



stadt arnsberg

B. A. S.
Kopperschmidt + Moczala

Ruhrstraße Alt-Arnberg

Gestaltungs- und Entwicklungsstudie zum
Areal des ehemaligen Autohauses Rosier

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Arnsberg
Der Bürgermeister
- vertreten durch -
Zukunftsagentur
und Stadtentwicklung
Rathausplatz 1
59759 Arnsberg
Tel. 02932 - 2010

Thomas Vielhaber

Verfasser:

B.A.S. Kopperschmidt + Moczala
Freiherr-vom-Stein Allee 14
99425 Weimar
Tel./Fax. 03643 - 503840
e-mail:
c.moczala@bas-architekten.de

Juliane Kopperschmidt
Christian Moczala

Mitarbeiter:
Dirk Schuhmann
Christoph Fischer

Arnsberg, Juni 2003

Ruhrstraße Alt-Arnsberg

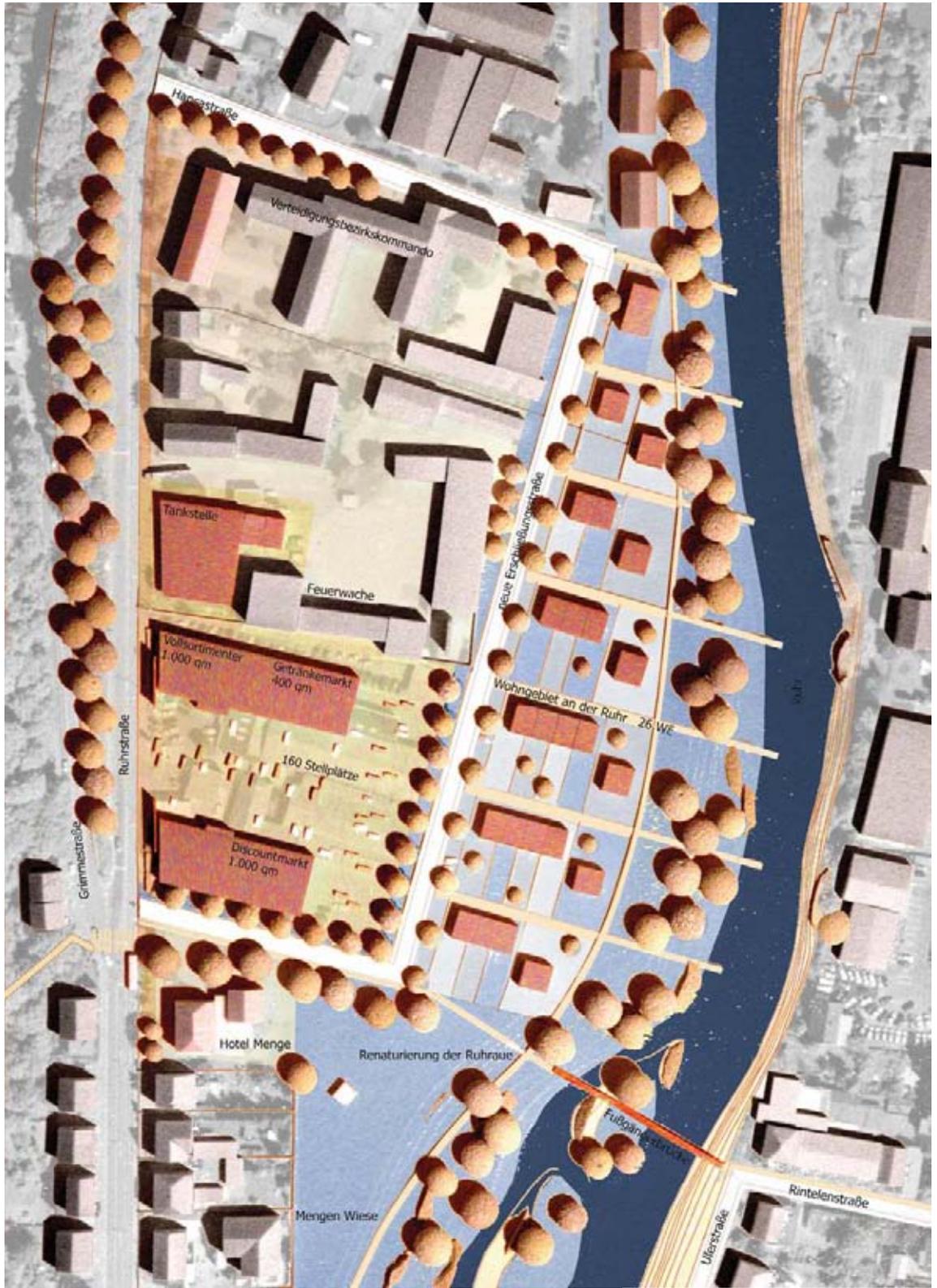
Gestaltungs- und Entwicklungsstudie zum
Areal des ehemaligen Autohauses Rosier

Inhalt

Buch der Qualitäten	3
Situation	4
Aufgabe	5
Ziele und Konflikte	6
Arbeitsschritte und Prozess	8
Bestandsaufnahme	10
Baustruktur	12
Landschaft	13
Erschließung	14
Nutzungen	15
Verschattung u. Hochwasser	16
Einzelhandel	17
Entwicklung	18
Bestehende Planungen	20
Variante 1	21
Variante 2	22
Variante 3	23
Strukturkonzept	24
Verlegung der Tankstelle	25
Parzellenstruktur	25
Neue Wohnstraße	26
Fußwegenetz und neue Brücke	26
Gewerbe an der Ruhrstraße	28
Wohnen an der Ruhr	30
Dachlandschaft	31
Empfehlungen	32
Kenndaten	34
Neubebauung	36
Flächennutzung nach Eigentümern	38
Quellenverzeichnis	40

Buch der Qualitäten

1. Die Tankstelle wird vor die Feuerwache verlegt, um das Entwicklungsgebiet zur Ruhrstraße zu öffnen.
2. Die gewerblichen Baukörper werden straßenbegleitend angeordnet, um den Straßenraum zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Parkplätze werden seitlich ausgewiesen und erlauben eine Doppelnutzung (Einkaufen in der Woche / Tourismus am Wochenende).
3. Die Fassaden zur Straße weisen - auch wenn sie geschlossen sind - eine hohe gestalterische Qualität auf und präsentieren die Firmenlogos.
4. Nördlich des Hotels Menge biegt die Erschließungsstraße der Wohnbauflächen an der Ruhr ab. Die neue Straße wird im weiteren Verlauf an die Hansastraße angeschlossen.
5. Das Wohngebiet wird über geometrische Heckenstreifen und Baumreihen zu den Gewerbeflächen hin abgeschirmt.
6. Wohnwege erschließen die Hauszeilen des neuen Wohngebiets und enden mit Stegen als Erholungsmöglichkeiten an der Ruhr. Die Wohnwege sind nur in Ausnahmefällen befahrbar. Die Stellplätze liegen entlang der Erschließungsstraße.
7. Das Wohngebiet öffnet sich zur Ruhr und verzahnt sich mit der Ruhraue. Der geschwungene Abschluss zur Ruhr entspricht dem landschaftlichen Charakter des Ortes.
8. Die Flächen entlang der Ruhr werden renaturiert und als Erholungsraum aufgewertet. Insbesondere im Bereich der Mengen Wiese wird die Auenlandschaft großzügig aufgeweitet.
9. Der Fuß- und Radwanderweg entlang der Ruhr wird der neuen landschaftlichen Erscheinung angepasst. Die alte "Püttgasse" als Verbindung zum historischen Stadtkern wird wieder hergestellt.
10. Über eine neue Fußgängerbrücke wird die Rintelenstraße und Uferstraße an die Ruhrstraße und Grimmestraße angebunden. Die neue Brücke soll ein Attraktionspunkt Arnbergs werden.
11. Um eine attraktive Ansicht vom Schlossberg zu gewährleisten, erhalten die Gewerbe- und Wohngebäude begrünte oder flach geneigte Dächer.



Gestaltungsplan



Situation



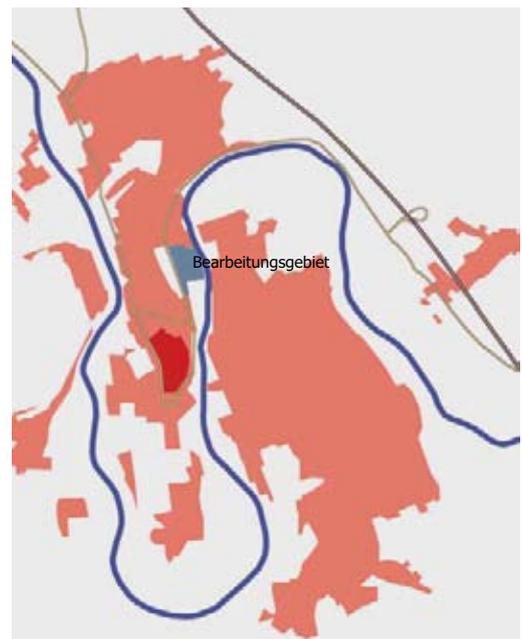
Aufgabe

Der ehemalige Standort der Firma Rosier an der Ruhrstraße stellt zusammen mit den angrenzenden Flächen des tw. aufgegebenen Bauhofs und der Feuerwehr ein interessantes Entwicklungspotential im Stadtteil Alt-Arnsberg dar.

Hier besteht die Chance, in absehbarer Zeit eine größere stadtnahe Fläche zu entwickeln, die zum einen durch die frequentierte Ruhrstraße im Bewusstsein von Vorbeifahrenden und Bewohnern ist, und zum anderen durch die parallel verlaufende Ruhr ein hohes landschaftliches Potential birgt.

Die Nutzungsmöglichkeiten erstrecken sich entsprechend von gewerblichen Nutzungen bis zu Wohnnutzungen, die von der Lage an der Ruhr, der Nähe zum Bahnhof und den entlang der Ruhr verlaufenden Fuß- und Radwegverbindungen in die Stadt und in die Landschaft profitieren.

