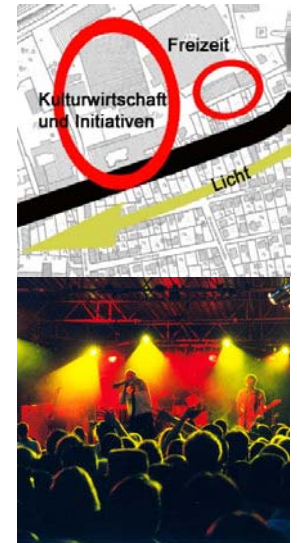


Innenstadtentwicklung durch Freizeit- und Kulturwirtschaft in Arnsberg-Neheim

Endbericht im Rahmen eines Modellvorhabens des Landes NRW





Im Auftrag der Stadt Arnsberg

in Zusammenarbeit mit dem
Ministerium für Städtebau und Wohnen,
Kultur und Sport des Landes
Nordrhein-Westfalen

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Ralf Ebert
Dipl.-Ing. Jörg Siegmann

unter Mitarbeit von
Heiko Heinzel

STADTart

Planungs- und Beratungsbüro
Kultur - Freizeit - Sport
Dipl.-Ing. Ralf Ebert, Dr. Friedrich Gnad
Friedhof 4 (Reinoldikirche)
D - 44135 Dortmund
Tel.: 02 31/5 84 49 95 - 0
Fax: 02 31/5 84 49 95 - 27
e-Mail: mail@stadtart.com
Internet: www.stadtart.com

Dortmund, Januar 2005

Vorbemerkung und Dank

Der vorliegende Endbericht fasst die Ergebnisse zum Modellvorhaben „Innenstadtentwicklung durch Freizeit- und Kulturwirtschaft“ in Arnsberg-Neheim zusammen. Mit dem Projekt verfolgt die Stadt das Ziel, die in der nördlichen Innenstadt Neheims liegenden Industriebrachen im Bereich „Möhnestraße - Möhnepark“ zu reaktivieren. Das Plangebiet ist Teil des Bereichs Möhnestraße, für den „Vorbereitende Untersuchungen“ gem. § 141 BauGB eingeleitet wurden. Mit der Reaktivierung soll die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Neheimer Innenstadt gestärkt und umliegende Randgebiete besser an die Innenstadt angebunden werden, unter Berücksichtigung des räumlich-funktionalen Leitbilds der Stadtteile in Arnsberg.

Neben den Ergebnissen der Standort- und Potenzialanalyse werden in diesem Bericht Entwicklungskorridore sowie ein integriertes Funktions- und Nutzungskonzept für ein Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel im ausgewählten Plangebiet aufgezeigt. Zusätzlich enthält der Bericht darauf abgestimmte Maßnahmen zur Realisierung des Konzepts.



Im Rahmen des Projekts wurden in Neheim Gespräche mit rund 30 Schlüsselpersonen der Freizeit- und Kulturwirtschaft, Akteuren aus der Politik und der Stadtverwaltung geführt (siehe Anhang). Das mit der Projektdurchführung beauftragte Büro STADTart bedankt sich an dieser Stelle sehr herzlich für ihre Gesprächsbereitschaft und Unterstützung. Darüber hinaus wurden vorhandene Studien zum Standort ausgewertet und das Plangebiet vor Ort erkundet.

In einer gemeinsamen Erörterungsrunde im September 2003 konnten erste Akteure mobilisiert werden, die in einem „Initiativkreis“ an der Realisierung weiter mitwirken wollen. Darüber hinaus werden bereits erste Maßnahmen umgesetzt.

Der vorliegende Bericht ist Teil der vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS) unterstützten Vergleichsstudie der Städte Arnsberg, Hamm und Solingen. Dabei soll untersucht werden, ob bzw. unter welchen Bedingungen auch in Innenstädten von Mittelzentren Freizeit- und Kulturviertel geschaffen werden können. Ein gemeinsamer Endbericht wird vorgelegt, sobald die Arbeiten in den anderen teilnehmenden Städten abgeschlossen sind. Er enthält die Erörterung von Rahmenbedingungen zur Innenstadtentwicklung durch Freizeit- und Kulturwirtschaft (vgl. Arbeitspapier 1) sowie die Entwicklungskonzepte aus den anderen Modellstädten. Abschließend werden die Konzepte miteinander verglichen und Handlungsempfehlungen für Mittelzentren formuliert.



Inhalt

0	Ansatz: Innenstadtentwicklung durch Freizeit- und Kulturwirtschaft in Mittelzentren.....	1
1	Standortbedingungen in Neheim	5
1.1	Merkmale des Stadtteils Neheim	6
1.2	Abgrenzung und Merkmale des Plangebiets	7
1.3	Einschätzung der Standortbedingungen	11
2	Freizeit- und kulturwirtschaftliche Marktbedingungen und Nachfragepotenziale im Einzugsgebiet	12
2.1	Abgrenzung und Merkmale des Einzugsgebiets	12
2.2	Angebotsfelder der Freizeit- und Kulturwirtschaft	13
2.3	Bürgerschaftliches und kommunales Freizeit- und Kulturangebot	16
2.4	Ergänzende kompatible Angebotsfelder	18
3	Schlussfolgerungen: Entwicklungskorridore für ein Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel in Neheim	19
4	Funktions- und Nutzungskonzept	24
4.1	Entwurfsleitlinien	24

4.2	Funktions- und Nutzungsschwerpunkte	25
5	Realisierungsstrategie	33
5.1	Angebotsbezogene Maßnahmen: Potenziale ins Plan- gebiet lenken und Projekte entwickeln	34
5.2	Nachfragebezogene Maßnahmen: Viertel profilieren und vermarkten	36
5.3	Kontextbezogene Maßnahmen: Rahmenbedingungen verbessern	39
5.4	Zeithorizont und nächste Arbeitsschritte	40

Anhang

Anhang 1:	Liste der beteiligten Akteure	I
Anhang 2:	Neuere Ansätze innerstädtischer Standortentwicklung durch Freizeit und Kultur in Mittelzentren	II
Anhang 3:	Kenndaten innenstadtrelevanter Angebotsbausteine der Freizeit- und Kulturwirtschaft in Mittelzentren	V
Literatur		VIII



0 **Ansatz: Innenstadtentwicklung durch Freizeit- und Kulturwirtschaft in Mittelzentren**

Die Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Innenstädte haben sich in den letzten Jahren verschlechtert (z. B. anhaltender Verlust der Einzelhandelsfunktion). Besonders ausgeprägt ist dieser Prozess in Mittelzentren. Eine Reihe von Städten haben bereits angefangen dieser Entwicklung entgegenzusteuern, zum Beispiel mit Initiativen des Stadtmarketings oder Veranstaltungen im Rahmen des Aktionsprogramms „Ab in die Mitte“. Der Rückzug des Einzelhandels ist jedoch von vielen Faktoren abhängig. Er ist nicht vollständig rückholbar bzw. von den Städten nur bedingt steuerbar. Zur Revitalisierung der Innenstädte sind daher verstärkt andere Nutzungen jenseits der traditionellen Markt- und Handelsfunktion der europäischen Stadt in Betracht zu ziehen.

Erfahrungen in Großstädten zeigen, dass mit der Entwicklung von **Freizeit- und Kulturvierteln** wichtige strukturelle Effekte für die nachhaltige Innenstadtentwicklung und „Wiederbelebung“ des öffentlichen Raumes erzielt werden können. Angesichts anderer Ausgangsbedingungen von Mittelzentren wie Arnsberg, Hamm oder Solingen (z. B. hinsichtlich der Nachfragepotenziale) stellte sich jedoch die Frage, ob derartige Ansätze auch in diesen Städten denkbar und umsetzbar sind.

Im Rahmen dieser Vergleichsstudie wurden drei Ansätze näher analysiert (ausführlich dargestellt im gemeinsamen Endbericht):

- Urban Entertainment Center,
- freizeit- und kulturbezogene Immobilien-Mischkonzepte,
- innerstädtische Freizeit- und Kulturviertel in Großstädten.

Diese gebietsbezogenen Erneuerungsansätze können als „Freizeit- und Kulturviertel der 2. Generation“ bezeichnet werden. Gemeinsam ist ihnen, dass sie verschiedene, kleinteilige Freizeit- und Kulturangebote und -potenziale räumlich zu einem attraktiven Nutzungsmix verknüpfen. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur strukturellen Stärkung der Innenstadt. In solchen Konzepten profitieren die Angebote von den Synergieeffekten im „Nutzungsmix“ (z. B. aufgrund von Frequenzen, Image der Einzelbausteine): „das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“. Die Analysen haben gezeigt, dass solche Konzepte in Grundzügen auf Mittelzentren übertragbar sind, wenn auch in modifizierter Form.

Besonderheiten der Freizeit- und Kulturviertel in Mittelzentren

Deutlich wurde, dass es in Mittelzentren darum gehen muss, die im Stadtgebiet vorhandenen Freizeit- und Kulturangebote und endogenen Potenziale in der Innenstadt zu einem kleinteilig strukturierten Nutzungsmix zu bündeln (Übersicht 1). Dazu zählen in erster Linie Angebote der **Freizeit- und Kulturwirtschaft** (also erwerbswirt-



schaftliche Freizeit- und Kulturangebote) sowie **bürgerschaftliche Freizeit- und Kulturangebote** (also Angebote von Gruppen, Initiativen oder Vereinen). Darüber hinaus können **kommunale Freizeit- und Kulturangebote** (also öffentliche Angebote in Trägerschaft bzw. gefördert von Kommunen) einbezogen werden, sie spielen in solchen Freizeit- und Kulturvierteln überwiegend jedoch nur eine ergänzende Rolle.

Dieser Nutzungsmix ist jedoch „alltagstauglich“, also auf die Nachfrage der unterschiedlichen Lebensstilgruppen und Besucher/innen eines Mittelzentrums mit dem entsprechenden Angebotsbesatz zuzuschneiden (z. B. mit Tanzschule, VHS, Diskothek, Malschule, Gastronomie). Zusätzlich spielen die dienstleistungsbezogenen Zweige der Kulturwirtschaft, also die „Kreativen“ in Design oder Werbung eine wichtige, aber sicherlich nicht so ausgeprägte Rolle wie in den Großstädten. Ergänzend einbezogen werden können erwerbswirtschaftliche Weiterbildungsanbieter wie Sprachschulen oder Fachinstitute, für die solche Gebiete ebenfalls Standortvorteile bieten.

Eine derartige strukturelle Umgestaltung der Innenstädte in Richtung Freizeit und Kultur trägt dazu bei, das vorhandene Besucherpotenzial in den Innenstädten von Mittelzentren zu halten und deren Aufenthaltsdauer unter der Woche und am Wochenende zu verlängern. Langfristig kann die damit verbundene höhere Standortattraktivität genutzt werden, um zusätzliche Besucher/innen zu gewinnen. Freizeit- und Kulturviertel mit eigener überregionaler Anziehungskraft,

wie dies oft in Großstädten der Fall ist, sind in Klein- und Mittelzentren jedoch nur bei einem attraktiven Alleinstellungsmerkmal denkbar (wie etwa das Beispiel der „Buchdörfer“ zeigt).

Übersicht 1: Angebotsstruktur und -elemente in Freizeit- und Kulturvierteln der 2. Generation



Quelle: Ebert/Siegmann 2003



Wesentliche Faktoren zur Bestimmung der Entwicklungskorridore in Mittelzentren sind daher das vorhandene freizeit- und kulturbezogene Nachfragepotenzial im lokalen und regionalen Einzugsbereich (v. a. Einkaufen, Pendler). Darüber hinaus spielen die Marktnischen in unzureichend besetzten Angebotsfeldern des Einzugsbereichs (z. B. Gastronomie) sowie die absehbaren Trends oder lokalen Nachfragepotenziale in relevanten Zukunftsfeldern (z. B. Gesundheitssport) eine Rolle.

Erste **realisierte Beispiele** in den Innenstädten von Klein- und Mittelzentren verdeutlichen die Machbarkeit solcher Konzepte. Sie zeigen zudem die Bandbreite unterschiedlicher Träger- und Betreibermodelle auf (ein Überblick findet sich im Anhang 2):

- Immobilien-Mischkonzepte, die *erwerbswirtschaftlich* entwickelt und betrieben werden (wobei hier oft denkmalschutzbedingte Steuerbegünstigungen eine Rolle spielen).
- Immobilien-Mischkonzepte, die von *bürgerschaftlichen* Initiativen angestoßen und getragen werden, in der Regel unterstützt durch eine *öffentliche* Anschubfinanzierung (z. B. Finanzierung des Umbaus im Rahmen des NRW-Landesprogramms „Initiative ergreifen“ oder im Rahmen von Existenzgründungsstrategien).
- erste innerstädtische *Gebietskonzepte* in Mittelzentren, die in der Regel an Quartiersinitiativen, temporäre Nutzungen oder erwerbswirtschaftliche Impulsgeber vor Ort anknüpfen und diese flankierend begleiten.

Der Angebotsmix reicht in solchen Modellen vom privaten Puppentheater, Standorten für kreatives Gewerbe oder Gesundheitsdienstleistungen bis hin zum Jazz-Club oder zur Diskothek. Angesichts der Synergien (Win-win-Effekte) finden sich dann auch Nutzungen, die als solitäre Standorte in Mittelzentren nicht unbedingt marktfähig sind (z. B. private Kleinkunsttheater).

Zu den Erfolgsfaktoren dieser Konzeptbeispiele aus Klein- und Mittelzentren zählen zusammenfassend (vgl. auch AG Kulturwirtschaft 1998, 149ff):

- die kleinteilige räumliche Konzentration von Nutzungen in großflächigen Immobilien bzw. entsprechenden Standorten (der Nutzungsmix ermöglicht Synergieeffekte durch Image und Frequenzen und ein „Cross-Selling“ in Immobilienobjekten);
- partnerschaftliche Akteurskonstellationen, wobei in der Regel erwerbswirtschaftliche, bürgerschaftliche und öffentliche Akteure kooperieren;
- gestaltbare Standorte in Innenstadt- oder Innenstadtrandlagen mit Aufwertungspotenzial;
- eine besondere Architektur und ein besonderes Image des Standortes (z. B. historische Bauten, interessante Industrie- oder Gewerbeimmobilien, Adresse mit Wiedererkennungswert).



Innenstadtentwicklung durch Freizeit- und Kulturwirtschaft in Arnsberg-Neheim

Auch die Mittelstadt Arnsberg steht vor den skizzierten Herausforderungen ihrer zukünftigen Innenstadtentwicklung. Mit dem Modellvorhaben verfolgt die Stadt das Ziel, die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion des Stadtteils **Neheim** durch ein neues oder verbessertes freizeit- und kulturwirtschaftliches Angebot zu stärken. Im einzelnen geht es der Stadt darum,

- das vorhandene Besucherpotenzial der Innenstadt Neheim zu halten und die Aufenthaltsdauer zu verlängern (mittelfristig),
- die Attraktivität eines solchen Viertels zu nutzen und zusätzliche Besucher/innen für die Gesamtstadt zu gewinnen (langfristig),
- die Wohnstandortattraktivität zu erhöhen, was ein wichtiger Faktor zur Einschränkung von wohnbedingten Abwanderungsprozessen ist.

In einem ausgewählten Plangebiet („Möhnestraße - Möhnepark“) in nördlicher Innenstadtrandlage sollen hierzu Freizeit- und Kulturangebote räumlich verdichtet und ergänzt werden, mit Synergieeffekten für die Neheimer Innenstadt. Die vorhandenen Industriebrachen sollen reaktiviert werden. Es soll ein attraktiver, lebendiger Straßenzug entstehen, über den gleichzeitig umliegende Randgebiete besser an die Innenstadt angebunden werden.

Um in Neheim ein solches Viertel zu entwickeln, bedarf es zunächst der Analyse des Standortes sowie der freizeit- und kulturbezogenen Marktbedingungen und Nachfragepotenziale im Einzugsgebiet (Kapitel 1 und 2). Daraus lassen sich mögliche Entwicklungskorridore ableiten sowie ein Funktions- und Nutzungskonzept für das Plangebiet entwickeln (Kapitel 3 und 4). Abschließend werden Handlungsmaßnahmen zur Umsetzung des Konzepts empfohlen (Kapitel 5). Grundvoraussetzung bei allen Maßnahmen ist dabei die Einbindung in das Leitbild der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung der Arnsberger Stadtteile.



1 Standortbedingungen in Neheim

Das Mittelzentrum Arnsberg ist mit rund 77.500 Einwohner/innen (Ende 2002) im überwiegend ländlich strukturierten Hochsauerlandkreis die größte Stadt und wichtiges regionales Versorgungszentrum. Mit dem historischen Stadtkern, umliegenden Waldgebieten und Talsperren ist Arnsberg Teil eines wichtigen Erholungsgebietes und auch für Tagestouristen aus dem nahegelegenen Ballungsgebieten an Rhein und Ruhr attraktiv. Das „städtische“ Freizeit- und Kulturangebot in Arnsberg spielt zudem für Sauerlandtouristen eine wichtige ergänzende Rolle (z. B. während Schlechtwetterperioden).

