



Städtebauliche Studie „Ackerstraße“ Stadt Arnsberg

Dokumentation

Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 43

Dortmund, April 2013

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Arnsberg
Fachbereich 4 Planen/Bauen/Umwelt
Rathausplatz 1
59759 Arnsberg

Auftragnehmer:

plan-lokal GbR
Bovermannstraße 8
44141 Dortmund

Walter Bofenschen
Christin Gehlen
Thomas Scholle

April 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Städtebauliche Analyse der Standortbedingungen	9
2.2	Restriktionen	11
3	Städtebauliche Skizzen und Variantenvergleich	14
3.1	Variante 1 – Einzelhandel/Fachmärkte/Dienstleistung	14
3.2	Variante 2 – Trendsportarten/Freizeit/Grün und Wohnen	15
3.3	Variante 3 – Wohnen	16
3.4	Variantendiskussion	17
4	Vorzugsvariante	24
4.1	Langfristige Perspektive – Sport/Freizeit/Grün und Wohnen	24
4.2	Alternative Nutzungs- und Bebauungsvorschläge	29
5	Empfehlungen	31

Bildnachweis:

Alle Bilder plan-lokal, soweit nicht anders angegeben.

Seite 24: Creative Commons, morgueFileLicense

Seite 26: morgueFileLicense, conceptlicht at

1 Anlass und Aufgabenstellung

Gegenstand der Städtebaulichen Studie „Ackerstraße“ ist eine innerstädtische Fläche in Arnsberg-Neheim in direkter Nähe zur Autobahn-Anschlussstelle. Der Planungsraum „Ackerstraße“ liegt zwischen Werler Straße und A 445 und wird im Süden durch die L 745 begrenzt, die eine deutliche räumliche Zäsur zwischen dem Planungsraum und der südlich angrenzenden Innenstadt Neheims darstellt. Parallel zur L 745 verläuft die Möhne, die westlich der A 445 in die Ruhr mündet.

Der Planungsraum wird geprägt durch eine Sportanlage (Ruhr-Möhneplatz) sowie eine Parkplatzanlage an der Werler Straße, Grünflächen im Umfeld des Sportplatzes und Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen im Norden des Planungsraumes.

Die Nähe zur Innenstadt einerseits und die verkehrlichen Belastungen durch die L 745 und die A 445 andererseits bestimmen die Entwicklungschancen wie auch die Entwicklungshemmnisse des Standortes.

Im Umfeld des Sportplatzes wurden 1992 im Wesentlichen durch Aufschüttungen verursachte Altlasten gefunden. Die Altlastensituation ist bei der Konzipierung aller zukünftigen Nutzungs- und Bauungsüberlegungen zu berücksichtigen.

Bereits seit vielen Jahren steht der Planungsraum „Ackerstraße“ im Fokus der Stadtentwicklung. Verschiedene Nutzungsüberlegungen waren dabei schon in der Diskussion, wie z.B. die Ansiedlung eines Fast-Food-Betriebes, eines Hotels oder die Entwicklung eines ergänzenden Einzelhandelsstandortes. Zuletzt wurde der Ausbau eines Teils der Fläche zum Langzeitparkplatz vorgeschlagen. Da eine solche Investition eine anderweitige Nutzung auf Jahre blockieren würde, sollen in diesem Zusammenhang die Möglichkeiten einer zukünftigen Entwicklung des Standortes an der Ackerstraße noch einmal grundsätzlich untersucht werden, mit dem Ziel, anschließend eine fachliche und politische Klärung der einzuschlagenden Entwicklungsrichtung in Gang zu setzen.

Zu diesem Zweck werden in drei Varianten die Nutzungs- und Bauungsmöglichkeiten des Standortes, die damit jeweils im Zusammenhang stehende Gestaltung der angrenzenden Freiräume sowie die Einbindung in den Verflechtungsraum diskutiert und beispielhaft dargestellt. Die skizzierten Lösungen werden dann gegenübergestellt und vergleichend bewertet.

Im Anschluss an die Variantendiskussion wird die Vorzugsvariante auf Basis der Diskussionsergebnisse überarbeitet. Zudem werden Empfehlungen für eine mögliche Umsetzung gegeben. Bei allen Varianten wird die Langzeitparkerproblematik mit in die Überlegungen einbezogen.



Abbildung 1: Planungsraum Ackerstraße

2 Rahmenbedingungen

Der Planungsraum „Ackerstraße“ steht bereits seit mehreren Jahren im Fokus der Stadtentwicklung, u.a. aufgrund seiner exponierten Lage an der Autobahnanschlussstelle Neheim. Das Gebiet stellt eine wesentliche Eingangssituation in das Neheimer Stadtgebiet dar.

Die durch unterschiedliche Nutzungen geprägte Ausgangslage und die Frage nach möglichen Entwicklungen des Standortes erfordern eine aktuelle und detaillierte Erfassung der Rahmenbedingungen, der Entwicklungsoptionen sowie der bereits formulierten Entwicklungsziele. Dazu zählt auch der Bezug der Fläche zum Stadtbezirk Neheim und zu dessen Stadtmitte, sowie den dort vorhandenen Angeboten, Chancen und Restriktionen. Auf dieser Basis können die Handlungsspielräume für eine zukünftige Entwicklung am Standort ausgelotet werden.

Einzelhandelsstandort Neheim

Neheim weist eine große Bedeutung als Einzelhandelsstandort für die Region (u.a. aufgrund seiner kompakten und geschlossenen Fußgängerzone) und als Wohnstandort auf. Der Stadtteil bietet alle wichtigen Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Krankenhaus etc. und beweist eine hohe Nachfrage als Wohnstandort u.a. durch die Vermarktung bislang noch freier und verfügbarer Flächen im Binnerfeld sowie im restlichen Innenstadtbereich. Einige Einrichtungen in Neheim liegen in fußläufiger Distanz zum Planungsraum (siehe Umgebungskarte).

Der Einzelhandelsstandort soll durch die Sicherung des Geschäftsbereiches gestärkt werden. Maßgeblich trägt dazu die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt Neheims bei. Ergänzend dazu wird der Möhnepark als Ergänzungsbereich zum Hauptgeschäftszentrum dargestellt. Diese Entwicklungsperspektive macht deutlich, dass vor einer Entwicklung des Planungsraumes Ackerstraße zum Einzelhandelsstandort der innenstadtnahe Standort des Möhneparks Vorzug hat.¹

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2009 weist Neheim zudem lediglich einen Sonderstandort für großflächigen Einzelhan-

¹ Für nähere Ausführungen sowie die genaue Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches siehe Stadt Arnsberg (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Seite 121 ff.

del mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten aus. Dieser beschränkt sich auf das Umfeld der Möhnestraße „in Nahlage zum Hauptzentrum Neheim [mit] Vorprägung als Gewerbe- und Industriestandort“². Die Ackerstraße und Umgebung werden explizit im Konzept nicht genannt, eine Entwicklung des Planungsraumes im Hinblick auf großflächigen Einzelhandel würde daher zunächst dem vom Rat beschlossenen Entwicklungskonzept widersprechen.

