

Schmallenberg 2030 |  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Dokumentation der Planungswerkstatt  
in Bad Fredeburg am 07. April 2011



**Schmallenberg 2030 |**  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Dokumentation der Planungswerkstatt  
**Bad Fredeburg am 07. April 2011**

Auftraggeber  
Stadt Schmallenberg

Bearbeitung  
pp a | s pesch partner architekten stadtplaner  
Zweibrücker Hof 2  
58313 Herdecke  
[www.pesch-partner.de](http://www.pesch-partner.de)

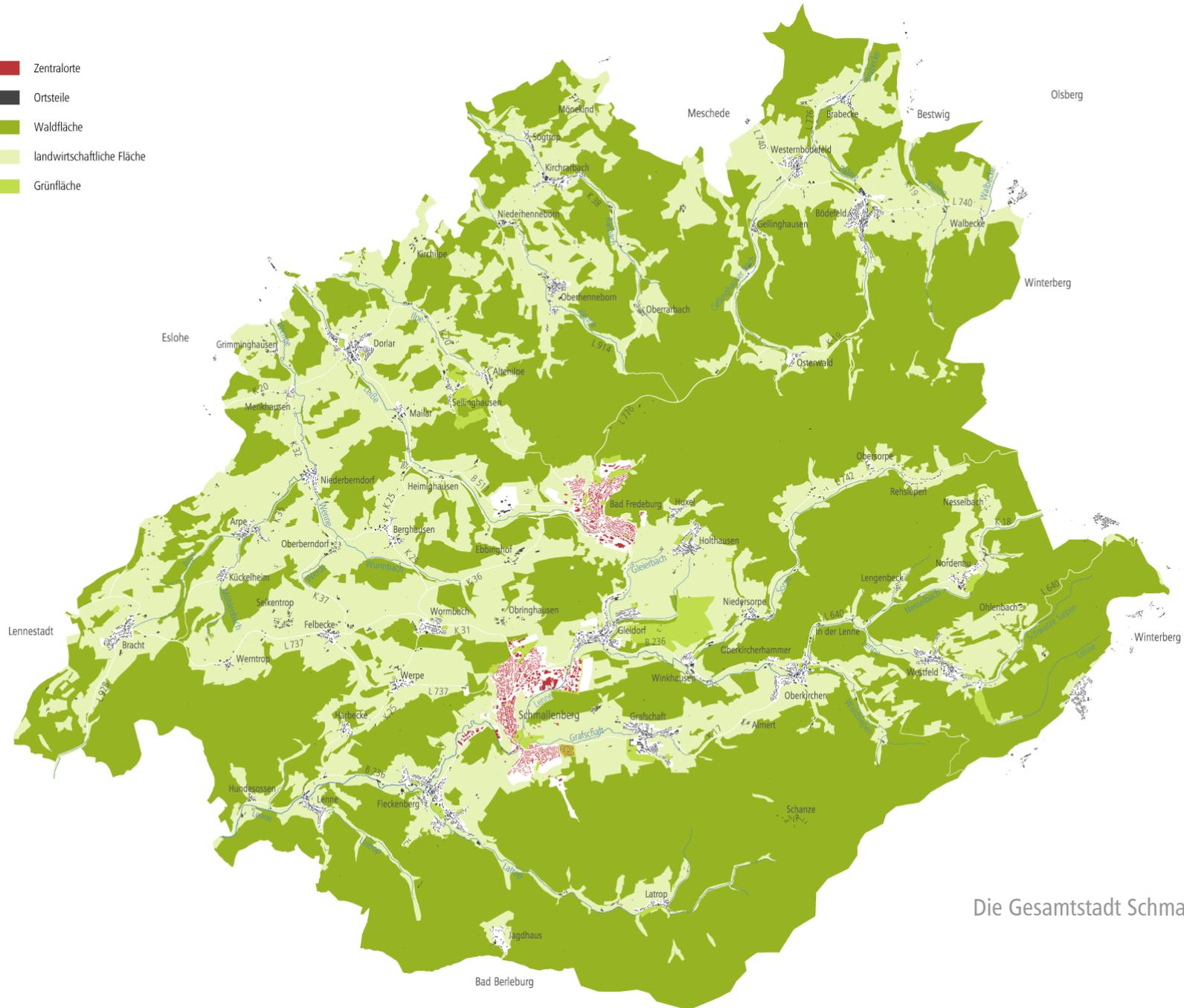
in Zusammenarbeit mit der Stadt Schmallenberg