Funktionale Arbeitsteilung zwischen den Stadtteilen

Eine zentrale Rahmenbedingung für die räumliche Entwicklung ist die polyzentrische Stadtstruktur der „Bandstadt“ Arnsberg (Übersicht 1.1). Siedlungsschwerpunkte im Stadtgebiet sind die beiden Hauptzentren Neheim und Alt-Arnsberg, ferner die Nebenzentren Hüsten und Oeventrop. Im Zuge der kommunalen Gebietsreform im Jahre 1975 waren insgesamt 14 umliegende Städte und Dörfer eingemeindet worden.

Anknüpfend an ihre jeweiligen historischen Bezüge und „Begabungen“ kommen den beiden Hauptzentren im **räumlich-funktionalen Leitbild** unterschiedliche Funktionen für die gesamtstädtische Entwicklung zu (Stadt Arnsberg 2003a):

- Für **Neheim** steht die Funktion als **Versorgungs- und Einzelhandelsstandort** im Vordergrund. Als ehemaliges Zentrum der Holz- und Papierindustrie im Sauerland entwickelte sich der Stadtteil mit der Ansiedlung von metallverarbeitendem Gewerbe und der Elektroindustrie im Zuge der fortschreitenden Industrialisierung zur „Stadt der Leuchten“ (u. a. Bahnschule o.J.). Heute ist Neheim wichtiger Wohn-, Einzelhandels- und Gewerbestandort in der Region. Hier finden sich u. a. eine Reihe freizeit- und kulturwirtschaftlicher Betriebe (z. B. Designer, Veranstalter) sowie bürgerschaftliche Freizeit- und Kulturangebote (z. B. Vereine). Sie sind Anknüpfungspunkt für das Modellvorhaben.
- **Alt-Arnsberg** übernimmt hingegen die Funktion als **Kultur- und Tourismusstandort** im Stadtgebiet. Der Stadtteil war ehemaliger Regierungssitz für das gesamte südliche Westfalen unter preußischer Verwaltung im 19. Jahrhundert und entwickelte sich zum Standort von Behörden und Verbänden. Heute befinden sich hier viele Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Sitz der Bezirksregierung). Alt-Arnsberg ist Standort für die öffentlich geförderten kulturellen und tourismusrelevanten Angebote im Stadtgebiet (z. B. historischer Stadtkern mit mittelalterlicher Stadt und Klassizismusviertel, Theater, Museen).

Für das Nebenzentrum Hüsten ist die freizeitorientierte Erholung ein Schwerpunkt (u. a. Erlebnisbad, Sportvereine).



Diese Funktionen sind bei der Stärkung der Innenstadt Neheims durch Freizeit- und Kulturwirtschaft vor allem zu berücksichtigen. Dieser Akzentuierung entspricht der Bezeichnung „**Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel**“ (statt „Freizeit- und Kulturviertel“, beide Begriffe beschreiben jedoch einen vergleichbaren „alltagstauglichen“ Nutzungsmix).

Übersicht 1.1: Die Stadt Arnsberg und ihre Stadtteile



Quelle: Stadt Arnsberg 2003a

1.1 Merkmale des Stadtteils Neheim

In Neheim lebt mit rund 23.500 Einwohner/innen knapp 30% der Arnsberger Bevölkerung (Ende 2002). Der Stadtteil ist durch folgende stadtentwicklungsrelevante Merkmale gekennzeichnet:

- Er ist **zentraler Einkaufs- und Versorgungsstandort** innerhalb der Region, trotz einer vergleichsweise geringen Einwohnerzahl. Das Zentrum ist mit seiner kompakten Fußgängerzone (v. a. Hauptstraße, Neheimer Markt), einem ausdifferenzierten Einzelhandelsangebot (u. a. Frequenzbringer Marktpassage), guter verkehrlicher Erschließung, einschließlich Stellplatzsituation sowie städtebaulichen Höhepunkten (u. a. „Sauerländer Dom“, Marktplatz) für zahlreiche Besucher/innen aus der Stadt und den umliegenden Gemeinden im Schnittpunkt Sauerland - Soester Boerde – Ruhrgebiet attraktiv. Der Einzugsbereich umfasst zwischen 164.000 und 306.000 Einwohner (eigene Berechnung nach Junker/Kruse 2001, 130ff, näheres siehe Kapitel 2). In Neheim konzentrieren sich knapp 80 Prozent der Einkaufsbesuche der Gesamtstadt und der überwiegende Teil der erzielten Einzelhandelsumsätze (knapp 204 Mio. Euro p.a., Alt-Arnsberg: 85 Mio. Euro p.a., Junker/Kruse 2001, 130ff).
- Anknüpfend an die historischen Bezüge ist Neheim industriell (mittelständisch) geprägt, mit Schwerpunkt im verarbeitenden Gewerbe (rund die Hälfte der 35.500 Arbeitsplätze der Gesamtstadt) und Sitz führender Leuchtenhersteller. Neheim weist des-



halb einen **positiven Einpendlersaldo auf**, der in den letzten Jahren insgesamt gestiegen ist (Stadt Arnsberg 2002, 3).

- Neheim ist ein begehrter **Wohnstandort** in der Stadt (Vielhaber 1999, 19). Tendenziell überwiegen allerdings die Fortzüge seit Mitte/Ende der 90er Jahre bei rückläufigen Einwohnerzahlen durch Wanderungsverluste (Stadt Arnsberg 2002). In Anbetracht anhaltender Suburbanisierungstendenzen und der demografischen Entwicklung, werden für die Gesamtstadt auf Basis einer Trendanalyse Bevölkerungsverluste von jährlich bis zu 250 Personen bis 2020 prognostiziert (Stadt Arnsberg 2003b, 8). Davon profitieren vor allem die Umlandgemeinden (ebenda, 5).
- Die Bewohner/innen und Besucher/innen sind mit Neheim als Versorgungs- und Wohnstandort insgesamt zufrieden. **Positiv wahrgenommen** werden vor allem die Einkaufsmöglichkeiten und das gastronomische Angebot im Vergleich zu anderen Stadtteilen (Vielhaber 1999).

Um die zentralen Funktionen der Neheimer Innenstadt weiter zu stärken, sind in den letzten Jahren eine Reihe von Initiativen angestoßen und Maßnahmen umgesetzt worden (z. B. Werkstattverfahren Hauptstrasse, Umbau der Apothekerstraße, Zielplanung Südliche Innenstadt, Innenstadtkonzept Neheim Vision, Bahnhofsumgestaltung Neheim-Hüsten, Ausweisung neuer großflächiger Wohngebiete in Stadtrandlage, Wohnprojekte, auch für alte Menschen, in Innenstadtlage). Daran knüpft auch das Modellvorhaben an.

1.2 Abgrenzung und Merkmale des Plangebiets

Plangebiet für ein Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel ist das nord-östlich der Neheimer Innenstadt gelegene Industriegebiet zwischen alter und neuer **Möhnestraße**, Werler Straße und Graf-Gottfried-Straße, ergänzt um einen zweiten Teilbereich zwischen **Möhnepark** und Mendener Straße (siehe Übersicht 1.2). Dieses Gebiet, mit einer Gesamtfläche von ca. 32 ha, grenzt direkt an den Innenstadtbereich Mendener Straße, Neheimer Markt und Möhnestraße an und ermöglicht eine attraktive fußläufige Verbindung sowie eine direkte Anbindung an den Neheimer Marktplatz.

▪ Gewerblich-industrieller Standort in verkehrsgünstiger Innenstadtrandlage

Das Plangebiet, Teil eines Sanierungsgebiets („vorbereitende Untersuchung“ gem. § 141 BauGB), ist durch die folgenden stadtentwicklungsrelevanten Merkmale gekennzeichnet:

- Es liegt **verkehrsgünstig** südlich eines direkten Zubringers zur A 46/445, eine zusätzliche Anbindung ist geplant. Die Möhnestraße selbst ist eine Einfallstraße für umliegende Wohngebiete. Über mehrere Bushaltestellen und aufgrund der Nähe zum zentralen Bus-Bahnhof (Werler Str.) ist das Gebiet zudem sehr gut an das lokale und regionale ÖPNV-Netz angeschlossen. Parkplätze für den Individualverkehr (IV) sind im Plangebiet ausreichend vorhanden (u. a. Neheimer Markt, Möhnepark).



- Der größte Teilbereich nördlich der **Möhnestraße** wird **gewerblich-industriell genutzt**. Anknüpfend an die Historie des Möhnmetals als „Wiege“ der Beleuchtungsindustrie, haben hier renommierte Firmen und ihre Zulieferbetriebe ihren Standort (u. a. BJB, Honsel-Leuchten), ferner ein Speditionsunternehmen und mehrere kleinere Gewerbetreibende. Direkt an der Möhnestraße befinden sich vor allem kleinteilige Nutzungen: Einzelhandelsfirmen (z. B., Heimwerkerartikel, Wohnausstattung), Gesundheitsanbieter (Radiologie), Agenturen, Weiterbildungsanbieter, Krankenkasse, Gastronomie, Glaserei, Getränkeverlag und Wohngebäude. Südlich und östlich des Plangebiets „Möhnestraße“ schließt sich Wohnbebauung an. Der Leerstand im Gebiet umfasste Ende 2003 rund 20.000 m² überdachte Nutzfläche (u. a. Bürohochhaus, Thorn-Immobilie).
- Im zweiten Teilbereich (**Möhnepark**/Mendener Str.) befinden sich kleinteilige, gewerbliche Nutzungen (Gastronomie, Büros, Kleingewerbe), eine Tankstelle und ein Fast-Food-Restaurant (direkt am Zubringer). Eine Teilfläche wird z.Zt. als Parkplatz genutzt. Im hinteren Bereich (Spielplatz) liegt der einzige direkte innerstädtische Zugang zur Möhne.
- Die Flächen im gesamten Plangebiet sind überwiegend im Eigentum der dort ansässigen Gewerbetreibenden, sieht man von einzelnen Liegenschaften der Stadt bzw. sonstiger öffentlicher Träger einmal ab.

Angeichts der überwiegenden gewerblich-industriellen Nutzung wohnen im Plangebiet nur etwa knapp 290 Einwohner/innen (Stand: Ende 2002). Die **Bevölkerungsstruktur** unterscheidet sich allerdings in den skizzierten Teilbereichen: Im Industriegebiet (statistische Bezirke 4 und 7) liegt der Ausländeranteil mit bis zu 50 Prozent weit über dem städtischen Durchschnitt (Neheim: 10,4 %, Arnsberg gesamt: 7,3 %), entsprechend hoch ist hier auch der Anteil der jungen Bevölkerung. Demgegenüber wohnen entlang der Mendener Straße (Bezirke 2 und 3) nur rund 3 Prozent Ausländer/innen, über die Hälfte der Bewohner/innen ist älter als 50 Jahre (Stadt Arnsberg 2002).

▪ **Erste freizeit- und kulturbezogene Nutzungen und Potenziale im Plangebiet**

Eine Reihe von freizeit- und kulturbezogenen Nutzern und Initiativen sind bereits heute im Plangebiet vorhanden (siehe Übersicht 1.2):

- mehrere **Fitness- und Wellnessangebote** (u. a. Body-World), ein Internet-Cafe und eine Spielhalle („Möhnecasino“) an der Graf-Gottfried-Straße; hier befindet sich auch ein ehemaliger **Diskotheekenstandort** (ehem. „Werk2“ bzw. „Cult“), für den derzeit eine andere Nutzung bzw. ein neuer Betreiber gesucht wird;
- die **Künstlergruppe** „Der Bogen“, mit heute im rückwärtigen Bereich der Immobilie „Thorn“ an der Möhnestraße sitzt;



- die Initiative „**Museum für Licht und Beleuchtung**“, mit provisorischem Sitz an der Möhnestraße;
- eine erwerbswirtschaftliche **Malschule und Galerie**;
- Musik-**Proberäume** (14 Bands, 1 Fanfarencorps) in einem von der Stadt angemieteten Objekt am Schleifmühlenweg;
- kleinere kultur- und medienwirtschaftliche Betriebe an der Möhnestraße (u. a. Glaserei, IT-Dienstleister, Architekt, Designer);
- die **Volkshochschule** Neheim mit Sitz im Möhnepark;
- eine kleine **Gastronomieszene** im Möhnepark (u. a. Jazz Club, Manufaktur) und entlang der Mendener Straße (u. a. Arena);
- die **Stadtbücherei** Neheim, mit Sitz in der Marktpassage in der angrenzenden Fußgängerzone Neheimer Markt;
- der Veranstaltungsraum in der **ehemaligen Synagoge** unweit vom Gransauplatz, der vom Jägerverein betrieben wird.

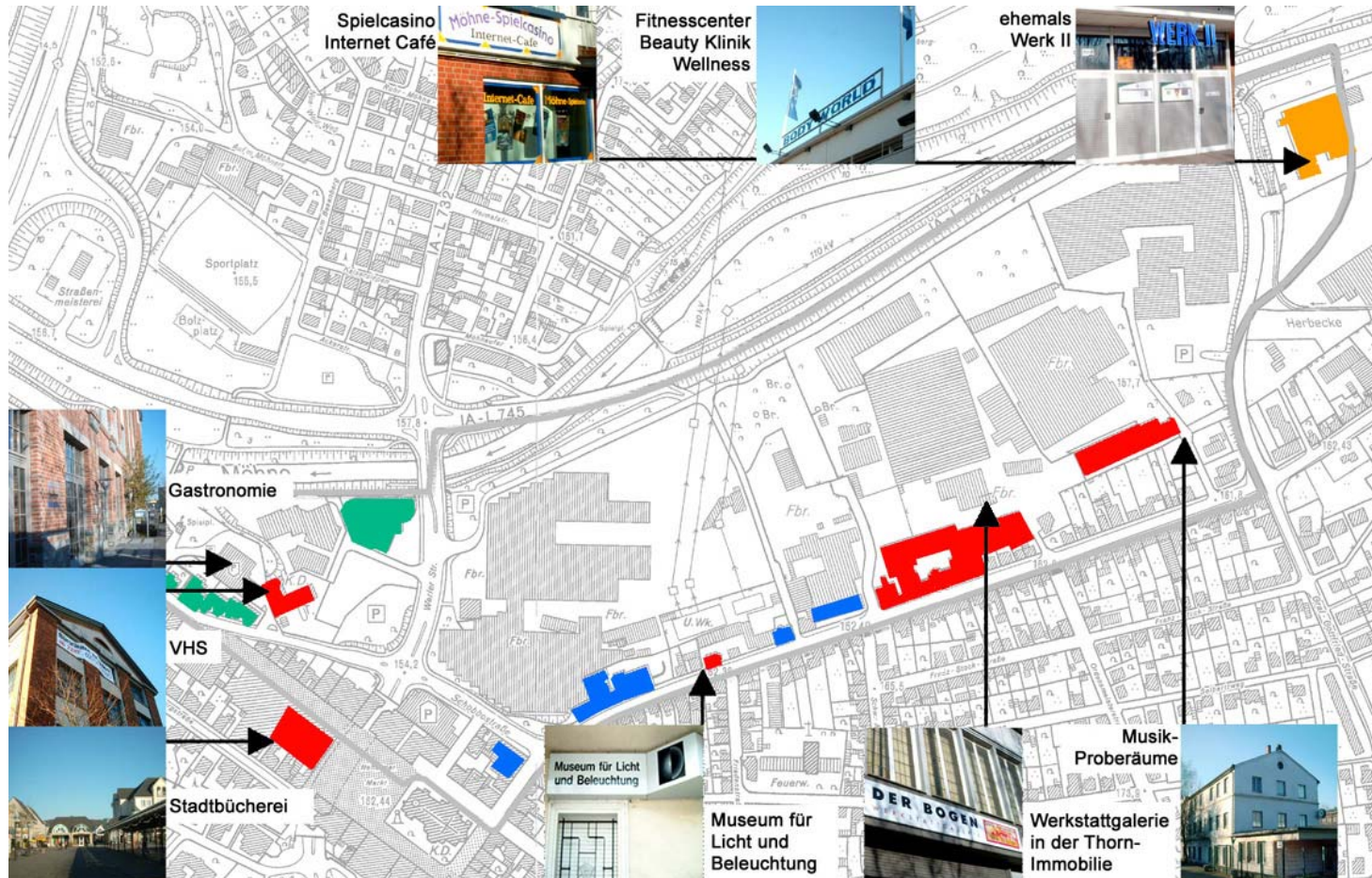
Seitens der Wirtschaftsförderung der Stadt Arnsberg gibt es Planungen für weitere freizeit- und kulturbezogene Nutzungen im Gebiet. Für eine der leerstehenden Immobilien an der Möhnestraße („Thorn-Immobilie“) wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet, das unter dem Arbeitstitel „**Mittelstandszentrum Neheim**“ umgesetzt wird. Geplant sind hier:

- ein **Mittelstandszentrum** (u. a. Gründer-, Innovations- und Wissenszentrum sowie Bestandsentwicklung für unternehmensbezogene Dienstleistungen, einschließlich Kulturwirtschaft);
- ein **Tagungs- und Veranstaltungsbereich** (u. a. für lokalen Seminaranbieter, eventuell mit Hotel, Erlebnisgastronomie);
- ein **Kultur-/Freizeittreff** (in dem u. a. die bestehende Künstlergruppe, das konzipierte Lichtmuseum und, wenn möglich, ein Kinderhort integriert werden sollen);
- in geringem Umfang nicht innenstadtrelevante **Verkaufsflächen**.

Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Stadt und stellt ein „Schlüsselprojekt“ im Rahmen des Modellvorhabens dar. Die Eröffnung des 1. Bauabschnitts wird in Kürze erfolgen. Erste Nutzer sind bereits in mit Städtebaufördermitteln instandgesetzte Gebäudeteile eingezogen.

Einen weiteren Baustein stellt die **Tankstelle** (in Verbindung mit Fast-Food-Kette) am BAB-Zubringer dar. Erfahrungsgemäß übernehmen solche „Haltestellen“ in Mittelstädten oftmals die wichtige Funktion als nächtlicher sozialer „Ersatztreffpunkt“ von Jugendlichen (Ebert/Venzke 2000).

Übersicht 1.2: Abgrenzung des Plangebiets in Neheim und Nutzungs- bzw. Gebäudestruktur



Quelle: STADTart 2004, Kartengrundlage der Stadt Arnsberg



1.3 Einschätzung der Standortbedingungen

Vor dem Hintergrund der skizzierten Standortmerkmale und der Erfolgsfaktoren von Freizeit- und Kulturvierteln, lassen sich erste Rückschlüsse auf die freizeit- und kulturwirtschaftlichen Entwicklungschancen im innenstadtnahen Plangebiet ziehen.

Günstige Standortbedingungen sind:

- die innenstadtnahe Lage des Plangebiets in der „Einkaufsstadt“ Neheim mit einem relativ großen Einzugsbereich sowie positivem Einpendlersaldo (potenziellen Nachfragegruppen);
- die gute lokale und regionale Verkehrsanbindung (IV und ÖPNV);
- die kleinteilige Nutzungsstruktur mit räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten (auch größere Raumpotenziale, Erweiterungsflächen, Standort mit Aufwertungspotenzial) und der attraktive „Industriekultur-Charakter“ vorhandener Altimmobilien;
- vorhandene freizeit- und kulturbezogene Nutzungen auf bzw. im Umfeld des Areals und Potenziale (z. B. Leuchten, Tankstelle) als Anknüpfungspunkte für das Projekt;
- vergleichsweise wenig Nutzungsbeschränkungen (hinsichtlich Lärmbelastungen) für freizeit- und kulturwirtschaftliche Nutzungen in Teilen des Geländes (v. a. im Industriegebiet).

Zu den weniger günstigen Bedingungen zählen:

- mögliche Konflikte in den westlichen und südlichen Teilgebieten in Nachbarschaft zu Wohngebieten durch Lärmemissionen.
- der insgesamt geringe Überschneidungsbereich mit der „City“, also dem stark frequentierten Einzelhandelstandort
- die derzeit nicht ausreichende Verknüpfung mit der Innenstadt (Kreuzung Schobbostr./ Werler Str.) und dem nördlich gelegenen Möhnetal (L 745).
- die bei neuen verkehrsträchtigen Nutzungen zu erwartenden Probleme hinsichtlich der Absicherung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in teilweise beengter Situation

Zusammenfassend sind die standortbezogenen Rahmenbedingungen für freizeit- und kulturwirtschaftliche Entwicklungen, gemessen an den Möglichkeiten einer Mittelstadt, vergleichsweise günstig. Es gibt bereits Entwicklungsansätze in diese Richtung und die Einkaufsstadt Neheim besitzt ein positives Image. Im Plangebiet sind zudem Flächen- und Raumpotenziale auch für flächenintensivere Nutzungsbau- steine vorhanden.

2 Freizeit- und kulturwirtschaftliche Marktbedingungen und Nachfragepotenziale im Einzugsgebiet

Neben der Standortanalyse bedarf es der Einschätzung der freizeit- und kulturbezogenen Marktbedingungen sowie des Nachfragepotenzials für ein Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel in Neheim. Zu berücksichtigen ist dabei das Leitbild der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung der Arnsberger Stadtteile. Der Untersuchungsraum ist, anknüpfend an die abgeleiteten Faktoren zur Bestimmung von Entwicklungskorridoren in Mittelzentren, der überlokale bzw. regionale Einzugsbereich des Stadtteils.

2.1 Abgrenzung und Merkmale des Einzugsgebiets

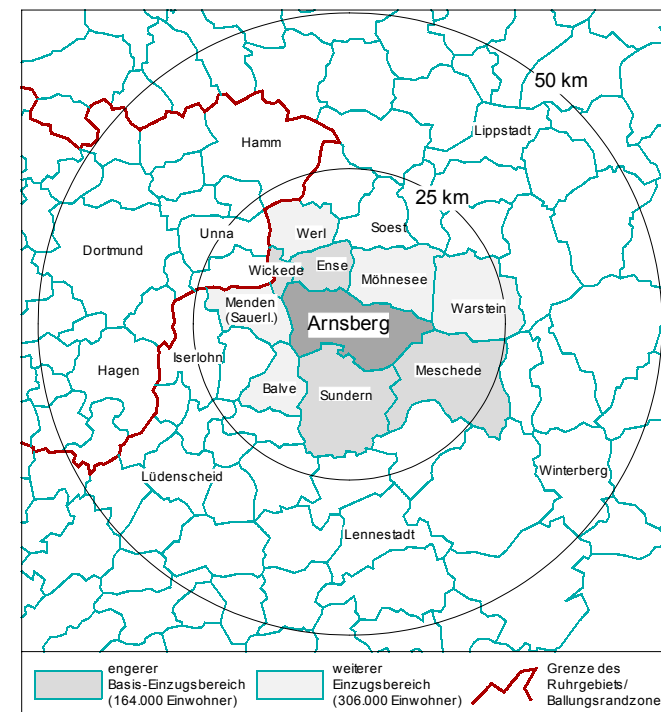
Erfahrungsgemäß deckt sich das freizeit- und kulturbezogene weitgehend mit dem einzelhandelsbezogenen Einzugsgebiet einer Stadt.

▪ Freizeit- und kulturbezogenes Basis-Einzugsgebiet mit mindestens 164.000 Einwohner/innen für Neheim

Dieses setzt sich im Wesentlichen aus den Orten Ense, Sundern, Meschede, ferner Wickede zusammen, mit insgesamt rund 87.000 Einwohner/innen (eigene Berechnungen, u. a. nach Junker/Kruse 2001, 130ff, 152f). Zählt man die Einwohner/innen Arnbergs hinzu, so wohnen im **engeren Basis-Einzugsbereich** rund 164.000 Personen (Übersicht 2.1). Dieser Einzugsbereich deckt sich auch mit den Erfah-

rungen der Stadtbücherei und Volkshochschule, die ihre auswärtigen Kunden vor allem aus den umliegenden Stadtteilen und Umlandgemeinden (vor allem Ense, Sundern, Wickede und Meschede) rekrutieren (Auswertung der Kundendaten, Ende 2002).

Übersicht 2.1: Freizeit- und kulturbezogener Einzugsbereich Neheims



Quelle: STADTart 2004



Der **weitere Einzugsbereich** schließt Orte wie Menden, Balve, Möhnesee, Werl oder Warstein mit ein (mit rund 142.000 Bewohner/innen, nach Junker/Kruse 2001, 152). Zusammengenommen wohnen im weiteren Einzugsbereich damit rund 306.000 Einwohner/innen. Zu einzelnen (über)regional bedeutsamen Veranstaltungen (z. B. Arnsberger Kunstsommer) kommen jedoch auch Besucher/innen aus dem gesamten Sauerland und dem Haarstrang, bis aus Unna oder Soest (**punktuellem Einzugsbereich**)

▪ **Sport- und konsumorientiertes Freizeitangebot mit einzelnen Highlights und Entwicklungspotenzialen**

In diesem Einzugsbereich ist das außerhäusliche Freizeit- und Kulturverhalten der Bevölkerung vor allem durch sportliche und „konsumorientierte“ Aktivitäten geprägt (z. B. Einkaufen, Gastronomie, Kino). Darauf weisen die Ergebnisse einer Befragung der Arnsberger Bevölkerung zur Stadtentwicklung hin (Vielhaber 1999, 24ff). Das Versorgungszentrum Neheim hat demnach eine wichtige Bedeutung für diese konsumorientierten Aktivitäten. Der Stadtteil ist Standort für eine Reihe Gewerbetreibender der Kultur- und Freizeitwirtschaft, einschließlich Sport- und Gesundheitsdienstleistungen. Kulturelle Angebote mittlerer Größe (z. B. Theater, Musik) werden in Alt-Arnsberg besucht, für „große“ Kultur-Events fährt man hingegen ins Ruhrgebiet o.ä. (z. B. Starlight Bochum, Konzerthaus Dortmund).

Diese Aspekte sind bei der Erfassung der Nachfragepotenziale für ein Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel im Gebiet zu berücksichtigen.

Entsprechend des räumlich-funktionalen Leitbilds der Stadtteilentwicklung werden für Neheim daher vor allem Potenziale der Freizeit- und Kulturwirtschaft sowie bürgerschaftlicher und kulturbezogener Initiativen betrachtet. Einbezogen werden u. a. bislang nicht genutzte Angebotsfelder sowie lokale Nachfragepotenziale in Zukunftsfeldern. Öffentlich geförderte Kulturangebote werden hingegen nur dann berücksichtigt, wenn vorhandene Angebote in Neheim kleinteilige Ergänzungs- oder Spezialisierungspotenziale aufweisen (z. B. Leuchtemuseum, VHS-Angebot). Darüber hinaus werden ergänzende kompatible Angebotsfelder beschrieben (z. B. Gastronomie).

Ausgehend von dem Bestand in den relevanten Angebotsfeldern wird das freizeit- und kulturbezogene Nachfrage- bzw. das Entwicklungspotenzial abgeleitet. Bei diesen ermittelten Entwicklungspotenzialen handelt es sich um Angebotsbausteine, die in einem Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel in Neheim konzeptionell „denkbar“ sind (siehe Kapitel 1 und Beispiele im Anhang). Sie wurden in den Gesprächen mit Akteuren vor Ort abgestimmt.

2.2 **Angebotsfelder der Freizeit- und Kulturwirtschaft**

Für die Freizeit- und Kulturwirtschaft gibt es im Einzugsbereich heute einen **Basisbesatz** mit freizeit- und kulturwirtschaftlichen Betrieben und Einrichtungen, ohne besondere inhaltliche Schwerpunkte. Dies ist typisch für eine Mittel- und Einkaufsstadt. Zu diesem Ergebnis



kommt auch der 2. Kulturwirtschaftsbericht des Landes Nordrhein-Westfalen, in dem für die Strukturregion Hochsauerlandkreis/Kreis Soest Mitte der 90er Jahre allerdings beachtliche Wachstumsraten festgestellt wurden (AG Kulturwirtschaft 1995, 65ff). Wichtige besucherorientierte Einrichtungen sind (Übersicht 2.2):

- die beiden Kinos in der südlichen Innenstadt (Apollo und Central Theater mit zusammen 4 Sälen und 800 Plätzen), die die kulturwirtschaftliche Nachfrage vor Ort bedienen sowie mehrere Diskotheken. Ein ähnliches, eher lokal orientiertes Angebot gibt es auch in den Umlandgemeinden (z. B. Kinos in Alt-Arnsberg, Menden, Meschede). Die inzwischen geschlossene Diskothek Werk 2 im Plangebiet (s. o.) war von überlokaler Bedeutung und zog vor allem an Wochenenden Jugendliche bis aus dem Ruhrgebiet an.
- einige Sport-, Fitness-, Wellness- und Gesundheitsanbieter und Racketanlagen, die die freizeit- und sportwirtschaftliche Nachfrage vor Ort bedienen (z. B. soccerworld, Tanzschulen Marohn, Thiele oder Karina, Fitness- und Wellnesanbieter wie Gerrys Gym, Physiofit, Heimeroth oder Body-World, letztere im Plangebiet). Ein neueres Fitnessangebot (Friends) findet sich in der Nähe des Kolpinghauses in einer baulich attraktiven Altimmoblie. Es ist Teil eines freizeit- und kulturbezogenen Immobilien-Mischkonzeptes, in dem neben Loft-Wohnen auch Büroflächen für „Kreative“ (u. a. ein Architekt, eine Medienagentur) zu finden sind.

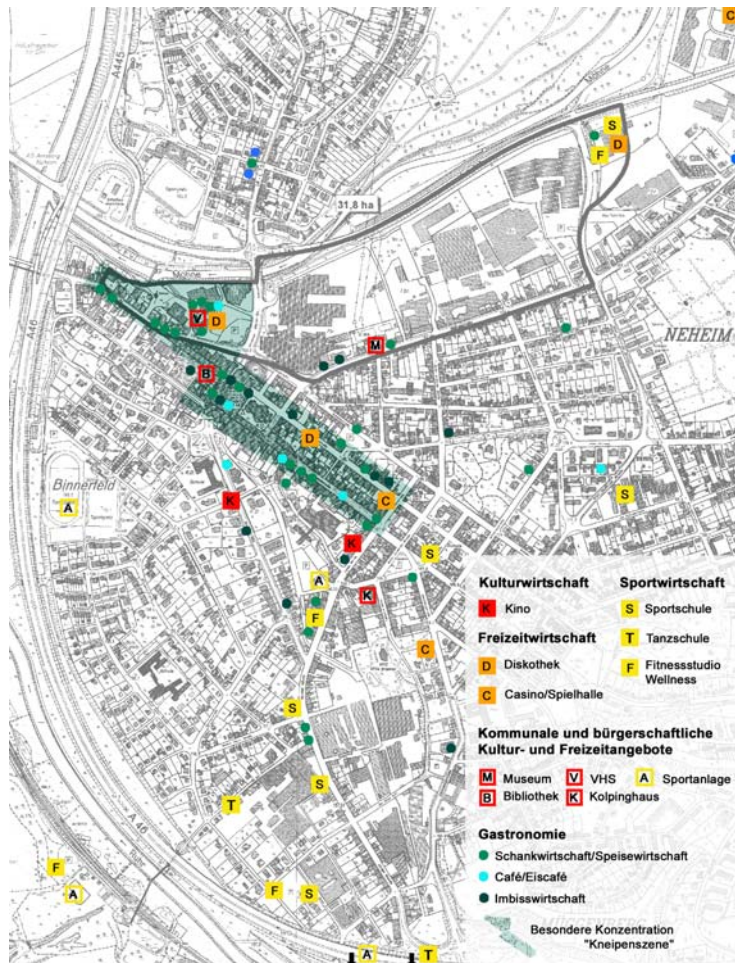
- mehrere multifunktionale Veranstaltungseinrichtungen (auch für kulturwirtschaftliche Veranstaltungen) im Einzugsbereich (z. B. Kolpinghaus, Kultur- und Bildungszentrum, Schützenhallen), die angesichts veränderter kultureller Rahmenbedingungen jedoch oftmals nicht mehr den heutigen Besuchervorstellungen entsprechen (gestiegene Ansprüche hinsichtlich Ausstattung, Trend zu Sparteneinrichtungen, s. o.). An diesen oder anderen Orten (z. B. leerstehende Gewerbehallen) finden in Neheim auch zahlreiche temporäre Freizeit- und Kulturangebote statt (z. B. Modeschauen lokaler Anbieter, Disco-Veranstaltungen).

Das vorhandene freizeit- und kulturwirtschaftliche Angebot ist damit über die gesamte Innenstadt Neheims verteilt, ohne explizite räumliche Schwerpunkte aufzuweisen. Bedient werden überwiegend Zielgruppen im lokalen bis regionalen Einzugsbereich.

Einige Einrichtungen sind überregional bekannt und ziehen Übernachtungstouristen nach Neheim, wie das Sportzentrum, das Dorint-Hotel (Saisonvorbereitung von Fußballvereinen) oder Seminaranbieter wie die Firma Cardio-Tours (u. a. Notarzausbildungs-Seminare, 10.000 Übernachtungen im Jahr). Diese Besucher sind potenzielle Nutzergruppen für ein zusätzliches Freizeitangebot in Neheim, ebenso wie die Tages- und Wochenendbesucher/innen umliegender Erholungsgebiete und Alt-Arnsbergs.