Es ist von großer Wichtigkeit, die Potenziale, die Neheim als Einzelhandelsstandort bietet, auch zukünftig zu sichern und zu stärken. Die Entwicklung eines weiteren und neuen Einzelhandelsstandorts an der Ackerstraße birgt grundsätzlich Risiken, die in der Diskussion einer zukünftigen Bau- und Nutzungsstruktur aufgegriffen werden müssen. Zum einen ist ein Synergien schaffender Zusammenhang zwischen dem Standort Ackerstraße und dem Zentrumsbereich von Neheim nicht erkennbar, zum anderen besteht auf Grund der räumlichen Nähe zum Stadtteilzentrum die Gefahr, dass die bestehende und räumlich kompakte Einkaufslage "aufgeweicht" wird.

Das Quartier nördlich der Ackerstraße ist – abgesehen von den gewerblichen Nutzungen am Nordrand des Planungsraumes – eindeutig von der Wohnnutzung geprägt und bildet einen Teil der Mantelbevölkerung für die Stadtmitte.

Historie

Der Standort Ackerstraße ist historisch sehr stark durch die Möhne geprägt. Die Möhnekatastrophe 1943 führte zu einer großen Zerstörung an den Ufern (u.a. der früheren Volkshalle) und später zu einer neuen Lage des Flussverlaufes. Dadurch bedingt kam es zu Ablagerungen und einem insgesamt neuen Bodenaufbau. Es erfolgte eine Neustrukturierung u.a. des Straßensystems – bevor die Autobahn gebaut wurde, verlief die Hauptverbindung durch Neheim entlang der Werler Straße, überquerte die Möhne und verlief weiter Richtung Gransauplatz. Der Planungsraum lag damit schon immer im Bereich wichtiger Verkehrsverbindungen.

Planerische Rahmenbedingungen³

Der gesamte Planungsraum an der Ackerstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Arnsberg.

² Ebenda, Seite 162

³ Vgl. Zukunftsagentur | Stadtentwicklung 2010: Analyse Plangebiet Ackerstraße / Besenberg

**Bestehendes Planungsrecht
am Standort**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Arnsberg von 2010 stellt den Planungsraum als Mischgebiet (MI) dar. Laut Begründung soll die Fläche die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Stadtteil ergänzen und mischgebietstypische Nutzungen aufnehmen.⁴ Angestrebt wird eine ausgewogene Mischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen. Nördlich angrenzend wird im FNP Gewerbefläche dargestellt sowie Wohnbaufläche entlang der Straßen Zum Besenberg und Ackerstraße.

Für die Fläche des Sportplatzes und des Parkplatzes an der Ackerstraße besteht kein verbindliches Planungsrecht.

**Standortbezogene Aussagen
zur Stadtentwicklung**

Perspektivisch stellt sich der Planungsraum Ackerstraße als großes zusammenhängendes Flächenpotenzial für die Innenentwicklung dar. Er soll zum einen genutzt werden, um das nördlich angrenzende Wohngebiet aufzuwerten. Zum anderen besteht hier die Chance einer baulich-räumlichen Fassung der Ortseingangssituation. Gewerbliche Nutzungen sollen nicht realisiert werden, da der Planungsraum nach FNP keine Gewerbefläche ist. Zudem soll der Standort im Hinblick auf die Nutzung Einzelhandel nicht in Konkurrenz zur Innenstadt Neheims stehen. Der Langzeit- bzw. Pendlerparkplatz hat sich an dieser Stelle sehr gut etabliert und soll in zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Einer Wohnnutzung oder auch Büronutzung kann dagegen eine Perspektive eingeräumt werden, wenn sich die Rahmenbedingungen entsprechend darstellen.



Abbildung 2: Möhнемündung und Möhнеpforte (Stadt Arnsberg)

Aus der Umgebung heraus werden weitere Standortvorteile deutlich: Die Nähe zur Neheimer Innenstadt (Entfernung bis zum Neheimer Markt ca. 400 m Luftlinie) ist kaum bewusst, ebenso wie die vorhandene fußläufige Verbindung dorthin. Darüber hinaus zeichnet sich der Standort durch seine Nähe zu angrenzenden Freiräumen entlang der Flüsse Möhne und Ruhr aus (Verbindung zur Möhnetalsperre über den Möhnetalradweg sowie zu Grün- und Naturräumen entlang der Ruhr über den Ruhrtalradweg). Eine Integration in den näheren Verflechtungsraum ist somit vorhanden, aber kaum präsent.

⁴ Vgl. Begründung zum FNP 2010

Der 2007 aufgestellte Masterplan Ruhr dient als weitere wichtige Planungsgrundlage für den Bereich Ackerstraße und Umgebung. Der Planungsraum ist Bestandteil des Masterplans, der sich mit den vielfältigen Nutzungsansprüchen und Konflikten durch die dichte Besiedlung, Freizeit, Ökologie etc. in den Tallagen von Ruhr, Möhne und Röhr befasst. Die Mündung der Möhne in die Ruhr ist als Grünraum Teil des ökologischen Ansatzes, aber auch wichtiger Aspekt für Freizeit und Erholung durch den Zugang zum Wasser und die Kreuzung der Radwege. Als ein Schwerpunkt der Freiraumgestaltung wurde die Möhnepforte neu gestaltet, um die Verbindung zwischen Ruhr, Möhne und Neheimer Innenstadt deutlich hervorzuheben.⁵

Masterplan Ruhr



Abbildung 3: Neugestaltung Möhnepforte (Stadt Arnsberg)

2.1 Städtebauliche Analyse der Standortbedingungen

Der Planungsraum bildet eine städtebauliche Eingangssituation für das Stadtgebiet von Neheim, jedoch ist er baulich kaum strukturiert. Einen Großteil der Fläche nimmt ein nur wenig genutzter Sportplatz („Ruhr-Möhneplatz“) mit Sportlerheim ein. Südlich davon schließt sich eine Grünfläche an, die durch Gehölzpflanzungen von der L 745 abgeschirmt wird und auf welcher sich ein umzäunter Bolzplatz befindet. Der östliche Teil an der Ackerstraße ist durch Parkplatzflächen geprägt. Dazu zählen zum einen gestaltete Pendlerstellplätze. Zum anderen wird die restliche Fläche durch eine ungestaltete geschotterte Freifläche eingenommen, die als Parkplatz dient (u.a. auch als Abstellfläche für Schausteller bei Veranstaltungen in der Innenstadt) sowie teilweise als Lagerfläche für Baumaterial. Östlich befindet sich zudem eine Container-Sammelstelle. Die Gestaltqualität des öffentlichen Raumes an dieser Stelle lässt sich derzeit als gering einschätzen.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur



⁵ Vgl. Stadt Arnsberg (2007): Masterplan Ruhr



Im Norden und Osten grenzt das Wohngebiet an der Ackerstraße und Zum Besenberg an den Planungsraum an. Hier finden sich freistehende Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser. Nordwestlich liegen zudem kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe (Tanzschule und Fabrik / produzierendes Gewerbe).

Die städtebaulich bedeutendste Situation stellt der Bereich an der Kreuzung der L 745 mit der Werler Straße dar, welche Richtung Süden zur Innenstadt führt. Auf der östlichen Seite ist diese Kreuzung durch ein achtgeschossiges Gebäude geprägt, welches zwar aufgrund seiner Höhe markant erscheint, aufgrund seiner baulichen Qualität, Mängeln an der Fassade und der vorgelagerten Tankstelle jedoch den hohen städtebaulichen Ansprüchen an diese Situation nicht genügen kann. Die Ausbildung einer „Entree-Situation“ an dieser Stelle auf der Fläche an der Ackerstraße wird deshalb angestrebt.

