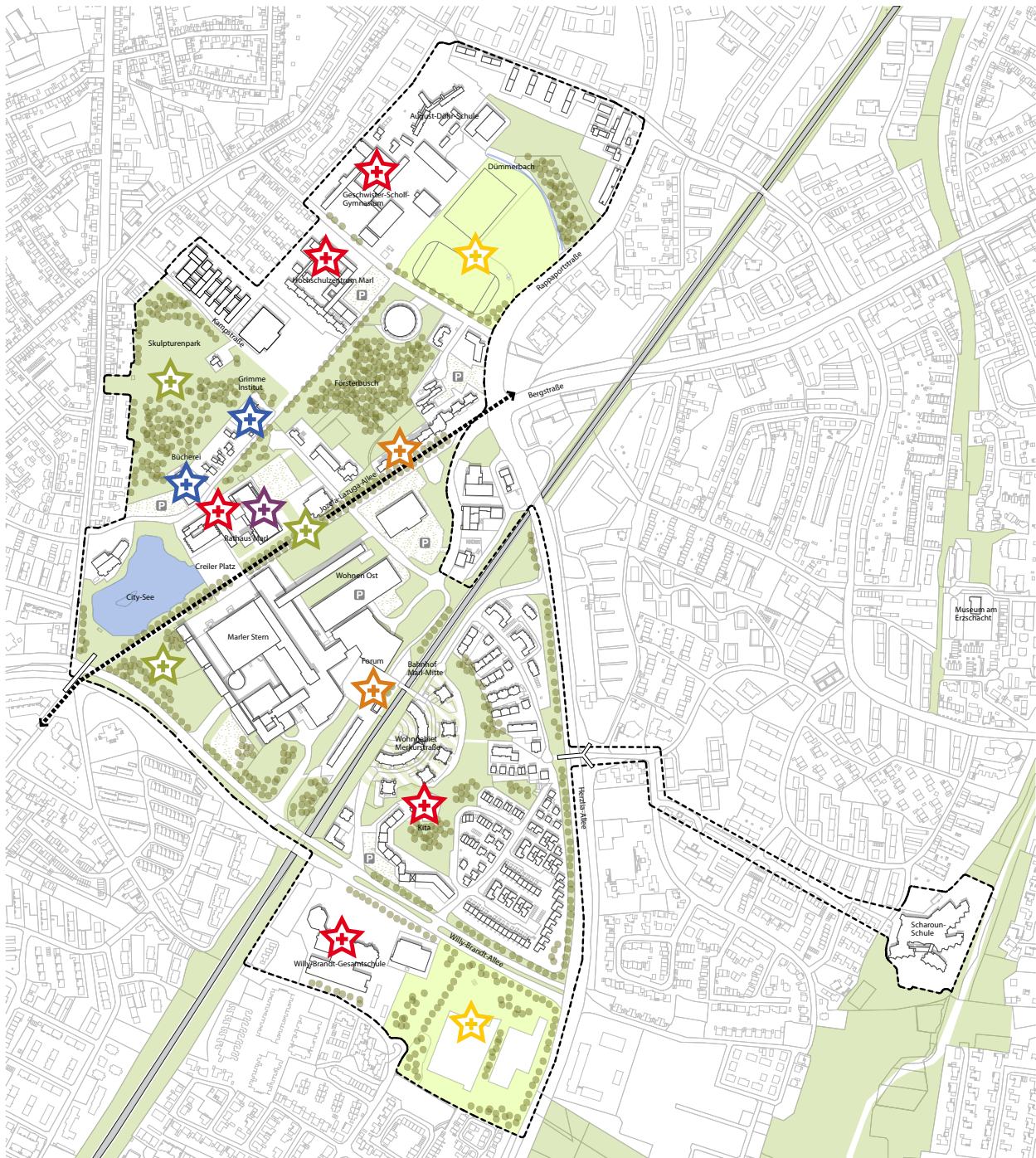


## 5. STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

Auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsuntersuchung wurde für das Betrachtungsgebiet eine Analyse durchgeführt, mit Hilfe derer städtebauliche Stärken und Schwächen festgestellt wurden. Diese werden in den folgenden Kapiteln näher beschrieben und können den Plandarstellungen entnommen werden.