Übersicht 2.2: Das Freizeit- und Kulturangebot in Neheim



Quelle: STADTart 2004, Kartengrundlage der Stadt Arnsberg

Entwicklungspotenziale der Freizeit- und Kulturwirtschaft

Vor dem Hintergrund dieser Angebotssituation lassen sich zusätzliche Nachfragepotenziale der Freizeit- und Kulturwirtschaft erkennen:

▪ Veranstaltungsorientierte Angebote der Freizeitwirtschaft

- Veranstaltungsangebote für ältere Erwachsene und Zielgruppen „über 40“, für die es in der gesamten Region bislang kaum Angebote gibt (z. B. Tanzen gehen, „stilvolle“ Ü-40-Disco). Dass eine Nachfrage danach besteht, zeigen heutige temporäre Angebote. Ein konkreter Raumbedarf wird für ein Tanzhaus für unterschiedliche Zielgruppen gesehen.
- Veranstaltungsangebote für Jugendliche und junge Erwachsene („trendige“ Erlebnisdiskothek, temporäre „Flaschendiskothek“, Club etc.), ergänzend zum vorhandenen Angebot in der Region, das als nicht ausreichend eingeschätzt wird; vielmehr wandert die aktive Szene schnell ins Ruhrgebiet ab.
- Freizeit- und kulturwirtschaftliche Angebote für Kinder; denkbar wäre eine Kinderspielhalle, die zum Beispiel für Geburtstagsfeiern angemietet werden kann, in denen aber auch eine Kinderbetreuung angeboten wird. Eine Indoor-Fußballhalle ist mittlerweile vorhanden.
- Multifunktionaler Raum (mehr als 100 Pl.), in dem zusätzliche Veranstaltungen (z. B. Familienfeiern, Hochzeiten) stattfinden könnten; dies wäre keine zusätzliche Konkurrenz, sondern eine



Ergänzung zum vorhandenen Raumangebot, das von Neheimer Bevölkerungsgruppen aus unterschiedlichen Gründen kaum genutzt wird (z. B. Schützenhalle Hüsten wegen „mentaler Blockaden“, Kultur-/Bildungszentrum wegen peripherer Lage, Kolpinghaus wegen Stellplatzproblemen, „Flair“, fehlendem Marketing). Zusätzlich genannt wurden Angebote wie eine „stilvolle“ Eventhalle für Firmenpräsentationen oder Auftritte lokaler „Stars & Sternchen“.

- **Dienstleistungen der gesundheitsorientierten Freizeitwirtschaft**

Ergänzend dazu eröffnen sich begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten im Wachstumsbereich Gesundheitssport, Gesundheitsprävention und haushaltsbezogene Dienstleistungen. Ein konkreter Raumbedarf wurde für eine Bewegungsschule angemeldet. Von einer vorhandenen Nachfrage wird zudem im Bereich von Gesundheitsangeboten für Gruppen mit ethnischem Hintergrund (z. B. Gesundheitsvorsorge für muslimische Frauen oder Pflegedienst für Migranten) sowie für ein Großprojekt „gesundheitsorientierte Erholung“ ausgegangen. Auch für ein Ärztehaus gibt es Überlegungen. In Anbetracht konkurrierender Planungen an anderen Standorten sowohl im Gesundheitsbereich (am auf Geriatrie spezialisierten Krankenhaus) als auch im Wellness/Fitness-Bereich (Nähe Kolpinghaus), ist ein solches Angebot zu prüfen.

- **Büro- und Gewerbeflächen für Dienstleistungsfirmen und Gründer/innen in kulturwirtschaftlichen Branchen**

Von einer vorhandenen Nachfrage wird für ein „Kreativ-Center“ mit günstigen Mieten für junge Unternehmen und ethnische Ökonomien (z. B. Übersetzungs- oder Architekturbüros) ausgegangen. Darauf weisen der vorhandene „Basisbesatz“ an freizeit- und kulturwirtschaftlichen Firmen, eine Reihe von Anfragen von Unternehmen bei der Wirtschaftsförderung nach Räumlichkeiten (u. a. aus den Bereichen Grafik und Design, Tonstudio, Mikroskope, Malschule mit Zielgruppen Kinder und Jugendliche, ältere Erwachsene und Senioren) und die allgemein positiven Entwicklungsprognosen für diese Branchen hin. Betont wurde zudem die notwendige Ansiedlung von zusätzlichen Dienstleistungsfirmen, wie ein Softwarehaus. Die o.g. Planungen des Mittelstandszentrums im Plangebiet eröffnen die Chance, vorhandene Akteure in diesen Segmenten am Standort zu halten, zu „bündeln“ und damit zusätzliche Nutz- und Aufmerksamkeitseffekte (Synergien, „kritische Masse“) für die Stadtteilentwicklung zu erzielen.

2.3 Bürgerschaftliches und kommunales Freizeit- und Kulturangebot

Bürgerschaftlich getragene Freizeit- und Kulturangebote und Veranstaltungen nehmen einen wichtigen Platz im Freizeit- und Kulturleben des Versorgungszentrums Neheim ein (Übersicht 2.3), ebenso



wie eine Reihe öffentlich geförderter Angebote. Sie bedienen in der Regel das Publikum im Basis-Einzugsbereich.

Entsprechende Angebote in der Neheimer Innenstadt konzentrieren sich dabei **im Plangebiet** (vgl. Kap. 2.1, Stadtbücherei, Volkshochschule, Jazz Club, Musikproberäume). Daneben finden im Kolpinghaus und Kultur- und Bildungszentrum kulturelle Veranstaltungen statt (s. o.). Breitensportangebote verteilen sich dispers im gesamten Stadtgebiet (u. a. öffentliche Sporthallen, Gymnastik- und Krafträume, öffentliche Bäder sowie vereinseigene Sportanlagen).

Regional bis überregional bedeutsame, öffentlich geförderte Kulturangebote finden sich eher an anderen Standorten im Einzugsbereich, vor allem in **Alt-Arnsberg**. Sie sind für die Entwicklung des Plangebiets in Neheim angesichts des räumlich-funktionalen Leitbilds der Stadtentwicklung auch nicht unmittelbar relevant (s. o.). Tourismusrelevante Kulturangebote in Alt-Arnsberg sind u. a. das „Sauerlandtheater“, die kürzlich eröffnete „Kultur Schmiede“ oder der „Internationale Arnsberger Kunstsommer“, ferner Veranstaltungen wie „Arnsberg Kulinarisch“ (u. a. Hochsauerlandtouristik 2002, Wirtschaftsförderung Arnsberg 2000). Im Bereich Freizeitsport deckt das Freizeitbad in **Hüsten** (Eröffnung Januar 2004) zusätzliche Nachfragepotenziale im Einzugsbereich ab (Vielhaber 1999).

Erweiterungs- und Spezialisierungspotenziale

Das heutige bürgerschaftliche und kommunale Freizeit- und Kulturangebot im Plangebiet lässt allerdings auf Erweiterungs- und Spezialisierungspotenziale in einigen Nischen schließen, die für ein Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel erschlossen werden können:

▪ Geringfügiges Ergänzungs- bzw. Erweiterungspotenzial des bürgerschaftlichen und kulturbezogenen Angebots

Benannt wurden allgemeine Raumbedarfe für einen Müttertreffpunkt, Spielmöglichkeiten für Kinder und Kinderbetreuung, Laiengruppen, Initiativen mit ethnischem Hintergrund oder ein Hochzeitshaus sowie neue Freizeitangebote für Nachmittagsbetreuung an Ganztagsgrundschulen (auch erwerbswirtschaftlich möglich). Eine Reihe von kulturbezogenen und bürgerschaftlichen Initiativen im Plangebiet bzw. im engeren Einzugsbereich Neheims haben konkreten Bedarf nach Erweiterungsflächen angemeldet:

- die Initiative „Museum für Licht und Beleuchtung“ ist für neue Räumlichkeiten im geplanten „Mittelstandszentrum“ im Gespräch. Dank ähnlicher Entwicklungen im überregionalen Einzugsbereich (Schwerpunkt Lichtkunst in der Lindenbrauerei in Unna) eröffnen sich Profilierungspotenziale im Bereich „Beleuchtung“ mit eher technischen Schwerpunkten.



- die Künstlergruppe „Der Bogen“ möchte sich im Rahmen der Umnutzung der Thorn-Immobilie weiter etablieren.
- die städtische Kreativitätsschule KREA in Alt-Arnsberg soll ihr derzeitiges Angebot auf Neheim ausweiten und benötigt dazu Räumlichkeiten.

Darüber hinaus besteht ein zusätzlicher Bedarf an Musik-Proberäumen, das zeigen heutige Anfragen bei der Stadt, und an Räumlichkeiten für ein Tanzlokal für die Zielgruppe „über 40“.

2.4 Ergänzende kompatible Angebotsfelder

Neben den engeren freizeit- und kulturelevanten Angebotsfeldern sind für die Entwicklung eines Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertels zusätzliche Nachfragepotenziale in derzeit noch unterbesetzten Feldern und Zukunftsfeldern relevant.

▪ Ergänzende zielgruppenspezifische Gastronomieangebote

Der Gastronomiebesuch spielt auch in der Stadt Arnsberg eine wichtige Rolle im Rahmen der außerhäuslichen Freizeitgestaltung (Vielhaber 1999, 24f). Die Bindung an das Angebot vor Ort ist relativ hoch und das Angebot wird insgesamt als eher gut eingestuft, in Neheim allerdings schlechter als in anderen Stadtteilen (ebenda, 30). Ansätze von Kneipenszenen gibt es hier vor allem an der Mendener Straße (u. a. Arena) und am Möhnepark (u. a.

Jazz Club, Manufaktur) sowie der Apothekerstraße. Dieses Potenzial wird als ausbaufähig eingestuft, vor allem hinsichtlich ergänzender Angebote im Bereich **höherwertiger (Außen)-Gastronomie** und **Trendgastronomie** (Schober 2002). Genannt wurden zum Beispiel ein temporärer Biergarten, verbunden mit Veranstaltungen, Spaghetti-Factory, Lounge mit Club-/Bar-Charakter, „alternatives“ Cafe (für 20 bis 40-Jährige) oder Gesundheitsgastronomie. Potenziell interessierte Betreiber sind der Stadt bekannt.

▪ Ergänzende Einzelhandelsangebote in nicht innenstadtrelevanten Angebotsfeldern

Angesichts der zentralen Bedeutung des „Einkaufens“ in Neheim gibt es noch zusätzliche Nachfragepotenziale in nicht direkt innenstadtrelevanten Angebotsfeldern. Dazu zählen themenbezogener (Einzel)Handel mit Flächenbedarfen über 150 bis 200 m². Genannt wurden zum Beispiel Potenziale für einen italienischen Großhandel mit Events nach Feierabend, Werkstattverkauf oder „Minishops“ mit spezialisiertem, freizeit- und kulturbezogenem Angebot (z. B. Tanzbedarf). Bedingt einbezogen werden könnten auch Flächenbedarfe aus Segmenten wie Wohneinrichtungen (z. B. Showrooms).



- **Ergänzendes Wohnangebot für innenstadtorientierte Lebensstilgruppen**

Um jüngere und ältere innenstadtorientierte Lebensstilgruppen in der Stadt zu halten sind ergänzende attraktive Wohnangebote notwendig (u. a. Vielhaber 2002), zum Beispiel Loft-Wohnen. Ein entsprechendes Projekt gibt es bereits am Standort (Nähe Kolpinghaus). Nach Angaben der Stadt besteht grundsätzlich gerade an alternativen Wohnformen Bedarf. Damit wird indirekt auch der Dienstleistungsstandort Neheim gestärkt.

- **Weiterbildungsangebote**

Hierzu zählen zum Beispiel Veranstaltungen des Seminaranbieters „Cardio-Tours“, die für das Mittelstandszentrum vorgesehen sind. Ein Potenzial wird aber auch für zusätzliche Sprachschulen für Migrantengruppen im Einzugsbereich gesehen.

3 Schlussfolgerungen: Entwicklungskorridore für ein Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel in Neheim

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Schwerpunkt der ermittelten Nachfrage- und Entwicklungspotenziale auf erwerbswirtschaftlichen Angeboten liegt und sich mit dem Leitbild „Versorgungs- und Einzelhandelsstandort Neheim“ deckt. Die Ergebnisse sowohl der Standort- als auch der Potenzialanalyse lassen damit den Schluss zu, dass eine Stärkung der Neheimer Innenstadt durch ein verbessertes freizeit- und kulturwirtschaftliches Angebot nach den Entwurfsprinzipien der Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel möglich ist, ohne Potenziale aus Alt-Arnsberg abzuziehen. Es gib:

- Raum- und Flächenpotenziale im Plangebiet, die prinzipiell kurz- bis mittelfristig für freizeit- und kulturbezogene Nutzungen zur Verfügung stehen (z. B. Thorn-Immobilie, VEW/REW-Gebäude, Immobilien Hartmann & Unger);
- potenzielle Nutzergruppen (z. B. Bewegungsschule, Tanzschule, Gastronomie) und Initiativen der Stadt Arnsberg (z. B. Mittelstandszentrum, temporäre Platzgestaltung), mit denen der Entwicklungsprozess angestoßen werden kann;
- eine breite Bereitschaft verschiedener Akteursgruppen aus Wirtschaft, Kultur, Politik und Verwaltung in Neheim zur Unterstützung des Projekts;



- zusätzliche Nachfragepotenziale für freizeit- und kulturwirtschaftliche sowie ergänzende Angebote im Einzugsbereich (z. B. Veranstaltungsraum, Gastronomie) sowie Erweiterungs- und Spezialisierungspotenziale kulturbezogener und bürgerschaftlicher Initiativen (z. B. Lichtmuseum);
- positive Rahmenbedingungen durch frequenzerzeugende Nutzungen am Standort (z. B. VHS, Stadtbibliothek, Nähe zur Fußgängerzone, Tankstelle), die unterschiedliche alters- und lebensstilspezifische Besuchergruppen aus dem Arnsberger Stadtgebiet zu verschiedenen Zeitpunkten ins Gebiet ziehen (Übersicht 3.1).

Entwicklungskorridore für ein „Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel“ in Neheim

Die ermittelten Potenziale lassen sich in vier Entwicklungskorridoren für das Plangebiet bündeln:

- Veranstaltungsangebote der Freizeitwirtschaft,
- gesundheitsorientierte Angebote der Freizeitwirtschaft,
- Dienstleistungs- und Gründungszentrum Kulturwirtschaft,
- bürgerschaftliche und kulturbezogene Initiativen.

Die Potenziale in den ermittelten ergänzenden Feldern (z. B. Gastronomie, Wohnen) können diesen Korridoren zugeordnet werden.

Entwicklungskorridor 1: Veranstaltungsangebote der Freizeitwirtschaft

Angebot: z. B. Kinderspielhalle, Diskotheken für verschiedene Zielgruppen, Billardangebot, Tanzschule, stilvoller Veranstaltungsraum (> 100 Plätze), Hochzeitshaus

Grad der Rentierlichkeit: vorwiegend rentierlich, aber auch gemeinschaftliche Trägerschaft denkbar

Zielgruppe: Kinder, Jugendliche und ältere Erwachsene

ergänzendes Angebot: Tages- und Nacht-Gastronomie, z. B. Bistro, Club, Lounge oder Spaghetti-Factory, kompatibler kleinteiliger Szene-Einzelhandel (z. B. Tanz- oder Fitnessbedarf, Szene- oder Fanartikel, Kunstlergalerie)

räuml. Anknüpfungspunkt: Thorn-Immobilie (Mittelstandszentrum), H & U-Immobilien, VEW/RWE-Gebäude Möhnestraße

Begründung: Anknüpfend an bestehende Entwicklungen im Gebiet greift ein ergänzendes Veranstaltungsangebot vorhandene Nachfragepotenziale unterschiedlicher Lebensstilgruppen im regionalen Einzugsbereich auf und schafft räumlich getrennte Szene-Orte; der zeitliche Nutzungsrahmen der „Innenstadt“ wird in die Abendstunden und am Wochenende ausgedehnt; Einzelhandelsnutzungen werden auf ein Minimum reduziert und ziehen somit keine Potenziale aus der Innenstadt ab.



Potenzielle Akteure: Veranstaltungsagentur/Existenzgründung (Spielhalle), mehrere Gastronomiebetreiber (Disco/Club, Spagetti-Factory, Veranstaltungsraum, Flaschen-Diskotheke), Tanzschulbetreiber (Nutzung wochentags, Kombination mit anderer Raumnutzung an Wochenenden erwünscht)

Entwicklungskorridor 2: Gesundheitsorientierte Angebote der Freizeitwirtschaft

Angebot: haushaltsbezogene Sport- und Gesundheitsdienstleistungen, z. B. Bewegungsschule, Massage, Wellnessangebote, Gesundheitsvorsorge, Pflegeangebote für ethnische Gruppen

Grad der Rentierlichkeit: rentierlich

Zielgruppe: wachsende sportvereins-unabhängige Gruppen (vor allem ältere Erwachsene und Senioren); ethnische Gruppen

Ergänzendes Angebot: Tages- und Abendgastronomie, z. B. Gesundheitsgastronomie, Bistro, kompatibles Einzelhandelsangebot (z. B. Minishops mit Gesundheits- oder Fitnessartikeln)

räuml. Anknüpfungspunkt: kleinteilig: ergänzend Thorn-Immobilie; großflächig: Gewerbeareal Graf-Gottfried-Straße

Begründung: Bestehende Angebote werden für unterschiedliche Zielgruppen und Haushalte mit Wohnpräferenz „Innenstadt“ ergänzt, ohne neue Konkurrenzen zu vorhandenen Angeboten

vor Ort zu schaffen; Schwerpunkte sind Zukunftsfelder der Gesundheits- und Seniorenwirtschaft; gleichzeitig wird das zeitliche Nutzungsfenster „Innenstadt“ in die Abendstunden, an Wochenenden und in den Sommermonaten ausgedehnt.

potenzielle Akteure: Bewegungsschule, Fitnesscenter

Entwicklungskorridor 3: Dienstleistungs- und Gründungszentrum Kulturwirtschaft

Angebot: „kreative“ unternehmensbezogene Dienstleistungen sowie haushaltsbezogene Dienstleistungen der Kulturwirtschaft (z. B. Kunstgewerbe, Veranstaltungsagentur, ein solches Angebot ist ggf. im Rahmen der Ganztagesbetreuung an Grundschulen ausbaufähig)

Grad der Rentierlichkeit: rentierlich (bei Existenzgründer/innen zunächst weniger rentierlich)

Zielgruppe: Standort für „Kreative“ (Designer, Architekten, Künstler, Medien etc.) und andere unternehmens- bzw. haushaltsbezogene Dienstleister (einschließlich Weiterbildung)

ergänzendes Angebot: Tagesgastronomie, Kinderhort, Kultur- und Freizeittreff, kompatibles Einzelhandelsangebot (z. B. Werkstattverkauf), Loft-Wohnen und Hotel



räuml. Anknüpfungspunkt: Thorn-Immobilie Möhnestraße (Mittelstandszentrum) und 4-stöckiges hinteres Gebäude

Begründung: Ein solches Angebot bündelt vorhandene und neue kreative Betriebe in Neheim („kritische Masse“, hot spot), es werden Zukunftsfelder in Wachstumsbranchen erschlossen; kreative Unternehmen und jüngere Lebensstilgruppen werden in der Innenstadt bzw. in der Gesamtstadt gehalten; durch ergänzende Tagesangebote und Minishops kann die Aufenthaltsdauer von Besuchergruppen in der Innenstadt verlängert werden, gleichzeitig ist eine Ausdehnung auf Abendstunden und Wochenenden denkbar (z. B. durch Weiterbildungsangebote).