Herdecke, April 2011

## Inhalt

1.	Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept	05
2.	Die Ortsteile und die Planungswerkstatt Bad Fredeburg	06
3.	Bad Fredeburg	08
3.1	Stadtbild und Gestaltung	08
3.2	Einkaufen und Versorgung	12
3.3	Verkehr	15
3.4	Wohnen in Bad Fredeburg	17
4.	Bad Fredeburg morgen?	19
5.	Zusammenfassung und Ausblick	21

- Zentralorte
- Ortsteile
- Waldfläche
- landwirtschaftliche Fläche
- Grünfläche



Die Gesamtstadt Schmalleberg

## 1. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept

Wie soll Schmallingenberg in zwanzig Jahren aussehen? Sollen neue Wohnbau- und Gewerbeflächen entwickelt werden? Was passiert mit den historischen Gebäuden? Wo können wir in Zukunft einkaufen? Wo gehen unsere Kinder zur Schule? Wie kann sich Schmallingenberg auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung einstellen? Wie steht es mit der Entwicklung der zahlreichen Dörfer? Wie reagiert Schmallingenberg auf den Klimawandel?

Diese und weitere Fragen beantwortet das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Schmallingenberg 2030“**, das zurzeit von der Stadt gemeinsam mit dem Planungsbüro Pesch und Partner aus Herdecke erarbeitet wird. Es zeigt, wie sich die Stadt in den nächsten fünfzehn bis zwanzig Jahren städtebaulich entwickeln soll und wie sich Schmallingenberg auch in Zukunft erfolgreich und selbstbewusst nach innen und außen präsentieren kann. Auf Vieles kann Schmallingenberg schon heute stolz sein.

Auf diesen „Stärken“ baut das Stadtentwicklungskonzept auf und will gleichzeitig die verbleibenden „Schwächen“ beheben. Dabei nutzt es die vorliegenden Analysen und Prognosen, Konzepte und Planungen. Eine gesamtstädtische Entwicklungsperspektive bedeutet aber mehr als die Auswertung von fachlichen Analysen und Untersuchungen.

Neben dem Fachwissen von Planern und Experten ist es unverzichtbar, auch die Wünsche und Forderungen der Bürgerinnen und Bürger zu kennen. Darum wird das Stadtentwicklungskonzept in engem **Kontakt mit vielen Beteiligten** erarbeitet. So haben in einer Zukunftskonferenz im Oktober 2010 über 160 Bürgerinnen und Bürger in lebhaften Diskussionen „Visionen, Wünsche und Projekte“ entwickelt. In „Runden Tischen“ im Januar und Februar 2011 äußerten Experten zu den Themen „Dorfentwicklung“, „Leben in Schmallingenberg“, „Wirtschaftliche Entwicklung“ sowie „Klimaschutz und Klimaanpassung“ ihre Erwartungen und Vorstellungen.

Aus den zahlreichen Gesprächen und Diskussionen haben sich bisher folgende **fünf Leitziele der Stadtentwicklung** herauskristallisiert, mit denen sich Schmallingenberg als einzigartig und unverwechselbar profilieren kann:

- „Schmallingenberg bietet dörfliches Leben **und** städtische Vielfalt“
- „Schmallingenberg bietet Tradition **und** Weltoffenheit“
- „Schmallingenberg bietet Ruhe **und** Aktivität“
- „Schmallingenberg bietet Arbeit **und** Urlaub“
- „Schmallingenberg bietet Schönheit **und** Nachhaltigkeit“

## 2. Die Ortsteile und die Planungswerkstatt Bad Fredeburg

Neben den Leitziele für die Gesamtstadt geht es im Stadtentwicklungskonzept auch ganz konkret um die Zukunft der einzelnen, sehr unterschiedlichen 83 Ortsteile.

