

# GESTALTUNGS- UND RAHMENPLANUNG FÜR DAS QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## -ABSCHLUSSBERICHT-

*Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 44*



*Stand: August 2013*



**Norbert Post  
Hartmut Welters**  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Dortmund • Köln  
[www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### Impressum

#### Auftraggeber

Stadt Arnsberg  
Zukunftagentur | Stadtentwicklung  
Rathausplatz 1  
59759 Arnsberg

#### Ansprechpartner

Michaela Röbbke  
Telefon: 02 93 2 / 201 - 1812  
Fax: 02 93 2 / 201 - 1473  
E-Mail: [m.roebke@arnsberg.de](mailto:m.roebke@arnsberg.de)  
Internet: <http://www.arnsberg.de>

#### Auftragnehmer

Norbert Post • Hartmut Welters  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Arndtstraße 37  
44135 Dortmund  
Tel. 02 31 / 47 73 48 60  
Fax 02 31 / 55 44 44  
Email: [info@post-welters.de](mailto:info@post-welters.de)  
[www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

#### Bearbeitung

Joachim Sterl  
Bastian Wahler

#### Gefördert durch:



Abbildungen, Tabellen und Beipläne  
Post • Welters (sofern nicht besonders gekennzeichnet)

Arnsberg/Dortmund, im August 2013

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

## Inhalt

|                                                                                                    |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Teil 1: Einführung</b>                                                                          | <b>4</b>      |
| 1.1 Anlass und Aufgabenstellung                                                                    | 4             |
| 1.2 Rahmenbedingungen im Stadtteil                                                                 | 6             |
| 1.3 Ziele für Moosfelde                                                                            | 13            |
| 1.4 Ablauf und Beteiligung                                                                         | 14            |
| <br><b>Teil 2: Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes</b>                                         | <br><b>15</b> |
| 2.1 Aktuelle Situation des Geschosswohnungsbestandes                                               | 15            |
| 2.2 Entwicklungsszenarien                                                                          | 23            |
| 2.3 Handlungsansätze                                                                               | 28            |
| <br><b>Teil 3: Entwicklung des Quartierszentrums</b>                                               | <br><b>32</b> |
| 3.1 Rahmenbedingungen                                                                              | 33            |
| 3.2 Städtebauliche Entwurfsvarianten                                                               | 36            |
| 3.3 Handlungsempfehlungen für den weiteren Entwicklungsprozess                                     | 50            |
| 3.4 Planungsrechtlichen Empfehlungen                                                               | 52            |
| <br><b>Teil 4: »Moosfelde geht Neue Wege«</b>                                                      | <br><b>54</b> |
| 4.1 Ablauf und Beteiligung der Ideenwerkstatt                                                      | 54            |
| 4.2 Fazit der Ideenwerkstatt                                                                       | 58            |
| 4.3 Handlungsempfehlungen für die Neugestaltung der Wegebeziehungen<br>und des öffentlichen Raumes | 60            |
| 4.4 »Neue Wege für Moosfelde« - Impulsprojekt                                                      | 64            |
| <br><b>Teil 5: Fazit</b>                                                                           | <br><b>68</b> |
| 5.1 Verfahren                                                                                      | 68            |
| 5.2 Wie geht es weiter?                                                                            | 68            |

*Hinweis: Die weibliche Form ist der männlichen Form in diesem Bericht gleichgestellt; lediglich aus Gründen der Vereinfachung wurde die männliche Form gewählt.*

# TEIL 1: EINFÜHRUNG

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Stadtteil Moosfelde ist seit 2007 Teil des Stadtumbaugebietes Neheim-Nord im Programm Stadtumbau West. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Arnsberg ist für Moosfelde das Ziel »Sicherung und Stärkung des innenstadtnahen Wohnstandortes« definiert worden. Die Handlungsfelder umfassen die Verbesserung der Integration von Ausländern und Migranten, die nachfragegerechte Gestaltung des Wohnungsbestandes (ggf. Rückbau), die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Sicherung der Nahversorgung, die Imageaufwertung sowie die Förderung der Identität durch Beteiligung und Kooperation. Zwischen April 2008 und April 2009 wurde die Innovationsagentur Stadtumbau NRW mit der Durchführung eines kooperativen Prozesses der Quartiersentwicklung beauftragt. Hieran wurde anschließend im April 2009 ein Quartiersmanagement beauftragt, welches unter anderem den »Maßnahmenplan für das Stadtumbaugebiet Neheim-Nord/Moosfelde« 2009-2012 erstellte. Die vorliegende Gestaltungs-/Rahmenplanung soll die bereits bestehende Zielvorstellung aufgreifen und konkretisieren.

Der Untersuchungsraum lässt sich hinsichtlich seiner Wohnungsbestände in zwei Bereiche trennen. Der östliche und südliche Bereich ist vor allem durch Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser geprägt. Der nord-westliche Bereich ist durch hohen Wohnungsleerstand, z.T. nicht mehr zeitgemäße Gebäude-/Wohnungsbestände im Geschosswohnungsbau sowie einer wenig qualitätsvollen Gestaltung des Wohnumfeldes gekennzeichnet. Insbesondere das Quartierszentrum weist deutliche städtebauliche und gestalterische Mängel auf. Zudem stehen hier große Teile der Verkaufsflächen leer.

Des Weiteren differenziert die Aufgabenstellung zwischen weiterem und engerem Plangebiet. Das weitere Plangebiet bezieht sich auf große Teile des Geschosswohnungsbaus im Stadtteil Moosfelde. Das engere Plangebiet umfasst das Quartierszentrum Moosfelde. Die Maßstäblichkeit und die Tiefe der Bearbeitung der beiden Plangebiete unterscheiden sich. Im Laufe des Erarbeitungsprozesses wurde zudem als weitere Ebene der Aspekt der Wegebeziehungen im Quartierszentrum einschließlich der Anbindungen an das Umfeld für den gesamten Untersuchungsraum vertiefend betrachtet.

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung



*Weiteres und engeres Plangebiet*

Für das weitere Plangebiet (Teil 2), das die Wohnungsbestände aus den 1960/80er Jahren umfasst, gilt es zu überprüfen, welche Handlungsbedarfe/-möglichkeiten sich ergeben, damit diese Bestände die Anforderungen des Wohnungsmarktes erfüllen können. Neben den eigentlichen Gebäude-/Wohnungsbeständen geht es hierbei auch um das Wohnumfeld.

Das engere Plangebiet (Teil 3) umfasst das eigentliche Quartierszentrum, das derzeit weitgehend ungenutzt ist. Für diesen Teilraum würden vertiefende städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Vor dem Hintergrund möglicher Einzelhandelsansiedlungen gilt es zu untersuchen, welche städtebaulichen und stadtgestalterischen Leitlinien und Rahmenbedingungen zu beachten sind, so dass das Quartierszentrum seine ursprüngliche Funktion als Mitte des Quartiers wieder erfüllen kann.

Als zusätzlicher Baustein dieser Rahmenplanung wurde am 11. Mai 2012 für den gesamten Untersuchungsraum mit Fokus auf den Bereich der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen eine Ideenwerkstatt mit Kinder, Jugendlichen und Experten vor Ort durchgeführt. Ziel war es, Bedürfnisse,

Wünsche und Vorstellungen der einzelnen Gruppen für die Aufwertung der Wegebeziehungen im Stadtteil zu sammeln. Eine Zusammenfassung der Veranstaltung sowie ein Überblick über die dort erarbeiteten Ergebnisse sind im Teil 4 zu finden. Bestandteil der Aufgabenbearbeitung ist ein intensiver Beteiligungs-/Abstimmungsprozess mit einer Reihe von Schlüsselakteuren der Stadtteilentwicklung. Hierbei kann auf örtliche Multiplikatoren wie das seit dem Jahr 2009 bestehende Quartiersmanagement zurückgegriffen werden.

### 1.2 Rahmenbedingungen im Stadtteil

Moosfelde liegt am östlichen Rand des Stadtteils Neheim, die Entfernung zum Zentrum in Neheim beträgt ca. 2,5 km. Moosfelde wird im Westen von der L 745 begrenzt, im Norden und Osten des Stadtteils befindet sich der Arnsberger Wald. Im Süden schließen weitere Siedlungsbereiche an. Der Stadtteil weist eine bewegte Topographie auf. Der größte Höhenunterschied befindet sich zwischen dem Quartierszentrum und den südlich daran anschließenden Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und beträgt rund 14,0 Höhenmeter.

Die Aufgabenstellung bezieht sich auf die Mehrfamilienhausbestände an den Straßen Moosfelder Ring, Ahornstraße und Eschenstraße (Weiters Plangebiet) sowie das Quartierszentrum (Engeres Plangebiet) mit den angrenzenden Infrastruktureinrichtungen.

#### Siedlungsentwicklung

Keimzelle des Stadtteils ist das Gut Moosfelde (früher Marswede genannt), das im Jahr 1166 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Die weitere Besiedlung Moosfeldes begann nach dem Zweiten Weltkrieg. Zur Wohnraumversorgung der Kriegsflüchtlinge, die noch Mitte der 1950er Jahre in einfachen Holzbauten untergebracht waren, entstanden die Häuser längs der Straße »Zu den Gärten«. So erhielt Moosfelde auch den Beinamen »Gartenstadt«. Da Wohnungsnot auch in den 1960er Jahren fortbestand, wurden weitere 1.000 Wohnungen, insbesondere die Gebäude an der Ahornstraße, Eschenstraße und am Moosfelder Ring, errichtet. Der alte Bauernhof – das Gut Moosfelde – blieb noch erhalten und wurde erst Anfang der 1970er Jahre abgerissen. Hier entstand das Einkaufszentrum u.a. mit Lebensmittelmarkt, Sparkasse und Gaststätte. Später wurde die »Combi-Immobilie« errichtet. In den 1970 Jahren entstanden zudem auf den Flächen oberhalb des Moosfelder Rings freistehende Einfamilienhäuser. In den 1980er Jahren wird der Bebauungsplan

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung



*Luftbild Moosfelde (Quelle: Stadt Arnsberg)*



*Eindrücke der Gebäudebestände*

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

NH 30 mehrfach an die geänderten Wohnansprüche geändert. Mitte der 1990er Jahre entstehen der Combi-Markt und die westlich angrenzenden Mietreihenhäuser. Von 2004 bis 2011 stand das Einkaufszentrum (Ladenzeile) unter Zwangsverwaltung, der Lebensmittelmarkt in der Combi-Immobilie wurde 2003 geschlossen.

### Gebäudestruktur

Die Gebäudestruktur des engeren Plangebietes ist überwiegend durch drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbauten mit Flachdächern gekennzeichnet, die Ende der 1960er Jahre errichtet worden sind. Die Fassaden sind verputzt. Die Gebäude sind vorwiegend als Zweispänner mit je sechs bzw. acht Wohneinheiten konzipiert. In der Regel wurden mehrere dieser Gebäude aneinander gebaut. Der Sanierungsstand der Bestände ist unterschiedlich. Daneben gibt es westlich des Quartierszentrums zweigeschossige Reihenhäuser aus den 1990er Jahren.

### Nutzungen

Neben der Wohnfunktion gibt es im zentralen Teil von Moosfelde folgende Infrastruktureinrichtungen, die i.d.R. als Solitärbauten errichtet worden sind:

- Das Quartierszentrum besteht aus einer Ladenzeile, die zum großen Teil leersteht, sowie der seit 2003 vollständig leerstehenden Combi-Immobilie. Verbliebene Nutzer der Ladenzeile sind derzeit noch eine Gaststätte, die Stadtparkasse und die Diakonie mit Sozialkaufhaus. Darüber hinaus wird eine Ebene des Gebäudes als Stellplatzanlage genutzt. Weitere ebenerdige Stellplätze befinden sich im Westen und Osten des Ladenzeile.



*Blick in Richtung Gemeindehaus und Kindergarten »St. Elisabeth«*

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

- Südlich angrenzend befinden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie der Kindergarten »St. Elisabeth«, die Grundschule Moosfelde, der »Mooki-Treff«, das Gemeindezentrum »St. Elisabeth«, der Jugendtreff sowie das Bürgerhaus. Diese gewährleisten eine außerordentlich gute Ausstattung des Stadtteils. Der Abbruch des ehemaligen Lehrschwimmbeckens an der Grundschule Moosfelde sowie die anschließende Umgestaltung zu einer multifunktionalen Fläche stellt eine Maßnahme mit wichtiger Impulswirkung für die weitere Entwicklung von Moosfelde dar.

### **Erschließung, ruhender Verkehr**

Ausgehend von der L 745 stellt der Moosfelder Ring die Haupteerschließung von Moosfelde dar. Hiervon zweigen die übrigen Erschließungsstraßen ab. Gemäß der Entstehungszeit der Siedlung weisen die Straßen einen großzügigen Querschnitt auf. Private Stellplätze sind in der Regel auf den ebenerdigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen untergebracht, die den Gebäuden zugeordnet sind. Darüber hinaus gibt es neben Flächen mit mehreren



*Haltestelle Ahornstraße*

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

Einzelgaragen auch oberirdische Parkhäuser, entlang der Ahornstraße und der Straße Moosfelder Höhe. Zudem wird die Ebene des Quartierszentrums als Stellplatzfläche genutzt. Über die im Takt verkehrende Buslinie C2 ist Moosfelde an die Innenstadt gut angeschlossen. Auch mit dem Rad und zu Fuß sind die wichtigen Ziele im Quartier, im Umfeld und in der Innenstadt gut zu erreichen.

### Freiräume

Die quantitative Ausstattung des Stadtteils mit Freiräumen ist als sehr gut einzuschätzen. Neben den unmittelbar angrenzenden großräumigen Waldflächen (Naturpark Arnsberger Wald) trägt hierzu insbesondere das Quartierszentrum mit den sozialen Infrastruktureinrichtungen bei.



*Aufenthaltsbereich südlich des Quartierszentrums*

Dieser Bereich ist durch großzügige Freiräume gekennzeichnet, deren Gestaltung und Aufenthaltsqualität jedoch Defizite aufweist. Die privaten Freiräume sind i.d.R. durch Rasen-/Abstandsflächen mit einzelnen Gehölzstrukturen oder größeren Bäumen geprägt.

### Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg sind große Teile des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der seit 1966 rechtskräftige Bebauungsplan NH 30 "Moosfelde" setzt das Quartierszentrum als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Läden fest. Im Flächennutzungsplan von 2010 wird die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungsstandort

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

(NVS) und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm dargestellt. Die angrenzenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden als Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Bildungseinrichtung, Kirche sowie soziale Einrichtung dargestellt.

Für große Teile des Plangebietes gilt der Bebauungsplan NH 30 auch weiterhin. Neben den Erschließungsflächen setzt dieser Plan die Bereiche des Geschosswohnungsbaus als Reines Wohngebiet (WR) fest, drei bzw. vier Vollgeschosse sind zulässig. Für die Grundflächenzahl gilt ein Höchstmaß von 0,2, für die Geschossflächenzahl von 0,8. Im nördlichen Plangebiet ist eine geschlossene Bauweise zulässig, im südlichen Plangebiet eine offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden eng festgesetzt und werden weitestgehend von den heutigen Gebäudebeständen ausgenutzt. Als zulässige Dachform werden Flachdächer festgesetzt. Der Bereich des Nahversorgungszentrums wird als Sondergebiet »Läden« festgesetzt, der angrenzende Bereich der sozialen Infrastrukturen als Sondergebiet »Gemeinbedarf«. Für die jeweiligen Sondergebiete gilt eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,8. Die Reihenhausbebauung westlich des Nahversorgungszentrums wurde über einen Vorhaben- und Erschließungsplan NH 30c "Eschenstraße" (Rechtskraft 1996) planungsrechtlich abgesichert. Als Art der baulichen Nutzung wurde hier ebenfalls ein Reines Wohngebiet festgesetzt, zulässig sind bis zu zwei Vollgeschosse.



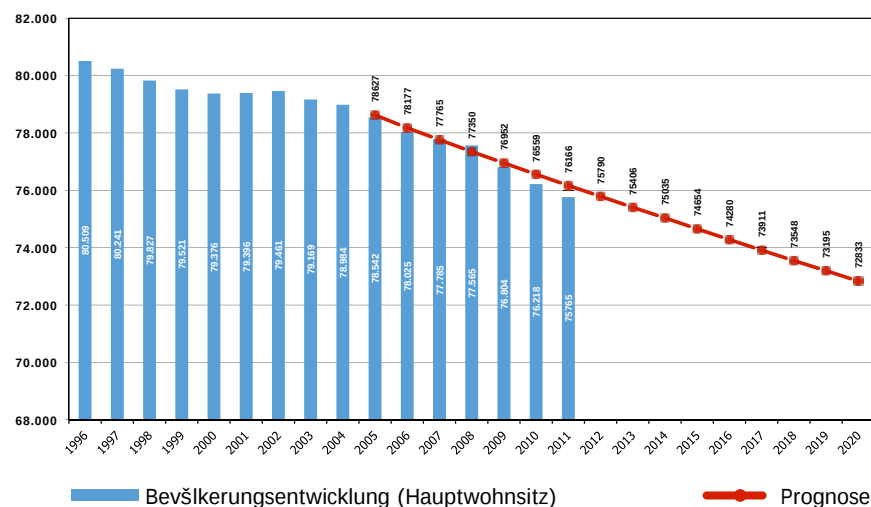
Ausschnitt Bebauungsplan NH 30 (Quelle: Stadt Arnsberg)

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### Demographie

Insgesamt kann für Arnsberg seit dem Jahr 1995 bis heute ein durchschnittlicher Bevölkerungsrückgang von rund 6 % verzeichnet werden. Dieser Trend wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen.