Potenzielle Akteure: Künstler/innen (Malschule), Medienagenturen, Designer und Grafiker, Veranstaltungsagentur, Wirtschaftsförderung Arnsberg

Entwicklungskorridor 4: Bürgerschaftliche bzw. kulturbezogene Initiativen

Angebot: Weiterentwicklung und Ergänzung bestehender Angebote, z. B. Lichtmuseum, Ateliers, Kreativitätsschule, Musikproberäume, Räume für Initiativen aus dem Stadtteil (z. B. Müttertreff, Kinderbetreuung, ethnische Gruppen), Hochzeitshaus

Grad der Rentierlichkeit: gemeinschaftlich oder öffentlich

Zielgruppe: aktive Bürger/innen aus dem Stadtteil, Vereinsmitglieder, Touristengruppen aus Alt-Arnsberg/Sauerland

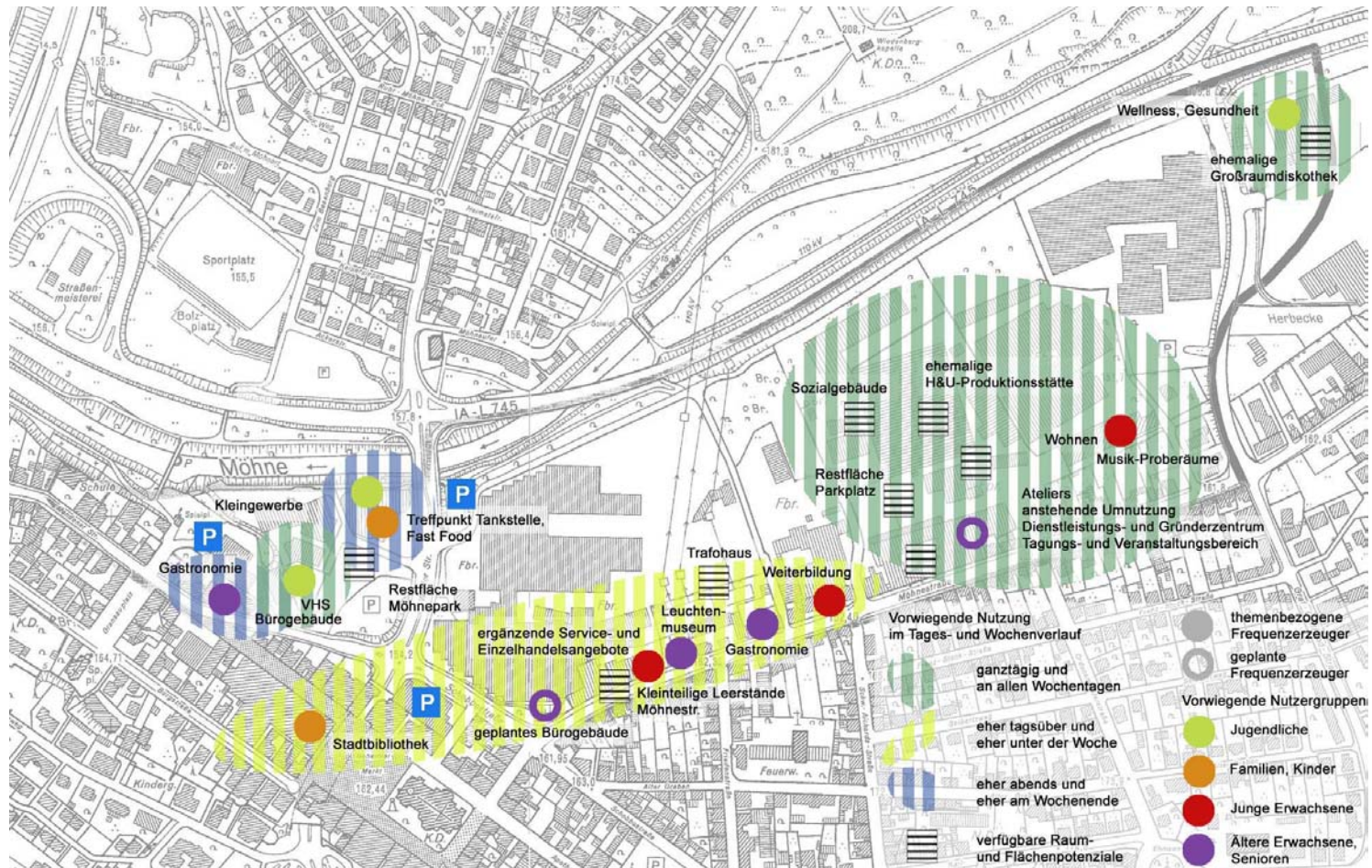
ergänzendes Angebot: Tages- und Abendgastronomie

räuml. Anknüpfungspunkt: bestehende Standorte Möhnestraße und Möhnepark, Thorn-Immobilie und Schleifmühlenweg (alternativ: Schulen)

Begründung: Bestehende Initiativen werden im Gebiet gehalten, für die Innenstadtentwicklung mobilisiert und die „Selbsterneuerungskräfte“ aktiviert; gleichzeitig entstehen neue attraktive Angebote im Gebiet, die das Angebot für Bewohner/innen und Besucher/innen der Innenstadt Neheims ergänzen, mit Synergieeffekten für Alt-Arnsberg (u. a. Sauerland-Tagestouristen); das zeitliche Nutzungsfenster Innenstadt wird in die Abendstunden, Wochenenden und Sommermonate ausgedehnt.

potenzielle Akteure: Künstler/innen, Volkshochschule, Lichtmuseum, Musiker/Bands, ethnische Vereine, Schulen

Übersicht 3.1: Zeitliche Nutzungsstruktur, Zielgruppen und verfügbare Raumpotenziale im Plangebiet Neheim (Rahmenbedingungen)



Quelle: STADTart 2004, Kartengrundlage der Stadt Arnsberg



4 Funktions- und Nutzungskonzept

In diesen aufgezeigten Entwicklungskorridoren ist eine strukturelle Stärkung der Innenstadt Neheims durch Freizeit- und Kulturwirtschaft prinzipiell möglich. Die Umsetzung hängt jedoch von konzeptionellen Entwurfsleitlinien und standortspezifischen Rahmenbedingungen ab.

4.1 Entwurfsleitlinien

Bei der Konzeption wurden folgende **konzeptionelle Entwurfsleitlinien** für Freizeit- und Kulturviertel zugrunde gelegt:

- *multioptionale Angebotsstruktur*: große Vielfalt an alters- und lebensstilgruppenspezifischen Angeboten schaffen, unter Beachtung der Nutzungsverträglichkeiten der verschiedenen „Szene- und Kommunikationsorte“.
- *zeitliche Verdichtung*: Kombination von Angeboten für den Tag, den Abend, das Wochenende im Hinblick auf die 24 Stunden/ 7 Tage-Gesellschaft.
- *gebietsbezogene Wertschöpfung*: Verknüpfung frequenzerzeugender Angebote mit vor- und nachgelagerten Produkten und Dienstleistungen.
- *inhaltliche Schwerpunktbildung*: zur besseren Wahrnehmung, Imagebildung und Vermarktung des Viertels.

- *attraktive Gestaltung im Viertel*: zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (des „Wohlfühlfaktors“).

Unter Beachtung der stadtentwicklungspolitischen Leitlinien, vor allem des Leitbilds der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung der Stadtteile, waren die **standortspezifischen Entwurfsleitlinien**:

- negative Effekte durch zusätzliche Angebote für vorhandene Anbieter in der Stadt Arnsberg vermeiden.
- je nach Standort unmittelbar innenstadtrelevante Einzelhandelsangebote integrieren oder ausschließen (ggf. spezifische, in das Gesamtkonzept passende Angebote).
- vorhandene themenbezogene Nutzungen und Initiativen aufgreifen und ergänzen.
- Nutzungskonflikte beschränken (z. B. zum Wohnen).
- vorhandene Gebäude- und Flächenpotenziale berücksichtigen.
- Anbindung an Innenstadt gewährleisten.
- Mobilitätsverhalten unterschiedlicher Zielgruppen berücksichtigen (z. B. Treffpunkt Tankstelle).
- aktuelle Planungen beachten (z. B. Mittelstandszentrum, Tri-Haus).



4.2 Funktions- und Nutzungsschwerpunkte

Auf dieser Basis lässt sich ein räumliches Rahmenkonzept für das Plangebiet entwickeln (Übersicht 4.1). Ziel ist es, einzelne Konzeptbausteine nach oben genannten Entwurfsprinzipien räumlich zu verknüpfen und einen „Bogen“ zur Innenstadt zu spannen. Damit soll ein zusammenhängend erlebbarer, attraktiver Stadtraum entstehen. Das Konzept beinhaltet die folgenden Funktions- und Nutzungsschwerpunkte:

▪ Thematische Schwerpunktbereiche

Im Plangebiet gibt es vier thematische Schwerpunktbereiche, in denen die skizzierten Entwicklungskorridore räumlich gebündelt und durch zusätzliche Angebote gestärkt werden sollten. Das jeweilige thematische Profil orientiert sich an vorhandenen zielgruppenspezifischen „Frequenzerzeugern“ in den Teilbereichen und daran anknüpfenden gebietsbezogenen Wertschöpfungsketten. Zum einen werden unterschiedliche Zielgruppen im Einzugsbereich angesprochen, zum anderen eigene „Szene- und Kommunikationsorte“ geschaffen.

Die Schwerpunktbereiche sind: das Gebiet „Mendener Straße – Werler Straße“ (Ziel: Gastronomieviertel), der Gebäudekomplex „Möhnestraße 55 – Sternstraße“ (Ziel: Dienstleistungs- und Gründungszentrum, veranstaltungsorientierte Freizeitwirtschaft), das Gebäude „Schleifmühlenweg“ (Ziel: kulturbezogene und bürgerschaftliche Initiativen) sowie das Areal „Graf-Gottfried-Straße 122“ (Ziel:

Ergänzungsbereich für großflächigere veranstaltungs- oder gesundheitsbezogene Angebote der Freizeitwirtschaft).

▪ Verknüpfende Übergangsbereiche (gemeinsame Orte)

Zweites Entwurfselement sind Übergangsbereiche im Gebiet, die die Schwerpunktbereiche verbinden. Sie werden von verschiedenen Zielgruppen genutzt („gemeinsame Orte“). Diese Bereiche sollten durch zusätzliche Angebote kleinteilig gestärkt und attraktiv gestaltet werden (z. B. Beleuchtungskonzept, temporäre Nutzung).

Im Plangebiet ist dies vor allem der Bereich „Schobbostraße – Möhnestraße“ (Ziel: ergänzender Service, Dienstleistungen, Einzelhandel), der das Plangebiet mit der Innenstadt verbindet. Ähnliches gilt für den Bereich „Möhnestraße – Graf-Gottfried-Str.“, über den das Plangebiet aus den Randgebieten erschlossen wird (Ziel: Gestaltung als Eingangsbereich).

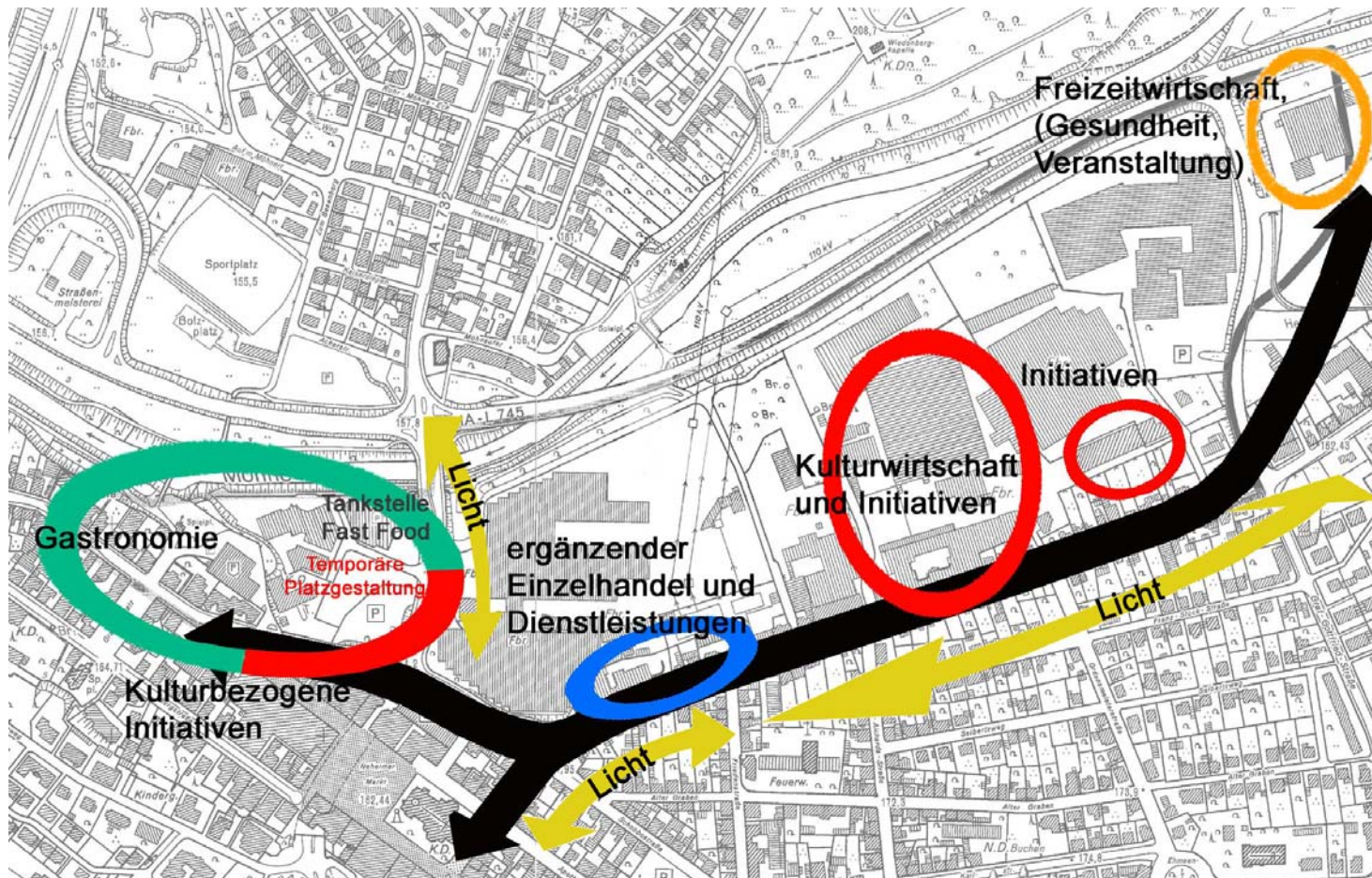
▪ Zusätzliche Frequenzerzeuger

Direkt an das engere Planungsgebiet angrenzende frequenzerzeugende Angebote (z. B. Tankstelle, Fast Food-Anbieter, geplantes Hotel) bringen an Wochenenden, in den Nachmittags- oder Abendstunden zusätzliche Besucher/innen in die Innenstadt. Sie werden daher konzeptionell eingebunden (z. B. über Gestaltungs- oder Marketingmaßnahmen).

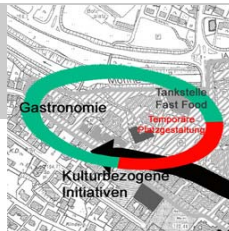


Das Funktions- und Nutzungskonzept versteht sich als Orientierungsrahmen und flexibel anwendbares „Ansiedlungsraster“ für die zukünftige freizeit- und kulturbezogene Entwicklung im Plangebiet. Um die gebietsgezogenen Wertschöpfungspotenziale optimal für die Innenstadtentwicklung nutzen zu können wird empfohlen, ergänzende Angebote angelehnt an dieses Raster zu erschließen und im Gebiet anzusiedeln. Für die Stadtentwicklungs-, Wirtschafts- und Kulturpolitik in Arnsberg bedeutet das, dass bei künftigen freizeit- und kulturbezogenen Projektentwicklungen innerstädtische Standorte immer den Vorrang vor dezentral im Stadtgebiet verteilten Standorten haben sollten (ähnlich wie bei heute üblichen Einzelhandelskonzepten).

