

# Stadtentwicklungskonzept Nettetal



### **Herausgeber**

Stadt Nettetal  
Der Bürgermeister

Rathaus, Doerkesplatz 11  
41334 Nettetal

### **Ansprechpartner**

Susanne Fritzsche  
Markus Grünh  
Ulrich Eckert

stadtnettetal@nettetal.de

### **Projektbearbeitung**

scheuven+wachten  
Friedenstraße 18  
44139 Dortmund

info@scheuven-wachten.de

### **Verfasser, Gestaltung und Layout**

Prof. Kunibert Wachten  
Maria Papoutsoglou  
Patricia Schulte  
Alexander Selbach  
Thomas Figgener  
Julia Tesch

### **Redaktion**

Hendrik Neubauer, neubauerkommunikation

### **Druck**

schmitz druck & medien, Brüggen

### **Druckauflage**

250 Exemplare

**Nettetal | Dortmund April 2014**



Gedruckt auf 100 % Altpapier.

Das Papier erfüllt die Anforderungen  
des Blauen Engels nach RAL-UZ 14.

# Stadtentwicklungskonzept Nettetal



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

vor Ihnen liegt unser Stadtentwicklungskonzept – oder etwas einfacher ausgedrückt, Sie können auf den folgenden Seiten unsere gemeinsam entwickelten Vorstellungen finden, wie wir in Nettetal unsere Lebensqualität auch in Zukunft erhalten können.

Auf dem Weg zu diesem Konzept wurden wir zwar sehr fachkundig von dem Planungsbüro scheuevens + wachten mit Prof. Wachten und seinem Team unterstützt – wofür ich mich an dieser Stelle recht herzlich bedanke –, aber es basiert in weiten Teilen auf Ihren Ideen, Anregungen und Beiträgen.

Deshalb bedanke ich mich bei allen engagierten Nettetalern und Nettetalern aus allen Stadtteilen für dieses Mitmachen: Es ist damit das gemeinsame Konzept von Rat, Verwaltung und Bürgerschaft.

Mit dieser gemeinsamen Arbeit knüpfen wir an die Leitzieldiskussion 2015+ aus den Jahren 2010-12 an. Wir haben damals drei Leitzielbereiche festgelegt, die für Nettetals Zukunft von entscheidender Bedeutung sind: Kindern, Jugendlichen und Familien Chancen geben, Wirtschaftskraft stärken und Lebensqualität erhalten. Mit dem Stadtentwicklungskonzept wollten wir vor allem der Frage nachgehen, wie sich unsere Stadt planerisch und städtebaulich entwickeln muss, um dieses letzte Leitziel erreichen zu können.

Die Antworten in dem vorliegenden Stadtentwicklungskonzept können uns gemeinsam optimistisch stimmen:

**Wir können es trotz der auch vor Nettetal nicht halt machenden demografischen Entwicklung und in einer Konkurrenz der Städte und Gemeinden schaffen, nachhaltig zu wachsen und dadurch unsere Bevölkerungszahlen zu halten oder leicht zu steigern. Das ist eine sehr gute Ausgangsposition, denn so haben wir die realistische Chance, die von Ihnen im Allgemeinen als gut bewertete Infrastruktur zu erhalten.**

Es kommt in den nächsten Jahren nun darauf an, die im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen entschlossen, mutig und gemeinschaftlich anzugehen. Wenn wir tatsächlich moderat wachsen wollen, sind wir auf den Zuzug von Familien und qualifizierten Arbeitskräften von außen angewiesen. Wir müssen also die Attraktivität unserer Heimatstadt im inneren bewahren und steigern und verstärkt nach außen diese Qualitäten deutlich machen.

Das Stadtentwicklungskonzept arbeitet auch deutlich heraus, dass Nettetal als Gesamtstadt von gut funktionierenden Stadtteilen lebt und diese Stadtteile wiederum jeweils ihren besonderen Beitrag für die gesamtstädtische Entwicklung leisten. **Wir brauchen alle sechs Stadtteile und gemeinsam sind wir stärker – so lautet die Botschaft.**

Abschließend möchte ich mich bei den anderen Beteiligten bedanken:

Bei der begleitenden Arbeitsgruppe aus Politik und Verwaltung, den Ratsfraktionen und nicht zuletzt der Technischen Beigeordneten Susanne Fritzsche und dem zuständigen Bereichsleiter Markus Grünh und ihren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Stabsstelle für gesamtstädtische Zukunftsaufgaben/Koordination 2015+ mit Dietmar Sagel.

Mit den besten Grüßen

01	Einleitung	7
02	Bürgerorientierte Stadtentwicklung	13
03	Ausgangs- und Rahmenbedingungen	17
04	Handlungsfelder und Leitziele der Stadtentwicklung	29
05	Integrierte Stadtteilkonzepte	49
	Breyell	53
	Hinsbeck	61
	Kaldenkirchen	67
	Leuth	73
	Lobberich	81
	Schaag	89
06	Schlussbetrachtung	95
	Quellen	99

---

# 01

## Einleitung





## Anlass und Zielsetzung des Verfahrens

In den kommenden Jahren wird sich das gesellschaftliche Leben in Deutschland stark wandeln: Demografische Veränderungen, die sich unter anderem in einer kontinuierlich sinkenden Geburtenrate und einer damit einhergehend älter werdenden Gesellschaft widerspiegeln, stehen gleichsam wirtschaftlichen Umbrüchen und klimatischen Veränderungen gegenüber. Neben dem damit verbundenen Wandel der Wohn- und Lebensstile stellen die Bewohner einer Stadt vielseitige Anforderungen an ihr Lebensumfeld. Diese Anforderungen betreffen unter anderem das Wohnen und Arbeiten, den Verkehr, die Erholung und Kultur sowie die Versorgung.

Wie so viele andere bundesdeutsche Städte setzt sich auch die Stadt Nettetal mit diesen Entwicklungen frühzeitig auseinander. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Nettetal die Verwaltung mit der Erarbeitung des hiermit vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes beauftragt. Innerhalb dieses Prozesses wurden städtische Zielsetzungen überprüft und bisherige und laufende teilräumliche und thematische Planungen miteinander verknüpft. Auch die Ergebnisse des Leitzielprozesses „Nettetal 2015 +“ flossen mit ein. Als Ergebnis werden kurz-, mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektiven für die Gesamtstadt aufgezeigt. Dabei hat das Stadtentwicklungskonzept den Anspruch, alle für die Gesamtstadt wichtigen Themen integriert, also aufeinander bezogen und mit ihren gegenseitigen Wechselwirkungen zueinander, zu betrachten. Auf diese Weise wurde ein Leitfaden für die Entwicklung der Stadt Nettetal mit einem Zeithorizont von zehn bis 15 Jahren erarbeitet, der alle raumwirksamen Teilaspekte und Themen des städtischen Lebens berücksichtigt.

Das Stadtentwicklungskonzept ist mit Hilfe einer aktiven Mitwirkung und Beteiligung der Bürgerschaft und Akteuren aus Politik sowie Verwaltung entstanden. Im Rahmen der Erarbeitung der Kon-

zeption waren Stadtteilexpeditionen sowie Stadtteilforen zur Einbindung der Akteure ein zielführender Ansatz. Auf diese Weise konnte ein breites Spektrum an Interessen und Vorschlägen erreicht und in den Planungsprozess eingebunden werden.

## Wegweiser

Das Stadtentwicklungskonzept versteht sich als Orientierungsgrundlage und Leitlinie für die zukünftige Entwicklung Nettetals. Dabei definiert es keine unveränderlichen Zielaussagen, sondern versucht die Stadt in grundsätzlichen Zukunftsfragen zu beraten und ihr als Richtschnur zu dienen. Ziel ist es, frühzeitig die entsprechenden Weichen zu stellen, damit die Stadt auch in Zukunft sozial verantwortlich, wirtschaftlich und umweltverträglich handeln kann. Darüber hinaus ist es Aufgabe des Stadtentwicklungskonzeptes, räumlich-funktionale Zusammenhänge zwischen Stadt und Region aufzuzeigen und Strategien zu entwickeln, wie sich die Stadt regional positionieren kann. Das Stadtentwicklungskonzept stellt demnach den Grundstein eines kontinuierlichen Prozesses dar, der stetig fortentwickelt werden muss. Das Stadtentwicklungskonzept ist ein informelles Instrument, das keinen rechtlichen Bindungen unterliegt und dementsprechend flexibel fortgeschrieben und sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst werden kann. Durch die gemeinsame Erarbeitung und den Beschluss im Stadtrat wird es jedoch zur verlässlichen Entscheidungsgrundlage für Bürger, die politischen Entscheidungsträger, aber auch die Planer in Bezug auf die Stadtentwicklung. Es dient der Stadt Nettetal demnach als grundsätzliche Positionierung hinsichtlich einer langfristigen räumlichen und thematischen Schwerpunktsetzung in der Entwicklung der Stadt.

## Ausrichtung des Konzeptes • Zentrale Feststellungen und Konsequenzen

Während des Beteiligungsprozesses konnten drei zentrale Feststellungen für die Arbeit am Stadtentwicklungskonzept getroffen werden:

1. Die gesamtstädtischen Zielsetzungen aus dem Leitzielprozess „Nettetal 2015 +“ wurden grundsätzlich bestätigt.
2. Für die Umsetzung der gesamtstädtischen Ziele bedarf es der Beiträge aller Stadtteile – allerdings mit jeweils eigenen Akzenten.
3. Grundsätzlich wurde deutlich, dass die beteiligten Akteure Sorge tragen, die heutige Lebensqualität sei nicht von Dauer, sodass hierin auch der Antrieb des Stadtentwicklungskonzeptes zu sehen ist.

Dem Bericht vorausgreifend konnten für das Stadtentwicklungskonzept im Laufe der Arbeit folgende fünf Schlussfolgerungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Nettetal abgeleitet werden:

- Neben der Umsetzung vieler kleiner Maßnahmen gilt es mit Vorrang, durch moderates Wachstum die heutige Lebensqualität und Versorgungssituation zu stabilisieren und zu verbessern.
- Aufgrund der Lage zwischen dem niederländischen Verdichtungsraum um Venlo und der deutschen Städteagglomeration der Rheinschiene, der besonderen landschaftlichen Reize und der alltäglichen Qualitäten der Stadt- und Ortsteile besitzt Nettetal die generellen Voraussetzungen für ein moderates Wachstum – entgegen der Trendaussagen und Prognosen.
- Ein aktives Werben um den Zuzug von Familien aus der Rheinschiene und von Stu-

dierenden aus Venlo kann die Basis für ein moderates Wachstum sein. Voraussetzung dafür sind Angebote für das Wohnen, die anderswo nicht vorzufinden sind, insbesondere vergleichsweise preisgünstiges Bauland und erschwingliche Mieten – gepaart mit Willkommenskultur und -service. Außerdem sollte ein ausreichendes und differenziertes Angebot für Wohnen im Alter geschaffen werden.

- Der „Mantel“, also die Anzahl und Größe der bereits im Flächennutzungsplan 2004 (FNP) ausgewiesenen Flächen, ist dafür ausreichend und bedarf grundsätzlich keiner neuen Aushandlungen mit den übergeordneten Behörden, wie zum Beispiel der Bezirksregierung Düsseldorf oder dem Land Nordrhein-Westfalen. Gleichzeitig ist es jedoch notwendig, Prioritäten auf die Entwicklung ortskernnaher Flächen zu setzen und bodenpolitisch aktiv zu wirken.
- Dabei sind die jeweiligen Profile, Qualitäten und Besonderheiten der Stadtteile im Sinne einer Aufgabenteilung zu berücksichtigen.

## Schlussfolgerungen

**moderates Wachstum**  
**aktives Werben um Bewohner**  
**Willkommenskultur**  
**ortskernnah entwickeln**  
**bodenpolitisch Handeln**  
**Lebensqualität verbessern**  
**Versorgungsfunktion stabilisieren**  
**Profile, Qualitäten und**  
**Besonderheiten der Stadtteile**  
**in den Fokus rücken**

## Aufbau des Berichtes

Die folgenden Kapitel fassen nun die Ergebnisse der Verwaltungswerkstätten, Stadtteilexpeditionen sowie Stadtteilforen zusammen. Dabei wird zunächst der Ansatz der bürgerorientierten Stadtentwicklung erläutert. Im Anschluss werden Ausgangs- und Rahmenbedingungen der Stadt Nettetal dargelegt, um darauf aufbauend Handlungsfelder und Leitziele der Stadtentwicklung zu definieren. Das nächste Kapitel betrachtet jeden Stadtteil für sich, beschreibt seine jeweiligen örtlichen Gegebenheiten, Stärken und Schwächen. Zudem werden Lösungsansätze und Verbesserungsvorschläge unterbreitet. Diese basieren sowohl auf den Anregungen der Bürger aus den öffentlichen Veranstaltungen als auch auf planerischen Überlegungen und Schlussfolgerungen. Darüber hinaus wird auch die Rolle eines jeden Stadtteils für die Gesamtstadt Nettetal beleuchtet. Ein Blick in zukünftige Planungsschritte bildet den Abschluss des Konzepts.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass nicht alle im Rahmen des Beteiligungsprozesses erhobenen Anmerkungen in das Stadtentwicklungskonzept übernommen werden konnten. Dies liegt zum einen daran, dass einzelne Themen durchaus kontrovers diskutiert wurden und daher ein gewisser Abwägungsprozess in diesen Belangen stattfinden musste. Auf der anderen Seite standen einigen Vorschlägen gewisse Befindlichkeiten, wie zum Beispiel Eigentumsverhältnisse oder Festsetzungen in geltenden Planwerken gegenüber. Konkrete Dissonanzen werden in den entsprechenden Kapiteln erläutert beziehungsweise einander gegenübergestellt.



Stadtteilforum Breyell



Stadtteilforum Breyell



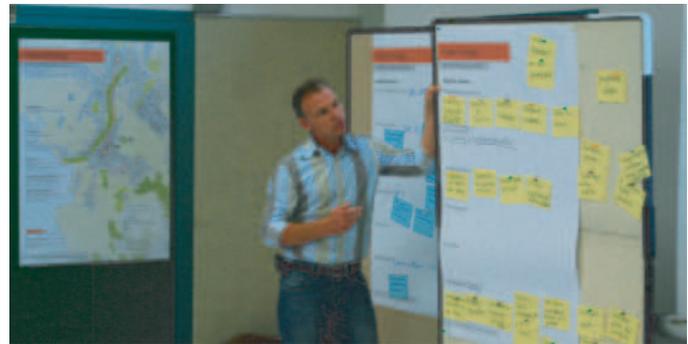
Stadtteilforum Kaldenkirchen



Stadtteilforum Lobberich



Stadtteilforum Leuth



Stadtteilforum Schaag



Stadtteilforum Leuth



Stadtteilforum Hinsbeck

---

# 02

## Bürgerorientierte Stadtentwicklung





## Leitziele Nettetal 2015 + und Stadtentwicklungskonzept

Im Rahmen des Prozesses „Leitziele Nettetal 2015 + – Ich bin dabei!“ in den Jahren 2010 und 2011 konnte sich die Stadt Nettetal zusammen mit Bürgern bereits auf drei übergeordnete Leitziele einigen, die die Entwicklung der Stadt für die nächsten Jahre bestimmen sollen:

- Lebensqualität erhalten,
- Wirtschaftskraft stärken sowie
- Kindern, Jugendlichen und Familien Chancen geben.

Diese Ziele stellen das Ergebnis eines intensiven Diskussionsprozesses zwischen den Verantwortlichen der Stadt und der Bürgerschaft dar. Dabei wurden viele Einzelanregungen und Aspekte von der Bürgerschaft eingebracht, die in das Stadtentwicklungskonzept erneut eingeflossen sind. Die Leitziele bilden aufgrund ihrer Komplexität und des damit verbundenen Abstraktionsgrades das „Dach“ zukünftiger Entwicklungsrichtungen.

