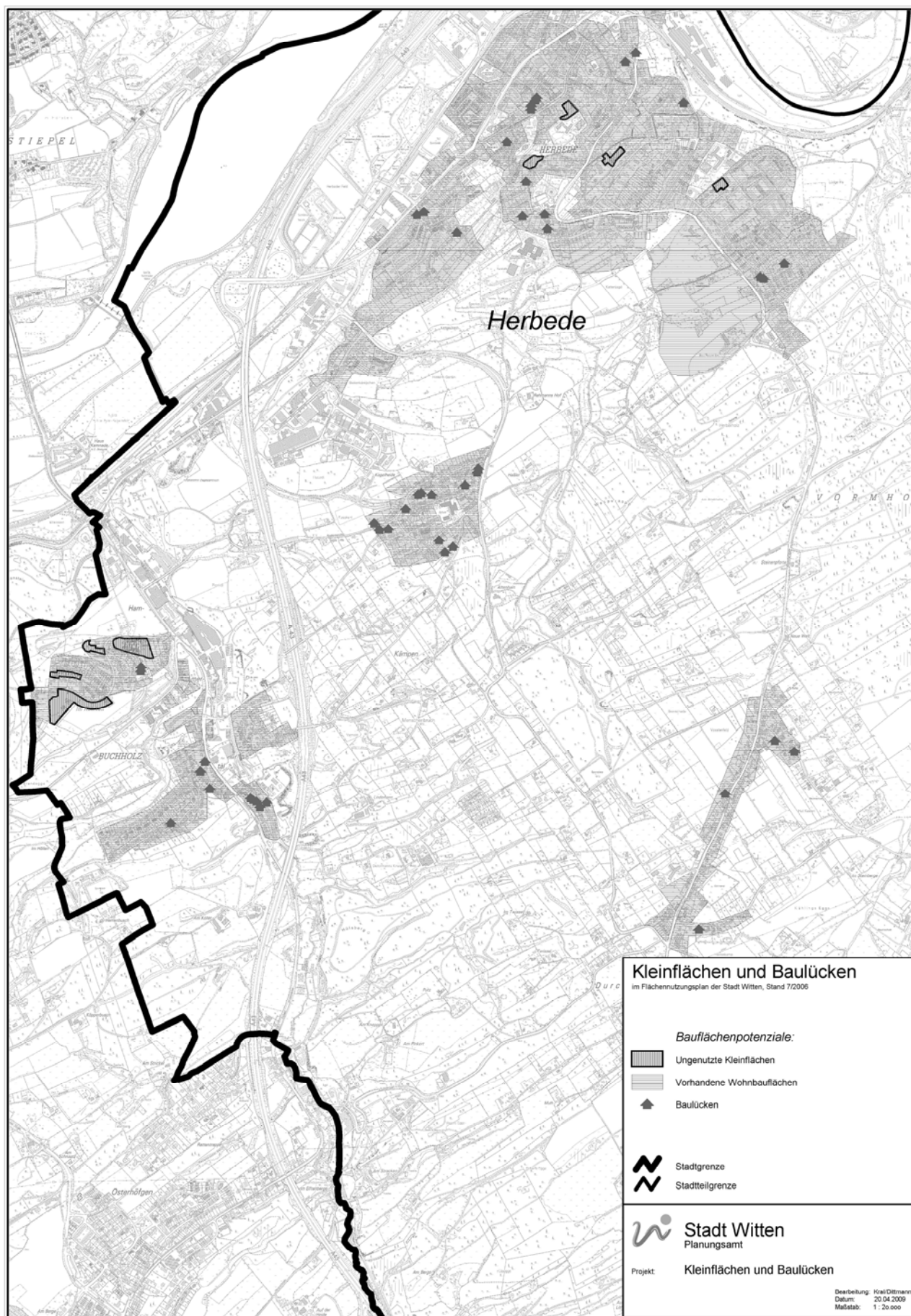
Tabelle: Neue Wohnbauflächen und Wohnbauflächenpotenziale (Stand 05.08.2008)

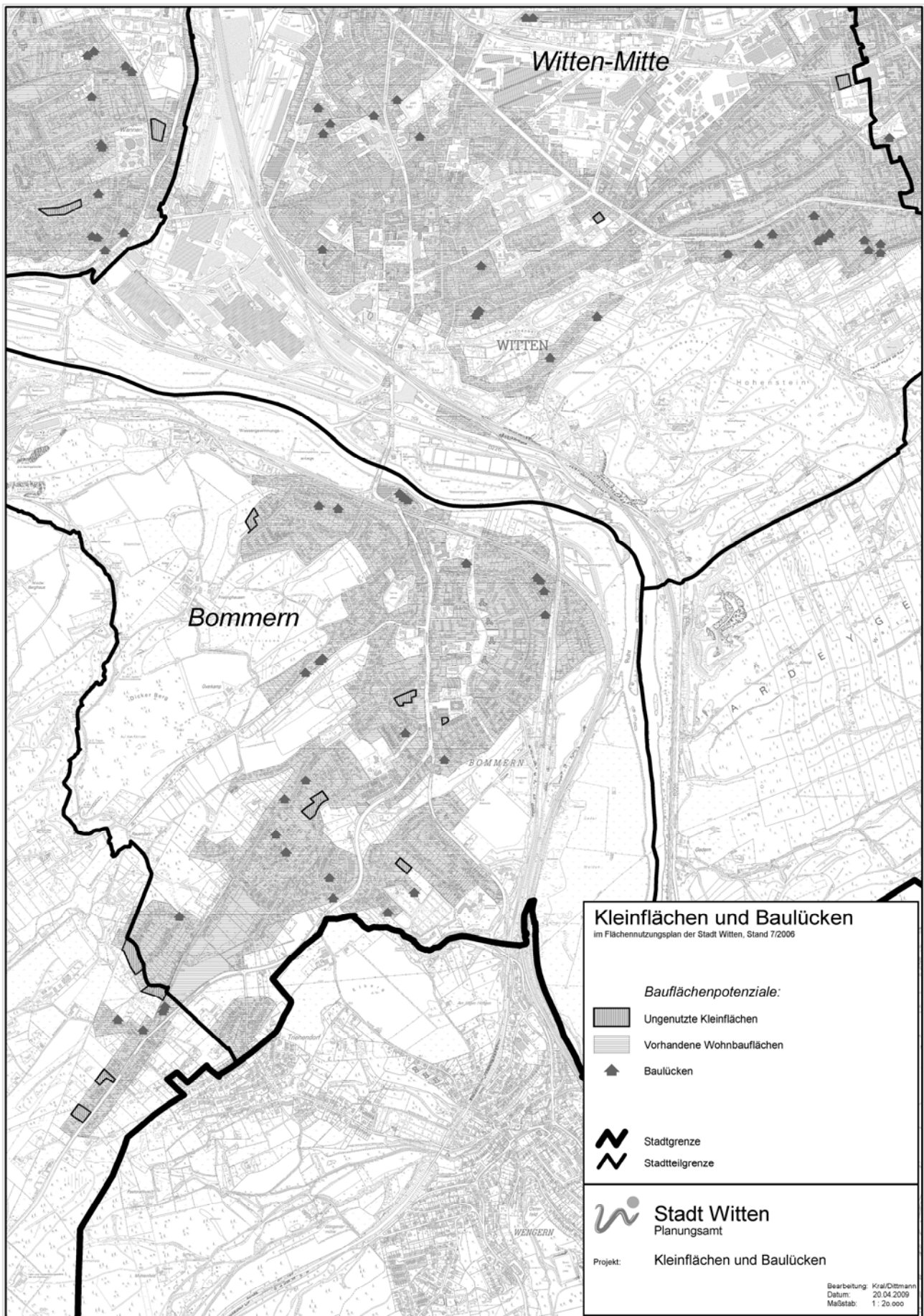
Stadtteil	Fläche	Flächentyp (Arrondierung, Brachfläche, Siedlungserweiterung, Innenentwicklung)	Wohn- ein- heiten	Mögliche Bebauung (bei Realisierung zu konkretisieren)	Ergänzende Hinweise zur Zielgruppeneignung - Empfehlung InWIS -	Entwicklungsempfehlung					Mobilisierungs- reserve
						FNP					
						bis 2012	bis 2016	bis 2020	Summe		
Herbede	Burgstraße Nord (südl. Teil)/ Burgstr. Ost	Innenentwicklung		EH, DH, aufgelockert	Familienhaushalte mittleren Alters, leicht überdurchschnittliches Preisniveau, konservative Wohnformen.						1,0
Herbede	Burgstraße Nord	Innenentwicklung	10	EH, DH, aufgelockert	Familienhaushalte mittleren Alters, leicht überdurchschnittliches Preisniveau, konservative Wohnformen.			0,6	0,6		
Herbede	Vornholz-Süd (nördl. Teil)	Siedlungserweiterung	50	DH, Reihenhäuser, verdichtet	Fläche in der Vermarktung	2,0				2,0	
Herbede	Mitte	Innenentwicklung	20	DH, Reihenhäuser, verdichtet	Paar- und Familienhaushalte mittleren Alters, denkbar auch für ältere Haushalte, durchschnittliches Preisniveau, je nach Angebotsform auch darüber. Lage bietet gewisse urbane Qualitäten. Denkbar wären besondere Projekte für Senioren, aber auch Mehrgenerat			0,8	0,8		
Herbede	Im Röhren/Ahornweg	Innenentwicklung	20	EH, DH	Fläche in der Vermarktung	1,1				1,1	
Herbede	Im Röhren/Magnoli- enweg	Siedlungserweiterung	25	EH, DH, aufgelockert	Fläche in der Vermarktung	1,6				1,6	
Herbede	Kleinflächen + Baulücken					0,9	0,8	0,8		2,5	
Herbede	Summe		140			6,6	0,8	2,2		9,6	6,0
Gesamtstadt	Summe		1200			36,0	31,6	11,5		79,1	31,7

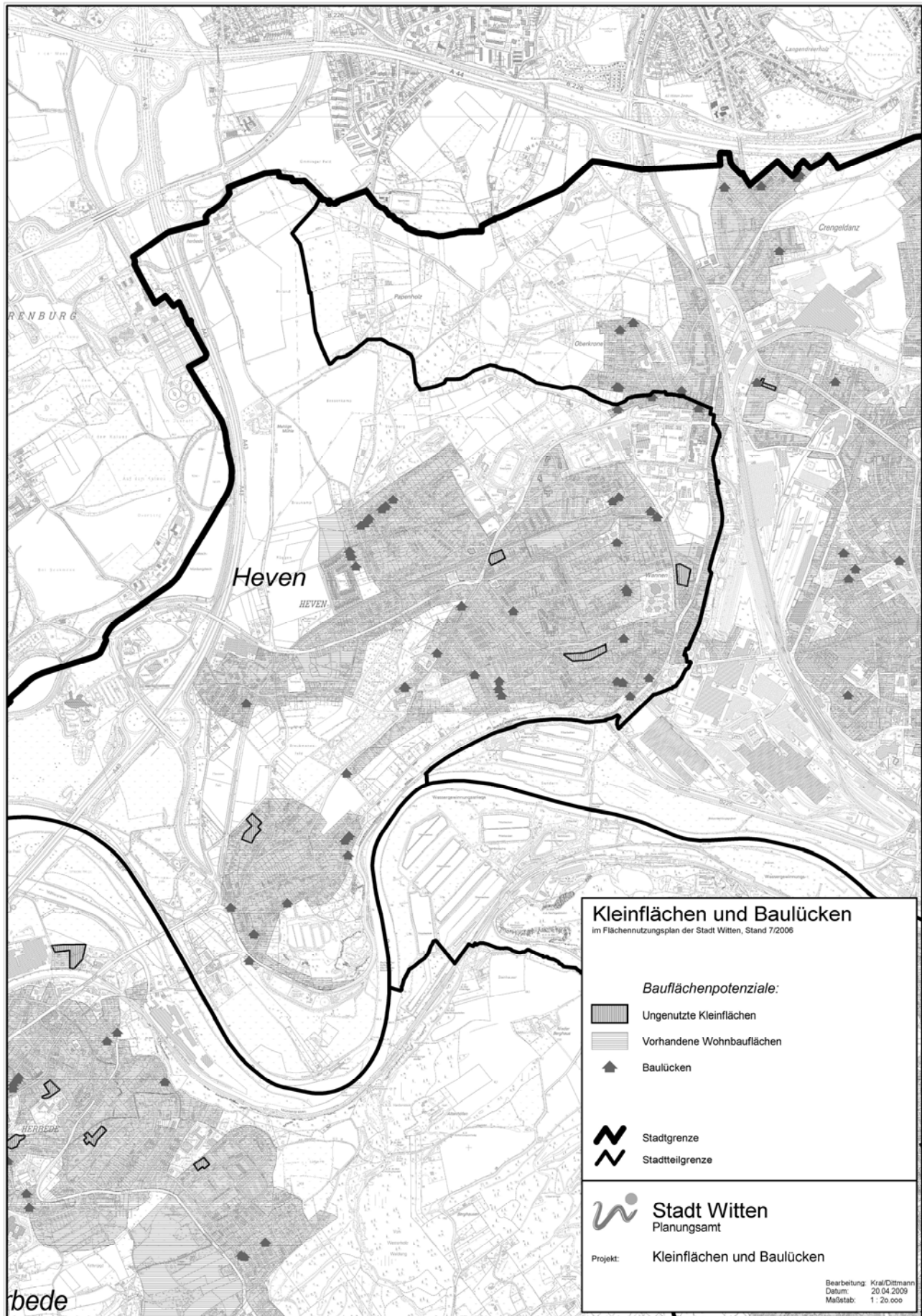
 EH= Einzelhaus
 DH= Doppelhaus

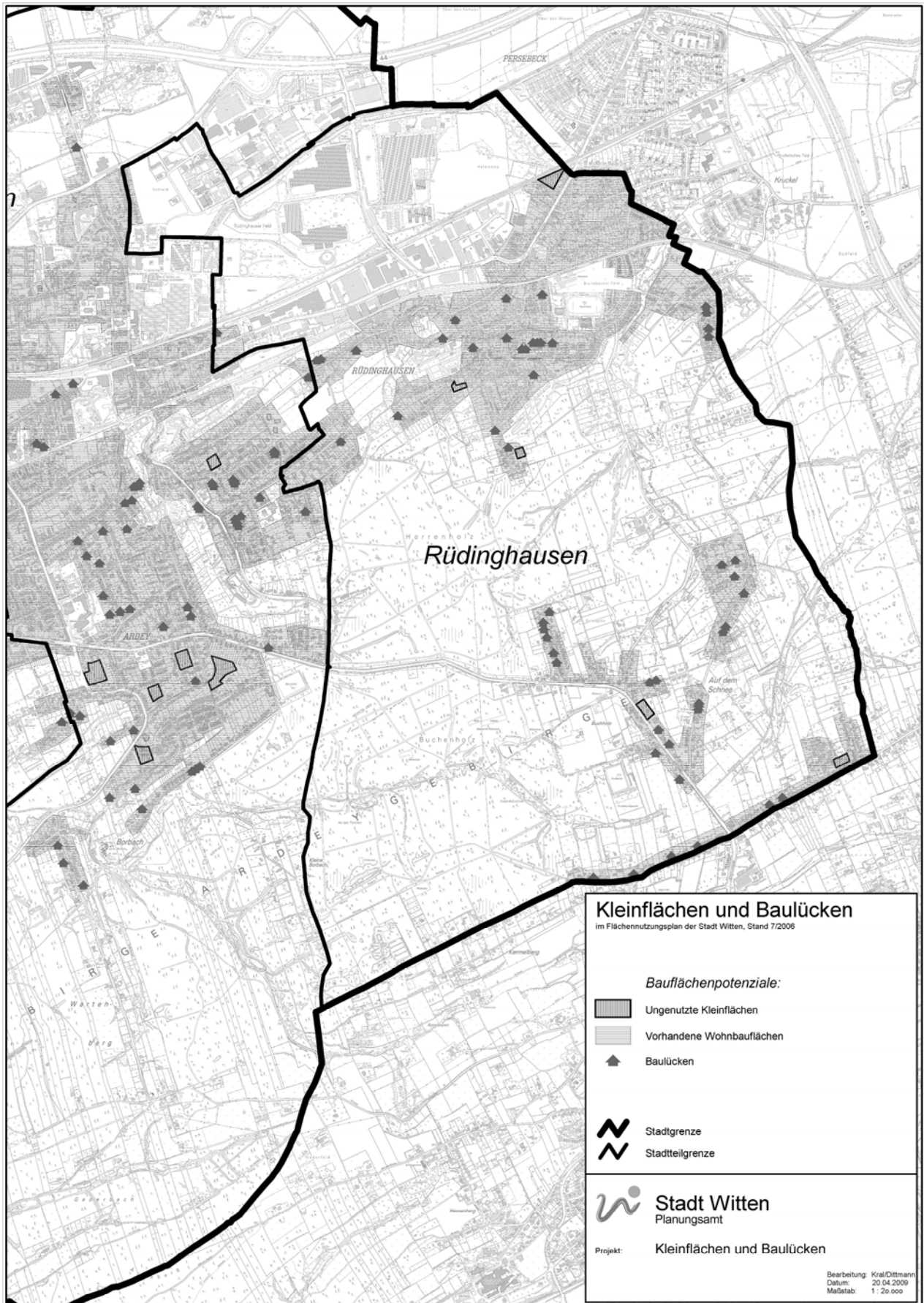
Die folgenden Pläne stellen die im jeweiligen Stadtteil vorhandenen Kleinstflächen und Baulücken dar.

