



ENTWICKLUNGSUMFELD RUHRSTRASSE

Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 24

Die Entwicklungsbausteine
Einzelhandel, Wohnen,
Ruhrnaturierung und Wegeverbindung

Das Entwicklungsumfeld Ruhrauen

Das Gebiet "Ruhrauen" liegt unmittelbar am Fuße des historischen Stadtkerns von Alt-Arnsberg, einem der Siedlungsschwerpunkte der 80.000 Einwohner zählenden Stadt Arnsberg (Sauerland). Die ca. 5 ha große Fläche, die etwa zur Hälfte baulich genutzt war, ist Teil eines größeren innenstadtnahen Bereiches ("Stadtumbaugebiet Bahnhofsumfeld Alt-Arnsberg"), der sich derzeit in der Umstrukturierung befindet. Hier soll sich - die Umbaumaßnahmen haben bereits begonnen - in den nächsten Jahren ein attraktiver und hochwertig gestalteter, in die Landschaft und die Stadtstrukturen eingebundener Wohn- und Lebensstandort etablieren, der durch ein Nahversorgungszentrum komplettiert wird.

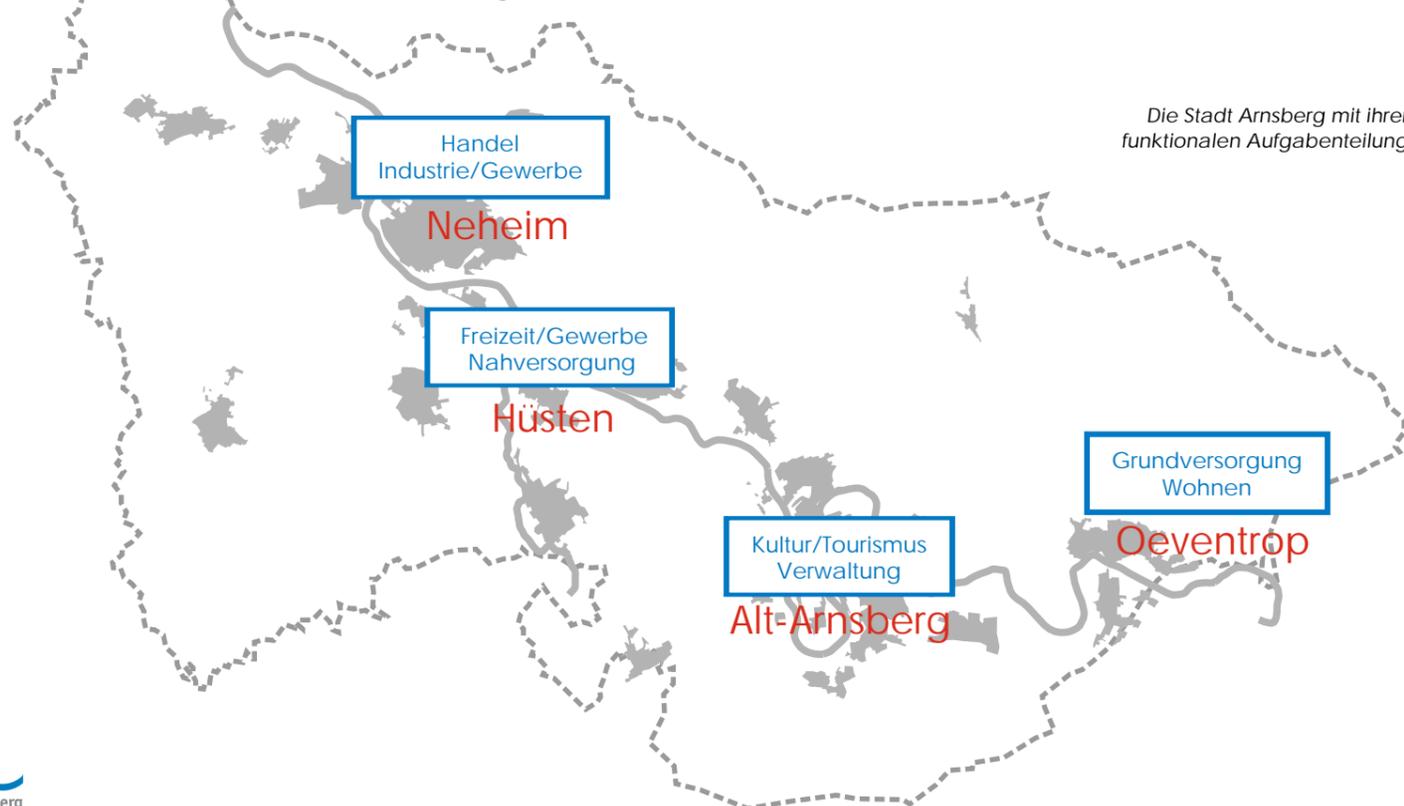
Über Jahrzehnte wurde der nördliche Teil des Plangebietes gewerblich genutzt, zuletzt als Standort eines Autohauses mit Neu- und Gebrauchtwagenverkauf, Ausstellungshallen, Pkw- und Lkw- Werkstätten und Tankstelle. Inmitten dieser autoorientierten Nutzungen etablierte sich bereits vor Jahren zudem ein Lebensmittelmarkt. Die Konzentration im Automobilhandel schließlich führte im Zusammenwirken mit der Aufgabe der Markenbindungen vor etwa 5 Jahren zu einer Schließung des ansässigen Autohauses bzw. einer Neuansiedlung an anderer Stelle.