Damit besteht die Aufgabe, die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer mit den gesamtstädtischen und gestalterischen Anforderungen zu verbinden, um hier einen attraktiven Ort und Stadteingang zu schaffen.



Lage in der Stadt

Ziele und Konflikte

1. Erhalt der Innenstadt oder Modernisierung der städtebaulichen Struktur

Das Bild der europäischen Stadt lässt sich durch den vitalen, nutzungsgemischten Stadtkern mit Markt und Handel im Zentrum und sich anschließenden flächigen Stadtvierteln beschreiben. Die Realität unserer heutiger Städte sieht anders aus. Unter den Bedingungen hoher Mobilität haben sich urbane Nutzungen zunehmend an den Stadträndern angelagert. Im ehemals homogenen Gefüge der Stadt sind Haupterschließungsstraßen entstanden, die wenig Aufenthaltsqualität bieten, jedoch aufgrund ihrer Freqüentierung heute wichtige Kommunikations-, Orientierungs- und Austauschachsen in der Stadt darstellen.

Stadtplanung bewegt sich heute in diesem Spannungsfeld zwischen



Ruhrstraße nach Norden



Combi-Markt

dem Ziel, die vitalen Innenstädte nicht durch die leichtfertige Verlagerung wichtiger Nutzungen auszuhehlen, und der Anpassung der tradierten Stadtstruktur an wirtschaftliche, technische und kulturelle Innovationen.

2. Qualität in gesättigten Märkten

Bei stagnierenden Bevölkerungszahlen und fortschreitender baulicher Entwicklung ist das Pro-Kopf-Angebot an Nutzflächen in allen Bereichen - vom Wohnen über Arbeiten bis zum Handel - auf ein Höchstmaß angestiegen. Damit spielt eine rein quantitative Bereitstellung von Flächen eine immer geringere Rolle. Die Entwicklung, Vermarktung und Nutzung von Standorten wird in zunehmendem Maße von den qualitativen Vorteilen gegenüber Konkurrenzstandorten bestimmt. Insofern ist gerade den städtebaulichen und architektonischen Qualitäten von Vorhaben eine besondere

Beachtung zu schenken, da sie entscheidenden Einfluß auf den späteren Erfolg haben.

Aus städtebaulicher und politischer Sicht muss die verminderte Bautätigkeit in um so stärkerem Maße für ein attraktives, ausstrahlendes Stadtbild genutzt werden.

3. Landschaft als tragendes Gerüst der Stadt

Mit den Informationstechnologien haben sich virtuelle, künstliche Räume eröffnet, die in ihrer Bedeutung für das Alltagsleben stetig zunehmen. Gleichzeitig steigt jedoch auch das Bedürfnis nach Ausgleich - nach authentischen, natürlichen Orten, nach Landschaft und Geschichte. Stadt- und Regionalplanung muss sich deshalb dem Element Landschaft in stärkerem Maße widmen und Landschaft als tragendes Gerüst der Stadt begreifen.



Luftbild mit Lageplan

Arbeitsschritte und Prozess

Ziel des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes ist eine abgestimmte Entwicklungsperspektive für den Standort Ruhrstraße.

Es wurden deshalb die beteiligten Akteure aus Politik und Verwaltung, insbesondere jedoch die Grundstückseigentümer, Projektentwickler und Betreiber in einem zweistufigen Werkstattverfahren einbezogen, um aus den jeweiligen Vorstellungen ein breit verankertes Konzept zu entwickeln.

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die städtebaulichen und topografischen Rahmenbedingungen ermittelt und zeichnerisch dargestellt. Dabei wurden die Betrachtungsebenen Baustruktur, Landschaft, Erschließung, Nutzungen bzw. Eigentumsverhältnisse, Verschattung durch den Schloßberg und der Hochwasserbereich der Ruhr untersucht.

Als Ergebnis dieser Betrachtungen wird das Entwicklungspotential des Standorts, das vor allem von der Lage am Fluss und der stark frequentierten Ruhrstraße bestimmt ist, deutlich.

Abgestimmte Entwicklungsplanungen brauchen Alternativen, an denen im Vergleich die zukünftigen Qualitäten deutlich hervortreten und Entscheidungskriterien festgelegt werden.

Als Grundlage für das erste Werkstattgespräch wurden deshalb drei

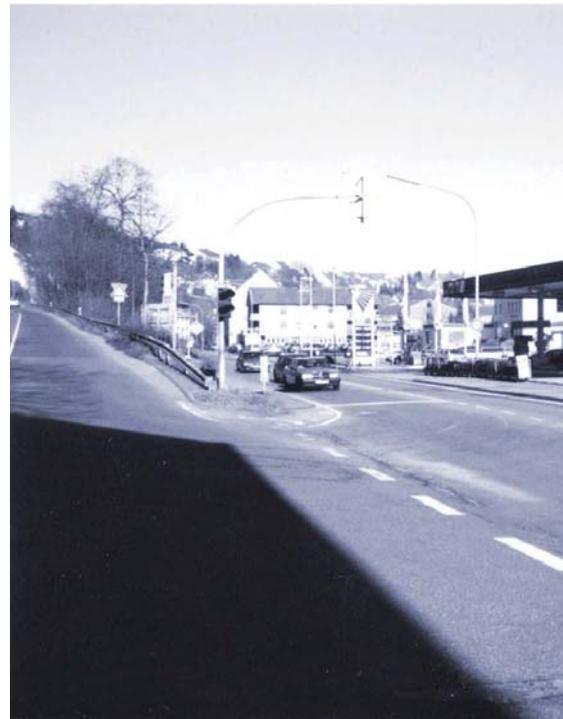
Entwurfsvarianten erarbeitet, die die Qualitäten und die Realisierbarkeit möglicher Ansätze erläuterten. Hier wurden auch die schon bestehenden Planungsansätze des Büros Pesch + Partner und der potentieller Entwickler eingeschlossen. Die Weiterarbeit und Konkretisierung erfolgte dann auf der Basis der ausgewählten Variante 3.

Die Variante 3 wurde in einem weiteren Arbeitsschritt konkretisiert und zu einem verbindlichen Strukturplan ausgearbeitet, der im Modell überprüft wurde.

Ergebnis dieser Planung sind konkrete Raumbilder, die städtische Orte markieren und als Leitbilder der Entwicklung fungieren. Perspektiven veranschaulichen diese Räume und fordern ihre Umsetzung.

Begleitend wurden die essentiellen städtebaulichen Merkmale in einem "Buch der Qualitäten" festgehalten, um deren Realisierung - auch bei notwendigen Anpassungen in der weiteren Konkretisierung - zu sichern.

Mit der Erarbeitung von Strukturplan, konkreten Raumbildern und dem "Buch der Qualitäten" ist ein Rahmen geschaffen, der eine schnelle und hochwertige planerische Umsetzung garantiert.



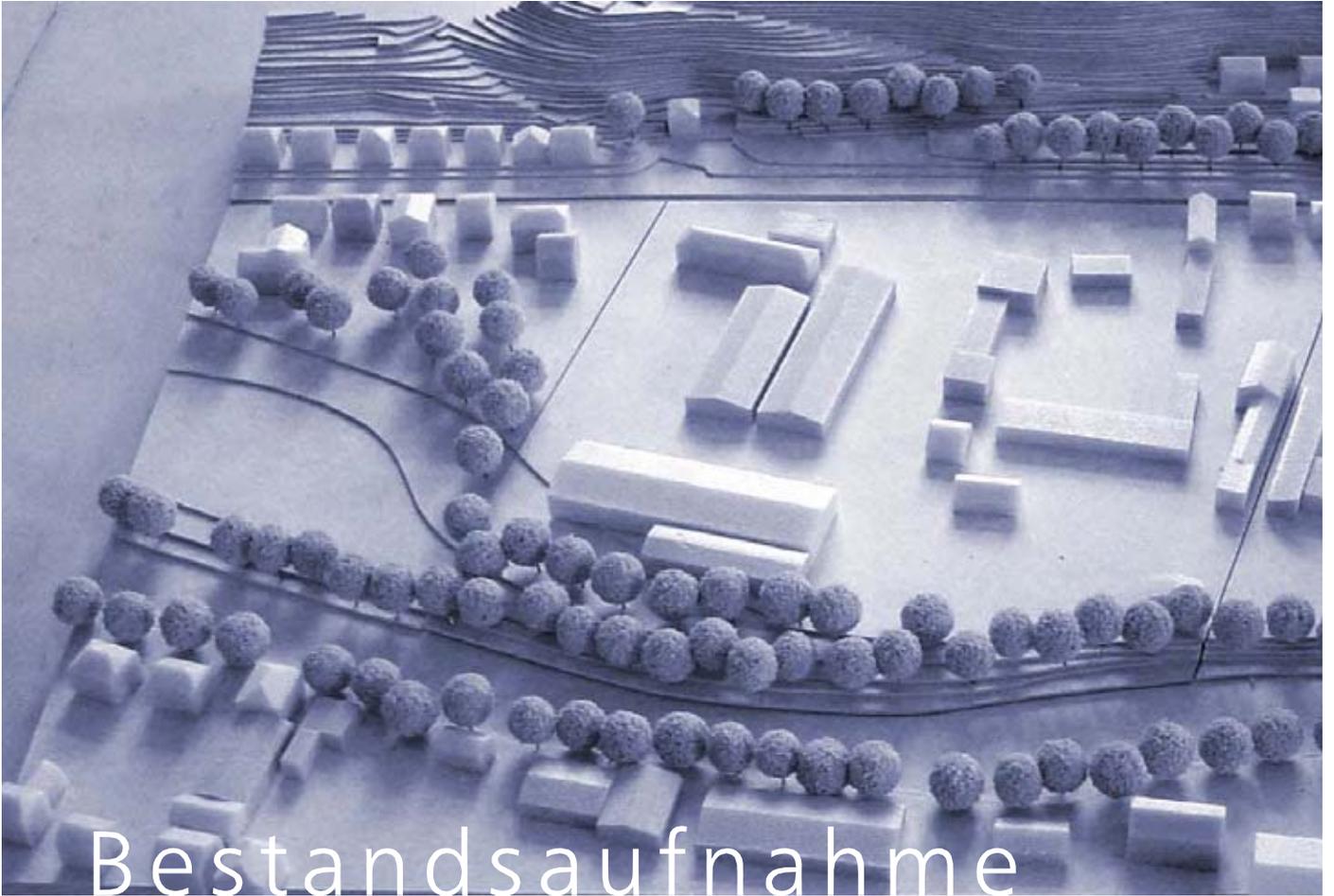
Wanderweg entlang der Ruhr



Hinter der Feuerwehr



Ruhrstraße und Mengen Wiese - zwei Seiten des Entwicklungsgebietes



Bestandsaufnahme



Baustruktur

In der Analyse der Baustrukturen zeichnen sich deutlich die das Bearbeitungsgebiet begrenzenden Stadtviertel ab: Auf dem Schlossberg liegt die durch einen steilen, bewaldeten Hang zur Ruhrstraße begrenzte Altstadt. Auf der linken Ruhrseite schließt das gründerzeitliche Viertel um die Clemens-August-Straße an. Während sowohl die Ruhrstraße wie die Clemens-August-Straße im zentrumsnahen Bereich durch eine offene straßenbegleitende Baustruktur mit Wohn- und Geschäftsnutzungen geprägt ist, dominieren im Entwicklungsgebiet hallenartige Gewerbebauten, die sich nicht an der Ruhrstraße orientieren, sondern die historischen Parzellengrenzen nachzeichnen.