Bevölkerungstrend Arnsberg (Quelle: Stadt Arnsberg)

Die Erwartungen für die zukünftige Einwohnerentwicklung für den Stadtteil Neheim ist mit einem weiteren Rückgang bis zum Jahr 2020 um durchschnittlich 5,4 % geringfügig besser als der Stadtdurchschnitt mit 7,8 %.

Die Altersverteilung in Moosfelde ist relativ gleichmäßig. Kinder und Jugendliche im Alter von 0 bis 20 Jahren entsprechen 23,4%<sup>1</sup> der Gesamtbevölkerung in Moosfelde. Dies liegt jedoch deutlich über dem Anteil von Kinder und Jugendlichen für die Stadt Arnsberg (20,0%)<sup>2</sup>. Des Weiteren weist der Stadtteil Moosfelde einen im Vergleich zum Anteil der Kinder und Jugendlichen etwas höheren Anteil älterer Menschen von über 55 Jahren auf (33 %). Dieser liegt etwas unterhalb des Durchschnittes für die Gesamtstadt (34,6%). Fast die Hälfte (45,2%) der Bewohner in Moosfelde ist im Alter zwischen 22 und 54 Jahre. Dies zeigt deutlich, dass im Stadtteil Moosfelder im Vergleich mit dem gesamtstädtischen Durchschnitt mehr junge Menschen leben.

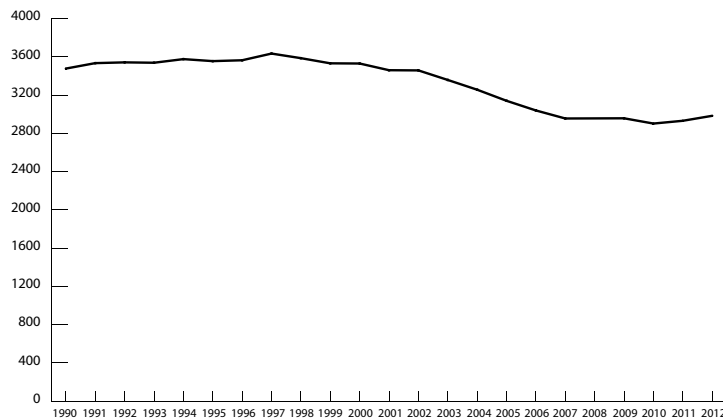
Bezogen auf die Gebäudestruktur lässt sich feststellen, dass die Verteilung der Altersgruppen in Moosfelde nicht gleichmäßig erfolgt. Der Anteil von

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Arnsberg Auswertung aus der KDVZ-Statistikdatenbank Ewo-Vis Sozialstruktur Moosfelde, Stichtag 31.12.2012, Stand 31.06.2013

<sup>2</sup> Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, »Bevölkerungsstand nach 5er-Altersgruppen«, Stichtag 31.12.2012, Stand: 31.07.2013

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung



*Bevölkerungsentwicklung Stadtteil Moosfelde (Quelle: Stadt Arnsberg)*

Kindern und Jugendlichen fällt im Einfamilienhausbereich deutlich niedriger aus als im Geschosswohnungsbau. In den Einfamilienhausgebieten ist zudem ein höherer Anteil der Bewohner in einem Alter über 55 Jahren zu verzeichnen. Diese Bereiche werden folglich in den nächsten Jahren von den Folgen des demographischen Wandel bspw. mit veränderten Bedürfnissen bezogen auf Barrierefreiheit und Mobilität, besonders betroffen sein<sup>3</sup>.

Generell kann hervorgehoben werden, dass Moosfelde einen hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen aufweist. Somit scheint der Stadtteil auch für Familien weiterhin attraktiv zu sein.

### 1.3 Ziele für Moosfelde

Vor dem Hintergrund der bisherigen Handlungsansätze für eine Qualifizierung des Bestandes und des mit Hilfe des Quartiersmanagements weiter vertiefenden bürgerschaftlichen Engagements sollen im Rahmen dieses Gutachtens konkrete bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Quartierszentrums sowie Zukunftsszenarien für den Wohnungsbestand erarbeitet werden. Gesamtziel ist es, den in den vergangenen Jahren erfolgreich gestarteten Aufwertungsprozess im Stadtteil fortzusetzen.

Hierbei bestehen für die zwei Handlungsebenen der Aufgabenstellung unterschiedliche Zielvorstellungen:

Bauliche Entwicklung des Quartierszentrums:

3      Quelle: Sozialstruktur Moosfelde, Stand 31.12.2009

- Wiederherstellung eines Nahversorgungsangebotes,
- Neustrukturierung des Bereiches, Anpassung an aktuelle Bedürfnisse,
- Berücksichtigung verschiedener Funktionen,
- Schaffung von öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität unter besonderer Berücksichtigung von Fußwegebeziehungen,
- Schaffung einer imageprägenden Mitte.

### *Qualifizierung der Wohnungsbestände :*

- Aufwertung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes mit dem Ziel ein Wohnungsangebot zu schaffen, das den Wünschen des Wohnungsmarktes entspricht und
- Überprüfung von Umsetzungsoptionen

## 1.4 Ablauf und Beteiligung

Nach der Bestandsaufnahme und -analyse erfolgten die konzeptionellen Überlegungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Quartierszentrums (siehe Teil 3). Diese wurden zunächst in mehreren Runden verwaltungsintern abgestimmt und anschließend mit dem Eigentümer der Ladenzeile rückgekoppelt. In einem weiteren Schritt wurden die Ergebnisse dieser städtebaulichen Untersuchung der Politik und im Anschluss dem Stadtumbaubeirat in Moosfelde präsentiert. Parallel wurde ein Abstimmungsgespräch mit der Immobilienverwaltung DIM in Bezug auf die Rahmenbedingungen und Perspektiven der Wohnungsbestände durchgeführt. Von weiteren ursprünglich geplanten Gesprächen mit Schlüsselakteuren der Wohnungsbestände wurde aufgrund der komplexen Eigentümerkonstellation abgesehen.

Im Mai 2012 wurde der Aspekt Fußwege im Quartierszentrum im Rahmen einer Ideenwerkstatt für verschiedene Zielgruppen vertieft. Weitere Details zu den Ergebnissen dieser Werkstatt sind dem Teil 2 dieses Berichtes zu entnehmen. Auch diese Zwischenergebnisse der Ideenwerkstatt wurden dem Stadtumbaubeirat und dem Bezirksausschuss Neheim im Juni 2012 vorgestellt.

Im Rahmen der Eigentümerrunde Anfang Juli 2012 standen dann die Perspektiven der Wohnungsbestände im Vordergrund. Zusammen mit wesentlichen Eigentümer/(-vertretern) im Stadtteil wurden mögliche Entwicklungsszenarien diskutiert (siehe Teil 2).

## TEIL 2: WEITERENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Als zweiter Baustein im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wurde die aktuelle Situation im Bereich des stadtteilprägenden Geschosswohnungsbestandes analysiert. Daraus wurden Entwicklungsszenarien definiert und erste Handlungsansätze formuliert.

### 2.1 Aktuelle Situation des Geschosswohnungsbestandes

Grundsätzlich ist der Geschosswohnungsbestand durch drei- bzw. viergeschossige Gebäude mit Flachdach aus den Jahren 1967 bis 1969 gekennzeichnet, die über ein Treppenhaus jeweils sechs bzw. acht Wohnungen erschließen. Diese Gebäude werden in unterschiedlich langen Zeilen angeordnet, deren Orientierung ebenfalls differiert. Insgesamt gibt es im Plangebiet 608 Wohneinheiten, von denen nach einer Erhebung im Jahr 2011 ca. 15 % leerstehen, wobei sich die Leerstände südlich der Eschenstraße (Bereich 1) sowie östlich der Ahornstraße (Nord-Süd ausgerichtete Zeilen in Bereich 5) räumlich konzentrieren.

Bei der Darstellung der aktuellen Situation kann auf wesentliche Ergebnisse der Berichtes »Strategische Bestandsentwicklung in Moosfelde« (Stadtraumkonzept, August 2011) zurückgegriffen werden, die aktualisiert diesem Bericht zugrunde liegen.



*Abgrenzbare Bereiche des Geschosswohnungsbau*

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### **Zustand der Gebäude**

Folgende sechs Bereiche sind aufgrund ihres Baualters bzw. des jeweiligen Standortes abgrenzbar:

#### *Südlich Eschenstraße (Bereich 1)*

Hier wurden 1967 vier viergeschossige Zeilen errichtet, die aus jeweils zwei Gebäuden bestehen. Von den insgesamt 64 Wohneinheiten standen 2011 ca. 40 % leer. Die Leerstände konzentrieren sich in den oberen Geschossen. Die Gebäude befinden sich insgesamt in einem schlechten Zustand: Seit der Errichtung 1967 wurden vereinzelte Instandsetzungsmaßnahmen an den Fassaden vorgenommen – unter anderem wurden an sieben der acht Gebäude seitliche Wärmeschutzdämmungen angebracht. Eingangsbereiche und Fenster sind in schlechtem Zustand.



*Südlicher Gebäudebestand Eschenstraße*

#### *Westliche Eschenstraße (Bereich 2)*

Hier befinden sich insgesamt vier dreigeschossige Zeilen, die aus jeweils drei Gebäuden bestehen. Auch diese Bestände (72 Wohneinheiten) wurden 1967 errichtet. Im Jahr 2011 waren kaum leerstehende Wohnungen vorzufinden. Die Wohngebäude befinden sich insgesamt äußerlich in einem guten Zustand, Sanierungen (Fassade, Balkone, Fenster etc.) erfolgten Mitte der 2000er Jahre.

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung



*Westlicher Gebäudebestand Eschenstraße*

### *Eschenstraße/Moosfelder Ring (Bereich 3)*

Hier sind die einzigen zwei Laubenganghäuser im Plangebiet vorzufinden, die im Jahr 1969 errichtet worden sind. Es handelt sich hierbei um viergeschossige Gebäude mit jeweils 24 Wohneinheiten. 2011 war hier ein verhältnismäßig geringer Leerstand (ca. 8 %) feststellbar. Seit der Errichtung 1969 wurden die Laubengänge (inkl. Fassade) und Treppenhäuser in den 1990er Jahren saniert. Im April 2013 ist festzustellen, dass das nördliche Gebäude kürzlich vollständig saniert wurde, beim südlichen Gebäude sich die aktuelle Sanierung auf die nördliche Fassade beschränkt. Äußerlich befinden sich die Gebäude zur Seite der Eingänge dementsprechend in einem guten Zustand. Die Rückseite des südlichen Gebäudes befindet sich allerdings in einem weniger guten Zustand. Die Außenbereiche sind gepflegt.



*Gebäudebestand Eschenstraße /Moosfelder Ring*

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### *Westlich bzw. nördlich Ahornstraße (Bereich 4)*

Hier befinden sich entlang der Ahornstraße insgesamt acht viergeschossige Zeilen, die aus zwei bis vier Gebäuden bestehen. Von den 168 Wohnungen standen gut 16 % im Jahr 2011 leer. Seit der Errichtung Ende der 1960er Jahre wurden bei allen Gebäuden Sanierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen, hauptsächlich in den 1990er Jahren, durchgeführt.



*Westlicher bzw. nördlicher Gebäudebestand Ahornstraße*

### *Zwischen Ahornstraße und Moosfelder Ring (Bereich 5)*

Hier sind drei ost-west-orientierte sowie vier nord-süd-orientierte Zeilen vorzufinden, die jeweils viergeschossig sind und aus je drei bis fünf Gebäuden bestehen. Von den insgesamt 224 Wohneinheiten standen bei der Aufnahme 2011 ca. 22 % leer, wobei sich die Leerstände im Bereich der ost-west-orientierten Zeilen konzentrieren. Im Bereich der Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen ist der Zustand innerhalb dieses Bereiches unterschiedlich: Bei ca. einem Viertel der Gebäude wurde zuletzt Mitte der 1990er Jahre und bei der Hälfte Mitte der 2000er Jahre eine Erneuerung der Fassade vorgenommen.

### *Nördlich Moosfelder Ring (Bereich 6)*

Hier befinden sich fünf einzeln stehende viergeschossige Gebäude mit je acht Wohneinheiten, sowie eine Zeile, die aus zwei Gebäuden besteht. Insgesamt gibt es hier 56 Wohneinheiten. Die Leerstandsquote ist als gering zu bezeichnen. Der äußere Zustand der Gebäude lässt sich in zwei Gruppen einteilen. Die Gebäude mit einem hohen Anteil an Eigennutzern (siehe unten) sind optisch in einem guten Zustand, die Fassaden wurden zuletzt Mitte der 1990er Jahre saniert.

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung



*Gebäudebestand zwischen Ahornstraße und Moosfelder Ring*

### **Private Freiräume**

Die privaten Freiräume sind mit Ausnahme der Bestände südlich der Eschenstraße als gepflegt einzuschätzen. Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken und Sandkästen fehlen jedoch fast vollständig, genau wie Spiel-, Bewegungs- oder Aufenthaltsangebote. Im Bereich des nördlichen Moosfelder Rings haben die selbstnutzenden Eigentümer der Gebäude die Außenbereiche bepflanzt und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet.



*Nördlicher Gebäudebestand Moosfelder Ring*

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### **Stellplatzbedarf**

Der Stellplatzbedarf ist im Plangebiet gedeckt. Eine Nachfrage hingegen besteht bei Stellplätzen in (Sammel-)/Garagen. Im Zuge eines möglichen Rückbaus der Gebäude im Quartierszentrum ist daher zu beachten, dass hiermit eine Reihe von (Tiefgaragen-)/Stellplätzen entfallen würden: Eine Kompensation sollte im Zuge der realisierbaren neuen Nutzung erfolgen.

### **Eigentümer/Verwaltungen**

Ein Großteil der Wohnungen im Plangebiet ist im Besitz von Einzeleigentümern, die i.d.R. nur eine Wohneinheit besitzen und von einer großen Hausverwaltungsgesellschaft verwaltet werden. Diese verwaltet einen Bestand von 480 Wohneinheiten. Die Einzeleigentümer sind in einer gemeinsamen Eigentümergemeinschaft nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) organisiert. Die Gebäudezeile nördlich der Ahornstraße befindet sich hingegen im Eigentum einer Privatperson.

Die geringere Anzahl der Geschossbauten steht im Eigentum von Wohnungsgesellschaften oder Privatpersonen.

Verbindliche Informationen, wie viele Eigentümer die Wohnungen selbst nutzen, liegen nicht vor. In den Beständen, der großen Hausverwaltung, liegt der Anteil der Eigennutzer bei ca. 12 % (Stand: Januar 2010). Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist erkennbar, dass sich die Eigennutzer im Bereich westlich der Eschenstraße sowie nördlich des Moosfelder Ringes konzentrieren.

Die Hausverwaltungsgesellschaft hat einen Mietwohnungspool installiert, in dem sich nach eigenen Angaben im Jahr 2012 derzeit 50 bis 60 leerstehende Wohnungen befinden, die aber räumlich nicht konzentriert sind. Derzeit zahlen die EigentümerInnen, eine monatliche Instandsetzungsumlage. Mit den entsprechenden Finanzmitteln erfolgt die sukzessive Sanierung der Bestände.

### **Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes**

Der Bodenrichtwert beträgt in Moosfelde 80 EUR/qm (2013). Die Kaltmiete bei aktuellen Angeboten (vgl. Immobilienscout im April 2013) beträgt ca. 4,00 EUR/qm. Derzeit befinden sich auch eine Reihe von Wohnungen als Verkaufsangebote (z. T. im Rahmen von Zwangsversteigerungen) in gängigen Immobilieninternetportalen (z.B. Immobilienscout, Immowelt). Im Angebot sind verschiedene Wohnungsgrößen (z.B. 50 qm/2 Zimmer, 60

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

qm/3 Zimmer und 80 qm/4 Zimmer), die Verkaufspreise liegen bei 400 bis 450 EUR/qm.

Die Wohnungsmarktanalyse (2007) stuft Moosfelde als Aktionsraum ein. Der Stadtteil wird als Wohnstandort in Zentrumsnähe mit Leerstand im Bereich Wohnen/Infrastruktur charakterisiert, der Imageprobleme aufweist. Modernisierungsbedarf besteht beim Wohnen, Aufwertungsbedarf im Wohnumfeld/Stadtteilzentrum. Der Stadtteil hat einen hohen Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund. Angesprochen werden Jüngere und ältere Singles, jüngere und ältere Paare, Alleinerziehende sowie Familien. Moosfelde wird als zentraler Wohnstandort für Haushalte mit geringem bis mittlerem Status bewertet. Anknüpfungspunkte sind Aspekte wie Wohnen auf historischem Grund, Kooperation mit Wohnungsunternehmen sowie Bürgerinitiative.

Der Wohnungsmarktbericht der Stadt Arnsberg (2009) stellt heraus, dass die größte Nachfrage im Geschosswohnungsbau bei kleinen Wohnungen und bei Wohnungen für Senioren außerhalb von Wohnanlagen zu erwarten ist. Die von den Experten erwartete hohe Nachfrage nach Wohnungen in SeniorenWohnanlagen in den letzten Jahren hat sich abgeschwächt. Für das ohnehin als eher schlecht bewertete Investitionsklima im Neubaubereich wird mittelfristig eine weitere Verschlechterung erwartet.