Damit entstand eine in Teilen brach liegende Fläche im Bereich der Stadteinfahrt, die sich städtebaulich zusehends negativ entwickelte (sichtbare Leerstandsproblematik, erste Anzeichen von Vermüllung und Vandalismus, minderwertige Zwischennutzungen (Videothek)) und die auch als Stadteingangssituation untragbar war. Zudem erforderten die angrenzenden Wohn- und Hotelnutzungen eine zügige Revitalisierung des Gebietes, um die negativen Auswirkungen der Brachfläche (u.a. einsetzender Verfall der Immobilienwerte) zu verhindern. Erste Nachnutzungsinteressen beschränkten sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der vorhandenen Strukturen aber allein auf großflächige, an diesem Standort stadtentwicklungsplanerisch nicht gewünschte Einzelhandelseinrichtungen.

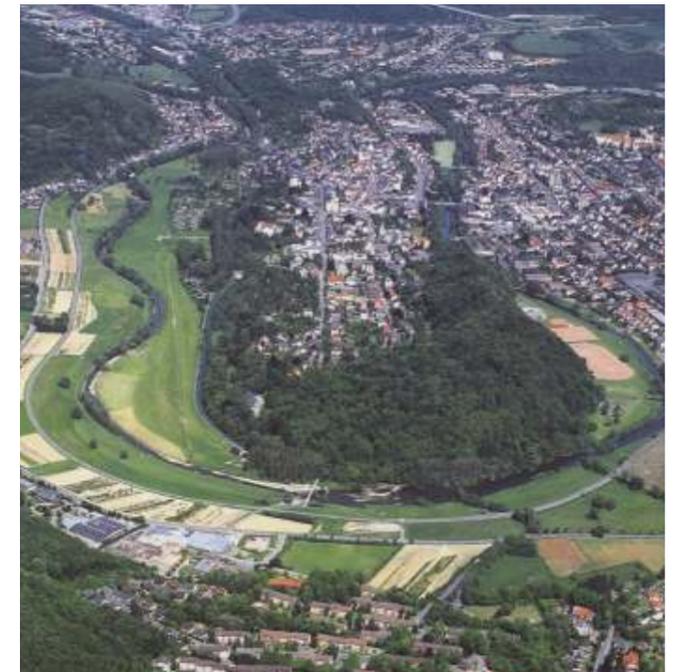
Andererseits war erkennbar, dass die Fläche gerade wegen ihrer besonderen Lagequalitäten, die sich in der Nähe zur Altstadt und zum Fluss ausdrücken, erhebliche Potenziale für eine städtebauliche Neuordnung und Umgestaltung bzw. für die Integration neuer Nutzungen in das städtebauliche Gefüge der Innenstadt bietet. Dabei spielt auch der südliche Teil des Gebietes, die "Mengen Wiese" mit ihrem ökologischen, aber auch Freizeit- und Erholungspotenzial, eine entscheidende Rolle.

Die Stadt Arnsberg hat diese Entwicklungsaufgabe angenommen und über ein Verfahren, das unterschiedliche qualitätssichernde Instrumente und Methoden beinhaltet, mit dem jetzt bereits in Teilen umgesetzten Konzept einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt und ihrer Funktionen leisten können.

Die Ziele, die Instrumente und das Verfahren, die Finanzierung, die planungs-, bau- und bodenrechtlichen Ausgangssituationen sowie der Stand der Umsetzung und die weiteren Perspektiven werden im Folgenden kurz skizziert.



Der Stadtteil Alt-Arnsberg mit seiner Ruhrschleife



Das Entwicklungsumfeld Ruhrauen im Stadtteil Alt-Arnsberg



Lage des Gebietes und städtebauliche Ausgangssituation

Das an der nördlichen inneren Stadteinfahrt gelegene Gebiet war vor Einleitung der Planungen trotz seiner Innenstadtnähe und landschaftsräumlich attraktiven Lage vom restlichen Stadtgefüge weitgehend isoliert. Zurückzuführen war dies auf die "Undurchlässigkeit" des großräumig eingezäunten Areals, das keine Querbarkeit für Fußgänger zuließ. Verstärkt wurde dieser Eindruck durch die Trennwirkung der Haupteinfahrtsstraße "Ruhrstraße" mit dem angrenzenden, steil aufragenden Schlossberg im Westen, die Bahnlinie im Norden und die Ruhr im Osten des Areals.

Die Fläche war in ihrem nördlichen Teil bis zum Beginn der Neubebauung im Jahr 2005 nicht nur ein untergenutztes und strukturell defizitäres Gebiet, sondern stellte sich auch als ein erheblicher Schwachpunkt aus Sicht des Stadtbildes und der Stadtgestaltung für den Stadtteil dar. Nicht zuletzt aufgrund des Leitbildes des Kultur- und Tourismusstandortes Alt-Arnsberg¹¹ schien eine Revitalisierung des Gebietes dringend erforderlich, zumal Einblicke auf das Gelände vom touristisch wichtigen Schlossberg und von einer der in das Ruhrtal hinab führenden Haupteinfahrtsstraßen (Grimmestraße) aus möglich sind.

Städtebaulich setzten sich die vorhandenen baulichen Großstrukturen der Nutzungen und die großflächig versiegelten Bereiche deutlich von dem eher kleinteilig strukturierten Umfeld ab und berücksichtigten in keiner Weise die beschriebenen Lagequalitäten des Standortes. Das Umfeld des Areals selber ist geprägt durch Mischnutzungen (Kleinteiliges Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung und Wohnen).