Übersicht 4.1: Funktions- und Nutzungsschwerpunkte im Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel Neheim



Quelle: STADTart 2004



Schwerpunktbereich 1: Mendener Straße – Werler Straße

Status quo:

Innerstädtischer Gastronomieschwerpunkt mit freizeit- und kulturbezogenen, frequenzerzeugenden Nutzungen (Gastronomiebetriebe, VHS, Tankstelle, Fast-Food-Kette), Büros und Kleingewerbe; im hinteren Teil (Spielplatz) befindet sich der einzige direkte innerstädtische Zugang zur Möhne; Problembereich ist die z.T. als Parkplatz genutzte Brachfläche Ecke Werler/Mendener Str. (ehemals „Filetstück“) und damit verbundene Entwicklungshemmnisse (z. B. für Außengastronomie)

Entwicklungsziel: Gastronomieviertel für verschiedene Zielgruppen weiterentwickeln und durch temporäre Nutzung aufwerten, u. a. Kunst im öffentlichen Raum (**Anknüpfungspunkt: Entwicklungskorridor 4 und kompatible Angebotsfelder**)



Zielgruppen:

für Gastronomie ältere Erwachsene und Senioren; für Fast-Food und Tankstelle: vor allem Treffpunkt für Jugendliche;

denkbare ergänzende Angebote:

Tagesgastronomie, gehobene Gastronomie, temporäre Außengastronomie, Kunst im öffentlichen Raum

Handlungsempfehlungen:

Brachfläche durch Pflanz- oder Kunstaktion temporär nutzen (Aufwertung, Werbeeffect); Zugang zur Möhne verbessern (z. B. temporäre Außengastronomie, Gestaltung); Anbindung an Möhnestraße und Innenstadt gestalten (z. B. durch Licht)

Priorität:

kurzfristig: temporäre Nutzungen und Gestaltung; mittelfristig: Ergänzung des Gastronomieangebots, räumliche Verknüpfung mit Innenstadt, Möhnestraße und Möhne



Übergangsbereich: Schobbostraße – Möhnestraße

Status quo:

„Einfallstraße“ in die Innenstadt für umliegende Wohngebiete entlang des Industriegebiets (ehemals „Möhne-Allee“); geschlossene Bebauung, allerdings in Teilbereichen städtebaulich wenig attraktiv; kleinteilige Büro-, Einzelhandels- und Wohnnutzung (u. a. kultur-, medien-, freizeit-, gesundheitswirtschaftliche Service- und Dienstleistungsfirmen, Kneipe); unscheinbarer Standort des Lichtmuseums; vereinzelte Leerstände (z. B. VEW/RWE-Gebäude); neues Objekt Ecke Möhnestraße/Schobbostraße (Tri-Haus).

Entwicklungsziel:

Standort für ergänzende Service- und Einzelhandelsangebote sichern (v. a. haushalts- und stadtteilbezogene Dienstleistungen); attraktiven Übergangs- bzw. Eingangsbereich schaffen, Leerstände neu- bzw. zwischennutzen. (**Anknüpfungspunkt: Entwicklungskorridore 2 und 4 sowie kompatible Angebotsfelder**)



Zielgruppe:

für haushaltsbezogene Dienstleistungen und ergänzenden Einzelhandel: „Einpender“ aus umliegenden Wohngebieten und Einkaufspublikum aus der Innenstadt; für stadtteilbezogene Dienstleistungen: u. a. ethnische Bevölkerungsgruppen, Senioren aus Neheim

denkbare ergänzende Angebote:

Tagesgastronomie, ggf. Proberäume im VEW/RWE-Gebäude

Handlungsempfehlungen:

Konzept für Gestaltung und Zwischennutzung erarbeiten (Ansiedlungskonzept, städtebauliche Gestaltung, Beleuchtungskonzept); Lichtmuseum visuell besser präsentieren (oder in Thorn-Immobilie integrieren)

Priorität:

kurzfristig



Schwerpunktbereich 2: Möhnestraße 55 – Sternstraße

Status quo:

Industrie- und Gewerbeareal mit großflächigen Leerständen in ehemaligen Gebäuden der Leuchtenindustrie (z. B. Hochhaus, Thorn-Immobilie, hintere Gebäude) und Sternstraße (H & U Produktions-/Sozialgebäude, Parkplatz); der vordere Gebäudebereich (Thorn-Immobilie) befindet sich in städtischem Eigentum und wird als „Mittelstandszentrum“ entwickelt, die Ateliergemeinschaft „Der Bogen“ ist ein kultureller Ankernutzer in einem nahegelegenen Gebäude; Zwischennutzungen; v. a. im hinteren Teil befinden sich zusätzliche Raumpotenziale; Problem: Gebäudesicherung, z.T. Verfall

Entwicklungsziel:

regionales Dienstleistungs- und Gründerzentrum für Kulturwirtschaft entwickeln, einschließlich Kultur- und Freizeittreff (Atelier, Leuchtenmuseum, Kinderhort), Tagungs- und Veranstaltungsbereich (u. a. Seminaranbieter, Hotel); in hinteren Gebäuden (H & U) veranstaltungsbezogene Freizeitangebote (z. B. Kinderspielfläche, Tanzschule, Diskothek, Eventgastronomie), Biergarten, Events (**Anknüpfungspunkt: Entwicklungskorridore 1, 3 und 4**)



Zielgruppen:

Unternehmens- und Wohnstandort für Gründer/innen und „Kreative“, Veranstaltungsbereich für Erwachsene und Weiterbildungstouristen, Kultur-/Freizeittreff für aktive Bürger/innen, Stadtteilbewohner, ethnische Gruppen, Museum für Licht und Beleuchtung; hintere Gebäude: Kinder, Jugendliche, jünger bzw. ältere Erwachsene

denkbare ergänzende Angebote:

Tages- und Abendgastronomie (z. B. Außengastronomie auf Parkplatz, Club/Lounge im Hochhaus), kompatibles Einzelhandelsangebot (Minishops, Werkstattverkauf), Loftwohnen, Hotel

Handlungsempfehlungen:

temporäre Zwischennutzungen ermöglichen und Gebäude dafür Instand setzen, Konzept „Mittelstandszentrum“ verdichten (Spezialisierungsaspekt „Kulturwirtschaft“ herausstellen), Gründer- und Ansiedlungskonzept entwickeln

Priorität:

kurz- bis mittelfristig



Schwerpunktbereich 3: Gebäude Schleifmühlenweg



Status quo:

Von der Stadt angemietetes Gebäude in Hinterhoflage, Raumangebot für kulturelle und bürgerschaftliche Initiativen mit günstigen Mietkonditionen (u. a. Musikproberäume, ethnische Gruppen); in einem Gebäudeteil sind städtische Sozialwohnungen untergebracht; die künftige Nutzungsrichtung ist derzeit unklar

Entwicklungsziel

Variante 1 (Empfehlung): Treff- und Initiativen-Haus für kulturbezogene und bürgerschaftliche Gruppen entwickeln, einschließlich Müttertreff, neue Freizeitangebote für Kinder, Musikproberäume; hierzu Sozialwohnungen aus diskriminierender „Hinterhoflage“ an anderen Standort verlagern; *Variante 2*: Sozialwohnungen weiterentwickeln und kulturbezogene Nutzungen verlagern. **(Anknüpfungspunkt: Entwicklungskorridor 4)**

Zielgruppe:

Variante 1: aktive Bürger/innen, Vereine, Musiker, Familien und Schulkinder, ethnische Gruppen aus dem Stadtteil; *Variante 2*: Sozial benachteiligte Wohnbevölkerungsgruppen

denkbare ergänzende Angebote:

Tagesgastronomie

Handlungsempfehlungen:

Variante 1: mit zuständigen Ämtern abstimmen und alternativen Wohnstandort für Sozialwohnungen suchen; Nutzungs- und Trägerkonzept für Initiativen-Haus entwickeln; *Variante 2*: vorhandene Initiativen und Vereine, Treffpunkt etc. in Thorn-Immobilie unterbringen

Priorität:

mittelfristig



Schwerpunktbereich 4: Graf-Gottfried-Straße 122

Status quo:

Größere Gewerbe- und Industriehallen mit gesundheits- und veranstaltungsorientierten Nutzungen der Freizeitwirtschaft (Fitness- und Gesundheitsanbieter, Internet Cafe, Spielhalle, Tanzschule, für Diskothek „Werk 2“ – ehemals „Cult“ - wird zur Zeit eine andere Nutzung bzw. ein neuer Betreiber gesucht, eventuell Tanzlokal für Ü-40); in den hinteren Gebäuden kleingewerbliche Nutzungen und teilweise Leerstände; Problem: aufgrund unterschiedlicher Zielgruppen kommt es in Abendstunden und an Wochenenden zu Nutzungskonflikten; angesichts der Randlage ist das Gebiet nicht innenstadtorientiert.

Entwicklungsziel:

Möglicher Ergänzungsbereich für großflächigere Angebote der Freizeitwirtschaft; *Variante 1:* gesundheitsorientierte Freizeitwirtschaft (z. B. Großprojekt Wellness/Erholung, ähnliche Fitnessnutzungen); *Variante 2:* veranstaltungsorientierte Freizeitwirtschaft (z. B. Diskothek, Veranstaltungshalle) (**Anknüpfungspunkt: Entwicklungskorridore 1 und 2**)



Zielgruppe:

Variante 1: ältere Erwachsene und Senioren, Wellness Touristen;
Variante 2: Jugendliche, jüngere und ältere Erwachsene aus dem regionalen Einzugsbereich

denkbare ergänzende Angebot:

Tages- und Abendgastronomie, entsprechendes Einzelhandelsangebot (Minishops), Außengastronomie

Handlungsempfehlungen:

Zukünftige Entwicklung mit Eigentümer und Betreibern klären; wenn freizeitwirtschaftliche Nutzung, dann gestalterisch einbinden; sonst in Richtung Gewerbe/Produktion weiterentwickeln

Priorität:

angesichts der Randlage eher mittelfristig



5 Realisierungsstrategie

Zur Realisierung des Konzepts werden der Stadt Arnsberg drei ineinandergreifende Maßnahmepakete vorgeschlagen:

- das erste Paket beinhaltet angebotsbezogene Maßnahmen mit dem Ziel, Potenziale ins Plangebiet zu lenken und weitere Projekte zu entwickeln,

- das zweite Paket umfasst nachfragebezogene Maßnahmen zur Profilierung und Vermarktung des Viertels mit dem Ziel, zusätzliche Besuchergruppen anzuziehen,
- das dritte Paket enthält umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen der Innenstadtentwicklung durch Freizeit- und Kulturwirtschaft.

Übersicht 5.1: Übergreifende Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt durch Freizeit- und Kulturwirtschaft





5.1 Angebotsbezogene Maßnahmen: Potenziale ins Plangebiet lenken und Projekte entwickeln

Eine erfolgreiche Umsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzepts für ein Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel in Neheim ist nur möglich, wenn eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt werden. Notwendig ist zunächst eine grundlegende Entscheidung der Stadt Arnsberg, entsprechende Angebote räumlich im Plangebiet zu bündeln bzw. künftige Entwicklungen hierhin zu lenken. Nur so kann eine attraktive „kritische Angebotsmasse“ (Erlebnisdichte) entstehen, die den innerstädtischen Randbereich an das Neheimer Zentrum anbindet und damit strukturell stärkt.

Zusätzlich bedarf die Umsetzung des Funktions- und Nutzungskonzeptes einer Reihe weiterer Maßnahmen:

- **Workshops mit Akteuren und potenziellen Nutzergruppen durchführen und Umnutzungsprozess moderieren**

In der zweiten Septemberhälfte 2003 wurde bereits eine moderierte Erörterungsrunde mit interessierten Akteuren aus Neheim durchgeführt. Eingeladen waren Schlüsselpersonen, mit denen im Vorfeld Gespräche geführt wurden, potenzielle Nutzergruppen und Experten aus der Verwaltung. Ziel der dreistündigen Veranstaltung war es, frühzeitig unterschiedliche Nutzungsvorstellungen der Beteiligten zu erkunden und diese im Entwicklungs- und Realisierungskonzept zu berücksichtigen. Dieses

Beteiligungsverfahren war gleichzeitig ein erster Schritt („kick off“) in Richtung Umsetzung, da die insgesamt 15 Workshop-Teilnehmer/innen das Konzept vom Grundsatz her begrüßt und die dargestellte Entwicklungsrichtung für das Plangebiet als sinnvoll eingeschätzt haben. Es wurde das Interesse bekundet bis 2005 an der Umsetzung weiter mitzuwirken.

Einzelmaßnahmen:

- Präsentation der Ergebnisse der Vergleichsstudie für Interessierte Akteure sowie kontinuierliche Berichterstattung über Entwicklungsstand und weiteres Vorgehen (z. B. über e-newsletter)
- Durchführung weiterer moderierter Workshops mit Akteuren, z. B. als Arbeitsgruppengespräch für einzelne Themen- und Schwerpunktbereiche (z. B. zur temporären Platzgestaltung Möhnepark, Gründungs- und Dienstleistungszentrum, Beleuchtungskonzept und Straßenraumgestaltung, Sicherheit im öffentlichen Raum, Treff-/Initiativenhaus Schleifmühlenweg)

Akteure/Umsetzung:

Schlüsselpersonen, mit denen bereits im Vorfeld Gespräche geführt wurden, potenzielle Nutzergruppen; Anstoß der Umsetzung durch Arbeitsgruppe Freizeit- und Kulturwirtschaft (Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kultur)

- **Zwischennutzungen entwicklungsstrategisch nutzen**

Angesichts heute stark fluktuierender Freizeitinteressen und eines dementsprechend hohen Veränderungs- und Modernisierungs-



drucks im Kultur- und Freizeitbereich, bei gleichzeitig geringem Investitionsrisiko (s. Arbeitspapier 1), kommt temporären Nutzungen für die Standortentwicklung eine immer größere Bedeutung zu. Es wird daher empfohlen, „Zwischennutzungen“ für die Realisierung des Konzeptes entwicklungsstrategisch zu nutzen. Ein wichtiger „Nebeneffekt“ ist, dass schon relativ zeitnah vorzeigbare erste Ergebnisse präsentiert werden können und bei Akteuren eine Aufbruchstimmung erzeugt wird („hier passiert was“). Der Standort lässt sich zudem besser vermarkten und nicht zuletzt werden die Kosten für Leerstände (Verfall, Vandalismus etc.) reduziert. Denkbar sind z. B.

Einzelmaßnahmen:

- zeitlich begrenzte Veranstaltungs- und Gastronomie-, Sport- oder Freizeitangebote und Aktionen in leerstehenden Gebäuden, z. B. Flaschendisko im ehemaligen Werk2, Spaghetti-Factory im Hochregallager oder H & U-Sozialgebäude (für ein bis zwei Jahre)
- kleinteilige temporäre Gastronomie- und Veranstaltungsangebote „über den Dächern“, z. B. Bar/Lounge im Thorn-Turm
- temporäre Sportveranstaltungen oder Gastronomieangebote auf den Außenflächen im Plangebiet, z. B. temporärer Biergarten und/oder Straßentennis auf Thorn-Parkplatz

Akteure/Umsetzung:

partnerschaftlich: mit Geschäftsleuten, Verbänden und Initiativen vor Ort, Arbeitsgruppe Freizeit- und Kulturwirtschaft

▪ **Freizeit- und kulturwirtschaftliche Potenziale durch ein Ansiedlungs- und Existenzgründungskonzept lenken**

Um auch mittel- und langfristig potenzielle Nutzungen ins Plangebiet zu lenken und gleichzeitig flexibel auf mögliche Leerstände reagieren zu können, ist ein Ansiedlungskonzept für das Plangebiet zu erarbeiten. Orientierungsrahmen ist das vorliegende Entwicklungskonzept zu Freizeit und Kultur (Übersicht 4.1).

Einzelmaßnahmen:

- eine laufend aktualisierte Leerstandskartei für das Plangebiet und die angrenzenden Gebiete, die z. B. über das Internet zugänglich ist (Ziel: Überblick über Leerstände, um flexibel auf Anfragen und durch Zwischennutzungen reagieren zu können)
- Existenzgründungsberatung und Qualifizierungsmaßnahme „Kultur- und Freizeitwirtschaft“, Beratung auf Ansiedlungsraster zuschneiden (Ziel: Flächenvermittlung im Gebiet, „Geschäftsfeldmining“ Freizeit und Kultur)
- Partnerschaftliche Unterstützung bei Mietkonditionen im ersten Jahr der Existenzgründung (Ziel: Kostenrisikominimierung für Gründer, Flächenvermittlung im Gebiet)

Akteure/Umsetzung:

partnerschaftlich: Wirtschaftsförderung, unterstützt von Geschäftsleuten und Verbänden vor Ort



- **Projekte konkretisieren und auf Machbarkeit prüfen**

Parallel dazu sollten die für die räumlichen Schwerpunktbereiche vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte zeitnah konkretisiert und auf ihre Machbarkeit hin untersucht sowie operationalisiert werden (z. B. hinsichtlich Nutzungskonzept, Träger- und Betreibermodell). Dies gilt zum Beispiel für Vorhaben wie Indoor-Halle (Kinderaktionshalle), Treff- und Initiativenhaus (Übersicht 5.2).