Verkehrliche Anbindung und Ruhender Verkehr



Verkehr und Erschließung

Insgesamt weist der Planungsraum eine sehr gute Anbindung auf, besonders für den Fernverkehr über die L 745/B 7/A 445. Zudem besteht eine fußläufige Verbindung zum Neheimer Zentrum über Fuß-/Radwege sowie straßenbegleitende Bürgersteige.

Die verkehrsgünstige Lage war ausschlaggebend für den vorhandenen P+R-Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt wird auch der geschotterte Parkplatz häufig u.a. von Langzeitparkern oder als Abstellplatz genutzt. Als problematisch stellt sich jedoch die Verkehrssituation dar. Die einzige Zufahrt zum P+R-Parkplatz besteht über die L 745 (L 732). Die Parkplatzdurchfahrt ist als Einbahnstraße angelegt, eine Ausfahrt auf die L 745 ist nicht möglich. Die Ausfahrt besteht dagegen (nur) auf die Ackerstraße. Die Ackerstraße selbst bildet eine „unechte“ Einbahnstraße – zwar darf sie in beide Richtungen befahren werden, eine Einfahrt von der Werler Straße ist aber nicht möglich. Sie muss über die nördlich gelegene Straße Kaisersiepen erfolgen. Eine Ausfahrt von der Ackerstraße auf die Werler Straße wiederum ist nur für Rechtsabbieger möglich. Diese befinden sich beim Einbiegen auf die Werler Straße bereits auf der Rechtsabbieger-Spur, so dass nur ein

weiteres Rechtsabbiegen auf die L 745 in Frage kommt – eine Fahrt geradeaus auf der Werler Straße Richtung Zentrum gestaltet sich äußerst schwierig. Für Nutzer des P+R-Parkplatzes ergibt sich somit nur die Möglichkeit der „Rundfahrt“: Zufahrt von der L 745 über den Parkplatz auf die Ackerstraße und Werler Straße zurück auf die L 745. Diese Situation ist insgesamt unbefriedigend, besonders im Hinblick auf weitere Nutzungen auf der Fläche. Hinsichtlich der Wohnfunktion an der Ackerstraße muss geprüft werden, ob und in welchem Maße die Parkplatznutzung die angrenzenden Wohngebäude belastet.

Freiraum und Umgebung

Der Planungsraum selbst ist besonders im Bereich der Sportanlagen durch Grünflächen (Wiese) und Gehölzstreifen geprägt. Lediglich Richtung Norden besteht keine Grünabschirmung.

Der Standort zeichnet sich durch seine Nähe zu größeren Grünräumen und -vernetzungen an Möhne und Ruhr sowie durch die Nähe zur Innenstadt aus. Diese Ziele in der Umgebung sind über ein vorhandenes Wegenetz erreichbar. Fuß- und Radwege führen entlang der Möhne weiter zur Ruhr und über die „Möhneforte“ zur Innenstadt. Die Wege sind auch bei Freizeit-Radfahrern sehr beliebt, hier verlaufen der Möhne- und der Ruhrtalradweg.

Die Anbindung der Fläche Richtung Möhne/Innenstadt/Ruhr verläuft über eine Unterführung unter der L 745. Dieser Tunnel stellt sich problematisch dar, da er aufgrund seiner Gestaltung als Angstraum wahrgenommen und von Passanten ungern genutzt wird. Der dunkle, enge Durchgang ist schwer einsehbar, hinzu kommt eine geschwungene Wegeführung, welche die Sicht in den Tunnel bzw. aus dem Tunnel heraus versperrt. Die Aufwertung und bessere Einsehbarkeit des Tunnels würde eine deutliche Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Fläche bedeuten.



2.2 Restriktionen

Die zukünftige Entwicklung der Fläche muss sich an einigen Restriktionen orientieren, die sich aus der Lage und Umgebung ergeben.

So muss vorrangig auf die Immissionssituation reagiert werden. Eine Lärmbelastung entsteht durch die Nähe zu den Straßen A 445 und B 7/L 732/L 745. Das Lärmkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW von 2012 zeigt für den Großteil des Planungsraumes einen Lärmpegel von 60 bis 65 dB, im

Umgebungsärm

Randbereich werden 65 bis 70 dB erreicht und direkt an der Landesstraße auch bis zu 75 dB. Nachts liegt der Lärmpegel bei etwa 50 bis 60 dB, in Randbereichen bis 65 dB. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden damit überschritten – sie liegen für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB (nachts 40 dB) und für Mischgebiete bei 60 dB (nachts 45 dB). Eine Lärmschutzanlage ist lediglich am oberen Teil der Autobahnauffahrt vorhanden.

Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptabwasserleitung, deren Trasse bei einer möglichen Bebauung berücksichtigt werden muss (Schutzstreifen 10 Meter).

Die Altlastenkarte stellt für die gesamte Fläche des Mischgebiets Altablagerungen dar. Angrenzend im Nordosten befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.

Einschränkungen durch das Bundesfernstraßengesetz

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG ergibt sich für Hochbauten ein zur Bundesautobahn A 445 einzuhaltender Abstand von 40 Meter. Bei allen baulichen Vorhaben in einem Abstand von bis zu 100 Meter zur Autobahn ist nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erforderlich.

Die Erschließung der Fläche wird weiterhin von der L 745 und der Ackerstraße erfolgen. Eine Ausfahrt auf die L 745 wird nur für Rechtsabbieger in Frage kommen. An der Ackerstraße könnte eine Einfahrt eingerichtet werden, ohne Umgestaltung des Knotenpunktes allerdings nur für von Norden kommende Fahrzeuge.

3 Städtebauliche Skizzen und Variantenvergleich

Für die Fläche sind drei Varianten mit den Nutzungsschwerpunkten „Einzelhandel/Fachmärkte/Dienstleistung“, „Sport/Freizeit/Grün“ sowie „Wohnen“ erstellt worden. Sie werden im Folgenden in ihrer grundlegenden Idee, ihrer Bau- und Nutzungsstruktur und Erschließung sowie hinsichtlich Lärmschutz und Freiraum dargestellt. Ein besonderes Augenmerk wird auf das Entree an der Ackerstraße/Kreuzung Werler Straße gelegt. Anschließend erfolgt eine Gegenüberstellung der Varianten.

3.1 Variante 1 – Einzelhandel/Fachmärkte/Dienstleistung

Variante 1 untersucht die Möglichkeiten der Etablierung eines Einzelhandelsstandortes mit sehr guter Anbindung an überörtliche Straßen und in räumlicher Nähe zum Zentrum Neheims. Die Größe der Fläche lässt die Ansiedlung von Fachmärkten mit entsprechenden Einrichtungen wie Parkplätzen, Lager-/Hofflächen und Anlieferung grundsätzlich zu. Die Erschließung und Hauptausrichtung bzw. Öffnung der Gebäude orientiert sich zur Landesstraße L 745. Ergänzt werden die Fachmärkte durch Büros, Dienstleistungen oder ein Hotel.