Auf dieser Ebene sollen die **konkrete Situation in den Ortsteilen** betrachtet und u. a. folgende Fragen beantwortet werden:

- Welche Besonderheiten zeichnen die einzelnen Ortsteile aus, worin liegt ihre Eigenständigkeit und Unverwechselbarkeit?
- Welche Aufgaben übernehmen die Ortschaften?
- Welche Entwicklungsperspektiven ergeben sich daraus?
- Was muss in den Bereichen Wohnen und Arbeiten, Versorgung und Infrastruktur in den Ortsteilen getan werden?

Neben einem für die Struktur der Gesamtstadt typischen kleineren Ortsteil werden im Stadtentwicklungskonzept die **Zentralorte Schmallenberg und Bad Fredeburg näher** betrachtet.

Trotz der Gemeinsamkeiten der beiden Zentralorte in ihrer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt zeigen sich in Bad Fredeburg die speziellen Herausforderungen, denen sich der Ort stellen muss.

## Stadtbild und Gestaltung

- Vorbildliche Bauten stehen im Ortskern dicht neben solchen mit gestalterischen Mängeln. Bei Neubauten ist der Verlust jahrzehntelang gültiger baulicher Regeln zu beklagen. Es finden sich für den Ort untypische Gebäudeformen und -gestaltungen.
- Es stellen sich Fragen, was getan werden muss, um das das einzigartige Stadtbild zu erhalten und zu verbessern, wie ortstypisches Bauen aussehen kann und soll und ob weitere Gestaltungsregelungen oder -hilfen gebraucht werden.

## Stadt und Freiraum

- Trotz seiner wunderbaren topografischen Lage ist der Übergang zwischen Ortskern und Freiraum nicht einladend. Die Zugänge in die Landschaft - etwa um die Frettelt-Aue mit dem REGIONALE-Projekt der Musikakademie - sind versteckt, prominente Lagen, wie der Zugang zum Burgfried, entsprechen in der Gestaltung nicht ihrer Bedeutung.
- Hier werden Lösungen für eine bessere Nutzung und Anbindung des Freiraums gesucht.

## Einkaufen und Versorgung

- Bad Fredeburg übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt. Das kleinteilige Angebot im Ortskern, das auch auf die touristische Bedeutung des Ortes abgestimmt ist, wird ergänzt

um großflächige Versorgungsangebote im Süden an der B 511. Das Einzelhandelsgutachten empfahl eine Stärkung der Kernbereiche und den Verzicht auf weitere Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel in nicht integrierten Lagen.

- Zahlreiche Gesundheitsangebote ergänzen die Versorgungsfunktion in Bad Fredeburg und haben auch touristische Bedeutung.
- Es ist zu klären, ob Versorgungsangebote fehlen und der Bestand ergänzt werden muss, wie attraktives Einkaufen in Bad Fredeburg aussehen muss, welche Voraussetzungen hierfür geschaffen werden müssen und ob die Gesundheitsangebote ausgebaut werden sollten.

### Verkehr

- Das größte Problem in Bad Fredeburg stellt die Belastung des Ortskerns durch den Durchgangsverkehr dar. Eine Trasse für die notwendige Ortsumgehung ist im Westen festgelegt.
- Es sollen die Fragen beantwortet werden, wie die Chancen, die mit der Herausnahme des Durchgangsverkehrs entstehen, für die Gestaltung der Ortsmitte genutzt werden können, wie die Straßen und Plätze in Bad Fredeburg aussehen sollen, ob das Angebot an Stellplätzen ausreicht und ob Fußgänger und Radfahrer genug Raum haben.

### Wohnen

- Bis 2020 werden in der Gesamtstadt etwa 500 neue Wohnungen gebraucht. Dazu sind 17,4 Hektar für neues Bauland nötig. Davon sind im Flächennutzungsplan für Bad Fredeburg 2 Hektar dargestellt. Das Wohnungsangebot muss auch den neuen Lebensformen und -zyklen angepasst werden. Konzepte zur Leerstandsbesichtigung sollen alte Gebäude sichern und gegenüber dem Wohnungsneubau konkurrenzfähig machen.
- Welche neuen Wohnungen werden gebraucht und wo können sie gebaut werden? Was passiert mit den alten Wohnhäusern und was muss getan werden, um das Wohnen in der Mitte gegenüber dem Wohnungsneubau an den Siedlungsrändern konkurrenzfähig zu machen? Was sind die Voraussetzungen für ein attraktives Wohnen in Bad Fredeburg?