Die Einkommensentwicklung und die Zahlungsfähigkeit auf der Nachfragerseite werden als das größte Hemmnis gesehen. Bei Bestandsmaßnahmen wird das eher positive Investitionsklima weiter anhalten. Hierauf wirken sich die derzeitigen Finanzierungsbedingungen aus. Die Antworten der Experten lassen erkennen, dass es äußerst schwierig ist, positive Anreize auf den Wohnungsmarkt und das Investitionsklima auszuüben, da diese oftmals nicht von Seiten einer Kommune beeinflussbar sind. In kommunalen Steuerungsinstrumenten wie der Planungs- und Genehmigungspraxis, dem Baulandangebot, der Wohnungspolitik oder der öffentlichen Förderungen werden kaum Einflussmöglichkeiten gesehen.

Die Aussagen der beiden oben genannten Berichte haben z.T. auch heute noch Gültigkeit, aus Gutachtersicht wäre aber eine Aktualisierung sinnvoll. Aktuelle Rahmenbedingungen wie z.B. Angebotsdefizite bei preiswerten Wohnraum, starke Kostensteigerungen durch Nebenkosten oder auch zunehmende Investitionen in Teilbereiche des Wohnungsmarktes finden so bisher keine Berücksichtigung.

### **Zusammenfassung: Problembereiche**

Anhand der oben geschilderten Situation werden folgende Problemstellungen für den Wohnungsbaubestand erkennbar.

Die Hauptprobleme fokussieren sich im Bereich südlich der Eschenstraße. In diesem Bereich sind besonders starke Defizite bei der Instandhaltung und (energetischen) Sanierung sowie bei den Außenbereichen festzustellen. Die Lage ist als Potenzial für eine weitere Entwicklung einzuschätzen: Sie befinden sich direkt angrenzend an das Quartierszentrum und damit auch an den infrastrukturellen Einrichtungen des Stadtteils. Auch im übrigen Plangebiet gibt es aber weiterhin Bestände, die einen mehr oder weniger deutlichen Handlungsbedarf insbesondere bei der Instandhaltung und (energetischen) Sanierung aufweisen.

Daneben weisen die privaten Freiräume deutliche Defizite auf. Die Flächen sind zwar zum großen Teil gepflegt, eine qualitätsvolle Gestaltung fehlt und es sind keine adäquaten Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsangebote vorhanden. Vorhandene Sandkästen und die vereinzelt bestehenden Spielgeräte sind oft ungepflegt.

Als besonderes Problem im Bereich der Eigentümerstruktur ist der insgesamt geringe Teil an Selbstnutzern festzustellen. Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde deutlich, dass die Bereiche mit einem hohen Anteil an selbstnutzenden Eigentümern in einem (relativ gesehen) besseren Zustand sind. Das zugrundeliegende eigentumsrechtliche Konstrukt (Eigentümergeinschaft mit 480 Einzeleigentümern) erschwert im besonderen Maße eine zukunftsfähige Entwicklung von großen Teilen der Bestände.

Für die Eigentümer steht eine schnelle Refinanzierung des Kaufpreises im Vordergrund. Investitionen in die Bestände lassen sich zudem nur schwierig über eine Erhöhung der Kaltmiete refinanzieren, da ein höheres Mietniveau am Standort kaum zu realisieren ist. Zudem ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Eigentümer nur ein geringes Finanzpotenzial besitzt.

Unabhängig hiervon hat auch die größte Wohnungsverwaltung kaum Interesse an einer Änderung der Situation. Denkansätze, wie z.B. der Rückbau von Teilen der Bestände, sind vor dem Hintergrund, dass sämtliche Eigentümer der Eigentümergeinschaft hierzu ihr Einverständnis erteilen müssten, nahezu unmöglich. An einer Reduzierung der zu verwaltenden Bestände hat eine Hausverwaltung zudem naturgemäß nur ein geringes Interesse. Auch ein Handlungsansatz in Bezug auf Bestände außerhalb der Eigentümergeinschaft ist derzeit nicht umsetzbar.

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

Insgesamt betrachtet ist festzustellen, dass ein gemeinsames Leitbild für die Entwicklung der Bestände fehlt. Die beteiligten Akteure folgen derzeit ausschließlich ihren eigenen Interessen.

### 2.2 Entwicklungsszenarien

Als Grundlage für die Eigentümerrunde am 5. Juli 2012 wurden drei mögliche Szenarien für die Entwicklung der Wohnungsbestände erarbeitet und diskutiert.

#### **Szenario 1 »Stillstand«**

Beim ersten Szenario wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Investitionen in die Wohnungsbestände erfolgen. Der jetzige Zustand bleibt erhalten. Kurzfristig werden sich insbesondere bei den heute (weitgehend) unsanierten Objekten unbefriedigende Wohnverhältnisse einstellen, mittel-



*Imagebild Szenario Stillstand*

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

fristig ist diese Entwicklung unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen auch bei einem Großteil der übrigen Bestände zu erwarten.

Als Folgen dieser Entwicklung werden die Gebäude sukzessiv verfallen. Mieter, welche die Möglichkeit haben, alternativen Wohnraum zu mieten, werden ausziehen. Angesichts unbefriedigender Wohnverhältnisse wird eine Neuvermietung schwierig. Ebenfalls ist von noch weiter rückläufigen Verkaufspreisen auszugehen. Das Image der Bestände, ggf. des gesamten Stadtteils Moosfelde, wird sich negativ entwickeln.



*Imagebild Szenario Reparatur*

### **Szenario 2 »Reparatur«**

Das Szenario 2 setzt die heutige Entwicklung fort. Es erfolgt zwar eine Reparatur der Bestände, eine durchgreifende Erneuerung findet jedoch nicht statt.

Die Folgen dieses Szenarios sind vergleichbar mit dem ersten Szenario, einziger Unterschied ist hierbei die zeitliche Verzögerung.

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### Szenario 3 »Qualifizierung«

Beim Szenario 3 werden umfassende Investitionen in die Bestände vorgenommen. Dies kann einerseits durch eine Aufwertung des vorhandenen Bestandes erfolgen, andererseits ist es auch denkbar, dass ein Teil der Bestände abgerissen wird und durch zeitgemäße Wohnungsangebote ersetzt wird. Dies könnte durch eine Motivation entsprechend investitionswilliger Eigentümer der Eigentümergemeinschaft erfolgen. Ggf. gelingt es aber auch, dass einzelne Gebäude durch einen Investor erworben werden, der die gewünschte qualitätsvolle Entwicklung der Bestände unterstützt.



*Imagebild Szenario Qualifizierung*

Im Rahmen dieses Szenarios kann der in den vergangenen Jahren erkennbare positive Wandel fortgesetzt werden. Die Geschosswohnungsbestände könnten so für verschiedene Zielgruppen attraktiver gestaltet werden. Für einen Teil der Eigentümer bedeutet dieses Szenario höhere Investitionen, hierfür wird jedoch ein dauerhafter Werterhalt ermöglicht.

Voraussetzung für ein solches Szenario ist, dass dieses von einem Großteil der Akteure (insbesondere von den Einzeleigentümern) mitgetragen wird. Mögliche Leitthemen für eine Qualifizierung werden im Folgenden skizziert:

- Klimagerechte Siedlung – die Bestände werden so ertüchtigt, dass eine weitgehend autarke energetische Versorgung erfolgen kann. Insbesondere vor dem Hintergrund stetig steigender Energiekosten kann diese Entwicklung auch für die Eigentümer langfristig wirtschaftlich sein.

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung



*Klimagerechter Städtebau der Stadt Freiburg i.Br.*



*Mehr-Generationenwohnprojekt in Dortmund*

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

- Wohnen im Alter – der demographische Wandel wird auch Konsequenzen für die Bestände in Moosfelde haben. Ältere Menschen möchten i.d.R. im gewohnten Wohnumfeld wohnen bleiben, die Wohnung sollte aber barrierefrei ausgestaltet werden, im Wohnumfeld sind idealerweise Pflege-/ Betreuungseinrichtungen vorhanden. Durch eine gezielte Entwicklung können die Bestände in Moosfelde gerade für diese Zielgruppe interessant sein, so dass auch eine dauerhafte Vermietbarkeit gewährleistet ist.
- Wohnen für Singles – auch die Tendenz zu Singlehaushalten wird sich im Zuge des demographischen Wandels fortsetzen. Gefragt sind vor diesem Hintergrund auch Wohnungsgrundrisse, welche die Bedürfnisse dieser Zielgruppe befriedigen.
- Wohnen für Familien – auch Familien stellen eine wichtige Zielgruppe dar. Insbesondere im Hinblick auf das Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ist der Stadtteil sehr gut aufgestellt. Allerdings entsprechen auch hier die Wohnungsgrundrisse sowie das direkte Wohnumfeld und Freiflächenangebot nur noch bedingt den heutigen Ansprüchen dieser Zielgruppe.



*Singlewohnungen*

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### 2.3 Handlungsansätze

Unabhängig von der Frage der eigentumsrechtlichen Situation sind folgende Maßnahmen denkbar, die aus Gutachtersicht die Zukunftsfähigkeit der Geschosswohnungsbaubestände optimieren könnten. Mögliche Handlungsansätze werden im Folgenden erläutert:



*Wohnen für Familien*

#### **Grundrissanpassung**

Hier wäre zu prüfen, ob eine Änderung der heutigen Grundrisse möglich ist, z.B. durch das Zusammenlegen von zwei kleinen Zimmern oder eine offene Verbindung von Küche und Wohnzimmer. Zu überlegen ist, ob ggf. kleine Wohnungen zu einer großen Wohnung zusammengelegt werden können. Mit diesen Maßnahmen könnten die Bestände in Moosfelde interessant für weitere Zielgruppen werden.

#### **Barrierefreiheit**

Weder Gebäude noch Wohnungen sind barrierefrei gestaltet. Für die Gebäude wäre in diesem Fall der Einbau eines Aufzuges angebracht, innerhalb der Wohnungen sind Anpassungen z.B. im Bereich der Bäder denkbar. Die Maßnahmen könnten die Bestände insbesondere für ältere Menschen als Zielgruppe attraktivieren.

#### **Energetische Sanierung**

Klassische Maßnahmen wie die Dämmung von Fassaden sowie der Einbau neuer Fenster sollten im Zuge anstehender Sanierungen erfolgen. Zu überlegen ist, ob auch grundlegende Maßnahmen wie z.B. der Umbau einzelner

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

Gebäude zu einem Plusenergiehaus, die Errichtung eines gemeinschaftlichen betriebenen BHKWs oder einer gemeinschaftlichen Photovoltaik-Anlage denkbar sind.

### **Nachverdichtung**

Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept aus der Entstehungszeit der Siedlung ist heute noch deutlich ablesbar und gewährleistet eine hohe Wohnqualität. Eine Verdichtung, z.B. mit Einfamilienhäusern, die letztendlich zu Lasten des Freiraums im direkten Wohnumfeld erfolgen würde, wird aus Gutachtersicht kritisch gesehen. Häufig ergeben sich zudem abstandsrechtliche Zwänge bzw. nur sehr kleine noch nutzbare Restflächen, die kaum sinnvoll zu bebauen sind.

Denkbar ist dagegen eine punktuelle Nachverdichtung über mehrgeschossige Anbauten an bestehenden Gebäuden (Betonung der Zeilen durch »Kopfgebäude« etc.), die sich auch für besondere Wohnformen anbieten würden. Für die Umsetzung bieten sich insbesondere Bestände an, die im Besitz eines Einzeleigentümers sind.

Erforderlich wäre aber die Änderung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes, da sich die Baugrenzen nur an den vorhandenen Gebäuden orientieren.

### **Rückbau/Ersatz**

Auch der Rückbau einzelner Gebäude wurde im Rahmen der Konzepterarbeitung diskutiert. Dies betraf insbesondere Bestände, die sich augenscheinlich in einem schlechten Bauzustand befinden, z.B. südlich der Eschenstraße. Es wurde deutlich, dass aufgrund der eingeschränkten finanziellen Situation der großen Eigentümergemeinschaft sich eine Umsetzung eher schwierig gestaltet. Zudem setzen jegliche Veränderungen das Einverständnis von allen Miteigentümern voraus.

### **Aufwertung Wohnumfeld**

Sinnvoll wird auch die Aufwertung der privaten Freiflächen bewertet. Neben einfachen Maßnahmen wie z.B. Bepflanzungen oder neuen Bänken bietet sich auch die Schaffung von qualitätsvollen Spiel- und Aufenthaltsbereichen an. Eine weitere Möglichkeit wäre die Anlage von Mietergärten.

### **Empfehlung zur Strategie**

Aus Gutachtersicht erscheinen die Maßnahmen grundsätzlich empfeh-

lenswert. Die Herausforderung ist aber die tatsächliche Umsetzung. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Wegebeziehungen) sowie die Konkretisierung (und Umsetzung) der Planungen im Quartierszentrum stellen dabei wichtige Impulsgeber dar. Daneben sind folgende Handlungsschritte zu empfehlen, die durchaus auch parallel erfolgen können.

### *Schritt 1: Wiederholte Ansprache der Unternehmen der Wohnungswirtschaft*

Die Gespräche mit den Hausverwaltungen, Wohnungsgesellschaften und Privateigentümer sollten turnusmäßig fortgesetzt werden. Ggf. kann sich unter veränderten internen Rahmenbedingungen der Hausverwaltung eine stärkere Mitwirkungsbereitschaft ergeben. Des Weiteren sind Gespräche mit lokalen Finanzinstituten sinnvoll, um ggf. Sonderfinanzierungsmodelle aufzulegen.

### *Schritt 2: Ansprache Eigentümer*

Bestände, die sich im Eigentum eines Eigentümers befinden, bieten bessere Potenziale, die genannten Maßnahmen umzusetzen. Im Rahmen dieser Gespräche können die Rahmenbedingungen ausgelotet werden und grundsätzliche Möglichkeiten aufgezeigt werden.

### *Schritt 3: Direkte Ansprache der Bewohner*

Generell sind bereits umfangreiche Maßnahmen hinsichtlich der Aktivierung der Bewohner durch das Quartiersmanagement und der Stadt umgesetzt worden. Dieser Prozess sollte weitergeführt und vertieft werden.

Nur durch eine direkte Ansprache der Bewohner bietet sich die Möglichkeit, unabhängig von den Verwaltungen einen Aufwertungsprozess zu initiieren. Ansätze wären hierbei z.B. Informationsveranstaltungen.

In diesem Rahmen können neue Netzwerke geschaffen werden und ggf. schon kleine Maßnahmen wie z.B. Pflanzaktionen im Wohnumfeld initiiert werden. Aber auch grundsätzliche Möglichkeiten zur Aufwertung der Bestände können aufgezeigt werden.

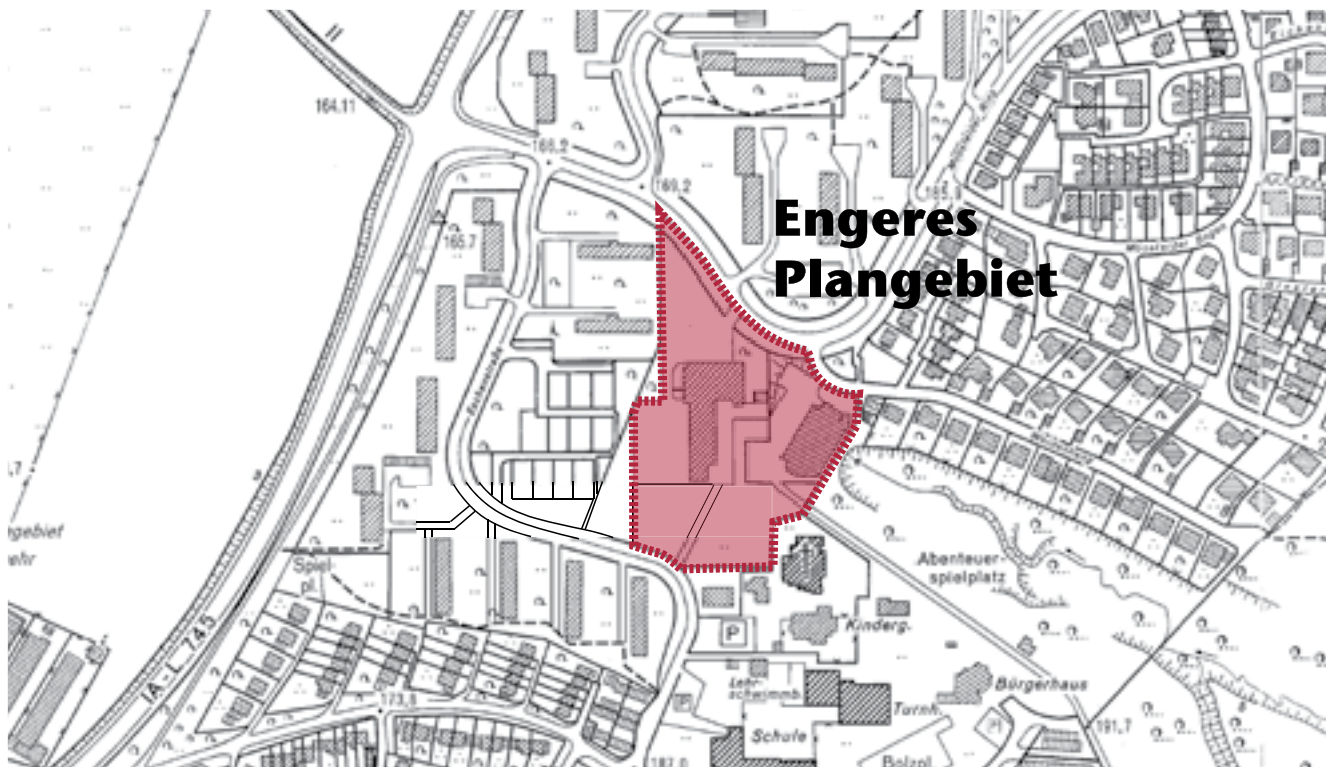
### *Schritt 4: Ansprache Interessenten für gemeinschaftliches Wohnen, Investoren, etc.*

Neben der Ansprache von Akteuren im Plangebiet selber sind auch Gespräche mit externen Akteuren sinnvoll, z.B. Wohngruppen für ein gemeinschaftliches Wohnen oder auch örtliche Investoren für neue Wohnprojekte z.B. im Bereich seniorengerechtes Wohnen.

