Stadt Grevenbroich – Dezernat III „Technik“

# INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

## „Innenstadt Grevenbroich“

Leitbild

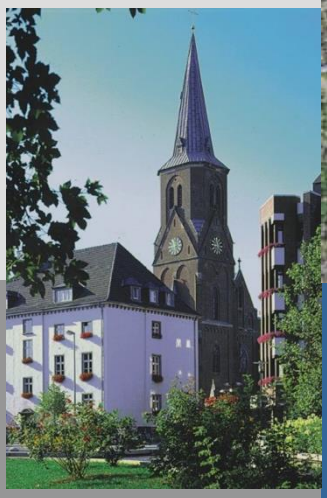
Analysen

Ziele

Maßnahmen

Finanzierung

## Grevenbroich – Zukunft gestalten



09 2016

# Integriertes Handlungskonzept

# „Innenstadt Grevenbroich“

Erstfassung Juni 2011

Überarbeitung Dezember 2011

Neufassung September 2012

Überarbeitung September 2014

Fortschreibung Dezember 2015

Fortschreibung September 2016

Dezernat III – Technik
Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung
Ostwall 6
41513 Grevenbroich

Die Zukunft hat viele Namen.

Für die Schwachen ist sie das Unerreichbare.

Für die Furchtsamen ist sie das Unbekannte.

Für die Mutigen ist sie die Chance.

Victor Hugo

# Inhaltsverzeichnis

**1. Anlass und Leitbild**

**2. Arbeitsansatz**

**3. Gesamtstädtische Gliederung**
- 3.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung
- 3.2 Wohnungsmarkt
- 3.3 Wirtschaft, Einzelhandel, Dienstleistungen
- 3.4 Verkehr
- 3.5 Grün- und Freiflächen
- 3.6 Bildung, Kultur, Freizeit und Soziales
- 3.7 Gesamtstädtisches Leitbild und Entwicklungsziele

**4. Analyse des Untersuchungsgebietes**
- 4.1 Raumabgrenzung
- 4.2 Stadtstrukturelle Einordnung des Untersuchungsgebietes
- 4.3. Bestandsanalyse und Bewertung der vorhandenen Verhältnisse
  - 4.3.1 Stadtmorphologie
  - 4.3.2 Bevölkerung
  - 4.3.3 Konzentration von öffentlichen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen im Plangebiet
  - 4.3.4 Verkehr
  - 4.3.5 städtisches Grün / Stadtklima
  - 4.3.6 Bauleitplanung im Untersuchungsgebiet

**5. Stärken – Schwächen – Analyse des Untersuchungsgebietes**
- 5.1 Stärken-Schwächen-Analyse aus dem Bürgerworkshop
- 5.2 planerische Schwächenanalyse
- 5.3 planerische Stärken-/Potentialanalyse

**6. Maßnahmen für den Programmraum**
- 6.1 Vertiefungsgebiete
- 6.2 Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt
- 6.3 Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen, Gastronomie, Infrastruktureinrichtungen
- 6.4 Maßnahmen zur Stärkung des sozialen Miteinanders im Quartier
- 6.5 Maßnahmen zur Verbesserung des MIV, ÖPNV, der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und der Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer

**7. Tabellarische Kurzfassung der Maßnahmen**

**8. Anwendung des städtebaulichen und förderrechtlichen Instrumentariums**

**9. Finanzierung der Maßnahme**

**10. Zugrundeliegende Berichte und Gutachten**

**11. Anlagen**

## 1. Anlass und Leitbild

Mit dem Gestaltungswettbewerb für die Innenstadt Grevenbroich im Frühjahr 1990 und den damit verbundenen Umbaumaßnahmen im Bereich der Fußgängerzone und des Marktplatzes wurde der Kernbereich der Stadt Grevenbroich aufgewertet. Die nachhaltigen Maßnahmen wirken sich bis heute positiv auf die Einkaufsbereiche aus. Zusammen mit der Umsetzung eines Einzelhandelsstandortkonzeptes bieten sie eine gute Grundlage für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Durch die Nordrhein-Westfälische Landesgartenschau im Jahr 1995 erfuhr der engere Innenstadtbereich eine weitere erhebliche Aufwertung. Die Verknüpfung der Innenstadt mit den umgebenden Erholungsbereichen an der Erft, die Aufwertung und Zugänglichkeit des Erftufers im Stadtzentrum oder die Schaffung und Erneuerung von Parkanlagen im Umfeld des Alten Schloßes und des Museums stellen noch heute eine besondere Qualität für die Bürger und Besucher und ein Alleinstellungsmerkmal im regionalen Städtevergleich dar.

Die zahlreichen Grün- und Freiflächen - wie etwa die Erftaue, der Bend, der Stadtwald als auch die ausgedehnten Feldfluren - machen Grevenbroich zu einem attraktiven Wohnstandort insbesondere für Neubürger aus den umliegenden Großstädten wie Neuss und Düsseldorf.

Mit der Goldmedaille, die sich Grevenbroich 2005 im Rahmen des Bundeswettbewerbes Entente Florale „Unsere Stadt blüht auf“ verdiente, knüpfte die Stadt erfolgreich an die Impulse des Gestaltungswettbewerbes und der Landesgartenschau an.

Die Grevenbroicher Innenstadt ist geprägt durch eine kleinteilige Struktur. Gemäß dem historischen Vorbild der europäischen Stadt besteht im Zentrum eine Mischung aus (nichtstörenden) gewerblichen Nutzungen, Einzelhandel, Infrastruktureinrichtungen und Wohnen. Viele öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Behörden finden hier ihren Platz. Die kompakte Innenstadt bietet gute Voraussetzungen, sich dem Ideal der „Stadt der kurzen Wege“ zu nähern. Insbesondere die typische Grevenbroicher Qualität des ‚Wohnens in der Stadt’ gilt es zu entwickeln; Wohngebiete in Innenstadtrandlagen sind künftig besser mit der Kernzone zu vernetzen. Hier ist als Beispiel das ehemalige Gelände des Krupp-Buckau-Werkes zu nennen, auf dem in den letzten Jahren ein citynahes Wohngebiet entstanden ist.

Während die Innenstadt nach einem Gestaltungswettbewerb in den 90er Jahren durch gezielte Sanierungs- und Umbaumaßnahmen bis zum heutigen Tage ein recht positives Bild widerspiegelt, bricht der Standard in den unmittelbaren Cityrandlagen abrupt weg. Die beschriebenen Impulse für den zentralen Innenstadtbereich hatten nur geringe Effekte für die Innenstadtrandlagen, die trotz der räumlichen Nähe zum Stadtkern in Teilen erheblichen Aufwertungsbedarf zeigen.

Das Einzelhandelsstandortkonzept bestätigt einen guten Geschäftsbesatz in der Fußgängerzone mit wenigen Leerständen und einer guten Handelszentralität. Die Rückseiten und Randlagen der Fußgängerzone zeigen jedoch teilweise ungenutzte oder untergenutzte Gebäude und Flächen auf. Beispielhaft seien hier das Obergeschoss des Einkaufzentrums Montanushof und der Platz am Übergang zum Montanushof genannt. Einzelne und kleinteilige Verfallserscheinungen wie die ehemalige Gaststätte „Zille“ oder Straßenfronten an der Zünftestraße trüben das Gesamtbild in der Kernstadt erheblich. Hier wäre es Aufgabe einer Stadtreparatur einzugreifen und diese einzelnen Mängel zu beheben, bevor sich diese Standorte negativ auf das Umfeld auswirken können.

Starke städtebauliche Brüche bestehen im Bereich des Montzviertels, welches die Verbindungsachse zum Bahnhofsquartier darstellt. Hier wurde durch die neue Stadtzufahrt der Baublock an der neuen Montzstraße aufgebrochen. Im Kreuzungsbereich zur Kaplan-Hahn-Straße entstanden Brachflächen, die seit Jahrzehnten ungenutzt sind. Verschärft wird das Problem durch den Leerstand der Finanzamtsgebäude, von denen eines zwischenzeitlich eine neue Nutzung gefunden hat, und Abwertungstendenzen in Bezug auf die Nutzungen.

Auch das nur einen Kilometer vom Ende der Fußgängerzone entfernte Bahnhofsquartier selbst hat von den Impulsen aus der Innenstadt wenig gezehrt.

Das vielfältige, multikulturelle, kleinteilige und lebendige Viertel im Bahnhofsumfeld zeigt eine eigene Charakteristik unter den Nahversorgungsstandorten der Stadt. Jedoch bestehen Abwertungstendenzen durch Mindernutzungen, sanierungsbedürftige Fassaden und Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Wettbüros, die einen Trading Down Effekt nach sich ziehen. Das Bahnhofsgebäude selbst wird derzeit saniert und wird sich künftig freundlicher präsentieren.

Es gilt die räumliche und funktionale Trennung zu überwinden, die Identität und kulturelle Vielfalt des Bahnhofsviertels zu erhalten und zu stärken.

**Leitbild**

Leitbild für das Maßnahmengebiet ist der Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen kleinteiligen, nutzungsgemischten Struktur im Sinne der Stadt der kurzen Wege, die Entwicklung des Bahnhofsviertels als „multikultureller Nahversorgungs- und Wohnstandort“ mit eigenem Charakter und die bessere fußläufige Anbindung dieses Viertels an die Innenstadt. Das Montzviertel soll sich zu einem Standort für cityergänzende Dienstleistungen/Gastronomie und innerstädtisches Wohnen entwickeln. Die Verbesserung der fußläufigen Anbindungen dient der Stärkung der Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort.

Wichtiges Ziel für den engeren Kern der Innenstadt ist es, die positive Entwicklung im Bereich Einzelhandel durch strikte Umsetzung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes beizubehalten und zu stärken und die gute Kaufkraftbindung beizubehalten. Entscheidend ist hier die Prävention, in dem Leerständen, Verdrängungseffekten, vereinzelten Verfallserscheinungen und Unternutzungen entgegengewirkt wird.

Zur Belebung der Innenstadt soll die bereits vorhandene Wohnstruktur – Beispiel Buckaugelände - auch in den Randbereichen der Innenstadt weiter gestärkt und entwickelt werden. Demografische Veränderungen erfordern Anpassungen im Wohn- und Infrastrukturbereich, in Architektur und Städtebau. Die Belebung des Montzviertels erfolgt zudem durch cityergänzende Nutzungen, wie Dienstleistungen und Gastronomie.

Die Aufwertung dieses Bereiches durch mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der Bahnstraße soll zugleich die fußläufige Anbindung des Bahnhofsviertels attraktivieren. Zudem fördern zeitgemäße und attraktiv gestaltete Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum den Kontakt der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und Milieus – die in der Kernstadt aufeinanderstoßen - untereinander.

Das Bahnhofsviertel bietet mit seinen multikulturellen Geschäftsnutzungen ein enormes Potential für einen lebendigen Nahversorgungsstandort. Anstelle der sonst für Nahversorgungsstandorte in Mittelstädten typischen Discounter und Lebensmittelketten finden sich hier kleinteilige Fachgeschäfte und Gastronomiebetriebe, die der Versorgung für den täglichen Bedarf dienen.

Insgesamt geht es bei den vorgeschlagenen Maßnahmen nicht um den großen Umbruch, sondern um Stadtreparatur, welche die Kleinteiligkeit der vorhandenen Strukturen erhält, die vorhandenen Potentiale stärkt und entwickelt und Funktionsverlusten entgegenwirkt.

Nur durch Erhalt und Fortentwicklung der identitätsstiftenden Elemente kann die Stadt Grevenbroich ihre Bewohner, Besucher und Kunden an den Standort binden, einen positiven Entwicklungstrend in Grevenbroich erzeugen und sich gegen die starke Anziehungskraft der umliegenden Oberzentren wie z.B. Neuss mit seinem Rheinpark-Center, Mönchengladbach mit der attraktivierten Innenstadt oder Düsseldorf mit seinen ‚Düsseldorf Arcaden' und weiteren Magneten in der Innenstadt behaupten.

Die Stärkung der Entwicklungen in der Innenstadt und den Cityrandbereichen ist als konsequente Fortführung von in der Vergangenheit bereits - auch förderunterstützt - durchgeführten Maßnahmen und als weiterer Baustein in der Gesamtentwicklung der Stadt zu sehen.

Die hohe Ortsverbundenheit der Bürger und die Identifikation mit den Ortsteilen bieten hervorragende Potenziale insbesondere auch Private zu aktivieren, sich für ein Prosperieren der Innenstadt zu engagieren.

## 2. Arbeitsansatz

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in der Sitzung am 22.04.2010 die Erarbeitung eines „Integrierten Handlungskonzeptes“ als Grundlage zur Vorbereitung von Bauleitplänen und Maßnahmenkonzepten zur Behebung von städtebaulichen, hochbaulichen, sozialen und sonstigen Missständen in der Grevenbroicher Innenstadt beschlossen.

Das Integrierte Handlungskonzept „Innenstadt Grevenbroich“ umfasst dabei zunächst die Analyse der gesamtstädtischen Entwicklung und zeigt allgemeine Entwicklungstrends für die Stadt auf. In einem zweiten Schritt wurde für ein großzügig gefasstes Untersuchungsgebiet im Kernstadtbereich zwischen Bahnhof im Westen und Hagelkreuz im Osten eine Bestandsanalyse erarbeitet, in der die vorliegenden Verhältnisse unter Bezugnahme bereits vorliegender Untersuchungen, Studien, Planungen, Konzepte usw. betrachtet werden. Die geographischen Faktoren wie Lage, Siedlungs-, Bevölkerungs- und Wohnstruktur sowie die Beschreibung der Wirtschaft und des Einzelhandels sind in die Bestandsanalyse mit eingeflossen.

Die für die Stadtentwicklung ebenfalls wichtigen weichen Standortfaktoren wie Gewerbe, Kultur, Freizeit, Tourismus, Stadtökologie, Gesundheit, Soziales und Image wurden ebenfalls mit in die Analyse einbezogen.

Bürger, Kommunalpolitiker, leitende Verwaltungsmitarbeiter und ausgewählte Träger öffentlicher Belange sowie Verbände wurden am Konzept beteiligt. Hierzu wurde zu zwei Workshops eingeladen, die am 19.10.2010 und am 01.02.2011 stattfanden. Mit den Beteiligten wurden Stärken und Schwächen im Untersuchungsraum erarbeitet, Ziele und Wünsche aufgenommen und diskutiert. Mit den Arbeitsergebnissen aus den Workshops und deren Abwägung konnte die Bestandsanalyse verifiziert werden.

Aus den erzielten Ergebnissen wurde in einem weiteren Schritt ein Stärken-Schwächen-Profil erarbeitet, das in einer Potential- und Mängelkarte Niederschlag fand. In Folge wurden Handlungsfelder formuliert.

Wurde der Untersuchungsraum aufgrund innerstädtischer Verflechtungen, Nutzungs- und Wegebeziehungen und Synergien zunächst weiträumig gefasst, konzentrieren sich die zu formulierenden Maßnahmen auf einen enger gefassten Bereich, der im Folgenden „Maßnahmengebiet“ genannt wird.

Die sich daran anschließende konzeptionelle Arbeit beinhaltet die Formulierung von Maßnahmen, Umsetzungsprioritäten, Handlungsstrategien und einen Zeit- und Kostenplan für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes sowie die kontinuierliche Bürgerbeteiligung im Laufe des Arbeitsprozesses.

## 3. Gesamtstädtische Gliederung

Die Stadt Grevenbroich ist mit knapp über 65.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Rhein-Kreis Neuss. Das Stadtgebiet hat eine Ausdehnung von 102 km², wovon 72 % der Fläche von Landwirtschaft und Wald eingenommen wird. 16 % der Fläche (ohne Verkehrsfläche) sind besiedelt. Über ein Viertel dieser Siedlungsfläche wird gewerblich bzw. industriell genutzt. Das Mittelzentrum Grevenbroich profitiert von der räumlichen Nähe zu den Ballungsräumen Düsseldorf, Köln, Aachen, Mönchengladbach.

Die 32 Ortsteile der Stadt Grevenbroich liegen zwischen Wäldern, Wiesen und Äckern entlang der Erft, die die Stadt auf einer Länge von 20 km durchfließt. Zwei Kraftwerksstandorte und im Wesentlichen zwei mit Windenergieanlagen bestandene Abraumhalden des die Region bestimmenden Braukohletagebaus prägen ausdrucksstark das Bild.

Durch die polyzentrale Struktur mit einer starken Mitte und zahlreichen Außenorten weist die Stadt Grevenbroich große Unterschiede zwischen den einzelnen Ortsteilen in einem Nord-Süd-Gefälle auf.

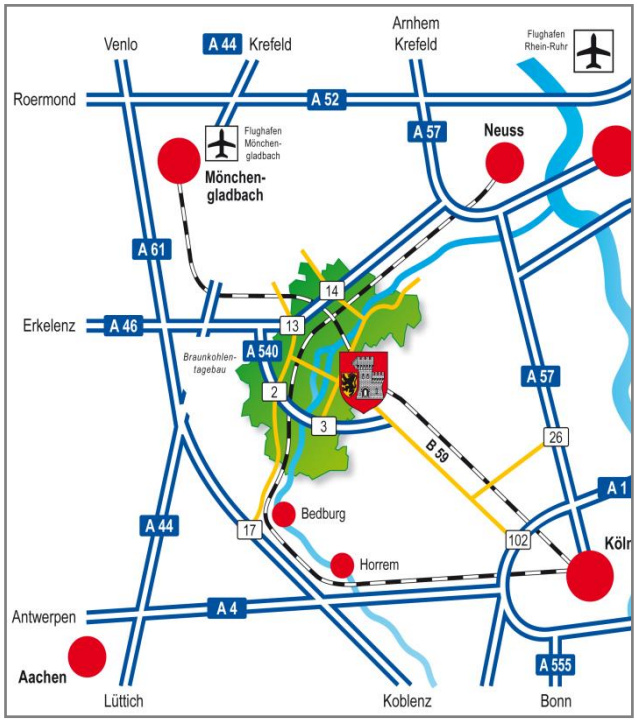



Abb. 1: Räumliche Gliederung Quelle: Stadt GV

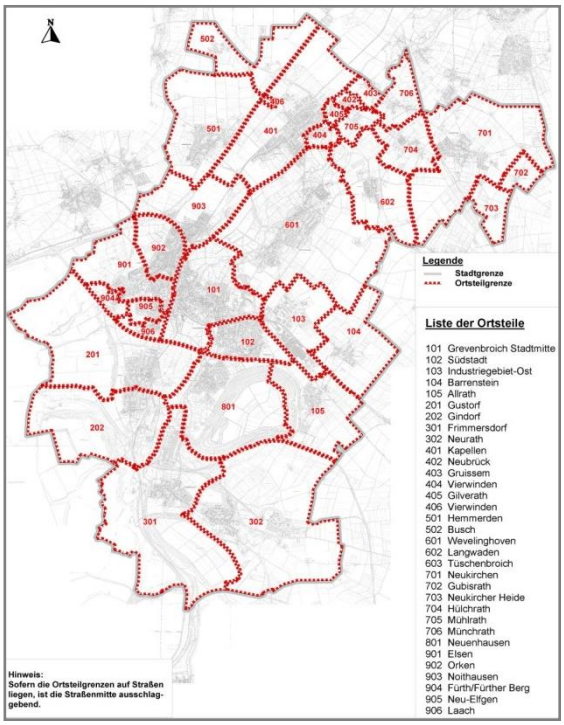



Abb. 2: Statistische Gliederung Quelle: Stadt GV

### 3.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung[1]

Nach der kommunalen Neugliederung aus sieben Städten und Gemeinden konnte die Stadt Grevenbroich im Jahre1975 56.392[2] Einwohner aufweisen. Im Jahre 1980 überspringt die Bevölkerungszahl die 60.000 Einwohnerhürde. Der historische Höchststand der Bevölkerungszahlen lag 2008 bei 65.452 Einwohnern. Heute leben in Grevenbroich 64.883 (Stand 31.12.2010) Menschen, davon sind 11,6 % ausländische Mitbürger.

Der Anteil der weiblichen Bürger liegt mit 51 % leicht über dem Anteil der männlichen Bevölkerung (49%).

[1] Der Stadt Grevenbroich liegt ein aktueller Demographiebericht mit Prognosedaten bis 2022 vor. Da dieser bis Redaktionsschluss noch nicht politisch beraten wurde, stützt sich der Abschnitt auf bekannte Szenarien.
[2] vgl. 3

Betrachtet man die Altersstruktur des Jahres 2009 wird deutlich, dass die Bevölkerungsgruppe der 19 - 46 jährigen den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung hat. Die nächst folgend stärkere Gruppe ist die der 46-66 jährigen.

Die nachstehende Grafik macht deutlich, dass sich mittel- bis langfristig entsprechend den Bundes- und Landestrends eine Überalterung der Bevölkerung abzeichnet. Die von der Bertelsmann Stiftung aufgestellte Prognose für die Bevölkerungsentwicklung ab 2006 bis 2025 zeigt einen Rückgang der Einwohnerzahlen um 6%. Sollte sich der Trend der natürlichen Bevölkerungsbewegung so weiter entwickeln wie im Zeitraum 2000-2006, ist davon auszugehen, dass insbesondere die höheren Sterberaten zu dieser Entwicklung führen.

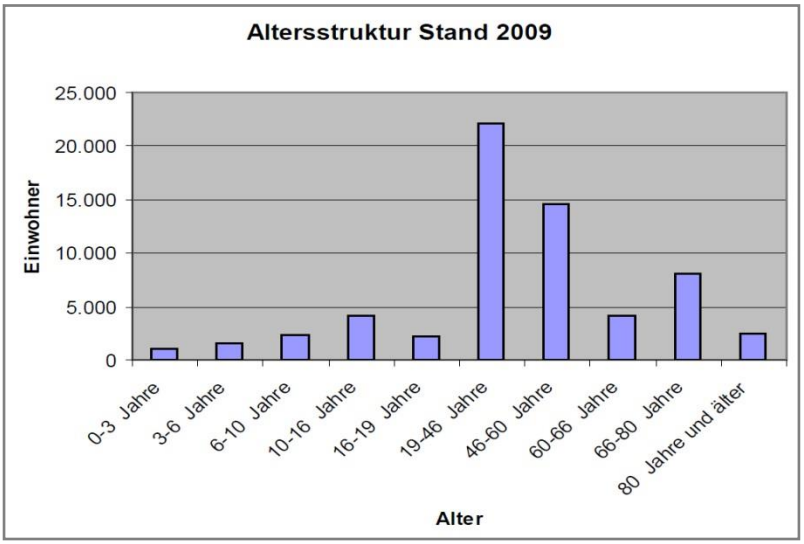



Abb. 3: Altersstruktur Grevenbroich 2009 Quelle: Stadt GV

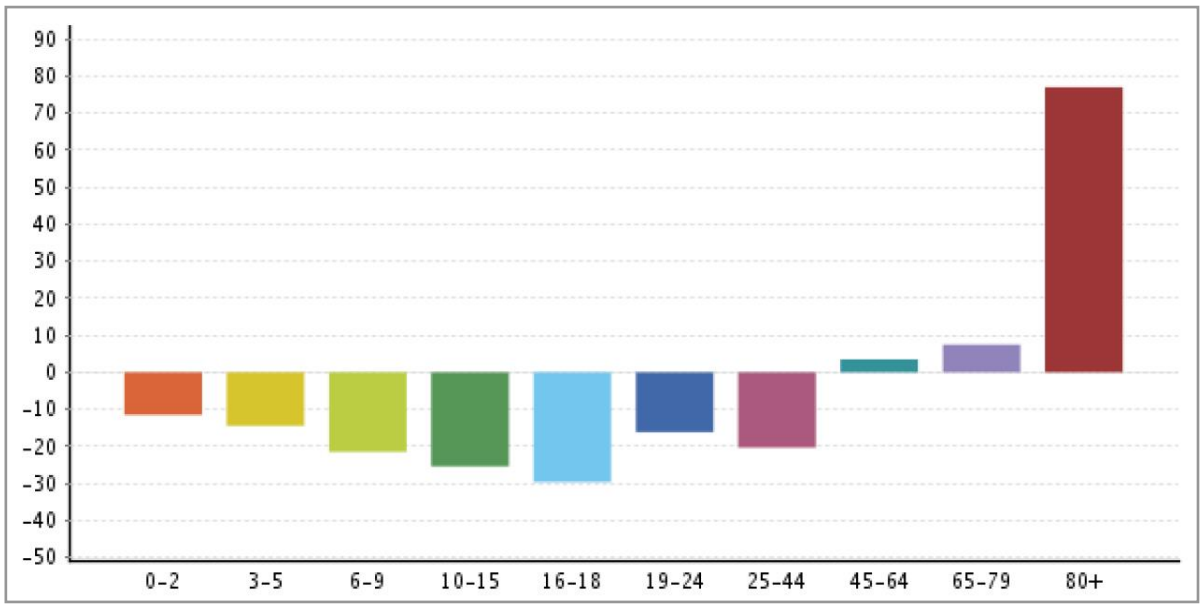



Abb. 4: Änderung der Altersstruktur von 2001 auf 2012 (%)
Quelle: Bertelsmann Stiftung: Demographiebericht Grevenbroich 2010, ies GmbH, Deest GmbH

Die in der Begründung des Flächennutzungsplans (2005) aufgeführte Bevölkerungsprognose geht von rückläufigen Zuwanderungsbewegungen und einer Geburtenabnahme ab dem Jahr 2012 aus, die über die Prognose-Jahre 2015 hinausgehen. Somit würden die oben aufgeführten Aussagen bestätigt.

Die Wanderungsquoten zeigen, dass das Bevölkerungswachstum der Stadt in Zukunft weniger aus internem Wachstum, sondern mehr aus Wanderungsgewinnen und Zuzügen von Neubürgern bestehen wird. Bei der Zuwanderung handelt es sich in erster Linie um Bürger aus den nahe gelegenen Städten Neuss, Jüchen, Düsseldorf, Rommerskirchen und Mön-

chengladbach. Dieses Wachstum reicht jedoch bisher nicht aus, um den demographisch bedingten Bevölkerungsverlust aufzuhalten oder gar umzudrehen. Hierfür sind weiterführende Maßnahmen zu ergreifen.

Der demographische Wandel stellt für Grevenbroich in Zukunft nicht nur gesellschaftlich eine neue Herausforderung dar, sondern fragt auch nach Lösungen im Städtebau.

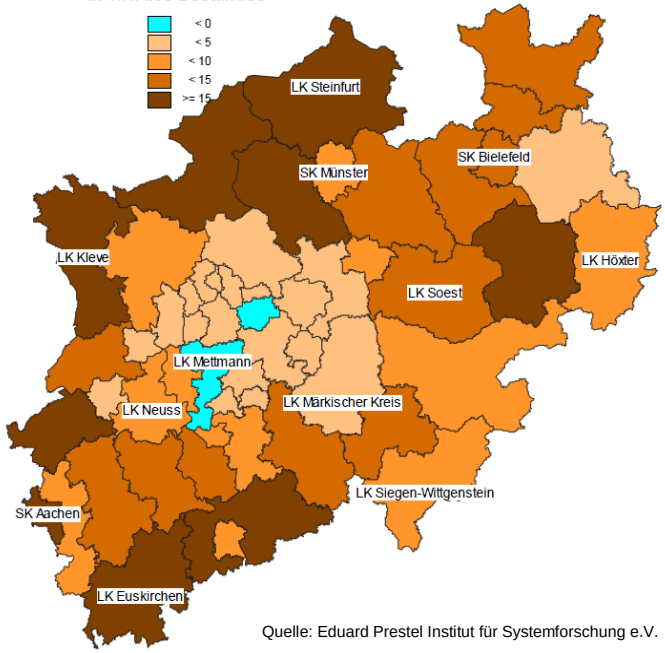
### Einwohnerverteilung

Bei der Betrachtung der Einwohnerverteilung der Stadt Grevenbroich kristallisieren sich die Ortsteile Stadtmitte (7.425 EW, Stand 30.04.2010) und Wevelinghoven (7.124 EW) als die dicht besiedelten Standorte heraus. Räumlich betrachtet gliedern sich die Ortsteile Laach, Neu-Elfgen, Elsen und Orken sowie Noithausen beinahe nahtlos an die Stadtmitte an. Zusammengefasst macht die „Agglomeration Innenstadt“ knapp 44 % der Gesamtbevölkerung aus.[3]

## 3.2 Wohnungsmarkt

Im Stadtgebiet Grevenbroich befinden sich 15.580 Wohngebäude mit insgesamt 27.669[4] Wohnungen (Stand 31.09.2009). Dabei beträgt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner 38,4 m². Ein Rückblick auf die letzten 20 Jahre zeigt, dass die Wohnfläche je Einwohner höher geworden ist (1990 = 33,9 m²/EW[5]), jedoch noch unter dem Landesdurchschnitt von 40 m² (2009) liegt.

Abb. 5: Wohnungsbedarf von 2006 bis 2025 in v.H. des Bestandes




Quelle: Eduard Prestel Institut für Systemforschung e.V.

Prognoseberechnungen des Eduard Pestel Instituts für Systemforschung e. V. zeigen, dass der Rhein-Kreis Neuss bis 2025 einen Wohnungsbedarf zwischen +5 Prozent bis +10 Prozent des gegenwärtigen Bestandes hat.

Betrachtet man die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung nach Altersgruppen, ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen steigen wird. Die Prognosen für NRW machen deutlich, dass sich über die rein „marktgesteuerte“ Nachfrage hinaus auch ein quantitativ nennenswerter Bedarf an zusätzlichen seniorengerechten Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte ergeben wird. Vor allen Dingen die kleinen Haushalte (1 - 2 Personen) erfahren eine Zunahme. Im Vergleich mit dem Jahr 2005 nimmt die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte bis zum Jahr 2015 in NRW um 8,2 % ab, bis 2025 sinken sie auf insgesamt 15,1 %[6] ab.

[3] Statistische Angaben des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Grevenbroich
[4] LDS NRW
[5] Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung der Stadt Grevenbroich
[6] Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

### Entwicklungen

Aus der demographischen Entwicklung heraus, die sich voraussichtlich auch in der Stadt Grevenbroich ergeben wird, entstehen neue Anforderungen an die Wohnwirtschaft. Das gilt sowohl für die Haushaltsgrößen als auch für die Zuschnitte und Ausstattungen der Wohnungen. Trendanalysen gehen von einer Verringerung der Haushaltgrößen bis zum Jahr 2015 von zuvor 2,61 (1998) auf 2,254 bis 2,2941 aus, der Bundesdurchschnitt liegt bei 2,274 in 2015. Aufgrund der Zunahme von älteren Haushalten steigt der Bedarf an schwellen- und barrierefreien Wohnungen.

Das im Jahr 2009 erstellte Kommunale Handlungskonzept „Wohnen“ für die Stadt Grevenbroich prognostiziert darüber hinaus eine Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Person; Mehrpersonenhaushalte gehen zurück, 2-Personen-Haushalte, Haushalte für Alleinerziehende und Singles nehmen zu. Die sich abzeichnenden Entwicklungen geben der Stadt Grevenbroich Anlass, trotz der derzeit im Grunde noch zufrieden stellenden Situation, die Wohnungsmarktsituation in Grevenbroich weiterzuentwickeln und zu verbessern.

Neben Wohnbaustandorten in den Ortsteilen (z.B. Entwicklungsmaßnahme Kapellen an einem Bahnhaltepunkt) ist die Sicherung und Nachverdichtung des Wohnens in der Innenstadt weiterhin zentrales Thema. Neben größeren Projekten wie die Umnutzung des Buckaugeländes ist die Aktivierung von kleinteiligen Flächen relevant. (vgl. hierzu Maßnahme 6.1 Stärkung des Wohnungsbestandes)

## 3.3 Wirtschaft, Einzelhandel, Dienstleistungen

### Gesamtwirtschaftliche Betrachtung

Das Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich (Fortschreibung 2009) bewertet die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung und Profilierung des örtlichen Einzelhandels als solide.

Das Kaufkraftniveau der Stadt Grevenbroich liegt mit 112,4 (2010; 103,1 in 2009) über dem Bundesdurchschnitt (100). Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau für den Ortsteil Stadtmitte liegt bei 102,9[7] (2009) nur minimal unter dem Bundesdurchschnitt. Im regionalen Vergleich liegt die Stadt im Mittelfeld. Der realisierte Einzelhandelsumsatz 2010 betrug 340,7 Mio. €, 2009 lag er noch bei 347,5 Mio. €, das entspricht einem Rückgang von 6,8 Mio. €.

Die wirtschaftliche Struktur in Grevenbroich wird maßgeblich durch die Energiewirtschaft, Aluminiumindustrie und einer ergänzenden Vielfalt mittelständischer Unternehmen geprägt und ist als Kompetenzstandort für Braunkohle, Photovoltaik und Windenergie bekannt. Insbesondere die Aluminiumindustrie stellt einen wichtigen Arbeitgeber in der Region dar. Darüber hinaus sind die Wirtschaftszweige Logistik, Automobilzuliefer- und Nahrungsmittelindustrie in Grevenbroich angesiedelt.

Neben dem verarbeitenden Gewerbe spielt der Dienstleistungssektor eine immer zunehmendere Rolle in Grevenbroich. Im Besonderen sind technologieorientierte Beratungsunternehmen (Baugewerbe, Energiewirtschaft) wichtige wirtschaftliche Sektoren. Weitere Säulen sind der personenbezogene Dienstleistungssektor und der Einzelhandel. Als weiterer wichtiger Arbeitgeber ist die Verwaltung der Stadt zu benennen, mit ca. 1.800 Beschäftigten zählt die Stadt- und Kreisverwaltung mit Krankenhaus zu den größten Arbeitgebern.

[7] Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich – CIMA 2009

Ein gravierender Anstieg konnte im Gastgewerbe verzeichnet werden. 2003 lag die Zahl der Übernachtungen noch bei 38.869, 2008 stieg die Zahl um 31 % auf 56.586[8] Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer sank nur unwesentlich von 2,5 auf 2,3 Tage. Dabei ist der Nahtourismus gleichbedeutend mit dem Geschäftsreiseverkehr.

Die unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt liegende Arbeitslosenquote von 7,1 % beruht vor allen Dingen auf der diversifizierten Wirtschaftsstruktur. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnisse konnte von im Jahr 2004 mit 18.910 Beschäftigten auf 19.322 Beschäftigte im Jahr 2009 gesteigert werden.

### Entwicklungen

Größere Gewerbeflächen werden an den Standorten Kapellen zwischen der Straße Auf den Hundert Morgen und der A 46 sowie im Bereich des Kraftwerks Neurath entwickelt. Das Kraftwerk Neurath wurde um zwei geplante Kraftwerkblöcke erweitert. Südlich des Kraftwerkes Neurath wird in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Rommerskirchen und RWE Power ein „Interkommunales Gewerbegebiet“ (16 ha) entwickelt. Hier sollen Betriebe in Synergie mit dem Kraftwerk (Mantelindustrie) angesiedelt werden. Von der Wärme im Verstromungsprozess profitiert der Gewächshauspark.

Ein weiteres interkommunales Industriegebiet in Kooperation mit der Gemeinde Jüchen und RWE Power wird im Bereich des rekultivierten „Nordfeldes“ an der Anschlussstelle Jüchen (BAB 46/BAB 540) wird aller Voraussicht nach Bestandteil der Fortschreibung des Regionalplanes des Regierungsbezirkes Düsseldorf sein.

Potentiale in den Gewerbegebieten der Ortsteile werden weiterhin für neue und ansässige Firmen genutzt. Wesentliches Thema ist in den diversen Gebieten weiterhin die Steuerung des Einzelhandels, zur sukzessiven Umsetzung des Einzelhandelsstandortkonzeptes. Im Konzept vorgesehene Nahversorgungsstandorte in den Ortsteilen wurden in den letzten Jahren gestärkt, der Einzelhandel in Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Der Innenstadtkern bietet mit den ehemaligen BEG Flächen an der Bahn noch Potentiale für nichtstörendes Gewerbe und gemischte Nutzungen. An den Stadtzufahrten (Lindenstraße und Montzstraße) existieren bisher ungenutzte Flächen für Misch- und Kerngebietsnutzungen.

## 3.4 Verkehr

### Motorisierter Individualverkehr

Grevenbroich liegt verkehrsgünstig zu den Großstädten Düsseldorf - Köln - Aachen und Mönchengladbach. Die Städte Düsseldorf und Neuss sind im Norden über die Bundesautobahn (BAB) 46 zu erreichen. Mönchengladbach ist über die Bundesstraße B 59 über Jüchen mit dem Verbindungsstück der BAB 540 über Grevenbroich Süd mit Köln verbunden. Über die BAB 46/44 ist Aachen und der belgisch-/niederländische Grenzraum innerhalb von 45 Minuten erreichbar. Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich im klassifizierten Straßennetz ohne Gemeindeverbindungsstraßen zwei Autobahnen, zwei Bundesstraßen, sechs Landstraßen und acht Kreisstraßen.

Täglich pendeln um die 16.000[9] (Stand 30.06.2006) Personen zum Arbeitsplatz nach Grevenbroich ein, berücksichtigt sind Arbeitnehmer und Auszubildende. 2003 waren es rund

[8] Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich – CIMA 2009
[9] LDS NRW, 2006

9.500 Menschen, das macht eine Steigerung um 41 %. Auch die Auspendler sind signifikant gestiegen von vormals 10.900 (2003)[10] auf 17.364 in 2006[11].

### Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Grevenbroich verfügt mit dem Bahnhof im Zentrum sowie den Bahnhaltepunkten in den Ortsteilen Kapellen, Gustorf und Frimmersdorf über schienengebundene Anbindungen an insgesamt drei Linien im Regionalverkehr. Ein seit Jahren geforderter Ausbau der Strecke Grevenbroich Düsseldorf zu einer S-Bahn Strecke könnte die regionale Vernetzung bedarfsgereicht steigern.

Über drei Stadtbuslinien und 12 Regionalbuslinien ist der Nahverkehr flächendeckend gut versorgt. Positiv zu werten sind die Verknüpfungsmöglichkeiten zwischen Rad (B+R) bzw. MIV (P+R) und ÖPNV.

Das flächendeckende Regionalbusnetz wurde durch die Stadtbuslinien und wenige Schülerspezialverkehre ergänzt. Ein großer Teil der Schülerspezialverkehre wurde mit Einführung des Stadtbussystems auf den Linienverkehr verlagert.

### Radverkehr

Radverkehr ist seit je her für die Stadt Grevenbroich von hoher Bedeutung. Neben weitläufigen Landschaftswegen die für den Radverkehr frei nutzbar sind, verfügt Grevenbroich über ein flächendeckendes Radwegenetz. Der Arbeitskreis „Radverkehr“ der am 18.09.2008 im Bauausschuss konstituiert wurde, setzt sich insbesondere für die Verkehrssicherheit der Fahrradverkehrsteilnehmer ein. Zudem wurden seither im Rahmen von Ortsbesichtigungen und Beratungen zwischen den Vertretern der politischen Fraktionen, des ADFC, der Kreispolizeibehörde und der Verwaltung Verbesserungen im Verkehrsablauf für die Fahrradfahrer geschaffen. Unterstützt durch Fördermittel erfolgte so z. B. der Ausbau des Radwegenetzes an der Jülicher Straße (Fürth) und an der Friedrichstraße in Kapellen. Für die konstante Weiterentwicklung des Radverkehres setzt sich zudem der Verkehrsentwicklungsplan ein.

### Entwicklungen

Laut Verkehrsentwicklungsplan (Beschlussfassung 24.07.2003) sind darüber hinaus folgende Umgehungen in Planungen:

- Kapellen-Wevelinghoven (L 361n)
- Ortsumfahrung Noithausen (K 10n)
- Ortsumfahrung Orken
- Ortsumfahrung Laach
- B 59-Umfahrung Allrath
- Beidseitige Erweiterung der Tank- und Rastanlage Vierwinden

Die P+R-Anlage Stadtmitte wurde zur Stärkung des ÖPNV erweitert. Die P+R–Anlage in Kapellen wurde bereits realisiert, eine Erweiterung ist in der Planung.

Eine weitere P+R-Anlage wurde in Gustorf realisiert. Piktogramme sollen künftig am Bahnhof und an der Park+Ride-Anlage deutlicher auf den Radverkehr hinweisen.

[10] LDS NRW, 2003
[11] LDS NRW, 2006

### 3.5 Grün- und Freiflächen

Grevenbroich verfügt über zahlreiche innerstädtische Grün- und Freiflächen und liegt eingebettet in die Landschaft. Prägend ist die Erft mit ihren anliegenden Auen. Das Fließgewässer durchläuft von Süden nach Norden auf einer Länge von 20 km das Stadtgebiet. Neben der Erft stellen der Gillbach und der Elsbach weitere Fließgewässer dar, sie haben jedoch deutlich kleinere Querschnitte. Neben den Fließgewässern gibt es noch eine ganze Reihe an Stillgewässern. Neben der Vielzahl an Tümpeln und Teichen stellt der Neurather See (12 ha) das größte Stillgewässer dar.

Die innerörtlichen Grünflächen haben neben einem städtebaulich gliedernden Charakter insbesondere stadtklimatische und ökologische Bedeutung. Sie stellen bedeutende Bindeglieder zu den überregionalen Ausgleichs- und Biotopverbundsystemen dar. Je nach Lage und Größe erfüllen sie Freizeit- und Erholungsansprüche. Parkanlagen, Grünflächen und Friedhöfe nehmen im stadträumlichen Kontext wichtige Vernetzungsfunktionen wahr. Durch die Landesgartenschau wurden gerade die innerstädtischen Grünanlagen und Freibereiche an der Erft nachhaltig aufgewertet.

Spielplätze, Sportplätze und sonstige Freizeit- und Kleingartenanlagen sind ökologisch mehr von lokaler Bedeutung. Insbesondere in einer Stadt, die stark von industriellen Strukturen geprägt ist, sind Grünflächen als Ausgleichsräume von hoher Bedeutung.