Diese und weitere Fragen wurden in einem intensiven Dialog mit über 70 Bewohnerinnen und Bewohnern erörtert. In einer **Planungswerkstatt am 07. April 2011** wurde diskutiert, wie diesen vielfältigen Problemfeldern durch die im inhaltlichen Leitbild formulierten Stadtentwicklungsziele entgegengewirkt werden kann.

## Ablauf

### 19.00 Beginn der Veranstaltung

- Begrüßung
- Einführung in den Abend

### 19.15 Stadtentwicklung Bad Fredeburg

- Ausgangssituation und Herausforderungen

### 19.30 Themen und Fragen - Diskussion

- Stadtbild, Gestaltung und Freiraum
- Einkaufen und Versorgung
- Verkehr
- Wohnen in Bad Fredeburg

### 20.45 Zusammenfassung und Ausblick

### 21.00 Ende der Planungswerkstatt

## 3. Bad Fredeburg

### 3.1 Stadtbild, Gestaltung und Freiraum

#### Situation

- Ortskern: Nebeneinander vorbildlicher Bauten und solcher mit gestalterischen Mängeln
- Verlust jahrzehntelang gültiger baulicher Regeln
- auch untypische Gebäudeformen und -gestaltung
- wunderbare topografische Situation
- versteckte Zugänge in die Landschaft
- unwürdige Gestaltung prominenter Lagen

#### Fragen und Herausforderungen

- Was muss getan werden, damit das einzigartige Stadtbild erhalten bleibt und verbessert werden kann?
- Wie kann und soll ortstypisches Bauen aussehen?
- Werden weitere Gestaltungsregelungen oder -hilfen gebraucht?
- Wo soll Bad Fredeburg schöner werden?
- Wie kann der Freiraum besser genutzt werden und besser zu erreichen sein?



Stadtbild, Gestaltung und Freiraum | Impressionen

## Meinungen, Anregungen, Positionen

### Stadtbild

- Atmosphären schaffen
  - „tags grün, abends beleuchtet“
- Kunst im Stadtbild
  - begehbare Kunstgeschichte im öffentlichen Raum (Einbeziehung der Parks)
  - Musikakademie als Impuls, das Thema Musik in das Konzept einzubeziehen
- Rund um St. Raphael / ehemaliges Altersheim
  - Gestaltungsbedarf
  - erforderliches Nutzungskonzept

### Gestaltung von Straßen und Plätzen (s. Verkehr)

### Freiraum

- Kurparks
  - Verknüpfung der beiden Kurparks im Norden (Schmiedinghausen) und in der Mitte (Rudolf-Becker-Park) / grüne Achse / *Problem der Realisierbarkeit*
  - verbesserte Anbindung des Kurparks Schmiedinghausen an die Ortsmitte (Begehbarkeit)
  - Kurparks themenorientiert gestalten (Nutzungsthema für einzelne Bereiche)
- Musikakademie
  - bessere Anbindung an Ortsmitte und Kurpark Rudolf-Becker-Park
  - Achse zum Kurpark
- Wasser
  - größere Wasserfläche am Buchhagen
  - See am Zusammenfluss von Leiße und Frettelt

## Gebäude

- Ortsbild und erneuerbare Energien
  - Gestaltung und Klimaanforderungen miteinander verbinden
  - Idee: „Schutz-„ und „Konzentrationszonen“
  - in Alternativen denken: nicht überall Photovoltaik notwendig, Einsatz energieeffizienter Technologien wie Nahwärmeversorgung