Lage des Entwicklungsumfeldes und städtebauliche Ausgangssituation



Die städtebauliche Ausgangssituation (2005)



Die planungs-, bau- und bodenrechtlichen Gegebenheiten

Das für eine Neuentwicklung vorgesehene Gebiet stellte sich vor Aufstellung des Bebauungsplanes als sogenannter "unbeplanter Innenbereich" gemäß § 34 BauGB dar. D.h., dass aufgrund der vorhandenen Vornutzungen (großflächiger Einzelhandel) nach wie vor eine hohe Standortattraktivität für Einzelhandelsnutzungen (innenstadtrelevanter Einzelhandel bzw. großflächiger Einzelhandel) gegeben war. Erste vorgelegte Umnutzungskonzepte orientierten sich an diesen großmaßstäblichen Nutzungen. So wurde u.a. die Ansiedlung von Bau- und Gartenbaumärkten ins Auge gefasst.

Die Fläche selber liegt trotz ihrer Nähe zur Ruhr mit Ausnahme der südlichen "Mengen Wiese" - nicht im Überschwemmungsgebiet. Die aktuelle Hochwasserschutzgebietsverordnung klammert das Gebiet aus topographischen Gründen aus. Die Ruhr selber und ihre Uferstreifen sind als FFH - und Naturschutzgebiet ausgewiesen und sind daher trotz ihrer innerstädtischen Lage nur bedingt "gestaltbar".

Der Flächennutzungsplan der Stadt Arnberg stellte die Bauflächen vor ihrer Beplanung als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet, die südliche Fläche als Grünfläche dar.

Eigentumsrechtlich war bis zu Beginn der Neuordnung der größte Teil der Gewerbeflächen im Besitz der Betreiber des früheren Autohauses. Hier bestand allein die wirtschaftliche Zielsetzung, die bei dem damaligen Erwerb des Autohauses eingesetzten Finanzierungsmittel über Grundstückserlöse bzw. die Entwicklung des Geländes wieder einzuspielen.

Die Stadt Arnberg selber ist Eigentümerin der nördlich angrenzenden Bauhof- und Feuerwehrflächen (mit Ausnahme einer Teilfläche, die dem Hochsauerlandkreis gehört) und war vor der Neuordnung Eigentümerin eines wichtigen Schlüsselgrundstücks an der Ruhrstraße.

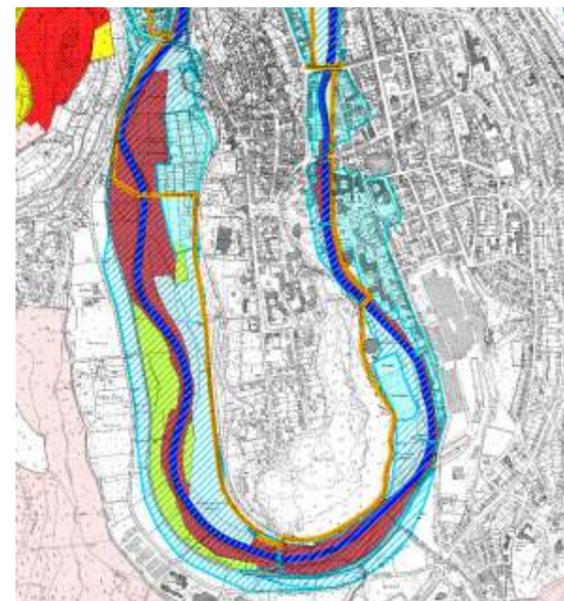
Im Laufe des Verfahrens wechselten die Eigentumsverhältnisse. Die Stadt Arnberg wurde im wertgleichen Tausch mit dem bezeichneten Schlüsselgrundstück an der Ruhrstraße, das für die Projektentwicklung von privater Seite unbedingt benötigt wurde, Eigentümerin der rückwärtig gelegenen Flächen, die das künftige Wohnbauprojekt aufnehmen sollen. Über den Weg des Eigentums an diesen Flächen sollte in Ergänzung zum Bebauungsplan Einfluss auf die Struktur und Qualität der entstehenden Wohnbebauung genommen werden. Zudem konnte die Stadt als Grundvoraussetzung für die Umsetzung des Renaturierungsprojektes an der Ruhr die "Mengen Wiese" erwerben.

Die Firma Lidl erwarb die gesamten Einzelhandelsflächen einschließlich des Tankstellengrundstücks vom bisherigen Eigentümer, einem Autohaus sowie kleinere Grundstücksanteile aus der Fläche des Hochsauerlandkreises.

Eine Umlegung oder andere bodenordnerische Maßnahmen erfolgten nicht.

Die Vorbelastung des Bodens (Altlastenproblematik) erforderte eine Sanierung der belasteten Flächen des Altstandortes in Abhängigkeit zur angestrebten Nutzung.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Hochwasserschutzgebiete,
FFH- und Naturschutzgebiete

Die kommunalpolitische Umsetzung -Verfahren und Methoden

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ergriff die Stadt Arnsherg Anfang 2003 die Initiative. Zielsetzung war es, über die damals diskutierten Nutzungen hinaus neue Perspektiven für den Standort und das Umfeld zu eröffnen, gleichzeitig aber auch städtebaulich unerwünschte Nachfolgenutzungen sowie Qualität vermissende Konzepte zu unterbinden.

