ZWEI | VORBEREITENDE ANALYSEN

ZWEI

SOZIALE STADT ISERLOHN
ANALYSE, STRATEGIEN + KONZEPTE

1 Vorbereitende Analysen - Einleitung

Ziel der Stadt Iserlohn ist es, Standorte herauszufiltern, in denen besonders hoher Handlungsbedarf besteht, und die zukünftig prioritär behandelt werden sollen. Hierzu wurde das gesamte Stadtgebiet einer dezidierten Analyse unterzogen. So können einerseits vorurteilsfrei die genannten Standorte ausgewählt, aber auch zusätzliche Informationen gewonnen und erste Handlungsfelder für die übrigen Standorte aufgezeigt werden.

Aufbau eines Raumbeobachtungssystems

Parallel soll ein Raumbeobachtungssystem aufgebaut werden, das sowohl dem Monitoring in den ausgewählten Gebieten dient, aber auch der fortwährenden Beobachtung und Kontrolle derjenigen Gebiete, die zunächst als nachrangig erachtet wurden. Wesentlicher Bestandteil der Analysephase ist deshalb die Gewinnung und Auswertung einer fundierten Datenbasis.

Auswahl prioritärer Gebiete über einen dreistufigen Filterprozess

Ausgangspunkt der räumlichen Analysen ist die von der Stadt Iserlohn durchgeführte „Siedlungs-, sozial- und bevölkerungsstrukturelle Clusteranalyse“; die dort definierten Gebiete wurden in zwei Phasen einer näheren Analyse unterzogen. In diesem Teil „Vorbereitende Analysen“ werden demgemäß folgende drei Bausteine der Analyse dokumentiert:

- **Siedlungs-, sozial- und bevölkerungsstrukturelle Clusteranalyse**
- **Auswahl der Gebiete – Phase I**
- **Auswahl der Gebiete – Phase II**

2 Siedlungs-, sozial- und bevölkerungsstrukturelle Clusteranalyse

Die Clusteranalyse dient der Definition kleinräumiger Standorte, die anhand siedlungs-, sozial- und bevölkerungsstruktureller Merkmale bzw. statistischer Werte Auffälligkeiten aufweisen und aus diesem Grund einer näheren Untersuchung bedürfen.

Einführung von Rauminformationszellen als neue statistische Einheit

Zur Durchführung der Clusteranalyse wurden Siedlungsstrukturtypen gebildet und anhand dieser für das gesamte Stadtgebiet „Rauminformationszellen" (RIZ) als neue kleinräumige statistische Einheiten abgegrenzt. Für diese wurde dann die Clusteranalyse durchgeführt, d.h. sie wurden in Gruppen ähnlicher Merkmalsausprägungen zusammengefasst.

29 Standorte mit potenziellem Handlungsbedarf als Ergebnis der Clusteranalyse

Die Clusterbildung ergab acht Cluster, die wiederum vier Kategorien zugeordnet wurden, von denen zwei Kategorien (Cluster 1, 3 / 4, 7) ein hoher Untersuchungsbedarf attestiert wurde. Aus diesen Clustern wurden dann in einem nächsten Schritt insgesamt 29 Standorte abgeleitet, die weitergehend analysiert werden sollten.

Nähere Informationen zum Verfahren und zu den Ergebnissen der Clusteranalyse können dem beigefügten Bericht und den entsprechenden Karten entnommen werden.

Beiträge zur Stadtforschung und Statistik

Nur für den Dienstgebrauch

- - -

Nicht öffentlich

Stadtumbau Iserlohn

Siedlungs-, sozial- und bevölkerungsstrukturelle Clusteranalyse

STADT ISERLOHN - Büro für Stadtentwicklungsplanung

STADT ISERLOHN
Büro für Stadtentwicklungsplanung

Rathaus II
Werner-Jacobi-Platz 12
58636 Iserlohn

Olaf Pestl	02371 / 217–2931
Barbara Koll	02371 / 217–2440
Stefan Baumann	02371 / 217–2442
Thorsten Grote	02371 / 217–2446
Fax:	02371 / 217–4602
E-Mail:	stadtentwicklung@iserlohn.de
Internet:	www.iserlohn.de

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS 1

1 Anlass der Untersuchung 2

2 Ziele und Methodik der Untersuchung 3

3 Aktuelle Rahmenbedingungen 4

4 Vorbereitende Maßnahmen 11

4.1 Die kleinräumige Gebietsgliederung der Stadt Iserlohn 11

4.2 Probleme mit der kleinräumigen Gebietsgliederung 11

4.3 Das System der Rauminformationszellen (RIZ) 13

4.3.1 Kriterien zur Definition von RIZ 13

4.3.2 Abgrenzung von RIZ 14

4.3.3 Die RIZ der Stadt Iserlohn 18

4.4 Typisierung der RIZ durch eine Clusteranalyse 19

4.4.1 Clusteranalyse – Ziel und Vorgehensweise 19

4.4.2 Vorbereitende Schritte 20

4.4.3 Durchführung der Clusteranalyse 25

4.4.4 Überprüfung/Korrektur der Lösungen 26

4.5 Endgültige Clusterlösungen 28

4.6 Darstellung der Ergebnisse 32

5 Definition von stadtumbaurelevanten Untersuchungsgebieten 33

5.1 Kategorisierung der Cluster 33

5.1.1 Gebiete mit hohem Untersuchungs- und Handlungsbedarf 34

5.1.2 Gebiete mit hohem Untersuchungsbedarf 34

5.1.3 Gebiete mit Beobachtungsbedarf 34

5.1.4 Gebiete ohne Handlungsbedarf 34

5.2 Abgrenzung von Standorten 34

5.3 Die Untersuchungsgebiete 37

6 Weitere Untersuchungsnotwendigkeiten/Handlungsempfehlungen 40

7 Anhang 43

7.1 Abbildungsverzeichnis 43

7.2 Tabellenverzeichnis 44

7.3 Literaturverzeichnis 44

1 Anlass der Untersuchung

Aktuelle Bevölkerungsprognosen für die Stadt Iserlohn weisen auf eine negative Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren hin (prognostizierter Bevölkerungsverlust für die nächsten 15 Jahre: -7% bis –11%), die sich auf kleinräumiger Betrachtungsebene sehr stark ausdifferenziert darstellen wird (vgl. STADT ISERLOHN, 2007). Die Bertelsmann-Stiftung prognostiziert für Iserlohn einen Bevölkerungsrückgang von 5,1% bis 2015 bzw. 7,3% bis 2020. Die Iserlohner Prognosen fallen schlechter aus, weil den Berechnungen aktuellere Basisjahre zu Grunde liegen. Die Bertelsmann-Stiftung hat ihre Prognose auf Grundlage der Bevölkerungsdaten von 2003 gerechnet, in die vom Büro für Stadtentwicklungsplanung der Stadt Iserlohn durchgeführte Vorausberechnung gehen Daten von 2004 und 2005 ein. In diesen Jahren war ein wesentlich höherer (und aus heutiger Sicht realistischerer) Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, so dass die Annahme von –7 bis –11% die tatsächliche Entwicklung besser abbildet. Zur Zeit sind die Bevölkerungsverluste in Iserlohn noch größer als in dieser Vorausberechnung (Stand Juni 2007).

Gleichzeitig zeigen bundesweite Untersuchungen, dass sich in der Wohnungsnachfragesituation neben den bekannten Tendenzen hin zu Haushaltsgrößenverkleinerungen und einer Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche aufgrund der fortschreitenden Individualisierung und Ausdifferenzierung der Lebensstile eine weitere Diversifikation der Nachfragestrukturen einstellen wird. Trotz des hohen Stellenwerts eines freistehenden Einfamilienhauses werden sich daneben eine Vielzahl neuer Wohnformen und Wohnansprüche herauskristallisieren, die weder mit der klassischen Einfamilienhausgebietsentwicklung auf der grünen Wiese noch mit den gegenwärtigen Angeboten des Wohnungsbestandes zufriedenstellend abgedeckt werden können.

Diese demographischen und nachfragestrukturellen Veränderungsprozesse werden kleinräumig betrachtet stark unterschiedlich verlaufen, da zum einen die vorhandene Bevölkerungsstruktur räumlich eine sehr heterogene Zusammensetzung aufweist und zum anderen Mängel in der Siedlungsstruktur in Iserlohn zwar punktuell auftreten, jedoch nicht in einem solchen Umfang, dass davon ganze Stadtteile betroffen sind.

Die sich daraus ergebenden „strukturell defizitären Standorte" (Standorte mit Defiziten in der Bevölkerungs-, Sozial- und Siedlungsstruktur) werden folglich an mehreren unterschiedlichen Stellen mit durchaus heterogenen Strukturen im Stadtgebiet vertreten sein. Diese Standorte werden u. a. durch Wohnungsleerstandstendenzen und ein nicht zukunfts-/marktfähiges Wohnungsangebot gekennzeichnet sein und in der Folge Stadtumbaumaßnahmen bedingen.

Daneben werden auch mit Blick auf die gewerbliche Entwicklung weitere „strukturell defizitäre Standorte" entstehen, die den heutigen Anforderungen der Gewerbetreibenden nicht mehr entsprechen. Diese Standorte werden durch brachgefallene, unter- und zwischengenutzte Flächen und Gebäudestrukturen, Altlasten und Gemengelagenprobleme sowie mangelhafte Erschließungssituationen geprägt sein. Insbesondere altindustrialisierte Standorte werden hier im Fokus der Betrachtung stehen.

Das Stadtentwicklungskonzept Iserlohn (2005) greift zwar diese grundsätzlichen Überlegungen auf, liefert jedoch nur übergeordnete Zielsetzungen und definiert auch nicht die Mikrostandorte, die in Zukunft sozialstrukturelle, wohnbauliche oder gewerbliche Nutzungsdefizite aufweisen werden. Hier bedarf es einer weitergehenden Untersuchung und Konzeptentwicklung, die diese defizitären Standorte aus einer gesamtstädtischen Untersuchung ermittelt und systematisch Handlungskonzepte und Maßnahmen ableitet.

2 Ziele und Methodik der Untersuchung

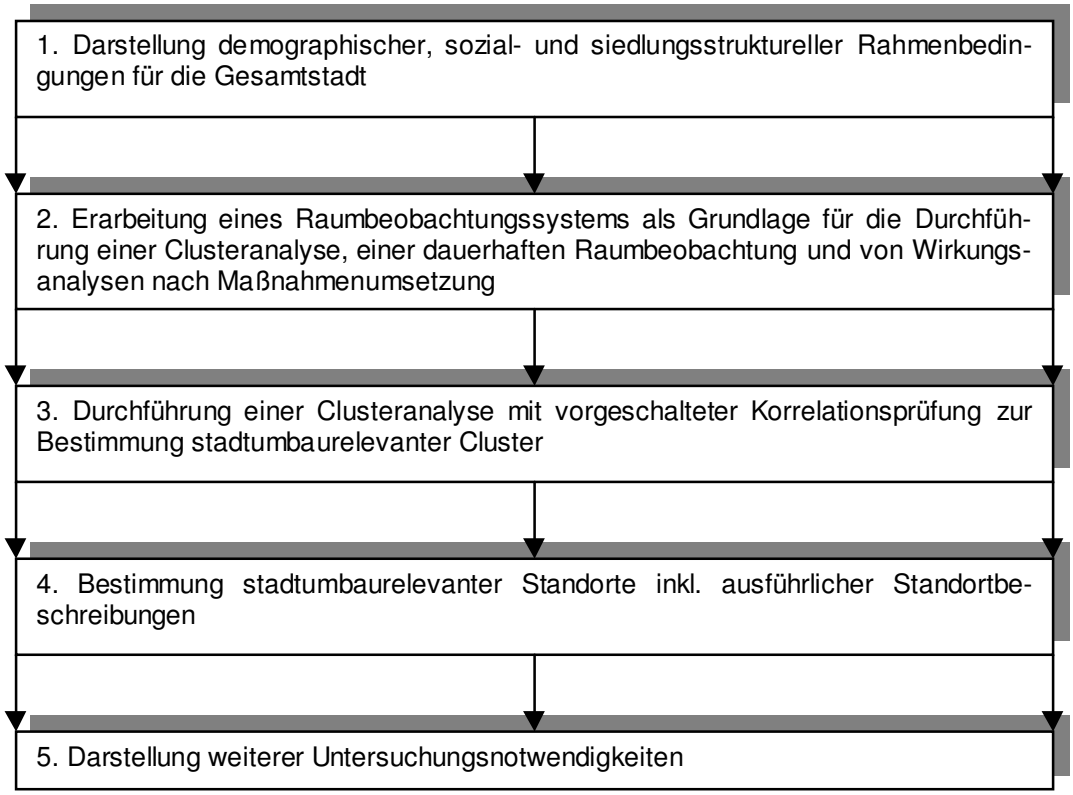
Vor dem Hintergrund der vorangestellten Überlegungen kann somit als Untersuchungsziel definiert werden, auf Basis einer gesamtstädtischen Strukturanalyse stadtumbaurelevante Wohnquartiere und Gewerbestandorte zu erfassen, für die in einem zweiten Schritt Handlungskonzepte und Maßnahmenvorschläge erarbeitet werden. Zugleich ist im Rahmen der Untersuchung die Grundlage für eine laufende Raumbeobachtung zu schaffen, die die Durchführung von Wirkungsanalysen ermöglicht. In diesem Zusammenhang kann auf den bereits vorhandenen Beobachtungssystemen der Statistikstelle der Iserlohner Stadtverwaltung weiter aufgebaut werden.

Ein wichtiger Baustein der weiteren Untersuchungen ist dabei die frühestmögliche Einbeziehung auch externer Akteure (wie z. B. Wohnungsbaugesellschaften, SIHK oder die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung), um ihr spezielles Fachwissen um die Zukunftsfähigkeit bestimmter Standorte und städtischer Strukturen mit in die weiteren Überlegungen einbeziehen zu können.

Um die gesetzten Untersuchungsziele erreichen zu können, wird folgende methodische Herangehensweise gewählt:

Auf Basis einer Darstellung aktueller und zukünftiger demographischer und sonstiger Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung wird in einem zweiten Schritt die Tauglichkeit der Kleinräumigen Gebietsgliederung der Stadt Iserlohn mit Blick auf die Untersuchungserfordernisse abgeprüft und ein Vorschlag für ein adäquateres Raumbeobachtungssystem (Rauminformationszellen) erarbeitet. In einem dritten Schritt wird auf Grundlage des neuen Raumbeobachtungssystems eine Clusterbildung vorgenommen – dies geschieht mittels Durchführung einer Clusteranalyse mit vorgeschalteter Korrelationsprüfung – die die Basis für die Bestimmung stadtumbaurelevanter Cluster und Einzelstandorte bildet. Die im Rahmen dieses Untersuchungsschritts gewonnenen Erkenntnisse/Standorte werden mit ressortübergreifenden Expertenteams erörtert und hinsichtlich ihrer Stadtumbaurelevanz abgeprüft. Den Abschluss der Untersuchung bilden die ausführlichen Beschreibungen der strukturell defizitären Standorte und die Formulierung weiterer Untersuchungsnotwendigkeiten.

Abbildung 1: Untersuchungsmethodik



3 Aktuelle Rahmenbedingungen

Seit den 1970er Jahren weist die demographische Entwicklung der Stadt Iserlohn eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. Lediglich durch die massiven Wanderungsgewinne im Laufe der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts aufgrund des Zusammenbruchs der politischen Systeme in Osteuropa, der Wiedervereinigung und der Bürgerkriegswirren im ehemaligen Jugoslawien konnten rückläufige Bevölkerungszahlen vermieden werden. Seit dem Jahr 2001 weist die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Iserlohn jedoch neben einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung zusätzlich auch einen negativen Wanderungssaldo auf. Dies führt zu der Bevölkerungsprognose, dass die Stadt bis zum Jahr 2021 bis zu 11% an Bevölkerung verlieren wird. Wenn in diesem Zusammenhang die aktuellste regionalisierte Bevölkerungsprognose des LDS NRW (auf Basis der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung) zur Betrachtung hinzugezogen wird, muss davon ausgegangen werden, dass sich die Bevölkerungsentwicklung in Iserlohn ab dem Jahr 2025 sogar noch deutlich schlechter darstellen wird.

Darüber hinaus verdeutlichen die nachfolgenden Abbildungen, dass der demographische Wandel auch in Iserlohn zu einer deutlichen Überalterung der Bevölkerung und zu einer Zunahme des Anteils der Personen mit Migrationshintergrund führen wird. Zusätzliche räumliche Verlagerungs- und Wanderungsprozesse führen zu Segregationstendenzen, die sich aufgrund der Heterogenität des Stadtgefüges kleinräumig sehr differenziert darstellen werden und zum Teil zu gegenläufigen Entwicklungen führen.

Abbildung 2: Entwicklung der Zahl privater Haushalte im Märkischen Kreis

Merkmal	2005	2010	2015	2020	2025
Haushalte mit ... Person(en)					
1	69.338	69.600	70.600	70.800	70.100
2	72.074	72.400	72.800	73.100	72.800
3	30.555	29.100	27.900	26.500	24.800
4 und mehr	32.734	30.200	27.600	25.500	24.100
Zusammen	**204.701**	**201.300**	**198.900**	**195.900**	**191.800**
Durschnittliche Haushaltsgröße ... Personen	2,20	2,17	2,12	2,09	2,07
Haushaltsmitglieder	**450.635**	**436.200**	**422.600**	**409.800**	**397.000**

Quelle: LDS NRW 2006

STADT ISERLOHN - Büro für Stadtentwicklungsplanung

Abbildung 3: Basisdaten Stadt Iserlohn - Märkischer Kreis

	Iserlohn	in %	Stand	Märkischer Kreis	in %	Stand
Bevölkerungsstand:	96.546	100,00%	12/06	445.043	100,00%	12/06
davon weiblich	51.559	51,16%	12/06	-	-	-
mit Hauptwohnsitz	97.716	96,97%	12/06	-	-	-
Ausländer	9.619	9,55%	12/06	-	-	-
Migranten	12.227	12,13%	12/06	-	-	-
Ausländer und Migranten	21.846	21,68%	12/06	-	-	-
Medianalter	42,75	-	12/06	-	-	-
Durchschnittsalter	42,54	-	12/06	-	-	-
Arbeitslose	4.518	9,4%	12/06	18.341	8,2%	12/06
SozialVers.Pfl. Besch.	29.149	30,19%	12/06	-	-	-
Bedarfsgemeinschaften (BG)	5.075	5,26%	09/06	17.743	3,99%	09/06
Personen in BG	10.204	10,57%	09/06	36.044	8,10%	12/06
erwerbsfähige Hilfebedürftige	7.508	7,64%	03/06	-	-	-
Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung	1.198	1,22%	03/06	-	-	12/06
Fläche in ha	12.552	-	12/06	105.896	-	12/06
bewohnte Gebäude	18.294	-	12/06	-	-	-
Einwohner je ha	8,0	-	12/06	4,4	-	12/06
Einwohner je Gebäude	5,5	-	12/06	-	-	-

Quelle: Stadt Iserlohn, KDVZ Citkomm

STADT ISERLOHN - Büro für Stadtentwicklungsplanung

Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Iserlohn im Jahr 2006

	Anzahl	in %
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei und Fischzucht	175	0,60%
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	6	0,02%
Verarbeitendes Gewerbe	11.211	38,46%
Energie- und Wasserversorgung	190	0,65%
Baugewerbe	1.297	4,45%
Handel, Instandsetzung- und Reperatur von Kfz, usw.	3.982	13,66%
Gastgewerbe	476	1,63%
Verkehr- und Nachrichtenübermittlung	972	3,33%
Kredit- und Versicherungsgewerbe	598	2,05%
Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung usw.	3.040	10,43%
Öffentl. Verwaltung, Verteidugung, Sozialversicherung	1.517	5,20%
Erziehung und Unterricht	713	2,45%
Gesundheits- Veterinär- und Sozialwesen	2.999	10,29%
Sonstige Dienstleistungen	1.945	6,67%
Private Haushalte	28	0,10%
Insgesamt	29.149	100,00%

Primärer Sektor	181	0,62%
Sekundärer Sektor	12.698	43,56%
Tertiärer Sektor	16.270	55,82%

Quelle: Stadt Iserlohn, Agentur für Arbeit, Stand: 30.06.2006

STADT ISERLOHN - Büro für Stadtentwicklungsplanung

Abbildung 5: Altersstruktur verschiedener Bevölkerungsteile

	Gesamt	in Prozent	Ausländer	in Prozent	Deutsche mit Migrations-hintergrund	in Prozent	Migranten gesamt	in Prozent	Deutsche	in Prozent
0-2	2.454	2,44%	79	0,82%	1.002	8,19%	1.081	4,95%	2.375	2,61%
3-5	2.686	2,67%	105	1,09%	965	7,89%	1.070	4,90%	2.581	2,83%
6-10	5.012	4,97%	579	6,02%	1.084	8,87%	1.663	7,61%	4.433	4,86%
11-16	6.716	6,66%	821	8,54%	1.192	9,75%	2.013	9,21%	5.895	6,47%
17-19	3.709	3,68%	431	4,48%	542	4,43%	973	4,45%	3.278	3,60%
20-24	5.896	5,85%	692	7,19%	1.035	8,46%	1.727	7,91%	5.204	5,71%
25-29	5.644	5,60%	982	10,21%	935	7,65%	1.917	8,78%	4.662	5,11%
30-39	13.406	13,30%	2.031	21,11%	1.401	11,46%	3.432	15,71%	11.375	12,48%
40-54	23.725	23,54%	2.046	21,27%	2.513	20,55%	4.559	20,87%	21.679	23,78%
55-64	11.424	11,34%	1.114	11,58%	736	6,02%	1.850	8,47%	10.310	11,31%
65-74	11.741	11,65%	618	6,42%	511	4,18%	1.129	5,17%	11.123	12,20%
>75	8.358	8,29%	121	1,26%	311	2,54%	432	1,98%	8.237	9,04%
Summe	100.771		9.619		12.227		21.846		91.152	

Quelle: Stadt Iserlohn, KDVZ Citkomm, Stand: 31.12.2006

STADT ISERLOHN - Büro für Stadtentwicklungsplanung

Abbildung 6: Raumeinheiten

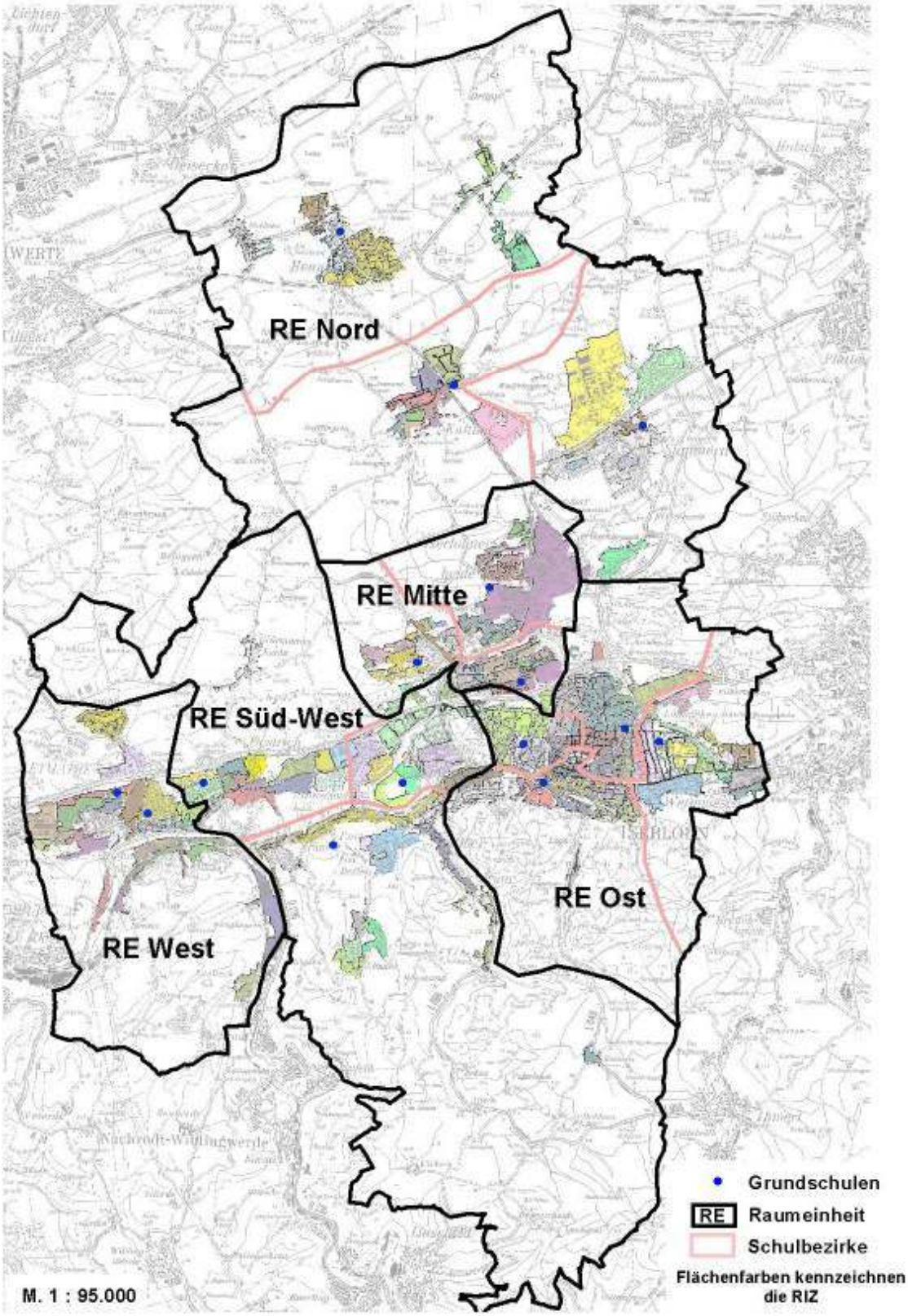
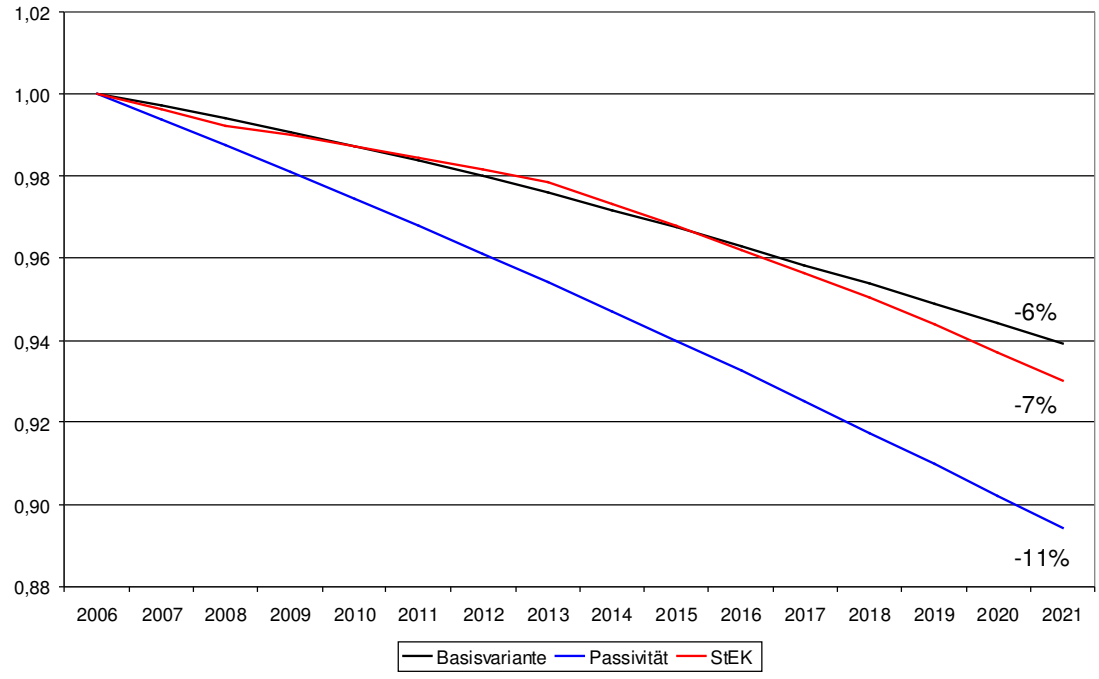


