

ISEK INNENSTADT PLETTENBERG



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) INNEN- STADT PLETTENBERG

Auftraggeber

Stadt Plettenberg
Stadt- und Umweltplanung
Grünestraße 12
58840 Plettenberg

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231.39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

In dem nachfolgenden Text verzichten wir zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlieger etc. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, November 2014

1	EINLEITUNG	5
2	BESTANDSANALYSE	10
2.1	Gesamtstädtische Einordnung und planerische vorgaben	10
2.2	Abgrenzung des Untersuchungsraums	14
2.3	Historische Struktur	16
2.4	Städtebauliche Struktur und Stadtbild	18
2.5	Mobilität und Verkehr	23
2.7	Freiraum	27
2.8	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	30
2.9	Nutzungsstruktur	32
2.10	Wikimap	42
3	STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL	49
3.1	Teilraumprofile der Innenstadt	49
3.2	Gesamtbetrachtung der Stärken, Chancen, schwächen und Risiken	66
4	ZIELE UND LEITBILD DER INNENSTADTENTWICKLUNG	69
4.1	Ziele der Innenstadtentwicklung	69
4.2	Leitbild der Innenstadtentwicklung	71
5	INNENSTADTKONZEPT	73
5.1	Rahmenplan und Projektübersicht	73
5.2	Abgrenzung des Programmgebiets	76

6	HANDLUNGS- UND UMSETZUNGSKONZEPT	78
6.1	Leitprojekt „Erlebbarer Altstadt“	78
6.2	Leitprojekt Maipplatz	90
6.3	Leitprojekt Altstadttring	97
6.4	Leitprojekt Übergang Mylaeus-Areal	103
6.5	Projekt Wieden	109
6.6	Projekt Bahnhofstraße	115
6.7	Projekt Räume am Wasser	118
6.8	Projekt Böhler Park und Lehmkuhler Platz	124
6.9	Umsetzungsmanagement und Aktivierung der Innenstadtakteure	128
6.10	Weitere Maßnahmen	136
7	AUSBLICK: PROZESSGESTALTUNG UND MONITORING	143
7.1	Prozessgestaltung	143
7.2	Monitoring	144
	ANHANG	146
	VERZEICHNISSE	151

1 EINLEITUNG

Aufgabenstellung

Stadt- und Ortszentren sind identitätsstiftend und imagebildend für jede Stadt. Funktionsverluste und städtebauliche Defizite werden hier als besondere Wunden wahrgenommen. Dabei stehen viele Stadt- und Ortszentren vor ähnlichen Herausforderungen. Gebäude und öffentliche Räume sind in die Jahre gekommen. Nutzungsstrukturen haben sich spürbar verändert. Der stationäre Handel zieht sich in vielen Zentren zurück. Gerade inhabergeführte Konzepte verlieren an Bedeutung. Gleichzeitig kommt es zu einer wahrnehmbaren Renaissance der Zentren als Wohnort. Kurz: Die Stärkung von Stadt- und Ortszentren ist eine wichtige Zukunftsaufgabe und eine mehrdimensionale Herausforderung. Deshalb haben sich integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) als Erfolgsfaktoren der Innenstadtentwicklung vielfach bewährt.

Die Stärkung der Plettenberger Innenstadt trägt entscheidend zu einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung bei. Eine funktionierende Innenstadt ist auch für den Wirtschafts- und Wohnstandort Plettenberg ein wichtiger Standortfaktor. Strukturprobleme und städtebauliche Missstände haben sich hier in den letzten Jahren allerdings verstärkt. Gleichzeitig zeigen projektierte Entwicklungen und aktuelle Strategiediskussionen die Notwendigkeit einer integrierten Planungskonzeption. Das ISEK entwickelt ein konsensfähiges Zukunftsbild für die Innenstadt. Es denkt in langfristigen Strategien und kurzfristig umsetzbaren Impulsen.

Die privaten Akteure sind die zentralen Umsetzungsakteure der Innenstadtentwicklung. Sie müssen – nicht nur im Sinne des Fördermittelgebers – die Ziele und Maßnahmen des ISEK mitgestalten und mittragen. Das ISEK richtet sich daher gezielt an die Akteure der Plettenberger Innenstadt.

Unterschiedliche Gutachten und Planungen beschäftigen sich mit Teilräumen der Innenstadt Plettenbergs. Es fehlt jedoch die Zusammenführung vorhandener Konzepte und Einzelentwürfe in ein umfassendes und integriertes städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept.

Für die Stärkung des Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsstandorts Plettenberg ist die funktionale und städtebauliche Aufwertung der Innenstadt ein zentraler Baustein. Dabei geht es um die Aufwertung vorhandener Stadträume und die Optimierung bestehender Nutzungsstrukturen.

Ziele und Inhalte des ISEK

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) führt vorhandene Planungsaktivitäten in der Plettenberger Innenstadt zusammen und überführt diese gemeinsam mit

neuen Erkenntnissen und Projektansätzen in ein integriertes Gesamtkonzept, welches funktionale Perspektiven der Plettenberger Innenstadt mit städtebaulich-gestalterischen Perspektiven verknüpft. Im Mittelpunkt stehen der konstruktive Umgang mit den Stärken und Schwächen der Innenstadt sowie die Entwicklung von realistischen Zukunftsbildern und notwendigen Handlungsstrategien in einem offenen Dialog mit den betroffenen Akteuren. Die in dem Konzept erarbeiteten Ziele und Leitlinien sollen der Stadt Plettenberg bei zukünftigen Planungen als Handlungs- und Entscheidungsgrundlage dienen.

Ansprüche an Innenstädte im Allgemeinen

An moderne Innenstädte werden vielfältige Ansprüche gestellt. Eine gute Zusammenfassung hierzu bietet das im Juni 2011 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vorgelegte „Weißbuch Innenstadt“. Das Weißbuch verfolgt das Ziel, wesentliche Trends für die Innenstädte fachlich und politisch zu bewerten und Handlungsempfehlungen für die nächsten Jahre zu geben (vgl. BMVBS 2011). Das Weißbuch fasst die Ansprüche folgendermaßen zusammen: Innenstädte sind...

- Orte des Handels,
- Wirtschaftsraum und Arbeitsort,
- Wohnort und Lebensraum,
- Orte sozialer und ethnischer Integration,
- Orte der Mobilität und
- Orte von Kultur, Baukultur und Stadtleben.

Wichtige Themen des ISEK Innenstadt

Über die allgemeinen Ansprüche an Innenstädte hinaus sind für den Untersuchungsraum folgende Themen besonders wichtig:

- Erkennbarkeit und Erlebbarkeit der Innenstadt,
- Umgang mit dem historischen Erbe,
- Erreichbarkeit des Zentrums und der Handelsfunktionen,
- Stärkung der Innenstadt als Einkaufs- und Erlebnisraum,
- Revitalisierung der Handelsnutzungen,
- Ausbau bedeutender Impulsgeber des Handels,
- Attraktivierung des Wohnumfeldes sowie
- Erlebbarkeit des Wassers in der Innenstadt.

Das ISEK stellt aktuelle Entwicklungen und gewünschte Eingriffe in einen gemeinsamen Kontext. Ziel ist ein tragfähiges Miteinander aller Bausteine, um den „Erhalt und die Weiter-

entwicklung des zentralen innerörtlichen Versorgungsbereichs als Standort für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben“ (BMVBS 2011) zu ermöglichen. Das ISEK bietet eine fundierte Grundlage für die Mittelakquisition im Rahmen der Städtebauförderung und dient somit der Vorbereitung von Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Der Auftrag an SSR zur Erstellung des ISEK umfasst folgende Leistungen:

- die Erstellung einer Bestandsanalyse mit integriertem Stärken-Schwächen-Profil,
- die Entwicklung von Zielen, Leitlinien und Handlungsschwerpunkten der Innenstadtentwicklung,
- die Erstellung eines Rahmenplans mit bis zu drei städtebaulichen Vertiefungen,
- die Konkretisierung von Impuls- und Leitprojekten in einem Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan (Handlungsprogramm) sowie
- die intensive Einbeziehung der lokalen Akteure der Innenstadt und der breiten Bürgerschaft in die Konzepterstellung.

Arbeits- und Dialogprozess des ISEK

Der Bearbeitungsprozess des ISEK gliedert sich in vier aufeinander aufbauende Bearbeitungsbausteine. Eine Analysephase, die Zielentwicklung, die Phase der Projekt- und Maßnahmenentwicklung und die Erstellung des ISEK Ergebnisberichtes.

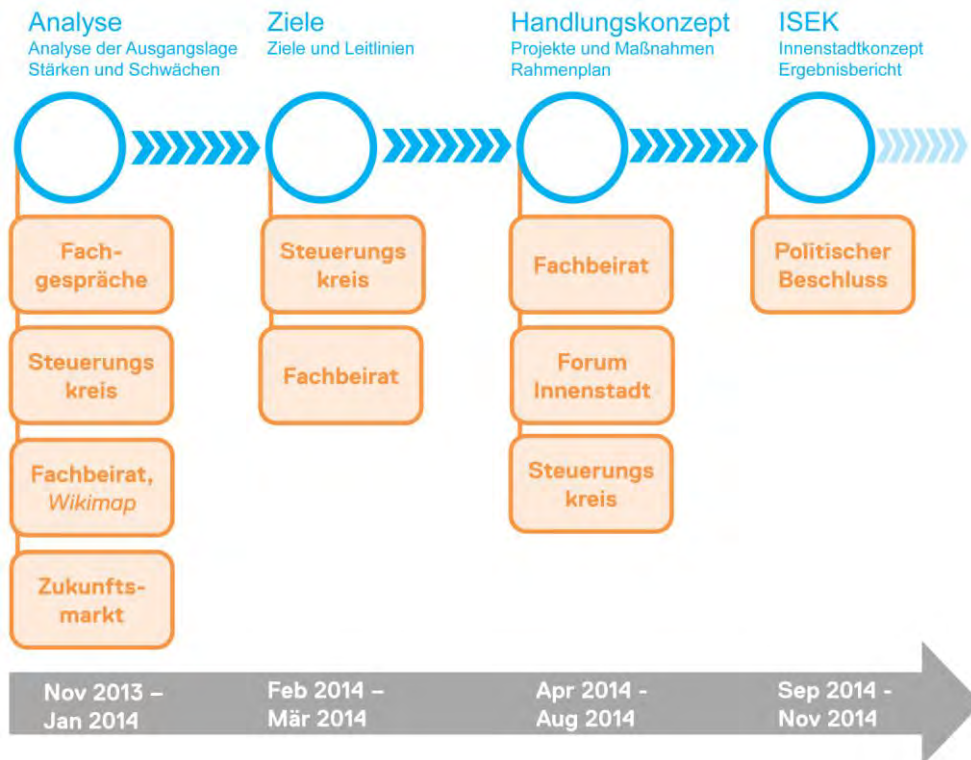
Den Einstieg in die Analysephase stellte ein Screening vorhandener Daten, Planwerke und Gutachten dar sowie acht Fachgespräche mit Akteuren der Innenstadtentwicklung. Daraus ergaben sich Untersuchungsschwerpunkte, die durch Vor-Ort-Erhebungen und Ortsbegehungen vertiefend untersucht und bewertet wurden. Die Analyse stellt Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken des Innenstadtraumes dar, aus denen sich entsprechende Aufgaben für die zukünftige Innenstadtentwicklung ableiten.

Auf Grundlage der Bewertungen der Analysephase erfolgte eine Ableitung von Zielen der Innenstadtentwicklung Plettenbergs. Das entwickelte Leitbild dient der räumlichen Orientierung der Innenstadtentwicklung mit einem perspektivischen Bezug auf das Jahr 2030.

Analyse und Leitbild dienten als Grundlage, um in der sich anschließenden vertiefenden Konzeptphase raumbezogene und übergeordnete Projekte und Einzelmaßnahmen einer Erneuerung der Plettenberger Innenstadt zu entwickeln und abzustimmen. Diese wurden im Handlungskonzept systematisch beschrieben und priorisiert. Alle raumbezogenen Projekte und Maßnahmen werden in einem Rahmenplan abgebildet. Er zeigt die räumlichen Wirksamkeiten und Wechselwirkungen der unterschiedlichen Projekte und Einzelmaßnahmen und gibt damit den Rahmen einer Entwicklung der Plettenberger Innenstadt für die kommenden 15 Jahre vor. Sämtliche Projekte und Einzelmaßnahmen wurden in eine Maßnahmen-, Zeit- und Kostenübersicht überführt, die als Grundlage für einen Städte-

bauförderantrag und damit für die Akquise von Fördergeldern zur Umsetzung der Maßnahmen der Innenstadtenerneuerung dient.

Die Ergebnisse und Erkenntnisse aller Arbeitsschritte wurden abschließend in Form eines Ergebnisberichtes als Innenstadtkonzept zusammengefasst. Der angestrebte Beschluss des ISEK in den politischen Gremien ist Voraussetzung für die Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung.



Übersicht der Dialogbausteine im Bearbeitungsprozess des ISEK Innenstadt Plettenberg

Die gesamte Bearbeitung des ISEK wurde von einem breit angelegten Dialog- und Beteiligungsprozess flankiert. Ein Steuerungskreis, zusammengesetzt aus Vertretern der Verwaltung, begleitete kontinuierlich den gesamten Prozess. Hier wurden Projektstände mit dem Auftraggeber diskutiert und Arbeitsschritte abgestimmt. Ein Fachbeirat, bestehend aus politischen Vertretern und weiteren Akteuren der Innenstadt wie Einzelhändlern, Vertretern von Vereinen und Kirchengemeinden, brachte zu entscheidenden Prozessmeilensteinen die lokale Kompetenz seiner Mitglieder in den ISEK Prozess ein und hatte eine aktivierende und beratende Funktion im gesamten Bearbeitungsprozess.

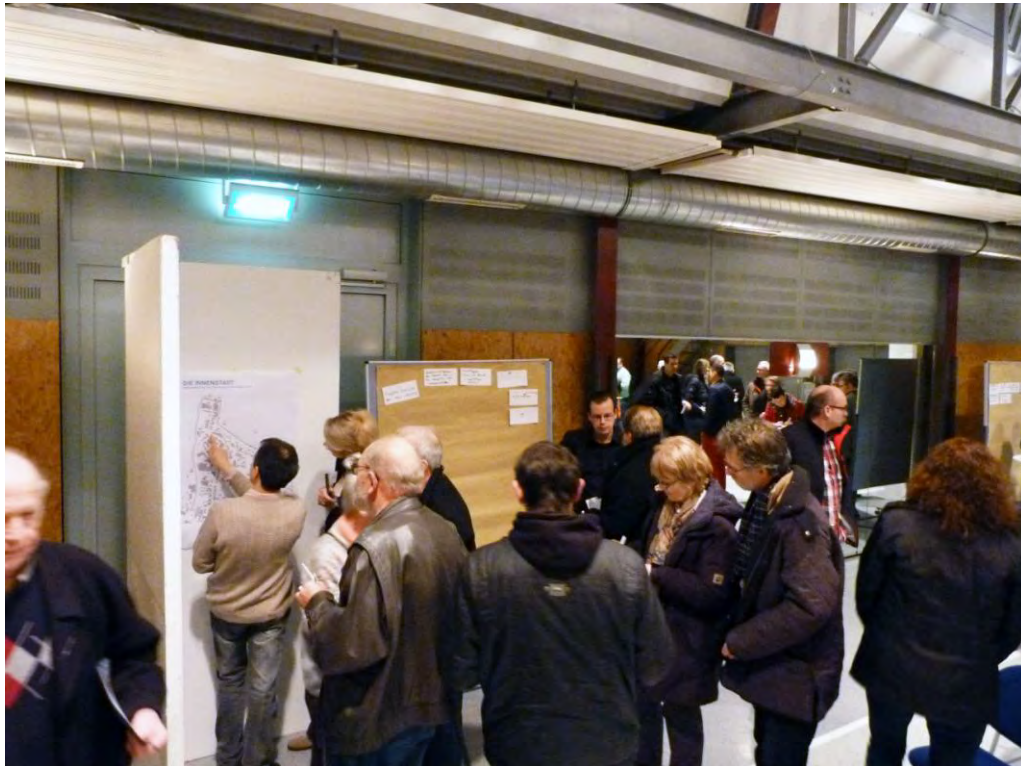
Fachgespräche mit lokalen Akteuren der Innenstadtentwicklung (Eigentümer, Einzelhändler, Interessenvertreter, etc.) dienen dazu, diese in den Prozess einzubinden und frühzeitig ihre Interessen und Einschätzungen zu Themen der Innenstadtentwicklung aufzunehmen.