Konkret wurde mit Unterstützung des Büros B.A.S. / Weimar in einem zweistufigen Werkstattverfahren zunächst ein zwischen den unterschiedlichen Akteuren (u.a. Eigentümer, Anlieger (Hotelbetreiber), Investoren, Vertreter der Ratsfraktionen, Fachbereiche und Fachdienste der Stadtverwaltung, Wirtschaftsförderung etc.) abgestimmter Konzeptentwurf erarbeitet, der die Grundlage für die weitere Projektentwicklung und den Bebauungsplan A 67 "Ruhrstraße" bildete. Die frühzeitige Einbindung aller Akteure in die Planung sollte eine abgestimmte Konzeption und Vorgehensweise, in der unterschiedliche Belange Berücksichtigung finden, garantieren.

Im Rahmen des 1. Werkstattgespräches am 09.04.2003 wurden daher zunächst die durch das Büro B.A.S./ Weimar erstellte thematische Analyse des Plangebietes, die Entwicklungschancen und -potenziale und die daraus abgeleiteten Varianten für eine städtebauliche Entwicklung des Areals erörtert¹²⁾. In einem 2. Werkstattgespräch am 28.04.2003 wurden die eingearbeiteten Aspekte des 1. Werkstattgespräches unter der besonderen Berücksichtigung der Thematik "Stadtverträglicher Einzelhandel" diskutiert. Das Ergebnis wurde schriftlich im "Buch der Qualitäten" fixiert und beinhaltete im Wesentlichen zehn gestalterische und stadtentwicklungspolitische Ziele zur Umsetzung des Konzeptes.

Auf der Grundlage der Diskussion verschiedener Varianten wurden schließlich zuerst ein Gestaltungsplan sowie dann ein Strukturkonzept erarbeitet, das wiederum die Basis für den Bebauungsplan A 67 "Ruhrstraße" bildete. Die Konzepte wurden anhand von Arbeitsmodellen entwickelt, erörtert und überprüft.

Das Bebauungsplanverfahren¹³⁾ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Planung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Arnsherg am 03.07.2003 eingeleitet und mit dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Arnsherg am 27.04.2005 beendet.

Der Ausschuss für Planung, Bauen, Umwelt und Verkehr beauftragte die Stadtverwaltung gleichzeitig, zur Sicherstellung der Qualitätsansprüche im städtebaulichen, landschaftlichen und architektonischen Bereich sowohl in Bezug auf das Einzelhandelsprojekt als auch das Wohnprojekt parallel zur Bauleitplanung ggf. geeignete ergänzende Instrumente (z.B. Wettbewerb, Gutachterverfahren, Investorenausschreibung, ...) einzusetzen.

Zudem wurde die Verwaltung gebeten, Lösungswege zu erarbeiten, um die für das Funktionieren des Gesamtkonzeptes unerlässlichen Infrastrukturmaßnahmen (Fuß- und Radwegebrücke, Wegeverbindung zur Altstadt, Verkehrsanbindung) in die Gesamtkalkulation des Projektes einfließen zu lassen.

Dementsprechend wurde ein Investorenwettbewerb für die Wohnbebauung durchgeführt, der u.a. einen äußerst interessanten und qualitätsvollen Entwurf des Architekturbüros Prof. Reichardt, Essen¹⁴⁾, zum Ergebnis hatte, welcher aufgrund seiner Klarheit, aber auch seiner Flexibilität und durch das Eingehen auf neuzeitliche Wohnansprüche besticht. Über die Umsetzung dieses Entwurfes, der sich in die städtebaulichen Vorgaben einpasst und die unterschiedlichen Ansprüche (von Hochwassersicherheit bis zum Abstellen der Pkw unter den Gebäuden) berücksichtigt, wird zurzeit mit potenziellen Investoren verhandelt.

Weiterhin wurde zum ersten Mal in Arnsherg ein Ingenieur- und Gestaltungswettbewerb zur Konzeptionierung einer Fußwege- und Radwegebrücke über die Ruhr durchgeführt. Der Bau der Brücke auf der Grundlage des im Januar 2006 prämierten Siegerentwurfes der Arbeitsgemeinschaft Dr. Graf / Klaiber + Oettle, Schwäbisch Gmünd¹⁵⁾, ist für 2007 vorgesehen.

Die Umsetzung der Qualitätsansprüche des Einzelhandelsbereiches konnte über Festsetzungen im Bebauungsplan sowie über einen auch Details regelnden städtebaulichen Vertrag erreicht werden.

Die Renaturierung der "Mengen Wiese" erfolgte unter Einbindung der Vorgaben aus dem "Konzept zur naturnahen Entwicklung der Oberen Ruhr" sowie unter Beteiligung der Anlieger und Nutzer dieser innenstadtnahen Freifläche (u.a. wurden auch hier zwei Werkstattabende durchgeführt, die in Teilen eine Änderung der Konzeption aufgrund der Befürchtungen und Wünsche der Anlieger erbrachten).