### 3.6 Bildung, Kultur, Freizeit und Soziales

#### Bildung

Die Stadt Grevenbroich bietet ein breites Spektrum an Bildungsmöglichkeiten. Im Kontext „Lebenslanges Lernen“ stehen nicht nur Bildungsstandorte für die junge Bevölkerung zur Verfügung, an der Volkshochschule besteht ein vielfältiges Angebot auch für die älteren Generationen.

Die 12 Grundschulen (9 Gemeinschaftsgrundschulen, 3 Katholische Grundschulen), davon 5 Gemeinschaftsgrundschulen und 3 Katholische Grundschulen mit dem Angebot „Offener Ganztag“, 2 Hauptschulen, 2 Realschulen, 2 Gymnasien, 1 Gesamtschule, 1 Förderschule mit Förderschwerpunkt Lernen und Sprache befinden sich in städtischer Trägerschaft. Darüber hinaus ebenso die Volkshochschule sowie die Jugendkunstschule.

Vom Rhein-Kreis Neuss werden die folgenden Schulformen getragen:

- Berufskolleg BBZ Grevenbroich mit den Abteilungen Wirtschaft, Technik und Sozialwesen / Hauswirtschaft mit folgenden Bildungsgängen: Berufsschule, Berufsfachschule, Höhere Berufsfachschule,
- Einjährige Höhere Handelsschule, Wirtschaftsgymnasium, Vorklasse zum Berufsgrundschuljahr, Berufsgrundschuljahr, Einjährige und Zweijährige Berufsfachschule,
- Fachoberschule und Fachschule für Sozialpädagogik
- Förderschule mit Förderschwerpunkt Geistige Entwicklung
- Kreisjugendmusikschule

Des Weiteren sind im Stadtgebiet 33 Kindergärten und Kindertagesstätten in unterschiedlicher Trägerschaft verortet.

### Kultur und Freizeit

Die Stadt Grevenbroich hat ein breites Portfolio an kulturellen Angeboten für Jung und Alt zu bieten. Neben Theater, Kabarett und Kunstausstellungen findet man in der Stadt zahlreiche Musik-Angebote, eine „Kinderkulturbühne“ sowie Lesungen, Vorträge und kulturhistorische Ausstellungen sowie verschiedene Sonderveranstaltungen, die in den vielfältigen Kultur- und Ausstellungsstätten von der Stadtparkinsel bis zum Alten Schloss präsentiert werden. Die Veranstaltungsorte liegen alle sehr zentral und in räumlicher Nähe zur Innenstadt.

Groß und Klein stehen zudem eine umfangreiche Stadtbücherei und das Stadtarchiv zur Verfügung. Spielerisch und kreativ werden den jungen Bürgern kunsthandwerkliche und darstellende Techniken an der im Kreisgebiet einmaligen „Jugendkunstschule“ vermittelt.

Das Museum Villa Erckens im Stadtpark wurde grundlegend saniert und präsentiert sich mit der Neukonzeptionierung „Museum der niederrheinischen Seele“ und einer hohen Veranstaltungsdichte.

Weiterhin bietet Grevenbroich überdurchschnittlich viele Volks- und Heimatfeste. Schützen- und Sportvereine haben eine lange Tradition. Die Schützenfeste finden in der Zeit von Mai bis Mitte Oktober eines jeden Jahres statt. Verschönerungsvereine in mehreren Ortsteilen setzen eigene Gestaltungsmaßnahmen in die Tat um. Hierbei wurden z. B. in Hülchrath im Rahmen des Wettbewerbs „Unser Dorf hat Zukunft“ bereits mehrere Medaillen gewonnen.

Ein umfangreiches Angebot an Sportvereinen, Turn- und Sportstätten bietet Grevenbroich seinen aktiven Bürgern.

Kindern und Jugendlichen stehen in ihren Wohn- und Lebensumfeldern adäquate Spielplätze und Spieleinrichtungen zur Verfügung. In der Summe sind das 90.245 m² Spielplatzfläche, d. h. 8,1 m² Spielplatzfläche/Kind (Stand 31.12.2002)[12]. Die praxisüblichen Vergleichswerte liegen zwischen 5,0 bis 7,5 m² je Kind/Jugendlicher[13] .

Neben der Jugendkunstschule und der Jugendmusikschule befinden sich in der Stadtmitte von Grevenbroich das Jugend Café "Kultus" des Kath. Jugendwerks Kreis Neuss e.V. sowie der Jugendtreff Christuskirche der von der evangelischen Kirchengemeinde geleitet wird. Darüber hinaus gibt es noch das katholische Jugendheim Bernardusheim unter Leitung der Kirchengemeinde St. Peter und Paul. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich 23 Jugendeinrichtungen.

Darüber hinaus bietet Grevenbroich eine Vielzahl an Grünflächen und Parkanlagen im und um das Stadtgebiet, die als Freizeit- und Naherholungsstätten genutzt werden können.

Im Allgemeinen kann das Freizeitangebot als ausreichend bewertet werden. Jedoch sind die Jugendeinrichtungen für viele Jugendliche aufgrund der überwiegend kirchlichen Leitung wenig attraktiv. Es wird empfohlen, die Bedarfe der Jugendlichen genauer zu eruieren.

### Soziales

Der Bereich Soziales und Gesundheit ist in der Stadt Grevenbroich ebenfalls gut vernetzt. Die Stadt verfügt über ein breites Netz an Ärzten und eine gute medizinische Infrastruktur (Apotheken, Sanitätshäuser, Physiotherapie, Heilpraktiker etc.). Das Kreiskrankenhaus befindet sich im Untersuchungsraum. Direkt an das Krankenhaus angeschlossen liegt ein Ärztehaus. Seit Beginn 2011 ist das Gebäude mit über 8.000 Quadratmetern in Betrieb. Der Rhein-Kreis Neuss investierte 16,5 Mio. € in den Bau des Ärztehauses.

[12] Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich – Erläuterungsbericht, 2005
[13] vgl. Fußnote 11

Auf die Belange von Senioren und behinderten Mitbürgern hat sich die Stadt strukturell eingerichtet.

Neben einer hohen Anzahl an Altenheimen, Altenwohnungen und Altentagesstätten beschloss der Rat am 23.05.1996 die Gründung eines Seniorenbeirates. Als politisch und konfessionell unabhängige Institution setzt sich seitdem der Seniorenbeirat für die Belange der Seniorinnen und Senioren ein. Darüber hinaus wurde ein „Seniorenwegweiser“ veröffentlicht.

Die Broschüre informiert über altersgerechte Angebote und dient als Leitfaden und Orientierungshilfe.

Auch an die junge Bevölkerung wurde gedacht, so gründete die Stadt einen Jugendrat. Die Verbesserung der Freizeitsituation, die Schaffung von Öffentlichkeit für die sozialen und politischen Belange von Kindern und Jugendlichen sowie die Mittlerfunktion zu Verwaltung und Politik sind die thematischen Schwerpunkte des Jugendrates.

Die oben gemachten Ausführungen zeigen, dass die Stadt Grevenbroich über eine gute Infrastruktur hinsichtlich Bildung, Gesundheit, Soziales und Freizeit verfügt.

**Entwicklungen**

Die Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen sowie der Schulentwicklungsplan werden zur Vermeidung von Versorgungsengpässen stetig fortgeschrieben. Auf die gesetzliche Verpflichtung zur Unterbringung von Kindern unter drei Jahren hat die Stadt mit einer Ausbauplanung reagiert, die sich in der Realisierungsphase befindet. So wurde z. B. die neue Kindertagesstätte im Buckauviertel als Schwerpunkteinrichtung und als Neubau für Klein- und Kleinstkinder konzipiert. Es folgt eine neue viergruppige Einrichtung im Ortsteil Kapellen.

Die Versorgung mit Betreuungsplätzen für Kinder älter als drei Jahre ist sichergestellt. Wie auf demografische Entwicklungen zu reagieren sein wird, wird die Zukunft zeigen.

Die Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes weist einen Rückgang der Schülerzahlen aus, der sowohl den Bereich der Grundschulen als auch in der Entwicklung die weiterführenden Schulen betrifft.

Eine sich verändernde Schullandschaft muss so gestaltet werden, dass auch weiterhin eine breit gefächerte und alle Abschlüsse umfassende Schulinfrastruktur angeboten werden kann. Notwendige Weichenstellungen stehen in Grevenbroich derzeit in der Diskussion.

Im Bereich der Freizeitstätten gab es ebenfalls einige Entwicklungen, so ist ein Ersatzneubau für das marode Schloßbad in der Innenstadt von Grevenbroich in Planung. An einigen Sportplätzen konnten die Spielflächen saniert werden. Eine Biker-Anlage soll am südlichen Rand des Maßnahmengebietes errichtet werden.

### 3.7 Gesamtstädtisches Leitbild und Entwicklungsziele

Unter Heranziehung und Auswertung städtischer Gutachten, Untersuchungen und Dokumente und in Rückkopplung mit der oben ausgeführten Analyse lassen sich die folgenden Entwicklungsziele für die Gesamtstadt Grevenbroich ableiten:

#### Einwohnerentwicklung / Wohnen

- Im Konkurrenzkampf um den Erhalt der Einwohnerzahlen Betonung und Ausbau der städtischen Wohn- und Lebensqualität anstelle von rein quantitativem Wachstum und Standardlösungen auf niedrigem Niveau
- Erhaltung von „Wohnen im Grünen“: Nähe zu Naherholungsmöglichkeiten, Grünzüge im Wohnquartier und Ortsrändern, Schaffung von Ausgleichsräumen
- Flächenneuausweisungen sollten zu einer kompakten Abrundung der Ortsteile führen
- Förderung von Wohnen in der Stadtmitte und anderen zentralen und integrierten Lagen
- Nutzung von Nachverdichtungspotentialen im Innenbereich
- Sanierung des Wohnungsbestandes

#### Wirtschaft und Einzelhandel

- Fortsetzung der Innenstadt-Attraktivierung aufgrund des regionalen Handelskonkurrenzfeldes mit den Oberzentren Düsseldorf, Köln, Aachen und dem Mittelzentrum Neuss
- Weitere Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes
- Weiterentwicklung und Stabilisierung des Fachhandels, um trading-down-Effekten entgegen zu wirken
- Erhalt der Nahversorgung in den Ortsteilen
- Aufwertung des öffentlichen Raumes in den integrierten Einzelhandelslagen
- Förderung und Einbeziehung zahlreicher Eigeninitiativen der Stadt- und Ortsteile
- Ausbau und Fortsetzung der guten Kooperation zwischen Wirtschaft, Politik und Verwaltung
- Wirtschaftsförderung und Unternehmenspflege der Einzelbetriebe
- Nutzung der industriellen Kerne als Potentiale für zukünftiges Wachstum, Schaffung von Angeboten für den Strukturwandel, dezentrale Konzentration der Gewerbeflächen auf die Stadtbereiche,
- Profilierung unterschiedlicher Standorte und Förderung von Standortgemeinschaften
- Gezielte Gewerbeansiedlung als Ergänzung und Verbesserung des Branchenmixes von Großindustrie und Mittelstand mit Hilfe angebotsgerechter Standorte und moderner Marketingmethoden (Standortgemeinschaften, Ansiedlungsketten, ständige Kooperation, Messepräsenz)
- Konzentration neuer Gewerbeflächen auf optimal geeigneten Standorten, die für Mitarbeiter und Kunden gut erreichbar und städtebaulich verträglich sind (Kapellen-West, IG Ost, Interkommunales Gewerbegebiet Neurath, geplantes interkommunales Gewerbegebiet Jüchen - Grevenbroich)
- Nutzung exportierbaren Know-hows im Tagebau- und Energiesektor
- Stärkung von Gewerbe und Handel zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen

**Verkehr**

- Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Grevenbroich
- Erhalt der guten Straßeninfrastruktur und des gut ausgebauten Straßennetzes
- Erhalt und Ausbau der ÖPNV-Infrastruktur und Ausrichtung der Siedlungsentwicklung an den ÖPNV-Achsen
- Herstellung von gemischten Verkehrsflächen mit Aufenthaltsqualität
- Attraktivierung der Wegebeziehungen in der Innenstadt
- Schließung der Lücken im gesamtstädtischen Fuß- und Radwegenetz, insbesondere entlang der Landstraßen

**Bildung, Kultur, Freizeit und Soziales**

- Erhalt einer möglichst dezentralen, für die Stadt Grevenbroich finanzierbaren und optimierten sozialen Infrastruktur
- Erhalt der Versorgung mit Kindertageseinrichtungen, Schulen, Jugendeinrichtungen, Spielplätzen, Sportstätten, Kultureinrichtungen, Veranstaltungen, Stadtevents
- Erhalt und Weiterentwicklung des kulturellen Angebotes mit Ausrichtung auf die Ansprüche aller Generationen

**Natur/Umwelt**

- Verbesserung des Ineinandergreifens von Natur und Siedlungsraum, Erhalt bzw. Neuschaffung von siedlungsnahen Erholungsmöglichkeiten
- Schaffung eines übergreifenden Biotopverbundes für den Naturschutz und die stille Naherholung
- Schaffung des Biotopverbundes zwischen den Ortschaften
- Erhaltung und Entwicklung von innerstädtischen Grünflächen
- Weitere Stärkung der Erftaue und der Nebenbäche als Rückgrat des Naherholungs- und Biotopverbundsystems durch Sicherung des Bestandes und Konzentration von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Weiterentwicklung des Landschaftspotentials durch qualitätsvolle Rekultivierung, Realisierung des Erftauenkonzeptes und die Fortsetzung der Landschaftsgartenschau-Maßnahmen
- Gezielte Erholungslenkung durch ortsnahe Vorrangflächen für die Naherholung
- Erhalt zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen als Grundlage für die landwirtschaftlichen Betriebe
- Erhaltung von Blickbezügen im Landschaftsbild

**Image/Identität**

- Minderung der Kluft zwischen gutem Innenimage und schwachem Außenimage
- Verringerung des Attraktivitäts-/Imagegefälles der Ortsteile von Norden nach Süden, Aufwertung der benachteiligten kraftwerksnahen (im Süden) und tagebaunahen (im Westen) Ortschaften auch durch Verbesserung der Ortszentren und des Wohnumfeldes
- Wahrung der Ortsteilidentität und Förderung der Entwicklung der einzelnen Ortsteile

# 4. Analyse des Untersuchungsgebietes

## 4.1 Raumabgrenzung

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes umfasst fast die gesamte Innenstadt mit Bahnhofsviertel, Montzquartier, Fußgängerzone, Lindenstraße sowie die innenstadtnahe Infrastruktur (z.B. Krankenhaus), Sport- bzw. Freizeiteinrichtungen am „Alten Schloss“ und die angrenzenden Wohngebiete, wie z.B. den Bereich am Flutgraben oder das Buckauviertel. Die Wohngebiete bilden das „Hinterland“ der Kernzone und sind insbesondere aufgrund wichtiger Verflechtungen für das Themenfeld Wohnen in der Innenstadt bedeutend.

Der Untersuchungsraum wird begrenzt durch die Bahnstrecke im Süden, die L 361n und die ehemalige Bahntrasse zur Zuckerfabrik und Nordstraße im Osten, den Friedhof Stadtmitte, die Ackerflächen und Waldbereiche an der Erft im Norden. Im Westen wäre als Barriere die Bahnstrecke geeignet. Da die bisher überwiegend ungenutzten Flächen an der Merkatorstraße jedoch optisch und funktional auf den Bahnhofsbereich einwirken, wurde im Westen die Grenze an der Merkatorstraße gezogen. Auch wurde der Beginn des Elsbachtunnels - als Grenze zwischen Stadteinfahrtsstraße und engerem Innenstadtkern - einbezogen.

Abb. 6: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Quelle: eigene Darstellung auf Basis Luftbild 2008

## 4.2 Stadtstrukturelle Einordnung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet wird von Süd nach Nord durch die Erft (sowie Flutgraben) und die begleitenden Grünanlagen untergliedert. In diesem Bereich befinden sich wesentliche Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie Schneckenhaus, Spielspinne, Stadion, das Hallen- und Freibad, das Alte Schloss, der Stadtpark mit dem Museum, sowie ein Altenheim. Die noch städtisch geprägten Grünbereiche gehen sowohl nördlich als auch südlich in die landschaftsbezogenen Flächen des Erftbends über.

Typisch für Grevenbroich ist der direkte Übergang vom zentralen Grünbereich zu dem östlich anschließenden historischen Stadtkern mit Fußgängerbereichen und Markt (zentraler Versorgungsbereich). Die überwiegend kleinteilige bauliche Struktur an den Geschäftsstraßen wird durch zwei Einkaufszentren (Coensgalerie und Montanushof) ergänzt.

Zentrale Einrichtungen wie Sparkasse, Kreisverwaltung, eine Schule und der Krankenhausbereich grenzen an die Kernzone.

Nördlich des Stadtkerns befindet sich zwischen Stadtpark und Krankenhaus eine hochwertige, teils villenartige Wohngegend. An der Montanusstraße ergänzen gemischt genutzte Strukturen, ein Altenheim und weitere Wohnnutzungen diesen Bereich.

Die Lindenstraße als zentrale Stadteinfahrt von Osten ist durch Verwaltungen, Dienstleistungen, gewerbliche Nutzungen geprägt, die eine Mischnutzung mit Wohnen eingehen. Sie bietet insbesondere am Buckauviertel und am östlichen Stadtausgang noch Flächenpotentiale.

Bei dem nördlich an die Lindenstraße angrenzenden Buckauviertel handelt es sich um eine ehemalige Industriebrache, die überwiegend zum Wohnen, in Teilbereichen auch für gemischte Nutzungen umgenutzt wird. Die letzten Brachflächen sollen in den nächsten Jahren einer Nutzung zugeführt werden. Randbereiche an der Nordstraße sind eher gemischt genutzt, als Relikt der ehemals industriellen Nutzung befindet sich hier die „Kameshalle“.

In dem südlich der Lindenstraße angrenzenden Wohngebiet befindet sich an der Neuenhausener Straße (Stadteinfahrt von Süden) eines der städtischen Gymnasien.

Westlich des grünen Erftbereiches schließt das Montzviertel an. Durch den Bau des Elsbachtunnels wurde die Bahnstraße entlastet und die Montzstraße neue Stadteinfahrt. Die verkehrlich sinnvolle Lösung führte jedoch zu städtebaulichen Brüchen in dem gemischt genutzten Quartier. Die Bahnstraße als zentrale Achse zum Bahnhof wurde bzgl. Nutzungen entwertet, an der Montzstraße und Bereich Bergheimer Straße/ Kaplan-Hahn-Straße finden sich aufgebrochene Baublocks und untergenutzte Flächen. Im südlichen Bereich des Quartiers liegt der zentrale Festplatz der Stadt, der auch als citynaher Parkplatz genutzt wird. Das Montzviertel ist das Zwischenglied zum Bahnhofsviertel.

Das Bahnhofsviertel ist aufgrund seiner vielfältigen gewerblichen Nutzungen Nahversorgungsstandort für das Viertel selbst und die nördlich und östlich angrenzenden Wohnbereiche. Anders als andere Nahversorgungsbereiche ist es weniger durch Discounter und große Lebensmittelketten geprägt, sondern hat durch die überwiegend kleinteilige Struktur einen eigenen Charakter; das türkische Gemüsegeschäft ist hier ebenso zu finden, wie der klassische deutsche Metzger. Allerdings zeigen sich Abwertungstendenzen in Form von Spielhallen, untergenutzten Flächen und Fassaden, die dringend einer Sanierung bedürfen. Der Bahnhof ist mit dem Busbahnhof zentraler ÖPNV Haltepunkt und bietet durch das Stadtbussystem gute Verbindungen in alle Ortsteile. Leider entspricht das Bahnhofsgebäude nicht der Funktion als ÖPNV Knotenpunkt. Die Rückseiten des Bahnhofs werden derzeit noch überwiegend durch Brachflächen bestimmt und tragen zu einem ungeordneten Erscheinungsbild des Bahnhofes bei. Durch die Anlage einer P+R Anlage der Stadt und die Verlagerung des Finanzamtes an die Merkatorstraße wurde der Bereich zwar aufgewertet, dennoch stehen noch Gewerbe- und Mischgebietsflächen zur Verfügung.

Nordöstlich des Bahnhofsviertels schließt ein ruhiges stadtnahes Wohngebiet rund um die Feilenhauerstraße an, das in den letzten Jahren noch nachverdichtet wurde.

Südlich von Bahnhofs- und Montzviertel grenzt ein Wohngebiet an die Bergheimer Straße und den Flutgraben an. Das Wohnquartier am Flutgraben zeichnet sich durch einen erheblichen Sanierungsbedarf im Mietwohnungsbestand aus.

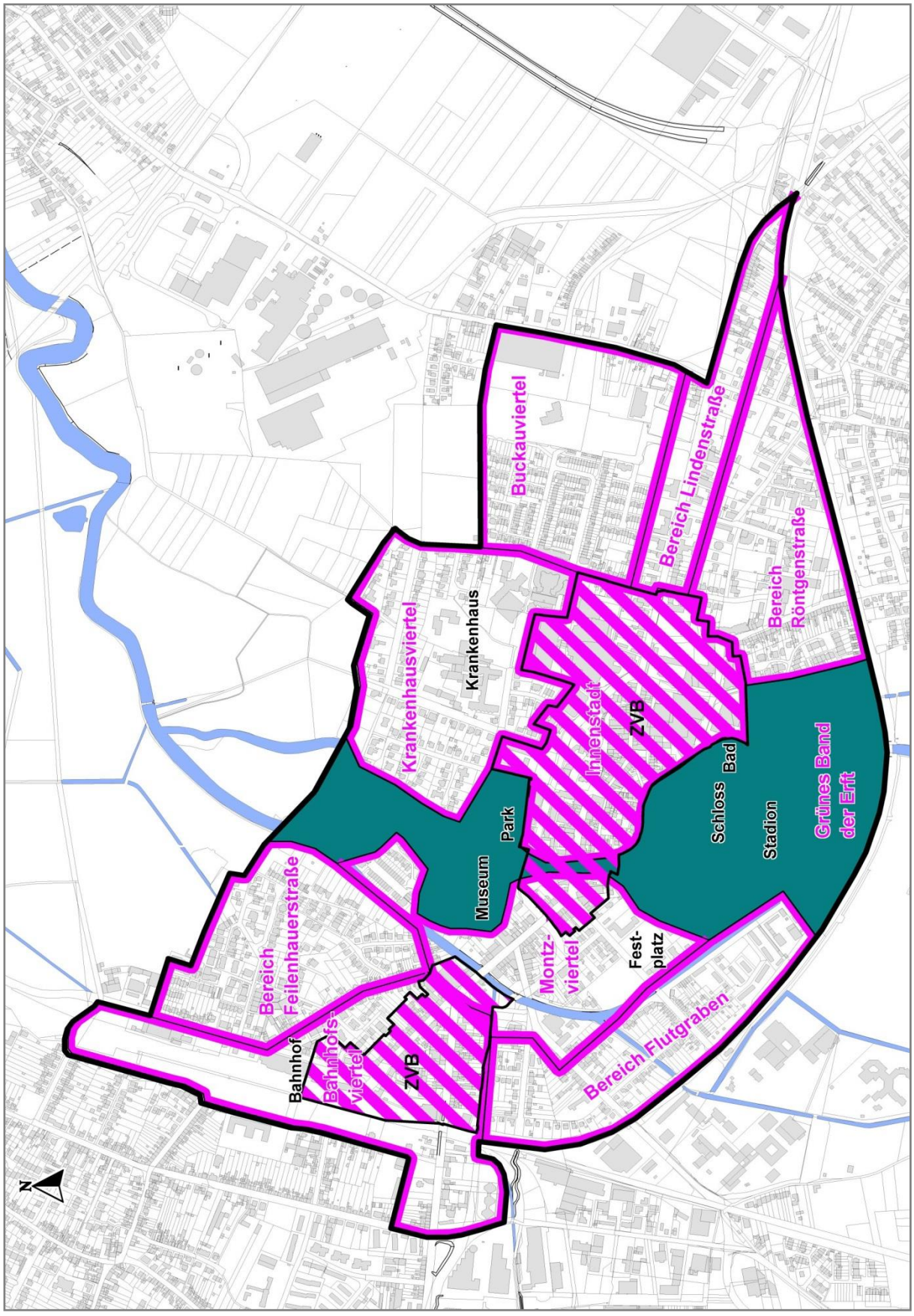



Abb. 7: Stadtstrukturelle Einordnung Quelle: Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung

### 4.3. Bestandsanalyse und Bewertung der vorhandenen Verhältnisse

#### 4.3.1 Stadtmorphologie

Noch heute ist im Stadtgrundriss der historische Stadtkern erkennbar. Deutlich wird dies vor allem im Straßengefüge. Die Hauptachsen des Zentrums, Breite Straße, Steinweg und Kölner Straße sind bereits in der Tranchotkarte verzeichnet (vgl. Abb. 8).

Abb. 8: Stadtkern Grevenbroich - Auszug Tranchotkarte Quelle: Kartenarchiv, Stadt Grevenbroich

Die Umgrenzung der mittelalterlich-frühzeitlichen Stadt kennzeichnet noch heute den Stadtkern. Zunächst war die Stadt durch die Stadtmauer, später durch einen Wall und Graben sowie durch die Erft eingefasst. Relikte sind noch heute erkennbar, wie etwa der Ostwall, der die Begrenzung im Norden darstellte sowie im Süden der Südwall und die Erft. Ab den 1830er Jahren wurden die Wälle geschliffen und nachfolgend darauf Straßen angelegt. Das Alte Schloss lag außerhalb dieser Stadtgrenze.

Eine nachhaltige Begrenzung im Stadtgefüge stellen die Eisenbahnlinien im Westen und Süden der Stadt dar, die bereits 1869 bzw. 1899 fertig gestellt wurden. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts orientierte sich die bauliche Entwicklung der Stadt sehr stark an Straßen- und Wegetrassen.

Alte Trassen sind beispielsweise die heutige Bahnstraße zwischen Erft und Platz der Deutschen Einheit, die heutige Rheydter Straße sowie die Lindenstraße. Weitere alte Trassen stellen auch die Straße Auf der Schanze sowie die Bergheimer Straße nach Gustorf dar.

In seiner Bausubstanz ist Grevenbroich durch das späte 19. und 20. Jahrhundert geprägt. Jedoch sind nur wenige Relikte der Industriearchitektur erhalten geblieben. Kriegsschäden und die permanente Umwandlung dieser Gebäude oder gar deren Abriss im Zuge der Anpassung an sich modernisierende Produktionsverhältnisse haben das Stadtbild nachhaltig beeinflusst.

Abb. 9: Schwarzplan Quelle: Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung

Der Schwarzplan zeigt die starke Verdichtung im historischen Kern um Breite Straße, Markt, Steinweg und Kölner Straße. Die Baublöcke haben hier jedoch nur eine geringe Tiefe, teilweise fehlt – aufgrund dieser geringen Tiefe - die Schließung des Baublocks, so dass Rückseiten offen liegen.

Auffällig sind auch in dieser Darstellung die Freiräume entlang der Erft, die im Norden und Süden direkt an die Kernstadt herangeführt werden. Im südlichen Teil, zwischen Erft und Flutgraben, sind die Strukturen des Alten Schloßes und das Schlossbades erkennbar, die von Sport- und Parkanlagen umgeben sind.

Die geschlossene, verdichtete Straßenrandbebauung setzt sich in Richtung Bahn über das Montzviertel und das Bahnhofsviertel hin fort. Im Bereich Bahnstraße und Rheydter Straße bestehen Baublöcke mit geschlossenen Straßenfronten und der typischen Hinterhausbebauung der Gründerzeit. Den Baublöcken am Elsbachtunnel fehlt ebenso eine Rückseite, wie auch der Bebauung an der neuen Montzstraße. Letzterer Aufbruch des Baublocks ist umso dramatischer, als die Stadteinfahrt hier vorbeiführt und dem Besucher die offene Rückseite des Baublocks präsentiert.

Die Lindenstraße zeigt keine durchgehende Geschlossenheit. Hier haben die historisch repräsentativ gestalteten Gebäude teilweise Abstand untereinander. Auffällig sind hier die noch unbebauten Flächen im ehemaligen Krupp-Buckau Gelände und die freie Fläche am Hagelkreuz.

Auch die Straße Auf der Schanze zeigt eine geschlossene Straßenrandbebauung mit Hinterhäusern. Die Rückseite des Baublocks ist jedoch aufgelockert, wie auch die meisten anderen Bereiche der stadtnahen Wohngebiete. Egal ob es sich um Baublockstrukturen, Reihen oder Zeilen handelt, die Strukturen sind eher aufgelockert und wenig verdichtet.

Markant ist, dass nur wenige Großstrukturen die Kleinteiligkeit durchbrechen. In der Kernstadt heben sich die Coensgalerie und der Montanushof mit angrenzenden Parkdecks, das Krankenhaus, die Kreisgebäude, die Sparkasse und z.T. die Altenheime hervor. Im östlichen Teil der Stadt dominiert am Ende des Buckau-Geländes die Kameshalle als Relikt der industriellen Nutzung das Gebiet als Großstruktur. Der gesamte westliche Teil der Innenstadt ist eher kleinteilig strukturiert.

### 4.3.2 Bevölkerung

In der Stadtmitte leben 7.478 Menschen (Stand 31.12.2010), davon sind 48 % männlich. Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung beträgt in der Stadtmitte 16 %. Betrachtet man die Altersstruktur der im Zentrum lebenden Menschen, so können die Aussagen, die unter Punkt 3.1 zur Bevölkerungs- und Altersstruktur gemacht worden sind, ebenfalls auf den Programmraum übertragen werden. Auch hier sind die Entwicklungen des demographischen Wandels von Bedeutung und bereits heute deutlich ablesbar.

Abbildung 10a zeigt, dass bereits heute der Anteil der über 66jährigen prozentual über dem Durchschnitt der Gesamtstadt liegt. Die Geburtenrate lag im Jahr 2009 knapp 50 % unter der Sterberate. Allerdings hat die Stadtmitte die meisten Zuzüge der Gesamtstadt zu verzeichnen. Dies steht im engen Zusammenhang mit der Wohnbauentwicklung auf dem Buckaugelände, nördlich der Lindenstraße.

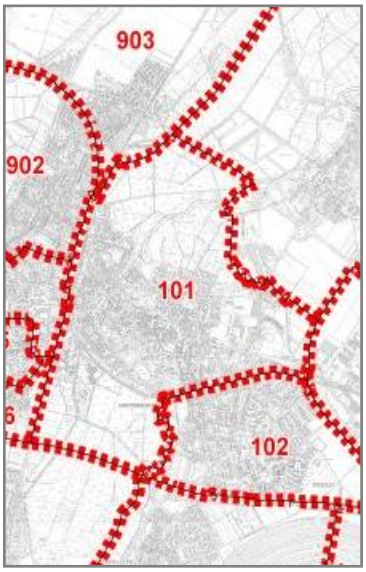



Abb. 10: Statistikbereich Stadtmitte

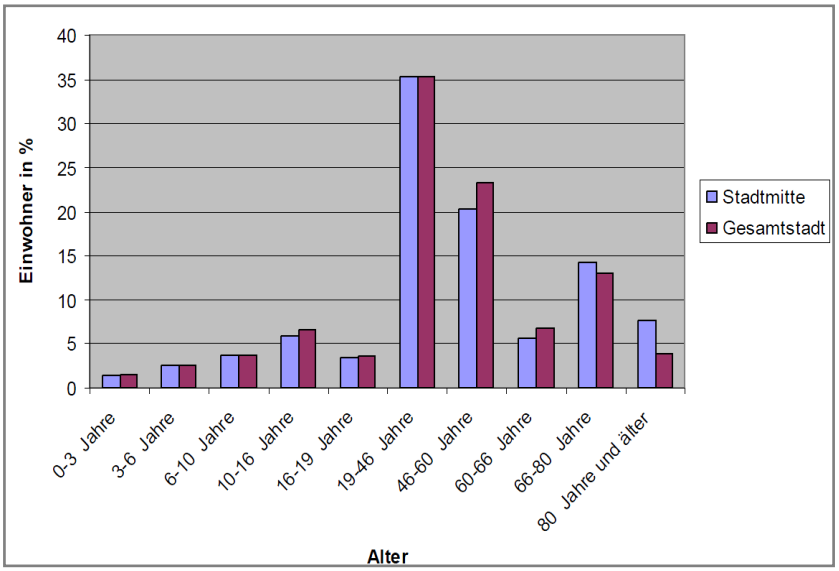



Abb. 10a: Vergleich Altersstruktur Stadtmitte - Gesamtstadt

Quelle: Stadt GV

### 4.3.3 Konzentration von öffentlichen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen im Plangebiet

**Bildung, Kultur, Freizeit und Soziales**

Die Grevenbroicher Innenstadt stellt sich als ein beliebter Wohnstandort dar. Die typische „Grevenbroicher Mischung“ zeigt auch in den durch Einzelhandel dominierten Lagen ab dem 1. Obergeschoss meist Wohnbestände auf. Zahlreiche Wohngebiete (vgl. auch hierzu Abb. 7) umschließen den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Der folgende Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich veranschaulicht das Nutzungsgeflecht Wohnen und Kernstadt. Die Wohnqualität im Untersuchungsraum wird maßgeblich von der Nähe zu sozialen und technischen Infrastrukturen und deren Qualität mitbestimmt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe von Wohnen zu wesentlichen öffentlichen Einrichtungen aus. Innerhalb des Gebietes befinden sich die Kindergärten am Hartmannsweg, am Ostwall, sowie der 2012 neu errichtete Kindergarten im Buckaugelände. Eine Grundschule liegt an der Graf-Kessel-Straße, eine Hauptschule am Ostwall, ein Gymnasium „Auf der Schanze“, weitere Schulen (Berufsbildungszentrum, Gymnasium, Realschule) am Schulzentrum im Bereich Bergheimer Straße. Die Schulen sind innerhalb des Maßnahmengebietes fußläufig erreichbar. Das Stadtbussystem bietet u.a. mit besonderen Schülerfahrten jedoch auch Möglichkeiten, die Schulen oder Schulen in anderen Stadtteilen (z.B. Gesamtschule in der Südstadt) bequem per ÖPNV zu erreichen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zudem ein Jugendheim, sowie die Jugendkunstschule und weitere Einrichtungen für Jugendliche in der Alten Feuerwache.

Auch die Kirchen, die mit der katholischen Kirche am Markt, der evangelischen Kirche am Hartmannsweg und einer Freikirche am Museum vertreten sind, machen Angebote für Jugendliche und andere Altersgruppen.

Ebenfalls fußläufig zur Fußgängerzone liegen die drei Altenheime der Caritas (Montanusstraße), der Diakonie (Am Ständehaus) und des Rhein-Kreis Neuss (Auf der Schanze). Ergänzt werden sie durch mobile Pflegeeinrichtungen und eine Altentagestätte am Platz der Republik.

Sportanlagen konzentrieren sich im grünen Band an der Erft.

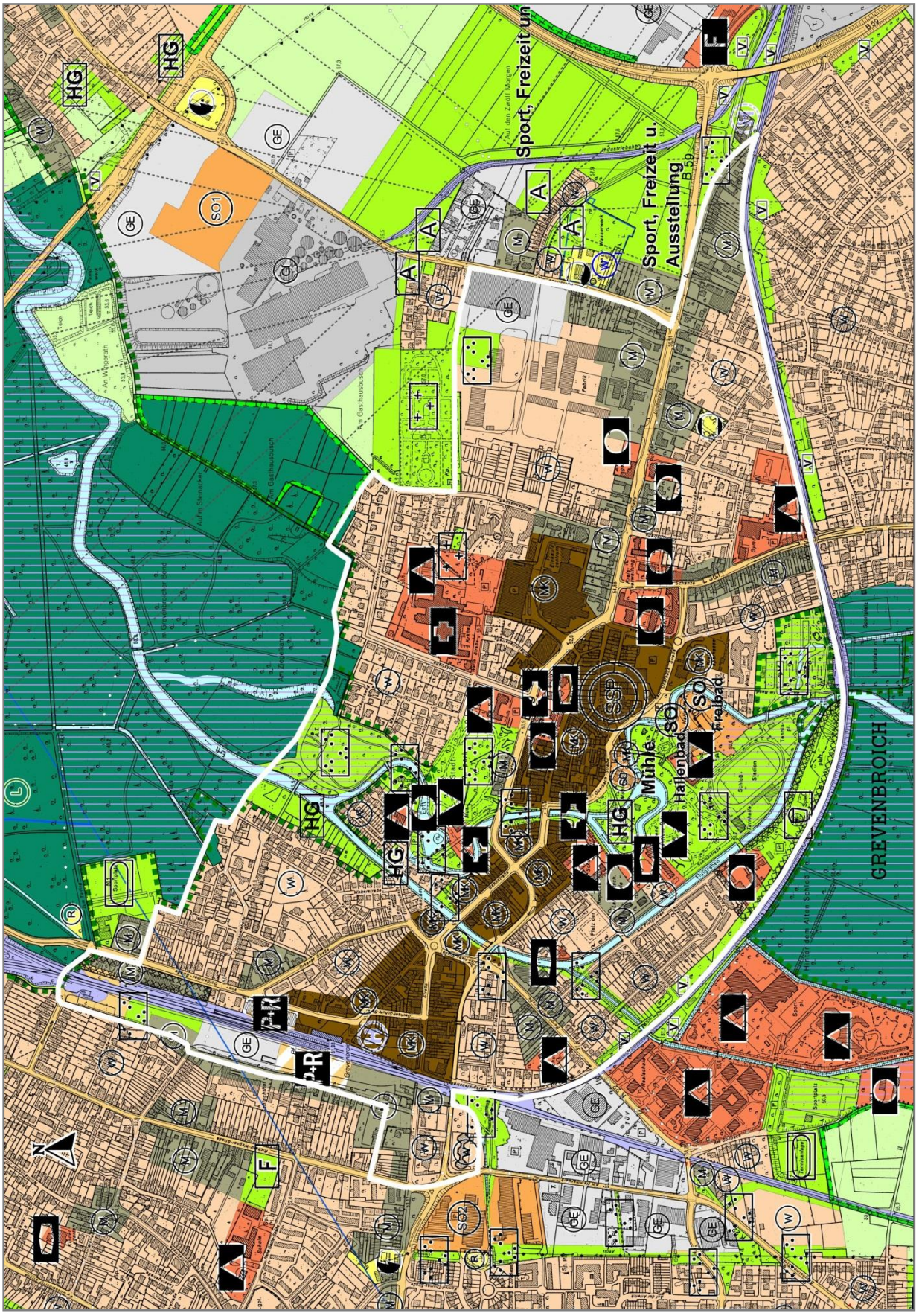



Abb.11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Quelle: Fachbereich 61.3

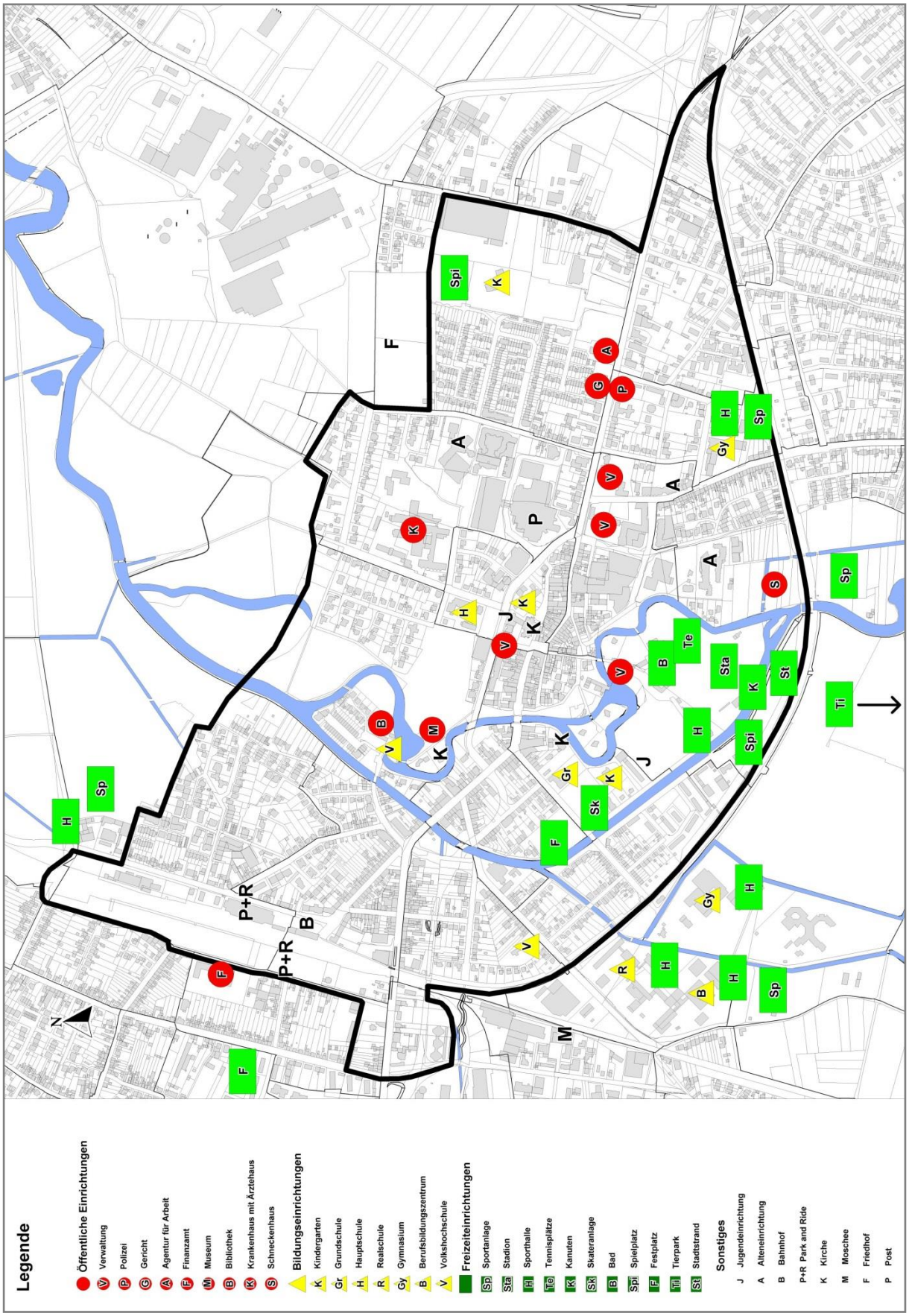



Abb.12: Soziale Infrastruktur u. öffentliche Einrichtungen Quelle: Fachbereich 61

Hier liegt südlich des Alten Schlosses das Stadion mit sanierungsbedürftigem TUS-Heim, Sporthalle, Tennisplätzen, Anlagen für die Kanuten. Auch das erneuerungsbedürftige städtische Frei- und Hallenbad befindet sich in diesem Bereich. Der Abriss des Schloßbades ist erfolgt; aufgrund von archäologischen Bodenfunden hat sich der Neubau des Bades bis zum Frühjahr 2016 verzögert. Weitere Sportanlagen sind angrenzend zum Untersuchungsraum im Bend südlich der Bahn, nördlich des Gebietes Feilenhauerstraße sowie an den Schulen gegeben.