Zwischen Dezember 2013 und Januar 2014 wurde eine erste öffentliche Bürgerbeteiligung in Form einer „Wikimap“ durchgeführt. Auf dieser Internetseite konnten Interessierte ihre Anregungen und Bedenken zur Erneuerung der Innenstadt auf einer Karte verorten und lieferten damit ergänzende Informationen zur Vertiefung der Analyse bezogen auf Themen und räumliche Handlungsschwerpunkte. Die Wikimap sprach Zielgruppen an, die erfahrungsgemäß an herkömmlichen Beteiligungsformaten nicht teilnehmen können oder wollen.

Am 23. Januar 2014 war die Öffentlichkeit Plettenbergs zu einem Zukunftsmarkt eingeladen. Auf dieser Abendveranstaltung in der ehemaligen Feuerwache brachten die Bewohnerinnen und Bewohner Plettenbergs ihre Standpunkte zu unterschiedlichen Themen der Innenstadtnutzung (u.a. Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Mobilität, Einkauf, Erlebnis, Stadtbild und Atmosphäre) in Diskussionen an Marktständen ein.

Auf einem Forum Innenstadt am 1. Juli 2014 im Ratssaal des Plettenberger Rathauses stellten die Planer das Handlungskonzept sowie den Rahmenplan der Innenstadterneuerung einer interessierten Öffentlichkeit vor. Die Ergebnisse der anschließenden Diskussion mit dem Publikum fanden Eingang in die weitere Bearbeitung des ISEK.

Zur finalen Abstimmung des Handlungskonzeptes und einer Vorbereitung des Städtebauförderantrages fanden zwei Termine mit Vertretern der Fördermittelgeber, davon ein Ortstermin in Plettenberg, statt.



Diskussionen im Rahmen des Zukunftsmarktes

2 BESTANDSANALYSE

Das ISEK Innenstadt soll Empfehlungen zur erfolgreichen Entwicklung der Innenstadt aufzeigen. Maßnahmen und Projekte müssen dafür auf vertiefenden Untersuchungen basieren und auf ermittelte Mängel und Defizite reagieren. Aus einem ersten Screening und den geführten Fachgesprächen ergeben sich die im Folgenden dargestellten Untersuchungsschwerpunkte.

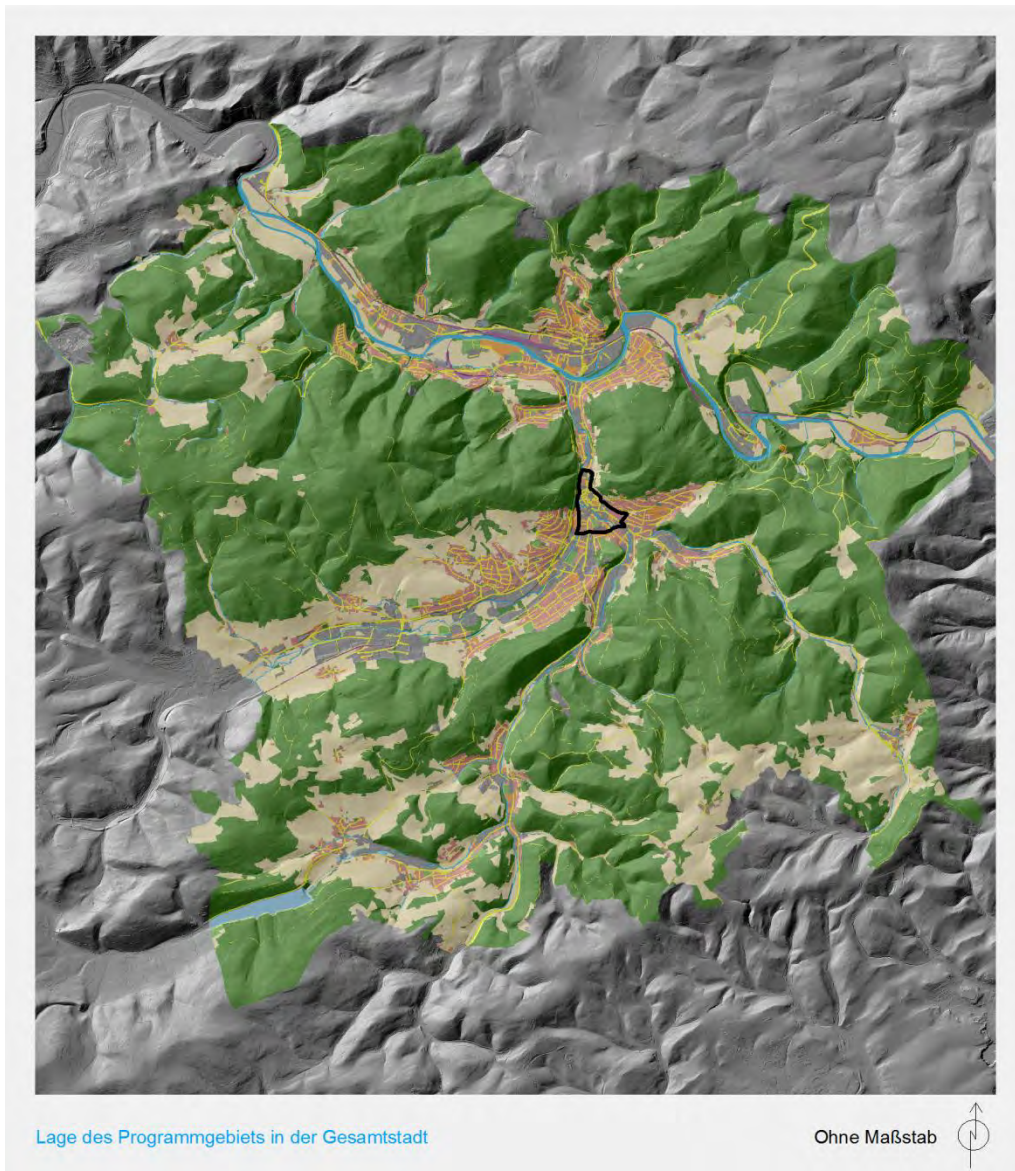
2.1 GESAMTSTÄDTISCHE EINORDNUNG UND PLANERISCHE VORGABEN

Die Stadt Plettenberg liegt im östlichen Bereich des Märkischen Kreises und damit in einer der großen Tourismusregionen des Landes NRW. Der süd-östliche Stadtbereich stellt gleichzeitig die Kreisgrenze zum Hochsauerlandkreis und Kreis Olpe dar. Nachbarkommunen sind die Stadt Neuenrade im Norden, die Städte Werdohl und Herscheid im Westen (alle Märkischer Kreis), die Stadt Attendorn im Süden, die Gemeinde Finnentrop im Osten (Kreis Olpe) sowie die Stadt Sundern im Nord-Osten (Hochsauerlandkreis) (vgl. Stadt Plettenberg 2006a). Aus dieser Lage zwischen den Mittelzentren Lüdenscheid (mit Teilfunktion eines Oberzentrums) sowie Sundern, Attendorn, Werdohl, Arnsberg und Meschede ergibt sich eine signifikante Konkurrenzsituation für den Einzelhandels-, Wohn- und Gewerbestandort Plettenberg (vgl. Stadt Plettenberg 2013d).

Naturräumliche Gliederung

Das Plettenberger Stadtgebiet zählt naturräumlich zu der Großlandschaft „Sauer- und Siegerland“. Die Mittelgebirgslandschaft ist prägend für das Siedlungsbild der Stadt Plettenberg. Neben den umgebenden Höhen des Lenne- und Ebbegebirges prägen vor allem die Flusstäler der Lenne, Else, Oester und Grüne die „Vier-Täler-Stadt“. Der Zentralort Plettenberg und der nördlich anschließende Ortsteil Eiringhausen sind die beiden eher städtisch geprägten Siedlungsschwerpunkte. Die beiden Ortsteile bilden in der Tallage der Else und Lenne ein Siedlungsband, das sich im Zuge der Industrialisierung ausgeprägt hat. Die weiteren Ortsteile haben eher dörflichen Charakter und liegen verteilt über das Stadtgebiet.

Das Stadtgebiet ist geprägt durch große zusammenhängende Waldflächen („waldreichste Stadt des Märkischen Kreises“) sowie die nach Außen hin ansteigende Topographie. Mit Höhenlagen von nahezu 600 Meter ü. NN sind hier Möglichkeiten für den Wandertourismus (vereinzelt auch Wintersport) gegeben.



Lage des Programmgebiets Innenstadt in der Gesamtstadt Plettenberg

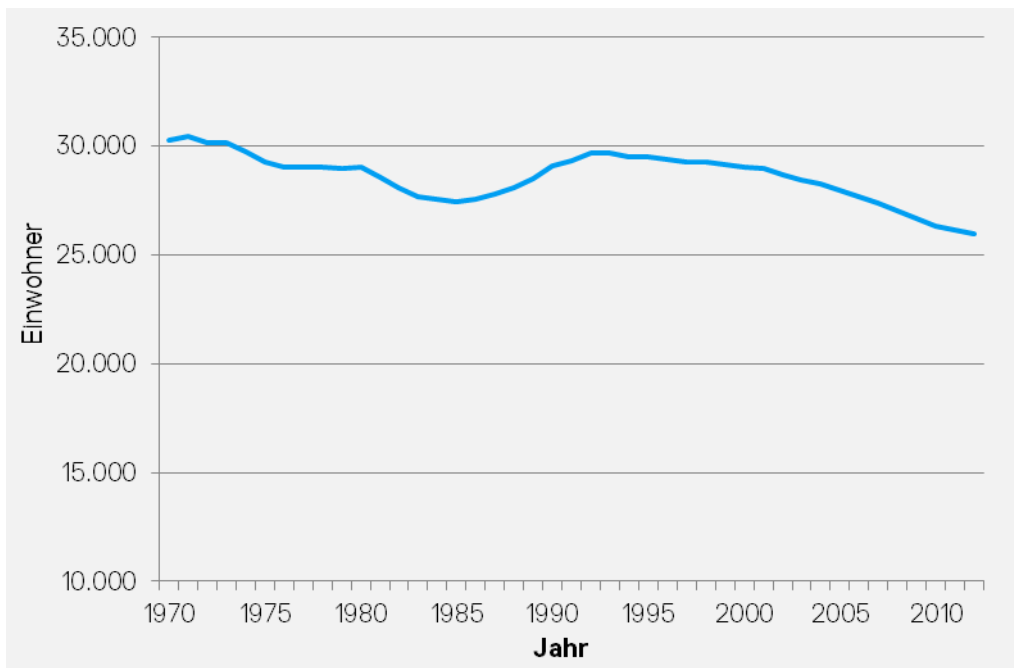
Stadtstruktur und -entwicklung

Die heutige Stadt Plettenberg wurde im Jahr 1941 durch den Zusammenschluss mehrerer bis dahin selbstständiger Gemeinden gebildet und gliedert sich heute in fünf Ortsteile. Die Stadt ist 1975 im Zuge der kommunalen Gebietsreform dem Märkischen Kreis angegliedert worden. Sie zählt mit 25.968 Einwohnern (vgl. IT.NRW, Stand 31.12.2013, Fortschreibung Zensus 2011) zu den mittleren kreisangehörigen Städten des Märkischen Kreises. Die Einwohnerzahl ist seit 1992

von fast 30.000 Einwohnern rückläufig. Im Programmgebiet der Plettenberger Innenstadt leben mit rund 1.525 Einwohnern rund 5,9% der Einwohner.

Das Stadtgebiet von Plettenberg umfasst eine Fläche von ca. 96km² und hat eine maximale Ausdehnung von ca. 13km in Ost-West-Richtung und von ca. 12km in Nord-Süd-Richtung (vgl. Stadt Plettenberg 2006a).

Die kleineren Ortsteile weisen Einwohnerzahlen von 2.469 (Ohle) bis maximal 3.778 (Holthausen) auf. Mit 10.301 Einwohnern ist der Ortsteil Stadtmitte mit der Plettenberger Innenstadt der einwohnerstärkste Stadtbereich (vgl. Stadt Plettenberg 2013d). Hier und in Eiringhausen finden sich zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der öffentlichen und privaten Infrastruktur, des Handels und der Dienstleistung. Die Innenstadt ist damit für die gesamte Stadt Identifikations- und Imagerträger, sie ist als „Kern“ gesellschaftlichen Lebens das „Gesicht“ der Stadt. Diese Position im Stadtgefüge soll auch zukünftig gefestigt und weiterentwickelt werden.



Einwohnerentwicklung der Stadt Plettenberg
 SSR auf Grundlage von Daten der Stadt Plettenberg

Verkehrliche Einbindung

Plettenberg ist über die Bundesstraßen B 236 und B 229 sowie die Landesstraße L651 in das Fernstraßennetz (Autobahn A45) eingebunden. Die regionale verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Landesstraßen L 697 (Plettenberg-Attendorn), L 561 (Plettenberg-Herscheid) und L 619 (Plettenberg-Sundern).

Die Anbindung an das Schienenverkehrsnetz erfolgt über den Personenbahnhof, der sich im Ortsteil Eiringhausen befindet. Die Stadtmitte ist nicht direkt an den schienengebundenen ÖPNV angebunden. Die Einbindung in das regionale öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über den Bahnhof in Eiringhausen sowie über Regionalbuslinien, die Plettenberg mit den umliegenden Städten, insbesondere mit dem Mittelzentrum Lüdenscheid, verbinden.