¹²⁾ Ruhrstraße Alt-Arnsherg / Gestaltungs- und Entwicklungsstudie zum Areal des ehemaligen Autohauses Rosier / B.A.S. Kopperschmidt + Moczala, Weimar, Juni 2003

¹³⁾ Bebauungsplan A 67 "Ruhrstraße" im Stadtbezirk Arnsherg

¹⁴⁾ Prof. J. Reichardt Architekten BDA

¹⁵⁾ Dr. Jürgen Graf / graf ingenieure und Architekturbüro Klaiber + Oettle, Schwäbisch Gmünd

¹⁶⁾ Konzept zur naturnahen Entwicklung der Oberen Ruhr, Bezirksregierung Arnsherg/Staatliches Umweltamt Duisburg, 2003

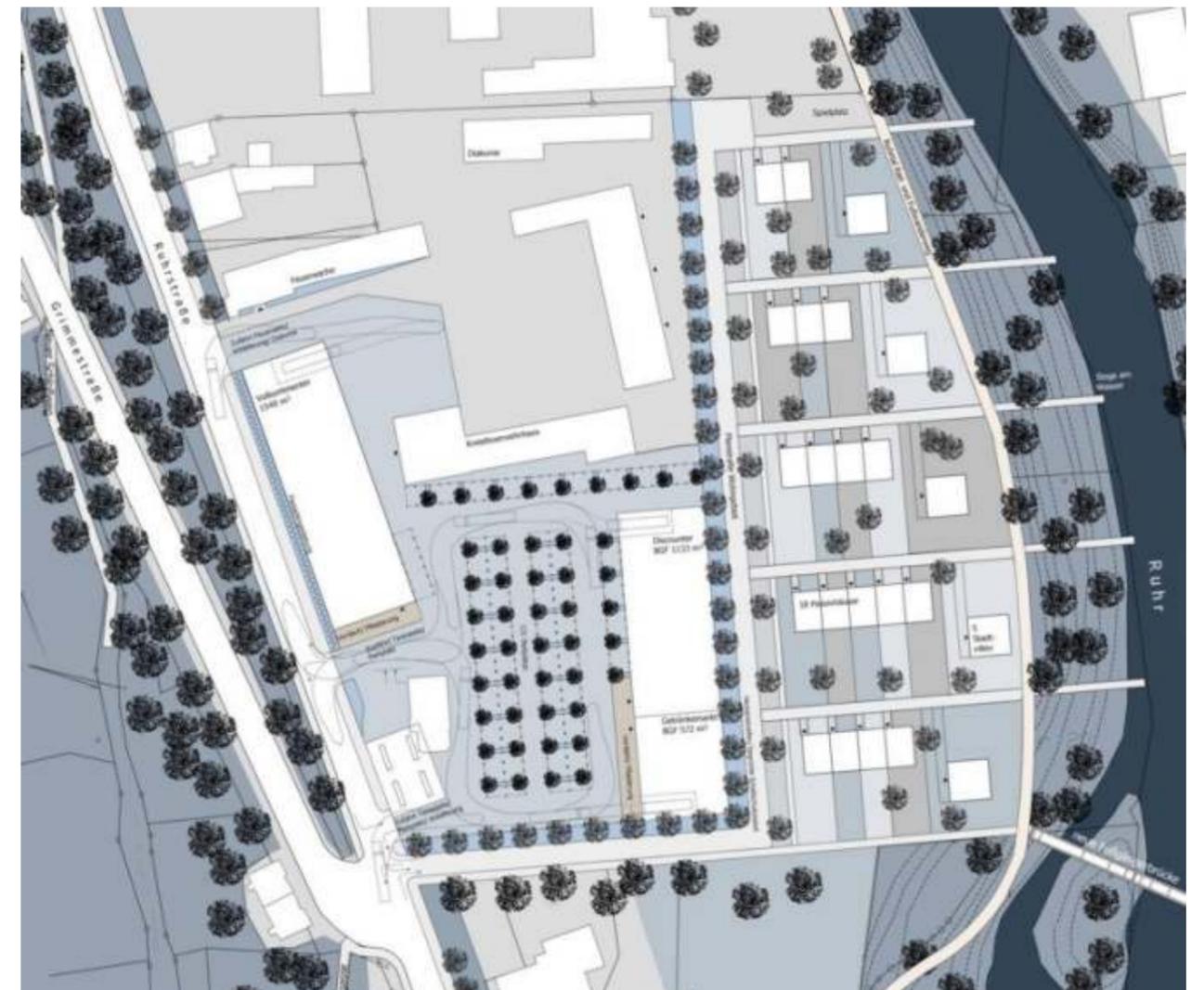
Das Gesamtkonzept, seine Einzelbausteine und deren Finanzierung

Neue Nutzungen auf einer Gewerbebrache, die Stärkung der Zentralität der Stadt und ihrer Innenstadtfunktionen durch neue Angebote in den Bereichen Wohnen, Versorgung und Freizeit, die Einbindung der Landschaft in die städtebauliche Planung, die Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und des historischen Umfeldes sowie die Verbindung von Stadtquartieren über die bislang eher trennend wirkende Ruhr hinweg sind die grundlegenden Ziele dieses Stadtumbauprojektes in Alt-Arnberg. Ebenso sollen die im Cluster "Wald und Holz"¹⁷¹ für Arnberg aktuell definierten Ziele der Nutzung heimischer Baustoffe (Holz) Anwendung finden.

Insgesamt ist die Integration der unterschiedlichen Bausteine des Gesamtprojektes und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit des Projektes der Schlüssel für eine Realisierbarkeit der Planungen. Zwischenzeitlich sind zwei der vier "Bausteine" (das Renaturierungsprojekt und das Einzelhandelsprojekt) umgesetzt worden, die zwei anderen Bausteine (das Wohnprojekt und die neue Ruhrbrücke) befinden sich im konkreten Planungsstadium. Eine Realisierung des Gesamtprojektes ist kurz- bis mittelfristig erkennbar.