Landschaft

Bei der Betrachtung der landschaftlichen Situation zeigt sich, dass die Mengen Wiese als größerer Grünraum ein hohes Naherholungspotenzial für die östlichen Stadtteile von Alt-Arnsberg aufweist. Ziel müsste sein, diesen Raum stärker ins Bewusstsein zu bringen, seine Erlebnisqualität zu erhöhen und seine Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer von der westlichen Ruhrseite zu verbessern.

Eingetragen in den Plan zur Landschaft ist auch das Fußwegenetz. Es wird deutlich, dass im Bereich von Hotel Menge, Rosier, Feuerwache und Verteidigungsbezirkskommando (VBK) derzeit keine Durchwegung zur Ruhr gegeben ist.

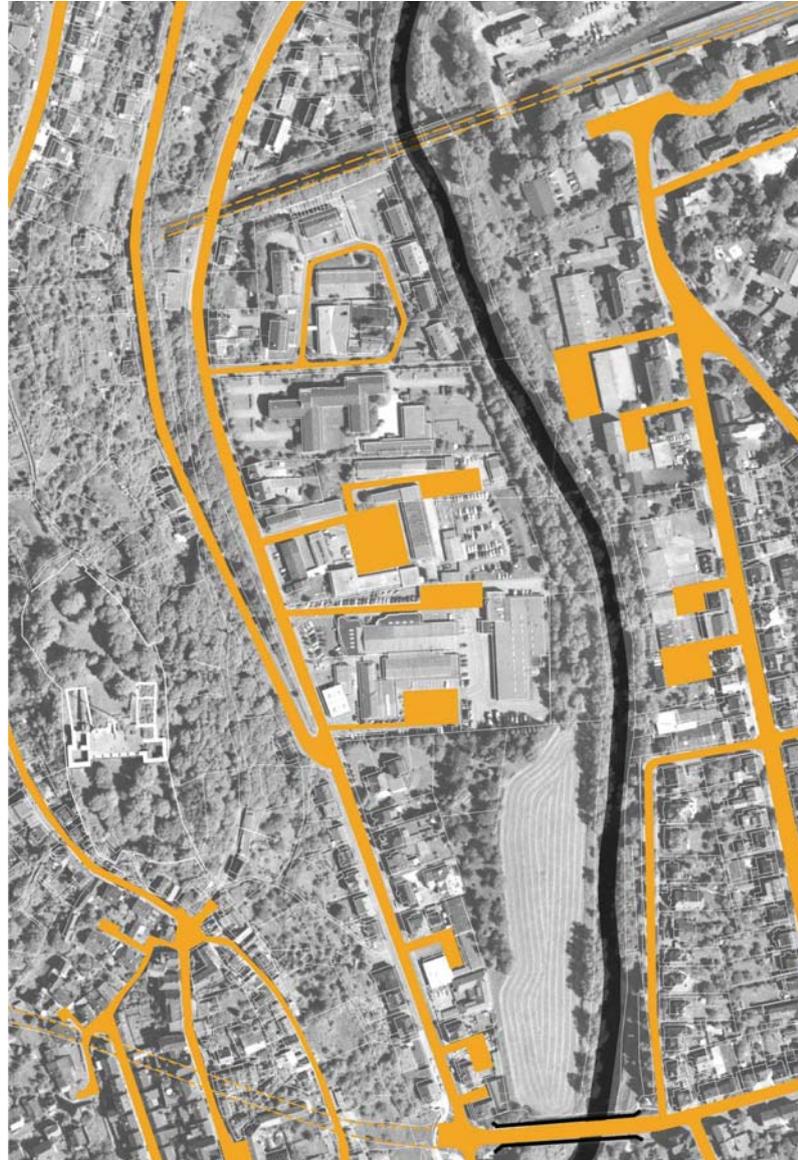


Erschließung

Bei der Straßenstruktur fällt auf, dass der Betrachtungsraum von den parallel zur Ruhr verlaufenden Straßen Ruhrstraße und Clemens-August-Straße gerahmt wird.

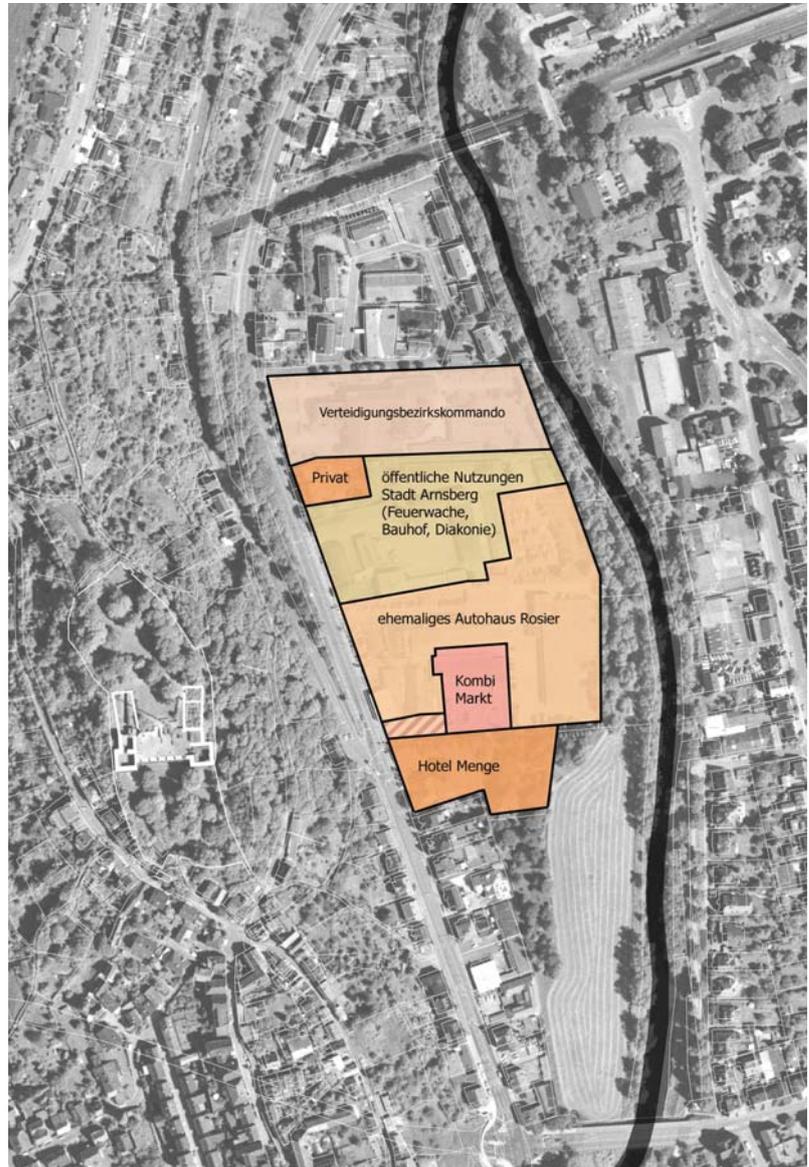
Insbesondere die Ruhrstraße als Bundesstraße bzw. Autobahnzubringer übernimmt eine übergeordnete Erschließungsfunktion für die Stadt Arnsberg und ist deshalb stark frequentiert.

Von der Ruhrstraße erstrecken sich - in Abhängigkeit von Nutzung und Tiefe der zu erschließenden Flächen - Stichstraßen, Erschließungshöfe oder abzweigende Schleifen in Richtung Ruhr.



Eigentumsverhältnisse und Nutzungen

Der Standort ist mit der Feuerwache, den Garagen des Rettungsdienstes, der Tankstelle, dem Combi-Markt und den ehemaligen Autohäusern bisher durch verkehrsorientierte Nutzungen geprägt. Nördlich und südlich schließen sich Gebiete an, die durch eine Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleitungen gekennzeichnet sind. Südlich des Hotels Menge entlang der Ruhrstraße weisen die Nutzungen eine städtische horizontale Schichtung mit Gewerbe in den Erdgeschosszonen und Wohnen in den Obergeschossen auf.