Ergänzt wird das Angebot für den Schul- und Vereinssport durch weitere Freizeiteinrichtungen, wie den mit der Landesgartenschau entstandenen Spielplatz an der Spielspinne, die neu geplante Dirt-Bike-Anlage am Flutgraben neben dem Stadtstrand „Evita Beach“ und dem neu geplanten großen Spielplatz im Buckauviertel. Weitere Naherholungsmöglichkeiten sind im Erftbend gegeben, hier befinden sich auch der Tierpark und das „Schneckenhaus“ mit dem „Grünen Klassenzimmer“. Der Festplatz der Innenstadt, bestehend aus Platz der Republik und Turnierplatz, der insbesondere zum traditionellen Schützenfest für Festzelt und Fahrgeschäfte sowie Kirmesbuden genutzt wird, aber auch für andere Veranstaltungen zur Verfügung steht, wird zugleich als Parkplatz bzw. Bolzfläche und Skateranlage genutzt.

Nördlich des Zentrums befinden sich das Museum der niederrheinischen Seele, die Stadtbibliothek, die Volkshochschule im Stadtpark, bzw. auf der Stadtparkinsel. Die umgenutzten Industriebauten auf der Stadtparkinsel werden zudem für Ausstellungen und kleinere Veranstaltungen genutzt.

Alle wesentlichen Sport- u. Freizeiteinrichtungen sind fußläufig vom Zentrum aus erreichbar.

Durch das Stadtbussystem, welches durch Regionallinien ergänzt wird, bestehen zusammen mit dem Busbahnhof und dem Bahnhof gute Anbindungen in alle anderen Ortsteile, die Nachbargemeinden sowie die benachbarten Großstädte mit ihren umfangreichen Kultur- und Freizeitangeboten.

Mit dem Kreiskrankenhaus, dem dort angeschlossenen Ärztehaus, diversen innerstädtischen Arztpraxen, Apotheken, Sanitärbedarf, Optikern, Hörgeräteakustikern, Krankengymnasten und Physiotherapeuten ist die medizinische Versorgung im Stadtzentrum als außergewöhnlich gut zu bezeichnen. Insbesondere für ältere und nicht so mobile Bewohner der Stadt ist dies eine wesentliche Qualität.

Auch die zentralen Stellen von Stadt- und Kreisverwaltung liegen mit den Gebäuden der Stadt am Ostwall und Markt, sowie den Gebäuden des Rhein-Kreis Neuss an der Lindenstraße und Auf der Schanze in der Kernzone der Stadt.

### Wirtschaft, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie

Der Innenstadt von Grevenbroich kommt in der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur eine zentrale Funktion zu, die sich in einem umfangreichen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz, einer hohen Bebauungs- und Nutzungsdichte sowie einer räumlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben widerspiegelt. Mit einem Anteil von ca. 42 % aller Betriebe, ca. 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und ca. 38 % der Umsätze ist die Innenstadt der wichtigste Einzelhandelsstandort in der Stadt (vgl. CIMA 2009[14]). Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich mittel- und langfristiger Güter. Darüber hinaus hat die Innenstadt auch eine Nahversorgungsfunktion für die im Stadtteil ansässige Bevölkerung. Die Kaufkraftkennziffer für den Ortsteil Stadtmitte liegt in 2009 bei 102,9 (Vergleich 2010: Einzelhandels - Kaufkraftkennziffer Gesamt-Grevenbroich: 112,4; NRW: 102,0; Bundesdurchschnitt:100).

[14] Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich – CIMA 2009

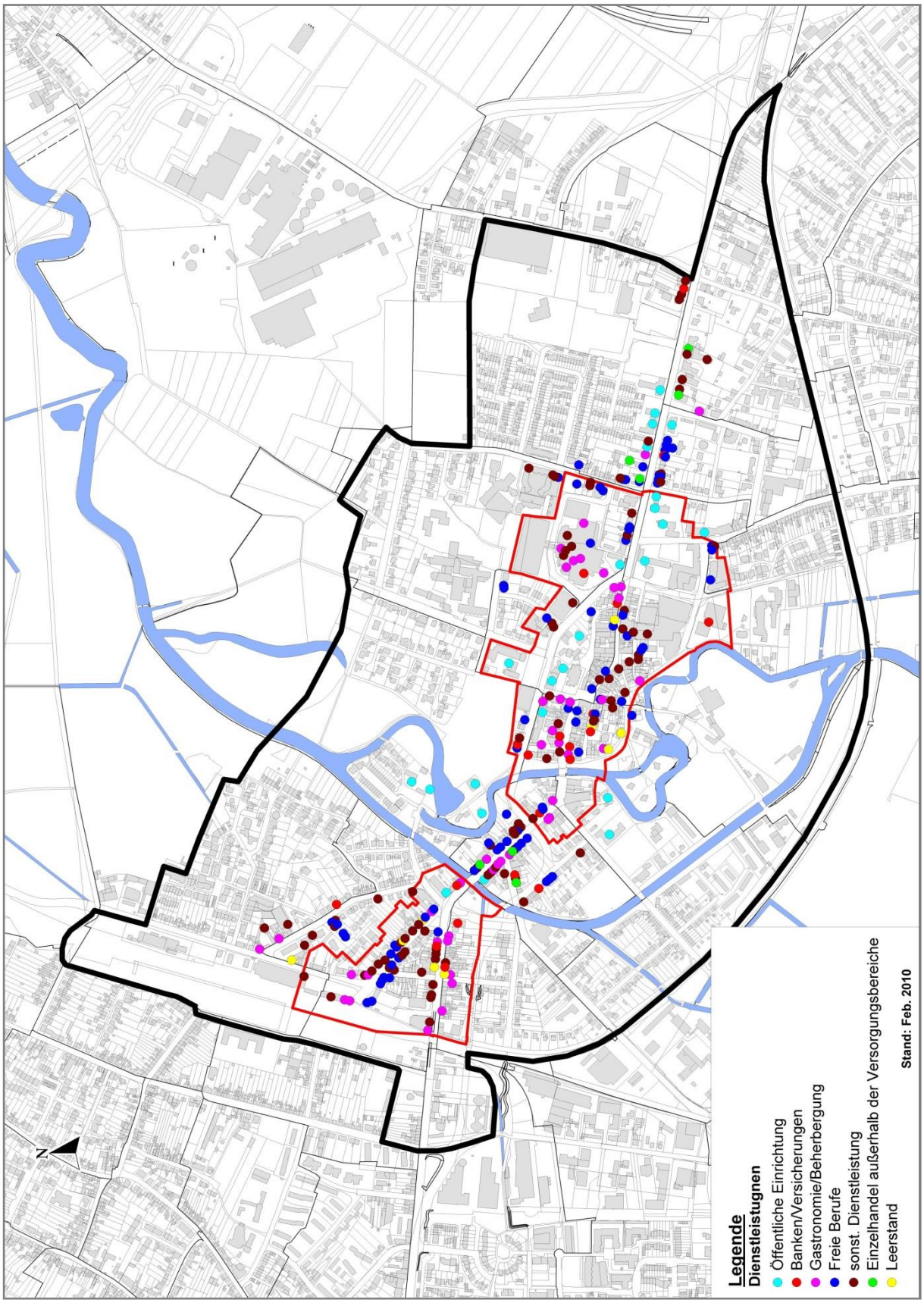



Abb. 13: Dienstleister im Untersuchungsgebiet Quelle: Fachbereich 61

Bei der Bestandserhebung, die 2009 durch die CIMA Beratung + Management GmbH durchgeführt wurde, wurden in Stadtmitte 181 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 28.865 m² erhoben. Der Einzelhandelsumsatz betrug 2009 113,7 Mio. €. Der Abb. 20 ist zu entnehmen, dass in der Innenstadt ein guter Besatz und eine gute Durchmischung des Warenangebotes vorliegen. Es sind nur wenige Leerstände zu verzeichnen. In weiten Teilen ist die Angebotsstruktur der Innenstadt jedoch von kleinteiligen Betrieben geprägt. Bedingt durch die geringen Parzellengrößen ergeben sich vielerorts kleinteilige Baustrukturen, die selten die baulichen Voraussetzungen für großflächige Ladenlokale bieten. Es haben sich in der Innenstadt lediglich drei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche größer als 800 m² angesiedelt. Die Coens-Galerie wurde 2011/2012 um ca. 0,3 ha erweitert. Ein Discounter, ein Bekleidungsgeschäft, ein Haushaltswarengeschäft und ein Drogeriemarkt haben in der „Coens“ Einzug gehalten.

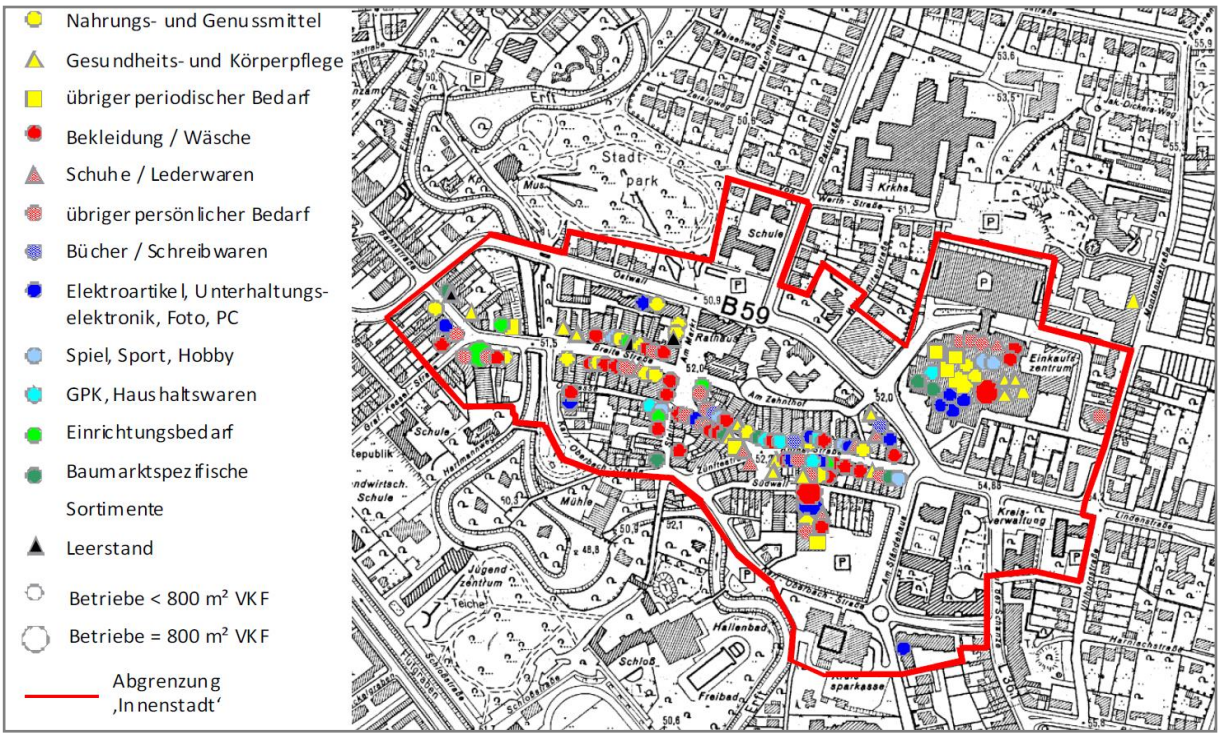



Abb. 14 : Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadt Quelle: Einzelhandelsstandortkonzept – CIMA 2009

Betrachtet man die Verteilung der Einzelhandelsumsätze nach Warengruppen, wird deutlich, dass die Innenstadt keine weiteren Umsatzanteile abgeben sollte. Als akzeptabel zu bewerten sind die Umsatzanteile der Sortimente „Bekleidung und Wäsche“ (77 %), als zufrieden stellend im Bereich „Uhren, Schmuck, Optik“, „Sportartikel“ und „Bücher, Schreibwaren“ (65 - 69 %). Als unbefriedigend zu werten sind die innerstädtischen Umsatzanteile von 34 % bzw. 21 % in den Warengruppen „Geschenkartikel, GPK1, Hausrat“ sowie „Spielwaren, Bastelbedarf“ (vgl. CIMA 2009). Die Warengruppe „Lebensmittel/Reformwaren“ (13 %) liegt im zeitgemäß zu erwartenden Rahmen.

Mit 3.540 m² haben die Sortimente „Lebensmittel und Reformwaren“ 26,4 % der Verkaufsflächenanteile, der Umsatzanteil liegt bei 38,3 % (19,5 Mio. €). Hauptanteilträger ist seit Juni 2011 der Kaufland-Markt im Montanushof, der den Toom-Markt ablöste, das ergänzende Ladenhandwerk in der Innenstadt und der Drogeriefachmarkt „dm“. Der Netto-Markt in der Coens-Galerie und ein Rossmann-Drogeriemarkt im Montanushof ergänzen zudem das Angebot.

Das Sortiment „Bekleidung und Wäsche“ ist in der Innenstadt breit gefächert. Von qualitäts- und markenorientierten Bekleidungsgeschäften bis hin zu discounterorientierten Anbietern findet der Kunde Angebote aus dem Boutiquensegment. Mit 30 Betrieben, das entspricht 21,7 % der Warengruppen, nehmen sie mit 6.585 m² den größten Flächenanteil ein. Gestaltungsspielraum findet sich jedoch im Sortiment „Spiel, Sport, Hobby“, das mit 1.375 m² Verkaufsfläche im unteren Sektor liegt. Die weiteren Warengruppen bieten weitgehendst qualitätsorientierte Angebote an und liegen entsprechend ihrer Ausrichtung im üblichen Rahmen der Verkaufsflächengrößen.

Die Zielgruppen- und Qualitätsorientierung wird bei 72 % der Betriebe positiv gewertet (vgl. CIMA 2009). Für Mittelzentren ist dies ein ausgezeichnetes Bewertungsergebnis, es sind im relevanten Umfang markenorientierte Betriebe in der Innenstadt vertreten. Betriebe aus dem Discountersegment sind mit vertretbaren 9 % vorzufinden. Die Warenpräsentation und Ladengestaltung ist zudem laut CIMA-Umfrage positiv zu bewerten. 64% der bewerteten Betriebe zeigen eine vom Konsumenten erwartete durchschnittliche bzw. überdurchschnittliche Warenpräsentation und Ladengestaltung. Negativ wurden gerade einmal 10 % der Betriebe bewertet.

Demgegenüber steht das Meinungsbild der Bürgerinnen/Bürger als Ergebnis aus dem Bürgerforum vom 01.02.2011. Kritisiert wurden im Dialogforum insbesondere der Einzelhandels- bzw. der Geschäftemix. Angebote für Jugendliche werden vermisst. Die Qualität der Ladenangebote wurde kritisiert, sie sei zum Teil minderwertig und unausgeglichen. Aus Sicht der Forumsteilnehmer wird das vorliegende Potenzial, insbesondere der Einzelhandelscenter, nicht ausreichend ausgenutzt. Bemängelt wird zudem die Etablierung von Billigläden wie etwa den 1€-Märkten und zahlreiche Leerstände.

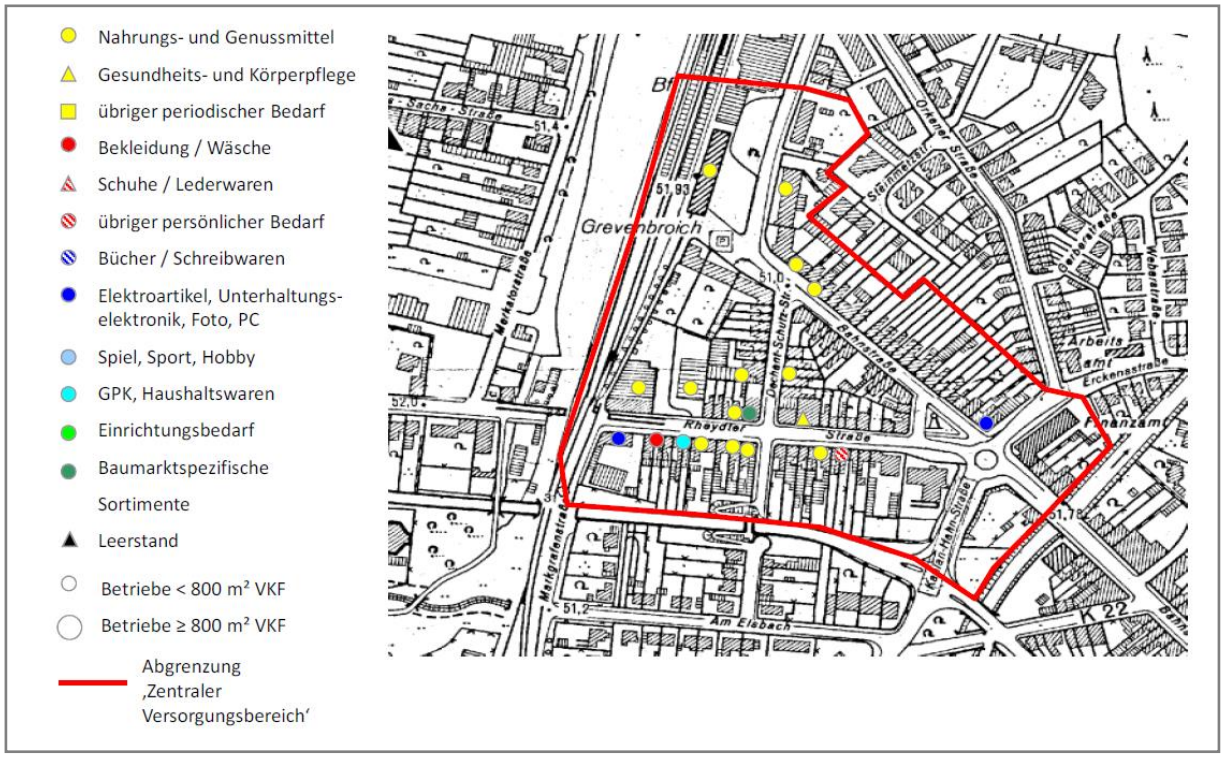



Abb. 15 : EZH-Bestand im Nahversorgungsbereich „Quartier Rheydter Str.“ Quelle: Einzelhandelsstandortkonzept – CIMA 2009

Dennoch steht das Bild der Bürgerinnen/Bürger in einem Kontrast zu der Untersuchung der CIMA Beratung + Management GmbH. Ortsbegehungen bestätigen in erster Linie die Aussagen der CIMA Beratung + Management GmbH, es sind heute wenige Leerstände zu verzeichnen, die zum Teil (Coens-Galerie) durch Zwischennutzungen jedoch eine Funktion

übernehmen, der Besatz sowie die Durchmischung des Warenangebotes werden ebenfalls als positiv gewertet. Es wird die Meinung der CIMA GmbH geteilt, dass im Montanushof eher die konsumigen Güter angeboten werden, sprich Waren mit stärkerer Orientierung auf Handelsmarken und „Non-Label"-Produkten. Hingegen ist das Warenangebot in der Fußgängerzone als gut durchmischt zu werten. Die Einkaufszentren ergänzen das eher kleinteilige Angebot der Fußgängerzone. Durch den Frischemarkt Kaufland (ehemals Toom), den Netto-Markt der im September 2011 in der Coens-Galerie Einzug hielt, die Bäckereien und Metzgereien als auch über das Angebot frischer Waren im Bahnhofsviertel ist die Nahversorgung im Programmraum hinreichend gesichert. Das Angebot wird vom zweimal wöchentlich stattfindenden Markt am Rathaus ergänzt.

Der Zentrale Versorgungsbereich „Quartier Rheydter Straße" beherbergt 21 Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von 2.233 qm einen Einzelhandelsumsatz von 11,4 Mio. €[15] realisieren. 82,2 % der Verkaufsflächen und 86,0% der realisierten Einzelhandelsumsätze entfallen auf das Segment des „periodischen Bedarfs". In Bahnhofsnähe sind zudem Lebensmittelhändler ausländischer Spezialitäten vertreten.

Die Angebotsqualität ist insgesamt als gut zu werten, das Discountersegment ist nur in geringem Maße vertreten. Vereinzelte Ausreißer, wie etwa die 1 €-Märkte, sind zwar vorzufinden, prägen jedoch nicht das Gesamtbild. Zusammenfassend kann eine positive Bilanz für den Einzelhandel gezogen werden. Potenziale bieten sich im gastronomischen Gewerbe, hier ist das Angebot eher spärlich und das Qualitätsangebot kann ausgebaut werden.

### 4.3.4 Verkehr

In West-Ost-Richtung des Untersuchungsgebietes verläuft die Hauptverkehrsachse Elsbachtunnel - Montzstraße – Ostwall - Lindenstraße. Die Rheydter Straße stellt den westlichen Zubringer des Innenstadtverkehrs dar, zudem fließt der Verkehr über die Rheydter Straße nach Norden ab. Die Lindenstraße ist der östliche Zubringer des Innenstadtverkehrs. Im Süden des Untersuchungsgebietes sind die Zubringer Bergheimer Straße und Auf der Schanze die Hauptverkehrsachsen.

Im Rahmen einer Untersuchung (2001) zur Verkehrsbelastung im Zuge der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes wurde festgestellt, dass zu den Spitzenstunden (16:30 bis 17:30 Uhr) an den innerstädtischen Knotenpunkten tendenziell verkehrliche Überlastungen auftreten. Die Untersuchung zeigt, dass insbesondere die Achse Ostwall – Lindenstraße hoch frequentiert ist. Dies wird untermauert von den Erhebungsdaten des Landesbetriebes aus den Jahren 2000, 2005 und 2010, hier liegen die Verkehrsflüsse auf dem Ostwall bei 13.000 - 14.000 Kfz pro Tag. Die Lindenstraße zeigt eine starke Abnahme des täglichen Verkehrs in den Jahren zwischen 2000 und 2005 um 2.633 Kfz.

Städtebaulich wurde durch den verkehrlich sinnvollen Bau der „Elsbachspange" eine Schneise in den Baublock Bahnstraße – Montzstraße geschnitten, den es zu reparieren gilt. Die Bahnstraße hat weiterhin den Ausbau früherer Zeiten, obwohl sie die Funktion als Stadteinfahrt in den überwiegenden Teilen nicht mehr übernimmt. Hier sollte mehr Wert auf eine Umgestaltung in Richtung Attraktivierung für Fußgänger und Steigerung der Aufenthaltsqualität gelegt werden.

**Parkraum**

Die im Untersuchungsgebiet öffentlich zugänglichen Stellplätze sind bis auf die südliche Schloßstraße, den Platz der Republik und den Parkstreifen Am Ständehaus alle bewirtschaf-

[15] Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich – CIMA 2009

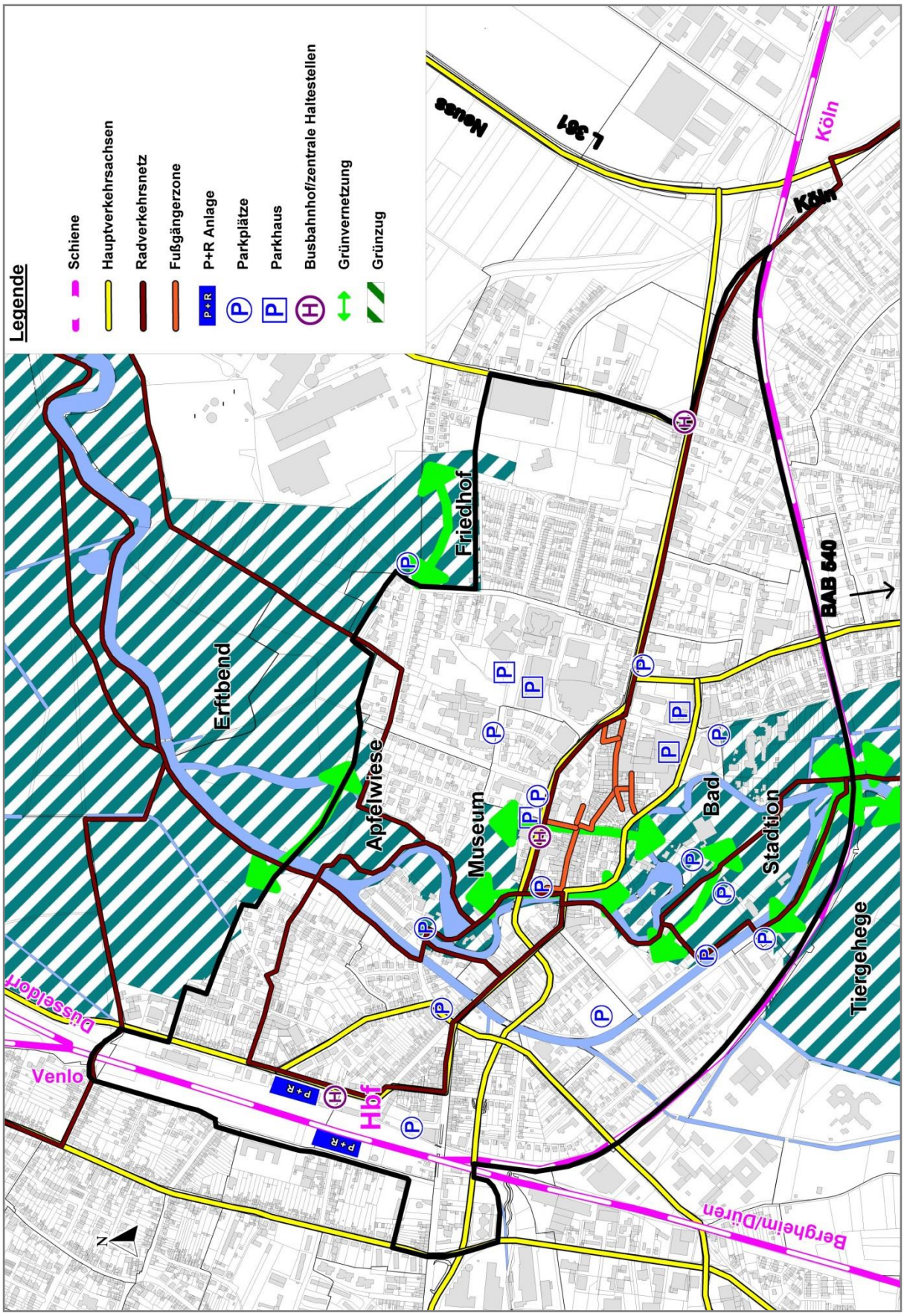



Abb. 16: Verkehr und Grünvernetzung Quelle: Fachbereich 61

tet. Das heißt, auf den Stellplätzen ist nur Parken mit Parkscheibe, Parkschein oder einem Anwohnerparkausweis gestattet. Die Bewirtschaftungszeit ist Montag bis Freitag zwischen 08:00 und 18:00 Uhr. Die Parkgebühren sind niedrig.

Die Innenstadt lässt sich grob in drei Parkzonen untergliedern:

- Randbereich Fußgängerzone (Zentrum): Gebührenpflichtiges Parken
- Randzonen des Zentrums und Bereich zwischen Bahnhof und dem Platz der Deutschen Einheit:
- Parkscheibenregelung (Höchstparkdauer 1 bis 2 Stunden, in größerer Entfernung zum Zentrum bis zu 3 Stunden)
- Randzonen der Innenstadt: freies Parken.

Darüber hinaus stehen im Programmraum noch diverse Kundenstellplätze zur Verfügung, wie etwa das Parkhaus des Montanushofes und der Coens-Galerie. Darüber hinaus ist bewirtschaftetes Parken auf dem Parkplatz „Rathaus“ möglich sowie gebührenfreies Parken auf dem Platz der Republik.

Alle Stellplätze sind über den Ostwall, die Karl-Oberbach-Straße bzw. Bahnstraße gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden und liegen in max. 5 Gehminuten von der Fußgängerzone entfernt.

Betrachtet man die Auslastungsdaten der Stellplätze, so wird deutlich, dass die Höchstauslastung im Zeitfenster von 10:30 bis 11:30 und von 16:30 bis 17:30 Uhr bei ca. 78 % liegt. Die Analyse der Parkraumdaten im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes (2003) hat ergeben, dass ausreichend Parkraum vorhanden ist. Dabei wird deutlich, dass der Straßenraum weitaus stärker belastet ist als die Parkierungsanlagen. Darüber hinaus spielt die Lage der Stellplätze eine wesentliche Rolle.

Der Platz der Republik, der über das gesamte Jahr als Parkplatz, zu Schützenfest jedoch zusammen mit dem Turnierplatz als Festplatz genutzt wird, ist bzgl. der Befestigung in einem schlechten Zustand.

### Fahrradverkehr

Der Radverkehr ist stark ausgeprägt. Verschiedene regionale und lokale Radwanderwege werden durch das Stadtzentrum geführt. Hervorzuheben ist der Erftradweg, der Euroga-Radweg und der Energiepfad. Das Wegenetz entlang der lokalen Verkehrsachsen ist fast geschlossen. Große Teile des Radwegenetzes im Stadtgebiet sind ausgeschildert. Aufgrund der Topographie und der Möglichkeit - zusätzlich zu den straßenbegleitenden Radwegen - die Radwegeverbindungen in den Grünbereichen an der Erft zu nutzen, ist Rad fahren in Grevenbroich sehr attraktiv, egal ob es sich um Verkehre zwischen den Ortsteilen oder Verkehre im Zentrum handelt.

Abstellanlagen für Fahrräder gibt es u.a. an vielen Bahn- und Bushaltestellen, an den Hauptzugängen zur Fußgängerzone sowie in der Fußgängerzone.

### Fußgängerverkehr

Der Untersuchungsraum verfügt über durchgängige Anlagen für Fußgänger, sei es in Form von straßenbegleitenden gemeinsamen Geh-/Radwegen oder einseitigen Gehweganlagen. An einigen Stellen im Programmraum sind die Querungen verbesserungsfähig, wie etwa am Steinweg / Schlossstraße (Verbindung zwischen Markt und Altem Schloss über die Karl-

Oberbach-Straße) und Kölner Straße/Am Ständehaus (Fußgängerzone Richtung Lindenstraße) oder Dechant-Schütz-Straße/Rheydter Straße, wo der Fußgänger aus Sicherheitsgründen momentan vor eine Kette läuft. Insgesamt sollte die Fußgängerführung von einem

Abb. 17: beschildertes Radwegenetz Quelle: www.radverkehrsnetz.nrw.de

externen Verkehrsplanungsbüro überdacht werden. Insbesondere die Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt ist verbesserungswürdig, da die Bahnstraße noch immer den alten Querschnitt vor Änderung der Stadteinfahrtssituation hat und der starke Verkehr auf neuer Montzstraße und Ostwall einen trennenden Effekt hat. Bezüglich der bestehenden Unterführung an der Rheydter Straße besteht bei den Anwohnern ein subjektives Unsicherheitsgefühl, das ggf. durch weitere Beleuchtungs- oder Überwachungsmaßnahmen gemildert werden könnte. Die Aufwertung des Gebietes Am Flutgraben sollte genutzt werden, um an dieser Stelle, eine zusätzliche Fußgängerquerung zu schaffen, die den Bereich mit Kindergarten, Grundschule, Alter Feuerwache (Jugendeinrichtung) und Innenstadt verknüpft. Insbesondere für die Schulwegsicherung hätte diese zusätzliche Querung einen positiven Effekt. Entlang der gesamten Erft und des Flutgrabens bestehen nicht nur innerstädtisch Rad- und Fußwege, die als normale Wegeverbindung oder zur Naherholung genutzt werden. Einzige Lücke im engeren Stadtkern ist der Bereich zwischen Bahnstraße und Platz der Republik.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über den Bahnhof ist die Grevenbroicher Innenstadt mittels der Regionalbahn über Bergheim und Horrem nach Köln bzw. über Neuss nach Düsseldorf Hbf angebunden. Über den Regionalexpress ist die Innenstadt darüber hinaus mit Rommerskirchen und Pulheim nach Köln bzw. über Mönchengladbach und Kaldenkirchen nach Venlo (NL) verbunden. Die Haltestellen Grevenbroich Bf, Platz der Deutschen Einheit und Rathaus sind über drei Stadtbuslinien erreichbar. Die Busse fahren werktags im Stundentakt, an Sonntagen im Zwei-Stunden-Takt.

Da die unterschiedlichen Linien im Bereich der Innenstadt alle Haltestellen anfahren, ist die Taktung wesentlich höher, denn die Buslinien weisen zeitlich versetzte Abfahrtszeiten auf. Darüber hinaus ist Grevenbroich über die Regionalbuslinien mit dem Umland verbunden, die Haltestellen befinden sich z. B. am Rathaus sowie am Platz der Deutschen Einheit.

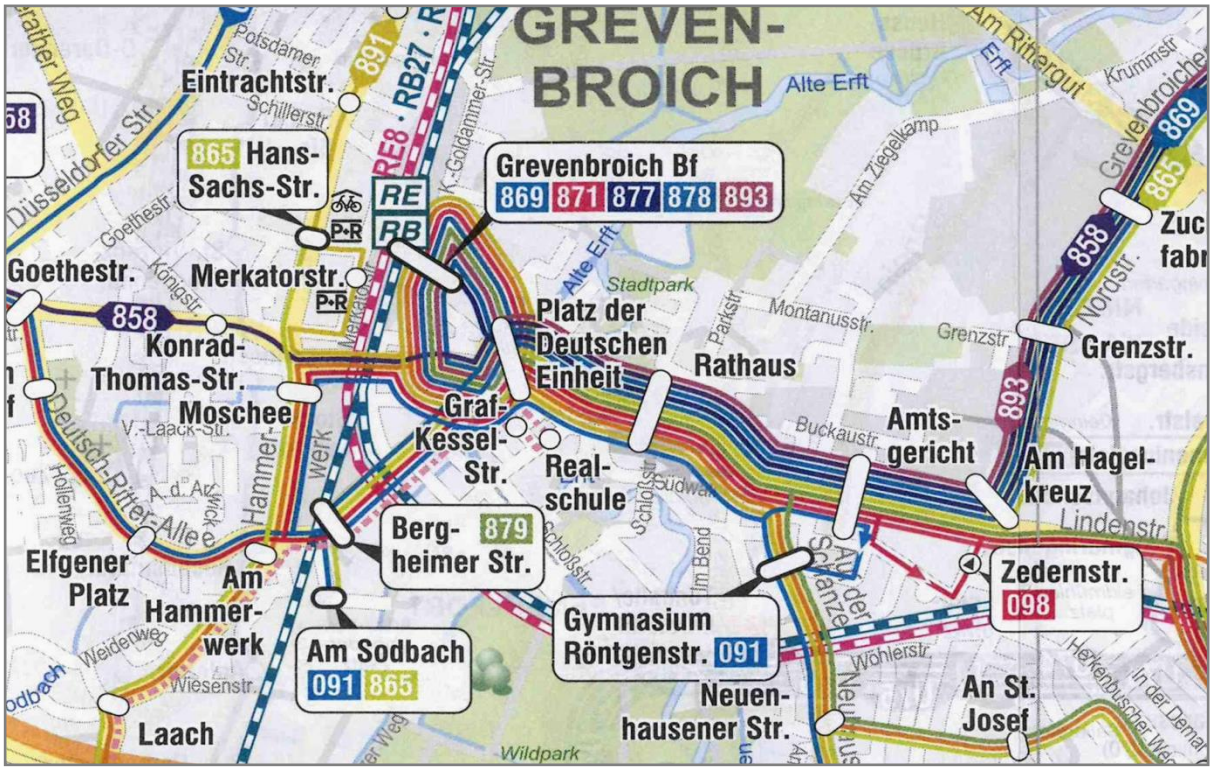



Abb. 18: Bus- und Zuglinien in der Innenstadt Quelle: Busverkehr Rheinland GmbH

Die wichtigsten Verknüpfungspunkte zwischen DB-Regional-, Stadtbus- und Regionalbuslinien sind die Haltestellen Grevenbroich Bahnhof, Platz der Deutschen Einheit, Rathaus, Lindenstraße sowie der Bahnhof Kapellen. Eine hohe Andienungsdichte hat zudem im Programmraum die Haltestelle Amtsgericht.

### 4.3.5 städtisches Grün / Stadtklima

Grevenbroich zeichnet sich durch seinen hohen Grünflächenanteil aus. Unmittelbar an das Maßnahmengebiet grenzt südlich und nördlich der Stadtwald (Erftbend) der mit zahlreichen Naherholungsangeboten ausgestattet ist.

Die Verknüpfung der Innenstadt mit den umgebenden Erholungsbereichen an der Erft wird von vielen Bürgern und Besuchern als besonderes, identitätsstiftendes Moment erkannt.

Die Erft, welche die Innenstadt von Süden nach Norden durchfließt, stellt mit seinen gestalteten Uferzonen eine weitere Qualität dar. Der Flutgraben als künstlich geschaffener Seitenarm der Erft, prägt ebenso das Untersuchungsgebiet. Der Flutgraben zweigt auf Höhe des Kanuübungszentrums (Schlossstadion) westlich von der Erft ab (vgl. Abb. 16). Auf Höhe des Platzes der Republik fließt er weiter in Nordrichtung und verbindet sich unmittelbar hinter der Siedlung Am Stadtpark wieder mit der Erft. Die Erft und zu großen Teilen der Flutgraben sind von einem Grüngürtel umschlossen.

Die natürlich gewachsene Grünstruktur von Süd nach Nord entlang der Erft und des Flutgrabens bildete 1995 das Kernstück des Geländes der Landesgartenschau. Im Rahmen der

Ausstellung wurden diese Bereiche für die Bevölkerung erlebnisnah zur Naherholung gestaltet. Sie stellen heute noch ein wichtiges zentrumsnahes Erholungsgebiet dar. Darüber hinaus sind diese Grün und Wasserflächen für die Innenstadt wichtige Ausgleichsräume; sie sind ein bedeutendes Element im Biotopverbund.

Der folgende Übersichtsplan (Abb. 19) der Landesgartenschau zeigt deutlich, wie dicht die Erft an den Geschäftsbereich heranreicht und welche Wegebeziehungen den Naturraum mit dem urbanen Raum verbinden.

Abb. 19: Landesgartenschaugelände Quelle: Stadt Grevenbroich

Dennoch bietet die Erft darüber hinaus an einigen Stellen herausragendes Potenzial, um noch stärker in den urbanen Raum eingebunden und mit ihm verknüpft bzw. erlebbarer gemacht zu werden.

Den verhältnismäßig hohen Grünanteil der Innenstadt und die angrenzenden Parkanlagen bewerten die Workshopteilnehmer ebenso als sehr positiv. Neben den Grünflächen, die als Naherholungsraum dienen, hat auch die Erft einen hohen Stellenwert bei der Grevenbroicher Bevölkerung.

Die zahlreichen Grün- und Freiflächen wie etwa die Erftaue, der Bend, der Stadtwald als auch die ausgedehnten Feldfluren machen Grevenbroich zu einem attraktiven Wohnstandort insbesondere für Neubürger aus den umliegenden Großstädten wie Neuss und Düsseldorf.

### 4.3.6 Bauleitplanung im Untersuchungsgebiet

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes ist mit verbindlichen Bauleitplänen belegt. Man findet sowohl alte Durchführungspläne aus den 60er Jahren als auch Planungen aus der jüngsten Zeit, die sich auch mit Festsetzungen zu Vergnügungsstätten und Einzelhandel beschäftigen. Regelungen zum Umgang mit Vergnügungsstätten sind in zahlreichen Bebauungsplänen in der Innenstadt einzupflegen. Abbildung 20 zeigt die Bereiche mit rechtskräftigen Bebauungsplänen im Maßnahmengebiet. Die folgende Tabelle führt die wesentlichen Informationen zu den einzelnen Bebauungsplänen zusammen und zeigt Handlungsbedarfe auf.