Die vier Einzelbausteine
Ruhrrenaturierung, Einzelhandelsbereich,
Wohnareal und Fuß- und Radwegebrücke



Das Entwicklungsumfeld Ruhrauen
mit seinen Einzelbausteinen

Einzelbaustein - Die "Ruhrrenaturierung"

Fast in zentraler Innenstadtlage von Alt-Arnsberg befindet sich die unmittelbar an die Ruhr angrenzende "Mengen Wiese". Diese Fläche wurde in den vergangenen Jahren aufgrund ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet von Bebauung konsequent freigehalten. Andererseits war eine Nutzung, auch für Freizeit und Erholung, auf das Begehen des am Rande der Fläche führenden Fuß- und Radweges beschränkt. Allenfalls war die Wiese für Hundebesitzer und deren Tiere interessant.

Mit der Erarbeitung des o.g. "Konzeptes zur naturnahen Entwicklung der Oberen Ruhr" wurden die Potenziale und Möglichkeiten einer Wiederherstellung einer naturnahen Flusslandschaft auch an diesem Gewässerabschnitt deutlich. Die Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes, die Auswirkungen auf die Stadtsilhouette des Historischen Stadtkernes, die positiven Aspekte im Hinblick auf die Rückhaltung von Wasser und die Senkung des Hochwasserstandes im Falle von Überschwemmungen, die ökologischen Vorteile und schließlich der hohe Gestalt- und Gebrauchswert waren schließlich ausschlaggebend dafür, die Umgestaltung dieses innerstädtischen grünen Bereiches außerhalb des festgesetzten Naturschutzgebietes in Angriff zu nehmen. Heute stellt sich die ehemalige Wiesenfläche über einen zweiten Flussarm wieder als "Flusslandschaft" dar, der der Bevölkerung die Möglichkeit bietet, an dieser Stelle an das Wasser zu gelangen und den Fluss direkt zu erleben.

Die Finanzierung des Teilprojektes "Ruhrrenaturierung" in Höhe von 680.500 € erfolgte über Mittel aus dem Aktionsprogramm zur naturnahen Entwicklung der Gewässer 2. Ordnung in NRW", welches aus der Abwasserabgabe refinanziert wird. (Gebühren; keine Steuern). Die Eigenanteile der Stadt in Höhe von 151.307 € wurden über Ausgleichsmaßnahmen aus Bebauungsplanverfahren dargestellt.

Nach erfolgter Fertigstellung findet die Renaturierung in der Bevölkerung große Zustimmung, weil die ursprünglichen Befürchtungen der Anlieger zu verschiedenen Punkten im Vorfeld aufgenommen und diskutiert bzw. Änderungen der Planung in Details vorgenommen wurden. Auch die Tatsache, dass der erforderliche Bodenaushub zur Erstellung der Gewässerrinne für eine Erhöhung eines Autobahn-Lärmschutzwalls an anderer Stelle im Stadtgebiet kostenneutral eingesetzt werden konnte, erhöhte die Zustimmung der Bevölkerung für eine Maßnahme, die in den Augen vieler Bürger zunächst eine reine gestalterische Maßnahme zu sein schien.

Kunst-Installation innerhalb
der Ruhrrenaturierung



Die Entstehung der neuen Ruhrschleife
(2005)



Die Ruhrrenaturierung nach
ihrer Fertigstellung

Einzelbaustein - Das Einzelhandelskonzept

Das Plangebiet war vor seiner Umgestaltung vorrangig durch verkehrsorientierte Nutzungen (Tankstelle, Autohaus, Rettungsdienst, Supermarkt usw.) und durch das damit verbundene Erscheinungsbild (hoher Versiedlungsgrad, Gestaltungsdefizite) geprägt. Gleichzeitig wies der Standort für Gewerbe und Handel wegen seiner Frequentierung und guten Erschließung ein hohes Potenzial auf. Da eine Wohnnutzung im westlichen Bereich u.a. aufgrund der hohen Verkehrsmengen und der damit verbundenen Immissionen sowie der Verschattung des westlichen Teils des Geländes durch den steil aufragenden Schlossberg nicht sinnvoll erschien, wurde auch unter Berücksichtigung des Bestandes (SB-Markt) die Idee der Umgestaltung dieser Teilfläche in ein attraktives, verbrauchernahes Einkaufszentrum aufgegriffen.

Diese Zielsetzung wurde abgesichert durch die Beratungen im Arbeitskreis "Einzelhandel und Städtebau" mit Vertretern der Bezirksregierung, der Industrie- und Handelskammer Arnsberg, des Einzelhandelsverbandes für das südöstliche Westfalen e.V., der Wirtschaftsförderung sowie dem begleitenden Einzelhandelsgutachterbüro Junker & Kruse aus Dortmund.

Mit der auch im Nahversorgungskonzept der Stadt Arnsberg^[8] dargestellten Konzeption konnte erreicht werden, dass der 20.000 Einwohner zählende Stadtteil Alt-Arnsberg einen Großteil der bisherigen Kaufkraftabflüsse^[9] in die Nachbarstadtteile zukünftig innerhalb des Stadtteils auffangen kann. Auch unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen auf zentralere Lagen innerhalb des Stadtteils konnte hier insgesamt eine Aufwertung der Funktion und Zentralität des Siedlungsschwerpunktes Alt-Arnsberg erwirkt werden.