Planerische Vorgaben

Die bestehenden Planungen und Konzepte, die sich mit der Plettenberger Innenstadt beschäftigen, werden für die Erstellung des ISEK auf Gültigkeit überprüft. Leitziele und Projektideen werden abgewogen und finden in Teilen Eingang in das ISEK. Insgesamt sind dies folgende Dokumente:

- Konzept zur Neuordnung der Altstadt, Stand: 02/1973
(Stadt Plettenberg 1973)
- Verkehrsentwicklungsplan Plettenberg, Stand: 01/1991
(Stadt Plettenberg 1991)
- Machbarkeitsstudie zur Modernisierung und Sanierung der Schützenhalle in Plettenberg, Stand: 09/2001
(Stadt Plettenberg 2001)
- Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht, Stand: 06/2006
(Stadt Plettenberg 2006a)
- Nahverkehrsplan des Märkischen Kreises, Stand: 12/2006
(Stadt Plettenberg 2006b)
- Dokumentation Studentenworkshop „Perspektiven für die Plettenberger Innenstadt“, Stand: Oktober 2007
(Stadt Plettenberg 2007)
- Modernisierungskonzept für die Innenstadt, Stand: Mai 2008
(Stadt Plettenberg 2008)
- Radverkehrskonzept / Radwegeplan, Stand: 08/2010
(Stadt Plettenberg 2010)
- Entwurf Denkmalbereichs- und Gestaltungssatzung für Bebauungsplan Nr. 613.9 (Kirchplatz), Stand 09/2012
(Stadt Plettenberg 2012b)
- Landschaftsplan, Stand: 01/2013
(Stadt Plettenberg 2013a)
- Entwurfsplanung „W.-Wagner-Gelände“, Stand: 07/2013
(Stadt Plettenberg 2013c)
- Kommunales Einzelhandelskonzept, Stand: September 2013
(Stadt Plettenberg 2013d)

- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Plettenberg, Mylaeus-Areal, Stand: September 2013
(Stadt Plettenberg 2013e)
- Ergänzung zur Auswirkungsanalyse vom September 2013, Stand: Februar 2014
(Stadt Plettenberg 2014a)
- Entwurf Bebauungsplan Nr. 636 Mylaeus-Areal, Stand: Oktober 2014
(Stadt Plettenberg 2014b)

2.2 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMS

Das vorliegende ISEK ist eine Grundlage für Maßnahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Das Programm verfolgt das Ziel, „den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben“ (vgl. BMUB 2014) zu ermöglichen. Gemäß des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Plettenberg werden die Wohnbereiche südlich des Maiplatzes und des Wieden sowie östlich und südöstlich der Altstadt nicht dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zugeordnet (vgl. Stadt Plettenberg 2013d). Diese Bereiche werden jedoch auf Grund der wachsenden Bedeutung als innerstädtischer Wohnstandort sowie als Räume mit wichtigen öffentlichen und soziokulturellen Einrichtungen in diesem Gutachten in die Betrachtung einbezogen.

Diese Abgrenzung ist nicht statisch und führt nicht zu einer „Inselbetrachtung“. Bestehende räumliche oder funktionale Bezüge zu angrenzenden Räumen werden in der (Wirkungs-) Analyse berücksichtigt.



Untersuchungsraum des ISEK Innenstadt Plettenberg

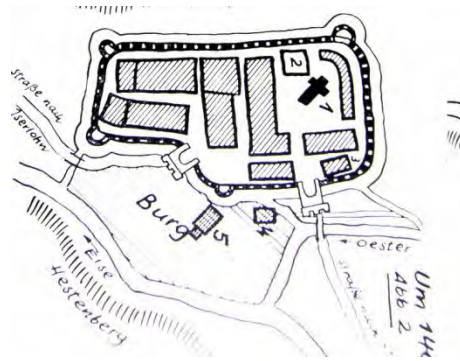
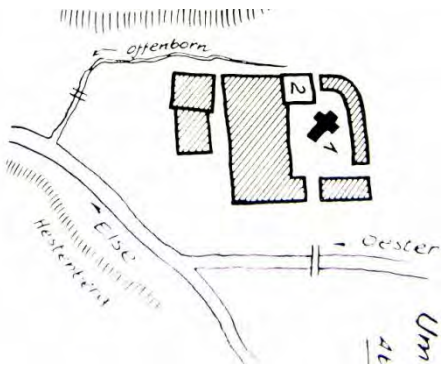
2.3 HISTORISCHE STRUKTUR

Die Stadtgründung Plettenbergs erfolgte in Nähe des Zusammenflusses von Else und Oester. Urkundlich erstmals erwähnt wird Plettenberg 1072 unter dem Namen „Heslipho“. 1397 erhielt Plettenberg Stadtrechte, in der folgenden Zeit entstand die Stadtbefestigung in Form von Schutzmauern (vgl. Schmellenkamp 2014). Der heute in seiner Struktur noch ablesbare historische Kern der Stadt befindet sich um die Christuskirche im Bereich des Kirchplatzes. Im 16. Jahrhundert erfolgte eine Erweiterung der Stadtbefestigung nach Nordwesten, da die Stadt einen deutlichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hatte. Ein Stadtbrand im Jahre 1725 vernichtete alle Gebäude innerhalb der Stadtbefestigung. Die älteste heute in der Altstadt Plettenbergs bestehende Bebauung stammt entsprechend aus dem 18. Jahrhundert. Der anschließende Wiederaufbau der Stadt erfolgte auf Grundlage des alten Stadtgrundrisses ohne nennenswerte Erweiterungen. Im Rahmen der Wiederaufbauarbeiten wurde die Stadtbefestigung abgetragen. In dieser Zeit ist auch der Maiplatz als Platz vor dem Obertor außerhalb der Altstadt im Stadtgrundriss ablesbar. Im Zuge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert entwickelte sich die eisenverarbeitende Industrie in den Tallagen in Wassernähe und führte zu einem weiteren Bevölkerungswachstum in Plettenberg. In dieser Zeit wurden Lücken in der vorhandenen Bebauung der Altstadt mit typischen Bebauungsstrukturen des 19. Jahrhunderts geschlossen. Außerhalb der Altstadt entstanden neue Siedlungszusammenhänge. Industriebetriebe entstanden aufgrund nur geringer Flächenreserven in der Tallage in unmittelbarer Altstadtnähe und prägen auch heute das Bild Plettenbergs, u.a. an der Bahnhofstraße und an der Grünestraße. Insbesondere in der Zeit bis zum Ersten Weltkrieg entstanden in der Altstadt und in den unmittelbar angrenzenden Quartieren zahlreiche Gebäude, die das Stadtbild auch heute – neben den Fachwerkgebäuden – wesentlich prägen. Das 1973 erstellte und in den Folgejahren umgesetzte „Konzept zur Neuordnung“ der Altstadt sah eine „Entkernung der Altstadt“ durch den Abriss zahlreicher kleiner Bebauungen, den Neubau von großmaßstäblichen Bebauungen, die Verbreiterung vorhandener Straßen sowie die Anlage einer Fußgängerzone in der Wilhelmstraße und Neue Straße, am Obertor, am Alten Markt und am Kirchplatz vor. In den 1980er Jahren erfolgte die Neugestaltung der öffentlichen Räume in der Altstadt. In dieser Zeit erhielt sie ihr Erscheinungsbild, das auch heute noch in weiten Teilen ablesbar ist. Der „Plettenberger Geschichtspfad“ veranschaulicht über eine Beschilderung im Stadtraum und eine Übersichtskarte Orte der Plettenberger Stadtgeschichte.

Fazit

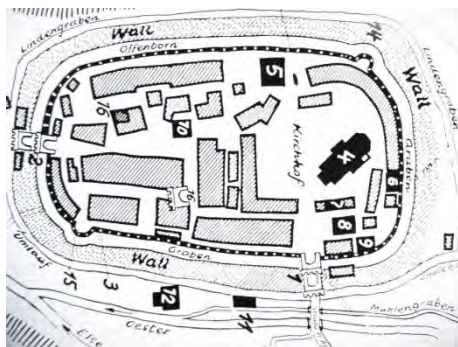
Trotz zahlreicher Überformungen und Veränderungen des Stadtgrundrisses ist die historische Platzfolge Alter Markt – Kirchplatz – Maiplatz mit den Bereichen der ehemaligen Stadttore Obertor und Untertor auch heute noch im Stadtbild ablesbar. Sie stellen prägnante und identitätsstiftende Räume dar, auch wenn ihr typischer Charakter in Teilen durch eine Dominanz des motorisierten Verkehrs geschwächt wird. Die Altstadt ist trotz erheblicher, flächenhafter Umbaumaßnahmen in den 1970er und 1980er Jahren geprägt von historischer Bebauung. Auffällig sind hier vor allem Fachwerkbauten und Gebäude der sogenannten Gründerzeit, die sich in Teilen jedoch in einem stark erneuerungsbedürftigen

Zustand befinden. Auch außerhalb der Altstadt, vor allem entlang der Straßen Kaiserstraße, Königstraße, Grünestraße und Bahnhofstraße sind gründerzeitliche Baustrukturen prägend. Aufgrund einer heterogenen Bebauung des unmittelbaren Altstadtrandes und einer fehlenden Prägnanz der Altstadteingänge, fällt eine Ablesbarkeit der Altstadt als geschlossene Raumfigur im Stadtbild schwer.



Links: Plettenberg um 1000, die Kirche samt Kirchplatz als „Keimzelle“ der Stadt
Stadt Plettenberg

Rechts: Plettenberg um 1400, die erste Stadtbefestigung
Stadt Plettenberg



Links: Plettenberg ca.1680, Ablesbarkeit der Raumfolge Untertor, Alter Markt, Kirchplatz, Obertor, Maipplatz
Stadt Plettenberg

Rechts: Plettenberg 1973, die Altstadt vor der Flächensanierung
Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen

2.4 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND STADTBILD

Die Altstadt als dichteste Bebauungsstruktur innerhalb der Innenstadt ist im Schwarzplan eindeutig ablesbar. Entlang der radial von der Altstadt ausgehenden Straßen Bahnhofstraße, Brachtstraße, Grünestraße, Königstraße und Kaiserstraße nimmt die Dichte und Geschlossenheit der Bebauung stadtauswärts deutlich ab und bildet einen aufgelockerten flächigen Siedlungsraum. Prägnant sind die unbebauten Hanglagen im Westen und Nordosten der Altstadt sowie der Böhlerpark, der sich als unbebaute Friedhofs- und Grünfläche von dem Siedlungszusammenhang der südlichen Innenstadt absetzt.

Als charakteristische Elemente des Stadtgrundrisses treten im Bereich der Altstadt die drei Plätze Alter Markt, Kirchplatz und Maipplatz hervor, die sich klar aus der dichten umgebenden Bebauung abheben und mit der Wilhelmstraße und dem Obertor eine Raumfolge bilden. Auffällig ist die unmittelbare Umgebung der Altstadt (Offenbornstraße, Lindengraben, Umlauf), die einen Bruch bezogen auf Dichte und Geschlossenheit im Vergleich zur Altstadt darstellt und der Altstadt in baulicher und räumlicher Hinsicht wenig Fassung verleiht.



Blick vom Kirchplatz Richtung Maipplatz

Der Wieden tritt als größter städtischer Freiraum der Innenstadt in Erscheinung und stellt den Eingangsbereich in die Altstadt aus Richtung Südosten über die Grünestraße dar. Er wird von den Großformen des Rathauses und der Schützenhalle sowie von der stadtbildprägenden ehemaligen Feuerwache dominiert. Die Freiräume des Wieden, die größtenteils als Stellplatzflächen genutzt werden, wirken unstrukturiert und unübersichtlich und

vermitteln nicht den Eindruck eines qualitativollen städtischen Raumes. Eine Orientierung in Richtung Altstadt fällt schwer.



Der Wieden

Der Übergang von der Kaiserstraße zur Altstadt wird durch den Maiplatz als Schnittstelle und Übergangsraum am historischen Standort des Obertors hergestellt. Der Maiplatz als belebter Stadtplatz und Verkehrsraum wird von historischer Bebauung unterschiedlicher Epochen begrenzt. Auffällig ist die Immobilie des Real Kauf Marktes, die den südwestlichen Bereich des Maiplatzes prägt. Sie ist stark erneuerungsbedürftig und beeinträchtigt das Stadtbild des Maiplatzes deutlich. An der Kaiserstraße wird durch den Neubau eines Wohnprojektes auf dem W.-Wagner-Gelände eine der letzten Brachflächen in Altstadtnähe bebaut.

In der Bahnhofstraße sind die industriellen Prägungen der Vergangenheit noch deutlich ablesbar. Sie mischen sich hier mit reiner Wohnbebauung sowie Wohn- und Geschäftshäusern und treten durch die Gewerbebrache Mylaeus-Areal und weitere gewerbliche Strukturen stadtbildprägend in Erscheinung. Die Bahnhofstraße wird aufgrund struktureller Veränderungen und Transformationsprozesse u.a. durch eine Neubebauung des Mylaeus-Areals einen deutlichen Wandel bezogen auf Nutzung und Stadtbild erfahren.