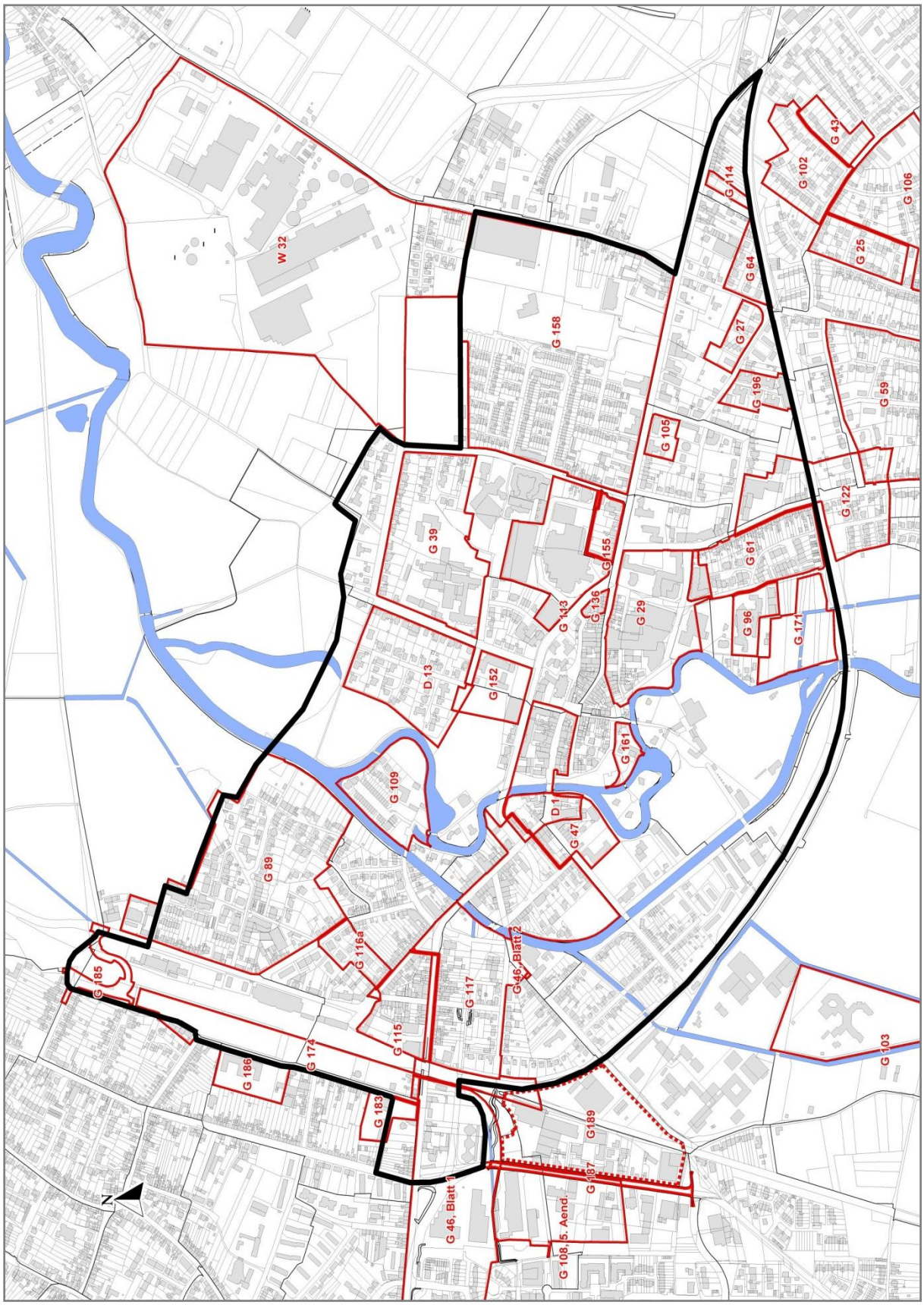



Abb. 20: Bebauungsplanübersicht Quelle: Fachbereich 61

| B-Plan | Name | Rechtskraft | Festsetzung | Bemerkung |
|---|---|---|---|---|
| G 185 | Bahnunterführung Blumenstraße | 2005 | Verkehrsfläche | Finanzierung nicht gesichert |
| G 89 u. div. Änderungen | Feilenhauer Str./von Goldammer-Str. | 1984, zuletzt geändert 2007 | WA, MI | Hochwertige Wohnbebauung im ehem. Fichtenwäldchen |
| G 186, 1. Änd. | Westliche Merkatorstraße | 2002, zuletzt geändert 2008 | Gemeinbedarfsfläche | Neues Finanzamt |
| G 174 u. 1. Änd. | Merkatorstraße | 2001, zuletzt geändert 2010 | MI, GE, P+R-Anlage, Radweg | Ehem. BEG-Flächen, Vermarktung schleppend |
| G 183 | Rheydter Straße/ Merkatorstraße | 2005 | WA, MI | Wichtige Ecksituation, 4-geschossige Bebauung möglich |
| G 116 u. 2 Änd. | Bahnstraße / Orkener Straße | 1992, zuletzt geändert 2005 | WA, MK | Regelungen zu Vergnügungsstätten notwendig |
| G 115 u. 2 Änd. | Rheydter Straße/ Bahnstraße | 1994, zuletzt geändert 2009 | MK | Derzeit Veränderungssperre und Ausschluss Vergnügungsstätten |
| G 109 | Wohnbereich Stadtpark | 1983 | W, Grün | Hochwertiges Wohnen auf ehemaliger Industriebrache |
| G 117 | Rheydter Straße/ Am Elsbach | 1996 | MK u.a. | Nur Ausschluss von Spielhallen, Anpassungsbedarf |
| G 46 u. div. Änd. | Bahnüberführung Rheydter Straße | 1969, zuletzt geändert 2007 | W, MK, MI | Vergnügungsstättenausschluss notwendig |
| G 47 u. div. Änd. | Graf-Kessel-Straße/ Bahnstraße | 1965, zuletzt geändert 2007 | MK, WA | Vergnügungsstättenausschluss notwendig |
| D 13 | Parkstraße/ Nachtigallenstraße | 1957 | W | „Villengebiet“ am Krankenhaus |
| G 152 u. 1. Änd. | Ostwall | 1993, zuletzt geändert 2007 | Gemeinbedarf, P, Grün | Erweiterung Kath. Hauptschule |
| G 39 u. div. Änd. | Erweiterung Krankenhaus | 1970, zuletzt geändert 2010 | SO Krankenhaus, W | Krankenhaus, Ärztehaus und Wohnbauflächen |
| G 113 u . Änd. | Geschäftsbereich Stadtmitte | 1983, zuletzt geändert 2009 | MK | Bereich Montanushof, Ausschluss von Vergnügungsstätten im EG erfolgt |
| G 158 u. ca. 20 Änderungen | Lindenstraße/ Montanusstraße/ Nordstraße | 1996, zuletzt geändert 2011 | WA, MI, Gemeinbedarf, GE | Ehem. Industriebrache, Investorenplanung nach Rahmenplan, neu: Kita und kommunales Handlungskonzept Wohnen |
| G 155 u. 1. Änd. | Lindenstraße/ Walrafsgäßchen | 1994 | WA, MI | Nachverdichtung ermöglicht |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| G 136 | Obere Kölner Straße | 1987 | MK | Vergnügungsstättenausschluss notwendig |
| G 29 u. div. Änd. | Südwall | 1965, zuletzt geändert 2008 | MK | Bereich Coens-Galerie, Kreis Neuss, teilweise Ausschluss von Vergnügungsstätten |
| G 96 | Seniorenzentrum Grevenbroich | 1983 | Gemeinbedarf | Citynahes Altenheim |
| G 61 | Auf der Schanze | 1968 | WA, MI | |
| G 171 | Südlicher Bend | 1998 | Wald | Bereich Schneckenhaus und „Grünes Klassenzimmer“ |
| G 105 | Ecke Lindenstraße/ Röntgenstraße | 1984 | MK | Evtl. Vergnügungsstättenaus-schluss |
| G 27 | Langens Park | 1965 | WR | |
| G 196 | Niermannstraße | 2005 | WA | Sanierung und Ersatzneubauten im Wohnungsbestand des Bau-vereins |
| G 64 | Am Hagelkreuz | 1972 | WR | |
| G 114 | Obere Lindenstraße | 1995 | MI | |
| W 32 | Am Gasthausbusch | 1993 | GI, Friedhof und WR | Gelände der ehem. Zucker-fabrik; gepl. Fachmarktzent-rum; z.T. bleibt es GI; Ände-rung in SO Fachmarktzentrum erforderlich, in diesem Teil sollen auch Vergnügungsstät-ten zulässig sein, hierfür ist neben einer B-Planänderung auch die Änd. des Regional-planes von GIB in ASB u. des FNP von GI in SO erforderlich |

## 5. Stärken – Schwächen - Analyse des Untersuchungsgebietes

### 5.1 Stärken-Schwächen-Analyse aus dem Bürgerworkshop

Aus der Bestandsanalyse sowie aus den Ergebnissen der Workshops mit den Bürgern lassen sich folgende Stärken und Schwächen, aber auch Potenziale und Ziele für den gesamten Untersuchungsraum ableiten. Mögliche Risiken werden zudem auch noch aufgeführt.

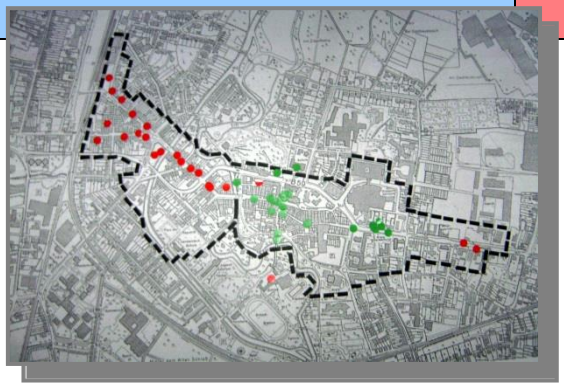
An dieser Stelle ist anzumerken, dass die Auflistung die Nennungen der Bürger und Experten in den jeweiligen Workshops inhaltlich wiedergibt. Hierbei werden sich widersprechende Nennungen aus den unterschiedlichen Arbeitsgruppen oder sich entgegenstehende Meinungen aus den Ergebnissen der vorliegenden Gutachten dennoch der Vollständigkeit halber in die Auflistung mit einbezogen. Eine Wertung erfolgt zu diesem Zeitpunkt nicht.

**Stärken**

- historischer Stadtkern
- vereinzelte historische Gebäude mit stadtbildprägender Wirkung
- Wohnstandort mit guter Nahversorgung und einer Dichte an sozialen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung
- kompaktes Einzelhandelszentrum mit Fachgeschäften
- Qualitativ guter Geschäftsbesatz in der Fußgängerzone
- wenig Leerstände
- eigentümergeleitete Geschäfte/Filialen
- verkehrsgünstige Lage
- gute Erreichbarkeit der Innenstadt und der Bildungseinrichtungen
- zentrumsnaher Bahnhof und ÖPNV-Verkehrsknotenpunkt
- gutes P+R-Angebot am Bahnhof
- gutes Parkraumangebot, Nähe zur Fußgängerzone
- gebührenfreie Parkplätze in Zentrumsnähe
- innerstädtische, vielfältige Grünanlagen
- innenstadtnaher Erholungsraum
- Alleinstellungsmerkmal „Erft“
- Unmittelbare Anbindung an den Erftbend
- Familienfreundliche Stadt
- Brauchtumspflege
- generationsübergreifende Freizeitangebote (Schwimmbad, Stadion, Parkanlagen)

**Schwächen**

- heterogene Baustruktur
- städtebauliche Brüche, fehlende Raumkanten, Baulücken
- sanierungsbedürftige Fassaden/Gebäude
- Gestaltungsqualität der rückwärtigen Räume (Bahnhofsquartier, Fußgängerzone)
- zum Teil unattraktive Aufenthaltsflächen (Bsp.: Platz der Deutschen Einheit, Zehnthof)
- unstrukturierte Ortseingänge West und Ost
- gestalterische Defizite im öffentlichen Raum, teilweise geringe Aufenthaltsqualität
- Nutzungsdefizite in den Gebäudestrukturen
- Barrierewirkung durch gestalterischen Kontrast (Steinweg, Bahnstraße)
- Teils unschöne Werbeanlagen, Außenbestuhlung, „Raucherzelte“
- Defizite in der Vermarktung, Innovation
- Defizite im Gastronomieangebot
- hoher Durchgangsverkehr (Bahnstraße, Montzstraße, Karl-Oberbach-Straße)
- räumliche Trennung Fußgängerzone / Bahnstraße, fehlende Fußgängerführung
- teilweise fehlende Verknüpfungsfunktionen (funktional/verkehrlich, gestalterisch)
- Verkehrsleitsysteme veraltet und suboptimal
- Belastungen durch Emissionen an den Hauptverkehrsstraßen
- Mangel an Straßenbegleitgrün im Bereich des Bahnhofsquartiers, Bahnstraße, Lindenstraße
- Sicherheit, punktuell
- Defizite im Freizeitangebot für Jugendliche



## Chancen und Ziele

- Attraktivierung u. Aufwertung der Gebäudesubstanz
- Energetische Aufwertung (Klimaschutz)
- Schaffung von Stadteingängen
- Schließung von Baulücken/Baulücken und Brachflächenentwicklung
- Schaffung von Raumkanten
- Mobilisierung minder genutzter Flächen/Gebäude
- Verknüpfung der Standortfaktoren Wohnen, innerstädtische Infrastruktur, Arbeiten und Grün
- Schaffung Angebotsvielfalt im Einzelhandel
- Belebung des Montanushofes
- Stärkung des Einkaufsstandorts durch stärkere Verknüpfung von klein- und großflächigem Einzelhandel
- Potenzialausschöpfung der Ladenlokalflächen
- Schaffung einer zeitgemäßen/modernen Angebotsvielfalt im Einzelhandel für alle Generationen
- Stärkung der Werbegemeinschaft (integrativ)
- Weiterentwicklung der Innenstadt als attraktiver Wohnstandort für generationsübergreifendes Wohnen
- Verbesserung/Ausbau des Gastronomieangebotes
- Ausbau Fahrradfreundlicher Verkehr
- Verbesserung des Images der Stadt und der Identität der Bürger durch die Schärfung des Innenstadtprofils
- kulturelle Durchmischung
- Schaffung von Straßenbegleitgrün
- Stärkere Erlebbarmachung der Erft
- Attraktivierung des Freizeitangebotes für Jung und Alt (Jugend- und Kultureinrichtungen)

## Risiken

- erhöhte Wohnungsleerstände durch den prognostizierten Bevölkerungsrückgang
- „Trading Down“ in Cityrandlagen
- Gebäudeverfall
- Soziale Entmischung
- weiter verschärfende regionale Wettbewerbslandschaft im Einzelhandel (Rhein-Center Köln, Rheinparkcenter Neuss, Düsseldorfer Arkaden, Theatergalerie Mönchengladbach)

### 5.2 planerische Schwächenanalyse

Die Karte „Schwächenanalyse“ (Abb. 25) zeigt für den Innenstadtkern mit Fußgängerzone nur kleinteilige Problempunkte auf. Schwerpunkte der Probleme liegen im Bereich um die neue Montzstraße und das Bahnhofsviertel. Der östliche Teil der Innenstadt hat noch große, ungenutzte Flächen, die teils in der Entwicklung sind.

#### Bauliche / städtebauliche Aspekte im Gebäudebestand

Die zahlreichen Brachflächen stellen insbesondere an den Stadteinfahrtsstraßen ein städtebauliches Problem dar, da die Straßenräume nicht gefasst sind. Besonders markant wird dies am Ausgang des Elsbachtunnels, dem neuen Teil der Montzstraße und an der Lindenstraße, sowie der östlichen Stadtzufahrt im Bereich zwischen Hagelkreuz und L 361n.

Ein markanter offensichtlicher Sanierungsbedarf im Gebäudebestand zeigt sich am Wabenhaus, im Bereich der alten Siedlung Am Flutgraben, die vom örtlichen Bauverein bereits in Teilen saniert wurde, an der Sporthalle/den Umkleiden im Bereich des Schloßstadions und am städtischen Schlossbad. Im gesamten Untersuchungsraum gibt es einzelne Gebäude, die eine energetische Sanierung oder eine Fassadensanierung benötigen, dazu gehören auch städt. Gebäude wie z.B. die genannte Sporthalle oder das Dach der ansonsten renovierten „Alten Feuerwache“. Ein besonders markantes Beispiel hierfür findet sich mit erheblichem Sanierungsbedarf am Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Zille“ am Steinweg oder an der ehemaligen Mühle Kamper zwischen Schloss und Markt.

Abb. 21: „Zille“ am Steinweg Quelle: FB 61

Abb. 22: Kamper Mühle Quelle: FB 61

### Wohnen

Am westlichen Stadteingang bestehen im rückwärtigen Bereich an der Bahn noch Entwicklungspotentiale an der Ecke Merkatorstraße/Rheydter Straße für Wohnen bzw. für gemischte Nutzungen an der südlichen Merkatorstraße. Nicht nur städtebaulich ist das sogenannte Wabenhaus am Elsbachtunnel ein Problemfeld, hier stellt sich die Frage nach einer Sanierung, bzw. sogar die eines Ersatzbaus an anderer Stelle. Im gesamten Bereich der Stadt sind einzelne Gebäude an denen energetische Sanierungen und Aufwertungen durch Optimierungen der Fassadengestaltung erforderlich sind, insbesondere jedoch im Bahnhofsviertel/Montzviertel. Im Bereich des Bahnhofsviertels und Montzviertels sind Maßnahmen erforderlich, um einen beginnenden Trading Down Prozess zu vermeiden und beide Bereiche für das innenstadtnahe Wohnen zu attraktivieren. Ein Modernisierungsmanager könnte hier Hilfestellung leisten.

Abb. 23: „Wabenhaus“ am Hammerwerk Quelle: FB 61

Abb. 24: Brüche an der Elsbachspange Quelle: FB 61

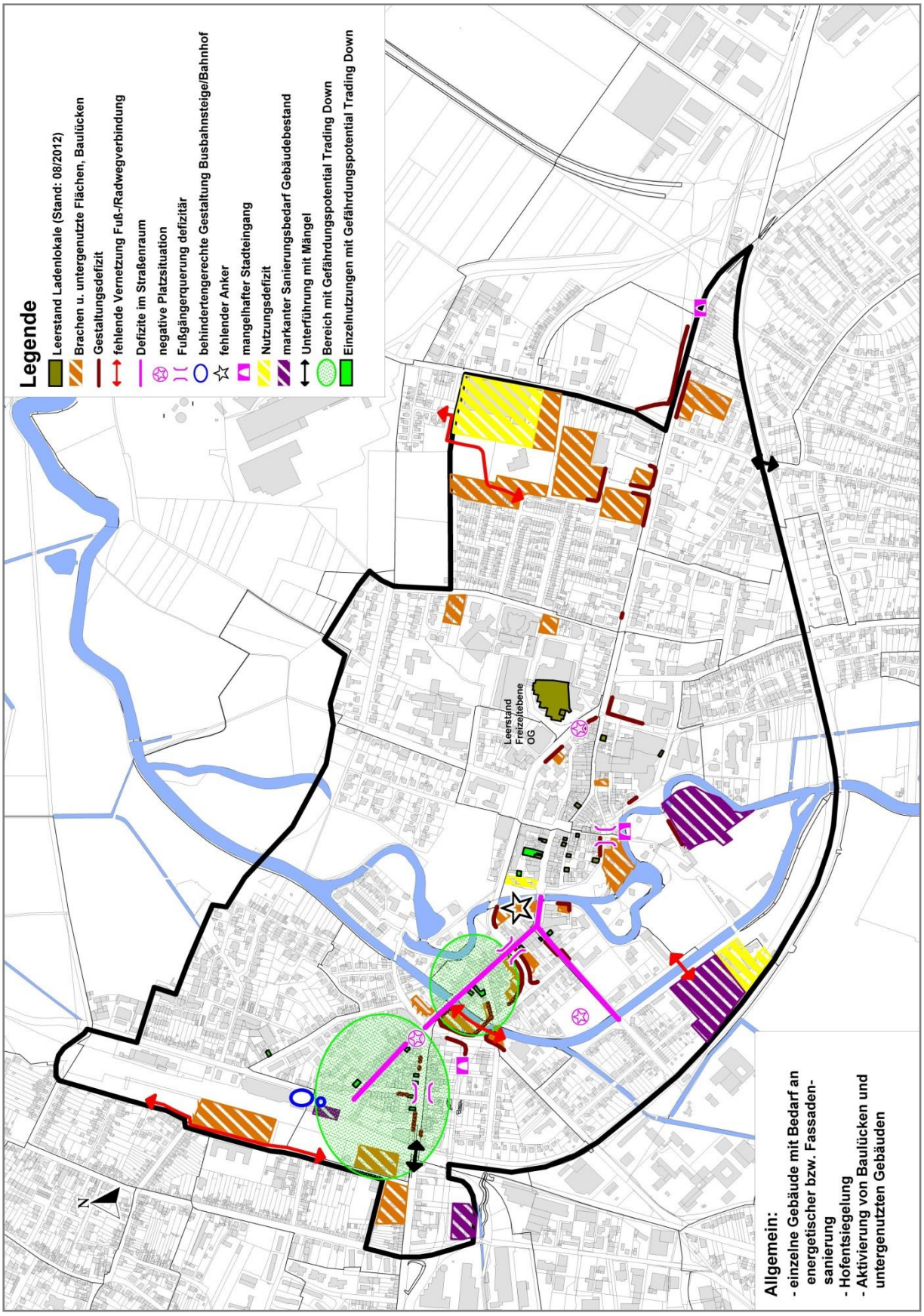



Abb. 25: Schwächenanalyse Quelle: Fachbereich 61

Im Montzviertel geht es neben der Stärkung der Wohnfunktion um die bauliche Fassung der Haupteinfahrt durch Straßenrandbebauung. Markant sind die fehlenden Raumkanten an der Kaplan-Hahn-Straße Ecke Elsbachtunnel und an dem neuen Teil der Montzstraße.

Im Bereich zwischen Fußgängerzone und Altem Schloss befindet sich die ehemalige Mühle Kamper, die mit ihrer Innenstadtnähe ein gutes Potenzial für stadtnahes Wohnen oder auch gewerbliche Nutzungen darstellen würde.

Für den Bereich des Flutgrabens greift das Erneuerungskonzept des Bauvereins, welches im kommunalen Handlungskonzept Wohnen Teil 2 dokumentiert ist. Die benachbarte Fläche des Baubetriebshofes stellt derzeit noch eine Gemengelage mit der Wohnnutzung dar, soll zukünftig aber umgenutzt werden. Problematisch sind hier die Vorbelastung durch insbesondere Eisenbahnlärm und die schwierigen Bodenverhältnisse (Auffüllungen).

An der Montanusstraße liegen zwei Wohnbauflächenreserven, von denen die eine (ehemaliges Gefängnis) derzeit einer neuen Nutzung zugeführt wird, für das zweite (ehemalige Gärtnerei) wurde für die Umnutzung ein Bebauungsplan erstellt. Der Wohnkomplex wurde im Sommer 2014 bezogen. Für die Flächenentwicklung im Buckaugelände bestehen Bauleitpläne und städtebauliche Verträge, bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne. Ein Großteil der Flächenreserven wird derzeit mit flächensparenden Reihenhäusern bebaut. Auch die große Baulücke an der Lindenstraße wird mit einem Altenheim und Geschosswohnungsbau geschlossen.

Die vorhandene gewerblich genutzte Halle an der Nordstraße stellt einen Fremdkörper inmitten der Wohnbebauung dar. In absehbarer Zeit ist jedoch nicht mit einer Nutzungsänderung in Richtung Wohnen zu rechnen, die Immissionssituation ist im Rahmen einer neuen Bauleitplanung geklärt.

### Wirtschaft/ Einzelhandel/ Gastronomie

Einzelne Ladenlokale in der Fußgängerzone stehen leer. Hier handelt es sich derzeit noch um „normalen“ Umbruch, d.h. die Anzahl und Lage wechselt bereits während der Untersuchung zum ISEK. Es fehlt im westlichen Teil der Innenstadt ein Anker, die dafür geeignete Fläche eines Gärtnereibetriebes an der Erft konnte bisher nicht aktiviert werden. Da es ansonsten nur noch die Fläche eines ehemaligen Kinos (z.Zt. als Spielhalle genutzt) im Bereich Breite Straße gibt, das zusammen mit zwei angrenzenden Ladenlokalen eine größere zusammenhängende Fläche bilden könnte, wäre es sinnvoll, Gespräche mit den Eigentümern zur Aktivierung dieser Flächen für den Einzelhandel zu führen.

Abb. 26: Flächenpotential „Gärtnerei“ Quelle: FB 61

Abb. 27: Fehlnutzungen am Erftglacis Quelle: FB 61

Die zu Beginn der Arbeiten am ISEK noch massiv bestehenden Probleme mit fehlenden Nahversorgungsmöglichkeiten (die noch in den ersten Bürgerversammlungen angesprochen wurden) wurden durch die Ansiedlung des Kauflands und Rossmann Drogeriemarkt im Montanushof und die Ansiedlung eines Netto und dm-Drogeriemarkt in der Coensgalerie behoben. Auch weiterer Leerstand in der Coensgalerie wurde durch neuen Geschäftsbesatz belegt. Einzig ein Ladenlokal, welches zum Gastronomiebereich zählt, steht nach kurzem Nutzungsintermezzo wieder leer.

Der Leerstand, aber auch der katastrophale Zustand des Gebäudes der ehemaligen Kneipe „Zille“ oder die Umnutzung einer Gastwirtschaft in der Kölner Straße zu Einzelhandel spiegelt das generelle Problem der Innenstadt wieder, dass die Ausstattung mit Gastronomie nicht dem entspricht, was in einer Stadt dieser Größenordnung zu erwarten wäre. Massiv ist weiterhin der Leerstand im obersten Geschoss des Montanushofes (Freizeitebene), hier wird von der neuen Centerleitung weiterhin nach einem Nutzer gesucht. Das enorme Potenzial, welches der Erftglacis zum Aufenthalt und für Außengastronomie bieten könnte, wird aufgrund unpassender Nutzungen in den angrenzenden Ladenlokalen (Bank, Sonnenstudio, Kosmetiksalon) nicht aktiviert.

Das Montzviertel ist ein Viertel im Umbruch. Die alte Stadteinfahrt Bahnstraße hat diese Funktion nicht mehr, die einzelnen noch hochwertigen Nutzungen wie z.B. Anwaltsbüro, Restaurants werden zunehmend von Nutzungen durchsetzt, die den Bereich abwerten (Spielhallen, Kioske, Leerstand). Das Sternerestaurant „Traube“ wurde im Sommer 2014 geschlossen, da der Sternekoch keinen Nachfolger finden konnte. Das stadtbildprägende

Abb. 28: Sternerestaurant „Traube“ Quelle: FB 61

Abb. 29: Spielhalle Graf-Kessel-Str. Quelle: FB 61

Objekt steht nun zum Verkauf. Die Umnutzung des „grünen“ Finanzamtes an der Bahnstraße zu einem Ärztehaus bietet ein Entwicklungspotenzial, sorgt aber zugleich für Sorgen im Gebiet, da von Anwohnern die Verträglichkeit einer u.a. dort geplanten Methadonausgabestelle mit den restlichen Nutzungen bezweifelt wird. Das leerstehende Gebäude des (brauen) Finanzamtes an der Erckensstraße wird derzeit zu einer Flüchtlingsunterkunft umgebaut.

Die neue Montzstraße übernimmt verkehrlich die Funktion der Stadteinfahrt, entspricht in ihrer räumlichen Ausbildung jedoch nicht den Ansprüchen einer gestalteten und baulich gefassten Stadteinfahrt. Die Aufwertung des Straßenraumes könnte zusammen mit Brachflächennutzungen und bauleitplanerischen Maßnahmen zur Steuerung der Vergnügungsstätten ein Ansatz sein, das Viertel wieder aufzuwerten.

Das Bahnhofsviertel kämpft mit dem trading down Prozess; immer wieder werden für diesen Bereich Anfragen zur Errichtung von Wettbüros und Spielhallen gestellt.

Die Anwohner haben sich zu einer Initiative zusammengefunden, deren Hauptanliegen die Aufwertung des Viertels, die Schaffung von mehr Sicherheit und Sauberkeit ist. Geschäftsleute des Nahversorgungsstandortes und Anwohner fühlen sich von der Innenstadt „abgehängt“. Sie bemühen sich z.B. in Stadtfesten darum, die Identifikation mit dem Viertel zu stärken und als eigener Standort, der zur Innenstadt gehörig ist, wahrgenommen zu werden. Hier wäre es wichtig, eine eigene Identität und ein eigenes „Branding“ (Marke) zu entwickeln.

Für den Bereich Einzelhandel/Gastronomie fehlt es an einem Ansprechpartner in Form eines „Innenstadtmanagers“, der die Eigentümer anspricht, verschiedene Gruppen zusammenbringt, die Interessen koordiniert und Nutzungskonzepte entwickelt.

Ein Manko stellen die ungenutzten Gewerbe- und Mischgebietsflächen auf der Bahnhofsrückseite dar. Gleiches gilt für die Brachflächen an der Lindenstraße, die im Bereich des Buckauviertels ein Potenzial für den Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort Lindenstraße sein könnten.

Ein städtebauliches Problem stellt das Fehlen einer Satzung für Werbeanlagen dar. Sowohl im Kreuzungsbereich Montzstraße/Ostwall/Bahnstraße als auch z.B. am kleinen Platz gegenüber der Fußgängerquerung zum Montanushof findet sich eine störende Häufung von Werbeanlagen. Selbst für den Innenstadtkern gibt es derzeit keine Regelung, so dass Werbung wie an dem Goldankauf in der Breite Straße nicht verhindert werden könnte.

Abb. 30: Werbeanlagen am Ostwall Quelle: FB 61

Abb. 31:Fassadenwerbung an der Bahnstraße Quelle: FB 61

**Verkehr /Wegeverbindungen / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum**

Das Bahnhofsgebäude – das lange Zeit an gestalterischen und funktionalen Mängeln litt - erfährt derzeit eine dringend erforderliche Aufwertung in dem Programm Licht und Farbe. Zugleich sollen kleinere Mängel in der behindertenfreundlichen Gestaltung des Zugangs zu Bahnhof und Bussen beseitigt werden.

Dem Radweg an der Merkatorstraße fehlt die nördliche Fortführung zur Blumenstraße. Die vorhandene Unterführung an der Rheydter Straße wird von den Anwohnern als Angstraum empfunden. Ggf. kann hier durch Beleuchtung und Überwachung das Sicherheitsgefühl vergrößert werden. Sicherlich sind auch ordnungsbehördliche Maßnahmen hilfreich.

Die Dechant-Schütz-Straße und die untere Rheydter Straße benötigen Verbesserungen in der Querungssituation, zugleich sollte hier der Verkehr durch verkehrslenkende Maßnahmen beruhigt werden.

Der Straßenraum der Bahnstraße entspricht noch ihrer alten Funktion als Stadteinfahrt, bzw. im unteren Teil der früheren Zufahrt zum Bahnhof. Dieser Funktion beraubt, muss für die Straße eine neue Gestaltung entwickelt werden. Da die Bewohner des Bahnhofsviertels sich räumlich von der Fußgängerzone „abgehängt“ empfinden, sind die Wegeverbindung und auch die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes zu verbessern. Zugleich bietet dies ggf.

Abb. 32 und 33: Straßenraumprofile der Bahnstraße Quelle: FB 61

Chancen für die untergenutzten und leerstehenden Bereiche im Montzviertel und könnten eine beabsichtigte Entwicklung des Montzviertels für cityergänzende Nutzungen unterstützen.

Auch die Graf-Kessel-Straße könnte eine Aufwertung erfahren. Der Platz der Republik, der ganzjährig Parkplatz ist, zu Schützenfest jedoch als zentraler Festplatz genutzt wird, benötigt eine neue Befestigung. Auch wenn dies nicht förderfähig ist, ist es dennoch Wunsch insbesondere der Schützen und der Geschäftsleute, diesen Platz zu erhalten und adäquat zu gestalten.

Für das Flutgrabenviertel – welches derzeit modernisiert wird – wäre eine bessere fußläufige Anbindung an die Innenstadt wünschenswert, hiermit könnte zugleich die Schulwegsicherung optimiert werden.

Dem ansonsten vorhandenen Erft- und Flutgraben begleitenden Rad- und Fußweg fehlt im Bereich zwischen Montzstraße und Bahnstraße ein Verbindungsstück.

Die Querung der Karl-Oberbach-Straße im Bereich Steinweg wäre zu optimieren, um die Verbindung zwischen Markt und Schloss zu verbessern.

Abb. 34 : Querung Steinweg/Schlossstraße Quelle: FB 61 Abb. 35 : Platz der Deutschen Einheit Quelle: FB 61

Im Buckauviertel fehlt - da die zentrale Grünfläche noch nicht fertiggestellt ist - die Verbindung an das nördlich angrenzende Wohngebiet. Hiermit würde die fußläufige Anbindung an die Innenstadt für die Bewohner verbessert.

Der Platz der Deutschen Einheit wird derzeit nur beim Schützenfest genutzt (Kranzniederlegung, Gedenken der Opfer der Weltkriege und der nationalsozialistischen Gewaltherrschaft). Ansonsten hat die Platzfläche keine Funktion, was sicherlich auch daran liegt, dass sie von der umgebenden Bebauung durch die Verkehrsfläche getrennt ist. Der kleine Platz am Ostwall / Übergang zum Montanushof ist nur suboptimal gestaltet und genutzt.

Von Bürgern, Besuchern und Gewerbetreibenden werden immer wieder die vollkommen veraltete Beschilderung und das Fehlen eines Parkleitsystems bemängelt.

### 5.3 planerische Stärken- / Potenzialanalyse

Die Karte Stärken- /Potentialanalyse stellt die planerische Sicht auf die Stärken und Chancen der Stadt dar. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die bereits in der Analyse benannten Aspekte:

- historischer Stadtgrundriss Innenstadt und Schloss, überwiegende Kleinteiligkeit der Bebauung, einzelne stadtbildprägende Gebäude, Grün- und Naherholungsbereiche an der Erft, die direkt bis ins Stadtzentrum führen, gut gestaltete Parkanlagen und Erholungsbereiche, die von den Nachwirkungen der Landesgartenschau profitieren
- in den im Rahmen der Landesgartenschau umgestalteten Naherholungsbereich an der Erft integriert befinden sich wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie das Museum der Niederrheinischen Seele, oder der Bereich des überwiegend denkmalgeschützten Ensembles auf der Stadtparkinsel (VHS, Bücherei, Ausstellungsgebäude und Veranstaltungsraum); im Umfeld des Alten Schlosses ist das im Rück- und Neubau befindliche Schloßbad verortet sowie im Bereich des Schloßstadions die Sportanlagen und die Turnhalle mit Umkleiden und Sanitäreinrichtungen. In der Alten Feuerwache sind Jugendeinrichtungen beheimatet.
- Nutzungsmischung von sozialer Infrastruktur, öffentlichen Einrichtungen, Wohnen, Geschäften, Dienstleistungen und Büros im Stadtkern und Richtung Bahnhof
- ein abgerundeter zentraler Versorgungsbereich mit attraktiver Fußgängerzone, überwiegend gut gestalteten Plätzen im Stadtkern und den Ankern der Einkaufszentren
- das Montzviertel als zukünftiger Standort für Cityergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen)
- ein kleinteiliger Nahversorgungsbereich im Bahnhofsviertel, der nicht durch „große Ketten“, sondern einzelne kleinteilige Geschäfte geprägt ist
- der Bereich Lindenstraße als Standort für Verwaltung, Dienstleistungen und Wohnen
- der Bereich Merkatorstraße als Potenzial für innenstadtnahes Gewerbe und Dienstleistungen, ergänzt durch Wohnen
- eine Vielzahl von stadtnahen Wohngebieten, die in fußläufiger Erreichbarkeit sind
- eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt durch MIV, ÖPNV u. Radverkehr, hier gilt es kleinere Lücken zu schließen, die Verbindung Fußgängerzone – Bahnhofsviertel zu stärken

Diese Aspekte bieten eine gute Basis zur weiteren Entwicklung der Stadt. Eine Vielzahl von Potentialflächen im Untersuchungsgebiet bieten Chancen für den Ausbau insbesondere der stadtnahen Wohnfunktion.

Im Bereich der Merkatorstraße liegen Potenzialflächen für stadtnahe gewerbliche Entwicklung, einen Mischgebietsstandort und ein Wohngebiet. Die Entwicklung dieser Flächen ist wichtig für die Gestaltung der Bahnhofsrückseite und bietet aufgrund der Nähe zum Bahnhof ein hohes Potenzial.

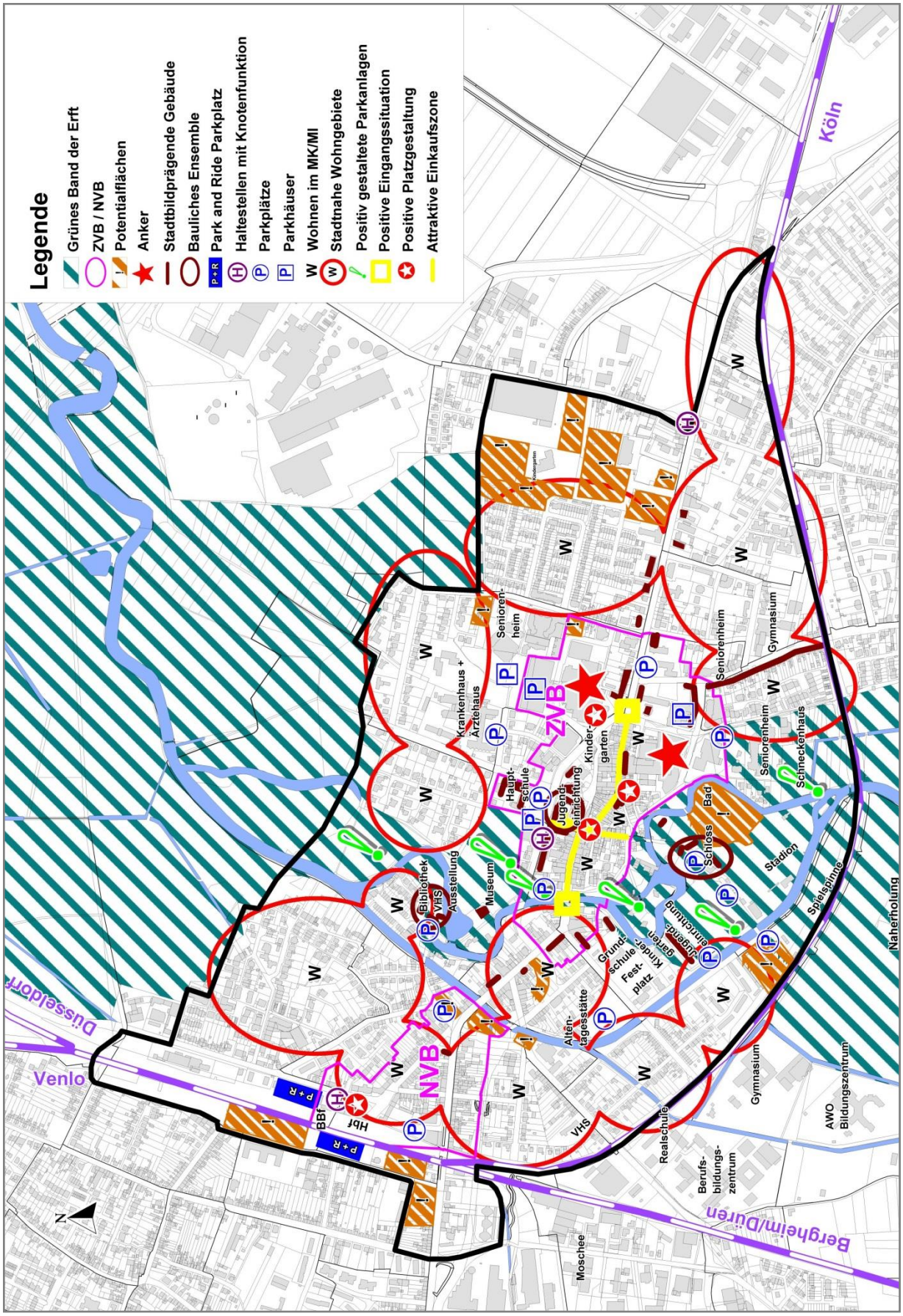



Abb. 36: Stärken und Potentialanalyse Quelle: Fachbereich 61

Die Brachen am Stadteingang an der Kaplan-Hahn-Straße Ecke Elsbachtunnel müssten eine bauliche Fassung erhalten, um den Stadteingang zu prägen und zu gestalten.

Die Brache an der neuen Montzstraße, die z.T. in städtischer Hand ist, benötigt zur Fassung der Stadteingangssituation eine bauliche Fassung mit einer Straßenrandbebauung.

Das Bahnhofsviertel ist bereits Nahversorgungsstandort und bietet mit seiner kleinteiligen, vielfältigen Struktur (u.a. Lebensmittelfrischeprodukte) eine gute Basis für eine weitere Entwicklung. Durch die teils hohe Wohnungsbelegung im Quartier und den hohen Anteilen von Menschen mit Migrationshintergrund ist das Miteinander im Quartier aus Sicht einiger Bürgerinnen und Bürger jedoch konfliktbehaftet. Neben der Stärkung der Nahversorgungsfunktion steht die Aufwertung als Wohnstandort im Vordergrund der Bemühungen. Wichtig ist hierbei das Miteinander der verschiedenen Bewohner- und Nutzerstrukturen.

Im Bahnhofsviertel besteht eine Werbegemeinschaft sowie die Stellwerk-Initiative, die sich zum Ziel gesetzt hat, das Viertel insgesamt aufzuwerten und zunächst für mehr Sauberkeit und Sicherheit zu sorgen, die Initiative ist auch im Montzviertel tätig.

Die Umgestaltung der Bahnstraße und Nutzung der Brachflächen bieten eine Entwicklungschance insbesondere für das Montzviertel, welches mit einem zusätzlichen Angebot an cityergänzenden Nutzungen und innerstädtischem Wohnraum von seiner Lage profitieren könnte.

Die Innenstadt bietet mit den vorhandenen – noch immer modern wirkenden Umgestaltungen aus den 90iger Jahren – gute Möglichkeiten, den guten Einzelhandelsbesatz zu erhalten. Zudem gibt es mit dem Werbering eine aktive Vereinigung der Einzelhändler des Stadtzentrums. Besondere Qualitäten sind – wie bereits mehrfach erwähnt - die selbst in der Fußgängerzone vorhandene Wohnnutzung und die hervorragende Anbindung an die Park- und Naherholungsbereiche, die bis an die Fußgängerzone heranreichen.

