



B.A.S.
Kopperschmidt + Moczala

Zielplanung Südliche Innenstadt Neheim

Städtebauliche Planung zur Mobilisierung von
Entwicklungspotentialen im Übergangsbereich zwischen
Geschäftszentrum und Wohnbebauung

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Arnsberg

Der Bürgermeister

Zukunftsagentur und Stadtentwicklung

Rathausplatz 1

59759 Arnsberg

Tel. 02932 - 2010

Thomas Vielhaber

Klaus Fröhlich

Verfasser:

B.A.S. Kopperschmidt + Moczala

Freiherr-vom-Stein Allee 14

99425 Weimar

Tel./Fax. 03643 - 503840

Juliane Kopperschmidt

Christian Moczala

Mitarbeiter:

Madeleine Schröder

Dirk Hädicke

Arnsberg, April 2002

Zielplanung Südliche Innenstadt Neheim

Städtebauliche Planung zur Mobilisierung von
Entwicklungspotentialen im Übergangsbereich zwischen
Geschäftszentrum und Wohnbebauung

auf der Grundlage des Siegerentwurfs zum Wettbewerb
"Entwicklungskonzept Südliche Innenstadt Neheim"

Inhalt

Einleitung	2
Situation	4
Konzept / Gestaltungsplan	10
Ebenen der Zielplanung	15
Zielplan	28
Leitprojekte	30
Empfehlungen	39
Flächenbilanz	40

Einleitung

"Die Stadt ist alles was wir haben." sagt Rem Koolhaas, der bekannte und europaweit tätige Architekt und Theoretiker. Damit sind wir aufgefordert, uns zu Beginn jeder städtebaulichen Planung das Idealbild der europäischen Stadt mit ihren belebten Plätzen und Straßen, gepflegten Grünanlagen, ihrer Kleinteiligkeit, Funktionsvielfalt und Dichte vor Augen zu führen. Dieses Bild ist jedoch mit dem Fortschritt der technischen Möglichkeiten, angefangen beim Auto, über Telefon und Fernsehen bis zum Internet, Herausforderungen ausgesetzt, die eher zum Funktionsverlust und zur Auflösung der Stadt führen. Gleichzeitig jedoch produziert diese Mediatisierung und Mobilität ein gesteigertes Bedürfnis nach Raum, nach unmittelbarer sinnlicher Erfahrung und nach Orten mit authentischen Atmosphären.

Städtebau - und damit die Zielplanung für die südliche Innenstadt Neheims - muß diese Herausforderungen annehmen und

sie mit Ideen in eine wirtschaftliche, tragfähige Vision der Stadt als Lebens- und Erlebnisraum überführen.

Leitlinien für die Innenstadtentwicklung

Die Entwicklung der Innenstädte geschieht vor dem Hintergrund einer wachsenden Dienstleistungsorientierung insbesondere in nicht produktorientierten Branchen, der ungebremsten Mobilität und dem empfundenen Mangel an qualitativollen Freiflächen, der insbesondere für die verbliebenen Wohnnutzungen in diesen Bereichen ein gravierendes Defizit darstellt.

Dienstleistungsorientierung

Immer schon waren die Stadtkerne Zentren von Handel und Dienstleistungen. Mit zunehmender materieller Versorgung, der Erfahrung ökologischer Krisen und durch die Verschiebung von Arbeitsplätzen und erwirtschafteten Gütern von der Produktion in den tertiären Sektor ist jedoch eine zunehmende Dienstleistungsorientierung der Gesellschaft erkennbar. In der

Kernstadt Neheims hat sich schon heute neben dem Handel ein beträchtlicher Teil an Dienstleistern der unterschiedlichsten Branchen angesiedelt, die von der Gastronomie über Banken und Finanzdienstleister bis zur Gesundheitsfürsorge reichen. Diese Branchen drängen jedoch mit ganz anderen Anforderungen in die Städte: Sie suchen zentrale Lagen und fordern gleichzeitig angenehme Außen- und Grünräume.

In Ergänzung der nach wie vor dominanten und auch weiterhin zu stärkenden Einzelhandelsfunktion der Innenstadt ist in Zukunft damit zu rechnen, daß insbesondere Angebote aus den Bereichen der Gesundheit, der Freizeit, der Kultur, Unterhaltung und Gastronomie eine größere Rolle spielen werden. Innenstadtentwicklung muß dieser Tertiärisierung Rechnung tragen und den Wachstumsbrachen Körper, Gesundheit und Erholung Angebote machen.

Wohnort: Stadt

Auch wenn Stadtzentren als gern besuchte, urbane Orte eine hohe Anziehungskraft

über die Stadt bzw. den Stadtteil hinaus entwickeln, sind sie jedoch wegen ihrer beschränkten Parkmöglichkeiten, dem hohen Maß versiegelter Oberflächen, Straßengeräuschen etc. als Wohnviertel weniger beliebt. Im Wohnungsmarkt läßt sich diese Entwicklung am sinkenden Mietniveau in den Geschäftslagen ablesen.

Mit dem Attraktivitätsverlust der innerstädtischen Wohnlagen verliert die Stadt jedoch auch einen Garant für belebte Straßen und Plätze nach Geschäftsschluß, soziale Kontrolle des öffentlichen Raums und kernstadtypische Dichte und Vielfalt. Urbanität braucht Wohnen, braucht die Durchmischung und Belebung.

Qualitätvolles Wohnen wird jedoch nur in der Innenstadt zu halten sein, wenn es gelingt, im unmittelbaren Wohnumfeld individuelle Frei- und Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzubieten, die die Nachteile der verdichteten und zwangsläufig gestapelten Wohnformen kompensieren. In diesem Sinne braucht Innenstadt den Ausbau hochwertiger Frei- und Grünflächen.

Stadt und Center

Waren die Stadtkerne in der Geschichte der Stadt lange Zeit die unbestrittenen Zentren der Städte, so ist ihnen in den 1970er und 1980er Jahren in den Einkaufszentren auf der grünen Wiese Konkurrenz erwachsen. Die Center neuester Generation vertrauen dabei nicht mehr nur auf ihre Größe, ihre attraktiven Preisangebote und kostenfreien Parkplätze, sondern bemühen sich mit einem ausgefeilten Unterhaltungsprogramm in den scheinbar öffentlichen Galerien und Malls um städtische Qualitäten. Auch wenn es in Neheim gelungen ist, Center wie Famila in den Kontext der Innenstadt zu integrieren, sollte diese Konkurrenzsituation als Impuls für die Weiterentwicklung der Innenstadt genutzt werden.

Die Innenstadt sollte sich dabei nicht ausschließlich auf ihre Qualitäten Dichte, Zentralität und Einzelhandel verlassen, sondern sollte nach ergänzenden, neuen Anziehungspunkten suchen, um die Verweildauer der Besucher und Kunden zu erhöhen. Diese könnten gerade in der

Ergänzung zum Einkaufen durch Angebote aus den Bereichen Entspannung, Gastronomie und Freizeit bestehen.

In der Gegenüberstellung von Stadt und Center wird zum anderen deutlich, wie wichtig die Bereitstellung von Parkplatzebenen für die Innenstadt ist. Auch in naher Zukunft ist ein Rückgang der nach wie vor ungebrochenen individuellen Mobilität mit dem PKW nicht abzusehen.

Für die Zielplanung Südliche Innenstadt Neheim bedeutet dies eine zentrale Herausforderung: Die Veränderung des Raums kann nur gelingen, wenn die derzeit im Raum dominante ebenerdige Parkplatzebene an anderer Stelle kompensiert werden kann.

Die aus der Verdichtung resultierende Umschichtung des ruhenden Verkehrs in Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkdecks bedeutet jedoch nicht nur in negativer Hinsicht Bewirtschaftung der Parkplätze. Mit Anlagen in direktem Zusammenhang mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieunternehmen können durch

kurze Wege und Rabattierung der Parkgebühren auch Lageverbesserungen und Adressbildungen erreicht werden.

Damit sind die Leitlinien der Innenstadtentwicklung Neheims in dreierlei Hinsicht beschrieben:

1. Die Innenstadt sollte sich auf die Ansiedlung von neuen, nicht mehr nur produktorientierten Dienstleistungen, sondern auf Körper, Gesundheit und Wohlbefinden ausgerichtete Angebote einstellen.
2. Vorhandene landschaftliche Potentiale sollten zu hochwertigen Freiräumen und Grünflächen für die neuen Nutzungen und die bestehenden Wohnlagen weiterentwickelt werden.
3. Den "Eingängen zur Innenstadt" - seien es Parkhäuser, Tiefgaragen oder Bushaltpunkte - kommt für die Funktion der Innenstadt besondere Bedeutung zu. Sie sollten deshalb stadträumlich genau platziert werden und in ihrer Gestaltung der hochwertigen Zentrumsanlage gerecht werden.

Situation

Der Bearbeitungsbereich "Südliche Innenstadt Neheim" erstreckt sich beginnend zwischen Hauptstraße und Goethestraße nach Süden bis zum Bremers Park und zur Kreuzung Stemberg-/Graf-Gottfried Straße.

Der überregional bedeutsame Einkaufsbereich der Stadt zwischen Markt und Engelbertplatz wird nach Westen durch eine ausgeprägte Hangkante begrenzt, welche die Stadt in Nord-Süd-Richtung durchzieht. Durch diese Topographie entsteht eine Schnittstelle zwischen der orthogonalen Struktur der Innenstadt und dem an die Goethestraße anschließenden, durchgrün-ten Wohngebiet.

Der dazwischen liegende Bereich präsentiert sich heute städtebaulich ungeordnet, mit un- bzw. untergenutzten Flächen sowie einer mangelhaften Einbindung in das Wegenetz der Stadt.

Die Kernflächen sind durch die dominante oberirdische Parkierungsnutzung geprägt. Gleichwohl bildet dieser Raum ein wichti-

ges Entwicklungspotential der Stadt, das zudem aufgrund der Eigentümerstruktur kurzfristige Realisierungschancen besitzt.

Die obere Hangkante des Höhengsprungs wird von der Straße Springufer begleitet. Talseitig bildet der Weg Am Spring, der entlang der Trassenführung einer ehemaligen Kleinbahntrasse verläuft, die westliche Begrenzung dieses Zwischenraums.

Südlich der Straße Lange Wende schließen sich die charakteristischen Gewerbehöfe an, die sich zur Zeit in einem Umstrukturierungsprozeß befinden.

Den südlichen Abschluß des Gebiets bilden der Bremers Park, sowie das Areal zwischen Anna-, Graf-Gottfried- und Stembergstraße. Das untergenutzte Areal an der wichtigen Zufahrtsstraße stellt derzeit keinen adäquaten Stadteingang dar.

Die folgende Bestandsanalyse bezieht sich in ihrer Gliederung auf die Ebenen der Zielplanung.

Baustruktur

Die Baustruktur ist im Bearbeitungsgebiet durch die geschlossene Blockbebauung um

die Hauptstraße und um den Engelbertplatz geprägt, die sich an ihren Rändern schnell zu einer aufgelockerten, offenen Bebauung ausdünnen. Die Ausrichtung dieser zentralen Blöcke folgt dem historischen Strohdorf und durchzieht die gesamte Innenstadt Neheims von Norden nach Süden.

Diese homogene Baustruktur wird von der Hangkante gebrochen und neu ausgerichtet. In der Folge sind die südlich sich anschließenden Quartiere an der Goethe- und Stembergstraße orientiert.