Bau- und Nutzungsstruktur

- Errichtung eines Fachmarktkomplexes mit ca. 5400 qm Bruttogeschossfläche im Bereich des alten Sportplatzes mit zugehöriger Eingangszone (zur L 745 ausgerichtet), vorgelagerten Parkplätzen sowie Flächen für Anlieferung und Lager (im nordwestlichen rückwärtigen Bereich)
- Fortführung der Nutzungen Parkplatz, Büros, Dienstleistungen, Hotel sowie zweiter Einzelhandelsstandort / Fachmarkt entlang der Ackerstraße

Erschließung und Parken

- Neue Einmündung von der L 745 auf den Parkplatz
- Umstrukturierung, um Fahrten in alle Richtungen ermöglichen zu können – mithilfe von Ampelschaltung, neuen Fahrspuren und Verkehrsinseln
- Keine Durchfahrt auf die Ackerstraße
- Zwei Parkplätze mit je ca. 160 und 60 Stellplätzen beidseitig der Zufahrt erfüllen den Bedarf des Einzelhandels



Lärmschutz

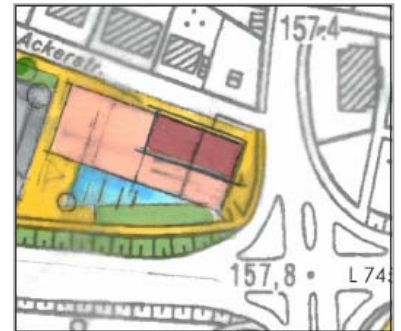
- Aufgrund der Nutzung ist zwischen der Autobahn und dem Fachmarkt kein Lärmschutz notwendig; lediglich Abschirmung durch Grünanlagen und Bepflanzung zwischen Autobahnauffahrt, L 745 und Parkplatz/Fachmarkt

Freiraum, Wege und Anbindung zur Möhne

- Es besteht eine Fußwegeverbindung zwischen Ackerstraße und Möhne über den Parkplatz sowie entlang der Ackerstraße bis zum Entree-Gebäude
- Zur Querung der L 745 wird eine niveaugleiche Fußwegquerung eingerichtet, mit einer Lichtsignalanlage im Bereich der neu gestalteten Parkplatzzufahrt; der bestehende Fußgänger-Tunnel wird rückgebaut
- Fußläufige Verbindung, aber keine Fahrverbindung zwischen neuer Gebietszufahrt/Parkplatz und Ackerstraße

Entree Ackerstraße

- Markantes Eckgebäude mit großzügiger Erdgeschosszone und bis zu acht Obergeschossen
- Im Erdgeschoss Fachmarkt mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.500 qm
- In den Obergeschossen Büros, Dienstleistungen und Wohnungen (2 bis 4 Geschosse insgesamt) oder Hotel (bei 4 bis 6 Geschossen insgesamt)



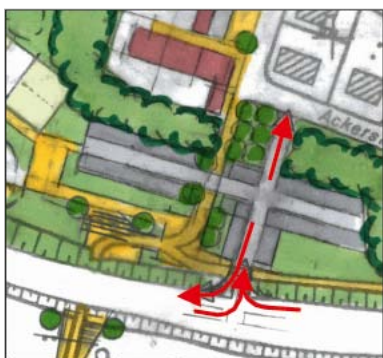
3.2 Variante 2 – Trendsportarten/Freizeit/Grün und Wohnen

Variante 2 sieht als Schwerpunkt Sport- und Freizeitnutzungen auf der Fläche vor. Offene, frei zugängliche Spielfelder und Sportanlagen ermöglichen eine informelle, freie Nutzung auch außerhalb des vereinsgebundenen Sports. Kleinspielfelder werden beispielsweise sehr gern von Jugendlichen in ihrer Freizeit für Ballspiele angenommen. Zur Ergänzung werden Anlagen für weitere Sportarten angeboten. Neben dem Schwerpunkt Sport / Freizeit wird ein Bereich für Wohnnutzung abgeteilt.

Bau- und Nutzungsstruktur

- Angebot von offenen Sportanlagen für Freizeit- und Trendsportarten
- Kleinspielfeld für Ballspiele mit den Abmessungen 50 x 70 m (Größe eines halben Fußballfeldes) im Bereich des alten Sportplatzes, angelegt als Rasenfläche

- Einrichtung eines BMX- und Skateboard-Parcours, eines Street-Basketballfeldes (ca. 12 x 12 m) sowie eines Beach-Volleyballfeldes (ca. 15 x 25 m)
- Verbindung der Anlagen über Wege für Fußgänger und Radfahrer, mit Aufenthalts- und Abstellmöglichkeiten
- Wohnhäuser an der Straße Zum Besenberg, Einfamilienhäuser zum Beispiel in Form von Atrium-Hof-Häusern oder anderen Reihenhaustypen (zweigeschossig)
- Drei Reihen bzw. Stichwege möglich, abgeschildert von den Sportanlagen



Erschließung und Parken

- Vergrößerung und Umstrukturierung des Parkplatzes auf ca. 100 Stellplätze (u.a. auch für Sportanlagenbesucher)
- Ausfahrt vom Parkplatz auf die L 745 für Rechtsabbieger möglich sowie Durchfahrt zur Ackerstraße
- Radstellplätze an Pendlerparkplatz (zum intermodalen Umstieg)

Lärmschutz

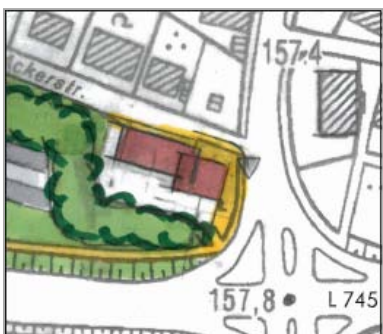
- Begrünter Lärmschutzwall zwischen Wohnnutzung und Sportflächen sowie Verlängerung des Walls entlang der Ackerstraße zum Schutz der dortigen Bewohner und des Eckgebäudes
- Alternativ wäre eine Kombination aus Wall und Lärmschutzmauer entlang des Parkplatzes denkbar

Freiraum, Wege und Anbindung zur Möhne

- Vielfältige Angebote von Sportanlagen im Freiraum (offene Spielfelder, naturnaher Parcours etc.) mit Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer
- Attraktive, großzügig angelegte Unterführung mit aufgeweiteter Gestaltung des Tunneleingangs (Platzsituation)
- Sportplatz fußläufig erreichbar von Graf-Gottfried-Schule

Entree Ackerstraße

- Eckgebäude für ein Hotel oder Wohn- und Geschäftshaus mit Büros und Dienstleistungen, 2 bis 4 Geschosse insgesamt
- Eingfasst durch Ausläufer des Lärmschutzwalls



3.3 Variante 3 – Wohnen

Variante 3 fokussiert ausschließlich Wohnnutzung auf der Fläche. Dabei werden verschiedene Gebäudetypen von Wohnhäusern für unterschiedliche Wohnansprüche vorgeschlagen. Zusätzlich kann ein Standort für ein Wohnprojekt angelegt werden. So werden möglichst viele und unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen. Die

Schaffung einer Platzsituation am Wohnprojekt definiert gleichzeitig eine Quartiersmitte bzw. einen Treffpunkt mit Aufenthaltsmöglichkeiten für das gesamte neue Quartier.