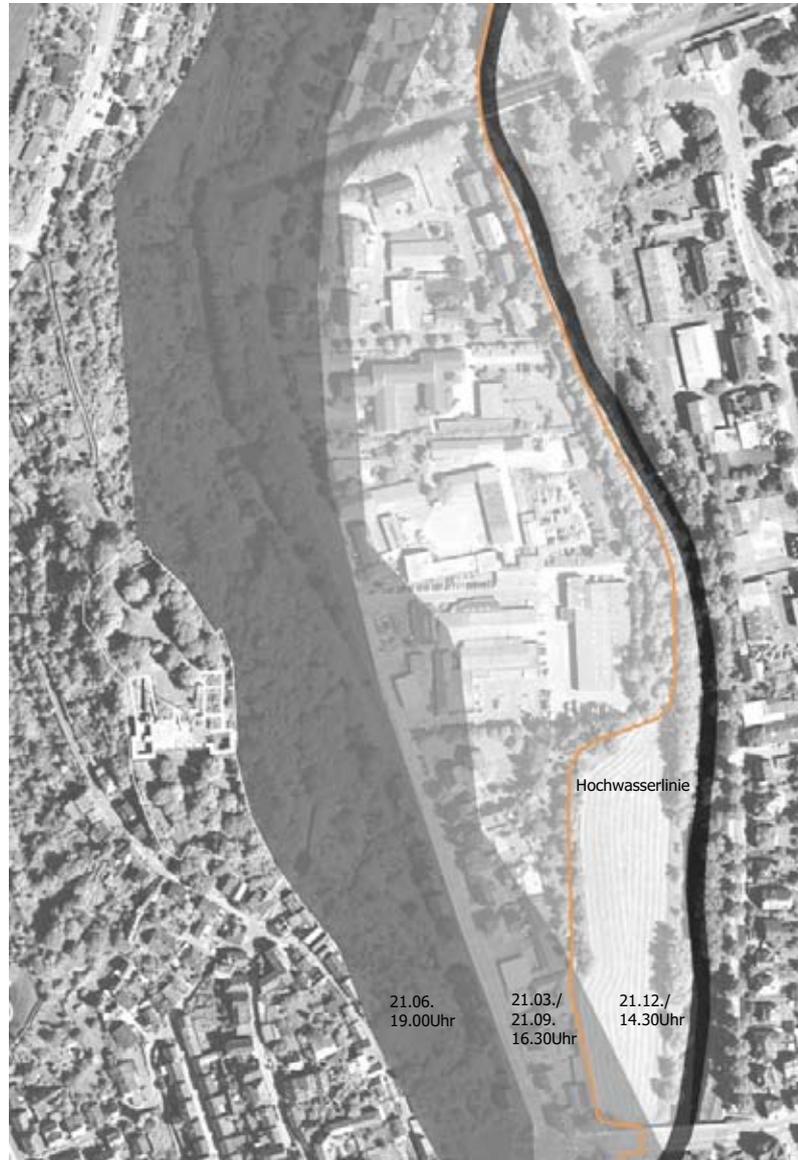


Verschattung

Das Areal wird zum Teil durch den unmittelbar westlich liegenden Schlossberg verschattet. Im Winter ergibt sich in Folge dessen die Verschattung der Flächen östlich der Ruhr spätestens um 15.00 Uhr. Im Frühling und Herbst sind weite Teile des Gebiets noch bis ca. 17.00 Uhr besonnt.

Hochwasser

Für die bauliche Entwicklung des Areals ist die Hochwasserlinie der Ruhr zu beachten. Diese verläuft im nördlichen Bereich entlang der angelegten Böschungen und schwenkt im Bereich der Mengen Wiese auf die bebauten Flächen zurück. Es ist davon auszugehen, dass die heute baulich genutzten Flächen, auch beim sog. 100-jährlichen Hochwasser, überflutungsfrei sind.



Einzelhandel

Der Standort weist für Gewerbe und Handel wegen seiner Frequentierung und guten Erschließung ein hohes Potenzial auf.

Grundsätzlich ist hier jedoch die Frage nach der Stadtverträglichkeit zu stellen und die Einzelhandelsituation in Alt-Arnsberg darzustellen.

Obwohl Alt-Arnsberg auf den ersten Blick durch Altstadt und Schloss den Eindruck einer klassischen europäischen Stadt mit eindeutiger Mitte vermittelt, stellt sich die Zentrenstruktur weitaus komplexer dar.

Das Einzelhandelsgutachten von Junker + Kruse aus dem Jahr 2001 differenziert in der Innenstadt drei separate Einkaufsbereiche: Altstadt, Brückencenter mit Teilen der Clemens-August-Straße und Gutenbergplatz. Diese Struktur wird von den Gutachtern als nicht unproblematisch eingeschätzt. Es wird empfohlen, die einzelnen Bereiche stärker qualitativ gegeneinander abzugrenzen und zu profilieren, um sie als vitale Stadtkerne zu halten.

In dem durch den Rat verabschiedeten Einzelhandelskonzept wird in der Folge eine restriktive Genehmigungspolitik für Handelsstandorte außerhalb der bestehenden Zentren festgeschrieben. So wird für den betrachteten Standort Ruhrstraße ebenso wie für andere periphere Standorte Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Einzelhandelslandschaft in Alt-

Arnsberg unterliegt jedoch genauso wie anderenorts den Modernisierungsschüben des Handels und sich änderndem Verbraucherverhalten. So haben Discountmärkte wie Aldi und Lidl inzwischen in Segmenten wie Bekleidung und Computer Marktanteile errungen, die der traditionellen Unterscheidung von Fachhandel und Lebensmittelmärkten nicht mehr entsprechen und damit die Handelslandschaft einschneidend verändern.

Neuere Untersuchungen zum Kaufverhalten konstatieren inzwischen ein hybrides Einkaufsverhalten: "Es ist ein und derselbe Mensch, der den täglichen "Lastkauf" beim Discounter hinter sich bringt und der sich samstags im attraktiven Ambiente des Stadtzentrums einen "Lustkauf" gönnt." (Conzen).

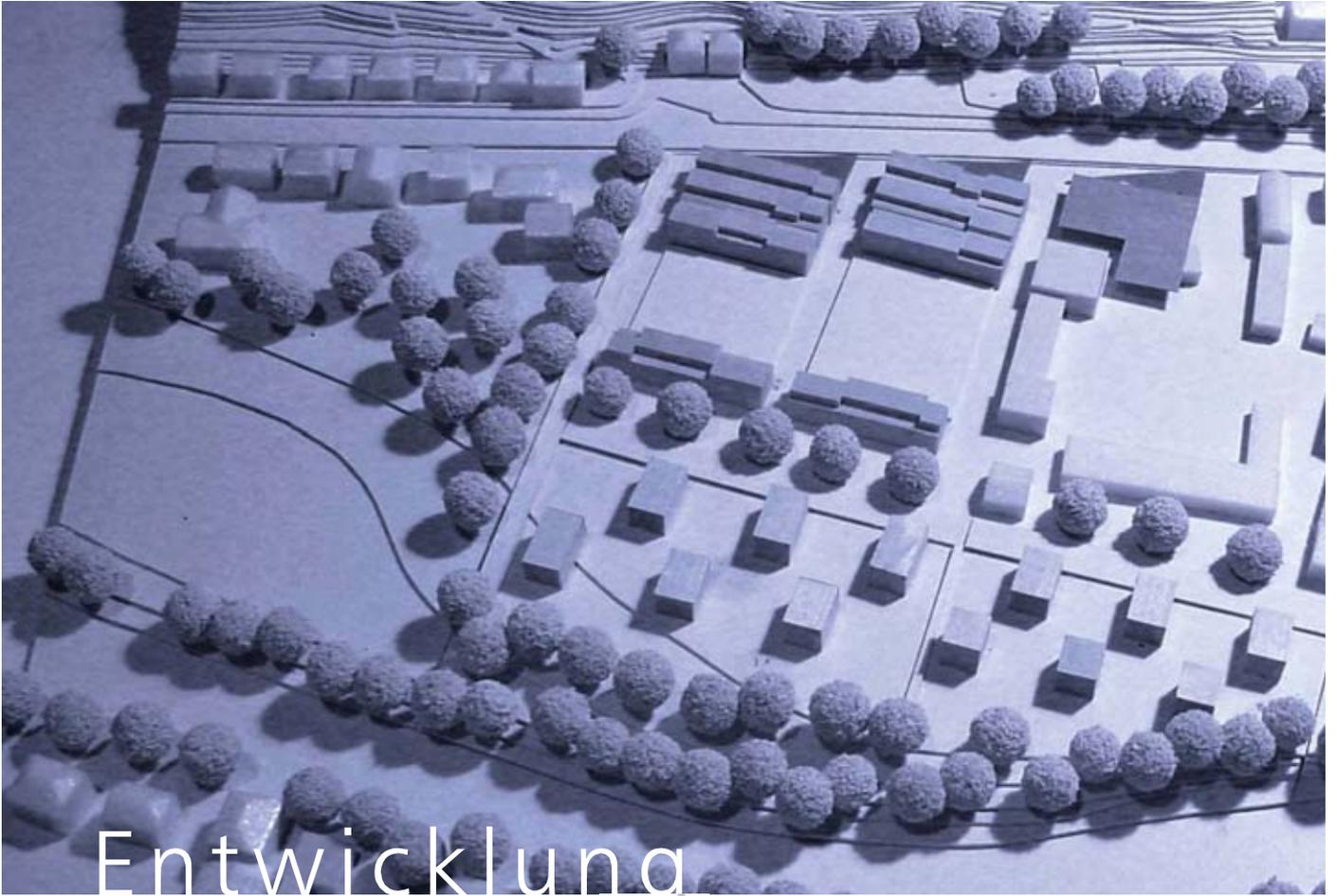
Konsequenz einer solchen Analyse ist, dass innerhalb der Stadt gegensätzliche Einzelhandelsformen nebeneinander existieren; die verschiedenen "Kaufreviere" in ihrer Gesamtheit das Gesicht der Stadt prägen.

Es ist deshalb das Gefüge der unterschiedlichen Einkaufsreviere wie Wochenmarkt, urbane Bummelzonen, Fachdiscounter, funktionalen Versorgungsmärkten und Malls oder Konsumgalerien in der gesamtstädtischen oder sogar regionalen Verteilung und Wichtung neu zu betrachten und zu definieren.