Entlang der Hangkante mit einem Höhengsprung von ca. 7 m haben sich im Zuge der Bebauung Sonderformen herausgebildet, so z. B. die Riegel und Höfe der Schmitz/Gemmecke Gebäude oder die großen Solitärbauten des St. Johannes Hospitals.

Landschaft

Die markante Hangkante ist vom Fußweg Springufer heute deutlich zu erleben. Während die Hanglage bereits heute durch den z.T. alten Baumbestand als Landschaftsraum wirkt, weisen die talseitig

anschließenden Flächen derzeit kaum Freiraumqualitäten auf. Trotz des grünen Charakters dieses Bereichs kommen die landschaftlichen Gegebenheiten nicht zur Geltung und können den Mangel an innerstädtischen Grünflächen nicht kompensieren.

Südlich der "Lange Wende" ist der landschaftliche Zusammenhang durch die Schmitz / Gemmecke Gebäude unterbrochen, jedoch im Bremers Park um so deutlicher spürbar.

Der Bremers Park bildet eine der wenigen qualitätvollen, innerstädtischen Grünflächen, ist jedoch aufgrund seiner mangelhaften Anbindung an das Wegenetz wenig frequentiert.

Nutzungen

Bei der Untersuchung der Nutzungen fällt der Einkaufsschwerpunkt von Haupt- und Apothekerstraße ins Auge. Er findet mit dem Marktplatz seinen Anfang und läuft derzeit im Bereich des Engelbertplatzes unvermittelt aus.

Um den Marktplatz und an der Kreuzung von Haupt- und Oberstraße befinden sich



Luftbild

punktuelle Häufungen von gastronomischen Nutzungen; ein weiterer Schwerpunkt liegt an der Kreuzung Goethestraße / Lange Wende.

Entlang der Hangkante lässt sich insbesondere durch das St. Johannes Hospital, das neue Fitnessstudio in den Bremers Höfen und das in Planung befindliche Altenpflegezentrum eine Häufung von Gesundheits-, Sport- und Pflegennutzungen feststellen. In den südlich und westlich anschließenden Quartieren dominiert die z.T. von Gewerbe durchsetzte Wohnnutzung.

Verkehr

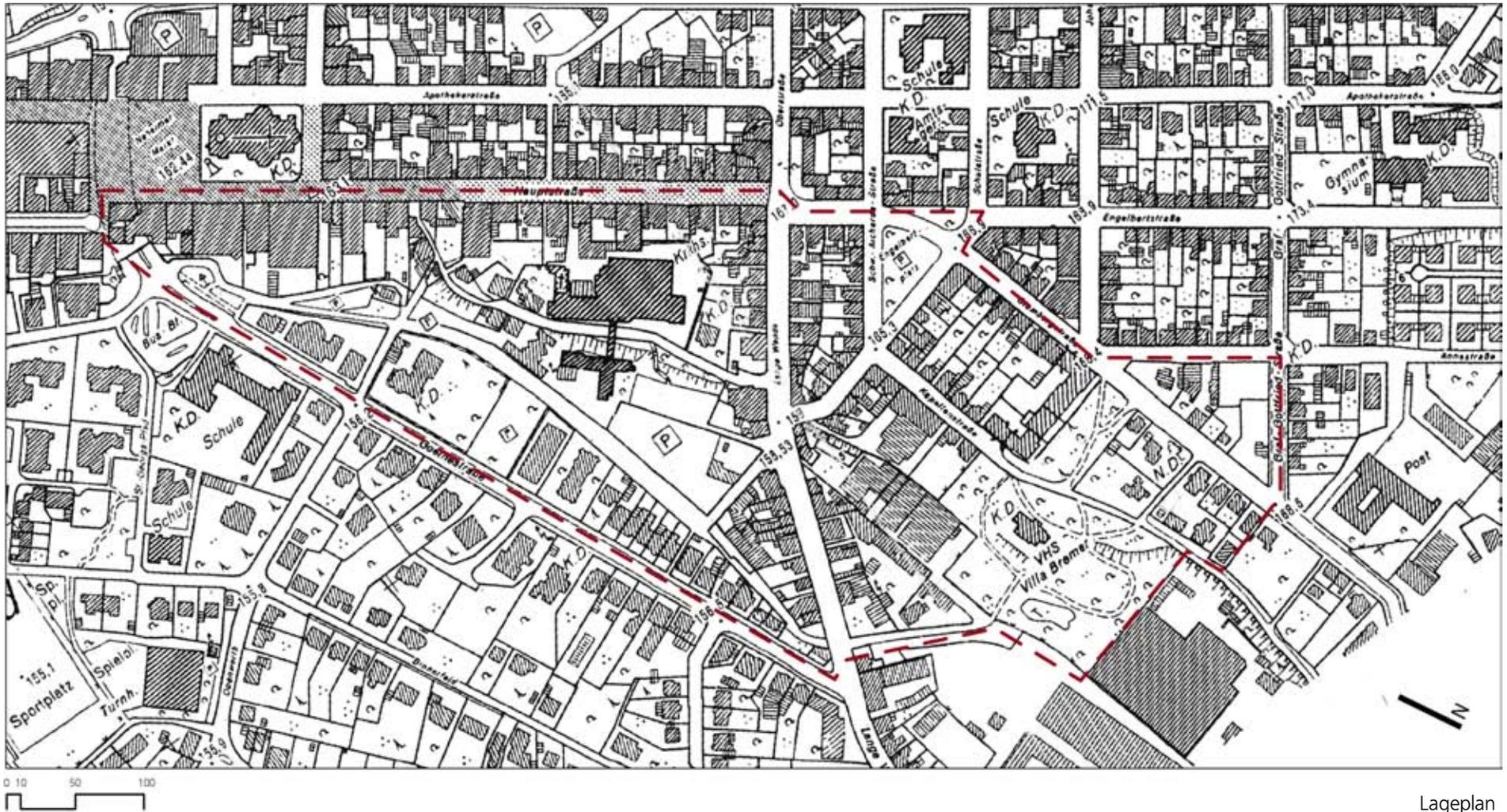
Die schwer überwindbare Hangkante hat in der Neheimer Innenstadt zwischen Hauptstraße, Stenbergstraße und Goethestraße um das St.-Johannes-Hospital und um die Villa Bremer zwei Großblöcke entstehen lassen. Der dazwischen liegenden "Lange Wende" und im weiteren Verlauf der Schulstraße kommt bei der Umfahrung der Innenstadt große verkehrliche Bedeutung zu. Die beiden Großblöcke sind im Inneren nur durch Stichstraßen erschlossen.

Im Busliniennetz bestehen mit dem Busbahnhof an der Goethestraße und den Haltepunkten am Engelbertplatz derzeit zwei Knotenpunkte am nördlichen und südlichen Ende der Innenstadt.

Parken

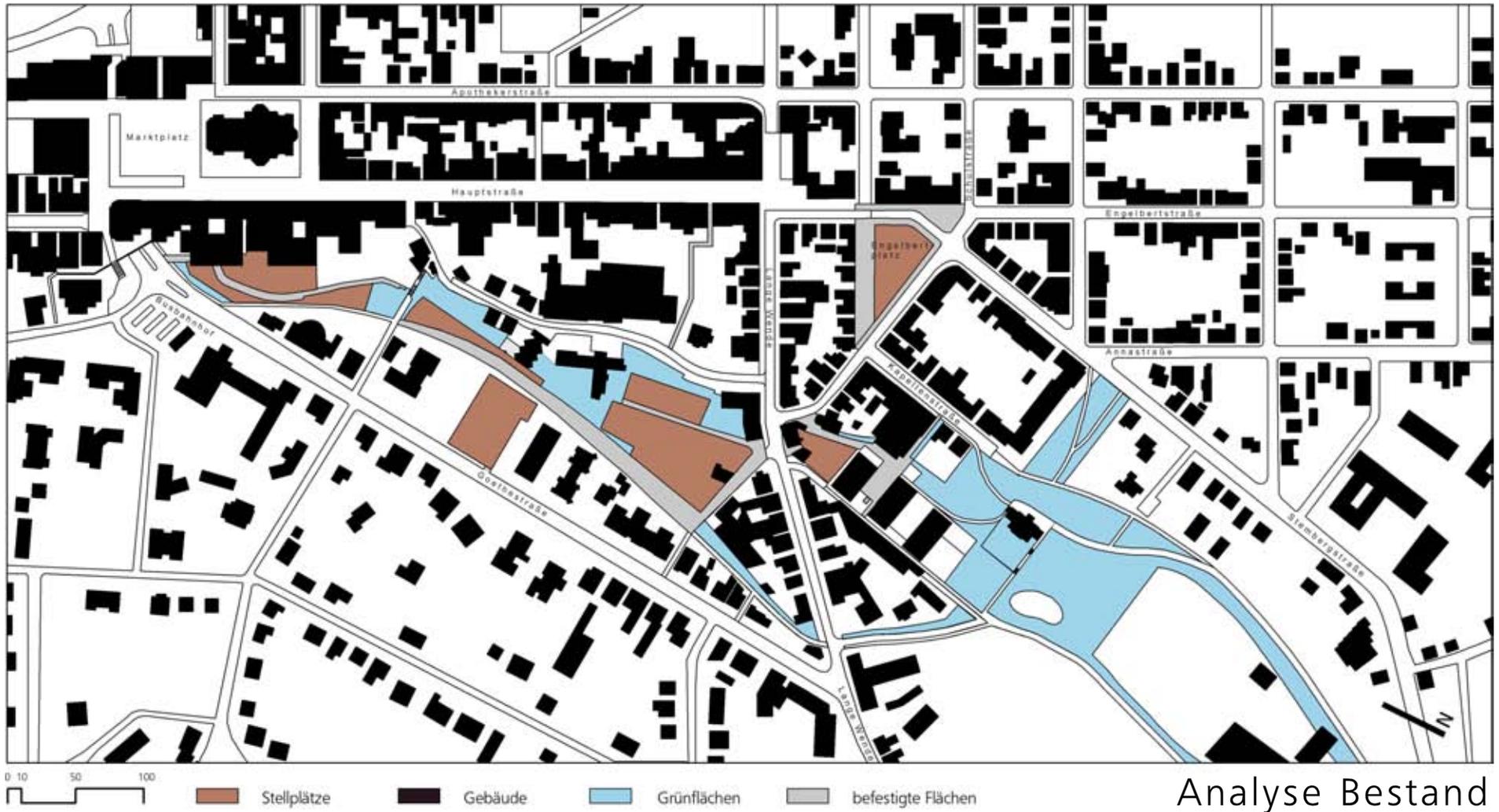
Der Raum zwischen Springufer und Goethestraße wird zur Zeit von der Parkierungsnutzung dominiert, die eine wichtige Funktion für den innerstädtischen Einzelhandel einnimmt.

Eine Nutzungsintensivierung im Bereich der südlichen Innenstadt Neheims kann nur erfolgen, wenn die wegfallenden Parkmöglichkeiten zeitgleich an anderer Stelle kompensiert werden können.



Lageplan

Analyse Bestand



Konzept

Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf aus dem vorausgegangenen Wettbewerb "Entwicklungskonzept Südliche Innenstadt Neheim" bildet die Grundlage der Zielplanung.