Bau- und Nutzungsstruktur

- Ausschließliche Wohnnutzung mit entsprechendem Lärmschutz, Ringerschließung von der Straße Zum Besenberg sowie Wohnwegen
- Verschiedene Gebäudetypen bzw. Bauformen sind möglich: freistehende Einzelhäuser / Stadtvillen, Doppelhäuser oder alternativ auch Reihenhäuser (2- bis 3-geschossig)
- Integration eines Wohnprojektes auf der Fläche (2- bis 3-geschossig), z.B. für ein Mehrgenerationenwohnhaus
- Anlage eines Quartiersplatzes am Wohnprojekt

Erschließung und Parken

- Nach Osten hin vergrößerter Parkplatz mit insgesamt ca. 70 Stellplätzen
- Ausfahrt vom Parkplatz auf die L 745 für Rechtsabbieger möglich sowie Durchfahrt zur Ackerstraße

Lärmschutz

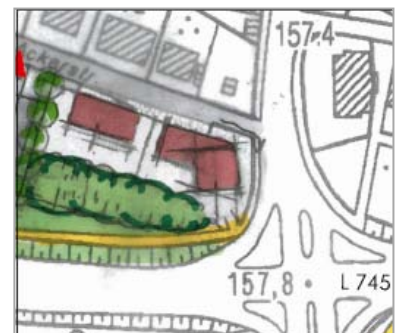
- Lärmschutzwall umschließt Wohngebäude
- Verlängerung am Entree Ackerstraße zum Schutz der Wohn- und Eckgebäude

Freiraum, Wege und Anbindung zur Möhne

- Großzügiger begrünter Lärmschutzwall um die Wohnnutzung
- Der Bolzplatz wird erhalten, jedoch in seiner Lage verändert und außerhalb des Lärmschutzwalls angeordnet
- Fußgänger-Tunnel zur Möhne bleibt wie Bestand, allerdings mit Anlage eines kleinen Platzes an dem Tunneleingang

Entree Ackerstraße

- Zwei Gebäudekörper ausgerichtet zur Ackerstraße
- Im Erdgeschoss Einzelhandel
- In den Obergeschossen Wohnungen, Büros und Dienstleistungen bei 2 bis 4 Geschossen insgesamt
- Lärmschutzwall zur L 745



3.4 Variantendiskussion

Die Vor- und Nachteile der erarbeiteten Varianten werden hinsichtlich der städtebaulichen Situation und der erkennbaren Stadtentwicklungszusammenhänge im Folgenden dargestellt.

Variante 1: Einzelhandel

Diese Variante weist aufgrund ihrer Nutzung und Erschließung einige Nachteile auf. Es würde sich ein neuer und isoliert liegender Einzelhandelsstandort entwickeln, der den derzeitigen Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Neheim entgegen steht (siehe oben). Zudem ergeben sich durch die anzusiedelnden Fachmärkte keine positiven Effekte bzw. Synergien mit dem Innenstadthandel (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Diese Nutzung würde zu einer weiteren Trennung zwischen dem Wohnquartier nördlich der L 745 und der Innenstadt führen.

Die Verkehrsbelastung insgesamt wird durch die verkehrsinduzierenden Nutzungen deutlich ansteigen. Zwar ist die Ackerstraße durch die nicht vorhandene Durchfahrt nicht direkt von der Verkehrszunahme betroffen. Jedoch ergeben sich für das zu erwartende steigende Verkehrsaufkommen verkehrstechnische Probleme bei der Zufahrtssituation. Fraglich ist, ob zwischen den beiden durch Lichtsignalanlagen geregelten Kreuzungen (Auffahrt Autobahn und Werler Straße) eine weitere Kreuzung möglich ist, welche den Parkplatzverkehr der Fachmärkte aufnimmt.

Die städtebauliche Ausprägung der Stadteinfahrt bzw. Eingangssituation Neheims wäre durch den direkten Blick auf die Parkplätze und die zu erwartende bauliche Kulisse in dieser Bebauungsvariante insgesamt unbefriedigend.

Aus den genannten Gründen wird die Variante nicht weiter verfolgt.

Variante 2 Freizeit

Im Binnerfeld befindet sich ein Fußballplatz des SC Neheim – dort ist sowohl ein Rasen- als auch ein Kunstrasenplatz vorhanden (Luftlinienentfernung ca. 700 m). Der Platz an der Ackerstraße wird sehr wenig genutzt – der Verein hat derzeit keine Jugendmannschaft, sondern besteht lediglich aus zwei Seniorenmannschaften. Diese könnten nach Aufgabe der Anlage im Sportzentrum Große Wiese spielen.

Mit der Anlage einer nicht genau definierten (Wiesen-)Fläche, die außer für Sport und Spiel auch für andere Nutzungen zur Verfügung steht (z.B. Veranstaltungsbühnen etc.), wird der Ansatz verfolgt, weg von normierten Sport-Anlagen hin zu neuen, offenen Sport- und Freizeit-Angeboten zu gelangen. Dadurch werden zum einen Kosten gespart (z.B. Unterhaltungskosten), zum anderen kann dieses Angebot "Neues ermöglichen", d.h. neuen, nicht vereinsgebundenen (Freizeit-)Sportarten Raum geben. In räumlicher Nähe befindet sich

zudem die Skateranlage unter der Autobahnbrücke (A 46/ Mendener Straße). Diese soll aufgrund der sehr guten Nachfrage erhalten bleiben und kann eine positive Ausstrahlung auf die Anlagen an der Ackerstraße entwickeln. Der Bolzplatz sollte am Standort erhalten bleiben. Hinzu kommt die Nähe und Erreichbarkeit von attraktiven Radwegen: Der Ruhrtalradweg ist bereits als ausgezeichnete Radroute etabliert, der Möhnetalradweg wurde als offizielles Tourismusprojekt im April 2013 eröffnet. Auch aus Sicht des Ordnungsrechts wird diese Nutzung favorisiert, da sie eine ganztägige Belebung schafft und dadurch die Umgebung sicherer und attraktiver macht.

Die Mündung der Möhne in die Ruhr wird im Masterplan Ruhr als ein Schwerpunkt der Freiraumgestaltung genannt (siehe oben). Die Möhnepforte wurde daher so gestaltet werden, dass die Verbindung zwischen Ruhr, Möhne und Neheimer Innenstadt deutlich hervorgehoben wird. Dieser neu gestaltete Bereich wäre direkt über die Verlängerung der Wegeverbindung durch den Fußgängertunnel (neue Platzsituation und Brücke über die Möhne) zu erreichen, die Grünräume im Planungsraum können die Gestaltung der Möhnepforte aufgreifen.

Die offen gestalteten Grünräume bieten zudem Platz für Kreativität – denkbar sind Gartenprojekte wie Urban Gardening etc. Durch die fußläufige Verbindung Richtung Stadtmitte könnten die Grünräume und Sportanlagen auch von der Graf-Gottfried-Schule genutzt werden.