Abb. 37: altes Schlossbad Quelle: FB 61

Abb. 38: Brachflächen an der Lindenstraße Quelle: FB 61

Der Abriss und Neubau des Schloßbades bietet die Chance, den Bereich am Schlossplatz neu zu fassen und den neuen Baukörper besser auf die denkmalgeschützten Gebäude Schloss, Haus Hartmann und Torbogen abzustimmen. Die Erneuerung ist dringend geboten, da der Sanierungsbedarf der technischen Anlagen und Gebäude so groß ist, dass sich ein Neubau eher rentiert, als eine Sanierung. Das Schlossbad ist zwar räumlich begrenzt, jedoch stellt die Lage an der Erft und die direkte Nähe zur Innenstadt eine Besonderheit für den Standort Grevenbroich dar. Mit dem Neubau wird bedingt durch archäologische Untersuchungen erst in 2016 begonnen.

Der Bereich des Schloßstadions stellt die zentrale Sportanlage für den Vereins- (Fußballverein TUS Grevenbroich, u.a. Vereine verschiedener Disziplinen), Schul- und Breitensport dar. Neben Fußballplatz, Leichtathletikanlagen und Bolzplatz befindet sich dort eine Sporthalle mit Umkleiden aus dem Jahr 1958.

Benachbart befinden sich ein Kanuclub und Tennisanlagen. Die Sporthalle steht für den Schul- und Breitensport sowie für das Training der ansässigen Vereine zur Verfügung; es finden dort auch Sportkurse der VHS statt. Die Sporthalle und insbesondere die Umkleiden und der Sanitärbereich sind in einem ihrem Alter entsprechenden Zustand und werden den Anforderungen aus energetischer Sicht und den Nutzerbedürfnissen in Qualität und Quantität nicht mehr gerecht. Unmittelbar an der Halle befindet sich der Umkleide- und Sanitärbereich des Sportstadions, welcher ebenfalls aus dem Jahr 1958 stammt und die gleiche Problematik wie die Umkleiden der Turnhalle aufweist. Oberhalb befinden sich Räume, die derzeit vom TUS als Vereinsheim genutzt, jedoch auch anderen Nutzern zur Verfügung gestellt werden.

Die Sportanlagen an einem solch innenstadtnahen und gut erreichbaren Standort weisen ein erhebliches Potenzial - sowohl für die Bewohner des Maßnahmengebietes als auch für die Gesamtstadt - auf. Allerdings stellt der bauliche Zustand der Anlagen (Halle/ Umkleiden/ TUSHeim) – zumal sie im Naherholungsbereich der Erft und im Umfeld des Denkmals Altes Schloß stehen - derzeit ein erhebliches städtebauliches Defizit dar.

Die gegenüberliegende markante „Alte Feuerwache“, welche ursprünglich Polizei und Feuerwehr beherbergte, bildet den baulichen Abschluss zum Finlay-Park. Mit ihren Jugendeinrichtungen liegt sie ebenso wie die Sportanlagen in direkter Innenstadtnähe und ist gleichzeitig eingebunden in den Naherholungsbereich an der Erft. Sie ist eine wesentliche Anlaufstelle für Jugendliche aus dem Quartier und dem gesamten Stadtgebiet. Das Gebäude wird als Veranstaltungsraum im Viertel genutzt u.a. für Konzerte, Vorträge, Theater und Brauchtum. Es befindet sich dort die Jugendkunstschule, die ebenfalls Kurse und Veranstaltungen durchführt, des Weiteren sind die Drogenberatung, die Sexual- und Schwangerschaftskonfliktberatung, der Jugendrat, das Projekt Schulsozialarbeit, die mobile Jugendarbeit mit Anlaufstelle und Café, die Jugendgerichtshilfe und die Jugendberufshilfe dort verortet. Auch werden Gruppenräume für Verbände, Vereine, Schulen, etc. zur Verfügung gestellt. Das Gebäude wurde mit Mitteln des Konjunkturpaketes umgebaut, das Dach ist jedoch noch ungedämmt und die Nutzung der darunter befindlichen Räume entsprechend eingeschränkt (s. Anlage 2 im Anhang).

Die Verlagerung des Baubetriebshofes am Flutgraben bietet die Chance, innenstadtnahes Wohnen weiter zu entwickeln. Die Aufwertung des Viertels am Flutgraben wird durch eine solche Umnutzung fortgesetzt, die Gemengelagen zwischen Wohnen und Gewerbe beseitigt. Zu berücksichtigen sind bei der Neuplanung allerdings die schalltechnischen Vorbelastungen und die Bodenverhältnisse (Auffüllung).

Die Umnutzung der Fläche eines ehemaligen Gefängnisses und einer ehemaligen Gärtnerei in Innenstadtrandlage dient der Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt. Hier entstehen zusammen mit Investoren hochwertige Wohngebäude, die das Angebot Im Buckauviertel, welches sich mit preiswerten Einfamilienhäusern eher an junge Familien richtet, ergänzt.

Neben den Potenzialen für den Wohnungsbau gibt es im Buckauviertel noch Mischgebietsflächen, die direkt an der Lindenstraße liegen, sowie eine gewerbliche Fläche an der Nordstraße.

## 6. Maßnahmen für den Programmraum

Wurde der Untersuchungsraum aufgrund innerstädtischer Verflechtungen, Nutzungs- und Wegebeziehungen und Synergien weiträumig gefasst, konzentrieren sich die folgenden Maßnahmen auf einen enger gefassten Programmraum, das „Maßnahmengebiet“. Abbildung 39 zeigt die Abgrenzung des Maßnahmengebietes.

**Angaben zum Maßnahmengebiet**:
Das Maßnahmengebiet umfasst ca. 100 ha. Die Einwohnerstruktur zum Stand 31.07.15 weist insgesamt 5.459 Einwohner auf. Davon sind 843 Einwohner Kinder und Jugendliche bis 16 Jahre und 1.673 Einwohner über 60 Jahre. Die Zahl der ausländischen Einwohner im Gebiet umfasst 1.473 Einwohner.

Das Maßnahmengebiet innerhalb der Grevenbroicher Innenstadt soll im Zuge der Umsetzung dieses Konzeptes in seinen Funktionen gestärkt werden. Um auch in Zukunft die Qualität eines aktiven und attraktiven Zentrums erfüllen zu können, ist die gestalterische und funktionale Weiterentwicklung von hoher Bedeutung. Die in den Workshops herausgearbeiteten Leitwerte Vielfalt, Qualität, Heimat und Natur sollen die zukünftige Entwicklung der Innenstadt Grevenbroich nachhaltig prägen.

Das Maßnahmenpaket umfasst Maßnahmen der öffentlichen Hand, Maßnahmen von Privaten und Maßnahmen aus Verfügungsfonds. Die Schwerpunkte liegen in den Teilbereichen Stadtkern, Montzviertel, Bahnhofsviertel, doch gibt es auch Maßnahmen in angrenzenden Bereichen.

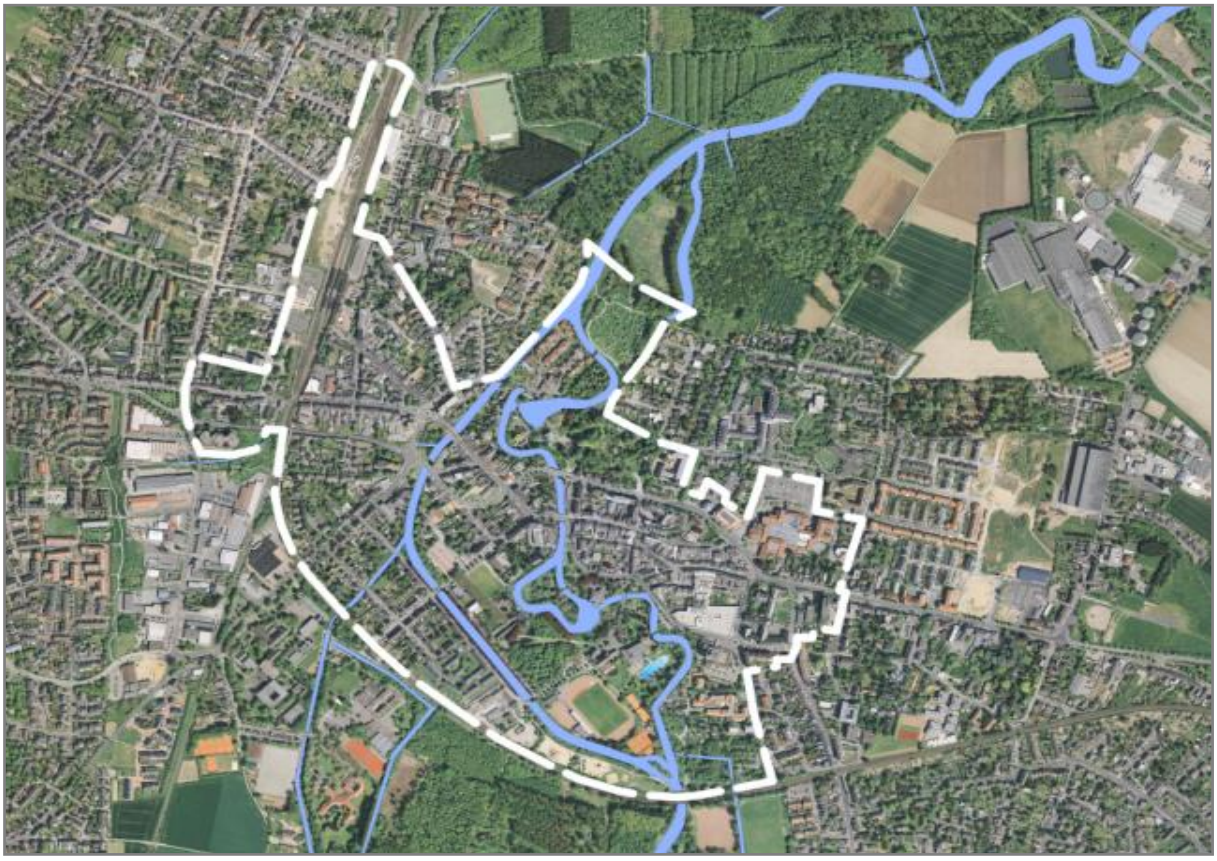


Abb. 39: Abgrenzung des Maßnahmengebietes Quelle: eigene Darstellung auf Basis Luftbild 2008

Im Fokus der Zielsetzung steht, die Zentralität der Innenstadt und die für Grevenbroich typische Nutzungsmischung im Sinne der Stadt der kurzen Wege zu erhalten und insbesondere die Wohnfunktion zu stärken. Die einzelnen Viertel haben jedoch unterschiedliche Schwerpunktthemen der zukünftigen Entwicklung.

Insgesamt handelt es sich nicht um eine flächige Sanierung der Innenstadt, sondern um kleinteilige Maßnahmen der Stadtreparatur, um die Standorte die hochwertig sind, als solche zu erhalten und zu stärken und die Gebiete, in denen sich Mängel zeigen aufzuwerten und mit einer neuen Zielsetzung zu versehen. Die beherrschenden Themen sind die Sicherung der Nutzungsvielfalt, die Sicherung und Entwicklung des Wohnstandortes Innenstadt, die Stadt der kurzen Wege und die bessere Vernetzung der Viertel untereinander, sowie die Stärkung der Aufenthaltsqualität und die Entwicklung einer eigenen Identität für einzelne Bereiche.

### 6.1 Vertiefungsgebiete

Schwerpunkte der Arbeit liegen im Bahnhofsviertel und Montzviertel.

Der Bereich Innenstadt erfordert nur kleinteilige Nachbesserungen. Hier ist es Ziel, die City in ihrer Funktion als zentralen Versorgungsbereich und Wohnstandort zu erhalten und zu stärken. Wichtig ist es jedoch, die Kompaktheit des zentralen Versorgungsbereiches beizubehalten.

Für das Montzviertel sind cityergänzende Nutzungen in Kombination mit Wohnen angedacht, hier gilt es insbesondere die städtebaulichen Brüche zu mildern, das Viertel wieder zu attraktivieren und die Stadteinfahrt zu gestalten.

Das Bahnhofsviertel soll als kleinteiliger, vielseitiger Nahversorgungsstandort mit ergänzender Wohnfunktion entwickelt werden und künftig besser mit der engeren Innenstadt verbunden werden. Die Stärkung der Identifikation mit dem Viertel, verbunden mit Maßnahmen gegen einen bestehenden Trading Down Effekt ist hier wesentlich.

### 6.2 Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt

Die Grevenbroicher Innenstadt ist geprägt durch die bereits zu Beginn beschriebene Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, sonstigen gewerblichen Nutzungen, sozialen Infrastruktureinrichtungen und Wohnnutzungen. Zugleich ist die Nähe zu Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie den Naherholungsbereichen an der Erft gegeben.

Typisch ist, dass selbst im zentralen Bereich der Fußgängerzone in den oberen Geschossen gewohnt wird. Eine Mittelstadt in der Größenordnung von Grevenbroich hat nicht das Potential, die Kerngebiete allein mit Einzelhandel, Verwaltung und Dienstleistungen zu beleben. Die vorhandene Struktur ist jedoch kein Manko, sondern eher ein großes Potential im Sinne der historischen europäischen Stadt, in der immer – auch in den zentralen Bereichen – gewohnt wurde.

Für Urbanität, Vitalität und Sicherheit in der Innenstadt ist die Wohnfunktion von großer Bedeutung. Die städtebauliche Qualität des Wohnens in den Obergeschossen und citynahen Wohnens sowie die ökologischen Aspekte einer Stadt der kurzen Wege in Kombination mit wichtigen sozialen Aspekten – hier wäre nochmals die soziale Kontrolle durch Belebung der Stadt auch außerhalb der Geschäftszeiten und Wohnangebote für weniger mobile Personengruppen zu nennen - beschreiben ein Standortprofil, das langfristig zu sichern und zu erhalten ist, um auch einer Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken.

Folgende Ziele sind mit der Nachverdichtung und Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt verbunden:

- Beibehaltung und Ergänzung der gewachsenen Struktur
- Aktivierung von innerstädtischer Brachflächen und untergenutzter Flächen unter Berücksichtigung der gewachsenen Stadtstrukturen
- Qualitätsvolle Nachverdichtung
- Umsetzung der „Stadt der kurzen Wege“
- Sicherung und Attraktivierung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen
- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch stärkere Innenentwicklung
- Bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur
- Sicherung eines Kundenstammes insbesondere für die Nahversorgung
- Belebung der Innenstadt durch Wohnbevölkerung
- Soziale Kontrolle zur Vermeidung von Vandalismus und zur Erhöhung der Sicherheit im Stadtzentrum
- Reaktion auf den demographischen Wandel, Schaffung von barrierefreien (alten- u. behindertengerechte Wohnungen) da diese Personengruppen i.d.R. weniger mobil und besonders auf die Nähe zu Versorgungs- u. Infrastruktureinrichtungen angewiesen sind,
- Attraktivierung des Wohnens in der Stadt auch für junge Familien, da hier die Nähe zu Kindergärten, Schulen, Freizeit- und Sporteinrichtungen gegeben ist
- Sicherung und Aufwertung der Wohnstandorte auch für Personengruppen mit geringerem Einkommen (öffentlich geförderter Wohnungsraum), damit auch Reduzierung der Kosten für die Sozialverwaltung
- Aufwertung des Wohnumfeldes und Schaffung auch hochwertigen Wohnraumes in der Innenstadt, um das Zentrum – im Sinne einer sozialen Mischung - auch für Personengruppen mit höherem Einkommen attraktiv zu halten, es sollen letztendlich Wohnformen für alle sozialen Gruppen angeboten werden
- Vermeidung von Segregation durch Bevölkerungsmischung, Erhalt sozialer Vielfalt
- Erhalt der guten Vernetzung Wohnen - Naherholung

**Maßnahmen:**

- Qualitative und energetische Aufwertung des Gebäudebestands und der privaten Freiflächen u.ä. mit Hilfe eines Modernisierungsberaters
- Schaffung von Wohnraum in Baulücken und auf untergenutzten Flächen, Fortführung des Baulückenkatasters
- Ggf. Ersatzneubau bei abgängigen Objekten oder Gebäuden, bei denen die Sanierung aufwendiger ist als der Neubau
- Reaktivierung von Brachflächen für den Wohnungsbau, Umnutzung nicht mehr genutzter gewerblicher Flächen, Nachverdichtung im Bestand
- Kommunales Handlungskonzept Wohnen und Fortschreibungen, Nutzung öffentlicher Mittel zur Sicherung eines Bestandes an öffentlich gefördertem Wohnungsbau durch Maßnahmen im Wohnungsbestand und Neubau
- Begleitende Maßnahmen: Erhalt und Stärkung der Nutzungsmischung, Verbesserung der Wegebeziehungen insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, Aufwertung städtebaulich mangelhafter Bereiche, Vermeidung Trading Down Effekt

- Sicherung der Wohnnutzung in den oberen Geschossen durch Anpassung älterer Bauleitpläne, bzw. Neuaufstellung von Bauleitplänen, Anpassung der Bauleitpläne für Nachverdichtungspotentiale

Bereits in der Vergangenheit sind konkrete Projekte zur Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt erfolgt, die teils abgeschlossen sind, sich aber teilweise auch noch in der Umsetzung befinden. Zusammen mit den Maßnahmen aus dem Programmzeitraum können hier Synergieeffekte entstehen.

Abb. 40: untergenutzte Flächen in der Ölgasse Quelle: FB 61

Abb. 41: Potentialfläche am Ostwall Quelle: FB 61

**Aktivitäten des Bauvereins:**

Der Bauverein setzt sich in den letzten Jahren sehr für die Attraktivierung seines Wohnungsbestandes ein. Positiver Effekt für die Stadt ist eine Aufwertung älterer Bestandsgebiete, die Sicherung der Attraktivität dieser Wohnstandorte und damit die dauerhafte Ausnutzung der Infrastrukturen in innerstädtischen Gebieten sowie die Sicherung von Wohnungen, welche im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Verfügung stehen.

Für die Gebiete Hans-Sachs-Straße/Uhlandstr./Arndtstr. (außerhalb des Programmraumes) (2009) und Am Flutgraben/Schweidweg/Am Tackelgraben/Zumbuschstr./Graf-Kessel-Str. (2010) haben Bauverein und Stadt ein gemeinsames kommunales Handlungskonzept Wohnen aufgestellt und fortgeschrieben.

**Projekte des Bauvereins innerhalb und am Rande des Maßnahmengebiets**

In den Jahren 2005 bis 2008 wurden die aus Anfang der 50er Jahre stammenden Gebäude an der Niermannstraße abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Alle 85 Wohnungen sind öffentlich gefördert und barrierefrei. Die Freibereiche wurden aufgewertet und die Wohnge-

Abb. 42, 42a : Projekt Niermannstraße und Projekt Arndtstraße Quelle: Bauverein Grevenbroich

bäude mit einem Parkhaus ergänzt, welches zugleich dem Lärmschutz dient.

In 2007 wurden die aus den 50er Jahren stammenden Wohnhäuser Am Elsbach 1-3 (6 WE) saniert und die Außenanlagen aufgewertet.

In der Wohnanlage Montanusstr. 102 wurde 2010 ein Ersatzneubau mit 15 öffentlich geförderten und 3 freifinanzierten Wohnungen errichtet. Barrierefreiheit besteht in allen Wohnungen; 3 sind rollstuhlgerecht. Das Gebäude an der Montanusstr. 94/96 mit 9 Wohnungen wurde 2010 saniert.

**Maßnahme des Bauvereins im Bereich des kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen Am Flutgraben/ Schweidweg/ Am Tackelgraben/ Zumbuschstr./ Graf-Kessel-Str.**

Die Gebäude im Bereich dieses kommunalen Handlungskonzeptes wurden in 2 Bauabschnitten 1926 – 1940 und 1950 – 1951 zur Linderung der Wohnungsnot errichtet. Dem Bauverein gehören 112 Wohnungen (vor Maßnahmenbeginn kommunales Handlungskonzept) von ca. 190 im Gesamtgebiet.

Bereits vor Beschluss des kommunalen Handlungskonzeptes wurden folgende Maßnahmen vom Bauverein durchgeführt:

- 2009 wurde eine innerstädtische Brachfläche am Schweidweg 15 neu bebaut. Die 6 Wohnungen sind öffentlich gefördert und barrierefrei.
- Ebenfalls 2009 wurde am Schweidweg 16/18 ein Ersatzneubau für 6 öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen.
- 2010 wurden die Einfamilienreihenhäuser Schweidweg 44/50/52 saniert.

Im Kernbereich der Maßnahmen des „kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen 2010“ entstanden 6 Ersatzneubauten mit ca. 90 WE (ca. 50 WE öff. gef.).

Abb. 43, 44: Projekt im Bereich Flutgraben Quelle: Bauverein Grevenbroich, Werkgemeinschaft Quasten-Mundt

2011/12 wurde bereits ein Ersatzneubau mit 20 Wohnungen (16 öff. gefördert, 4 frei finanziert) an der Straße Am Flutgraben 45-59 errichtet. Es folgten Ersatzneubauten am Tackelgraben und am Schweidweg. Die Wohnanlage wurde Anfang 2014 bezogen und von Minister Michael Groschek eingeweiht.

Die Maßnahmen des Bauvereins zielen auf Sanierung/Ersatz von Wohnungen, die heute nicht mehr den Wohnbedürfnissen entsprechen. Zugleich werden die energetischen Stan-

dards den heutigen Ansprüchen angepasst. Die Umsetzung erfolgt unter intensiver Einbindung der Bewohner, die für die Umbau/Neubauphase Ersatzwohnungen erhalten und die - sofern von ihnen gewünscht - im Gebiet verbleiben können.

Das Gebiet Am Flutgraben/ Schweidweg/ Am Tackelgraben/ Zumbuschstr./ Graf-Kessel-Str. liegt einerseits in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Zugleich besteht die direkte Nähe zu den Erholungsbereichen an der Erft. In der Konzeption für das Gebiet am Schweidweg/ Am Flutgraben ist zur Optimierung der Anbindung an die Innenstadt, aber auch an den nahen Kindergarten und die Grundschule eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Flutgraben vorgesehen, die zugleich auch der Radwegevernetzung dienen kann.

**Ehemaliges Krupp-Buckau-Viertel (außerhalb des Maßnahmengebietes)**

Ab dem Jahr 1995 begann der Rückzug der Fa. Krupp Industrietechnik GmbH (ehemals Buckau R. Wolf) aus dem Industriegebiet an der Lindenstraße. Aufgrund der endgültigen Aufgabe der Flächen wurde 1996 der Bebauungsplan G 158 entwickelt, der im wesentlichen Wohn- und Mischgebietsnutzungen, mit einem großen Anteil an Geschosswohnungsbau vorsah. 1997 erwarb die Fa. Van der Looy Projektmanagement Deutschland GmbH die ca. 14 ha große Industriebrache. Auf der ehemals industriell genutzten Fläche entsteht seit 1998 innerstädtischer Wohnungsbau, wobei es sich überwiegend um Einfamilienhäuser handelt. Eine Teilfläche an der Lindenstraße wird gemischt genutzt, bzw. soll gemischt genutzt werden. Für die Umnutzungskonzeption wurde 1998 ein Rahmenplan erstellt, zu dem mit dem niederländischen Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde. Die Planung wurde sukzessive durch vorhabenbezogene Pläne (diverse Änd. und Erg. G 158) umgesetzt.

Abb. 45: Gestaltungsplan Buckau, Bereich 8. Änd. G 158
Quelle: Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung

Der letzte Teilbereich, in dem auch städtische und weitere private Flächen lagen, wird mit Angebotsbebauungsplan (8. Änd. und Erg. G 158) und städtebaulichem Vertrag entwickelt. Dieser Bereich befindet sich derzeit noch in der Umsetzung. Ein städtischer Kindergarten wurde 2011 fertiggestellt. Noch dieses Jahr soll ein großer Spielplatz auf einer Grünfläche von Seiten des Investors der Öffentlichkeit übergeben werden, zugleich soll die Erschließung der Restflächen erfolgen. In diesem Teil entwickelt der niederländische Investor die Flächen nicht mehr selbst, sondern veräußerte sie an andere Investoren, bzw. Bauwillige (s.u. Projekt Dr. Potthoff; die Fa. Dornieden hat bereits 19 preiswerte innerstädtische Reihenhäuser errichtet). Auf den städtischen Flächen können ca. 9 Einfamilienhäuser (freistehend oder Doppelhaushälften) realisiert werden.

Die angrenzende gewerbliche Halle ist ein Relikt der ehemaligen industriellen Nutzung, wird aber zunächst weiterhin gewerblich genutzt.

Die Attraktivität als innerstädtisches Wohngebiet ist insbesondere für junge Familien gegeben, da im Gebiet eine Kindertageseinrichtung entstanden und ein großzügiger Spielplatz geplant ist. Innenstadt und Nahversorgungseinrichtungen (ein Aldi entstand im Gebiet) sind ebenso fußläufig erreichbar, wie Krankenhaus, Ärzte, und diverse Schulen. Die ÖPNV und Radwegeanbindung ist gut.

**Projekt der Firma. Dr. Potthoff**

Die zweite Fortschreibung des kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen befasst sich mit der Aktivierung einer Teilfläche der oben genannten ehemaligen Industriebrache Krupp-Buckau zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus. Hier entstanden auf einer Fläche von ca. 3900 m² 22 Einfamilienhäuser zur Miete. Für dieses Projekt wurden Fördermittel beantragt.

**Umnutzung des Baubetriebshofgeländes Am Flutgraben**

Am Flutgraben befindet sich das Gelände des ehemaligen Baubetriebshofes, der nach Noithausen verlagert wurde. Das Gelände liegt im Maßnahmengebiet und besticht durch die fußläufiger Nähe zur Innenstadt, Infrastruktureinrichtungen und dem Naherholungsbereich an der Erft. Die bestehenden Gebäude können kaum nachgenutzt werden. Im Rahmen der Standortuntersuchung wurde für die Kostenermittlung geprüft, ob sich der alte Bauhof-Standort auch für Wohnungsbau eignet. Hierzu wurde aufgrund der Nähe zu Bahn, Sportanlagen und kulturellen Einrichtungen ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches ergab, dass schallschützende Maßnahmen erforderlich sind, aber eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist. Da es sich bei der damaligen Baubetriebshoffläche um eine Altablagerung handelt, wurden auch Bodenuntersuchungen durchgeführt. Aus Altlastentechnischer Sicht ist eine Bebauung möglich; bzgl. der Gründung ist jedoch mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.

Aus Sicht der Stadt eignet sich die Fläche wegen ihrer zentralen Lage trotz ihrer Restriktionen für eine Nachverdichtung mit Wohnungsbau, wobei hier eher Geschosswohnungsbauten in Betracht kommen.

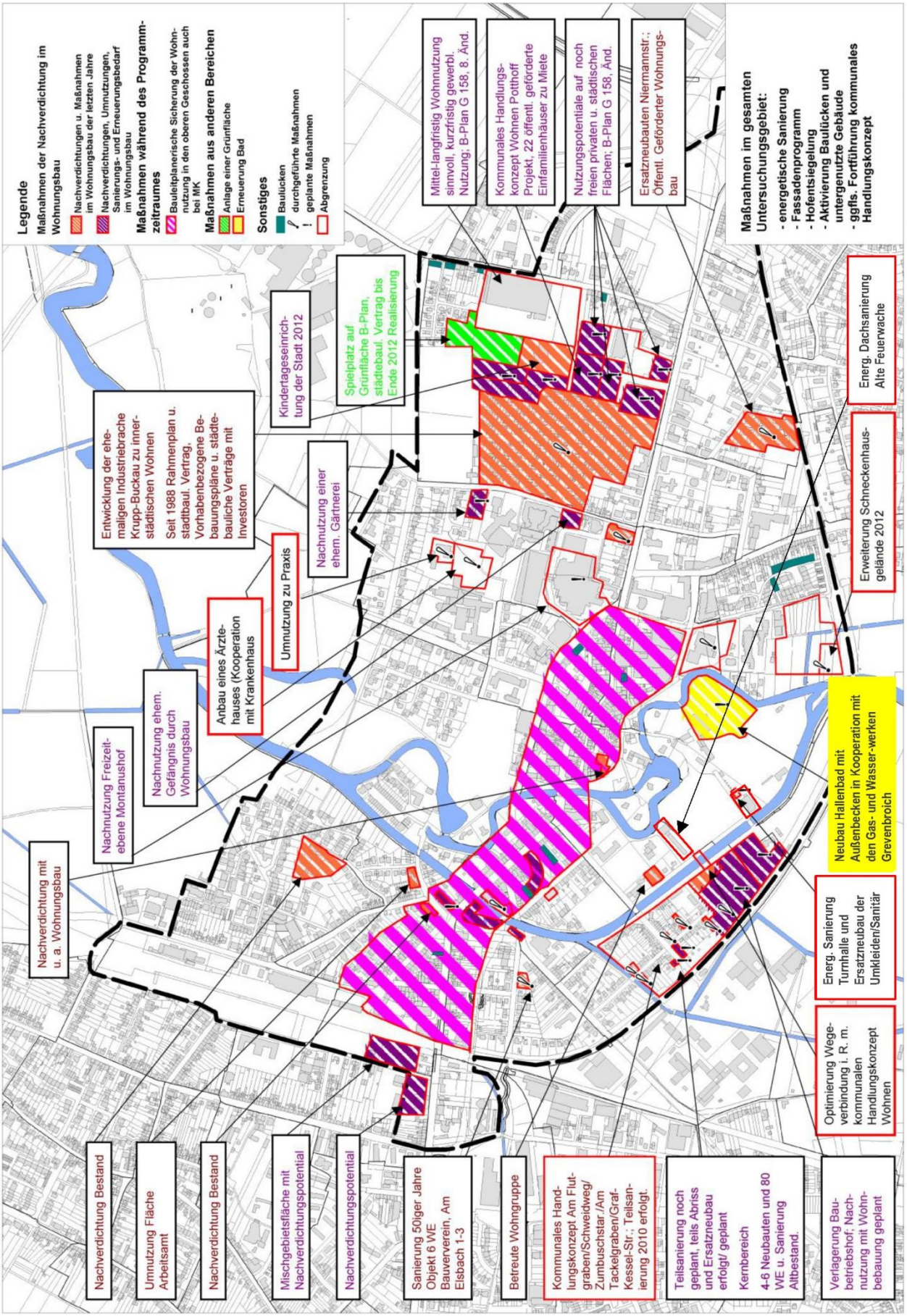



Abb. 46: Maßnahmenplan „Wohnen und Infrastruktur“ Quelle: Fachbereich 61

**Diverse Einzelprojekte der letzten Jahre zur Nachverdichtung des Wohnungsbestandes in der Innenstadt innerhalb des Maßnahmengebietes:**

In den letzten Jahren wurden diverse Projekte der Nachverdichtung im Innenstadtbereich realisiert, bzw. über Bebauungsplan ermöglicht. Beispielhaft seien hier nachfolgende Projekte genannt, die Liste ist jedoch nicht abschließend:

- Brache an der Montzstraße; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf einer ca. 0,23 ha großen städtischen Fläche mit ca. 2.220 qm vermietbarer Fläche, Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen
- Erckensstraße, Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Arbeitsamtes durch ein Wohngebäude
- Erckensstraße, Neubau eines Wohnhauses
- Karl-Oberbachstraße (Bebauungsplan 4. Änd. D 1 seit 2007 rechtskräftig), Bau eines Wohn- und Geschäftshauses
- Ersatzbau im Bereich Ölgasse
- Montanusstraße, Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Gefängnisses mit einem Wohnhaus

Weitere Nachverdichtungspotentiale sind gegeben. Die Abb. 46 zeigt u.a. die vorhandenen Potentialflächen im Untersuchungsraum.

Die Stadt hat bereits vor Jahren die Baulücken und untergenutzten Flächen im Stadtgebiet erfasst und bietet für Bauwillige den Service an, diese im Internet anzusehen und den Eigentümer zu benennen, sofern dieser zugestimmt hat. Die Maßnahme sollte der Aktivierung dieser Innenbereichspotentiale dienen, leider ist die Resonanz jedoch sowohl bezüglich der zustimmungswilligen Eigentümer als auch bzgl. der tatsächlichen Aktivierung von Baulücken für eine Bebauung eher gering.

Im Rahmen der weiteren Arbeit sollte erneut versucht werden, in Eigentümergesprächen die vorhandenen Baulücken einer neuen Nutzung zuzuführen.

**Maßnahmen zur Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt während der Umsetzungsphase des ISEK**

- Umnutzung einer ehemaligen Gärtnereifläche an der Montanusstraße mit 17 Eigentumswohnungen Fa. Pick Projekte
- Errichtung von 22 Mietreihenhäusern durch die Fa. Dr. Potthoff (Maßnahme mit Mitteln der Wohnungsbauförderung) (Buckaugelände)
- Errichtung von 19 Eigentumsreihenhäusern durch die Fa. Dornieden (Buckaugelände)
- Nachnutzung der Fläche neben dem Aldi (ggf. Bebauungsplanänderung), Nachnutzung der Mischgebietsfläche an der Lindenstraße, Nachverdichtung des Grundstückes vor dem Aldi Lindenstraße (noch ohne Investoren)

Diese vier Maßnahmen liegen außerhalb des Maßnahmengebietes, sind aber mit dem Programmraum eng verflechtet.

Auch Maßnahmen aus anderen Themenfeldern dienen der Attraktivierung und Stärkung der Wohnfunktion:

- Stärkung der Nutzungsmischung und des Einzelhandels in der Innenstadt

- Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen einzelnen Bereichen und zwischen Wohngebieten und wesentlichen Einrichtungen aus dem sozialen, kulturellen, Freizeit- oder Versorgungsbereich

Abb. 47 und. 48: Sanierungsbedarf der Fassaden, Beispiele in der Bahnstraße Quelle: FB 61

**Gebäudeberatung und Gebäudesanierung**

Für die Eigentümer im Programmraum besteht über das Haus- und Hofflächenprogramm der Städtebauförderung die Möglichkeit, Zuschüsse in einer Höhe von 50% max. aber 60 € /m² für Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern gefördert zu bekommen.

Da bei älteren Gebäuden im Rahmen einer Fassadenattraktivierung in der Regel auch immer energetische Sanierungen anstehen, geht die Stadt derzeit davon aus, dass der Schwerpunkt der Sanierungen letztendlich im energetischen Bereich liegt.

**Modernisierungsberater**

Die Aufgabe eines Modernisierungsberaters konnte an das Büro plan AR-Architekten & Ingenieure aus Wuppertal vergeben werden; die Arbeit wird im Juni aufgenommen. Die Bearbeiterin wird die Bürger über ihre Aufgaben und die Beratungsangebote informieren. Sie soll u.a. zusammen mit der CIMA auch die Beratung bzgl. Geschäftsimmobilien durchführen. Auf Wunsch von privaten Eigentümern, kann der Modernisierungsberater bei der Generierung von KfW-Zuschüssen Hilfestellung leisten.

Folgende KfW-Programme stehen Privaten zur Verfügung:

- **Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung** (Programmnummer 431 der KfW) in dem energetische Fachplanung und Baubegleitung finanziert werden (Finanzierung von 50 % der förderfähigen Kosten max. 4000 € je Antragsteller) für alle Träger von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen
- und das Programm **Energieeffizientes Sanieren – Investitionszuschuss** (Programmnummer 430 der KfW) für die energetische Sanierung von Wohngebäuden (vor 1995) für

Eigentümer, von selbstgenutzten oder vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen, Wohnungseigentümergemeinschaften mit natürlichen Personen als Eigentümer und Ersterwerber (je nach Maßnahme: 7,5 bis 20 % Förderung, max. Zuschuss von 3.750 bis 15.000 € je nach Maßnahme)

In dem Programm energieeffizientes Sanieren – Investitionszuschuss werden Maßnahmen gefördert, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienshauses zu erreichen, es werden die Niveaus KfW-Effizienshaus 55, 70, 85, 100, 115 und „Denkmal“ gefördert. Zudem gibt es eine Förderung von Einzelmaßnahmen wie z.B.

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen, Geschossdecken,
- Erneuerung von Fenstern und Außentüren,
- Erneuerung/Einbau einer Lüftungsanlage,
- Erneuerung einer Heizungsanlage,
- Optimierung der Wärmeverteilung bei bestehenden Heizungsanlagen.

Auch bietet die KfW Darlehen zum altersgerechten Umbau von Wohnungen zu sehr günstigen Konditionen an:

Das Programm **„Altersgerecht Umbauen“** (Programmnummer 159) fördert alle Maßnahmen, die den Hauseigentümern oder den Mietern das Wohnen angenehmer machen und unabhängig vom Alter und jeglicher Einschränkung ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Antragsteller sind Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen, bzw. Ersterwerber. Die KfW finanziert den Erwerb bzw. den barrierereduzierenden Umbau von Wohnungen und Wohngebäuden zum Standard „Altersgerechte Wohnung / Altersgerechtes Haus“. Sie fördert auch die Umsetzung nur einzelner barrierereduzierender Maßnahmen, insbesondere Maßnahmen aus den Bereichen

- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
- Eingangsbereiche und Wohnungszugang (z.B. Bewegungsflächen, Wetterschutzmaßnahmen)
- Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden (z.B. Aufzugsanlage, Rampen)
- Anpassung der Raumgeometrie (z.B. Änderung Raumzuschnitt, Schwellenabbau, Freisitze)
- Maßnahmen in Sanitärräumen (z.B. bodengleiche Dusche, Änderung Raumzuschnitt)
- Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation (z.B. AAI-Systeme, Stütz- und Haltesysteme, Gegensprechanlagen)
- Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

Bei der Durchführung dieser Maßnahmen sind technische Mindestanforderungen zu beachten. Diese sind in individuell wählbaren Förderbereichen zusammengefasst. Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten finanziert werden, der max. Kreditbetrag beträgt 50.000 € pro Wohneinheit.

Ob im Maßnahmengebiet weitere Einzelmaßnahmen für eine Förderung aus anderen Programmen in Betracht kommen, wäre im Folgenden zu prüfen.

### 6.3 Einzelhandel, gewerbliche Nutzungen, Gastronomie, Infrastruktureinrichtungen

Für eine Innenstadt ist eine lebendige Atmosphäre bezeichnend, diese entsteht durch eine hohe Nutzungsdichte und -vielfalt als auch durch eine hohe Besucher- und Kundenfrequenz. Funktional sind dabei insbesondere die geringen Entfernungen und ein kompaktes, attrakti-

ves Angebot. Die Fußgängerzone bietet dafür eine funktionsadäquate Dimensionierung. Um einen kompakten Hauptgeschäftsbereich zu erhalten, sollten sich die Entwicklungen auf die Kernzone konzentrieren. Eine weitere Entzerrung des räumlich-funktionalen Zusammenhangs und zu starke „Ausdehnung“ des Geschäftsbereichs sollte verhindert werden. Es sollten die Stärken sowie die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Kernzone genutzt werden. Die angrenzenden Bereiche wie etwa die Lindenstraße und das Montzquartier, sollten zu cityergänzenden Standorten ausgebaut werden. Hier sollte insbesondere der Dienstleistungssektor sowie die Gastronomie gestärkt werden. Das Bahnhofsquartier bietet hervorragende Potenziale, wie schon oben erläutert, ein eigenes Profil zu entwickeln. Die bereits heute bestehenden Frischegeschäfte und Spezialitätenfachgeschäfte sollten gestärkt und weiter entwickelt werden, insbesondere hinsichtlich der Warenpräsentation. Hierüber wäre zudem eine Verknüpfung der Räume miteinander möglich.

Gestärkt werden diese Empfehlungen durch die Aussagen der CIMA Beratung + Management GmbH, die sich in ihrem Handlungskonzept ebenfalls dafür aussprechen, nicht eine homogene und gleich strukturierte Innenstadt zu schaffen, sondern Einkaufslagen mit unterschiedlichen Qualitäten und Potenzialen zu etablieren. Will die Innenstadt Grevenbroich im Konkurrenzkampf mit den anderen Standorten standhalten, „ist eine individuelle Profilierung ein wirkungsvoller Ansatz zur Gewinnung neuer auswärtiger Kunden bzw. zur Bildung lokaler Kaufkraft.“[16]. Die individuelle Profilierung ist zum einen durch die Geschäftslagen zu kreieren, zum anderen durch die Außendarstellung. Architektur und Städtebau prägen entsprechend

Abb. 49: Geschäftshaus am Markt Quelle: FB 61

Abb. 50: Potential am Synagogenplatz Quelle: FB 61

ebenso die subjektive Wahrnehmung des Kunden. Somit ist für die Stärkung des Einzelhandels die Modernisierung der Bausubstanz ein elementarer Baustein. Herausragende Einzelgebäude wie zum Beispiel das Geschäfts- und Wohnhaus auf der Ecke Am Markt/Breite Straße, bilden Landmarken in der subjektiven Wahrnehmung des Besuchers. Solche Landmarken gilt es zu erhalten bzw. durch Modernisierungsmaßnahmen neue zu schaffen.

Neben der Modernisierung der Bausubstanz ist zudem die zeitgemäße Anpassung der Grundrisse von Ladenlokalen von hoher Bedeutung. Zwar sollen die kleinteiligen, individuellen Geschäfte mit zum Teil speziellen Angeboten erhalten und auch ergänzt werden. Dennoch ist zu prüfen, welche Gebäude bzw. Ladenlokale Potenziale für Geschäftserweiterungen bieten. Hierzu empfiehlt es sich, einen Geschäftsflächenpool bzw. -börse einzurichten, um zum einen das Potenzial besser auswerten zu können und zum anderen Kontakte zwischen den Eigentümern bzw. möglichen Mietern/Pächtern herstellen zu können.