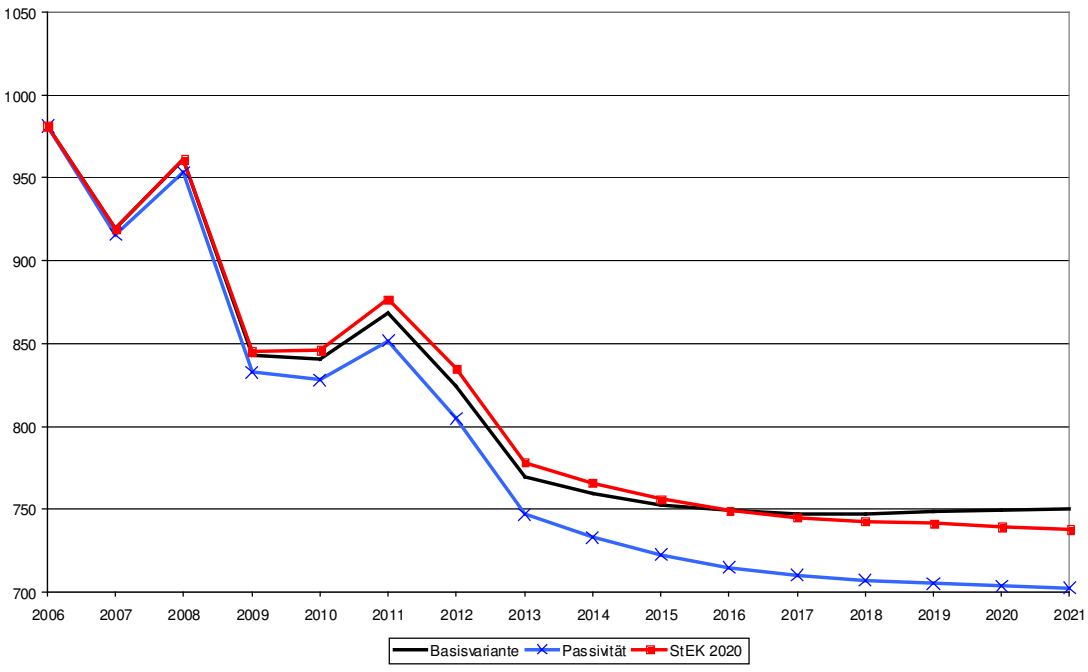
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Iserlohn bis 2021



Quelle: Bevölkerungsvorausschätzungen 2006 –2020

STADT ISERLOHN - Büro für Stadtentwicklungsplanung

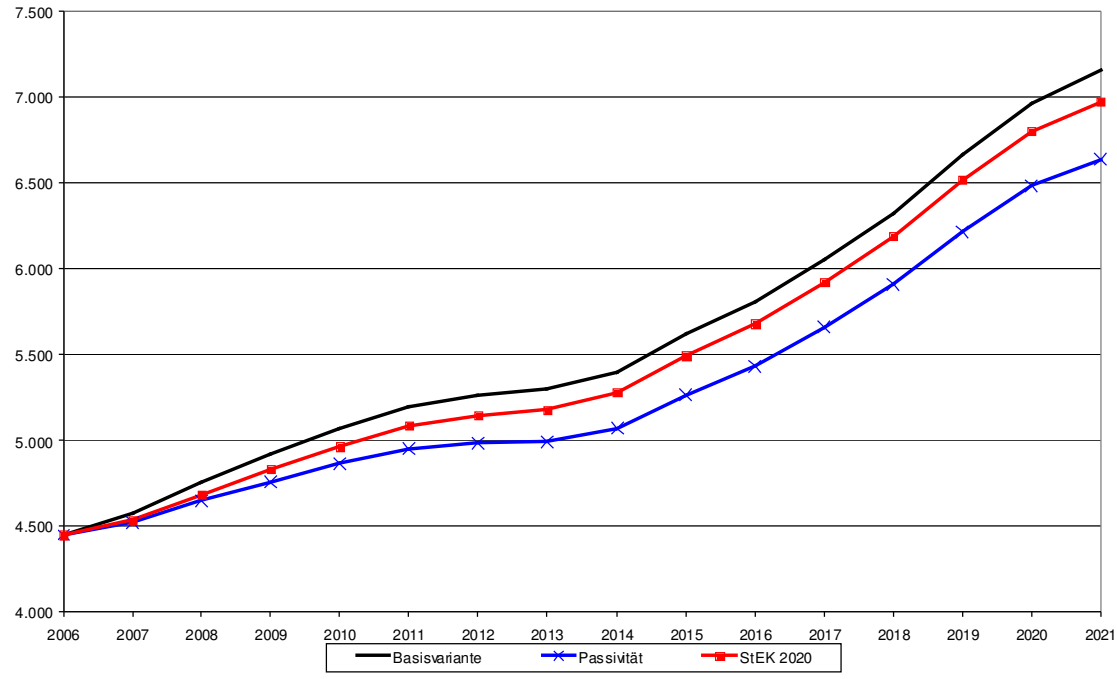
Abbildung 8: Entwicklung der 6-Jährigen im Variantenvergleich



Quelle: Bevölkerungsvorausschätzungen 2006 –2020

STADT ISERLOHN - Büro für Stadtentwicklungsplanung

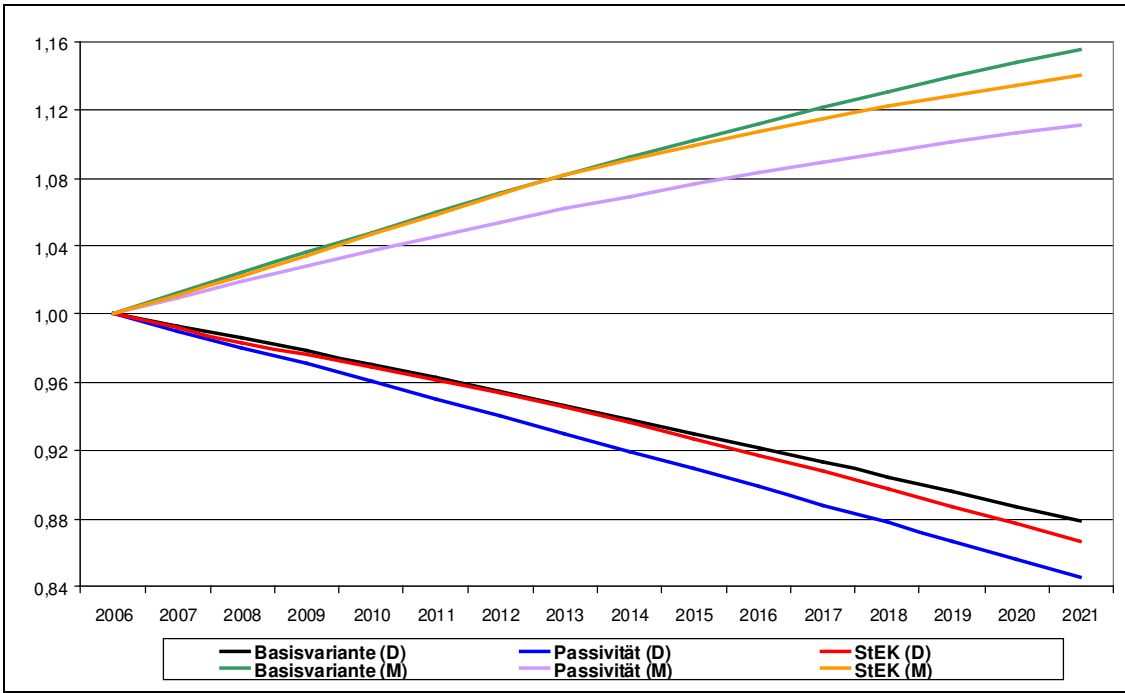
Abbildung 9: Entwicklung der über 80-Jährigen im Variantenvergleich



Quelle: Bevölkerungsvorausschätzungen 2006 –2020

STADT ISERLOHN - Büro für Stadtentwicklungsplanung

Abbildung 10: Entwicklung verschiedener Bevölkerungsgruppen (Deutsche und Personen mit Migrationshintergrund) bis 2021 im Variantenvergleich



Quelle: Bevölkerungsvorausschätzungen 2006 –2020

STADT ISERLOHN - Büro für Stadtentwicklungsplanung

4 Vorbereitende Maßnahmen

Dieses Kapitel beschäftigt sich in der Hauptsache mit der Durchführung der bereits eingangs erwähnten Clusteranalyse. Dazu ist es im Vorfeld notwendig, ein adäquates Rauminformationssystem zu erarbeiten, um die für die Clusteranalyse benötigten Daten kleinräumig zur Verfügung stellen zu können.

Im Rahmen der Clusteranalyse werden zuvor im Stadtgebiet abgegrenzte kleinere Einheiten mit Hilfe von statistischen Analyseverfahren zu „Clustern" zusammengefasst. Optimalerweise sollten diese „kleineren Einheiten" in sich geschlossene Standorte darstellen. In der Praxis gestaltet es sich allerdings schwierig, soziodemographische und somit statistische Informationen für einzelne Standorte im Stadtgebiet zusammenzutragen. Eine Brücke kann hier die sogenannte „kleinräumige Gebietsgliederung" darstellen, die das Stadtgebiet auch standortbezogen statistisch analysierbar gestaltet.

4.1 Die kleinräumige Gebietsgliederung der Stadt Iserlohn

Die kleinräumige Gebietsgliederung der Stadt Iserlohn beruht auf einem hierarchischen Gliederungsprinzip. Das Stadtgebiet ist unterteilt in zehn statistische Bereiche, jeder Bereich besteht aus statistischen Bezirken. Diese bilden dabei näherungsweise die vorhandenen Stadt- und Ortsteile ab. Die Bezirke sind in statistische Unterbezirke aufgeteilt, die sich in Blöcke gliedern, die wiederum aus mehreren Blockseiten bestehen können. Jede Blockseite trägt eine sechsstellige Nummer, die die hierarchische Struktur wiedergibt. Jedes Gebäude und somit auch jeder Einwohner kann durch den Straßennamen und die Hausnummer einer bestimmten Blockseite zugeordnet werden, so dass hierdurch sehr detaillierte, kleinräumige Analysen möglich sind.

Fast alle Gebietseinteilungen der Stadt (z. B. Schul-, Kindergarten- und Wahlbezirke oder die Teilräume für das Stadtentwicklungskonzept) ergeben sich durch Zusammenfassen von Bezirken, Unterbezirken, Blöcken oder Blockseiten zu neuen Gebieten. Statistische Daten für diese Gebiete, z. B. zur Sozialstruktur, können durch Aufsummieren erzeugt werden, wenn die Datenbasis eine Zuordnung zur Gebietseinheit enthält. Z. B. ist jeder Einwohner eindeutig einer Blockseite und damit auch der jeweiligen übergeordneten Gebietseinheit zugeordnet, so dass statistische Einwohnerdaten kleinräumig ermittelt werden können.

4.2 Probleme mit der kleinräumigen Gebietsgliederung

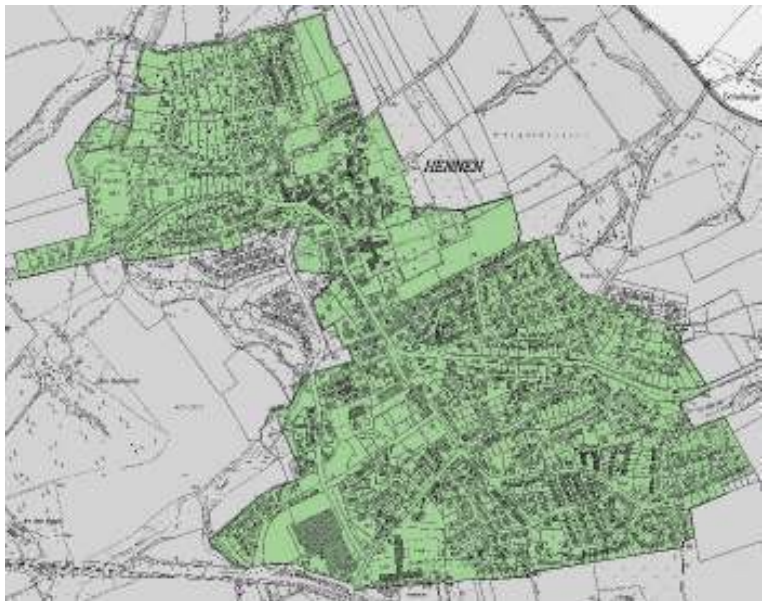
Die kleinräumige Gebietsgliederung stellt grundsätzlich ein geeignetes Werkzeug zur Bereitstellung kleinräumiger Bevölkerungsdaten dar. Es gilt nur, die für die jeweilige Fragestellung entsprechende Hierarchiestufe zu finden, um entsprechende Aussagen treffen zu können. Die vorliegende Untersuchung verfolgt das Ziel, Daten auf Ebene von „stadtumbaurelevanten Standorten" zusammenzutragen. In diesem Punkt wird ein Problem mit den vorhandenen Gliederungsstufen offensichtlich: Der oftmals wenig ausdifferenzierte Raumbezug der statistischen Gliederung.

Die unteren Hierarchiestufen, Blockseiten und Blöcke, sind kleinräumig genug, um darauf standortbezogene Aussagen treffen zu können. Allerdings sind sie unter rein statistischen Gesichtspunkten abgegrenzt, ein Raumbezug ist nur schwer herzustellen. Gebiete mit homogener Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur werden in zahlreiche kleine Einheiten zerschnitten. Eine auf dieser Ebene durchgeführte Clusteranalyse würde zu kaum verwertbaren Ergebnissen führen (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Kleinräumige Gliederungsstufe „Block“
(Gebiet mit homogener Siedlungsstruktur wird in zahlreiche Einheiten unterteilt)

Die nächst höhere Gliederungsstufe ist die Ebene der Unterbezirke. Hier gibt es zwar einen Raumbezug – die Unterbezirke bilden, analog zu den Bezirken, einzelne Ortsteile bzw. im Rahmen der Kommunalreform eingemeindete Umlandgemeinden ab – die Abgrenzung ist aber in weiten Teilen zu großflächig und enthält Gebiete mit heterogenen Siedlungsstrukturen, so dass hier standortbezogene Aussagen nicht möglich sind, es sei denn, der Begriff „Standort“ würde gleichgesetzt mit einzelnen Stadtteilen. Da nicht davon auszugehen ist, dass es in Iserlohn komplette Stadtteile mit gravierenden Defiziten in der Bevölkerungs- Sozial- und Siedlungsstruktur gibt, ist auch die Wahl dieser Gliederungsstufe nicht zielführend (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Kleinräumige Gliederungsstufe „Unterbezirk“
(Siedlungsstrukturell unterschiedliche Gebiete werden zu einer Einheit zusammengefasst)



Aus den genannten Erwägungen wird deutlich, dass der Zuschnitt der statistischen Einheiten nicht den aktuellen Analyseanforderungen genügt. Aufgrund dieser Erkenntnis sollen zusätzliche Einheiten gebildet werden, die zum einen siedlungsstrukturelle Merkmale berücksichtigen und zum anderen eine Schnittstelle zur kleinräumigen Gebietsgliederung und dem damit verbundenen Datenmaterial bilden. Mit Hilfe dieser raumbezogenen Einheiten wird es dann möglich sein, standortbezogene Aussagen zu treffen. Das ermöglicht zum einen die Durchführung der Clusteranalyse für den vorliegenden Bericht, zum anderen ermöglicht es detaillierte Aussagen zu vielen anderen Fragestellungen, die standortbezogene Informationen voraussetzen. Die neu abgegrenzten Raumeinheiten haben also einen hohen praktischen Wert für die planerische Arbeit weit über die Ziele dieser Untersuchung hinaus.

4.3 Das System der Rauminformationszellen (RIZ)

Die zusätzlich zu definierenden Raumeinheiten sollen im Folgenden als Rauminformationszellen (RIZ) bezeichnet werden. Im folgenden Kapitel wird die Vorgehensweise bei der Abgrenzung dieser RIZ beschrieben. Das Verfahren gliedert sich in einen dreistufigen Aufbau: Um eine Zerlegung des gesamten Stadtgebiets in einzelne RIZ vornehmen zu können, ist es in einem ersten Schritt notwendig, einheitliche Kriterien zu ihrer Definition festzulegen. Anhand dieses Kriterienkataloges kann dann im nächsten Schritt die Abgrenzung der RIZ erfolgen. Als Ergebnis steht am Ende eine neue, standortbezogene Hierarchiestufe der Kleinräumigen Gebietsgliederung.

4.3.1 Kriterien zur Definition von RIZ

Ausgehend von den vorhergehenden Überlegungen ist das wichtigste Kriterium bei der Abgrenzung, dass die RIZ verschiedene Arten von homogenen Siedlungsstrukturen gegeneinander abgrenzen sollen. Um einen deutlichen Unterschied zu der als zu kleinteilig beurteilten Gliederungsebene „Blöcke“ herauszustellen, sollen dabei als kleinste Raumeinheit Siedlungsgebiete mit mindestens 200 Einwohnern gelten. Diese Vorgabe wird in Gewerbegebieten nicht angewandt, hier ist die Einwohnerzahl naturgemäß zu gering, um dieses Kriterium beachten zu können. Um die RIZ als weitere Ebene in das System der Kleinräumigen Gebietsgliederung einpassen zu können, ist es weiterhin notwendig, den hierarchischen Aufbau dieses Systems im Grundsatz beizubehalten. Aufgrund der Anforderungen, Standorte abzubilden, wird festgelegt, die RIZ hierarchisch zwischen Blöcken und Bezirken anzusiedeln, die Ebene der Unterbezirke dabei aber außer acht zu lassen. Es kann also vorkommen, dass RIZ die Grenzen von Unterbezirken schneiden, sie sind aber immer eindeutig einem Bezirk zuzuordnen.

Im Rahmen der Abgrenzung wurde offenbar, dass die Vorgabe des hierarchischen Prinzips mit dem bisherigen Zuschnitt zahlreicher Blöcke nicht vereinbar war. Oftmals lagen Gebäude, die unterschiedlichen Siedlungsstrukturtypen zuzuordnen waren, in ein und demselben Block. Um nicht von den vordefinierten Kriterien abzuweichen und weil es die Bereitstellung von statistischem Datenmaterial erschwert hätte, wurden die Blockabgrenzungen an den entsprechenden Stellen neu definiert. Die vielfältigen Verwendungsmöglichkeiten des neuartigen Informationswerkzeugs RIZ in der praktischen Arbeit rechtfertigten diesen Schritt, der mit einer umfangreichen Bearbeitung des vorhandenen Gliederungssystems verbunden war.

Zur praktischen Anwendung der geschilderten Kriterien bedarf der Begriff „homogene Siedlungsstrukturen“ eingehender Erläuterungen. Eine passende Umschreibung wäre in diesem Zusammenhang der „einheitliche Charakter“ einer Gebietseinheit. Um diesen bestimmen zu können, werden die relevanten Eigenschaften festgelegt. Erstes Merkmal ist der im untersuchten Gebiet vorherrschende Nutzungstyp. Unterschieden wird in Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiete. Weiter sind Art und Maß der Bebauung entscheidend, in Wohngebieten z. B. die Unterscheidung zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern, unterschiedliche Geschosshöhen u. ä. Zusätzliches Merkmal ist das Alter der Bebauung, das zumeist auch den vorherrschenden Baustil bestimmt. Auch Grundstücksgrößen und –zuschnitte, topographische Gegebenheiten oder Bandinfrastrukturen (z. B. Straßen, Bahndämme und Bäche) spielen eine Rolle bei der Abgrenzung verschiedener Siedlungsstrukturtypen.

In Einzelfällen gibt es Probleme mit der Einhaltung der Vorgabe, das hierarchische Prinzip der Kleinräumigen Gebietsgliederung beizubehalten. Aus Homogenitätsgründen wäre an einigen

Stellen die Zerschneidung von Bezirksgrenzen sinnvoll gewesen. Um die wertvollen Informationen aus der Kleinräumigen Gebietsgliederung nicht zu verlieren, ist jedoch darauf verzichtet worden.

4.3.2 Abgrenzung von RIZ

Bei der Abgrenzung wurde das Stadtgebiet von Iserlohn in insgesamt 194 RIZ aufgeteilt. (Zum Vergleich: Iserlohn hat 35 Statistische Bezirke und 1.625 Statistische Blöcke.) Die entstandenen Einheiten lassen sich unter Beachtung der o. g. Merkmale zusammenfassen in vier gewerbliche und acht Siedlungsstrukturtypen der Wohnnutzung sowie „heterogene Bebauung“ und „City-Bereich“.

Dabei ist die Abweichung von den vorgegeben Kriterien innerhalb der einzelnen Strukturtypen so gering, das die vorgenommene Aggregation legitim erscheint. Eine Unterteilung in weitere Siedlungsstrukturtypen gestaltet sich schwierig, da die exakte Zuordnung aufgrund häufig vorkommender Mischformen kaum möglich ist (So sind z. B. die Unterschiede zwischen Einfamilienhauswohngebieten der 1970er und 1980er Jahre relativ gering, die Grenzen sind oft fließend). Eine weitere Aggregation wiederum würde die Unterscheidung der verschiedenen Siedlungsstrukturen in den Gebieten unmöglich machen. Ergebnis wäre eine geringe Anzahl von Gebieten mit heterogenen Strukturen. Die Siedlungsstrukturtypen und ihre Hauptmerkmale im einzelnen:

Tabelle 1: Siedlungsstrukturtypen und Merkmale

Bezeichnung Siedlungsstruktur-typ	Hauptmerkmale
Gewerbe:	
Altindustrieller Gewerbestandort	Hauptsächlich gewerblich genutzte altindustrielle Standorte
GE- und GI-Standort vor 1980	Gewerblich und industriell genutzte Standorte, Baujahr vor 1980
GE- und GI-Standort nach 1980	Gewerblich und industriell genutzte Standorte, Baujahr nach 1980
Moderner Gewerbe- und Dienstleistungs-standort	Moderne Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte
Wohnen:	
Gebäudestruktur der Baualtersklassen bis 1950	Gebiete mit Wohngebäuden der Baujahre bis 1950 inkl. gründerzeitlicher Bebauung, überwiegend 2-4-geschossige Mehrfamilienhäuser, oftmals im Innenstadtrandbereich gelegen, dichte Bebauung, Grundstücksfläche gleich Grundfläche
Dorfgebiet	Dörfer im ehemaligen Umland der Stadt, erhaltene Dorfstrukturen
EFH 1950/1960	Gebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern der 1940er (kommt so gut wie nicht vor), 1950er und 1960er Jahre, freistehende Gebäude mit relativ kleiner Grundfläche, große Grundstücke (um 1.000 m^2)
EFH 1970/1980	Gebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern der 1970er und 1980er Jahre, freistehende Gebäude mit relativ großer Grundfläche, auch Doppel- und Reihenhäuser, mittlere Grundstücke (400 bis 600 m^2)
EFH nach 1990	Gebiete mit Einfamilienhäusern ab 1990, freistehende Gebäude mit unterschiedlicher Grundfläche, Doppel- und Reihenhäuser mit kleiner Grundfläche, kleine Grundstücke (200 bis 400 m^2)
MFH 1950/1960	Gebiete mit Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1950 bis 1969
MFH 1970/1980	Gebiete mit Mehrfamilien- und Punkthochhäusern der 1970er und 1980er Jahre
MFH nach 1990	Gebiete mit Mehrfamilienhäusern der Baujahre ab 1990
sonstige:	
Standort mit heterogener Bebauung	Mischformen der o. g. Typen
City-Bereich	Stadtkernbereiche mit dem typischen Nutzungsmix aus Handel, Wohnen und Gewerbe

Bei der Abgrenzung der aufgezählten Siedlungsstrukturtypen wurde versucht, möglichst exakt vorzugehen. Ein absolutes Festhalten an den genannten Kriterien war nicht in allen Fällen möglich. Zur überwiegenden Charakterisierung der entstandenen RIZ sind die ermittelten Siedlungsstrukturtypen aber gut geeignet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anteile der einzelnen Typen an der Gesamtzahl der RIZ und gibt so einen ersten Überblick über den siedlungsstrukturellen Aufbau der Stadt Iserlohn.

Tabelle 2: Anzahl der verschiedenen Siedlungsstrukturtypen

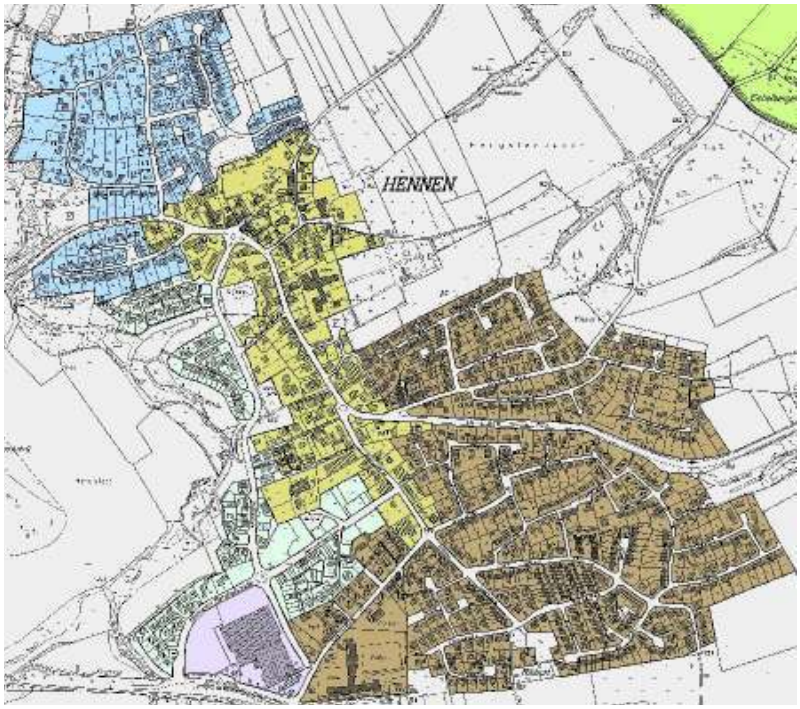
Siedlungsstrukturtyp	Anzahl
Gewerbe:	
Altindustrieller Gewerbestandort	11
GE- und GI-Standort vor 1980	7
GE- und GI-Standort nach 1980	9
Moderner Gewerbe- und Dienstleistungsstandort	2
Wohnen:	
Gebäudestrukturen der Baualtersklassen bis 1950	10
Dorfgebiet	10
EFH 1950/1960	18
EFH 1970/1980	24
EFH nach 1990	8
MFH 1950/1960	14
MFH 1970/1980	13
MFH nach 1990	3
sonstige:	
Standort mit heterogener Bebauung	20
City-Bereich	3
„Rest-RIZ“(Begriffserläuterung s. u.)	42
gesamt:	**194**

Die Verteilung der Siedlungsstrukturtypen weist keine Überraschungen auf, bildet aber präzise die flächenmäßige und strukturelle Entwicklung der Stadt ab. Das größte Wachstum war in den Jahren von 1950 bis 1990 zu verzeichnen, was sich in der Zahl der in diesem Zeitraum errichteten Wohn- und Gewerbeansiedlungen niederschlägt. Analog zur Bevölkerungsentwicklung wurde dieser Trend seit den 1990er Jahren unterbrochen. In der Zukunft ist mit einem deutlich geringeren Flächenwachstum zu rechnen.