Das Stadtentwicklungskonzept bildet in erster Linie das Leitziel „Lebensqualität erhalten“ ab. Detailaussagen, beispielsweise zum Klimaschutz oder aber zur Einzelhandelsentwicklung, bleiben demzufolge Aufgabe der jeweiligen Fachgutachten. So werden unterdessen das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept fortgeschrieben sowie ein Klimaschutzkonzept erstellt. Das Leitziel „Wirtschaftskraft stärken“ wurde mit dem Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketingkonzept näher beschrieben. Das Leitziel „Kindern, Jugendlichen und Familien Chancen geben“ spiegelt sich zum Beispiel im Schulentwicklungsplan oder in der Jugendhilfeplanung wider.

## Prozess

Das Büro scheuven + wachen begann im Winter 2012 mit der Erarbeitung und Moderation des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Nettetal. Inhalt und Arbeitsauftrag waren es, die bisherigen und laufenden teilräumlichen und thematischen Planungen zu bündeln sowie Ziele und Leitlinien der Stadtentwicklung für die kommenden Jahre zu definieren und räumlich zu ordnen.

Zentrale Aufgaben für die Erarbeitung eines räumlichen Strukturkonzeptes sind die Vorbereitung, die fachlich-konstruktive Begleitung und Auswertung eines diskursiven Planungsprozesses. Defizite und Qualitäten in den Stadtteilen müssen benannt, Visionen für die Zukunft entwickelt und Projekte diskutiert werden. Insbesondere geht es auch darum, flächennutzungsrelevante Aussagen der Stadt(teil)-entwicklungsplanung herauszukristallisieren und in ein gesamtstädtisches Entwicklungsprogramm einzuarbeiten.

Somit wurde eine aktive Beteiligung aller an dem Prozess interessierten Akteure, mit besonderem Fokus auf die Bürgerschaft der Stadt, angeregt und durchgeführt. Der inhaltliche Einstieg in die Arbeit erfolgte über eine Verwaltungswerkstatt sowie sechs Stadtteilexpeditionen. Weiter ging es mit sechs öffentlichen Stadtteilforen, in denen die Bürger Nettetals dazu eingeladen waren, vor Ort zu Wort zu kommen und sich aktiv an der Entwicklung der Stadt Nettetal und ihrer Stadtteile zu beteiligen. Die Ergebnisse aus den verschiedenen Veranstaltungsformaten und den Analysen wurden anschließend zusammen mit planerischen Empfehlungen zu diesem Stadtentwicklungskonzept zusammengeführt.

Der Stadtentwicklungsprozess gliedert sich in folgende drei Arbeitsphasen:

## Phase 1 • Synthese

Die Phase 1 wird bestimmt von der Zusammenstellung und Aufbereitung der bisherigen sowie laufenden Planungen und Prozesse und der für das Stadtentwicklungskonzept relevanten, bereits beschlossenen Leitziele. Dazu werden alle wesentlichen Pläne, Programme und Projekte der Stadt zusammengetragen und ausgewertet. Da die städtebauliche Entwicklung einer Stadt von mehreren Akteuren mitgeprägt wird, fand ergänzend eine Verwaltungswerkstatt statt, in der alle Ressorts der kommunalen Verwaltung beteiligt wurden. Wesentliche Zwischenschritte wurden zudem mit einer begleitenden Arbeitsgruppe, welcher der Bürgermeister, die Technische Beigeordnete, Vertreter der sechs Nettetalers Ratsfraktionen, das Planungsamt sowie das Büro scheuven + wachen angehörten, abgestimmt.

## Phase 2 • Räumliche und thematische Vertiefungen

Auf der Grundlage aller in der Synthese-Phase gewonnenen Informationen wurde die räumliche sowie bürgerschaftliche Komponente eingeführt. Diese Phase dient hauptsächlich dazu, vor Ort Konsensfelder, Konfliktbereiche und offene Fragen zu identifizieren und zu diskutieren. Dazu wurden jeweils Stadtteilexpeditionen mit relevanten Akteuren aus den Stadtteilen, mit Vertretern der Nettetalers Ratsfraktionen sowie Mitarbeitern aus der Verwaltung durchgeführt. Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse konnten im Sommer 2013 die Stadtteilforen mit der interessierten Bürgerschaft vor Ort geführt werden. Angereichert wurden diese Ergebnisse mit einer weiteren Verwaltungswerkstatt sowie in einem Abstimmungsprozess innerhalb der begleitenden Arbeitsgruppe.

## Phase 3 • Stadtentwicklungskonzept

Im Anschluss wurden die Ergebnisse aller Planungs- und Beteiligungsformate in einem Konzept

für die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt sowie der einzelnen Stadtteile zusammengeführt. Dieses wurde der Öffentlichkeit in jeweiligen Stadtteilforen im Januar und Februar 2014 erläutert und abschließend in diesem Bericht zusammengefasst.

### 01 SYNTHESE

Erfassen der relevanten Informationen

Verwaltungswerkstatt

Zusammenfassung der Informationen

### 02 RÄUMLICHE UND THEMATICHE VERTIEFUNGEN

Stadtteilexpeditionen

Aufbereitung der Informationen

STADTTEILFOREN I

Zusammenfassung der relevanten Informationen

Verwaltungswerkstatt

### 03 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Entwurf und Abstimmung des Stadtentwicklungskonzeptes

STADTTEILFOREN II

Fertigstellung des Stadtentwicklungskonzeptes

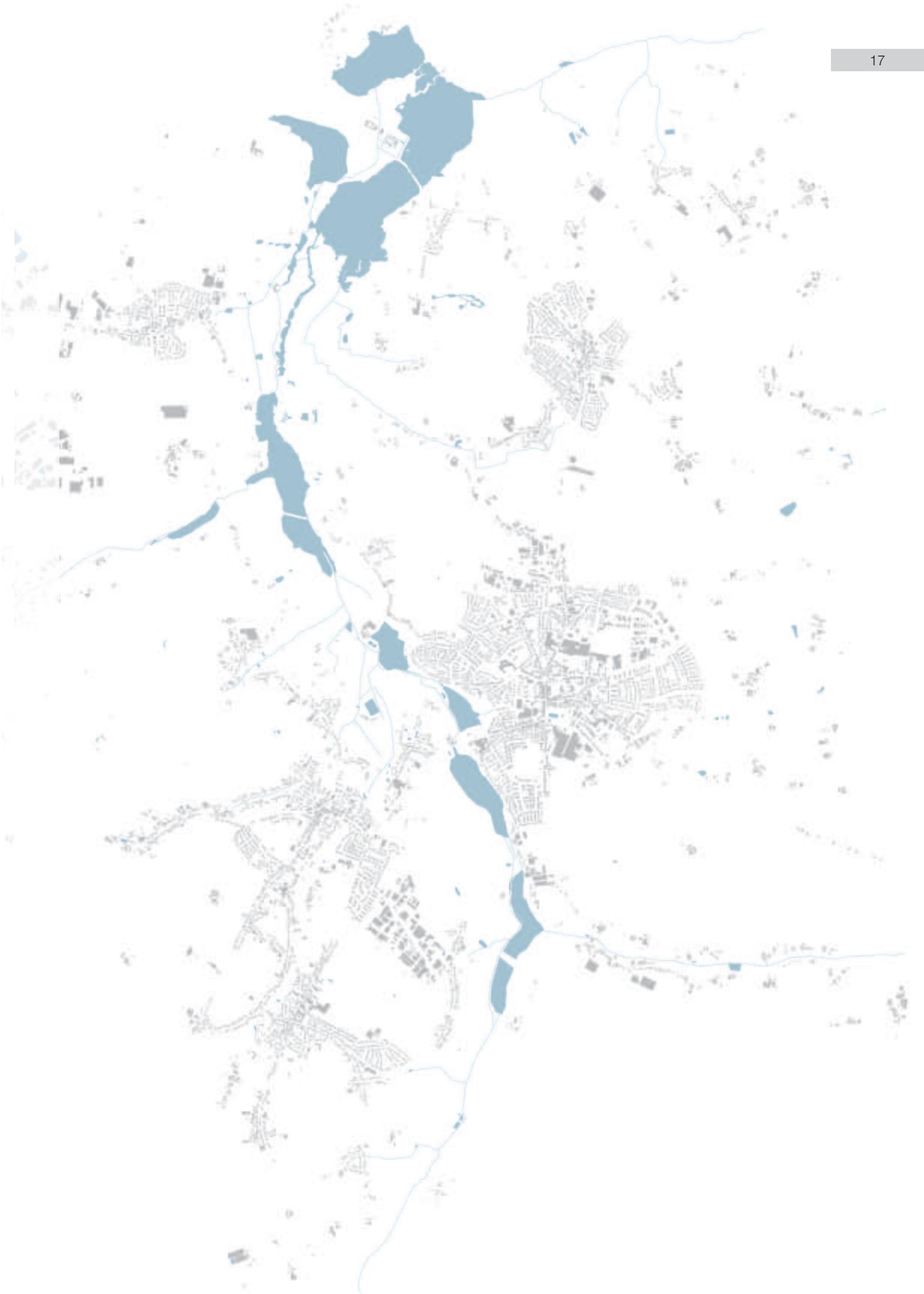
Ratsbeschluss

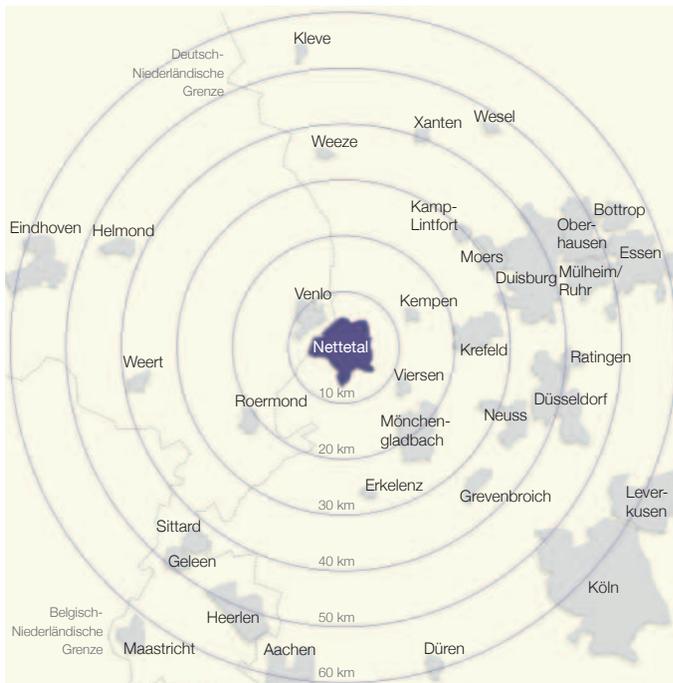
---

# 03

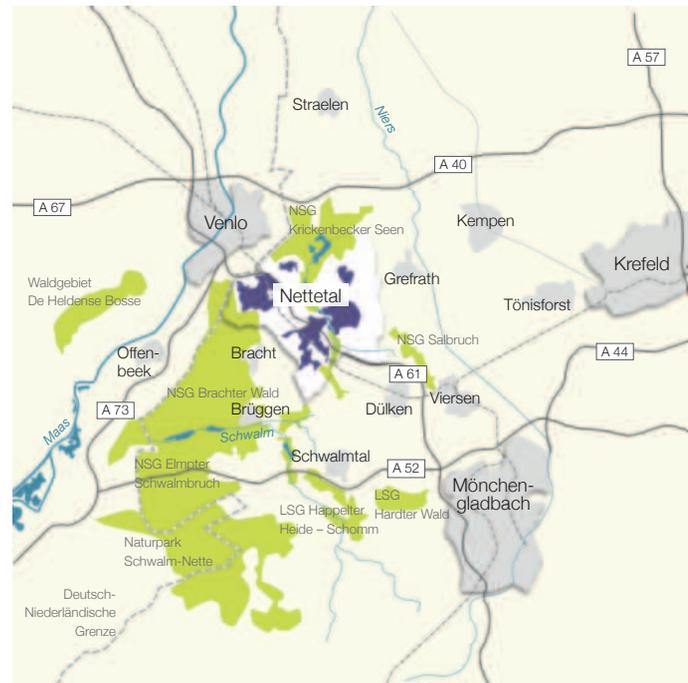
## Ausgangs- und Rahmenbedingungen







Entfernungen aus und nach Nettetal



Lage in der Region

### Lage • Regionale Erschließung

Die Stadt Nettetal befindet sich am Niederrhein im Westen Nordrhein-Westfalens unmittelbar an der deutsch-niederländischen Grenze. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Mönchengladbach im Südosten (rund 257.000 EW), Krefeld im Osten (rund 235.000 EW) und Venlo (Niederlande) im Nordwesten (rund 100.000 EW). Insgesamt umfasst das Nettetaler Stadtgebiet eine Fläche von 83,86 km<sup>2</sup> und ist dem Kreis Viersen sowie dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig. (IT NRW, Stadindex Niederlande)

Die regionale Verkehrsanbindung wird durch die BAB 61 und die Linie des Maas-Wupper-Expresses der Eurobahn (RE 13) gewährleistet. Beide Verkehrswege stellen eine direkte Verbindung in das niederländische Venlo sowie nach Mönchengladbach her. Der Maas-Wupper-Express dient mit Breyell und Kaldenkirchen zwei Haltestellen im Stadtgebiet an. Die parallel dazu verlaufende BAB 61 weist fünf Anschlussstellen auf, wobei die Ausfahrt Breyell de facto nur ein Abfahren aus Richtung Venlo kommend ermöglicht. Nördlich des Nettetaler Stadtgebietes verläuft zudem die BAB 40, welche mit den beiden Anschlussstellen Straelen und Wankum die überregionale Anbin-

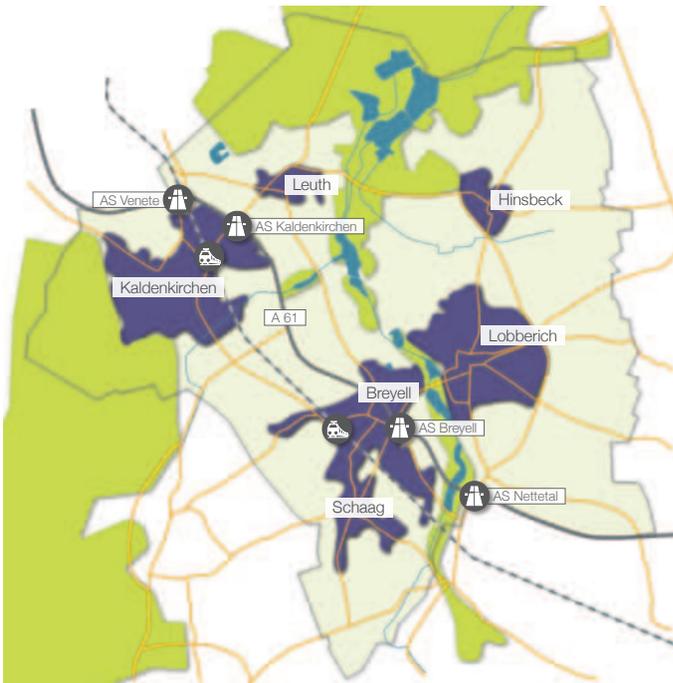
dung an das Ruhrgebiet herstellt. Darüber hinaus fährt der Rhein-Erft-Express (RE 8) der Deutschen Bahn einmal täglich morgens als durchgängige Verbindung nach Köln-Messe/Deutz und abends wieder zurück.

Aus landesplanerischen Gesichtspunkten ist Nettetal als Mittelzentrum eingestuft. Laut Gebietsentwicklungsplanung besitzt die Stadt mit dem Stadtteil Kaldenkirchen und ihrem Gewerbegebiet VeNeTe einen überregional bedeutsamen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen, der die Voraussetzungen für einen zukunftsorientierten und qualitativ hochwertigen Wirtschaftsstandort bietet. Weiterhin definiert die Gebietsentwicklungsplanung den Naturraum der Nette, die mit rund 12 km das Landschaftsbild der Stadt prägt, als einen schützenswerten Raum.

Durch die Nähe zu den Ballungsräumen der Ruhr- und Rheinschiene ist Nettetal regional vorteilhaft eingebettet und hat dadurch Zugang zu einem großen Einzugsgebiet, das bis in die Niederlande reicht.