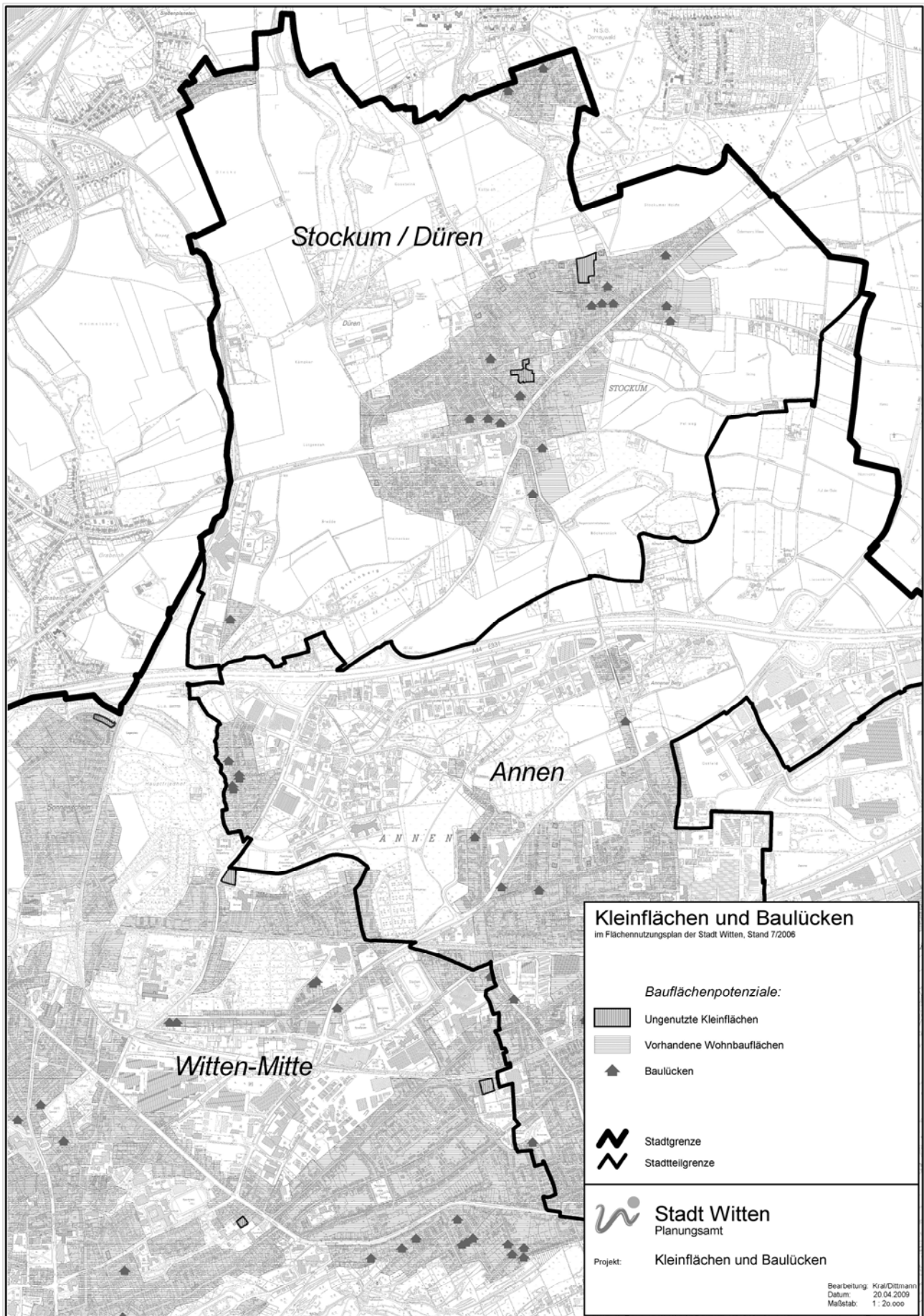
Baulücken sind Einzelgrundstücke, für die Baurecht besteht bzw. Baurecht geschaffen werden kann. Kleinstflächen bestehen aus potenziell mehreren Baugrundstücken unterhalb einer Größe von 0,5 ha.











1.2 Wirtschaft und Wissenschaft: Der traditionsreiche Industriestandort mit hohem Innovationspotenzial

(1) Struktur, Potenziale und Standortvorteile des Wirtschaftsstandorts Witten

• Struktur des Wirtschaftsstandortes Witten

Stabiler Wirtschaftsstandort für Metall-, Maschinenbau, Chemie- und Feintechindustriestandort	Die Stadt Witten ist ein im regionalen Vergleich relativ stabiler Wirtschaftsstandort, der nach wie vor überdurchschnittlich vom Produzierenden Gewerbe geprägt ist. Es bestehen ausgeprägte Schwerpunkte in den Bereichen Metallherstellung und -verarbeitung/Maschinenbau sowie Chemie und Feintech, verbunden mit einer hohen Exportorientierung.
Großunternehmen	Im regionalen Vergleich sind in Witten überdurchschnittlich viele Großbetriebe ansässig. Nach den Angaben der zuständigen Industrie- und Handelskammer verfügt Witten über vergleichbar viele Großunternehmen im Industriebereich wie die deutlich größeren Städte Bochum und Herne.
Gründungsdynamik	In den letzten Jahren lässt sich in Witten eine steigende Gründungsdynamik beobachten.
Handwerk und Dienstleistungen	Unter den Handwerksunternehmen bildet das Elektro- und Metallhandwerk die größte Gruppe, gefolgt vom Bau- und Ausbauhandwerk und den Bereichen Gesundheit, Körperpflege und Reinigung. Auch innerhalb des Handwerks gibt es einen Trend zu den Dienstleistungen. Vor allem hier sind auch für die Zukunft größere Wachstumsimpulse zu erwarten.
Schwache Dienstleistungsausprägung	Der Wandel zum Dienstleistungsstandort hat nicht in dem Maße stattgefunden wie in anderen Städten. Die unternehmensnahen Dienstleistungen stellen für Witten einen wichtigen Wachstumsmotor dar, wobei dieser Sektor im regionalen Vergleich noch unterdurchschnittlich ausgeprägt ist.

• Wissenschaftliche und technologische Potenziale²

Universität Witten/Herdecke

Private Universität	Die Schwerpunkte der privaten Universität Witten/Herdecke liegen in den Bereichen Medizin, Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde, Wirtschaftswissenschaft, Biowissenschaft und Pflegewissenschaft. Darüber hinaus gibt es das Angebot des Studiums fundamentele. Kennzeichnend für die Universität Witten/Herdecke als wirtschaftlicher Impulsgeber sind vor allem folgende Punkte:
---------------------	--

² Neben diesen Potenzialen zählt auch die Kultur- und Kreativwirtschaft zu den innovativen Branchen mit erheblichem Entwicklungspotenzial, in der im Gegensatz zu traditionellen Wirtschaftszweigen zahlreiche neue Unternehmen und Arbeitsplätze entstanden sind. Die Kultur- und Kreativwirtschaft gilt zudem als Impulsgeber für Innovationen in anderen Branchen. Inwieweit dieses Thema in Witten aufgegriffen wird, ist im Zusammenhang mit konkreten Projekten näher zu prüfen und zu entscheiden.

Besonderheit d. deutschen Bildungslandschaft bezüglich Studienangebot und Lehre	– Besonderheit der Studienangebote mit sehr praxisnahen und ganzheitlichen Ansätzen – Schwerpunkt im medizinischen und pflegewissenschaftlichen Bereich – Hohes Innovationspotenzial durch querschnittsorientierte Ansätze und hohen Praxisbezug
Universität als Imageträger	Für Witten bildet die Hochschule bereits heute einen wichtigen Imageträger und Identifikationspunkt (wie die Online-Bürgerbefragung gezeigt hat).
Impulse für Unternehmensansiedlungen im Bereich Forschung und Entwicklung	Die Erwartungen an die wirtschaftlichen Impulse sind eher mittel- und langfristig zu orientieren. Eindeutig auf die Universität zurückzuführen sind die meisten FEZ-Unternehmensansiedlungen. Sollte sich die Entwicklung vergleichbarer Standorte bestätigen, ist in den nächsten Jahren durchaus mit Ansiedlungen von Firmen zu rechnen, die eigene Immobilien errichten.
	Forschungs- und Entwicklungszentrum (FEZ)
Förderung von Forschung und Entwicklung	Das Forschungs- und Entwicklungszentrum Witten wurde 1995 von der Stadt Witten und der Universität Witten/Herdecke zur Förderung des Innovations- und Technologietransfers gegründet. An der Betreibergesellschaft sind die Universität und die Stadt Witten zu je 40 % beteiligt, weitere Gesellschafter halten die übrigen 20 % (z.B. IHK).
Branchenschwerpunkte durch Universitätsnähe	Derzeit sind 44 Firmen mit 150 Mitarbeitern im FEZ angesiedelt. 37 Firmen haben nach Angaben der Universität einen direkten Kontakt zur Universität. Im Mittelpunkt zahlreicher Firmen stehen die Tätigkeitsfelder Forschung und Unternehmensberatung. Der Branchenschwerpunkt liegt in den Bereichen Medizin/Life Sciences bzw. Wirtschaft/Management. Darüber hinaus sind auch verschiedene Firmen aus den Bereichen IT und Public Relations ansässig.
	Zahnmedizinisch-Biowissenschaftliches Forschungs- und Entwicklungszentrum (ZBZ)
Förderung und Erweiterung und expliziter Forschung durch Unternehmensansiedlungen	Für Sommer 2008 ist die Eröffnung des Zahnmedizinisch-Biowissenschaftlichen Forschungs- und Entwicklungszentrums (ZBZ) in unmittelbarer Nachbarschaft des FEZ geplant; Baubeginn war im Herbst 2006. Als Ziele und Aufgaben des ZBZ werden gesehen: – Der Brückenschlag von der Grundlagenforschung über die Anwendungsfor- – Die Ansiedlung von innovativen nationalen und internationalen Unternehmen und Firmengründern für die Zahnmedizin. – Die Förderung von Gründern sowie kleineren und mittleren Unternehmen durch die Bereitstellung von Labor- und Funktionsflächen und benötigten Geräten und Einrichtungen sowie die Einbindung in vorhandene Netzwerke.
Zahnklinik der Universität	Hauptmieter des ZBZ wird die Zahnklinik der Universität Witten/Herdecke sein, die allein ca. 40 % der rund 3.500 m ² großen vermietbaren Fläche belegen wird.

Kompetenzfeld Gesundheitswirtschaft

Gesundheitswirtschaft als Spiegel des demografischen Wandels	Die Gesundheitswirtschaft gehört zu den Branchen in Deutschland, für die in den kommenden Jahren ein Wachstum prognostiziert wird. Als Gründe hierfür können vor allem der demografische Wandel, der medizinisch-technische Fortschritt sowie das steigende Gesundheitsbewusstsein festgehalten werden. Innerhalb NRWs gehört Witten mit der Universität Witten/Herdecke als tragender Säule zu den Standorten, die von diesem Wachstumsfeld besonders profitieren können.
Spitzenforschung im Rahmen der „Gesundheitsmetropole Ruhr“ mit Nachbaruniversitäten	Zusammen mit den medizinischen Fakultäten der Universitäten Essen und Bochum bildet die Universität Witten/Herdecke in der „Gesundheitsmetropole Ruhr“ den Kern der medizinischen Spitzenforschung. Im Umfeld der medizinischen Forschung an den Universitäten haben sich ferner zunehmend Unternehmen aus den Bereichen Medizintechnik und Biomedizin angesiedelt und einen neuen Schwerpunkt in der Gesundheitswirtschaft etabliert. Wie auch in dem Forschungs- und Entwicklungszentrum Witten steht die Gesundheitswirtschaft im Mittelpunkt der nahe gelegenen Technologiezentren in Bochum (Schwerpunkt: Medizintechnik, Biomedizinische Technik), Hattingen (Schwerpunkt: Kreislaufwirtschaft) und Herne (Schwerpunkt: Logistik).
Gesundheitswirtschaft als zukünftiger Arbeitsmarkt	Das Institut für Arbeit und Technik (IAT) hat die Gesundheitswirtschaft im Mittleren Ruhrgebiet untersucht und kommt hinsichtlich der Beschäftigungsaussichten zu dem Ergebnis, dass bis 2015 mit einem Zuwachs von 3.000 - 9.000 Arbeitsplätzen zu rechnen ist.
Krankenhäuser	Als weitere Säulen der Gesundheitswirtschaft in Witten wirken die beiden ansässigen Krankenhäuser, das Evangelische Krankenhaus Witten und das Marien-Hospital Witten.
Ärztliche Qualitätsgemeinschaft Witten	Neben den einzelnen Unternehmen und Krankenhäuser ist in Witten die Ärztliche Qualitätsgemeinschaft Witten (ÄQW), ein Zusammenschluss von fast 100 Vertragsärzten aller Fachgruppen zu beachten, die 2004 als GmbH gegründet wurde. Ziel der Gesellschaft ist es, die ärztlichen Interessen und die Kommunikation untereinander zu fördern, die Wirtschaftskraft der Praxen zu stärken und neue Versorgungsformen zu entwickeln.
Alleinstellungsmerkmale im Bereich Zahnmedizin und Pflegewissenschaft	Im Kontext der strukturpolitischen Diskussion über die Kompetenz-/Clusterentwicklung im Ruhrgebiet und landesweit in NRW werden dem Standort Witten in der Gesundheitswirtschaft/Biomedizin besondere Stärken (Alleinstellungsmerkmale) in den Bereichen Zahnmedizin und Pflegewissenschaft zugewiesen. Diese Stärken sind in Witten vorrangig zu entwickeln.

• Standortvorteile des Wirtschaftsstandorts Witten

Als Standortvorteile des Wirtschaftsstandorts Witten sind hervorzuheben:

Sehr gute Wirtschaftsvoraussetzungen durch günstiges Verkehrsnetz und Erreichbarkeit einer breiten Bevölkerung	Innerhalb einer Stunde (60-Minuten-Radius) kann ein Marktgebiet von über 12 Mio. Einwohnern erreicht werden, unterstützt durch die sehr gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege. Innerhalb von nur 20 Minuten sind u.a. die Oberzentren des nordöstlichen bis zentralen Ruhrgebiets -Dortmund, Bochum, Hagen und Gelsenkirchen- zu erreichen. In diesem Raum leben ca. 1,2 Mio Menschen.
--	--

Dichtes Netzwerk	Es besteht eine gute Erreichbarkeit des gesamten Ballungsraums Rhein-Ruhr. Witten ist in ein dichtes Netz von Aus- und Weiterbildungseinrichtungen und von spezialisierten F&E-Einrichtungen eingebunden.
Lage Wittens im Ruhrgebiet	Ein weiterer attraktiver Standortvorteil Wittens ist seine Randlage innerhalb des Ruhrgebiets und der unmittelbare Zugang zur Ruhr mit positiven Effekten auf die Bereiche Wohnen, Freizeit und Tourismus.
Regionale Kooperationen	Es gibt gute Möglichkeiten der überregionalen Präsentation des Wirtschaftsstandortes Witten und der Kooperation.
Große Nachbarstädte in unmittelbarer Nähe	Einschränkend ist anzuführen, dass die Stadt Witten durch ihre Lage zwischen den deutlich einwohnerstärkeren Oberzentren Bochum und Dortmund einem starken Konkurrenzdruck als Wirtschafts-, Bildungs- oder auch Einkaufsstandort ausgesetzt ist.

