

**Thomas Vielhaber**

Stadt Arnsberg, Fachbereich Planen | Bauen | Wohnen

## Wege zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung am Beispiel der Stadt Arnsberg

Vortrag im Rahmen der  
15. Arnsberger Umweltgespräche  
„Wege zur Nachhaltigkeit im Flächenverbrauch“  
am 21. April 2005

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

man kann sich dem Thema der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung und Stadtplanung über den Ansatz der Reduzierung des Flächenverbrauches nähern. Auch aus dem Beitrag meines Vorredners wurde schon deutlich, dass es auch andere Betrachtungsweisen und unterschiedliche Standpunkte dazu gibt.

Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung bedeutet, das System Stadt, das nicht autark, sondern eingebunden ist in die umgebende Natur und Landschaft und in überregionale Verkehrssysteme, das vielfältige Beziehungen in die und mit der Region hat, die sich wiederum als Wirtschaftsregion, als Kulturregion, als Wohnungs-marktregion oder als Tourismusregion sehr unterschiedlich darstellt, dass dieses System Stadt lebenswert und lebensfähig ist und dabei weitgehend im Einklang steht mit den natürlichen Lebensgrundlagen. Arnsberg hat diese und weitere Zielsetzungen im Stadtentwicklungsprogramm definiert.

Wenn ich heute über Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung spreche, meine ich damit also weit mehr als den häuslicheren Umgang mit Grund und Boden. Schließlich sollte heute jede Stadt, wenn sie nicht in Wahlperioden, sondern Generationen übergreifend denkt, – zumindest soweit sie nicht eindeutig in der Boom-Region unseres Landes liegt – schon allein aus fiskalischen Gesichtspunkten daran interessiert sein, ein Ausufer ihrer Infrastruktur und damit auch des Stadtkörpers zu vermeiden.



Der demografische Wandel - also das Schrumpfen, Altern und die weitere Durchmischung der Bevölkerung - ist im Zusammenhang mit den Finanznöten der Städte und Gemeinden das momentan die Stadtentwicklung prägende Thema. Ich möchte also im Weiteren versuchen darzustellen, ob und welche Auswirkungen die Demografie auf die Frage der Nachhaltigkeit und Lebensfähigkeit unserer Städte und speziell auch auf den weiteren Verbrauch an Siedlungsflächen hat. Dazu will ich Ihnen einige Beispiele aus Arnsberg zeigen und verdeutlichen, welche Steuerungsmöglichkeiten theoretisch und praktisch bestehen.

# 1. Das Dilemma: der demografische Wandel („Weniger – Älter – Bunter“) stellt die Städte vor erhebliche Herausforderungen, er löst aber nicht das Problem des Flächenverbrauches gleichsam automatisch mit!

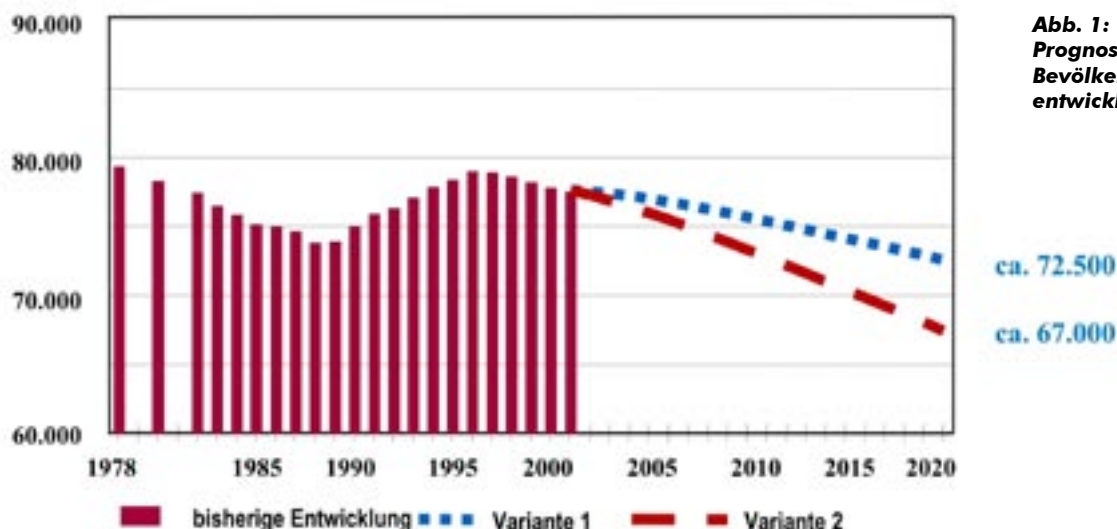
Ein großer Teil der Siedlungsfläche wird für die Funktion „Wohnen“ benötigt. Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Freizeitinfrastruktur, Verkehrsanlagen und andere Wohnfolgeeinrichtungen benötigen ebenso Flächen. Diese lasse ich in meiner Betrachtung zunächst aber einmal außen vor.