**Abbildung:**  
Stärken Stadtmittle



## 5.1 Stärken

Zu den Stärken der Stadtmitte zählen insbesondere folgende Punkte:

- Baukulturell wertvolle Gebäude
- Öffentliche Nutzungen als Magneteinrichtungen
- Vereinzelte Sanierungen und Modernisierungsmaßnahmen
- Kulturelle Einrichtungen
- Nachgefragter Wohnraum
- Grünflächenausstattung / Citysee
- Kein typisches Stadtklima
- Sport- und Spielflächen
- Teilweise gut ausgebaute Wegeverbindungen

Aufgrund ihrer einzigartigen Entstehungsgeschichte und dem damaligen hohen gestalterischen Anspruch sind in der Stadtmitte Gebäude und Strukturen entstanden, die den Geist der Entstehungszeit beispielhaft repräsentieren. Auch wenn einige architektonische und städtebauliche Vorstellungen inzwischen veraltet sind, reicht die Qualität einzelner städtebaulicher Elemente über ihre Entstehungszeit hinaus. Hier ist zum einen die Scharounschule zu nennen, die mithilfe der Städtebauförderung saniert wurde. Sie nimmt heute als Musikschule und als Grundschule eine wichtige Rolle im Bereich Bildung und Kultur ein. Zum anderen weist das Rathaus der Stadt Marl einen hohen baukulturellen Wert auf. Das Rathaus ist die »Keimzelle« der Stadtmitte, um die herum die weiteren Nutzungen angesiedelt wurden, und hat somit eine besondere Bedeutung für den Stadtteil. Schon seit vielen Jahren ist das Rathaus Ziel architektonischer Exkursionen, da es in besonderer Weise den architektonischen Zeitgeist der 1960er Jahre widerspiegelt. Insgesamt zeichnet sich der Rathauskomplex neben innovativen Baukonstruktionen durch eine sorgfältige, elegante Gestaltung aus, die sich auch in der Materialwahl niederschlägt. Die Architekten Bakema und van den Broek beabsichtigten die Werte einer jungen Demokratie baulich zu repräsentieren.

Die Stadtmitte beinhaltet zahlreiche verschiedene Funktionen, die zum großen Teil öffentlich sind. Zu nennen sind neben den Schulen auch die »insel« vhs, der Glaskasten und das Rathaus. Das Rathaus beherbergt trotz seiner baulichen Mängel weiterhin die zentrale Bürgeranlaufstelle und den größten Teil der Verwaltung. Die öffentlichen Nutzungen fungieren als Magneteinrichtungen und führen somit zu einer Belebung der Stadtmitte, die allerdings aufgrund der Öffnungszeiten nur tagsüber besteht.

Zu den Magneteinrichtungen zählen auch kulturelle Einrichtungen. Sie tragen zudem zur Nutzungsvielfalt im Betrachtungsgebiet bei. Die kulturellen Einrichtungen haben nicht nur eine Bedeutung für den Stadtteil und die Gesamtstadt, sondern beeinflussen auch überregional das Image der Stadt Marl positiv. Dazu gehört zunächst das Skulpturenmuseum Glaskasten, das in das Rathaus integriert ist und dessen Ausstellungsstücke auch im öffentlichen Raum zu sehen sind. Das Museum weist schon seit längerem auf Räumängel hin. Auch das Grimme-Institut ist in der Stadtmitte Marls angesiedelt. Es verleiht jährlich den renommierten Grimme-Preis und lockt

**Abbildungen:**

1. Beispiel Baukulturell wertvolle Gebäude: Rathaus,

2. Beispiel Öffentliche Nutzungen als Magneteinrichtungen: Albert-Schweitzer-Gymnasium,

3. Beispiel kulturelle Einrichtungen: Scharounschule,

4. Beispiel vereinzelt Sanierungen und Modernisierungsmaßnahmen: Laubfrosch,

5. Beispiel nachgefragter Wohnraum: Wohnen West,

6. Beispiel Grünflächenausstattung: Citysee,

7. Beispiel Sport- und Spielflächen: Spielplatz vor Wohnen West,

8. Beispiel teilweise gut ausgebaute Wegeverbindungen: Josefa-Lazuga-Straße,



zur Verleihung Bekanntheiten aus Funk und Fernsehen nach Marl. Eine Einrichtung mit lokalem Bezug aus dem Bereich Kultur und Bildung ist die »insel« vhs. Sie bietet neben Bildungsangeboten auch kulturelle und kreative Kurse an. Die vhs hat in Marl eine besondere Bedeutung, da die Idee der Volkshochschulen hier entstanden ist. Zur kulturellen Bildung trägt auch die Musikschule entscheidend bei, die in der sanierten Scharounschule verortet ist. Ergänzend ist an dieser Stelle das Theater Marl zu nennen, das westlich des Betrachtungsgebietes direkt erreichbar ist.