Die Vision einer gegenseitigen Ergänzung von Stadt und Freiraum öffnet dabei den Blick für die möglichen Potentiale dieses Raums:

Die Besonderheit der Stadt Neheim liegt in der unmittelbaren Nähe von urbaner Einkaufsachse und der markanten landschaftlichen Situation der Hangkante entlang des Springufers.

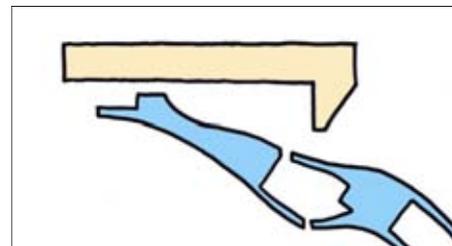
Die Entwicklung dieses Areal zu einem Park bietet der Stadt die Chance, zwei sich gegenseitig bereichernde, städtische Freiräume zu schaffen. Die ehemalige Rückseite der Stadt wird zu einem zentrumsnahen Erholungsraum, der bestehende Anlagen wie den Bremers Park in den neuen städtischen Grünzug einbezieht.

So wird es möglich, nach dem Einkaufsbummel auf einer der grünen Terrassen einen Kaffee zu trinken, den Ausblick zu genießen und durch die gärtnerischen Anlagen zum nahe gelegenen Parkplatz zu gelangen.

Einkaufsachse und Stadtpark

Die Einkaufszone der Haupt- und Apothekerstraße erfährt durch die Zielplanung eine deutliche Aufwertung mit der Ergänzung des Einzelhandels durch Angebote aus den Bereichen Freizeit und Gastronomie.

Den Bereichen um die Hauptstraße kommt eine wichtige Servicefunktion für die Fußgängerzone zu. Zentrale Anforderung in dieser Hinsicht ist das Parken, das dezentral auf mehrere Schwerpunkte verteilt wird: Das bereits vorhandene großzügige Park-



Stadt und Landschaft

platzangebot der Stadt wird stadtraumverträglich geordnet und erweitert.

Fußgängerzone und Gesundheitszentrum in unmittelbarer Nachbarschaft schaffen die notwendige Nutzungsdichte für einen Park mit hoher Aufenthaltsqualität. Die baumbestandene Hangkante rahmt den eher offenen, ebenen Teil des Parks, der mit Wiesenflächen, Sitzgelegenheiten und Spielplätzen zum Aufenthalt einlädt.

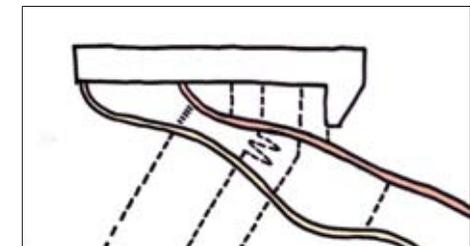
Zwischen der punktweisen Bebauung am "Springufer" öffnen sich landschaftliche Ausblicke auf die sich anschließenden durchgrünerten Viertel Neheims und den Höhenrücken des Ruhrtals.

Wege in die Stadt

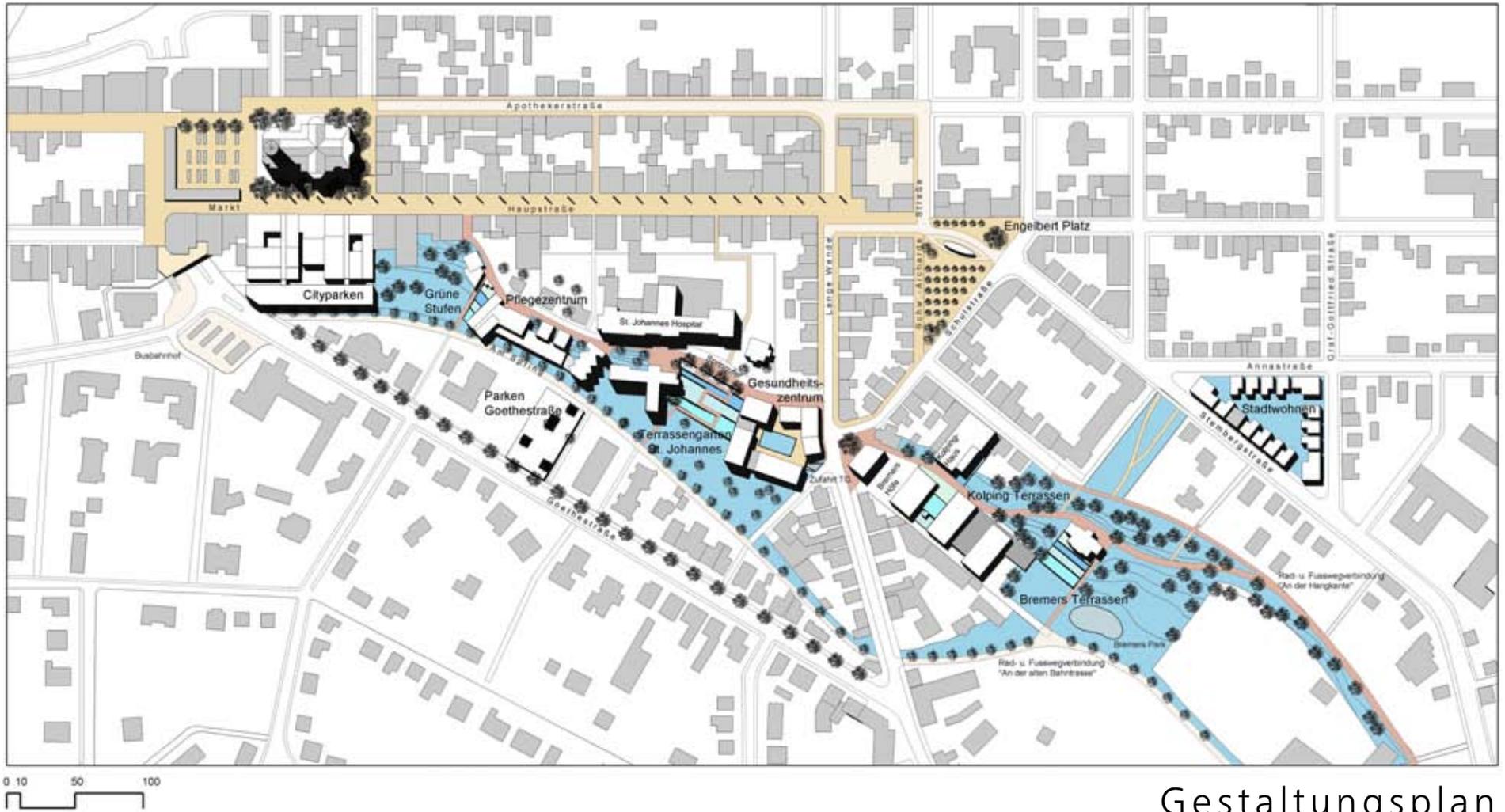
Zwei neue Rad- und Fußwegverbindungen begleiten das Grün und schaffen neue Zugänge zur Innenstadt: Vom Springufer führt ein Weg über den Bremers Park bis zum ehemaligen Tappe & Cossack-Gelände. Parallel dazu entsteht entlang der früheren Kleinbahntrasse eine weitere Wegeverbindung auf der Talebene. Hierfür wird die derzeitige Straße "Am Spring" zur Stärkung der Parkanlage als

reine Fußgängerverbindung ausgebildet.

Quer dazu bindet ein feinmaschiges Fußwegenetz die Wohngebiete westlich der Goethestraße durch den Park und den Krankenhausbereich an die Hauptstraße an.



Neue Fußwegverbindungen



Gestaltungsplan

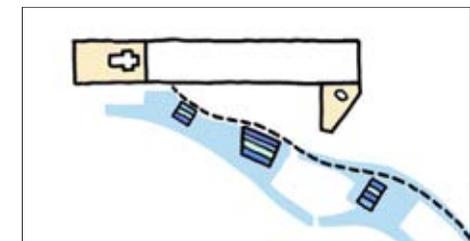


Engelbertplatz - "Tor zur Innenstadt"

Plätze und Gärten

Die urbane Achse Neheims spannt zwischen dem Marktplatz mit dem Sauerlanddom und dem Wochenmarkt bis zum Engelbertplatz. Der Engelbertplatz wird durch die vorgeschlagene Neugestaltung und den Ausbau als ÖPNV- Knotenpunkt zum notwendigen Gegenpol des Marktes am südlichen Eingangsbereich zur Fußgängerzone.

Drei Terrassengärten schöpfen das landschaftliche Potential aus: Die "Grünen Stufen" am Pflegezentrum, der "Terrassengarten St. Johannes" und die "Bremers Terrassen" machen das besondere Zusammenspiel von Gebäuden und Landschaft entlang der Hangkante durch Treppen und Terrassen erlebbar, der Hang wird zu einem intensiv gestalteten, nutzbaren Teil des neuen Parks.

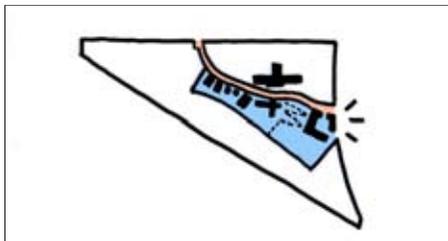


Plätze und Gärten

Gesundheitszentrum

Mit dem zukünftigen Gesundheitszentrum und dem Altenpflegezentrum setzt sich das Gebäudeensemble des St. Johannes Hospitals städtebaulich konsequent fort und wird zu einer zentralen Adresse in der Stadt.

Der Neubau des Gesundheitszentrums lässt die Hanglage vor dem großen Volumen des Hospitals frei, das so über den Terrassengarten ein großzügiges Vorfeld erhält.



Ein neuer Stadtbaustein



Terrassengarten vor dem Gesundheitszentrum

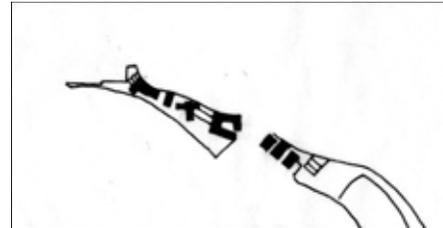
Ebenen der Zielplanung

Um die im Konzept anvisierten Ziele genauer in den Kontext des Bestandes zu integrieren, wird die Zielplanung auf sechs für die Planung wesentlichen Ebenen der Stadt dargestellt. Die Ebenen dienen gleichzeitig dazu, die Zielplanung in die Arbeit der Fachdienste der Stadt Arnsberg zu integrieren, und ergänzen damit die Umsetzung der Planung über die Leitprojekte.

Folgende Schichten werden untersucht:

1. Baustruktur
2. Landschaft
3. Nutzung
4. Erschliessung
5. ÖPNV
6. Parken
7. Zielplan

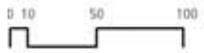
Baustruktur



Sonderformen an der Hangkante

In Hinblick auf die bestehenden und zukünftigen Baustrukturen formuliert die Planung das Ziel, die besondere Situation der topographischen Kante im Zuge der baulichen Entwicklung nicht zu zerstören. Für eine behutsame Bebauung dieses Bereiches sollten die baulichen Massen in ihrer landschaftlichen Verträglichkeit überprüft werden.