Variante 3 Wohnen

Obwohl sich der Standort am Rand des bestehenden Wohnquartiers befindet, ist der Planungsraum aufgrund seiner Nähe zu vorhandenen Gewerbebetrieben und den stark befahrenen Verkehrsachsen von deutlichen Restriktionen hinsichtlich einer umfangreicheren Wohnnutzung geprägt. Die dargestellte Wohnnutzung bedarf auf jeden Fall einer detaillierten Untersuchung der Lärmsituation. Dennoch verfolgt die Ausdehnung der Wohnnutzung an der Ackerstraße das politisch beschlossene Ziel der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzung von Flächen: Ein Ratsbeschluss der Stadt sieht klar den Vorrang der Innenentwicklung und Nachnutzung von Flächen vor einer Neuinanspruchnahme von Freiflächen. Der Planungsraum Ackerstraße stellt eine räumlich-funktionale Verbindung her zwischen dem bestehendem Wohngebiet Besenberg und dem Innenstadtbereich. Besonders die Nähe zur Innenstadt mit ihren Infrastruktureinrichtungen (u. a. Graf-Gottfried-Schule, Kindergärten etc.) sowie Ein-

kaufsmöglichkeiten und deren fußläufige Erreichbarkeit bieten klare Vorteile für eine Wohnnutzung an dieser Stelle. Zwar ist der Bereich durch die Landesstraße von der Innenstadt getrennt, jedoch bietet sich die Chance einer barrierefreien Anbindung durch eine neue großzügige Unterführung. Das "Binnerfeld" als innerstädtischer Wohnstandort mit ähnlichen Vor- und Nachteilen (Nähe zur Innenstadt, Geräuschkulisse) erfreut sich großer Beliebtheit.

Die Variante schlägt eine zum Rand hin lockerer werdende Bebauung vor: Ein kompaktes Wohnprojekt im Innern, anschließend Doppelhäuser und freistehende Stadtvillen. Am Quartiersplatz oder am Bolzplatz besteht die Möglichkeit eines gastronomischen Angebotes in Form eines Cafés, um so eine lebendige Nachbarschaft zu stärken. Die Siedlungs- und Gebäudekonzepte sind jedoch variabel und sollten sich an der noch zu erarbeitenden Wohnungsmarkt- und Zielgruppenanalyse orientieren.

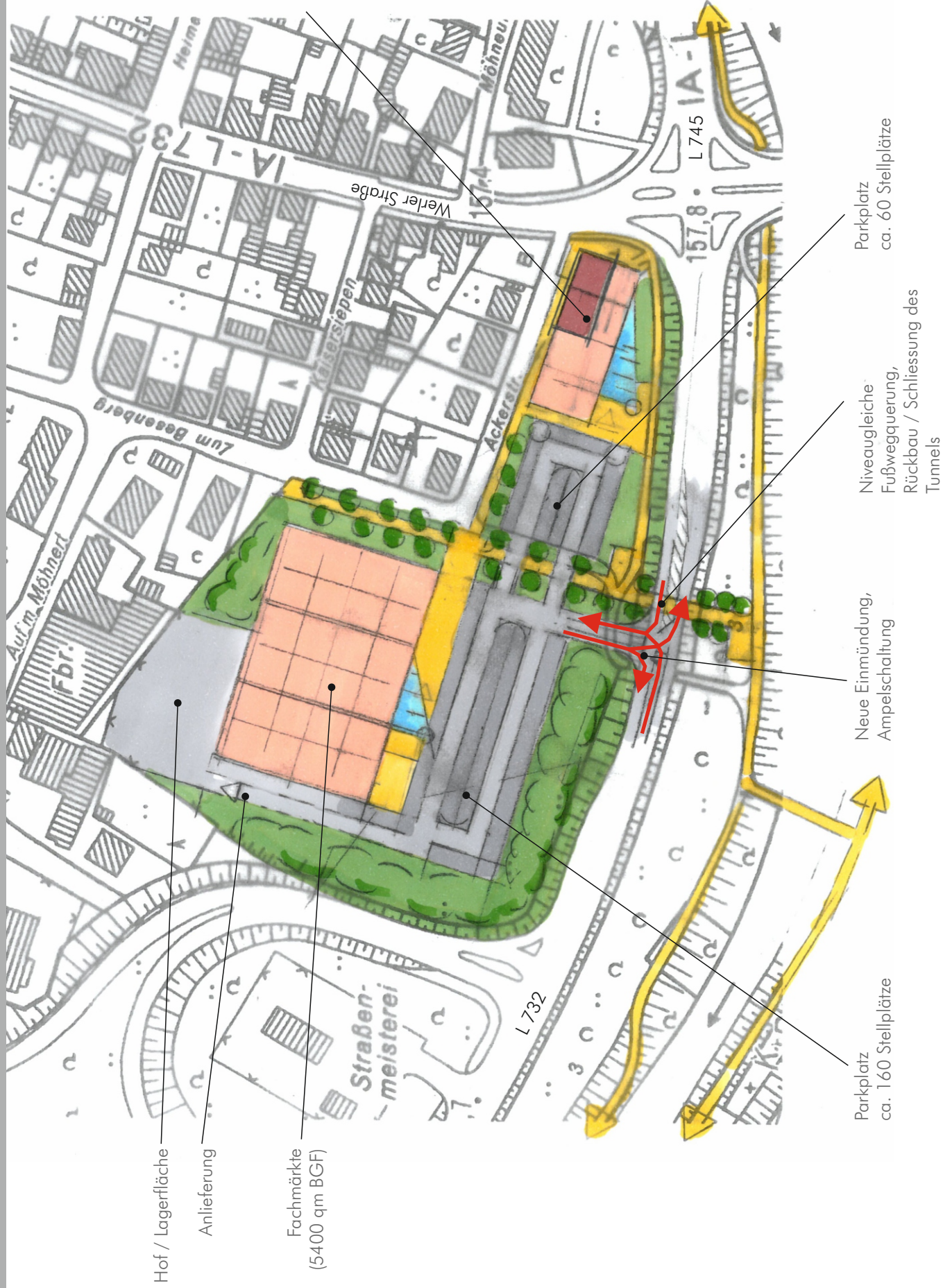
Fazit

Die drei Varianten enthalten jeweils gute und zukunftsorientierte Lösungen für Teilbereiche, die in der Vorzugsvariante Berücksichtigung finden und neu arrangiert werden. So kann gewährleistet werden, dass allen Anforderungen an den Standort und den Restriktionen entsprochen wird. Wohnnutzung findet aufgrund der Lärmproblematik in einer moderaten Form Eingang in den Entwurf. Die überwiegende Nutzung der Fläche erfolgt durch die sonstigen favorisierten Nutzungen Sport/Freiraum/Freizeit mit frei zugänglichen Anlagen.

Gleichzeitig kann der Ausbau des Parkplatzes Ackerstraße angestrebt werden, zumal vorerst keine andere Entwicklung oder Investition für die Parkplatzfläche abzusehen ist. Der Entwurf sollte Nutzungs- bzw. Baustufen berücksichtigen und die langfristige Entwicklung der Fläche als Zukunftsperspektive darstellen.

Insgesamt muss bedacht werden, dass ohne eine Verbesserung der Verkehrssituation Schwierigkeiten bei der Entwicklung der Fläche auftreten können.