Die Stadtmitte wurde stetig weiterentwickelt. Dazu zählen (trotz des insgesamt nicht ausreichenden Sanierungsstandes) auch einzelne Sanierungen und Umbauten der letzten Jahre. So wurde beispielsweise der Laubfrosch als einer der drei Geschosswohnungsbauten durch den Eigentümer saniert. Umfangreiche Umbaumaßnahmen fanden im Bereich des Forums, des Busbahnhofs und der vhs statt. Es handelt sich hierbei um erste Ansätze, die das Erscheinungsbild der Stadtmitte verbessern.

Neben Beständen mit hoher Fluktuation gibt es in der Stadtmitte auch einzelne Wohngebäude, deren Wohnungen gut nachgefragt sind. Es handelt sich um teilsanierte Gebäude in attraktiver Lage wie Wohnen West und Wohngebäude jüngerer Baualters am Uranusweg. Hier zeigt sich, dass die Stadtmitte ein Potenzial als beliebter Wohnstandort bietet, sofern die Wohnqualität und das (direkte) Umfeld attraktiv sind.

Zu einem attraktiven Umfeld zählt auch das Grünflächenangebot. In der Stadtmitte sind zahlreiche Grünflächen vorzufinden. Der sanierte Citysee mit seinem Uferbereich bietet eine hohe Aufenthaltsqualität, z.B. zum Spazieren. In Verbindung mit dem Citysee stehen die aktiven Spiel- und Aufenthaltsflächen vor Wohnen West. Der Skulpturenpark ist vorrangig dem Gedenken und Nachdenken gewidmet und hat einen hohen Erholungswert. Weitere Grünflächen wie z.B. der Försterbusch oder Abstandsgrünflächen sind kaum nutzbar und erlebbar sowie von städtebaulich geringer Bedeutung.

Es ist erkennbar, dass durch die Vielzahl an Grünflächen negative Begleiterscheinungen eines »Stadtklimas« vermieden werden. Der Citysee beeinflusst als Windschneise das Mikroklima positiv. Die Grünflächen tragen zur Wohnumfeldqualität bei, verringern den Bodenversiegelungsanteil und haben eine positive Wirkung auf das lokale Klima. Als klimatisch positiv sind auch die Grün-/Waldflächen Försterbusch sowie der Skulpturenpark zu sehen, da sie durch ihre schattenspendenden Bäume Kälteinseln bilden.

Ein Teil der Grünflächen wird als Spielfläche genutzt. Neben dem neu gestalteten generationenübergreifenden Spielplatz vor Wohnen West sind auch die Spielangebote an der Merkurstraße zu nennen. Die Grünflächen werden zum Teil auch informell als Bolzplatz etc. angenommen. Insgesamt bieten die vielen Grünflächen Potenzial für z.B. naturnahe Regenwasserbewirtschaftung oder andere ökologische Maßnahmen. Weitere Freizeitangebote bestehen auf den Sportflächen, die durch Schulen und Vereine genutzt werden. Hervorzuheben sind die Sportanlagen im Norden des Betrachtungsgebietes, die erst vor wenigen Jahren modernisiert wurden (Triple X).

Zu den Stärken der Stadtmitte zählen teilweise auch die Fuß- und Radwege, welche für sich betrachtet meist gut ausgebaut sind. Zwar bestehen ins-

gesamt große Mängel bei der Orientierung und städtebaulichen Fassung sowie bei der Verbindungsfunktion der Wege, aber einzelne Achsen und Verbindungen sind klar und sinnvoll. So bildet die Josefa-Lazuga-Straße eine gute Ost-West-Verbindung für den nicht-motorisierten Verkehr und ist als Allee gestaltet. Gute Verbindungen bieten auch die Hagen-Straße und der Eduard-Weitsch-Weg. Die Barriere der Bahntrasse wird durch eine Brücke überwunden, die eine Verbindung bis hin zur Scharounschule ermöglicht.