Eine Aufwertung der Wohnungsbestände kann generell nur im Rahmen eines langfristigen Prozesses erfolgen. Um eine Umsetzung zu erleichtern, ist die Entwicklung von entsprechenden »Leuchtturmprojekten« empfehlenswert. Hierdurch kann die gewünschte Entwicklung beispielhaft aufgezeigt werden, um so idealerweise weitere Investitionen zu generieren.

### TEIL 3: »ENTWICKLUNG DES QUARTIERSZENTRUMS«

Ein weiterer Arbeitsbaustein der Gestaltungs- und Rahmenplanung war die Untersuchung möglicher baulicher Entwicklungen des Quartierszentrums in Form von städtebaulichen Entwurfsvarianten im engeren Plangebiet. Hierbei sollte geprüft werden, wie und in welchem Umfang die bestehende Struktur der Ladenzeile erhalten bzw. rückgebaut und gleichzeitig Neubebauung realisiert werden kann. In diesem Zusammenhang sollte zudem die Realisierung von neuer Wohnnutzung im Bereich des Quartierszentrums geprüft werden. Aufgrund der guten Infrastruktur im Bildungs- und Betreuungsbereich ist der Stadtteil Moosfelde insbesondere für Familien interessant. Zudem wurde durch den Grundstückseigentümer der Ladenzeile am westlichen Rand des Plangebietes in den 1990er Jahren ein neues Wohnprojekt realisiert. Somit erscheint es aus heutiger Sicht durchaus sinnvoll, auch weitere Wohnnutzungen im Ein- und Doppelhaussegment mit in die Überlegungen aufzunehmen. Des Weiteren sollte im Rahmen der Untersuchung insbesondere auf die Verbesserung der Aufenthalts- und Freiraumqualität besonderes Augenmerk gelegt werden.



Engeres Plangebiet

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### 3.1 Rahmenbedingungen

#### Lage

Die Grenzen des engeren Plangebietes beschreiben die heutige Fläche des Quartierszentrums in Moosfelde. Dieses wird im Norden durch den Moosfelder Ring und im Süden durch die Eschenstraße begrenzt. Südlich des Plangebietes befinden sich mit dem Gemeindehaus »St. Elisabeth« dem gleichnamigen Kindergarten, der Grundschule Moosfelde, dem Mooki-Treff (Ganztagesbetreuung) sowie dem Bürgerhaus für den Stadtteil wichtige Sozial- bzw. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Im Westen grenzen Wohngebäude in Reihenhausbauweise sowie weiter nördlich in Zeilenbauweise an das Plangebiet. Die östliche Grenze bildet ein dichter Gehölzbestand eines Siepen.

Das Plangebiet ist von einem starken topographischen Unterschied in Nord-Süd-Richtung geprägt. Insbesondere im südlichen Bereich beträgt der Höhenunterschied bis zu 14,0 m. Der Höhenunterschied in Ost-West-Richtung beträgt bis zu 6,0 m.



*Gebäudebestand am südlichen Rand des engeren Plangebietes*

#### Räumliche Analyse

Das engere Plangebiet ist durch den Flachbau der Ladenzeile sowie der ehemaligen Combi-Immobilie geprägt. Die Combi-Immobilie steht seit dem Jahr 2003 leer. Die Stadt hat die ehemalige Combi-Immobilie zu erworben, um somit eine städtebauliche Umstrukturierung des gesamten Quartierszentrums zu unterstützen.

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung



*Stellplätze am Quartierszentrum*

Im Gebäude der Ladenzeile befinden sich aktuell eine Filiale der Stadtparkasse, eine Kiosknutzung sowie eine gastronomische Nutzung. Des Weiteren betreibt die Diakonie dort ein Sozialkaufhaus sowie ein Arbeitslosenzentrum bis Ende 2012. Es ist jedoch zu erwarten, dass sich einige Nutzungen auf längere Sicht an diesem Standort nicht halten können.



*Sicht auf die Ladenzeile*

Die aktuelle verkehrliche Erschließung der Ladenzeile erfolgt über den Moosfelder Ring. Hierüber erfolgt sowohl die Erschließung der Stellplatzflächen wie auch die Anlieferung der Ladenzeile. Die Combi

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung



*Anlieferung für die Ladenzeile*



*Leerstehende Combiimmobilie*

Immobilie ist über eine eigene Anbindung an den Weidenhang erschlossen. Eine Verbindung dieser beiden Verkehrsflächen besteht nicht.

Neben den für den gesamten Stadtteil Moosfelde prägenden Baumbestand am östlichen Rand des Plangebietes erstreckt sich im Westen, zwischen der Verkehrsfläche der Ladenzeile und der Reihenhausbauung, ein weiterer Gehölzstreifen in Nord-Süd-Richtung. Dieser endet an der Stelle, an der sich vor der Siedlungsentwicklung der 1960er Jahre der alte Bauernhof – das Gut Moosfelde – befand. Dieser Bauernhof stellt die erste intensivere Kultivierung der Fläche des heutigen Siedlungsgebietes dar und besitzt für die Identität des Ortes daher eine besondere Bedeutung. Zwei großkronige Eichen und ein ehemaliger Mühlstein markieren diesen Ort heute.

Aufgrund der zentralen Lage bildet das Plangebiet die Schnittstelle unterschiedlicher räumlicher Bezüge. Eine viergeschossige Zeilenbauung in Kombination mit einer zweigeschossigen Reihenhausbauung bildet die räumliche Grenze im Norden und Westen. Am östlichen Rand befinden sich freistehende Einfamilienhäuser sowie ein Gehölzstreifen. Durch die Topographie des Plangebietes (Höhenanstieg in Richtung Süden) wird die räumliche Wirkung der Gebäude südlich des Quartierszentrums zusätzlich erhöht.

### 3.2 Städtebauliche Entwurfsvarianten

#### Anlass und Ziele

Ziel der folgenden städtebaulichen Untersuchungen ist es, unterschiedliche Entwicklungsansätze für die räumliche und funktionale Struktur des Quartierszentrums in Moosfelde zu skizzieren. Folgende Fragen stehen hierbei im Mittelpunkt der Untersuchung:

- Welche Aufenthaltsqualitäten soll der öffentliche Raum des Quartierszentrums in Zukunft besitzen? Wie funktioniert die Wegeverbindung durch das Quartierszentrum und die weiterführende fußläufige Anbindung an das Umfeld?
- Wie könnte eine räumliche Entwicklung bei gleichzeitiger Folgenutzung der bestehenden Ladenzeile aussehen?
- Wie könnte ein Neubau eines Versorgungszentrums mit reduzierter Verkaufsfläche auf dem Plangebiet realisiert werden?
- Wie kann die Adressbildung des Quartierszentrums städtebaulich verbessert werden? Wie ist folglich die Erschließung des neuen Quartierszentrums geregelt?
- In welchem Umfang könnte eine zusätzliche Wohnnutzung in Kombination mit einem Neubau des Versorgungszentrums realisiert werden?
- Welche weiteren Nutzungskonzepte (z.B. altengerechtes, betreutes Wohnen) sind denkbar und wie könnte dies baulich umgesetzt werden?

Im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung wurden mehrere Entwurfsvarianten erarbeitet und mit Vertretern der Stadt sowie dem Eigentümer der Fläche der Ladenzeile abgestimmt.

#### Rahmenbedingungen der städtebaulichen Untersuchung

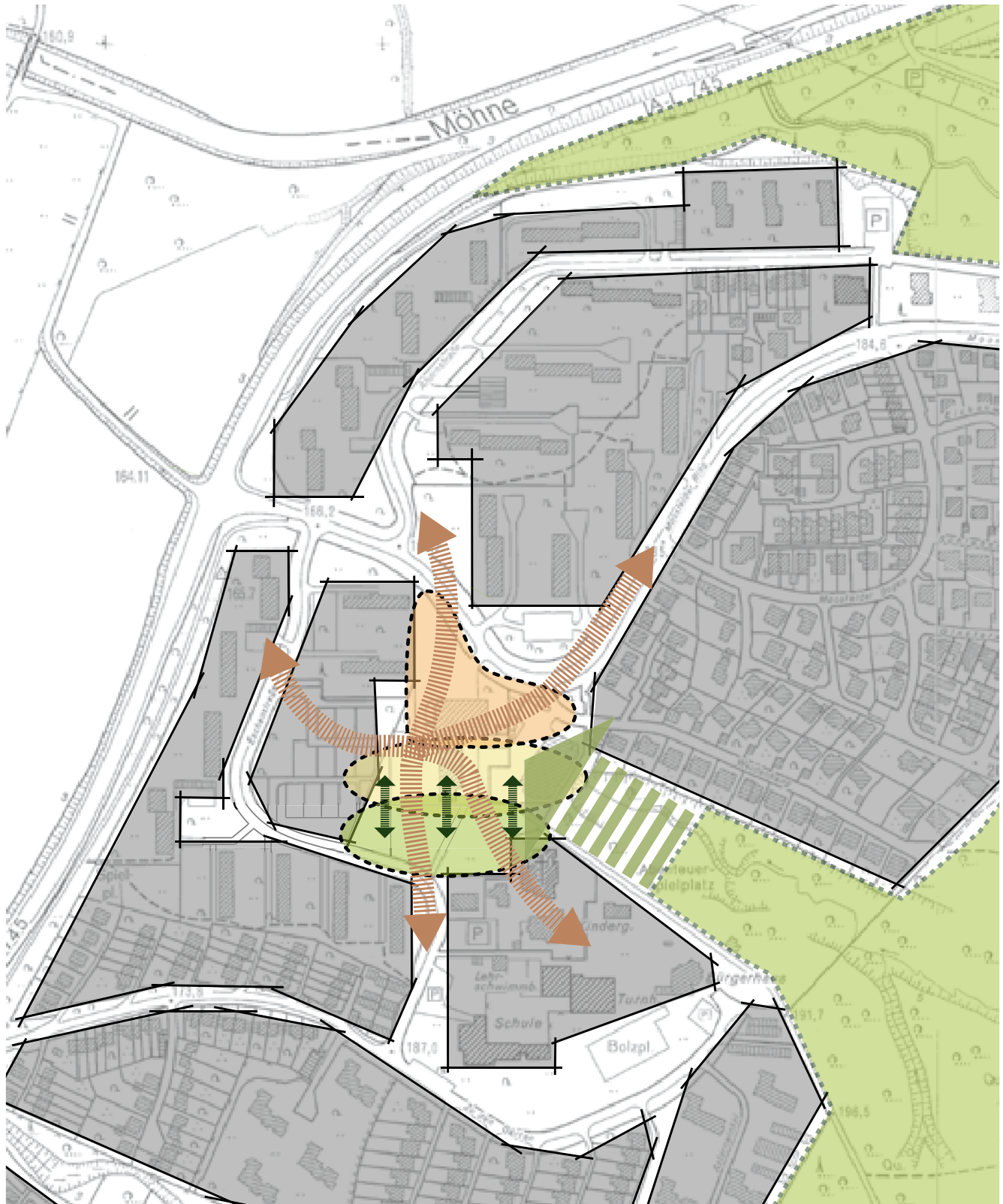
Für die Entwicklung der städtebaulichen Entwurfsvarianten wurde zunächst eine freie Herangehensweise gewählt. Im Laufe des Prozesses haben sich jedoch einige funktionale Rahmenbedingungen geändert.

Zum Einen konnten Gespräche mit dem Eigentümer der Combi-Immobilie aufgenommen werden, in denen der Stadt der Erwerb der Immobilie in Aussicht gestellt wurde. Somit sollten die städtebaulichen Entwürfe die hierdurch entstande Möglichkeit berücksichtigen. Zum Anderen sollten die alten Eichen im städtebaulichen Entwurf Berücksichtigung finden.

Des Weiteren wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Untersuchung die zusätzliche Ausweisung von Wohnnutzung für die zukünftige Entwicklung des Quartierszentrums festgelegt. Somit finden sich in allen vier Varianten neben

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung



*Parameter für die städtebauliche Untersuchung*

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

Aussagen zum Versorgungszentrum auch neue Wohngebäude. Bindende Vorgaben für eine bestimmte Gebäudetypologie wurden nicht getroffen, jedoch wurde, aus wirtschaftlicher Sicht, die Entwicklung freistehender Einfamilienhäuser als vorteilhaft eingeschätzt.

Auf Grundlage der Rahmenbedingungen (vgl. 3.1) konnten folgende drei Parameter für die weitere städtebauliche Untersuchung fixiert werden.

### »Funktionale Gliederung«

Die Nutzung des Quartierszentrums als Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Moosfelde soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Das Gebäude des neuen Geschäftszentrums soll über den Moosfelder Ring erschlossen werden und sich auch baulich hierzu ausrichten.

Für eine zusätzliche Wohnbebauung ist eine geeignete Erschließung sowie eine, insbesondere im Bereich des Geschäftszentrums, klare Zonierung des öffentlichen und privaten Raumes zu berücksichtigen. Zudem sollen öffentliche Freiflächen auch zukünftig in der Gestaltung des Quartierszentrums vorgesehen werden und diese in einer geeigneten Form mit der Wohnbebauung bzw. der Ladenzeile verbunden werden.

### »Wegeverbindungen«

Aufgrund der zentralen Lage verlaufen viele Wegebeziehungen durch das Quartierszentrum. Diese für die fußläufige Anbindung der Siedlung mit den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, den Nahversorgungsangebot in der Waldsiedlung Loquet sowie dem Kindergarten »Arche Noah« wichtigen Wege sollen in den städtebaulichen Entwürfen aufgenommen werden. Dabei sind die topographischen Gegebenheiten für die Wegeführung zu berücksichtigen. Eine besondere Herausforderung spielt dabei das Thema »Barrierfreiheit«.

### »Landschaftsbezüge«

Die Siedlung Moosfelde wird an ihrem nördlichen und östlichen Rand durch den Arnsberger Wald räumlich klar begrenzt. Die dichte Gehölzstruktur bildet eine geschlossene Raumkante. Ein Rückbau der Combi-Immobilie ermöglicht die Einbindung eines landschaftlich geprägten Gestaltungsthemas in die Freiraumgestaltung.

Die auf Grundlage dieser Parameter entwickelten Entwurfsvarianten sind im Folgenden näher erläutert.

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### Entwurfsvariante 1

*Städtebauliche Kennzahlen*

BGF<sup>1</sup> Nahversorger (Neubau): ca. 700 qm (bei einem Vollgeschoss)

Wohneinheiten:

- Reihenhäuser: ca. 11 – 15 WE
- Sonderwohnform: ca. 8 WE (bei drei Vollgeschossen)

### Entwurfsidee

Charakterisierend für diesen Entwurf sind die beiden neuen Quartiersplätze als Orte des »Verweilens« oder des »Einkaufs«. Der Platz des »Verweilens« ist insbesondere durch den alten Baumbestand geprägt und besitzt eher einen ruhigen Charakter. Hingegen sorgt der Platz des »Einkaufs« durch die Anbindung an den Moosfelder Ring für eine belebtere und stärker frequentierte Atmosphäre. Beide Bereiche sind ebenerdig miteinander und über jeweils in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wege mit dem Stadtteil verbunden. Der südliche Bereich steht auch weiterhin als großzügige Freifläche den Bewohnern zu Verfügung.