Im Ergebnis kann die Ansiedelung bzw. Verlagerung eines Discountmarktes zusätzlich zum Combi-

Markt an der Ruhrstraße als ein notwendiger Modernisierungsschritt der Stadtstruktur von Alt-Arnsberg angesehen werden, wenn dieser Standort im umfassenden Sinn, d. h. funktional, gestalterisch und gesellschaftlich Qualitäten des Städtischen entwickelt. Gleichzeitig müssen auch die innerstädtischen Einkaufsbereiche ihr Profil und ihre städtische Funktion weiter ausbauen.



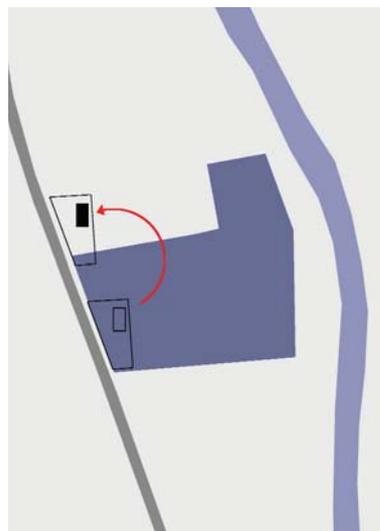




Der Entwicklung des Areal muss die Verfügbarkeit der Flächen zugrundegelegt werden. Während die derzeit leerstehenden Gebäude und die angegliederten Freiflächen des Autohauses eine sofortige Reaktivierung fordern, werden die Gebäude des Kreiswehersatzamtes aus der Mitte der 80er Jahre und die Feuerwache aus den 70er Jahren auf absehbare Zeit in Nutzung bleiben.

Die Flächen des Bauhofes ebenso wie die Nebengebäude von Diakonie und Feuerwache müssen im Hinblick auf die Lage als nicht angemessen genutzt gelten und stehen deshalb mittelfristig zur Verfügung.

Die Geometrie des kurzfristig zur Verfügung stehenden Entwicklungsbereichs zeigt, dass die gute Lage an der Ruhrstraße durch die Tankstelle verstellt wird. Vor der Feuerwache befindet sich jedoch eine Fläche, die keine angemessene Nutzung aufweist. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Tankstelle vor die Feuerwache zu verlegen, um eine großzügige, zusammenhängende Fläche mit einer breiten Öffnung zur Ruhrstraße herzustellen, die vielfältige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten bietet.



Verlegung Tankstelle

Bestehende Planungen

Im Rahmen der städtebaulichen Untersuchungen zum Bahnhofsbereich von Alt-Arnsberg (2002) wurden auch die Flächen an der Ruhrstraße mitbetrachtet. Das Büro Pesch + Partner schlägt in diesem Rahmen ausgehend von den Qualitäten der Ruhraue eine Wohnnutzung für das Areal vor. So soll in einer ersten Stufe zwischen dem Combi-Markt und der Feuerwache eine Erschließungsstraße geführt werden, die eine Reihe von Stadtvillen entlang der Ruhr erschließt. Im weiteren Ausbau wird eine autofreie Siedlung mit einem zentralen Parkhaus an der Ruhrstraße vorgeschlagen, die sich auch auf die Flächen des Kreiswehrrersatzamtes erstreckt.

Für die Fußwegverbindung zwischen Schloßberg und Clemens-August-Straße wird eine brachliegende Wegparzelle auf der linken Ruhrseite reaktiviert und auf der Höhe der Haupteerschließung mit einer neuen Brücke über die Ruhr angebunden.



Vorschlag "Wohnen an der Ruhr", 1. Stufe Büro Pesch + Partner



Langfristige Perspektive

Büro Pesch + Partner

Variante 1

Die Variante geht davon aus, dass die Lage eines zur Mengen Wiese - also nach Süden - orientierten Wohnquartiers eine große Attraktivität aufweist. Die notwendige Erschließung könnte nördlich angrenzend erfolgen. Die für eine Wohnnutzung unattraktive Lage an der Ruhrstraße wird durch ein Büro- oder Dienstleistungsgebäude besetzt.

Nördlich anschließend könnten in dem verbleibenden Streifen der Combi-/Getränkemarkt und ein Baumarkt oder eine Gewerbefläche untergebracht werden.

Im Ergebnis ergibt sich eine Sticherschließung, die das für den Standort charakteristische Parzellengefüge wieder erfahrbar macht.



Variante 2

Variante 2 nutzt die durch die Verlegung der Tankstelle entstandenen Spielräume der großen Fläche durch ein großmaßstäbliches Ensemble und geht damit davon aus, dass der Standort als große, ebene Fläche mit guter Erschließung für Gewerbeansiedlungen in Alt-Arnberg attraktiv wäre.

Die sich hinter der Feuerwache anschließenden Flächen könnten als Wohngebiet genutzt werden, wenn es gelingt, sie attraktiv evtl. über das Kreiswehrrersatzamt zu erschließen.



Variante 3

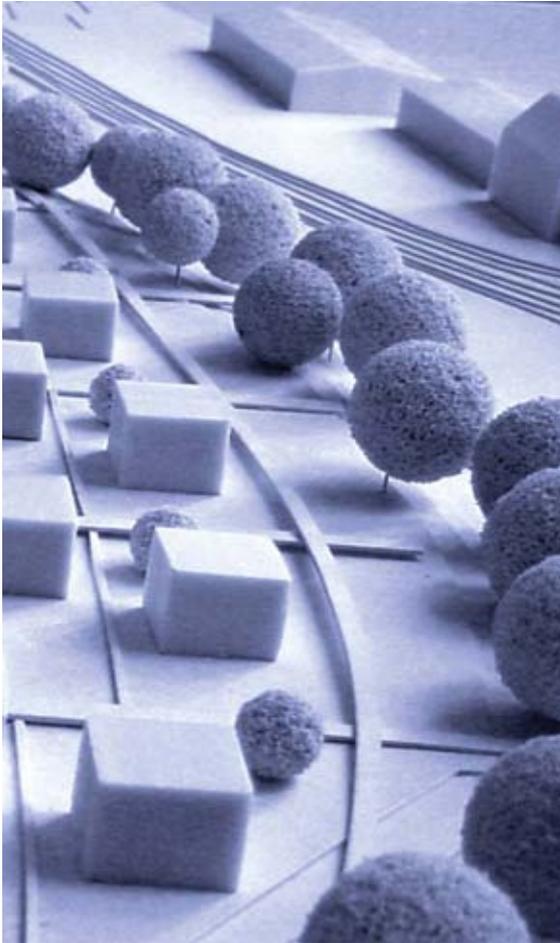
Variante 3 schlägt vor, unter Benutzung von Teilflächen des Kreiswehersatzamtes eine ringförmige Erschließung im rückwärtigen Bereich anzulegen. Die Gliederung des Areals legt es nahe, zur Ruhr hin Wohnnutzungen vorzusehen und zur Ruhrstraße gewerbliche Nutzungen zu realisieren. Um den Straßenraum zu schließen, werden die Baukörper an der Straße angeordnet. Als Abschirmung zum Wohngebiet sind Apartment- oder Büro/Dienstleistungsgebäude denkbar.

Der nachfolgend dargestellte abgestimmte Gestaltungs- und Strukturentwurf basiert auf dieser Variante und entwickelt sie weiter.





Strukturkonzept



Das Strukturkonzept konkretisiert die 3. Variante der Entwicklungsstudien in einem Struktur- und einem Gestaltungsplan. Modellfotos, Perspektiven und Referenzprojekte geben einen Eindruck der zukünftigen räumlichen Atmosphären.

Verlegung der Tankstelle

Wie in den dargestellten Varianten gezeigt werden konnte, kann die exponierte Lage des Areals an der Ruhrstraße besser genutzt werden, wenn die bestehende Tankstelle vor die Feuerwache verlegt wird. Für die Tankstelle ist damit eine Ausweitung der Fläche von derzeit 1200 qm auf ca. 1800 qm verbunden, womit sich auch die Gebäudefläche von derzeit 200 qm auf 400 qm erweitern lässt. Für die Verlegung werden die derzeit brach liegende Fläche vor der Feuerwache und ein Garagengebäude in Anspruch genommen, das wenn notwendig im rückwärtigen Bereich der Feuerwache neu errichtet werden kann.

Aufgreifen der traditionellen Parzellenstrukturen

Die bauliche Entwicklung des Areals sollte an die historische, bis heute prägende Parzellenstruktur anknüpfen. Diese verläuft im Bereich zwischen Hotel Menge und dem Kreiswehrrersatzamt in einem stumpfen Winkel zur Ruhrstraße. Innerhalb dieser Struktur ist die Feuerwache mit den angelagerten Bauten leicht herausgedreht.

Neue Wohnstraße

Um die Qualitäten der an der Ruhr liegenden Flächen für eine zukünftige Wohnnutzung zu mobilisieren, sind die Voraussetzungen für eine "wohnliche" Erschließung dieser Flächen zu schaffen. Dazu wird nördlich des Hotels Menge eine Querstraße zur Ruhrstraße vorgeschlagen, die in die bestehende Ampelanlage der Kreuzung Grimmestraße/Ruhrstraße eingebunden wird.

Die neue Erschließungsstraße verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Hotels Menge, biegt dann nach Norden ab und schließt an die Hansastraße an.

Im Bereich der gewerblichen Nut-

zungen wird als Abschirmung des empfindlichen Wohngebiets ein 3-5 m breiter Heckenstreifen vorgeschlagen. Der Heckenstreifen sollte als städtisches Grün geometrisch geschnitten und mit einer Baumreihe ergänzt werden.