## Planungssicherheit

- Verankerung der Planungen im Stadtentwicklungskonzept
  - Gestaltung der Ortsdurchfahrt
  - Anbindung Musikakademie Bad Fredeburg
- intensiver Dialog über Gestaltung und Gestaltungssatzung
- finanzielle Unterstützung bei Erhalt und Gestaltung historischer Bausubstanz
  - kommunale Unterstützung
  - Stadtentwicklungskonzept als Basis möglicher Förderungen (z. B. Städtebaulicher Denkmalschutz, Aktive Stadt- und Ortszentren)

## 3.2 Einkaufen und Versorgung

### Situation

- Versorgungsfunktion Bad Fredeburgs für Gesamtstadt
- kleinteilige Läden im Ortskern
- auch auf touristische Bedeutung abgestimmt
- großflächige Versorgungsangebote im Süden an der B 511
- Empfehlung Einzelhandelsgutachten: Stärkung der Kernbereiche und keine weiteren Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel in nicht integrierten Lagen
- Gesundheitsangebote

### Fragen und Herausforderungen

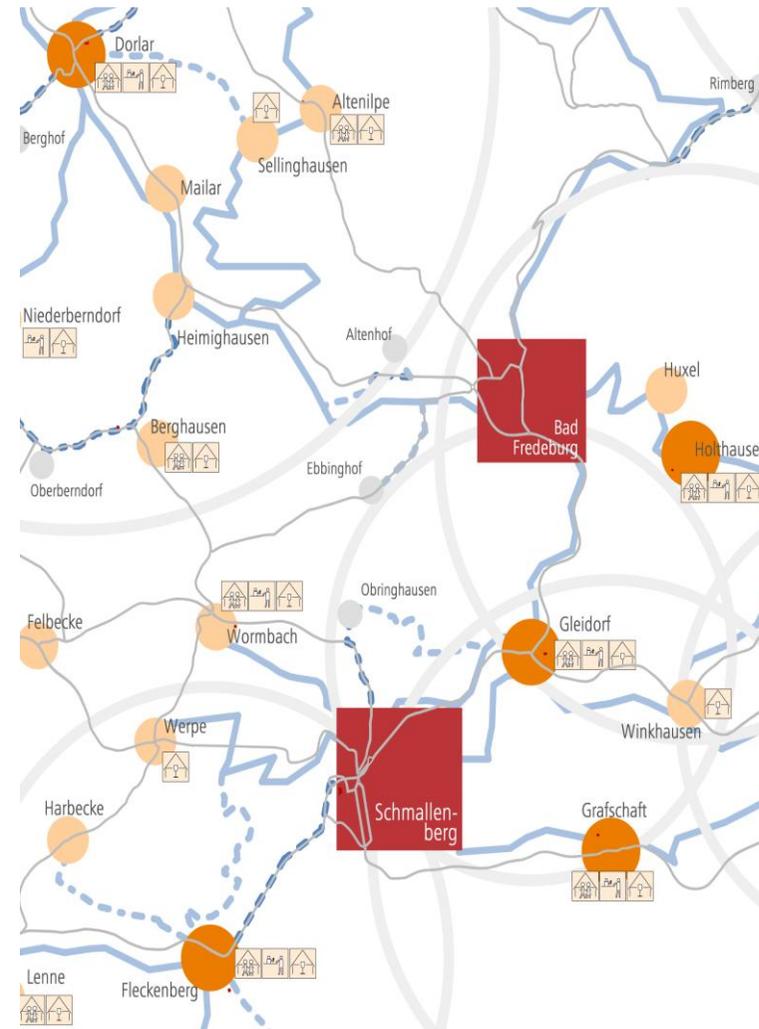
- Wie muss ein attraktives Einkaufen in Bad Fredeburg aussehen?
- Fehlen Angebote? Muss der Bestand ergänzt werden?
- Was sind die Voraussetzungen für ein attraktives Einkaufen in Bad Fredeburg?
- Sollten die Gesundheitsangebote ausgebaut werden?