Bebauung an der Bahnhofstraße

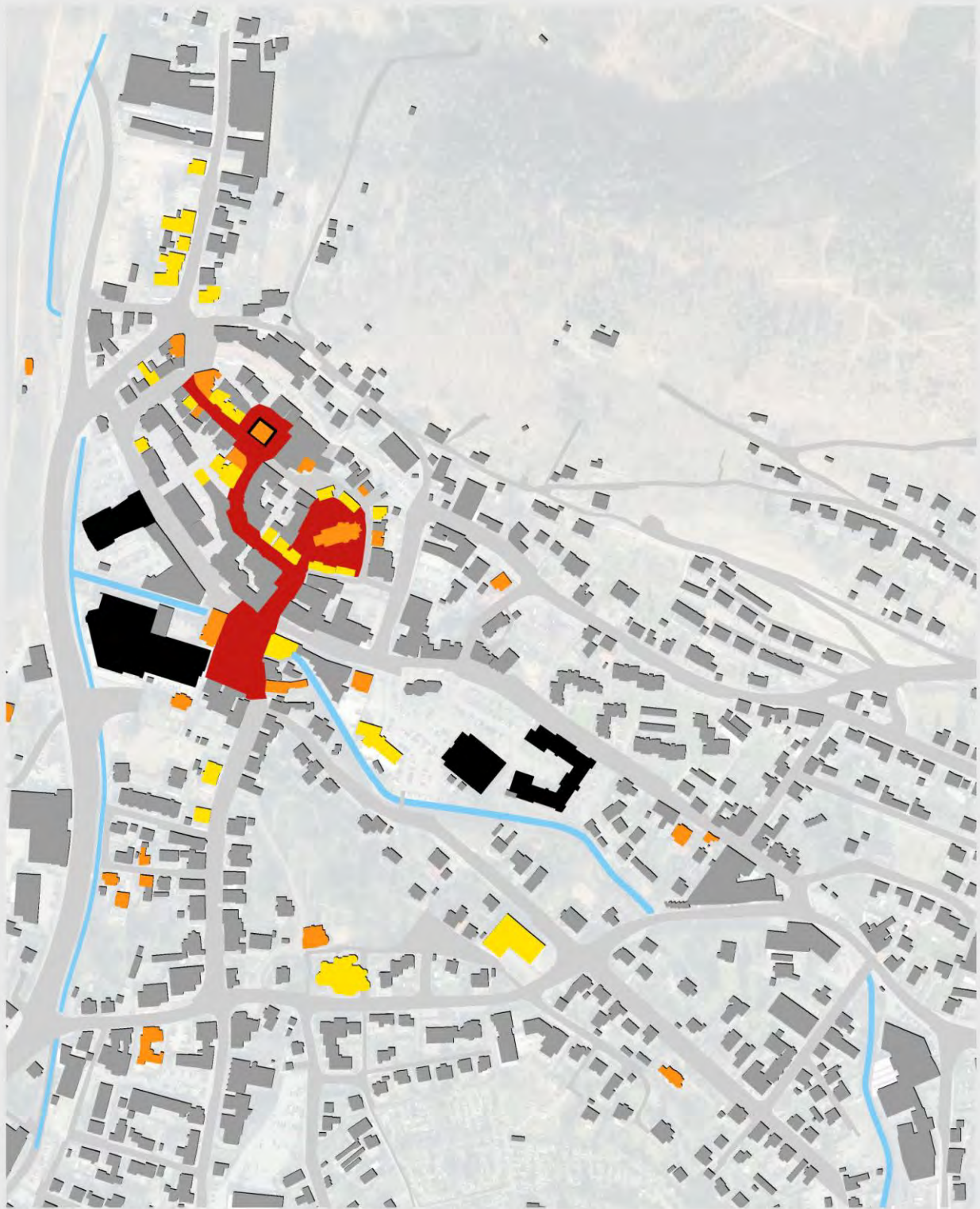
Die Altstadt Plettenbergs ist im Stadtraum nur schwer ablesbar. undefinierte „Stadteingänge“, u.a. im Bereich Grünestraße, Bahnhofstraße oder Am Wall, erschweren die Orientierung und lassen eine „Führung“ in Richtung Altstadt vermissen. Allein der prägnante Kirchturm der Christuskirche in der Altstadt dient als Orientierungspunkt. Bis auf den Maiplatz vermag die unmittelbare Umgebung der Altstadt keine signifikante und ansprechende Raumbildung eines Überganges in die Altstadt zu schaffen. Die Altstadt Plettenbergs ist „in die Jahre gekommen“. Defizite in der Gestaltung und Instandhaltung finden sich sowohl im öffentlichen Raum als auch in der Bausubstanz. Insbesondere die stadtbildprägende, besonders erhaltenswerte Bausubstanz der Gründerzeit weist deutlichen Erneuerungsbedarf auf. Auch die im Zuge der flächenhaften Sanierung der 1970er und 1980er Jahre entstandenen Wohn- und Geschäftsgebäude der Altstadt erfordern Maßnahmen einer strukturellen und gestalterischen Erneuerung. Der im gesamten Altstadtbereich verlegte Natursteinbelag (Melaphyr) verleiht der Altstadt einen einheitlichen, unverwechselbaren und wertigen Charakter. Er weist gerade in den vom motorisierten Verkehr befahrenen Bereichen der Altstadt z.T. erhebliche Gebrauchsspuren auf. Der Alte Markt mit dem Stephandachstuhl und der Kirchplatz mit der Christuskirche sind die beiden prägnanten und historischen Platzräume der Altstadt. Ihr Erscheinungsbild und ihre atmosphärischen und funktionalen Qualitäten werden durch die Präsenz des ruhenden Verkehrs allerdings deutlich beeinträchtigt. Für den „Kirchring“, die Bebauung des Kirchplatzes um die Christuskirche, als ältestem Siedlungsteil Plettenbergs ist eine Unterschutzstellung

durch eine Denkmalebereichssatzung und die Aufstellung einer Gestaltungssatzung in Bearbeitung (vgl. Stadt Plettenberg 2012b).

Obwohl die Wasserläufe der Oester und Else maßgebliche Faktoren der Gründung Plettenbergs sind, ist ihre Ablesbarkeit im heutigen Stadtbild nicht gegeben. Die Bäche verlaufen häufig kanalisiert und in rückwärtigen Bereichen des Stadtraumes. Sie treten zumeist nur als Randerscheinung und durch technische Bauwerke gestaltet punktuell im Stadtbild in Erscheinung.

Fazit

Auch wenn der Stadtgrundriss Plettenbergs eine kompakte Altstadtfigur aufzeigt, ist diese im Stadtraum kaum ablesbar. Dazu sind die Altstadteingänge und der die Altstadt umgebende Stadtraum „Altstadtring“ zu wenig akzentuiert und räumlich definiert. Der Zustand der öffentlichen Räume in der gesamten Innenstadt ist in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Ein Großteil der öffentlichen Altstadträume wird vom fließenden und ruhenden Verkehr geprägt. Viele stadtbildprägende, historische Gebäude der Altstadt weisen z.T. erhebliche Mängel auf und verstärken einen negativ geprägten gestalterisch-atmosphärischen Gesamteindruck der Innenstadt. Das Potenzial der Wasserlagen an Else und Oester als mögliche Orte des Aufenthalts und der Identität wird in der Innenstadt nicht genutzt.



Städtebauliche Dominanten, Stadtbildprägende Platzräume und Baudenkmäler

- Städtebauliche Dominanten
- Stadtbildprägende Plätze und Straßenräume
- Baudenkmäler
- Stadtbildprägende Bebauung

Ohne Maßstab

2.5 MOBILITÄT UND VERKEHR

Eine vollständige Analyse der aktuellen Verkehrssituation der Innenstadt erfordert ein eigenständiges, umfassendes Gutachten. Im Rahmen dieses ISEK konnte die Situation aller Verkehrsträger lediglich einem ersten Screening unterzogen werden. Darauf aufbauend wurden Schwerpunkte identifiziert und vertiefend untersucht.

Gesamteindruck der Verkehrssituation

Innenstädte sind in der Regel die am besten erschlossenen Bereiche einer Stadt. Dieser allgemeine Leitsatz trifft weitestgehend auch auf die Plettenberger Innenstadt zu: Mit der Bundesstraße B236 sowie den Landesstraßen L561 und L697 liegt eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt für den Autoverkehr vor. Die wichtigsten innerstädtischen Straßen für den Autoverkehr sind neben der L697 auch die Lehmkuhler Straße, Kaiserstraße, Umlauf, Grünestraße sowie die Offenbornstraße. Bedeutende innerstädtische Achsen sind darüber hinaus die Verbindung Brachtstraße bzw. Steinbrinkstraße an die Offenbornstraße. Die Bahnhofstraße stellt die Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof bzw. dem nördlichen Ortsteilzentrum Eiringhausen dar. Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung der Innenstadt u.a. durch die topographischen Gegebenheiten stark durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) geprägt. Hier sind Verkehrslenk- und -leitsysteme ausbaubar.

Über den Bahnhof in Eiringhausen ist die Anbindung an das (über-)regionale Schienennetz gegeben, wenngleich Taktung und Streckennetz ausbaufähig sind. Darüber hinaus liegt ein gutes ÖPNV-Netz vor, welches aus mehreren Buslinien besteht, die eine Verbindung in die Ortsteile Plettenbergs sowie in einige Nachbarstädte sicherstellen. Im Übergang zwischen der Grünestraße und dem Maiplatz befindet sich in prominenter Lage der Zentrale Omnibus-Bahnhof. Die Innenstadt ist flächendeckend durch den ÖPNV erschlossen und stellt im gesamtstädtischen Vergleich den am besten durch den ÖPNV erreichbaren Teilraum dar.

Für die aktuelle Situation des Fahrradverkehrs gilt die positive Bewertung der Erschließungsqualität jedoch nicht. Zwar führen entlang der Umgehungsstraße L 697 sowie entlang der Grüne- und Königstraße und des Umlaufs Radwege zur Innenstadt, sie weisen allerdings eine geringe Qualität auf. Innerhalb den von Fußgängern hoch frequentierten Teile der Innenstadt kommt es zudem zu Konflikten zwischen Radfahrern und Fußgängern bzw. dem Pkw-Verkehr. Darüber hinaus bestehen in Teilen der Innenstadt zu wenige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Der bestehende Radwegeplan sieht nur wenig verbessernde Maßnahmen, wie die Installierung eines Angebotsstreifens im östlichen Bereich der Lehmkuhler Straße bis zur Einmündung Grünestraße sowie an der Bahnhofstraße vor.

Auffällig: Autodominanz

Teile der Innenstadt Plettenbergs sind „fußgängerfreundlich“ gestaltet und weisen eine höhere Aufenthaltsqualität auf. Hierzu ist insbesondere die Fußgängerzone zu zählen. Diese Qualitäten brechen in vielen Bereichen abrupt ab und weichen einer Dominanz des Auto-

verkehrs, der selbst in Teilbereichen der Fußgängerzone (untere Wilhelmstraße, Alter Markt) zugelassen ist. Doch auch in diesen Bereichen besteht durch angrenzende hoch frequentierte Nutzungen oder wichtige (touristische) Wegeverbindungen ein großer Bedarf nach Aufenthalts- und / oder Bewegungsräumen für Fußgänger. Hier kommt es zu Konflikten zwischen dem Fuß- bzw. Radverkehr und dem fließenden sowie ruhenden Pkw-Verkehr. Es fehlt ein „Übergangsbereich“, der hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität mit Zufahrts- und Parkmöglichkeiten für den Autoverkehr vereint.



Ruhender Verkehr in der unteren Wilhelmstraße

„Heimliche Ostumgehung“

Die Umfahrung der Innenstadt Plettenbergs aus südlicher Richtung über die L 697 bzw. die Lehmkuhler Straße und L 697 wird wegen einer großen Anzahl an Lichtsignalanlagen und der damit verbundenen langen Fahrzeit häufig vermieden. Die Innenstadt wird daher von vielen Pkw-Fahrern über die Bracht- und Steinbrinkstraße sowie die Offenbornstraße als „heimliche Ostumgehung“ umfahren. Das zieht eine hohe Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohnquartiere sowie vor allem der Offenbornstraße mit entsprechend erhöhten Geschwindigkeiten nach sich.

Umfahrbarkeit des Altstadtrings nicht gegeben

Auffällig ist die Verkehrsführung im Übergang Grünstraße – Maiplatz. Die Befahrbarkeit des Maiplatzes von der Grünstraße ist für den MIV nicht erlaubt. Lediglich der Busverkehr

darf (auch zur Bedienung des ZOB) den Maiplatz aus süd-östlicher Richtung kommend befahren. Damit ist eine vollständige Umfahrbarkeit des „Altstadtrings“ nicht gegeben. Auf dem Maiplatz ist der MIV ebenfalls lediglich in Nord-Süd-Richtung frei gegeben, aus südlicher Richtung (aus der Kaiserstraße) ist der Maiplatz nicht befahrbar. Die Verkehrsführung für den MIV und ÖPNV an dieser Stelle hat deutliche Auswirkungen auf die Lage des ZOB sowie auf Gestaltung und Funktion des Maiplatzes.

Umfassendes Parkplatzangebot

Innerhalb des Untersuchungsraumes bestehen ca. 1.050 Stellplätze, wovon sich etwa 50% (ca. 430) in Parkhäusern oder auf Großparkplätzen befinden. Die Stellplätze verteilen sich relativ gleichmäßig auf den gesamten Innenstadtbereich, im westlichen und südlichen Bereich der Innenstadt bestehen allerdings mehr Stellplätze in Parkhäusern und auf Großparkplätzen als im östlichen Teilbereich. Die Stadt Plettenberg führt für rund 6% der Parkplätze eine Parkraumbewirtschaftung durch, für die übrigen öffentlichen Stellplätze gibt es lediglich eine Parkzeitbegrenzung.

Art des Parkraumangebots	Anzahl der Stellplätze
<i>Bewirtschaftet</i>	63
<i>davon im Straßenraum</i>	23
<i>davon in Parkhäusern / Großparkplätzen</i>	26
<i>Parkscheibenpflicht</i>	697
<i>Parkscheibenpflicht an Markttagen</i>	40
<i>Freies Parken</i>	251
Summe	1.051

Stadt Plettenberg

Gute ÖPNV-Anbindung

Die Innenstadt ist flächendeckend durch den ÖPNV erschlossen und stellt im gesamtstädtischen Vergleich den am besten durch den ÖPNV erreichbaren Teilraum dar. Hierzu trägt der ZOB sowie eine große Anzahl an Buslinien inklusive eines Bürgerbussystems bei. Die Hauptwegeführung der Buslinien erfolgt durch die Kaiserstraße, den „Altstadtring“ (Maiplatz, Lindengraben, Offenbornstraße, Zimmerstraße, Umlauf) sowie die Bahnhofstraße.

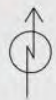
Fazit

Die Innenstadt ist mit den meisten Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Intensive Netzeingriffe werden insgesamt nicht benötigt. Vor dem Hintergrund der negativ auffallenden „Autodominanz“, fehlender Aufenthalts- und Bewegungsqualität sowie des geringen Stellenwerts des Rad- und Fußverkehrs sollte punktuell eine Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum in Teilbereichen der Innenstadt erfolgen. Darüber hinaus sind ordnungsrechtliche und gestalterische Maßnahmen für den Maiplatz und die Offenbornstraße zu prüfen.



Verkehrsstruktur

Ohne Maßstab



- MIV-Hauptnetz - starke Frequentierung
- MIV-Nebennetz - mittlere Frequentierung
- MIV-Nebennetz - Nur zeitweise für MIV zugelassen
- XY Kfz Dtv - Verkehrsbelastung Stand 2010
- Einfahrt für MIV verboten
- P Parkflächen
- Einbahnstraße
- ÖPNV Haltestellen
- ÖPNV-Haltestelle lediglich für Schülerverkehr oder Bürgerbusse
- Wichtige Radwegeverbindung
- Fehlende oder mangelhafte Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer

2.7 FREIRAUM

Aufgrund der Tallage der Innenstadt und der ansteigenden Topographie sind umfangreiche Frei- und Waldflächen im unmittelbaren Umfeld der Plettenberger Innenstadt vorhanden. Die einzigen grünen Freiräume innerhalb des Innenstadtbereiches stellen die Bachläufe und Uferbereiche von Oester und Else sowie der Böhler Park dar.

Oester / Else

Oester und Else sind zugleich Naherholungsräume, identitätsstiftende Elemente und Verbindungsadern in nördlich und südlich gelegene Stadtbereiche und Nachbarstädte Plettenbergs. Die Erlebbarkeit des Wassers im innerstädtischen Bereich ist allerdings mit wenigen Ausnahmen kaum gegeben. Die Else verläuft offen kanalisiert entlang der Umgehungsstraße L 697 deutlich tiefer als das Niveau der Straße und wird kaum wahrgenommen. Die Oester verläuft in der Innenstadt in Teilen unterirdisch und in Teilen kaum einsehbar im Bereich von Hinterhöfen, privater Gärten sowie am südlichen und westlichen Rand des Wieden. Die Uferbereiche sind kaum gestaltet, eine offene Zugänglichkeit ist beispielsweise am Wieden oder am Umlauf nur lückenhaft möglich und fehlt ansonsten grundsätzlich. Die Zugangsmöglichkeiten zu Oester und Else bzw. den Uferbereichen im innerstädtischen Bereich sind ausbaufähig. Gerade vor dem Hintergrund des Images als Vier-Täler-Stadt sollte dem Wasser in der Innenstadt als Naherholungsraum und zur Markenbildung eine größere Rolle zugesprochen werden. Bei allen Planungen sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.