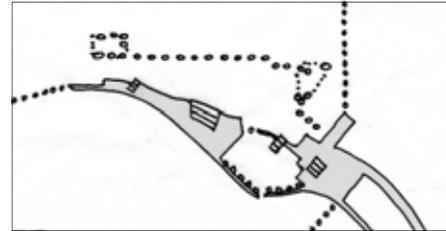
Grundsätzlich ist eine niedrige, abgestufelte, in den Hang geschobene Bebauung verträglich. Bei höheren Baukörpern ist eine punktuelle, senkrecht zum Hang weisende Bebauung, die größtmögliche Durchblicke in die Landschaft lässt, sinnvoll. Dachbereiche sollten begrünt werden.



- Bebauung
- zweigeschossige Bebauung
- eingeschossige Bebauung

Baustruktur

Landschaft



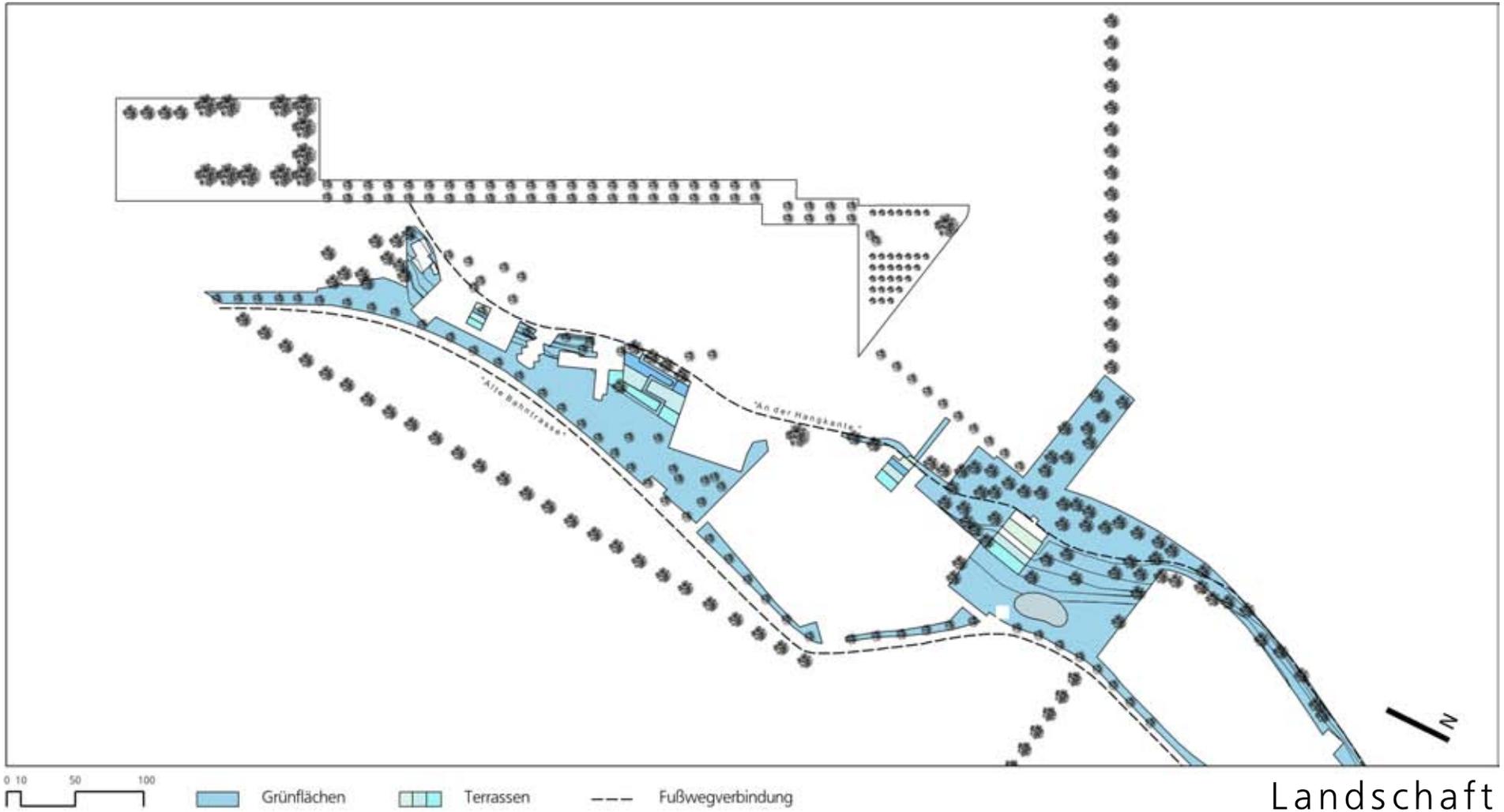
Parkband + Grüne Stufen

Der Bereich zwischen Springufer und Am Spring muß als innenstadtnaher Freiraum mit parkartigen Qualitäten entwickelt werden, der die Besonderheit der topographischen Situation der Hangkante thematisiert.

Bauliche Einengungen dieses Freiraumbandes sollten vermieden werden. Die verbleibenden Durchblicke vom Springufer in die Landschaft des Ruhrtales und das durchgrünte Wohngebiet Binnerfeld sollten dabei mit landschaftlichen Mitteln wie dem Gesundheitspark St. Johannes und den Grünen Stufen zelebriert und erlebbar gemacht werden. Für den Bremers Park wäre eine Intensivierung der Nutzungen erstrebenswert.

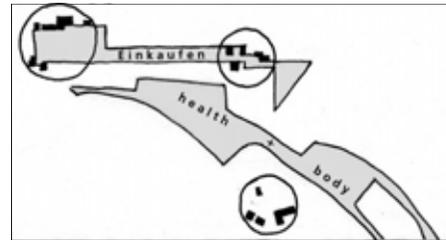
Die Verbindung von Bremers Park mit dem Gesundheitspark St. Johannes im Bereich Lange Wende kann durch den Ausbau der Verbindung "Alte Bahntrasse" und eines neuen Wegs "An der Hangkante" hinter dem Kolpinghaus erfolgen.

Quer zum Freiraumband sollte über den Bremers Park eine ringartige Grünverbindung von der Robert-Koch-Straße zum Bröckelmanns Park hergestellt werden.



Landschaft

Nutzung



Health + Body-Schiene / Einkaufszone /
Gastronomische Zentren

Die "Knochenstruktur" der Einkaufszone Hauptstraße zwischen Markt und Engelbertplatz ist eine stadtbildlich und wirtschaftlich prägende Struktur der Neheimer Innenstadt und sollte als solche weiterentwickelt werden.

Mit der Stärkung des Engelbertplatzes durch den Ausbau zum ÖPNV-Umsteigepunkt, einem verbesserten Angebot an PKW-Stellplätzen und der Anlagerung von weiteren Einkaufs- und Gastronomienutzungen kann dieser zu einem attraktiven "Tor zur Innenstadt" ausgebaut werden.

Die erkennbaren Nutzungsschwerpunkte aus den Bereichen Gesundheit und Freizeit entlang der Hangkante sollten in Verbindung mit der Landschaftsentwicklung (Ter-

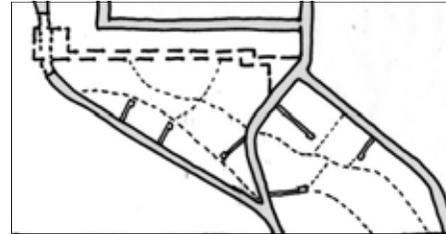
rassengärten) zu einer "Health-and-Body-Schiene" ausgebaut werden. Zentraler Baustein für diese Entwicklung ist das Gesundheitszentrum mit dem vorgelagerten Terrassengarten.

Gastronomische Nutzungen können in diesem Bereich in dem ehemaligen Trafohäuschen am Pflegezentrum, im Biergarten am Kolpinghaus und evt. in der Villa Bremer für eine zusätzliche Belebung sorgen. Die anschließenden Wohngebiete erhalten durch den neuen Grünzug eine Aufwertung. Im Bereich Anna- / Graf-Gottfried Straße entsteht ein zusätzliches Angebot an innerstädtischem Wohnraum.



Nutzung

Erschließung + ÖPNV

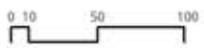
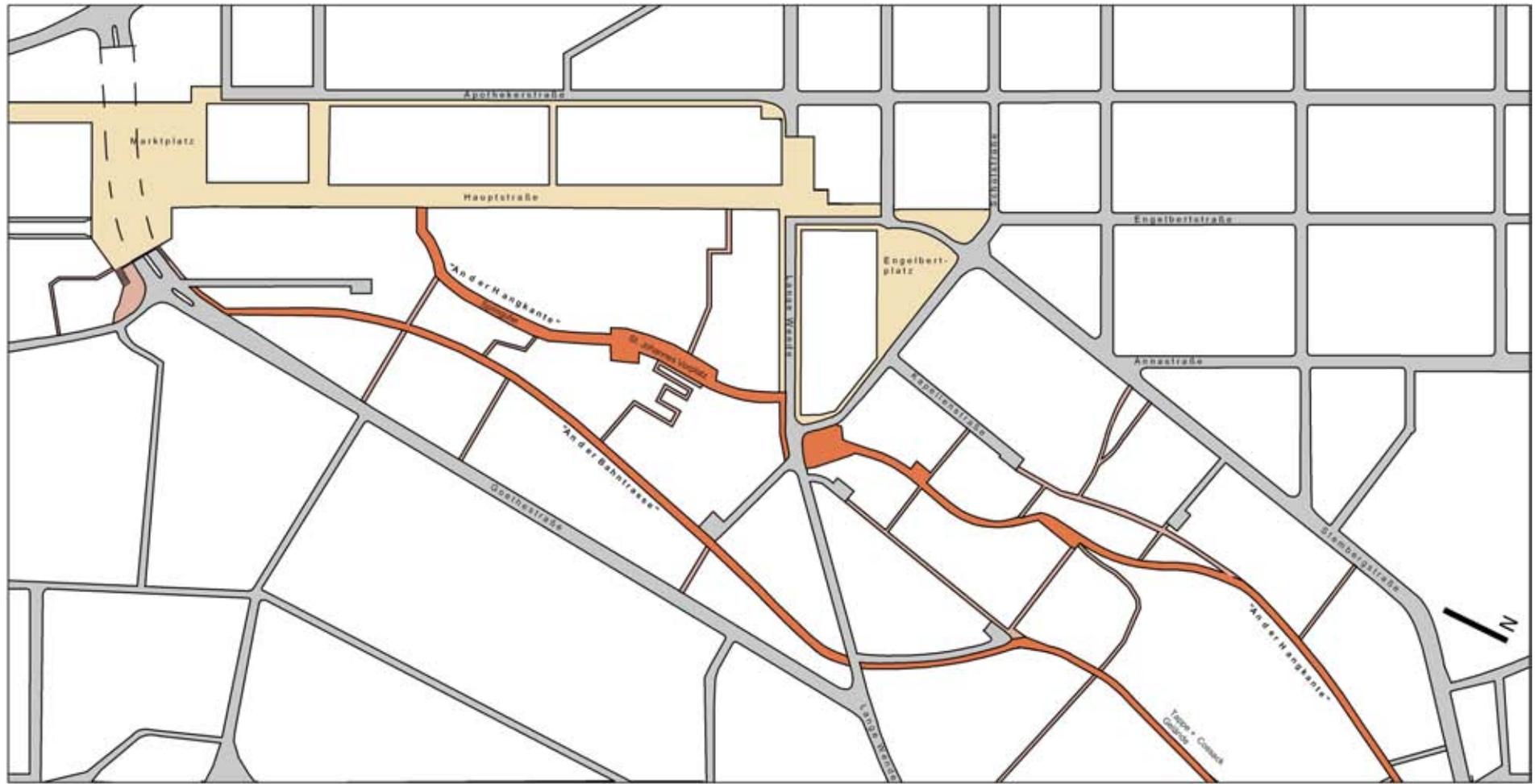


Stickerschließung +
Fußwegeverbindungen

Der ruhige Charakter der Blockinnenflächen um das St. Johannes-Hospital und um den Bremers Park sollte als städtebauliche Qualität aufgefasst und Verkehrsflächen dort zurückgebaut werden. Die Stickerschließungen sollten in Dimension und Ausbaugrad reduziert werden.