## 5.2 Schwächen

In der Stadtmitte sind eine Reihe von Schwächen erkennbar, von denen sich Handlungsbedarf ableiten lässt. Dazu gehören:

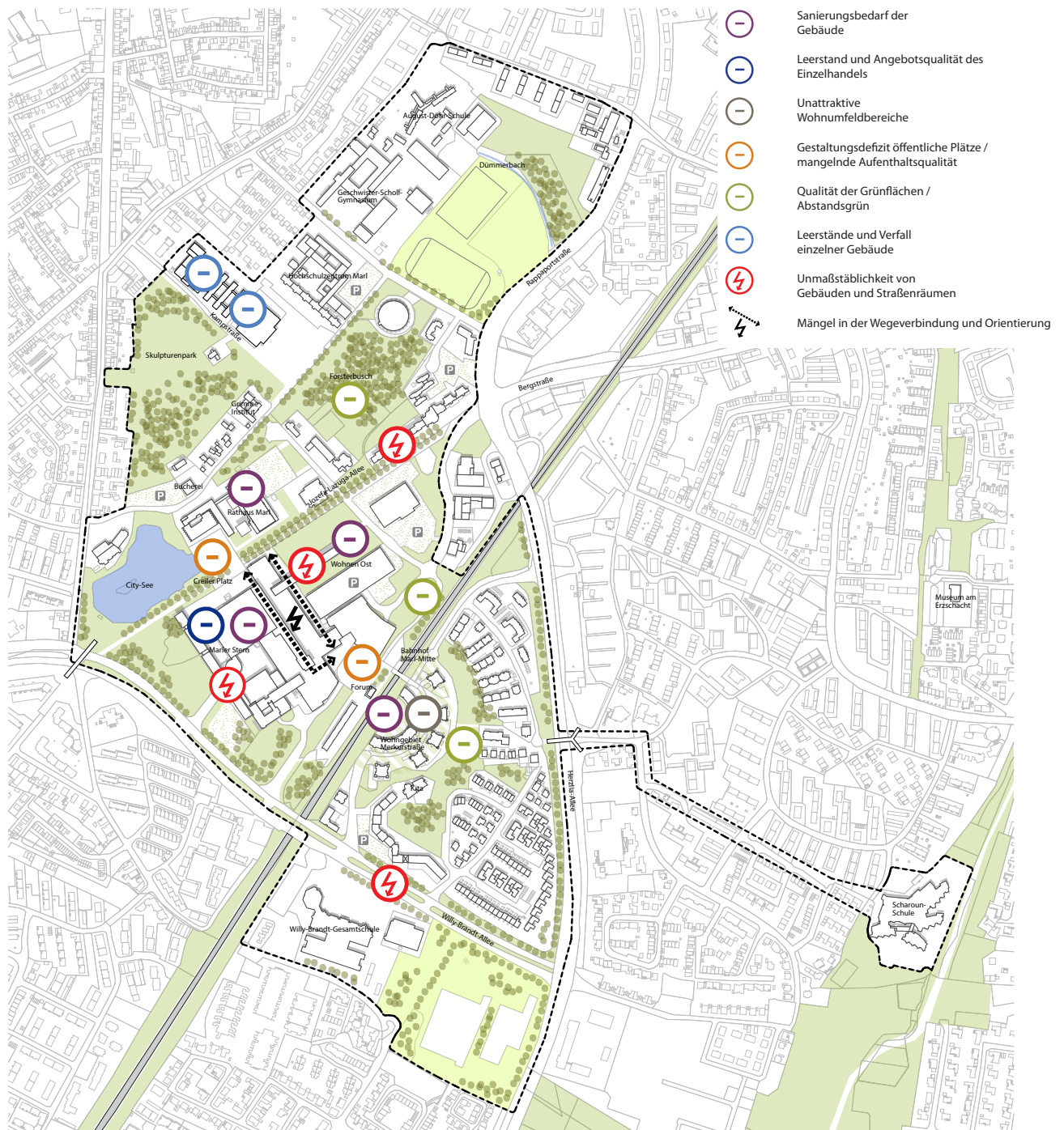
- Sanierungsbedarf der Gebäude
- Gestaltung öffentliche Plätze/Aufenthaltsqualität/Funktionsmängel
- Mängel in der Wegeverbindung und Orientierung
- Präsenz von Gebäuderückseiten und Hinterhöfen
- Leerstand und Angebotsqualität des Einzelhandels
- Leerstände und Verfall einzelner Gebäude
- Überdimensionierung von Gebäuden und Straßenräumen
- Qualität der Grünflächen/Abstandsgrün
- Unattraktive Wohnumfeldbereiche
- Angsträume
- Integrationsbedarf
- Quartiersbezogene Kumulation bestimmter Bevölkerungsgruppen
- Fehlende Identifikation