Einkaufen und Versorgung | Impressionen

## Idee: Aufgabenverteilung der Ortschaften

- **A\_Kernstädte Schmallenberg und Bad Fredeburg (Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt)**
- **B\_Orte mit Grundversorgung (in der Regel Ortsteile bis 1.600 Einwohner)**
- **C\_Orte mit sozialen Treffpunkten (Ortsteile bis 500 Einwohner)**
  - z. B. Westernbödefeld
  - Ausbau der sozialen Treffpunkte
  - Ermöglichen von Nahversorgung (bürgerschaftliches Engagement)
- **D\_Wohndörfer (Ortsteile unter 50 Einwohner)**
- Versorgungseinheiten am Beispiel der traditionellen „Kirchspiele“
- Vernetzung innerhalb der Versorgungseinheiten (Radwegenetz, Mobilitätskonzept usw.)



Versorgung | Aufgabenverteilung der Ortschaften

## Meinungen, Anregungen, Positionen

### Versorgungsqualität

- Alleinstellungsmerkmal Bad Fredeburg
  - Gesundheits- und Tourismusstadt
  - Heilstollen, Musikakademie
  - muss kommuniziert werden
  - „konzertierte Aktion für Heilstollen“: Wahrnehmbarkeit in Gastronomie und Handel
  - Besonderheiten des Handels im Zentrum:
    - Nischengeschäfte
- Versorgungsangebote
  - bessere Verknüpfung der vorhandenen Angebote (z. B. Angebote des Gesundheitstourismus mit Höhenflug und Rothaarsteig)
  - fehlende zentrale Angebote, daher Orientierung nach außen
  - wegen kleinteiliger baulicher Struktur fehlende große Ladenflächen im Ortskern
  - Facheinzelhandel nach Bad Fredeburg holen
  - Fachgeschäfte auch für Gäste der Gesundheits- und Tourismusstadt anbieten
  - Grundversorgung im Ortskern ermöglichen
    - Ansprechpartner: St. Georg als Nahversorger

### Voraussetzungen für attraktive Versorgung

- Ortsdurchfahrt Im Ohle / Hochstraße
  - Umbau als Chance für Entwicklung: Aufenthaltsqualitäten schaffen
  - Alternativplanung für Im Ohle / Hochstraße erforderlich, falls Ortsumgehung nicht umgesetzt wird
- Erreichbarkeit der Geschäfte
  - Anfahrbarkeit der Geschäfte erhalten
  - Erhalt der Stellplätze
  - Stellplätze für Rollatoren
  - barrierefreie Zugänge

### Gesundheit und Tourismus

- St.-Georg-Krankenhaus
  - Erhalt und qualitative Verbesserung
  - Maßnahmen für Akzeptanz in der Bevölkerung erforderlich (Erhalt der Konkurrenzfähigkeit)
- private Angebote
  - bessere Angebote der privaten Gesundheitswirtschaft
  - Ausbau der „Wanderwirtschaft“

### 3.3 Verkehr

#### Situation

- größtes Problem: Belastung des Ortskerns mit Durchgangsverkehr
- Trasse für Ortsumgehung im Westen
- Chancen für Gestaltung der Ortsmitte

#### Fragen und Herausforderungen

- Wie können die Chancen, die mit der Herausnahme des Durchgangsverkehrs entstehen, für die Gestaltung der Ortsmitte genutzt werden?
- Wie müssen die Straßen und Plätze in Bad Fredeburg aussehen?
- Reicht das Angebot an Stellplätzen aus?
- Haben Fußgänger und Radfahrer genug Raum?



Verkehr | Impressionen

## Meinungen, Anregungen, Positionen

### Gestaltung von Straßen und Plätzen

- Ortsdurchfahrt Im Ohle / Hochstraße
  - Ortsumgehung als Voraussetzung für Gestaltung
  - Achse Kirchplatz / Kliniken gestalten (Hochstraße): zurückbauen, städtebaulich integrieren, behindertengerecht ausbilden
  - Planungsstand Planfeststellungsverfahren
    - Prüfung der Einsprüche bis Mitte 2011
    - „Risiko Grunderwerb“
    - Planfeststellungsbeschluss bis Mitte 2012?
    - Umsetzung von Landesentscheid und Finanzierung abhängig
- Straßen und Plätze
  - Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
  - Kirchplatz als Spielraum für (Musik-) Veranstaltungen nutzen / *abhängig von Zukunft der Ortsdurchfahrt*
  - neuer Standort für Brunnen vor der Kirche (evtl. im Zuge der Renaturierung Schmiedinghausen)?
  - fußgängerfreundliche Gestaltung (z. B. Straße Am Kurmittelhaus)