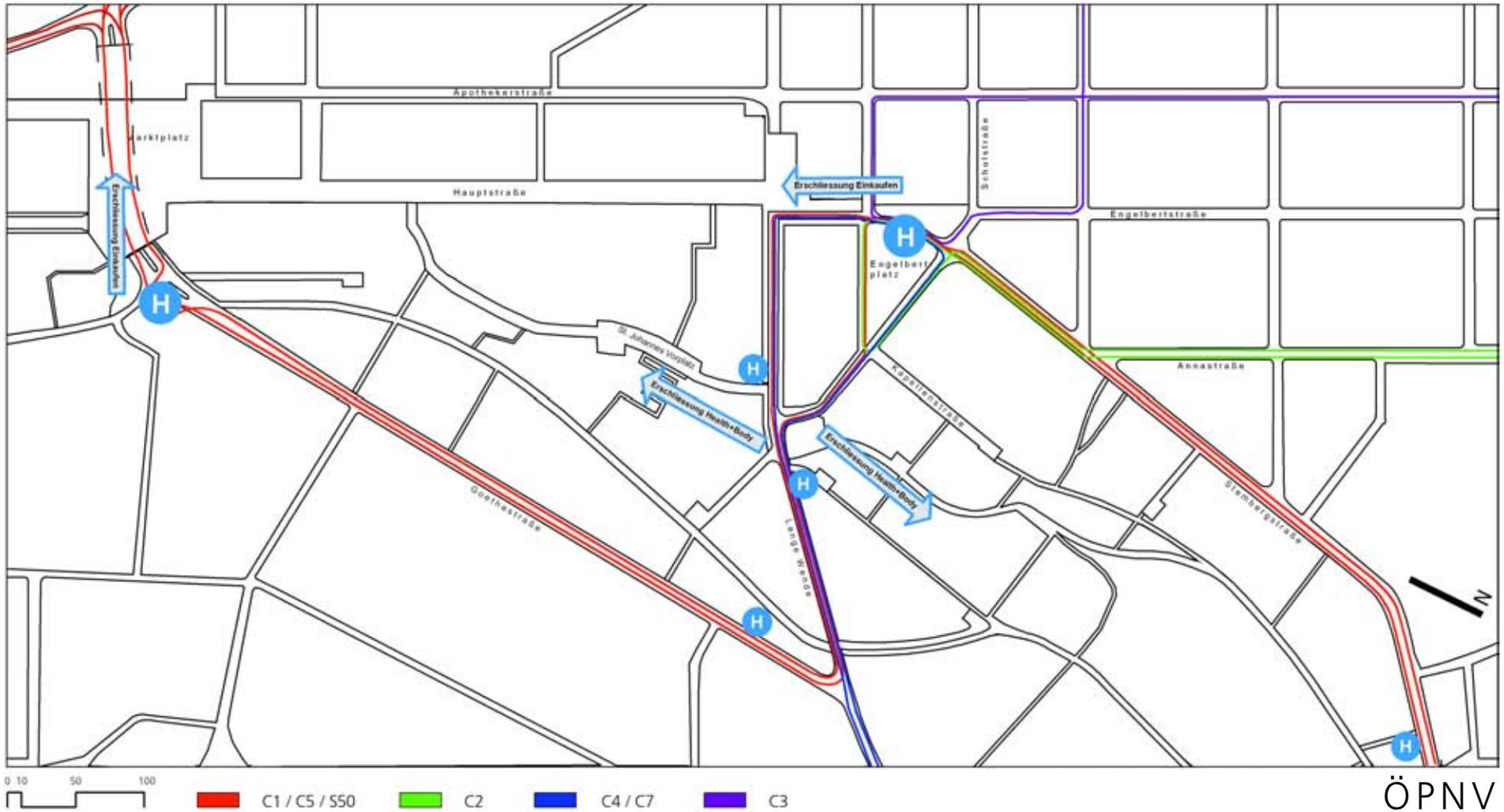
Im Hinblick auf die innenstadtnahe Lage müssen die Stichstraßen durch ein enges Geflecht von Fußwegen ergänzt werden. Parallel zum Hang bilden das Springufer und die ehemalige Bahntrasse wichtige Verbindungen im Fußwegenetz der Stadt und sollten bis zum Bremers Park verlängert werden. In der weiteren Planung können diese Verbindungen bis in die städtische Erweiterungsfläche des ehem. Tappe und Cossak Geländes geführt werden.

Als Knotenpunkt des Busnetzes sollte der Engelbertplatz mit Priorität als Rendezvous-Haltestelle ausgebaut werden, da auf Grund der engen Verbindung zur Hauptstraße positive Wirkungen sowohl für den Einzelhandel wie für den ÖPNV zu erwarten sind.



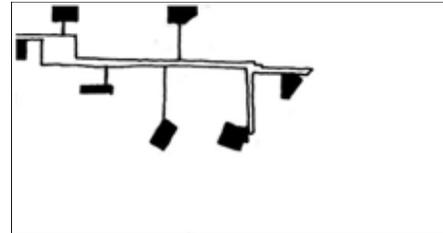
- Fußgängerzone / Plätze
- Fußwege
- Straßen
- innerstädtische Fußwegverbindungen

Erschließung



ÖPNV

Parken

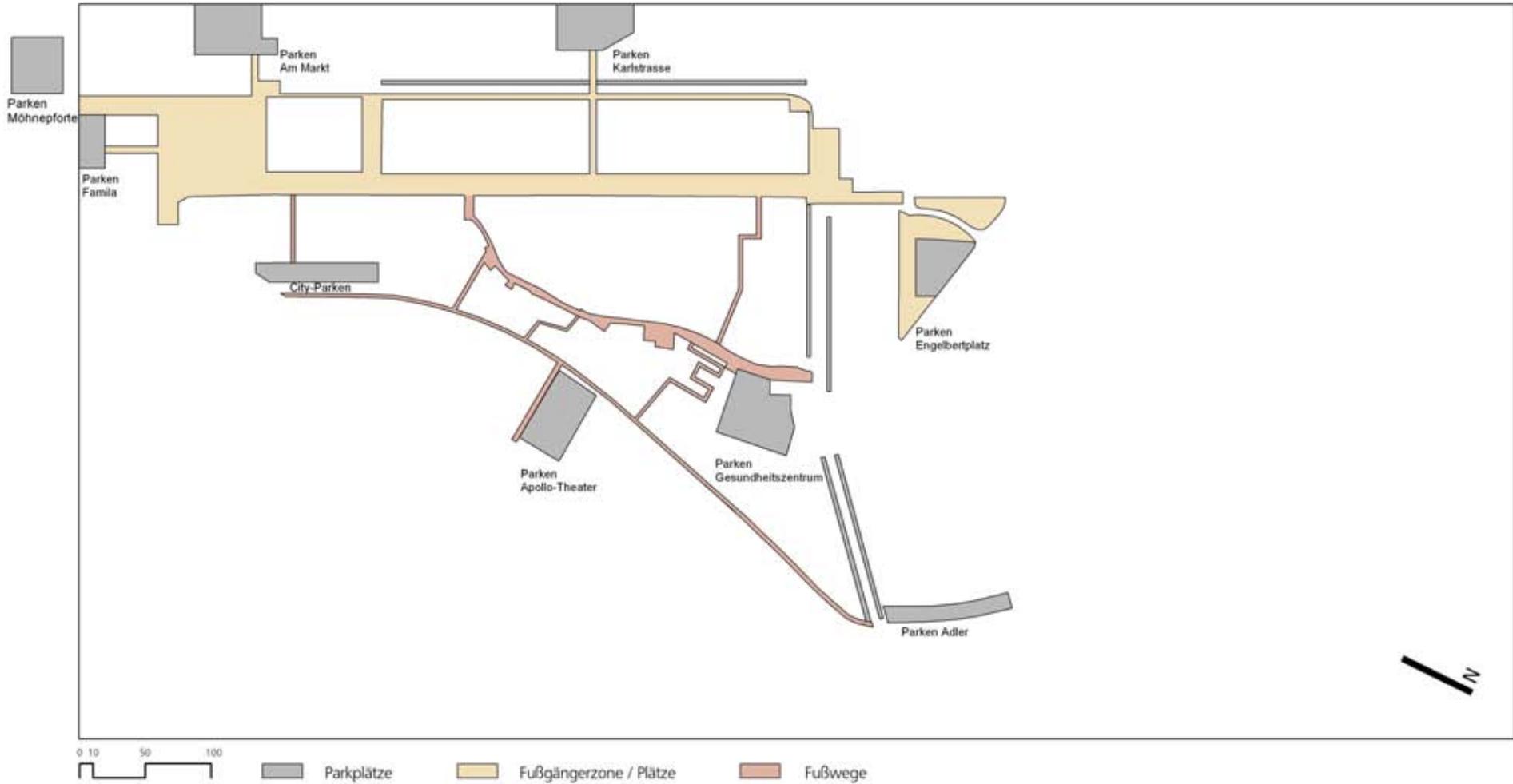


Zentrumsnahes Parken

Da sich die Anzahl oberirdischer Stellplätze im Rahmen der Zielplanung verringert, sollten mit guter fußläufiger Erreichbarkeit rund um die Hauptstraße konzentrierte Parkmöglichkeiten angeboten werden. Die gleichmäßige Verteilung um den Rand der Innenstadt kann in Verbindung mit dem Ausbau der Fußwege die Innenstadt als Handels-, Gastronomie-, Unterhaltungs- und Erholungszentrum gut zugänglich machen und damit stärken. Parkplätze im Straßenraum sollten erhalten bleiben und ausgebaut werden.

Im Rahmen von Neubauten wie dem Gesundheitszentrum sollte auch die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen untersucht werden. Im Zusammenhang mit der Erweiterung von Einzelhandelsflächen an der westlichen Marktseite besteht die Chance, ein Parkhaus mit direkter Anbindung an die Fußgängerzone hinter der Sparkasse zu errichten.

Als neue öffentliche Parkieranlagen werden eine Tiefgarage unter dem Engelbertplatz und ein Parkdeck an der Goethestraße vorgeschlagen.