Uferbereich der Oester am Wieden



Uferbereich der Else am Wall

Böhler Park

Der Böhler Park liegt im Süden des Untersuchungsraums des ISEK zwischen Kaiser-, Lehmkuhler und Königstraße. Er wird durch die Rückseiten der Bebauung von Königstraße, Kaiserstraße und Böhlerweg locker gefasst. Im Süden des Böhler Parks sind die Katholische St. Laurentiuskirche und das Gemeindehaus der Kirchengemeinde angesiedelt. Im Osten des Böhler Parks liegt der Lehmkuhler Platz – ein Stadtraum, der überwiegend als Stellplatzfläche genutzt wird und eine Verknüpfung zwischen Martin-Luther-Grundschule, Gemeindehaus und Böhler Park herstellt. Der rund 1,1ha große Böhler Park stellt die einzige große innerstädtische Grünfläche dar und ist als nutzbare Freifläche Teilen der Bevölkerung Plettenbergs nicht bekannt. Der Park entstand Anfang des 19. Jahrhunderts als Friedhof rund um die Böhler Kapelle. Da auf dem Friedhof keine Beisetzungen mehr stattfinden, hat die Kirchengemeinde die Fläche der Stadt vertraglich geregelt zur Nutzung als öffentliche Grünfläche überlassen, ist aber weiterhin Eigentümerin. Im Jahr 2006 wurde der Böhler Park saniert, so dass der Park heute von vielen Bürgern als „Kleinod und Oase der Ruhe“ bezeichnet wird. Der Park ist in Teilbereichen stark zugewachsen und wirkt wenig durchlässig und schlecht überschaubar. Insbesondere in den Abendstunden wird er von Teilen der Bevölkerung als Angstraum wahrgenommen. Die Anbindung des Parks an die umliegenden Straßen sowie eine Verbindung mit dem nördlich gelegenen Uferbereich der Oester, dem Wieden und letztlich der Altstadt sind deutlich verbesserungswürdig.



Böhlerpark

Fazit

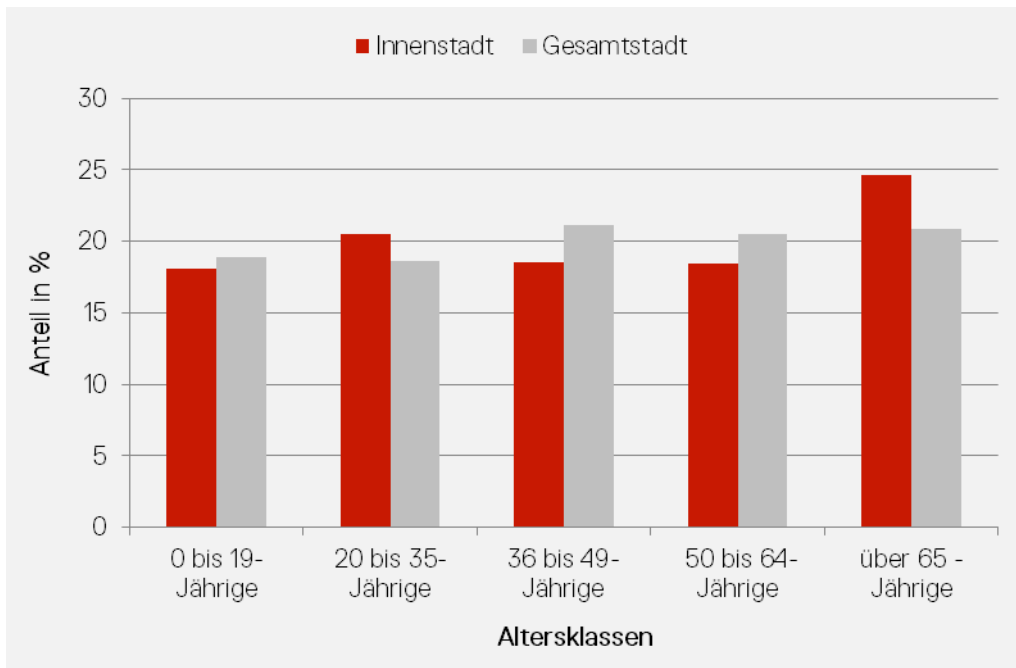
Landschaftliche Grün- und Freiflächen sind aufgrund der Lage und Topographie in unmittelbarer Nähe der Innenstadt ausreichend vorhanden. Eine Schaffung neuer oder eine Erweiterung vorhandener Grünflächen erscheint nicht erforderlich. Allerdings sollte die Erreichbarkeit und Erlebbarkeit der bestehenden innerstädtischen Freiräume Böhlerpark und Oester / Else im Sinne einer besseren Nutzbarkeit, eines positiven Stadtbildes und der Identitätsstiftung verbessert werden.

2.8 BEVÖLKERUNGS- UND SOZIALSTRUKTUR

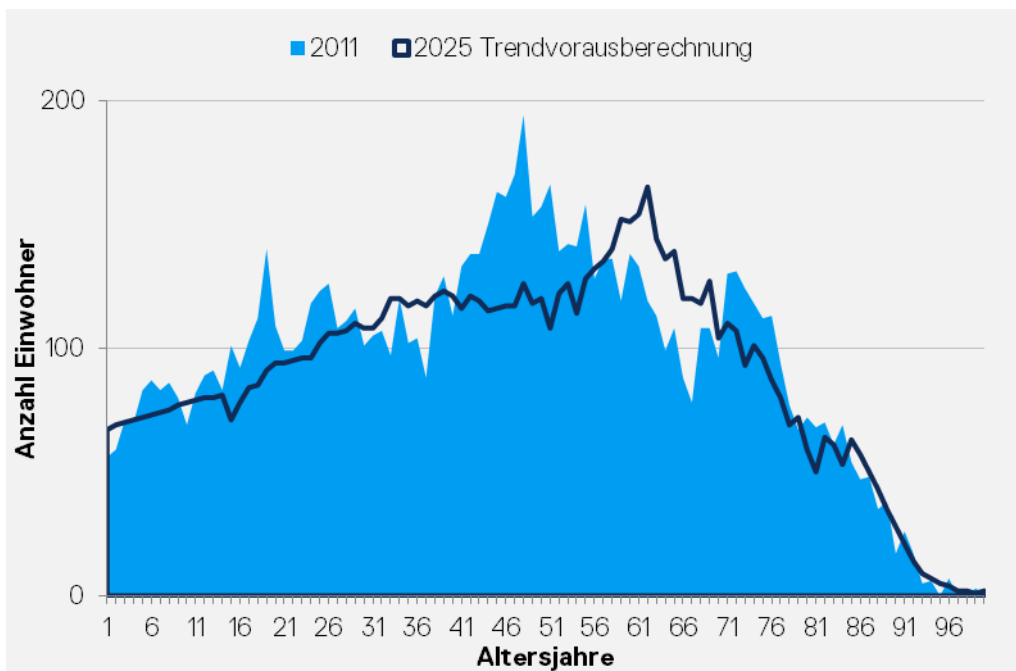
Der Ortsteil Stadtmitte ist mit 10.301 Personen (Stand 31.12.2011) der bevölkerungsreichste Stadtbereich Plettenbergs. Hier leben fast 40% aller Einwohner der Stadt (vgl. Stadt Plettenberg 2013d). Im unmittelbaren Untersuchungsgebiet des ISEK Innenstadt leben mit 1.525 Personen rund 4,5% der Einwohner. In einem Radius von 1.000 Metern um das Untersuchungsgebiet lebt mit fast 7.900 Personen mehr als jeder vierte Einwohner (vgl. Stadt Plettenberg 2012a).

Für die Gesamtstadt ist bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang um 7,3% auf rund 25.200 Einwohner zu erwarten. Der Ortsteil Stadtmitte ist auch von dieser Entwicklung betroffen, schrumpft allerdings mit -5,7% weniger stark als die anderen Stadtbereiche und zählt damit zu den stabilsten Teilräumen der Stadt (vgl. Stadt Plettenberg 2013b).

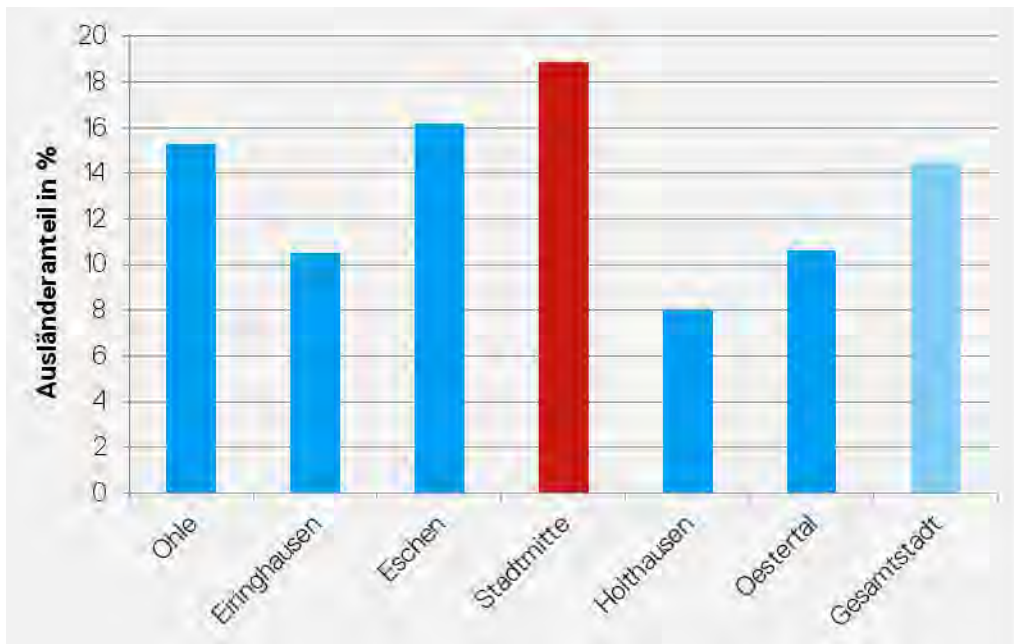
Vor dem Hintergrund unterschiedlicher Anforderungen, die verschiedene Altersklassen an die Gestaltung ihres Wohnumfeldes oder allgemein an „die Stadt“ stellen, ist die Betrachtung der Altersstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet interessant. Das Untersuchungsgebiet ist ein bevorzugter Wohnort der Über 65-Jährigen. Ihr Anteil im Untersuchungsgebiet liegt bei fast 25%. Der Altersquotient liegt mit 0,39 deutlich über dem gesamtstädtischen Wert (0,32). Außerdem ist der Anteil der 20- bis 35-jährigen Einwohner, der so genannten jungen Starterhaushalte, im Untersuchungsgebiet höher als in der Gesamtstadt. Obwohl die Einwohnerzahl in der Innenstadt in den nächsten Jahren bis 2025 nur unterdurchschnittlich abnehmen wird, verändert sich die Altersstruktur der Bevölkerung deutlich. Die Altersgruppe der 60- bis 75-Jährigen wird absolut und relativ größer werden. Der Bevölkerungsanteil der Jugendlichen und jungen Erwachsenen (Altersgruppen der 10- bis 30-Jährigen) sowie der 40- bis 60-Jährigen wird gemäß der Trendvorausberechnung von SSR zurückgehen (vgl. Stadt Plettenberg 2013b). Wenngleich der Trend zu einer weiteren Alterung der Bevölkerung in der Innenstadt vergleichsweise weniger stark als in der Gesamtstadt ausgeprägt ist, ist auch die Innenstadt hiervon betroffen.



Altersstruktur in der Innenstadt und Gesamtstadt 31.12.2011
 SSR auf Grundlage von Daten der Stadt Plettenberg



Altersstrukturelle Veränderungen in der Innenstadt 2011/2025
 SSR auf Grundlage von Daten der Stadt Plettenberg



Ausländeranteil in den Ortsteilen

SSR auf Grundlage von Daten der Stadt Plettenberg

Der Anteil ausländischer Bewohner ist in der Innenstadt höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Mit einem Ausländeranteil von rund 19% (Gesamtstadt 14,5%) ist die Innenstadt der Ortsteil mit dem höchsten Anteil.

Fazit

Ein Großteil der Plettenberger Bevölkerung lebt in einem engen Radius um die Innenstadt. Im Vergleich zu den übrigen Stadtteilen Plettenbergs ist die Bevölkerung der Innenstadt „älter“ und „bunter“. In Zukunft wird die Einwohnerzahl hier unterdurchschnittlich abnehmen, der Stadtraum bleibt „stabil“. Gleichzeitig liegt der Anteil der Bevölkerungsgruppe im Alter zwischen 20 und 35 Jahren – also der üblichen Vertreter von Starterhaushalten – über dem Durchschnitt. Die Innenstadt muss für alle Altersgruppen attraktiv sein und Angebote vorhalten. Ein ausreichendes Wohnraumangebot für kleine Haushalte ist für den Innenstadtbereich von Bedeutung.

2.9 NUTZUNGSSTRUKTUR

Wohnen

Die Außenwirkung der Plettenberger Innenstadt ist überwiegend von ihrer Funktion als Einkaufs- und Arbeitsort geprägt. Darüber hinaus ist sie das identitätsstiftende Zentrum und der Imageträger der Gesamtstadt Plettenbergs.

Die Innenstadt ist auch Wohnort für etwa 25% aller Einwohner Plettenbergs im Radius von 1.000 Metern um das Untersuchungsgebiet. Der Ortsteil Stadtmitte ist der bevölkerungsreichste Stadtbereich Plettenbergs. Auffällig ist, dass auch im stark von Handelsnutzungen geprägten Kernbereich der Altstadt eine hohe Bevölkerungsdichte vorzufinden ist.

Die Struktur der Wohngebäude ist typischerweise in der Altstadt überwiegend durch 3- bis 4-geschossigen Geschosswohnungsbau geprägt, wobei die Wohnnutzungen in den Obergeschossen verortet sind. Einfamilienhausbebauung befindet sich hier seltener und überwiegend in den südlichen Teilbereichen des Untersuchungsgebiets. Damit ist auch die Einwohnerzahl je bewohnter Adresse mit 5,7 höher als in der Gesamtstadt (4,6).

Der Wohngebäudebestand außerhalb der Altstadt setzt sich aus Bauten unterschiedlicher Altersklassen – von der „Gründerzeit“ bis heute – zusammen. Insbesondere die Vorkriegsbebauungen der Altstadt weisen zum Teil einen nennenswerten Erneuerungsbedarf auf. Der Großteil der Wohnbebauung im Untersuchungsraum befindet sich in Einzeleigentümerschaft. Lediglich an der Grünestraße befindet sich eine Wohnanlage der 1980er Jahre in Eigentümerschaft des Gemeinnützigen Plettenberger Wohnungsunternehmens gwu.



Historisches Wohn- und Geschäftshaus in der Altstadt



Zeitgenössisches Wohn- und Geschäftshaus am Altstadttring

Die fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs ist nirgendwo im Stadtgebiet Plettenbergs so gut wie in den Wohngebieten der Innenstadt. Neben der sozialen Infrastruktur (eine Grundschule, zwei Kindertageseinrichtungen) und einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zeichnet die Innenstadt insbesondere eine gute Nahversorgungssituation sowie eine sehr gute medizinische Versorgung aus. Hinzu kommen die oberzentralen Einrichtungen wie Behördenstandorte oder Kulturangebote. Trotz der markanten Freiräume der Oester, der Else und des Böhlerparks sind in der Innenstadt jedoch nur wenige wohnungsbezogene Freiflächen vorzufinden. Das Handlungskonzept Wohnen beschreibt die Innenstadt als *Chancenraum Wohnen*. Begründet wird dies mit der guten Erreichbarkeit, positiven Wanderungssalden in der Vergangenheit, einer großen Anzahl aktiver Bestandhalter wie dem lokalen Wohnunternehmen sowie angrenzender Wohnbaupotenzialflächen.