Eine eingehendere Untersuchung und Charakterisierung der durch die RIZ abgebildeten Standorte wird im Rahmen der noch durchzuführenden Clusteranalyse erfolgen.

Die nachfolgende Abbildung (Abbildung 13) zeigt beispielhaft das Ergebnis der Abgrenzung von RIZ anhand des Iserlohner Ortsteils Hennen. Dort wurden insgesamt sechs RIZ gebildet. Der Restbereich, der nach Abgrenzung der vorhandenen Siedlungstypen bleibt, wird ebenfalls in einer RIZ erfasst (hellgrau dargestellt). Hier finden sich insbesondere Flächen des Freiraums und die herausparzellierten Straßenflächen wieder. Diese Abgrenzungssystematik wird bei allen anderen Bezirken im Stadtgebiet ebenfalls zu Grunde gelegt, so dass diese „Rest-RIZ“ im jeweiligen Bezirk die Restflächen beinhalten. Die Bildung einer eigenständigen RIZ für diese Flächen ist dabei unabdingbar, um automatisierte Plausibilitätsprüfungen durchführen zu können. Naturgemäß befinden sich auch in diesen RIZ noch Wohnstandorte und Gewerbebetriebe. Aufgrund der geringen Anzahl von Einwohnern bzw. Betrieben sind diese aber im Rahmen der weiteren Untersuchung zunächst zu vernachlässigen.

Abbildung 13: Rauminformationszellen im Ortsteil „Hennen“
(verschiedene Siedlungsstrukturtypen werden voneinander abgegrenzt)

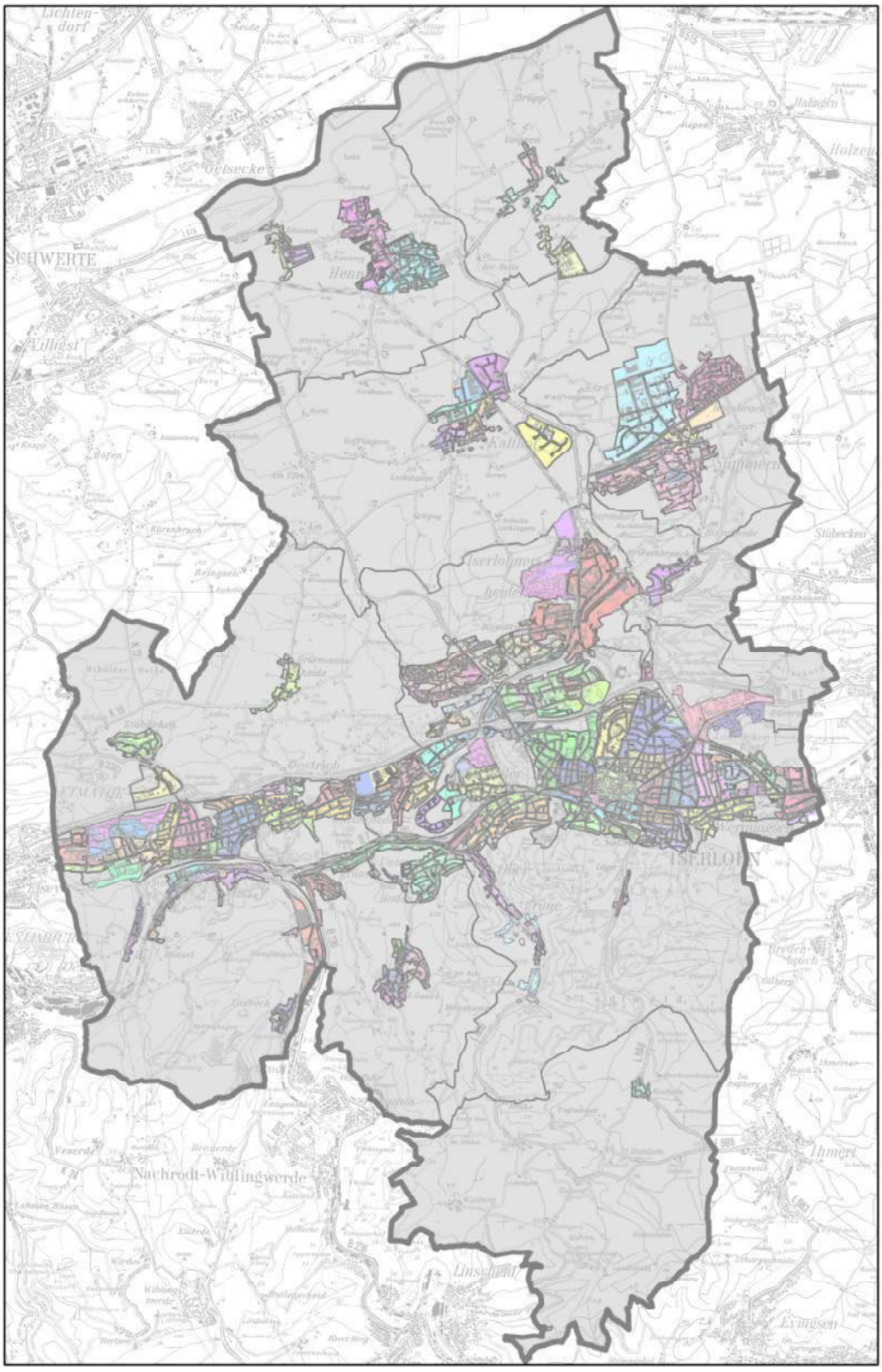


Mit Einrichtung des Systems der RIZ ist es gelungen, eine Gliederungsstufe zu implementieren, die standortbezogene Aussagen mit stadträumlichem Bezug zu den verschiedensten statistischen und stadtentwicklungsplanerischen Fragestellungen ermöglicht. Die wichtigste Voraussetzung zur Durchführung der geplanten Clusteranalyse aber auch zur Durchführung einer Reihe weiterer Untersuchungen mit raumbezogenen Fragestellungen ist somit geschaffen.

4.3.3 Die RIZ der Stadt Iserlohn

Da die RIZ nur ein Hilfswerkzeug im Rahmen der noch durchzuführenden Clusteranalyse sind, wird auf eine vollständige Dokumentation der RIZ des gesamten Stadtgebiets an dieser Stelle verzichtet. Einen Überblick über das komplette System gibt folgende Abbildung.

Abbildung 14: Die Rauminformationszellen der Stadt Iserlohn



4.4 Typisierung der RIZ durch eine Clusteranalyse

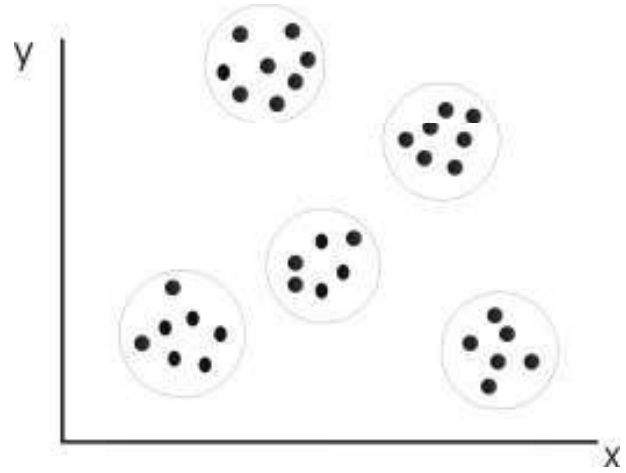
Auf Basis der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Abgrenzungssystematik konnten für das Iserlohner Stadtgebiet insgesamt 194 RIZ definiert werden. Diese RIZ beinhalten zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich siedlungsstrukturelle Informationen. Aufgrund der Vielzahl der RIZ wäre es im Rahmen dieser Untersuchung mit einem erheblichen Aufwand verbunden gewesen, jede einzelne RIZ hinsichtlich ihrer bevölkerungs- und sozialstrukturellen Merkmale weiter zu analysieren. Die einzelnen RIZ weisen Ähnlichkeiten hinsichtlich der genannten Merkmale auf. Aus den genannten Gründen ist eine Bildung von Gruppen sowohl arbeitstechnisch erforderlich als auch fachlich sinnvoll. Da die einzelnen RIZ in bevölkerungs- und sozialstruktureller Hinsicht zwar Ähnlichkeiten, gleichzeitig aber auch erhebliche Unterschiede aufweisen, wird ein statistisches Verfahren benötigt, welches aus einer Vielzahl von Fällen und Variablen homogene Gruppen definiert. Für den vorliegenden Fall ist deshalb die Clusteranalyse als geeignete Datenanalysemethode ausgewählt worden, die nachfolgend beschrieben werden soll.

4.4.1 Clusteranalyse – Ziel und Vorgehensweise

Unter Clusteranalyse versteht man verschiedene multivariate (multivariat bedeutet: gemeinsame Verteilung mehrerer Zufallsvariablen) Verfahren der Datenanalyse für die Ermittlung von Gruppen oder Clustern zusammengehöriger Objekte aus einer Grundmenge von numerisch beschriebenen Objekten. Die Objekte können beispielsweise Datensätze von Messwerten oder Bildpunkten sein, in denen geordnete Ansammlungen oder Hierarchien gefunden werden sollen. Oder kurz: „Die Clusteranalyse ist ein Typisierungsverfahren, dessen Ziel es ist, die untersuchten Raumeinheiten so zu gruppieren, dass die Unterschiede zwischen den Raumeinheiten innerhalb einer Gruppe (‚Cluster') möglichst gering und die Unterschiede zwischen den Gruppen möglichst groß sind" (BEHRENSDORF, B. 2007, S. 1).

„Die Clusteranalyse dient dazu, eine Menge von Objekten derart in Gruppen (Cluster) zu unterteilen, dass die derselben Gruppe zugeordneten Objekte eine möglichst hohe Ähnlichkeit aufweisen, während gleichzeitig die Objekte unterschiedlicher Gruppen deutlich verschieden voneinander sind. Hierzu muss vor der Durchführung einer Clusteranalyse eine Vorstellung darüber bestehen, in welchem Sinne die Ähnlichkeit der Objekte für die vorliegende Fragestellung sinnvoll definiert und gemessen werden kann" (BROSIUS, F., 2002, S. 627).

Abbildung 15: Prinzip der Clusterbildung



Im vorliegenden Fall dient die Clusteranalyse der Definition von möglichst homogenen Raumeinheiten. Diese Raumeinheiten setzen sich aus den ähnlich strukturierten RIZ zusammen. Ähnlich strukturierte RIZ werden dabei durch die Betrachtung siedlungs-, bevölkerungs- und sozialstruktureller Einzelmerkmale ermittelt. Daraus folgt, dass Raum-Cluster im Stadtgebiet zwar eine homogene Raumeinheit abbilden, diese muss aber nicht zwangsweise einen räumlichen Zusammenhang aufweisen. Zur Ermittlung der Cluster wurde die Software SPSS eingesetzt:

„Die hierarchische Clusteranalyse bei SPSS stellt [...] ein standardisiertes Verfahren zur Bildung von Clustern dar, wobei die Ähnlichkeit der betrachteten Objekte [...] anhand mehrerer Merkmale gemessen werden kann. Dabei können sowohl nominal als auch ordinal- und intervallskalierte Daten verwendet werden. Es liegt zunächst nahe, mit Hilfe der Clusteranalyse die einzelnen Fälle der Datendatei zu Clustern zusammenzufassen und dabei einzelne oder sämtliche Variablen der Datendatei als Merkmale zur Messung der Ähnlichkeit zwischen den Objekten heranzuziehen“ (BROSIUS, F., 2002, S. 628).

„Das Grundprinzip der Clusteranalyse geht von der Positionierung jedes einzelnen Falles in einem mehrdimensionalen Raum aus, dessen Achsen die der Analyse zugrunde liegenden Variablen sind. In diesem Koordinatensystem können die Abstände zwischen den positionierten Fällen anhand verschiedener Verfahren gemessen werden.

Die einzelnen Fälle werden danach anhand der gemessenen Abstände, d. h. gemäß ihrer Ähnlichkeit zu Typen zusammengefasst. Das Ergebnis dieser Gruppierung (Clusterbildung) wird anhand weiterführender Verfahren hinsichtlich seiner Plausibilität und möglichen Korrekturen überprüft“ (BEHRENSDORF, B., 2007, S. 1).

4.4.2 Vorbereitende Schritte

Eine wichtige Voraussetzung zur Durchführung der Clusteranalyse ist die Definition der Merkmale, die zur Gruppenbildung herangezogen werden sollen. Die vorliegende Untersuchung verfolgt das Ziel, Standorte mit Defiziten in der Siedlungs-, Sozial- und Bevölkerungsstruktur zu identifizieren. Entsprechend sind folgende Informationen und Daten für die einzelnen RIZ ermittelt und in die weitere Auswertung einbezogen worden:

- Siedlungsstrukturtypenbewertung
- Anzahl der bewohnten Gebäude
- Einwohnerzahl
- Medianalter
- Anteil der Arbeitslosen nach Sozialgesetzbuch (SGB) III
- Anteil der Arbeitslosen nach SGB II
- Anteil der Arbeitslosen nach SGB II und III
- Anteil von Empfängern von Hilfe zum Lebensunterhalt (HZL) bzw. Grundsicherungsempfängern nach SGB XII
- Einwohner pro Gebäude
- Bevölkerungsentwicklung seit 2000
- Ausländeranteil
- Anteil von deutschen Bewohnern mit Migrationshintergrund
- Anteil von Ausländern und deutschen Bewohnern mit Migrationshintergrund
- Anteil von Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung
- Anteil von Personen, die in Bedarfsgemeinschaften leben
- Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Ein Großteil der benötigten Daten liegt im Rahmen der Kleinräumigen Gebietsgliederung auf Blockseitenebene vor, lässt sich also für die einzelnen RIZ problemlos aggregieren. Eine Ausnahme bildet das Merkmal „Bevölkerungsentwicklung seit 2000.“ Die entsprechenden Informationen sind nur auf Bezirksebene verfügbar. In Ermangelung anderen Datenmaterials wird hier die Annahme getroffen, dass die Entwicklung im Bezirk den Einzelentwicklungen in den RIZ entspricht. Da sich ein Bezirk zumeist aus nur wenigen RIZ zusammensetzt, ist diese näherungsweise Annahme als legitim zu betrachten.

Die verwendeten Daten zur Arbeitslosigkeit sind nicht zu verwechseln mit der von der Bundesagentur für Arbeit herausgegebenen Arbeitslosenquote. Diese lässt sich kleinräumig nicht ermitteln. Stattdessen wurde hier hilfsweise der Anteil der Arbeitslosen an den Personen im erwerbsfähigen Alter, also der 15- bis 64-jährigen Bevölkerung verwendet. Es ist davon auszugehen, dass der so berechnete Anteil deutlich unter der Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit liegt, da diese einige Personengruppen wie z. B. Beamte oder Angehörige der Bundeswehr ausschließt.

Das Merkmal „Anteil von deutschen Bewohnern mit Migrationshintergrund“ kennzeichnet Personen, die zwar die deutsche Staatsbürgerschaft besitzen aber einen Geburtsort im Ausland haben. Diese Eigenschaften treffen auf viele Migranten aus den ehemaligen Sowjet- oder GUS-Staaten zu.

Einige der abgegrenzten RIZ haben aufgrund geringer Größe oder bedingt durch die vorherrschende Nutzungsart eine sehr geringe Einwohnerzahl (z. B. reine Gewerbegebiete). Statistische bzw. sozio-demographische Analysen machen dort wegen der geringen Grundgesamtheit an Personen wenig Sinn. Daher wurden RIZ mit einer Einwohnerzahl unter 100 Personen zunächst von der Clusteranalyse ausgeschlossen und erst bei Bearbeitung der einzelnen Verdachtsgebiete wieder berücksichtigt. Zur weiteren Analyse verbleiben 134 RIZ.

Zuletzt ist noch zu beachten, dass nur skalierbare bzw. skalierte Merkmale zur Auswertung geeignet sind. Bei den zu analysierenden sozio-demographischen Merkmalen handelt es sich um Daten, die diese Voraussetzung erfüllen. Anders verhält es sich bei den Siedlungsstrukturtypen, die zur Abgrenzung der RIZ benutzt wurden. Diese stellen ein rein deskriptives Merkmal dar. Daher ist es zunächst einmal notwendig, den unterschiedlichen Typen Werte zuzuordnen, sie zu „bewerten.“ Das Ergebnis dieser Bewertung zeigt folgende Tabelle:

Tabelle 3: Bewertung der Siedlungsstrukturtypen

Siedlungsstrukturtyp	Bewertung
Gewerbe:	
Altindustrieller Gewerbestandort	2
GE- und GI-Standort vor 1980	4
GE- und GI-Standort nach 1980	7
Moderner Gewerbe- und Dienstleistungsstandort	10
Wohnen/sonstige:	
MFH 1950/1960	1
Gebäudestrukturen der Baualtersklassen bis 1950	2
MFH 1970/1980	3
Standort mit heterogener Bebauung	4
EFH 1950/1960	5
City-Bereich	6
Dorfgebiet	7
EFH 1970/1980	8
MFH nach 1990	9
EFH nach 1990	10

Zur Bewertung werden Zahlenwerte von eins bis zehn verwendet, wobei die Eins den Standort mit den größten siedlungsstrukturellen Defiziten charakterisiert, während die Zehn für Standorte mit dem geringsten Handlungsbedarf steht. Die abgebildete Bewertung stellt das Ergebnis eines Diskussionsprozesses dar. Eine derartige Bewertung ist nicht absolut objektiv und abschließend durchführbar. Mit der genannten Zielvorgabe, Standorte mit dem größten Handlungsbedarf zu identifizieren, stellt die vorgestellte Bewertung aber ein geeignetes Hilfsmittel zur weiteren Analyse dar.

Nach Aufstellung eines Katalogs von Merkmalen, die mit Hilfe der Clusteranalyse untersucht werden sollen, sind zusätzliche vorbereitende Schritte notwendig, um bei der weiteren Vorgehensweise statistische Fehler auszuschließen. Das Verfahren gliedert sich in drei Schritte: Durchführung einer Korrelationsprüfung, Sichtung der Verteilung der Werte im Datensatz und ein Test auf Normalverteilung.

Korrelationsprüfung

Im Rahmen der Korrelationsprüfung wird getestet, in wie weit die Variablen, die in die Untersuchung eingehen, voneinander abhängen, miteinander korrelieren. „Durch die Korrelationsprüfung gilt es zu vermeiden, das Variablen, deren Aussagen nahezu deckungsgleich sind

und die daher hoch miteinander korrelieren, gemeinsam in die Clusteranalyse eingehen. Gingen sie gemeinsam in die Analyse ein, so würde dies bedeuten, dass die in ihnen enthaltene Information im Vergleich zu einer anderen Aussage (die nur von einer Variablen repräsentiert wird) mehrfach gewichtet wird" (BEHRENSDORF, B., 2007, S. 4).

Die Prüfung ergibt, dass zwischen einigen Merkmalen signifikant hohe Korrelationen bestehen. So korrelieren z. B. die Anteile der Arbeitslosen nach SGB II und III in hohem Maße mit dem Ausländeranteil im betrachteten Untersuchungsgebiet. Es ist also notwendig, einige Merkmale aus der weiteren Betrachtung auszuschließen, um eine Überbewertung zu vermeiden. Nach Abschluss der Prüfung werden die folgenden, nicht oder nur wenig korrelierenden Variablen für die weitere Untersuchung vorgesehen:

- Siedlungsstrukturtypenbewertung
- Medianalter
- Anteil der Arbeitslosen nach SGB III
- Anteil der Arbeitslosen nach SGB II
- Einwohner pro Gebäude
- Bevölkerungsentwicklung seit 2000

Die folgende Abbildung zeigt die Ergebnisse der Korrelationsprüfung für die Variablen, die zur Durchführung der Clusteranalyse herangezogen werden sollen. Gleichwohl werden bei der Darstellung der Ergebnisse auch die Werte der nicht in die Clusteranalyse eingeflossenen Merkmale mit angegeben. Es besteht eine deutliche Korrelation zwischen den Merkmalen Siedlungsstrukturtypbewertung und Anteil der Arbeitslosen nach SGBII. Beide Merkmale werden aber als unverzichtbar angesehen, verbleiben also trotz der Korrelationen in der Analyse.

Tabelle 4: Korrelationen

		Z-Wert (Median-alter)	Z-Wert (alo_sgbiii _anteil)	Z-Wert (alo_sgbii _anteil)	Z-Wert (EW_ Gebäude)	Z-Wert (TYP_be-wertung)	Z-Wert (bev_entw _bez)
Z-Wert (Median-alter)	Korr. n. Pearson	1	,031	-,364(**)	-,146	,092	-,146
	Signifikanz		,719	,000	,093	,289	,092
	N	134	134	134	134	134	134
Z-Wert (alo_sgbiii _anteil)	Korr. n. Pearson	,031	1	,325(**)	,154	-,182(*)	,050
	Signifikanz	,719		,000	,076	,036	,565
	N	134	134	134	134	134	134
Z-Wert (alo_sgbii _anteil)	Korr. n. Pearson	-,364(**)	,325(**)	1	,456(**)	-,663(**)	-,153
	Signifikanz	,000	,000		,000	,000	,077
	N	134	134	134	134	134	134
Z-Wert (EW_ Gebäude)	Korr. n. Pearson	-,146	,154	,456(**)	1	-,418(**)	-,165
	Signifikanz	,093	,076	,000		,000	,057
	N	134	134	134	134	134	134
Z-Wert (TYP_be -wertung)	Korr. n. Pearson	,092	-,182(*)	-,663(**)	-,418(**)	1	,192(*)
	Signifikanz	,289	,036	,000	,000		,026
	N	134	134	134	134	134	134
Z-Wert (bev_entw _bez)	Korr. n. Pearson	-,146	,050	-,153	-,165	,192(*)	1
	Signifikanz	,092	,565	,077	,057	,026	
	N	134	134	134	134	134	134

** Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,01 (2-seitig) signifikant.
* Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,05 (2-seitig) signifikant.

In der Analyse werden sogenannte Z-Werte verwendet, die sich auch in der Tabelle wiederfinden. Dabei handelt es sich um mit Hilfe der sogenannten Z-Transformation standardisierte Werte. Eine Standardisierung ist notwendig, da die untersuchten Merkmale unterschiedliche Dimensionen aufweisen (z. B. der Arbeitslosenanteil und das Medianalter). „Durch die Z-

Transformation werden die Variablen solchermaßen standardisiert, dass jede einen Mittelwert von null und eine Standardabweichung von eins aufweist“ (BEHRENSDORF, B., 2007, S. 7).

Sichtung der Verteilung der Werte im Datensatz

Im nächsten Schritt erfolgt die Prüfung der Verteilung der Werte im Datensatz. „Die Verteilung der Werte im Datensatz [wird] für jede einzelne Variable mit Hilfe von Lage- und Streuungsmaßen analysiert. Mit Hilfe der SPSS-Prozedur DESCRIPTIVES ergibt sich folgende zusammenfassende deskriptive Statistik:“ (BEHRENSDORF, B., 2007, S. 2)

Tabelle 5: Deskriptive Statistik

	N	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standardabweichung
Medianalter	134	20,98	64,52	43,2911	5,82645
alo_sgbiii_anteil	134	,00	,07	,0220	,01053
alo_sgbii_anteil	134	,00	,18	,0432	,03984
EW_Gebäude	134	2,64	36,83	6,6697	4,93236
TYP_bewertung	134	1	10	5,01	2,705
bev_entw_bez	134	-8,24	19,85	-1,3034	4,86936
Gültige Werte (Listenweise)	134				

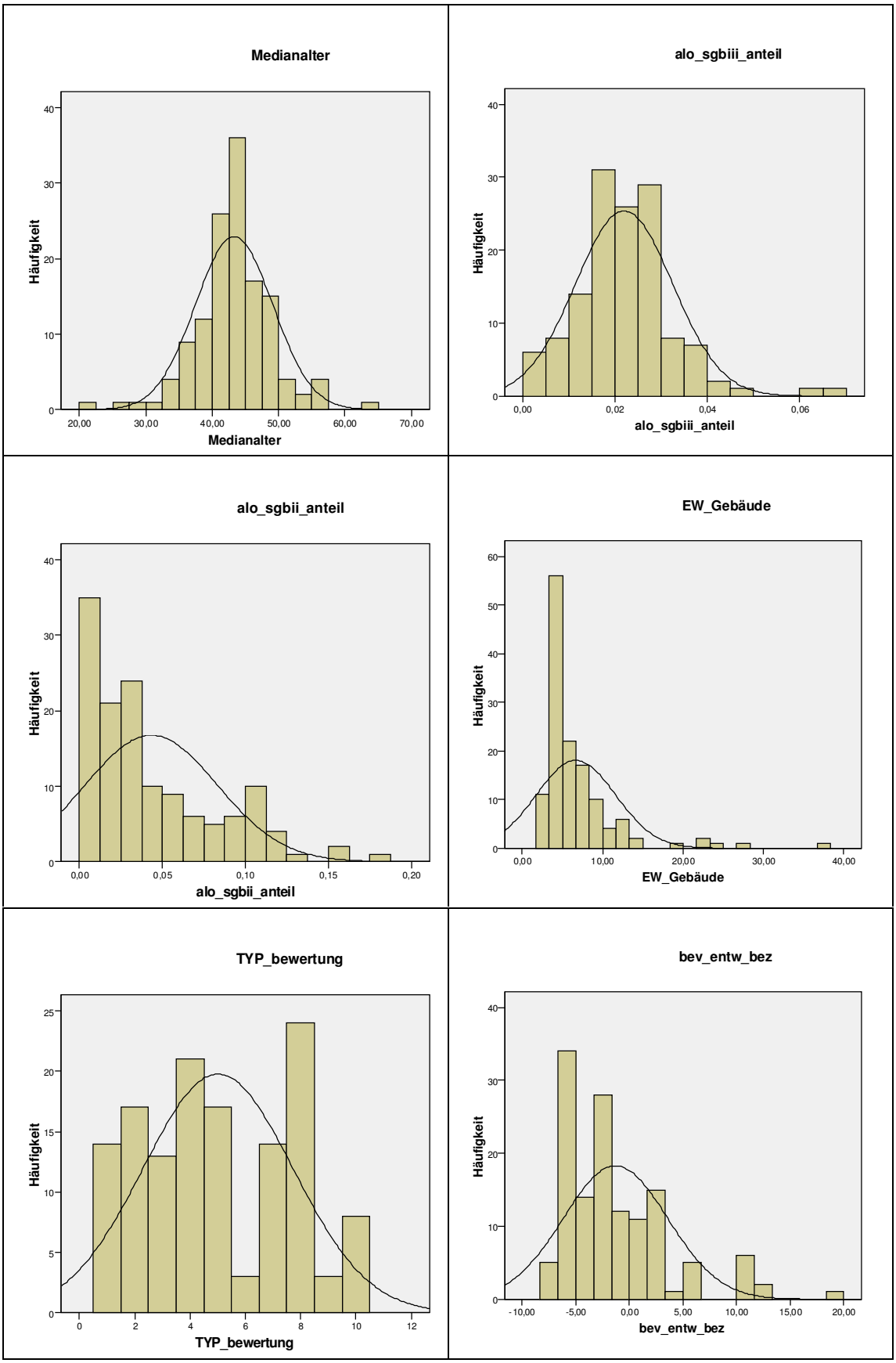
Die vorstehende Tabelle gibt einen ersten Überblick über die Situation in den einzelnen RIZ im Gebiet der Stadt Iserlohn. Der Aussagewert der reinen Minimal-, Maximal- und Mittelwerte ist an dieser Stelle gering, da keinerlei Aussagen über die Ausprägung der Werte bzw. die Anzahl der betroffenen RIZ enthalten sind. Es handelt sich um eine rein statistische Datenauswertung ohne Raumbezug, die Ergebnisse erfordern weitere Interpretation.