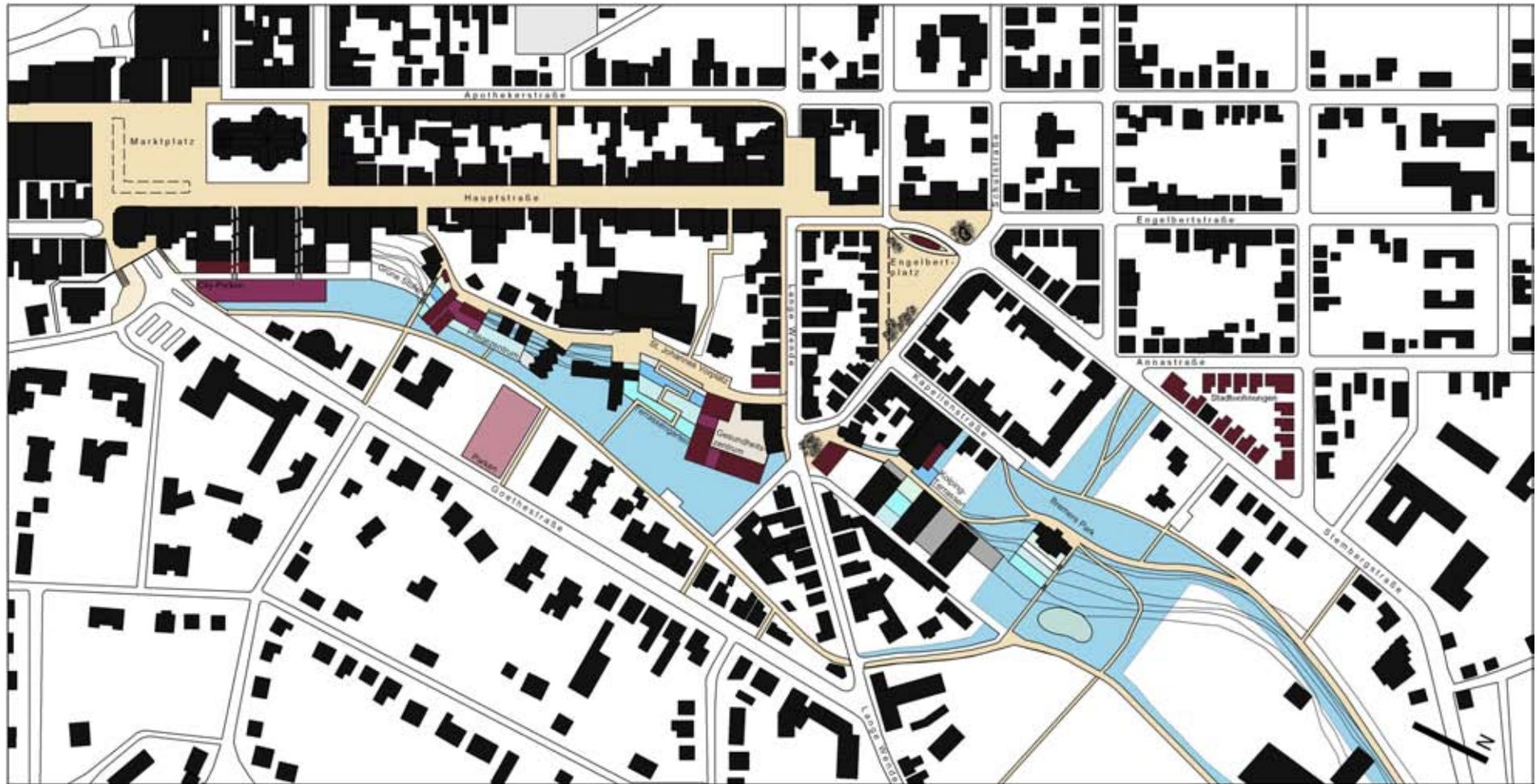


Parken

Zielplan

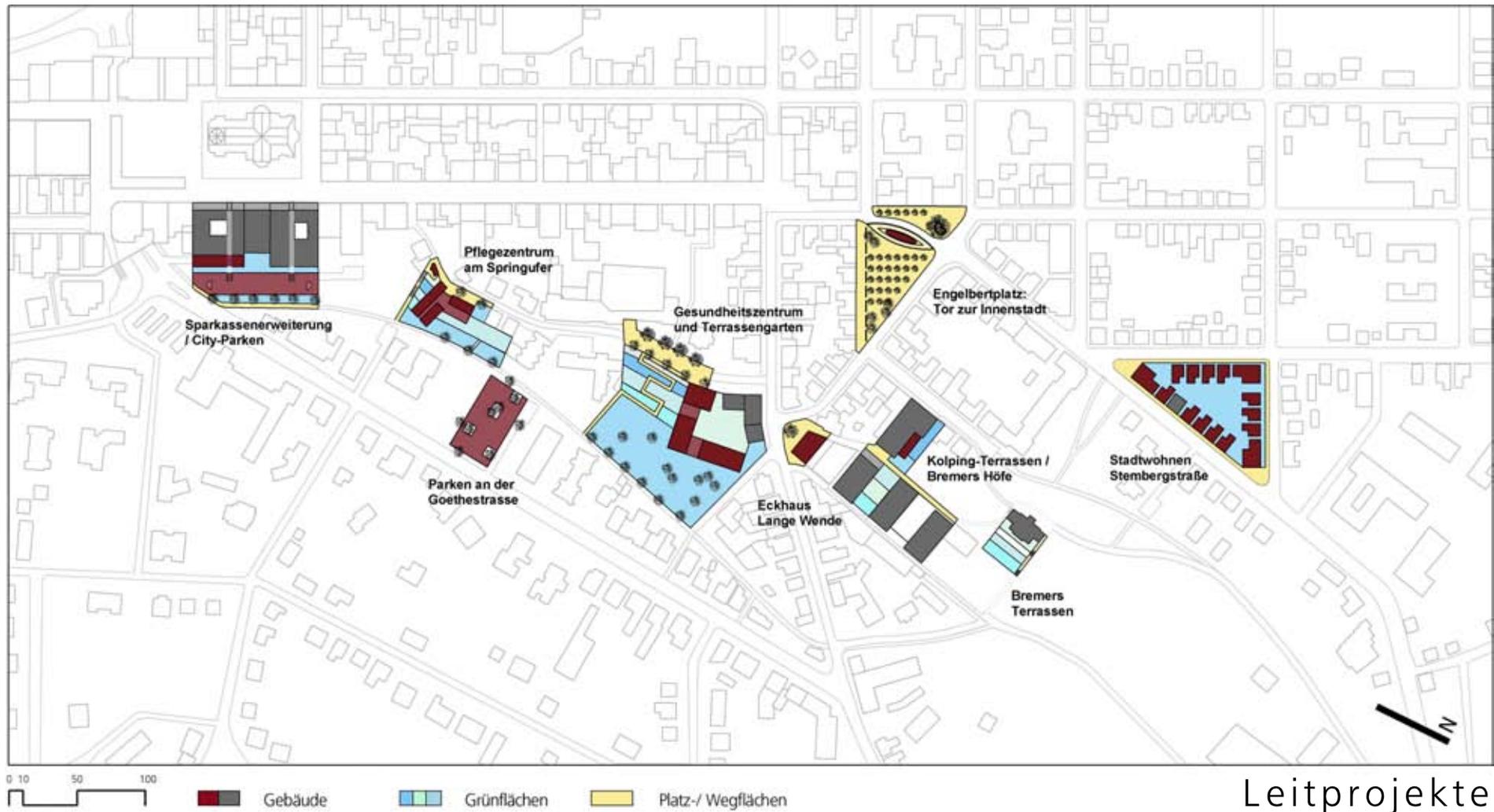
Der Zielplan zeigt in der Überlagerung das Ineinandergreifen und die gegenseitige Abhängigkeit der vorgestellten Schichten. Der Ausbau der Gesundheits- und Erholungsangebote erfordert gleichzeitig die Qualifizierung des Freiraums und sorgt damit für die notwendige Nutzungsdichte. Die vorgeschlagene intensivere Nutzung des Raumes sowohl in freiräumlicher wie baulicher Sicht macht die Neuordnung und Komprimierung der Parkplatzangebote notwendig.

Im Zielplan zeigt sich die südliche Innenstadt Neheims als komplexes, auf einen modernen Nutzungsmix mit Schwerpunkt im Dienstleistungsbereich abgestimmtes Innenstadtgefüge. Durch die vorgeschlagene Weiterentwicklung von Gebäudestruktur, Landschaft und Erschließungssystem wird der städtische Raum den zukünftigen Anforderungen gemäß umgestaltet.



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  Bestand |  neue Gebäude |  Parkdeck |  Grünflächen |
|  Terrassen |  Plätze / Wege | | |

Zielplan



Leitprojekte

Die Leitprojekte bilden die Bausteine der Zielplanung. Die projektorientierte Betrachtung des Stadtraums verdeutlicht dabei die wechselseitigen Beziehungen zwischen Gebäude, Freiraum und Parken.

Als Leitprojekte werden vorgeschlagen:

1. Sparkassenerweiterung / Cityparken
2. Parken an der Goethestraße
3. Pflegezentrum am Springufer
4. Gesundheitszentrum und Terrassengarten
5. Engelbertplatz - Tor zur Innenstadt
6. Eckhaus Lange Wende
7. Kolping-Terrassen / Bremers Höfe
8. Bremers Terrassen
9. Stadtwohnen Stenbergstraße

Sparkassen- erweiterung / Cityparken

Mit der Schaffung neuer Parkplätze auf der Rückseite der Sparkasse würden für die Sparkasse und die benachbarten Einzelhandelseinrichtungen am Markt neue Perspektiven entstehen. In Folge dieser Nutzungsintensivierung wäre es sinnvoll, die Erdgeschoßzonen als attraktive Verkaufsflächen zu erweitern. Zudem bildet das zwischen Sparkasse und Goethestraße angeordnete Cityparkhaus



Sparkassenerweiterung und Cityparken

einen wichtigen Baustein im innerstädtischen Parkraumkonzept. Das langgestreckte Gebäude schirmt die Rückseiten zur Goethestraße ab und kann durch eine ansprechende Gestaltung hier eine neue Fassade schaffen. Gleichzeitig unterstützt es die Wegeführung in den neuen Park. An der Mündung der Goethestraße in den Markttunnel setzt das Gebäude, evt. mit einer Büronutzung im Kopfbau, einen städtebaulichen Akzent.

Die Überwindung des Geländesprungs zwischen dem Marktplatz und dem Niveau der Goethestraße sollte zusätzlich zur bestehenden Verbindung auf der Westseite der Goethestraße über eine öffentliche Treppeanlage auf der Ostseite der Goethestraße erfolgen. Weiterhin schließen zwei eher interne Passagen das neue Parkhaus durch die Gebäude der Sparkasse und des Modehauses Bergmann an den Markt an.

Die rückwärtige Erschließung der Gebäude am Markt, sowie die Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen der Sparkasse bleiben bestehen.

Zur Sparkassenerweiterung sowie zum Cityparkhaus werden weitere Untersuchungen empfohlen, die insbesondere die Erschließung, die Belichtung und den Brandschutz der rückwärtigen Grundstücke weiter detaillieren. Von einem direkten, mehrgeschossigen Anbau zwischen dem bestehendem Sparkassengebäude und dem neuen Cityparkhaus wird jedoch abgeraten, da es so zu einer unmaßstäblichen Massierung der Baukörper kommen kann.