[16] Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich

Entwicklungsreserven liegen laut CIMA Beratung + Management GmbH in den Haupteinkaufslagen Breite Straße, Markt und Kölner Straße sowie in den Einzelhandelszentren Coens-Galerie und Montanushof.

Abb. 51: Montanushof Quelle: FB 61

Abb. 52: Coens-Galerie Quelle: FB 61

Das den Bereich gegenüber der Rückseite der Coensgalerie an der Karl-Oberbach-Straße dominierende Gebäude der Sparkasse (von 1970) wird derzeit energetisch saniert.

Für die Freizeitebene des 1992 errichteten Montanushofes, die seit ca. 5 Jahren leer steht, wird weiterhin dringend nach einer Nachnutzung gesucht. Hier wären in Zusammenarbeit mit dem Centermanagement Konzepte zu entwickeln und Investoren zu suchen.

In 2011 wurde die Coensgalerie erweitert und umgebaut, nach einigen Monaten Leerstand sind die Geschäftsräume überwiegend neu belegt (neue Nutzungen: Schuhgeschäft, Drogeriemarkt, zweimal Bekleidung). Nach Rückzug der Strauß-Filiale konnte dieser Leerstand mit einer Nachnutzung beseitigt werden. Frei sind derzeit leider noch einige Ladenlokale für Geschäfte oder Gastronomie. Im Obergeschoss gibt es auch noch größere Leerstände.

Langfristig bietet der Standortbereich zwischen Bahnstraße und Ostwall eine zusätzliche Entwicklungsreserve; es wird empfohlen einen Magneten an die Breitestraße anzudocken.

Die Wahrnehmung des gastronomischen Angebotes in der Innenstadt von Grevenbroich stellt sich recht heterogen dar. Im Bürgerworkshop wurde weniger die Quantität als die Qualität bemängelt. Die Außendarstellung der Gastronomien sowie insbesondere das geringe

Abb. 53: Außengastronomie Kölner Straße Quelle: FB 61

Abb. 54: Potentialfläche am Erftglacis Quelle: FB 61

Angebot an Außengastronomie in der Innenstadt und an/in den innerstädtischen Grünanlagen wurde kritisiert. Potenziale sind ausreichend vorhanden wie etwa die Etablierung von Außengastronomie am Erft Glacis in direkter Erftnähe.

Die Merkatorstraße bietet mit ihrer Nähe zum Bahnhof, zur Innenstadt und dem direkt angrenzenden Finanzamt Möglichkeiten für gewerbliche Entwicklung, sowie Mischgebietsnutzungen, die entsprechenden Bebauungspläne sind rechtskräftig, die Vermarktung läuft jedoch nur schleppend. Gleiches gilt für die Lindenstraße im Bereich Buckauviertel. Hier könnte die östliche Stadteinfahrtsstraße in ihrer Funktion als Wohn- und Verwaltungs-/Dienstleistungsstandort gestärkt werden.

Das neue Finanzamt an der Merkatorstraße wurde 2011 fertiggestellt. Die beiden alten Finanzamtsgebäude werden nachgenutzt. Das sogenannte „grüne Finanzamt“ an der Bahnstraße fand bereits 2012 einen neuen Nutzer. Hier entstand ein Ärztezentrum mit diversen Arztpraxen. Da zu einer Praxis auch eine Methadonausgabestelle gehört – die in Grevenbroich bereits an einem anderen Standort existiert und verlagert wurde - entstand im Viertel eine gewisse Unruhe. Die Stellwerk-Initiative, die sich für eine Aufwertung des Viertels um Bahnhof und Montzstraße einsetzt, nahm sich des Themas an. Die Anwohner und Geschäftstreibenden befürchteten, dass die Nutzung als Methadonausgabestelle das gesamte Quartier abwerten könnte. Erste Aufklärungs- und Informationsgespräche zwischen dem Praxisbetreiber und den Vertretern der Initiative fanden bereits

In dem Finanzamtsgebäude an der Erckensstraße (braunes Finanzamt) wurde zwischenzeitlich eine Flüchtlingsunterkunft eingerichtet.

Abb. 55: „Grünes Finanzamt“ Quelle: FB 61

Abb. 56: „Braunes Finanzamt“ Quelle: FB 61

Das Montzviertel soll zu einem Gebiet für citygänzende Nutzungen entwickelt werden, ein koordinierender Ansprechpartner für die Eigentümer/Gewerbetreibenden wäre hilfreich. Der geplante Straßenumbau würde die öffentliche Fläche aufwerten, neue Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum könnten das Gebiet interessant für gastronomische Nutzungen und Aufwertungsmaßnahmen der privaten Eigentümer machen. Die Baulücken an der Montzstraße sind planungsrechtlich mit aktuellen Bebauungsplänen versehen, die das Ziel einer Straßenrandbebauung mit Kerngebietsnutzungen enthalten. Für den Bereich des Stadteingangs an der Kaplan-Hahn-Str./ Ausgang Elsbachtunnel müsste je nach Nutzung bauleitplanerisch nachgesteuert werden.

Das Bahnhofsviertel soll als Nahversorgungsstandort gestärkt werden. Hierbei ist die kleinteilige vielfältige Struktur zu erhalten und zu stärken. Wunsch der Stellwerk-Initiative wäre

eine Entwicklung des Gebietes in Richtung der Nutzungen, wie sie auch im Belgischen Viertel in Köln angesiedelt sind. Wichtig wäre die Entwicklung eines eigenen „Labels Bahnhofsviertel“ und die Stärkung der Identifikation mit dem Viertel. Die dortige Werbegemeinschaft, die auch an den Stadtfesten teilgenommen hat, ist - wie auch die sehr aktive Stellwerk-Initiative - bereits ein erfolgreicher Anfang, wichtig wäre es jedoch, auch andere Eigentümer, Bewohner und Geschäftsleute des Viertels einzubinden. Zugleich ist das Viertel Wohnstandort für die City.

Für Bahnhofsviertel und Montzviertel gilt: Die weitere Ausbreitung minderwertiger Nutzungen kann z.T. durch Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne (Umsetzung Vergnügungsstättenkonzept) eingeschränkt werden. Problem hierbei: Spielhallen, Peepshows oder Wettbüros mit Aufenthalt lassen sich ausschließen, Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind, Bordelle, Sex-Shops z.B. aber nicht.

Planungsrechtlich unmöglich ist auch die Steuerung der Qualität der Gastronomiebetriebe oder die Verhinderung illegaler Prostitution, bzw. illegalen Glückspiels oder abendliche Lärmbelästigung. Für letzteres kann nur auf verstärkte ordnungsbehördliche Kontrollen zurückgegriffen werden. Gleiches gilt für das Anliegen der Bürger im Gebiet für mehr Sauberkeit zu sorgen, hier kann jedoch ggf. ergänzend mit Maßnahmen des Verfügungsfonds und durch Eigeninitiative der engagierten Gruppen im Gebiet (durch Ansprache, Flugblätter, Kooperation mit Schulen mehr Bewusstsein für das Thema schaffen) reagiert werden.

Die gewünschten Entwicklungen - insbesondere im Bahnhofs- und Montzviertel – sind nur zusammen mit allen beteiligten Akteuren umsetzbar. Der Einsatz eines Innenstadtmanagers ist ein wesentliches Instrument zur Aktivierung der Akteure.

Ziele für dieses Themenfeld sind:

- Erhalt der guten Infrastruktur und Nutzungsmischung
- Weiterentwicklung der Innenstadt-Attraktivierung, Stärkung des Einzelhandels aufgrund des engen, regionalen Handelskonkurrenzfeldes mit den Oberzentren Düsseldorf, Köln, Aachen und dem Mittelzentrum Neuss, Umsetzung des Einzelhandelsstandortkonzeptes
- Konzentration der zentrenrelevanten Sortimente im eng gefassten zentralen Versorgungsbereich
- Kaufkraftbindung durch citynahes Wohnen
- Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Bahnhofsquartier
- Entwicklung von cityergänzenden Nutzungsstrukturen im Montzquartier
- Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes
- Versuch dem trading-down-Prozess entgegenzuwirken
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum Minderung des Attraktivitätsgefälles vom Kernbereich zum Montz- und Bahnhofsquartier
- Aktivierung Einzelhändler, Eigentümer und Gewerbetreibenden zur Stärkung
- Ausbau und Fortsetzung der guten Kooperation zwischen Wirtschaft, Politik und Verwaltung
- Wirtschaftsförderung und Unternehmenspflege der Einzelbetriebe
- Nutzung von Flächenpotentialen
- Optimierung Flächen-/Gebäudesubstanz
- Weiterentwicklung Gastronomie
- Förderung und Einbeziehung zahlreicher Eigeninitiativen, Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements

**Innenstadtmanagement/Beratung vor Ort**

Zur Umsetzung der oben genannten Ziele im Bereich Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie und Einzelhandel wurde ein Innenstadtmanagement eingerichtet. Gerade auch für das Montzquartier und das Bahnhofsquartier wurde ein Ansprechpartner in der Rolle eines vor Ort tätigen "Kümmerers" gewünscht. Der Werbering sieht den Schwerpunkt der Arbeit eines Innenstadtmanagers insbesondere darin, ein Flächenentwicklungsmanagement für Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäude zu entwickeln.

Bei den Kontakten mit den lokalen Akteuren kann auf bestehende Strukturen (Werbering, Werbegemeinschaft Rheydter Straße, Stellwerk Initiative) aufgebaut werden. Dennoch sind auch die Eigentümer und Gewerbetreibenden eng einzubinden, die sich nicht organisiert haben.

Hierzu wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, im Sommer 2015 mit der vierjährigen Übernahme des Innenstadtmanagements Grevenbroich beauftragt.

Zu den Geschäftsfeldern des Innenstadtmanagements gehören die Bereiche

- Immobilienentwicklung
- Aktivierung des Einzelhandels
- Image/ Marke Innenstadt
- Standortmarketing und Kommunikation

Alle Geschäftsfelder werden parallel bearbeitet, der Projektschwerpunkt im ersten Halbjahr 2016 lag auf dem Bereich „Immobilienentwicklung“ bzw. räumlich auf der Kerninnenstadt.

Folgende Leistungen wurden bisher erbracht (Stand: Mai 2016):

**Stärken- und Schwächenanalyse**

- Basierend auf einer Einzelhandelserhebung vom Oktober 2015 hat die CIMA im November 2015 eine Stärken- und Schwächenanalyse zum ISEK-Gebiet vorgelegt. Sie dokumentiert die aktuellen Angebots- und Wettbewerbsstrukturen in der Innenstadt von Grevenbroich und den angrenzenden Standortbereichen und zeigt die Handlungspotenziale auf. Die Stärken- und Schwächenanalyse wurde der Lenkungsgruppe ISEK und im Planungsausschuss vorgestellt.
- Eine Aktualisierung der Einzelhandelsdaten und der ergänzenden Erdgeschossnutzungen erfolgte im April 2016.

**Immobilienberatung**

- Die CIMA führte bisher Intensivberatungen zur Aktivierung von Immobilien für mehrere Objekte im Fördergebiet u.a. in der Kölner Straße und in der Coens-Galerie durch.
- Für die Vermarktung des Einzelhandelsstandortes Grevenbroich ist für Juni 2016 die Herausgabe eines Einzelhandelsreports Grevenbroich 2016 durch das Innenstadtmanagement Grevenbroich geplant.
- Zur kurzfristigen Attraktivierung der Innenstadt entwickelt das Innenstadtmanagement Grevenbroich eine Aktion zur Leerstandsdekoration. Für Mai/ Juni 2016 sind entsprechende Gespräche mit Projektpartnern geplant.

**Bürgerveranstaltungen/ Werkstätten**

- Im Juni 2015 führte das Innenstadtmanagement eine öffentliche Auftaktveranstaltung durch und informierte die Öffentlichkeit über das Projekt.

- Im März 2016 fand ein Bürgerworkshop zum Kerninnenstadtbereich statt. Ca. 40 - 50 Teilnehmer wirkten an der Veranstaltung mit und diskutierten in drei Arbeitsgruppen (Kölner Straße/ Breite Straße/ Marktplatz) die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt.
- Für 2016 ist ein weiterer Workshop für das Quartier „Montzviertel/ Bahnhofsquartier“ geplant.

**Aufbau eines lokalen Netzwerkes**

- Durchführung von mehr als 20 Gesprächen mit lokalen Akteuren, darunter dem Werbering Grevenbroich, Stellwerk Initiative, Stadtmarketing Grevenbroich, Wirtschaftsförderung Grevenbroich, Jugendamt Grevenbroich, Centermanagement Coens Galerie, Centermanagement Montanushof, Rheinflanke, Eigentümer- und Investorengespräche, Gespräche mit Gewerbetreibenden.
- Besuch des Netzwerktreffens im April 2016 und des Immobilientag Grevenbroich (Februar 2016)
- Regelmäßige Teilnahme und Berichterstattung in verschiedenen Gremien (Planungsausschuss, Lenkungsgruppe ISEK, Arbeitsgruppe Innenstadt)
- 14-tägiger Jour-Fixe mit dem zuständigen Stellen der Verwaltung
- wöchentliche Präsenz im Rahmen einer Bürgersprechstunde; aufgrund der begrenzten Inanspruchnahme wurde auf das Angebot der Sprechstunden ab April 2016 verzichtet.

**Standortmarketing und Kommunikation**

- Redaktion und Gestaltung eines Innenstadtmanagement-Infoflyers und eines Einzelhandelsreports Grevenbroich 2016
- Teilnahme an Presseterminen bzw. Hintergrundgesprächen mit der örtlichen Presse sowie Redaktionsbeiträgen

**Maßnahmen aus dem Verfügungsfonds (nach Nr. 14 FRL):**

Aus der Erfahrung der bestehenden Vereinigungen der Geschäftsleute ist abzuleiten, dass es kaum möglich sein wird, förmliche Immobilien- und Standortgemeinschaften zu initiieren. Die einzelnen Gruppen sind zwar sehr aktiv, doch ist es regelmäßig schwierig für sie, für ihre Projekte das Geld zusammen zu bringen. Es ist davon auszugehen, dass sich keine Mehrheit für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft aussprechen würde. Dennoch sind die Gruppen aktiv und arbeiten kontinuierlich an der Entwicklung des Einzelhandels der Stadt, bzw. der Attraktivierung des Bahnhofsviertels. Von daher sollten die Möglichkeiten eines Verfügungsfonds genutzt werden, um das vorhandene private Engagement und die privat initiierten Projekte zu unterstützen.

Sowohl mit der Stellwerk-Initiative, die im Bahnhofsviertel / Montzviertel tätig ist und deren Mitglieder teilweise mit den Mitgliedern der Werbevereinigung Bahnstraße deckungsgleich sind, als auch mit dem Werbering, der insbesondere die Einzelhändler der Fußgängerzone und deren direkter Umgebung und der Center vertritt, wurden Gespräche geführt. Grundsätzlich besteht bei beiden Gruppen Bereitschaft, einen Verfügungsfonds einzurichten. Die detaillierten Maßnahmen müssen jedoch noch in den nächsten Jahren weiter abgestimmt werden.

Die **Stellwerk-Initiative** hat sich zum Ziel gesetzt, das Viertel insgesamt aufzuwerten. Angedachte Maßnahmen betreffen hier vor allem die Aspekte Schaffung einer eigenen Identität im Viertel, Steigerung des Gemeinschaftsgefühls, Sicherheit und Sauberkeit:

***Investive Maßnahmen***

- Verbesserung der Orientierung durch Tafeln und Hinweisschilder
- Bepflanzung und Begrünung des Viertels auch mit Bürgerbeteiligung
- Fahrradständer am Bahnhof
- Schaffung und Unterstützung eines offenen Bürgertreffs (hier wäre zu prüfen, ob Mittel aus dem Programm „Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt“ für das Projekt bereitgestellt werden können.
- Aufstellen einer Litfaßsäule als Infopunkt am Platz der deutschen Einheit
- Projekt Bürgergarten: eine bisher nicht genutzte Fläche soll als Bürgergarten genutzt werden (z.B. eine Brachfläche an der Dechant Schütz Str. / Fußgängerüberquerung Elsbachtunnel könnte zur Verfügung gestellt werden)

***Konsumtive Maßnahmen***

- Hotelroute und Gastronomieverzeichnis
- Erstellung einer Quartierszeitung: Die erste Ausgabe soll in 2012 erscheinen
- Beteiligung an besonderen „Events“ im Quartier, Stärkung des Engagement der Quartiersbewohner und Händler für ein besseres Verstehen innerhalb des Quartiers und die Integration in das Innenstadtbild
- (Bio-)Wochenmarkt am Platz der deutschen Einheit

Für den künftigen Verfügungsfonds sind vor allem die Beschilderungsmaßnahmen, der Bürgergarten und Begrünungsmaßnahmen sowie die Einrichtung eines Bürgertreffs relevant.

Die Ideen bezüglich Litfaßsäule und des Wochenmarktes sollen bei der Umgestaltung des Platzes der Deutschen Einheit berücksichtigt werden.

Von der Initiative wird auch ein Quartiersmanager oder „Kümmerer“ gewünscht, der die Ideen und Wünsche aus dem Gebiet strukturiert, kanalisiert; jemand der zuhören und organisieren kann. Eine Kostenbeteiligung aus dem Quartier ist nicht möglich. Die Funktion könnte jedoch auch der geplante „Innenstadtmanager“ übernehmen.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Quartier wird eine Entschleunigung des Verkehrs gewünscht. Diese Idee soll in das Verkehrskonzept für den Vertiefungsbereich einfließen.

Der **Werbering Grevenbroich** vertritt seit vielen Jahren die Interessen der Einzelhändler in der Innenstadt und organisiert Stadtfeste. An folgenden Maßnahmen möchte sich der Werbering bis 2016 beteiligen:

***Investive Maßnahmen***

- Lichtkonzept für die Innenstadt
- Erweiterung der Sitzgelegenheiten und Möblierung der Innenstadt
- Informationsbeschilderung der Innenstadt
- Begrünung der Straßenlaternen
- Spielgeräte für Kinder

Mit den investiven Maßnahmen soll die Attraktivität und Ausstattung der Innenstadt verbessert und die Aufenthaltsqualität nachhaltig gesteigert werden.

***Konsumtive Maßnahmen***

- Entwicklung eines Informationskonzeptes über das Leistungsangebot des Innenstadthandels von Grevenbroich mit Verteilung im Einzugsgebiet von Grevenbroich sowie eine ständig aktualisierte Version auf den Internetseiten der Stadt Grevenbroich
- Beteiligung an besonderen „Events“ im Rahmen des ISEKs

Die nichtinvestiven/konsumtiven Maßnahmen dienen der Kundenbindung und Neugewinnung sowie der Belebung der Innenstadt und damit zu einer nachhaltigen Frequenzsteigerung.

Der Werbering wünscht weiterhin ein Citymanagement/Flächenentwicklungsmanagement für Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäude (vgl. Kapitel 6.3).

Betrachtet man die chaotische Anordnung und verunstaltende Wirkung der Werbeanlagen insbesondere am Kreuzungsbereich Montzstraße/Ostwall/Bahnstraße oder am Ostwall Übergang vom Montanushof zur Innenstadt wäre die Regelung der Werbeanlagen in einer Satzung sinnvoll, damit sowohl der Ort als auch die Gestaltung der Anlagen geregelt werden.

**Infrastruktur:**

Zahlreiche Infrastrukturmaßnahmen wurden in den vergangenen Jahren angrenzend an den Maßnahmenraum realisiert:

- In 2012 wurde im ehemaligen Krupp-Buckau-Gelände u.a. mit Mitteln des Konjunkturpaketes II und der U 3 Förderung ein fünfgruppiger Kindergarten für 2,4 Mio. € errichtet.
- Für das Pascal Gymnasium und die Realschule Bergheimer Straße wurde 2010 eine gemeinsame Mensa für 870.000 € errichtet. Zudem wurden an dem Gymnasium die naturwissenschaftlichen Räume für 2,4 Mio. € saniert. Das Erasmus Gymnasium erhielt 2011 ebenfalls eine Mensa für 868.000 €. In der Alten Feuerwache wurden 2011 mit Mitteln aus dem Konjunkturpaket II für ca. 385.000 € Räume für den Jugendbereich (mobile Jugendarbeit, Beratung, Begegnung) hergerichtet.
- Der Standort des Kreiskrankenhauses wurde 2011 durch Errichtung eines Ärztehauses (Arztpraxen Innere Medizin, Gastroenterologie, Kinder- und Jugendmedizin, Praxisklinik Orthopädie/Chirurgie, Augenheilkunde, Innere Medizin und Nephrologie mit Dialysestation), Läden (u.a. Apotheke, Sanitätshaus), Seminarbereich, Lagerräume, Tiefgarage gestärkt. Durch die räumliche Nähe sollen Einrichtungen gemeinsam und damit Synergieeffekte genutzt werden.
- Das benachbarte Gebäude einer ehemaligen Schwesternschule wurde 2007 für eine neurologische Praxis umgenutzt.

Im Maßnahmenraum liegt das Hallen- und Freibad Stadtmitte, welches erheblichen Sanierungsbedarfs neu errichtet wird. Ab September 2014 wurde das alte Bad abgerissen. Aufgrund archäologischer Funde verzögert sich die Fertigstellung. Bei Neuplanung wurden neben den Aspekten der Wirtschaftlichkeit insbesondere die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt, da sich der Badstandort im Denkmalbereich rund um das Alte Schloss befindet. Durch die Baumaßnahme soll das Umfeld des Alten Schloßes städtebaulich aufgewertet werden.

Die ebenfalls im Umfeld des Schlosses befindlichen Objekte Alte Feuerwache und Turnhalle, Umkleiden/Sanitärbereich/Mehrzweckraum am Schloßstadion sollen mit dem Programm Förderung von Gemeinbedarfseinrichtungen des kommunalen Kernhaushaltes aufgewertet werden.

Die **„Alte Feuerwache“** liegt als wichtiger städtebaulicher Bezugspunkt in einer innerstädtischen Parkanlage, die im Zuge der Landesgartenschau Anfang der 1990´er Jahre neu gestaltet wurde. Seit der Neugestaltung der Parkanlage bildet das Gebäude den Ausgangspunkt einer Achse, die die „Alte Feuerwache“ mit dem Schlossplatz im Stadtzentrum verbindet. Das Gebäude wurde somit in das innerstädtische Naherholungsgebiet bestehend aus

Schloss, Sportplatz, Turnhalle, Tennisanlage, Schwimmbad, Erft und Park integriert und ist ein wichtiger Bestandteil dieses Ensembles.

Mit der baulichen Umgestaltung des Gebäudes Alte Feuerwache zu einem Jugend-informations-, Beratungs- und Begegnungszentrum steht in der Grevenbroicher Innenstadt seit Dezember 2011 eine Einrichtung zur Verfügung, die allen jungen Menschen Hilfen in schwierigen Lebenssituationen, Freizeitmöglichkeiten und Bildung an örtlich zentraler Stelle bietet.

Die Alte Feuerwache ist in ihrer Form und ihrer Ausrichtung einzigartig. Sie versteht sich als soziokulturelles Zentrum für junge Menschen in Grevenbroich. Kein Jugendzentrum oder Jugendberufshilfezentrum im herkömmlichen Sinne, sondern Anlaufstelle für Jugendliche und junge Erwachsene in enger Anbindung an Schule, Jugendhilfe, Arbeitsverwaltung und weiteren Partnern. Unter einem Dach werden hier Jugendberatung, Hilfen zur Verbesserung der Arbeitsmarktchancen wie Berufsorientierungs- und Berufshilfeprojekte ebenso wie Hilfen für junge Menschen im Strafverfahren, Drogenberatung, Sexual- und Schwangeren-konfliktberatung, aber auch Beratung und Unterstützung durch Schulsozialarbeit nach dem Bildungs- und Teilhabegesetz für alle, die Rat und Hilfe suchen, angeboten. Darüber hinaus bietet der an mehreren Wochentagen geöffnete Offene Treff in der Alten Feuerwache Möglichkeiten zwangloser Begegnung, Kommunikation und Freizeitaktivität. Auch der Jugendrat, die gewählte Vertretung aller jungen Menschen in Grevenbroich, hat seinen Sitz in diesem Gebäude. Für sportliche Angebote werden die naheliegenden Sportanlagen intensiv genutzt.

Ihren Schwerpunkt in der Jugendarbeit legt die Alte Feuerwache auf die ganzheitliche Wahrnehmung von Lebenswelten junger Menschen und deren persönlichen, schulischen und beruflichen Themen im Alltag. Mit der angeschlossenen Veranstaltungshalle ist die Alte Feuerwache auch gleichzeitig Zentrum für kulturelle Anlässe. Ergänzt wird das Angebot durch Sprechzeiten des sozialen Dienstes des Jugendamtes.

Mit dieser Konzeption gelingt es, ein offenes und barrierefreies Angebot für Jugendliche und junge Erwachsene, die orientierende Beratung suchen, zu schaffen.

Zum Zustand des Gebäudes:

Im Jahr 2011 wurde das Erdgeschoss des Langhauses der „Alten Feuerwache“ mit Mitteln aus dem Konjunkturpaket II zu einer Jugendinformations-, Beratungs- und Begegnungsstätte umgebaut. Seitdem sind in diesem Gebäude u. a. diverse Jugendberatungsstellen, die aufsuchende Jugendarbeit, Bildungs- und Teilhabeprojekte etc. ansässig. Im Laufe der Zeit wurden auch die Räumlichkeiten im Dachgeschoss mit entsprechenden Nutzungen belegt. Das Jugendzentrum hat sich in den vergangenen Jahren mit seinen vielfältigen und ineinandergreifenden Hilfeangeboten bei den Jugendlichen ebenso als Anlaufstelle, wie auch als gerne genutzter Aufenthaltsort etabliert.

In der angegliederten Halle finden seit jeher öffentliche Veranstaltungen statt. Auch hiervon ist ein großer Anteil ein Angebot für die Kinder und Jugendlichen der Stadt, wie z.B. Aufführungen (aber auch das Training) der Jugendkunstschule, Konzerte, public viewing, etc. aber auch eine Bandbreite von kulturellen resp. sozialen Veranstaltungen wie Mitgliederversammlungen von großen Vereinen, verschiedene Tanzveranstaltungen, Informationsveranstaltungen usw..

Da die Mittel aus dem Konjunkturpaket zweckgebunden waren, konnte lediglich die Jugendeinrichtung im Erdgeschoss des Langhauses geschaffen werden. So wurden seinerzeit neue Fenster und Türen eingebaut, die den energetischen Standard des Erdgeschosses verbesserten. Zudem wurden mit diversen baulichen Maßnahmen im Innenraum bessere Raumzu-

schnitte geschaffen, die zum einen die Nutzung als Jugendeinrichtung ermöglichten, aber auch auf lange Sicht eine flexible und vielfältige Nutzung gestatten.

Gleichzeitig wurde die Elektroinstallation angepasst und die Trinkwasserversorgung sowie die sanitären Anlagen saniert. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss werden mittlerweile auch für die Jugendarbeit genutzt, entsprechen aber nicht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung.

Die Dachsanierung versetzt die Stadt in die Lage, die Gebäudesubstanz als Teil eines städtebaulich wichtigen Ensembles, sowie die Gebäudenutzung langfristig für eine zurzeit gut funktionierende, zentrale Einrichtung für Jugendhilfe und –förderung sowie als Versammlungsstätte für die Öffentlichkeit zu erhalten. Vorbereitende Maßnahmen zur Dachsanierung wurden bereits Ende 2015 veranlasst. Eine Umsetzung der Dachsanierung in 2015 konnte aufgrund der Umnutzung der Alten Feuerwache in eine Flüchtlingsunterkunft nicht mehr erfolgen. Die Dachsanierung wird daher erst 2016 durchgeführt.

Das **Schloßstadion** mit dem zugehörigen Umkleidetrakt und die angrenzende Turnhalle bilden die zentrale Sportanlage für das Quartier und sind wie bereits aufgeführt Teil des soziokulturellen Zentrums der Stadt.

Die Sporthalle aus dem Jahr 1958 mit Sanitärbereich, Umkleiden und Mehrzweckraum stellt im derzeitigen baulichen Zustand einen städtebaulichen Mangel dar. Dringend erforderlich sind auch hier eine energetische Sanierung sowie ein Ersatzneubau der Umkleiden, Sanitäranlagen und eines Mehrzweckraumes.

Turnhalle und die Außensportanlagen dienen in den Schulzeiten dem Schulsport. Zukünftig werden sie als Sportanlagen für die Jahrgänge 8 – 10 sowie für die Oberstufe der Wilhelm-von Humboldt-Gesamtschule genutzt. Nachmittags, in den Abendstunden und am Wochenende stehen die offen gestalteten Außenanlagen und die Turnhalle dem Mehrspartenverein TUS Grevenbroich (Fußball, Handball, Billard, Volleyball, Badminton, Gymnastik, Koronarsport) und dem TK Grevenbroich (Leichtathletik, Wushu, Judo, Turnen, Schwimmen, Triathlon) und diversen Freizeitsportgruppen zur Verfügung. Unter anderem werden Halle und Sportplatz durch Kurse der Volkshochschule, vom Verein „Sport für betagte Bürger“, durch Wanderfahrer des Kanu Clubs Grevenbroich, als Sportangebot für asylsuchende Menschen (Volleyball), als Freizeitbasketballstätte, von Kindergartengruppen und für Sport im Rahmen des offenen Ganztages an der Kath. Grundschule Stadtmitte, als Austragungsort für die Durchführung von Bundesjugendspielen, für den Tag des Sportabzeichens und für Freeletics genutzt.

Eine geplante ganzheitliche Konzeption für die Sporthalle, den Sportplatz mit Außenumkleidetrakt und für den geplanten multifunktionalen Gruppenraum bietet einen idealen Ansatz, um die Bedeutung der Sportanlage für Schul-, Freizeitsport und ein bürgerschaftliches Miteinander im Quartier (und darüber hinaus) weiter zu optimieren.

Sowohl die Sporthalle, als auch der Gruppenraum sind für sportorientierte Freizeit- und Bildungsangebote der offenen Jugendarbeit Kernelemente und damit nicht verzichtbar. Besondere Bedeutung kommt dem Gruppenraum, der in unterschiedliche Bereiche gegliedert werden sollte, zu. Mehrfunktionalität, die sowohl gruppenarbeiterische Aktivitäten (Versammlungen, Unterricht, Veranstaltungen, Feiern) zulässt, als auch die Nutzung durch die etablierte Sportvereinsjugend ermöglicht, stellt eine optimale Auslastung sicher.

Es ist beabsichtigt, Vergabe und Nutzung der nach der Sanierung zur Verfügung stehenden gesamten Anlage zunächst zentral über die Stadt Grevenbroich zu regeln. Möglichkeiten, einen Verein als Ansprechpartner einzubinden, sind nach einer „Anlaufphase“ zu prüfen.

### 6.4 Maßnahmen zur Stärkung des sozialen Miteinanders im Quartier

Von Seiten des Ministeriums und der Bezirksregierung wurde angeregt, zwei zusätzliche Projekte in den Maßnahmenkatalog aufzunehmen. Die Mittel könnten ergänzend zu der jetzigen Gesamtmittelanmeldung aufgenommen werden.

**Verfügungsfonds zur aktiven Mitwirkung der Beteiligten bei der Aufstellung und Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**

Kommunen, die einen Verfügungsfonds für Stadtteilbeiräte einrichten, können nach den Förderrichtlinien zur Städtebauförderung gefördert werden. Für die Durchführung von Workshops zu Aufgabenstellungen im Stadtteil, Mitmach-Aktionen und Wettbewerben zu Themenstellungen im Stadtteil, Imagekampagnen und anderen geeigneten Maßnahmen zur Aktivierung der Beteiligten im Stadtteil sind bis zu 5,- € je Einwohner des Stadtteiles und Jahr zuwendungsfähig. Die 5,- € sind ein Höchstbetrag. D. h., bei 5.459 Einwohnern im Maßnahmengebiet (Stand 31.07.15) könnten max. rund 27.000,- € pro Jahr bereitgestellt werden. Für die Vergabe wären gemeindliche Richtlinien zu erstellen. Für die Entscheidung über die Verwendung ist ein Gremium zu bilden, in dem auch Vertreter der Akteure des Gebietes beteiligt sind.

Dieser Verfügungsfonds wird von Seiten der Kommune (Eigenanteil momentan 40%) und des Landes (momentan 60%) gefördert. Private Eigenmittel wären anders als beim klassischen Verfügungsfonds nach Nr. 14 der Förderrichtlinie nicht aufzubringen. Es gibt auch nicht die Aufteilung nach mindestens 50% investiven und ansonsten konsumtiven Maßnahmen. Die Maßnahmen müssen gemeinschaftlichen Projekten unter aktiver Mitwirkung der Beteiligten im Gebiet dienen.

Die Einrichtung eines solchen Fonds geht auf die Anregung des Bauministeriums im Rahmen einer Ortsbegehung am 18.06.2015 zurück.

**Quartiersmanagement/ Quartierssozialarbeit**

Sozialintegrative Maßnahmen, Kommunikation, Koordination, Akteursmobilisierung

Im Rahmen des städtebaulichen Innenstadtkonzeptes wurde ein Innenstadtmanagement eingerichtet, das maßgeblich damit betraut ist, die investiven und handelswirtschaftlichen Projekte zu initiieren und zu begleiten. Zusätzlich soll ein Quartiersmanagement etabliert werden, das mit einem sozialintegrativen Ansatz die Umsetzung der Maßnahmen und Projekte des Konzepts befördert. Insgesamt soll das Quartiersmanagement Kontaktstelle für die Bewohnerschaft des Stadtteils sein, mit geregelter Anwesenheit die Ansprechbarkeit sichern und alle Maßnahmen, Projekte und Träger koordinieren. Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit ist die Initiierung der interkulturellen Zusammenarbeit im Sinne der Zielsetzungen des Innenstadtkonzepts.

Citymanagement und Quartiersmanagement arbeiten eng, idealerweise in einem Team, zusammen. Der Quartiersbeauftragte unterstützt den Innenstadtmanager bei der Ansprache und dem Zugang zu Eigentümern und Nutzern relevanter Gewerbeimmobilien.

Aufgaben des Quartiersmanagements sind u.a.:

- Transparenz schaffen bei allen Projekten und Entwicklungen im Stadtteil
- Aufbau von Nachbarschaften und Stadtteilidentität

- Aufbau von Netzwerken
- Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit
- Begleitung und Durchführung der Bürgerbeteiligung
- Aufnahme, Bündelung und Weitergabe von Wünschen und Bedürfnissen der Bewohnerschaft
- Bewohneraktivierung
- Projektinitiierung
- Unterstützung der im Stadtteil aktiven Träger von Projekten
- Hilfestellung bei der Entwicklung und Umsetzung von Projekten
- Erfolgskontrolle und Beteiligung an der Evaluation
- Berichte an politische Gremien und Stadtverwaltung

Neben den koordinierenden Aufgaben soll das Quartiersmanagement auch selber Projekte übernehmen und umsetzen. Darunter fallen u.a. die Förderung lokaler Ökonomie im Bahnhofsviertel, Leerstandmanagement, soweit nicht das Innenstadtmanagement federführend ist, sowie die Entwicklung von Kooperationsprojekten ortsansässiger Vereinigungen, Vereinen und Interessengruppen.

### 6.5 Maßnahmen zur Verbesserung des MIV, ÖPNV, der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und der Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer

**MIV**

Die Anfahrbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist – wie in der Analyse erläutert - gut gegeben. Parkplätze in der Innenstadt sind ausreichend vorhanden. Die Erreichbarkeit der Innenstadt wäre jedoch durch eine verbesserte Beschilderung und ein Parkleitsystem zu optimieren, dies würde zur Stärkung der zentralen Versorgungsfunktionen der Innenstadt einen positiven Beitrag leisten.

**ÖPNV**

Mit einer Vielzahl von Stadtbus- und Regionalbuslinien sowie der Bahnanbindungen ist die ÖPNV Anbindung insgesamt gut. Das momentan unattraktive Bahnhofsgebäude soll aufgewertet und insbesondere die Zugänglichkeit für Behinderte verbessert werden.

Im Rahmen des DB-Programms „Licht & Farbe“ wurden in 2012 von Seiten der DB AG folgende Sanierungsmaßnahmen am Bahnhof Grevenbroich durchgeführt:

- Fassadenanstrich (Empfangsgebäude)
- Eingangstüren erneuern, eine in Automatikfunktion
- Taktile Elemente für Blinde im Eingangsbereich und in der Empfangshalle
- Erneuerung der Fußböden in der Empfangshalle
- Erneuerung des Schildes
- Fahrkartenautomaten werden nebeneinander in der Wand integriert.
- Wetterschutz auf den Bahnsteigen
- Erneuerung der Beleuchtung mit LED in der Empfangshalle
- Fahrgastinformation (Dynamische Schriftanzeige) und Lautsprecheransage

Für das Projekt standen der DB 300.000,- € zur Verfügung.

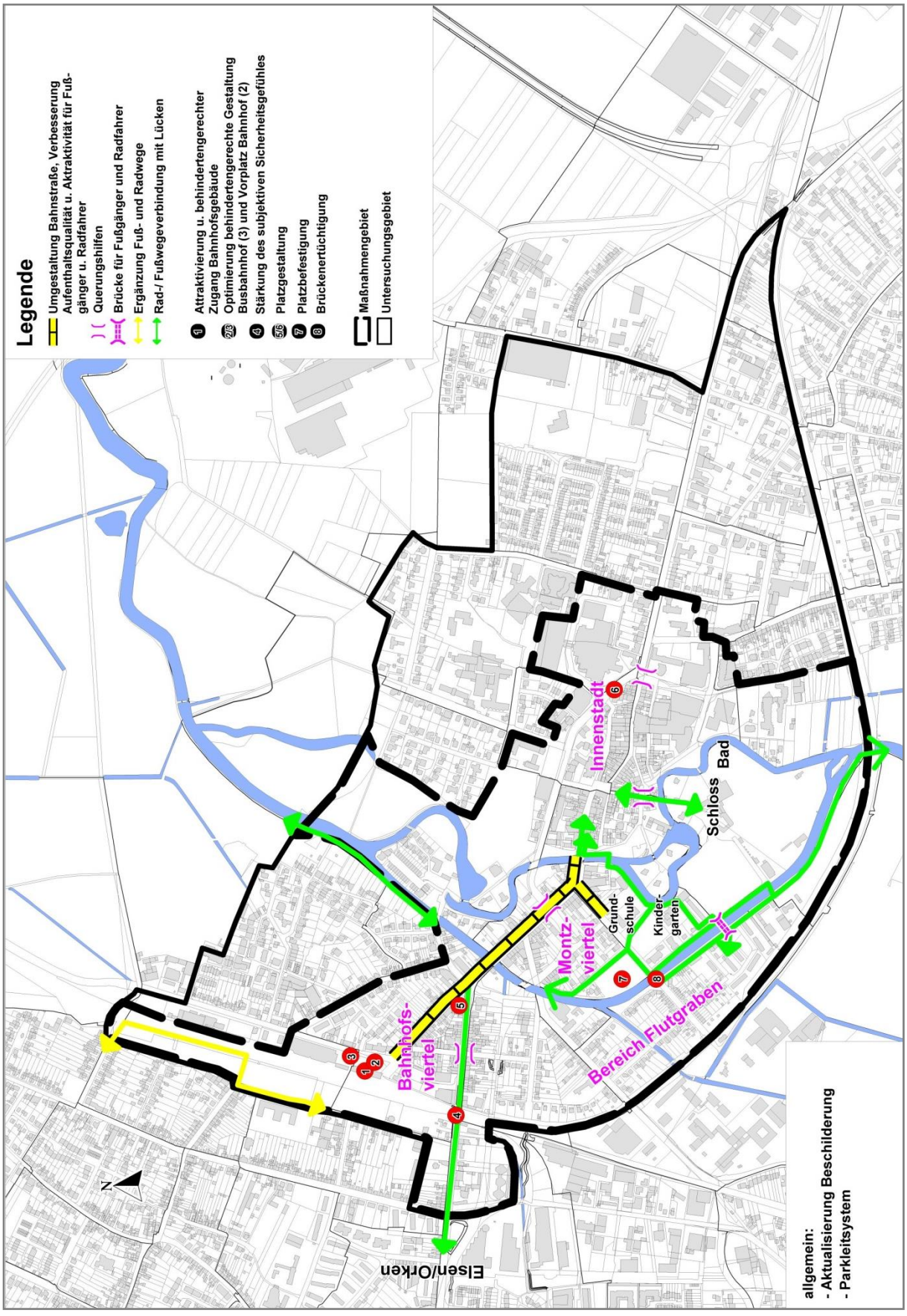



Abb. 57: Maßnahmenplan „Verkehrsinfrastruktur“ Quelle: Fachbereich 61

Von Seiten der Stadt soll eine Bodenhülse für das Aufstellen von Weihnachtsbaum oder Maibaum (durch die DB AG) im Bereich des Bahnhofsvorplatzes eingebaut werden.

Abb. 58 und Abb. 59: „Licht und Farbe“ am und im Bahnhof Grevenbroich Quelle: FB 61

Weiterhin wurden seitens der Stadt die Busbahnsteige soweit es technisch möglich war behindertengerecht angepasst.

Auf dem Bahnhofsvorplatz sollen von Seiten der Stadt taktile Elemente von der Straßenquerungsstelle bis zur Eingangstür der Empfangshalle eingebaut werden.

Rechtzeitig zur Neueröffnung des renovierten Bahnhofes hat die Stadt die Reinigung des gesamten Bahnhofvorplatzes und insbesondere Pflege des Grüns und Fahrradabstellanlagen übernommen.

**Fußgänger und Radfahrer, Aufenthaltsqualität**

Die Bahnstraße sollte ursprünglich in drei Abschnitten umgebaut werden: Bahnhof – Platz der deutschen Einheit mit Gestaltung des Platzes der deutschen Einheit, Platz der deutschen Einheit bis Ostwall – Ostwall bis Fußgängerzone.