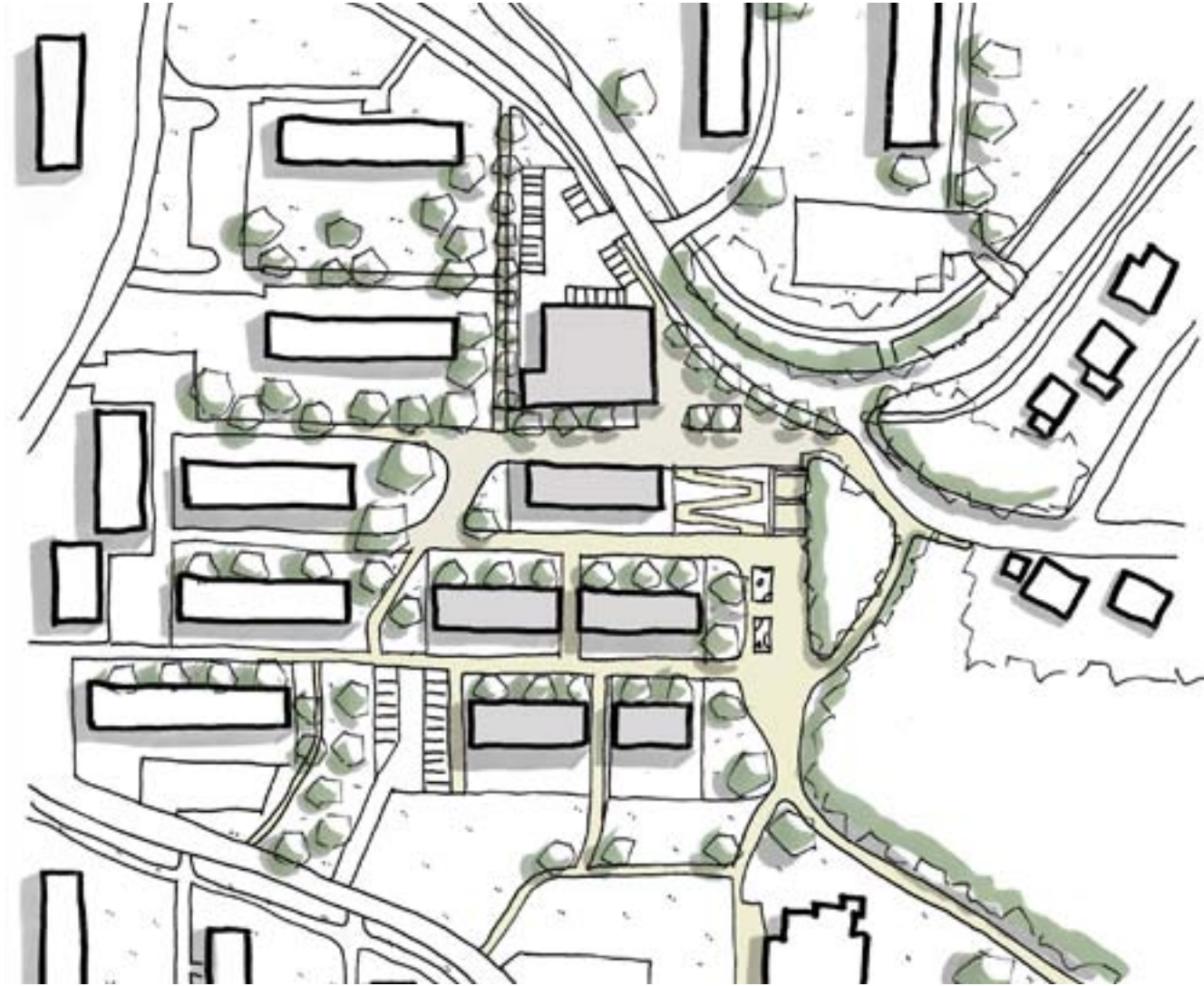
<sup>1</sup> BGF bezeichnet die Bruttogeschossfläche



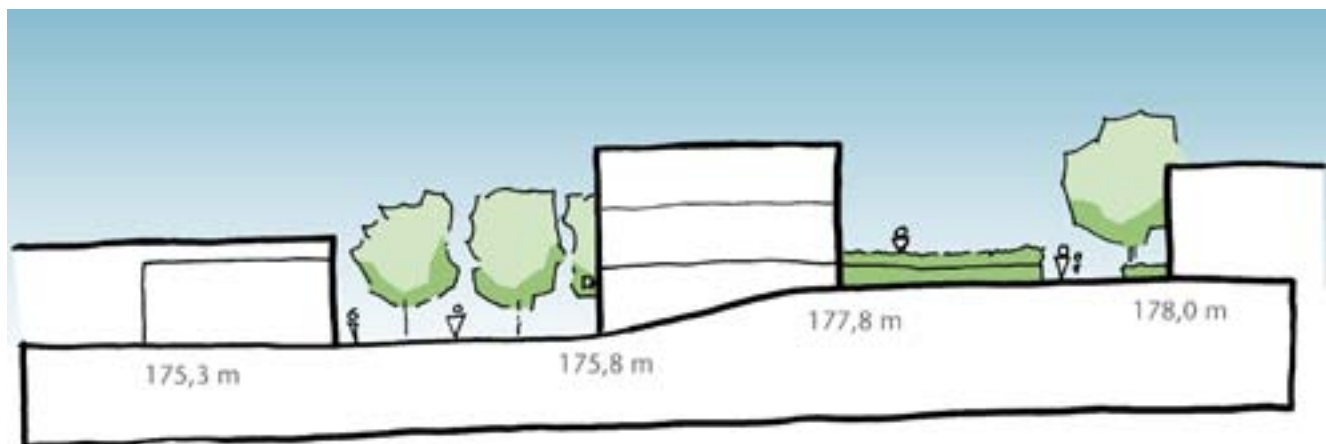
Struktur Variante 1

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung



Lageplan Variante 1



Querschnitt Variante 1

### **Städtebauliche Struktur**

Die Gebäude orientieren sich in ihrer Ausrichtung an der baulichen Struktur des Bestandes im Westen und nehmen deren Bauflucht auf. Für die Wohnbebauung im Süden wird eine Fortführung der bestehenden Reihenhaustypologie vorgeschlagen. Für das Gebäude südlich des Versorgungszentrums ist eine Mischnutzung mit Einzelhandel in der Erdgeschosszone und Wohnen in den Obergeschossen vorgesehen. Aufgrund des topographischen Höhenversprunghes in diesem Bereich können die südlichen Freiflächen auch aus dem 1. Obergeschoss ebenerdig zugänglich gestaltet werden. Angesichts seiner zentralen Lage eignet sich dieser Standort auch besonders gut für alternative Wohnkonzepte wie beispielsweise altengerechtes oder betreutes Wohnen.

Im Rahmen des Rückbaus der bestehenden Combi-Immobilie ist es möglich, diese Fläche in die städtebauliche Gestaltung des Quartierszentrums mit auf zu nehmen. In dieser Variante wird am östlichen Rand des Plangebietes der Gehölzbestand erweitert und bildet so eine, die öffentliche Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung begleitende »grüne« Raumkante.

### **Öffentlicher Raum**

In der Variante 1 werden drei öffentliche Plätze definiert, die jeweils einen unterschiedlichen Charakter entwickeln sollen. Der südliche Bereich soll wie bisher als öffentliche Freifläche mit Spielmöglichkeiten erhalten, aufgewertet und von Bebauung freigehalten werden. Die Fläche um den alten Mühlstein und die beiden Eichen soll zu einem Aufenthaltsort aufgewertet werden, der mit Sitzmöbeln und einer Freiraumgestaltung zum Verweilen einlädt. Die Fläche vor dem Eingang des neuen Versorgungszentrums wird als steinerne Platzfläche mit einer entsprechenden Platzgestaltung zu einem Ort der täglichen Begegnung und des Einkaufs qualifiziert.

Beide Platzflächen (»Verweilen« und »Einkaufen«) werden über zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindungen erschlossen und sind zudem über eine 15 m breite öffentliche Wegefläche miteinander verbunden. Wegbegleitende Baumreihen unterstützen ein einheitliches Erscheinungsbild der Hauptwegebeziehungen. Des Weiteren ist im Bereich der Platzfläche des Versorgungszentrums eine Rampenanlage als barrierefreier Übergang vorgesehen. Darüber hinaus werden die bestehenden Wegeverbindungen in Richtung Westen zur Eschenstraße aufgenommen.

### **Erschließung**

Die Erschließung des neuen Versorgungszentrums erfolgt über den Moosfelder Ring. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird auch weiterhin

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

als Stellplatzanlage für das Versorgungszentrum genutzt. Bei der Platzierung der Stellplätze wird das Prinzip der kompakten Parkplatzflächen, wie sie bereits am westlichen Rand des Plangebietes (bei der Reihenhausbebauung) zu finden sind, übernommen. Die Erschließung erfolgt über die Eschenstraße. Eine Parkmöglichkeit entlang der Wohnbebauung ist bewusst nicht beabsichtigt, um den Charakter und die Nutzung der Wegefläche nicht zu beeinträchtigen.

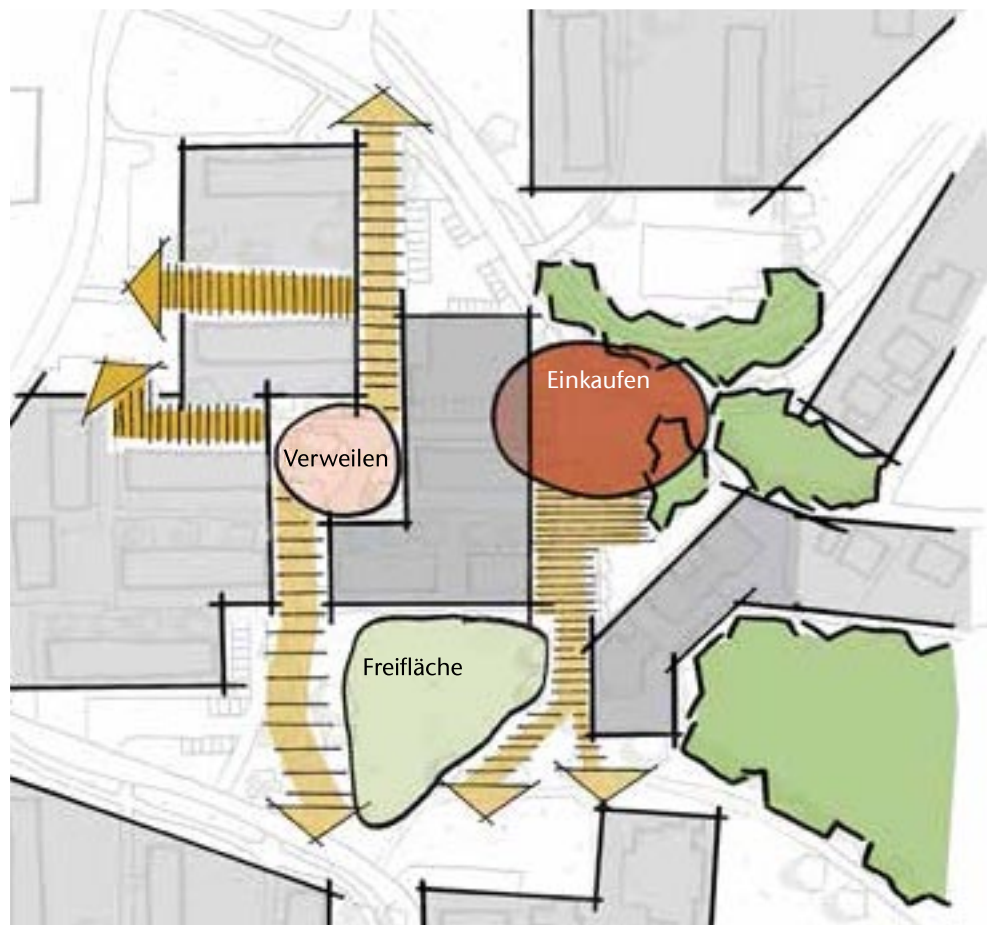
### Entwurfsvariante 2

*Städtebauliche Kennzahlen*

BGF Nahversorger (Neubau): ca. 700 qm (bei einem Vollgeschoss)

Wohneinheiten:

- freistehendes Einfamilienhaus: 3 WE
- Reihenhäuser: ca. 5 - 8 WE
- Sonderwohnform: ca. 8 WE (bei 2 Vollgeschossen)



Struktur Variante 2

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### Entwurfsidee

Auch in dieser Entwurfsvariante sind zwei neuen Quartiersplätze als Orte des »Verweilens« und des »Einkaufens« vorgesehen. Beide Bereiche sind jedoch nicht miteinander verbunden. Ihre Zuwegung erfolgt über zwei jeweils in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wege. Im östlichen Bereich wird Wohnbebauung vorgesehen, die an die guten Wohnlagen des Weidenhangs anschließt. Der südliche Bereich steht auch weiterhin als großzügige Freifläche den Bewohnern zu Verfügung.

### Städtebauliche Struktur

Wie auch in Variante 1 werden bestehende Baufluchten der Bestandsgebäude im Westen für die Neubebauung übernommen. Die Wohnbebauung im

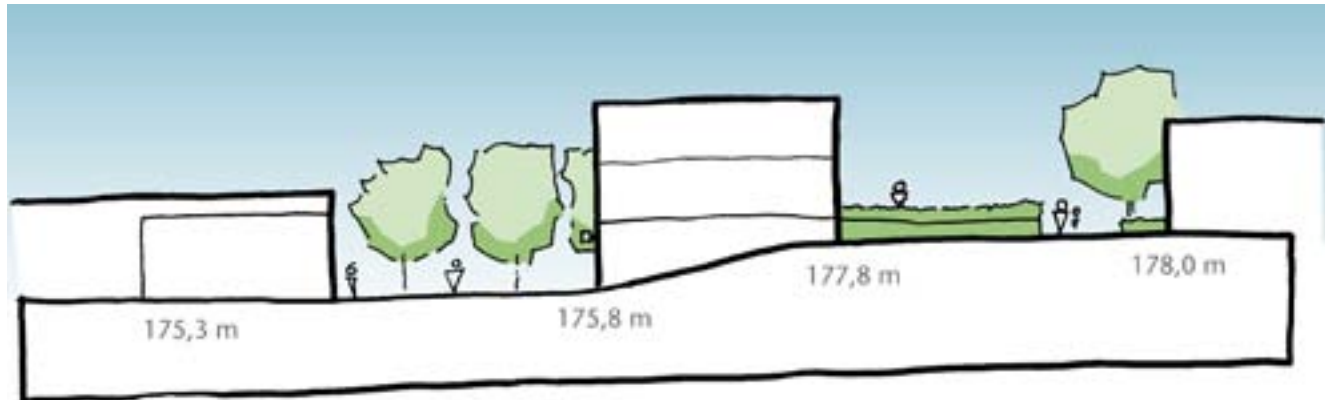


*Lageplan Variante 2*

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fortführung der bestehenden Bebauungsstruktur und bildet somit einen baulichen Abschluss und räumlichen Übergang in die südlich angrenzende Freifläche.



Querschnitt Variante 2

### Öffentlicher Raum

Ähnlich der Variante 1 werden auch in dieser Variante drei unterschiedliche öffentliche Räume definiert und über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptwegeverbindung erschlossen. Auch die weiteren Anbindungen an die bestehenden Wegebeziehungen sind der Variante 1 nachempfunden. In dieser Variante ist jedoch keine öffentliche Wegeverbindung zwischen den beiden Plätzen »Verweilen« und »Einkaufen« vorgesehen.

### Erschließung

Die Erschließung des Versorgungszentrums erfolgt wie auch in Variante 1 über den Moosfelder Ring. Zudem wird hierüber auch das Gebäude südlich des Versorgungszentrums angebunden. Eine Erweiterung der bestehenden Parkplatzanlage an der Eschenstraße gewährleistet die nötige Anzahl an Stellplätzen für die Wohnbebauung im südlichen Bereich. Für die Einfamilienhausgebäude wird die bestehende Erschließung am Weidenhang übernommen.

### Entwurfsvariante 3

#### Städtebauliche Kennzahlen

BGF Nahversorger (Neubau): ca. 1.600 qm (Untervariante 3a, bei e i n e m Vollgeschoss)

Wohneinheiten:

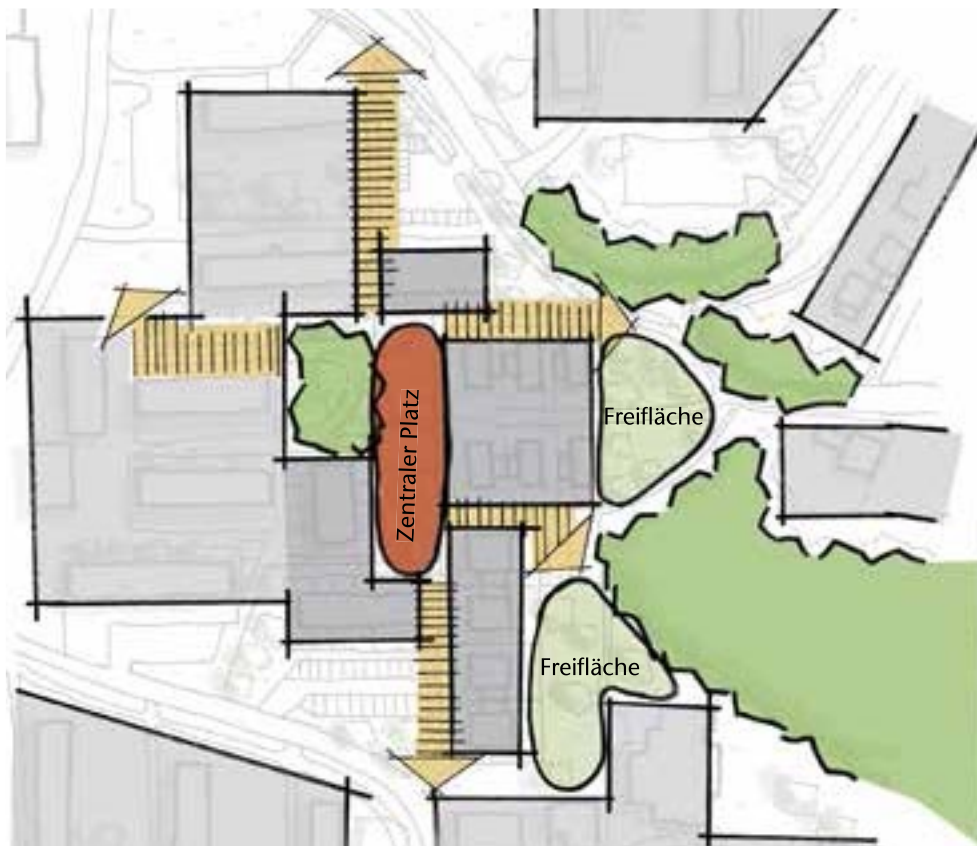
- freistehende Einfamilienhäuser: 4 WE (Untervariante 3a), 10 WE (Untervariante 3b)
- Reihenhäuser: ca. 10 WE
- Sonderwohnform: ca. 9 WE (bei drei Vollgeschossen)

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### Entwurfsidee

Ein zentraler Platz für das Quartierszentrum, der zu allen Seiten durch Bebauung begrenzt und gleichzeitig mit Hilfe neuer Wegeverbindungen mit dem Stadtteil vernetzt ist, ist die ausschlaggebende Entwurfsidee dieser Variante. Zudem sind neu gestaltete öffentliche Freiflächen im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.