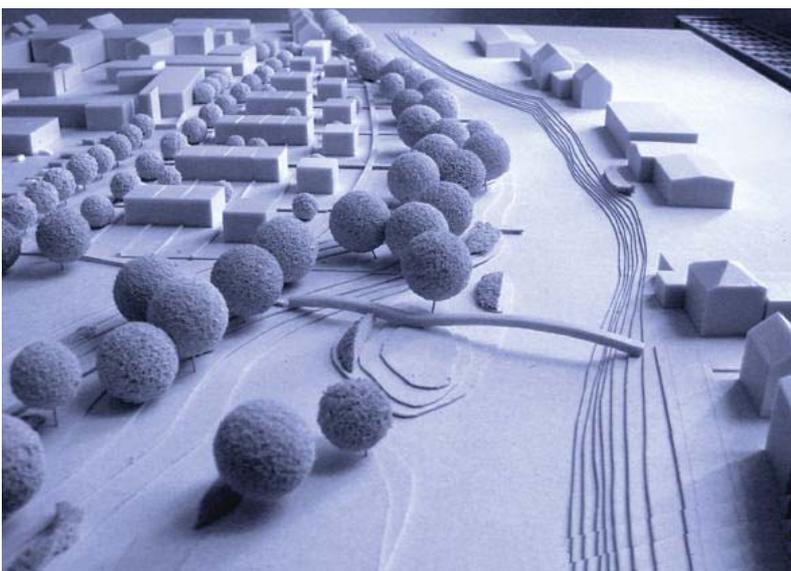
Fußwegnetz und neue Brücke

Im Hinblick auf die Einbindung in das Fußwegenetz Arnbergs wird der bestehende Ruhrtal Rad- und Fußwanderweg aufgegriffen und in landschaftsgerechter Form ausgebaut. Damit existiert eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und die sich nördlich öffnende Ruhr-

tal-Landschaft.

Über einen neuen Fußweg mit einer Brücke über die Ruhr wird das offene Straßenende von Rintelenstraße und Uferstraße mit der Püttgasse verbunden. Damit wird eine kurze Verbindung zwischen dem Viertel um die Clemens-August-Straße und dem Schloßberg möglich.

Die neue Brücke im Bereich der renaturierten Ruhraue kann dabei mit dem wellenförmigen Verlauf und dem Auflager auf einer der Ruhrinseln eine eigene Attraktion darstellen. Sie ist Aussichtspunkt, Skulptur in der Landschaft, Treffpunkt und Spielgerät.



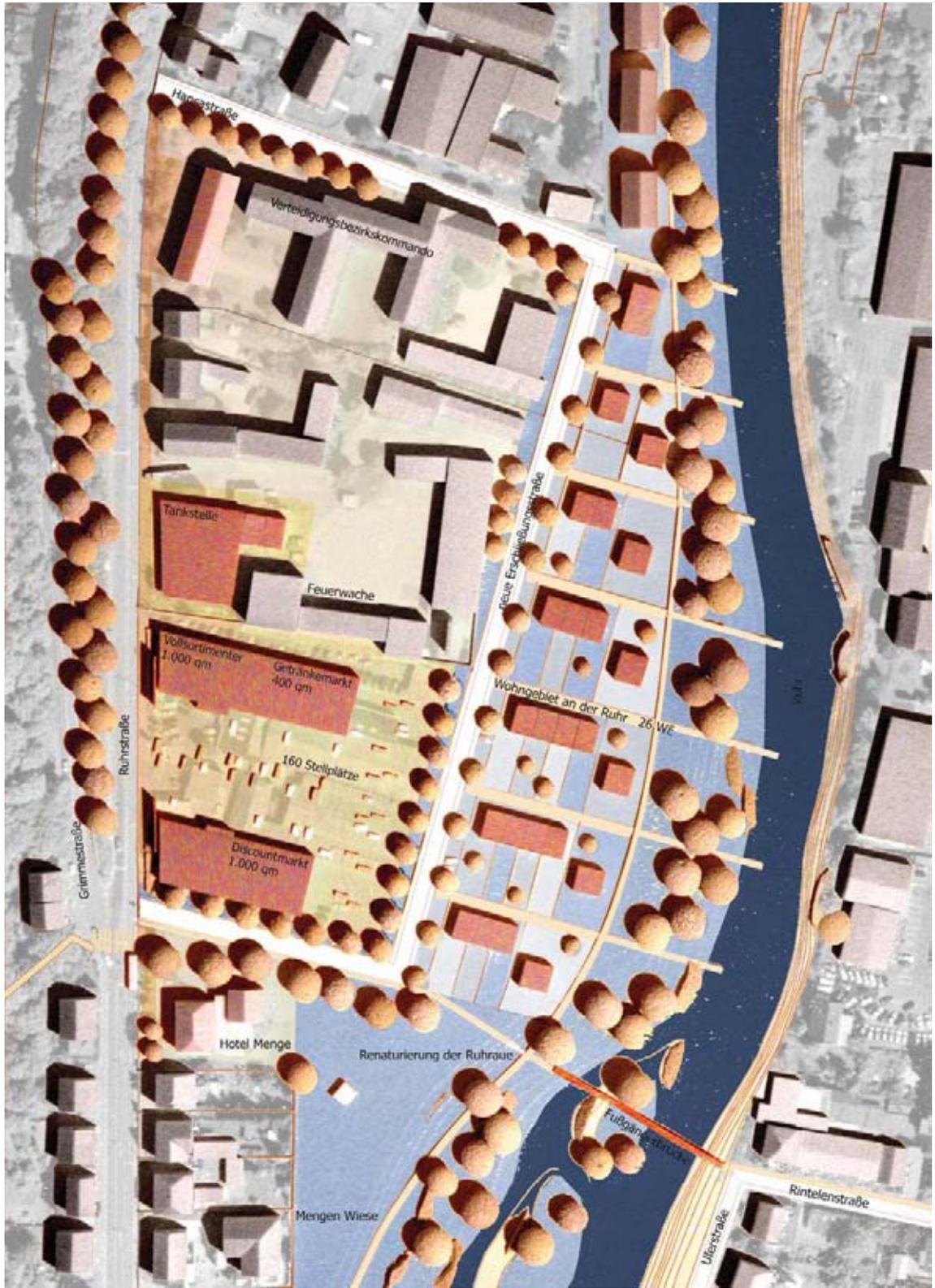
Neue Brücke über die Ruhr



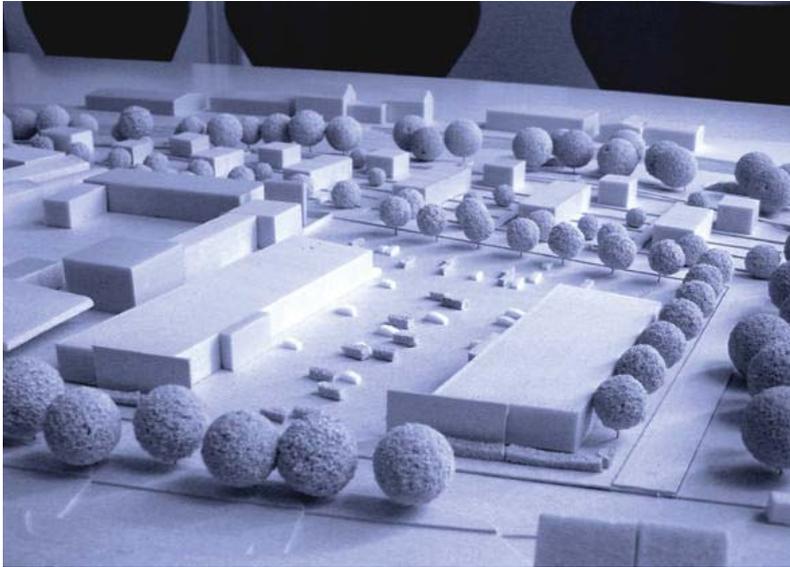
Hecke als "Lärmschutzwand"

Beispiel:
Textima-Steg, Gera
Bauherr:
Stadt Gera im Rahmen der BUGA Gera /
Ronneburg 2007
Planung:
Leonhardt, Andrä & Partner, Erfurt





Gestaltungsplan



Märkte an der Ruhrstraße

Beispiel:
 Lebensmittelmarkt MPreis
 Wattens / Österreich
 Fertigstellung: 2000
 Bauherr:
 MPreis Warenvertriebs GmbH
 Planung:
 Dominique Perrault, Paris
 Grundstücksfläche: 5230 m²
 Nutzfläche 2100 m²



Gewerbe an der Ruhrstraße

Um den Straßenraum entlang der Ruhrstraße zu fassen, rücken die Gewerbegebäude in die Flucht der angrenzenden Bebauung. Der große Bedarf an Freiflächen für Parkierung, Anlieferung und Vorflächen macht es erforderlich, mit dem geringen - voraussichtlich eingeschossigen - Gebäudevolumen den Straßenraum an dieser Stelle zu fassen. Anderenfalls ist zu befürchten, dass hier typische undefinierte Raumsituationen entstehen, die sich negativ auf diesen Stadteingang Arnshbergs auswirken.

Um den Straßenraum der Ruhrstraße auch im Bereich des Kreiswehrrersatzamtes zu schließen, wird

ein neuer mit einem Vorplatz zur Straße hin orientierter Baukörper vorgeschlagen.