Test auf Normalverteilung

Für statistische Zwecke ist es in der Regel immer sehr günstig, wenn ein Merkmal normalverteilt ist, da dann eine Vielzahl von statistischen Verfahren zur Verfügung steht. Zusätzlich zur Clusteranalyse (die die Normalverteilung nicht voraussetzt) würden sich bei vorliegender Normalverteilung für alle Merkmale weitere statistische Verfahren, wie z. B. die Regressionsanalyse oder Faktorenanalysen anbieten. Daher wird im nächsten Schritt jede Variable auf ihre Verteilungseigenschaften hin untersucht. Veranschaulicht wird diese Untersuchung anhand der im Folgenden abgebildeten Histogramme (Abbildung 16).

Dabei ist zu beachten, dass in diese Untersuchung in erster Linie sozio-demographische Daten eingehen. Diese Art von Daten weist in der Regel keine Normalverteilung auf. Die folgende Abbildung zeigt, dass die Merkmale „Medianalter“ und „Arbeitslosenanteil nach SGB III“ annähernd normal verteilt sind. Die Merkmale „Einwohner pro Gebäude“ und „Bevölkerungsentwicklung“ lassen noch Tendenzen in Richtung einer annähernden Normalverteilung erahnen, während die beiden restlichen Variablen „Arbeitslosenanteil nach SGB II“ und „Siedlungsstrukturtypbewertung“ keinerlei Ähnlichkeit mit der Normalverteilungskurve zeigen. Diese Abweichungen von der Normalverteilung bei vier der sechs zu analysierenden Merkmale führen dazu, das als geeignetes Untersuchungsverfahren nur die Clusteranalyse in Frage kommt.

Abbildung 16: Normalverteilungsdiagramme



4.4.3 Durchführung der Clusteranalyse

Nachdem nun alle zur Analyse der RIZ der Stadt Iserlohn notwendigen Vorbereitungen getroffen sind, kann im Folgenden mit Hilfe der Clusteranalyse versucht werden, die Standorte zu Gruppen mit ähnlichen Merkmalsausprägungen zusammenzufassen. Zum besseren Verständnis werden die einzelnen Analyseschritte kurz erläutert, um dann die Ergebnisse detailliert darzustellen.

In einem ersten Schritt wird eine hierarchische Clusteranalyse durchgeführt. Hierarchische Clusteranalysen gehen schrittweise vor. Zunächst stellt jede Raumeinheit ein Cluster dar, insgesamt existieren zu Beginn also 134 Cluster. Im ersten Analyseschritt werden zwischen allen Raumeinheiten die Unterschiede hinsichtlich der betrachteten Variablen mit Hilfe eines geeigneten Distanzmaßes gemessen. Die beiden RIZ, deren Distanz am geringsten ist, die sich also bezüglich des gewählten Distanzmaßes am wenigsten unterscheiden, werden zu einem Cluster zusammengefasst. Nach dem ersten Schritt gibt es noch 133 Cluster, für die wieder genauso verfahren wird. Nach 133 Schritten bleibt ein Cluster übrig, alle Raumeinheiten sind zu einem Cluster zusammengefasst.

Der Anwender muss bei dieser Vorgehensweise drei Dinge entscheiden. Zunächst muss festgelegt werden, wie die Distanz zwischen zwei RIZ gemessen werden soll. Hierfür gibt es verschiedene mathematische Möglichkeiten. Bei der vorliegenden Untersuchung wurde die quadrierte euklidische Distanz verwendet, die sich für raumwirtschaftliche Fragestellungen als besonders sinnvoll erwiesen hat. Dabei werden für jedes einzelne Merkmal die Unterschiede zwischen zwei RIZ gemessen, dann quadriert und schließlich aufsummiert (vgl. BEHRENSDORF, B., 2007, S. 7).

Weiter muss geklärt werden, wie die Distanz zwischen zwei Clustern gemessen werden soll. Auch hier sind verschiedene mathematische Methoden denkbar, z. B. könnte das Minimum der Distanzen aller RIZ aus dem einen Cluster mit einer RIZ aus dem anderen Cluster gewählt und dann die beiden Cluster mit der kleinsten Entfernung zusammengefasst werden (Clustermethode „Nächstgelegener Nachbar“). Genauso könnte auch die maximale Entfernung als Maßzahl gewählt werden (Clustermethode „Entferntester Nachbar“). Für die weitere Untersuchung wird jedoch die Ward-Methode gewählt, da sie die stärkste Tendenz zur Bildung von Gruppen mit ähnlicher Fallzahl aufweist. Bei der Ward-Methode werden zunächst für jedes Cluster die Variablenmittelwerte berechnet. Anschließend werden die Distanzen der einzelnen Objekte eines Clusters zum Clustermittelwert bestimmt. Die sich dabei ergebenden Distanzen werden für alle Objekte aufsummiert. Schließlich werden die beiden Objekte zusammengefasst, bei denen sich durch das Zusammenfassen der geringste Zuwachs der Gesamtsumme aus den Distanzen ergibt (vgl. BROSIUS, F., 2002, S. 653). Die Wahl dieses Verfahrens ist bei raumbezogenen sozio-demographischen Daten durchaus üblich (vgl. BEHRENSDORF, B., 2007, S. 9).

Schließlich muss entschieden werden, an welcher Stelle des hierarchischen Verfahrens der Prozess angehalten werden soll, d. h. wie viele Cluster aus den RIZ gebildet werden sollen. Bei Verwendung der Software SPSS für die hierarchische Clusteranalyse wird für jeden Schritt im Output festgehalten, welche Objekte zusammengefasst wurden. Ziel der Clusteranalyse ist es, Gruppen zu bilden, die in sich möglichst homogen sind, untereinander aber möglichst große Unterschiede aufweisen. Gleichzeitig ist aber eine möglichst geringe Clusteranzahl anzustreben. Deshalb ist es sinnvoll, den Prozess an der Stelle anzuhalten, an der erstmals sehr unterschiedliche Gruppen zu einem Cluster zusammengefasst werden. Das Kriterium hierfür ist der Anstieg der Fehlerquadratsumme, die bei jedem der hierarchischen Schritte berechnet wird (vgl. BEHRENSDORF, B., 2007, S. 9). In der von SPSS generierten Zuordnungsübersicht ist diese Zahl in der Spalte „Koeffizienten“ abgebildet. In der folgenden Tabelle ist der relevante Ausschnitt dieser Zuordnungsübersicht dargestellt.

Tabelle 6: Zuordnungsübersicht bei der Clusterbildung

Schritt	Zusammengeführte Cluster		Koeffizienten	Differenz
	Cluster 1	Cluster 2		
122	6	15	226,01	13,80
123	29	42	241,47	15,46
124	29	31	258,14	16,67
125	1	24	275,93	17,79
126	6	22	295,58	**19,65**
127	1	14	322,83	**27,25**
128	6	16	358,28	35,45
129	6	45	397,77	39,49
130	23	29	440,93	43,16
131	1	32	507,88	66,95
132	6	23	600,24	92,36
133	1	6	798,00	197,76

Beim Übergang von acht (Schritt 126) auf sieben (Schritt 127) Cluster ist ein deutlicher Anstieg zu erkennen, so dass es im Rahmen der hierarchischen Clusteranalyse sinnvoll erscheint, die RIZ zu acht Clustern zusammenzufassen.

4.4.4 Überprüfung/Korrektur der Lösungen

„Ein Nachteil der hierarchischen Clusteranalyse liegt im schrittweisen Vorgehen begründet. Sobald ein Fall einem Cluster zugeordnet wurde, kann er nicht mehr entnommen und einem anderen Cluster zugeschlagen werden. Da sich durch die schrittweise Erweiterung der Cluster aber erhebliche Verschiebungen der Clustermittelwerte ergeben können, ist es nicht nur möglich, sondern sogar wahrscheinlich, dass einzelne Fälle zum Schluss einem Cluster zugehören, obwohl sie näher an der Mitte eines anderen Clusters liegen. Deswegen sollte das Ergebnis der hierarchischen Clusteranalyse überprüft und einer Korrektur unterzogen werden“ (BEHRENSDORF, B., 2007, S. 12). Auch hierfür stehen verschiedene Verfahren zur Auswahl, von denen die Clusterzentrenanalyse und die Diskriminanzanalyse ausgewählt wurden.

Die Clusterzentrenanalyse ist als nachgeschaltetes Überprüfungs- und Korrekturinstrument sehr geeignet. Für jedes mit der hierarchischen Clusteranalyse gebildete Cluster wird zunächst das Clusterzentrum berechnet, indem für jedes der in die hierarchische Clusteranalyse eingeflossenen sechs Merkmale der arithmetische Mittelwert aller zum Cluster gehörenden RIZ berechnet wird. Diese Aggregation kann leicht mit Hilfe der SPSS- Funktion AGGREGATE erfolgen. Die folgende Tabelle zeigt die so berechneten acht Clusterzentren.

Tabelle 7: Clusterzentren

Zwert (Medianalter)	Zwert (alo_sgbiii_anteil)	Zwert (alo_sgbii_anteil)	Zwert (EW_Gebäude)	Zwert (TYP_bewertung)	Zwert (bev_entw_bez)
-0,95	0,67	1,79	0,36	-1,03	-0,05
0,29	0,02	-0,31	-0,22	-0,31	-0,19
-0,50	-0,90	0,87	0,18	-1,08	-0,53
1,92	-0,60	-0,72	-0,44	0,74	-0,77
0,44	-0,08	-0,76	-0,58	0,74	2,47
-0,64	-0,44	-0,67	-0,34	1,23	0,29
0,13	0,49	0,92	3,73	-0,74	-0,69
1,03	2,70	-0,28	-0,43	0,59	-0,61

Mit der Software SPSS wird nun unter Vorgabe dieser acht Clusterzentren und der Festlegung auf acht Cluster eine Clusterzentrenanalyse durchgeführt. Für jede RIZ wird die Distanz zu den acht Clusterzentren berechnet. Anschließend wird die RIZ demjenigen Cluster zugeordnet, zu dessen Zentrum sie die geringste Distanz hat. Als Distanzmaß wird dabei die Euklidische Distanz verwendet. Nachdem alle RIZ auf die Cluster verteilt wurden, werden für jeden

Cluster die neuen Clusterzentren berechnet. Die neuen Clusterzentren werden nun herangezogen, um die RIZ erneut auf die einzelnen Cluster zu verteilen. Hierzu wird der erste Schritt analog wiederholt, wobei nun die neu berechneten Clusterzentren verwendet werden. Dieser Prozess wird solange fortgesetzt, bis das erneute Zuordnen der RIZ keine oder nur noch minimale Änderungen gegenüber dem vorherigen Ergebnis bewirkt (vgl. BROSIUS, F., 2002, S. 665).

Dies ist im vorliegenden Fall nach bereits vier Iterationsschritten der Fall. Die endgültigen Clusterzentren sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 8: Endgültige Clusterzentren

Cluster	Z-Wert (Medianalter)	Z-Wert (alo_sgbiii_anteil)	Z-Wert (alo_sgbii_anteil)	Z-Wert (EW_Gebäude)	Z-Wert (TYP_bewertung)	Z-Wert (bev_entw_bez)
1	-0,93	0,76	1,75	0,34	-1,01	-0,03
2	0,33	0,05	-0,33	-0,24	-0,39	-0,17
3	-0,47	-0,78	0,88	0,20	-1,11	-0,55
4	1,80	-0,59	-0,70	-0,44	0,77	-0,77
5	0,04	0,04	-0,77	-0,53	0,91	2,25
6	-0,51	-0,57	-0,64	-0,30	1,12	0,03
7	0,13	0,49	0,92	3,73	-0,74	-0,69
8	1,03	2,70	-0,28	-0,43	0,59	-0,61

Aus der Tabelle ist erkennbar, dass es durchaus zu Neuzuordnungen gekommen ist, da sich die Clusterzentren geändert haben. Insgesamt wurden 11 RIZ (also ca. 8,2%) einem anderen Cluster zugeordnet als im Rahmen der hierarchischen Analyse. Dies ist ein recht zufriedenstellendes Ergebnis und ein deutlicher Hinweis darauf, dass die Bildung von acht Clustern Sinn macht.

Als weiteres Kontrollverfahren wird eine sogenannte Diskriminanzanalyse durchgeführt. Dies ist ein sehr komplexes Verfahren, auf dessen Einzelheiten hier nicht eingegangen werden soll (vgl. BROSIUS, F., 2002, S. 680-725). „Die Diskriminanzanalyse ist ein strukturprüfendes Verfahren, welches die Ausprägung einer nominal skalierten Variable in Abhängigkeit von einem Set unabhängiger, metrisch skalierter Variablen schätzt. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Diskriminanzfunktion die Zuordnung der einzelnen Fälle [hier: RIZ] zu den identifizierten Clustern schätzt. Der solchermaßen für jeden einzelnen Fall [RIZ] berechnete Diskriminanzwert stellt im zweiten Schritt die Grundlage der wahrscheinlichkeitstheoretisch begründeten Zuordnung der einzelnen Fälle zu den verschiedenen Ausprägungen der abhängigen, nominal skalierten Variablen dar [hier: Clusterzugehörigkeit]“ (BEHRENSDORF, B. 2007, S. 13-14).

Die Diskriminanzanalyse ordnet vier von 134 RIZ einem anderen Cluster zu als die Kombination hierarchische Clusteranalyse/Clusterzentrenanalyse. Etwa 97% der Fälle sind korrekt zugeordnet. Dies ist ein sehr zufriedenstellendes Ergebnis und damit eine weitere Bestätigung für die Korrektheit der Clusterlösungen.

4.5 Endgültige Clusterlösungen

Nachdem im vorhergehenden Kapitel die Methodik bei der Durchführung der Clusteranalyse eingehend beschrieben wurde, beschäftigt sich dieses Kapitel mit dem Ergebnis dieses statistischen Analyseverfahrens: den endgültigen Clusterlösungen.

Das Ergebnis der Clusteranalyse ist eine Untergliederung des Stadtgebietes in acht Siedlungscluster, die in sich relativ homogene Strukturen aufweisen. Dabei sind die Cluster so gewählt, dass die Unterschiede zwischen den Gruppen möglichst groß sind. Die folgende Tabelle zeigt die auf diese Weise entstandenen Siedlungscluster sowie die sie charakterisierenden Mittelwerte der untersuchten Merkmale.

Tabelle 9: Clusterlösungen

Cluster-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
Siedlungsstrukturtyp-Bewertung	**2,22**	4,17	**2,08**	7,00	7,00	8,32	**3,00**	6,60
Anzahl der bewohnten Gebäude	120,17	**161,60**	81,00	76,22	**230,89**	**124,43**	50,50	56,60
Einwohnerzahl	**938,67**	832,81	610,75	285,33	**902,89**	547,54	**1.142,83**	225,60
Medianalter	37,78	**45,00**	40,38	**54,50**	**45,84**	39,55	44,06	**49,31**
Arbeitslose nach SGB III	**0,03**	0,02	0,01	0,02	0,02	0,02	**0,03**	**0,05**
Arbeitslose nach SGB II	**0,11**	0,03	**0,08**	0,01	0,01	0,02	**0,08**	0,03
Arbeitslose nach SGB II+III	**0,14**	0,05	**0,09**	0,03	0,03	0,03	**0,11**	0,08
Anteil von HZL-bzw. Grundsicherungsempfängern	**0,03**	0,01	**0,02**	0,00	0,00	0,01	**0,02**	0,00
Einwohner pro Gebäude	**8,44**	5,59	**7,58**	4,51	3,82	5,00	**25,06**	4,54
Bevölkerungsentwicklung seit 2000 (Bezirk)	-1,52	-2,23	-3,90	**-5,04**	**10,70**	0,10	**-4,67**	**-4,27**
Ausländeranteil	**0,24**	0,06	**0,13**	0,03	0,03	0,05	**0,08**	0,05
Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund	**0,18**	0,08	**0,16**	0,06	0,04	0,09	**0,34**	0,07
Gesamtanteil von Ausländern und Bewohnern mit Migrationshintergrund	**0,42**	0,15	**0,28**	0,09	0,07	0,14	**0,42**	0,11
Anteil von Bedarfsgemeinschaften	**0,11**	0,03	**0,08**	0,01	0,02	0,02	**0,08**	0,03
Anteil von Personen, die in einer Bedarfsgemeinschaft leben	**0,24**	0,06	**0,16**	0,02	0,04	0,05	**0,18**	0,05
Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	**0,41**	0,50	**0,41**	0,52	0,46	**0,43**	**0,45**	0,58

Die Charakterisierung der einzelnen Siedlungscluster ist im Rahmen dieser Tabelle noch rein statistischer Natur. Zur Verwendung der Ergebnisse im Rahmen der weiteren Untersuchung ist eine verdeutlichende textliche Beschreibung der Cluster-Eigenschaften notwendig. Erst dieser Schritt ermöglicht eine eingehendere Diskussion der Ergebnisse. Die folgende Tabelle zeigt eine Kurzcharakterisierung, eine Einzelbeschreibung für jeden einzelnen Cluster folgt in dem sich daran anschließenden Kapitel.

Tabelle 10: Kurzcharakterisierung der Cluster

Cluster 1	- niedrige Siedlungsstrukturtypbewertung, Innenstadt Iserlohn mit Gebäudestrukturen der Baualtersklassen bis 1950 inkl. gründerzeitlicher Bebauung sowie altindustrialisierte Standorte - zweithöchste Einwohnerzahl und zweithöchste Dichte - geringstes Medianalter - höchster Anteil an Arbeitslosen und HZL-Empfängern - höchster Anteil an ausländischen und deutschen Einwohnern mit Migrationshintergrund
Cluster 2	- mittlere Siedlungsstrukturtypbewertung, ältere Einfamilien- und neuere Mehrfamilienhausgebiete sowie Gewerbestandorte vor 1980 - flächenmäßig größter Cluster - relativ hohes Medianalter
Cluster 3	- niedrigste Siedlungsstrukturtypbewertung, ältere Mehrfamilienhausgebiete und altindustrialisierte Gewerbestandorte - hoher Anteil an Arbeitslosen und HZL-Empfängern - hoher Anteil an ausländischen und deutschen Einwohnern mit Migrationshintergrund
Cluster 4	- hohe Siedlungsstrukturtypbewertung, überwiegend ältere Einfamilienhaus- und Reihenhausgebiete - höchstes Medianalter - größter Bevölkerungsverlust seit 2000 - geringer Anteil an Arbeitslosen und HZL-Empfängern - geringer Anteil an ausländischen und deutschen Einwohnern mit Migrationshintergrund
Cluster 5	- hohe Siedlungsstrukturtypbewertung, neuere und neue Einfamilienhausgebiete - umfasst die Ortsteile Hennen, Rheinen, Griesenbrauck und Dröschede nahezu komplett - die großen Neubaugebiete der letzten Jahre liegen in diesem Cluster - der Cluster mit der größten Zuwanderung - geringer Anteil an Arbeitslosen und HZL-Empfängern - geringer Anteil an ausländischen und deutschen Einwohnern mit Migrationshintergrund
Cluster 6	- die höchste Siedlungsstrukturtypbewertung, Dorf- und Gebiete mit neueren Einfamilienhäusern sowie moderne Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte - geringes Medianalter - ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung - geringer Anteil an Arbeitslosen und HZL-Empfängern
Cluster 7	- niedrige Siedlungsstrukturtypbewertung, ältere Hoch- und Mehrfamilienhäuser - bauartbedingt der Cluster mit den meisten Einwohnern und den meisten Einwohnern pro Gebäude - hoher Anteil an Arbeitslosen und HZL-Empfängern - hoher Anteil an ausländischen und höchster Anteil an deutschen Einwohnern mit Migrationshintergrund
Cluster 8	- relativ hohe Siedlungsstrukturtypbewertung, ältere Einfamilienhaus- bzw. vereinzelt auch Mehrfamilienhausgebiete - der flächenmäßig kleinste Cluster - hohes Medianalter - höchster Anteil von Arbeitslosen nach SGB III

Cluster 1

Der Cluster mit der Nummer eins ist derjenige, welcher die größten siedlungsstrukturellen und sozio-demographischen Defizite aufweist. Die Siedlungsstrukturtypbewertung weist den zweitniedrigsten, insgesamt beobachteten Wert aus. Cluster 1 erstreckt sich hauptsächlich über die komplette Iserlohner Innenstadt mit überwiegenden Gebäudestrukturen der Baualtersklassen bis 1950 inkl. gründerzeitlicher Bebauung sowie einige periphere altindustrialisierte Standorte. Hinzu kommen noch ältere Mehrfamilienhausgebiete. Der Cluster weist die zweithöchste Einwohnerzahl sowie die zweithöchste Dichte (Einwohner pro Gebäude) auf. Der Cluster hat das geringste beobachtete Medianalter, was statistisch gesehen durch einen hohen Ausländeranteil und die günstigere Altersstruktur ausländischer Bevölkerungsteile zu begründen ist.

Cluster 1 hat den mit Abstand größten Anteil an Arbeitslosen nach SGB II und III sowie den höchsten Ausländer- bzw. Anteil von Personen mit Migrationshintergrund. Außerdem ist in diesem Cluster der Anteil von Bedarfsgemeinschaften bzw. Personen die in einer Bedarfsgemeinschaft leben am höchsten und im Gegensatz dazu der Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am geringsten über alle untersuchten Cluster hinweg.

Cluster 2

Der Cluster 2 ist der flächenmäßig größte Cluster. Er weist eine mittlere Siedlungsstrukturtypbewertung auf und setzt sich hauptsächlich zusammen aus Gebieten mit älteren Einfamilien- und neueren Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbe- und Industriestandorten vor 1980. Der Cluster hat ein relativ hohes Medianalter. Einwohnerzahl und –dichte, Arbeitslosen- und die Anteile der HZL-Empfänger sowie Ausländer- und Migrantenanteile bewegen sich im Durchschnitt.

Cluster 3

Cluster 3 hat die niedrigste zu verzeichnende Siedlungsstrukturtypbewertung. Er setzt sich in der Hauptsache zusammen aus Gebieten mit älteren Mehrfamilienhäusern und altindustrialisierten Gewerbestandorten. Die Einwohnerzahl bewegt sich im Durchschnitt, die Bewohnerdichte ist relativ hoch. Der Anteil von Arbeitslosen nach SGB II und III, der HZL-Empfänger, der Bedarfsgemeinschaften, der Ausländer und von Personen mit Migrationshintergrund ist hoch. Im Gegensatz dazu weist Cluster 3 den geringsten Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf.

Cluster 4

Auf den ersten Blick sind die Voraussetzungen im Cluster 4 sehr gut. Es handelt sich um einen flächenmäßig kleinen Cluster mit relativ hoher Siedlungsstrukturtypbewertung und besteht vornehmlich aus Gebieten mit älteren Einfamilien- und Reihenhäusern. Einwohnerzahl und –dichte sind gering, ebenso die Anteile von Arbeitslosen und HZL-Empfängern. Die Anteile von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind hoch. Ausländer- und Migrantenanteil im Cluster 4 sind ebenfalls gering.

Bei genauerer Betrachtung fällt aber ins Auge, dass der Cluster 4 mit im Mittel 54,5 Jahren das mit Abstand höchste Medianalter und die größten seit 2000 zu beobachtenden Bevölkerungsverluste zu verzeichnen hat.

Cluster 5

Der Cluster mit der Nummer fünf setzt sich aus den Ortsteilen Hennen, Rheinen, Griesenbrauck und Dröschede zusammen und umfasst diese Ortsteile nahezu komplett. Die bedeutensten Neubaugebiete der jüngeren Vergangenheit – „Waldemey/Paschufer" in Hennen, „Rauhe Hardt" in Dröschede sowie „In der Aue" am Griesenbrauck – befinden sich sämtlichst in diesem Cluster. Dementsprechend fällt auch die Siedlungsstrukturtypbewertung sehr gut aus, der Cluster besteht aus neueren und neuen Einfamilienhausgebieten. Ebenfalls bedingt durch die Neubaugebiete handelt es sich um den Cluster mit der höchsten Zuwanderungsrate.

Die Sozialstruktur ist in etwa vergleichbar mit Cluster 4, also geringe Anteile von Arbeitslosen, HZL-Empfängern, Ausländern und Personen mit Migrationshintergrund.

Cluster 6

Der Cluster 6 hat von allen Clustern die beste Siedlungsstrukturtypbewertung und besteht hauptsächlich aus Dorfgebieten, Gebieten mit neueren Einfamilienhäusern sowie modernen Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten. Das Medianalter ist gering und die Bevölkerungsentwicklung seit 2000 ausgeglichen. Neben Cluster 5 mit seinem hohen Bevölkerungszuwachs ist er der einzige Cluster ohne Bevölkerungsverluste in den letzten Jahren. Die genannten Faktoren lassen auf einen hohen Anteil von Familien mit Kindern in der Bevölkerung schliessen.

Ausländer- und Migrantenanteile sind durchschnittlich, die Anteile von Arbeitslosen und HZL-Empfängern gering. Ebenfalls gering ist der Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Das lässt sich erklären durch einen geringeren Anteil von Berufstätigen unter den Personen im erwerbsfähigen Alter, bedingt durch Erziehungszeiten u. ä., eventuell in Verbindung mit einem höheren Anteil von Selbstständigen.