Maßgeblich für die Nachfrage nach Wohnraum und damit auch nach Wohnbauflächen ist nicht die Einwohnerzahl, sondern die Entwicklung der Haushalte. Haushalte, und nicht Einzelpersonen, fragen Wohnungen nach. Mit einer Reduzierung der Haushaltsgrößen und dem weiterhin bestehenden Trend zu einer steigenden Wohnfläche je Einwohner – nach dem 2. Weltkrieg waren es 19 qm, heute sind es 40 qm, die Prognosen gehen von 50 qm je Einwohner in Deutschland aus – steigt aber trotz rückläufiger Bevölkerungszahl die Nachfrage nach Flächen.

Berücksichtigt man diese Faktoren, ergibt sich für Arnsberg folgendes Bild: im Rahmen des STEP hat die Stadt Arnsberg eine Prognose erstellen lassen, die je nach zugrunde gelegter Variante einen Einwohnerrückgang von 78.000 auf bis zu 67.000 Menschen vorhersagt. Das ist natürlich nicht Ziel der Stadtentwicklung. Die Folgen eines solchen Verlustes an Menschen sind für eine Stadt, vor allem dann, wenn sie wie Arnsberg dezentral organisiert ist, ja erheblich.

Auf die Zahl der Haushalte bezogen stellt sich die Situation aus genannten Gründen nicht ganz so brisant dar. Dennoch mag es für den einen oder anderen nicht gleich verständlich sein, warum trotz dieser Rückläufigkeit bis zum Jahr 2020 in Arnsberg – je nach Variante (Trend oder ausgeglichene Wanderung) – noch 100 bis 200 ha Wohnbauflächen nachgefragt werden sollen. Anzumerken ist allerdings, dass diese Nachfrage nicht mit Neuausweisungen von Baugebieten gleichgesetzt werden darf. Die vorhandenen Potenziale, auch Baulücken, müssen davon abgezogen werden. Und – wie gesagt – dies ist eine Prognose und Prognosen sind nicht von vornherein deckungsgleich mit den Zielen der Stadtentwicklung.

Gleichzeitig zu den Schrumpfungsprozessen findet zudem eine unerwünschte Segregation statt. Es ziehen nämlich vorrangig die jungen und berufstätigen, mobilen, kreativen und innovativen Menschen und Menschen mit einer guten Ausbildung und Perspektiven weg, also Menschen, die eine Stadt doch so dringend braucht. Als wäre die natürliche Bevölkerungsentwicklung, das Schrumpfen und Altern der Gesellschaft, für sich allein gesehen nicht schon schwierig genug, wird das Weniger – Älter – Bunter über dieses Wanderungsverhalten der Menschen noch verstärkt. Dieser Entwicklung nicht tatenlos zuzusehen und ihr Konzept entgegen zu setzen, ist also legitime Zielsetzung der betroffenen Städte.



**Abb. 1:**  
Prognosen zur  
Bevölkerungs-  
entwicklung

Die schrumpfenden Städte – und dazu gehört Arnsberg – jedenfalls sind arg betroffen. Davon ausgehend, dass jeder Einwohner über Zuweisungen und Steuern jährlich um die 1.000 € in die Kassen der Gemeinde spült, addieren sich die Verluste von 250 Einwohnern pro Jahr auf eine Viertelmillion im ersten Jahr, im zweiten Jahr fehlt eine halbe Million, im vierten Jahr bereits eine Million. Nach zehn Jahren sind dies kumulierte Verluste in Höhe von fast 14 Millionen €, die alleine in Arnsberg fehlen! Und diesen Verlusten, soweit sie nicht durch geänderte Zuweisungen oder andere nicht vorhersehbare Entwicklungen aufgefangen werden können, stehen vielfach steigende Ausgaben in anderen Bereichen gegenüber, z.B. im Bereich der Verkehrsinfrastruktur oder der leitungsgebundenen Infrastrukturen. Es entsteht also auch eine Schere zwischen dem Ausbau von Infrastrukturen, z.B. bei neuen Wohngebieten, und der Anzahl der Gebührenzahler, die dies mit finanziert.

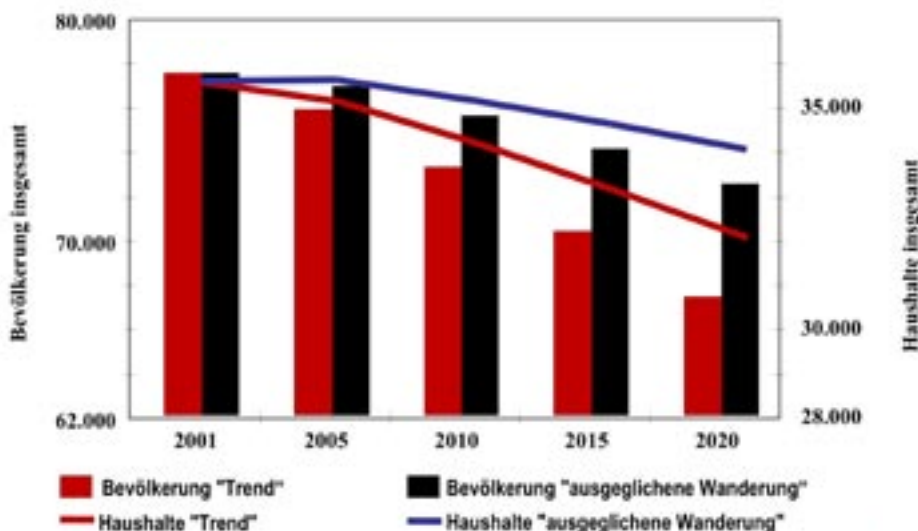
Insofern darf das heutige Thema nicht nur unter ökologischen, sondern auch unter ökonomischen Gesichtspunkten in der gesellschaftlichen Diskussion künftig nicht außen vor bleiben. Auch Rückbau und Abbau sind keine Tabus mehr.