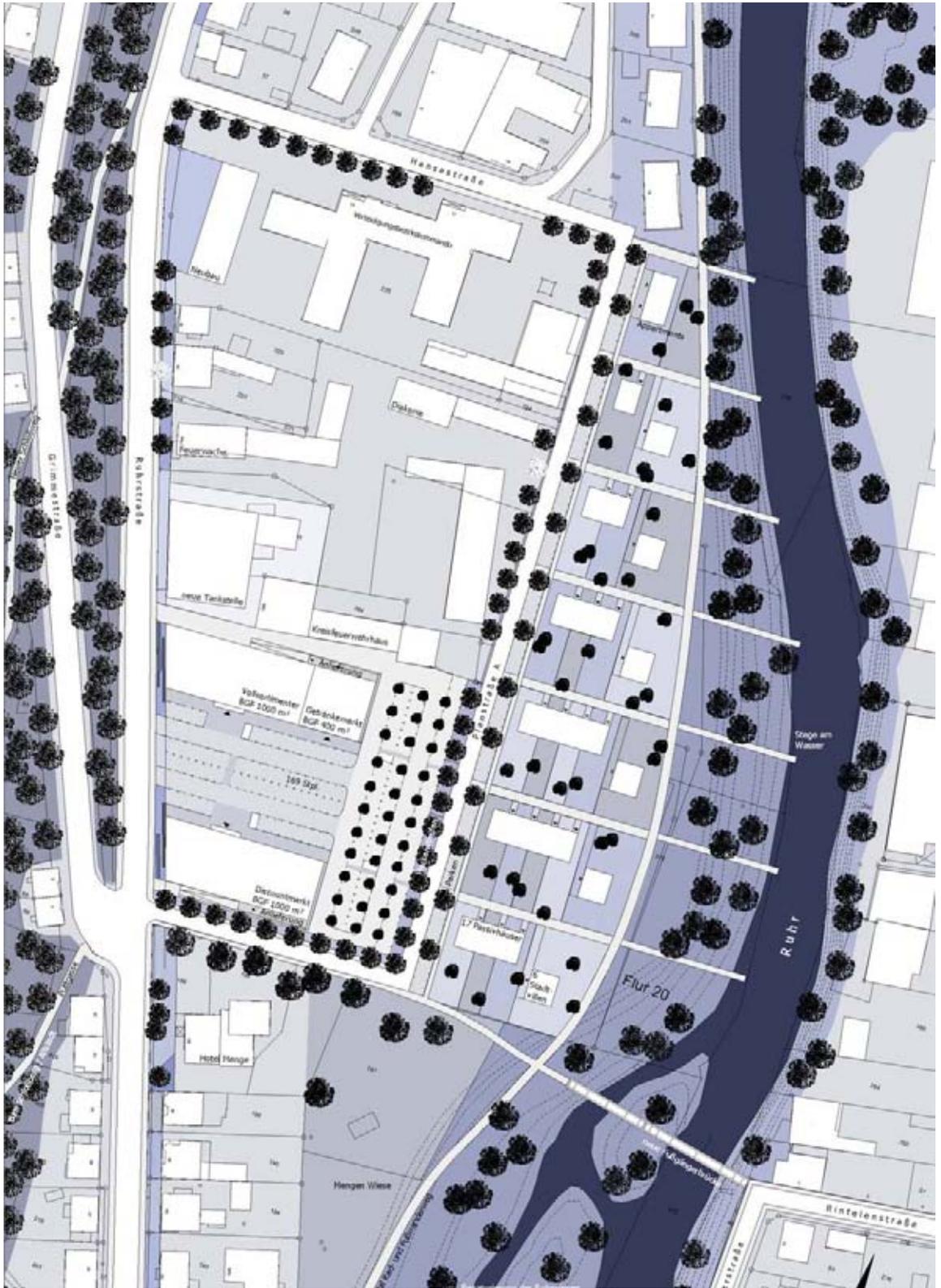
Durch die straßenbegleitende Bauflucht der Neubauten treten deren Fassaden besonders in Erscheinung. Da die Orientierung von größeren Einzelhandelsgebäuden jedoch in der Regel nach innen - auf das Warenangebot - erfolgt, ist nicht mit großzügigen Öffnungen in den Fassaden zu rechnen. Um so wichtiger ist es deshalb, dass an dieser Stelle besonderes Augenmerk auf die architektonische Gestaltung gelegt wird.

So kann durch eine Schichtung der Fassade, durch vorgestellte Wandscheiben, halbttransparente, durchlässige Materialien und/oder Ober-

flächen Tiefe erzeugt und eine charaktervolle Erscheinung erreicht werden.

Die in die Straßenflucht gestellten Baukörper eröffnen auch die Chance, das Firmenlogo und Werbeelemente in die Fassadengestaltung zu integrieren, um so dem Auseinanderfallen von Zeichen und Gebäude, wie es an vielen suburbanen Handels- und Gewerbestandorten festzustellen ist, entgegen zu treten.

Konsequenz des Heranrückens der Baukörper an die Straße ist, dass die Eingänge und Parkierungsflächen seitlich angeordnet werden. So sind sie von der Straße aus einsehbar, gleichzeitig jedoch in einer stad-



0 50

Strukturkonzept

träumlich verträglichen Lage.

Bei den diskutierten Nutzungen durch einen Vollsortimenter, Discountmarkt und Getränkemarkt übernimmt der zwischen den beiden Einheiten liegende Parkplatz die Funktion, Synergien zwischen den Nutzungen herzustellen. Im vorliegenden Gestaltungsentwurf wird deshalb ein Vorplatz mit höherer Aufenthaltsqualität vorgeschlagen. Bestandteil der Gestaltung wären eine minimierte Markierung der Stellplätze und eine großzügige Begrünung.

Die Anlieferung der Märkte wird auf der südlichen und nördlichen Seite vorgeschlagen, sodass eine eindeutige Charakterisierung von Vorderseite und Rückseite erfolgt.



Beispiel:
Wohnanlage Hallein, Salzburg
31 Wohneinheiten in Passivhausbauweise
Planung: Otmar Essl, Hallein
Fertigstellung: 2000
Grundstücksgröße 3875 m²
Baukosten: 1323 € / m²

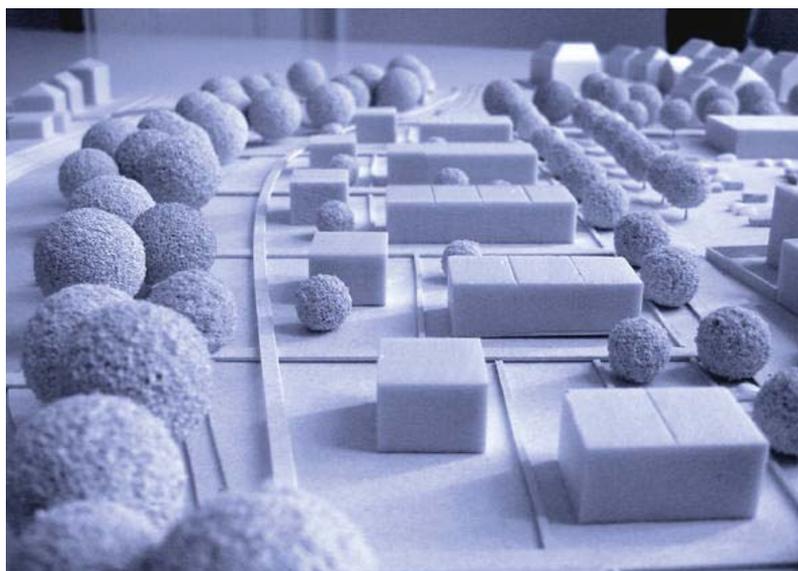
Wohnen an der Ruhr

Das Wohngebiet an der Ruhr profitiert von der Lage am Ruhrufer. Von der neuen Erschließungsstraße führen Wohnwege in Richtung Wasser, an denen jeweils 2 bis 5 Wohneinheiten liegen. Zur Ruhr hin wird das Viertel von dem im weiten Bogen verlaufenden Ruhrtal-Rad- und Fußwanderweg eingefasst.

Für das Gebiet bietet sich eine Entwicklung als Wohngebiet mit einem besonderen Profil an. So könnte aus den nach Süden orientierten Zeilen eine Passivhaus-Siedlung entstehen. Auch ist denkbar, die Qualität der nur in Ausnahmefällen befahrenen Wohnwege unter dem Begriff "autofreies Wohnen" zu fassen.

Typologisch sollen entlang der Erschließungsstraße 5 kurze Reihenhauszeilen mit 17 Wohneinheiten angeordnet und zur Ruhr hin 6 Einzelhäuser mit großzügigen Grundstücken orientiert werden. Für die Höhenentwicklung ist an eine Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss gedacht.

Den nördlichen Abschluss kann ein Apartmenthaus mit ca. 3-4 Wohneinheiten bilden, das sich zur Ruhr hin orientiert und direkt von der neuen Straße erschlossen wird.



Wohnen an der Ruhr

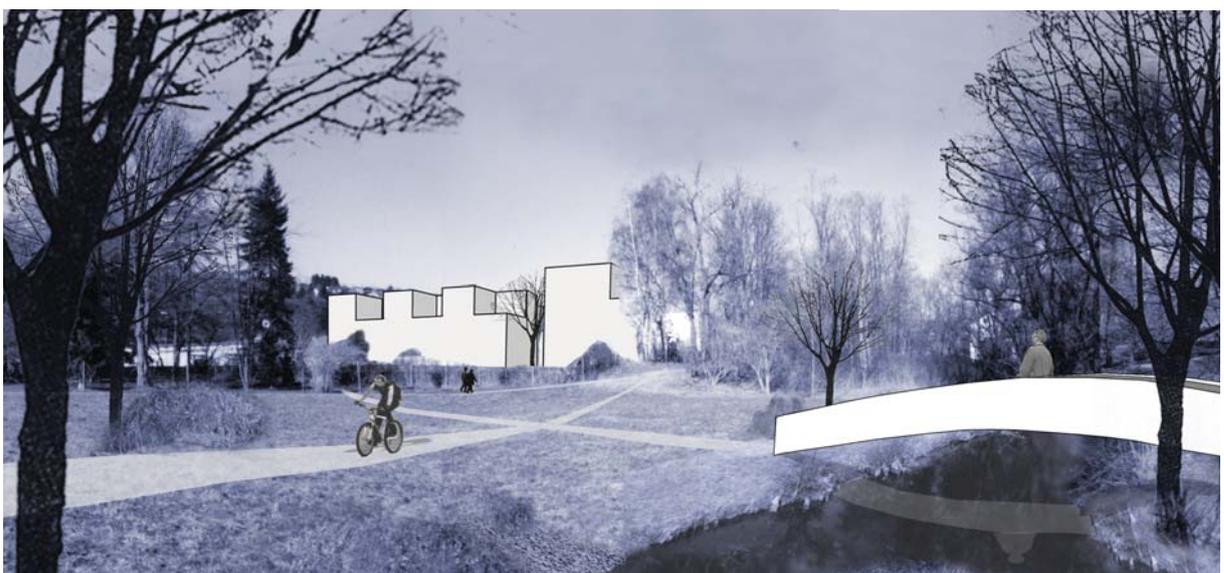
Dachlandschaft

Aus der Perspektive des Schlosses wäre eine kleinteilige Gestaltung der Baukörper und Dächer wünschenswert. Diese gerät jedoch in Konflikt mit den großen Volumen der gewerblichen Bauten.