### Fokus Stadtentwicklung

Die Stadt Nettetal profitiert von ihrer geografischen Lage, den wirtschaftlichen Möglichkeiten sowie



Nettetaler Stadtteile • Anbindungen

den naturräumlichen Gegebenheiten zwischen den verschiedenen Ballungsräumen rund um Venlo, Mönchengladbach und Krefeld. Die Nähe zu diesen Städten erzeugt jedoch auch einen gewissen Handlungsdruck, um sich im regionalen Wettbewerb um Einwohner und Arbeitsplätze behaupten zu können.

#### Fragen für den Prozess:

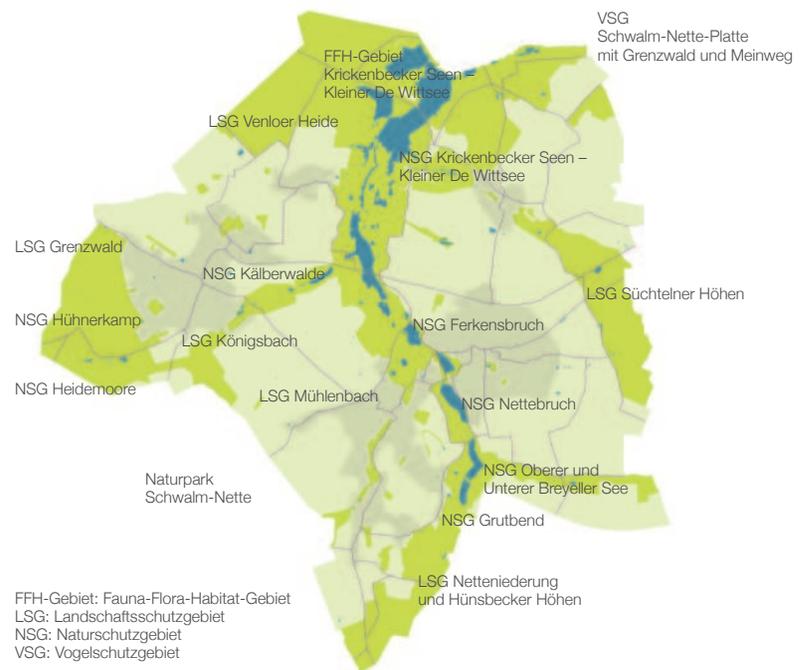
- Welche Vorteile entstehen aus der räumlichen Lage der Stadt? Welche Nachteile können daraus unter Umständen aber auch erwachsen?
- Wo liegen die Stärken der Stadt? Welche Defizite gilt es zu beheben?
- An welcher Stelle erscheint eine stadt- beziehungsweise grenzüberschreitende Kooperation von Vorteil?

#### Historische Entwicklung • Stadtkörper

Gemeinsam bilden die sechs Stadtteile Breyell, Hinsbeck, Kaldenkirchen, Leuth, Lobberich und Schaag die Stadt Nettetal. Obwohl alle Stadtteile

in einem funktionalen Zusammenhang zueinander stehen, bilden sie relativ eigenständige und – bis auf Breyell und Schaag – räumlich voneinander getrennte Siedlungskörper. Alle Stadtteile blicken demnach auf eine eigene, traditionsreiche Vorgeschichte zurück.

Bereits Anfang des 18. Jahrhunderts, nach dem Utrechter Frieden, werden Lobberich, Hinsbeck und Leuth, also der nordöstliche Teil des heutigen Stadtgebietes, unter preußische Herrschaft gestellt, während der südwestliche Teil mit Kaldenkirchen und Breyell dem Territorium des Herzogs von Jülich zugewiesen wird. Etwa 100 Jahre später, im Jahr 1815, wird im Rahmen des Wiener Kongresses zur Neuordnung Europas die preußische Rheinprovinz gegründet. Dabei entstehen auch die beiden neuen Kreise Kempen und Geldern. In den Kreis Kempen werden Kaldenkirchen, Breyell und Lobberich integriert, Hinsbeck und Leuth werden Geldern zugeordnet. Mit der rheinisch-westfälischen Gebietsreform 1929 werden die fünf eigenständigen Gemeinden erstmals demselben Territorium zugeordnet. Nun gehören auch Hinsbeck und Leuth zum Kreis Kempen. In der Zwischenzeit (1856) erhält Kaldenkirchen offiziell die Stadtrechte. Vergleichsweise spät (1964) werden diese auch Lobberich zugesprochen. Durch die



Prägende Schutzgebiete • Bestehende Radrouten

kommunale Neugliederung im Jahr 1970 entsteht schließlich die Stadt Nettetal aus den vorherigen Städten Kaldenkirchen und Lobberich sowie den Gemeinden Breyell, Hinsbeck und Leuth. Erst 25 Jahre später wird Schaag als früherer Teil der Gemeinde Breyell der offiziell sechste Stadtteil der heutigen Stadt Nettetal.

Da im Gefüge der Gesamtstadt nicht jeder Stadtteil alle Aufgaben übernehmen kann, wurden im Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Nettetal Aufgaben und Entwicklungsziele für die einzelnen Stadtteile entwickelt und definiert. Für alle Stadtteile – insbesondere für Breyell und Schaag – gilt der Aufgabenschwerpunkt des Wohnens gleichermaßen. Für Hinsbeck und Leuth steht zusätzlich die Aufgabe der Erholung im Mittelpunkt, sind die zwei Stadtteile doch seit 1993 staatlich anerkannte Erholungsorte. Für den Stadtteil Leuth ist außerdem die landwirtschaftliche Komponente von Bedeutung. Kaldenkirchen besetzt als einziger Stadtteil Nettetals den Entwicklungsschwerpunkt der Gewerbeentwicklung, welcher ebenfalls im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf verankert ist. Lobberich hat neben seiner Wohnfunktion einen Handels- beziehungsweise Dienstleistungsschwerpunkt.

### Fokus Stadtentwicklung

Ihre bis zur kommunalen Neugliederung funktionale Selbstständigkeit und die jeweils recht kompakten Siedlungskörper haben sehr selbstbewusste Stadtteile entstehen lassen, die den Landschaftsraum „dazwischen“ respektieren. Dieser Situation gilt es sowohl inhaltlich als auch prozessual Rechnung zu tragen, ohne den Bezug zur Gesamtstadt zu verlieren.

### Fragen für den Prozess:

- Welche „Rolle“ übernehmen die einzelnen Stadtteile im Gesamtgefüge?
- In welchen Funktionen ergänzen die Stadtteile sich hinreichend? An welcher Stelle besteht „Nachbesserungsbedarf“?

### Landschaftsbild • Natur- und Freiraum • Tourismus

Nettetal liegt im nördlichen Teil des deutsch-niederländischen Naturparks Maas-Schwalm-Nette. Der Freiraum wird demzufolge durch eine abwechslungsreiche Landschaft aus Wald-, Heide- und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.



Flächenanteile nach Nutzungsarten (31.12.2013) (Kommunalprofil Nettetal, IT NRW)

Prägnant sind vor allem die Wasserflächen. Es ist jedoch nicht die Nette als namensgebender Flusslauf, die sich begleitet von Wiesen-, Wald- und Auenstreifen von Süden nach Norden auf einer Länge von rund 12 km durch das Stadtgebiet windet, sondern es sind vielmehr die zwölf Seen entlang dieses Flusslaufes, die das Bild des Freiraumes prägen. Mit einer Gesamtfläche von etwa 179 ha erstreckt sich diese Seenlandschaft innerhalb des Stadtgebietes und bildet dabei eine regelmäßige Gewässerabfolge.

Die vier im nördlichen Teil des Stadtgebietes oberhalb von Hinsbeck und Leuth liegenden Seen, die „Krickenbecker Seen“, sind aufgrund des umgebenden gleichnamigen Naturschutzgebietes besonders erwähnenswert. Mit seiner teilweise dichten Bewaldung, dem topografisch bewegten und landschaftlich abwechslungsreichen Gelände weist dieses Schutzgebiet eine entsprechend hohe Naherholungsqualität auf.

Die landschaftlichen Reize sowie die Struktur der landschafts- und naturnahen Stadtteile bieten bereits gute Voraussetzungen für eine touristische Ausnutzung dieses Potenzials. Beispielsweise gibt es bereits zahlreiche Rad- und Wanderroutenangebote. Auch eine regionale beziehungsweise

grenzüberschreitende Vernetzung des touristischen Angebotes, wie beispielsweise während der Floriade mit dem Projekt „Region ohne Grenzen“ oder zur „Freizeitregion Schwalm-Nette“, ist bereits gegeben.

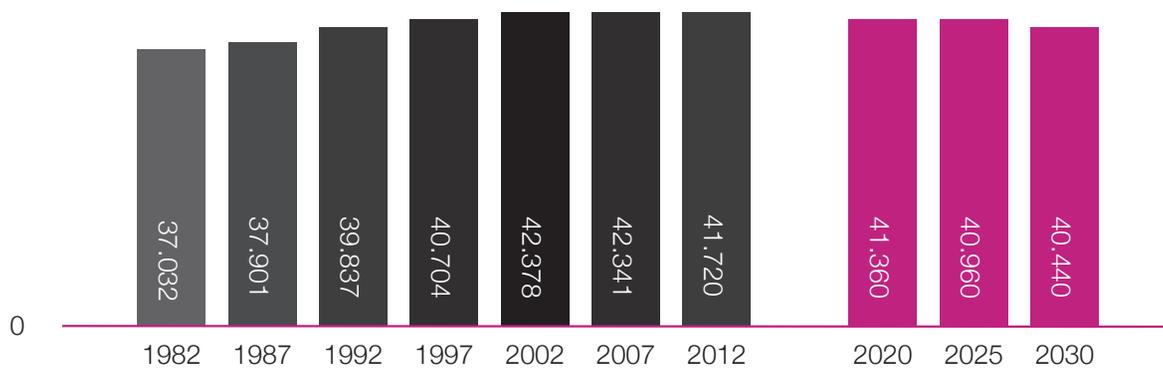
Für das gesamte Stadtgebiet lässt sich demnach festhalten, dass es sich bei Nettetal um eine eher ländlich geprägte Kommune handelt.

### Fokus Stadtentwicklung

Die vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten und das daraus resultierende abwechslungsreiche Landschaftsbild machen die Stadt Nettetal zu einem beliebten Wohnstandort. Besondere Qualitäten entstehen durch den vergleichsweise hohen Anteil an Wasserflächen. Diesen freiräumlichen Qualitäten gilt es demnach sowohl im Hinblick auf die Belange des Natur- und Klimaschutzes als auch die lokale Erholungs- und Freizeitfunktion sowie den (grenzüberschreitenden) Tagestourismus und das Stadtimage Rechnung zu tragen.

### Fragen für den Prozess:

- Wie kann die Attraktivität der Freiräume gesichert beziehungsweise weiterentwickelt werden?



Bevölkerungsentwicklung 1982-2012 sowie Prognose (Kommunalprofil Nettetal IT NRW, Bertelsmann Stiftung)

- Welche Freiräume gilt es gezielt vor dem intensiven Eingriff durch den Menschen zu schützen?
- In welchem Bereich besteht Anpassungsbedarf an die aktuellen Anforderungen zur Freizeitgestaltung?
- Wo gilt es neue Freiräume zu schaffen?

Breyell	7.980 EW
Hinsbeck	4.910 EW
Schaag	3.766 EW
Leuth	1.858 EW

(IT NRW, Stadt Nettetal und Bezirksregierung Düsseldorf)

### Bevölkerungsentwicklung • Demografie

Nettetal gilt mit seinen 41.949 Einwohnern als kleine Mittelstadt und ist mit 500 EW/km<sup>2</sup> im Vergleich zum Kreis Viersen mit 531 EW/km<sup>2</sup> etwas weniger dicht besiedelt und somit eher ländlich geprägt. Deutliche Unterschiede wiederum ergeben sich im Vergleich zum Regierungsbezirk Düsseldorf (975 EW/km<sup>2</sup>), was jedoch nicht verwunderlich ist, befinden sich in diesem doch mehrere Großstädte wie Düsseldorf, Essen, Duisburg und Oberhausen. Die Einwohnerverteilung auf die einzelnen Stadtteile gestaltet sich wie folgt:

Lobberich	13.795 EW
Kaldenkirchen	9.640 EW

Nettetal muss sich jedoch, wie die meisten anderen deutschen Städte, aktiv mit den Herausforderungen des demografischen Wandels auseinandersetzen. Diese bestehen unter anderem in rückläufigen Einwohnerzahlen und einer älter werdenden Bevölkerung. Nachdem die Einwohnerzahlen in Nettetal bis zum Jahr 2005 langsam, aber stetig gestiegen waren, hat sich diese Entwicklung mittlerweile umgekehrt. Bis zum Jahr 2030 muss laut der Landesdatenbank NRW mit einem Bevölkerungsverlust von circa 3,7 % gerechnet werden.

Diese Verluste sind auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen und können, anders als in anderen Städten, auch nicht durch Zuwanderungen kompensiert werden. Die Fortzüge finden vor allem in der Gruppe der 18- bis 30-Jährigen statt und werden häufig als „Bildungswanderungen“ bezeichnet: Da das Angebot an höheren Bildungseinrichtungen und Arbeitsplätzen

für den Berufseinstieg begrenzt ist, wandern die jungen Erwachsenen in Städte ab, in denen das Angebot entsprechend größer ist.

Die Zuzüge wiederum sind insbesondere in den beiden Altersgruppen der unter 18-Jährigen sowie der 30- bis 50-Jährigen zu verzeichnen, das heißt Zuzüge finden vor allem von Familien mit Kindern statt. Diese haben sich zumeist im Berufsleben etabliert und bevorzugen ein großzügiges, im Vergleich zu vielen Großstädten bezahlbares und, aufgrund der Kinderfreundlichkeit, ein ruhiges und grünes Wohnumfeld. Nettetal besitzt hierfür mit seinem hohen Anteil an Einfamilienhäusern und den vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten gute Voraussetzungen.

Interessanterweise finden die meisten Zu- sowie Fortzüge innerhalb des Kreises Viersen beziehungsweise in die benachbarte kreisfreie Stadt Mönchengladbach statt. Wanderungsverluste müssen insbesondere nach Mönchengladbach (- 27 Personen) und Viersen (- 24 Personen) verzeichnet werden, Wanderungsgewinne wiederum erfolgen aus Brüggen (+16 Personen) und Duisburg (+18 Personen). In die nahegelegenen Großstädte wie Düsseldorf (+ 1 Person) und Köln (- 5 Personen) sind minimale Wanderungszuwächse beziehungsweise -verluste zu verzeichnen, was auch durch die absoluten Zahlen bestätigt wird. (IT NRW, Jahr 2012)

Zusätzlich zu einer eher rückläufigen Bevölkerungsentwicklung muss sich Nettetal mit einer älter werdenden Bevölkerung und damit einhergehenden veränderten Nutzungsanforderungen an Funktionen wie das Wohnen, die Versorgung oder auch die Mobilität auseinandersetzen. Bereits heute ist etwa ein Viertel der Einwohner 60 Jahre oder älter. Und auch wenn der Anteil der 30- bis 60-Jährigen mit gut 40 % den größten Anteil darstellt, sind die Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren mit circa 17 % deutlich unterrepräsentiert. Somit wird es im Laufe der Zeit zu einer weiteren Verschiebung

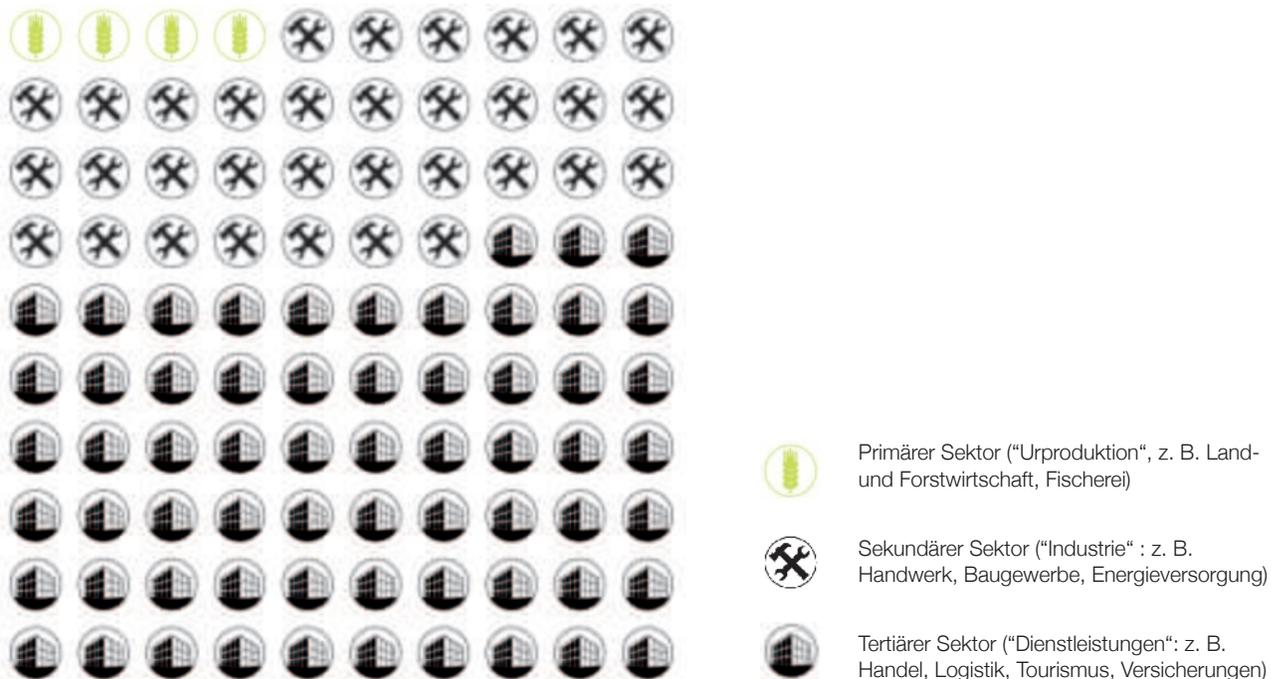
des Altersdurchschnitts zu Gunsten der Älteren kommen.