### Stellplätze

- Stellplatzangebot im Ortskern
  - zu geringes Stellplatzangebot?
  - Verbesserung durch Parkraumbewirtschaftung
  - Erreichbarkeit der Ärzte und Zahnärzte ermöglichen (Kurzzeitparken vor Praxen)

### Rad- und Fußwege

- fehlende innerörtliche Radwegeinfrastruktur
  - Technologie der E-Bikes als Chance für Räder als Alltagsverkehrsmittel

### ÖPNV

- Anbindung der Kliniken

### 3.4 Wohnen in Bad Fredeburg

#### Situation

- Bis 2020 werden in der Gesamtstadt etwa 500 neue Wohnungen gebraucht.
- Dazu sind 17,4 Hektar für neues Bauland nötig.
- Davon sind im Flächennutzungsplan für Bad Fredeburg 2 Hektar dargestellt.
- Das Wohnungsangebot muss auch den neuen Lebensformen und -zyklen angepasst werden.
- Konzepte zur Leerstandsbeseitigung sollen alte Gebäude sichern und gegenüber dem Wohnungsneubau konkurrenzfähig machen.

#### Fragen und Herausforderungen

- Welche neuen Wohnungen werden gebraucht?
- Wo können sie gebaut werden?
- Was passiert mit den alten Wohnhäusern?
- Was muss getan werden, um das Wohnen in der Mitte gegenüber dem Wohnungsneubau an den Siedlungsrändern konkurrenzfähig zu machen?
- Was sind die Voraussetzungen für ein attraktives Wohnen in Bad Fredeburg?



Wohnen in Bad Fredeburg | Impressionen

## Meinungen, Anregungen, Positionen

### Stadtentwicklung

- Konzentration der Entwicklung
  - auf Kernorte Schmallebenberg und Bad Fredeburg
  - auf Orte mit Versorgungseinrichtungen
  - Innenentwicklung vor Außenentwicklung