Parken an der Goethestraße



Parkpalette an der Goethestraße

Durch den neuen Grünzug Am Spring wird ein Großteil der bisher vorhandenen, ebenen Stellplätze entfallen. Das Grundstück neben dem Apollo-Kino an der Goethestraße sollte daher zur Kompensation der Parkflächen mitgenutzt werden. Ziel sollte sein, an dieser Stelle ein konzentriertes Parkraumangebot zu schaffen, das zudem durch eine frequentierte Fußwegverbindung zur Innenstadt den neuen Park beleben wird. Die Zielplanung schlägt hier eine auf 2-3 Ebenen organisierte, offene Parkpalette vor. Um dem Charakter des angrenzenden Parks gerecht zu werden, sollte das Thema des "Parkens unter Bäumen" aufgegriffen werden: An den Stellen der existierenden Großbäume wird die Konstruktion der Parkpalette ausgespart, so daß die Bäume, und damit der landschaftliche Charakter, erhalten werden können.

Pflegezentrum am Springufer

Der Neubau des Altenpflegeheims am Springufer ergänzt das Ensemble des St. Johannes Hospitals zu einer zentralen

Adresse in der Stadt. Zudem kommt der Baumaßnahme wegen ihrer zeitnahen Realisierung eine Initialwirkung für die Umgestaltung des gesamten Areals zu. Der aktuelle Planungsstand des Altenpflegeheims (Architekten: Wellie & Wellie, Neheim) wird in die Zielplanung übernommen. Es entstehen zwei gegeneinander verdrehte, vertikale Baukörper, die über ein zweigeschossiges, in den Hang geschobenes Sockelgeschoss miteinander verbunden sind. Das Sockelgeschoss reicht bis zum bestehenden Schwesternwohnheim. Die rückwärtige Erschließung der Anlage erfolgt über eine Stichstraße von der Goethestraße aus.



Pflegezentrum und "Grüne Stufen"



Schematische Ansicht vom Park

Um die topographische Situation mit ihren Durchblicken ins Tal nicht zu verbauen, sollten die Lage und die Kubatur der Gebäude, incl. der gläsernen Bauteile, im Modell überprüft werden.

Im ehemaligen Trafo-Häuschen nördlich des Altenpflegeheims wird eine Gastronomie mit Außenbewirtschaftung vorgesehen. Der Gestaltung der Außenanlagen um das Trafohäuschen kommt eine besondere Bedeutung zu, die über eine rein funktionale Treppenanlage an dieser wichtigen Wegeverbindung zur Innenstadt hinausgehen sollte. "Grüne Stufen" als gebaute und bepflanzte Terrassen vermitteln die steile Hangkante und erweitern die Gastronomie ins Freie. Damit dieser Bereich nicht zu eng wird, sollte die Planung des Altenpflegeheims in Abstimmung mit den angrenzenden Außenanlagen erfolgen.

Dies gilt auch für den talseitig anschließenden Teil des neuen Parks, dessen Freiflächen hier in enger Wechselbeziehung zum Neubau stehen. Sie sollten daher in enger zeitlicher Verknüpfung mit der Baumaßnahme geplant und gestaltet werden.

Gesundheitszentrum und Terrassengarten

Das zukünftige Gesundheitszentrum bildet zusammen mit dem Terrassengarten den zentralen Bereich innerhalb der Zielplanung für die südliche Innenstadt. Die Weiterentwicklung der hier bereits ansässigen Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit bietet die Chance einer Adressbildung von einer über die Stadt hinausreichenden Bedeutung. Die bestehenden Gebäude und Grundstücke an der Lange Wende könnten in das Ensemble integriert werden. Der Komplex



Blick auf den Terrassengarten und das Gesundheitszentrum

sollte sich jedoch auch unabhängig von diesen Grundstücken in Abschnitten realisieren lassen.

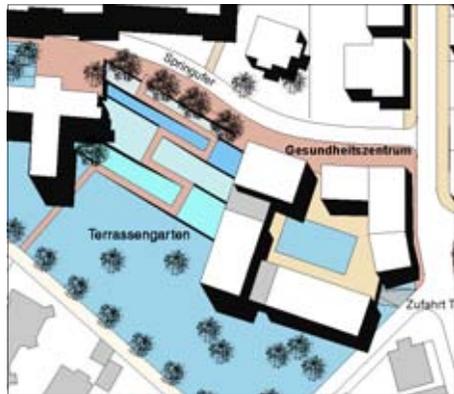
Terrassengarten und Landschaftsbezug

Der vom Springufer aus erschlossene Neubau lässt die Hanglage vor dem großen Volumen des Hospitals frei, das so über den Terrassengarten ein großzügiges Vorfeld erhält. Der Terrassengarten bildet zudem den verbindenden Freiraum, um den sich die Hospitalgebäude und das neue Gesundheitszentrum gruppieren.

Neubau und Terrassengarten stehen in enger Wechselbeziehung und sollten parallel geplant und realisiert werden.

Die sich parkartig abstaffelnden Flächen ermöglichen an dieser prädestinierten Stelle einen weiten Ausblick in die Landschaft.

Kleine, mit Kübelpflanzen gerahmte Sitzplätze laden auf den oberen Terrassenniveaus zur Entspannung ein. Von dort bieten sich Blicke auf farbige Blumenbeete, gepflegte Rasen- und Wasserflächen. Die unteren Terrassen gehen in die Wiesenflächen des Parks über. Flache Rampen und Treppen regen zu Bewegung und Rehabilitation an.



Gesundheitszentrum und Terrassengarten

Die geplante Neugestaltung von Eingangsbereich und Vorplatz des Krankenhauses (Architekten: Erling + Partner, Bochum) arrondiert das Ensemble über die Straße Springufer hinweg.

Gebäudetypus und Nutzungsverknüpfungen

Das vorgeschlagene Gebäudeensemble bietet eine kompakte, durch die einfachen Baukörper nutzungsoffene Lösung.

Der Hof wird zum verbindenden Außenbereich, in dem sich das Krankenhaus z.B. über Ausstellungen und Veranstaltungen nach Außen präsentieren kann.

Die Verbindung zwischen Gesundheitszentrum und Krankenhaus kann unterirdisch erfolgen, z.B. in den Geländestufen des Terrassengartens.

Im Sockelgeschoss des Gesundheitszentrums wird eine Parkgarage vorgeschlagen. Um über den Stellplatzbedarf des Gesundheitszentrums hinaus ein zusätzliches Angebot an öffentlichen Parkplätzen zu schaffen, ist eine Ausweitung der Garage unter die Flächen des Terrassengartens denkbar.

Engelbertplatz - Tor zur Innenstadt

Der Engelbertplatz wird durch den Ausbau als ÖPNV- Knotenpunkt (Stadtbusse) und die damit verbundene Neugestaltung zum notwendigen Gegenpol des Marktes am südlichen Eingang zur Fußgängerzone. Unter dem Motto "Tor zur Innenstadt" soll dem Engelbertplatz im Innenstadtgefüge so eine größere Bedeutung zukommen.

Daraus ergeben sich folgende Ziele:



Umsteigepunkt Engelbertplatz

Der Platz, insbesondere die Innenfläche, muß aus der zur Zeit richtungslosen Lage herausgeholt und auf die Fußgängerzone bezogen werden.

In der Konsequenz sollte die Schwester-Aicharda-Straße verkehrsberuhigt bzw. so ausgestaltet werden, daß eine enge räumliche Verbindung zwischen Platzinnenfläche, Bebauung und Trottoir entsteht. Die Fußgängerzone sollte als attraktiver Aufenthaltsraum durch eine Fortsetzung des Belages bis auf den Engelbertplatz weitergeführt werden und dort einen markanten Abschluss erhalten.

Der Rendezvous-Haltepunkt sollte nicht nur auf ein schnelles Umsteigen zwischen den Buslinien ausgelegt, sondern auch als einladender Eingang in die Fußgängerzone konzipiert werden.

Als Eingang zur Innenstadt sollte die Parkfunktion des Platzes erhalten bzw. ausgebaut werden, ohne jedoch seine Aufenthaltsqualität zu beeinträchtigen.

Für die Neugestaltung des oberirdischen Parkens würden die Stellplätze mit dem

Ziel, die Orientierung des Platzes auf die Hauptstraße zu stärken, senkrecht zur Schwester-Aicharda Straße ausgerichtet. Die Parkfläche wird von einem regelmäßigen Baumdach überstanden. Ergänzt durch die vorhandenen Großbäume entsteht so ein "grünes Dreieck", durch das der umlau-



Blick aus der Hauptstraße



Blick auf die "Umsteige-Insel"

fende öffentliche Raum verdichtet wird. Mit den Parkmöglichkeiten und dem Umsteigepunkt in direkter Verbindung zum öffentlichen Raum können sich rund um den Platz auch Einzelhandelsangebote für den täglichen Bedarf wie Lebensmittelläden, Spezialitätengeschäfte oder ein Drogeriemarkt ansiedeln.

Rendezvous-Haltepunkt

Die "Umsteige-Insel" als Rendezvous-Haltepunkt ermöglicht den Fahrgästen ein direktes, witterungsgeschütztes Wechseln der Busse. Dazu werden die Busspuren aus der Fahrbahn der Stembergstraße herausgelöst und die Bushaltepunkte um ein leichtes Dach zentriert. Unter dem Dach werden auch ein Kiosk und der Servicepunkt der Verkehrsbetriebe integriert. Die linsenförmige "Umsteige-Insel" in der nordöstlichen Ecke des Platzes bildet den Auftakt zur Fußgängerzone. Das ovale Dach prägt mit seiner Form und Detaillierung den Engelbertplatz und wirkt gleichzeitig als image-bildendes Zeichen des modernen Verkehrsmittels. Im Beleuchtungskonzept sollten die Platz-

ränder betont werden. Die Umsteigeinsel selbst kann durch ein leuchtendes Dach zu einem ausstrahlenden Objekt werden, das auf die in Neheim ansässige Leuchten-Produktion verweist.

Eckhaus Lange Wende

Mit dem Umbau der südlichen Innenstadt, insbesondere dem neuen Park samt Gesundheitszentrum, sowie dem Umsteigepunkt Engelbertplatz, wird der Kreuzungsbereich Lange Wende, Springufer und



Kreuzungsbereich Lange Wende / Springufer / Schwester-Aicharda Straße

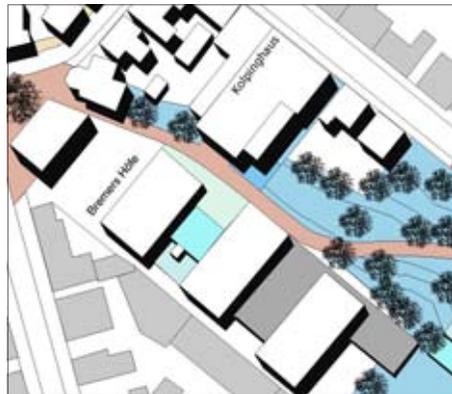
Schwester-Aicharda Straße zu einem wichtigen Verknüpfungspunkt der innerstädtischen Fußwegverbindungen. Die mögliche Bebauung des Eckgrundstücks Lange Wende 27-29 mit einem leicht zurückgesetzten Solitär setzt hier einen städtebaulichen Akzent.

Der Standort bietet sich als innerstädtische Erweiterungsfläche für Einzelhandels-, Büro- und Wohnnutzungen an, der für die Einkaufsstraße Lange Wende einen definierten und attraktiven Abschluss bilden könnte. Der derzeitige Parkplatz vor dem Leuchtenhandel Gemmecke könnte durch eine gemeinsame Tiefgarage ergänzt werden. Das neue Gebäude wirkt als Auftakt für die Bremers Höfe, die durch die Umnutzung zu Büros und einem Fitness-Center in Zukunft verstärkt frequentiert werden. Gleichzeitig entsteht durch die Aufweitung des Gehwegs vor dem Solitär eine kleine Platzsituation, die auf die Weiterführung des öffentlichen Fußwegs zwischen Bremers Höfen und Kolpinghaus bis zum Bremers Park verweist.