(2) Leitbild und Ziele

• Witten 2006 - Darauf bauen wir auf

Industriestandort Witten

Wirtschaftsstandort für
Produkte am Weltmarkt

Produkte „Made in Witten“ haben Tradition. Als eine der Wiegen des Ruhrgebiets wird hier seit 1790 Stahl gekocht. Auch der Maschinenbau ist in Witten seit langem zu Hause. Viele Firmen blicken auf eine über 100-jährige Unternehmensgeschichte zurück und produzieren von Witten aus für den Weltmarkt: Auf Weichen des Wittener Weichenwerkes erreichen die Hochgeschwindigkeitszüge der Deutschen Bahn AG Spitzengeschwindigkeiten, die Deutsche Edelstahlwerke GmbH gehört weltweit zu den führenden Herstellern von hochwertigen Produkten für den Kraftfahrzeugbau. Die Anfänge der Firma J.D. Neuhaus, die heute von Witten aus Maschinen in über 90 Länder exportiert, reichen bis in das Jahr 1745 zurück. Ebenso haben international tätige Chemiefirmen Produktionsstätten in Witten.

Forschungsstandort Witten

Kooperation im Technologietransfer mit Universität und F&E-Einrichtungen

Witten besitzt bundesweite Bekanntheit als Sitz der ersten deutschen Privatuniversität. Durch innovative Studienangebote hat die Universität nationale und internationale Anerkennung gefunden. Mit der Wahl von Witten haben sich nicht nur über 1.100 Studenten für die Stadt entschieden; das unmittelbar neben der Universität gelegene Forschungs- und Entwicklungszentrum Witten (FEZ) gehört zu den wenigen Technologiezentren in Deutschland, die Vollbelegung vermelden können. Der Technologietransfer wird mit dem beschlossenen Zahnmedizinisch-Biowissenschaftlichen Forschungs- und Entwicklungszentrum Witten (ZBZ) weiter gefördert. Wittener Unternehmen und die Universität kooperieren in vielfältiger Form mit den Hochschulen und Unternehmen der Region.

Unterstützung von unternehmerischen Initiativen im Strukturwandel	Unternehmerische Initiative Der Strukturwandel geht aber auch an Witten nicht spurlos vorbei. Wenn die Stadt im regionalen Vergleich trotzdem eine günstige Arbeitsmarktsituation aufweist, beruht dies auf unternehmerischer Initiative, die in der Stadt Unterstützung findet.
Ansiedlung Gewerbepark	Im Stadtteil Annen wurde so ein freigewordenes Industrieareal zu einem privaten Gewerbepark umgewandelt: Von 1999 bis 2006 haben sich über 100 mittelständische Unternehmen mit mehr als 1.000 neuen Arbeitsplätzen angesiedelt. Bedeutende Produktionsunternehmen haben gerade in den letzten Jahren in Witten investiert und vorhandene Betriebsstandorte gesichert. Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen des Produzierenden Gewerbes waren in der Vergangenheit weitere Motoren der Wirtschaftsentwicklung. Neue Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe zur A 44 sind ein Spiegelbild dieser positiven Entwicklung.
Sicherung des Betriebsstandortes für Handwerk und Mittelstand	
Günstige Verkehrsinfrastruktur	Teil einer wirtschaftsstarken Region Witten besitzt als Wohnstandort die Vorteile einer überschaubaren Stadt am Rande des Ruhrgebietes mit hohem Freizeitwert. Für Unternehmen bietet die räumliche Lage den Vorteil der Einbindung in ein dichtes Netz von Aus- und Weiterbildungseinrichtungen, aber auch spezialisierte F&E-Angebote und eine vielfältige Verkehrsinfrastruktur. Zwei Beispiele: Weniger als 15 Minuten benötigt man von der Wittener Innenstadt zur Universität Bochum, der Flughafen Dortmund ist keine 30 Minuten entfernt.
	• Witten 2006 - Da wollen wir hin: Stärken stärken, Potenziale nutzen, Voraussetzungen schaffen
	• Stärken stärken
Produzierendes Gewerbe mit großer Orientierung auf den Export	Industrielle Produktion auch in Zukunft ermöglichen! Mehr als ein Dutzend Großbetriebe des Produzierenden Gewerbes mit jeweils über 200 Beschäftigten bestimmt heute die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Neben bekannten Unternehmen der Metallerzeugung und -verarbeitung sowie des Maschinenbaus, wie z.B. die Deutsche Edelstahlwerke GmbH, die Rexroth Bosch Group, die Friedrich Lohmann GmbH, die Galladé Gruppe oder die Maschinenfabrik Pleiger, gehören hierzu auch Zulieferer für den Automobilbau (Pilkington - Flachglas Automotive, ISE Industries) oder Chemieunternehmen wie die Degussa-Hüls AG/Sasol Germany GmbH, die ARDEX GmbH oder HP Chemie Pelzer. Eine starke Exportorientierung ist eine Besonderheit der Wittener Wirtschaft.
Basis der industriellen Vergangenheit	Die Stadt Witten bekennt sich zu ihrer industriellen Entwicklung und will auch zukünftig die Voraussetzungen für industrielle Produktionen am Standort Witten schaffen.
Zukünftige Unterstützung der Unternehmen	Dies bedeutet zum einen, die zukünftige Entwicklung der Unternehmen an ihren heutigen Standorten zu unterstützen oder bei Bedarf geeignete Ersatzflächen anzubieten. Zum anderen wird der bereits vorhandene Unternehmensbesatz in den Bereichen Metallerzeugung und -verarbeitung sowie Maschinenbau als lokales und regionales Kompetenzfeld verstanden und gefördert.

Witten als Partner industrieller Verbundproduktionen

Industrielle Produktion auch in Zukunft zu ermöglichen, heißt auch, Ansprechpartner für die Wittener Chemieunternehmen zu sein, die zumeist auf nationaler und internationaler Ebene in firmeneigene und unternehmensübergreifende Verbundproduktionen eingebunden sind.

Große Flächennachfrage des Handwerks

Unternehmen des Handwerks praxisnah unterstützen!

Handwerksbetriebe stellten in den letzten Jahren die größte Gruppe der Flächennachfrager in Witten dar. Auch in Zukunft sollen diesen Betrieben geeignete Grundstücke im Stadtgebiet angeboten und die Firmen durch weitere praxisnahe Angebote der Wirtschaftsförderung unterstützt werden.

Für den Grundsatz „Stärken stärken“ ergeben sich daraus die Handlungsziele:

- Sicherung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Betriebe durch den Einsatz geeigneter Planungsinstrumente und Verfahren.
- Förderung des vorhandenen Kompetenzfelds Metallerzeugung und -verarbeitung und Maschinenbau durch Kooperationen und Gemeinschaftsprojekte auf lokaler und regionaler Ebene.
- Auch mittel- und langfristige Sicherung eines geeigneten Flächenangebots für Handwerksbetriebe und andere kleinere und mittlere Betriebe.

• Potenziale nutzen

Universität Witten/Herdecke als Impulsgeber für die Wirtschafts- und Stadtentwicklung von Witten verstehen!

- Gesundheitswirtschaft

Wachsende Branche der Gesundheitswirtschaft

Die Gesundheitswirtschaft gehört zu den wenigen wachsenden Branchen in Deutschland. Innerhalb von NRW zählt Witten zu den Standorten, die von diesem Wachstumsfeld besonders profitieren können.

Medizinische Spitzenforschung der „Gesundheitsmetropole Ruhr“

Als eines der zentralen Kernelemente für das regionale Wachstumsfeld Gesundheitswirtschaft hat die Universität Witten/Herdecke regionale und überregionale Anerkennung gefunden: Zusammen mit den Universitäten Essen und Bochum bildet die Universität Witten/Herdecke in der „Gesundheitsmetropole Ruhr“ den Kern der medizinischen Spitzenforschung. Die Universität Witten/Herdecke ist im Masterplan Gesundheitswirtschaft NRW mit zwei von zehn landesweiten Leitprojekten vertreten.

FEZ und ZBZ

Die ökonomischen Perspektiven des Wachstumsfeldes Gesundheitswirtschaft für die Stadt Witten sind bereits erkennbar: Im Forschungs- und Entwicklungszentrum Witten (FEZ) haben sich ca. 40 Firmen und Institutionen angesiedelt, die in direkter Verbindung mit der Universität stehen. Das neue Zahnmedizinisch-Biowissenschaftliche Forschungs- und Entwicklungszentrum Witten (ZBZ) setzt diesen erfolgreichen Weg fort.

Unternehmensübergreifende Kooperationen der Forschung und medizinischen Versorgung

Ansässige Unternehmen, wie die Firmen Bitop (Hersteller von Applikationen für die Kosmetik, Pharma- und Lebensmittelindustrie), Völker (Hersteller von Krankenhaus- und Altenheimmöbeln) und Dr. Ausbüttel (Hersteller und Distributeur

für medizinische Geräte und Materialien), belegen, dass sich die Gesundheitswirtschaft in Witten bereits über die Forschung und die medizinische Versorgung hinaus entwickelt hat. Die Bildung der Ärzte GmbH Witten ist ein Beispiel für bestehende unternehmensübergreifende Kooperationen der Gesundheitswirtschaft in Witten.

- Universität als Teil der Stadt Witten

Universität als Bestandteil der zukünftigen Entwicklung Wittens

Die Universität wird aber nicht nur als Wirtschaftsfaktor verstanden. Sie ist fester Bestandteil der Stadt Witten und in vielfältiger Form in die Stadt integriert. Zukünftige Impulse ergeben sich für die Stadtteilentwicklung, die Wohnbaulandentwicklung sowie die Kultur- und Bildungsarbeit. Die besondere Struktur der Universität als erste private Hochschule in Deutschland und die speziellen fachlichen Schwerpunkte sind Anknüpfungspunkte zur besonderen Profilierung der Stadt Witten.

Daraus ergeben sich die Handlungsziele:

- Positionierung Wittens als attraktiven Standort für forschungsintensives Gewerbe in der Wissenschaftsregion Bochum, Dortmund, Witten und Hagen.
- Ausbau des Nutzens der Universität Witten/Herdecke für die ansässigen Unternehmen.
Unterstützung der Universität Witten/Herdecke in ihrer Funktion als tragendes Element des regionalen Kompetenzfelds Gesundheitswirtschaft.
- Gezielte Förderung von Existenzgründungen und Ansiedlungen von Unternehmen aus den Bereichen Gesundheitswirtschaft - insbesondere Medizintechnik und Medizinische Dienstleistungen.
- Entwicklung des Bereichs der Universität in Witten zu einem Campus mit Beispielfunktion für vergleichbare Standorte (Mobilisierung der umliegenden Flächenpotenziale sowie städtebauliche Aufwertung des Campus und seine Einordnung in das landschaftliche Umfeld).
- Förderung der Universität Witten/Herdecke als integrativem Bestandteil der Stadt Witten durch eine übergreifende Konzeptentwicklung und gemeinsam von der Stadt Witten und der Universität getragene Projekte.

Standortvorteile für unternehmensnahe Dienstleistungen nutzen!

Spezialisierte Dienstleister

Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen für die Wertschöpfungsketten und des zugleich weiter fortschreitenden Outsourcings von Unternehmensteilen in fast allen Wirtschaftsbereichen gewinnt das Angebot an vor Ort oder in der Region ansässigen spezialisierten Dienstleistern zunehmend an Bedeutung.

Beratende Funktionen und Serviceleistungen

Neben den wissensorientierten Dienstleistungen für Unternehmen in Form von Ingenieurgesellschaften, Beratungsunternehmen etc. gehört zu den unternehmensnahen Dienstleistern auch die steigende Zahl von Service-, Reinigungs- und Wartungsfirmen etc.

Vielfältiges Marktgebiet in den Industriebetrieben

Durch den dichten Besatz an Industriebetrieben in Witten und der Region finden diese Firmen ein interessantes Marktgebiet vor; Witten bietet hier mehr als freie Grundstücke und Mieträume.

Daraus ergeben sich die Handlungsziele:

- Erkennen und besetzen von Marktnischen und Bedarfen für unternehmensnahe Dienstleistungen in Zusammenarbeit mit den ansässigen Betrieben und regionalen Institutionen.
- Unterstützung von Existenzgründern gemeinsam mit Partnern durch Beratungsangebote und Vermittlung von Kontakten.
- Entwicklung und Einführung eines Starterpakets für unternehmensnahe Dienstleister in Witten.

Tourismus und Freizeit auch als Nische für wirtschaftliche Aktivitäten verstehen!

Freizeit- und Touristikbranche Ruhrtal

Handel und Dienstleistungen bestimmen bereits heute die Bedeutung von Witten als Mittelzentrum und stellen einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Als Teil der regionalen Initiative zur Förderung des Ruhrtals als Freizeit- und Tourismusziel bietet sich für den Süden von Witten eine besondere Chance, die auch für unternehmerische Initiativen Perspektiven bietet. Die erlebbare Geschichte der Stadt Witten mit dem Haus Witten, dem Schloss Steinhausen und anderen Sehenswürdigkeiten bildet dabei vielfältige Etappenziele auf dem Weg durch das Ruhrtal.

Handlungsziel:

Weiterer Ausbau des Ruhrtals als Freizeit- und Tourismusziel gemeinsam mit den regionalen Partnern.

• Voraussetzungen schaffen

Nicht Flächen, sondern Standorte entwickeln!

Flächenangebote für konkurrenzfähige Unternehmen

Flächenangebote für Unternehmen überzeugen heute immer weniger durch ihre reine Grundstücksgröße. Konkurrenzfähig sind immer mehr nur solche Flächen, die als Standorte insgesamt den Anforderungen eines Unternehmens entsprechen. Neben einer kurzfristigen Verfügbarkeit und einem gesicherten Planungsrecht bestimmen zunehmend qualitative Kriterien die Investorenentscheidungen. Um vorhandene Unternehmen in der Stadt zu halten und Chancen im Wettbewerb um Neuansiedlungen zu haben, muss die Stadt über ein Flächenangebot verfügen, das den Anforderungen der verfolgten Hauptzielgruppen entspricht.

Begrenzte Ressource Boden auch für zukünftigen Unternehmensansiedlungen erhalten

Ein sorgfältiger Umgang mit der begrenzten Ressource Boden ist dabei eine Selbstverständlichkeit, die Wiedernutzung von Brachen und der Erhalt bestehender Gewerbestandorte sind zentrale Handlungsfelder der Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung. Die Erschließung neuer Flächen ist dabei kein Tabuthema und erfolgt unter Berücksichtigung der unternehmerischen Erfordernisse und der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen.

Daraus ergeben sich die Handlungsziele:

- Entwicklung brachgefallener Flächen wenn möglich für eine erneute gewerbliche Nutzung.
- Ermöglichung der historisch gewachsenen Mischung von Wohnen und Arbeiten auch in Zukunft an geeigneten Stellen.
- Mittel- und langfristige Sicherung des gewerblichen Flächenbedarfs durch eine vorausschauende Stadtentwicklungs- und Liegenschaftspolitik.

Kooperation von Stadt und Wirtschaft fortsetzen!

Wirtschaft im Dialog mit den Menschen

Der Prozess „Unser Witten 2020“ hat gezeigt, dass BürgerInnen und UnternehmerInnen sich mit ihrer Stadt identifizieren. Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung muss in engem Dialog von Politik, Verwaltung und Unternehmen erfolgen.

Unternehmerstammtisch und Zusammenarbeit

Der bestehende Unternehmerstammtisch und die ständigen Kontakte zu den Kammern und anderen Institutionen sind weitere Beispiele für die funktionierende Zusammenarbeit in Witten.

Vermittlung

Die Wirtschaftsförderung übernimmt die Rolle des Mittlers zwischen Unternehmen, Verwaltung und relevanten Institutionen.

Gemeinsamer Dialog im Rahmen der Bauleitplanung

Der Masterplan Wirtschaftsflächen geht ausführlich auf den Dialog zwischen Wirtschaft, Politik und Verwaltung ein. Er empfiehlt die Einbindung der Unternehmen in die Bauleitplanung und stellt dazu zwei Verfahrensmodelle vor.

Aktives Standortmarketing für den Wirtschaftsstandort Witten betreiben!