### **Fokus Stadtentwicklung**

Die Bevölkerung der Stadt Nettetal wird weniger und älter. Demzufolge gilt es nach Antworten zu suchen, wie den Auswirkungen des demografischen Wandels im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten begegnet werden kann. Denn eine auf die Bevölkerungsentwicklung abgestimmte Planung ist eine wichtige Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit der Stadt. Diese Antworten gilt es insbesondere im regionalen Vergleich zu finden, besteht die Konkurrenz für Nettetal doch anscheinend nicht in den großen Zentren, sondern vielmehr in den Nachbarkommunen.

### **Fragen für den Prozess:**

- Welche Auswirkungen werden eine alternde Bevölkerung und rückläufige Bevölkerungszahlen auf die Entwicklung der Stadt Nettetal haben?
- Welche städtischen Funktionen und Stadtteile werden von den Auswirkungen des demografischen Wandels voraussichtlich besonders betroffen sein?
- Welche Gründe werden hinter dem negativen Wanderungssaldo vermutet (Arbeitsplätze, Wohnraum, Freizeitqualitäten, Anbindung etc.)?
- Soll eine bestimmte Zielgruppe verstärkt angesprochen werden?
- Wie kann sich die Stadt Nettetal in diesem Wettbewerb entsprechend gut positionieren? Welche Maßnahmen erscheinen notwendig?
- Welche Chancen/Risiken liegen in der räumlichen Nähe zu den Niederlanden?



Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen (Kommunalprofil Nettetal, IT NRW)

### Wirtschaftsstruktur

Aktuell sind in Nettetal 9.858 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert von denen etwa 83 % in Vollzeit und 17 % in Teilzeit arbeiten (IT NRW). Die Arbeitslosenquote liegt bei 7,9 % und somit leicht unter dem Landesdurchschnitt (8,1 %) aber über dem Durchschnitt im Kreis Viersen (7,1%) (Bezirksregierung Düsseldorf). Analog zu den insgesamt leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen der Stadt, ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren ebenfalls gesunken.

Betrachtet man die Struktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, so fällt zudem auf, dass der primäre Sektor in Nettetal mit 3,8 % vergleichsweise stark ausgeprägt ist (Kreis Viersen: 2,1 %). Dies ist insbesondere im Vergleich zum Kreis Viersen interessant, weist dieser doch den gleichen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen auf (jeweils 52,3 %). Der tertiäre Sektor ist mit 63,2 % im Vergleich zum Kreis Viersen (66,3 %) dementsprechend etwas geringer ausgeprägt. (IT NRW)

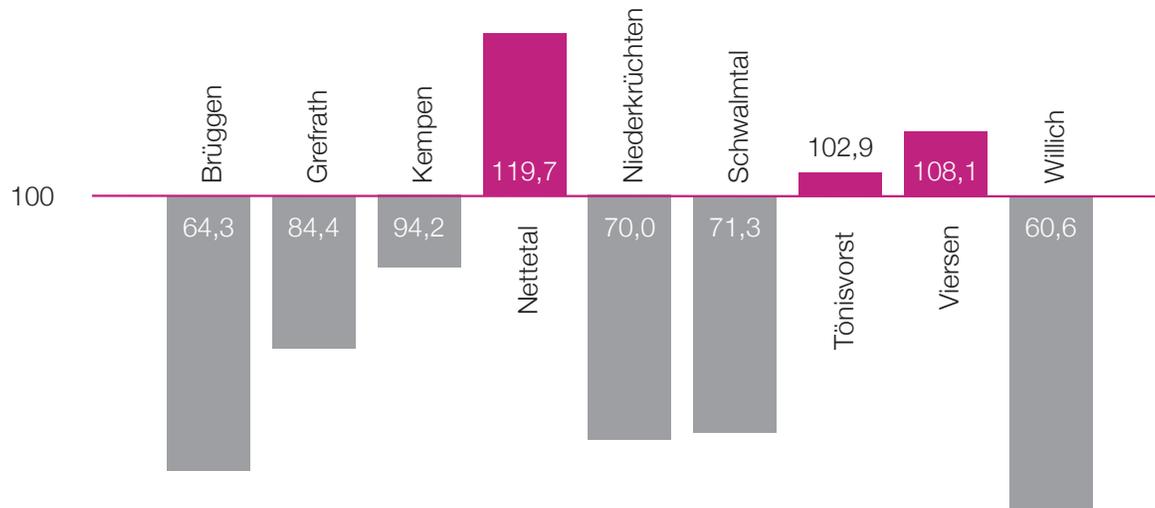
Im Bereich des produzierenden Gewerbes stellen die Herstellung von Metallzeugnissen und der Maschinenbau wichtige Wirtschaftszweige

dar. Beide Branchen haben großen Anteil am gesamtwirtschaftlichen Umsatz in der Stadt und verzeichnen zudem, neben dem Baugewerbe sowie dem Sozial-, Gesundheits- und Bildungswesen, die meisten Unternehmensneugründungen. Insgesamt liegt das durchschnittlich verfügbare Jahreseinkommen pro Einwohner in der Stadt Nettetal bei circa 20.100 Euro, was in etwa dem Durchschnittseinkommen im Kreis Viersen entspricht. Beide Werte liegen rund 400 Euro über dem Landesdurchschnitt. (IT NRW)

Darüber hinaus verzeichnet die Stadt Nettetal täglich über 10.861 Berufsauspendler. Dies bedeutet, dass Nettetal zwar ein beliebter Wohnstandort ist, anscheinend aber nicht über ausreichend (interessante) Arbeitsplätze verfügt. Betrachtet man die Auspendler auf die Wirtschaftszweige bezogen, fällt auf, dass die meisten Auspendler im Bereich des Dienstleistungsgewerbes zu verzeichnen sind (7.086). (IT NRW, Jahr 2012)

### Fokus Stadtentwicklung

Sich langfristig als attraktiver Wirtschaftsstandort zu etablieren, bedeutet kontinuierliche Arbeit. Dies gilt beispielsweise für die Vermarktung von Flächen oder auch das Anwerben von qualifizierten Arbeitskräften. In diesem Zusammenhang gilt es



Zentralitätskennziffern im Kreis Viersen (IHK Mittlerer Niederrhein)

der Frage nach dem Profil des Wirtschaftsstandortes Nettetal nachzugehen. Es gilt zu prüfen, wie viele Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung Nettetals zur Verfügung stehen und welche sich für das wirtschaftliche Profil eignen. Nach dem Wirtschaftsförderungskonzept der Stadt liegt der Schwerpunkt gewerblicher Entwicklung zur Zeit auf „VeNeTe“, für das neben den allgemeinen Zielgruppen (einschließlich Nettetaler Unternehmen) die Wertschöpfungskette Agrobusiness<sup>1</sup> in Frage kommt. Als unmittelbarer Nachbar zur niederländischen Gemeinde Venlo beziehungsweise zur Provinz Limburg ist Nettetal prädestiniert für Ansiedlungen aus den Niederlanden. Für weitere Gewerbeansiedlungen, insbesondere auch Erweiterungen Nettetaler Unternehmer, stehen zudem Entwicklungsflächen in allen Stadtteilen Nettetals zur Verfügung.

Darüber hinaus ist zu klären, wie mit dem hohen Anteil an Auspendlern umgegangen werden soll, scheint in der lokalen Ausbildungs- und Arbeitsplatzsituation doch auch ein Grund für die Abwanderungen junger Erwachsener zu liegen.

#### Fragen für den Prozess:

- Welche Potenziale bietet die Nähe zu den Ballungsräumen, insbesondere auch die Nähe zu den Niederlanden?
- Wie kann den abwandernden jungen Erwachsenen eine Perspektive am Standort Nettetal geboten werden?
- Welche Rolle können die Fontys Hochschule (Fontys University of Applied Sciences), die Universität Maastricht, die Hochschule Niederrhein und die Hochschule Rhein-Waal für den Wirtschaftsstandort Nettetal übernehmen, insbesondere im Hinblick auf die Studierenden?
- Wie viele Flächen stehen für die wirtschaftliche Entwicklung Nettetals zur Verfügung? Inwiefern qualifizieren sich diese jeweils für welche Nutzung?

<sup>1</sup> Agrobusiness bezeichnet neben der Landwirtschaft auch die ihr vor- und nachgelagerten wirtschaftlichen Aktivitäten und bildet gemeinsam eine Wertschöpfungskette.

### Einzelhandelssituation und Zentralität

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Nettetal als Mittelzentrum ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die Stadt sowohl die Versorgung der eigenen Bevölkerung als auch die Versorgung der näheren Umgebung sicherstellt. Dazu gehört die Bereitstellung von Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes sowie von Gütern des gehobenen und spezialisierten Bedarfes. Mit Blick auf die Einzelhandelszentralität der Stadt Nettetal wird dies besonders deutlich: Diese beträgt 119,7. Eine Zentralitätskennziffer von genau 100 würde bedeuten, dass sich Kaufkraftabfluss und -zufluss die Waage halten. 19,7 Punkte über 100 bedeuten entsprechend, dass Nettetal eine Anziehungskraft für ihr Umland ausstrahlt und die Stadt als Einkaufsort vom Umland bevorzugt wird.

Versorgungsschwerpunkt ist Lobberich, gefolgt von Kaldenkirchen das aufgrund der Grenz Nähe auch von vielen Niederländern in Anspruch genommen wird. Und während auch Breyell seinen Nahversorgungsbedarf noch gut decken kann, sind die Einwohner von Hinsbeck und Schaag durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ausreichend grundversorgt. Leuth ist größtenteils auf Angebote in Kaldenkirchen angewiesen.

Grundsätzlich lässt sich für Nettetal feststellen, dass der Einzelhandelsbesatz, auch in den Versorgungsschwerpunkten Lobberich und Kaldenkirchen, noch stark von inhabergeführten Betrieben geprägt wird und demzufolge eher kleinteilig strukturiert ist. Standorte für den großflächigen Einzelhandel finden sich demzufolge zumeist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. In den letzten Jahren wurden jedoch verstärkt großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten integriert, um die vorhandenen Handelslagen zu stärken.

### Fokus Stadtentwicklung

In Nettetal gibt es mit Lobberich und Kaldenkirchen zwei klare Einzelhandelsschwerpunkte, die

es langfristig zu sichern gilt. Darüber hinaus sollten jedoch auch die anderen Stadtteile, insbesondere vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung, weiterhin über eine funktionierende Nahversorgung verfügen. Dies gilt für Nettetal als Stadt der Stadtteile in besonderem Maße, sind die Distanzen zwischen den einzelnen Stadtteilen stellenweise doch nur mit einem nicht unerheblichen Aufwand, sofern kein PKW zur Verfügung steht, zu überwinden. Die hohe Einzelhandelskennziffer deutet darauf hin, dass das Mittelzentrum Nettetal auch im regionalen Gefüge eine hohe Verantwortung in seiner Versorgungsfunktion trägt.

### Fragen für den Prozess

- Wie ist die Versorgungsqualität in den einzelnen Stadtteilen? Wie kann die Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen gesichert werden?
- Wie kann beispielsweise mit Leerstand umgegangen werden? Welche Maßnahmen könnten dem entgegenwirken?
- Wie ist das Image des Einzelhandelsstandortes Nettetal? Wie kann die Stadt ihre Attraktivität auch für Besucher von außerhalb halten?
- Welche Entwicklungstendenzen im Einzelhandel gilt es langfristig entgegenzuwirken (Entwicklung von Standorten auf der „grünen Wiese“ etc.)?
- Sind allgemeine Veränderungen des Konsumverhaltens (insbesondere durch den Internetversandhandel) in Nettetal für den Einzelhandel spürbar?

## Zwischenresümee

### Die Stadt Nettetal...

... profitiert von ihrer geografischen Lage und Nähe zu den Niederlanden sowie zwischen den verschiedenen Ballungsräumen.

... besteht aus sechs Siedlungskörpern, die verschiedene Wechselwirkungen aufeinander haben.

... respektiert zwischen den Siedlungskörpern ihre Natur-, Seen- und Landschaftsräume, die einen Großteil der Nettetaler Lebensqualität ausmachen.

... verspürt Verschiebungen in ihrer Bevölkerungsstruktur, denen es zu begegnen gilt.

... misst dem wirtschaftlichen Faktor eine große Bedeutung bei und positioniert sich dementsprechend in der Region.

... muss einen Weg finden ihre Versorgungsstrukturen auch zukünftig zu halten.

---

# 04

## Handlungsfelder und Leitziele der Stadtentwicklung





Die Lebensqualität, die die Bewohner an Nettetal schätzen, ist für die Stadt Grundlage künftiger Entwicklungen. Sie beruht auf mehreren Faktoren. Die Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie Erholungsmöglichkeiten und Kulturangebote zählen ebenso dazu wie die Gestaltung der Ortskerne, ihre Aufenthaltsqualität, das Versorgungs- und Einzelhandelsangebot sowie die soziale Infrastruktur.

Bei einer sinkenden Einwohnerzahl aber einer gleichbleibenden Qualität der Versorgungsstrukturen werden die entstehenden Kosten zu einer Belastung für die weniger werdenden Einwohner. Einsparungen in der Qualität und Quantität der Angebote können die Folge sein, sodass das gewohnte Niveau nicht gehalten werden kann. Ziel sollte es daher sein, die gewohnt hohe Lebensqualität auch für die nächsten Generationen zu bewahren und zu gewährleisten. Diesem Ziel folgend werden in diesem Kapitel fünf Handlungsfelder definiert und Strategien für die Entwicklung der Gesamtstadt Nettetal erläutert.<sup>1</sup>

### **Wohnen und Arbeiten in Nettetal ausbauen • Flächenpotenziale identifizieren und nutzen**

Um in Nettetal eine konstante und im Idealfall steigende Bevölkerungszahl zu erreichen, ist aus den oben genannten Gründen eine Wohnbaulandentwicklung und damit einhergehend das Bereitstellen von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen entsprechend der demografischen Entwicklung notwendig. Ratsam ist es dabei ein differenziertes Angebot zu schaffen, welches verschiedene Zielgruppen erreicht: vom bezahlbaren Wohnraum für junge Familien, über Studentenwohnen hin zu seniorengerechten Wohneinheiten. Hierbei gilt

es, auf der einen Seite Wohnungsbestände, die ungenutzt sind, zu ertüchtigen und auf der anderen Seite neuen Wohnraum zu schaffen, der sich an den Anforderungen und Bedürfnissen aktueller sowie neuer Bewohner orientiert.