Cluster 7

Cluster 7 weist eine schlechte Siedlungsstrukturtypbewertung auf. Er besteht hauptsächlich aus Gebieten mit älteren Mehrfamilien- und vor allem Hochhäusern. In der Folge ist er der Cluster mit den meisten Einwohnern und den meisten Einwohnern pro Gebäude. Bei gleichzeitig flächenmäßig geringer Ausdehnung ist er also der Cluster mit der größten Bevölkerungsdichte. Das Medianalter ist durchschnittlich, der Cluster weist Bevölkerungsverluste auf.

Der Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Cluster ist gering, im Gegensatz dazu der von Arbeitslosen und HZL-Empfängern sowie der Anteil von Bedarfsgemeinschaften hoch. Der Ausländeranteil ist durchschnittlich. Auffällig ist, dass in diesem Cluster der höchste zu beobachtende Anteil von Personen mit Migrationshintergrund verzeichnet werden kann.

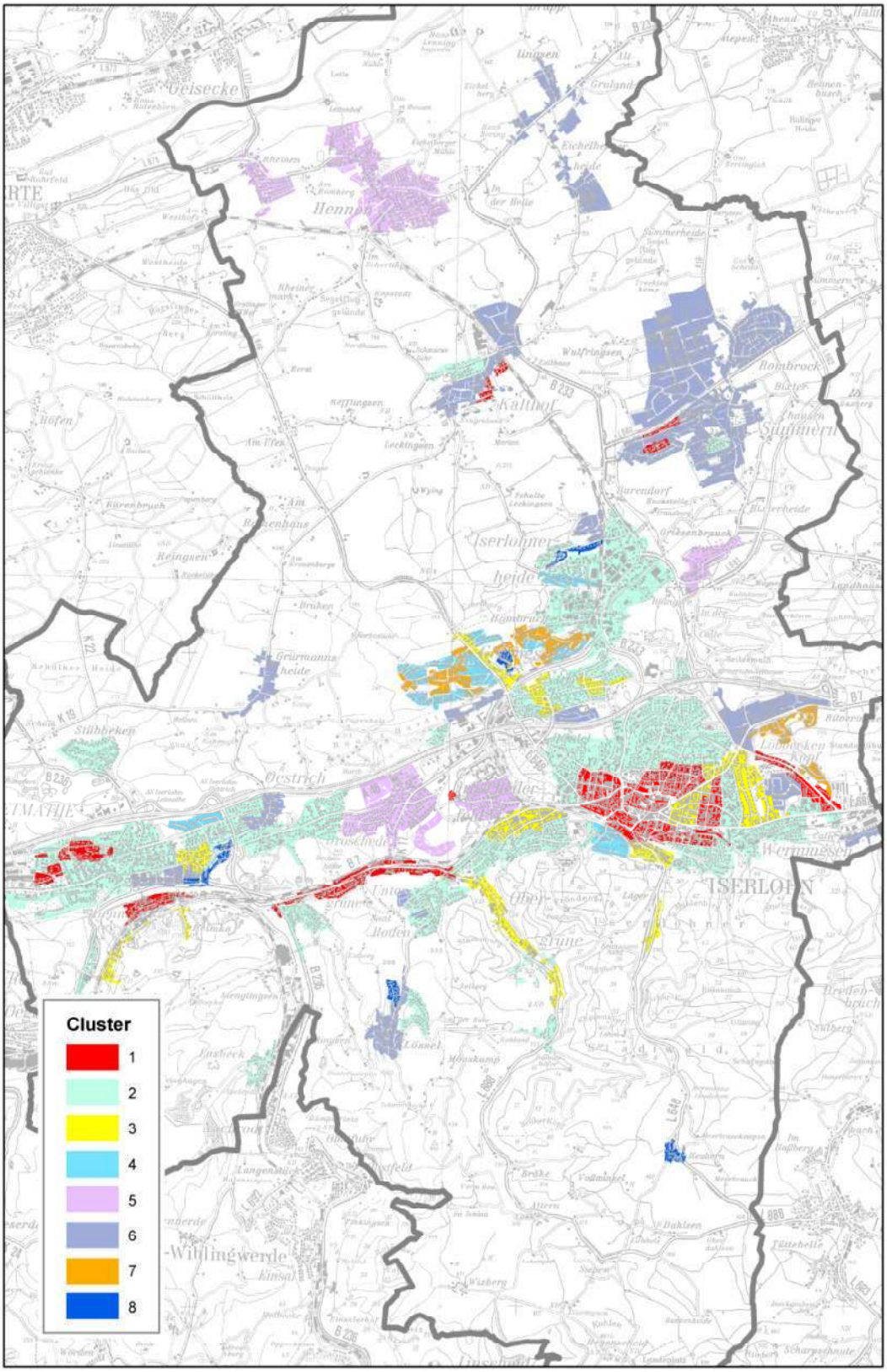
Cluster 8

Der flächenmäßig kleinste Cluster ist der mit der Nummer acht. Die Siedlungsstrukturtypbewertung ist relativ hoch, zu beobachten sind Gebiete mit älteren Einfamilienhäusern und vereinzelt auch Mehrfamilienhäusern. Das Medianalter ist hoch und auch dieser Cluster weist Bevölkerungsverluste auf.

Der Cluster hat den größten Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und zugleich den größten Anteil von Arbeitslosen nach SGB III. Durchschnittlich sind die Anteile von Arbeitslosen nach SGB II, HZL-Empfängern, Bedarfsgemeinschaften, Ausländern und Personen mit Migrationshintergrund.

4.6 Darstellung der Ergebnisse

Abbildung 17: Ergebnis der Clusteranalyse



5 Definition von stadtumbaurelevanten Untersuchungsgebieten

Das vorhergehende Kapitel hat die notwendigen vorbereitenden Schritte zur Identifikation von Standorten mit Defiziten in der Siedlungs-, Sozial- und Bevölkerungsstruktur, angefangen mit dem Aufbau eines adäquaten Raumbeobachtungssystems – den RIZ – bis hin zur Definition von Clustern – Gruppen von gleichartig strukturierten RIZ - beschrieben. Die als Ergebnis der Analyse herausgearbeiteten acht Cluster erlauben eine relativ einfache Identifikation der Standorte mit den o. g. Defiziten, da sie sich übersichtlich beschreiben und analysieren lassen. Eine vergleichbare Untersuchung von 194 RIZ wäre nicht in ähnlicher Weise durchführbar gewesen.

Im nächsten Schritt werden die Cluster in Kategorien eingeteilt. Mit Hilfe dieser Kategorien können Aussagen über die Situation, bestimmte Problemlagen und Handlungsnotwendigkeiten innerhalb der einzelnen Cluster gewonnen werden. Dadurch wird die Zahl der weiter zu untersuchenden Cluster auf diejenigen reduziert, die unter Stadtumbaugesichtspunkten als problematisch angesehen werden können. Diese Cluster werden im nächsten Schritt unter Beachtung verschiedener Kriterien in Standorte unterteilt, die letztendlich als stadtumbaurelevante Untersuchungsgebiete oder Beobachtungsräume definiert werden.

5.1 Kategorisierung der Cluster

Die bisherige Untersuchung hat gezeigt, dass es in Iserlohn Gebiete mit völlig unterschiedlichen Merkmalsausprägungen in der Siedlungs-, Bevölkerungs- und Sozialstruktur gibt. Darunter sind sowohl Gebiete mit aus stadtumbaurelevanten Gesichtspunkten hohem Handlungsbedarf als auch Gebiete, die derzeit so gut wie keinen Handlungsbedarf aufweisen. Zur Bestimmung von „strukturell defizitären Standorten“ ist es zunächst einmal notwendig, die ermittelten Gebiete und ihre Merkmale voneinander zu unterscheiden und in Kategorien einzuteilen. Diese Kategorisierung sollte über die reine Unterscheidung der Gebiete hinausgehen. Verknüpft mit dieser Vorgehensweise kann eine Prioritätensetzung erfolgen und damit die Reihenfolge der abzuarbeitenden Handlungsfelder festgelegt werden.

Die Cluster werden unter dieser Vorgabe anhand der in Kapitel 4.5 durchgeführten Charakterisierung weiter untersucht. Im Rahmen dieser Analyse werden die folgenden Kategorien gebildet und die Cluster entsprechend zugeordnet.

1. Gebiete mit hohem Untersuchungs- und Handlungsbedarf
2. Gebiete mit hohem Untersuchungsbedarf
3. Gebiete mit Beobachtungsbedarf
4. Gebiete ohne Handlungsbedarf

Dabei setzen sich die „Gebiete mit hohem Untersuchungs- und Handlungsbedarf“ aus den Clustern mit den größten Defiziten in der Siedlungs-, Sozial- und Bevölkerungsstruktur zusammen. Die Probleme in diesen Gebieten sind so groß, dass bereits jetzt ein konkreter Handlungsbedarf besteht. „Gebiete mit hohem Untersuchungsbedarf“ bestehen aus Clustern, in denen Defizite in den o. g. Strukturen in Zukunft zu erwarten sind bzw. in Ansätzen bereits jetzt existieren. Auch in diesen Gebieten besteht unter Umständen jetzt schon Handlungsbedarf, ohne weitere Untersuchungen ist er aber noch nicht konkret abschätzbar. In „Gebieten mit Beobachtungsbedarf“ sind derzeit noch keine strukturellen Defizite vorhanden, unter Betrachtung der möglichen und wahrscheinlichen Entwicklungen in der Zukunft aber zu erwarten, so dass eine Beobachtung dieser Gebiete notwendig erscheint, um rechtzeitig entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten zu können. „Gebiete ohne Handlungsbedarf“ weisen derart gesunde Strukturen auf, dass Probleme im größeren Umfang in den nächsten Jahren zunächst nicht zu erwarten sind, so dass hier auch kein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf das Thema Stadtumbau besteht.

Im Folgenden wird eine Zuordnung der Cluster zu den Kategorien vorgenommen. Im Anschluss daran werden für die Kategorien eins und zwei konkrete Standorte für die weitere Untersuchung gebildet. Für die Kategorien drei und vier ist eine solche Konkretisierung nicht notwendig, hier genügt eine Beobachtung und Überwachung auf gesamtstädtischer bzw. auf Ebene der Cluster im Rahmen der laufenden Raumbeobachtung.

5.1.1 Gebiete mit hohem Untersuchungs- und Handlungsbedarf

In diese Kategorie werden die Cluster Nummer eins und drei eingeteilt. Beide Cluster weisen ähnliche strukturelle Merkmale auf. Allein schon die siedlungsstrukturelle Bewertung - die Cluster setzen sich überwiegend aus Gebäudestrukturen der Baualtersklassen bis 1950 inkl. gründerzeitlicher Bebauung, Mehrfamilienhäusern der 1950er und 60er Jahre sowie altindustrialisierten Standorten zusammen - lassen eine Umbaunotwendigkeit vermuten. Hinzu kommen die identifizierten Defizite in der Sozial- und Bevölkerungsstruktur – hohe Einwohnerzahl und -dichte, hohe Anteile an Arbeitslosen, HZL-Empfängern, Ausländern und Personen mit Migrationshintergrund – so dass diese Cluster als diejenigen mit dem höchsten Untersuchungs- und Handlungsbedarf definiert wurden.

5.1.2 Gebiete mit hohem Untersuchungsbedarf

In diese Kategorie fallen die Cluster der Nummern vier und sieben. Cluster 4 ist auffällig durch zwei Merkmale: Das hohe Medianalter und die großen Bevölkerungsverluste seit 2000. Im Cluster 7 sind es die hohe Bevölkerungsdichte sowie der hohe Anteil von Arbeitslosen und HZL-Empfängern, Ausländern und Migranten, die eine weitere Untersuchung notwendig erscheinen lassen. Aus der Untersuchung leiten sich unter Umständen konkrete Stadtumbaumaßnahmen ab.

5.1.3 Gebiete mit Beobachtungsbedarf

Die Cluster mit den Nummern zwei und acht werden als „Gebiete mit Beobachtungsbedarf“ definiert. Im Cluster 2 ergibt sich diese Kategorisierung aus dem relativ hohen Medianalter in diesen Gebieten. In der Zukunft ist eine Entwicklung hin zu einer Situation zu erwarten, wie sie jetzt schon im Cluster 4 zu beobachten ist: Ein hohes Medianalter in Verbindung mit starken Bevölkerungsverlusten. Im Cluster 8 rechtfertigen der hohe Anteil von Arbeitslosen nach SGB III sowie das hohe Medianalter eine weitere Beobachtung.

5.1.4 Gebiete ohne Handlungsbedarf

Die beiden noch verbleibenden Cluster Nummer fünf und sechs wurden der Kategorie „Gebiete ohne Handlungsbedarf“ zugeordnet. Siedlungs-, Sozial- und Bevölkerungsstruktur lassen auf absehbare Zeit keine stadtumbaurelevanten Probleme erkennen.

5.2 Abgrenzung von Standorten

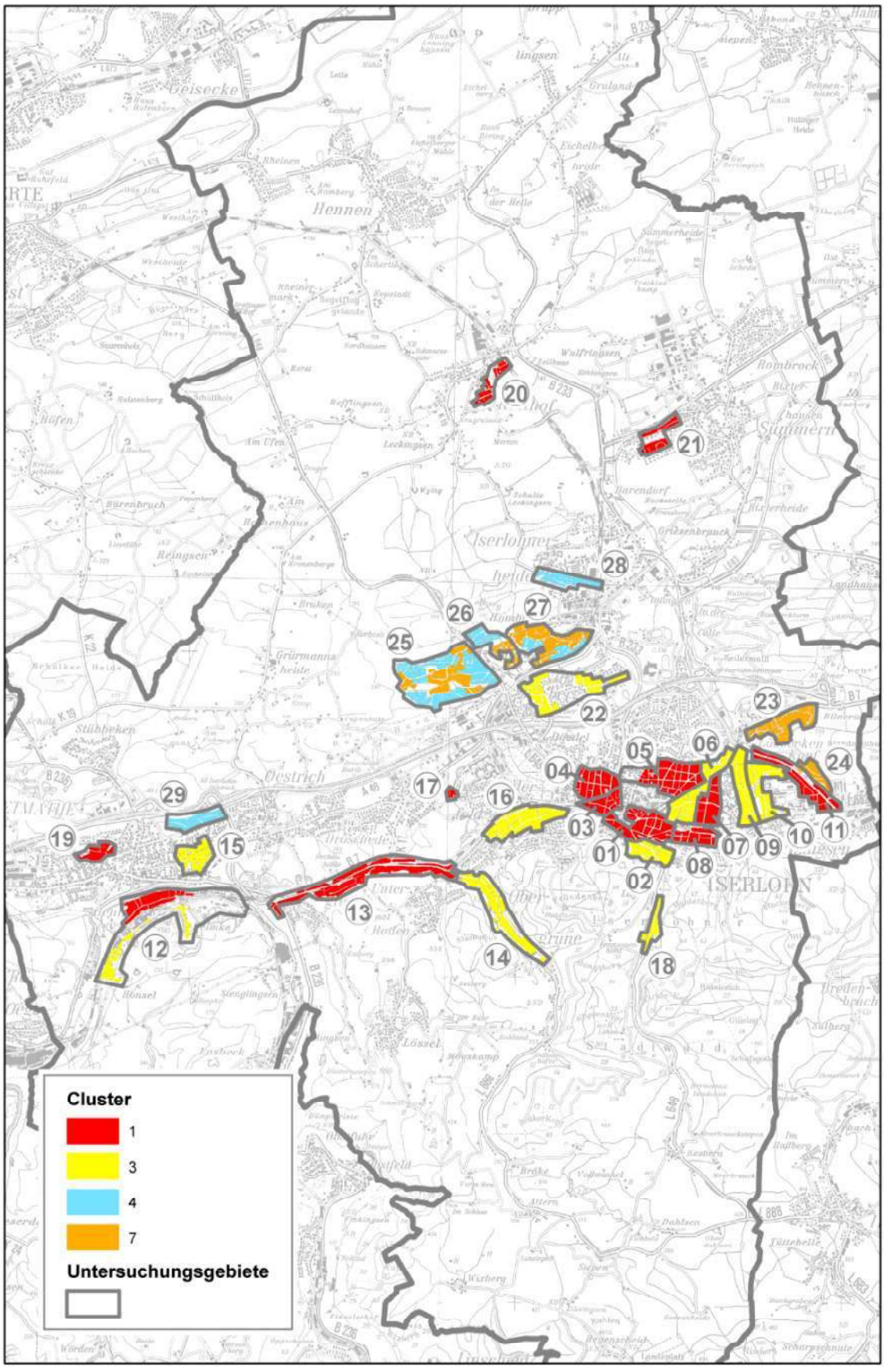
Wie bereits oben beschrieben, gehen in die weitere Untersuchung nur noch Cluster ein, die den Kategorien eins oder zwei zugeordnet wurden. Da die Cluster keine zusammenhängenden Gebiete darstellen, sondern nur Gruppen von Standorten mit ähnlichen Merkmalausprägungen sind, werden aus den Clustern die stadtumbaurelevanten Standorte abgeleitet. Dazu war es an einigen Stellen wie z. B. in der Iserlohner Innenstadt notwendig, einen großen, zusammenhängenden Cluster in mehrere Standorte aufzuteilen. An anderen Stellen, wie z. B. im Ortsteil Genna, wurden Gebiete, die verschiedenen Clustern angehören, zu einem Standort zusammengefasst, weil eine Einzelbetrachtung der betroffenen Teilgebiete keinen Sinn ergeben würde.

Auf diese Art und Weise sind insgesamt 28 stadtumbaurelevante Einzelstandorte mit hohem Untersuchungsbedarf und teilweise Handlungsbedarf ermittelt worden. Die einzelnen Standorte, im Folgenden Untersuchungsgebiete genannt, sind der nachfolgenden Tabelle bzw. Abbildung zu entnehmen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der sozial- und bevölkerungsstrukturellen Merkmalsausprägungen auch das Stadterneuerungsgebiet XXII (Iserlohn Citylage) in ein Gebiet mit hohem Untersuchungs- und Handlungsbedarf fällt. Aufgrund der jedoch im Rahmen der Stadterneuerung noch aktuell laufenden Maßnahmen, sollte dieser Bereich der Iserlohner Innenstadt zunächst mittelfristig lediglich beobachtet werden, um die durchgeführten Maßnahmen auf Ihre Wirksamkeit hin überprüfen zu können.

Tabelle 11: Stadtumbaurelevante Untersuchungsgebiete

Untersuchungs-gebiet Nr.	Name
01	Stadtkern-Süd
02	Obere Mühle
03	Kluse/Treppenstraße
04	Wallstraße
05	Stadtkern-Nord
06	Stadtkern-Ost
07	Arnsberger Straße
08	Ostbahnhof
09	Soenneckenstraße
10	Schulstraße
11	Schlesische Straße
12	Genna
13	Untergrüner Straße
14	Obergrüne
15	Friedrich-Ebert-Straße
16	Grüner Weg
17	Adlerweg
18	In der Läger
19	Im Nordfeld
20	Am Spring
21	Am Westhang
22	Nußberg
23	Löbbeckenkopf
24	Im Lau
25	Gerlingsen (West)
26	Gerlingsen (Ost)
27	Hombruch
28	Martin-Luther-King-Straße
29	Nördlich der Berliner Allee

Abbildung 18: Stadtumbaurelevante Untersuchungsgebiete



5.3 Die Untersuchungsgebiete

Im vorhergehenden Kapitel wurden 28 stadtumbaurelevante Untersuchungsgebiete definiert. Diese gilt es, im Folgenden weiter zu untersuchen und zu beschreiben. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass die Standorte im Rahmen der Untersuchung neu abgegrenzt werden, z. B. wenn sich herausstellt, dass nicht das gesamte Gebiet, sondern nur ein Teilbereich von den ermittelten Defiziten betroffen ist.

Für jedes Untersuchungsgebiet werden weitere Untersuchungen durchgeführt, wobei neben der Zuordnung des Untersuchungsgebiets zum dazugehörigen Clustertyp eine Kurzbeschreibung des Standorts inkl. einer planungsrechtlichen Einschätzung der Situation angefertigt wird. Weiterhin werden noch siedlungs-, sozial- und bevölkerungsstrukturelle Merkmale und Verkehrsdaten betrachtet sowie eine Zuordnung zu Leerstands- und Altlastenverdachtskategorien durchgeführt. Folgende Indikatoren werden im Einzelnen weiter untersucht:

Siedlungsstrukturelle Merkmale

- Gebietstyp
- Flächengröße
- Anzahl der Gebäude
- Anzahl der Wohngebäude

Sozialstrukturelle Merkmale

- Einwohnerzahl
- Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter
- Medianalter
- Ausländerquote
- Quote Deutscher mit Migrationshintergrund
- Migrantenquote gesamt
- Arbeitslosenquote
- Anzahl der Bedarfsgemeinschaften
- Personen in Bedarfsgemeinschaften

Bevölkerungsstrukturelle Merkmale

- Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2000
- Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2006
- Bevölkerungsprognosen bis 2010 bzw. 2020 in verschiedenen Varianten
- Altersstruktur

sonstige Merkmale

- Verkehrsdaten
- Leerstandsverdachtsflächen
- Altlastenverdachtsflächen

Bei der Aufzählung der Merkmale sind einige Besonderheiten zu beachten, die im Folgenden kurz erläutert werden.

- Der Siedlungsstrukturtyp ergibt sich aus den RIZ, die das jeweilige Untersuchungsgebiet bilden. Mischformen entstehen, wenn mehrere RIZ mit unterschiedlichen Siedlungsstrukturen ein Untersuchungsgebiet bilden.
- Verkehrsdaten werden anhand des Merkmals „Kfz pro 24 Stunden“ angegeben. Die Aussagekraft dieses Merkmals mit Blick auf die Belastungssituation in angrenzenden Wohngebieten ist gering, da keinerlei Erläuterungen enthalten sind, welche konkreten Auswirkungen von der Zahl der Kfz zu erwarten sind. An dieser Stelle sind weitere Untersuchungen notwendig (vgl. Kapitel 6). Die verwendeten Daten genügen jedoch, um eine erste Grobeinschätzung vornehmen zu können.

- Die Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2006 wird für den gesamten statistischen Bezirk, in dem das Untersuchungsgebiet liegt, betrachtet. Die für die Untersuchungsgebiete zusammengetragenen Daten beruhen, soweit möglich, auf einer Auswertung des für die RIZ zur Verfügung stehenden Materials. Da die RIZ aber ein neues Mittel der Raumbeobachtung sind, können Daten aus der Vergangenheit wie z. B. die Bevölkerungsentwicklung nur auf der nächsthöheren Gliederungsebene ermittelt werden. In diesem Fall müssen also näherungsweise die Bezirksdaten ausreichen.

- Ähnlich verhält es sich mit den Bevölkerungsprognosen. Diese auf Ebene der RIZ zu berechnen, ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl in den RIZ nicht möglich. Prognoserechnungen lassen sich nur durchführen, wenn die Grundgesamtheit an in den untersuchten Bereichen lebenden Personen entsprechend hoch ist. Im vorliegenden Fall sind Prognosen für die Grundschuleinzugsbezirke verwendet worden, weil es die kleinräumigsten zur Verfügung stehenden Berechnungen sind (vgl. STADT ISERLOHN, 2006).

  Die Bevölkerungsvorausschätzungen enthalten verschiedene Varianten zur künftigen Bevölkerungsentwicklung, die sich nur im Hinblick auf die unterschiedlichen Wanderungsannahmen unterscheiden. Neben der Basisvariante, die die natürliche Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungseinflüsse abbildet, wurden weitere Varianten gerechnet. Bei der Variante „Passivität“ werden die Wanderungsbewegungen ohne Neubauflächenentwicklungen der letzten vier Jahre als Entwicklungslinie zugrundegelegt. Diese Variante soll verdeutlichen, was geschehen würde, wenn vom heutigen Tage an, aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen, keine Wohnbauflächen neu entwickelt würden. Die letzten vier Jahre deshalb, weil die Stadt Iserlohn seit dieser Zeit einen negativen Wanderungssaldo aufweist und die aktuellen Rahmenbedingungen ohne stadtentwicklungsplanerisches Einlenken keine Trendumkehr erwarten lassen (vgl. STADT ISERLOHN, 2006).

  Die aktuellen Einwohnerzahlen (Stand: Mai 2007) zeigen, dass die Ergebnisse der Prognose noch zu positiv sind – die tatsächlichen Bevölkerungsverluste seit 2005 sind größer als prognostiziert.

- Im Rahmen der Untersuchung werden auch Flächen mit Leerstandsverdacht für die einzelnen Untersuchungsgebiete ermittelt. Dies ist nicht gleichzusetzen mit der Ermittlung tatsächlicher Wohnungsleerstände. Eine solche Untersuchung ist sehr umfangreich und im Rahmen dieses Berichts nicht zu leisten. Alternativ wird eine vereinfachte Stromzähleranalyse auf der Grundlage von Daten durchgeführt, die durch die Stadtwerke Iserlohn zur Verfügung gestellt wurden. Verwendet werden Daten über alle Stromzähler, die im Jahr 2006 einen Stromverbrauch von weniger als 150 Kilowattstunden aufwiesen (Verbrauch des letzten Eigentümers). Von diesen werden ausgenommen:

  - Zähler außerhalb des Iserlohner Stadtgebietes
  - Zähler, die innerhalb 2007 den Eigentümer gewechselt haben (möglicher Leerstand inzwischen behoben)
  - Zähler unter fehlerhafter Adresse

  Weiter werden solche Fälle ausgeschlossen, bei denen der Vertrag nicht das ganze Jahr über bestand, der Vertragspartner aber auf ein ganzes Jahr hochgerechnet einen höheren Jahresverbrauch erzielte (durchschnittlicher Verbrauch = (tatsächlicher Verbrauch/ Dauer des Vertrages) * 365). Anschließend wird für jede RIZ berechnet, wie hoch der Anteil der Gebäude mit mindestens einem verdächtigen Zähler an den bewohnten Gebäuden ist.

  Da aus technischen Gründen z. B. nicht unterschieden werden kann, ob es sich bei einem Stromzähler um einen Gemeinschaftszähler oder einen Wohnungszähler handelt, können die so berechneten Quoten nicht direkt als Indikatoren für Wohnungsleerstand verwendet werden. Sie liefern aber durchaus Anhaltspunkte dafür, in welchen RIZ ein größerer Anteil von leerstehenden Wohnungen vermutet werden kann. Die RIZ wurden auf Grund dieser „Leerstandsverdachtsquoten“ in Kategorien mit niedrigem, mittlerem bzw. hohem Verdacht auf Wohnungsleerstand eingeteilt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung für die RIZ lassen sich anschließend problemlos auf die Untersuchungsgebiete übertragen.

Der Leerstandsverdacht in einem Untersuchungsgebiet wird als „niedrig“ bezeichnet, wenn in weniger als 20% der bewohnten Gebäude ein auffälliger Stromzähler zu finden ist. Bei einem Anteil dieser Zähler von 20 bis 30% wurde die Kategorie „mittel“ gewählt. „Hoher“ Leerstandsverdacht liegt beim Vorhandensein von verdächtigen Zählern in 30 bis 70% der Wohngebäude vor.