Standortentwicklung, Kommunikation und Werbung

Standortmarketing als Instrument zur Förderung der Wirtschaftsentwicklung ist mehr als klassische Werbearbeit. Standortmarketing für Witten betreiben heißt, die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Witten gezielt auf die Erfordernisse der Unternehmen auszurichten und aktiv für die Stadt zu werben. Standortentwicklung, Kommunikation und Werbung greifen ineinander und ergänzen sich.

Vermarktung des Wirtschaftsstandortes

Die neue Stadtmarketing Witten GmbH kann hier als PPP-Projekt neue Ansätze zur Vermarktung des Wirtschaftsstandortes Witten bieten. Neben den Themen Citymarketing und Tourismusförderung bildet das gewerbliche Standortmarketing ein Handlungsfeld der neuen Gesellschaft.

(3) Sieben gute Gründe für das Selbstverständnis des Wirtschaftsstandorts Witten

Identifizierung mit dem Wirtschaftsstandort

- 1) Die Positionierung einer Stadt als Wirtschaftsstandort muss von der Bevölkerung, der Unternehmerschaft und den Entscheidungsträgern in einer Stadt gemeinsam getragen werden und nach außen glaubhaft vertretbar sein.

Neue Schwerpunkte setzen

- 2) Witten wird seine Bedeutung als Wirtschaftsstandort nur halten (oder ausbauen) können, wenn neben der Bestandspflege vorhandener Wirtschaftszweige neue Schwerpunkte gesetzt werden.

Geeignete Flächen	3) Attraktive Flächenangebote sind für Erfolge einer Wirtschaftsförderung allein nicht ausreichend, aber ohne geeignete Flächen ist keine aktive Strukturpolitik möglich.
Mittel- und langfristige Perspektiven des Wirtschaftsfaktors Universität	4) Die Universität Witten/Herdecke bietet gute Voraussetzungen, sich zu einem relevanten Wirtschaftsfaktor in Witten zu entwickeln. Dabei haben die mittel- und langfristigen Perspektiven einen größeren Stellenwert als die kurzfristigen Arbeitsplatzeffekte.
Regionale Förderung	5) Witten kann als Wirtschaftsstandort nur Erfolg haben, wenn es in die regionale Standortförderung integriert ist.
Zielgruppendefinition	6) Eine zielgerichtete Wirtschaftspolitik und eine Profilierung als Wirtschaftsstandort erfordern eine Definition der wichtigsten Zielgruppen. In einem zweiten Schritt können die Anforderungen dieser Zielgruppen definiert und Maßnahmen abgeleitet werden.
Konkurrenzfähigkeit	7) Witten ist als Wirtschaftsstandort gegenüber den Nachbarstädten in vielen Fällen konkurrenzfähig.

(4) Gewerbeflächenkonzept Witten

• Konzeptioneller Ansatz und Strategien zur Gewerbeflächenentwicklung in Witten

Standorte entwickeln	Die Kernaussage des Leitbilds zur Flächenentwicklung lautet: nicht Flächen, sondern Standorte entwickeln!
Strukturwandel gestalten	Mit diesem konzeptionellen Ansatz greift der Masterplan Wirtschaftsflächen die Notwendigkeit auf, aktiv den Strukturwandel in Witten vom traditionellen Industriestandort zum zukunftsfähigen Industrie- und Dienstleistungsstandort zu gestalten.
Flächenangebot ist Grundlage für Gewerbeentwicklung	Eine vorausschauende Flächenpolitik ist als wesentliche Grundlage für eine erfolgreiche Gewerbeentwicklung zu verstehen. Hierbei geht es nicht allein um die Sicherstellung eines rein quantitativ ausreichenden Flächenangebotes. In Zeiten der wachsenden Konkurrenz der Kommunen und Region um Verlagerungen und Neuansiedlungen ist es mehr denn je erforderlich, dass das Flächenangebot auch nach qualitativen Kriterien den Anforderungen der Investoren entspricht.
Flächenvorsorge für Hauptzielgruppen	Da eine kommunale Wirtschaftsförderungspolitik - im Gegensatz zu einem Gewerbepark oder einer Büroimmobilie - nicht nur auf eine einzelne Zielgruppe ausgerichtet werden kann, bedeutet dies, für die Flächenvorsorge einen geeigneten Mix an Flächen vorzuhalten, die den Anforderungen der Hauptzielgruppen der Wirtschaftsförderung, wie sie im Leitbild zum Wirtschaftsstandort Witten definiert werden, entsprechen.
Handlungsstrategien	Um die verfolgten wirtschaftlichen Ziele und die Flächenvorsorge in Einklang zu bringen, werden folgende Strategien empfohlen:

• Geeigneten Mix verschiedener Standorte mit unterschiedlichen Standortqualitäten sicherstellen!

Standorte mit günstigen Verkehrsanbindungen	Entwicklung von Standorten mit besonderen Potenzialen Neben den klassischen Gewerbegebieten, die sich an ein breites Spektrum von Unternehmen richten, können einzelne Gewerbebereiche gezielt nach den Anforderungen einer speziellen Zielgruppe entwickelt werden. Neben Technologie- und Büroparks zählen hierzu bundesweit auch Logistikflächen, die gezielt an verkehrlich besonders geeigneten Standorten realisiert werden.
Universitäts-Campus als Vertiefungsstandort	In Witten ist es der Universitäts-Campus, der aufgrund der vorhandenen F&E Einrichtungen ein derartiges Potenzial besitzt. Der Masterplan Wirtschaftsflächen empfiehlt die Erarbeitung eines übergreifenden Masterplans für die mehrstufige Entwicklung des Universitäts-Campus und hat bereits erste Ansatzpunkte zum „Vertiefungsstandort Universitäts-Campus“ aufgezeigt.
Neuausweisung von Gewerbeflächen	Neuausweisung und Erschließung von gewerblichen Bauflächen Sofern durch die Reaktivierung von Brachflächen und die Mobilisierung von entbehrlichen Reserveflächen keine ausreichenden Flächenreserven zur Verfügung stehen, sind eine Neuausweisung von Gewerbeflächen und ihre Entwicklung vorzusehen.
• Bestandssicherung und Erhalt vorhandener Flächen	
Sicherung und Funktionalität für geeignete Gewerbestandorte	Sicherung vorhandener Gewerbestandorte Sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch im Interesse der ansässigen Unternehmen gehören der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der Funktionalität vorhandener Gewerbebereiche zu den zentralen Aufgaben jeder Flächenvorsorge. In diesen Themenkomplex fallen u.a. alle Maßnahmen zur städtebaulichen und verkehrlichen Attraktivierung von Gewerbegebieten, die Förderung des Flächenrecyclings, die Aufwertung privater Flächen und die Förderung der Zusammenarbeit von Betrieben in einem Gewerbegebiet.
Vertiefungsstandort Westfalenstraße	Am Beispiel des Gewerbebereichs Westfalenstraße sind im Masterplan Wirtschaftsflächen die Möglichkeiten der Stadt und der privaten Flächeneigentümer sowie die sich ergebenden Perspektiven aufgezeigt worden (Vertiefungsstandort Westfalenstraße).
Flächenvorsorge und Handlungsprogramm für Brachflächen	Reaktivierung der Brachflächen Witten zählt zu den altindustrialisierten Wirtschaftsstandorten; das Brachfallen von Industrie- und Verkehrsflächen stellt sich damit als immer wiederkehrende Herausforderung für die Stadtplanung, die Wirtschaftsförderung und die Flächeneigentümer. Im Gegensatz zu vielen angrenzenden Ruhrgebietsstädten stellt sich in Witten nicht die Problematik, für ein aufgegebenes Zechenareal mit 100 oder noch mehr Hektar eine Nachfolgenutzung zu finden. Drei un- oder mindergenutzte Bahnareale zeigen aber, dass auch in Witten die Reaktivierung von Bahnflächen Eingang in ein Handlungsprogramm zur Flächenvorsorge finden sollte.

• **Aktive Liegenschaftspolitik als Voraussetzung für eine aktive Wirtschaftsförderung**

Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für die Wirtschaftsförderung

Flächenangebote durch die Kommune mittels planungsrechtlicher Ausweisung

Die planungsrechtliche Ausweisung geeigneter Flächen ist ein erster Schritt zur Sicherung eines ausreichenden Flächenangebotes. Ebenso bedeutsam sind jedoch auch Maßnahmen, mit denen sichergestellt wird, dass ein Flächenerwerb durch Investoren nicht an den eigentumsrechtlichen Gegebenheiten scheitert. Fehlende Verkaufsbereitschaft oder überzogene Kaufpreisvorstellungen der Flächeneigentümer können sich als gravierende Schwachstellen einer Flächenversorgung herausstellen. Idealerweise ist die Kommune Eigentümerin der Grundstücke und kann so frei über die Flächen verfügen. Einige Kommunen sind dazu übergegangen, neue Gebiete nur auszuweisen, wenn sie im Besitz zumindest eines Teils der Grundstücke sind. Die schwierige Haushaltssituation vieler Kommunen verhindert häufig jedoch einen Erwerb von Grundstücken. Alternative Lösungen können der Tausch von Grundstücken oder der Abschluss von Optionsverträgen oder Kooperationsvereinbarungen sein. Entscheidend ist, dass zumindest der Kaufpreis das marktübliche regionale Niveau von Gewerbegrundstücken nicht wesentlich überschreitet und eine kurzfristige Verfügbarkeit sichergestellt ist. Public-Private-Partnership-Modelle können einen weiteren Ansatz für eine handlungsfähige Ansiedlungspolitik darstellen.

Optionsverträge oder Kooperationsvereinbarungen

PPP-Modelle

Mobilisierung entbehrlicher betrieblicher Flächen

Entbehrlichkeit private Reserveflächen für Neuansiedlungen oder Verlagerungen zur Verfügung stellen

Der sorgfältige Umgang mit der begrenzten Ressource „Boden“ verpflichtet auch zur regelmäßigen Überprüfung der Entbehrlichkeit privater Reserveflächen. Flächen, die nicht mehr für spätere Unternehmenserweiterungen benötigt werden, sollten für Neuansiedlungen oder Verlagerungen zur Verfügung stehen. Durch den direkten Kontakt der Wirtschaftsförderung zu den relevanten Unternehmen sind entsprechende Möglichkeiten zu prüfen. In Witten wird der Stellenwert einer solchen Mobilisierungsstrategie an der ehemaligen Vogt-Erweiterungsfläche deutlich; sie stellt derzeit die größte zusammenhängende gewerbliche Reservefläche im Stadtgebiet dar. Aktuell zeichnet sich dort kurz- bis mittelfristig eine konkrete Nutzung ab.

• **Standortmarketing und Förderung des Standortimages als Instrument der Flächenpolitik**

Überregionale Vermarktung geeigneter Flächen durch regionale Standortinitiativen

Standortkategorisierung durch das regionale Entwicklungskonzept

Nicht jede Fläche kommt für eine überregionale Vermarktung in Betracht. Der als regionales Entwicklungskonzept von der Projekt Ruhr GmbH vorgelegte Masterplan Emscher Landschaftspark unterscheidet so zum Beispiel zwischen Standorten mit überregionaler Bedeutung (Kategorie A), Standorten mit regionaler Bedeutung (Kategorie B) und Standorten mit lokaler Bedeutung (Kategorie C).

Förderung der Gesundheitswirtschaft auf dem Universitäts-Campus

In Witten kommt für eine überregionale Vermarktung in erster Linie der Universitäts-Campus in Betracht. Vorhandene regionale Initiativen zur Förderung des Clusters Gesundheitswirtschaft sind zu nutzen, um die Standortvorteile des Campus überregional bekannt zu machen. Die erforderlichen städtebaulichen Qualitäten für eine überregionale Vermarktung müssen jedoch noch erfüllt werden.

Förderung des Images
und der Standortqualitäten

Umfassendes Standortmarketing als Basisaufgabe

Die Vermarktung der Flächen darf sich nicht auf die Herausgabe von entsprechenden Publikationen, und die Präsenz auf geeigneten Messen beschränken. Die bereits vorhandene Darstellung des Flächenangebotes im städtischen Internetportal unter der Rubrik Wirtschaft ist ebenso weiter zu entwickeln wie die Präsentation des Vermarktungsangebotes in regionalen und überregionalen Fachportalen. Die notwendigen Informationen sind ansprechend, umfassend und sachgerecht darzustellen und kontinuierlich auf einem aktuellen Stand zu halten. Standortmarketing muss auch die Förderung des Images und der Standortqualitäten der Flächen umfassen. Hierzu gehören insbesondere alle Maßnahmen der Unternehmensbetreuung und des Aufbaus von Netzwerken auf lokaler, kommunaler und überörtlicher Ebene.

Hauptzielgruppen für
Standorte aus dem Leit-
bild

• Standortkonzept

Aus den Leitvorstellungen zum Wirtschaftsstandort Witten (Handlungsfeld Wirtschaft und Wissenschaft) können die Hauptzielgruppen und darauf aufbauend auch die drei wichtigsten Standorttypen für ein gesamtstädtisches Flächenkonzept abgeleitet werden: (1) der industrielle Produktionsstandort, (2) der Handwerksstandort und (3) der F&E-/ Dienstleistungsstandort.

Leitbild zum Handlungsfeld Wirtschaft und Wissenschaft

Industrielle Produktion auch in
Zukunft ermöglichen!

Unternehmen des Handwerks
praxisnah unterstützen!

Uni Witten/Herdecke als Im-
pulsgeber für die Wirtschafts-
und Stadtentwicklung von Wit-
ten verstehen!

Standortanforderungen

- GE/GI-Flächen, keine angrenzende Wohnbebauung
- auch größere Flächeneinheiten (ab 4.500 m²)
- verkehrsgünstige Lage (Autobahn), keine Ortsdurchfahrten
- funktionsgerechtes Gewerbegebiet
- GE- oder MI-Flächen
- 2.000 - 2.500 m² Grundstücksgröße
- gute innerörtliche Erreichbarkeit, aber auch Nähe zur Autobahn
- funktionsgerechtes Gewerbegebiet, städtebauliches Konzept ohne besondere Auflagen
- Räumliche Nähe zur Uni Witten/Herdecke
- kleine Grundstückseinheiten
- Mietimmobilien stark nachgefragt
- Städtebaulich ansprechende Gestaltung
- Keine störenden Betriebe im Umfeld

Standortvorteile für unternehmensnahe Dienstleistungen nutzen!

- Innenstadtlage, Lage an Haupteinfahrtsstandorten
- (Bürostandorte) oder in geeigneten Gewerbegebieten
- kleine Grundstückseinheiten bzw. Mietimmobilien
- städtebaulich ansprechende Gestaltung
- keine störenden Betriebe im Umfeld

Ansatz zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs

Flächendefizit nach dem GIFPRO-Modell

Im Masterplan Wirtschaftsflächen (Abschlussbericht) wurde der Flächenbedarf für Witten nach dem GIFPRO-Modell³ berechnet und dem Umfang der ausgewiesenen und auch verfügbaren Reserven gegenübergestellt. Diese Gegenüberstellung ergab, dass sowohl für einen kurz-, mittel- als auch langfristigen Betrachtungszeitraum ein Flächendefizit vorliegt (insgesamt -32,2 ha).

	bis 2008	2008 - 2016	2016 - 2021	SUMME
Abschließender Flächenbedarf	6,9 ha	27,5 ha	17,2 ha	51,5 ha
Ausgewiesene und auch verfügbare Reserven	3,5 ha	14,6 ha	1,2 ha	19,3 ha
Flächendefizit	- 3,4 ha	- 12,9 ha	- 16,0 ha	- 32,2 ha

Reaktivierung von Bahnflächen und Mobilisierung betrieblicher Reserveflächen

Unter städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten sollte vor einer Neuausweisung von Flächen die Mobilisierung vorhandener Reserven Priorität haben. Durch die Reaktivierung von Bahnflächen und die Mobilisierung entbehrlicher betrieblicher Reserveflächen lässt sich das Flächendefizit von insgesamt 32,2 ha deutlich reduzieren.

Neuausweisung von Flächen

Für die Sicherstellung eines quantitativ ausreichenden Flächenangebotes ist aber die Neuausweisung eines ca. 15 ha großen Gebietes erforderlich.