Sanierungsbedarf besteht bei den Gebäuden zum einen aufgrund des hohen Alters und verfallsbedingten Funktionsverlusten. Zum anderen ist ein Großteil der Gebäude bisher energetisch auf dem Stand des Baujahres und bedarf einer energetischen Sanierung, um Ressourcen einzusparen und somit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Sanierungsbedarf ist insbesondere beim Rathaus feststellbar. Einzelne Räume können aufgrund baulicher Mängel nicht mehr genutzt werden. Auch die noch in Nutzung befindlichen Gebäudeteile weisen gravierende bauliche Mängel auf und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Eine Sanierung würde im Gegensatz zum Neubau an gleicher Stelle langfristig den Erhalt einer baukulturellen Ikone sichern. Neben dem Rathaus sind die Wohnnutzungen teilweise in ihrer Baustruktur und ihrer energetischen Qualität mangelhaft. Hier sind die Gebäude an der Merkurstraße und Wohnen Ost hervorzuheben. Der Gebäudekomplex Wohnen Ost besteht aus Eigentumswohnungen. Durch diese Struktur wird eine Gebäudesanierung erschwert, da alle Eigentümer zustimmen müssten. Auch am Marler Stern besteht Sanierungsbedarf. Vor allem die Fassaden tragen negativ zur städtebaulichen Gesamtsituation sowie zur fehlenden Attraktivität des Einkaufszentrums bei.

Der Marler Stern grenzt im Norden und Süden an öffentliche Plätze an: den Creiler Platz und das Forum. Der Creiler Platz bietet mit Ausnahme des Ausblicks auf den Citysee wenig Aufenthaltsqualität. Die Skulpturen, die eigentlich positiv zur Platzgestaltung beitragen sollen, sind zum Teil

verwittert und beeinträchtigen die Nutzbarkeit des Platzes. Die Oberfläche und Möblierung sind veraltet. Gestaltungselemente wie die ungenutzten Wasserbecken und die Uhr sind Zeugen der Entstehungszeit und wirken überdimensioniert, unfunktional und unattraktiv. Dies ist insofern kritisch, als dass dem Creiler Platz eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem Citysee (Erholung), dem Marler Stern (Einkaufen und Arbeiten) und dem Rathaus (Verwaltung) zukommt und er an einer wichtigen Verbindungsachse (Josefa-Lazuga-Straße) liegt. Auch das Forum kann trotz seiner neuen Gestaltung nicht ausreichend positiv zur städtebaulichen Situation in der Stadtmittle beitragen. Der Platz ist nicht begrünt, wenig belebt und bietet in Relation zu seinem großen Umfang kaum Funktionen. Die ursprünglich

**Abbildung:**  
Schwächen Stadtmittle



geplante Idee eines Umschlagplatzes zwischen den Verkehrsträgern kommt ihm selbst nicht zu. Dies geschieht nun östlich des Forums als Busbahnhof.

Bei den Verbindungen in der Stadtmitte mangelt es insgesamt an städtebaulicher Fassung, Orientierung und eindeutiger Wegführung entlang der Straßen und Wege. Große Freiflächen zwischen überdimensionierten Gebäuden führen dazu, dass wichtige Raumkanten fehlen. Hinzu kommt, dass es mehrere Zugänge zur Stadtmitte gibt, die in teilweise unattraktiv gestalteten Sackgassen enden, von denen keine klare Weiterführung erkennbar ist. Auch für Fußgänger ist die Orientierung schwierig. Insbesondere die Verbindung zwischen Busbahnhof/S-Bahn-Haltepunkt und dem Rathaus/Creiler Platz ist erschwert. Die direkte Verbindung führt durch den Marler Stern und ist dementsprechend nur zu Öffnungszeiten nutzbar. Alternative Wege sind nicht klar zu erkennen. Sie führen über Umwege und durch unattraktive Räume, die zum Teil Angsträume bilden. Der Marler Stern stellt insofern eine Barriere dar. Die quantitative Ausstattung mit Parkraum ist ausreichend, wobei teilweise Mängel bei Gestaltung und Lage bestehen