Allein an diesem Beispiel wird deutlich, dass die Konkurrenzsituationen der Städte um Einwohner und Betriebe Prozesse und Entwicklungen mit verursachen, die in den Bereichen Wohnen und Arbeiten zusätzliche Flächenausweisungen mit dem Ziel einer Standortaufwertung mit sich bringen. Dass Flächenausweisungen aber allein überhaupt kein Allheilmittel darstellen, werde ich über das Gesagte hinaus gleich noch deutlich machen.

Was aber sind die vorrangigen Motive der Fortzügler, vor allem aber derjenigen, die direkt in die Arnsberger Nachbarorte verziehen. Denn das sind ja die Menschen, die eigentlich auch in der Stadt wohnen bleiben könnten.

Es sind vielfach persönliche Gründe, aber auch Fragen der Wohnqualität und des Wohnumfeldes, die die Leute zur Veränderung bewegen. Ein Großteil dieser Fortzügler in die Nachbargemeinden bleibt Arnsberg aber in vielen Bereichen treu. Der Arbeits- oder Ausbildungsplatz wird beibehalten, die gleiche Schule wird weiter besucht, Kultur-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten werden nach wie vor im Kernort in Anspruch genommen. Der rechnerisch rückläufige Bedarf an Wohnbauflächen in der Kernstadt, wie hier in Arnsberg, wird also durch weitere Nachfrage in der Region, verbunden mit einer zusätzlichen „Zwangsmobilität“, erkaufte. Hier spielt sich im Kleinen das ab, was das Ruhrgebiet als Stadt-Umland-Wanderung in einer ganz anderen Dramatik zu spüren bekommt. Das zeigt, dass nur regionales Handeln solche Problemstellungen lösen kann, zumindest solange die heutigen Finanzierungssysteme der öffentlichen Bereiche so bleiben wie sie sind. Und dennoch muss dabei das Argument der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur – Schulen und Kindergärten z.B. – auch in kleineren Orten in die Waagschale geworfen werden, auch diese haben Anspruch auf Zukunft.

Die Stadt Arnsberg hat über zwei Befragungen die Umzugsmotive erfasst und wird versuchen, die Argumente in ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen. So sind die Themen Ganztagsbetreuung von Kindern, Freizeit- und Kulturangebote, Ausbildungs- und Arbeitsplätze sowie Wohnumfeldqualität weiter in den Fokus gerückt. Hieran wird deutlich, dass nicht allein Flächenausweisungen und billiges Bauland, sondern eine Vielzahl von Komponenten die Attraktivität eines Wohnstandortes ausmachen. Anders herum helfen all diese Dinge nicht, wenn keine Wohnungen und keine Bauflächen zur Verfügung stehen.



**Abb. 2:**  
**Prognose der Entwicklung der Haushalte**

Hieran wird deutlich, dass nicht allein Flächenausweisungen und billiges Bauland, sondern eine Vielzahl von Komponenten die Attraktivität eines Wohnstandortes ausmachen. Anders herum helfen all diese Dinge nicht, wenn keine Wohnungen und keine Bauflächen zur Verfügung stehen.

## 2. Nicht alle Städte sind gleich!

Schauen wir uns die Situation zunächst aber einmal konkret an: Arnsberg ist eine Flächenstadt mit einer Längsausdehnung von gut 25 km und einer Flächengröße von 194 qkm. Die Siedlungsbereiche und die verbindenden Verkehrsadern liegen vornehmlich in den Tälern der Ruhr und Röhr, einige kleinere Dörfer befinden sich außerhalb dieses Talraumes. Die Stadtstruktur ist als nahezu durchgehendes Siedlungsband zu bezeichnen, in das die zwei Haupt- und zwei Nebenzentren eingebettet sind. Die Entwicklung der Stadt Arnsberg zeigt aber, dass dies nicht immer so gewesen ist. Das was wir heute für „normal“ halten, hat sich zu einem großen Teil erst in den letzten 25 – 30 Jahren, also in der Phase nach der kommunalen Neugliederung entwickelt.

Nördlich und südlich des Ruhrtales befinden sich ausgedehnte Freiräume, von denen der Arnsberger Wald und der Luerwald wichtige Freiraum- und Naherholungsfunktionen übernehmen.