Struktur Variante 3

### Städtebauliche Struktur

Der von Norden nach Süden länglich gestreckte öffentliche Quartiersplatz ist prägend für diese Variante. Die neue Bebauung ist um diesen Platz gruppiert und bildet dessen räumliche Kanten. Die Gebäude selbst sind somit entweder Nord-Süd oder Ost-West ausgerichtet. Die städtebauliche Struktur und Parzellierung lässt eine flexible Gestaltung der Bebauungsstruktur zu. So ist für die östliche Baufläche sowohl eine Neubebauung des Versorgungszentrums (Untervariante 3a) wie auch eine Wohnbebauung (Untervariante 3b) denkbar. Für die Bebauung im Norden des Plangebietes ist zudem eine alternative Wohnnutzung (seniorengerechtes / betreutes Wohnen) auf bis zu drei Geschossen möglich.

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### Öffentlicher Raum

In Variante 3 wird im Gegensatz zu den Varianten 1 und 2 nur eine zentrale Platzfläche gebildet, um die sich eine neue Bebauung gruppiert. Die Platzfläche ist dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Pflanz- und Spielflächen strukturieren den länglich, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Quartiersplatz.



Lageplan Variante 3a



Lageplan Variante 3b

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über drei Seiten. Das nördliche Gebäude ist direkt an den Moosfelder Ring angeschlossen. Die bestehende Erschließung der Combi-Immobilie wird weiterhin genutzt und die Fläche in der Untervariante 3a als großflächige Stellplatzanlage für das neue Versorgungszentrum ausgebaut. Auch in der Untervariante 3b bleibt diese Anbindung an die Straße Weidenhang bestehen. Wie bereits in den Varianten 1 und 2 vorgesehen, werden auch in dieser Entwurfsvariante die Stellplätze der Reihenhausbauung über die Eschenstraße erschlossen. Zusätzlich ist eine Erschließungsstraße für den Anliegerverkehr der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Diese Anliegerstraße wird sowohl an die Eschenstraße als auch den Moosfelder Ring angebunden. Die Wegeverbindung zu den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wird über den zentralen Platz geführt.

### **Entwurfsvariante 4**

#### *Städtebauliche Kennzahlen*

BGF Nahversorger (Neubau): ca. 1.900 qm (bei einem Vollgeschoss)

BGF Sondernutzung (Imbiss): ca. 250 qm (bei einem Vollgeschoss)

Wohneinheiten:

- freistehende Einfamilienhäuser: 8 WE
- Reihenhäuser: 6 WE

Diese Variante wurde durch den Grundstückseigentümer nach Abstimmung mit der Stadt und dem Gutachterbüro als weitere Diskussionsgrundlage erstellt.

### **Entwurfsidee**

Eine optimale Ausnutzung der, zur Verfügung stehenden Fläche in Verbindung mit der Schaffung mehrerer kleiner Aufenthaltsorte sind für diese Entwurfsvariante leitend. Die Verbindung dieser Orte wird durch ein weitläufiges Wegenetz im Plangebiet ermöglicht.

### **Städtebauliche Struktur**

In diesem Entwurf wird das Versorgungszentrum erhalten und optional durch einen Anbau erweitert. Eine zusätzliche Öffnung im Gebäude verbessert sowohl die Durchquerung des Plangebietes als auch die Zugänglichkeit des Versorgungszentrums. Im südlichen Bereich bildet eine schmalparzellierte Einfamilienhausbebauung den Abschluss des neuen Quartierszentrums. Entlang des Moosfelder Rings ist, als Erweiterung des Nahversorgungsangebotes, eine Bebauung für eine gastronomische Nutzung denkbar.

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung



Lageplan Variante 4 (Quelle: Wellie+Wellie Architekten)

### Öffentlicher Raum

Diese Entwurfsvariante des Architektenbüros Wellie&Wellie sieht drei unterschiedliche Platzsituationen vor. Zum einen wird der Bereich des alten Mühlsteins aufgewertet, zum anderen wird die Fläche der heutigen Combi-Immobilie durch befestigte Oberflächen und zusätzliche Baumsetzungen zu einer Platzfläche mit neuer Aufenthaltsqualität umgestaltet.

### Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei Zufahrten am Moosfelder Ring, eine Zufahrt entlang der Straße Weidenhang sowie über die Eschenstraße erschlossen. Die fußläufige Durchquerung des Plangebietes erfolgt über Mischverkehrsflächen und Treppenanlagen. Die bestehenden Wegeverbindungen werden aufgenommen und in das neue Wegesystem aufgenommen.

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung



*Lageplan Variante 1*



*Lageplan Variante 2*



*Lageplan Variante 3b*



*Lageplan Variante 4*

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### **Fazit**

Die vorliegende städtebauliche Untersuchung zeigt das breite Spektrum, welches unter den gegebenen Rahmenbedingungen möglich erscheint. Generell können jedoch folgende Gemeinsamkeiten und Unterschiede der jeweiligen Entwurfsansätze festgehalten werden.

#### *Gemeinsamkeiten*

Alle Varianten sehen eine Kombination von Wohnnutzungen und Versorgungseinrichtungen für die weitere Entwicklung des Quartierszentrums vor. Dabei können alle bestehenden Wegebeziehungen und Erschließungen aufgenommen und es kann eine optimale Durchquerung der Fläche erzielt werden. Auch der Standort des ehemaligen Gutsgebäudes wird in allen Varianten aufgegriffen und zu einem öffentlichen Ort mit verbesserter Aufenthaltsqualität aufgewertet. Dies verleiht dem Quartierszentrum eine besondere Wirkung, indem die Identität des Ortes wieder stärker in das heutige Bewusstsein gebracht wird.

#### *Unterschiede*

Als zentrale Unterschiede zwischen den jeweiligen Entwürfen sind die städtebauliche Dichte, die Aussagen zur Gliederung des öffentlichen Raumes sowie zum Umgang mit dem bestehenden Versorgungszentrum zu nennen. In Variante 4 erfolgt eine maximale Ausnutzung der Grundstücksfläche, während die Variante 2 die geringste Dichte aufweist. In den Varianten 1, 2 und 4 entstehen unterschiedliche Platzsituationen, die über ein Wegenetz miteinander verbunden sind, sich jedoch von ihrem Charakter und ihrer Funktion, wie beispielsweise »Verweilen« oder »Einkaufen«, voneinander unterscheiden. In Variante 3 wird hingegen ein zentraler Platz ausgebildet, der den neuen Mittelpunkt des Quartierszentrums markiert.

### **3.3 Empfehlungen für den weiteren Entwicklungsprozess**

Die Entwurfsvarianten zeigen vier unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Quartierszentrum in Moosfelde. Es ist deutlich geworden, dass sich eine zusätzliche Wohnnutzung gut in die bestehende Struktur bzw. Neustrukturierung der Fläche integrieren lässt. Zudem ermöglicht die zusätzliche Fläche, die durch den Rückbau der Combi-Immobilie gewonnen wird, mehr Gestaltungsmöglichkeiten für den öffentlichen Raum. Hierdurch kann eine erhebliche Qualitätssteigerung für das Freiraumangebot des Quartierszentrums erzielt werden. Dies sollte auch in der weiteren Planung Berücksichtigung finden. Auf Grundlage dieser städtebau-

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

lichen Untersuchung lassen sich folgende Empfehlungen für die weitere Entwicklung des Quartierszentrums formulieren:

- Die Wegebeziehungen innerhalb des Quartierszentrums sollten klar in öffentlich, halb-öffentlich und privat zониert werden.
- Bei der Wegeführung in Nord-Süd-Richtung sollte die Barrierefreiheit zumindest einer Hauptwegeverbindung gewährleistet sein.
- Eine Ausrichtung des Versorgungszentrum (Eingangssituation) entlang des Moosfelder Rings in Kombination mit einer attraktiven Platzgestaltung kann die Adressbildung des Standortes deutlich erhöhen.
- Bei der Sanierung bzw. dem Neubau des Versorgungszentrums ist darauf zu achten, dass eine Gestaltung unattraktiver Rück- und Nebenseiten vermieden wird.
- Das neue Quartierszentrum sollte sich städtebaulich mit der umgebenden Bebauung verbinden und keinen nach außen abgeschirmten introvertierten Charakter entwickeln. Diesbezüglich sollte durch eine aufgelockerte Bebauung bzw. breite Wegeführungen die Grenze zwischen dem Umfeld und dem Quartierszentrum durchlässig gestaltet werden.

Entscheidend ist zudem, dass die Attraktivität des Quartierszentrums bezogen auf den öffentlichen Raum aufgewertet wird. Nur so lässt sich einer bereits einsetzenden negativen Imagebildung entgegenwirken und die Attraktivität des Standortes sowohl für Gewerbetreibende wie auch für die Bewohner in Moosfelde nachhaltig verbessern.

Im Bezug auf den zukünftigen Umgang mit dem bestehenden Gebäude des Versorgungszentrums bleibt dieses nur in der Variante 4 in seiner heutigen Form bestehen. Neben einer Erweiterung der Verkaufsfläche um 500 qm und kleineren baulichen Anpassungen wird das Gebäude auch weiterhin die zentrale Versorgung der Siedlung aufnehmen. Hierdurch ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 1.900 qm. Jedoch wird der heutige Vorplatz zugunsten einer großflächigen Stellplatzanlage aufgegeben. Darüber hinaus sieht der aktuelle Flächennutzungsplan für den Standort des Quartierszentrums eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 qm vor. Dies erscheint auch aus aktueller Sicht ausreichend. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ist aus einzelhandelspolitischer Sicht nicht notwendig. Hingegen können sich durch die städtebauliche Umstrukturierung und den Rückbau der bestehenden Ladenzeile neue Zukunftschancen für das Versorgungszentrum ergeben. Eine reduzierte Verkaufsfläche, wie sie in den Varianten 1 und 2 vorgesehen ist, scheint aus heutiger Sicht für die Nachfrage vor Ort ausreichend. In dieser Untersuchung wurden Bebauungsvarianten

für einen Neubau mit 700 qm oder 1.600 qm dargestellt. Aus Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer wurde jedoch deutlich, dass sich für eine Verkaufsfläche in der Größenordnung von 700 qm nur schwer Betreiber finden lassen.

Entscheidend für die bauliche Entwicklung werden im weiteren Verlauf der Planung Fragen der Wirtschaftlichkeit sein. Deshalb sollte die weitere Planung möglichst flexible Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung vorsehen (vgl. Variante 3), um auch unterschiedliche Betreiberkonzepte verträglich zu integrieren und die Wohn- und Freiraumqualitäten nicht zu beeinträchtigen.

### 3.4 Planungsrechtliche Empfehlungen

Für das Quartierszentrum stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Nahversorgungsstandort (NVS)« dar. Zusätzlich wird hier eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 qm aufgeführt, die laut Begründung aus dem Bestand abgeleitet wurde. In der Begründung wird Folgendes dargelegt: »Entsprechend der städtebaulichen Konzeptionen, die den Bebauungsplänen zu Grunde liegen, handelt es sich hierbei um Standortbereiche, die sich in integrierten Lagen von Wohngebieten (... und Moosfelde in Neheim) befinden und denen eine große Bedeutung für das umliegende Wohnquartier zukommt. Hier haben sich zwar noch weitere Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Kindergarten, Bank etc, angesiedelt, es liegen allerdings nicht die funktionalen und städtebaulichen Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Nahversorgungsversorgungsstandorts i. S. § 24 a LEPRO vor. Die Betriebe der Nahversorgung dienen der Versorgung der Gebiete mit den Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren, Haushaltswaren). Den NVS sind maximale Verkaufsflächen zugeordnet, jedoch keine Sortimente, da sich diese aus ihrer Funktion ergeben.«

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gilt für diesen Teilraum des Plangebietes der Bebauungsplan NH 30 (Rechtskraft 1966). Der Bereich des Nahversorgungsstandorts wird als Sondergebiet »Läden« mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Alle Varianten der städtebaulichen Entwicklung sehen einen gewissen Umfang an Wohnnutzungen im Quartierszentrum vor. Daher wäre im Zuge der weiteren Konkretisierung für die entsprechenden Bereiche eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Hierbei würde sich eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA)

anbieten. Sofern in Teilbereichen des Plangebietes eine Einzelhandelsnutzung realisiert wird, hängt die künftige planungsrechtliche Festsetzung der Plangebietskategorie im Wesentlichen von der geplanten Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes ab. Diese Änderungen müsste dann auf Ebene des Flächennutzungsplanes ebenfalls angepasst werden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Arnsberg (Neuaufstellung, Junker und Kruse, 2009) stellt dar, dass rund 4.800 Personen im Naheinzugsgebiet (700 m) wohnen, daraus lassen sich rund 9,8 Mio. Euro Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich ableiten. Dieses Potenzial wird als ausreichend für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eine Angebotsarrondierung im kurzfristigen Bedarfsbereich bewertet.

Empfohlen wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Hierfür sind Kleinflächenkonzepte zu prüfen. Darüber hinaus wird die Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote sowie die Modernisierung des Standorts und Attraktivierung des öffentlichen Raumes empfohlen.

Wenn eine kleinflächige Variante gewählt wäre, ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche denkbar, die dann ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Allgemeines Wohngebiet konkretisiert wird. In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO »die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden« allgemein zulässig. Voraussetzung ist, dass der entsprechende Einzelhandelsbetrieb tatsächlich nur der Versorgung im Gebiet dient. Nach gängiger Rechtsprechung sind die Lage eines entsprechenden Betriebes an einer Hauptverkehrsstraße sowie die Anzahl an Stellplätzen, mögliche Indikatoren. Diese Aspekte lassen sich in Moosfelde ausschließen bzw. planerisch beeinflussen.

Sofern eine Verkaufsfläche von nicht mehr als 1.500 qm beibehalten wird (großflächiger Einzelhandelsbetrieb), kann die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (zumindest für die Teilbereiche des geplanten Einkaufszentrums) beibehalten werden. Die maximale Verkaufsfläche sollte dem tatsächlichen Wert angepasst werden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes empfiehlt sich eine weitergehende Konkretisierung des Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der konkreten Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit, Verkehrsabwicklung sowie Schallschutz erforderlich.

### TEIL 4: »MOOSFELDE GEHT NEUE WEGE«

Als weiterer Baustein im Rahmen der Gestaltungs- und Rahmenplanung für das Quartierszentrum Moosfelde sollte ein Konzept für die Neugestaltung und Aufwertung des bestehenden Fußwegenetzes im Stadtteil entwickelt werden.

Das bestehende Wegenetz ermöglicht nicht nur eine Verknüpfung des Quartierszentrums mit den südlich angrenzenden Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, sondern dient zudem als fußläufige Verbindung mit dem Stadtquartier Waldsiedlung Loquet und dem Stadtteil Neheim. Der Zustand der Wege im Bereich des Quartierszentrums ist jedoch insbesondere für die Ansprüche älterer Menschen sowie Menschen mit eingeschränkter Mobilität aus heutiger Sicht als unzureichend zu beurteilen. Des Weiteren übernehmen die bereits angesprochenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen eine wichtige Rolle für die Attraktivität des Stadtteils. Insbesondere Kinder und Jugendliche benutzen die bestehenden Wege täglich und sind auf eine verständliche und verkehrssichere Wegeführung angewiesen.

Für eine genauere Bestimmung der hierfür notwendigen Maßnahmen wurde am 11. Mai 2012 eine Ideenwerkstatt im Stadtteil durchgeführt und die dort erarbeiteten Ergebnisse in einem weiteren Abstimmungstermin dem Stadtumbaubeirat vorgestellt und diskutiert. Die gesammelten Anmerkungen und Hinweise wurden daraufhin in Abstimmung mit der Stadt Arnsberg abgewogen und Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Der Ablauf, die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens, sowie die darauf aufbauenden Handlungsempfehlungen werden im Folgenden näher vorgestellt. Die Stadt Arnsberg beabsichtigt im Rahmen der Städtebauförderung »Stadtumbau West« auf Grundlage dieser Untersuchung Maßnahmen zur Verbesserung der Wegebeziehungen im Stadtteil zu realisieren. Hierfür wurden abschließend Maßnahmen mit besonderem Handlungsbedarf sogenannte »Impulsprojekte« benannt.

#### 4.1 Ablauf und Beteiligung der Ideenwerkstatt

Unter dem Motto »Moosfelde geht neue Wege« wurden Kinder und Jugendliche eingeladen, ihre Bedürfnisse bzgl. ihres Kindergarten-

und Schulweges vorzubringen und im Rahmen einzelner Werkstätten Aufwertungsvorschläge für diese Wege und Aufenthaltsorte zu erarbeiten. Im Anschluss wurden die Ergebnisse Vertretern der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorgestellt und diskutiert. Parallel hierzu wurden Informationsflyer in den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen verteilt, die zusätzlich nicht beteiligten Personen die Möglichkeit geben sollten, ihre Anmerkungen und Vorschläge schriftlich und zeichnerisch zu fixieren und in den Diskurs einzubringen.

Die Veranstaltung der Ideenwerkstatt wurde in drei Einzelwerkstätten unterteilt:

### *Teil 1: KINDERARENA*

Hier wurden Kinder im Vorschulalter sowie aus der Grundschule für ihren täglichen Schulweg sensibilisiert. Ziel war es herauszufinden, welche Wege die Kinder täglich gehen und wie sie sich z.B. eine Beschilderung dieser Wege zur besseren Orientierung und zum Aufzeigen von Gefahrenstellen vorstellen könnten. Bei der Kinderarena nahmen ca. 40 Kinder aus dem Kinderparlament der Grundschule Moosfelde und den Kindergärten »St. Elisabeth« und »Arche Noah« teil.