Fazit

Die Innenstadt ist ein geeigneter Standort für Nachfragegruppen wie Single-Haushalte, berufstätige Paare, Alleinerziehende und ältere Menschen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch in Zukunft eine verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Standorten erkennbar sein wird und entsprechende Angebote geschaffen werden müssen. Dies bestätigen die befragten lokalen Akteure der Plettenberger Innenstadt, u.a. Immobilienmak-

ler und das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Plettenberg gwu. Als aktuell einziges konkretes Wohnprojekt in der Innenstadt entwickelt das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen das W.-Wagner-Gelände an der Kaiserstraße basierend auf den Ergebnissen eines Architektenwettbewerbs. Insbesondere der Wohnungsbestand der Vorkriegszeit in der Innenstadt weist einen z.T. erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Zudem sind vereinzelte Defizite im Wohnumfeld, vor allem im Bereich der Wohnanlage an der Grünstraße, festzustellen.

Handel, Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie

Plettenberg ist ein Mittelzentrum im Sauerland. Die Unterzentren Herscheid, Neuenrade und Finnentrop liegen im Einzugsbereich des mittelzentralen Versorgungsbereichs Plettenberg. Die Bedeutung Plettenbergs als Einkaufsstadt ist allerdings untergeordnet ausgeprägt; der Einkaufsstandort „Innenstadt“ ist unterdurchschnittlich ausgestattet. Eine Haushaltsbefragung der GMA hat ergeben, dass lediglich 46% der befragten Plettenberger als „Stammkunden“ in der Innenstadt, 55% hingegen regelmäßig außerhalb der Innenstadt in Plettenberg einkaufen. Außerdem kaufen rund zwei Drittel der befragten Plettenberger regelmäßig alle ein bis zwei Monate in auswärtigen Städten ein. Auswärtige hingegen kaufen seltener in Plettenberg und dann überwiegend in den Einzelhandelslagen außerhalb der Plettenberger Innenstadt, nicht in der Innenstadt selbst, ein. Plettenberg wird dabei zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs genutzt, vor allem im mittelfristigen Bereich ist eine „geringe und für ein Mittelzentrum im ländlichen Raum unterdurchschnittliche Einkaufsorientierung“ (Stadt Plettenberg 2013d) zu verzeichnen.

Die Verteilung der Betriebszahlen auf die Ortsteile macht deutlich, dass die Stadtmitte mit 64% der Betriebe und 42% der Verkaufsfläche die dominierende Einzelhandelslage Plettenbergs ist. In der Innenstadt selbst befinden sich rund 38% der Betriebe mit einem insgesamt geringen Verkaufsflächenanteil von lediglich 21%. Dies deutet die Kleinteiligkeit der Einzelhandelsstrukturen an. Hier ist der Großteil des Einzelhandelsbesatzes mit einer Verkaufsfläche von unter 800m² angesiedelt (vgl. Stadt Plettenberg 2013d). Der Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt verläuft entlang der Achse Kaiserstraße – Maiplatz – Am Obertor – Wilhelmstraße. Hier befindet sich auch der zentrale Versorgungsbereich.



Nutzungsstruktur

Ohne Maßstab



- | | |
|---|--|
| ■ Einzelhandel | ■ Leerstand (Kartierung Stadtmarketing 02/2014) |
| ■ Freizeit/ Kultur | ■ Sonstige Dienstleistungen |
| ■ Gastronomie | ■ Spielhalle |
| ■ Handwerk/ Gewerbe | Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich |
| ■ Öffentliche Einrichtungen | perspektivischer Ergänzungsbereich des ZVB bei Entwicklung Mylaeus-Areal |

In Plettenberg ist die Anzahl der Betriebe seit 1998 um ein Drittel zurückgegangen. Von dieser Aufgabe vieler, v.a. kleinteiliger, inhabergeführter Fachgeschäfte, ist die Innenstadt besonders betroffen. Allein seit 2005 hat sich in der Innenstadt die Anzahl der Betriebe um 23% sowie die Verkaufsfläche um 13% reduziert. Die Anzahl leer stehender Gewerbelokale hat sich damit deutlich von 6 auf 26 in der Innenstadt erhöht, heute stehen 29% der Geschäftslokale leer. Dies belegt einen erheblichen Bedeutungsverlust der Innenstadt aufgrund struktureller Probleme (vgl. Stadt Plettenberg 2013d). Diese befinden sich heute nicht nur in den Randlagen der Innenstadt, sondern auch in den zentralen Haupteinkaufslagen (Kaiserstraße, Fußgängerzone). Eine Untersuchung des Stadtmarketings betont die bestehende Leerstandproblematik. Auch die befragten Akteure der Innenstadt und die Bürger (Wikimap, Zukunftsforum) sehen den Umgang mit leer stehenden Geschäftslokalen bzw. die Belebung der Innenstadt als wichtige Zukunftsaufgaben an. Zentraler Ansatzpunkt zur Stärkung der südlichen Altstadt ist u.a. die Sanierung der Real Kauf Immobilie am Maiplatz. Hier ist mittlerweile ein Bauantrag gestellt worden. Das Gebäude wird voraussichtlich ab 2015 umfangreich saniert.



Leerstand in der Plettenberger Altstadt

Auf dem Wieden findet zweimal wöchentlich ein Markt statt, der sehr gut besucht und angenommen wird und das Angebotsspektrum Innenstadt bereichert. Leider profitieren die Geschäftslagen der Altstadt aufgrund der relativen Entfernung zum Wieden und dem Stellplatzangebot direkt am Wieden kaum von den Besuchern des Marktes. Einmal monatlich findet in der Altstadt ein Samstagsmarkt statt, der für eine zusätzliche Belebung in diesem Bereich sorgt.



Wochenmarkt auf dem Wieden

Vor dem Hintergrund des Bedeutungsverlustes der Innenstadt wird in Plettenberg seit mehreren Jahren die Entwicklung eines fachmarktbezogenen Einkaufszentrums („MyCenter“) auf einer nördlich an die Altstadt angrenzenden ehemaligen Gewerbefläche, dem Mylaeus-Areal, diskutiert. Das Projekt befindet sich momentan in der Bebauungsplanung und wird voraussichtlich im Jahr 2015 realisiert. Der derzeitige Planungsstand sieht ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.950qm vor. Neben einem Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) sind ein Drogeriemarkt sowie weitere Fachmärkte vorgesehen. Die genaue Flächen- und Mieterstruktur steht derzeit noch nicht fest.

Neben dem Handelsangebot sind in der Innenstadt eine Vielzahl an Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten vorzufinden. Schwerpunkt der Gastronomiebetriebe ist die untere Wilhelmstraße. Ein Teil der Dienstleistungsunternehmen befindet sich in der Fußgängerzone der Altstadt, überwiegend aber in den angrenzenden Bereichen wie dem Maiplatz mit Umlauf und Grünestraße.



Untere Wilhelmstraße als Standort von Gastronomie

Nicht zuletzt ist die Innenstadt bedeutender „Arbeitsort“ für Plettenberg. Neben der Vielzahl der Arbeitsplätze im Bereich Handel und Dienstleistungen befinden sich hier auch öffentliche Einrichtungen wie zum Beispiel das Rathaus und vereinzelte Gewerbebetriebe (z.B. an der Grünestraße).

Fazit

Der Handel in der Innenstadt befindet sich in einem Trading-Down-Prozess. Gewerbeleerstände nehmen u.a. aufgrund des anstehenden Generationenwechsels in inhabergeführten Unternehmen und zu kleiner Ladenflächen zu. Durch eine Stärkung des Handels im zentralen Versorgungsbereich können Impulse zur Stabilisierung und (Wieder-) Belebung der Innenstadt gesetzt werden. Ansatzpunkte hierfür sind unter anderem die Sanierung der Real Kauf Immobilie, die Ansiedlung des MY-Centers und eine Zusammenlegung kleiner Ladenlokale zur Anpassung der Verkaufsfläche.

Öffentliche, soziale, religiöse und kulturelle Einrichtungen

Die Innenstadt Plettenbergs ist Standort zahlreicher öffentlicher Einrichtungen. Zwei Kindertageseinrichtungen, eine Grundschule, ein Jugendzentrum, eine Bibliothek sowie die Volkshochschule Lennetal bilden das Spektrum der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Innenstadtbereich. Das Rathaus als größte öffentliche Einrichtung und wichtiger Arbeitgeber prägt den südlichen Innenstadtbereich am Wieden. In der Altstadt am Kirchplatz liegt die evangelische Christuskirche samt Gemeindezentrum. Am Böhler Park im südlichen Innenstadtbereich ist die katholische Kirche St. Laurentius samt Pfarramt sowie das evangelische Familienzentrum verortet. An der Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe des Mylaeus-Areals ist ein Moscheeverein ansässig. Darüber hinaus befindet sich am Wieden der Standort eines zweiten Moscheevereins.

Die öffentlichen und soziokulturellen Einrichtungen stellen wichtige Impuls- und Frequenzbringer für die Innenstadt dar und sichern die mittelzentrale Versorgung. Institutionalisierte kulturelle Angebote wie Museen, Theater, Musik- und Tanzbühnen oder Kinos sind in der Plettenberger Innenstadt bis auf das Heimatmuseum „Heimathaus“ am Kirchplatz, das vom Heimatkreis e.V. betrieben wird, nicht vorhanden. Ein Veranstaltungsort für größere Veranstaltungen fehlt in der Plettenberger Innenstadt ebenso. Die Schützenhalle der Plettenberger Schützengesellschaft auf dem Wieden wird z.T. für Veranstaltungen genutzt, sie erfüllt aber nicht alle baulichen und technischen Voraussetzungen für einen dauerhaften Veranstaltungsbetrieb.



Die Schützenhalle als Veranstaltungsort am Wieden



Der Alte Markt als Ort für Veranstaltungen

Es besteht ein großes Angebot kultureller Veranstaltungen, die an unterschiedlichen Orten in der Innenstadt stattfinden und auf eine breites Publikumsinteresse stoßen. Regelmäßig durchgeführte Veranstaltungen sind u.a. der Hüttenzauber (Weihnachtsmarkt) am Stephandachstuhl auf dem Alten Markt, Public-Viewing-Veranstaltungen auf dem Alten Markt und dem Rathausvorplatz, Konzerte in der Christuskirche und der Schützenhalle, das jährliche Stadtfest PleWo und der Kultursommer. Viele Veranstaltungen werden durch den Kulturkreis Plettenberg, ein Zusammenschluss der Kulturvereine und des Kulturbüros, durchgeführt. Besonders erwähnenswert ist das seit 2004 jährlich stattfindende P-Weg-Marathonwochenende. Ehrenamtlich organisiert, ist diese Sport-Großveranstaltung „Wandern – Laufen – Biken“ mittlerweile überregional bekannt. Start- und Zielpunkt liegen in der Plettenberger Innenstadt. Insgesamt nehmen an der Veranstaltung rund 2.000 Sportler teil.

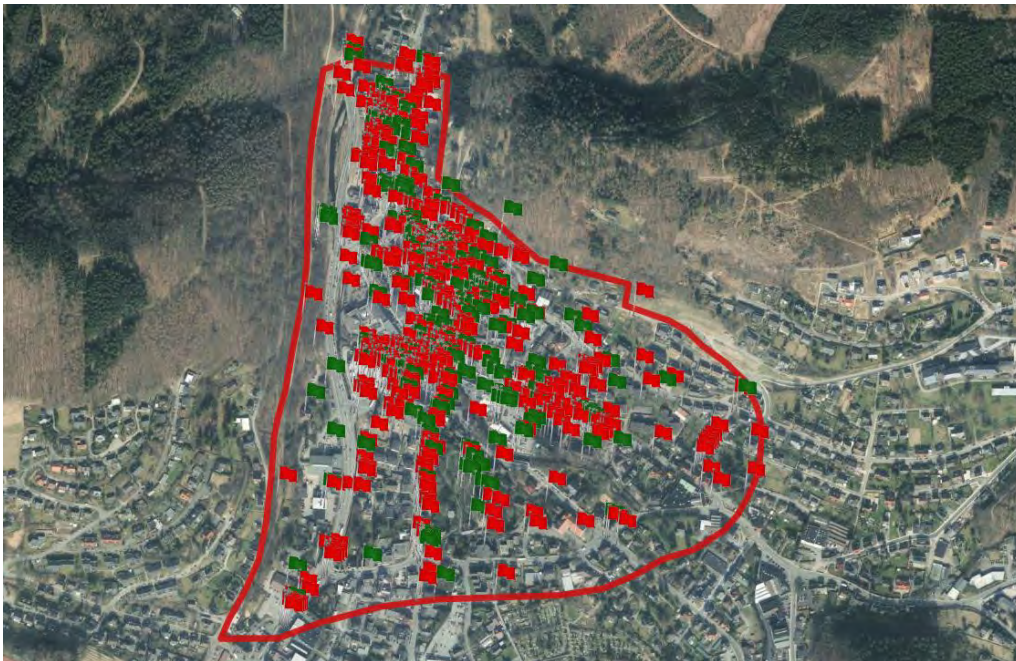
Die Stadt Plettenberg hat aufgrund ihrer geo- und topographischen Lage Potenzial für Wander-, Rad- und Wintersporttourismus. Dennoch spielt der Tourismus eine untergeordnete Rolle. In den vergangenen fünf Jahren konnte die Stadt durchschnittlich rund 11.000 Übernachtungen pro Jahr aufweisen, im Jahr 2013 sogar über 16.000. Die bestehenden Übernachtungskapazitäten von rund 200 Betten waren damit in der Vergangenheit nur zu rund 20% ausgelastet (vgl. IT.NRW 2014). Die Innenstadt hat als Unterkunfts- und Aufenthaltsort ankommender Touristen eine besondere Bedeutung.

Fazit

In der Plettenberger Innenstadt konzentrieren sich öffentliche, soziale und Bildungseinrichtungen überwiegend in der Altstadt und am Wieden. Das Fehlen von Kultureinrichtungen wird durch regelmäßig stattfindende kulturelle Veranstaltungen in unterschiedlichen öffentlichen Räumen der Innenstadt zumindest in Teilen kompensiert. Die Gestalt und Funktionalität der öffentlichen Räume der Innenstadt, insbesondere der Altstadt, erhalten dadurch eine große Bedeutung. Kultur und Tourismus können einen Impuls für eine zukünftigen Stärkung und Belebung der Innenstadt darstellen. Ein entsprechend gestaltetes und beworbenes Angebot kann die Innenstadt als kulturellen und atmosphärischen Ort und Treffpunkt stärker in das „tägliche Bewusstsein“ der Bürger und der Besucher rücken und seine Frequentierung erhöhen.