- Die Untersuchungsgebiete werden weiterhin mit Hilfe des Altlastenverdachtskatasters des Märkischen Kreises auf das Vorhandensein möglicher Altlastenverdachtsflächen überprüft. Auch in diesem Fall ist unter Umständen eine standortbezogene detaillierte Unterschung notwendig. Zunächst werden drei Altlastenverdachtskategorien gebildet: Flächen mit geringem, mittlerem und hohem Altlastenverdacht. Der Altlastenverdacht wird in einem Untersuchungsgebiet als „gering“ eingestuft, wenn keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind oder diese nur punktuell an einzelnen Stellen im Gebiet auftreten. In die Kategorie „mittel“ kommen Flächen mit größeren, zusammenhängenden Altlastenverdachtsflächen, die im Verhältnis zur Größe des Untersuchungsgebiets aber eher untergeordnete Bedeutung haben. „Hoch“ ist der Altlastenverdacht, wenn er großflächig und im Verhältnis zur Größe des Untersuchungsgebiets bedeutend auftritt.

Ausgehend von diesen Voraussetzungen und Grundannahmen erfolgt eine „steckbriefliche„ detaillierte Beschreibung der 28 Untersuchungsgebiete. Informationen, die durch das analysierte Datenmaterial nicht geliefert werden, für die Beurteilung des Untersuchungsgebiets dennoch notwendig sind, werden im Rahmen der Kurzbeschreibung vermittelt.

Diese „Steckbriefe“ stellen nur eine Kurzbetrachtung dar. Sie ersetzen nicht detaillierte Bestandsaufnahmen und Vor-Ort-Untersuchungen, helfen aber bei der Beurteilung der derzeitigen Situation in den Untersuchungsgebieten und stellen eine wichtige Diskussionsgrundlage zur Indentifikation der Standorte mit dem größten Handlungsbedarf dar. Konkrete Handlungsempfehlungen für die weitere Vorgehensweise und zum Umgang mit den geschilderten Problemlagen liefert das Kapitel 6 der vorliegenden Untersuchung.

6 Weitere Untersuchungsnotwendigkeiten/Handlungsempfehlungen

Die vorhergehenden Untersuchungsschritte haben aus einer gesamtstädtischen Betrachtungsweise heraus zu einer Definition von stadtumbaurelevanten Untersuchungsgebieten geführt, die nach ihrer Verdachtsschwere in verschiedene Prioritäten (vgl. Kapitel 5) eingestuft wurden. Damit liefert diese Untersuchung jedoch nur den Grundstein für weitere erforderliche standortbezogene Untersuchungen, die nachstehend weiter ausdifferenziert dargestellt und erläutert werden sollen.

Im Einzelnen sind dabei in der weiteren Betrachtung folgende Untersuchungsschritte von Relevanz (Anm.: Die Untersuchungsschritte stehen in unterschiedlichsten Abhängigkeiten zueinander, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht immer trennscharf der handelnde Akteur oder die Finanzierungswege aufgezeigt werden können. Vielmehr sind die nachfolgend kursiv gesetzten Bemerkungen als Diskussionsvorschläge zu interpretieren.):

1. Detaillierte Bestandsaufnahmen inkl. Wohnungsleerstandserfassungen

Die vorliegende Untersuchung weist auf Basis der Stromzählermethode jeden Einzelstandort einer Wohnungsleerstandsverdachtskategorie zu. Dies kann für die weiteren Untersuchungen jedoch nur als Grobindikator angesehen werden, den es durch umfassende Leerstandserhebungen nach Einzelstandorten in Kombination mit einer Eigentümerbefragung zu konkretisieren gilt. Darüber hinaus sind bei den Leerstandserhebungen vor Ort weitere Merkmale, wie Baualtersklassen oder –zustand, Grünflächenversorgung, Nahversorgungssituation usw. zu erheben.

Dieser Untersuchungsschritt ist im Rahmen der weiteren Projektarbeit „Stadtumbau“ hausintern von der Abteilung 60/2 „Büro für Stadtentwicklungsplanung“ inkl. der Vergabe von Werkverträgen zu bearbeiten – Finanzierung der Leistungen aus eigenen und Drittmitteln (z. B. IGW).

2. Ausdifferenzierte planungsrechtliche Beurteilung nach Einzelstandorten

Die bislang erfolgte Grobbeurteilung (vgl. Kapitel 5.3) ist weiter im Hinblick darauf zu präzisieren, dass im Rahmen einer detaillierten Einzelstandortbetrachtung Entwicklungs- und Gestaltungsspielräume sowie ggf. erforderliche planungsrechtliche Änderungserfordernisse dargestellt werden.

Dieser Untersuchungsschritt ist im Rahmen der weiteren Projektarbeit „Stadtumbau“ hausintern von der Abteilung 61/2 „Städtebauliche Planung“ zu bearbeiten – Finanzierung der Leistungen aus eigenen Mitteln.

3. Qualifizierung der Verkehrsbelastungsdaten

Die in Kapitel 5.3 dargestellten Verkehrsbelastungsdaten (DTV-Werte) geben nur einen ersten Hinweis zu den verkehrlichen Einflüssen auf die Untersuchungsgebiete. Für eine detaillierte Betrachtung sind ggf. weitere Verkehrserhebungen an zusätzlichen Abschnitten vorzunehmen und Tagesganglinien sowie Lkw-Anteile zu analysieren. Von besonderer Bedeutung können auch stark belastete Knotenpunkte innerhalb oder am Rande der Untersuchungsgebiete sein.

Zur Einschätzung der Verträglichkeit der Verkehrsbelastung ist eine vertiefende Untersuchung einzelner Streckenzüge erforderlich. Die Verträglichkeitsanalysen beziehen sich dabei auf den Straßenquerschnitt und das Umfeld. Sie berücksichtigen die Trennwirkung von Streckenzügen und die Emissionen. Anhand vorgegebener Standards wird eine entsprechende Problembewertung vorgenommen.

Dieser Untersuchungsschritt ist in Teilen im Rahmen der weiteren Projektarbeit „Stadtumbau“ hausintern von der Abteilung 61/3 „Verkehrsplanung“ sowie mit einer externen Vergabe hinsichtlich der Einschätzung der Belastungssituation zu bearbeiten – Finanzierung der hausinternen Leistungen aus eigenen Mitteln/externe Leistungen sollten zur Förderung angemeldet werden.

4. Einbeziehung externer Akteure und Experten

Zur Einbeziehung externen Fachwissens in die weiteren Überlegungen sollte eine Expertenbefragung nach der Delphimethode durchgeführt werden, um zu einer abschließenden Ein-

schätzung der Einzelstandorte hinsichtlich ihrer Entwicklungsperspektiven zu kommen. Neben externen Experten wie z. B. Wohnungsgesellschaften, Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik mbH Iserlohn, Südwestfälische Industrie- und Handelskammer, Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Iserlohn, Umweltverwaltung der Bezirksregierung (insbesondere bei der Beurteilung von Gemengelagenproblemen), freie Architekten oder Kinderlobby e. V. sollten auch die verwaltungsinternen Fachdienststellen, wie die Sozialraumteams, die Bereiche Wohnen, Stadtbauwesen und Stadtplanung und weitere in diesen Untersuchungsschritt mit einbezogen werden. Darüber hinaus könnten weitere Erkenntnisse aus einer Bewohner- und/oder Eigentümerbefragung gewonnen werden.

Der Untersuchungsschritt ist in enger Kooperation mit den nächsten beiden Untersuchungsbausteinen durchzuführen.

Dieser Untersuchungsschritt ist im Rahmen der weiteren Projektarbeit „Stadtumbau" hausintern von der Abteilung 60/2 „Büro für Stadtentwicklungsplanung" inkl. der Vergabe von Werkverträgen zu bearbeiten – Finanzierung der Leistungen aus eigenen und Drittmitteln (z. B. IGW).

5. Konkrete Konzept- und Maßnahmenentwicklung für Einzelstandorte

Mit Blick auf die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für die weitere Entwicklung der Einzelstandorte sind für jeden einzelnen dieser Standorte auf Basis/unter Einbeziehung der vorgenannten Untersuchungsschritte konkrete Konzept- und Maßnahmenvorschläge zu entwickeln.

Dieser Untersuchungsschritt ist zwingend an ein Büro zu vergeben, welches umfangreiche Kompetenzen in Fragen des Stadtumbaus aufweist – zur Finanzierung der Leistungen sollte eine Förderung im Rahmen des Stadtumbauprogramms West angestrebt werden. Hierbei sollte an der engen Kooperation mit der Innovationsagentur Stadtumbau NRW zwingend festgehalten werden.

6. Qualifizierung des Raumbeobachtungssystems zur Erkennung stadtumbaurelevanter Entwicklungen

Das in Kapitel 4.3 erläuterte und neu entwickelte Raumbeobachtungssystem auf Basis von homogen strukturierten Rauminformationszellen sollte weiter ausgebaut werden, um in Zukunft über ein System zu verfügen, dass es ermöglicht, die durchgeführten Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus im Hinblick auf ihre Wirkung und ihre Dauerhaftigkeit/Langfristigkeit zu untersuchen.

Dieser Untersuchungsschritt ist im Rahmen der weiteren Projektarbeit „Stadtumbau" hausintern von der Abteilung 60/2 „Büro für Stadtentwicklungsplanung" als Daueraufgabe zu bearbeiten – Finanzierung der Leistungen aus eigenen Mitteln.

7. Durchführung von Wohnungsmarktanalysen

Als Basis für die Beantwortung der Frage, wie sieht zukunftsfähiger Wohnungsbau aus und wie sollte eine Wohnungsbestandsentwicklung zielorientiert weiterverfolgt werden, werden bereits heute Wohnungsmarktanalysen (z. B. Wanderungsmotivbefragung) bei der Stadt Iserlohn durchgeführt. Die Ergebnisse der laufenden und zukünftiger Untersuchungen sind in die weiteren Überlegungen zum Thema Stadtumbau zu integrieren. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung gezielt auszudehnen. Hierbei können Daten von Empirica zum Wohnungsmarkt Iserlohns im regionalen Kontext wichtige weiterführende Informationen liefern.

Dieser Untersuchungsschritt ist im Rahmen der weiteren Projektarbeit „Stadtumbau" hausintern von der Abteilung 60/2 „Büro für Stadtentwicklungsplanung" als Daueraufgabe zu bearbeiten – Finanzierung der Leistungen aus eigenen und Drittmitteln (z. B. IGW).

Für die Untersuchungsschritte 1 bis 5 wird von einer Bearbeitungsdauer von 9 – max. 12 Monaten ausgegangen. Die Untersuchungsschritte 6 und 7 sind als Daueraufgaben langfristig zu installieren und weiter zu entwickeln.

Auf Basis der Untersuchungsschritte sind dann ab dem Jahr 2008/2009 im Rahmen „Integrierter Quartiersentwicklungsprozesse" mit umfangreicher Bewohner- und Eigentümerbeteiligung die erarbeiteten Stadtumbaumaßnahmen umzusetzen. Der weitere Untersuchungszeit-

raum bis Mitte 2008 sollte dabei auch eine Klärung hinsichtlich einer Prioritätensetzung bei der Abarbeitung der einzelnen Quartiere beinhalten, sowie der Frage nachgehen, in wie weit Drittmittel noch von weiteren Akteuren eingeworben werden können (z. B. private Investoren/Eigentümer oder Wohnungsbaugesellschaften in den einzelnen Quartieren).

Abschließend bleibt noch festzuhalten, dass die nächste anstehende Untersuchungsphase auch Aussagen zu Standorten erbringen muss, die aus Sicht der Stadt Iserlohn langfristig als Wohn- und Gewerbestandorte nicht mehr genutzt werden sollen. Vor allem vor dem Hintergrund eines effizienten Mitteleinsatzes – es werden nur in solche Gebiete Mittel fließen, die danach langfristig stabile Entwicklungen erwarten lassen und dadurch den Mitteleinsatz rechtfertigen – müssen bei Schrumpfungsprozessen auch Aussagen zur Aufgabe von Standorten getroffen werden.

7 Anhang

7.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsmethodik....3
Abbildung 2: Entwicklung der Zahl privater Haushalte im Märkischen Kreis....4
Abbildung 3: Basisdaten Stadt Iserlohn - Märkischer Kreis....5
Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Iserlohn im Jahr 2006....6
Abbildung 5: Altersstruktur verschiedener Bevölkerungsteile....6
Abbildung 6: Raumeinheiten....7
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Iserlohn bis 2021....8
Abbildung 8: Entwicklung der 6-Jährigen im Variantenvergleich....8
Abbildung 9: Entwicklung der über 80-Jährigen im Variantenvergleich....9
Abbildung 10: Entwicklung verschiedener Bevölkerungsgruppen (Deutsche und Personen mit Migrationshintergrund) bis 2021 im Variantenvergleich....9
Abbildung 11: Kleinräumige Gliederungsstufe „Block“ (Gebiet mit homogener Siedlungsstruktur wird in zahlreiche Einheiten unterteilt)....12
Abbildung 12: Kleinräumige Gliederungsstufe „Unterbezirk“ (Siedlungsstrukturell unterschiedliche Gebiete werden zu einer Einheit zusammengefasst)....12
Abbildung 13: Rauminformationszellen im Ortsteil „Hennen“ (verschiedene Siedlungsstrukturtypen werden voneinander abgegrenzt)....17
Abbildung 14: Die Rauminformationszellen der Stadt Iserlohn....18
Abbildung 15: Prinzip der Clusterbildung....19
Abbildung 16: Normalverteilungsdiagramme....24
Abbildung 17: Ergebnis der Clusteranalyse....32
Abbildung 26: Stadtumbaurelevante Untersuchungsgebiete....36

7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Siedlungsstrukturtypen und Merkmale 15
Tabelle 2: Anzahl der verschiedenen Siedlungsstrukturtypen 16
Tabelle 3: Bewertung der Siedlungsstrukturtypen 21
Tabelle 4: Korrelationen 22
Tabelle 5: Deskriptive Statistik 23
Tabelle 6: Zuordnungsübersicht bei der Clusterbildung 26
Tabelle 7: Clusterzentren 26
Tabelle 8: Endgültige Clusterzentren 27
Tabelle 9: Clusterlösungen 28
Tabelle 10: Kurzcharakterisierung der Cluster 29
Tabelle 11: Stadtumbaurelevante Untersuchungsgebiete 35

7.3 Literaturverzeichnis

Brosius, Felix, SPSS 11, Bonn, 2002

Behrensdorf, Bernd, Kommunale Demographietypen: Typisierung der Städte und Gemeinden durch eine Clusteranalyse, o. O., 2007, in: www.wegweiserdemographie.de

Stadt Iserlohn, Büro für Stadtentwicklungsplanung (Hrsg.), Demographische Entwicklung Iserlohn 2006 – 2020, Bevölkerungsvorausschätzungen Bund – Land – Kreis - Stadt Iserlohn (gesamtstädtische und kleinräumige Prognosen), Iserlohn, 2006

Untersuchungsraum	Gesamtent-wicklung %	Entwicklung 6 - Jährige %	Entwicklung Ü - 80 - J. %	Untersuchungsraum	Gesamtent-wicklung %	Entwicklung 6 - Jährige %	Entwicklung Ü - 80 - J. %
Gesamtstadt Iserlohn							
Basisvariante:	-5,5	-23,9	62,7				
Variante Passivität:	-9,0	-27,7	51,5				
Variante Kontinuität:	-7,6	-25,2	50,1				
Variante StEK 2020:	-6,3	-25,1	58,5				
Raumeinheit Nord				**Sümmern**			
Basisvariante:	-3,7	-34,0	138,0	Basisvariante:	-3,3	-29,8	146,4
Variante Passivität:	-12,6	-39,1	89,5	Variante Passivität:	-12,2	-35,2	97,3
Variante Kontinuität:	-8,1	-32,9	91,6	Variante Kontinuität:	#	#	#
Variante StEK 2020:	-6,2	-33,7	117,7	Variante StEK 2020:	-6,5	-28,4	101,4
				Kalthof			
				Basisvariante:	-0,3	-40,7	149,4
				Variante Passivität:	-9,2	-44,4	98,2
				Variante Kontinuität:	#	#	#
				Variante StEK 2020:	2,1	-38,5	103,3
				Hennen			
				Basisvariante:	-6,0	-34,1	125,4
				Variante Passivität:	-14,9	-39,8	78,7
				Variante Kontinuität:	#	#	#
				Variante StEK 2020:	-8,8	-35,1	115,4
Raumeinheit Süd-West				**Auf der Emst**			
Basisvariante:	-5,3	-25,5	96,9	Basisvariante:	-1,0	-17,2	81,4
Variante Passivität:	-10,5	-29,4	33,8	Variante Passivität:	-6,0	-21,9	23,7
Variante Kontinuität:	-5,4	-22,1	35,4	Variante Kontinuität:	#	#	#
Variante StEK 2020:	-3,2	-23,1	65,7	Variante StEK 2020:	13,1	-3,8	30,3
				Bartholomäus			
				Basisvariante:	-8,3	-19,2	90,7
				Variante Passivität:	-13,7	-23,4	28,2
				Variante Kontinuität:	#	#	#
				Variante StEK 2020:	-5,1	-18,1	52,3
				Martin-Luther			
				Basisvariante:	-6,0	-35,1	113,0
				Variante Passivität:	-11,3	-38,5	45,6
				Variante Kontinuität:	#	#	#
				Variante StEK 2020:	#	#	#
Raumeinheit West				**Kilian und Alb.-Schweitzer**			
Basisvariante:	-8,0	-18,8	41,3	Basisvariante:	s. RE West	s. RE West	s. RE West
Variante Passivität:	-8,6	-25,6	57,4	Variante Passivität:	s. RE West	s. RE West	s. RE West
Variante Kontinuität:	#	#	#	Variante Kontinuität:	s. RE West	s. RE West	s. RE West
Variante StEK 2020:	-5,7	-21,4	59,5	Variante StEK 2020:	s. RE West	s. RE West	s. RE West
Raumeinheit Ost				**Bleichstraße**			
Basisvariante:	-4,8	-18,3	24,2	Basisvariante:	-1,5	-8,6	28,6
Variante Passivität:	-6,0	-21,3	38,0	Variante Passivität:	-3,0	-12,9	43,1
Variante Kontinuität:	-5,8	-21,4	43,4	Variante Kontinuität:	#	#	#
Variante StEK 2020:	-5,7	-21,2	38,2	Variante StEK 2020:	-1,8	-11,4	43,7
				Im Wiesengrund			
				Basisvariante:	-4,7	-25,3	40,8
				Variante Passivität:	-5,8	-28,4	56,5
				Variante Kontinuität:	#	#	#
				Variante StEK 2020:	#	#	#
				Süd			
				Basisvariante:	-6,2	-29,9	-5,3
				Variante Passivität:	-7,4	-33,3	5,3
				Variante Kontinuität:	#	#	#
				Variante StEK 2020:	#	#	#
				Am Bömberg			
				Basisvariante:	-6,1	-7,5	36,0
				Variante Passivität:	-7,1	-10,8	51,1
				Variante Kontinuität:	#	#	#
				Variante StEK 2020:	#	#	#
Raumeinheit Mitte				**Gerlingsen**			
Basisvariante:	-6,9	-27,4	106,0	Basisvariante:	-10,1	-26,8	104,7
Variante Passivität:	-16,8	-35,9	48,2	Variante Passivität:	-19,9	-36,6	46,9
Variante Kontinuität:	#	#	#	Variante Kontinuität:	#	#	#
Variante StEK 2020:	#	#	#	Variante StEK 2020:	#	#	#
				Lichte Kammer			
				Basisvariante:	-5,7	-27,9	138,3
				Variante Passivität:	-15,6	-35,3	72,2
				Variante Kontinuität:	#	#	#
				Variante StEK 2020:	#	#	#
				Nußberg			
				Basisvariante:	-5,7	-26,9	74,1
				Variante Passivität:	-15,4	-36,5	24,7
				Variante Kontinuität:	#	#	#
				Variante StEK 2020:	#	#	#

3 Auswahl der Gebiete – Phase I

3.1 Vorgehensweise

Die von der Stadt Iserlohn durchgeführte Clusteranalyse ergab 29 Gebiete, die unter siedlungs-, sozial- und bevölkerungsstrukturellen Gesichtspunkten als potenziell problematisch eingestuft wurden. Der Standort der Iserlohner Innenstadt wurde im Rahmen der Clusteranalyse zunächst aufgrund der bereits durchgeführten bzw. laufenden Maßnahmen der Stadterneuerung ausgespart und als zu beobachtender Standort definiert. In Phase I der Untersuchung wurde jedoch in der prozessbegleitenden Projektgruppe entschieden, dass dieser zusätzlich weiter untersucht werden soll:

30 Standorte zur näheren Analyse in Phase I

Untersuchungsgebiete			
01	Stadtkern-Süd	16	Ackenbrock / Grüner Weg
02	Obere Mühle	17	Adlerweg
03	Kluse/Treppenstraße	18	In der Läger
04	Wallstraße	19	Im Nordfeld
05	Stadtkern-Nord	20	Am Spring
06	Stadtkern-Ost	21	Am Westhang
07	Arnsberger Straße	22	Nußberg
08	Ostbahnhof	23	Löbbeckenkopf
09	Soenneckenstraße	24	Im Lau
10	Schulstraße	25	Gerlingsen-West
11	Schlesische Straße	26	Gerlingsen-Ost
12	Genna	27	Hombruch
13	Untergrüner Straße	28	Martin-Luther-King-Straße
14	Obergrüne	29	Nördlich der Berliner Allee
15	Friedrich-Ebert-Straße	30	Innenstadt

Standorte entsprechen sechs unterschiedlichen Siedlungsstrukturtypen

Die Standorte können ihrer Siedlungs- und Nutzungsstruktur nach verschiedenen Siedlungsstrukturtypen zugeordnet werden. Entsprechend der für die Clusteranalyse gebildeten Typen sind dies die folgenden sechs:

- Altindustrieller Gewerbestandort (7 Standorte)
- Gebäudestrukturen der Baualtersklassen bis 1950 (6 Standorte)
- MFH 1950/60 (8 Standorte)
- EFH 1970/80 (3 Standorte)
- MFH 1970/80 (5 Standorte)
- Standort mit heterogener Bebauung (1 Standort)

Großteil der Standorte befindet sich im zentralen Siedlungsband der Stadt

Die Hälfte der Standorte machen somit die Typen der MFH 1950/60 und der altindustriellen Gewerbestandorte aus. Ein Großteil der Gebiete befindet sich entsprechend der genannten Typen und der Siedlungsentwicklung Iserlohns im zentralen Siedlungsband. Insgesamt neun Standorte befinden sich im Bereich der Iserlohner Innenstadt und sind altindustriell bzw. durch gründerzeitliche Blockstrukturen geprägt (Gebiete 01 bis 08 und 30). Weitere altindustrielle Standorte liegen ihrer Entstehungsgeschichte nach in den Bach- und Flusstälern der Lenne und des Grüner Baches (Standorte 12 bis 14) und an der Eisenbahnlinie Letmathe – Iserlohn am Ackenbrock (Standort 16). Östlich der Iserlohner Innenstadt ist die Stadterweiterung der 1950er bis 1980er Jahre ablesbar – hier befinden sich fünf Standorte (09 bis 11 und 23 bis 24). Weitere größere Standorte dieser Jahrzehnte liegen nördlich des Siedlungsbandes in den Stadtbereichen Nußberg, Gerlingsen und Hombruch. Standorte des Typs MFH 1950/60 und EFH 1970/80 sind zudem auch kleinteiliger im Bereich Letmathes (15, 19, 29), des Dröscheder Feldes (17) sowie im ländlicher geprägten Norden Iserlohns im Bereich Iserlohner Heide (28), Kalthof (20) und Sümmern (21) vertreten. Der Standort mit heterogener Bebauung befindet sich in peripherer Lage südlich der Iserlohner Innenstadt (18).

Eine Übersicht über die Gebiete und ihre Lage im Stadtgebiet gibt die Abbildung auf Seite 53.

Analyse über statistische Daten und Vor-Ort-Erhebungen

Diese 30 Standorte wurden mit Hilfe von Steckbriefen weitergehend untersucht. Hierfür sollten die soziodemografischen Indikatoren (Statistische Daten der Stadt, Stichtag 31.12.2006) um Aspekte der gebauten Umwelt (Ortsbegehung des Gutachters) ergänzt werden, um zu einer ersten Gesamteinschätzung hinsichtlich derzeitiger Handlungsbedarfe und zukünftiger Entwicklungsperspektiven zu kommen. Zur Charakterisierung der Gebiete wurden Kriterien aus folgenden Themenfeldern herangezogen:

- Soziodemografische Situation
- Bau- und Nutzungsstruktur
- Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld
- Immissionen / Konflikte
- Sonstige (Bedeutung für die Gesamtstadt, Potenziale etc.)

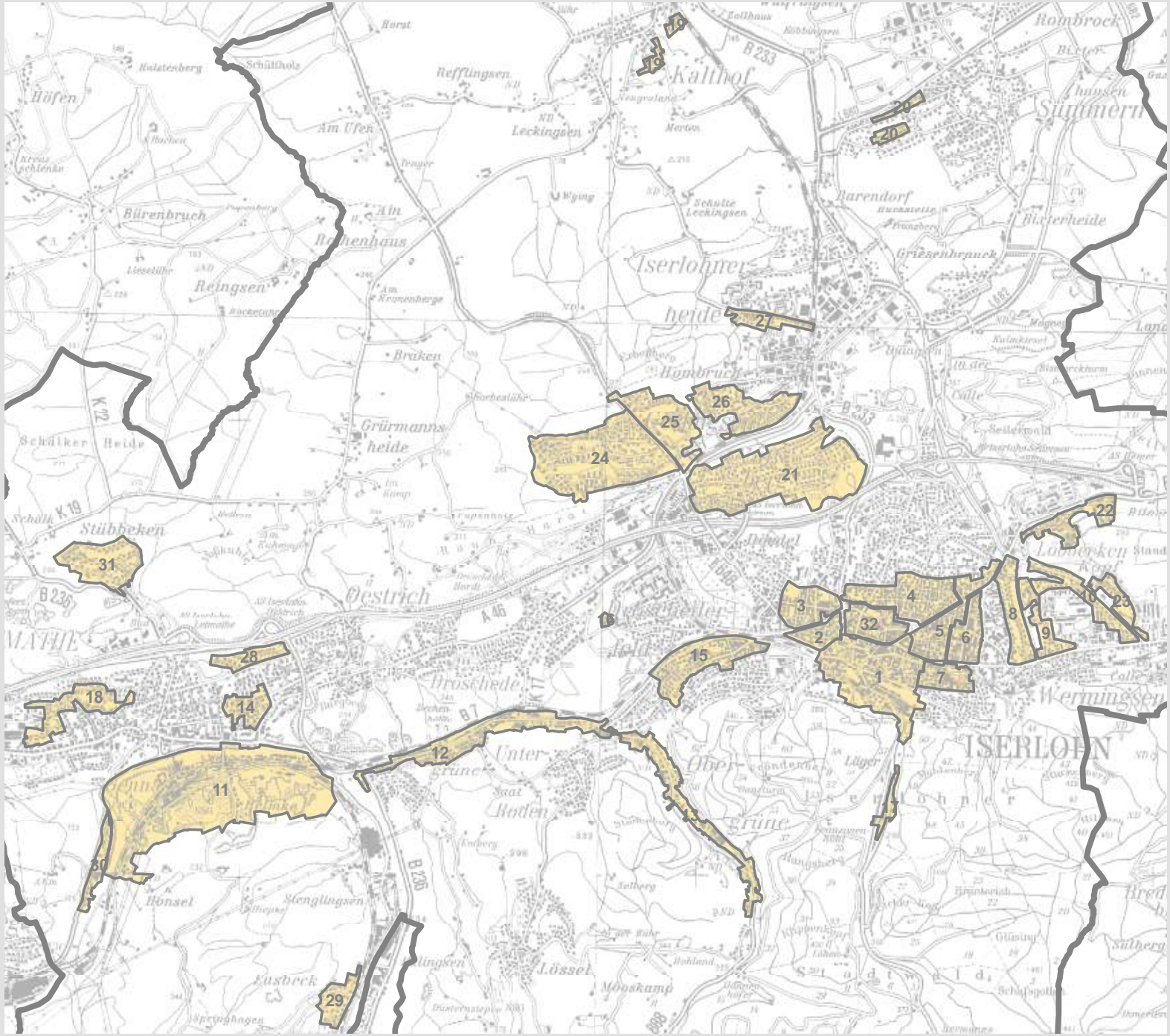
Ziel der ersten Bewertungsphase war die Reduktion der Gebietsanzahl für eine detailliertere Analyse in Phase II.