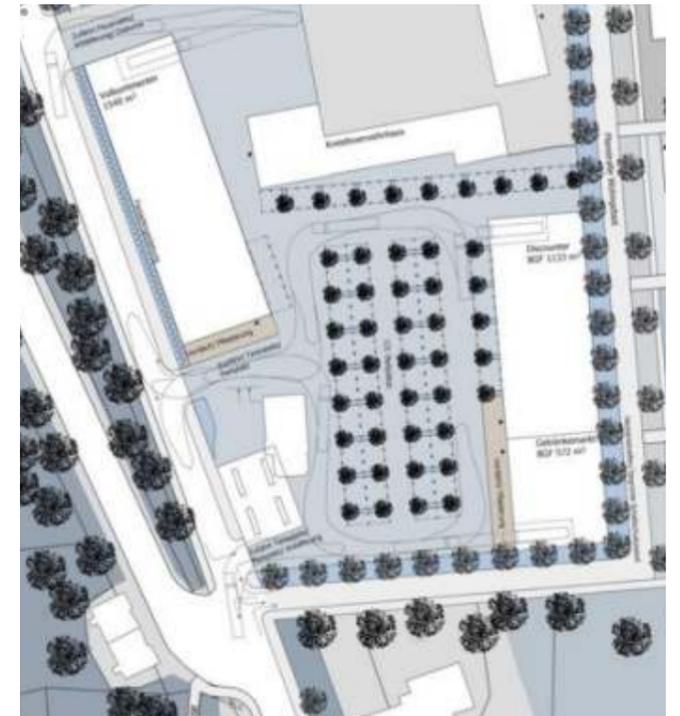
Wichtig war im Zuge der Umsetzung die Entscheidung für eine zeitgemäße, an die örtlichen Strukturen angepasste, aber auch individuelle Gestaltung und Architektur. Dabei spielte die Gestaltung der Dachlandschaft (die vom Schlossberg aus sichtbar ist) ebenso wie die Ansicht im Zuge der Stadteinfahrt und die Erstellung einer in sich geschlossenen hofartigen Situation eine entscheidende Rolle. Zudem sollte die "Rückansicht" vom künftigen Wohnprojekt aus nicht als solche erkennbar sein, sondern architektonisch soweit wie möglich qualitativ ausgeführt werden. Schließlich sollten Farben und Materialien sich an den Gegebenheiten des mittelalterlichen Stadtkerns orientieren, ohne aber historische Situationen zu imitieren.

Insgesamt konnte mit der Beschränkung auf wenige Materialien, Farben und Formen eine hochwertige Gestaltung geschaffen werden. Die Absicherung der einzelnen Standards über einen städtebaulichen Vertrag ermöglichte die Umsetzung dieses Projektes in enger Abstimmung mit den Investoren. Letztlich wurden Regelungen bis hin zur Gestaltung der Werbeanlagen und vielen weiteren Details als Ergänzung zu den Festsetzungen im Bebauungsplan über den städtebaulichen Vertrag realisiert.

Der heutige Zustand macht deutlich, dass auch in Abstimmung und Verhandlungen mit marktbeherrschenden Ladenketten und Discountern ein zeitgemäßer Städtebau mit zwar zweckmäßiger, aber gestalterisch sehr wohl ansehenswerter Architektur realisierungsfähig ist.

Das gesamte Einzelhandelszentrum einschließlich der notwendigen Infrastrukturmaßnahmen (leitungsgebundene und verkehrliche Infrastruktur) wurde komplett durch den Investor finanziert. Weiterhin war es gemäß den Regelungen des städtebaulichen Vertrages auch Aufgabe des Grundeigentümers / Investors des Einzelhandelsprojektes, zeitgleich mit der Erschließung dieser Flächen auch die Erschließung des Wohngebietes auf eigene Kosten vorzunehmen. Dies ist vertragsgemäß erfolgt. Darüber hinaus wird die Fläche in den jährlich in Arnsberg stattfindenden "Internationalen Kunstsommer" unter dem Motto "Kunst im Fluss" einbezogen.

Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan zum Einzelhandelsbereich



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan zum Einzelhandelsbereich



Details der fertigen Bebauung der Einzelhandelsbebauung



Der Einzelhandelsbereich heute (Ausschnitt aus der Videoanimation)



^[8] Nahversorgungskonzept Arnsberg, 2005

^[9] Die Kaufkraftbindung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente betrug im Jahr 2001 im Stadtteil Arnsberg gerade einmal 72 %!

Einzelbaustein - Das Wohnprojekt

Sechs Zeilen individuell zu errichtender Wohngebäude im Baukastenprinzip an der Nahtstelle zwischen Alt- und Neustadt, integriert in den Landschaftsraum, über Fuß- und Radwege entlang der Ruhr angebunden an die Innenstadt mit deren vielfältigen Infrastrukturen, lassen diesen Bereich zukünftig zu einem gefragten Wohngebiet in Arnsherg werden. Die hohe Qualität des Entwurfes, der sich auf innovative Weise dem Bauen mit Holz widmet, wird sich über den Außenbereich und die Gestaltung der Gebäude bis in den Innenbereich erstrecken. Insbesondere für Menschen, die die Nähe der Innenstadt wieder verstärkt suchen, wird ein interessanter Wohnstandort mit Alternativen zum Einfamilienhaus am Stadtrand geboten.

Wichtig ist, dass das "in zweiter Reihe" liegende Wohngebiet über eine eigenständige Erschließung, abgetrennt vom Einzelhandelszentrum anfahrbar ist. Die Öffnung dieses Gebietes durch Fuß- und Radwegebeziehungen sowie die ggf. mögliche Wiederherstellung der historischen "Püttgasse" (Fußweg in die Altstadt) und der Bau der geplanten Brücke über die Ruhr im Jahr 2007 lassen das Gebiet selbst zu einem wichtigen "Stück Innenstadt" werden.