(5) Standortsuche für eine gewerbliche Entwicklungsfläche

• Untersuchungsergebnis des Masterplan Wirtschaftsflächen

Ökologische und städtebauliche Aspekte für Standorte

Zur Identifizierung eines geeigneten Standortes für die Neuausweisung gewerblicher Flächen wurde ein mehrstufiges Verfahren angewandt, mit dem sowohl ökologische und städtebauliche Aspekte als auch unternehmerische Standortanforderungen berücksichtigt wurden.

Baulandanalyse

Als Grundlage für eine Bewertung potenzieller Standorte diente eine Baulandanalyse.

³ Das GIFPRO-Modell wurde ursprünglich von der Universität Dortmund entwickelt und soll u.a. den zuständigen Behörden als Hilfsmittel für die Genehmigung von Flächennutzungsplänen und Gebietsentwicklungsplänen dienen. Das Modell beinhaltet sowohl den angebots- als auch den nachfrageorientierten Flächenbedarf.

Potenzielle Gewerbeflächen identifizieren	Unter Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Kriterien wurden elf Standorte als potenzielle Gewerbeflächen identifiziert und vertiefend untersucht. Zusätzlich zu diesen elf Flächen der Baulandanalyse wurden die Flächen Bebbelsdorf-Ost und Rüsbergstraße in die vergleichende Bewertung aufgenommen.
Lage im Stadtgebiet	Die einzelnen Standorte sind in der im Anhang beigefügten Übersicht mit ihrer Lage im Stadtgebiet grob markiert.
Eignung als Unternehmensstandort mittels einer Nutzwertanalyse	Diese potenziellen Flächen/Standorte wurden einer Bewertung nach ihrer Eignung als Unternehmensstandort unterzogen und in eine Nutzwertanalyse einbezogen, mit der die Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für drei typische Nachfragefälle in Witten untersucht wurden:
Handwerksbetriebe	– Ansiedlung eines Handwerksbetriebs mit einem Flächenbedarf von 2.000 - 2.500 m ²
Produzierendes Gewerbe	– Ansiedlung eines kleineren produzierenden Betriebs mit einem Flächenbedarf von 2.200 - 4.500 m ²
Metallverarbeitung	– Verlagerung eines Metall verarbeitenden Betriebes mit einem Flächenbedarf von mindestens 7.000 m ²
	Für alle Standorte wurden zudem aus der Baulandanalyse folgende Angaben ermittelt:
	– Verfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse, Erschließungszustand
	– Landschaftsplanung/Ökologie, Städtebau
	– Übereinstimmung mit der Regionalplanung.
Bewertung der Gesamtstadt hinsichtlich der Flächen	Zusätzlich wurde eine Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die gesamtstädtische Flächenvorsorge vorgenommen. Standorte mit Flächenreserven und einer Eignung für ein breites Spektrum von Nutzern wurden höher bewertet als Flächen mit geringer Größe und eingeschränktem Nutzungsspektrum.
Innenbereich	Im Innenbereich liegen die Flächen – Ehem. Wickmann-Gelände – Innenstadt-Ost (Gelände ehem. Güterbahnhof Witten-Ost) – Innenstadt-West (Gelände im Bereich Drei Könige, ehem. Rangiergleise) – Im Wannen.
	Ergebnis der Bewertung der Flächen im Innenbereich:
Innenstadt-Ost:	Die Fläche verfügt über das größte Flächenpotenzial im Innenbereich und über gute Nutzungsmöglichkeiten.
Ehem.Wickmann-Gelände:	Die Fläche wird in Zukunft nur teilweise gewerblich genutzt werden.

	Innenstadt-West (BEG-Fläche): Die Fläche ist nur eingeschränkt nutzbar. In den aktuellen Planungen sind keine gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Im Wannen: Mit der geringen Flächengröße von 2,8 ha ist die Fläche ausschließlich für kleine bis mittlere Betriebe geeignet.
Beurteilung der Flächen im Innenbereich	Die städtebauliche und landschaftsplanerische Prüfung sieht die Flächen im Innenbereich als gut bzw. bedingt geeignet an.
Nachgeordnete Funktion aufgrund der Größe	Im Hinblick auf die gesamtstädtische Flächenvorsorge haben alle vier Flächen aufgrund der jeweils geringen Größe und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten nur eine nachgeordnete bzw. zu vernachlässigende Funktion.
Keine Flächenreserven im Innenbereich	Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Innenbereich keine ausreichenden Flächenreserven zur Deckung der mittel- und langfristigen Nachfrage im gesamten Stadtgebiet bietet. Dem steht nicht entgegen, dass eine Reaktivierung der drei Altstandorte aus städtebaulicher Sicht für den jeweiligen Stadtteil von Bedeutung ist.
Außenbereich	Im Außenbereich liegen die Flächen: – Dortmunder Straße - nördlich A 44 – Crengeldanz – Pferdebachstraße – Bochumer Straße – Dortmunder Straße - südlich A 44 – Kleinherbeder Straße – Hevener Mark – Bebbelsdorf – Rüsbergstraße
Nutzwertanalyse	Die Nutzwertanalyse ergab für die Flächen im Außenbereich drei Flächen mit einer hohen Eignung für alle drei überprüften Zielgruppen:
Eignung der Fläche	– Dortmunder Straße - nördlich A 44 (11,9 ha) – Pferdebachstraße (9,8 ha) – Bebbelsdorf (11,5ha) und zwei Flächen mit einer hohen Eignung für zwei der drei Zielgruppen: – Kleinherbeder Straße (6,8 ha) – Dortmunder Straße - südl. A 44 (5,6 ha).

Breites Nutzungsspektrum und flexible Flächenentwicklung	Flächen der Eignungsstufe 1: Alle drei Flächen verfügen über eine vergleichbare Flächengröße (ca. 10 ha). Die Flächenzuschnitte und die Topographie ermöglichen ein breites Nutzungsspektrum und würden eine flexible Flächenentwicklung gestatten. Aus städtebaulicher Sicht werden die Flächen Dortmunder Straße und Pferdebachstraße als bedingt geeignet eingestuft. Hinsichtlich ihrer landschaftsplanerischen Einstufung ergibt das Ergebnis der Baulandanalyse für den Standort Dortmunder Straße eine bedingte Eignung, die Pferdebachstraße wird jedoch aufgrund der zentralen Bedeutung für die regionale Grünvernetzung als ungeeignet eingestuft. Für die Fläche Bebbelsdorf liegen keine differenzierten Angaben aus der Baulandanalyse vor; in einer Erstbewertung wurde ebenfalls auf die Beeinträchtigung des regionalen Grünzugs hingewiesen.
Einschränkungen der Flächen	Flächen der Eignungsstufe 2: Die Flächen Kleinherbeder Straße und Dortmunder Straße/südl. A 44 sind nach der durchgeführten Nutzwertanalyse als gut geeignet einzustufen, jedoch mit Einschränkungen gegenüber den angeführten Flächen der Eignungsstufe 1. Es kommt hinzu, dass beide Flächen nach den vorliegenden Testentwürfen eine deutlich geringere Fläche aufweisen (6,8 ha bzw. 5,6 ha). Die Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Kleinherbeder Straße sind vergleichsweise größer. An beiden Standorten wären GE-Nutzungen und flexible Flächenentwicklungen möglich. Aus städtebaulicher bzw. landschaftsplanerischer Sicht werden beide Flächen allerdings als wenig geeignet bzw. sogar ungeeignet eingestuft.
Vorhandene Standorte ermittelt	Fazit Aufbauend auf der Nutzwertanalyse können drei Standorte in die 1. Eignungsstufe und zwei Standorte in die 2. Eignungsstufe eingeordnet werden, wenn man die Anforderungen der Hauptzielgruppen des Masterplans Wirtschaftsflächen zugrunde legt.
Baulandanalyse ermittelt Flächendefizit	Die durchgeführte Baulandanalyse zeigt, dass für die fünf Flächen ein Abwägungsprozess zwischen wirtschaftspolitischen, städtebaulichen, raumordnerischen, landschaftsplanerischen und ökologischen Argumenten vorzunehmen ist.
Neuausweisung eines Entwicklungsspielraumes	Die von dem Masterplan-Gutachterbüro mit 1. und 2. Priorität bewerteten Standorte liegen in ihrer Größe alle unter dem ermittelten Flächenbedarf zur Deckung des Flächendefizits in Witten. Bereits mit der Ausweisung eines neuen Standortes könnte jedoch der Entwicklungsspielraum für eine aktive Wirtschaftsförderung deutlich verbessert werden.
Zusammenhängende Fläche	Aus städtebaulichen, wirtschaftlichen und funktionellen Gründen ist die Ausweisung einer zusammenhängenden Fläche auf jeden Fall gegenüber einer Ausweisung mehrerer kleinerer Standorte der Vorzug zu geben.
Bürgermeinung zur Flächenkonzeption	• Stadtteilrahmenplanung Auf Basis der Ergebnisse der Baulandanalyse und der Bewertung aus dem Masterplanprozess wurden in der Stadtteilrahmenplanung acht Flächen im Außenbereich und drei Flächen im Innenbereich zur weiteren Beratung den Bürgern vorgeschlagen. Nicht vorgeschlagen wurden die Flächen Hevener Mark und Wannen, da diese Flächen aufgrund ihrer Nähe zur Wohnbebauung für eine gewerbliche Nutzung kaum geeignet sind. Stattdessen wurde für diese Flächen

	eine freiraumbezogene Nutzung vorgeschlagen. Zur Konkretisierung der Flächen im Außenbereich wurde für jede Fläche eine städtebauliche Skizze erarbeitet.
Innenbereichsflächen als gewerbliche Bauflächen	In den Stadtteilwerkstätten wurden die Flächen im Innenbereich tendenziell positiv für eine Entwicklung als gewerbliche Baufläche bewertet. Für die Fläche Innenstadt-West (BEG-Fläche) kam jedoch der Hinweis, diese Fläche aus klimatischen und grünordnerischen Gründen freizuhalten.
Außenbereichsflächen differenzieren	Die Flächen im Außenbereich wurden dagegen überwiegend negativ beurteilt. Keine Zustimmung fanden die Planungen Rüsberg-, Kleinherbder-, Pferdebachstraße und Bebbelsdorf. Differenziert wurden die Flächen an der Dortmunder Straße/nördl. A 44 beurteilt. Auf der Stadtteilwerkstatt Stockum wurden diese Flächen für eine gewerbliche Entwicklung vorbehaltlich der Ergebnisse einer diesbezüglichen Klimaanalyse nur dann als geeignet und akzeptabel eingeschätzt, wenn eine Ausweisung nördlich der A 44 zwingend notwendig würde. Im Stadtteil Annen wurde eine weitere gewerbliche Entwicklung im Stadtteil gefordert.
Keine Zustimmung zur gewerblichen Nutzung aus dem Kreise der Bürger	Eine gewerbliche Entwicklung auf den Flächen Bochumer Straße und Crengeldanz/Pilkington im Stadtteil Mitte wurde von den dort ansässigen Landwirten als existenzgefährdend eingestuft, während die Hevener den Verlust an Freiraumqualitäten im Bereich Papenholz durch ein Gewerbegebiet an der Bochumer Straße befürchten.

Städtebauliche Detailuntersuchung

Handwerksstandorte	Entsprechend der Strategie „Geeigneten Mix verschiedener Standorte mit unterschiedlichen Standortqualitäten sicherstellen!“ des Masterplans Wirtschaftsflächen sollen verschiedene Standorte mit unterschiedlichen Qualitäten entwickelt werden. Von den drei wichtigsten Standorttypen können zwei Standorttypen problemlos innerhalb des Stadtgebiets entwickelt werden. Für den Handwerksstandort liegen mit den BEG-Flächen und weiteren innerstädtischen Brachflächen ausreichend Flächenreserven vor. Mit dem Universitätsumfeld verfügt Witten über einen hervorragenden Standort für F&E und Dienstleistungsgewerbe.
Dienstleistungsgewerbe	
Industrieller Produktionsstandorte	Für einen industriellen Produktionsstandort besteht derzeit auf dem Standort der ehemaligen Vogtwerke eine alternative Flächenreserve. Da die Fläche gegenwärtig von einem privaten Vermittler mit großem Erfolg vermarktet wird, wird auch diese Flächenreserve in den nächsten Jahren vollständig belegt sein. Für die Zeit danach ist dann ein neuer Standort auszuweisen.
Gewerbestandort Dortmunder Straße	Dieser neue Standort für industrielle Produktion stellt hohe Anforderungen an die immissionsschutztechnische Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur. Der Masterplan Wirtschaftsflächen hat die entsprechend geeigneten Standorte deshalb mit der 1. Priorität ausgezeichnet. Unter diesen Standorten erhält die Fläche an der Dortmunder Straße nördlich der A 44 in der Baulandanalyse die beste Bewertung nach landschaftsökologischen und stadtstrukturellen Kriterien. Die anderen mit Priorität vorgesehenen Flächen des Masterplans Wirtschaftsflächen würden bei ihrer Entwicklung noch stärker in den Naturhaushalt oder die Erholungsräume eingreifen bzw. angrenzende Wohngebiete erheblich belasten. Deshalb wird der Standort Dortmunder Straße/nördl. A 44 als der bevorzugte Standort für ein neues Gewerbegebiet vorgeschlagen.

Sehr gute Verkehrsanbindungen stehen Tier-schutzgründen gegenüber	Der Standort hat mit 11,9 ha eine ausreichende Größe, ist verkehrstechnisch exzellent angebunden und ist auch geeignet, stärker emittierende Betriebe aufzunehmen. Gegen eine Entwicklung dieser Fläche spricht, dass sie klimatische Funktionen für die Gesamtstadt übernimmt und die nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützte Vogelart Kiebitz dort brütet.
Änderung des Regionalplans Arnsberg erforderlich oder Alternative	Allerdings liegt die Fläche im Regionalen Grünzug und ist daher nicht landesplanerisch gesichert. Insofern kann eine Entwicklung evtl. nur nach einer Änderung des Regionalplans Arnsberg „Oberbereich Dortmund - Hagen“ erfolgen. Diese bedarf der Zustimmung des Regionalrats und der oberen Landesplanungsbehörde. Da auch alle anderen mit Priorität versehenen Flächen des Masterplan Wirtschaftsflächen im Regionalen Grünzug liegen, hat die obere Landesplanungsbehörde der Bezirksregierung als landesplanerisch denkbare Alternativflächen die beiden im Allgemeinen Siedlungsbereich gelegenen Standorte Bochumer Straße und Crengeldanz/Pilkington vorgeschlagen.
Immissionsschutz-technisches Fachgutachten	Diese ebenfalls verkehrsgünstig gelegenen Standorte liegen allerdings in der Nähe von Wohngebieten. Deshalb ist durch ein immissionsschutztechnisches Fachgutachten untersucht, ob und in welchem Umfang stärker emittierende Betriebe auf den Flächen angesiedelt werden können. Im Ergebnis wurde der Standort Crengeldanz/Pilkington als nur sehr eingeschränkt und der Standort Bochumer Straße nur als eingeschränkt für einen metallverarbeitenden Betrieb bewertet. Der Standort Bochumer Straße ist zudem im landwirtschaftlichen Fachbeitrag als Schwerpunkttraum Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Fläche zeichnet sich durch ertragreiche Böden aus. Außerdem befindet sich der Betriebssitz einschließlich umfangreicher betriebseigener Flächen eines großen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs im Plangebiet.
Dortmunder Straße – Langfristige Entwicklungsoptionen offen halten	In der Gesamtschau ist an keinem Standort heute eine gewerbliche Entwicklung zulässig, die für stärker emittierendes Gewerbe geeignet wäre. Da die Wittener Wirtschaft diese Flächenpotenziale benötigt, um ihr weiteres langfristiges Wachstum und damit den Verbleib am Standort zu sichern, wird eine mittel- bis langfristige Entwicklungsoption für die Fläche Dortmunder Straße offen gehalten. Ob diese Entwicklungsoption sich realisieren lässt, ist dann im Rahmen einer regionalen Neuordnung des dazugehörigen Landschaftsraums zu klären. Bis dahin werden auch die von der Bezirksregierung im Laufe des Prozesses Unser Witten 2020 angeregten Flächen an der Bochumer Straße nicht als Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen und die Flächen an der Dortmunder Straße nördlich der A 44 nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, sondern nur als unverbindliche Planungsabsicht über das Räumliche Entwicklungskonzept ins Stadtentwicklungskonzept der Stadt Witten aufgenommen.
Standorte für schwach emittierende Unternehmen an der Dortmunder Straße südlich der A 44 und im Bereich Crengeldanz/Pilkington	Kurz- und mittelfristig wird die Flächenpolitik der Stadt Witten darauf abzielen, unter Nutzung der vorhandenen geringfügigen Flächenreserven bestehenden Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zu bieten. Dazu sind kleinere geeignete Standorte, wie das Gelände der ehemaligen Firma Korfmann an der Dortmunder Straße, zu sichern. Gleichzeitig sind für weniger stark emittierende Unternehmen Standorte an der Dortmunder Straße südlich der A 44 und im Bereich Crengeldanz/Pilkington auszuweisen.