Es wird deshalb vorgeschlagen, sowohl für die Gewerbebauten als auch das Wohngebiet flach geneigte oder begrünte Dächer vorzuschreiben.



Blick über die Ruhrstraße



Mengen Wiese und Wohngebiet an der Ruhr

Empfehlungen

- 
1. Um den im Rahmen der Werkstattgespräche mit den Eigentümern, der Verwaltung und der Politik abgestimmten Entwurf zu umzusetzen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es wird empfohlen, dabei über gezielte, qualifizierende Festsetzungen, gerade auch im bauordnungsrechtlichen Teil die angestrebten Ziele festzuschreiben. Der Bebauungsplan sollte von einer aktiven Vermarktung begleitet werden, die vor die bestmögliche Gewinnerzielung die Umsetzung der beschriebenen städtebaulichen Qualitäten stellt.
 2. Zur Sicherung der zeitnahen Umsetzung sowohl der Einzelhandelsvorhaben als auch des Wohnungsbaus sollte ein zentrales Flächen- und Projektmanagement eingerichtet werden.
 3. Die Stadt Arnberg sollte die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen als Vorhalteflächen erwerben und entwickeln.
 4. Wegen der stadtbildprägenden Lage sollte zur Findung von optimierten Architekturlösungen insbesondere für die Einzelhandelsvorhaben ein Architektenwettbewerb oder Gutachterverfahren durchgeführt werden.



Kenndaten



Kenndaten Neubebauung:

Wohngebiet an der Ruhr

Haustypen	Wohn- einheiten	Netto- Bauland/qm	Grundfläche/ qm	Geschosse	BGF/qm
17 Reihenhäuser	17	6.497	1.190	2,5	2.975
6 Einzelhäuser	6	4.320	540	2,5	1.350
Appartmenthaus 3-4 WE	3-4	909	128	2,5	320
Gesamt	26	11.726	1.858		4.645

GFZ 0,40
GRZ 0,16

Gewerbe an der Ruhrstraße

Einheiten	Netto-Bauland	Grundfläche/ qm	Geschosse	BGF/qm
Vollsortimenter		1.013	1	1.013
Discountmarkt		1.016	1	1.016
Getränkemarkt		403	1	403
Gesamt	8.282			2.432

Stellplätze 169 Stpl.
GRZ 0,29

Tankstelle an der Ruhrstraße

	Netto-Bauland/qm	BGF/qm
neue Tankstelle	1.810	401
bisheriger Standort	1.200	ca. 200
Gesamt	1.810	401

Sonstiges

	qm
Erschließung	3.112
Renaturierungsflächen	1.402
Gesamt	4.514

	qm	BGF/qm
Gesamtfläche	26.332	7.478



Kenndaten: Flächennutzung nach Eigentümern

Teilfläche 1: Flächen vor der Feuerwache

Pos.	Nutzung	Plan-Bezeich.	Fläche	
1.1	neue Tankstelle		1.810	qm
1.2	nördliche Teilfläche Einzelhandel	EZH Ö	271	qm
		Gesamt	2.081	qm

Teilfläche 2: Flächen ehem. Autohaus Rosier / Combi-Markt

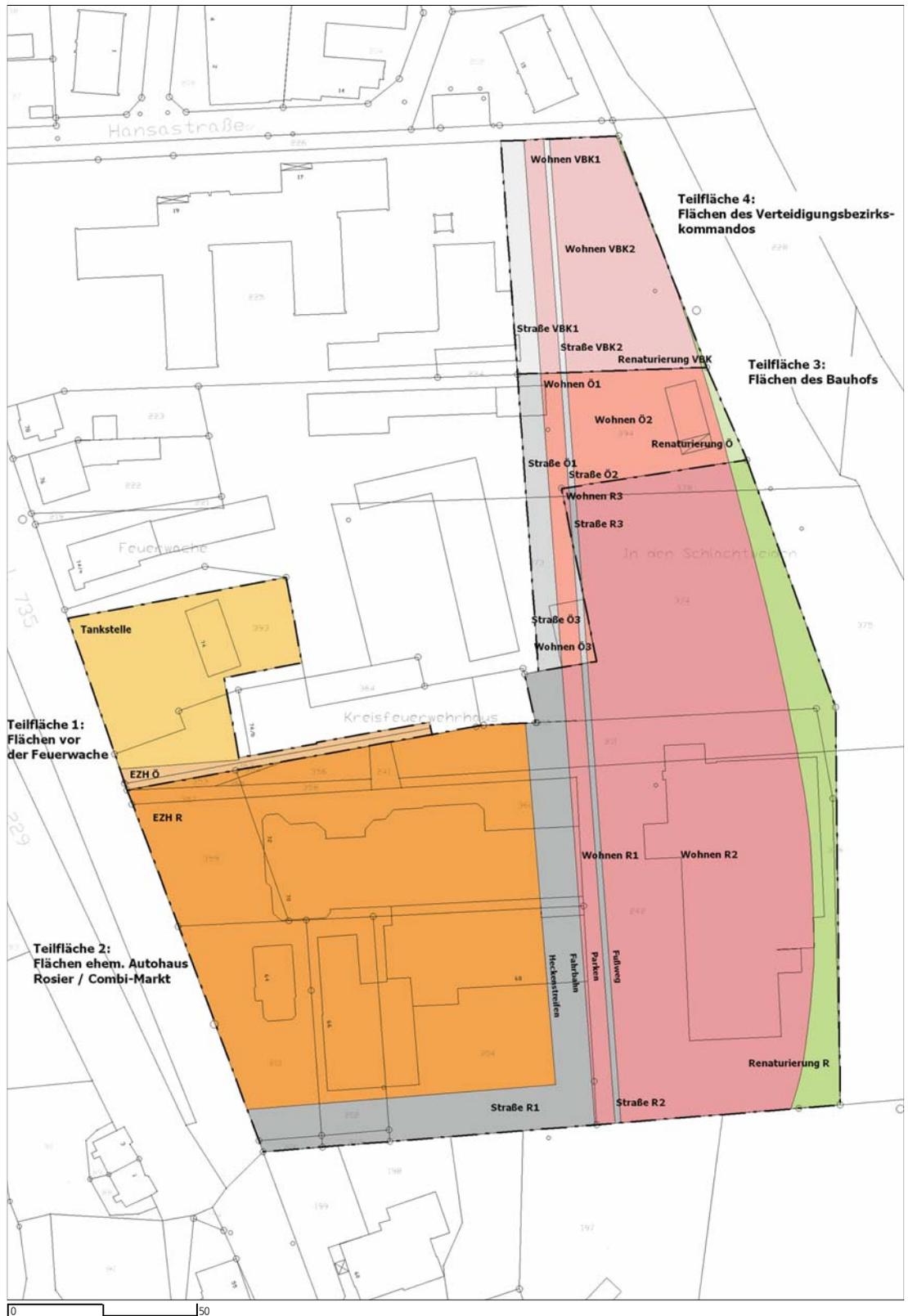
Pos.	zukünftige Nutzung	Plan-Bezeich.	Fläche	
2.1	Einzelhandel	EZH R	8.011	qm
2.2	Erschließung einschl. Pflanzfeldern	Straße R1	1.947	qm
2.3		Straße R2	176	qm
2.4		Straße R3	31	qm
2.5	Wohnen einschl. Wohnwegen und Parkplätzen	Wohnen R1	585	qm
2.6		Wohnen R2	7.907	qm
2.7		Wohnen R3	14	qm
2.8	Renaturierung der Ruhraue	Renaturierung R	1.307	qm
		Gesamt	19.978	qm

Teilfläche 3: Flächen des Bauhofs

3.1	Erschließung	Straße Ö1	443	qm
3.2		Straße Ö2	36	qm
3.3		Straße Ö3	44	qm
3.4	Wohnen einschl. Wohnwegen und Parkplätzen	Wohnen Ö1	359	qm
3.5		Wohnen Ö2	989	qm
3.5		Wohnen Ö3	22	qm
3.6	Renaturierung der Ruhraue	Renaturierung Ö	69	qm
		Gesamt	1.962	qm

Teilfläche 4: Flächen des Verteidigungsbezirkskommando

3.1	Erschließung	Straße VBK1	345	qm
3.2		Straße VBK2	90	qm
3.3	Wohnen einschl. Wohnwegen und Parkplätzen	Wohnen VBK1	298	qm
3.4		Wohnen VBK2	1.552	qm
3.5	Renaturierung der Ruhraue	Renaturierung Ö	26	qm
		Gesamt	2.311	qm
Gesamtfläche			26.332	qm



Quellen

Junker und Kruse, Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept Arnsberg. Dortmund 2001

Conzen G. F.: Der Einzelhandel braucht Qualitätsstandorte
In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (Hrsg.): Einzelhandel - stadt- und regionalverträglich. Dortmund 2002

Christ, W.: Stadt und Handel
In: Hassenpflug, D. (Hrsg.): Die europäische Stadt Mythos und Wirklichkeit. Münster 2002

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Zentren - Auf dem Weg zur europäischen Innenstadt. Informationen zur Raumentwicklung Heft 2/3.1998

Rempfen & Partner / ifm Wirkungen + Strategien: Abschied vom Smart Shopper - Kaufverhalten ist Revierverhalten, Düsseldorf/Köln 2001

Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes NRW (Hrsg.): Handel in der Stadt. Düsseldorf 1996

Bildnachweis

S. 26, Textima-Steg: Buga Visionen Gera - Städtebauliche Planungen. Gera 2003

S. 28, Lebensmittelmarkt MPreis in Wattens: Architektur aktuell 2001 No. 3, S. 145 ff.

S. 30, Wohnanlage Hallein: Krapmeier/Drössler, Cepheus - Wohnkomfort ohne Heizung. Wien, 2001

Für die Entwicklung des Areals um das ehemalige Autohaus Rosier sollte an der Ruhrstraße die Qualität des hochfrequentierten Stadteingangs genutzt und in einen prägnanten Gewerbestandort umgesetzt werden. Entlang der zukünftig stärker landschaftlich geprägten Ruhr eröffnen sich Perspektiven für ein Wohngebiet am Wasser, das zentrumsnah