Akteure/Umsetzung:

Aufgabe der jeweiligen Ämter (interne/extern) und Eigentümer

5.2 Nachfragebezogene Maßnahmen: Viertel profilieren und vermarkten

Das zweite Maßnahmenpaket der Realisierungsstrategie betrifft die Nachfrageseite. Es wird empfohlen, das entstehende Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel in Neheim bei potenziellen Besuchergruppen im Einzugsbereich offensiv bekannt zu machen. Hierzu wird eine thematisch übergreifende Profilierung und Vermarktung unter der Dachmarke „Arnsberg-Neheim“ empfohlen, anknüpfend an die Historie des Gebiets und die angestrebte Nutzung. Es sollte kein „starres“, sondern flexibles, aber klares Profil aufweisen, das offen ist auch für Nutzungen aus anderen Bereichen.

- **Viertel nach Innen und Außen vermarkten**

Wesentliche Elemente der Vermarktungsstrategie sind die regelmäßige überlokale Berichterstattung, Hinweise auf Veranstaltungen (Profilierung nach Innen und Außen). Anknüpfungspunkte sind u. a. vorhandene Vermarktungs- und Profilierungsinstitutionen in Arnsberg (z. B. Stadtmarketing, Kulturbüro, „Aktives Neheim“).

Einzelmaßnahmen:

→ Entwicklung eines thematischen Profils und Slogans für das Viertel, metaphorisch anknüpfend an das Thema „Licht & Leuchten“ (Arbeitstitel: „Neheim leuchtet“)

→ Rubrik im Stadtmagazin oder auf städtischer Homepage, mit regelmäßige Hinweisen auf Veranstaltungen oder auf aktuelle Projekte, Vorstellung von Nutzergruppen im Viertel

→ Konzeption eines gemeinsamen Flyers, von Postkarten- oder Plakataktionen

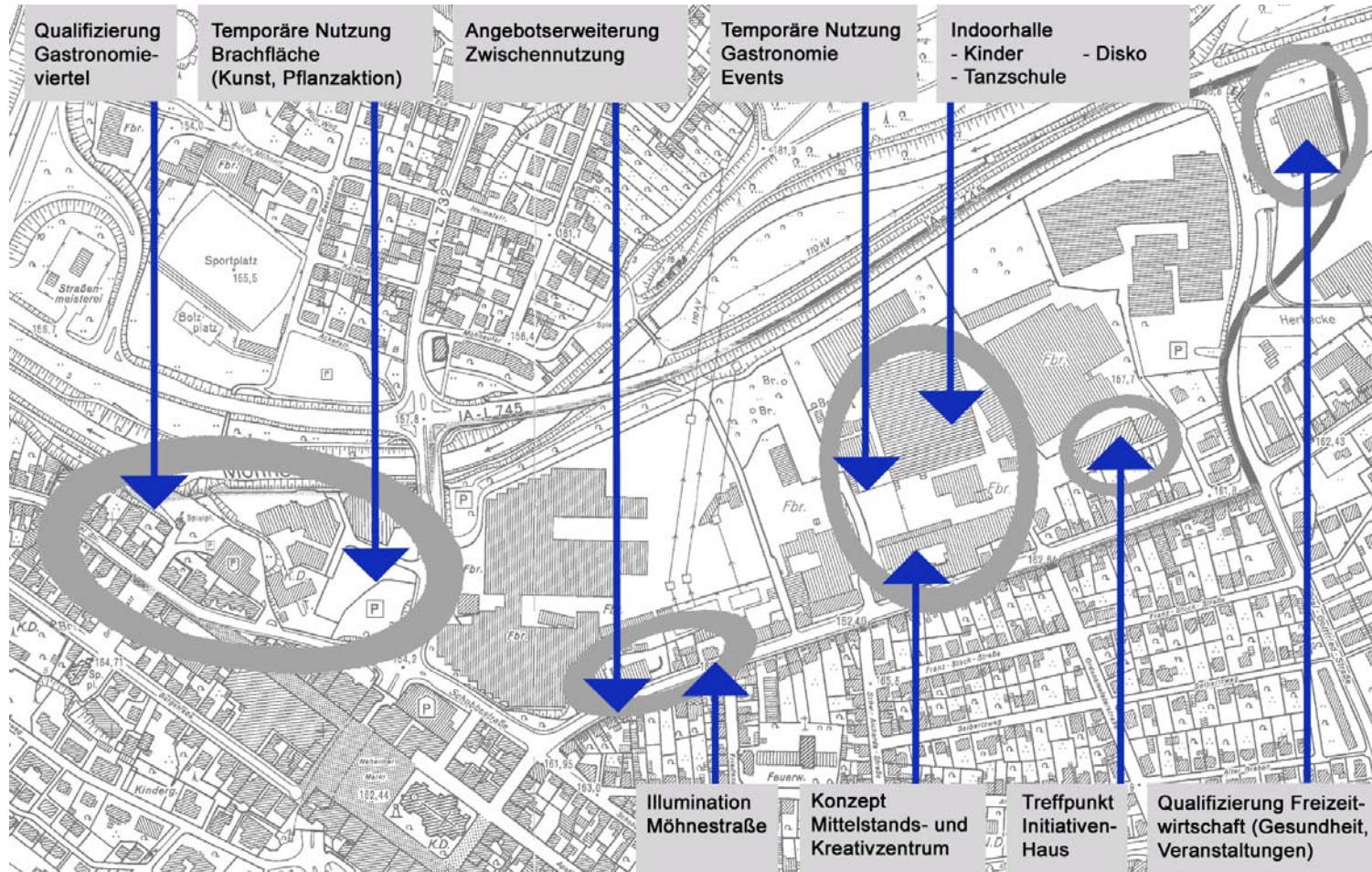
Akteure/Umsetzung:

partnerschaftlich: mit Initiativen, Künstlern und Geschäftsleuten vor Ort, Arbeitsgruppe Freizeit- und Kulturwirtschaft

- **Regelmäßig thematische, zielgruppenspezifische Veranstaltungen durchführen**

Als weiterer Schritt wird empfohlen, anknüpfend an das thematische Profil des Viertels, Veranstaltungen durchzuführen. Diese

Übersicht 5.2: Denkbare Umnutzungsbausteine zur Innenstadtentwicklung durch Freizeit- und Kulturwirtschaft in Neheim (Maßnahmen)



Quelle: STADTart 2004



sollten zielgruppenspezifisch konzipiert und turnusmäßig durchgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass ein Effekt nicht „verpufft“ und regelmäßig Besuchergruppen in das Viertel und die Innenstadt gezogen werden, mit positiven Effekten für Einzelhandel und Gastronomie.

Einzelmaßnahmen:

- Ausstellung „Licht & öffentlicher Raum“ (Ort z. B.: Möhnestraße, Thorn-Immobilie, Tankstelle)
- Leuchtenmarkt oder Nachtmarkt (Ort: entlang der Möhnestraße, Thorn-Parkplatz, Möhnepark)
- temporäre Nutzung bzw. Gestaltung von Teilbereichen des Plangebiets durch Kunst- und Pflanzungsaktionen (Ort: Freiflächen Mendener Str./Werler Str.), die Auszeichnung der temporären Platzgestaltung „Neheim leuchtet ...“ im Rahmen des Wettbewerbs „Stadt macht platz – NRW macht Plätze“ stellt einen Anknüpfungspunkt dar und ist ausbaubar (z. B. Blumenmarkt).
- Licht & Design-Tage Neheim (Ort: Thorn-Immobilie)
- Wettbewerb „Schaufenster- und Fassadengestaltung“ (Ort: z. B. entlang der Möhnestraße)
- Gastronomie-Fest (Ort: u. a. entlang der Mendener Straße).
- Straßenfest im „Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel“ (Ort: Möhnestr., Mendener Str., Werler Str.)

Akteure/Umsetzung:

partnerschaftlich: mit Initiativen, Künstlern und Geschäftsleuten vor Ort, Arbeitsgruppe Freizeit- und Kulturwirtschaft

▪ **Multiplikatoren gewinnen (z. B. Experten des Alltags)**

Parallel zu diesen Vermarktungsschritten sind möglichst frühzeitig Multiplikatoren aus unterschiedlichen Bevölkerungskreisen zu gewinnen, die das Konzept des Viertels breit kommunizieren („weetersagen“). Aus dem Tourismus ist bekannt, dass solche „Mund zu Mund-Propaganda“ ein wesentlicher Faktor für den Bekanntheitsgrad und letztendlich den Besuchererfolg von Freizeit- und Kulturangeboten ist. Mit relativ geringem Kostenaufwand können im Rahmen einer solchen Strategie vergleichsweise viele Personen erreicht werden.

Einzelmaßnahmen:

- Einbindung sogenannter „Experten des Alltags“ wie Taxifahrer und Friseurgeschäfte (Workshops, Führungen)
- themenbezogene Einbindung von Schulen und Schulklassen, z. B. über gemeinsame Aktionen (Pflanzaktion)
- Geschichtskreis „Leuchtenindustrie Neheim“, in Kooperation mit VHS, z. B. über eine Fotoausstellung

Akteure/Umsetzung:

Arbeitsgruppe Freizeit- und Kulturwirtschaft



5.3 Kontextbezogene Maßnahmen: Rahmenbedingungen verbessern

Parallel zu diesen beiden Realisierungsschritten sind die Rahmenbedingungen für die Entwicklung als Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel zu verbessern. Vorgeschlagen werden die folgenden Maßnahmen:

- **Prozess durch Arbeitsgruppe „Freizeit- und Kulturwirtschaft“ begleiten und Gebietsmanagement installieren**

Die Entwicklung des Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertels sollte vor dem Hintergrund des Veränderungs- und Modernisierungsdrucks für ein bis zwei Jahre professionell begleitet werden.

Einzelmaßnahmen:

→ Fortsetzung der Arbeit der bestehenden Arbeitsgruppe „Freizeit- und Kulturwirtschaft“ in der Stadtverwaltung mit der Aufgabe, kurz- und mittelfristig notwendige Umsetzungsschritte zur Stärkung der Innenstadt Neheims durch Angebote der Freizeit- und Kulturwirtschaft zu begleiten

→ Installierung eines Gebietsmanagements (verwaltungsintern oder -extern) mit der Aufgabe, die o.g. Maßnahmen zu koordinieren und zu betreuen, insbesondere hinsichtlich der Vermarktung bzw. Kommunikation des Viertels nach innen und außen

Akteure/Umsetzung:

Arbeitsgruppe Freizeit- und Kulturwirtschaft

- **Bauliche und planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen**

→ Gebäude „winterfest“ machen (Ziel: zeitnahe Zwischennutzung ermöglichen) und

→ das Industriegebiet/Thorn-Immobilie rückwärtig erschließen (Ziel: Vermeidung von Lärm, Konflikten mit Anwohner/innen)

→ innenstadtrelevante Freizeit- und Kulturvorhaben bei zukünftiger Ausweisung oder anstehender Überarbeitung von Gewerbe- und Industriegebieten außerhalb der Innenstadt ausschließen (z. B. innenstadtrelevante Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten nach §§ 8-9 BauNVO)

- **Gestaltungskonzept bzw. städtebaulichen Masterplan erarbeiten**

Durch eine attraktive Gestaltung und gestalterische Verknüpfung des Plangebiets mit der Innenstadt kann die Aufenthaltsqualität („Wohlfühlfaktor“) für Besuchergruppen verbessert werden. Hierzu ist ein Gestaltungskonzept bzw. ein städtebaulicher Masterplan für das Viertel zu erarbeiten. Die Attraktivierung des Viertels war auch den Teilnehmer/innen der Errötungsrunde im September 2003 zentrales Anliegen.

Einzelmaßnahmen:

→ gestalterische Maßnahmen zur Verknüpfung des Viertels mit



der Innenstadt („Bogen spannen“), der Möhne, den nördlich gelegenen Erholungsgebiet sowie den Schwerpunktbereichen

→ Aufwertung von Straßenräumen (z. B. Schobbostraße, Werler Straße), insbesondere Betonung der städtebaulichen Qualitäten der Möhnestraße (geschlossene Bebauung) und deren Attraktivierung (z. B. Fassadengestaltung, Bepflanzung, Beleuchtung)

→ Beleuchtungskonzept für das Plangebiet („Lichtpark“)

→ Empfehlungen zur Sicherheit im öffentlichen Raum

→ Angebote des Viertels in der Innenstadt, an zentralen Parkplätzen etc. in einem Plan ausweisen (nach Center-Prinzip), um die Besucher- und Bewohnergruppen Neheims (vor allem die Innenstadtbesucher) auf das Gebiet aufmerksam zu machen.

▪ **Beobachtung des freizeit- und kulturwirtschaftlichen Marktes in Arnsberg**

Um zukünftig eine zielgerichtete Standortpolitik für Branchen der Freizeit- und Kulturwirtschaft entwickeln zu können, ist es notwendig, nähere empirische Informationen über den freizeit- und kulturwirtschaftlichen Markt zu gewinnen. Hierzu wird ein Monitoring der gewerblichen An- und Ummeldungen am Standort Neheim empfohlen.

Akteure/Umsetzung:

Aufgabe der Wirtschaftsförderung

5.4 Zeithorizont und nächste Arbeitsschritte

Mit einzelnen Umsetzungsbausteinen sollte die Stadt möglichst zeitnah beginnen. Nur so können die aktivierten Potenziale zur Entwicklung eines Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertels im Plangebiet genutzt und derzeit boomende Märkte für die Innenstadtentwicklung durch Freizeit- und Kulturwirtschaft erschlossen werden.

Kurzfristiges Ziel ist es daher (innerhalb der nächsten beiden Jahre), die Potenziale in das Plangebiet zu lenken (Übersicht 5.3) und hierzu die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen. Empfohlen wird, möglichst zeitnah erste „erfahrbare“ Maßnahmen zu realisieren (z. B. punktuelle Gestaltung) und Zwischennutzungsmöglichkeiten zu erproben. Damit sollte gezeigt werden, dass im Freizeit- und Kulturwirtschaftsviertel „etwas passiert“ und bei Akteuren Aufmerksamkeit für das Projekt erzeugt werden. Ein wichtiges „Forum“ sind weitere Arbeitsgruppengespräche mit aktivierten Akteuren aus dem Initiativkreis. Parallel sollten einzelne Projekte zeitnah auf Machbarkeit geprüft und projektiert werden (z. B. Kinderaktionshalle).

Mittelfristig ist das Viertel zu profilieren und zu vermarkten. Hierzu sind notwendige Konzepte zu erarbeiten (z. B. Vermarktungsstrategie) und die Rahmenbedingungen zu verbessern (z. B. Gebietsmanagement installieren, planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen). Parallel sollte die Standortpolitik der Stadt Arnberg auf ein solches Konzept abgestimmt werden (Ansiedlungskonzept, Marktbeobachtung).