3.2 Steckbriefe Phase I

Nachfolgend sind die Steckbriefe für alle in der Phase I untersuchten Gebiete aufgeführt.

SOZIALE STADT ISERLOHN

Übersicht Verdachts-gebiete - Phase I -



STADT ISERLOHN DER BÜRGERMEISTER

plan lokal

grünplan büro für landschaftsplanung

Kühnert

N 0 170 340 680 1.020 1.360 Meter

Verdachtsgebiet: 01 – Stadtkern-Süd		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich jüngere Bevölkerung ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	+ -
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang im städtischen Durchschnitt	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen: EZH, Gastronomie, Infrastruktureinrichtungen	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Gebäudestrukturen der Baualtersklassen bis 1950 ▪ Gründerzeitliche Bebauung, vereinzelt 70er Jahre ▪ Blockrandbebauung, Stark verdichtet	-
Städtebauliche Mängel	▪ Teilweise erhebliche Mängel	-
Modernisierungsgrad	▪ Unterschiedlich, teilweise sehr schlecht (Mühlentor, Südengraben)	-
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: mittel bis hoch ▪ Sichtbare Leerstände im Einzelhandel	o/-
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Geringer Freiflächenanteil, Hoher Versiegelungsgrad im Norden, im Süden aufgelockerter ▪ Keine unmittelbare Anbindung an den Freiraum	o/-
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Mittel, in Teilbereichen schlecht	o/-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Geringe Immissionen und Nutzungskonflikte Gewerbe / Wohnen ▪ Hohe Belastung entlang der Hauptverkehrsstraßen	+ -
Altlasten	▪ Geringer Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 1	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Südlicher Innenstadtrand ▪ hohe Bedeutung für die Gesamtstadt	-
Potenziale / Qualitäten	▪ Ehemalige Bahntrasse	
Aussagen des STEK	▪ Behebung städtebaulicher Defizite und Lösung verkehrlicher Probleme	-
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 02 – Obere Mühle		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich jüngere Bevölkerung ▪ Ausländer und Migranten: etwa im Stadtdurchschnitt	o
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang im städtischen Durchschnitt	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Gewerbe ▪ Sonstige Nutzungen: Wohnen, Ansätze kreativer / kultureller Nutzungen	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Altindustrieller Gewerbestandort ▪ Teilweise gründerzeitliche Bebauung, im Süden auch Villen	o
Städtebauliche Mängel	▪ Teilweise attraktive Bausubstanz	+
Modernisierungsgrad	▪ Überwiegend schlecht	-
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: niedrig	+
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ In Teilbereichen stark versiegelt ▪ Im Süden lockere Bebauung mit großen privaten Grünflächen ▪ Nähe zum Freiraum	o
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Mittel, in Teilbereichen schlecht	o/-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Gemengelage, Belastung evtl. überwiegend durch Transportverkehr ▪ hohe Verkehrsbelastung der L648 (Obere Mühle)	-
Altlasten	▪ hoher Altlastenverdacht	-
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 3	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Nähe zur Innenstadt ▪ Lage an der L648, Einfahrt zur Stadt aus dem Süden Hemers ▪ Bedeutung für die Gesamtstadt	o
Potenziale / Qualitäten		
Aussagen des STEK		
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 03 – Kluse / Treppenstraße		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich jüngere Bevölkerung ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	+ -
Entwicklung / Prognose	▪ Deutlich geringerer Bevölkerungsrückgang	+
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen: teilweise EZH, Dienstleistungen, Gastronomie	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Gebäudestrukturen der Baualtersklassen bis 1950 ▪ überwiegend gründerzeitliche Bebauung, im Blockinneren (Kluse, Treppenstraße) auch Neubau ▪ Blockrandbebauung, verdichtet	o/-
Städtebauliche Mängel	▪ Unterschiedlich, Im Inneren gering ▪ Mängel entlang Hans-Böckler-Straße und Rahmenstraße	o/-
Modernisierungsgrad	▪ Im Innern ok ▪ An Hans-Böckler-Straße und Rahmenstraße schlechter Zustand	o/-
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: mittel	o
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Hoher Versiegelungsgrad ▪ Keine unmittelbare Anbindung an den Freiraum	-
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Mittel, in Teilbereichen schlecht	o/-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ hohe Verkehrsbelastung der Hans-Böckler-Straße	-
Altlasten	▪ niedriger Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 1	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Westlicher Innenstadtrand, Bahnhof südlich angrenzend ▪ Hans-Böckler-Straße (Hauptzufahrt zur Innenstadt von der Autobahn und aus Richtung Schwerte) ▪ Hohe Bedeutung für die Gesamtstadt	- -
Potenziale / Qualitäten		
Aussagen des STEK	▪ Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und Entwicklung des Güterbahnhofareals	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 04 – Wallstraße		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich jüngere Bevölkerung ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	+ -
Entwicklung / Prognose	▪ Deutlich geringerer Bevölkerungsrückgang	+
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen: vereinzelt infrastrukturelle Einrichtungen und Gewerbe	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Gebäudestrukturen der Baualtersklassen bis 1950 ▪ überwiegend gründerzeitliche Bebauung ▪ Blockrandbebauung, verdichtet	o/-
Städtebauliche Mängel	▪ Gering, überwiegend attraktive Bausubstanz	+
Modernisierungsgrad	▪ Überwiegend guter Zustand, vereinzelt Sanierungsbedarf	+
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: mittel	o
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Hoher Versiegelungsgrad, aber begrünte Innenhöfe ▪ Keine unmittelbare Anbindung an den Freiraum	-
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Überwiegend gut (Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung)	+
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ hohe Verkehrsbelastung der Hans-Böckler-Straße	-
Altlasten	▪ mittlerer Altlastenverdacht	o
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 1	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Westlicher Innenstadtrand ▪ Hans-Böckler-Straße (Hauptzufahrt zur Innenstadt von der Autobahn und aus Richtung Schwerte) ▪ Hohe Bedeutung für die Gesamtstadt	- -
Potenziale / Qualitäten		
Aussagen des STEK	▪ Entwicklungsschwerpunkt Wohnen	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 05 – Stadtkern Nord		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: etwa Stadtdurchschnitt entsprechend ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	o -
Entwicklung / Prognose	▪ Dem Stadtdurchschnitt entsprechender Bevölkerungsrückgang	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen: vereinzelt Gewerbe, Infrastruktur, Gastronomie	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Gebäudestrukturen der Baualtersklassen bis 1950 ▪ Stark durch gründerzeitliche Bebauung geprägt, teilweise auch jüngere Bebauung (50er/60er/70er, Neubau) ▪ Überwiegend verdichtete Blockrandbebauung, nach Norden und Osten aufgelockerter	o/-
Städtebauliche Mängel	▪ Teilweise vorhanden	o
Modernisierungsgrad	▪ Unterschiedlich, in Teilbereichen Sanierungsbedarf	o/-
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: hoch	-
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Insbesondere im Südosten hoher Versiegelungsgrad ▪ Keine unmittelbare Anbindung an den Freiraum	-
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Mittel, in Teilbereichen schlecht	o/-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ hohe Verkehrsbelastung der Mendener Straße	-
Altlasten	▪ niedriger Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 1	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Nördlicher Innenstadtrand, direkt hinter dem Rathaus gelegen ▪ Mendener Straße (L743) als Zufahrt zur Innenstadt aus Richtung Hemer ▪ Hohe Bedeutung für die Gesamtstadt	-
Potenziale / Qualitäten	▪ Nähe zu hochwertiger Wohnbebauung	+
Aussagen des STEK	▪ Entwicklungsschwerpunkt Wohnen	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ Evtl. Veränderung der Abgrenzung, Mendener Straße / Schledderhofer Weg als Umbaugebiet ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 06 – Stadtkern-Ost		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: etwa Stadtdurchschnitt entsprechend ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	o -
Entwicklung / Prognose	▪ Dem Stadtdurchschnitt entsprechender Bevölkerungsrückgang	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: etwa im Stadtdurchschnitt	o
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: gemischt (tendenziell Wohnen) ▪ Sonstige Nutzungen: Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Gebäudestrukturen der Baualtersklassen bis 1950 ▪ Stark durch gründerzeitliche Bebauung geprägt ▪ Überwiegend verdichtete Blockrandbebauung	o/-
Städtebauliche Mängel	▪ Teilweise vorhanden	o
Modernisierungsgrad	▪ Unterschiedlich, in Teilbereichen Sanierungsbedarf	o/-
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: mittel bis hoch	o/-
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ hoher Versiegelungsgrad ▪ Keine unmittelbare Anbindung an den Freiraum	-
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Mittel, in Teilbereichen schlecht	o/-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ hohe Verkehrsbelastung der Mendener Straße	-
Altlasten	▪ niedriger Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 3	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ östlicher Innenstadtrand ▪ Mendener Straße (L743) als Zufahrt zur Innenstadt aus Richtung Hemer / Menden ▪ Hohe Bedeutung für die Gesamtstadt	- -
Potenziale / Qualitäten		
Aussagen des STEK		
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ Evtl. Veränderung der Abgrenzung, Mendener Straße / Schledderhofer Weg ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 07 – Arnsberger Straße		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich jüngere Bevölkerung ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	+ -
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang im städtischen Durchschnitt	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Gewerbe ▪ Sonstige Nutzungen: Wohnen, Öffentliche Einrichtungen	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Altindustrieller Gewerbestandort ▪ Heterogen, teilweise gründerzeitliche Bebauung	o
Städtebauliche Mängel	▪ Teilweise attraktive Bausubstanz	o
Modernisierungsgrad	▪ unterschiedlich	o
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: hoch ▪ Brachflächen, mindergenutzte Bereiche	- -
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ stark versiegelt, geringe Freiflächenanteile ▪ keine direkte Anbindung an den Freiraum	-
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Mittel, in Teilbereichen schlecht	o/-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Gemengelage, keine Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe ▪ Transportverkehr	-
Altlasten	▪ mittlerer Altlastenverdacht	o
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 1	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Nähe zur Innenstadt ▪ Lage zwischen L743 und L680 Richtung Hemer ▪ Hohe Bedeutung für die Gesamtstadt	 -
Potenziale / Qualitäten	▪ Entwicklungspotenziale Richtung Dienstleistung / Öffentliche Einrichtungen / Kulturell Nutzungen	
Aussagen des STEK	▪ Standortsicherung emissionsarmer gewerblicher Nutzungen, Förderung der Nutzungsmischung	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ Evtl. Veränderung der Abgrenzung im Süden (Ostbahnhof) und Norden ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 08 – Ostbahnhof		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich jüngere Bevölkerung ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	+ -
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang im städtischen Durchschnitt	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Gewerbe ▪ Sonstige Nutzungen: Wohnen, vereinzelt öffentliche Einrichtungen	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Altindustrieller Gewerbestandort ▪ Heterogen, überwiegend gründerzeitliche Bebauung	o
Städtebauliche Mängel	▪ Überwiegend hoch, ungeordneter Eindruck	-
Modernisierungsgrad	▪ überwiegend schlechter Zustand	-
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: hoch ▪ Brachflächen, mindergenutzte Bereiche	- -
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ stark versiegelt, geringe Freiflächenanteile ▪ keine direkte Anbindung an den Freiraum	-
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ überwiegend geringe Aufenthaltsqualität	-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Gemengelage, keine Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe ▪ Verkehrsbelastung auf der Friedrichstraße	-
Altlasten	▪ hoher Altlastenverdacht	-
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 1	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Relative Nähe zur Innenstadt ▪ Lage zwischen südliche der L680 Richtung Hemer ▪ Hohe Bedeutung für die Gesamtstadt	-
Potenziale / Qualitäten	▪ Brachfläche Ostbahnhof ▪ Alte Bahntrasse als Radweg	
Aussagen des STEK	▪ Standortsicherung emissionsarmer gewerblicher Nutzungen, Förderung der Nutzungsmischung ▪ Entwicklung Bahnhofsareal ▪ Bahntrasse: Grünes Herz und Radweg ▪ Aufwertung Straßenraum Friedrichstraße	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ Evtl. Zusammenlegung mit Gebiet 7 zu einem Umbaugebiet ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 09 – Soenneckenstraße		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich ältere Bevölkerung ▪ Ausländer und Migranten: etwa dem Stadtdurchschnitt entsprechend	- o
Entwicklung / Prognose	▪ schwächerer Bevölkerungsrückgang	+
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: etwa im Stadtdurchschnitt	o
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen: im Norden und Süden vereinzelt Handel	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: MFH 1950/60 ▪ 1950 er Jahre prägend ▪ Überwiegend Mehrfamilienhäuser (Zeilen), teilweise auch Ein- und Zweifamilienhäuser	o
Städtebauliche Mängel	▪ gering	+
Modernisierungsgrad	▪ überwiegend modernisiert	+
Eigentümerstruktur	▪ in Teilbereichen Wohnungsbaugesellschaften	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: mittel	o
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ geringer Versiegelungsgrad ▪ Keine unmittelbare Anbindung an den Freiraum, aber Grünzug im Osten (Grünes Herz)	+ o
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Überwiegend gut	+/o
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ hohe Verkehrsbelastung an den Rändern (Mendener Straße, Schlesische Straße, Westfalenstraße), jedoch nicht im Gebiet selbst	+/o
Altlasten	▪ niedriger Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 3	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Weiterer Innenstadtrand, Zentrum noch gut erreichbar ▪ untergeordnete Bedeutung für die Gesamtstadt	 +
Potenziale / Qualitäten	-	
Aussagen des STEK	▪ Entwicklung des Grünen Herzens ▪ Aufwertung des Straßenraumes Wiesengrund, Schlesische Straße, Westfalenstraße, Mendener Straße	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Keine Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 10 – Schulstraße		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: etwa dem Stadtdurchschnitt entsprechend ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	o -
Entwicklung / Prognose	▪ schwächerer Bevölkerungsrückgang	+
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen: Soziale Einrichtungen (Schule, Altenheim, Kirche)	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: MFH 1950/60 ▪ Heterogen: Im Nordosten 50er Jahre Mehrfamilienhäuser (Zeilen) prägend, auch Neubau, im Süden eher aufgelockerte Gründerzeitbebauung	o
Städtebauliche Mängel	▪ gering	+
Modernisierungsgrad	▪ überwiegend modernisiert	+
Eigentümerstruktur	▪ in Teilbereichen Wohnungsbaugesellschaften	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: niedrig	+
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ geringer Versiegelungsgrad ▪ Keine unmittelbare Anbindung an den Freiraum, aber Grünzug im Westen (Grünes Herz)	+ o
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Überwiegend gut	+/o
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ hohe Verkehrsbelastung am südlichen Rand (Westfalenstraße), jedoch nicht im Gebiet selbst	+/o
Altlasten	▪ mittlerer Altlastenverdacht	o
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 3	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Weiterer Innenstadtrand, Zentrum noch gut erreichbar ▪ untergeordnete Bedeutung für die Gesamtstadt	 +
Potenziale / Qualitäten		
Aussagen des STEK	▪ Entwicklung des Grünen Herzens ▪ Aufwertung des Straßenraumes Westfalenstraße	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ Änderung der Abgrenzung: MFH-Zeilen im Norden zu Gebiet 11 ▪ **Keine Aufnahme in Phase II (geringer Teilbereich zu Gebiet 11)**	

Verdachtsgebiet: 11 – Schlesische Straße		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: etwa dem Stadtdurchschnitt entsprechend ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	o -
Entwicklung / Prognose	▪ schwächerer Bevölkerungsrückgang	+
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: MFH 1950/60 ▪ Fast ausschließlich 50er Jahre MFH, Zeilen	o
Städtebauliche Mängel	▪ hoch	-
Modernisierungsgrad	▪ überwiegend hoher Modernisierungsbedarf	-
Eigentümerstruktur	▪ in Teilbereichen Wohnungsbaugesellschaften	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: in Teilbereichen hoch	-
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ geringer Versiegelungsgrad ▪ im Norden direkte Anbindung an den Freiraum ▪ Grünflächen als Abstandsgrün	+ + -
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Überwiegend schlecht	-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ hohe Verkehrsbelastung entlang der Schlesischen Straße	-
Altlasten	▪ geringer Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 3	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Weiterer Innenstadtrand, Zentrum noch gut erreichbar ▪ Lage an der L682 Richtung Hemer ▪ Bedeutung für die Stadt	o
Potenziale / Qualitäten	-	
Aussagen des STEK	▪ Entwicklungsschwerpunkt Schlesische Straße: Anpassung Wohnungsangebot, Aufwertung Freiflächen ▪ Aufwertung des Straßenraumes Schlesische Straße	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ Abgrenzung: MFH-Zeilen im Norden von 10 sowie Gebiet 24 dazu ▪ **Aufnahme in Phase II (Zusammenlegung mit 24 und Teilbereich von 10)**	

Verdachtsgebiet: 12 – Genna		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich jüngere Bevölkerung ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	+ -
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang im städtischen Durchschnitt	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: im städtischen Durchschnitt	o
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Gewerbe (teilweise auch emittierend) ▪ Sonstige Nutzungen: Wohnen, Bahnhof	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Altindustrieller Gewerbestandort ▪ überwiegend gründerzeitliche Bebauung	o
Städtebauliche Mängel	▪ ungeordneter Eindruck ▪ teilweise attraktive Bausubstanz	- o/+
Modernisierungsgrad	▪ überwiegend Modernisierungsbedarf	-
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: in Teilbereichen hoch ▪ Brachflächen, mindergenutzte Bereiche	o/- -
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ stark versiegelt, geringe Freiflächenanteile ▪ Nähe zu hochwertigen Naturräumen an der Lenne und im Süden NSG	-
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ überwiegend geringe Aufenthaltsqualität	-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Gemengelage, Konflikte Gewerbe / Wohnen / Naturraum ▪ kaum Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe ▪ Emissionen durch Bahntrasse	-
Altlasten	▪ hoher Altlastenverdacht	-
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 1 und 3	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Nähe zum Zentrum Letmathes ▪ Eingeengte, isolierte Lage im Lennebogen ▪ Hohe Bedeutung für die Gesamtstadt	-
Potenziale / Qualitäten	▪ Naturräumliche / touristische Potenziale ▪ Rahmenplanung vorhanden	
Aussagen des STEK	▪ Entwicklungsschwerpunkt Genna: Nutzung Bahnhofsgebäude, gemischtes Quartier mit Schwerpunkt Wohnen, Sicherung emissionsarmes Gewerbes, Verbesserung Wohn- und Gewerbeumfeld ▪ Verknüpfung mit Letmathe und Lenneradweg ▪ Aufwertung und Verknüpfung ökologisch wertvoller Bereiche	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 13 – Untergrüner Straße		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: etwa im städtischen Durchschnitt ▪ Ausländer und Migranten: etwa im städtischen Durchschnitt	o o
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang im städtischen Durchschnitt	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: gemischt (Gewerbe, Wohnen, Handel)	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Altindustrieller Gewerbestandort ▪ überwiegend gründerzeitliche Bebauung, vereinzelt 60er/70er ▪ MFH, aber auch EFH	o
Städtebauliche Mängel	▪ Ungeordnet, aber nicht so gravierend	-/o
Modernisierungsgrad	▪ teilweise Modernisierungsbedarf	o
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: mittel ▪ vereinzelt mindergenutzte Bereiche	o -
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Mittlerer Freiflächenanteil ▪ Nähe zu hochwertigen Naturräumen	o +
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Aufwertungsbedarf Straßenraum Untergrüner Straße	-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ teilweise Konflikte Wohnen / Gewerbe ▪ Verkehrsbelastung der Untergrüner Straße	o -
Altlasten	▪ mittlerer Altlastenverdacht	o
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 1	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Eingeengte Tallage ▪ Peripher zu den Zentren gelegen ▪ Lage an der L743 (Verbindung zwischen Genna / Letmathe und Innenstadt) bzw. L888 (Hemer / Altena) ▪ Bedeutung für die Gesamtstadt	o
Potenziale / Qualitäten	▪ Touristisches Potenzial der Dechenhöhle	
Aussagen des STEK	▪ Entwicklungsschwerpunkt Untergrüne: Aufwertung Straßenraum, Radweg, Nachverdichtung bzw. Nutzung Gewerbe, Freihalten Überschwemmungsbereiche, Erweiterung und Verknüpfung ökologisch wertvoller Bereiche, ökologische Gestaltung und Aufwertung Grüner Bach	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 14 – Obergüne		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich jüngere Bevölkerung ▪ Ausländer und Migranten: deutlich niedrigerer Anteil	+ +
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang im städtischen Durchschnitt	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: etwa im städtischen Durchschnitt	o
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: gemischt (Gewerbe, Wohnen, Handel)	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Altindustrieller Gewerbestandort ▪ überwiegend gründerzeitliche Bebauung, vereinzelt 60er/70er ▪ MFH, aber auch EFH	o
Städtebauliche Mängel	▪ Ungeordnet, aber nicht so gravierend	-/o
Modernisierungsgrad	▪ teilweise Modernisierungsbedarf	o
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: niedrig	+
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ hoher Freiflächenanteil ▪ Nähe zu hochwertigen Naturräumen	+ +
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Aufwertungsbedarf Straßenraum Grüner Talstraße	-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ teilweise Konflikte Wohnen / Gewerbe ▪ Evtl. Entwicklungsfähigkeit der Gewerbebetriebe fraglich ▪ Verkehrsbelastung der Grüner Talstraße (insbesondere LKW)	o -
Altlasten	▪ mittlerer Altlastenverdacht	o
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 3	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Eingeengte Tallage ▪ Peripher zu den Zentren gelegen ▪ Lage an der L888 (Hemer / Altena) ▪ Untergeordnete Bedeutung für die Gesamtstadt	 +
Potenziale / Qualitäten		
Aussagen des STEK	▪ Entwicklungsschwerpunkt Obergrüne: kurzfristige Standortsicherung der ansässigen Betriebe, langfristig emissionsarmes Gewerbe, Freihalten Überschwemmungsbereiche	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II (mit modifizierter Abgrenzung)**	

Verdachtsgebiet: 15 – Friedrich-Ebert-Straße		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: etwa dem Stadtdurchschnitt entsprechend ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	o -
Entwicklung / Prognose	▪ stärkerer Bevölkerungsrückgang	-
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: etwa Stadtdurchschnitt entsprechend	o
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: MFH 1950/60 ▪ Im Norden überwiegend 50er Jahre Zeilen MFH ▪ Nach Süden älter und dichter	o
Städtebauliche Mängel	▪ mittel	o
Modernisierungsgrad	▪ überwiegend hoher Modernisierungsbedarf	-
Eigentümerstruktur	▪ in Teilbereichen Wohnungsbaugesellschaften	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: hoch	-
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ mittlerer Versiegelungsgrad ▪ keine unmittelbare Anbindung an den Freiraum	o -
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Überwiegend schlecht	-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Verkehrsbelastung Friedrich-Ebert und Brinkhofstraße	o/-
Altlasten	▪ geringer Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 3	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Nähe zum Letmather Zentrum ▪ Relativ geringe Gebietsgröße ▪ Bedeutung für die Stadt	o
Potenziale / Qualitäten	▪ Nähe zur Lenne	
Aussagen des STEK	▪ Themenschwerpunkt Radverkehr: Friedrich-Ebert-Straße ▪ Themenschwerpunkt Freiraumvernetzung: Aufwertung Grünachsen und Verknüpfung (Flehmebach)	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 16 – Ackenbrock (Grüner Weg)		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich jüngere Bevölkerung ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	+ -
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang im städtischen Durchschnitt	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Gewerbe ▪ Sonstige Nutzungen: Wohnen, Handel	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Altindustrieller Gewerbestandort ▪ überwiegend gründerzeitliche Bebauung	o
Städtebauliche Mängel	▪ ungeordneter Eindruck, Aufwertungsbedarf	-
Modernisierungsgrad	▪ überwiegend Modernisierungsbedarf	-
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: hoch ▪ Brachflächen, mindergenutzte Bereiche	- -
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Insbesondere im Nordostenstark versiegelt, geringe Freiflächenanteile ▪ Keine direkte Anbindung an den Freiraum	- -
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ überwiegend geringe Aufenthaltsqualität	-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Gemengelage, Konflikte Gewerbe / Wohnen ▪ kaum Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe ▪ hohe Verkehrsbelastung Karl-Arnold-Straße (L743) ▪ Emissionen Bahnlinie	- - - -
Altlasten	▪ mittlerer Altlastenverdacht	o
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 3	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Keine unmittelbare Nähe zum Zentrum ▪ Lage an der L743, Verbindung zur Innenstadt ▪ Bedeutung für die Gesamtstadt	o
Potenziale / Qualitäten	▪ Nähe zur Alexanderhöhe und zum Bahnhof	
Aussagen des STEK	▪ Aufwertung Grünes Herz ▪ Radweg entlang Bahnlinie ▪ Standortsicherung emissionsarmer gewerblicher Nutzungen, Prüfung von Alternativen	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 17 – Adlerweg		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich jüngere Bevölkerung ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	+ -
Entwicklung / Prognose	▪ Im Stadtdurchschnitt liegender Bevölkerungsrückgang	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: MFH 1950/60	o
Städtebauliche Mängel	▪ gering	+
Modernisierungsgrad	▪ derzeit modernisiert	+
Eigentümerstruktur	▪ evtl. Wohnungsbaugesellschaften	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: niedrig	+
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ geringer Versiegelungsgrad ▪ unmittelbare Anbindung an den Freiraum	+ +
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Aufwertungsbedarf	o/-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ keine	+
Altlasten	▪ geringer Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 3	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Umgeben von hochwertigen Wohngebieten ▪ Periphere Lage ▪ sehr geringe Gebietsgröße ▪ geringe Bedeutung für die Gesamtstadt	+ + + +
Potenziale / Qualitäten	▪ Nähe zum Zentrum für Gerontotechnik	
Aussagen des STEK	-	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Keine Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 18 – In der Läger		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: etwa dem Stadtdurchschnitt entsprechend ▪ Ausländer und Migranten: deutlich geringerer Anteil	o +
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang etwa dem Stadtdurchschnitt entsprechend	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: sehr hoher Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen: hoher Freiraumanteil	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Standort mit heterogener Bebauung ▪ dörfliche Struktur	+
Städtebauliche Mängel	▪ Gering	+
Modernisierungsgrad	▪ vereinzelt Sanierungsbedarf	o
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: mittel	o
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ attraktives Wohnumfeld, unmittelbare Anbindung an den Freiraum, ▪ Hoher Anteil privater Grünflächen	+
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Überwiegend gut	+
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ nicht offensichtlich	+
Altlasten	▪ geringer Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 3	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ isolierte Stadtrandlage, eingeschnittene Tallage ▪ geringe Bedeutung für die Gesamtstadt	 +
Potenziale / Qualitäten	▪ attraktives Wohnumfeld, Anbindung an den Freiraum ▪ geringe Gebietsgröße, geringes Entwicklungspotential	
Aussagen des STEK	-	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Keine Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 19 – Im Nordfeld		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: etwa Stadtdurchschnitt entsprechend ▪ Ausländer und Migranten: etwa Stadtdurchschnitt entsprechend	o o
Entwicklung / Prognose	▪ Dem Stadtdurchschnitt entsprechender Bevölkerungsrückgang	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: leicht höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen, ▪ Sonstige Nutzungen: hoher privater Freiflächenanteil	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: EFH 1970/80 ▪ Südlicher Gebietsrand (Bachstr., Windhügelstr.) durch gründerzeitliche Bebauung geprägt ▪ Überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung der 1960er bis –80er Jahre (überw. EFH, RH)	
Städtebauliche Mängel	▪ Teilweise vorhanden (Straßenraum, Wohnumfeld)	o
Modernisierungsgrad	▪ Unterschiedlich, in Teilbereichen Sanierungsbedarf (Bachstr., Windhügelstr.)	o
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	+
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: niedrig	+
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ hoher privater Freiflächenanteil ▪ Keine unmittelbare Anbindung an den Freiraum	o
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ mittel	o
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ nicht offensichtlich	-
Altlasten	▪ geringer Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 1	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Nördlicher Stadtrand von Letmathe ▪ Trennwirkung zum Freiraum durch A46 ▪ Bedeutung für die Gesamtstadt	o
Potenziale / Qualitäten	▪ hoher privater Freiflächenanteil ▪ geringes Entwicklungspotential	o
Aussagen des STEK	-	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ Evtl. Abgrenzungsänderung in nordwestl. Richtung (Im Nordfeld, Humpfertstr.) ▪ **Aufnahme in Phase II (mit modifizierter Abgrenzung)**	