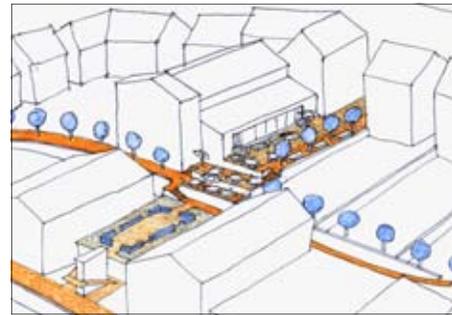
Kolping-Terrassen

/ Bremers Höfe

Einer der wesentlichen Bausteine der Zielplanung zur Entwicklung der südlichen Innenstadt ist die Ausbildung einer qualitätsvollen Fußwegverbindung entlang der Hangkante. Im Bereich des Kolpinghauses besteht dieser Weg zur Zeit als rückwärtige Anlieferung. Die Weiterführung bis zum Hof des Kolpinghauses ist mit geringem Aufwand möglich und könnte den zur Zeit nur sporadisch genutzten Biergarten aus seiner versteckten Lage neu ins Bewußtsein bringen. Auch der zukünftige Besucherverkehr der Freizeitnutzungen in den Bremers Höfen wird so an das öffentliche Wegesystem der Stadt angebunden.



Neue Fußwegverbindung zwischen Bremers Höfen und Kolping-Haus



"Kolping-Terrassen"

Die Fußwegverbindung soll im weiteren über die Dachflächen des Sportstudios bis zum Bremers Park geführt werden.

Der Hof des Kolpinghauses mit der Gastronomie erhält durch die Umnutzung und den Rückbau der Fabrikanlage die Möglichkeit, sich neu nach Westen zu öffnen. Damit besteht die Chance, durch Abtrepung des Geländes Terrassen als Sitzgelegenheiten zu schaffen. Die Gestaltung mit begrünten Pergolen, Schmuckbäumen und Möbeln könnte hier eine erhöhte Aufenthaltsqualität bieten. Die Terrassierung setzt sich über den Dachgarten des Fitness-Centers weiter fort,

und wird durch den vorhandenen Treppenturm an das Erdgeschossniveau der Hofdurchfahrten angebunden.

Durch die Umgestaltung werden die Nutzungen von Gastronomie und Freizeitangeboten synergetisch zusammengeführt, es entsteht eine enge Wechselbeziehung zwischen Gebäuden und Freiraum.

Bremers Park / Villa Bremer

Ziel der Planung ist eine Qualifizierung und Nutzungsintensivierung von Villa und Park. Hierfür ist eine Verbesserung der Anbindung des Parks an die Stadt über die beiden neuen Fußwegverbindungen "An der Hangkante" und "Am Spring" von Bedeutung.

Gleichzeitig wird der Bremers Park so zu einem "grünen Trittstein" für die innerstädtische Anbindung des zukünftigen Stadtentwicklungsgebietes "Tappe & Cossack". Die Idee der terrassierten Gärten findet mit den Terrassen an der Villa Bremer ihre Fortführung. Als halböffentliche Bereiche schaffen sie eine Übergangszone zwischen dem

Gebäude und dem öffentlichen Bremers Park. Hier könnte eine Außengastronomie in Verbindung mit einem Restaurant den Park beleben.

Eine landschaftsarchitektonische Weiterentwicklung des Bremers Park sollte die Hangkante betonen, in dem der alte Baumbestand auf dem oberen Niveau und am Hang mit der freien Auenwiese im Tal kontrastiert.

Die Parkfläche zwischen Bremers Park und Stembergstraße wird erhalten und bildet zusammen mit einer Allee entlang der Johannesstraße eine grünen Verbindung



Bremers Park mit Villa Bremer

zum Bröckelmanns Park.

Stadtwohnen - Dreieck Anna-, Stemberg-, Graf- Gottfried Straße

Die exponierte Lage des Areal an einer wichtigen Stadtzufahrt und am Beginn der verdichteten städtischen Bebauung erfordert eine angemessene Umgestaltung. Das dreiseitig von Straßen eingefasste Gebiet wird durch eine offene Blockbebauung arrondiert, die die Typologie des anschließenden Wohngebiets aufnimmt. Die Kleinteiligkeit der Struktur ermöglicht die Integration des Bestandes, sowie eine Flexibilität der Nutzung. Neben dem Wohnen ist, insbesondere zur Stembergstraße, auch eine Nutzung durch Büros oder Praxen denkbar.

Die Herausforderung des Grundstücks besteht in einer besonderen Bauform, die den starken Schallemissionen der angrenzenden Straßen gerecht wird, und dabei

gleichzeitig großzügige, individuelle Freiflächen, z.B. auf Balkonen oder Dachterrassen anbietet. Dabei könnte auf die Qualität des grünen Blockinnenbereichs zurückgegriffen werden.



Stadtwohnen an der Stembergstraße

Empfehlungen

1. Projektbegleitung

Mit der Umsetzung der Leitprojekte sollte zur Nutzung ihrer Initialwirkung auf den Raum umgehend begonnen werden.

Zur Abstimmung mit der Zielplanung und zur Qualitätssicherung sollten projektbegleitend regelmäßige Treffen zwischen Bauherr, beteiligten Planungsbüros, der Zukunftsagentur und Stadtentwicklung sowie den Verfassern der Zielplanung durchgeführt werden.

Um die Wirkung der Neubauten aufgrund ihrer für das Stadtbild Neheims prägenden Lage besser einschätzen zu können, sollten alle Neubaumaßnahmen in einem Einsatzmodell als Massenmodell dargestellt werden.

2. Realisierungswettbewerbe

Nach Möglichkeit sollten für die Leitprojekte konkurrierende Verfahren zur Ermittlung von optimalen Gestaltungslösungen

durchgeführt werden. Dabei dienen die Verfahren nicht nur zur Ermittlung von Architekten, sondern tragen auch zu einer schnellen, abgestimmten und konsensfähigen Entwurfslösung bei.

3. Wechselbeziehung Gebäude und Freiraum

Die bestehenden landschaftlichen Elemente des Raums (Topographie, Baumbestand, Ausblicke) sind durch die kommende bauliche Entwicklung gefährdet. Nur eine intensive, ideenreiche Freiflächengestaltung kann diesen Mangel auffangen.

Die vorgeschlagenen Leitprojekte entwickeln daher in enger Wechselbeziehung zwischen Gebäude und Freiraum ihre städtebaulichen Qualitäten. Der Terrassengarten als verbindender Freiraum des Hospitalensembles ist so z. B. das zentrale Gestaltungselement des neuen Parks.

Die Planung und Realisierung von Hochbauten und Freiflächen sollten daher eng miteinander verknüpft werden, um die Chance wechselseitiger Synergien zu nutzen.

4. Parkraumkonzept

Die Innenstadtentwicklung braucht ein abgestimmtes Konzept zur Parkraumentwicklung und -bewirtschaftung.

Mit der vorgeschlagenen Nutzungsintensivierung im südlichen Innenstadtbereich wird die Konkretisierung und Anpassung des Parkraumkonzepts erforderlich.

Dabei sollten einerseits Aussagen zur quantitativen Verteilung der Stellplätze getroffen werden, andererseits die Schaffung bzw. Erweiterung öffentlicher Stellplätze im Innenstadtbereich aus kommunalen Mitteln festgelegt werden. Für die in der Zielplanung vorgeschlagenen Standorte von Parkierungsanlagen sollten vertiefende Untersuchungen zur Kapazität, baulichen Ausbildung und Gestaltung vorgenommen werden.

5. "Buch der Qualitäten"

Die projektbegleitende Abstimmung der Leitprojekte sollte die zentralen Aussagen der Zielplanung zu Gebäuden, Freiraum und Parken zur Grundlage haben.

Mit den Eckwerten für die Gebäude

(Grundstücksausnutzung, Geschossigkeit, Baukörperdisposition etc.) sollten gleichzeitig die Schaffung hochwertiger Freiräume und die Möglichkeiten zur Kompensation wegfallender Stellplätze verhandelt werden.

Am Ende des Verhandlungsprozesses sollte neben der Zustimmung zum Vorhaben ein "Buch der Qualitäten" stehen, daß u. a. die Gestaltung, Ausstattung, öffentliche Nutzung und Pflege der Freiräume umfasst.

6. Bauleitplanung

Zur Verankerung der Zielplanung in den formellen Planungsebenen der Stadt Arnsberg wird die Übernahme der Zielplanung in den Flächennutzungsplan empfohlen. Darüber hinaus sollte zur Vorbereitung der Umsetzung ein Bebauungsplan auf der Grundlage der Zielplanung aufgestellt werden.

Flächenbilanz

Bestand		
		GF in qm
Bebaute Flächen:	Gebäude	431
	Parkhäuser	0
Freiflächen:	befestigte Flächen (Strassen, Platzfl.)	8135
	Grünflächen	6007
	Stellplatzflächen	12916
Grundfläche Bearbeitungsgebiet:		27489
davon: bebaut		431
Freiflächen		27058

Zielplanung		
		GF in qm
Bebaute Flächen:	Gebäude	2213
	Parkhäuser	2537
Freiflächen:	befestigte Flächen (Strassen, Platzfl.)	3862
	Grünflächen	15010
	Stellplatzflächen	3867
Grundfläche Bearbeitungsgebiet:		27489
davon: bebaut		4750
Freiflächen		22739

Gebäudebestand		BGF in qm
Drogenberatung 16a	Öffentlich	375
Lange Wende 27	Wohnen	258
Lange Wende 29	Wohnen	186
Lange Wende 29a	Wohnen	166
Summe Bruttogeschossfläche:		985
davon: Öffentlich		375
Wohnen		610

Neubauten			BGF in qm
Gesundheitszentrum o Bestand, mit Verbindg.	EG - 4.OG	Gesundheit	7652
Altenpflegeheim			
Kopfgebäude/ Hinter der Sparkasse	1.- 5.OG	Büroräume	1992
	EG	Läden	348
Eckgebäude/ Lange Wende	2.-4. OG	Wohnen	975
	OG	Büroräume	325
	EG	Läden	325
Pavillon Engelbertplatz	EG - 1.OG	Gastronomie	300
Summe Bruttogeschossfläche:			11917
davon: Gesundheit			7652
Wohnen			975
Büroräume			2317
Läden/Gastronomie			973



Die südliche Innenstadt Neheims bietet das Potential, zwei sich gegenseitig bereichernde Stadträume zu schaffen: Die markante, landschaftliche Hangkante wird zum zentrumsnahen Erholungsraum mit regional attraktiven Gesundheitsnutzungen. Gleichzeitig stärkt dieser Raum die Einkaufsachse mit wichtigen Servicenutzungen vom Parken bis zur Gastronomie und schafft mit der Umgestaltung des Engelbertplatzes ein neues Tor zur Innenstadt.

Der Druck der Dokumentation wurde ermöglicht
mit freundlicher Unterstützung der

Sparkasse Arnsberg-Sundern