Übersicht 5.3: Zeitplan für die Realisierungsstrategie

	kurzfristig (1-2 Jahre)	mittelfristig (3-5 Jahre)
Paket I: Potenziale lenken	▪ Workshops durchführen und Prozess moderieren ▪ Zwischennutzung im Viertel ermöglichen ▪ Projekte konkretisieren, auf Machbarkeit prüfen ▪ Existenzgründungsstrategie erarbeiten	▪ freizeit- und kulturwirtschaftliches Ansiedlungskonzept erarbeiten
Paket II: Profilieren Vermarkten	▪ thematisches Profil für das Viertel konkretisieren ▪ thematische Veranstaltungen durchführen und weiterentwickeln	▪ viertelbezogene Vermarktungsstrategie erarbeiten ▪ Multiplikatoren gewinnen ▪ thematische Veranstaltungen durchführen
Paket III: Rahmenbedingungen	▪ Prozess begleiten durch Arbeitsgruppe ▪ bauliche Maßnahmen (Gebäude, Erschließung) ▪ punktuelle Gestaltungsmaßnahmen anstoßen (z. B. Beleuchtungskonzept Möhnestraße) ▪ städtebaulichen Masterplan erarbeiten	▪ Gebietsmanagement installieren ▪ Angebote nach Center-Prinzip ausschildern (Map) ▪ Marktbeobachtung Freizeit- und Kulturwirtschaft ▪ planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen

Quelle: STADTart 2004



Anhang 1: Liste der beteiligten Akteure

▪ Freizeit- und Kulturwirtschaft

Agentur für Event-Marketing	Herr Janz
Bewegungsschule Heimeroth	Frau Heimeroth
Body-World Fitnessstudio	Herr Dahlinger
Dassel-Design	Frau Dassel
Dino Graphics Werbeagentur	Herr Jermis
Neue Werbung	Herr Türk
Tanzfabrik Tanzschule Marohn	Herr Marohn, Herr Vornweg

▪ Bürgerschaftliche und kommunale Freizeit- und Kulturangebote

Ateliergemeinschaft „Der Bogen“	Frau Hesse, Herr Hieronymus, Herr Hosse, Herr Meilchen, Herr Schubert, Herr Schrage
Museum für Licht und Beleuchtung e.V. bzw. Volkshochschule	Herr Janek, Herr Richter Herr Kleine
Kulturbüro Arnsberg	Herr Dr. Richter
Synagoge Jägerverein	Herr Cloer

▪ Ergänzende kompatible Angebotsfelder

Aktives Neheim e.V.	Herr Buchheister
ARENA	Herr Mand
Bruno's Restauration- und Lifestyle GmbH	Herr Merckx
Manufaktur GmbH	Herr Kaufmann
Unternehmer	Herr Bergmann

▪ Stadt Arnsberg (Begleitung des Projekts)

Bürgermeister der Stadt Arnsberg	Herr Vogel
Zukunftsagentur und Stadtentwicklung	Herr Vielhaber
Wirtschaftsförderung Arnsberg GmbH	Herr Lepski
Fachbereich Kultur, Weiterbildung, Sport	Herr Voigt



Anhang 2: Neuere Ansätze innerstädtischer Standortentwicklung durch Freizeit und Kultur in Mittelzentren (Beispiele)

Ansatz	Beispiel	Angebotsbausteine	Akteure, Erfolgsfaktoren etc.
Erwerbswirtschaftliche Immobilien-Mischkonzepte	Altes Walzwerk, Pulheim (53.000 EW)	- Privates Puppentheater (u. a. mit Kursangeboten, Kulturprogramm), Eventhalle, Design-Outlet, hochwertiges Restaurant, Loft-Wohnen	- Privater Projektentwickler (Bauherr und Eigentümer) - Erfolgsfaktoren: flexibles mittelfristiges Nutzungskonzept, gute Verkehrsanbindung, Umland von Köln, früheres Industrieareal, kaum Konkurrenzangebot
	Kulturfabrik Schönherr, Chemnitz (250.000 EW)	- Arbeiten und Leben im Industriedenkmal in Innenstadtrandlage, u. a. kreatives Gewerbe/ Dienstleistungen, Ganzheit / Schönheit/ Entspannung (Vorsorge, Wellness, Reha), Kunst / Kultur (Theater, Kabarett, Kneipe, Galerie, Konzerte), Handel / Handwerk	- Privater Projektentwickler (Bauherr und Eigentümer), Projekt realisiert im Rahmen von URBAN - Erfolgsfaktoren: Industriedenkmal, Realisierung in mehreren Bauabschnitten, Synergien im Nutzungsmix aus öffentlichen, erwerbswirtschaftlichen und bürger-schaftlichen Angeboten
	Dürkkoppwerke Tor 1, Bielefeld (322.000 EW)	- Wohn-/Gewerbelofts in denkmalgeschützten Industriebauten, Nutzer u. a. Fotografen, Designer, Medienagenturen, Notare, Berater, Sporthalle - Umfeld: Expo-Projekt „Dürkkopp Tor 6“ (mit Jugendgästehaus, Bildungszentrum, berufliches Aus-/Weiterbildungszentrum BJA , Kultur-/Theaterzentrum, Junges Wohnen), Gastronomie, Wohnen, Gewerbe, Handel	- Privater Projektentwickler (Bauherr und Eigentümer) - Erfolgsfaktoren: Nutzungsmix Wohnen und Arbeiten, Zusammenarbeit mit Kommune, Steuerersparnis (denkmalgeschütztes Objekt im Sanierungsgebiet), Gebäude mit Industriecharakter



Partnerschaftliche Immobilien-Mischkonzepte (Kooperation von bürgerschaftlichen Initiativen und öffentlicher Förderung)	Kulturelles Gründerzentrum „KuK“, Monschau (13.000 EW)	- Kunst- und Kulturzentrum (KUK) mit Schwerpunkt Künstlerförderung, 12 offene Ateliers, Verkaufs- und Seminarräume, Videothek, u. a. Malerei, Installation, Grafik- und Objektdesign, Event-Agentur, Tanz/Theater, Schmuck, Fotografie, Mode; Gründerberatung durch Aachener Netz mit kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen, Beratungsstelle Kulturwirtschaft	- Kreis Aachen (Stabstelle Projektentwicklung/Forschung/Gleichstellung), Stadt Aachen (Wirtschaftsförderung) - Besonderheiten: ausgezeichnet und finanziell unterstützt im Landeswettbewerb NRW „kulturelle Gründerzentren“ (MWMEV, MSWKS)
	Rohrmeisterei, Schwerte (51.000 EW)	- Bürger- und Kulturzentrum in denkmalgeschützter alter Pumpstation in Innenstadtrandlage; u. a. mit Gastronomie/Restaurant, zwei Veranstaltungshallen (v. a. Theater), Ateliers, Büros für Kreative, Tonstudio	- Bürgerstiftung, Umbau- und Anschubförderung im Rahmen des Landesprogramms NRW „Initiative ergreifen“ - Erfolgsfaktoren: Initiativen vor Ort, hohe Attraktivität des Gebäudes, attraktiver Nutzungsmix, kaum Konkurrenz am Ort
	„Startpunkt“ Fabrik Huppertsberg, Wuppertal-Osterbaum (366.000 EW)	- Kreatives Gewerbe und soziokulturelle Ausbildungs-, Qualifizierungs-, Entwicklungsbereiche, u. a. Musikagenturen, Filmproduktion, Veranstaltungsagenturen, Lichttechnik, Design, Fotografen, Ateliers, städtisches Medienprojekt, Weiterbildungs-/Qualifizierungsanbieter, Cafe	- Trägerverein (Unternehmen und Vereine als Nutzer), Eigentümer (Überlassungsvertrag), Stadt Wuppertal, Austausch mit Schulen, unterstützt im Rahmen des Programms NRW „Initiative ergreifen“ - Erfolgsfaktoren: aktive Nutzergruppen, attraktiver Nutzungsmix, attraktives Gebäude zentrale Lage
Innerstädtische Gebietskonzepte in Mittelzentren	QuARTier Radewig, Herford (65.000 EW)	- Profilierung als Kunst, Kultur und Kinder-Quartier, u. a. MARTa - Kompetenzzentrum für Möbel (Museum, Sitz Möbelindustrie, Veranstaltungszentrum), Diskothek	- Arbeitskreis Quartier Radewig, Gemeinschaft Radewig e.V. (Radewiger Bürger, Einzelhandel, Künstler u. a.), Stadt Herford (Marketing), Wohnbau Herford GmbH



	- Gastronomie, kulturwirtschaftlicher Einzelhandel, Tagungs- und Veranstaltungshaus, Stadtmuseum, Freizeitentwicklung Güterbahnhof, Kunstaktion	- Besonderheiten: u. a. Leerstandsmanagement, Kunstaktion „Leere & Vision“ in Ladenlokalen (jährlich)
Areal Lindenbrauerei, Unna (71.000 EW)	- Kultur- und Kommunikationszentrum Lindenbrauerei (soziokulturelles Zentrum, Veranstaltungshalle, Disco/Parties, Kneipe, Kurse, Workshops, Hausbrauerei), Zentrum für Lichtkunst, Qualifizierungs-/Weiterbildungsprojekte, Kino, kulturwirtschaftlicher Einzelhandel, Gesundheitszentrum	- u. a. Projekt im Rahmen IBA Emscher Park, Stadterneuerungsmittel - Erfolgsfaktoren: Lage am Rand der Fußgängerzone, gute Erreichbarkeit, Kombination von lokalen und tourismusrelevanten Angeboten, Industriedenkmal
Kreativkai Münster (266.000 EW)	- Kreatives Gewerbe und Dienstleister, z. B. Werbe-/ Medienagenturen, Verlage, Architekten, Fotografen, Druckerei, Theater, Künstlerateliers (Atelierspeicher), Galerien, Jazz-Club, weitere Dienstleister, Fitness-Center, vielseitige Gastronomie - im Umfeld: Diskothek (Docklands), Clubs und Kneipen, Hawerkamp-Hallen (Kultur-/ Veranstaltungshallen, Halle Münsterland, Cineplexxkino, Tanzpalast	- Akteure: private Investoren als Impulsgeber (Nutzer-/Eigentümergeinschaften), Stadt Münster (vermarktet und entwickelt), Stadtwerke Münster (Eigentümer) - Erfolgsfaktoren: engagierte Nutzer mit Renommee, Nebeneinander von finanzkräftigen/-schwächeren Nutzern, interessantes Umfeld, hohe Flexibilität am Standort, integriertes Leitbild
Kulturachse Barmen, Wuppertal (366.000 EW)	- Konzentration kultureller Einrichtungen am Verkehrsknotenpunkt, u. a. Opernhaus, Historisches Zentrum (mit Engelshaus), Haus der Jugend/Kunsthalle, Barmer Bahnhof	- Projekt im Rahmen der Regionale 2006 (Stand: städtebaulicher Wettbewerb, Umsetzungsphase)

Quelle: STADTart 2004, eigene Zusammenstellung



Anhang 3: Kenndaten innenstadtrelevanter Angebotsbausteine der Freizeit- und Kulturwirtschaft für Mittelzentren (Beispiele)

Angebots-Bausteine	Flächenansprüche, Mindestgrößen	Mietkorridore*	Standortanforderungen (z. B. Lage, Umfeld)	Beispiele aus Klein-/Mittelstädten
veranstaltungsorientierte Freizeitwirtschaft				
▪ Variété, Kleinkunst-theater	ab 140 Sitzplätze		ab 180.000 bis 200.000 EW oder touristische Destination; attraktive Immobilie in Innenstadtlage; gute Erreichbarkeit, Parkplatzangebot	Starclub Kassel, GOP Variété Bad Qeyenhausen, Pegasus Variété Bensheim
▪ Tanzschule als Spezialangebot (Salsa/Tango) oder als Standardangebot (zeitliche Doppelnutzung möglich)	200 bis 250 m ² 500 bis 600 m ²	5 bis 7 Euro	Publikumsattraktives Umfeld; andere Frequenzerzeuger in der Nähe; gute Erreichbarkeit (ÖPNV) und Parkplatzangebot	gibt es in nahezu allen Klein-/Mittelzentren, so auch in Alt-Arnsberg und Arnsberg-Neheim
▪ Nischen-Diskotheek	300 bis 400 m ² (mittleres Angebot)		Bekannter oder „ungewöhnlicher“ Standort, Parkplatzangebot	gibt es in zahlreichen Klein-/Mittelzentren
▪ Kinderaktionshalle	250 bis 5.000 m ²		bei vorhandenen Frequenzerzeugern, Parkplatzangebot auch Neubau in Innenstadtlage denkbar	zahlreiche Beispiele, u. a. Holzwickede, Bielefeld, Herford, Aachen, Datteln, Dorsten, Neuss
▪ Bowling- und Freizeitcenter (oft kombiniert mit Billard, Kinderhalle)	ab 6 bis 8 Bahnen (durchschnittlich 12 bis 16); Flächenbedarf pro Bahn 90 bis 120 m ²	7,50 bis 8,50 Euro (Obergrenze)	bei günstigem Standort (PKW, vorhandene Frequenzerzeuger) auch in der Innenstadt denkbar, Neubau z.Zt. in innerstädtischen Randlagen/„grüne Wiese“; z.Zt. viele Neueröffnungen in Klein- und Mittelstädten; Einzugsgebiet: bis 25 Min.	zahlreiche Anlagen in Klein- und Mittelzentren, z. B. in Sundern, Münster, Werl



▪ Kombinierte Indoor-Freizeitsportanlagen (z. B. Beachsport, Soccer-, Skate- oder Kletteranlage)	2.000 bis 3.000 m ² Nutzfläche sind Regel (Kletteranlage ab 200 m ²)	2 bis 5 Euro	Wird i.d.R. als Umnutzung von Sportanlagen oder Neubau in innerstädtischen Randlagen bzw. Stadtteilen realisiert; gute Erreichbarkeit und Parkplatzangebot	zahlreiche Anlagen, z. B. in Witten (Beachsport), Castrop-Rauxel, Bocholt, Lüdenscheid (Soccerhallen), Hüsten („Soccerworld“ im ehemaligen Hallenbad)
---	---	--------------	--	---

gesundheitsorientierte Freizeitwirtschaft

▪ spezialisierte Sport-/Bewegungsschulen (Gymnastik, Kampfsport etc., in Kombination mit anderen Freizeit-/Gesundheitsanbietern, z. B. Kosmetik)	150 bis 200 m ²		Häufig innerstädtische Standorte oder Stadtteillagen; gute Erreichbarkeit und Parkplatzangebot; gern räumliche Nähe zu anderen Anbietern (Synergien)	gibt es in nahezu allen Klein- und Mittelzentren
▪ kombinierte Sport- und Fitnessstudios	durchschnittlich 800 m ² (Frauenstudios sind kleiner)	7 bis 9 Euro	häufig innerstädtische Standorte bzw. innerstädtische Randlagen; gute Erreichbarkeit und Parkplatzangebot	gibt es in nahezu allen Klein-/Mittelzentren
▪ multifunktionale Racket- und Fitnessanlagen (z. B. Squash, Badminton)	durchschnittlich 2.500 m ² (bis 10.000 m ²)		Standort in der Regel innerstädtische Randlagen und Außenbereiche, häufig Umnutzung von bestehenden Sportanlagen; gute Erreichbarkeit und Parkplatzangebot	gibt es in nahezu allen Klein-/Mittelzentren



Kulturwirtschaft (Gewerbe, Dienstleister, Handel)

▪ Dienstleistungs- und Gründeretage (für Kreativberufe etc.)	ab 800 m ² für Existenzgründer (Mieteinheiten zwischen 10 bis 60 m ² , Gemeinschafts- und Serviceräume)	Kombination von marktüblicher und subventionierter Miete	innerstädtischer Standort; flexible Vertragsbedingungen, Beratungspool, Büroserviceleistungen, kombiniert mit an ortsüblichen Mieten orientierten Büro- und Gewerbeflächen	vermehrt auch in Klein- und Mittelzentren, z. B. Kolkmann-Haus, Huppertsbergfabrik Wuppertal, Gründerzentrum Monschau (Eifel)
▪ Künstlerateliers, Malschule	Ateliergrößen zwischen 40 und 120 m ²	Kostenmiete (2 bis 5 Euro)	Räume mit guter Belichtung; in Kombination mit Gründeretage denkbar	Atelierspeicher Kreativkai Münster, kulturelles Gründerzentrum Monschau
▪ Veranstaltungskino (Kombination von Kinoprogramm, Events, Gastronomie)			altes Kinogebäude oder bei Bevölkerung bekanntes Gebäude, gute Erreichbarkeit	Universum-Filmtheater Bünde (bürgerschaftliche Initiative)

* Mieten: sind standortspezifisch, daher geben die Angaben nur erste Hinweise

Quelle: eigene Zusammenstellung **STADTart** 2004



Literatur

Allgemein

siehe Gesamtbericht

Arnsberg-Neheim

Bahnschulte (o.J.): Auf dem Wege zur Industriestadt. In 600 Jahre Bürgerfreizeit Neheim-Hüsten, S. 57-64

Hochsauerlandtouristik (Hrsg.) (2002): Sauerland Gästeführer 2002. Brilon

Junker und Kruse (Hrsg.) (2001): Arnsberg - Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept - Untersuchung im Auftrag der Stadt Arnsberg. Dortmund

Schober, Reinhard (2002): Entwicklungswelten für Arnsberg - Entwicklungsstudie. München

Stadt Arnsberg (Hg.) (1999): Innenstadtkonzept Neheim / NeheimVision - Dokumentation der Ergebnisse der Projektgruppe im Rahmen der öffentlichen Abschlusssitzung am 24.03.1999. Arnsberg

Stadt Arnsberg (Hrsg.) (2001): Entwicklungskonzept Südliche Innenstadt Neheim - Ergebnisse des Wettbewerbes. Arnsberg

Stadt Arnsberg (Hg.) (2002): Bürgerbefragung „Wohnen in Arnsberg“ - Ergebniskommentar. Arnsberg

Stadt Arnsberg (Hg.) (2003a): Bericht zur Stadtentwicklung 2003. Arnsberg erneuert sich! Stadtentwicklung als gemeinsame Zukunftsvorsorge einer ganzen Stadt. Arnsberg

Stadt Arnsberg (Hg.) (2003b): Zukunft Wohnen in Arnsberg. Beiträge zur Stadtentwicklung. Info 15. Arnsberg

Stadt Arnsberg (Hg.) (2003c): Demographischer Wandel in Deutschland und Arnsberg. Beiträge zur Stadtentwicklung. Info 16. Arnsberg

Verkehrsverein Arnsberg (Hrsg.) (ohne Jahr): Gastliches Arnsberg - Gastgeberverzeichnis und Freizeitangebote 2002/2003. Arnsberg

Vielhaber, Barbara (1999): Bürgerbefragung „Wohnen in Arnsberg“. Ergebniskommentar. Sundern

Wirtschaftsförderung Arnsberg GmbH (Hrsg.) (2000): Historisches Arnsberg - Sehenswürdigkeiten in der Stadt Arnsberg. Arnsberg

Wirtschaftsförderung Arnsberg GmbH (Hrsg.) (ohne Jahr): Gesichter einer Stadt. Arnsberg