VARIANTE 1 - EINZELHANDEL / FACHMÄRKTE / DIENSTLEISTUNG





STÄDTEBAULICHE STUDIE ACKERSTRASSE

VARIANTE 3 - WOHNEN / LÄRMSCHUTZ



4 Vorzugsvariante

Ausgehend von Variantenvergleich und -diskussion ist eine Vorzugsvariante erstellt worden. Sie basiert auf der Variante 2 - Trendsportarten/Freizeit/Grün und Wohnen, ist aber in einigen räumlichen Bereichen angepasst und detaillierter ausgearbeitet worden. Im Folgenden wird sie hinsichtlich der bereits in Kapitel 3 angewendeten Kriterien dargestellt.

4.1 Langfristige Perspektive – Sport/Freizeit/Grün und Wohnen

Der Entwurf zeigt die künftige langfristige Entwicklung des Planungsraumes. Er sieht Sportanlagen, Grünräume, Standorte für ein Wohnprojekt sowie ein Hotel, Büros oder Dienstleistungseinrichtungen sowie eine gestaltete Parkplatzfläche vor.

Bau- und Nutzungsstruktur

Ein Großteil des Entwurfsgebietes wird durch offene Flächen und Angebote für Sport und Freizeit geprägt. Der vorhandene Bolzplatz bleibt an seinem Standort erhalten. Es wird zusätzlich ein Kleinspielfeld angeboten, welches jedoch nicht mit Abmarkierungen vorstrukturiert wird, sondern als Wiesenfläche ausgebildet werden soll. Es hat als maximale Ausdehnung die Größe eines halben Fußballfeldes. So kann die Wiese individuell für Sport und Spiel genutzt werden, aber auch für Veranstaltungen mit Bühnen, Zelten etc. Zudem passt sie sich in den Grünraum ein. Als weiteres Sportangebot wird auf dem Lärmschutzwall eine BMX-Strecke vorgeschlagen. Die großzügigen Grünräume werden von einem Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer durchzogen, welches die unterschiedlichen Nutzungen verbindet und Aufenthalts- und Abstellmöglichkeiten bietet.

An der Straße Zum Besenberg befindet sich ein Wohnprojekt, beispielsweise ein Mehrgenerationenwohnhaus. Die privaten Gärten der Wohneinheiten sind nach Süden und Westen ausgerichtet, abgeschirmt durch dichte Grünstrukturen und einen Lärmschutzwall am Bolzplatz. Die Vorderseite des Komplexes ist zur Straße gewandt – hier befinden sich ein Gemeinschaftshaus und der Quartiersplatz, der die Mitte des Wohnkomplexes darstellt, sich aber gleichzeitig auch zur bestehenden Bebauung an der Straße Zum Besenberg öffnet. Nördlich finden sich die Stellplatzanlagen.

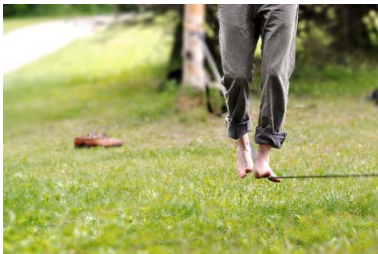


Abbildung 4: Referenz Variable Freizeitangebote im Grünraum



Abbildung 5: Referenz Wohnprojekt "Wir auf Tremonia", Dortmund

Der Bereich an der Ackerstraße selbst wird durch einen neugeordneten und gestalteten Parkplatz bestimmt. Östlich an der Werler Straße liegt der Standort für ein Hotel oder ein Bürogebäude, welches mit der Vorderseite Richtung Kreuzung L 745/Werler Straße ausgerichtet ist.

Erschließung und Parken

Die Erschließungssituation des Planungsraumes sollte wie folgt angepasst werden: Von Süden her wird die Fläche von der L 745 erschlossen. Dabei ist eine Einfahrt aus beiden Richtungen möglich, eine Ausfahrt soll für Rechtsabbieger ermöglicht werden. Der Einrichtungsverkehr wird somit aufgegeben. Ähnlich wird die Situation an der Ackerstraße angepasst: Eine Ausfahrt wird Richtung Süden ermöglicht, wobei neben dem anschließenden Rechtsabbiegen auf die L 745 I auch eine Weiterfahrt geradeaus Richtung Neheim Innenstadt ermöglicht werden soll. Zudem wird die Einfahrt in die Ackerstraße für aus Norden kommende Fahrzeuge ermöglicht. Somit ist zukünftig eine Durchfahrt des Parkplatzes in beide Richtungen möglich.

Der Parkplatz wird vergrößert und umstrukturiert. Der P+R-Parkplatz bleibt in seiner alten Lage erhalten, wird aber mit drei Durchstichen nach Osten hin und einer Ringerschließung nach Westen hin erweitert. Er umfasst dann insgesamt ca. 140 Stellplätze und dient somit vor allem – über die fußläufige Verbindung – Besuchern und Beschäftigten der Innenstadt (vgl. Parkraumkonzept Neheim). Eine zusätzliche Erweiterung mit Erschließung für ein Hotel oder Geschäftshaus ist im Osten („Entree Ackerstraße“) möglich. Hier können zusätzlich ca. 20 Stellplätze untergebracht werden. Die Anbindung des Parkplatzes an die Ackerstraße wird mittig verlegt.

Lärmschutz

Es ist ein Lärmschutzwall an der Autobahnauffahrt vorgesehen. Er schließt sich an die bestehende Lärmschutzwand der A 445 an und zieht sich entlang der L 745 bis zur Fußgängerunterführung. Das Platzangebot im Planungsraum bietet ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung, die notwendige Schirmhöhe des Walls kann realisiert werden. Der Lärmschutzwall kann gleichzeitig für Freizeitaktivitäten genutzt werden – so bietet sich beispielsweise die Anlage eines BMX-Parcours an, integriert in die Böschungen des Walls. Die Wohnnutzung ist zusätzlich durch dicht und hoch bepflanzte Grünstrukturen von den Sportanlagen abgeschildert.



Abbildung 6: Referenz Fußball und BMX-Strecke



Abbildung 7: Referenz Tunnelgestaltung / Beleuchtung, Hall (Österreich)

Freiraum, Wege und Anbindung zur Möhne

Der Freiraum wird vielfältig mit Sportanlagen, Grünflächen und Wegeverbindungen gestaltet. Das offene Kleinspielfeld wird als Wiese angelegt und passt sich so in die Grünstrukturen ein. Von Spielfeldmarkierungen und der Aufstellung von Toren wird abgesehen, um die Nutzung variabler zu halten. Der Bolzplatz bleibt erhalten, auf der Innenseite des begrünten Lärmschutzwalls wird ein naturnaher BMX-Parcours angelegt. Baumstrukturen begleiten alleearartig die Wege, fassen Aufenthaltsflächen ein und schirmen die Wohnnutzung ab. Die Wege sind mit einem wassergebundenen Belag angelegt, die Aufenthaltsflächen bzw. Plätze können gepflastert werden.

Die Unterführung wird großzügig aufgeweitet und attraktiv gestaltet, um den derzeit bestehenden „Angstraum“ zu beseitigen. Die Tunnelein- und -ausgänge werden trichterförmig aufgeweitet, so dass Benutzer eine gute Einsicht in die Unterführung haben. Zusätzlich wird der Fußweg Richtung Ackerstraße begradigt und steigt sanfter an als in der heutigen Situation. Denkbar ist zudem eine besondere Beleuchtung oder Lichtgestaltung im Tunnel. Richtung Möhne schließt sich an die Unterführung eine Platzsituation mit Aufenthaltsmöglichkeiten an, welche zusätzlich besonders die Radfahrer auf Möhne- und Ruhrtalradweg einlädt, die Verbindung zur Ackerstraße zu nutzen.