2.10 WIKIMAP

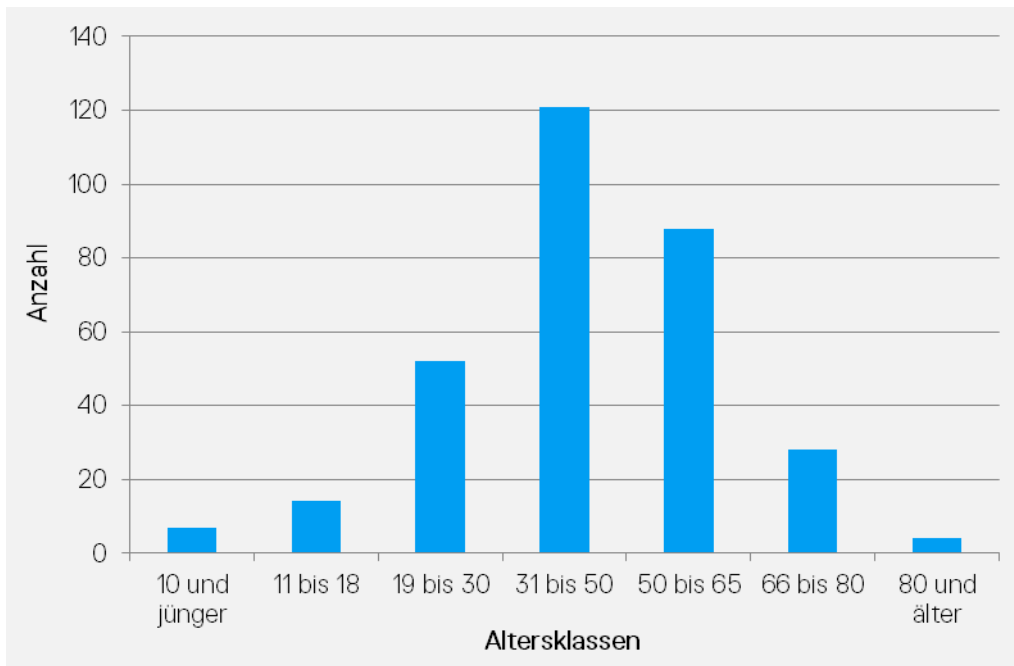
Die Erarbeitung des ISEK war durch einen breiten Beteiligungsprozess geprägt. Neben den öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, auf einer interaktiven Karte im Internet („Wikimap“) Kritik und Anregungen direkt einem Ort in der Plettenberger Innenstadt zuzuordnen. Zwischen dem 17. Dezember 2013 und dem 19. Januar 2014 wurden rund 1.300 grüne („Das gefällt mir“) und rote („Das sollte sich ändern“) Fähnchen gesetzt bzw. Kommentare hierzu abgegeben.



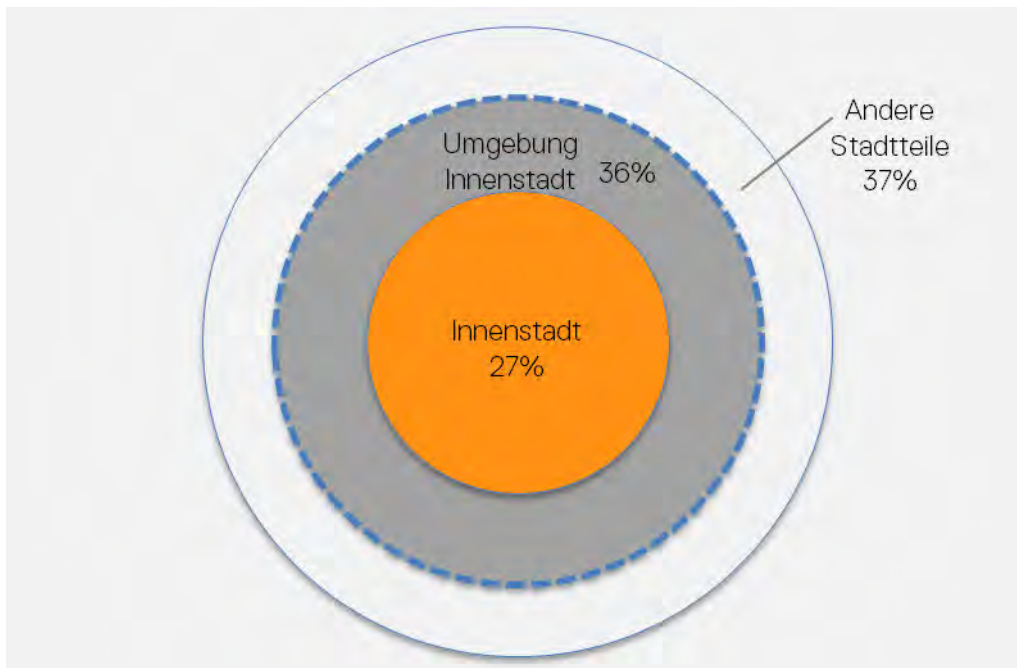
Screenshot von der Wikimap zur Plettenberger Innenstadt

Mit diesem Beteiligungsformat wurde eine breite Bevölkerungsgruppe aktiviert, die sich durch andere Beteiligungsformate wie z.B. Abendveranstaltungen weniger angesprochen fühlt. Dies bestätigt die erhobene Altersstruktur der Teilnehmer. Ein Großteil der Bürger, die an der Wikimap teilgenommen und ihr Alter (diese Angabe erfolgte freiwillig) angegeben hat, ist zwischen 31 und 50 Jahre alt. Aufgrund beruflicher und familiärer Verpflichtungen kann diese Altersklasse erfahrungsgemäß seltener an sonst üblichen Beteiligungsformaten in den frühen Abendstunden teilnehmen. Außerdem haben mit rund 75 unter 30-Jährigen eine große Anzahl junger Bürger an der Wikimap teilgenommen, die ebenfalls schwer für herkömmliche Formate der Bürgerbeteiligung zu aktivieren sind.

Die Teilnehmer an der Wikimap verteilen sich zu annähernd gleichen Teilen auf den Innenstadtbereich, das direkte Umfeld und die weiteren Stadtteile. Diese Gleichverteilung der Beteiligten verdeutlicht, dass die Innenstadt für Bewohner aller Ortsteile von Bedeutung ist. Gleichzeitig wohnen fast zwei Drittel der Teilnehmer in der Innenstadt bzw. in der direkten Umgebung, was verdeutlicht, dass die beteiligten Bürger wissen, „wovon sie reden“.

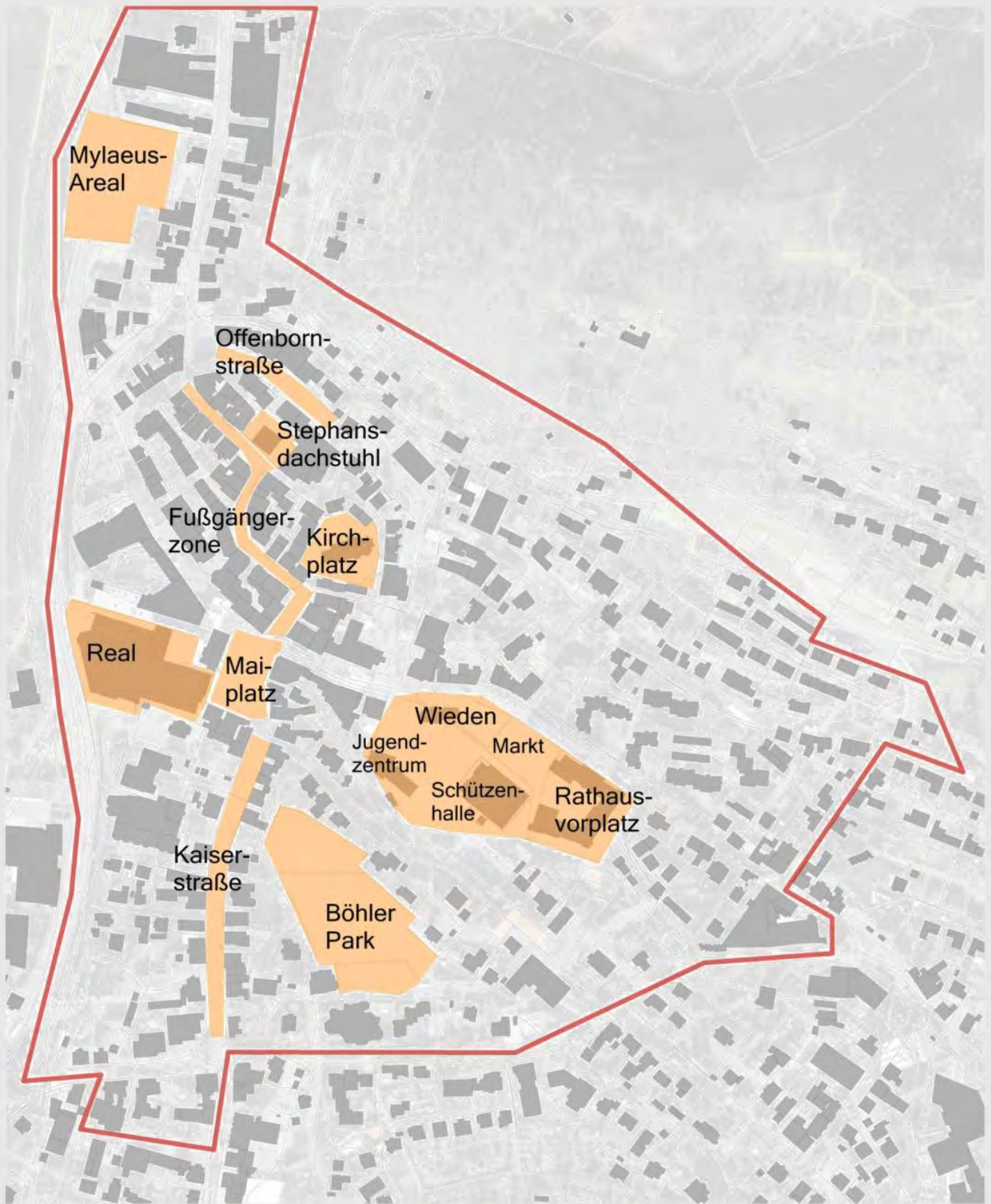


Verteilung der Teilnehmer an der Wikimap nach Altersklassen



Räumliche Verteilung der Teilnehmer an der Wikimap

Die folgende Abbildung zeigt die Schwerpunkträume der Wikimap-Diskussionen, die sich mit der gutachterlichen Einschätzung der Räume mit hohem Handlungsbedarf decken. Dies sind Stadtbereiche, für die planerische Antworten auf unterschiedliche Problemlagen und Herausforderungen gefunden werden müssen.



Übersicht der in der Wikimap kommentierten Stadträume

Ohne Maßstab



Die Aussagen der Wikimap stellen keine repräsentative Meinungserhebung der Bevölkerung Plettenbergs dar, sondern vermitteln ein „Stimmungsbild“ von Orten der Innenstadt, die positiv wahrgenommen werden bzw. bei denen ein Handlungsbedarf gesehen wird. Im Rahmen der Auswertung der Wikimap für das ISEK erfolgt keine detaillierte Auflistung aller Kommentare. Es werden jeweils die Kernaussagen zu den verschiedenen Räumen aufgeführt.

Mylaeus-Areal

- Die Entwicklung der Brachfläche wird insgesamt als wichtig angesehen, da die Fläche momentan optisch kein ansprechendes Erscheinungsbild hat.
- Die Projektierung des MyCenters ist insgesamt umstritten, die Befürworter überwiegen allerdings.
- Alternativvorschläge zur Nutzung der Fläche: Entwicklung des Freiraums als Park mit Spiel- und Sportnutzung, Gastronomische Angebote, Hotelnutzung.

Offenbornstraße

- Die Verkehrslenkung im Kreuzungsbereich mit Zimmerstraße / Am Untertor sollte verbessert werden.
- Auf der Offenbornstraße wird die zugelassene Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h regelmäßig überschritten. Hier sollte die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h reduziert werden und vermehrte Geschwindigkeitsmessungen die Einhaltung kontrollieren.
- Die Querungsmöglichkeiten sind für den Fußgängerverkehr zu verbessern.
- Die Nutzung der öffentlichen Parkflächen ist anders zu regeln, um „Dauerparker“ zu reduzieren.

Fußgängerzone

- Für die untere Wilhelmstraße wird größtenteils die Befreiung vom fließenden und ruhenden Verkehr gefordert, um die (Außen-) Gastronomie zu schützen.
- Beleuchtung, Begrünung und Pflaster der Fußgängerzone sollten erneuert werden.
- Das Haus zur Sonne sollte saniert werden, um die Atmosphäre der Altstadt zu verbessern.
- Die Innenstadt sollte durch eine Vielzahl an Veranstaltungen sowie durch die Aktivierung des Handels (Ansiedlung neuer, junger Gewerbetreibender) belebt werden.

Stephandachstuhl / Alter Markt

- Der Alte Markt wird mit dem Stephandachstuhl als „Herz und Alleinstellungsmerkmal“ der Innenstadt angesehen.

- Hier sollten mehr Veranstaltungen stattfinden.
- Die Beleuchtung sollte verbessert werden.
- Es wird eine Verkehrsbefreiung des Alten Marktes angeregt.

Kirchplatz

- Der Kirchplatz wird als letztes historisches Kleinod der Innenstadt angesehen.
- Der Platz sollte durch Strukturierung des Grüns sowie Beleuchtung und Bänke neu gestaltet werden.
- Die „sanfte“ Belegung des Platzes durch Veranstaltungen im historischen Ambiente wird befürwortet.

Maiplatz

- Um seiner Bedeutung als belebter städtischer Platz gerecht zu werden, sollte der Maiplatz durch die Ansiedlung von Gastronomie belebt werden.
- Das Hochbeet vor der Eisdiele wird als gute Abgrenzung zur Fahrbahn angesehen.
- Die Verkehrsregelung ist umstritten: Befürwortern einer grundsätzlichen Verkehrsbefreiung des Maiplatzes stehen Meinungsträger entgegen, die eine Öffnung des Pkw-Verkehrs vom Maiplatz in Richtung Umlauf befürworten.

Real Kauf Immobilie

- Der Real Kauf Markt wird von vielen Bürgern als wichtige zentrumsnahe, fußläufige Einkaufsmöglichkeit gesehen, die erhalten werden muss.
- Insgesamt ist das Gebäude dringend sanierungsbedürftig und stellt heute aus Bürgersicht einen „Schandfleck“ dar. Besonders Fassade, Dach, Treppen- und Parkhaus und Möblierung sind sanierungsbedürftig.

Kaiserstraße

- Der Umbau der Kaiserstraße wird von einigen Bürgern als gelungen angesehen.
- Problematisch wird die erhöhte Verkehrsgeschwindigkeit eingeschätzt, hier werden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung gefordert.
- Die (neue) Beleuchtung wird überwiegend als nicht ausreichend angesehen.
- Die Kaiserstraße sollte vermehrt für Veranstaltungen der Altstadt und angrenzender Bereiche genutzt werden.

Böhlerpark

- Viele Bürger sehen den Park als Rückzugsort und Kleinod an, der z.B. durch ein Lichterfest o.ä. vermehrt genutzt werden könnte.
- Gleichzeitig stellt der Ort für einen Teil der Beteiligten, u.a. aufgrund der schlechten Einsehbarkeit, einen Angstraum dar.
- Als verbesserungswürdig wird vor allem die Zuwegung und Öffnung des Parks zu den umliegenden Straßen eingeschätzt.