Die Präsenz von Gebäuderückseiten und Hinterhöfen, die sich durch die Gebäude-Überdimensionierung und spezielle Wegführung ergibt, trägt negativ zum städtebaulichen Erscheinungsbild bei, schafft Angsträume und erschwert die Orientierung. Als Beispiel ist die Bergstraße hervorzuheben, die entlang der Rückseite des Marler Sterns und des SB-Warenhauses verläuft. Die Bergstraße führt auch zum Parkdeck, das für Autofahrer einer der Ankunftspunkte in der Stadtmitte ist. Da das Parkdeck zwischen den Rückseiten von Wohnen Ost und vom Marler Stern liegt, entsteht eine unbehagliche Atmosphäre und die Gestaltungsmängel beeinträchtigen die Attraktivität des Einzelhandels.

Die geringe Gestaltqualität der Fassade und der Eingangsbereiche des Marler Sterns wird im Angebotsspektrum fortgeführt. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind discountlastig. Hinzu kommt der Anteil leerstehender Ladenlokale. Der Leerstand ist allerdings räumlich konzentriert im Obergeschoss und besteht zum großen Teil aus der zusammenhängenden Fläche eines ehemaligen Kaufhauses. Der Marler Stern entspricht somit nicht den modernen Anforderungen an den Einzelhandel.

Auch andere Gebäude in der Stadtmitte sind von Leerstand betroffen. Im Nordwesten zwischen Kampstraße und Altem Friedhof Brassert liegen das ehemalige Hallenbad und die ehemalige Hauptschule, die zunehmend verfallen. Sie stellen einen städtebaulichen Mangel dar, der sowohl gestalterisch den Stadtmitte-Eingang von der Kampstraße abwertet als auch atmosphärisch Angsträume entstehen lässt. Der Umgang mit den Gebäuden ist zu klären. Die Flächen bieten aufgrund ihrer Lage Potenzial für andere bauliche Nutzungen.

Die städtebaulichen Gestaltungsleitbilder der 1960er bis 1970er Jahre sind in der Stadtmitte ablesbar. Sie entsprechen jedoch zum Teil heute nicht mehr den Anforderungen an moderne Stadträume, insbesondere durch die seinerzeit gewählte Maßstäblichkeit der Gebäude und Straßenräume. Mit Blick auf die Stadtmitte sind zum einen die überdimensionierten Geschosswohnungsbauten zu nennen. Zum anderen sind die umgebenden Straßen

z.B. die Willy-Brandt-Allee sehr breit angelegt. Hier besteht evtl. Potenzial für Umgestaltungen.

In Bezug auf Grünflächen bietet der Försterbusch im heutigen Zustand keine Nutzungsanreize und erscheint als Restfläche zwischen den umgebenden Nutzungen Schule, Sport, Wohnen und Büros. Teil der Wohnungsbauplanungen aus den 1970er Jahren sind auch die weitläufigen Abstandsflächen um die Geschosswohnungsbauten, welche im ursprünglichen Sinne z.T. auch als ergänzende Bauflächen geplant waren. In der Stadtmitte sind eine Reihe solcher Grünflächen anzutreffen, die als Restflächen wahrgenommen werden. Sie sind nicht gestaltet und ihnen kommt keine adäquate Nutzung zu. Allerdings bietet die Stadtmitte auch Beispiele wie die Fläche vor Wohnen Ost, die von den Bewohnern informell als Bolzplatz genutzt wird. Sofern Räume im Wohnumfeld nicht gestaltet und nicht nutzbar sind, tendieren sie zur Verwahrlosung z.B. durch Müllablagerungen. Dieses Phänomen ist auch in der Stadtmitte anzutreffen.

Durch ungenutzte und/oder verwahrloste Räume entstehen unattraktive Wohnumfeldbereiche und Angsträume. Sie verringern die Wohnqualität erheblich und tragen zu einem Trading-Down-Prozess (Abwärtsspirale) im Quartier bei. In der Folge entsteht eine Konzentration von Bevölkerungsgruppen, die nicht in attraktivere Wohngegenden umziehen können. Unattraktive Wohnumfeldbereiche sind in der Stadtmitte beispielsweise an der Merkurstraße anzutreffen. Zu Angsträumen zählen auch die Unterführungen, die aufgrund der breiten Straßen und der Trennung von Fuß- und Pkw-Verkehr entstehen, sowie die beiden Tiefgaragen an der Merkurstraße.