Die landschaftlichen und ökologischen Potenziale des Stadtgebietes sind erheblich: nahezu 30 % des Stadtgebietes stehen unter Naturschutz, nur wenige Flächen im Außenbereich haben nicht wenigstens den Status des Landschaftsschutzes. Die Ruhr und Teile der genannten Freiräume sind als FFH-Gebiete unter weitergehenden Schutz gestellt worden (inkl. NSG 40 % der Stadtfläche). Überschwemmungsgebiete entlang der Ruhr, die zwar nur auf 5% ihrer Länge durch das Stadtgebiet fließt, hier aber rechnerisch die Hälfte aller Schäden in ihrem gesamten Verlauf bei einem sogenannten Jahrhundert-Hochwasser erwarten lässt, geben dem Stadtkörper auch von innen her kaum noch Expansionsmöglichkeiten, schon gar nicht großräumig.



**Abb. 3:**  
**Die Naturpotenziale**  
**Arnsbergs**

Diesen Potenzialen und Werten – landschaftliche Schönheit, ökologische Wertigkeiten und Naherholungsfunktion der Landschaft – stehen die o.g. Konkurrenzangebote der nördlichen Nachbargemeinden in der nahezu ausgeräumten Soester Börde gegenüber. Wie also kann/soll eine Stadt – auch mit dem Blick in die Region – damit umgehen?

## 3. Eine Stadt braucht Visionen und Perspektiven!

Vor dem Hintergrund der neuen Herausforderungen (nicht nur aus der Demografie) hat die Stadt Arnsberg in einem breit angelegten Prozess die Grundlagen aufgearbeitet, die Stärken und Schwächen der Stadt und ihrer Stadtteile beschrieben, Ziele und Leitbilder formuliert und Handlungsbereiche und Maßnahmen definiert.

Insgesamt verfolgt die Stadt eine Doppelstrategie, die auf die Bindung der Bewohnerschaft an Arnsberg bzw. auf den Ausgleich des negativen Wanderungssaldos durch „Neubürger“ setzt und gleichzeitig die Anpassung an den Wandel betreibt.

Auf den Punkt gebracht bedeutet dies: Qualität statt Quantität!

## 4. Ein abgestimmtes Handeln ist jetzt wichtig!

Das Leitbild der Arbeitsteiligkeit der Stadt mit stadtteilbezogenen Schwerpunktsetzungen beginnt langsam zu greifen. Die eingeleiteten Maßnahmen und Entwicklungen, Konzepte und Ideen werden dazu beitragen, eine attraktive, lebenswerte und überlebensfähige Stadt zu schaffen. Wichtig ist immer wieder, einen Abgleich der Maßnahmen herzustellen, um eine möglichst weitgehende Zielkongruenz zu erreichen.



**Abb. 4:**  
**Aufgabenverteilung**  
**zwischen den Stadtteilen**

In dem Sinne sind beispielsweise die Maßnahmen zur Stärkung des Kulturstandortes Alt-Arnberg – die Eröffnung der KulturSchmiede oder das neue Stadtarchiv in historischer Bausubstanz – oder die Aufwertung des öffentlichen Raumes im regionalen Einzelhandelszentrum Neheimer Innenstadt – der Umbau der Apothekerstraße oder die laufende Planung für die im nächsten Jahr kommende Umgestaltung der Fußgängerzone - zu sehen.

Die räumliche Stadtentwicklung orientiert sich neben diesen Schwerpunkten am gesamtträumlichen Entwicklungsmodell, das Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Arnberg ist. Dieses Modell setzt sich aus mehreren Schichten zusammen:

- Natur und Umwelt
- Mensch und Gemeinschaft
- Wohnen und Leben
- Arbeit und Wirtschaft

Betrachten wir auch hier beispielhaft näher die Funktion „Wohnen“. Wir werben in Arnberg damit, das Beste aus Stadt und Land zu haben, nämlich neben den sehr ländlichen Lagen auch urbane Standorte. Wohnen in Arnberg unterscheidet sich vom Wohnen in anderen Städten gleicher Größenordnung. Während Bocholt oder Düren mehr oder weniger dem Typ der Idealstadt entsprechen, die vom Stadtzentrum ausgehend ringförmig mit Wohn- und Gewerbegebieten unterschiedlichster Stadtentwicklungsepochen umgeben sind, verhält sich das in Arnberg ganz anders.

Die Polyzentralität Arnbergs – eben mit ihrer Ausrichtung auf die vier Haupt- und Nebenzentren – verlangt nach anderen Antworten als der Konzentration der Wohnungsnachfrage in einem neuen Baugebiet am Stadtrand.



**Abb. 5:**  
**Gesamtträumliches**  
**Entwicklungsmodell**

Was also in Bocholt und Düren funktionieren mag, geht hier nicht so einfach. Denn die Bindung des Voßwinklers bspw. an seinen Stadtteil und „sein“ Zentrum ist so stark, dass er vielleicht noch nach Neheim und Bachum ausweicht, niemals aber nach Oeventrop zöge. Der Sprung über die nahe Stadt- und Kreisgrenze unter Beibehaltung der bisherigen Bezugspunkte würde ihm hingegen leichter fallen. Und so verhält sich das auch mit den anderen Teilräumen der Stadt. Die Stadt ist also gefragt, wenn sie die Wohnwünsche ihrer Bürgerinnen und Bürger ernst nimmt, differenzierter zu planen.