Wieden

- Der Rathausvorplatz sollte vermehrt für Veranstaltungen geöffnet werden.
- Viele Bürger fordern die Sanierung der Schützenhalle und ihre Nutzung als „multifunktionale Stadthalle“.
- Das Jugendzentrum stellt einen wichtigen Anlaufpunkt für Kinder und Jugendliche in der Innenstadt dar.
- Auf dem Wieden sollte eine öffentliche Toilette installiert werden.
- Die Bepflanzung sollte nach Ansicht der Bürger reduziert und klarer gestaltet werden.



In den Kommentaren der Wikimap verwendete Stichworte entsprechend der Häufigkeit ihrer Nennung

3 STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL

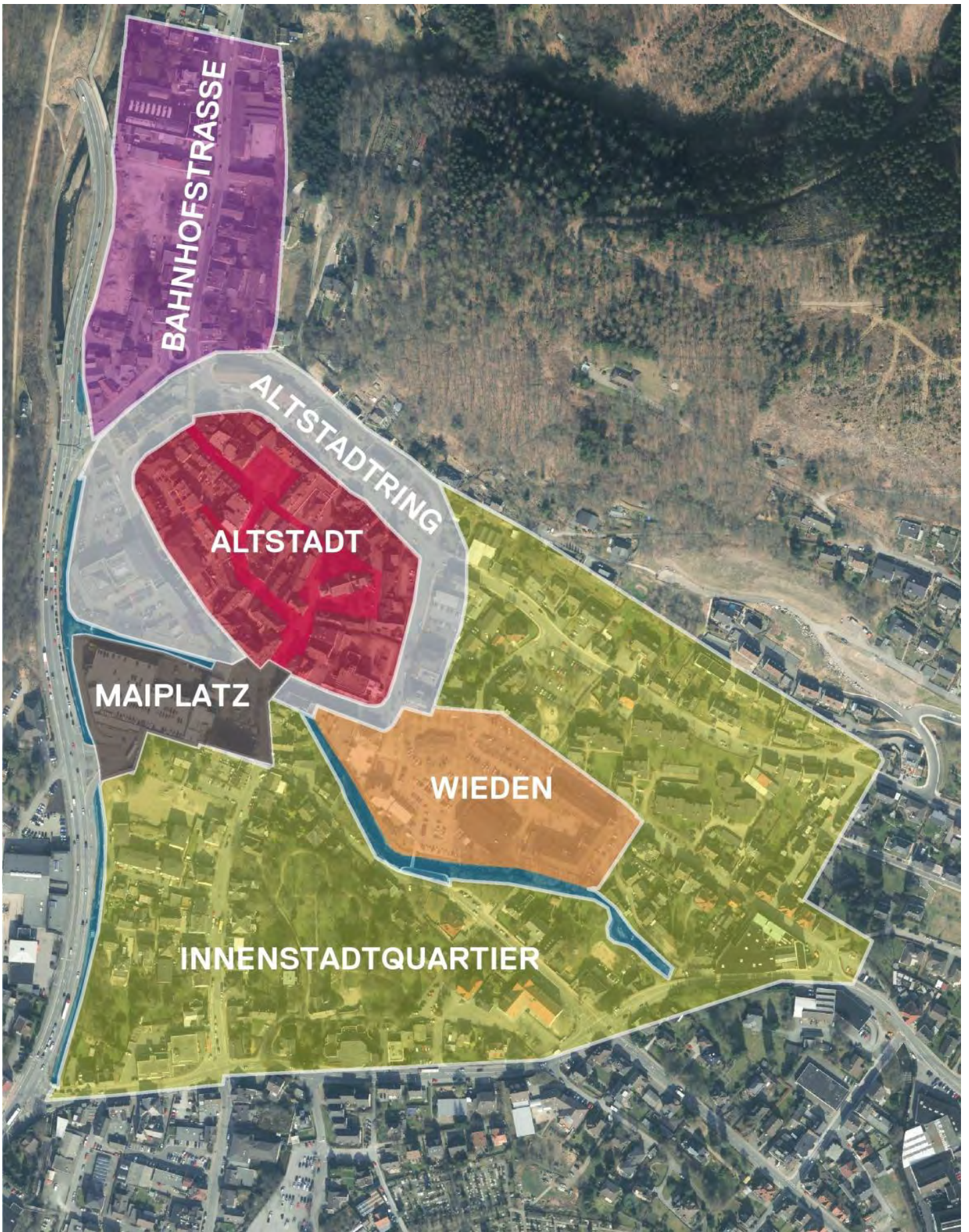
Basierend auf der dargestellten Untersuchung der verschiedenen für die Innenstadtentwicklung zentralen Themenfelder werden Stärken und Schwächen der Plettenberger Innenstadt in Form eines Profils herausgearbeitet und zusammengefasst. Dies ist Grundlage für die Definition wichtiger Zukunftsaufgaben einer integrierten Innenstadtentwicklung. Um eine differenzierte Betrachtung von Stärken und Schwächen im Innenstadtbereich vornehmen zu können, erfolgt zunächst eine Gliederung der Innenstadt in Teilräume. So können Stärken und Schwächen des gesamten Innenstadtbereiches und der jeweiligen Teilräume herausgearbeitet und dargestellt werden.

3.1 TEILRAUMPROFILE DER INNENSTADT

Die Innenstadt Plettenbergs ist aufgrund historischer, baulicher und funktionaler Rahmenbedingungen kein in sich geschlossener, homogener Stadtkörper. Sie lässt sich vielmehr in unterschiedliche Teilräume gliedern, die über jeweils einen eigenen baulichen und funktionalen Charakter verfügen und in ihrem Zusammenwirken die Eigenheit der Plettenberger Innenstadt ausmachen.

Diese Teilräume sind:

- Die Altstadt
- Der Altstadtring
- Der Maiplatz
- Der Wieden
- Die Bahnhofstraße
- Das Innenstadtquartier



Die Teilräume der Innenstadt

Altstadt

Die Altstadt wird von den Straßen Zimmerstraße, Offenbornstraße, Lindengraben und Umlauf begrenzt. Ihre Bestandteile sind die Fußgängerzone (Wilhelmstraße, Am Obertor und Neue Straße zwischen Wilhelmstraße und Unterstadtgraben), der Alte Markt, der Kirchplatz sowie die Nebenstraßen Neue Straße, Graf-Engelbert-Straße, Graf-Dietrich-Straße, Kobbenrod, Oberstadtgraben, Unterstadtgraben und Schlossergasse.



Fußgängerzone

Die öffentlichen Räume der Fußgängerzone sind „in die Jahre gekommen“. Das erhaltenswerte Natursteinpflaster ist in Teilen sanierungsbedürftig, die Möblierung und Beleuchtung ist unzeitgemäß und erneuerungsbedürftig. Die Position der Straßenbeleuchtung, annähernd in der Mitte der Straßen, ist für eine Nutzung der Straßenräume für Märkte oder Veranstaltungen nicht zweckmäßig. Die Altstadt verfügt kaum über Aufenthaltsqualitäten. Die Bebauung der Altstadt ist geprägt von historischer Bausubstanz. Viele der stadtbildprägenden, historischen Gebäude sind jedoch in einem erneuerungsbedürftigen Zustand und verstärken den eher negativen Eindruck der öffentlichen Räume. Auch die Nachkriegsbebauung, vor allem die im Zuge der Sanierungsmaßnahmen der 1980er Jahre entstandene großteilige Bebauungsstruktur um den Oberstadtgraben, weist einen deutlichen Erneuerungsbedarf auf.



Bebauung Oberstadtgraben

Die Altstadt ist geprägt von hohem Leerstand und einem Trading-Down-Effekt in den Handelsnutzungen. Das heißt, dass die Geschäftslagen vermehrt von nicht innenstadtgerechten Nutzungen geprägt werden.

Die Untere Wilhelmstraße wie auch der Alte Markt ist mit dem motorisierten Individualverkehr befahrbar und hält Stellplätze vor. Die Anwesenheit des fließenden und ruhenden Verkehrs schmälert die Aufenthaltsqualität und Atmosphäre in diesen prägnanten Stadträumen.

Das Erscheinungsbild und die Nutzung des Alten Marktes werden von dem Stephandachstuhl geprägt. Der Stephandachstuhl ist ein historischer Dachstuhl in Holzfachwerkkonstruktion, der aus einem Industriegebäude Plettenbergs an den Alten Markt verbracht wurde und seit 2004 eingetragenes Denkmal ist. Er wird durch ein Glasdach geschützt und bietet als überdachter Außenraum Platz für Veranstaltungen und Aufenthalt. Allerdings wird seine Aufenthaltsqualität durch ruhenden Verkehr, mangelnde Aufenthaltsmöglichkeiten und eine veraltete Möblierung stark beeinträchtigt. Der Alte Markt wird derzeit lediglich zu Veranstaltungen genutzt, sein Potenzial als belebter und erlebbarer Innenstadtplatz wird nicht ausgeschöpft. Die angrenzenden Gebäude mit ihren Nutzungen, die städtische Bibliothek, Einzelhandel und das derzeit leer stehende „Haus zur Sonne“, bewirken keine kontinuierliche Belebung des Alten Marktes.



Autodominanz in der Altstadt

Der Kirchplatz ist die „Keimzelle“ der Stadt Plettenberg. Neben dem zentral gelegenen Bau der Christuskirche wird der Kirchplatz von überwiegend historischer Fachwerkbebauung geprägt. Der Ort strahlt Ruhe und eine historische Atmosphäre aus. Auffällig sind der alte Baumbestand und große Pflanzflächen, die den Gesamteindruck des Platzes dominieren und ihn nicht in seiner gesamten Dimension erfahrbar machen. Im östlichen Bereich an der Kirchstraße dient der Kirchplatz als Stellplatzfläche für das dort ansässige Gemeindehaus und die Diakoniestation. Die hohe Anzahl von in Teilen nicht vorschriftsmäßig abgestellten Fahrzeugen, u.a. direkt an der Kirchenmauer, stört die atmosphärische Dichte des Kirchplatzes. Die Leuchten unterscheiden sich in ihrer historisierenden Gestalt von der übrigen Beleuchtung der Altstadt.



Kirchplatz

Die Nebenstraßen der Altstadt (Neue Straße, Graf-Engelbert-Straße, Graf-Dietrich-Straße, Kobbenrod, Oberstadtgraben, Unterstadtgraben und Schlossergasse) werden überwiegend durch ihre Wohn- und Erschließungsnutzung geprägt. Entsprechend weniger repräsentativ und stadtbildprägend präsentiert sich hier die Bebauung. Durch die Präsenz von ruhendem Verkehr und Gebäuderückseiten vermitteln viele Nebenstraßen der Altstadt einen „Hinterhofcharakter“. Insbesondere die Eingangssituationen in die Altstadt über die Nebenstraßen wirken wenig repräsentativ und einladend.



Nebenstraßen der Altstadt



Eingangssituation in die Altstadt

Maipplatz

Der Maipplatz verbindet den südlichen Bereich der Innenstadt mit der Altstadt. An diesem größten und belebtesten Platz der Innenstadt sind Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote angesiedelt. Der am Maipplatz liegende Lebensmittelmarkt (Real Kauf) besitzt eine übergeordnete Bedeutung als Nahversorger. Die stadtbilddominierende Immobilie des Real Kauf Marktes, die sowohl private als auch öffentliche Stellplatzflächen auf den oberen Etagen vorhält, ist in einem stark erneuerungsbedürftigen Zustand. Ihr Erscheinungsbild beeinflusst das Stadtbild des Maipplatzes und die Ansicht der Innenstadt von der L697 negativ. Der Eigentümer der Immobilie beabsichtigt eine umfangreiche Sanierung des Gebäudes, die sich positiv auf den Maipplatz und den umgebenden Stadtraum auswirken wird. Der Maipplatz wird darüber hinaus von stadtbildprägenden Gebäuden unterschiedlicher Baualter gefasst, die ihm eine angemessene Erscheinung als innerstädtischem Platz am Rand der Altstadt verleihen. Ein belebender Faktor des Platzes ist eine am Nordostrand des Maipplatzes angesiedelte Gastronomie, die in diesem Bereich auch die Platzfläche intensiv nutzt. Unter dem Maipplatz, vom Platz aus nicht erfahrbar, verläuft in einem geschlossenen Kanal die Oester.



Maipplatz, Verkehrsdominanz

Der Maipplatz wird sowohl vom Busverkehr befahren als auch eingeschränkt vom motorisierten Individualverkehr (im Einrichtungsverkehr vom Umlauf Richtung Kaiserstraße). Vor der Real Kauf Immobilie befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage, die das Erscheinungsbild des Maipplatzes entscheidend prägt und zusätzliche Verkehre im südlichen

Platzbereich erzeugt. Insgesamt ist die gesamte Dimension des Maiplatzes aufgrund von Möblierungen, Vegetation und Einbauten (u.a. ein Hochbeet im nordöstlichen Bereich) nicht erfassbar. Der Maiplatz wirkt aufgrund des erneuerungsbedürftigen Zustandes seiner Möblierung und seiner Gestaltung, fehlender Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten, einer Dominanz des ruhenden Verkehrs sowie aufgrund einer in Teilen wenig belebenden Randnutzung unattraktiv und wenig einladend.



Außergastronomie auf dem Maiplatz

Altstadtring

Der Altstadtring umschließt und fasst die Altstadt. Er zeichnet in Teilen die historischen Befestigungsanlagen nach und ist ansonsten Ergebnis des verkehrsgerechten Umbaus der Altstadt in den 1970er und 1980er Jahren. Der Altstadtring besteht aus den Straßen Umlauf, Zimmerstraße, Offenbornstraße, Lindengraben; mit deren Bebauung bildet er die „Grenze der Altstadt“ und ist als Bewegungsraum Träger unterschiedlicher Verkehre. Zusätzlich ergänzt er die Altstadt um weitere Nutzungen und Funktionen, wie den Busbahnhof, ein Parkhaus und Stellplatzanlagen. Somit ist er für die Erreichbarkeit der Altstadt von entscheidender Bedeutung. Die Bebauung des Altstadtrings ist gemischt genutzt. Sie besteht in Teilen aus reiner Wohnnutzung, aus Büro- und Dienstleistungsnutzungen und gemischten Wohn- und Geschäftshäusern. Der Leerstand in den Geschäftslagen des Altstadtrings ist signifikant.

Derzeit sind die Altstadt und der Altstadtring als Stadträume kaum ablesbar, das liegt u.a. an einer geringen baulichen Fassung des Ringes, resultierend aus einer nicht durchgängig geschlossenen Bebauung und einer wenig repräsentativen Gestaltung der öffentlichen Räume sowie Gestaltungsdefiziten der angrenzenden Bebauung. Der fließende und ruhende Verkehr dominiert den Stadtraum des Rings. Die Dimensionierung der Fußgängerbereiche ist zum Teil nicht ausreichend. Während in Umlauf, Zimmerstraße und Lindengraben eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h ausgewiesen ist, besteht auf der Offenbornstraße keine Geschwindigkeitsbegrenzung, was diesen Bereich unter anderem auch aufgrund der großen Attraktivität für Durchgangsverkehre stark beeinträchtigt. Vom Altstadtring führen Eingänge unterschiedlicher Bedeutung in die Altstadt. Ein Großteil dieser Eingangssituationen sind nicht oder nur unzureichend ablesbar und weisen Gestaltungsdefizite auf. Eine Aufwertung der Fassaden und Grundstückseinfriedungen im Bereich des Altstadtrings wären wertvolle Beiträge zur Schaffung einer ablesbaren „Altstadtfassade“.