### Entwicklung Bad Fredeburg

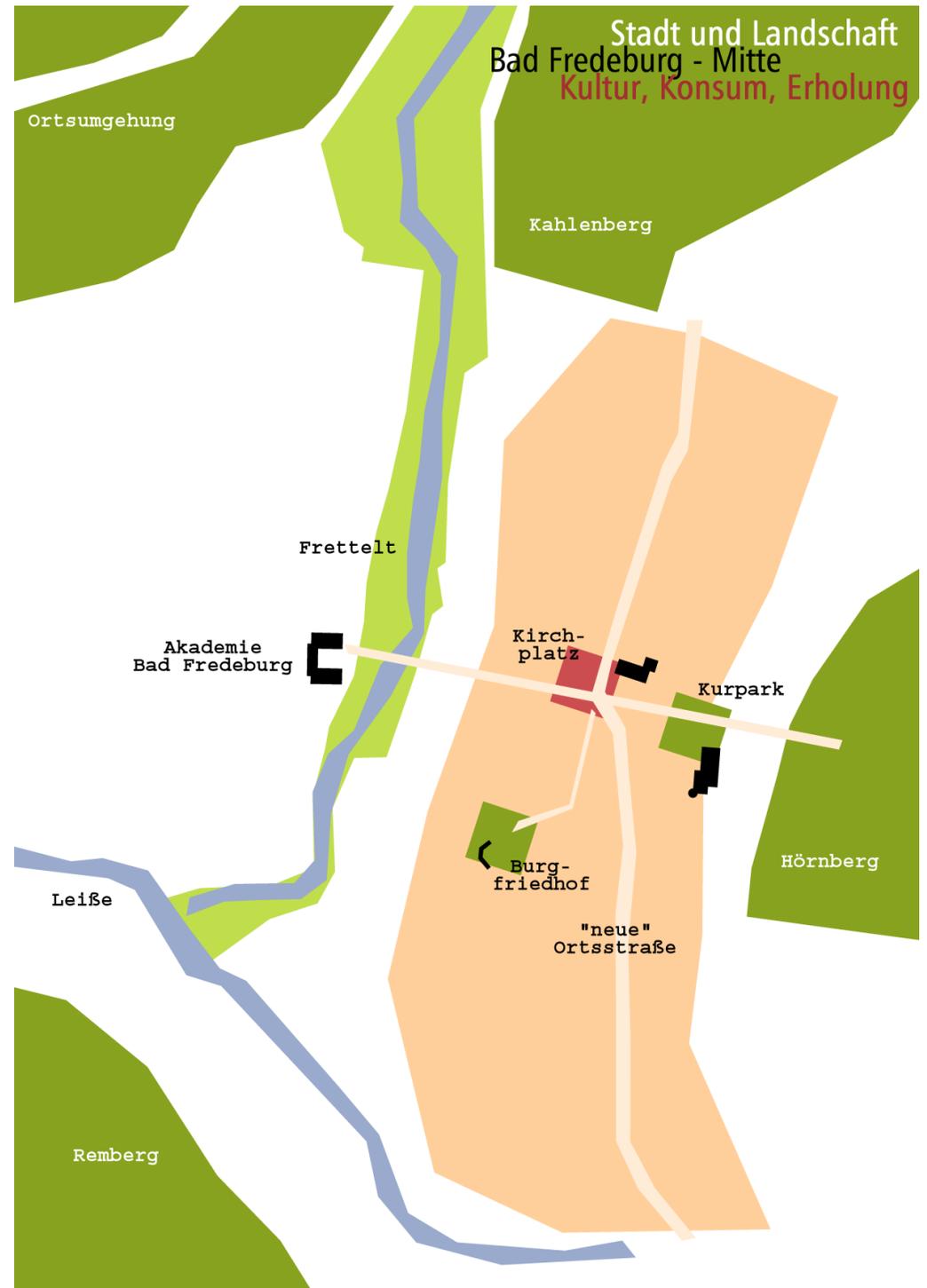
- Belebung des Ortskerns
  - Förderung des Wohnens
  - soziales Umfeld
    - Begegnungsmöglichkeiten (soziale Kontakte für Ältere, Attraktivität für Jugendliche)
    - Geschäfte
- Entwicklung im Bestand
  - alte Bausubstanz herrichten und auf den Markt bringen
    - Entwicklung einer Wohnungsbörse
    - Unterstützung durch Beratung und finanzielle Anreize
    - Barrierefreiheit in Altbauten
  - freie Grundstücke zur Nachverdichtung z. T. nicht auf dem Markt

- Abriss und Neubebauung als Option

### Flächenentwicklung

- Neubaugebiet Am Stoppelhof
  - Bauflächen weitgehend ausgeschöpft
  - nächster Bauabschnitt anvisiert

#### 4. Bad Fredeburg morgen?



Die Mitte: Verknüpfung von Stadt und Landschaft



## 5. Zusammenfassung und Ausblick

Über 70 Bürgerinnen und Bürger aus Bad Fredeburg haben sich in der Planungswerkstatt am 7. April 2011 im Kurhaus zusammengefunden und intensiv miteinander über die Zukunft ihres Ortes diskutiert. Bei so vielen Beteiligten musste es natürlich zwangsläufig zu unterschiedlichen Einschätzungen über die notwendigen Strategien und Maßnahmen kommen. Allen gemeinsam waren aber der Wunsch nach einer Zukunft in ihrem Ortsteil und der Wille, sich dafür zu engagieren.

Zahlreiche Anregungen werden in das Stadtentwicklungskonzept einfließen - solche, die direkt Einfluss auf Bad Fredeburg haben werden, aber auch solche, die stellvertretend für die Zukunft Schmallebergs stehen werden.

Allen Beteiligten sei an dieser Stelle für ihr Engagement, ihre Ideen und ihre Bereitschaft zur intensiven Diskussion gedankt.





Schmallenberg 2030 |  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Dokumentation der Planungswerkstatt  
in Bad Fredeburg am 07. April 2011