Verdachtsgebiet: 20 – Am Spring		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: jüngere Bevölkerung als im Stadtdurchschnitt ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	+ -
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang weit unter Stadtdurchschnitt	+
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: dem Stadtdurchschnitt entsprechend	o
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen: hoher Freiraumanteil	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: MFH 1950/60 ▪ zweigeschossige Arbeitersiedlung, aufgelockerte Bauweise	o
Städtebauliche Mängel	▪ Gestaltung der Freiflächen, direktes Wohnumfeld	o
Modernisierungsgrad	▪ Mäßiger bis schlechter Bauzustand, Sanierungsbedarf	-
Eigentümerstruktur	▪ Wohnungsbaugesellschaft	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: hoch	-
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Hoher Freiflächenanteil ▪ gute Anbindung an den Freiraum	+
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ gut	+
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ nicht offensichtlich	+
Altlasten	▪ niedriger Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 1	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ südöstlicher Siedlungsrand des Ortsteils Kalthof ▪ große Entfernung zur Innenstadt ▪ Geringe Bedeutung für die Gesamtstadt	 +
Potenziale / Qualitäten	▪ Hohes Freiflächen – und Entwicklungspotential	+
Aussagen des STEK	▪ Themenschwerpunkte: Wohnbauflächenentwicklung, Wohnumfeldmaßnahmen	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Keine Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 21 – Am Westhang		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: jüngere Bevölkerung als im Stadtdurchschnitt ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	+ -
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang schwächer als im Stadtdurchschnitt	+
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen:	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: MFH 1950/60 ▪ Freistehende EFH	o/-
Städtebauliche Mängel	▪ Wohnumfeld, Abstandsgrün	o
Modernisierungsgrad	▪ Unterschiedlich, in Teilbereichen Sanierungs-/Aufwertungsbedarf	o/-
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Wohnungsbaugesellschaft	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: hoch	-
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Hoher Freiflächenanteil ▪ Keine unmittelbare Anbindung an den Freiraum	o
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Mittel	o
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Verkehrsbelastung Sümmerner Str.	-
Altlasten	▪ niedriger Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 1	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ westliche Randlage des Ortsteils Sümmern ▪ große Entfernung zur Innenstadt ▪ geringe Bedeutung für die Gesamtstadt	+ + +
Potenziale / Qualitäten	▪ Hoher Freiflächenanteil	+
Aussagen des STEK	-	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Keine Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 22 – Nussberg		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: etwa dem Stadtdurchschnitt entsprechend ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	o -
Entwicklung / Prognose	▪ Dem Stadtdurchschnitt entsprechender Bevölkerungsrückgang	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen: vereinzelt Infrastruktureinrichtungen (Kirche, Kiga), kleines Geschäftszentrum	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: MFH 1950/60 ▪ Geschosswohnungsbau in überwiegend dreigeschossiger Zeilenbauweise, 3 Punkthochhäuser (10-geschossig) an der Liebigstr. ▪ Hoher Anteil EFH, RH und Doppelhaustypen	o
Städtebauliche Mängel	▪ Wohnumfeld, Abstandsgrün, isolierte Lage durch Trennwirkung der Strassen-/ Autobahntrassen, Ausstattung des Ortsteilzentrums	o
Modernisierungsgrad	▪ Unterschiedlich, in Teilbereichen Sanierungsbedarf	o
Eigentümerstruktur	▪ Einzeleigentümer und Wohnungsbaugesellschaften	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: niedrig	+
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Hoher Freiflächenanteil, Gestaltungsmängel Wohnumfeld ▪ Keine unmittelbare Anbindung an den Freiraum, Trennwirkung durch Verkehrstrassen	o
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Mittel	o
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Trennwirkung der Strassen-/ Autobahntrassen (insb. Dortmunder Str.); Lärmbelästigung	-
Altlasten	▪ niedriger Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 3	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ isolierte Lage durch Trennwirkung der Strassen-/ Autobahntrassen (insb. Dortmunder Str., A46) ▪ Bedeutung für die Gesamtstadt	o
Potenziale / Qualitäten	▪ Nachverdichtungspotential v.a. EFH-Gebiet	+
Aussagen des STEK	▪ Entwicklungsschwerpunkt: Wohnen, Aufwertung des Zentrums, Wohnumfeld, Strassenraum	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II (mit modifizierter Abgrenzung)**	

Verdachtsgebiet: 23 – Löbbeckenkopf		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: etwa dem Stadtdurchschnitt entsprechend ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	o -
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang etwas unterdurchschnittlich	+
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: leicht höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen: hoher Freiflächenanteil	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: MFH 1970/80 ▪ Geschosswohnungsbau in überwiegend 4-5geschossiger Zeilenbauweise ▪ 8 Punkthochhäuser (10-geschossig) sowie „Wohnscheiben“ (bis zu 14 Geschossen) als stadtbildprägende Dominanten ▪ Einige EFH(Kettenhäuser) am westlichen sowie Doppelhaustypen (Neubauten) am östlichen Siedlungsrand	
Städtebauliche Mängel	▪ Wohnumfeld, Abstandsgrün, isolierte Lage am Stadtrand, kein Ortsteilzentrum bzw. soziale Infrastruktur, Beeinträchtigung des Stadtbildes durch „überdimensionierte“ Hochhaustypen, „Image“	-
Modernisierungsgrad	▪ Unterschiedlich, in Teilbereichen Sanierungsbedarf	o
Eigentümerstruktur	▪ Einzeleigentümer und Wohnungsbaugesellschaften	
Städtebaul. Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: niedrig	+
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Hoher Freiflächenanteil, ▪ unmittelbare Anbindung an den Freiraum	o
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Gestaltungsmängel Wohnumfeld	-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Lärmbelästigung (Mendener Str.)	-
Altlasten	▪ niedriger Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 7	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ isolierte Stadtrandlage ▪ Bedeutung für die Gesamtstadt	 o
Potenziale / Qualitäten	▪ Nachverdichtungspotential	+
Aussagen des STEK	▪ Entwicklungsschwerpunkt: Wohnen, Aufwertung siedlungsinterner Freiflächen, Teilabriss-Neubau (EFH-Doppelhäuser)	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: Gebiet mit hohem Untersuchungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 24 – Im Lau		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: leicht ältere Bevölkerung als im Stadtdurchschnitt ▪ Ausländer und Migranten: etwa dem Stadtdurchschnitt entsprechend	o o
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang etwas unterdurchschnittlich	+
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen: hoher Freiflächenanteil	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: MFH 1970/80 ▪ 2 Punkthochhäuser (8-geschossig)	
Städtebauliche Mängel	▪ Wohnumfeld, Abstandsgrün	-
Modernisierungsgrad	▪ Unterschiedlich, hoher Modernisierungsbedarf	-
Eigentümerstruktur	▪ Wohnungsbaugesellschaft	
Städtebaul. Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: niedrig	+
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Hoher Freiflächenanteil, ▪ unmittelbare Anbindung an den Freiraum	+
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Gestaltungsmängel Wohnumfeld	-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Lärmbelästigung (Schlesische Str.)	-
Altlasten	▪ niedriger Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 7	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Stadtrandlage ▪ Geringe Bedeutung für die Gesamtstadt	 +
Potenziale / Qualitäten	-	
Aussagen des STEK	-	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: Gebiet mit hohem Untersuchungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II (Zusammenlegung mit Gebiet 11)**	

Verdachtsgebiet: 25 – Gerlingsen-West		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: ältere Bevölkerung als im Stadtdurchschnitt ▪ Ausländer und Migranten: durchschnittlicher Anteil	- o
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang überdurchschnittlich	-
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: etwas höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen: Infrastruktureinrichtungen (Kirche, Gemeindehaus, Kiga, Schule), kleines Geschäftszentrum	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: MFH 1970/80 ▪ Geschosswohnungsbau in überwiegend 4-5geschossiger Zeilenbauweise ▪ Punkthochhäuser (6-8geschossig) als stadtbildprägende Dominanten ▪ Hoher Anteil an EFH(tlw. Kettenhäuser), Reihenhaus- sowie Doppelhaustypen) an den Siedlungsrändern	
Städtebauliche Mängel	▪ Wohnumfeld, Abstandsgrün, isolierte Lage infolge Trennwirkung durch Verkehrstrassen (A46, Dortmunder Str.), Ausstattung und Erscheinungsbild des Ortsteilzentrums, Beeinträchtigung des Stadtbildes durch „überdimensionierte" Hochhaustypen, disperse Bau- und Siedlungsstruktur (ohne Zusammenhang)	-
Modernisierungsgrad	▪ Unterschiedlich, in Teilbereichen Sanierungsbedarf	o
Eigentümerstruktur	▪ Einzeleigentümer und Wohnungsbaugesellschaften	
Städtebaul. Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: in Teilbereichen hoch	-
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Hoher Freiflächenanteil, siedlungsinterner Grünzug ▪ gute Anbindung an den Freiraum	+
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Gestaltungsmängel Wohnumfeld	-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Lärmbelästigung (Mendener Str.)	-
Altlasten	▪ Geringer Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 7 und 4	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ isolierte Stadtrandlage ▪ Bedeutung für die Gesamtstadt	 o
Potenziale / Qualitäten	▪ Großes Nachverdichtungspotential	+
Aussagen des STEK	▪ Entwicklungsschwerpunkt: Wohnen, Aufwertung des Ortsteilzentrums, Verbesserung der verkehrlichen Anbindung (ÖPNV)	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: Gebiet mit hohem Untersuchungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II (Zusammenlegung mit 26)**	

Verdachtsgebiet: 26 – Gerlingsen-Ost		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich ältere Bevölkerung als im Stadtdurchschnitt ▪ Ausländer und Migranten: etwas überdurchschnittlicher Anteil	- o
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang überdurchschnittlich	-
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: etwa Stadtdurchschnitt entsprechend	o
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen:	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: MFH 1970/80 ▪ Geschosswohnungsbau in überwiegend 4-geschossiger Zeilenbauweise, einzelne Punkthochhäuser (6-geschossig) ▪ Hoher Anteil an EFH(tlw. Kettenhäuser), Reihenhaus- sowie Doppelhaustypen) am Siedlungsrand	
Städtebauliche Mängel	▪ Wohnumfeld, Abstandsgrün, isolierte Lage infolge Trennwirkung durch Verkehrstrassen (A46, Dortmunder Str.), fehlendes Ortsteilzentrum	-
Modernisierungsgrad	▪ Geringe bauliche Mängel	o
Eigentümerstruktur	▪ Einzeleigentümer und Wohnungsbaugesellschaften	
Städtebaul. Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: mittel	o
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Hoher Freiflächenanteil, siedlungsinterner Grünzug ▪ gute Anbindung an den Freiraum	+
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Gestaltungsmängel Wohnumfeld	-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Nicht offensichtlich	+
Altlasten	▪ Geringer Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 7 und 4	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ isolierte Stadtrandlage ▪ untergeordnete Bedeutung für die Gesamtstadt	 +
Potenziale / Qualitäten	▪ Nachverdichtungspotential	+
Aussagen des STEK	-	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: Gebiet mit hohem Untersuchungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II (Zusammenlegung mit Gebiet 25)**	

Verdachtsgebiet: 27 – Hombruch		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: leicht ältere Bevölkerung als im Stadtdurchschnitt ▪ Ausländer und Migranten: deutlich überdurchschnittlicher Anteil	- -
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang etwa im Stadtdurchschnitt	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: etwa Stadtdurchschnitt entsprechend	o
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen:	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: MFH 1970/1980 ▪ Geschosswohnungsbau in überwiegend 4-5geschossiger Zeilenbauweise ▪ einzelne Punkthochhäuser (6-8geschossig) sowie „Wohnscheiben“ ▪ Hoher Anteil an EFH(tlw. Kettenhäuser), Reihenhaus- sowie Doppelhaustypen) am Siedlungsrand	
Städtebauliche Mängel	▪ Wohnumfeld, Abstandsgrün, isolierte Lage infolge Trennwirkung durch Bahnlinie, fehlendes Ortsteilzentrum, Zäsur durch KV-Leitung	-
Modernisierungsgrad	▪ Modernisierungsbedarf in Teilbereichen	o
Eigentümerstruktur	▪ Einzeleigentümer und Wohnungsbaugesellschaften	
Städtebaul. Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: niedrig bis mittel	o
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Hoher Freiflächenanteil ▪ gute Anbindung an den Freiraum	+
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Gestaltungsmängel Wohnumfeld	-
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Angrenzendes Gewerbegebiet	-
Altlasten	▪ Geringer Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 7 und 4	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ isolierte Stadtrandlage, Trennwirkung durch Bahnlinie ▪ Bedeutung für die Gesamtstadt	 o
Potenziale / Qualitäten	▪ Nachverdichtungspotential	+
Aussagen des STEK	▪ Entwicklungsschwerpunkt: Wohnen, Entwicklung eines Ortszentrum, Verbesserung des Angebots für Kinder und Jugendliche	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: Gebiet mit hohem Untersuchungsbedarf ▪ **Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 28 – Martin-Luther-King-Straße		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich ältere Bevölkerung als im Stadtdurchschnitt ▪ Ausländer und Migranten: weit unterdurchschnittlicher Anteil	- +
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang annähernd Stadtdurchschnitt entsprechend	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: sehr geringer Anteil	+
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen: Gemeinbedarf	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: EFH 1970/80 ▪ Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern, einige Reihenhaustypen (überwiegend 50er bis 80er Jahre, vereinzelt Vorkriegsbauten	
Städtebauliche Mängel	-	-
Modernisierungsgrad	▪ Tlw. überalterte Bausubstanz	o
Eigentümerstruktur	▪ Einzeleigentümer	
Städtebaul. Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: niedrig	+
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Hoher Freiflächenanteil ▪ gute Anbindung an den Freiraum	+
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Gestaltungsmängel Straßenraum	o
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Angrenzendes Gewerbegebiet, Verkehrsbelastung	-
Altlasten	▪ Geringer Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 4	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Stadtrandlage, Trennwirkung durch Bahnlinie ▪ geringe Bedeutung für die Gesamtstadt	 +
Potenziale / Qualitäten	-	
Aussagen des STEK	-	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: Gebiet mit hohem Untersuchungsbedarf ▪ **Keine Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 29 – nördlich Berliner Allee		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich ältere Bevölkerung als im Stadtdurchschnitt ▪ Ausländer und Migranten: sehr geringer Anteil	- +
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang annähernd Stadtdurchschnitt entsprechend	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: sehr geringer Anteil	+
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: Wohnen ▪ Sonstige Nutzungen:	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: EFH 1970/80 ▪ Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (50er bis 70er Jahre) ▪ Zwei Wohnscheiben (8-geschossig, 80er Jahre)	
Städtebauliche Mängel	-	
Modernisierungsgrad	▪ guter bis sehr guter baulicher Zustand	+
Eigentümerstruktur	▪ Einzeleigentümer	
Städtebaul. Funktionsverluste	▪ Leerstandsverdacht: niedrig	+
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Hoher privater Freiflächenanteil	+
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ mittel	o
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Verkehrslärm (A46 und B236)	-
Altlasten	▪ Geringer Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 4	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Stadtrandlage, Trennwirkung durch A46 und B236 ▪ geringe Bedeutung für die Gesamtstadt	 +
Potenziale / Qualitäten	-	
Aussagen des STEK	-	
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: Gebiet mit hohem Untersuchungsbedarf ▪ **Keine Aufnahme in Phase II**	

Verdachtsgebiet: 30 – Innenstadt		
Soziodemographische Situation		
Bevölkerungsstruktur	▪ Alter: deutlich jüngere Bevölkerung ▪ Ausländer und Migranten: deutlich höherer Anteil	+ -
Entwicklung / Prognose	▪ Bevölkerungsrückgang im städtischen Durchschnitt	o
Soziale Situation	▪ Personen in Bedarfsgemeinschaften: deutlich höherer Anteil	-
Bau- und Nutzungsstruktur		
Nutzung	▪ Prägende Nutzung: EZH, Dienstleistung ▪ Sonstige Nutzungen: Wohnen	
Baustruktur	▪ Siedlungsstrukturtyp: Gebäudestrukturen der Baualtersklassen bis 1950 ▪ Gründerzeitliche Bebauung, Großstrukturen der 1960/70er Jahre ▪ Blockrandbebauung, Stark verdichtet	o/-
Städtebauliche Mängel	▪ Punktuelle städtebauliche Defizite	o/+
Modernisierungsgrad	▪ Überwiegend guter Modernisierungszustand	+
Eigentümerstruktur	▪ Überwiegend Einzeleigentümer	
Städtebauliche Funktionsverluste	▪ Kaum sichtbare Leerstände	+
Freiflächen / öffentlicher Raum / Wohnumfeld		
Freiflächen	▪ Geringer Freiflächenanteil, Hoher Versiegelungsgrad ▪ Keine unmittelbare Anbindung an den Freiraum	-
Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	▪ Überwiegend gut, Mängel im Bereich Schillerplatz / Rathaus und Westertorpassage	o/+
Immissionen / Konflikte		
Nutzungskonflikte	▪ Geringe Immissionen und Nutzungskonflikte Gewerbe / Wohnen ▪ Hohe Belastung entlang der Hauptverkehrsstraßen (Innenstadtring)	+ -
Altlasten	▪ Geringer Altlastenverdacht	+
Sonstiges		
Clustertyp:	▪ 1	
Lage im Stadtgefüge/ Bedeutung Gesamtstadt:	▪ Zentrale Lage Iserlohns, Innenstadt ▪ Sehr hohe Bedeutung für die Gesamtstadt	-
Potenziale / Qualitäten	▪ Bereits laufende Stadterneuerungsmaßnahmen	
Aussagen des STEK	▪ Erhalt und Stärkung der City als Schwerpunkt des Einzelhandels / Weiterverfolgung des Innenstadtprojektes	+
Zusammenfassende Bewertung		
Bewertung	▪ Clusteranalyse: hoher Untersuchungs- und Handlungsbedarf bzw. Beobachtungsbedarf aufgrund laufender Maßnahmen ▪ **Keine Aufnahme in Phase II**	

3.3 Bewertung der Gebiete

Die in der ersten Phase analysierten Gebiete werden einer zusammenfassenden Bewertung unterzogen. Eine erste Einschätzung erfolgte durch den Gutachter und wurde gemeinsam mit den Vertretern der verwaltungsinternen Projektgruppe diskutiert und modifiziert. Im Zweifelsfall erfolgte eine Aufnahme des Gebietes in die zweite Phase, um mögliche Problemlagen eingehender untersuchen zu können.

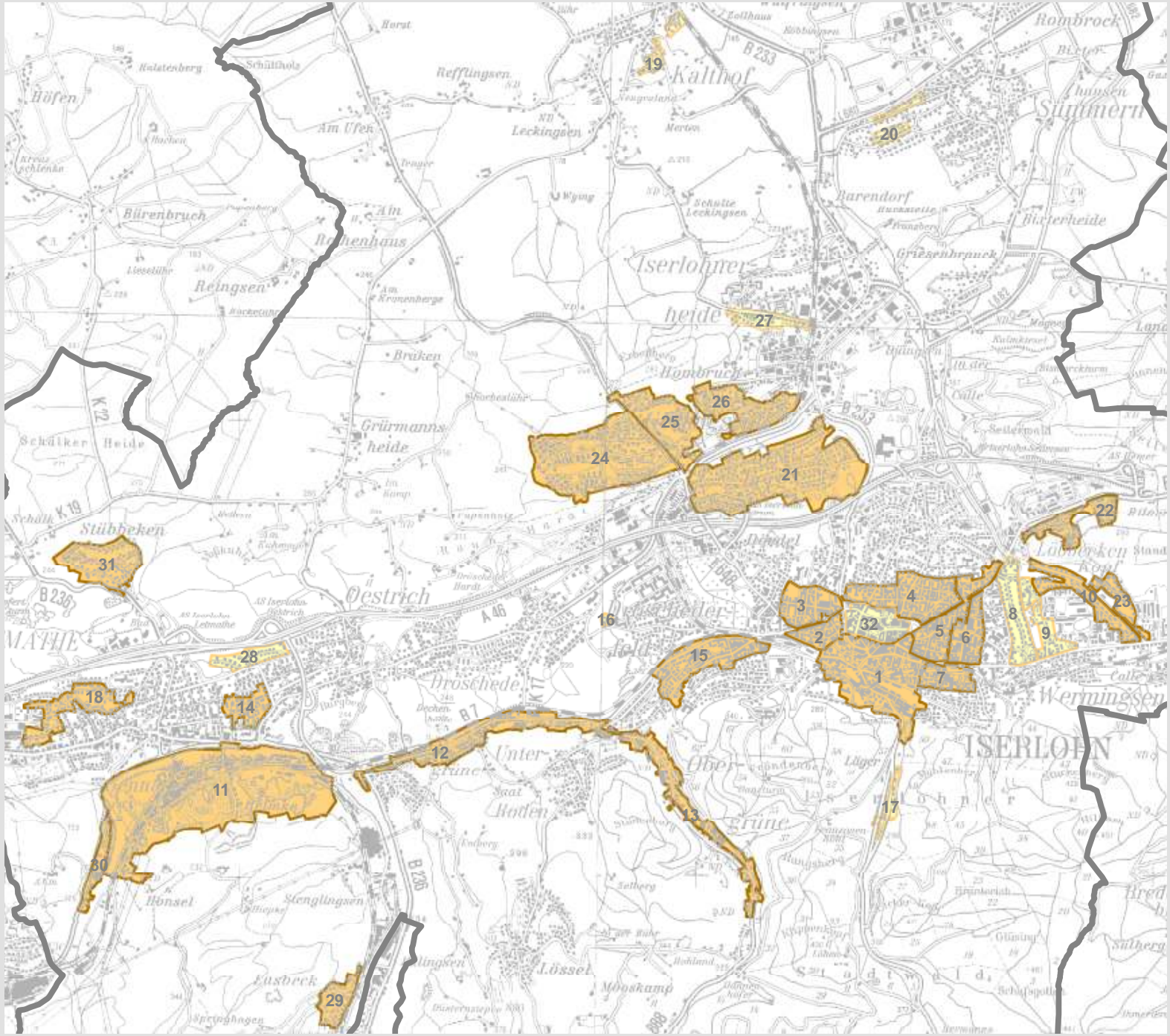
Übernahme von 21 Standorte in die zweite Phase

Neun der analysierten Gebiete wurden nicht in die zweite Phase übernommen. Für die Gebiete „Obergrüne“, „Im Nordfeld“ und „Nußberg“ wurde eine weitere Untersuchung in Phase II, allerdings mit einer deutlichen Erweiterung der Abgrenzung, beschlossen. Die Gebiete „Gerlingsen-West“ und „Gerlingsen-Ost“ werden ebenso wie die Gebiete „Schlesische Straße“ und „Im Lau“ (zusammen mit einigen Gebäuden aus dem Gebiet „Schulstraße“) in der nächsten Phase zusammen betrachtet, da bei diesen starke funktionale Verflechtungen aufgrund der räumlichen Nähe bestehen.

Untersuchungsgebiet		Bewertung
01	Stadtkern-Süd	II. Phase
02	Obere Mühle	II. Phase
03	Kluse/Treppenstraße	II. Phase
04	Wallstraße	II. Phase
05	Stadtkern-Nord	II. Phase
06	Stadtkern-Ost	II. Phase
07	Arnsberger Straße	II. Phase
08	Ostbahnhof	II. Phase
09	Soenneckenstraße	Raus
10	Schulstraße	Raus
11	Schlesische Straße	II. Phase (mit Teil von 10 und 24)
12	Genna	II. Phase

Untersuchungsgebiet		Bewertung
13	Untergrüner Straße	II. Phase
14	Obergrüne	II. Phase (modifizierte Abgrenzung)
15	Friedrich-Ebert-Straße	II. Phase
16	Ackenbrock / Grüner Weg	II. Phase
17	Adlerweg	Raus
18	In der Läger	Raus
19	Im Nordfeld	II. Phase (modifizierte Abgrenzung)
20	Am Spring	Raus
21	Am Westhang	Raus
22	Nußberg	II. Phase (modifizierte Abgrenzung)
23	Löbbeckenkopf	II. Phase
24	Im Lau	II. Phase (zusammen mit 11)
25	Gerlingsen-West	II. Phase (zusammen mit 25)
26	Gerlingsen-Ost	II. Phase (zusammen mit 26)
27	Hombruch	II. Phase
28	Martin-Luther-King-Straße	Raus
29	Nördlich der Berliner Allee	Raus
30	Innenstadt	Raus

Eine Übersicht der Bewertung für die zweite Phase ist der oben aufgeführten Tabelle sowie dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



SOZIALE STADT ISERLOHN

Bewertung Verdachts-gebiete - Phase I -

Bewertung der Gebiete

- keine Weiterführung
- Aufnahme in Phase II

STADT ISERLOHN DER BÜRGERMEISTER

plan lokal

grünplan büro für landschaftsplanung

Kühnert

N

0 170 340 680 1.020 1.360 Meter