In Vorbereitung der Arbeiten zum neuen Flächennutzungsplan haben die Arnberger Planer ein Rechenmodell entwickelt, das ausgehend von der derzeitigen Bevölkerungsverteilung auf die einzelnen Stadtbezirke und von der Zentralität der Orte – hier wird in vier Kategorien vom Hauptzentrum bis zur ländlichen Siedlung unterschieden – eine ortsteilbezogene Zuordnung neuer Wohnbauflächen vorschlägt. Parallel dazu wurden alle in Frage kommenden möglichen Wohnbauflächen in Hinblick auf ihre Siedlungseignung nach einer Vielzahl von Kriterien – von der ökologischen Wertigkeit bis zur Anschlussmöglichkeit an die Entsorgungssysteme – untersucht.

Die Arnberger Baulandstrategie, die auch künftig in einem bestimmten Maße den „Verbrauch“ bislang i.d.R. landwirtschaftlich genutzter Flächen einschließt, basiert also auf folgenden fünf Stufen:

- Bedarfsermittlung
- Standort- und Flächenanalysen
- Stadtteil und Flächen bezogene Zuordnung
- Ausweisung / Bepanung
- Nachfragegerechte Erschließung

In allen Stufen greifen im Übrigen die Regelungen des Arnberger Bodenmanagements, die hier im Einzelnen aber nicht dargestellt werden sollen.

Kommt man nun auf die Kernfrage der heutigen Veranstaltung zurück, nämlich die Frage nach der Zulässigkeit der Nutzung bisher unversiegelter Flächen für bauliche Zwecke, kann schon allein im Hinblick auf die Erhaltung der

kleineren Orte nur eine eindeutige Positionierung erfolgen: ja, aber!

Das klingt sehr politisch, trifft es aber wohl. Es wäre unverantwortlich und den Menschen auch nicht zu erklären, einzelne Stadtteile und Dörfer von allen Entwicklungsmöglichkeiten abzukoppeln. Die Erhaltung der Grundinfrastruktur der Arnberger Stadtteile in den Bereichen Versorgung (Einkaufen), Bildung und Kinderbetreuung hat Priorität. Holzen bspw. ist mit seinem sehr schnell voll gelaufenen Baugebiet ein lebendiger Stadtteil, dem es wenig helfen würde, ihn mittelfristig „eingehen“ zu lassen. Nun auch noch alle Grundschüler und Kindergartenkinder ins nächste Zentrum zu transportieren, ist auch weder sozialpolitisch noch verkehrs- und umweltpolitisch sinnvoll. Wenn man etwas in Frage stellt, sollten es eher die problematischen Gebiete der Städte sein, die durch Rück- und Umbau aufgewertet werden sollten, und nicht die i.d.R. noch gut funktionierenden dörflichen Gemeinschaften.

Ich will hiermit aber überhaupt nicht der ungezügelten Entwicklung und dem gedankenlosen Freiraumverbrauch das Wort reden. Im Gegenteil: an jeder Stelle und bei jeder neuen Entwicklung ist über die Anforderungen des BauGB hinaus zu prüfen, ob und welche Alternativen bestehen. Und spätestens da fallen die Chancen der Innenentwicklung und des Flächenrecyclings ins Gewicht. Das Programm Stadtumbau-West ist hier ein richtiger und wichtiger Ansatz, darüber hinaus bieten sich den Städten und Gemeinden weitere Möglichkeiten. Die Konversionsprojekte – seien es Anlagen der Bahn, der Post, der Bundeswehr – eröffnen i.d.R. sehr interessante Standorte.

Diese durch tragfähige neue Konzepte, z.B. als Gegenstück zum Einfamilienhaus am Stadtrand, attraktiv zu machen, ist Gegenstand einer auf Nachhaltigkeit bedachten Stadtentwicklung – und damit spreche ich nicht nur den Flächenverbrauch, sondern die Funktionsfähigkeit belebter Stadtzentren an.

Allerdings darf Nachhaltigkeit in allen Bereichen – wie das auch im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Arnberg deutlich wird – nicht auf Zufälligkeiten oder gerade passende Situationen beschränkt bleiben. Dabei darf man auch von Erfahrungen anderer profitieren. Die Stadt Arn-

berg hat deshalb zum einen als Pilotstadt am Projekt „Indikatoren für eine nachhaltige Entwicklung in NRW“ der Energieagentur NRW teilgenommen, zum anderen am „Breitentest zur Indikatorenengestützten Erfolgskontrolle nachhaltiger Stadtentwicklung“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Teilweise wurden ähnliche oder deckungsgleiche Indikatoren angewandt.