Die Maßnahmen dienen der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, der Aufwertung des Straßenraumes und der Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen den Vierteln. Im Bereich Rheydter Straße und Dechant-Schütz-Straße werden von den Anwohnern verkehrslenkende Maßnahmen gewünscht. Zur Verbesserung der Anbindung der Quartiere untereinander und der Wohnfunktion zu den anderen Nutzungen ist es wichtig, dass die Fußwegeverbindungen und hier insbesondere die Querungen optimiert werden. Die Querung zwischen Fußgängerzone (Kölner Straße) zum Ständehaus wurde bereits mit einem Zebrastreifen ausgestattet. Zu verbessern ist noch die Querung vom Steinweg zum Alten Schloss mit seinen umgebenden Grün- und Freizeitbereichen.

Der kleine Platz gegenüber vom Montanushof liegt an einer wichtigen Wegebeziehung zwischen Fußgängerzone und Montanushof. Die Gestaltung ist jedoch nur suboptimal, was nicht nur an der Massierung der Werbeanlagen liegt. Zudem bestünde bei Umgestaltung die Chance eine Möglichkeit zum Aufenthalt zu schaffen.

Im Zuge des ISEK wurde die fußläufige Verbesserung und Verbindung zwischen dem ehemaligen Landesgartenschaugelände, dem Markt und dem Schloss sowie der Schulweg entlang der Graf-Kessel-Straße zum Pascal-Gymnasium und dem Berufsbildungszentrum in den Fokus gerückt.

Abb. 60: Bauabschnitte Bahnstraße Quelle: FB 65

Da im Rahmen der Aufwertung der fußläufigen Verbindung zum Schloss zu klären ist, wie dann der Kfz-Verkehr zum Schloss geführt werden kann, sah das ISEK unter Betracht aller Aspekte (Brücke - Schulweg-unübersichtliche Kreuzung) eine Verkehrsuntersuchung unter Einbeziehung aller Fahrbeziehung vor. Die Verkehrsuntersuchungen vom Sommer 2015 haben gezeigt, dass der fußläufige Verkehr zum Schloss schon heute einen Schwerpunkt bildet. Weiterhin geht aus den Verkehrsuntersuchungen hervor, dass der Hauptverkehr gut über die Achse Lindenstraße - Ostwall - Montzstraße- Elsbachtunnel abgewickelt wird und auch zukünftig abgewickelt werden kann. Die Verkehrsuntersuchung macht darüber hinaus deutlich, dass für die Anbindung des Schlosses keine Verkehrsveränderungen im Bereich Graf-Kessel-Straße - Schlosstraße - Am Flutgraben vorzunehmen sind. Der Rettungsweg zum Schloss für Feuerwehrfahrzeuge ist heute schon nur über die Rückseite (Graf-Kessel-Straße - Schlossstraße) möglich. Mit der Erneuerung der Brücke an der Graf-Kessel-Straße wird ein jederzeitiger Rettungsweg sichergestellt.

Die Erneuerung der Brücke an der Graf-Kessel-Straße ist Bestandteil des ISEK, da aus der letzten Brückenprüfung im Jahr 2015 hervorgeht, dass die Brücke Graf-Kessel-Straße marode ist und in absehbarer Zeit erneuert werden muss und weil durch den Fahrbahnversatz und die Einspurigkeit im Bereich der Brücke die Rechts-vor-Links-Regelung nicht eingehalten werden kann. Das macht die Örtlichkeit für den Schulweg unübersichtlich und schwierig.

Darstellung der heutigen misslichen Situation in der Örtlichkeit::

Die Fahrbahnbreite der Graf-Kessel-Straße im Abschnitt Montzstraße bis Brücke beträgt ca. 6,20m Die Brücke hat eine Fahrbahnbreite von 3,90 m und Gehwegbereiche von 1,20 - 1,40 m. Auf der Graf-Kessel-Straße zwischen Brücke und Bahngelände beträgt die Fahrbahnbreite ca. 8,00 m. Unmittelbar hinter der Brücke verläuft auf der südlichen Seite die Straße "Am

Flutgraben", deren Fahrbahnbreiten 6,00 - ca. 6,30 m betragen. Der Verlauf ist leicht versetzt. Auf der nördlichen Seite liegt die Schlossstraße, deren Fahrbahnbreite 5,30 m beträgt.

Diese Kreuzungen liegen innerhalb einer Tempo-30-Zone. Daher gilt hier die "Rechts-vor-Links-Regelung.

Da die Brücke nur einspurig zu befahren ist, kann die Verkehrsregelung nicht eingehalten werden. Verkehrsteilnehmer müssen sich durch Blickkontakt verständigen. Dies macht die Örtlichkeit für Schulkinder unübersichtlich. Erschwerend kommt hinzu, dass die Fahrbahnquerungen in Laufrichtung mehr als 10,00 m betragen. Daher wurde für die Schulkinder aus dem Wohnquartier "Zumbuschstraße" etwas abseits im Parkstreifen vor ca. 3 Jahren eine Querungshilfe geschaffen, in dem hier ein Parkplatz weggenommen wurde und zwei große Betonpoller aufgestellt wurden.

Durch eine Brückenverbreiterung kann künftig sichergestellt werden, dass die Verkehrsregelung eingehalten werden kann und die Wege für die Fußgängerquerungen sich verkürzen. Der Fuß- und Radverkehr zwischen der Innenstadt und dem Schulzentrum ist schon heute sehr stark. Im Hinblick auf geplante Veränderungen wird dieser Verkehr in Zukunft noch weiter ansteigen. Daher ist der Ausbau der Knotenpunkte Graf-Kessel-Straße / Schlossstraße und Graf-Kessel-Straße / Am Flutgraben für die zukünftige Entwicklung und für die Verbindung von Wohnen und Schulen bedeutend.

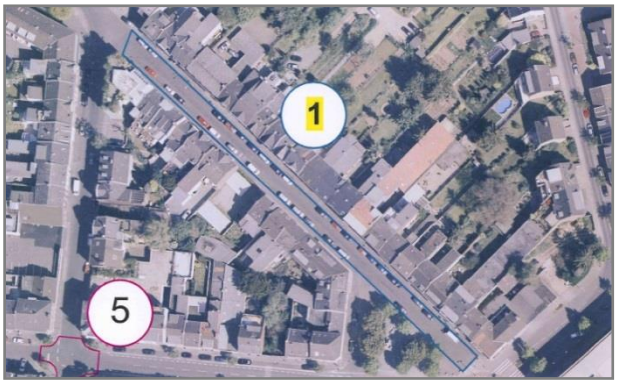


Abb. 61-63: Bauabschnitte Bahnstraße Quelle: FB 65

Aus Mitteln der GVFG Förderung soll der

Radweg an der Merkatorstraße ergänzt und durch den Grünzug bis zur Blumenstraße verlängert werden. Auch aus Mitteln der GVFG soll 2012/2013 die Unterführung Zedernstraße, die stark erneuerungsbedürftig ist und eine wichtige Abkürzung zur Südstadt darstellt, erneuert werden. Sie liegt außerhalb des Untersuchungsraumes.

Die Unterführung Rheydter Straße ist baulich optimal, dennoch besteht bei Anwohnern ein Unsicherheitsgefühl, dem könnte ggf. mit einer helleren Beleuchtung, einer Videoüberwachung und ordnungsbehördli-

Abb. 64: Brücke über den Flutgraben“ Quelle: FB 61

chen Maßnahmen entgegengekommen werden.

Im Rahmen der Anlage des zentralen Grünbereiches im Buckauviertel wurde auch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung Grenzstraße geschaffen.

**Stadtgestalt, Straßen und Plätze**

Maßnahmen zur Stadtgestaltung, zur Gestaltung von Straßenräumen und Plätzen wurden in den vorhergehenden Kapiteln zahlreich genannt; daher wird auf ein gesondertes Kapitel verzichtet.

Hauptansatzpunkte sind:

- Eigentümeraktivierung / Fassaden, Gebäude
- Aktivierung von Baulücken, Brachen, untergenutzten Flächen
- Schaffung von Raumkanten und Eingangssituationen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

**Verkehrsuntersuchung und weitere Konzeption (2015 und Folgejahre)**

**Verkehrsuntersuchung**

Im Sommer/Herbst 2015 wurde von dem Büro MWM aus Aachen die Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Basis war u.a. eine umfangreiche Verkehrszählung im Juni 2015.

Ergebnisse zum fließenden Verkehr sind im Wesentlichen:

- Durchgangsverkehre fließen über das Hauptverkehrsstraßennetz
- kaum Schwerlastverkehr in der Innenstadt
- in den Morgenspitzenstunden starker Zustrom stadteinwärts
- über den Tagesverlauf (Mittag-/ Nachmittag- und Abendverkehre gleichmäßige Verkehrsanteile zwischen Zu- und Abstrom)
- Bahnhofsquartier: Bahnstraße zwischen 3000 und 6000 Kfz/24h
- Ostwall mehr als 12000 Kfz/24h
- Karl-Oberbachstraße 4500 bis 6000 Kfz/24h
- kein auffälliger Anteil an Schwerlastverkehr
- leistungsfähige Knotenpunkte, überwiegend im sehr guten bis befriedigenden Bereich

Wesentliche Ergebnisse zum Radverkehr lauten:

- ca. 50% der Radfahrer am Morgen aus Richtung der Unterführung (Wohngebiete) und Bahnhof haben Ziele in der Innenstadt / im östlichen Bereich der Stadt
- starke Radverkehrsbeziehung in Richtung Schulen/ Berufsbildungszentrum
- nachmittags: Ziele befinden sich mehr im südlichen Bereich / unmittelbar in der Bahnstraße / Richtung Ostwall

Es ergaben sich folgende wesentlichen Ergebnisse für den Fußgängerverkehr:

- starker Fußgängerstrom zwischen westlichem Wohngebiet – Bahnstraße - Innenstadt, hier sind ca. 60 % des erhobenen Gesamtfußgängeranteils
- insbesondere morgens starke fußläufige Beziehungen zwischen Kirmesplatz in Richtung Innenstadt
- die Schlossstraße hat einen deutlich höheren Anteil an nichtmotorisiertem Verkehr als am motorisiertem Verkehr

sowie wesentliche Ergebnisse zum ruhenden Verkehr:

- Gesamtanzahl der Parkplätze straßenbegleitend und in Parkhäusern liegt bei ca. 2.670 Parkplätzen
- deutliche Kapazitäten in den Parkhäusern und am Kirmesplatz
- insgesamt wenig Umschlag der straßenbegleitenden Parkplätze
- insbesondere im Bahnhofsquartier geringe Auslastung der straßenbegleitenden Parkplätze untertags

**Bürgerbeteiligung**

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden am 07.10.2015 in der Lenkungsgruppe und am 17.11.2015 den Bürgern vorgestellt. An dem ganztägigen Bürgerworkshop am 27.02.2016 nahmen ca. 70 Bürger/innen teil. Die intensive Arbeit erfolgte in 3 Arbeitsgruppen. Die Bestandsanalyse der Planer war die Basis der Diskussion.

Abb. 65: Kernaussagen Arbeitsgruppe 1 Quelle: Planungsgruppe MWM

## Kernaussagen des Bürgerworkshops

### Gruppe 2:

- Dem demographischen Wandel begegnen
- Erscheinungsbild und Attraktivität des öffentlichen Raums stärken
- Diskussion von Vor- und Nachteile von Verkehrsführungs-/ Erreichbarkeitsvarianten
- ✓ Geschwindigkeitsreduzierung/ Verkehrsberuhigung im ganzen System
- ✓ Abschnittsweise Einführung von Einbahnstraßen
- ✓ Sichtbarmachung und Stärkung des Radverkehrs
- ? Keine abschließende Festlegung zu Einbahnstraßenrichtung in der Bahnstr.-Mitte

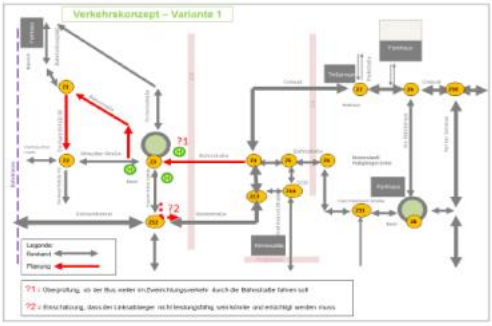



Abb. 66: Kernaussagen Arbeitsgruppe 2 Quelle: Planungsgruppe MWM

## Kernaussagen des Bürgerworkshops

### Gruppe 3:

- Entwicklungsbereiche im Zusammenhang mit Positionierung der Gesamtstadt sehen
- Wohn- und Freiraumqualitäten fördern
- ✓ Neuordnung des Parkens/ der Parkraumbewirtschaftung
- ✓ Angstraum Bahnunterführung für Fußgänger/ Radfahrer umgestalten
- ✓ Verbesserung der Verkehrssituation durch Einbahnstraßen und neue Parkordnungen im Straßenraum
- ? Keine abschließende Meinung zur verkehrlichen Regelung konkreter Straßenabschnitte und zur Straßen-/ Platzraumgestaltungen

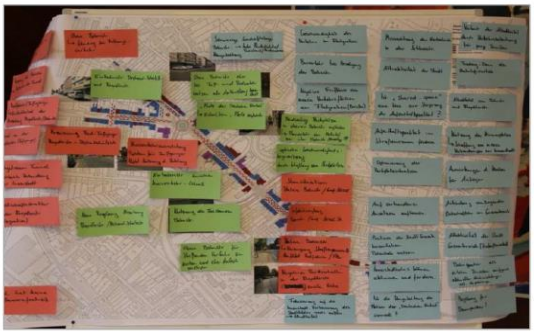


Abb. 67: Kernaussagen Arbeitsgruppe 3 Quelle: Planungsgruppe MWM

Die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung wurden in die Konzeption eingearbeitet. Das Konzept für die Umgestaltung wurde am 03.05.2016 in der Lenkungsgruppe ISEK sowie am 10.05.2016 in einem Bürgerforum vorgestellt. Es stieß in beiden Veranstaltungen auf positive Resonanz. Am 31.05.2016 wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Planungs- und Bau-

ausschuss über die Verkehrskonzeption und die zugehörigen finanziellen Ansätze beraten um es am 07.07.2016 dem Rat zum Beschluss vorzulegen.

**Konzeption:**

Durch die Analyse und die folgende Bürgerbeteiligung wurden die bisherigen Handlungsansätze aus dem integrierten Handlungskonzept bestätigt. Einzig auf die neue Fußgängerbrücke im Bereich Flutgraben kann verzichtet werden, da diese als Ergänzung zu den bestehenden Brücken und unter Berücksichtigung des Umbaus (Eignung für Rettungsfahrzeuge und Fußgänger) der Brücke an der Graf-Kessel-Straße nicht erforderlich ist.

Zusätzlich ergeben sich neue Arbeitsschwerpunkte im Bahnhofsquartier, die über die bisherigen planerischen und kostenmäßigen Ansätze für punktuelle Maßnahmen hinausgehen, da auch die Rheydter Straße und die Dechant-Schütz-Straße aufgrund der neuen Verkehrsführung umgestaltet werden müssen. Der Platz der deutschen Einheit wurde als weiterer Maßnahmenschwerpunkt identifiziert. Seine Umgestaltung bezieht auch die angrenzenden Straßenräume mit ein.

Auch die Überlegungen zum Umbau der Bahnstraße werden entsprechend der Konzeption des Planungsbüros voraussichtlich aufwändiger als ursprünglich angesetzt. Um eine deutliche Verbesserung im Straßenraum erkennbar zu machen, sind die neuen Ansätze auskömmlicher. Ideen wurden auch für den Bereich der Karl-Oberbach-Straße entwickelt (bessere Verknüpfung Innenstadt mit vorhandenen Gastronomiefreibereichen an das Landesgartenschaugelände). Aufgrund der angespannten Haushaltssituation der Stadt ist eine Umsetzung der Maßnahmen in der mittelfristigen Finanzplanung nicht darstellbar und sind damit nicht Bestandteil des aktuellen Gesamtantrages. Zudem wurde der Vorschlag für die Betonung der Achse Stadtpark – Schloss um punktuelle Maßnahmen in der Fußgängerzone ergänzt.

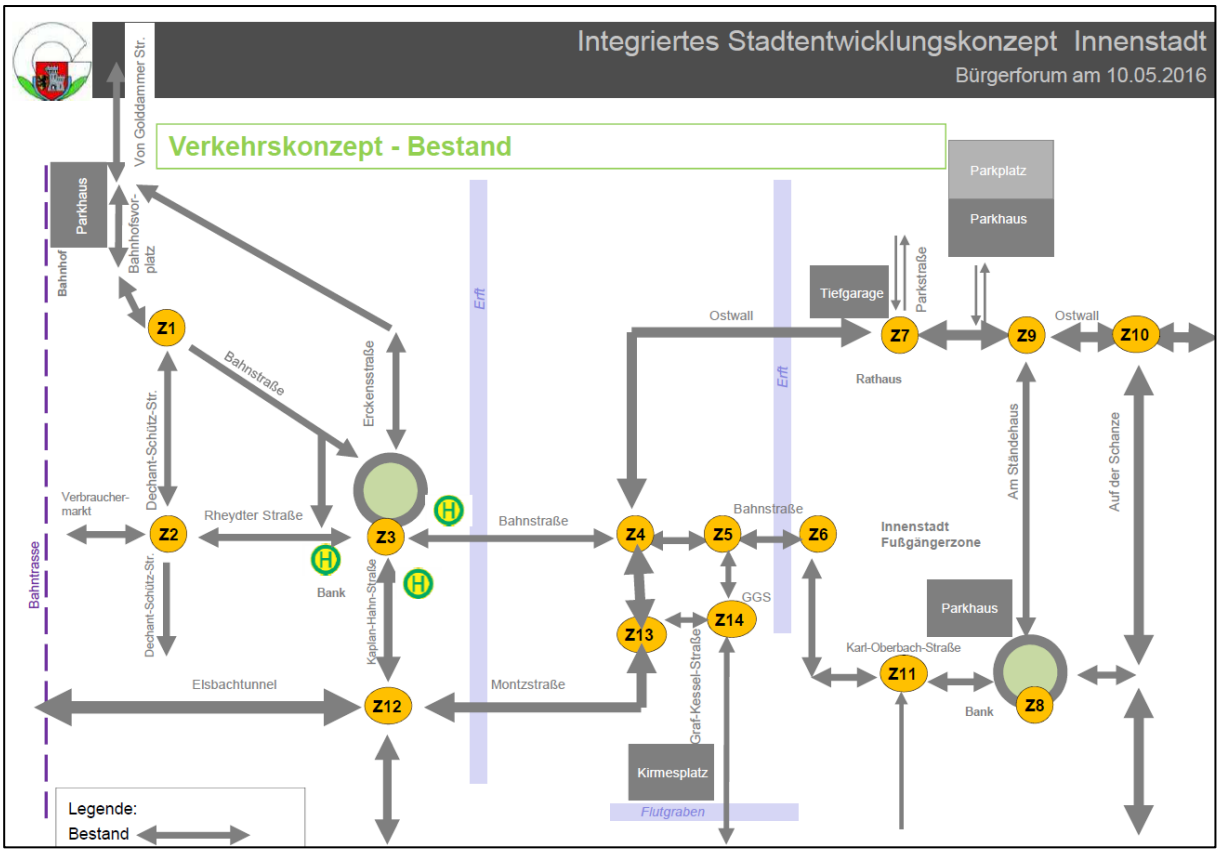



Abb. 68: Verkehrskonzept Bestand

Quelle: Planungsgruppe MWM

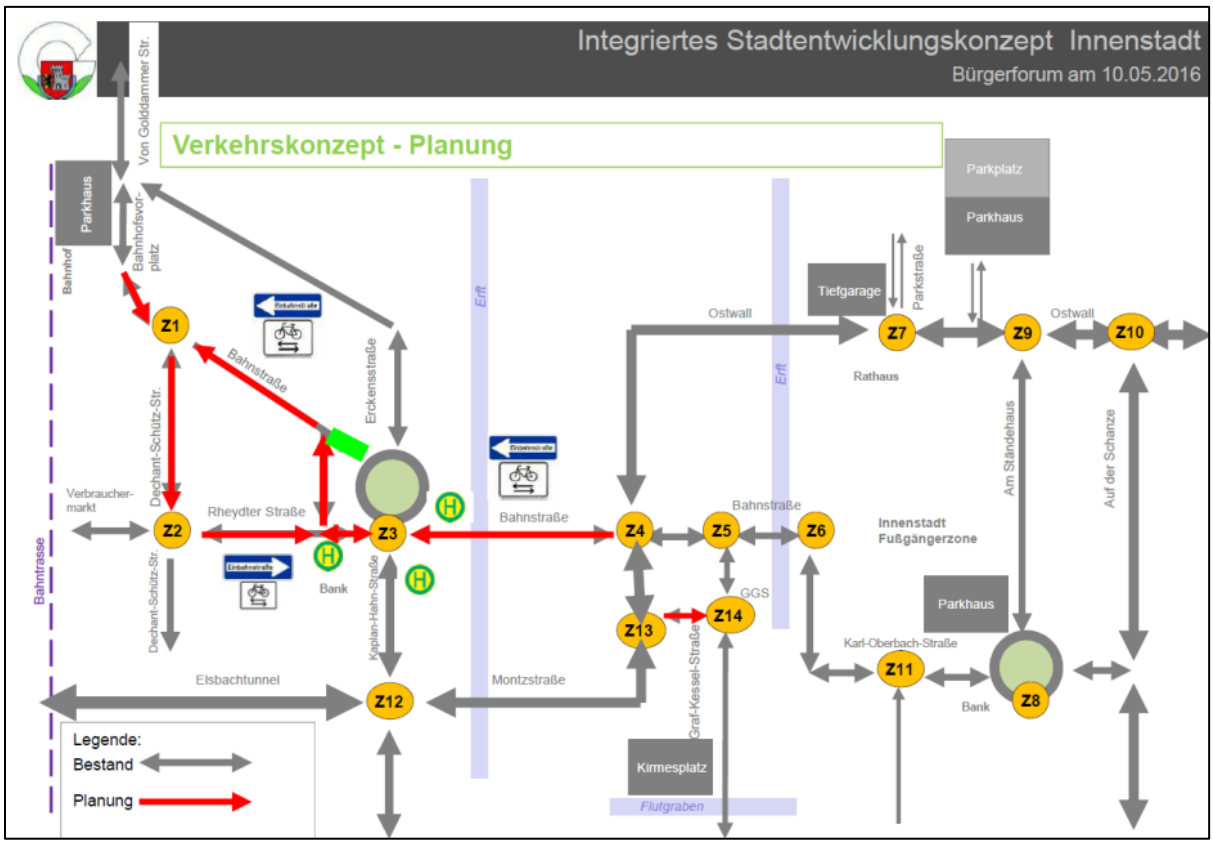



Abb. 69: Verkehrskonzept Planung

Quelle: Planungsgruppe MWM

### Führung der Verkehrsströme

Die Bahnstraße wird im Bereich zwischen Ostwall und Kreisel zur Einbahnstraße (Richtung Kreisverkehr), die Richtung der Einbahnstraßenführung ergab sich aus den Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Knoten nach der neuen Konzeption.

Der Busverkehr wird in diesem Bereich herausgenommen und über die Montzstraße, Kaplan-Hahn-Straße und Erckensstraße zum Bahnhof geführt. Dies ergibt neue Spielräume für die Straßenraumgestaltung, die Aufenthaltsqualität und das Parken im Bereich der Bahnstraße.

Das Bahnhofsquartier bleibt über den Kreisverkehr anfahrbar, auch hier wird zugunsten der Aufenthaltsqualität ein Einrichtungsverkehr umgesetzt. Der Platz der deutschen Einheit wird an die nördliche Gebäudeseite angebunden. Der Verkehr in das Quartier wird westlich des Platzes in die Bahnstraße (westlicher Abschnitt) geführt, von dort in die Dechant-Schütz-Straße und in die Rheydter Straße. Die morgendliche Stadteinfahrtssituation über von Goldammer-Straße, Bahnhofsvorplatz, (hier in einem kurzen Abschnitt Bahnstraße im Einrichtungsverkehr) Dechant-Schütz-Straße Rheydter Straße bleibt erhalten. Verkehre aus der Innenstadt mit dem Bahnhof als Ziel fahren über Erckensstraße, Orkener Straße, von Goldammer-Straße.

### Maßnahmenbereiche

### Schwerpunkt Bahnhofsquartier

Abb. 70: Schwerpunktbereich Bahnhofsquartier Quelle: Planungsgruppe MWM

Hier zeigen sich insbesondere folgende Gestaltungsmängel: der Quartierseingang ist nicht erkennbar, der Straßenraum ist hochversiegelt und die Straßenraumgestaltung nicht differenziert, dem Platz der Deutschen Einheit fehlt eine gestalterische Anbindung an die umgebende Bebauung, sowie eine angemessene Nutzung als Quartiersplatz.

Der Plan zeigt die überlegte Gestaltung für das Bahnhofsquartier.

Der Quartiersplatz (Gestaltungsüberlegung symbolisch, ist in Folge noch mit den Bürgern bzgl. der Nutzungen abzustimmen) prägt die Eingangssituation in das Quartier. Der Platz wird an die nördliche Häuserseite angebunden, aber auch nach Westen und Süden erweitert.

Abb. 71: mögliche Gestaltung Platz der Deutschen Einheit Quelle: Planungsgruppe MWM

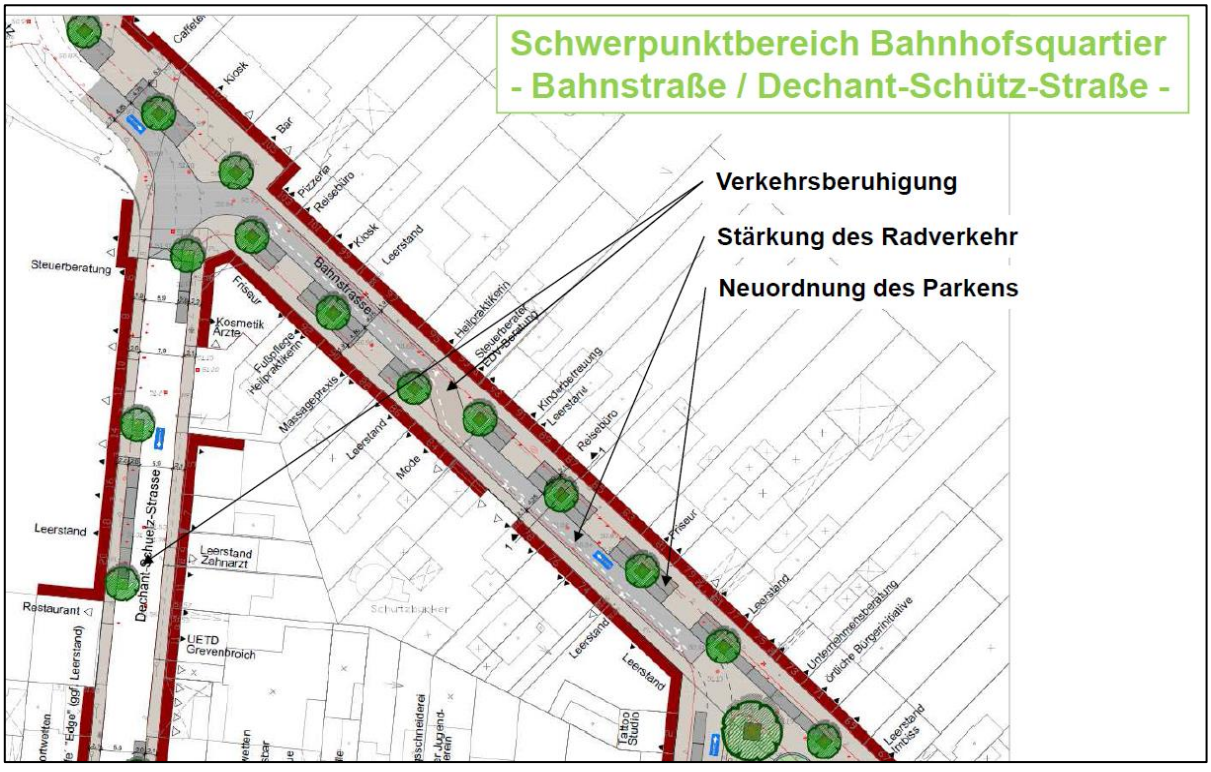



Abb. 72: Konzeption Bahnstraße / Dechant-Schütz-Straße Quelle: Planungsgruppe MWM

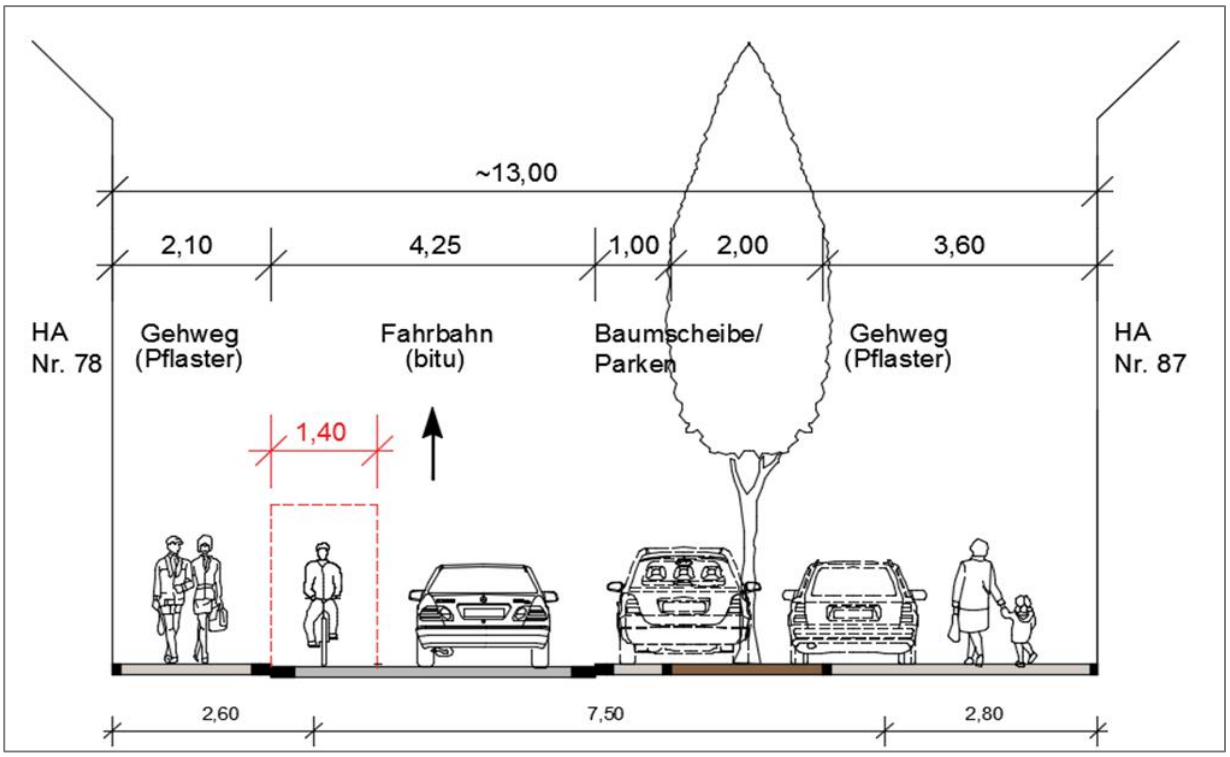



Abb. 73: geplanter Querschnitt Bahnstraße Quelle: Planungsgruppe MWM

Die Flächen für den motorisierten Verkehr in der Bahnstraße werden stark zugunsten der Flächen für Fußgänger und für Aufenthaltsqualität reduziert. Der Radverkehr wird in den verkehrsberuhigten Fahrbahnen (Einbahnstraße, Radverkehr auch in Gegenrichtung) im Verkehr mitgeführt. Ausnahme ist die Rheydter Straße, in der ein Zweirichtungsradweg für mehr Sicherheit insbesondere in der heute sehr unübersichtlichen und damit gefährlichen Kreuzung Dechant-Schütz-Straße / Rheydter Straße sorgt.

Abb. 74: Konzeption Rheydter Straße Quelle: Planungsgruppe MWM

Das Parken wird neu geordnet und der Straßenraum begrünt, wobei hier noch in den zukünftigen Detailüberlegungen u.a. einzelne Anlieferungssituationen sowie der Schützenumzug mit seinen Anforderungen zu berücksichtigen ist.

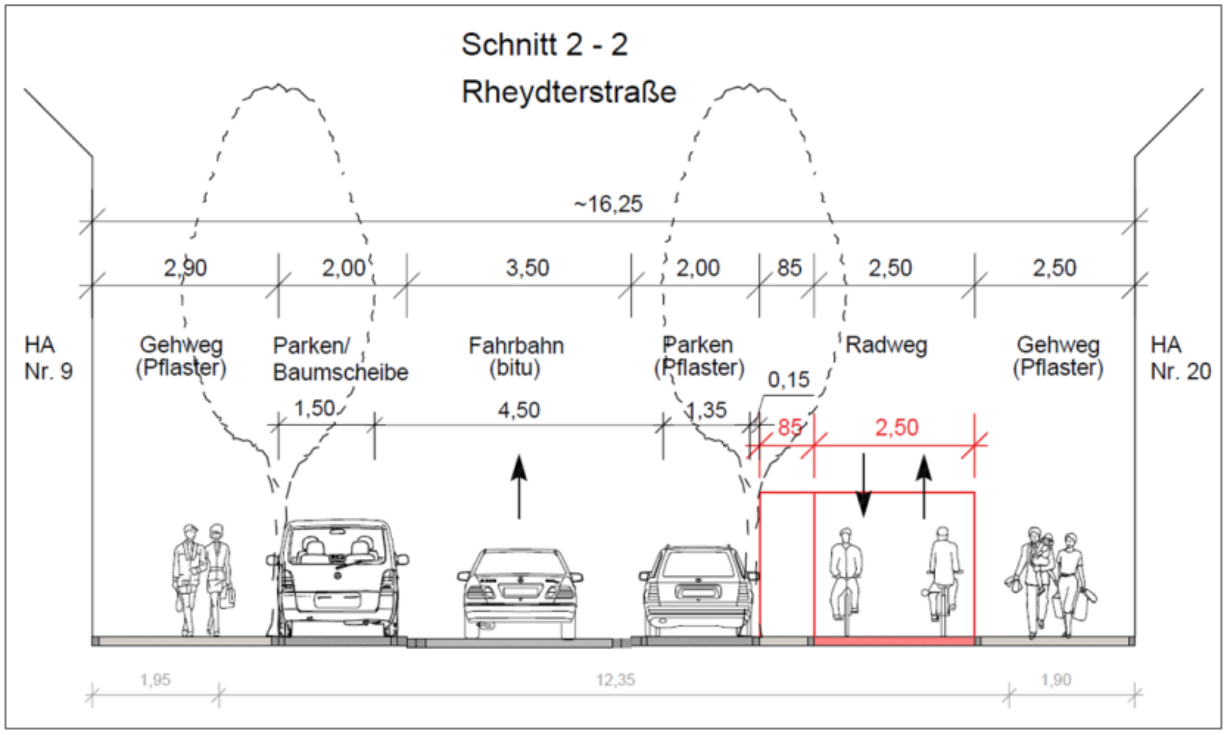



Abb. 75: geplanter Querschnitt Rheydter Straße

Quelle: Planungsgruppe MWM

Abb. 76: mögliche Gestaltung Rheydter Straße

Quelle: Planungsgruppe MWM

### Schwerpunkt Bahnstraße – Kreisverkehr bis Ostwall

Die Bahnstraße zeigt sich heute nicht als Straße mit Innenstadtcharakter sondern bzgl. Breite und Gestaltung als ehemalige Hauptdurchgangsstraße, obwohl sie diese Funktion seit Bau des Elsbachtunnels verloren hat. Der Straßenraum ist rein technisch-funktional (alte Durchgangsstraße) geprägt. Die Funktion als Verbindungsachse Bahnhofsquartier – Kerninnenstadt ist durch die Dominanz der Fahrbahn und die reduzierten Gehwegbereiche stark eingeschränkt. Damit fehlt der Straße die Aufenthalts- und (Grün-)Gestaltungsqualität, die gerade in diesem Bereich, der für cityergänzende Nutzungen angedacht ist wichtig wäre. Es gibt keinen Raum für Sondernutzungen.

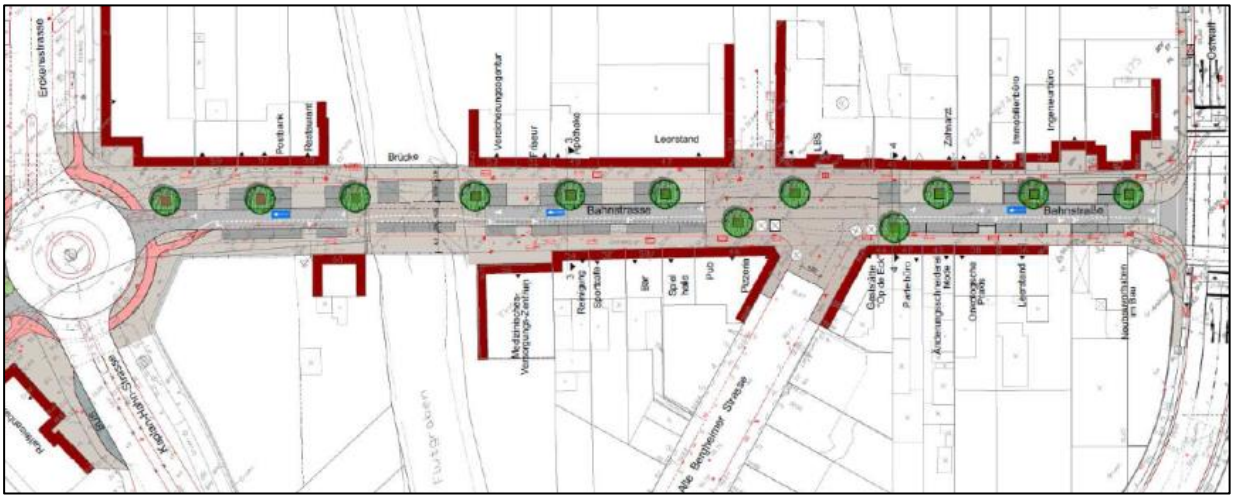



Abb. 77: Konzeption mittlere Bahnstraße Quelle: Planungsgruppe MWM

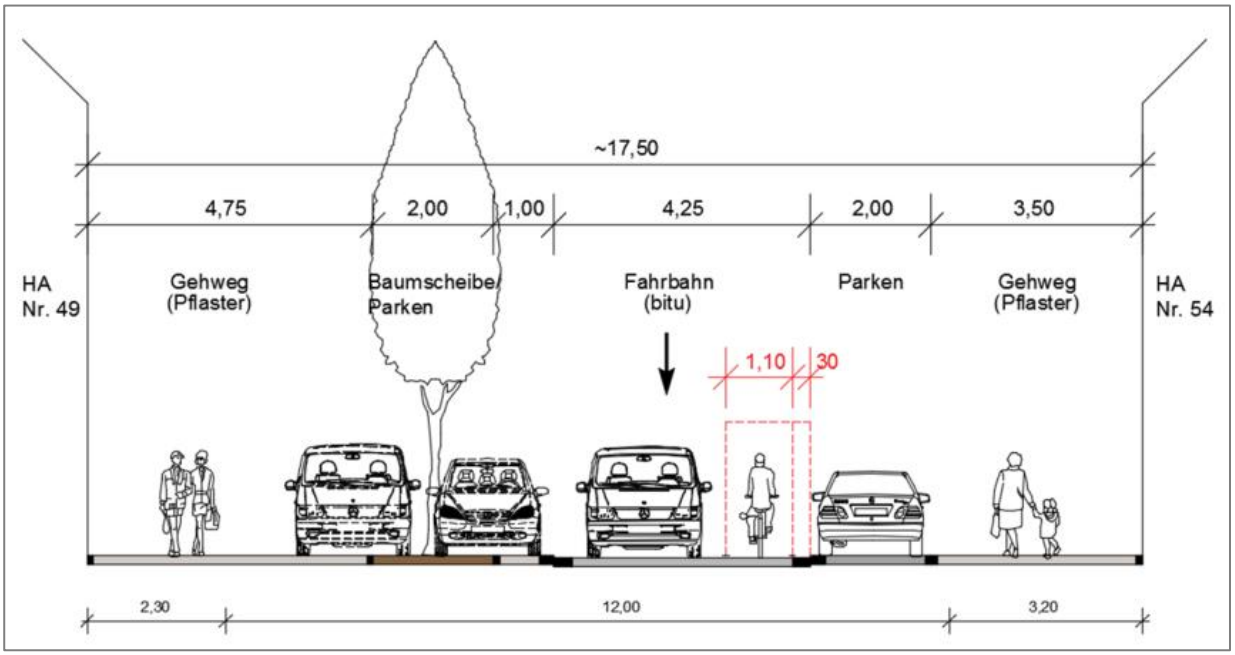



Abb. 78: geplanter Querschnitt mittlere Bahnstraße Quelle: Planungsgruppe MWM

Die Fahrbahn wird in der Neukonzeption als Einbahnstraße ausgebildet und stark verengt. Der Radverkehr läuft in der verkehrsberuhigten Fahrbahn mit (Radfahrer auch in Gegenrichtung). Durch die Reduzierung der Fahrbahn und die Neuordnung des Parkens (einseitig Blockparker) wird mehr Fläche für die Fußgänger geschaffen und Querungen werden für Fußgänger erleichtert.