Mit Blick auf die Sozialstruktur zeigt sich, dass der Anteil der Einwohner ohne deutsche Staatsbürgerschaft im Stadtteil Stadtkern mit 16,7 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 9,5 % liegt. Von diesem statistischen Wert kann abgeleitet werden, dass in der Stadt verschiedene Kulturen miteinander leben und somit ein Integrationsbedarf besteht. Es gilt zum einen, den Zusammenhalt und die Verständigung zu fördern und zum anderen den Menschen die Integration zu erleichtern.

Bei genauerer Betrachtung wird deutlich, dass es quartiersbezogene Sozialstrukturen gibt, die auf einen besonderen Handlungsbedarf schließen lassen. So ist beispielsweise der Anteil der Unter-18-Jährigen im Stadtteil Stadtkern mit 15,9 % nur leicht überdurchschnittlich (15,1 % Gesamtstadt), aber in einzelnen Bezirken liegt er über 20 %. Der Anteil von Bewohnern ohne deutsche Staatsangehörigkeit steigt in einzelnen Bezirken bis zu 50 % an. Ein räumlicher Schwerpunkt dieser Bevölkerungsgruppen ist die Planetensiedlung, wo dementsprechend integrative Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Förderung von Kindern und Jugendlichen empfehlenswert sind. Besonderes Augenmerk sollte auf den Bezirk an der Merkurstraße gelegt werden, da hier besonders hohe Anteile an Arbeitslosen, Unter-18-Jährigen und Ausländern gleichzeitig festzustellen sind. Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Bezirk Wohnen Ost, sodass ergänzend auch hier Handlungsbedarf besteht. Bei den Maßnahmen ist die hohe Bewohnerfluktuation in den beiden Bezirken zu berücksichtigen und zu bekämpfen, da stabile Nachbarschaften von Kontinuität profitieren.



**Abbildungen:**

1. Beispiel Sanierungsbedarf der Gebäude: Rathausürme



2. Beispiel Gestaltung öffentliche Plätze: Creiler Platz



3. Beispiel Präsenz von Gebäuderückseiten und Hinterhöfen: Parkdeck Bergstraße/ Wohnen Ost



5. Beispiel Leerstände und Verfall einzelner Gebäude: Hallenbad



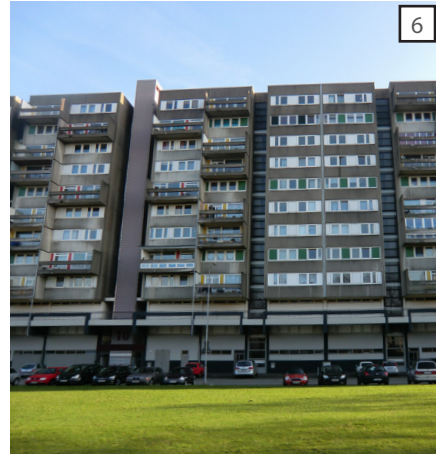
6. Beispiel Überdimensionierung von Gebäuden: Wohnen Ost



7. Beispiel Qualität der Grünflächen / Abstandsgrün: Wohnen-Ost



8. Beispiel überdimensionierte Verkehrsflächen in der Stadtmitte



Ein Grund für die hohe Fluktuation ist, dass sich die Bewohner nicht mit ihrem Wohnort identifizieren. Die Stadtmitte ist mit einem schlechten Image behaftet. Daher kann sie nicht als Identifikationspunkt für die Bewohner dienen. Auch für die Gesamtstadt fungiert die Stadtmitte trotz des ursprünglichen stadtplanerischen Ansatzes nicht als Identifikationspunkt.

### 5.3 Zwischenfazit

Die Stadtmitte Marls entstand in den 1960er und 1970er Jahren als Ergebnis stadtplanerischer Überlegungen. Sie unterscheidet sich daher grundsätzlich von klassischen Innenstädten, die historisch gewachsen sind. Namhafte Architekten der Zeit, wie z.B. Bakema (Rathaus) und Scharoun (Scharounschule) haben Spuren in Marl hinterlassen. Die Stadtmitte bildet daher aus baukultureller Sicht ein wertvolles Beispiel des Nachkriegsstädtebaus.