Zur Erinnerung: ausgehend von der Idee, die auf der Weltkonferenz in Rio 1992 unter Umweltgesichtspunkten formulierten Nachhaltigkeitsgedanken auf die Städtebaupolitik zu übertragen, fand 1996 in Istanbul die Konferenz HABITAT II statt. Diese wiederum veranlasste das BBR, im Rahmen des Projektes „Zukunft der Städte“ nach einem Modelllauf in vier Städten einen Breitentest zu Maßstäben und Kriterien zur Beurteilung nachhaltiger Stadtentwicklung in 50 Teststädten, darunter Arnsberg, durchzuführen.

Bereits während der Datenaufnahmen zeigte sich, dass gerade im Bereich „Boden“ im Sinne einer systematischen Dokumentation eine unzureichende Datenbasis besteht. In Arnsberg bspw. geben die Statistiken zwar Flächenangaben zu einzelnen Nutzungszwecken und Siedlungstypen, sagen aber selbst wenig über den ökologischen Wert und den Versiegelungsgrad der Flächen. Herr Schwarzmann sprach das im Hinblick auf die Ausgleichsflächen vorhin an. Hier könnte die Entwicklung im Bereich der Geographischen Informationssysteme weiter helfen. Ich denke, dass Herr Prof. Finke zu dieser Thematik noch einige neue und spannende Dinge berichten wird.

Außerdem wurde deutlich, dass die Vergleichbarkeit der Städte untereinander äußerst schwierig ist. Arnsberg bspw. bildete für sich

allein einen eigenen Regionstyp, nämlich den des „verstädterten Raumes mittlerer Dichte ohne große Oberzentren“. Die Stadt wird die gewonnenen Daten daher nicht in ein „Städte-ranking“ einfließen lassen, wohl aber versuchen kontinuierliche Zeitreihen zu erstellen.

Es wäre insgesamt zu vermessen, die Ergebnisse und Empfehlungen dieses Breitentestes hier vorstellen zu wollen. Deshalb möchte ich mich darauf beschränken zu sagen, dass insgesamt 14 Standardindikatoren und 6 Zusatzindikatoren definiert wurden, die zur Erhebung empfohlen wurden. Darunter nimmt das „Haushälterische Bodenmanagement“ einen entscheidenden Teil ein.

Arnsberg wird die Datenaufnahme anhand eines für die Stadt geeigneten Indikatorensets in den nächsten Jahren fortführen bzw. mit Hilfe des GIS weiter verbessern, um Trends und Entwicklungen erfassen und steuern zu können. Ob sich damit der im Projekt definierte Orientierungswert des Zuwachses an Siedlungsfläche zwischen Innen- und Außenentwicklung von 3:1 erreichen lässt, wird sich zeigen.

Gerade im ländlichen Raum, in dem naturgemäß in absoluten und relativen Zahlen weniger „vorgenutzte“ Fläche zur Verfügung steht, wird das nicht einfach sein. Hinzu kommt die Frage, bis zu welchem Punkt eine vom Flächenrecycling unabhängige Innenentwicklung - bspw. in Form der Nachverdichtung der großzügig angelegten 50er und 60er Jahre Siedlungen des letzten Jahrhunderts oder der ländlichen Ortsteile - grundsätzlich ökologisch vorrangig und sozial verträglich ist. Gerade die Dörfer sind ja kulturhistorisch dadurch gekennzeichnet, dass sie mit Hofstellen, Wiesen und Freibereichen durchsetzt waren. Auch das hat Qualitäten.



**Abb. 6:**  
Teststädte des BBR-Breitentests nach siedlungsstrukturellen Regionstypen

## 5. Gute Beispiele machen Mut!

Lassen Sie mich noch einige Beispiele aus Arnberg zeigen, die belegen, dass ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden a) in dem eingangs formulierten Sinne mehrere Zwecke erfüllt und nicht ausschließlich unter Bodenschutz bezogenen Aspekten betrachtet werden sollte und b) auch im ländlichen und kleinstädtischen Raum von Bedeutung ist.

### Das Beispiel Wohnbaulandkataster

Im Rahmen der Datenerfassungen für den Bericht „Zukunft Wohnen in Arnberg“ bzw. für den neuen FNP konnten wir feststellen, dass die Arnberger Stadtteile größtenteils noch über beachtliche Potenziale an Wohnbaugrundstücken im Innenbereich und innerhalb von Bebauungsplangebietem verfügen. Da es sich hier i.d.R. um erschlossene Flächen handelt und in Arnberg der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung gilt (allerdings mit der gerade genannten Beschränkung, dass auch Freiflächen im Ort ihre Bedeutung haben), haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtentwicklung und Stadtplanung in einer zeit- und arbeitsaufwändigen Aktion sämtliche freien Grundstücke vor Ort in Augenschein genommen, kartiert, mit dem Planungsrecht und der Erschließung hinsichtlich Kanal, Straße etc. abgeglichen und kategorisiert.

Das Ergebnis ist als Wohnbaulandkataster der Stadt Arnberg im Internet einsehbar. Diese Seite ist eine der am meisten aufgerufenen der städtischen Homepage und bietet nicht nur Eigentümern und Baulandsuchenden, sondern auch Maklern und Investoren eine hervorragende Übersicht.