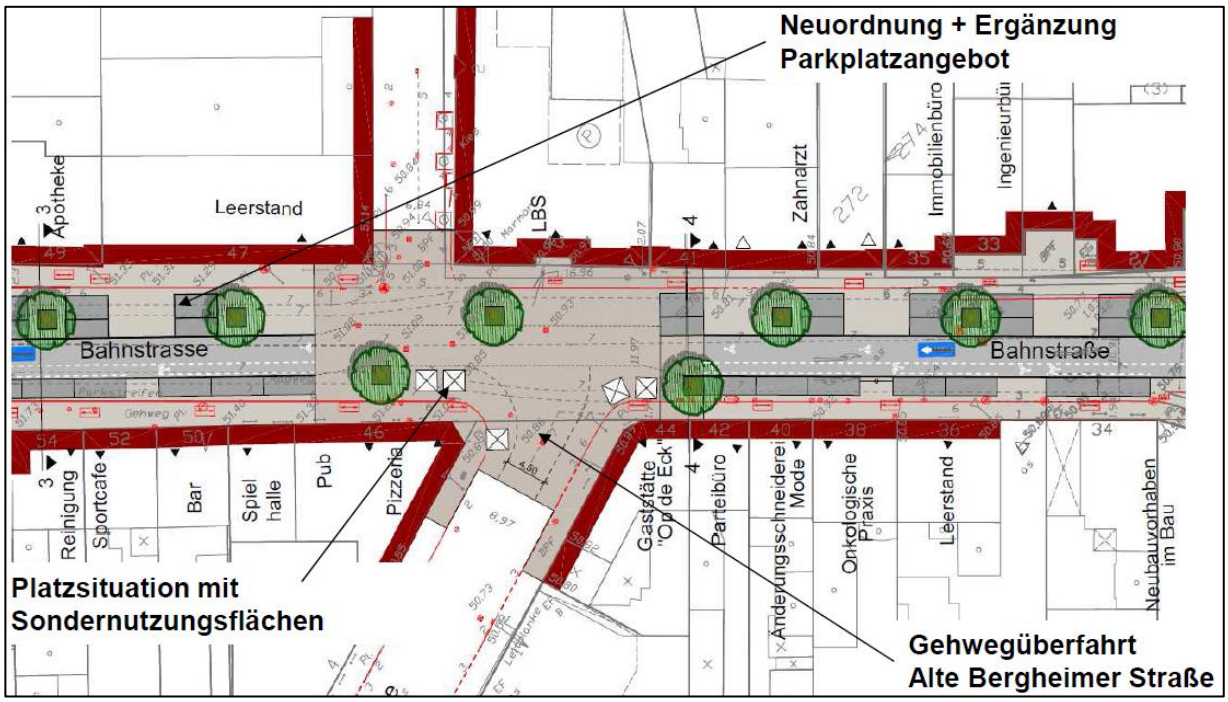



Abb. 79: Detail Platz Bahnstraße / Alte Bergheimer Straße Quelle: Planungsgruppe MWM

Im Bereich der Einmündung Bergheimer Straße entsteht eine platzartige Fläche, die für Außengastronomie genutzt werden kann. Diese Fläche und ergänzend ggf. einzelne Bereiche des Blockparkens könnten für Sondernutzungen zur Verfügung stehen.

Abb. 80: mögliche Gestaltung mittlere Bahnstraße Quelle: Planungsgruppe MWM

### Schwerpunkt Bahnstraße zwischen Ostwall und Fußgängerzone

Der o.g. Bereich der Bahnstraße bleibt im Zweirichtungsverkehr geöffnet. Für den Fall einer Sperrung des Ostwalls (Unfall / Baumaßnahme o.a.) muss diese Straße zusammen mit der Karl-Oberbach-Straße als Notausweichmöglichkeit für den MIV und Anbindung der Fußgängerzone erhalten bleiben.

Dennoch wird auch hier die Fahrbahn soweit möglich reduziert und durch das Blockparken eine flexiblere Nutzung der Nebenanlagen für ggf. saisonale Sondernutzungen ermöglicht.

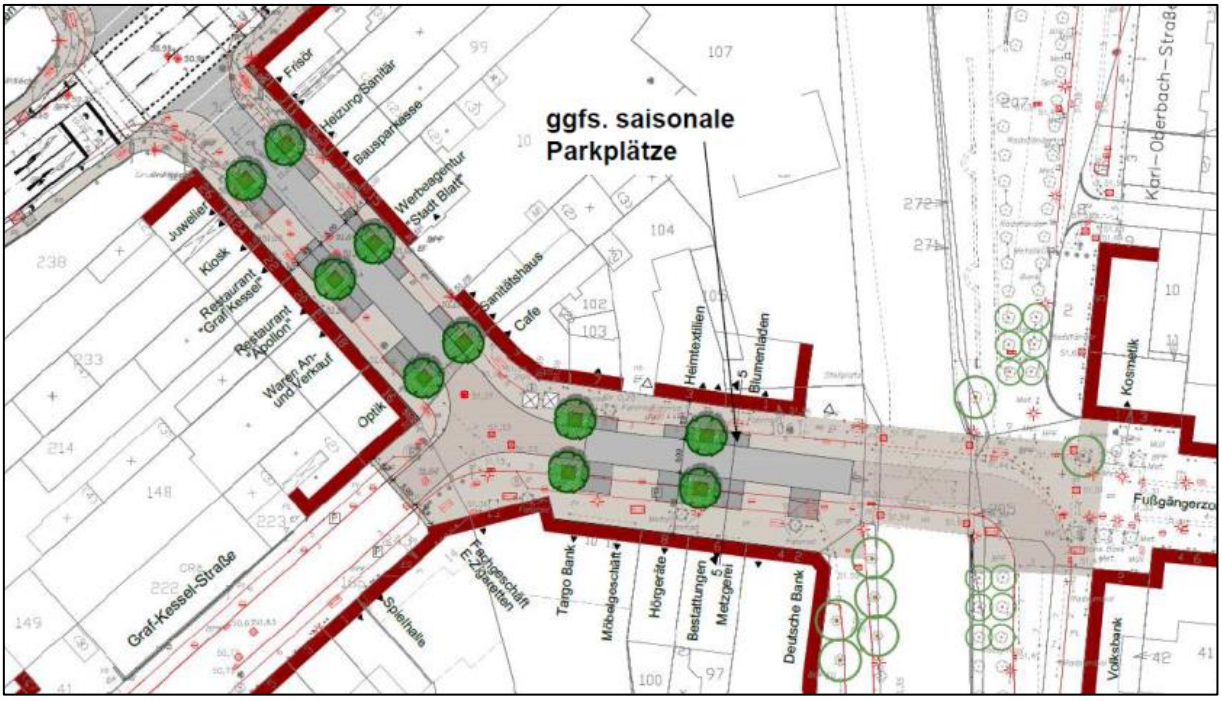



Abb. 81: Konzeption Bahnstraße / Kreuzung Graf-Kessel-Straße Quelle: Planungsgruppe MWM

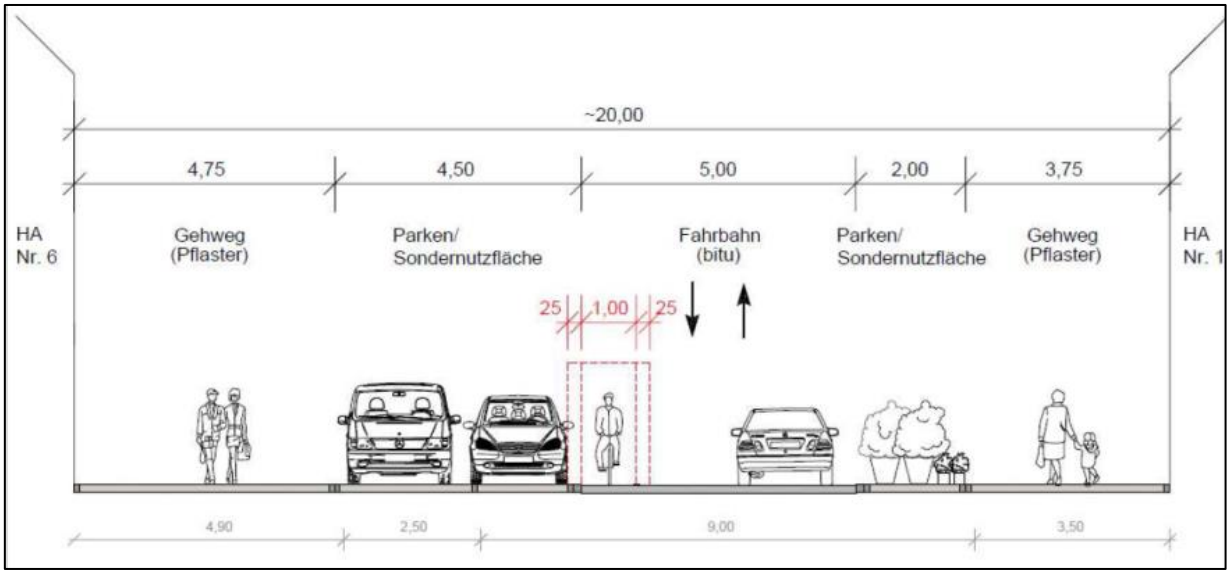



Abb. 82: geplanter Querschnitt Bahnstraße Quelle: Planungsgruppe MWM

Abb. 83: mögliche Gestaltung Bahnstraße - Blick von der Erftbrücke aus Quelle: Planungsgruppe MWM

### Schwerpunktbereich Nord-Süd-Achse

Probleme zeigen sich hier in der strak abriegelnden Wirkung des MIV im Bereich Ostwall. Die Wegweisung in diesem Bereich Markt – Park – Schloss sollte optimiert werden. Der Fußwegeverbindung Park – Markt – Schloss fehlt eine klare Ablesbarkeit. Der Autofahrer soll durch gestalterische Maßnahmen auf den querenden Fußgänger und die besondere innerstädtische Situation aufmerksam gemacht werden, dem Fußgänger soll die Querung erleichtert werden.

Eine besondere Qualität der Stadt ist die Nähe von Fußgängerzone Markt zu den benachbarten Grünbereichen im Stadtpark und rund um das Alte Schloss. Mit einer Betonung der Achse soll diese räumliche Nähe hervorgehoben werden und ortsunkundige Fußgänger gelenkt werden.

Der stark befahrene Ostwall hat eine trennende Wirkung. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung sind keine wesentlichen Umbaumaßnahmen möglich. Zugleich soll die aus der Innenstadtumgestaltung stammende Konzeption der Fahrbahngestaltung im Bereich Ostwall Übergang Park erhalten, jedoch durch neue Elemente wie eine Bänderung und Fahrbahnbeschichtung betont werden.

Abb. 84 und 85: mögliche Bänderung Ostwall und Markt Quelle: Planungsgruppe MWM

Die Bänderung wird im Bereich der Fußgängerzone weitergeführt und ebenfalls im Übergangsbereich Innenstadt in Richtung Schloss eingesetzt.

Die Karl-Oberbachstraße muss wie oben erläutert für den Zweirichtungsverkehr offen gehalten werden. Da insbesondere die Querung Markt - Steinweg – Schloss eine wesentliche Fußgängerverbindung darstellt, soll die Fahrbahn durch Gestaltung optisch verengt werden, eine wiederkehrende Quergliederung der Fahrbahn vor dieser Querung soll den Autofahrer auf die querenden Fußgänger aufmerksam machen. In den Seitenbereichen sollen, wo es sich anbietet, Flächen für Sondernutzungen angeboten werden.

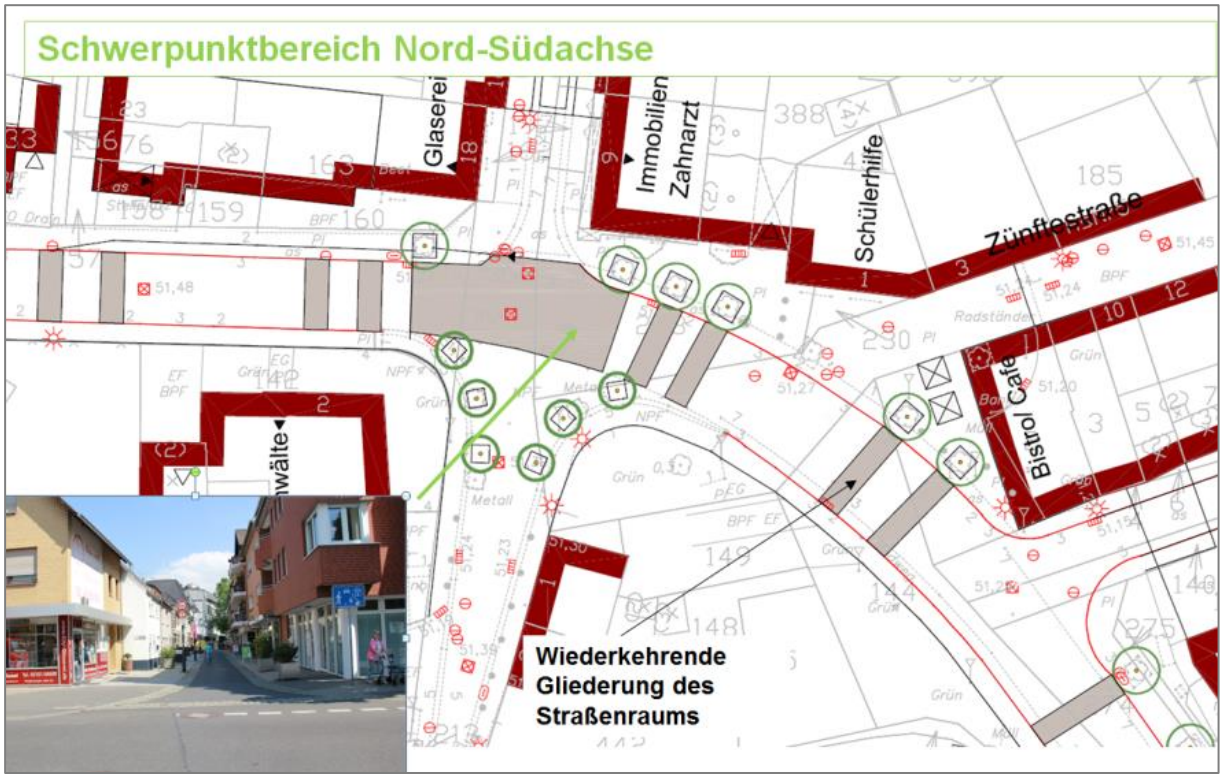



Abb. 86: mögliche Gestaltung Übergang Steinweg / Schloßstraße Quelle: Planungsgruppe MWM

**Schwerpunktbereich Karl-Oberbach-Straße von der Fußgängerzone bis zur Sparkasse**

Dieser Bereich wurde noch nicht im Detail überplant. Auch hier wird es bei einem Zweirichtungsverkehr aus o.g. „Notfallgründen“ bleiben müssen. Dennoch ist hier eine Umgestaltung angedacht, um die Innenstadt mit den dortigen Gastronomiebereichen besser an das Landesgartenschaugelände anzubinden. Aufgrund der angespannten Haushaltssituation der Stadt ist eine Umsetzung der Maßnahmen in der mittelfristigen Finanzplanung jedoch nicht darstellbar und sind damit nicht Bestandteil des aktuellen Gesamtantrages.

**Platz gegenüber des Montanushofes**

Im Rahmen der Platzaufwertung wurden drei neue Dach-Platanen gepflanzt sowie neue Sitzbänke, Abfallbehälter und Poller montiert. Die als Absturzsicherung fungierenden Reste des alten Rankgerüstes wurden gegen ein ordentliches Geländer ausgetauscht. Zusätzlich wurde die Markierung auf der Stufenanlage erneuert.

Die Maßnahme wurde im Zeitraum 23.11.2015 bis 19.12.2015 umgesetzt.

**Weg am Flutgraben zwischen Graf-Kessel-Straße und Montzstraße**

Mit der baulichen Umgestaltung wird der vorhandene Trampelpfad zu einer Wegetrasse, die Begegnungsverkehr ermöglicht. Der Ausbau erfolgt in wassergebundener Form ohne Einfassung.

Im Bereich des Kirmesplatzes schlängelt sich der Weg durch den vorhandenen Baumbestand. Im zweiten Abschnitt verläuft er entlang des Flutgrabenufers. An der Montzstraße verhindert ein Pflanzstreifen das Zuparken des Weges.

Die Umsetzung erfolgt in 2016.

**Fußgänger- und Radfahrtunnel Rheydter Straße**

Im Bereich des Tunnels wurden lichttechnische Veränderungen durchgeführt. Die Lichtstärke der Beleuchtungsmittel wurde erhöht und eine zusätzliche Leuchte aufgestellt. Die Maßnahme wurde Ende 2015 durchgeführt.

## 7. Tabellarische Kurzfassung der Maßnahmen im Programmraum

### Maßnahmen zur Stärkung der Wohnfunktion mit Mitteln der Städtebauförderung

| Maßnahme | Instrumente | Wer realisiert? | Förderung | Zeitraum der Umsetzung |
|---|---|---|---|---|
| Fassaden- und Hofflächenprogramm | Renovierung, Beseitigung von Schäden, Umgestaltung der Ladenfronten<br>Rückbau z.T. abgängiger Anbauten und Nebenanlagen in verdichteten Wohn- und Geschäftslagen | privat | SBF | ab 2016 |

### Sonstige Maßnahmen zur Stärkung der Wohnfunktion

| Maßnahme | Instrumente | Wer realisiert? | Förderung | Zeitraum der Umsetzung |
|---|---|---|---|---|
| Energetische Sanierungsberatung, Quartiersprogramm, Modernisierungsmanager | Ansprache der Eigentümer | Stadt mit Modernisierungsberater | SBF | ab 2016 bis 2018 |
| Energetische Sanierung einzelner Gebäude | | privat | KfW-Programm | 2016 bis 2019 |
| Sicherung der Wohnnutzung auch in MK Gebieten | Bauleitplanung | Stadt | nein | ab 2013 |
| Fortführung des Baulückenkatasters, Gespräche mit den Eigentümern zur Aktivierung | Baulückenkataster, Gespräche | Stadt i.V.m. Innenstadtmanager | nein | fortlaufend |
| Flutgraben, Sanierung und Ersatzneubau | Kommunales Handlungskonzept | Bauverein, privat | Wohnungsbauförderung | 2012 bis 2013 |
| Merkatorstraße / Rheydter Straße, MI Fläche | BPlan G 183, Baulücke | privater Investor | nein | bis 2019 |
| Merkatorstraße, MI | BPlan G 174, Baulücke | privater Investor/Stadt | nein | bis 2018 |
| Minderung/Vermeidung trading down Effekt | Anpassung Bauleitpläne bzgl. Vergnügungsstätten | Stadt | nein | ab 2012 |
| Einzelne private Flächen Montzstraße, Baulückenschließung | BPlan 8.Änd. G 46 | Eigentümer | nein | bis 2018 |
| städtische Flächen Montzstraße, Baulückenschließung | BPlan 8.Änd. G 46 | privater Investor | Wohnungsbauförderung | ab 2013 bis 2016 |
| Private Flächen Montzstr. südöstliche Seite | BPlan 8. Änd. G 46<br>alternativ Eingrünung der Flächen | privat | nein | bis 2018 |
| Ehem. Mühle Kamper, Umnutzung und Reaktivierung innerstädt. Brache | BPlanerstellung nötig | privat | nein | bis 2020 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Umnutzung Baubetriebshofgelände Am Flutgraben | Freilegung, Umnutzung | Privater Investor/ Stadt | | ab 2017 |

### Maßnahmen der Bürgerbeteiligung, Aktivierung von Akteuren und zur Stärkung des sozialen Miteinanders im Gebiet

| Maßnahme | Instrumente | Wer realisiert? | Förderung | Zeitraum der Umsetzung |
|---|---|---|---|---|
| Bürgerbeteiligung zur Umsetzung des ISEK | Veranstaltungen (Information, Diskussion, Workshops, etc.), Infomaterial | Stadt und beauftragte Büros | SBF | 2015 bis 2022 |
| Diverse Beratungsangebote | Innenstadtmanager, Modernisierungsberater | Stadt und beauftragte Büros | SBF | ab 2015 |
| Bürgerverfügungsfonds | Bürgerverfügungsfonds | Stadt, Akteure im Gebiet | SBF | ab Ende 2016/ Anfang 2017 |
| Quartierssozialarbeiter | Quartiersmanager | Stadt und beauftragte Institution | SBF | ab Ende 2016/ Anfang 2017 |

### Maßnahmen Gewerbe/Einzelhandel/Gastronomie/Infrastruktur mit Mitteln der Städtebauförderung

| Maßnahme | Instrumente | Wer realisiert? | Förderung | Zeitraum der Umsetzung |
|---|---|---|---|---|
| Aufwertung des Straßenraumes als Anstoß für neue Nutzungen und die Aufwertung des privaten Gebäudebestandes sowie zur Minderung trading down | siehe verkehrliche Maßnahmen, Verfügungsfonds | Stadt | SBF | 2017 bis 2022 |
| Entwicklung des Montzviertels für cityergänzende Nutzungen | Umsetzung der Bebauungspläne z.T. vorhanden, z.T. sollten sie auf neue Nutzungen angepasst werden (Stadteingangssituation am Elsbachtunnel) | private Investoren, Stadt, Innenstadtmanagement | SBF | ab 2016 |
| Innenstadtmanager | Projektmanagement, Umsetzung EZHK/ISEK, Moderation, Öffentlichkeitsarbeit | Stadt | SBF | ab 2015 |
| Entwicklung einer eigenen Identität und „Marke“ Bahnhofsviertel, Bahnhofsviertel als kleinteiliger Nahversorgungsstandort | Marketingmaßnahmen (Gastronomieverzeichnis, Quartierszeitung), Events, Werbungsmaßnahmen, Gespräche zur Ansiedlung neuer Nutzungen, Gespräche mit den Eigentümern, Verfügungsfonds | Stellwerk Initiative, Werbering, Innenstadtmanagement, Stadt | SBF | ab 2017 |
| Aufwertung des Gastronomieangebotes | Schaffung von Flächen für Außengastronomie, Umbau Ladenlokale, Entkernung Hinterhöfe | Innenstadtmanagement, Stadt, Eigentümer | SBF | ab 2016 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Leerstandsbeseitigung in der Innenstadt | Eigentümerberatung, Zusammenlegung von Nutzflächen | Innenstadtmanagement, Stadt | SBF | ab 2015 |
| Gemeinsames Label „Bahnhofsviertel“ | Marketingaktion, Werbeschilder/Banner, Verfügungsfonds | Innenstadtmanagement | SBF | ab 2017 |
| Anlage eines Bürgergartens | Nachnutzung von Brachflächen, Verfügungsfonds | Stellwerk Initiative | SBF | 2017 |
| Bepflanzung und Begrünung des Bahnhofquartiers | Verfügungsfonds | Stellwerk Initiative | SBF | 2017 |
| Lichtkonzept für die Innenstadt | Werbering, Erstellung und Umsetzung eines Lichtkonzeptes, Verfügungsfonds | Werbering, externes Planungsbüro | SBF | ab 2017 |
| Verbesserung der Ausstattung der Grevenbroicher Innenstadt | Überarbeitung und Ergänzung der Stadtmöblierung, kinderfreundliche Aufwertung, Spielgeräte, Begrünung der Straßenlaternen, Fahrradständer, Infobeschilderung Innenstadt, Verfügungsfonds | Werbering, Stadt | SBF | ab 2017 |
| Informationskonzept Innenstadt | Verfügungsfonds | Werbering | SBF | ab 2017 |

### Sonstige Maßnahmen Gewerbe/Einzelhandel/Gastronomie/Infrastruktur

| Maßnahme | Instrumente | Wer realisiert? | Förderung | Zeitraum der Umsetzung |
|---|---|---|---|---|
| Merkatorstraße, GE | BPlan G 174 | private Investoren/Stadt | nein | bis 2018 |
| Mehr Sauberkeit Montzviertel/Bahnviertel | Ordnungsbehördliche Maßnahmen, Projekte mit Schulen, Bewusstsein für dieses Thema schaffen | Stadt, private Anlieger z.T. in Kooperation mit Schulen | nein | ab 2017 |
| Minderung trading down Effekt | ordnungsbehördliche Maßnahmen, Aufstellung / Änderung der BPläne, sukzessive Umsetzung Vergnügungsstättenkonzept | Stadt | nein | ab 2012 |
| Realisierung der Bebauung auf privaten Flächen an der neuen Montzstr. | BPlan 8.Änd. G 46 | privat | nein | ab 2013 |
| Umnutzung oder Abriss und Neubau Fläche „braunes“ Finanzamt an der Erckensstraße | Übergangsweise Nutzung für die Unterbringung von Asylbewerbern durch die Stadt, anschließend Umnutzung Wohnen/Gewerbe | Investor | nein | Unbekannt wg. Flüchtlingssituation |
| Umnutzung ehemaliges „grünes“ Finanzamt an der Bahnstraße | BPlan, Umnutzungsgenehmigung existiert | privater Investor vorhanden | nein | 2012 |
| Reaktivierung der Freizeitebene Montanushof | BPlan | privater Investor, Eigentümer | nein | ab 2017 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sanierung der Alten Feuerwache und der Sporthalle/Umkleiden und Sanitäreinrichtungen im Bereich Schloßstadion/Vereinsraum | Hochbaumaßnahme | Stadt | SBF | ab 2015 |
| Abriss und Neubau Frei- und Hallenbad | Vertragliche Vereinbarung mit dem Investor, § 34 BauGB, Abstimmung mit dem Denkmalschutz | PPP | nein | ab 2014 |
| Schaffung und Optimierung eines offenen Bürgertreffs | | Privat, Stellwerk Initiative | Förderprogramm „Initiative ergreifen“ | 2017 - 2020 |
| Modernisierung und Umbau der Werbeanlagen nach allgemeinverbindlicher Gestaltungsvorgabe | Gestaltungssatzung Werbeanlagen | Stadt | nein | ab 2017 |

**Maßnahmen Verkehr, Wegebeziehungen, Querungen, öffentlicher Raum mit Mitteln der Städtebauförderung**

| Maßnahme | Instrumente | Wer realisiert? | Förderung | Zeitraum der Umsetzung |
|---|---|---|---|---|
| Machbarkeitsstudie/ Verkehrskonzept Bahnstraße und Querungen | teilräumliches Verkehrskonzept incl. Anbindungen | Stadt | SBF | ab 2015 |
| Umbau der Bahnstraße in mehreren Abschnitten | Tiefbaumaßnahme | Stadt | SBF | ab 2018 |
| Beschilderung aktualisieren | Austausch / Erneuerung innerörtlicher Verkehrsbeschilderung | Stadt | SBF | ab 2019 |
| Parkleitsystem für das Zentrum | Konzeption, Systemauswahl und Bau | Stadt | SBF | ab 2019 |
| Verbesserung der Fußgängerquerungen (u.a. Dechant-Schütz-Straße, Steinweg- Schloss) | Tiefbaumaßnahme | Stadt | SBF | ab 2016 |
| Ertüchtigung Flutgrabenbrücke | Tiefbaumaßnahme | Stadt | SBF | nach 2019 |
| Sicherheitsgefühl an der Unterführung Rheydter Straße erhöhen | Verbesserung der Beleuchtung | Stadt | SBF | 2015 |
| Umgestaltung Platz der deutschen Einheit | Neugestaltung unter Beteiligung der Bürgerschaft | Stadt | SBF | ab 2020 (i.V.m. Umbau Bahnstraße) |
| Umgestaltung kleiner Platz gegenüber vom Montanushof | Baumergänzungen und neue Bauschutzgitter, Einfassung und Fußgängerführung Richtung Montanushof | Stadt | SBF | 2015 |
| Ausbau Fuß- und Radweg am Flutgraben | Tiefbaumaßnahme | Stadt | SBF | 2016 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Aufwertung öffentlicher Raum | Maßnahmen außerhalb von Baumaßnahmen | Stadt | SBF | ab 2015 |

### Sonstige Maßnahmen Verkehr, Wegebeziehungen, Querungen, öffentlicher Raum

| Maßnahme | Instrumente | Wer realisiert? | Förderung | Zeitraum der Umsetzung |
|---|---|---|---|---|
| Licht & Farbe – Modernisierung des Bahnhofs Grevenbroich | Modernisierung, Teilsanierung | Bahn AG | nein | 2012 abgeschlossen |
| Taktile Elemente am Bahnhofsvorplatz | Baumaßnahme | Stadt | nein | 2012 |
| Behindertengerechter Zugang Busbahnhof | Umbau Bussteige | Stadt | nein | 2012 |
| Radweg an der Merkatorstraße ergänzen | Tiefbaumaßnahme | Stadt | GVFG | ab 2014 |
| Verkehrslenkende Maßnahmen an der Dechant – Schütz –Str. | Verkehrsregelung/-beruhigung durch Beschilderung, Markierungen | Stadt | nein | 2012 |
| Verbesserung der Fußgängerquerung Am Ständehaus | Tiefbaumaßnahme | Stadt | nein | 2011 |

## 8. Anwendung des städtebaulichen und förderrechtlichen Instrumentariums

Das Baugesetzbuch kennt im besonderen Städtebaurecht im Wesentlichen zwei Steuerungsinstrumente, zum einen die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme und zum anderen die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist im Plangebiet nicht anwendbar, da es weder einen neuen Ortsteil erstmalig zu entwickeln gilt (wie bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kapellen, bei der dieses Instrument von Seiten der Stadt Grevenbroich erfolgreich angewendet wird) noch ein bebauter Ortsteil einer grundlegend neuen Entwicklung zugeführt werden soll.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen im Programmraum zielen vielmehr auf den Erhalt bestehender Strukturen, die Verhinderung eines beginnenden trading-down Prozesses im Montz- und Bahnhofsviertel und die Stärkung der vorhandenen Strukturen durch neue Nutzungsansätze.

Als weiteres Instrument gilt es die städtebauliche Sanierungssatzung zu betrachten. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen kommen zum Einsatz, wenn städtebauliche Missstände vorliegen, das Gebiet den Anforderungen hinsichtlich sicherer und gesunder Wohnverhältnisse nicht entspricht oder Funktionsmängel in dem Sinne aufweist, dass das Gebiet nicht mehr in der Lage ist, die Aufgaben zu erfüllen, die ihm nach Lage und Funktion zukommen. Die städtebaulichen Missstände sind laut Analyse jedoch nur punktuell, das Gebiet entspricht grundsätzlich noch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Innenstadt erfüllt ihre Funktion als zentraler Versorgungsbereich, das Bahnhofsviertel ist nicht umsonst als Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept erwähnt. Das Montzviertel weist städtebauliche Brüche auf, die jedoch mit klassischen Instrumentarium (Bauleitplanung, Gespräche mit Investoren) zu beheben sind. Den trading-down Ansätzen kann mit Bauleitplanung (Regelungen zu Vergnügungsstätten) und dem Förderinstrumentarium der Städtebauförderung entgegengewirkt werden. Eine Aufwertung des Gebäudebestandes könnte insbesondere durch energetische Sanierungen, Fassaden- und Hofprogramm erfolgen. Aus der Aufwertung öffentlicher Flächen (z.B. Bahnstraße, Platz der deutschen Einheit) erhofft sich die Stadt einen Anreiz für Investitionen und Ansiedlungen im privaten Bereich. Ein wesentlicher Aspekt ist die Rolle des Innenstadtmanagers, der die Akteure – insbesondere die Eigentümer – aktivieren und Hilfestellungen bei der Fortentwicklung des Viertels geben soll. Da die Identifikation mit dem Viertel und der Einsatz für das eigene Quartier eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen der Maßnahmen sind, bieten die im Gebiet tätigen Gruppen wie Werbering, Werbegemeinschaft und Stellwerk Initiative gute Voraussetzungen für die Maßnahmen.

Eine flächige Sanierung und Anwendung des sanierungsrechtlichen Instrumentariums ist im Maßnahmengebiet nicht erforderlich. Es wird hingegen beabsichtigt im Konsens der Akteure Maßnahmen im Sinne einer Stadtreparatur zu betreiben.

Die Festlegung des Maßnahmengebietes erfolgt als Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB. Die Festlegung als Stadtumbaugebiet wird wie folgt begründet:

Die einheitliche und zügige Durchführung der angedachten Maßnahmen liegt im öffentlichen Interesse. Der Beschluss erfolgt durch den Rat der Stadt Grevenbroich unter Zugrundelegung der räumlichen Abgrenzung des in der Untersuchung benannten „Maßnahmengebietes“ als Stadtumbaugebiet.

Insbesondere in den Quartieren Montzviertel und Bahnhofsviertel besteht, bzw. droht ein städtebaulicher Funktionsverlust ohne Eingreifen der Stadt.

Die Festlegung dient dem Wohl der Allgemeinheit:

- Die Siedlungsstruktur - insbesondere im Montzviertel - wird ergänzt, um sie den Erfordernissen der angedachten Zielsetzung innenstadtergänzender Nutzungen anzupassen.
- Die Wohnverhältnisse sollen mit der Maßnahme verbessert werden, hier greifen insbesondere die Anreize für Maßnahmen an privaten Gebäuden, bzgl. energetischer Sanierung, Hof- und Fassadenprogramm.
- Die innerstädtischen Bereiche werden mit den Maßnahmen im gesamten Programmgebiet gestärkt (Stärkung Einzelhandel im zentralen Bereich, Ansiedlung Cityergänzender Nutzungen im Montzviertel, Stärkung des Nahversorgungszentrums im Bahnhofsquartier, Gegenmaßnahmen zum Trading Down Effekt in Montzquartier und Bahnhofsviertel, Verbesserung der Vernetzung zwischen den Vierteln, Erhalt der Nutzungsmischung und Stärkung der Wohnfunktion, etc.).
- Die innerstädtischen Altbaubestände sollen erhalten und wieder attraktiviert werden, hier sind insbesondere die Beratungsleistungen eines Innenstadtmanagers und einer Sanierungsberatung hilfreich.

Mit dem Beschluss steht der Kommune anders als bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen kein umfangreiches Instrumentarium zur Umsetzung ihrer Ziele zur Verfügung. Der Eingriff in das Privateigentum wird minimiert. Als aktiv gestaltende Instrumente kommen nur die Ausübung des Vorkaufsrechtes (sofern die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen) und die Veränderungssperre in Betracht, ansonsten wird über weiche Instrumente wie Beratung, Verträge und Förderung gesteuert.

## 9. Finanzierung der Maßnahme – Kurzübersicht

Für die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen in dem Stadtumbaugebiet „Innenstadt Grevenbroich“ ergeben sich folgende Kosten zum Stand September 2016:

| | Maßnahmen | | Kosten in € |
|---|---|---|---|
| | Maßnahmenbezogene, aber nicht zuwendungsfähige Aufwendungen der Stadt [1.1] [17] | brutto | 52.500 |
| | Maßnahmenbedingte Kosten, die Gegenstand anderer Förderprogramme [1.2] | brutto | 430.00 |
| = | **Kosten der Maßnahme, die der Gemeinde entstehen [1.]** | **brutto** | **482.500** |
| | Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB (FRL Nr. 9) [BS1] | brutto | 375.000 |
| | Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB (FRL Nr. 10) [BS2] | brutto | 3.841.747 |
| | Baumaßnahmen nach § 148 BauGB (FRL Nr. 11) [BS3] | brutto | 2.910.000 |
| | Besondere städtebauliche Maßnahmen [BS4] | brutto | 505.000 |
| = | **Zuwendungsfähige Ausgaben [B]** | **brutto** | **7.631.747** |
| = | **Gesamtkosten [A]** | **brutto** | **8.114.247** |

Es ergeben sich folgende Einnahmen einschließlich der Verwertung von Vermögenswerten:

| | Einnahmen | | Summe in € |
|---|---|---|---|
| | Zweckgebundene Einnahmen (FRL Nr. 6) inkl. Kosten privater Eigentümer und Bauherren als Anteil an der Gesamtmaßnahme [CS1] | brutto | 659.320 |
| | Finanzmittel der Stadterneuerung einschl. der darin enthaltenen EU- und Bundesfinanzhilfen und des gemeindlichen Eigenanteils [CS2] | brutto | 6.936.427 |
| = | **Summe sämtlicher Einnahmen und Städtebauförderungsmittel mit Eigenanteil [C]** | **brutto** | **7.631.747** |
| | Aufwendungen privater Eigentümer [6.2] | brutto | 495.500 |

Insgesamt ergibt sich aus sämtlichen **Einnahmen und Städtebauförderungsmitteln mit Eigenanteil sowie des privaten Mitteleinsatzes** eine Summe von 8.114.247 € brutto [D].

[17] Angaben in den eckigen Klammern beziehen sich auf die Kosten- und Finanzierungsübersicht

## 10. Zugrunde liegende Berichte und Gutachten


- Werkgemeinschaft Quasten + Lenze, 1990: Rahmenplan Grevenbroich-Stadtmitte.
- Stadt Grevenbroich, 1990: Ergebnisse des Gestaltungswettbewerbes für die Innenstadt.
- Werkgemeinschaft Quasten + Berger, 1999: Rahmenplan Grevenbroich – Stadtmitte-Ost 1999.
- BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, 2003: Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Grevenbroich.
- Planungsgruppe MWM, 2005: Flächennutzungsplan Stadt Grevenbroich 2006-2020.
- Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V., 2006: Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025
- Wohnungswirtschaftliche Implikationen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2025
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, 2007:Kommunalprofil Grevenbroich.
- Stadt Grevenbroich, Dezernat III – Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung, 2009: Kommunales Handlungskonzept „Wohnen“ für die Stadt Grevenbroich.
- CIMA Beratung + Management GmbH, 2010: Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich- Fortschreibung 2009.
- Stadt Grevenbroich: diverse Statistiken (Bevölkerungsentwicklung, -struktur, Aufstellung Privathaushalte nach Stadtteile, Prognose, Wohngebäude, Wohnungen und Wohnfläche)
- Bertelsmannstiftung, 2010: Demographiebericht Grevenbroich.
- Stadt Grevenbroich, Dezernat III Technik – Untere Denkmalbehörde, 2010: Denkmäler in Grevenbroich.
- DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, 2010: Strategien und Modellprojekte zur Wiedernutzung und Umstrukturierung von Leerstandsimmobilien

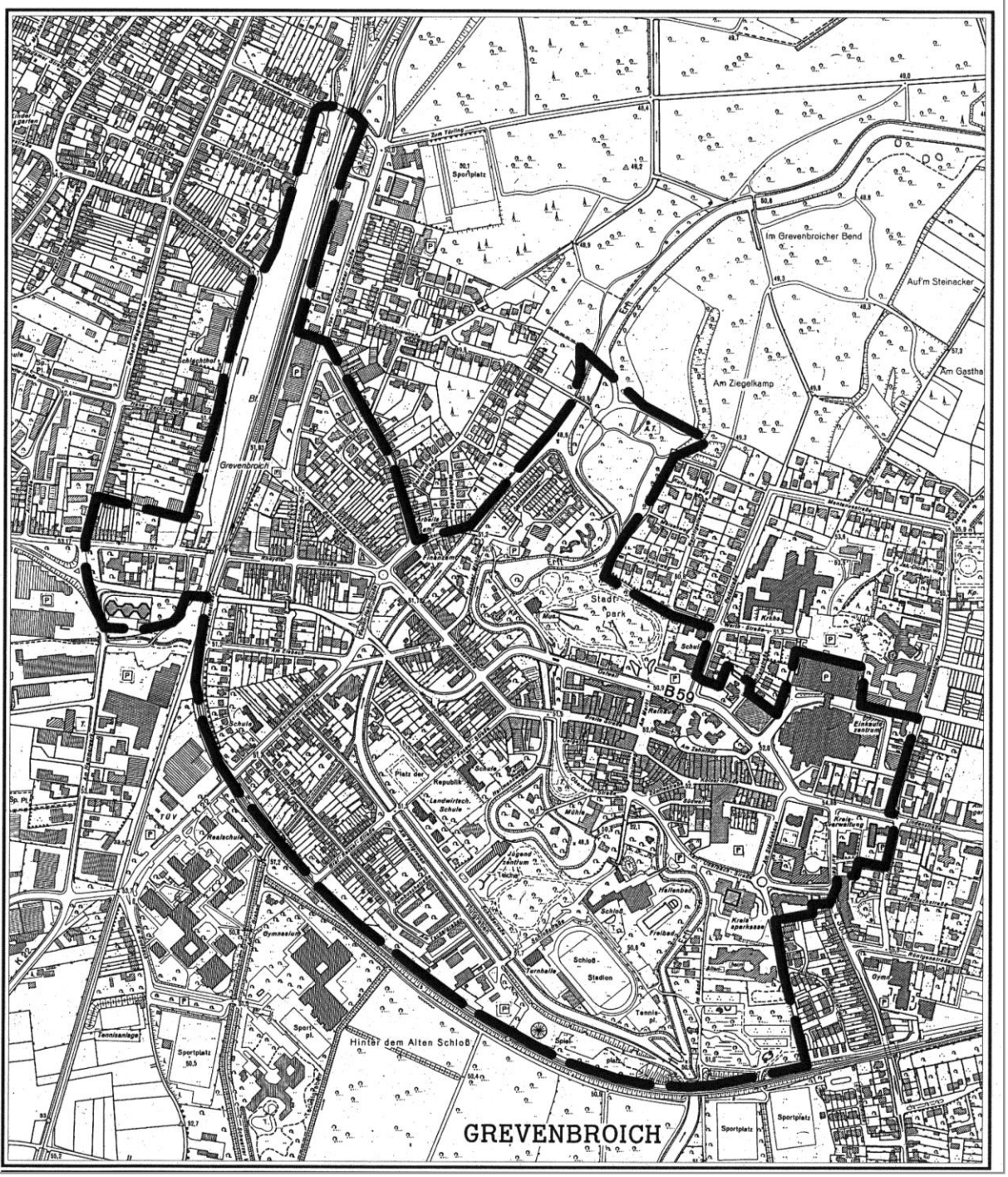
## 11. Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes

# Anlagen

Anlage 1:

**Räumlicher Geltungsbereich der Stadtumbaumaßnahme gem. § 171 b BauGB**

-Ortsteil Stadtmitte-

STADT GREVENBROICH