6) Handlungsempfehlungen Wirtschaft und Wissenschaft

Allgemeine Erläuterungen

Die Kernaussage des Leitbildes zur Entwicklung neuer Wirtschaftsflächen lautet

Nicht Flächen, sondern Standorte entwickeln!

Dieser konzeptionelle Ansatz greift die Notwendigkeit auf, aktiv den Strukturwandel in Witten vom traditionellen Industriestandort zum zukunftsfähigen Industrie- und Dienstleistungsstandort zu gestalten.

Die Verfügbarkeit von Wirtschaftsflächen als Standort von Arbeitsplätzen ist eine wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung einer Gemeinde. Ohne ausreichendes Flächenpotenzial werden Chancen vertan, neue qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen und vorhandene zu sichern. Nur ein hinsichtlich Lage, Größe, Beschaffenheit sowie Bau- und Planungsrecht differenziertes Wirtschaftsflächenangebot ist sowohl die Voraussetzung, um Betriebe durch Verlagerungen in Witten zu halten und ihnen die Möglichkeit zur Expansion zu geben, als auch Bedingung, um Neuansiedlungen erreichen zu können.

Dabei geht es nicht allein um die Sicherstellung eines rein quantitativ ausreichenden Flächenangebotes. In Zeiten der wachsenden Konkurrenz der Kommunen und Regionen um Verlagerungen und Neuansiedlungen ist es mehr denn je erforderlich, dass das Flächenangebot auch nach qualitativen Kriterien den Anforderungen der Investoren entspricht. Flächenangebote für Unternehmen überzeugen heute immer weniger durch ihre reine Grundstücksgröße. Konkurrenzfähig sind immer mehr nur solche Flächen, die als Standorte insgesamt den Anforderungsprofilen aus unternehmerischer Sicht entsprechen. Um vorhandene Unternehmen in der Stadt zu halten und Chancen im Wettbewerb um Neuansiedlungen zu haben, muss die Stadt über ein Flächenangebot verfügen, das diesen Anforderungen entspricht.

Attraktive Flächenangebote sind für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung allein nicht ausreichend, aber ohne geeignete Flächen ist keine aktive Strukturpolitik möglich.

Ein sorgfältiger Umgang mit der begrenzten Ressource Boden ist dabei eine Selbstverständlichkeit, die Wiedernutzung von Brachen und der Erhalt bestehender Gewerbestandorte sind zentrale Handlungsfelder der Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung. Sollte sich dadurch die fehlende gewerbliche Baufläche von 32,2 ha nicht aktivieren lassen, darf die Erschließung neuer Flächen kein Tabuthema sein. Die Erschließung erfolgt unter Berücksichtigung der unternehmerischen Erfordernisse und der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen.

Mobilisierungs- und Brachflächen

Unter städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten sollte vor einer Neuausweisung von Flächen die Mobilisierung vorhandener Reserven Priorität haben.

Durch eine aktive Politik des Flächenrecycling ist es in den letzten Jahren gelungen die großen vorhandenen Brachflächen in ihrer Entwicklung zu beschleunigen.

nigen. Mit der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG) sind Rahmenpläne für verschiedene Standorte im Wittener Stadtgebiet erarbeitet worden. Ein privater Investor entwickelt dazu eine größere, ehemals betriebliche Reservefläche der Firma Vogt.

Somit können folgende drei Standorte in den nächsten Jahren aktiviert werden.

1. BEG Fläche Innenstadt-Ost

Hierbei handelt es sich um die ehemalige Güterbahnhofsfläche an der Strecke Bochum-Langendreer - Dortmund-Löttringhausen (Rheinischer Esel) nordöstlich der Wittener Innenstadt. Die Fläche ist von vier Seiten von gewerblichen Bauflächen umgeben und verfügt über das größte Flächenpotenzial im Innenbereich und über gute Nutzungsmöglichkeiten für Handwerksbetriebe und als Ergänzungsfläche für das angrenzende produzierende Gewerbe. Für die Ansiedlung von größeren, metallverarbeitenden Betrieben ist die Fläche jedoch nicht geeignet. Die Fläche befindet sich gegenwärtig in der Vermarktung durch die BEG.

2. BEG Fläche Innenstadt-West

Die Fläche Innenstadt-West beschreibt eine Dreiecksfläche nördlich des HBF Witten an der Hauptstrecke Dortmund-Hagen. Die Fläche ist nur eingeschränkt gewerblich nutzbar, da die Erschließung der Fläche gegenwärtig nicht für größere Verkehrsströme geeignet ist. In der städtebaulichen Detailplanung für diesen Bereich ist jedoch der östliche Teil für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, während der Übergangsbereich zur westlichen Wohnbebauung (extensiv) landschaftsplanerisch aufgewertet werden soll. Aufgrund der schwierigen Erschließungssituation und der innerstädtischen Lage ist die Fläche allenfalls für kleine Handwerksbetriebe geeignet.

3. Gewerbegebiet Brauckstraße (ehem. Vogt)

Diese Fläche im Stadtteil Rüdinghausen ist die ehemalige Reservefläche der Firma Vogt und durch Bebauungsplan als festgesetztes Industriegebiet für alle Betriebsformen geeignet. Die Fläche wird gegenwärtig von einem privaten Investor vermarktet.

Im Hinblick auf die gesamtstädtische Flächenvorsorge haben die beiden BEG-Flächen aufgrund der jeweils geringen Größe und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten nur eine nachgeordnete bzw. zu vernachlässigende Funktion. Die Vogt-Fläche dürfte kurzfristig entwickelt werden und für die nächsten Jahre ein gutes Angebot für produzierendes Gewerbe umfassen. Langfristig stehen jedoch keine Flächen zur Verfügung, die den Flächenbedarf der lokalen produzierenden, mittelständischen metallverarbeitenden und erzeugenden Industrie befriedigen können.

Für die Sicherstellung eines quantitativ ausreichenden Flächenangebotes ist daher die Neuausweisung von ca. 15 ha Gewerbeflächen erforderlich. Zur Deckung dieses Gewerbeflächenbedarfs stehen der Stadt Witten nun die landesplanerisch zulässigen Flächen zur Verfügung. Das sind neben den innerörtlichen Brach- und Mobilisierungsflächen nur die Flächen Dortmunder Straße südlich der A 44, Crengeldanz/Pilkington und Bochumer Straße. Alle anderen Standorte liegen wie die Flächen nördlich der A 44 im regionalen Grünzug, im Land-

schafts- oder Naturschutzgebiet oder aus anderen Gründen außerhalb der landesplanerisch zulässigen Bereiche.

Nicht dargestellt werden soll von diesen drei vorgeschlagenen landesplanerisch zulässigen Flächen der Standort an der Bochumer Straße. Dieser zwar sehr verkehrsgünstig gelegene ca. 6 ha große Standort liegt in der Nähe von Wohngebieten und ist daher immissionsschutztechnisch nur als eingeschränkt für metallverarbeitende Betriebe zu bewerten. Aber auch für schwach emittierendes Gewerbe ist dieser Standort nicht geeignet. Er ist im landwirtschaftlichen Fachbeitrag als Schwerpunktraum Landwirtschaft ausgewiesen und zeichnet sich durch ertragreiche Böden aus. Außerdem befindet sich der Betriebssitz einschließlich umfangreicher betriebseigener Flächen eines großen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs im Plangebiet. Landschaftsökologisch übernimmt die Fläche wichtige Freiraumfunktionen für den regionalen Grünzug, der hier die Siedlungsgebiete von Bochum und Witten gliedert. Auch als Naherholungsraum für die Bewohner der Oberkrone und Hevens ist dieser Bereich unverzichtbar. Stattdessen soll ein Gewerbegebiet an der Dortmunder Straße südlich der Autobahn A 44 und der Standort Crengeldanz/Pilkington entwickelt werden.

Neues Gewerbegebiet Dortmunder Straße

Anders als die Flächen an der Dortmunder Straße nördlich der A 44 sind südlich der Autobahn gewerbliche Bauflächen landesplanerisch zulässig. Aufgrund der Nähe zu den Wohnbereichen am Kälberweg und am Annener Berg ist die Entwicklungsfähigkeit dieses Standorts eingeschränkt, so dass sich die Entwicklung dieser Fläche auf schwächer emittierendes Gewerbe konzentrieren wird. Im Räumlichen Entwicklungskonzept wird ein 5,6 ha großer Bereich an der Dortmunder Straße südlich der A 44 ausgewiesen.

Verkehrsgünstige Lage

Der Standort liegt unmittelbar an der Autobahnzufahrt Witten-Annen und ist über die Dortmunder verkehrstechnisch sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Diese stark frequentierte und gut wahrnehmbare Lage erlaubt eine klare Adressbildung für diesen Gewerbestandort, die aber auch erhöhte qualitative Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude unmittelbar an der Dortmunder Straße stellt. Der Standort sollte mit ansprechender Gewerbearchitektur entwickelt werden, die sich an der gestalterischen Qualität des benachbarten Autohaus Lueg orientieren könnte. Außerdem ist die Fläche an den ÖPNV durch die Linie 373 im Stundentakt bislang unzureichend angeschlossen.

Schwierige Immissions-schutztechnische Situation

Aufgrund der Nähe zu den Wohnbereichen am Kälberweg und am Annener Berg ist die Eignung dieses Standorts für viele produzierende Gewerbebetriebe stark eingeschränkt, so dass sich die Entwicklung auf weniger stark emittierendes Gewerbe konzentrieren wird. Um diesen engen Entwicklungsspielraum nicht weiter zu begrenzen, ist eine weitere Reduktion des Emissionspotenzials durch eine heranrückende Wohnbebauung am Annener Berg solange auszuschließen bis die Gewerbefläche entwickelt und bebaut worden ist. Außerdem schränkt eine Hochspannungsleitung im Westen des Gebiets die Nutzung weiter ein.

Nordwestlicher Randbereich beeinträchtigt Frischluftzufuhr

Nördlich der Autobahn befindet sich ein großes Frischluftentstehungsgebiet im Grenzgebiet zwischen Witten und Dortmund. Aus diesem Bereich wird bei den selteneren Schwachwindlagen Frischluft von Nordosten in das Stadtgebiet eingeführt. Diese Verbindung führt über den nordwestlichen Rand des Plangebiets

hinweg, so dass durch die Bebauung der Fläche diese Frischluftzufuhr evtl. gefährdet wird. Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses ist die Bebauung für diesen Bereich entsprechend anzupassen, in dem z.B. die Baugrenzen nach Südosten zurückgenommen werden oder die Gebäudestellung und -gestaltung an die klimatischen Erfordernisse so angepasst wird, dass die Frischluft bei Schwachwindlagen an den Gebäuden vorbei fließen kann. Erst dann steht die genaue Größe der bislang 5,6 ha großen Baufläche fest.

Neues Gewerbegebiet Crengeldanz/Pilkington

Nördlich des Werksgeländes der Firma Pilkington befindet sich eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf der eine neue 4,7 ha große Gewerbefläche ausgewiesen wird.

Haupterschließung Hörder Straße

Das Gebiet ist über die Hörder Straße an das Hauptstraßennetz angebunden. Von dort besteht zwar kein unmittelbarer Anschluss an das Autobahnnetz, aber es bestehen über die Straße Crengeldanz im Süden und Bochumer Stadtgebiet im Norden zwei Zufahrtsmöglichkeiten.

Berücksichtigung der Leitungstrassen

Intern könnte das neue Gewerbegebiet durch eine Haupterschließungsstraße von der Hörder Straße erschlossen werden. Von ihr zweigen zwei kleinere Stichstraßen in Richtung Osten ab. Sowohl die Haupterschließung als auch die Erschließungsschichstraßen sollen so gelegt werden, dass die vorhandenen Leitungstrassen entweder zwischen den Baugrundstücken oder innerhalb des Straßenraums verlaufen. Nur eine kleine Teilfläche im Westen des Gewerbegebiets würde aufgrund der sich überlagernden Leitungstrassen nicht bebaut.

Rücksichtnahme auf benachbarte Wohngebiet

Durch diese eigenständige Erschließung und eine gestalterisch hochwertigere Bebauung entlang der Hörder Straße soll das Gebiet eine eigene Adresse entwickeln, die die Ansiedelung neuer Betriebe im Stadtgebiet fördert. Aufgrund der sehr dichten Lage zu den Wohngebieten Müllensiefenring und Hörder Straße sind die zukünftigen Gewerbenutzungen so zu wählen, dass in den Nachtstunden zwischen 22 bis 6 Uhr weder produziert wird noch Anfahrts- oder Abfahrtsverkehr entsteht. Geeignete Gewerbebetriebe könnten Dienstleistungsbetriebe oder nicht störende Handwerksbetriebe sein.

Gesamtsstädtisches Flächenentwicklungskonzept

Somit stellt sich das Konzept für die Entwicklung des Gewerbestandorts Witten in einer tabellarischen Übersicht wie folgt dar:

Standortkonzept Gewer-
beflächen

Gewerbe	Standort	Größe in ha	Eignung				
			Hand- werks - be- trieb	Kleinerer prod. Betrieb	metall- verarb. Be- trieb	Wis- sen- schaft s orien- tierter Stand- ort	Dienst- leist- ungs- stand- ort
Bestand (bis 2021 mobilisierbar)	Diverse Einzelgrund- stücke	19,3	++	+	-		
Planung							
Reaktivierung Bahnflächen	Innenstadt West	3,0	[+]	-	-	-	+
	Innenstadt Ost	6,4	++	+	-	-	[+]
Mobilisierung entbehrlicher betrieblicher Flächen	ehem. Vogt- Fläche	12,7	++	++	++	-	-
Neuauswei- sung Gewerbeflä- chen	Dortmunder Str. (südl. A 44)	5,6	++	++	-	-	+
	Crengeldanz /Pilkington	4,7	++	(+)	-	-	+
Kleinere Ar- rondierungen	Liegnitzer Str. u.a	1,7	div.	div.	div.	-	div.
Optionsflä- chen (keine Darstellung)	Dortmunder Str. (nördl. A 44)	12,3	++	++	++	-	
Dienstleist.							
Sonderbauflä- chen Techno- logie und Forschung +Entwicklung	SO-Univer- sität + FEZ	2,1	-	-	-	++	[+]
	SO-Techno- logie Rosi Wolfst.-Str.	3,1	-	-	-	++	+
	SO-Heide- graben	3,2	+	-	-	[+]	++

Tab. 3 Standortkonzept Gewerbeflächen

1.3 Freiraum: Die grüne Stadt an der Ruhr

Zentrale Aussagen des Masterplans Freiraum sind in das Leitbild der Stadtentwicklung und die Handlungsergebnisse des Stadtentwicklungskonzepts eingeflossen und dort beschrieben.

Ergänzend dazu werden im nachfolgenden Abschnitt (1) die Entwicklungsziele für die Siedlungsbereiche und für Natur und Landschaft sowie einzelne Umsetzungsinstrumente nochmals im Zusammenhang dargestellt.

Im Übrigen wird insbesondere auf die detaillierten Plandarstellungen im Masterplan Freiraum verwiesen.

Im Zusammenhang mit dem Masterplan Freiraum wurden im Auftrag der Stadt Witten zwei weitere wichtige Bausteine erarbeitet:

Klimaanalyse, erarbeitet vom Regionalverband Ruhr (2);

Landwirtschaftlicher Fachbeitrag, erarbeitet von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Bezirksstellen für Agrarstruktur Ruhrgebiet/Unna und Arnsberg (3).