*Schulkinder des Kinderparlaments - Kinderarena*

Zu Beginn der Werkstatt gingen die Kinder ihre täglichen Wege im näheren Umfeld des Kindergartens und der Schule mit den Betreuern ab. Auf diese Weise wurden Gefahrenstellen und unattraktive Orte erkannt und auf diese aufmerksam gemacht. Im Anschluss an die Begehung versammelten sich die Kinder im Gemeindezentrum »St. Elisabeth«. Sie hatten die Aufgabe, an Arbeitstischen eine mögliche Beschilderung der Schulwege zu malen. Diese sollte zum Einen auf Gefahrenstellen aufmerksam machen und zum Anderen als Orientierung im Stadtteil dienen.

Die Schulkinder des Kinderparlamentes der Grundschule Moosfelde hatten bereits im Vorfeld ihre Verbesserungsvorschläge in Form von Bildern des heutigen und zukünftigen Zustandes gemalt und stellten diese den Planern des Büros Post • Welters vor.

Im Anschluss konnten alle Kinder mit einem Sticker ihr Zuhause auf einem Luftbild markieren. Des Weiteren wurden auf dem Luftbild mit roten Stickern Gefahrenstellen verortet. Als Ergebnis wurden folgende gefährliche und mangelhafte Stellen angegeben:

- Eschenstraße in der Höhe der Grundschule
- Ausfahrten entlang des Moosfelder Rings
- Ausfahrten entlang der Straße »Zu den Gärten«



*Gemeinsame Arbeit in einer Arbeitsgruppe - Jugendforum*

### *Teil 2: JUGENDFORUM*

Bei den Jugendlichen standen neben dem Schulweg auch die Orte im Vordergrund, an denen sie sich treffen und aufhalten. Ziel war es, diese Orte zu bestimmen und mögliche gestalterische Aufwertungsmaßnahmen zu erarbeiten. Am Jugendforum nahmen insgesamt 9 Jugendliche (6-7 Klasse) teil.

Nachdem sie, wie auch schon die Kindergartenkinder, ihren Wohnort, Gefahren und Mängel auf dem Luftbild markiert hatten, diskutierten die Jugendlichen in zwei Arbeitsgruppen folgende Fragen:



*Diskussion der Hinweise aus der Ideenwerkstatt - Expertenwerkstatt*

Frage 1. »Was würde euren Schulweg interessanter machen?«

Frage 2. »An welchen Orten trifft ihr euch in eurer Freizeit?«

Frage 3. »Was ist das Besondere an diesen Orten?«

Frage 4. »Was fehlt an diesen Orten?«

### *Teil 3: EXPERTENRUNDE*

In dieser Gesprächsrunde sollten den Vertretern der jeweiligen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, der örtlichen Institutionen sowie der Elternbeiräte die Ergebnisse der Kinder und Jugendlichen vorgestellt und diskutiert werden. Ziel war es, diese gemeinsam in ein abgestimmtes Maßnahmenpaket zusammen zu fassen, welches als Vorlage der weiteren Konkretisierung dient.

Die gesamte Veranstaltung wurde durch das Gutachterbüro Post • Welters in Zusammenarbeit mit der Stadt Arnsberg, dem Quartiersmanagement, dem Arbeitskreis Familie und mit tatkräftiger Unterstützung der Betreuerinnen der Kindergärten »Arche Noah« sowie »St. Elisabeth« vorbereitet und durchgeführt.

Die in der Arbeit und Diskussion mit den Kindern und Jugendlichen sowie der Expertenrunde gesammelten Ergebnisse und Hinweise wurden protokolliert und dokumentiert. Eine Zusammenstellung der Ergebnisse ist dem Bericht angehängt (siehe Anlage 1).

### 4.2 Fazit der Ideenwerkstatt

Abschließend wird diese Ideenwerkstatt als sehr positiv bewertet. Die rege Beteiligung der Kinder und Jugendlichen und deren konstruktive Beiträge haben die Bedeutung der Aufwertungsmaßnahme für die Neugestaltung der Wegebeziehung nochmals bekräftigt. Darüber hinaus konnten zahlreiche Hinweise gesammelt werden, die es gilt an die entsprechenden Stellen der Verwaltung weiterzuleiten und Lösungen zu finden. Insbesondere im Bereich der Verkehrssicherheit an der Grundschule sowie entlang des Moosfelder Rings scheint ein dringender Handlungsbedarf zu bestehen.

Vermehrte Hinweise seitens der Jugendlichen sowie Teilnehmern der Expertenrunde deuten darauf hin, dass es auf den Sport- und Freizeitflächen häufiger zu Nutzungskonflikten kommt, sodass über eine Ausweitung von neuen Flächen und die Aufwertung der bestehenden Sportflächen für verschiedene Altersgruppen nachgedacht werden sollte. Der Sportplatz ist in diesem Zusammenhang nicht nur für die Kinder und Jugendlichen ein wichtiger Aufenthaltsort. Auch ältere Menschen, meist mit ihren Enkelkindern, halten sich dort auf. In diesem Zusammenhang wurde angeregt, auch Sitzmöglichkeiten bei einer zukünftigen Planung zu berücksichtigen.

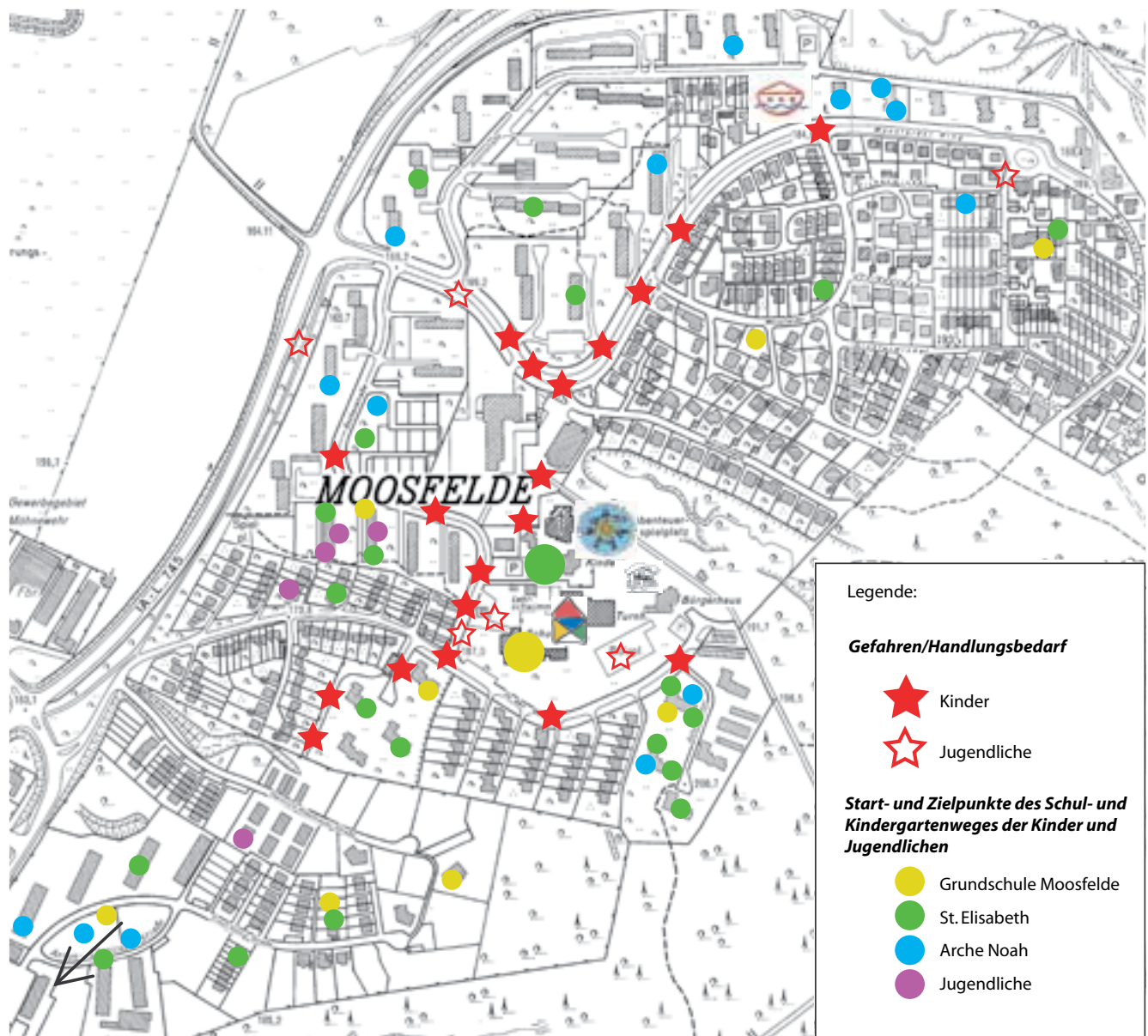
Des Weiteren wird die starke Barrierewirkung aufgrund der topographischen Gegebenheiten und die Oberflächengestaltung der Wege im Bereich des Quartierszentrums negativ wahrgenommen. Dies gilt es, im Rahmen der Neugestaltung der Wegebeziehungen zu verbessern.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Beleuchtung von Straßenübergängen entlang des Moosfelder Rings in Höhe des Quartierszentrums, zwischen

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

dem Quartierszentrum und den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie im Kreuzungsbereich der Straße Zu den Gärten und der Eschenstraße. Darüber hinaus wurde angeregt, die Wegebeziehungen zwischen den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und dem Quartierszentrum durch eine einheitliche Beleuchtung und ein farbiges Leitsystem auf den Wegen deutlicher hervorzuheben. In diesem Zusammenhang wurde der Hinweis gegeben, auch die Wegebeziehungen im Bereich des Mooki-Treffs und insbesondere dessen heutiger Zugangssituation in die Überlegung mit auf zu nehmen und in einer möglichen Neuplanung zu berücksichtigen.



Ergebnis der Befragung der Kinder und Jugendlichen nach ihrem Wohnort sowie Gefahrenstellen

### 4.3 Handlungsempfehlungen für die Neugestaltung der Wegebeziehungen und des öffentlichen Raumes

Aufbauend auf den Ergebnissen und Erkenntnissen der Ideenwerkstatt sowie den Beiträgen des Stadtumbaubeirates werden die folgenden Handlungsempfehlungen zur Aufwertung der Wegebeziehungen, der Verkehrssicherheit sowie der Aufenthaltsqualität für den Stadtteil formuliert.

Aus den Gesprächen und Diskussionen mit den beteiligten Kindern und Jugendlichen sowie den geladenen Experten lässt sich ein genereller Handlungsbedarf im Hinblick auf die Verbesserung der Wegegestaltung sowie der Orientierung im Stadtteil feststellen. Eine unzureichende Beschilderung sowie der Zustand wichtiger Wege zwischen Quartierszentrum und »St. Elisabeth Kindergarten« erschweren die Orientierung sowie Erreichbarkeit der einzelnen Einrichtungen sowohl für Bewohner wie auch für Besucher des Stadtteils.

Diese Situation ist aus gutachterlicher Sicht aufwertungsbedürftig. Aufgrund der vielschichtigen Problemstellung (genauer Wegeverlauf, Barrierefreiheit, Art der Beschilderung) sollte hierbei eine ganzheitliche Herangehensweise gewählt werden, die neben einer Beschilderung der Einrichtungen auch ein Leitsystem für die jeweiligen Wegebeziehungen (Einkaufsweg, Kindergarten- und Schulweg) beinhaltet. Es wird daher empfohlen, ein Konzept zur Wegeführung mit integriertem Leitsystem oder mit Hilfe einer geeigneten Beschilderung, zu entwickeln. Ein Wegeleitsystem kann helfen, dass sich Besucher besser orientieren können und eine sichere Kindergarten- und Schulwegeführung auch für Kinder klar ersichtlich wird.

Des Weiteren wurde eine Maßnahmenliste erstellt, welche Situationen und Orte mit konkretem Handlungsbedarf im Hinblick auf die Qualität der bestehenden Wegebeziehungen benennt und hierfür geeignete Aufwertungsmaßnahmen formuliert.

#### **Maßnahmenliste**

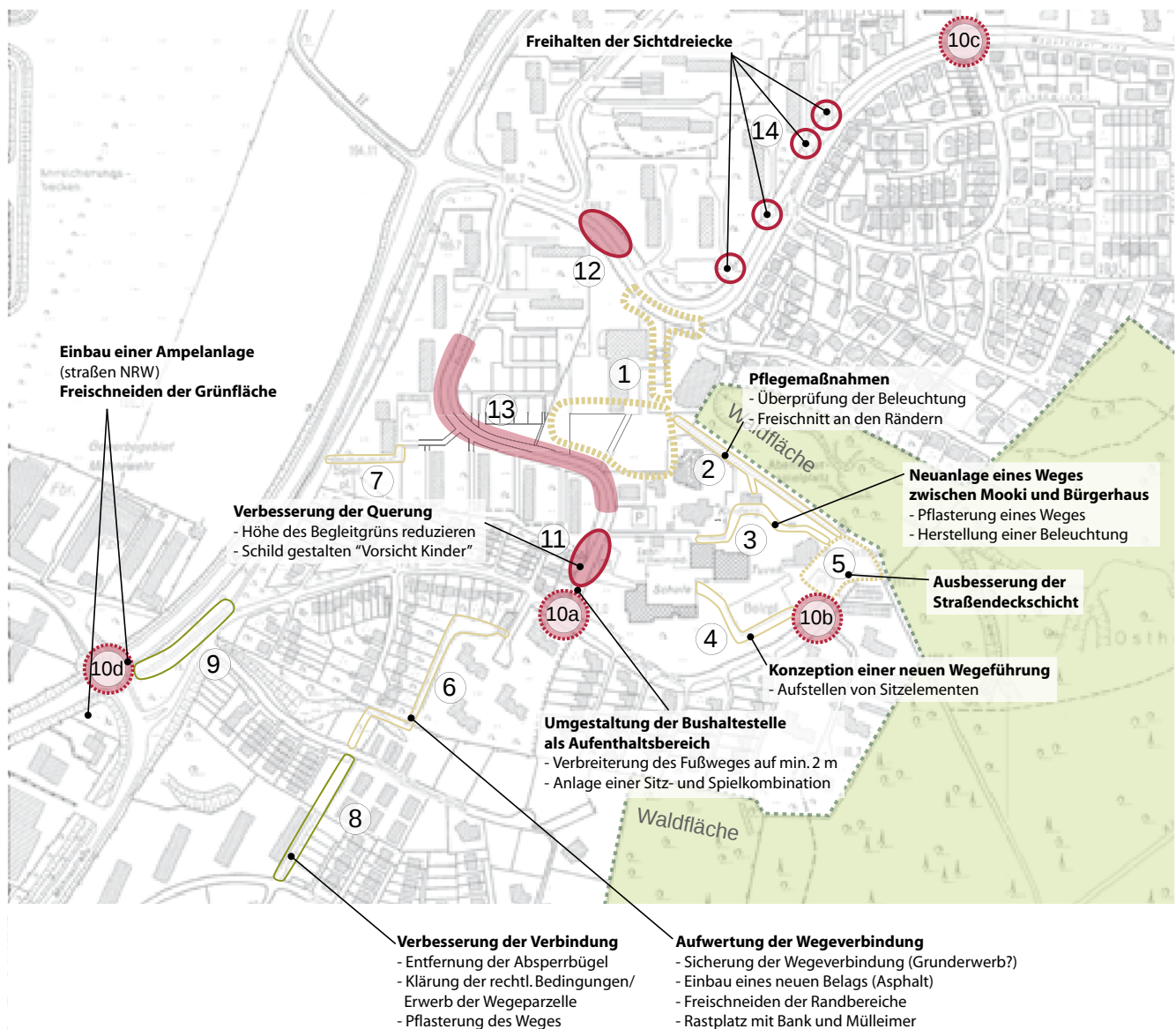
Die verorteten Handlungsempfehlungen wurden in einer Maßnahmenliste zusammengeführt und kategorisiert. Die Kategorisierung ergibt sich dabei durch die generelle Zielsetzung der Maßnahmen und wird nach den Themen »Aufenthaltsqualität«, »Wegeführung und Orientierung« und »Sicherheit« eingeteilt. Darüber hinaus ist jede Maßnahme mit einer Prioritätenstufe versehen. Die Zuteilung der jeweiligen Prioritätenstufe erfolgt auf Grundlage der Abwägung folgender Kriterien:

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

- Umfang der Maßnahme (finanziell, zeitlich)
- Bedeutung für den Stadtteil
- Flächenverfügbarkeit
- Dringlichkeit

Eine ausführliche Beschreibung der jeweiligen Maßnahmen ist in der Anlage 2 diesem Abschlussbericht beigelegt. Die folgende Ausführung soll nur einen Überblick über die jeweiligen Handlungsempfehlungen, deren Zielsetzung und Priorität geben.



Verortung der Handlungsempfehlungen mit jeweiligen Maßnahmen

### **Kategorie 1: »Aufenthaltsqualität«**

Die Qualität des öffentlichen Raumes trägt im besonderen Maße zum Image eines Stadtteils bei. Dabei spielt die Aufenthaltsqualität eine wichtige Rolle. Sie wird in ihrer Wirkung sowohl durch die bauliche Qualität, als auch dessen funktionale Qualität beeinflusst. Obwohl das subjektive Empfinden von Mensch zu Mensch unterschiedlich ist, lassen sich doch bestimmte Merkmale für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität benennen. Hochwertige Materialien und eine gute Verarbeitung sind dabei genau so wichtig wie eine Gestaltung und Planung, die eine Aneignung des Ortes durch die jeweiligen Nutzer zulässt und fördert. Hingegen können veraltete Möblierungselemente, fehlende Mülleimer, dichter Buschbewuchs oder fehlende Beleuchtung die Wahrnehmung eines Ortes negativ beeinflussen und sich somit auch negativ auf das Image auswirken. Ziel der Maßnahmen dieser Kategorie ist es, die Aufenthaltsqualität sowohl baulich als auch funktional zu verbessern. Somit tragen diese Maßnahmen aktiv zur Verbesserung des Wohnumfeldes von Moosfelde bei.