Die Mobilisierungsleistung und Lenkungsfunktion dieses Katasters ist nicht nachprüfbar. Selbst wenn diese nicht gegeben wären, ist die Arbeit von Bedeutung, da sie den Stadtentwicklern wichtige Hinweise für die weiteren Planungen gibt.

### Das Beispiel Tappe & Cossack

Am Rande der Innenstadt in Neheim schloss bereits Mitte der 1990er Jahre eine Schmelztiegelfabrik ihre Tore. Einige Jahre lag die Fläche brach, denn es entbrannte zwischen Stadt und neuem Eigentümer ein Streit über die Nutzung des Areals. Anstelle des vom Investor geplanten Baumarktes ist nach der Aufstellung und späteren Änderung des Bebauungsplanes eine kleinteiligere Nutzung umgesetzt worden, die neben einem Einkaufsbereich auch eine gewerbliche Entwicklung und eine zum Bremers Park hin orientierte Wohnanlage für Senioren vorsieht. Die Zeitabläufe dieses Projektes deuten an, wie schwierig die Steuerung von Entwicklungen im Innenbereich sein kann, wenn ganz unterschiedliche Vorstellungen zwischen den beteiligten Akteuren bestehen. Immissions- und Altlastenproblematiken machen die Umsetzung dann nicht leichter.



**Abb. 7:**  
**Wohnbaulandkataster im Internet**

**Abb. 8:**  
**Fläche der ehemaligen Fabrik Tappe & Cossack**



## Das Beispiel Möhnestraße

Aus diesen Entwicklungen hat die Stadt gelernt und in einem ähnlich gelagerten Fall im Norden Neheims eine leerstehende Gewerbeimmobilie mit Landesmitteln erworben und saniert. Die Eröffnung des „Kaiserhaus Arnsberg“ – genannt nach der früheren Leuchtenfabrik am Standort – wird als sogenanntes Mittelstandszentrum mit teilweise bereits vermieteten Flächen in Kürze eröffnen. Ein integrierter Veranstaltungs- und Tagungsbereich wird dann auch einen „Mehrwert“ für den Stadtteil bieten, gibt es doch heute über das Kulturzentrum – in dem wir uns jetzt befinden – hinaus keine geeigneten Veranstaltungsräumlichkeiten. Es zeigt sich im Übrigen bereits jetzt, dass durch das Engagement im Viertel zusätzliche Investitionsanreize geschaffen werden.



**Abb. 9:**  
**Internetauftritt des „Kaiserhaus“  
und Lage im Stadtteil Neheim**

## Das Beispiel Ruhrstraße

Das Gelände an der Stadteinfahrt Alt-Arnsbergs, direkt am Fuße des Historischen Stadtkerns gelegen und von der Schlossruine als einem der markanten, touristisch wichtigen Punkte Alt-Arnsbergs aus einsehbar, lag einige Jahre lang brach. Während Investoren und Projektentwickler ihre ganz eigenen monofunktionalen Vorstellungen zum Umgang mit dieser Fläche hatten, war schnell klar, dass der Ort aus städtebaulicher Sicht über weitergehende Entwicklungspotenziale verfügt.

Im Rahmen eines moderierten Verfahrens, an dem neben den damaligen Eigentümern und potenziellen Betreibern und Gewerbetreibenden aus der näheren Umgebung, Mitarbeitern verschiedener Institutionen wie der IHK und der Wirtschaftsförderung auch die beteiligten Fachdienststellen der Stadt und einige Ratsmitglieder teilnahmen, konnte ein Städtebauliches Konzept entwickelt werden, das sich nach zwei Jahren Entwicklungsarbeit und Aufstellung eines Bebauungsplanes nun im Wesentlichen in der Umsetzung befindet. Dieses Konzept besteht im Grundsatz aus drei Elementen:

Die Ruhrrenaturierung: Sie war zum Zeitpunkt der beschriebenen Flächenentwicklung als Baustein des „Konzeptes zur naturnahen Entwicklung der Oberen Ruhr“ bereits in Planung. Dadurch gewann der Gedanke des „Wohnens am Wasser“ und damit in landschaftlich interessanter Lage – natürlich unter Berücksichtigung der neu festgesetzten Hochwasserschutzgebiete – an Bedeutung.



**Abb. 10:**  
**Renaturierung im  
Stadtteil Alt-Arnsberg**

Nach einem Flächenankauf wird der zum Fluss ausgerichtete rückwärtige und nicht vom Verkehrslärm und der Verschattung durch den Schlossberg betroffene Bereich zurzeit über einen Investorenwettbewerb beplant.

Hier soll attraktives Wohnen möglich werden, das dem Wohnen am Stadtrand eine zeitgemäße und qualitätsvolle Variante entgegen setzt – mit allen Vorteilen der Innenstadtnähe. Die Alternative zur wohnbaulichen Nutzung dieser früheren Gewerbefläche war die Renaturierung auch dieses Flussabschnittes. Aus ökologischer und hochwassertechnischer Sicht war diese Lösung aber nicht überzeugend und auch nicht finanzierbar. Hieran zeigt sich aber, dass Wiedernutzung und Renaturierung als ganz unterschiedliche Ansätze sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Gesichtspunkten entgegen kommen können. Im besten Fall gibt es mehrere „Gewinner“. Die Frage nach der „richtigen“ Lösung kann jeweils nur fallbezogen beantwortet werden.