(1) Ergänzende Kernaussagen des Masterplans Freiraum

Entwicklungsziele für die Siedlungsbereiche

Grünzug Mitte	– Der Grünzug Mitte soll als großräumige Grünverbindung die nördlichen Freiräume des Stadtgebiets mit der Ruhr entwickelt werden. Dabei sollen die Freiflächen des ehemaligen Grünzugs Nord und die Bahnbrache des Rheinischen Esels in die Entwicklung einbezogen werden.
Grünzug Wannen	– Der Grünzug Wannen soll als großräumige Grünverbindung zwischen Papenholz und den Ruhrauen/Nachtigallbrücke entwickelt werden.
Grünzug Annen	– Der Grünzug Annen soll als großräumige, stadtteilbezogene Grünverbindung zwischen den Freiflächen „Im Homberge“ und „Steinbachtal“ entwickelt werden.
Kleinräumige, innerstädtische Grünnetzungen	– Kleinräumige, innerstädtische Grünnetzungen sollen die Vernetzung der Stadtteile mit den großräumigen Grünzügen sichern. Entsprechende Ost-West-Verbindungen (z.B. Pferdebachtal/Im Homberge/Tiefendorf) sollen geschaffen bzw. entwickelt werden.
Stadteingänge	– Die Stadteingänge sollen als repräsentative Schaufenster der Stadt gestaltet werden. Sie sollen die Orientierung im Stadtgefüge erleichtern und hohe Symbolkraft für die Stadt Witten an der Ruhr entfalten.
Aufenthaltsqualität	– Die Aufenthaltsqualität gesamtstädtisch bedeutsamer Plätze soll verbessert werden.
Wohnumfeld	– Die Freiraumqualität im Wohnumfeld der Stadtteile und Quartiere soll verbessert werden.
Park- und Erholungsanlagen	– Die Park- und Erholungsanlagen der Stadt sollen gepflegt und entwickelt werden. Dabei sind Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Sportanlagen nutzen

- zungsgerecht in das öffentliche Freiflächensystem einzubeziehen. Entsprechende Wegeanbindungen sind herzustellen.
- Private Grünflächen
- Private Grünflächen sollen als Teil der gesamtstädtischen Freiraumqualität gefördert und unterstützt werden.

Entwicklungsziele für Natur und Landschaft

- Flusslandschaft an der Ruhr
- Die Ruhr ist das prägende Element der Wittener Landschaft. Die Flusslandschaft soll im Sinne eines Naturerlebnisraums für Freizeit und Erholung entwickelt werden. Die besonderen Lebensräume und Artengemeinschaften der Aue sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.
- Ruhrtal
- Entlang des Ruhrtals sind Schwerpunkträume für Freizeit und Erholung in ihren unterschiedlichen Raumqualitäten zu stärken und zu entwickeln. Hierfür ist auch die Kooperation in regionalen Bündnissen weiter auszubauen.
- Entwicklung von vielfältigen Raumnutzungen
- In einem System differenzierter Raumnutzungen sollen die vielfältigen Potenziale von Natur und Landschaft genutzt werden. Um die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an Natur und Landschaft zu realisieren, sind folgende Räume mit ihren spezifischen Schwerpunkten zu pflegen und zu entwickeln:
- Sport, Freizeit und Erholung
- Räume für stärker aktivitätsorientierte Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzungen in der Landschaft mit kommerziellen Angeboten entwickeln und pflegen (Beispiel: Freizeitpark Kemnader See)
 - Räume für zurückhaltende Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzungen, die individuell zu gestaltende Aktivitäten beinhalten, entwickeln und pflegen (Beispiel: Hohenstein)
- Kulturhistorische Anlagen
- Räume für die Erfahrung kulturhistorischer Entwicklung entwickeln und pflegen (Beispiel: Parkanlage Hohenstein)
- Naturerlebnis
- Räume für Naturerlebnis und die Erfahrung der erdgeschichtlichen Entstehung entwickeln und pflegen (Beispiel: Steinbruch Rauen)
- Landwirtschaft
- Räume für vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung sichern (Beispiel: Raum Stockum)
- Natur und Landschaft
- Räume für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft (Beispiel: Ardey und Vormholz).
- Siedlungsränder
- Mit der Gestaltung der Siedlungsränder soll die vorhandene Bebauung in die Landschaft eingebunden werden. Einer weiteren Zersiedlung der Landschaft soll entgegengewirkt werden.

Umsetzungsinstrumente

Nachfolgend werden beispielhaft die wesentlichen Umsetzungsinstrumente beschrieben, mit denen die Leitbilder, Ziele und Strategien des Masterplan Freiraums auf der operativen Ebene realisiert werden können.

Planungsrechtliche Sicherung

Basis für den Flächennutzungsplan	Der Masterplan Freiraum bildet eine strategische Basis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Entsprechend sind die grünordnerischen Leitbilder in den Darstellungen des FNP zu verankern.
Neue Bebauungspläne	Darüber hinaus wird empfohlen, die Umsetzung der Entwicklungsziele in neu aufzustellende Bebauungspläne zu integrieren. Insbesondere sollten gesamtstädtische Grünverbindungen durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden.

Kommunale Radwegeplanung

Rad- und Fußgängerverkehr	Im Rahmen des Masterplans Freiraum wurde die Optimierung zahlreicher Wegeverbindungen für den Rad- und Fußgängerverkehr in den Maßnahmenkatalog aufgenommen. Viele dieser Maßnahmen berühren unmittelbar Fragen der Verkehrsplanung, etwa wenn es um die Schaffung sicherer Straßenquerungen oder um die Umwandlung des Straßenraums in eine Mischverkehrsfläche geht.
Einbindung der kommunalen Radwege in das Radwegenetz des Landes NRW	Die Vielzahl dieser Maßnahmen ist in einem abgestimmten Gesamtkonzept unter Federführung der Verkehrsplanung zu realisieren. Dabei kommt der Einbindung der kommunalen Radwege in das Radwegenetz des Landes NRW hohe Bedeutung zu. In einem abgestimmten Katalog sind die erforderlichen Maßnahmen mit ihrem Realisierungshorizont zu planen. Aufgrund ihrer hohen Symbolkraft sollten die Lückenschlüsse im Rahmen der innerörtlichen Grünzüge und ihre Anbindung an die Stadtteile mit hoher Priorität verfolgt werden.

Flächenpool und Ökokonto

Ökopool und Ökokonto gemäß Baugesetzbuch	Über Ökopool und Ökokonto können Ausgleichsmaßnahmen im Vorgriff auf bauliche Eingriffe bevorratet werden. Mit Hilfe der im Baugesetzbuch vorgesehenen Instrumente Ökopool und Ökokonto lassen sich bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen durchführen und auf der Habenseite eines Ökokontos gutbuchen. Von diesem Guthaben können Wertpunkte für spätere Eingriffe abgezogen und verrechnet werden. Die Einrichtung des Ökokontos setzt geeignete Flächen, ein Entwicklungskonzept und die Abstimmung mit den Fachbehörden, insbesondere der Unteren Landschaftsbehörde, voraus.
Flächenpool	Auf der Grundlage vorhandener Planungen sollte ein Flächenpool geschaffen werden, in dem zusammenhängende Landschaftselemente zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu schaffen sind. Der dargestellte Flächenpool zeigt die Potenziale möglicher Kompensationsmaßnahmen auf.
Landschaftsraum für die Umsetzung eines Ökopools	In Abstimmung mit den Entwicklungszielen des Masterplans Freiraum werden insbesondere jene Landschaftsräume für die Umsetzung eines Ökopools empfohlen, die vorrangig der Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft dienen oder die durch gestalterische Maßnahmen aufwertet werden sollen, wie zum Beispiel

- Entwicklung des Schwerpunktraums für landwirtschaftliche Nutzungen: Entwicklung der Stockumer Bäche (Umsetzung des Konzepts zur naturnahen Entwicklung der Fließgewässer), Anlage von Ackerrandstreifen und Gehölzstrukturen,
- Flächen der Stadtwerke in der Ruhraue: Aufwertung der Auen zwischen den angrenzenden Naturschutzgebieten,
- Bewirtschaftung städtischer Waldflächen: langfristiger, standortgerechter Umbau ausgewählter Flächen,
- Entwicklung der Fließgewässer: Anlegen von Uferrandstreifen, Bachrenaturierung,
- Erhaltung kleinteiliger und extensiver landwirtschaftlicher Nutzungen in der Eggenlandschaft im Südwesten des Stadtgebietes.

Maßnahmenkatalog zur Entwicklung innerstädtischer Grünflächen

Maßnahmenkatalog zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität städtischer Plätze und Freiräume

Der Masterplan Freiraum hat gezeigt, dass Entwicklung und Pflege städtischer Plätze und wohnungsnaher Freiräume einen hohen Stellenwert in der Wahrnehmung der Bevölkerung einnehmen. Dabei wurde die Erfüllung öffentlicher Aufgaben im dialogorientierten Erarbeitungsprozess ebenso häufig angemahnt, wie die Bereitschaft zum eigenen Mitwirken der Bürgerinnen und Bürger erklärt wurde.

Wohnungsnaher Freiraum verbessern die Lebensqualität in dicht besiedelten Quartieren

Vorrangige Zielsetzung sollte es in diesem Zusammenhang sein, städtische Plätze in ihrer Freiraumfunktion als Treffpunkt und Orte der Kommunikation zu stärken sowie wohnungsnaher Freiräume mit Blick auf die Lebensqualität in dicht besiedelten Quartieren aufzuwerten. Die Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität städtischer Plätze und wohnungsnaher Freiräume ist hier als erster Schritt in die richtige Richtung zu verstehen.

Optimierung von Pflege und Entwicklung unter Einbeziehung bürgerlichen Engagement

Handlungsleitend für die Umsetzung des Maßnahmenkatalogs sollte sein, dass bei größeren Plätzen und Grünflächen hochwertige Entwicklung und Pflege dauerhaft im Rahmen von städtischen Aufgaben gewährleistet sind. Für kleinere Plätze und Grünanlagen, die in enger Beziehung zu Quartiersgemeinschaften und Anwohnern stehen, sollte geprüft werden, inwieweit über Nutzungsvereinbarungen Entwicklung und Pflege durch bürgerschaftliches Engagement selbst gesichert werden können. Dieses kann insbesondere für Randstreifen, Baumscheiben und quartiersbezogene Kleinstflächen eine deutliche Entlastung öffentlicher Aufgaben bedeuten, die zugleich Potenziale freisetzt, eine hohe Aufenthaltsqualität auf größeren Stadtplätzen und Grünflächen herbeizuführen.

(2) Klimaanalyse

Untersuchung und Bewertung des Stadtklimas

Als einen Baustein für den neuen Flächennutzungsplan hat der Regionalverband Ruhr (RVR) im Auftrag der Stadt das Stadtklima von Witten genau untersucht und bewertet. Die Ergebnisse hat der RVR in zwei Karten zusammengefasst und der Stadt vorgestellt.

Günstige klimatische Verhältnisse in großen Teilen des Stadtgebiets	Für große Teile des Stadtgebiets ergeben sich danach günstige klimatische Verhältnisse. Großräumige Ausgleichsgebiete mit guter Belüftung, geringer Schadstoffbelastung und günstigem Mikroklima finden sich im Süden und im äußersten Norden der Stadt, wo große Freiland- und Waldflächen das Klima prägen. Diese wertvollen Gebiete sind für die klimatisch und lufthygienisch höher belasteten Areale der Stadt von großer Bedeutung und sollten daher möglichst nicht großflächig verplant werden.
Klimatisch ungünstigere Situation im Stadtzentrum und den angrenzenden Gewerbegebieten	Klimatisch ungünstiger ist dagegen die Situation im Stadtzentrum und den angrenzenden Gewerbegebieten. Insbesondere in den Sommermonaten treten hier aufgrund der Versiegelung und weitgehend fehlender Grünflächen bioklimatische Belastungen und eingeschränkte Belüftungsverhältnisse auf. Schwüle und Hitze stellen vor allem für ältere und kranke Menschen ein erhöhtes Gesundheitsrisiko dar. Um die Belastungen so gering wie möglich zu halten, empfiehlt der RVR die Vernetzung vorhandener Grünflächen als Frischluftkorridore durch den Einbezug kleinerer Grünflächen und Hausgärten sowie die Anpflanzung von Straßenbäumen.
Schaffung von „Klimaoasen“	Dort, wo keine ausreichend große Fläche zur Verfügung steht, bietet es sich an, Fassaden und Dächer zu begrünen und damit kleine „Klimaoasen“ zu schaffen, die ebenfalls einen wertvollen Beitrag zur Klimaverbesserung leisten können.
Lufthygienische Situation	Neben der Untersuchung des Stadtklimas hat der RVR die lufthygienische Situation anhand der Messdaten des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) bewertet. Hierbei zeigt sich die hohe Belastungssituation an einigen Stellen im Ruhrtal. Dort, wo der Luftaustausch durch Bodeninversionen stark herabgesetzt wird, tragen insbesondere einige bodennah emittierende Betriebe zu einer Verschlechterung der Luftqualität bei.
Ergebnisse im Internet	Die Ergebnisse der Klimaanalyse können auf den Internetseiten des Projekts „Unser Witten 2020“ unter www.witten.de nachgelesen werden.

(3) Landwirtschaftlicher Fachbeitrag

	Der landwirtschaftliche Fachbeitrag beschreibt die natürlichen Produktionsbedingungen, unter denen die Landwirtschaft wirtschaftet, sowie den derzeitigen Stand und die Entwicklung der Landwirtschaft in Witten.
Landwirtschaftliche Produktionsbedingungen	Die landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen begünstigen im Norden den Ackerbau auf fruchtbaren Lößstandorten. Im Süden arbeitet Landwirtschaft unter erschwerten Bedingungen auf oft schwierig bearbeitbaren Flächen und unter klimatisch ungünstigeren Verhältnissen.
34 landwirtschaftliche Betriebe in Witten	Heute wirtschaften in Witten noch 34 landwirtschaftliche Betriebe, ab einer Größe von 5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (LF). Bewirtschaftet werden von diesen 34 Betrieben 16 im Haupt- und 18 im Nebenerwerb. Die bewirtschaftete Fläche der Betriebe beträgt 1167 ha LF. Somit bearbeitet im Durchschnitt jeder Haupterwerbsbetrieb 54, und jeder Nebenerwerbsbetrieb 18 ha LF.
Pensionspferdehaltung in 19 Betrieben und Rindvieh- und Schafhaltung im südlichen Stadtgebiet	Wichtiges ökonomisches Standbein vieler Betriebe ist die auf der Flächenbewirtschaftung basierende Pensionspferdehaltung. Bereits 19 Betriebe halten Pensionspferde und bieten damit der Bevölkerung der Umgebung ein Freizeitangebot, das entsprechend genutzt wird. Neben der Pferdehaltung spielt für die

	Grünlandbereiche im südlichen Stadtgebiet die Rindvieh- und Schafhaltung eine wichtige Rolle, dies auch im Sinne des Erhaltes ökologischer Vielfalt und landschaftlicher Reize.
Sicherung gut und nachhaltig nutzbarer Freiräume für die Landwirtschaft	Grundlage jeder landwirtschaftlichen Produktion ist die Verfügbarkeit über ausreichende Flächen. Wichtige Forderung der Landwirtschaft an den neuen Flächennutzungsplan, der ja die zukünftigen Produktionsräume darstellt, ist die Sicherung gut und nachhaltig nutzbarer Freiräume für die Landwirtschaft. Hinweise auf solche Räume gibt der Fachbeitrag mit seiner Darstellung von „Kernzonen für die Landwirtschaft“. Diese Bereiche sollten vorrangig der landwirtschaftlichen Produktion dienen. In anderen Bereichen besteht aufgrund der dort herrschenden natürlichen Produktionsbedingungen und der landwirtschaftlichen Strukturen die Möglichkeit des Rückzugs der Landwirtschaft aus der Flächenbewirtschaftung. Folgen davon können Veränderungen für Natur- und Landschaft sein. In diesen Bereichen gilt es, eine (wenn auch extensive Form) der Landbewirtschaftung aufrechtzuerhalten, um unerwünschten Landschaftsentwicklungen vorzubeugen.
Lösungen zu Kompensationsfragen bei Eingriffen in Natur und Landschaft	Der landwirtschaftliche Fachbeitrag gibt Hinweise auf mögliche Konflikte zwischen Landwirtschaft und Bauleitplanung und zeigt Lösungen zu Kompensationsfragen bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf. Die Lösung der Kompensationsfragen sollte in Kooperation mit der Landwirtschaft erfolgen, um zu gemeinsam tragfähigen Zielen zu kommen.
Agrotourismus und Problematik des Reitens in der freien Landschaft	Der Fachbeitrag schließt mit Überlegungen zum Agrotourismus und der Problematik des Reitens in der freien Landschaft. Er liefert die Grundlage zu einem dazu notwendigen Dialog für die Zukunft. Für landwirtschaftliche Pensionspferdehalter kann der Anschluss an ein örtliches oder auch überörtliches Wegenetz auch finanzielle Vorteile (Wettbewerbsvorteile) bringen.
Wichtige Funktion der Landwirtschaft für das Umfeld der Stadt	Aus dem Beitrag wird die wichtige Funktion der Landwirtschaft für das Umfeld der Stadt deutlich. Landwirtschaft pflegt und erhält Landschaft allein durch Produktion. Diese Leistung für die Allgemeinheit ist bei sinkenden öffentlichen Mitteln nicht zu unterschätzen. Landwirtschaft erhält bis heute kostenlos das Identifikation stiftende lebenswerte Umfeld der Stadt.