Die Nutzungen Wohnen und Arbeiten stehen in der Regel in Wechselwirkungen zueinander. Von daher gilt es, parallel zur Entwicklung von Wohnbauflächen, im gewerblichen Bereich Flächen bereitzustellen sowie die Voraussetzungen für gewerbliche Entwicklungen zu schaffen. Arbeitsplätze gelten als harter Standortfaktor, ziehen somit neue Bewohner an und halten gleichzeitig die bereits Ansässigen.

Die Aufgabe, Nettetal als Wohn- und Arbeitsstandort zu stärken, ist unmittelbar verknüpft mit den Flächenpotenzialen, die der Stadt zur Verfügung stehen. In Nettetal verfügen fast alle Stadtteile über mehrere Potenzialflächen für die Entwicklung von Gewerbe- oder Wohnstandorten. Diese Flächen gilt es differenziert zu betrachten. Dabei sind Kriterien wie Lage im Stadtteil, soziale Infrastrukturen, aktuelle Nutzung, Verfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse, Erschließungsmöglichkeiten, Anbindungen an vorhandene Infrastrukturen wie Straßennetz, öffentlicher Nah- und Regionalverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Internetverbindung und Nähe zu Landschaftsräumen zu betrachten und, darauf aufbauend, Prioritäten für ihre Entwicklung zu benennen. Denn es gilt im Einzelfall und im Dialog auszutarieren und zu entscheiden, welche Flächen zukünftig entwickelt werden sollten und welche nicht. Nicht alle Flächen können in den nächsten zehn oder 20 Jahren entwickelt werden, gilt es doch ein erweitertes Wohn- und Gewerbeangebot zu schaffen, welches die aktuelle und mittelfristige Nachfrage befriedigen kann. Auf diese Weise können Flächen ausgewiesen werden, die die Entwicklung des Stadtteils und der

<sup>1</sup> Die Vorschläge in den kursiv markierten und gelb hinterlegten Bereichen sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung des Stadtentwicklungskonzeptes durch den Rat der Stadt Nettetal. Die einzelnen Vorschläge sind durch die Verwaltung zu prüfen, zu konkretisieren und gegebenenfalls Alternativen aufzuzeigen. Anschließend erfolgt eine Beratung in den politischen Gremien.

Gesamtstadt nachhaltig unterstützen. Auch sollten Flächen und Gebiete mit in die Betrachtung fallen, die aktuell genutzt werden, denen innerhalb der nächsten Jahre allerdings ein Wandel vorherzusagen ist. Als Beispiel hierfür gelten Siedlungen, die in den 1970er Jahren gebaut worden sind und in denen in den kommenden Jahren wahrscheinlich ein Generationenwechsel stattfinden wird.

Grundsätzlich erfüllt Nettetal alle Voraussetzungen, um im Wettbewerb um Einwohner bestehen zu können. Der Grundstücksmarktbericht zeigt, dass der Kauf von Bestandsimmobilien wie auch der Kauf von unbebauten Grundstücken gefragt ist. Vergleicht man die Kommunen im Kreis Viersen, dann hat Nettetal, wie allgemein im Westkreis, geringere Bodenrichtwerte als die östlichen Städte und Gemeinden, deren Preisniveau sich an dem der angrenzenden Rhein-und-Ruhr-Städte orientiert. Die vergleichsweise niedrigeren Wohnkosten sprechen dafür, in Nettetal den Fokus auf Wohnentwicklungen zu setzen. Ebenso gilt es die Entwicklung der Wohnungsnachfrage der angrenzenden Stadt Venlo zu beobachten, um entsprechend auch auf deren Bedarf reagieren zu können.

*Ein Instrument zur Identifikation und Verwaltung von Flächenpotenzialen ist das Boden- oder auch Flächenmanagement. Boden- und Flächenmanagement entspricht einer interdisziplinären Tätigkeit von Akteuren aus verschiedenen Bereichen, in der Abstimmungen zu Planungen, Bodenordnung, Bodenwirtschaft sowie Wohnungs-, Städtebau- und Wirtschaftsförderung gegebenenfalls unter Beteiligung weiterer Akteure getätigt werden. Durch das Identifizieren von Flächenpotenzialen auf Stadtteilebene können auch Entwicklungsprioritäten für die Gesamtstadt herausgearbeitet werden, womit diese letztendlich als Gesamtgefüge gegenüber den benachbarten Städten hervorstechen kann.*

*Das Stadtentwicklungskonzept bereitet ein zukünftiges Bodenmanagement dahingehend vor, in dem es potenzielle Entwicklungsflächen im Wohn- und Gewerbebereich identifiziert. Diese werden auf der folgenden Karte dargestellt. Beschrieben werden die Flächen im jeweiligen Stadtteilkonzept.*

### **Der Mantel ist groß genug für den Bedarf**

Wie im vorangegangenen Kapitel bereits beschrieben, sagen Prognosen voraus, dass sich bis zum Jahr 2030 die Bevölkerung in Nettetal um circa 3,7 % verringern wird. Möchte man diesen Trend auffangen beziehungsweise umkehren, ist es notwendig, lukrative Wohnangebote zu schaffen. Folgende Vorausberechnungen für den Flächenbedarf sollen dabei als Richtlinie oder Maßstab für zukünftige Entwicklungen dienen.

Grundlage der zukünftigen Flächenentwicklung ist das Ziel, bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum von circa 5 % zu erzielen. Dieser Wert beruht auf der Überlegung zum einen den prognostizierten Verlust an Einwohnern auszugleichen und zum anderen die Einwohnerzahl um 1,3 % zu steigern.

Nettetal hat zur Zeit circa 41.900 Einwohner. Einem Wachstum von 5 % entspricht daher der Wert von 2.000 neuen Einwohnern bis 2030. Weiter wird ein Wert von circa 25 bis 30 Wohneinheiten pro ha sowie von zwei Personen pro Wohneinheit angenommen. In der Summe entsteht auf diese Weise ein Bedarf an Wohnbauflächen von bis zu circa 40 ha. Die bereits identifizierten Entwicklungsflächen weisen auf ein Wohnbauflächenpotenzial von 108,25 ha<sup>1</sup> hin. Somit ist der Bestand an Flächen in Nettetal größer als der mittelfristige Bedarf.

Für den gewerblichen Bereich gelten des Weiteren folgende Annahmen. Pro Arbeitsplatz werden

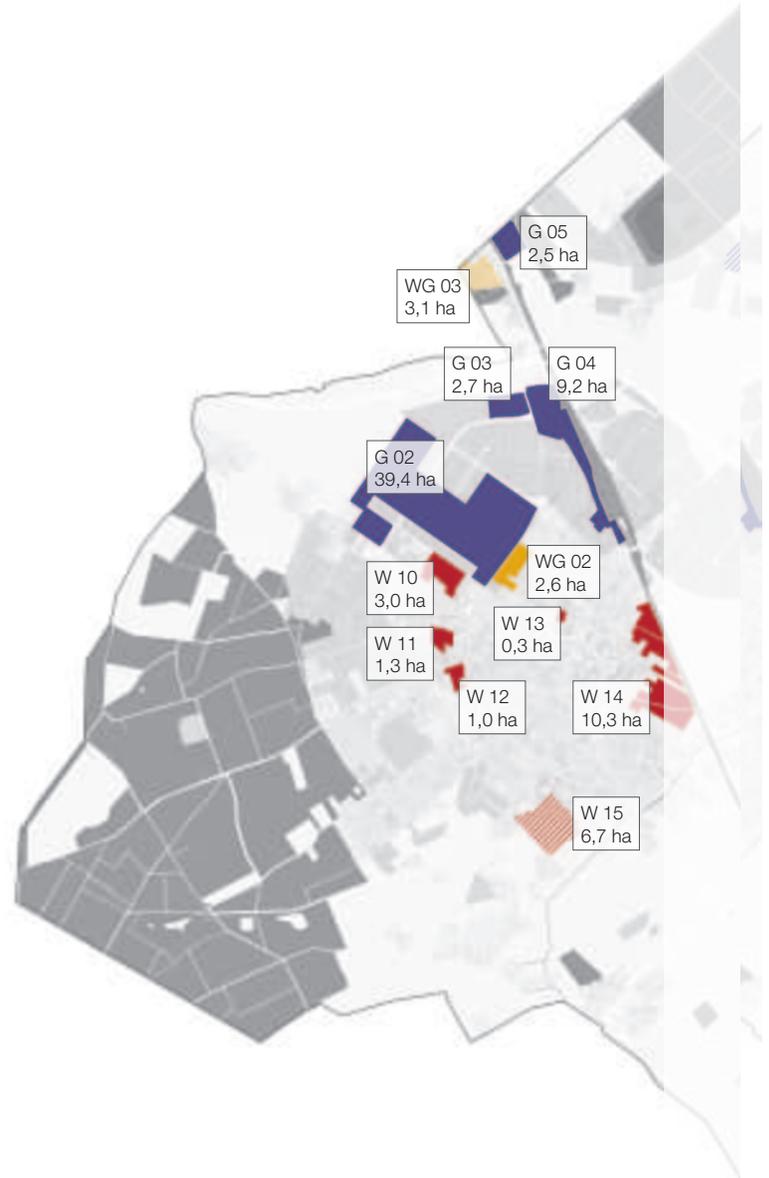
<sup>1</sup> Innerhalb der 108,25 sowie 98,56 ha (vgl. Flächen im gewerblichen Bereich) sind jeweils 8,6 ha doppelt berechnet. Hier handelt es sich um Flächen, die entweder als Wohn- oder als Gewerbeflächen entwickelt werden könnten.

überschlägig 300 m<sup>2</sup> benötigt. <sup>1</sup> Bei einem bereit-zustellenden Arbeitsplatzangebot für etwa 1.000 Personen ergibt dies einen Bedarf von circa 30 ha. Mit 98,56 ha <sup>2</sup> Potenzialflächen stehen der Stadt Nettetal große Wachstumsmöglichkeiten offen. In Anbetracht der abzusehenden gesamtstädtischen Wirkungen wird jedoch empfohlen, auch die Gewerbeflächen behutsam zu entwickeln.

Es gilt somit sowohl im gewerblichen als auch im Wohnbereich das Angebot sowie die Nachfrage an Flächen zu koordinieren, um ein für alle Bereiche verträgliches Wachstum voranzubringen.

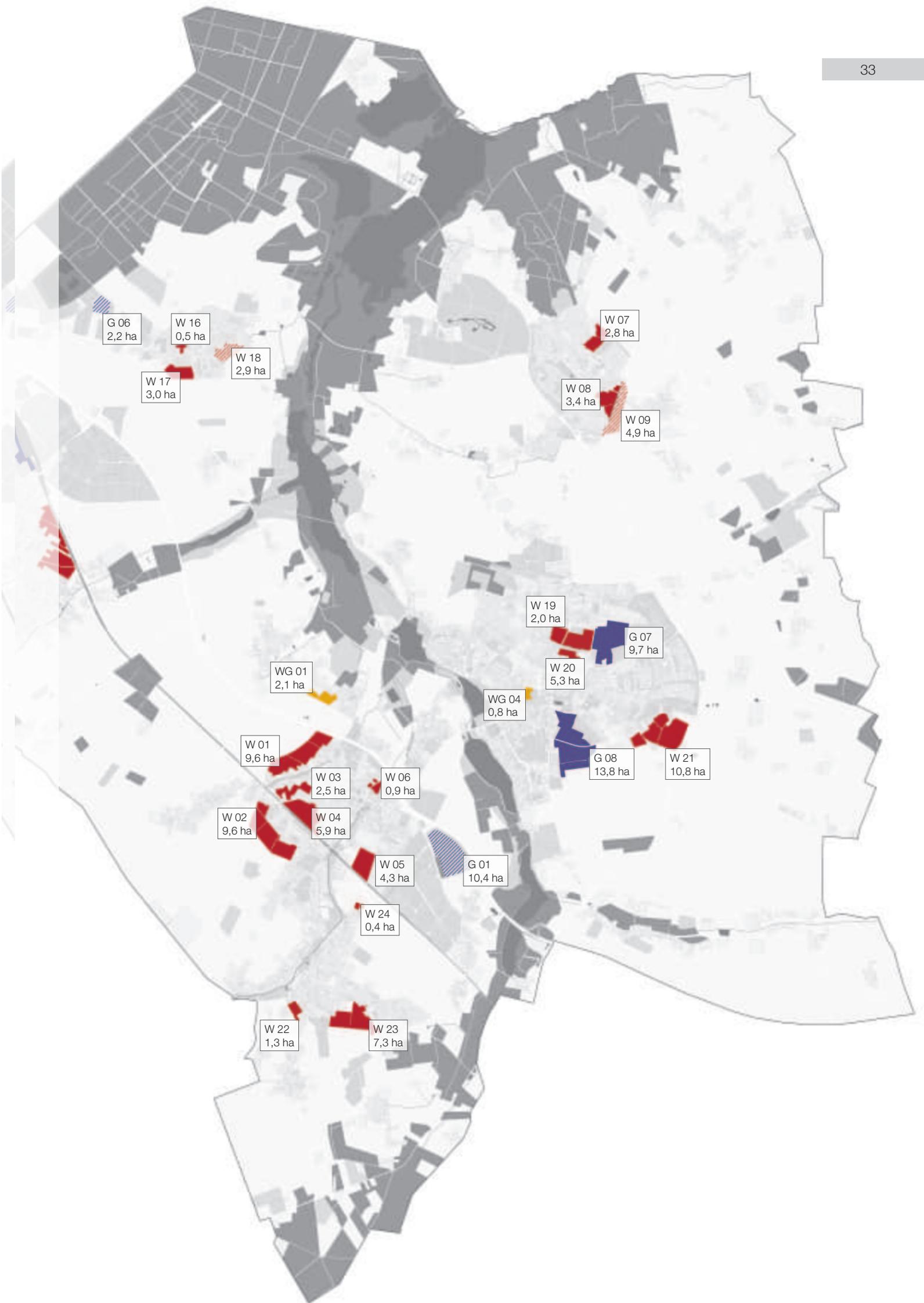
<sup>1</sup> Hanns Werner Bonny hat 1999 Unternehmen befragt und errechnete 244 qm Fläche pro Beschäftigten für Ortschaften im ländlichen Raum (Bonny, Hans Werner: Gewerbeflächenbedarf – Orientierungsrahmen für die Kreise und kreisfreien Städte des Landes Rheinland-Pfalz, Dortmund 1999). Bernd Mielke aktualisierte 2001 diese Berechnungen und war auf 265 qm/Beschäftigten gekommen (Mielke ILS: Neue Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf, Dortmund 2001). Heutzutage werden bei der Gestaltung von Gewerbearealen quasi ein „Qualitätszuschlag“ (für gestalterische Aspekte wie Grünflächen, Alleen, etc.) hinzugerechnet.

<sup>2</sup> Innerhalb der 98,56 sowie 108,25 ha (vgl. Flächen im Wohnbereich) sind jeweils 8,6 ha doppelt berechnet. Hier handelt es sich um Flächen, die entweder als Wohn- oder als Gewerbeflächen entwickelt werden könnten.



## Flächenpotenziale in Nettetal





### Lebensqualität der Stadtteile bewahren • ihre Funktionsfähigkeit sichern

Das Versorgungs- und Einzelhandelsangebot nimmt in der Beurteilung der Lebensqualität einen hohen Stellenwert ein. Bei der Aufgabe, die Funktionsfähigkeit der einzelnen Stadtteile und somit der Stadt als Ganzes langfristig zu sichern, kann auf das Einzelhandelskonzept der BBE-Handelsberatung GmbH, Niederlassung Köln, zurückgegriffen werden, das sich derzeit in der Bearbeitung befindet.