Für Radfahrer (vor allem Jugendliche, die mit dem Fahrrad die Sportanlagen erreichen) werden Fahrradstellplätze auf den Aufenthaltsflächen an den Spielfeldern und am Parkplatz eingerichtet.

Entree Ackerstraße

Langfristig ist geplant, am Entree Ackerstraße ein städtebaulich markantes Eckgebäude zu errichten, welches als Pendant zum mehrgeschossigen Gebäude auf der östlichen Seite der Werler Straße wirkt. Gedacht ist an ein Hotel oder ein Geschäftshaus für Büros und Dienstleister mit bis zu sechs Geschossen. Stellplätze schließen sich westlich daran an, die Erschließung erfolgt über den Parkplatz.

Nutzung erneuerbarer Energien

Für die neue Bebauung im Planungsraum sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt in Betracht gezogen werden. Städtebaulich sind mit dem Entwurf bereits die Voraussetzungen für innovative Energiekonzepte geschaffen worden.

Die städtebauliche Struktur des Wohnprojektes schafft die Voraussetzung für unterschiedliche innovative Energiekonzepte. Eine passive Nutzung der Sonnenenergie erfolgt dadurch, dass die Gärten der Wohnhäuser und die Gebäude selbst bzw. die wesentlichen Fensterfronten nach Süden und Westen ausgerichtet sind. Aktiv kann die Sonnenenergie über Solar- bzw. Photovoltaik-Anlagen genutzt werden, welche auf den Dächern der Wohnhäuser (und auch des Geschäftshauses) angebracht werden können.

Die Wohngebäude können im Niedrigenergie-Standard realisiert werden, indem u.a. Wärmedämmung und eine kontrollierte Lüftung integriert werden. Darüber hinaus ist die Nutzung von Geothermie, der Betrieb eines Blockheizkraftwerkes für eine effektive Wärme- und Stromerzeugung sowie die Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers (Sammlung, Nutzung für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu prüfen.



4.2 Alternative Nutzungs- und Bebauungsvorschläge

Für einige Teilbereiche bzw. -flächen werden alternative Nutzungs- und Bebauungsvorschläge gegeben. Sie können teilweise auch als Vorstufe einer zukünftigen Bebauung dienen, da sie Entwicklungsmöglichkeiten offen lassen.

So sind zum einen im Bereich des Wohnprojektes andere Arten der Wohnbebauung denkbar. Es können Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Bauformen realisiert werden. Auf dem Teilbereich sind drei Reihen bzw. Stichwege möglich, an denen klassische Reihenhäuser, Gartenhofhäuser oder Kettenhäuser gebaut werden können. Die drei Teilflächen (Reihen) mit unterschiedlichen Bautypen sind als Flächenmodule zu verstehen, die jeweils auch in anderen Form bebaut werden können. Je nach Stellplatzsituation erfolgt die Erschließung der Häuser über Fußwege oder Wohnwege, die jeweils an die weiteren Wege im Freiraum angeschlossen sind. Der Wohnweg hat eine Länge von 50 Metern, so dass kein Wendehammer erforderlich ist. Als Stellplätze dienen eigene Garagen (bei den Kettenhäusern im Erdgeschoss), Sammelstellplätze oder Carports inkl. vorgelagerter Aufstellfläche. Ein Garagenhof wäre evtl. zur Straße Besenberg hin denkbar.

Zum anderen ist für den Bereich Entree Ackerstraße eine Alternativlösung denkbar. So kann (kurzfristig) die heutige Nutzung beibehalten werden, d.h. es erfolgt keine Bebauung an der Ackerstraße, aber eine Neustrukturierung der Schotterfläche. Es besteht die Möglichkeit, die jetzige Ausdehnung der Schotterfläche zu verkleinern und den Parkplatz nach Osten hin zu erweitern. Diese Alternative ist zumindest als Vorstufe für eine spätere Bebauung denkbar, eventuell – je nach Nachfrage hinsichtlich des Eckgrundstückes – aber auch als langfristige Lösung. In jedem Fall verhindert sie nicht die weitere Entwicklung am Entree. Für eine langfristige Lösung könnte in einem weiteren Schritt die geschotterte Platzfläche neu angelegt bzw. durch Grünstrukturen neu eingefasst werden. Sie steht dann weiterhin flexibel als Parkplatz oder für andere Nutzungen/Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Auch der Containerstandort sollte langfristig angepasst werden, wenn keine Bebauung an der Ackerstraße angestrebt wird; der Zuweg erfolgt dann über den Parkplatz.





Darüber hinaus sind weitere Anpassungen denkbar. Die Bebauung des Entrees ist in ihrer Lage variabel. Es ist zu prüfen, ob die Ausfahrt von Parkplatz und Hotel/Geschäftshaus auf die Ackerstraße auch weiter östlich möglich ist, um so die Ackerstraße selbst verkehrlich weniger zu belasten. Ein weiteres Büro- oder Geschäftshaus könnte sich westlich anschließen und so das Entree zusätzlich städtebaulich definieren. Es wird empfohlen, das zweite und vielleicht langfristig weitere Gebäude „in Reihe“ in der Geschossigkeit kleiner zu gestalten und so eine Rücknahme der Gebäudehöhe nach Westen hin zum Freiraum anzustreben.

Die Fußwege im Grünraum können in ihrem Verlauf angepasst werden. Der Lärmschutzwall kann bei Bedarf weiter nach Norden und Nordosten verlängert werden, um auch die Gewerbebetriebe nördlich der Fläche abzuschirmen. Das Spielfeld hätte dann entsprechend geringere Ausmaße (z.B. 40 x 60m).



5 Empfehlungen

Das weitere Vorgehen sollte schrittweise angegangen werden. Die Variantendiskussion und die Alternativen zur Vorzugsvariante machen deutlich, dass noch nicht alle kritischen Punkte abschließend geklärt sind. So ist aufgrund zeitlicher Vorgaben die Frage des Parkens mit erster Priorität zu klären: Der Ausbau des Parkplatzes Ackerstraße ist im aktuellen Haushaltsplan 2013 enthalten und müsste kurzfristig erfolgen. Evtl. sollte eine Lösung angedacht werden, die verschiedene Entwicklungsrichtungen ermöglicht. Weiterhin sollte im Hinblick auf geeignete Wohnungstypen und Wohnformen am Standort eine Wohnungsmarkt- und Zielgruppenanalyse erstellt werden. Ein nächster Schritt ist die Beteiligung der wichtigsten Akteure: Um die Frage der Erschließung (an der L 745 und an der Ackerstraße) zu klären, ist eine Abstimmung mit Straßen.NRW unumgänglich. Erst daran würde sich die Frage der planungsrechtlichen Umsetzung anschließen – die Frage nach der Aufstellung eines Bebauungsplanes und ggf. nach der Ausschreibung der Flächen für ein Wohnprojekt – wobei vorab die Art des Wohnprojektes (Investorenmodelle, Baugruppen etc.) geklärt werden sollte.