Trotz (oder auch wegen) der für damalige Verhältnisse angemessenen Gestaltung der Marler Stadtmitte kann sie den Anforderungen an eine attraktive Stadtmitte aus Sicht der heutigen Nutzer nicht gerecht werden. Im Laufe der Jahre haben sich zahlreiche Parameter verändert, z.B. im Bereich Architektur, Gestaltung des öffentlichen Raums, Funktionsmischung, Verkehr oder Einzelhandel. Es bedarf daher einer Weiterentwicklung in Form einer Stadterneuerung, die den baukulturellen Wert anerkennt und gleichzeitig mit zeitgemäßen Gestaltungselementen eine Attraktivierung bewirkt. Dabei sollen die Stärken des Quartiers weiterentwickelt und die Schwächen vermindert werden. Durch bereits durchgeführte Maßnahmen, wie die Modernisierung des Citysees oder die Sanierung der Scharounschule konnten einzelne Schwachpunkte in den letzten Jahren bereits verändert werden.

Neben der Bedeutung des baukulturellen Erbes zählen vor allem die umfangreichen Grünflächen mit dem Citysee, der gute Verkehrsanschluss (S-Bahn, Busbahnhof) sowie die Agglomeration von Magnet-Nutzungen (Rathaus, Schulen, Bibliothek, Einzelhandel) zu den Stärken des Standortes. Die Stadtmitte Marls ist darüber hinaus durch Wohnnutzungen geprägt, die zur Belebung des Quartiers beitragen, aber aufwertungsbedürftig sind.

Handlungsbedarf zeigt sich allerdings weiterhin sowohl im städtebaulichen als auch im sozialen Bereich. Zahlreiche Gebäude in der Stadtmitte bedürfen einer baulichen sowie energetischen Sanierung und auch die öffentlichen Räume sind teilweise unattraktiv gestaltet. Der Einzelhandel in der Stadtmitte ist durch Leerstände und eine geringe Angebotsqualität geschwächt. Aufgrund von Mängeln in der Wegeführung und fehlender Raumkanten besteht eine erschwerte Orientierung, bei der die Nutzer sich häufig in rückwärtigen Räumen wiederfinden. Die Überdimensionierung der Straßen und Gebäude sowie die hohe Zahl an kaum gestalteten und genutzten Grünflächen erschwert die Orientierung zusätzlich. In Teilbereichen besteht dadurch ein unattraktives Wohnumfeld mit Angsträumen. Leerstehende und verfallende Gebäude (ehem. Hallenbad und Hauptschule) stören das städtebauliche Erscheinungsbild, bieten aber gleichzeitig ein Potenzial für neue Entwicklungen. Mit Blick auf die Sozialstruktur ist zunächst aufgrund des erhöhten Ausländeranteils im Stadtteil Stadtkern ein Integrationsbedarf festzustellen. Darüber hinaus verdeutlicht eine Auswertung der Statistiken

auf Bezirksebene, dass in bestimmten Quartieren eine Kumulation sozial schwacher Bevölkerungsgruppen besteht. Hervorzuheben sind die Bereiche Wohnen Ost und um die Merkurstraße, in denen überdurchschnittlich viele Arbeitslose, Unter-18-Jährige und Ausländer wohnen. Aufgrund der genannten Schwächen leidet die Stadtmitte unter einem schlechten Image, das sowohl die lokale als auch die gesamtstädtische Identifikation mit der Stadtmitte beeinträchtigt.

Die Stärken-Schwächen-Analyse verdeutlicht, dass die Stadtmitte einige Stärken zu bieten hat. Sie resultieren teilweise durch die bereits realisierten Stadterneuerungsmaßnahmen. Die Stärken sollten zukünftig hervorgehoben werden und dienen als Anknüpfungspunkte für Weiterentwicklungen. Gleichwohl bestehen auch zahlreiche Schwächen, sowohl im Bereich Städtebau als auch im Bereich Soziales. Die Verknüpfung von städtebaulichen und sozialen Problemlagen in der Stadtmitte ist deutlich erkennbar. So sind in Teilbereichen mit einer schwachen Sozialstruktur auch zahlreiche städtebauliche Mängel festzustellen. Es gilt die gesamte Stadtmitte so zu entwickeln, dass alle Teilbereiche von den Stärken profitieren können und so Schwächen minimiert werden. Gleichzeitig sind quartiersbezogene Maßnahmen notwendig, um teilraumbezogenen Schwächen gerecht zu werden.