(4) Handlungsempfehlungen Freiraum

Räumliches Entwicklungsmodell

Das Freiraumsystem ist Ausdruck eines räumlichen Entwicklungsmodells, das als grünplanerische Richtschnur für künftige Flächenentwicklungen dienen soll. In ihm werden die Freiflächen im Stadtgebiet aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Bedeutung für Freizeit und Erholung zueinander in Beziehung gesetzt.

Es gliedert sich entsprechend den drei Funktionen des Freiraums in die Bereiche

- 1) Biotopverbund
- 2) Innerstädtische Freiraumentwicklung
- 3) Entwicklung der Vielfalt in Natur und Landschaft.

1) Biotopverbund

Biotopverbund	Das Entwicklungsmodell zielt im außerstädtischen Landschaftsraum auf die Entwicklung eines zusammenhängenden Biotopverbundsystems mit daraus abgeleiteten Funktionszuweisungen für den Freiraum. Im Siedlungsbereich beinhaltet es neben der ökologischen Vernetzung auch die Entwicklung durchgängiger Grünverbindungen mit Wegen. Vorhandene und neu zu entwickelnde Grünflächen werden in das innerstädtische Biotopverbundmodell integriert.
Ökologische Schwerpunkträume	Im Außenbereich zeichnen sich mehrere ökologische Schwerpunkträume ab, die sich vor allem im Süden der Stadt, im Bereich der Wälder und entlang der Fließgewässer (Ruhr und ihre Nebengewässer) konzentrieren. Im Bereich dieser ökologischen Schwerpunkträume sind Räume festzulegen, die auch zukünftig vorrangig dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen sollen. Diese Schwerpunkträume sind über Biotopverbundachsen miteinander zu verbinden. Entlang der Verbundachsen sollten die weitere Flächeninanspruchnahmen - z. B. für Siedlungszwecke - grundsätzlich ausgeschlossen sein.
Verbundachsen	Neben der überregionalen Verbundachse Ruhr ist im Wesentlichen eine große Verbundachse in Südwest-Nordost-Richtung entlang des südlichen Stadtrandes erkennbar, die sich in mehrere Äste aufteilt. In diesen Räumen sind insbesondere der naturnahe Charakter der Fließgewässer zu erhalten und zu entwickeln sowie zusammenhängende Laubwaldflächen zu sichern und zu entwickeln. Eine Zerschneidung durch Verkehrsplanungen ist zu vermeiden.
Regionale Vernetzung der Freiflächen	Am nördlichen Stadtrand befinden sich zwar keine ökologischen Schwerpunkträume, doch ist hier ebenfalls eine durchgehende Verbundachse zu sichern und zu entwickeln. Diese hat für die regionale Vernetzung der Freiflächen am Rand des Verdichtungsraumes eine hohe Bedeutung.

Die folgende Abbildung stellt das System der Biotopverbundachsen in Witten dar.



(2) Innerstädtische Freiraumentwicklung

Grünzüge vernetzen

Ein System von innerstädtischen Grünzügen beschreibt die Freiraumzusammenhänge im besiedelten Bereich. Großräumige, gesamtstädtisch relevante Achsen werden durch kleinere Vernetzungselemente auf Stadtteilebene ergänzt. Ein wichtiges Handlungsfeld für die städtische Freiraumentwicklung besteht darin, diese zunächst strukturell gesicherten Flächen zu profilieren, zu vernetzen und auf der Ebene der Bauleitplanung zu sichern.

Ruhrtal als Identitätsträger

Das Ruhrtal stellt die dominierende Freiraumachse der Stadt Witten dar. Sie ist ein wesentlicher Identitätsträger für die Wahrnehmung der Stadt. Deshalb zielt das innerstädtische Freiraummodell darauf, die Stadtteile unter Berücksichtigung vorhandener Freiräume und der Topografie an die Ruhr anzubinden. Hierfür werden drei großräumige, nord-süd-verlaufende Grünzüge entwickelt:

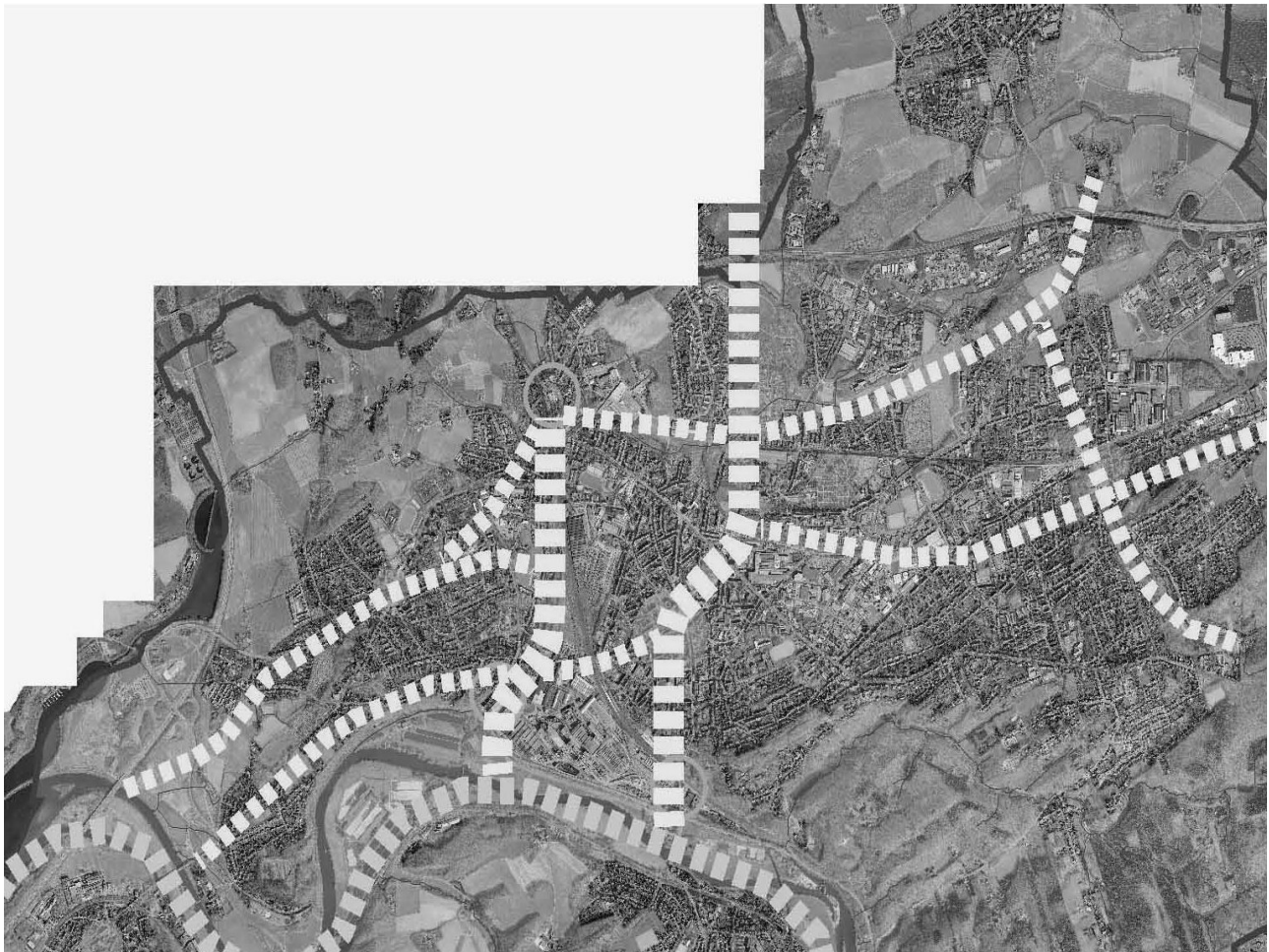
Grünzüge

- Grünzug Wannen zwischen Papenholz/Crengeldanz und Nachtigallbrücke,
- Grünzug Mitte zwischen Steinberg/Hauptfriedhof und Mühleninsel unter Einbeziehung des Rheinischen Esels,
- Grünzug Annen zwischen den Freiflächen „Im Homberge“ und „Steinbachtal“.

Rheinischer Esel

Die Nord-Süd-Hauptachsen werden durch ein System von west-ost verlaufenden Nebenachsen ergänzt. Diese übernehmen Zubringerfunktion aus den Quartieren in die großräumigen Grünzüge. Die bedeutsamste Nebenachse wird durch die ehemalige Bahntrasse des Rheinischen Esels gebildet. Sie wird in das regionale Radwegenetz des Landes NRW eingebunden.

Die folgende Abbildung stellt das Entwicklungsmodell der innerstädtischen Freiraumachsen dar:



(3) Entwicklung der Vielfalt in Natur und Landschaft

Freizeit und Erholung als Freiraumfunktion

Unter Beachtung der ökologischen Qualitäten und der naturräumlichen Potenziale werden den Teilräumen in Natur und Landschaft differenzierte Freiraumfunktionen zugewiesen. Dabei kommt der Betrachtung der Freizeit- und Erholungsnutzungen besondere Bedeutung zu.

Folgende Landschaftsräume lassen sich entsprechend ihrer ökologischen Funktion, ihrer Bedeutung für Land- und Forstwirtschaft sowie aufgrund ihrer Potenziale für Freizeit und Erholung bestimmen:

Ruhraue

- Die Ruhraue soll als regional bedeutsame Flusslandschaft und Naturerlebnisraum mit hoher Freizeitqualität behutsam weiter entwickelt werden und als Alleinstellungsmerkmal für Witten noch stärker herausgearbeitet werden;

Kemnader See und Hohenstein

- Der Kemnader See und der Hohenstein sollen - unter Beachtung ihrer sehr unterschiedlichen Qualitäten - mit zeitgemäßer Erholungsinfrastruktur, die den aktuellen Nutzungsanforderungen entspricht, als Räume für intensive Freizeit- und Erholungsnutzungen weiter aufgewertet und modernisiert werden. Im Fall des Kemnader Sees wird das in enger Abstimmung mit den Gesellschaftern der FZK GmbH geschehen. Eine gemeinschaftliche Rahmenplanung der Gesellschafter wird unter diesen Voraussetzungen aktuell bearbeitet. In einem ersten Schritt sollen durch die Beantragung von Fördermitteln und den Ausbau einer weiteren Umlaufbahn die Nutzungskonflikte zwischen Fußgängern, Radfahrern und Inlineskatern entzerrt werden.

Die „Hölzer“

- Die Waldgebiete Herrenholz/Buchenholz sowie Vormholz sollen ergänzend hierzu als Räume für die stille Erholung und eine zurückhaltende Freizeitnutzung, die eine individuelle sportliche Betätigung (Wandern, Joggen, Walken) beinhaltet, behutsam weiter entwickelt werden;

Muttental

- Das Muttental wird als Raum für Erholungsnutzungen weiter entwickelt, in dem Naturerlebnis und die bergbau- und industriegeschichtliche Präsentation im Vordergrund stehen;

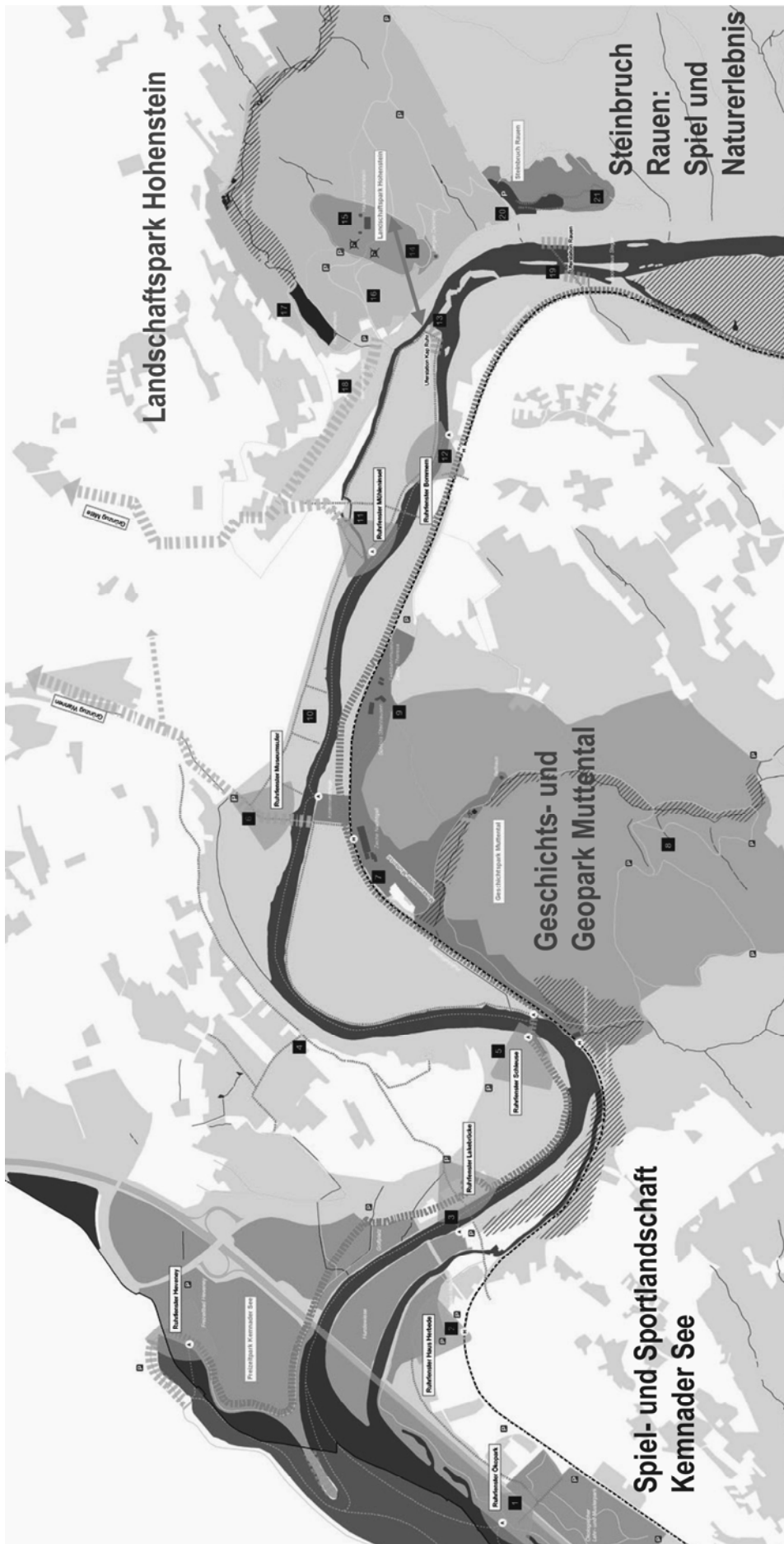
Landwirtschaft

- Im Norden der Stadt werden Räume gesichert, die vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung zur Erhaltung des charakteristischen, offenen Landschaftsbildes dienen;

Waldgebiete und Bachtäler

- In den Waldgebieten und Bachtälern im Süden werden Räume für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert, die nur untergeordnet für Freizeit- und Erholungsfunktionen genutzt werden.

Der folgende Plan aus dem Masterplan Freiraum stellt die drei Bereiche des Freiraumsystems im Zusammenhang dar.



Aus den Stadtteilen:	⇒	Fenster zur Ruhr
Vernetzung:	⇒	Ruhr-Radweg, Schiffland, Brücken
Entlang der Ruhr:	⇒	Ufer-Stationen
Gemeinsames Marketing	⇒	Beschilderung, Ausstattung, Werbung

Weiter in Bd. 2.2