Vorgesehen ist, zunächst eine bzw. zwei der sechs Zeilen des mit insgesamt etwa 4,5 Mio. € veranschlagten Projektes zu realisieren. Dazu wird die Stadt Arnsherg dem Investor eine Grundstücksoption für die bereits erschlossenen Flächen zum Preis des geltenden Bodenrichtwertes erteilen, die eine Festlegung auf das ausgewählte Konzept vorsieht. Insbesondere wird es sich dabei nach gegenwärtigem Stand um Eigentumsmaßnahmen handeln, wobei auch gegen Mietobjekte an diesem Standort nichts spricht.

Nach Auffassung der Stadt Arnsherg ist unerlässlich, diesen innenstadtnahen, äußerst attraktiven Wohnstandort zu entwickeln und damit zusätzliche Angebote auf dem Arnshberger Wohnungsmarkt zu offerieren. Ein abschnittsweises Vorgehen ist aber angeraten.

Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan

*Die geplante Wohnbebauung
(Ausschnitte aus der Videoanimation)*



Einzelbaustein - Die Fuß- und Radwegebrücke

Die neue Brücke stellt eine Wegeverbindung dar, die die Trennwirkung der Ruhr an dieser Stelle aufhebt. Damit ist das Gebiet mit seinen Einkaufsmöglichkeiten auch aus der Neustadt auf kurzem fußläufigem Wege zu erreichen. Gleichzeitig kann im Zuge des neuen Ruhrtalradweges¹⁰¹ eine vom Autoverkehr unabhängige Flussquerung geschaffen werden. Aufgrund ihrer gestalterischen Ausführung ist die Brücke zudem Signet in der Landschaft und gleichzeitig Aussichtspunkt über die neu gestaltete Flusslandschaft.

Mit der neuen Brücke entsteht aber auch eine Anbindung des neuen Wohngebietes an die gute Lage der Wohnbebauung an der Uferstraße: das Wohngebiet "in zweiter Reihe" öffnet sich zur Landschaft und zur Neustadt und erhält damit eine ganz eigene "Adresse".

Der Wettbewerb für die neue Brücke ist durch die Stadt Arnberg finanziert worden. Die geschätzten Kosten der Realisierung in Höhe von voraussichtlich 325.000 € (zzgl. Planung) werden zu 70 % über Stadterneuerungsmittel getragen, 30 % werden von der Stadt Arnberg aufgewendet.

Eine Realisierung des äußerst innovativen Projekts, das in NRW zum ersten Mal eine filigran erscheinende Holz-Beton-Verbundkonstruktion vorsieht, ist aufgrund der hier noch nicht erprobten Standards und der noch auszuführenden Detailplanungen nicht vor 2007 möglich.

Erste Ideen aus der Gestaltungs- und Entwicklungsstudie zur Ruhrstraße Alt-Arnberg von B.A.S., Weimar



*Der prämierte Siegerentwurf
(Ausschnitte aus der Videoanimation)*



Zusammenarbeit der Akteure

Es hat sich gezeigt, dass die Kooperation der unterschiedlichen Akteure mit ihren jeweiligen Interessenslagen keine leichte Aufgabe ist, selbst bei einer flächenmäßig auf einen relativ überschaubaren Bereich beschränkten Entwicklung. Das Ergebnis, insbesondere auch die Gestaltung des Einzelhandelsobjektes, belegt aber, dass sich die Mühe und damit auch der Zeit- und Kosteneinsatz im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt lohnt.

Maßgeblich kommt es darauf an, die unterschiedlichen Interessen der Akteure von Beginn an offen zu legen und dennoch alle Ansatzpunkte im Sinne einer überzeugenden, integrierten Gesamtentwicklung zu nutzen. Dabei muss die Verteilung des Einsatzes der öffentlichen und privaten Mittel diesen unterschiedlichen Interessenslagen Rechnung tragen.

In Arnsberg soll sich aus diesem Vorgehen, das beispielgebend für andere Bereiche in Arnsberg sein wird, ein zwar kleines, aber hochwertiges "Stück Stadt" entwickeln. Die Ansprüche an die Gestaltung von Einzelhandelsvorhaben beispielsweise sind in Arnsberg jedenfalls gestiegen, so dass 08/15-Lösungen in Politik und interessierter Öffentlichkeit kaum noch vermittelbar sind.

Mittlerweile werden bedeutende Vorhaben wie dieses im zwischenzeitlich gebildeten Beirat für Stadtgestaltung auch unter Hinweis auf das beschriebene Projekt intensiv diskutiert. Die Stadt hofft, dass mit der Umsetzung der beiden weiteren Bausteine auch auf den Feldern des Wohnungsbaus und des Ingenieurbaus neue nachhaltige Akzente in und für Arnsberg gesetzt werden können.



*Jury-Sitzung zur
Fuß- und Radwegebrücke*

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Arnsberg herausgegeben.

Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Kommunal-, Landtags- und Bundestagswahlen sowie auch für die Wahlen der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Stadtverwaltung zugunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte.



Herausgeber Stadt Arnsberg
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1, 59759 Arnsberg
Telefon 02932-201-1333
Telefax 02932-201-1473
E-Mail stadtentwicklung@arnsberg.de
www.arnsberg.de

Redaktion Stadt Arnsberg
Text "Planen|Bauen|Wohnen"
Thomas Vielhaber

Layout Stadt Arnsberg
"Planen|Bauen|Wohnen"
Klaus Fröhlich

Druck Eigenverlag
August 2006