Die genaue Nutzungsstruktur und Entwicklung des Nettetaler Einzelhandels wird in dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Nettetal dargestellt. Es definiert die Funktionen der einzelnen Ortsteilzentren im Gefüge der Gesamtstadt. So werden Lobberich und Kaldenkirchen als die zwei Stadtteilzentren der Stadt charakterisiert. Während Lobberich dabei die zusätzliche Aufgabe des Verwaltungssitzes zukommt, übernimmt Kaldenkirchen auf der anderen Seite die Versorgungsfunktion für das westliche Stadtgebiet. Breyell wird als einziger Stadtteil als so genanntes Nahversorgungszentrum definiert, das auch eine gewisse Versorgungsverantwortung gegenüber Schaag übernimmt. Bei Schaag und Hinsbeck handelt es sich zwar um integrierte Nahversorgungsstandorte, diese definieren sich allerdings durch jeweils nur einen Lebensmittelmarkt. Leuth besitzt als einziger Stadtteil keinen wohnortnahen Lebensmittelhändler, so dass die Bewohner des Stadtteils auf die Angebote des Stadtteils Kaldenkirchen angewiesen sind.

Durch die verschiedenen Verantwortungszuweisungen wird eine gewisse Funktionsteilung zwischen den einzelnen Stadtteilen erkennbar. Als Leitziele des Einzelhandelskonzeptes werden dementsprechend definiert (Auszug):

- Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion der Innenstadt von Lobberich als Stadtteilzentrum

- Konzentration der (großflächigen) zentrenrelevanten Angebote auch auf das Stadtteilzentrum Kaldenkirchen
- Erhalt und Förderung der wohnungsnahen Versorgung im Stadtteilzentrum Kaldenkirchen
- Bestandssicherung, Stärkung und Förderung der bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen in Breyell als Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Breyell/Schaag
- Erhalt und Förderung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen Hinsbeck, Leuth und Schaag

Einzelheiten zu der Versorgungssituation der einzelnen Stadtteile werden in den Stadtteilkonzepten dargelegt.

*Trotz ihrer Definition als Ortsteilzentren sind Lobberich und Kaldenkirchen wie die anderen kleinen Stadtteile von Leerständen in den Hauptgeschäftsbereichen betroffen. Ortsbild und Funktionalität des Ortes leiden in der Regel unter den Auswirkungen von Geschäftsleerständen. Neben dem bereits empfohlenen Bodenmanagement müsste eine Leerstandsverwaltung ungenutzte Objekte sowie geschäftstüchtige Interessenten zusammenbringen und entsprechend betreuen sowie eine Bewirtschaftung systematisch vorantreiben.*

Finden sich Leerstände im Ortsbild, leiden darunter generell auch Attraktivität und Belebung der Ortskerne. Dies wurde von den Bürgern bemängelt und entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Situation gefordert. Von Seiten der Stadt muss es Ziel sein, die Ortskerne attraktiv zu gestalten, um damit Einzelhändlern gute Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb zu bieten. Dies kann vor allem dadurch geschehen, dass die Rahmenbedingungen für Entwicklungen in den Stadtteilen, zum Beispiel durch Maßnahmen

im Bereich des Verkehrs oder der Gestaltung der Fußgängerzonen, beeinflusst werden. Hier gilt es insbesondere das Spannungsfeld zwischen einer barrierefreien Gestaltung und dem „alten, bewahrenswerten Charme“ von Pflastersteinen und Gestaltungselementen situationsbedingt zu durchleuchten. In diesem Bereich konnten bereits so genannte „Sofortmaßnahmen“ definiert werden, die jeweils in den Stadtteilkonzepten beschrieben werden.

*Um insbesondere Nettetal als „Marke“ bekannt zu machen erscheint es sinnvoll, eine Initiative im Rahmen des Stadtmarketings zu initiieren und sich dem Nettetaler Publikum als attraktive Alternative gegenüber dem Internetversandhandel zu präsentieren. Im Rahmen eines solchen Projektes könnten unter anderem Öffnungszeiten sowie Veranstaltungen, wie zum Beispiel Weihnachtsmärkte oder Werbemaßnahmen, einheitlich koordiniert werden. Ein gutes Beispiel für solche Kooperationen ist unter anderem die NetteCard, ein Rabattpunktesystem bei dem viele Nettetaler Geschäfte bereits zusammen kooperieren und dem Kunden dadurch Vorteile gewähren.*

Neben der öffentlichen Hand ist im Rahmen der Stadtteil- und Zentrenentwicklung die private Wirtschaft gefordert. Eine Stadt profitiert von innovativen Geschäftsmodellen von ortsansässigen sowie potenziellen neuen Einzelhändlern und Gastronomen, deren Angebote die Bewohner der Stadtteile sowie auswärtige Kundschaft in die Zentren locken können. Durch die aktuellen Entwicklungen im Bereich des Einkaufens im Internet steht dem Handel eine große und attraktive Konkurrenz gegenüber, der nur mit neuen Geschäftsmodellen begegnet werden kann.

Darüber hinaus stellen die Bürger einen wichtigen Faktor dar: Sie sind aufgefordert, die ihnen zur Verfügung stehenden Angebote in Nettetal zu nutzen. Das gilt vor allem für die gastronomischen Einrichtungen sowie Lebensmittelläden, durch

deren Nutzung die Ortskerne belebt und attraktiver werden.

Nicht zuletzt ist ein attraktives Kulturangebot von großer Bedeutung für eine Stadt. Die Wandermotivbefragung 2009 des Kreises Viersen zeigt, dass Kultur-, Freizeit- und Sportangebote der fünfthäufigste Grund (von 19) für Fortzüge aus dem Kreis Viersen waren. Eine differenzierte Betrachtung für Nettetal steht noch aus. Diese Angebote spielen aber als weicher Standortfaktor eine nicht unerhebliche Rolle-, wobei die Stadt Nettetal augenscheinlich durch ihre landschaftlichen Reize punkten kann. (vgl. Kreis Viersen 2009: Wandermotivbefragung 2009: 20)

### **Naherholung und Tourismus profilieren • Grün- und Seenräume bewahren sowie Freiraum- und Klimaschutz beachten**

Freiflächen dienen in der Stadtentwicklung nicht nur als Flächenressourcen und -potenziale. Sie spielen im Stadtgebiet und im Städtevergleich für die Naherholung und Freizeit ihrer Bewohner sowie Besucher eine entscheidende Rolle. Neben den öffentlichen Plätzen als vorrangige Orte der Begegnung bieten die Grünräume die Möglichkeit zur Erholung und Freizeitgestaltung. Abgesehen von diesen sozialen Funktionen leisten sie einen bedeutenden ökologischen wie klimatischen Beitrag. Daher gilt es, diese Qualitäten von Grün- und Freiräumen für Nettetal zu erkennen, zu bewahren und sie in ihren Funktionen zu qualifizieren und zu bestärken.

Das Nettetaler Stadtgebiet weist einen hohen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen, Wasserflächen und Freiräumen auf (vgl. Ausgangs- und Rahmenbedingungen). Die Grün- und Seenräume stellen dabei die wichtigsten Elemente und Standortfaktoren der Stadt Nettetal dar, mit denen geworben werden kann und die es auszuschöpfen gilt. Sie prägen den Stadtraum, indem sie die einzelnen Siedlungskerne umfassen und miteinander verbinden. Die Freiräume innerhalb des Stadtgebietes bilden spürbare Elemente der Nettetaler Lebensqualität und stellen die Eckpfeiler des touristischen Angebotes der Stadt dar.

Ein wesentliches Ziel der Freiraumentwicklung ist es, das Gesamtgefüge „Stadt“ zu harmonisieren. Wie die anderen Belange des städtischen Lebens, unterliegt auch die Freiraumentwicklung dem Strukturwandel sowie aktuellen Transformationsprozessen, die sich im Folgenden in den verschiedenen Aufgaben des Freiraumes widerspiegeln.

#### **Naherholung und Tourismus profilieren**

Die Grün- und Freiräume sowie insbesondere die Seengebiete bilden die Basis der Nettetaler

Naherholungsqualität. Als Nutzer sind neben den Bewohnern Nettetals die Tages- und Wochenendtouristen hervorzuheben. Dabei haben diese Zielgruppen differenzierte Anforderungen an den Frei- und Stadtraum und die damit verknüpften Angebote.

Für die Naherholung der Bewohner der Stadt Nettetal ist es wichtig, dass kleinteilige öffentliche Räume im unmittelbaren Wohnumfeld über Trittsteine mit den großen städtischen Grün- und Seengebieten verbunden sind.

Sowohl Tagestouristen als auch Wochenendtouristen haben zusätzlich die Anforderung, dass die Freiraumangebote in ein regionales Freiraumsystem eingebettet sind, um den Weg dorthin so „erholsam“ wie möglich zu gestalten. Zudem werden gastronomische Angebote nachgefragt. Sind diese in den Ortskernen verteilt, so gilt es sie mit dem Freiraumsystem zu verknüpfen und die Zwischenwege entsprechend zu qualifizieren.

*Zusätzlich gilt es die vorhandenen Angebote der Stadt nicht nur zu vernetzen, sondern auch gebündelt nach außen zu präsentieren. Übernachtungs- und Essensmöglichkeiten, Verweilorte, sehenswerte Plätze, Seen-, Wander- und Radrouten müssen an Ortsunkundige kommuniziert werden. Dazu fördern Beschilderungen im Straßenraum die Orientierung innerhalb der Stadt. Des Weiteren ist es notwendig neue Mobilitätsentwicklungen wie E-Bike-Stationen, Serviceangebote wie Radreparaturstationen oder Radausleihstationen an markanten Stellen, wie beispielsweise Bahnhalt punkten, zu platzieren. Diese und zahlreiche andere freizeitaffine Nutzungen gilt es mitzudenken. Vor allem mit dem Blick auf längere Aufenthalte von Touristen in Nettetal gilt es auch die Übernachtungszahlen der Region zu überprüfen.*

*Die Kombination dieser Angebote und deren Verbindung mit den Ortskernen sind dabei unabdingbar, um den Tourismussektor wirtschaftlich*



Grenzwald bei Kaldenkirchen



Hinsbecker Bruch



Leuth



Mühlenbachau in Schaag

*weiterzuentwickeln. Dabei sollten die Angebote in einem Verbundsystem, das sich über alle Ortskerne erstreckt, füreinander werben. Auch Informationstafeln an markanten Punkten in den Ortskernen und den Ortseingängen können die Angebote öffentlich bewerben.*

In Nettetal gilt es insbesondere den Seentourismus und alle anschließbaren Angebote in den Fokus zu rücken. Dabei sind die Zuwegungen und das Wegenetz rund um die Seen, soweit dies möglich ist mit Seeblick, zu qualifizieren. Ebenfalls gilt es Sitz- beziehungsweise Verweilmöglichkeiten zu schaffen. Zudem sollte geprüft werden, ob auch spezielle Veranstaltungen im Bereich der Seen stattfinden können, mit denen auf regionaler Ebene die Seenlandschaft und die Stadt Nettetal beworben werden können.

Im Bereich der Fahrradangebote sollten die Fahrradwege und die entsprechenden Beschilderungen ganzheitlich und gesamtstädtisch gedacht sowie regional eingebettet werden. Die Basis der Überlegungen bilden die Radwanderkarte Nettetal des Kreises Viersen (2013) oder die Karte Radverkehrsnetz Nettetal des Kreises Viersen (2010), in denen bereits Radrouten gekennzeichnet sind. Da Nettetal an das niederländische Venlo grenzt und dort, im Gegensatz zu Nettetal, das Knotenpunktsystem gilt, ist insbesondere im Hinblick auf das Besuchspotenzial der niederländischen radaffinen Tages- und Wochenendtouristen eine „niederländische“ Perspektive auf die Organisation der Radrouten nicht zu vernachlässigen. Der Kreis Düren sowie die Freizeitregion Heinsberg haben das Knotenpunktsystem bereits erfolgreich adaptiert. Eine Änderung kann nur in regionaler Abstimmung erfolgen.

Eine äußerst wichtige Komponente des städtischen Erscheinungsbildes sind die Stadteingänge. Da Nettetal siedlungsstrukturell aus sechs voneinander getrennten Stadtteilen besteht, gibt es entsprechend viele Ortseingänge. Diese gilt es alle einzeln zu betrachten, denn als Visitenkarte oder „Tor“ der Stadt prägt jeder einzelne maßgeblich das Erscheinungsbild des Ortes und sollte durch seine Gestaltung und Umgebung für ein positives Image sorgen. Dabei sind Ortseingänge nicht nur am Rand sondern auch in den Stadtteilen selbst zu finden, beispielsweise durch die Bahnhöfe in Breyell und Kaldenkirchen. Ein entsprechendes Stadtmarketingkonzept wird städtischerseits bereits angegangen und berücksichtigt die Ortseingänge, ihre jeweiligen Beschilderungen sowie Gestaltungen. Es gilt hier insbesondere nach geeigneten gestalterischen Maßnahmen zu suchen. Möglich ist auch der Hinweis auf Veranstaltungen oder bestimmte Aktionen, wobei hier ein gestalterisches Mittel zu finden ist, das die Ortseingänge nicht als „Werbetafeln“ ausnutzt. Vorschläge hierzu wurden bereits entwickelt.

Nettetals Tourismus verfügt mit den Seen und Freiräumen über ein Alleinstellungsmerkmal; sie machen das Gros der Qualität aus, die die Stadt zu bieten hat. Die Ortskerne übernehmen zudem wichtige Aufgaben für den Tagestourismus, bieten sie doch wichtige Infrastrukturen an, die von den Besuchern nachgefragt werden.

#### **Grün- und Seenräume bewahren sowie Freiraum- und Klimaschutz beachten**

Eine bereits erwähnte Vermarktung und Qualifizierung der touristisch attraktiven Grün- und Seenräume darf diesen nicht zum Nachteil werden. Es gilt bei deren Entwicklung immerzu behutsam vorzugehen, um Mensch, Natur sowie städtische Belange im Einklang zu halten. So dürfen im Rahmen der künftigen Freiraumentwicklung der Stadt Nettetal Klimaschutzaspekte sowie das Bewahren der Grün- und Seenräume nicht in den Hintergrund geraten.

Die Stadt hat in ihrem Flächennutzungsplan 2004 sämtliche Natur- sowie Landschaftsschutzgebiete wie auch Fauna-Flora-Habitat- (FFH) und Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Dabei unterliegt sie in ihren Ausweisungen den Weisungen in den Landschaftsplänen des Kreises Viersen. Die Ausweisungen ziehen sich jeweils um die Seenkette von Nord nach Süd und verbinden gleichzeitig den zentral gelegenen De Wittsee mit dem westlichen Waldbereich (Grenzwald). Diesen Schutzbereichen gilt es Rechnung zu tragen und im Rahmen zukünftiger Entwicklungen nicht zu vernachlässigen, bilden sie doch ein wichtiges lokales Gut.

Bei weiteren Siedlungsflächenentwicklungen dienen die Grünräume auch weiterhin der Trennung der einzelnen Stadtteile, womit ein zukünftiges „Ausfransen“ der Ränder vermieden werden kann. Den Erhalt der Siedlungsränder gilt es, sowohl zum Schutz der Landschaft als auch der traditionellen Siedlungsstrukturen, anzustreben. Gleichzeitig stellt ganz besonders in Nettetal der Blick in die freie Landschaft ein Stück Lebensqualität dar. Aus diesen Gründen ist es auch nicht empfehlenswert, eine Entwicklung in den Streusiedlungen und Außenbereichen anzustreben.