Im vorderen Bereich des Gebietes befinden sich künftig Einzelhandelsnutzungen, die zusätzliche Zentralitätseffekte haben, indem sie die Kaufkraftbindung in diesem Segment im Stadtteil stärken. Dadurch werden bisherige längere Versorgungsfahrten zu nichtintegrierten Standorten ab Sommer des Jahres in spürbarem Maße vermieden werden können.

Die Objekte selber werden über eine zeitgemäße Handelsarchitektur in den Gesamtrahmen eingepasst. Letzteres wird sich in der Wahl der Materialien und Farbgebungen sowie dem Gestaltungselement einer Umfassungsmauer äußern.

Um die Fläche tatsächlich wieder zu einem „Stück Stadt“ zu machen, wird in Kürze zudem ein Ingenieur- und Gestaltungswettbewerb für eine neue Fußgänger- und Radfahrerbrücke durchgeführt. Die Brücke hat vier Funktionen: sie ist selbstverständlich Wegeverbindung in und durch das Gebiet, sie soll das neue Wohnquartier an die guten Wohnlagen auf der anderen Ruhrseite anschließen, sie ist drittens attraktiver Aussichtspunkt über den neuen, alten Wildfluss-Abschnitt mitten in der Stadt und sie soll 4. den Werkstoff Holz als nachwachsenden Rohstoff und als zeitgemäßes Baumaterial promotieren!

Dieses Projekt ist eines von mehreren im Stadtumbaugebiet Bahnhofsumfeld Alt-Arnsberg. Eines der obersten Ziele dabei ist die Wiedernutzung brach liegender oder untergenutzter Flächen, die wieder Teil der Stadt werden sollen. Nach der Konversion der beiden großen Kasernengelände in Arnsberg, die beide zu Wohngebieten umgewandelt wurden, steht neben der Entwicklung der Innenstädte vorrangig nun also auch die der Bahnhofsumfelder an.

**Abb. 11:**  
**Lage des Gebietes**  
**„Ruhrstraße“**



**Abb. 12:**  
**Wohnbebauung**  
**entlang der Ruhr**



## 6. Fazit!

- Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung erfordert die Gesamtbetrachtung des Systems Stadt und bedeutet, die Stadt dauerhaft lebenswert und (über-) lebensfähig zu gestalten!
- Eine lebenswerte Stadt darf ihre natürlichen Lebensgrundlagen nicht überstrapazieren und infrage stellen, sind doch die Elemente Natur, Landschaft, Klima, Boden und Freiraum auch wichtige Wohlfühlfaktoren für die Bewohner!
- Rückläufige Bevölkerungszahlen allein lassen keine Trendwende hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme erwarten, führen allenfalls zu einer Verlangsamung der Entwicklung!
- Die Städte und Gemeinden sollten ihre flächenhafte Entwicklung bremsen – schon alleine aus fiskalischen Gesichtspunkten. Steigende Unterhaltungskosten im Bereich der Infrastruktur sowie die Schere zwischen Gebühren und Gebührendzahlern belasten Städte und Bewohner gleichsam!
- Standortattraktivität ist nicht einseitig mit günstigen Baulandangeboten gleichzusetzen, sondern umfasst auch Bildung, Arbeit, Versorgung, Kultur, Freizeit und Naturnähe!
- Grundsätzlich sollte die Innenentwicklung Vorrang haben. In begründeten Fällen v.a. bei der Gesamtbetrachtung der Stadt und ihrer Ortsteile oder im Hinblick auf die Qualität der innerstädtischen Freiflächen - kann die Entscheidung aber auch anders ausfallen!
- Grundlage transparenter Entscheidungen sollte der Aufbau eines Indikatoren gestützten Kontrollsystems sein, das wichtige Entscheidungshilfen in allen betroffenen Bereichen bietet!
- Die regionale Zusammenarbeit muss ausgebaut werden, um eine Abstimmung zwischen den Städten und Gemeinden der Region zu erreichen!

**„Wege zu einer nachhaltigen  
Stadtentwicklung am Beispiel  
der Stadt Arnsberg“**

Vortrag im Rahmen der  
15. Arnsberg Umwelt-  
gespräche „Wege zur  
Nachhaltigkeit im  
Flächenverbrauch“

21. April 2005

**Thomas Vielhaber**

Stadt Arnsberg  
Planen | Bauen | Wohnen  
Rathausplatz 1  
59759 Arnsberg

Fon: 02932/201-1333

Fax: 02932/201-1473

E-Mail: [t.vielhaber@arnsberg.de](mailto:t.vielhaber@arnsberg.de)

[www.arnsberg.de/stadtentwicklung](http://www.arnsberg.de/stadtentwicklung)