Zu dieser Kategorie zählt folgende Maßnahme:

- Nr. 1 »Quartierszentrum« (hohe Priorität)

### **Kategorie 2: »Wegeführung und Orientierung«**

Diese Kategorie umfasst Maßnahmen zur Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen im Stadtteil. Insbesondere das Fußwegenetz verbindet nicht nur das Quartierszentrum und die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Stadtteil mit den Wohnungsbaubeständen, sondern bildet auch eine wichtige Verbindung zu den umliegenden Siedlungsbereichen. Aufgrund der topographischen Lage und des aktuellen baulichen Zustandes der Wege bilden diese jedoch oftmals eher eine Barriere als eine attraktive Verbindung. Insbesondere ältere Menschen sind hiervon betroffen. Dies betrifft jedoch auch Kinder und Jugendliche, die diese Wege meist für ihren Kindergarten- oder Schulweg nutzen.

Die Zielsetzung dieser Kategorie umfasst im Allgemeinen die bauliche und technische Aufwertung der bestehenden Wege sowie die Verbesserung der Barrierefreiheit. Dabei muss das Thema Barrierefreiheit je nach örtlichen Rahmenbedingungen und realistischem Maßnahmenumfang differenziert werden. In den meisten Fällen kann bereits durch die Aufwertung der Oberfläche oder ein durchgehendes Gelände eine Verbesserung der Barrierefreiheit erzeugt werden.

Zu dieser Kategorie zählen folgende Maßnahmen:

- Nr. 2 »Königshang (mittlere Priorität)
- Nr. 3 »Wegebeziehung Mooki-Treff - Bürgerhaus« (hohe Priorität)
- Nr. 4 »Informeller Schulweg« (geringe Priorität) / Bereits in Umsetzung
- Nr. 5 »Parkplatzbereich« (mittlere Priorität)
- Nr. 6 »Roter Weg« (hohe Priorität)
- Nr. 7 »Verbindungsweg - Eschenstraße« (geringe Priorität)
- Nr. 8 »Verbindungsweg - Camp Loquet« (hohe Priorität)
- Nr. 9 »Fahrradweg« (geringe Priorität)

### **Kategorie 3: »Sicherheit«**

Neben der steigenden Zahl älterer Menschen im Stadtteil verfügt Moosfelde auch über eine hohe Anzahl von Kindern und Jugendlichen. Beide Personengruppen zählen aufgrund ihres Mobilitätsverhaltens (die Nutzung eines Autos ist fast nicht vorhanden) zu den Hauptnutzergruppen des öffentlichen Raumes sowie der Fußwegeverbindungen im Stadtteil. Insbesondere Kinder haben dabei ein besonderes Schutzbedürfnis, da sie oftmals eine Wahrnehmung von Gefahrenstellen im Straßenverkehr noch nicht ausreichend entwickelt haben. Aber auch ältere Menschen sind in ihrer Wahrnehmung und Reaktion meist eingeschränkt und benötigen zusätzliche Hilfestellung.

Diese besondere Schutzbedürftigkeit soll durch Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit Rechnung getragen werden. Ziel der Maßnahmen ist es somit, die verkehrlichen Situation zu verbessern und das Gefahrenpotenzial für Kinder auf deren täglichen Kindergarten- oder Schulwegen zu verringern. Die Verortung der Gefahrenstellen ergibt sich überwiegend aus Hinweisen, die im Rahmen der Ideenwerkstatt von Kindern, Jugendlichen und Akteuren aus Moosfelde geäußert wurden.

Zu dieser Kategorie zählen folgende Maßnahmen:

- Nr. 10 »Straßenübergänge« (Bereich 10a: hohe Priorität, Bereich 10b-c: mittlere Priorität, 10d: geringe Priorität)
- Nr. 11 »Eingangsbereich Grundschule« (hohe Priorität)
- Nr. 12 »Bushaltestelle Ahornstraße« (geringe Priorität)
- Nr. 13 »Eschenstraße« (geringe Priorität)
- Nr. 14 »Zufahrten« (mittlere Priorität)

### **4.4 »Neue Wege für Moosfelde« - Impulsprojekte**

Auf Grundlage der erstellten Maßnahmenliste und der damit verbundenen Handlungsempfehlungen wurden im weiteren Verlauf der Bearbeitung

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

und in Abstimmung mit der Stadt Arnsberg für die Qualifizierung der Wegeverbindungen in Moosfelde »Impulsprojekte« benannt. Ziel ist es, die Wegeanbindung des Stadtteils im südlichen Bereich, die fußläufige Erschließung der Bildungs- und Betreuungsangebote sowie die Verkehrssicherheit im Bereich der Grundschule zeitnah zu verbessern.

Die drei »Impulsprojekte« können getrennt von einander umgesetzt werden. Sie umfassen einzelne Maßnahmen der Maßnahmenliste, die im Rahmen der Handlungsempfehlungen (vgl. Teil 4.3) mit einer hohen Priorität versehen wurden.

Des Weiteren sind alle »Impulsprojekte« Bestandteil der Aufwertungsmaßnahmen, die durch die Stadt Arnsberg und mit finanzieller Unterstützung durch bereits zugesicherte Mittel der Städtebauförderung im Rahmen des Förderprogramms »Stadtumbau West« realisiert werden.

### Impulsprojekt 1 »Anbindung Mooki-Treff«

Die Wegebeziehung zwischen Grundschule, Mooki-Treff und Bürgerhaus besitzt aufgrund der starken Frequentierung eine besondere Bedeutung. Leider



Verortung der Impulsprojekte

besteht bis heute keine durchgehend befestigte Wegeführung, so dass hier ein erhöhter Handlungsbedarf besteht. Folgende Aufwertungsmaßnahmen sollten in diesem Bereich umgesetzt werden:

- Befestigung der Wegeführung zwischen Bürgerhaus und Mooki-Treff. In der Wahl der Materialien (Betonpflastersteine) und des Ausbaustandards (Breite ca. 2,50 m mit begleitender Beleuchtung durch Mastaufsatzleuchten) sollte der Weg zwischen Mooki-Treff und Grundschule dienen um somit die einheitliche Gestaltung fortzuführen.
- Eine klare Trennung des öffentlichen Weges und der halböffentlichen Fläche des Bürgerhauses. Dabei könnte die Fortführung der Pflasterung der Wegebeziehung zum Mooki-Treff eine visuelle Differenzierung zwischen halböffentlichem Weg und privater Fläche des Bürgerhauses bereits ausreichend sein. Da dieser Weg als direkte Verbindung des Mooki-Treffs mit den östlich anschließenden Parkflächen genutzt wird, sollte auch hier die Beleuchtung des Weges durch ein bis zwei Leuchten gewährleistet werden.

### **Impulsprojekt 2 »Bushaltestelle – Zugang Grundschule«**

Die Haltestellensituation sowie der Zugang zur Grundschule an der Eschenstraße wird aufgrund des begrenzten Raumes für Fußgänger als sehr kritisch gesehen. Insbesondere in Stoßzeiten in den Morgen- und Mittagsstunden besteht für die Kinder und Jugendlichen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen ein erhöhtes Gefahrenpotenzial. Hierdurch ergibt sich ein dringender Handlungsbedarf.



*Blick vom Bürgerhaus in Richtung Mooki-Treff (Während der Umbauphase)*

Folgende Aufwertungsmaßnahmen sollten in diesem Bereich umgesetzt werden:

- Als bauliche Maßnahmen sollte der Fußweg auf beiden Straßenseiten auf min. 2,0 m erweitert und die Bushaltestelle durch eine Bordsteinerhöhung zusätzlich vom Straßenraum abgegrenzt werden.
- Der gesamte Wartebereich der Bushaltestelle sollte vergrößert und durch neue Sitzelemente aufgewertet werden.
- Des Weiteren wäre das Aufstellen von Hinweisschildern für Autofahrer und eine dauerhafte Geschwindigkeitsmessung, welche auf einer Anzeigetafel dargestellt wird, sinnvoll.

Diese Maßnahmen sollten in enger Abstimmung zwischen der Stadt- und Verkehrsplanung, den Verkehrsbetrieben und der Grundschule Moosfelde geschehen. Konfliktpotenzial ist aus heutiger Sicht nur von Seiten der Garagenbesitzer zu erwarten. Daher sollte auch diese Gruppe über die Planung frühzeitig informiert werden.

### **Impulsprojekt 3 »Anbindung Waldsiedlung Loquet«**

Der »Rote Weg« sowie die Verbindung zwischen der Heinrich-Klasmeyer-Straße und der Ernst-König-Straße ist ein Weg, der für die Bewohner von Moosfelde von besonderer Bedeutung ist. Er stellt die einzige direkte fußläufige Verbindung zur Nahversorgungseinrichtung des Stadtteils dar. Insbesondere junge und ältere Menschen nutzen diese Wegeverbindung. Daher ergibt sich ein besonderer Handlungsbedarf im Hinblick auf Barrierefreiheit und subjektives Sicherheitsempfinden. Es wird empfohlen, die bestehende Oberfläche sowie die Aufenthaltsqualität entlang des Weges (z.B. durch Sitzbänke) neu zu gestalten. Hierzu zählen auch grünpfle-



*Bushaltestelle Eschenstraße (Vor und Nach dem Umbau)*

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

rische Maßnahmen entlang des »Roten Weges« sowie eine durchgehende Beleuchtung.

Für dieses Impulsprojekt müssen die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer informiert und in den Realisierungsprozess integriert werden. Ein hohes Konfliktpotenzial wird insbesondere bei der Verbindung zwischen Heinrich-Klasmeyer-Straße und der Ernst-König-Straße erwartet. Die bestehende Situation (enge Absperrbügel auf dem Weg) führt zu erhöhten Behinderungen für ältere Menschen sowie Personen mit Kinderwagen, für die das Passieren der Absperrbügel kaum möglich ist. Da sich die Fläche jedoch im Privatbesitz befindet, sind Aufwertungsmaßnahmen hier nur in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern möglich. Hierfür muss eine geeignete Beteiligung der Eigentümer und ein offener Ideenaustausch forciert werden. Im Mittelpunkt steht dabei, alte Fronten wieder aufzulockern und eine gemeinschaftliche Lösung zu erarbeiten.



*Zugang von der Heinrich-Klasmeyer-Straße in den »Roten Weg«*

## TEIL 5: FAZIT

### 5.1 Verfahren

Der Stadtteil Moosfelde ist seit dem Jahr 2007 Teil des Stadtumbaugebietes Neheim-Nord im Programm Stadtumbau West. Ausgehend hiervon konnte bereits durch eine offene und bürgernahe Aktivierung ein kooperativer und konstruktiver Prozess der Quartierentwicklung mit externer Unterstützung initiiert werden. Dieser Prozess wurde bis Ende August 2013 vom Quartiersmanagement als zentrale Anlauf- und Koordinationstelle im Stadtteil unterstützt. Hierdurch konnten in den letzten Jahren Handlungsfelder und Ziele für die Quartiersentwicklung definiert, Handlungsstrategien entwickelt, erste Projekte realisiert und nicht zuletzt das bürgerschaftliche Engagement in Moosfelde gesteigert werden.

Aufbauend auf den bereits vorhandenen strategischen Ansätzen und definierten Handlungsfeldern bildet die vorliegende Gestaltungs- und Rahmenplanung für das Quartierszentrum nun einen weiteren Baustein der integrierten Quartiersentwicklung für Moosfelde. Dabei wurde diese Planung intensiv von Seiten der Stadt, des Quartiersmanagements sowie den Bürgern Moosfeldes begleitet. Vor allem die positive und gut vernetzte Kommunikationsstruktur sowie das umfangreiche Engagement der jeweiligen Akteure im Stadtteil haben diesen Prozess entscheidend vorangetrieben. Insbesondere im Rahmen der Ideenwerkstatt konnte, nicht zuletzt durch die gute Vernetzung des Quartiersmanagements mit dem Stadtteil und die tatkräftige Unterstützung der Betreuerinnen der Kindergärten, ein reibungsloser und produktiver Ablauf der Veranstaltung gewährleistet werden.

### 5.2 Wie geht es weiter?

In Anbetracht der hier vorliegenden Untersuchung zu den drei Themenfeldern »Verbesserung der Wegeverbindungen« (vgl. Kapitel 2), »Städtebauliche Entwicklung des Quartierszentrums« (vgl. Kapitel 3) und »Zukünftige Entwicklung des Wohnungsbestandes« (vgl. Kapitel 2) lassen sich für die Fortführung einer integrierten Quartiersentwicklung folgende drei Handlungsebenen, die auch parallel vollzogen werden können, skizzieren. Dabei soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass bereits während der Erarbeitung dieses Abschlussberichtes bereits einzelne Maßnahmen begonnen bzw. realisiert wurden. Hierzu zählen die Aufwertung der

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

Wegebeziehung zwischen dem Mooki-Treff und dem Bürgerhaus sowie die Realisierung einer neuen Wegeverbindung zwischen der Straße »Zu den Gärten« und der Grundschule Moosfelde als Bestandteil des Projektes "Arnsbergs grüne Daumen". sowie die Aufwertung der Bushaltestelle an der Eschenstraße im Bereich der Grundschule.

### Handlungsebene 1: »Impulsprojekte«

Entscheidend für eine nachhaltige Verbesserung des Wohnumfeldes sowie des Image eines Stadtteils ist das bürgerschaftliche Engagement und die Bereitschaft, sich in Planungs- und Entwicklungsprozesse aktiv einzubringen. Der Stadtteil Moosfelde verfügt über ein sehr großes Potenzial in diesem Bereich. Damit dies auch in Zukunft weiter besteht, ist eine zeitnahe Umsetzung der »Impulsprojekte« notwendig. Projekte wie beispielsweise



*Die Bucht (ehem. Lehrschwimmbecken)*

das »Lehrschwimmbecken« bzw. die bereits genannten realisierten Projekte waren und sind erste Schritte in diese Richtung. Als nächster Schritt sollte mit den »Impulsprojekten« eine weitere Qualifizierung des öffentlichen Raumes und der Wegebeziehung im Stadtteil realisiert werden. Nach einem umfangreichen Beteiligungs- und Qualifizierungsprozess müssen nun die »Impulsprojekte« zeitnah realisiert werden, um diese Entwicklung zu einem erkennbaren Abschluss zu bringen.

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### Handlungsebene 2: »Ein neues Quartierszentrum für Moosfelde«

Ausgehend von den ersten Realisierungsmaßnahmen im Bereich der Wegebeziehungen (»Impulsprojekte«) bildet die Neugestaltung des Quartierszentrums einen weiteren wichtigen Baustein für die zukünftige Bestandsentwicklung von Moosfelde. Das Quartierszentrum besitzt sowohl aufgrund seiner zentralen Lage als auch des dortigen Versorgungsangebotes für den Stadtteil eine besondere Bedeutung.



*Blick auf das heutige Versorgungszentrum*

Mit einer hochwertigen Qualifizierung des öffentlichen Raumes, einer Neugestaltung/Umstrukturierung der Gebäude und einem bedarfsorientierten Nutzungskonzept kann das Quartierszentrum als neue Adresse im Stadtteil sowohl zur Verbesserung der Versorgungssituation als auch der Außendarstellung des Stadtteils beitragen. Insbesondere im Bezug auf die schleppende bzw. stagnierende Bestandsentwicklung der Wohngebäude kann die Umstrukturierung und Aufwertung des Quartierszentrums einen neuen positiven Impuls und Anreiz für eine Bestandertüchtigung der Wohngebäude mit sich bringen.

# QUARTIERSZENTRUM MOOSFELDE

## Gestaltungs- und Rahmenplanung

### Handlungsebene 3: »Qualifizierung des Wohnungsbestandes«

Die zukunftsfähige Entwicklung der Wohnungsbestände in den Geschossbauten stellt eine große Herausforderung dar. Hier gilt es, den Eigentümern die Konsequenzen ausbleibender Sanierungsmaßnahmen der Wohngebäude für den Wert der eigenen Immobilie sowie das Image der gesamten Siedlung bewusst zu machen. Hierfür sind weitergehende Gespräche mit Eigentümern, Hausverwaltungen, aber auch Bewohner notwendig. Darüber hinaus sollten auch externe Akteure (z.B. Investoren, Wohngruppen etc.) stärker eingebunden werden. Der Standort Moosfelde bietet sowohl für Familien als auch für Senioren eine hohe Wohnqualität. Diese Potenziale gilt es auch zukünftig zu nutzen und ein entsprechendes nachfrageorientiertes Wohnungsangebot im Bestand weiter auszubauen. Eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, energetische Sanierung, die Parzellierung privater Freiräume und die Barrierefreiheit sind dabei Themenfelder, die bei der Aufwertung des Wohnungsbaubestandes in geeigneter Form zu berücksichtigen sind.

Dabei sollten die bestehenden vielfältigen Netzwerke von Akteuren und Bürgern weiterhin genutzt und an weiterführenden Maßnahmen in geeigneter Form beteiligt werden. Dieses bürgerschaftliche Engagement stellt ein großes Potenzial für die zukünftige Entwicklung der Siedlung dar und sollte auch weiterhin in Planungsprozesse eingebunden werden.



*Sanierung des Gebäudebestandes an der Eschenstraße*