*Im Laufe der künftigen Entwicklung der Nettetaler Grün- und Freiräume steht außerdem ihre Sauberkeit und Pflege im Fokus der Betrachtung. In diesem Zusammenhang gibt insbesondere das Grünflächenkonzept Antworten. Grundsätzlich gilt, dass die Sauberkeit einer Stadt der Zusammenarbeit vieler Akteure bedarf. Die Stadt selbst darf bei den Pflegearbeiten nicht alleine gelassen werden. Vielmehr gilt es Kooperationen zwischen Privaten und der Stadt herzustellen, die es möglich machen, beispielsweise durch privatwirtschaftliches oder bürgerschaftliches Engagement, die Sauberkeit und Pflege von einzelnen Bereichen wie straßenbegleitendem Grün zu gewährleisten. Die Stadt Nettetal vergibt bereits Patenschaften für Grünanlagen und Baumbestecke. Diese Angebote gilt es zukünftig weiter zu kommunizieren.*



Entwurf Ortseingangsschild Büro josten & barz, Nettetel



Fotomontage Ortseingangsschild Büro josten & barz, Nettetel

Für die Sauberkeit und Pflege von prominenten Stellen im Straßenraum wie beispielsweise prägende Plätze, Parks, zentrale Kreisverkehre oder die Ortseingänge, ist vorrangig die Stadt Nettetel zuständig. Diese werden im Grünflächenkonzept als so genannte „Glanzpunkte“ identifiziert und durch die städtische Pflege besonders hervorgehoben. Nicht vernachlässigt werden sollten dabei auch die Bahnhöfe in Kaldenkirchen und Breyell, sind sie doch ebenfalls Ortseingänge und somit Visitenkarten der Stadt. Über das Konzept „Sicherheit und Ordnung“ wird bereits der Umgang mit der Sauberkeit im Stadtbild strukturiert.

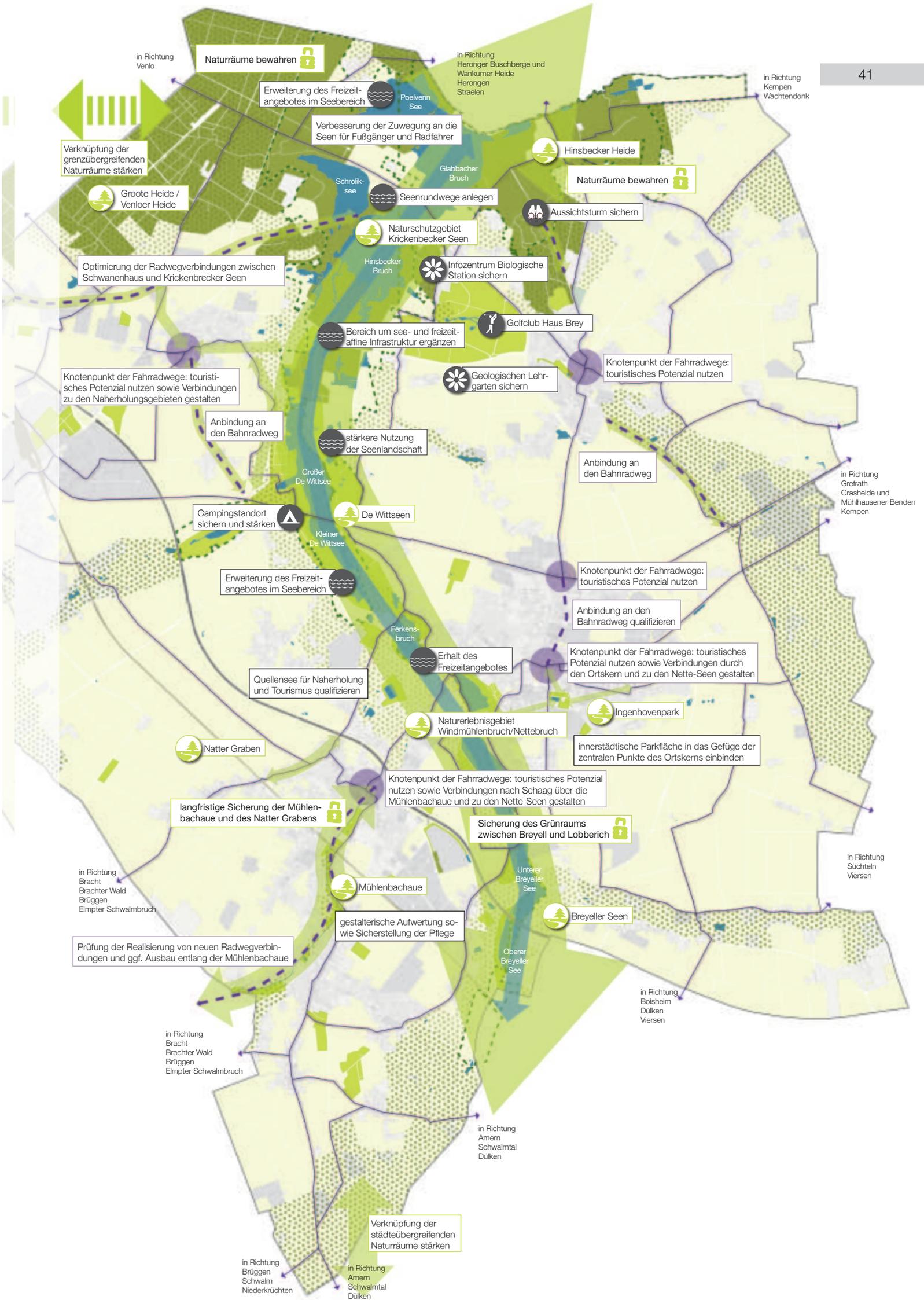
Einen ganz besonderen Stellenwert im Freiraumschutz nimmt das auf den Weg gebrachte Klimaschutzkonzept für die Stadt Nettetel ein. Der Antrag wurde vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Jahr 2013 bewilligt, sodass dieses nun angegangen wird. Hier werden unter anderem Themen betrachtet, die in viele Lebens- und Wirtschaftsbereiche Eingang finden. Unter anderem gilt es, den Fahrradverkehr in Nettetel zu fördern, dabei zum Beispiel Lücken im Radnetz aufzuzeigen und entsprechend zu füllen. Auf der anderen Seite werden Themen wie

Vorrangflächen für Windenergieanlagen wichtig. Der Windenergieatlas NRW ([www.energieatlasnrw.de](http://www.energieatlasnrw.de)) zeigt auch für Nettetel die in Frage kommenden Standorte auf, die es zukünftig zu prüfen gilt. Im Zuge des Atomausstiegs ist die Förderung der Erneuerbaren Energien ein wichtiges Ziel der Landesregierung. Dabei hat im Kreis Viersen bisher die Windkraft den größten Anteil. (vgl. Kreis Viersen 2013: Klimaschutzkonzept für den Kreis Viersen und die Städte Tönisvorst und Viersen sowie die Gemeinden Grefrath und Niederkrüchten: 92)



## Freizeit-, Grün- und Landschaftsräume in Nettetetal

- Legende**
-  stadträumlich bedeutsame Grünverbindung
  -  grenzüberschreitende Grünverbindung
  -  Naherholungsschwerpunkt
  -  Sicherung der Qualitäten
  -  bedeutsame/erhaltenswerte Freizeitangebote sowie
  -  Ausbau/Verbesserung/Erweiterung der Freizeitangebote
  -  Flächen für Landwirtschaft
  -  Grünflächen
  -  Waldflächen
  -  Gewässerflächen
  -  Landschaftsschutzgebiet
  -  Naturschutzgebiet
  -  bestehende Radwanderwegverbindung
  -  Ausbau/Erweiterung der Radwanderwegverbindung
  -  Ausbau/Erweiterung einer besonders naturnahen und touristisch wertvollen Radwanderwegverbindung
  -  bedeutsame Fahrradweg-Knotenpunkte für die Ortskerne



in Richtung Venlo

Naturräume bewahren

in Richtung Heronger Buschberge und Wankumer Heide Herongen Straelen

in Richtung Kempen Wachtendonk

Erweiterung des Freizeitangebots im Seebereich

Verbesserung der Zuwegung an die Seen für Fußgänger und Radfahrer

Verknüpfung der grenzübergreifenden Naturräume stärken

Groote Heide / Venloer Heide

Naturräume bewahren

Optimierung der Radwegverbindungen zwischen Schwanenhaus und Krickenbecker Seen

Naturschutzgebiet Krickenbecker Seen

Aussichtsturm sichern

Verknüpfung der grenzübergreifenden Naturräume stärken

Bereich um see- und freizeitaffine Infrastruktur ergänzen

Golfclub Haus Brey

Knotenpunkt der Fahrradwege: touristisches Potenzial nutzen

Knotenpunkt der Fahrradwege: touristisches Potenzial nutzen sowie Verbindungen zu den Naherholungsgebieten gestalten

Anbindung an den Bahnradweg

stärkere Nutzung der Seenlandschaft

Geologischen Lehrgarten sichern

Anbindung an den Bahnradweg

in Richtung Grefrath Grashede und Mühlenhäuser Benden Kempen

Campingstandort sichern und stärken

De Wittseen

Knotenpunkt der Fahrradwege: touristisches Potenzial nutzen

Erweiterung des Freizeitangebots im Seebereich

Anbindung an den Bahnradweg qualifizieren

Quellensee für Naherholung und Tourismus qualifizieren

Erhalt des Freizeitangebotes

Knotenpunkt der Fahrradwege: touristisches Potenzial nutzen sowie Verbindungen durch den Ortskern und zu den Nette-Seen gestalten

Natter Graben

Naturerlebnisgebiet Windmühlenbruch/Nettebruch

Ingenhovenpark

innerstädtische Parkfläche in das Gefüge der zentralen Punkte des Ortskerns einbinden

langfristige Sicherung der Mühlenbachaue und des Natter Grabens

Knotenpunkt der Fahrradwege: touristisches Potenzial nutzen sowie Verbindungen nach Schaag über die Mühlenbachaue und zu den Nette-Seen gestalten

Sicherung des Grünraums zwischen Breyell und Lobberich

in Richtung Bracht Brachter Wald Brüggen Elmpeter Schwalmbruch

Mühlenbachaue

gestalterische Aufwertung sowie Sicherstellung der Pflege

Breyeller Seen

in Richtung Süchteln Viersen

Prüfung der Realisierung von neuen Radwegverbindungen und ggf. Ausbau entlang der Mühlenbachaue

in Richtung Bracht Brachter Wald Brüggen Elmpeter Schwalmbruch

in Richtung Amern Schwalmthal Dülken

in Richtung Boisheim Dülken Viersen

Verknüpfung der städteübergreifenden Naturräume stärken

in Richtung Brüggen Schwalm Niederkrüchten

in Richtung Amern Schwalmthal Dülken

### **In allen Sparten regional und international denken und agieren • Image und Stadtmarketing intensivieren**

Für die Profilbildung einer Stadt ist es wichtig, ihre positiven Attribute herauszuarbeiten, sie wo möglich zu stärken und nach innen wie nach außen offensiv darzustellen. Gelingt es, die Besonderheiten der Stadt besser sichtbar zu machen, lassen sich daraus Vorteile sozial-kultureller und wirtschafts-dynamischer Art erzielen. Nettetals spezielle Besonderheiten liegen dabei klar auf der Hand: Die Region ist reich an Freizeit- und Tourismusangeboten und stützt sich auf wirtschaftliche Kooperationen mit anliegenden Städten. Eine Zusammenarbeit mit der niederländischen Stadt Venlo wird darauf angelegt sein, den grenzübergreifenden Aspekt im aktuellen Profil zu verstärken.

Deutlich werden die bereits vorhandenen engen Beziehungen beispielsweise durch das rund um die Floriade 2012 durchgeführte grenzüberschreitende Projekt „Region ohne Grenzen“, in dem sich 20 deutsche und niederländische Partner gemeinsam als einmalige touristische und wirtschaftliche Region zusammengeschlossen haben. Es untergliederte sich in die zwei Teilprojekte „Entdecken den Unterschied“, das sich dem grenzüberschreitenden Tourismus widmete, sowie „Nutze den Unterschied“, in dem es um die wirtschaftliche Zusammenarbeit in der Region ging. Aus der Sicht der Stadt Nettetal ist die attraktive Seenkette dabei genauso Imageträger, wie das grenznahe Gewerbegebiet VeNeTe.

Im wirtschaftlichen Sektor zeichnet sich ein Fokus auf den Bereich des Agrobusiness, also im weiteren Sinne der Ernährungsindustrie, ab. Hier hat sich die Stadt Nettetal über den Kreis Viersen mit den Kreisen Kleve, Wesel und dem Rhein-Kreis-Neuss, den Städten Duisburg, Mönchengladbach und Krefeld sowie Unternehmen, Kammern und Verbänden zum Agrobusiness Niederrhein e.V. zusammengeschlossen. Das Netzwerk Greenport

Venlo unterstützt in räumlicher Nähe ebenfalls Aktivitäten im Agrobusiness. Nicht zu vernachlässigen ist, dass auch die Hochschulen und Berufskollegs der Region, wie die Fontys University of Applied Sciences, die Universität Maastricht, Hochschule Niederrhein und die Hochschule Rhein-Waal wichtige Lehr- und Wissenschaftsstandorte in dem Bereich sind und die Voraussetzungen für einen qualifizierten Nachwuchs darstellen. Dieses Cluster trägt dazu bei, dass die Branche überregionale Ausstrahlung erzielt und es diese zukünftig weiter zu unterstützen gilt.

Auch das sich in Grenznähe befindende Gewerbegebiet VeNeTe kann einen erheblichen Beitrag für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Nettetal leisten. Trotz der Nähe zum Ballungsraum Rhein-Ruhr ist demnach eine verstärkte regionale Verflechtung in Richtung Niederlande ablesbar und von Vorteil. Auch in Zukunft wird es langfristig im Wettbewerb der Städte untereinander notwendig sein, das Profil Nettetals in der euregionalen Dynamik zu stärken.

Wechselwirkungen können in mehreren städtischen Belangen entstehen. Bei der Siedlungsflächenentwicklung gilt es dabei, nicht nur die eigene städtische Nachfrage abzuschätzen, sondern gleichsam die der Region. Dabei muss Nettetal insbesondere ein Auge auf die Entwicklungen des Venloer Wohnungsmarktes behalten. Denn dortige Ereignisse können auch direkte Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt Nettetals haben – und umgekehrt. So ist es beispielsweise ratsam, bei Wohnungsmarktentwicklungen nicht nur der innerstädtischen Nachfrage nachzugehen sondern vielmehr zu schauen, ob die niederländische ein Stück weit gedeckt werden könnte und inwiefern die Menschen dort bereit wären nach Nettetal zu ziehen, wenn ihre Nachfrage an Ort und Stelle nicht gedeckt werden kann.

Ähnliches gilt für zukünftige Gewerbeflächenentwicklungen. Dabei muss neben wichtigen oben

bereits genannten euregionalen Kooperationen besonderer Wert darauf gelegt werden, die Angebote, beispielsweise im Gewerbeflächenbereich, durch geeignete Akteure wie die Wirtschaftsförderung oder den Unternehmensservice in den Niederlanden aktiv zu bewerben.

Im Bereich der landschaftlichen Vernetzung gibt es bereits zahlreiche Kooperationen, Initiativen und Verbünde. Beispielhaft sei hier der grenzüberschreitende Naturpark Maas-Schwalm-Nette sowie das deutsch-niederländische Buchungsportal „2-LAND Reisen“ ([www.2-land-reisen.de](http://www.2-land-reisen.de)) genannt. Hier sollten weitere Angebote entstehen, die über die deutsche Grenze hinweggehen, die die Angebote auf beiden Seiten miteinander verknüpfen und somit Barrieren abbauen und Möglichkeiten eröffnen.

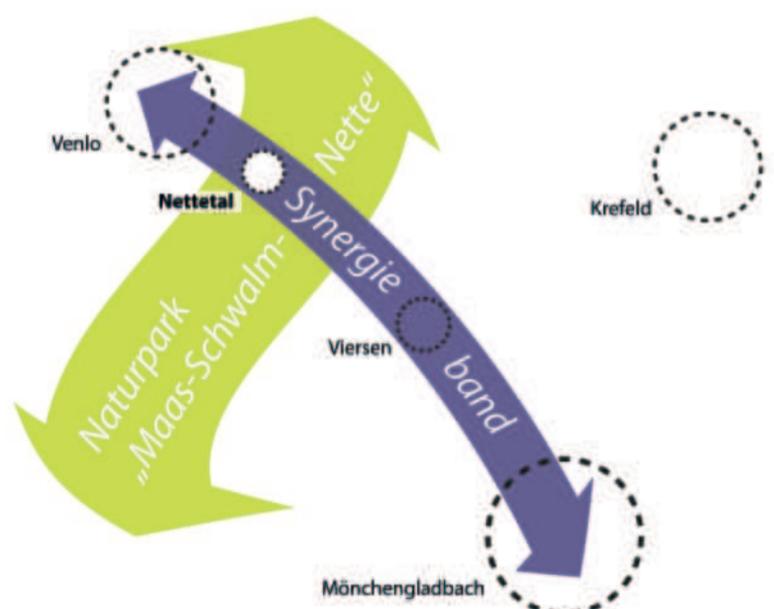
Das bereits oben genannte Teilprojekt „Entdecke den Unterschied“ spannt auf der anderen Seite vorbildlich genau diesen Bogen über die Landesgrenzen hinaus und fasst die Angebote im Tagestourismus im Bereich Aktiv- und Natururlaub mit den Themen Rad und Wandern in der Region Rhein-Maas-Nord zusammen. Auch das Netzwerkmarketing Tagestourismus hat sich zur Aufgabe gesetzt, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit im Tourismus zu verbessern.

*Nicht zuletzt gilt es einen wichtigen Punkt nicht zu vernachlässigen: die Integration von Neubürgern. Hierbei sollte für Migranten ein Angebotsspektrum bedient werden, das von der Bereitstellung von Sprachförderung, beispielsweise in Schulen oder Unternehmen, über die Betreuung von Patenschaften oder die Einrichtung von Begegnungszentren reicht. Der Aufbau einer Willkommenskultur verbunden mit einem guten Willkommensservice, der oben genannte Angebote integriert, ist dabei unerlässlich.*

Bei allen Überlegungen sollte insbesondere darauf geachtet werden, ein Mindestangebot

an Zweisprachigkeit zu unterstützen; sei es im Einzelhandelsbereich, in der Bewerbung von Wohnangeboten, touristischen Attraktionen sowie von Angeboten im wirtschaftlichen Sektor und insbesondere in den Bestrebungen des Stadtmarketings.

Darüber hinaus gilt es das Stadtmarketing als Disziplin zu verstehen, in der viele Bereiche ineinandergreifen. Städte mit einem positiven Image, attraktiven Wohn- und Freizeitmöglichkeiten und zukunftssträchtigen Arbeitsplatzangeboten besitzen eine gute Ausgangslage im Wettbewerb mit anderen Städten. Nettetal versteht sich als Stadt der Seen und europäischer Wirtschaftsstandort zwischen Rhein und Maas. In den Marketingaktivitäten der Stadt gilt es diese Disziplinen zu koordinieren und eine Strategie der einheitlichen Vermarktung zu entwickeln. Die Grundlage dafür bietet das vom Rat beschlossene Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketingkonzept. Darüber hinaus spielen die Einzelhandelsentwicklung, Bildungs- und Kulturausstattung, Wohnbaulandentwicklung, der Tourismus und die regionale Nahverkehrserschließung eine bedeutende Rolle. So kann in der Nettetaler Stadtentwicklung eine dynamische Komponente entstehen, die über die städtischen Grenzen hinaus strahlt. Ziel zukünftiger Entwicklungsaktivitäten sollte es sein, diese Attribute zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln.



### **Die Gesamtstadt stärken heißt vitale Stadtteile pflegen**

Historisch bedingt ist die Stadt Nettetal die Summe ihrer sechs Stadtteile. Für die Stadtentwicklung ist dies aber nicht als Nachteil zu sehen, liegt in den verschiedenen eigenständigen Ortskernen doch eine besondere Chance. Im Hinblick auf die Folgen des demografischen Wandels ist es wichtig, dass solche Ortskerne die Versorgungsfunktion für ihr Umfeld übernehmen können, um somit den Einwohnern kurze Wege zu ermöglichen. Gleichzeitig ist es erforderlich, dass sich die Stadtteile im Sinne einer starken Gesamtstadt ergänzen, um keine Konkurrenzsituationen entstehen zu lassen. Dies gilt für mehrere Aufgaben, die ein Stadtteil erfüllen kann, als Standort für Einzelhandel oder Gewerbe, Erholungs- und Tourismusort oder Ort für städtisches oder ländliches Wohnen.

Um ein solches Gleichgewicht von Eigenständigkeit und Ergänzung zu erreichen muss die Entwicklung Nettetals in verschiedenen Handlungsfeldern gefördert werden. Jeder Stadtteil benötigt eine gewisse Größe, um die Grundversorgungseinrichtungen wie Lebensmittelmärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte gewährleisten zu können. Für eine nachhaltige Entwicklung von attraktiven Wohnstandorten sind diese Infrastrukturen unabdingbar. Aber auch die landschaftlichen und freizeitbezogenen Angebote sind für die Stadtteile und die Gesamtstadt erforderlich. Gleichzeitig gilt es die Stadtteile zu vernetzen und die Stadt als Gesamtpaket nach außen zu bewerben.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzept-Prozesses wurde für jeden Stadtteil ein Oberziel definiert, welches sich an den Besonderheiten des jeweiligen Stadtteiles orientiert. Diese sind:

#### **Breyell**

- **attraktiver Wohnstandort am ÖPNV**

#### **Hinsbeck**

- **staatlich anerkannter Erholungs-ort und attraktiver Wohnstandort**

#### **Kaldenkirchen**

- **zentraler Gewerbestandort für die Region**

#### **Leuth**

- **Dorf mit Naherholungsqualität**

#### **Lobberich**

- **Wohnort mit Zentrumsfunktion**

#### **Schaag**

- **attraktiver Wohnstandort**

Im folgenden Kapitel werden diese Oberziele in Aufgaben und Ziele für die sechs Nettetaler Stadtteile übersetzt. Daraus folgen jeweils kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen sowie Sofortmaßnahmen.



Breyell • Attraktiver Wohnstandort am ÖPNV



Kaldenkirchen • Zentraler Gewerbestandort für die Region



Hinsbeck • Staatlich anerkannter Erholungsort und attraktiver Wohnstandort



Leuth • Dorf mit Naherholungsqualität



Lobberich • Wohnort mit Zentrumsfunktion



Schaag • Attraktiver Wohnstandort

Detaillierte Beschreibungen zu den einzelnen Entwicklungen und Maßnahmen können in den jeweiligen integrierten Stadtteilkonzepten nachgelesen werden.



## Stadtentwicklungskonzept Nettelal

Legende

### Wohnentwicklung

- Wohnen für junge Familien realisieren
- studentisches Wohnen realisieren
- barrierefreies Wohnen realisieren
- zentrale Siedlungsbereiche

### Sonstige Entwicklungen

- Gewerbestandort realisieren/nutzen
- Bahnhofstandort revitalisieren
- Gesundheitszentrum errichten
- touristische Infrastruktur ausbauen
- Stadteingänge überprüfen und attraktivieren
- Naherholungsstandorte sichern

### Versorgung

- Ortsmitte/zentralen Versorgungsbereich stärken und sichern
- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- integrierter Nahversorgungsstandort

### Maßnahmen

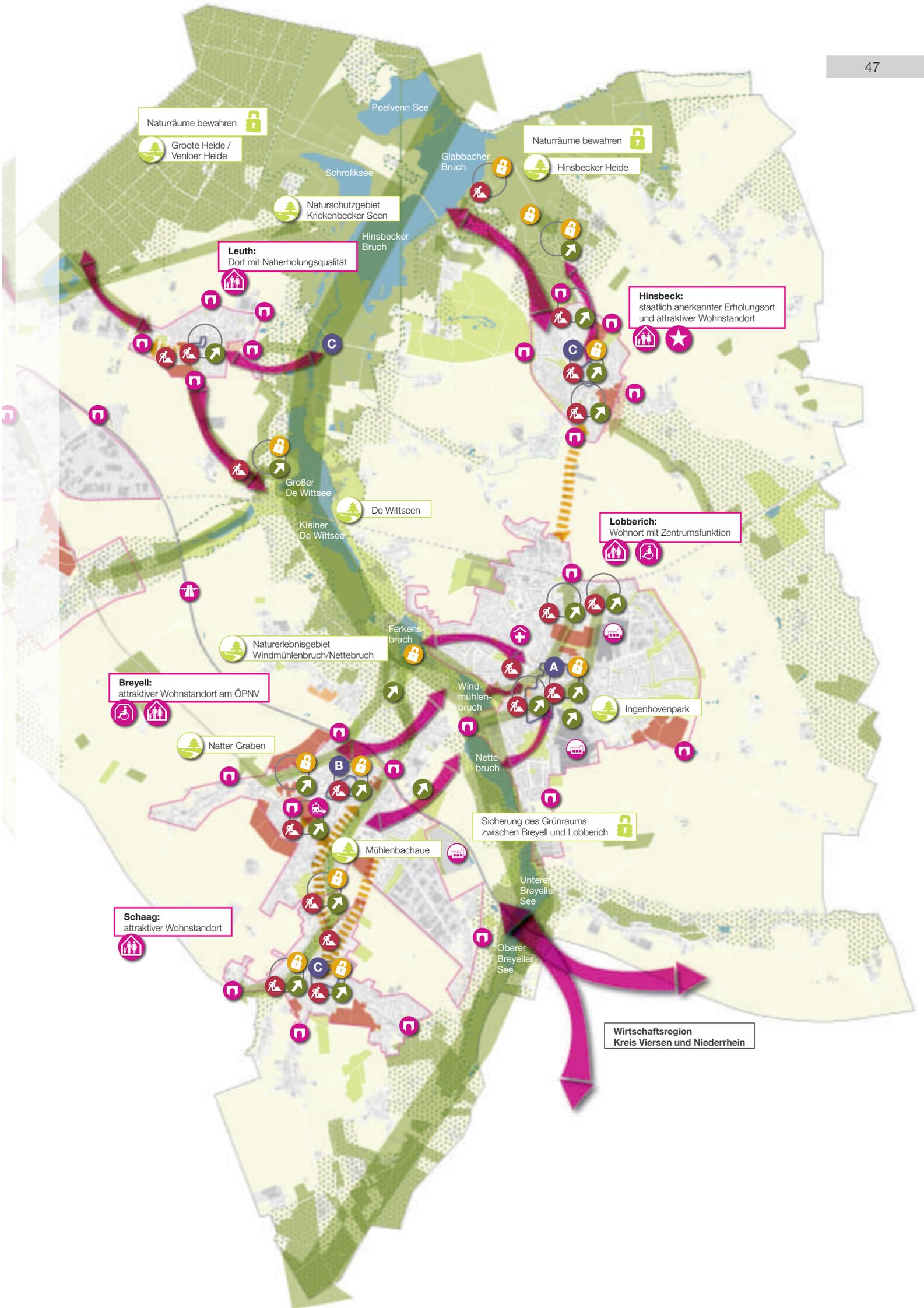
- Maßnahmenbündel
- gestalterische Aufwertung und Attraktivitätssteigerung
- qualitative Sicherung und Stärkung
- städtebauliche Umgestaltung und (Re)Attraktivierung

### Verbindungen

- Verbindungen stärken
- grünräumliche Verknüpfung und Verbindung sichern/stärken
- verkehrsräumliche Verknüpfung und Verbindung herstellen

### Flächenkategorien

- potenzielle Entwicklungsfläche (Wohnen) (gemäß FNP | abweichend FNP)
- potenzielle Entwicklungsfläche (Gewerbe) (gemäß FNP | abweichend FNP)
- potenzielle Entwicklungsfläche (Wohnen oder Gewerbe) (gemäß FNP | abweichend FNP)
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet



---

# 05

## Integrierte Stadtteilkonzepte





Dieses Kapitel rückt die Stadtteile in den Vordergrund. Die bereits im vorangegangenen Kapitel auf die Gesamtstadt bezogenen Themen, werden in diesem Schritt im Rahmen der jeweiligen Stadtteile beleuchtet. Dabei werden Aussagen getätigt zu Wohnbau- und Gewerbeflächenpotenzialen, zu ortsteilnahen Freiraum- und Erholungsqualitäten sowie der jeweiligen Ortskerngestaltung und -funktionalität. Jedes Stadtteilkonzept besteht daneben aus einem Stadtteilplan, in dem die Flächenpotenziale aufgezeigt, das Oberziel innerhalb der Gesamtstadt erläutert, sowie Aufgaben und Ziele für den jeweiligen Stadtteil definiert werden.

In den Stadtteilplänen wird im Maßnahmen- und Zielbereich in vier zeitliche Abstufungskategorien unterschieden. Diese orientieren sich zunächst an dem stadtteilspezifischen Oberziel und den Besonderheiten, Aufgaben und Zielen des jeweiligen Stadtteils.

- Die Maßnahmen, die sich an einem kurzfristigen Zeitrahmen orientieren, sollten innerhalb der nächsten zwei Jahre eingeleitet werden. Diese sind Maßnahmen, die insbesondere für den Stadtteil selbst von großer Bedeutung sind. Sie werden unter anderem in die Kategorie der Ortskerngestaltung und Aufenthaltsqualitätsverbesserung eingeordnet.
- Sonderfall Sofortmaßnahme: Innerhalb der kurzfristig angelegten Maßnahmen werden ausgewählte Maßnahmen und Ziele als Sofortmaßnahmen ernannt. Diese wurden im Laufe des Prozesses identifiziert und von einem breiten Publikum getragen. Sie können deswegen unmittelbar eingeleitet beziehungsweise initialisiert werden.

- Mittelfristige Maßnahmen sollten in einem weiteren Schritt innerhalb der nächsten fünf Jahre anlaufen. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen, denen insbesondere Prüfaufträge vorangehen. Sie sind weniger dringlich als kurzfristige Maßnahmen; ihnen ist allerdings – den Stadtteil betrachtend – eine wichtige Bedeutung beizumessen, um die Aufgaben und Ziele des Stadtteils ganzheitlich zu erfüllen.
- Bei den langfristigen Maßnahmen handelt es sich tendenziell um die Sicherung und den Schutz bestimmter, insbesondere freiräumlicher Qualitäten. Sie sind auf einen Zeitpunkt ab fünf Jahren angelegt, gelten allerdings in der Regel auch als „Daueraufgabe“ für den Stadtteil.

Es folgen die jeweiligen Stadtteilkonzepte. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Die Vorschläge in den kursiv markierten und gelb hinterlegten Bereichen sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung des Stadtentwicklungskonzeptes durch den Rat der Stadt Nettetal. Die einzelnen Vorschläge sind durch die Verwaltung zu prüfen, zu konkretisieren und gegebenenfalls Alternativen aufzuzeigen. Anschließend erfolgt eine Beratung in den politischen Gremien.



Stadtteilexpedition Lobberich



Stadtteilexpedition Schaag



Stadtteilexpedition Leuth



Stadtteilexpedition Breyell



Stadtteilexpedition Kaldenkirchen



Stadtteilexpedition Hinsbeck

# Fokus Breyell

## **Wohnen und Wohnbauflächenpotenziale**

Der Stadtteil Breyell ist geprägt von mehreren Wohnbauflächenpotenzialen. Der Flächennutzungsplan bietet insgesamt sechs Flächen von circa 0,9 bis 9,6 ha (W 01 bis W 06). Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist für Breyell unabdingbar, zöge sie doch eine größere Belebung des Stadtteils und die Sicherung vorhandener Infrastrukturen nach sich. Folgende Wohnbauflächenpotenziale stehen in Breyell zur Verfügung:

### **ehem. Ascotec-Gelände | Gelände zwischen Biether und Josefstraße (W 04)**

Das ehemals von der Firma Ascotec genutzte Gelände wird nunmehr seit zehn Jahren nicht mehr genutzt. Seitdem wird seitens der Stadtverwaltung Nettetal geprüft, inwiefern das Areal zukünftig weitergenutzt werden kann und soll. Schlussendlich gibt es bereits städtebauliche Entwürfe, die auf dem Areal Wohnbebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern, vereinzelt Reihenhäusern aber auch Mehrfamilienhäusern vorsehen. Insgesamt sollen im Zuge einer Bebauung circa 50 Wohneinheiten entstehen. Aktuell werden mit dem Eigentümer der Fläche Verhandlungen durchgeführt, um das Areal so zeitnah wie möglich zu bespielen. Der Vorteil dieser Fläche gegenüber anderen, im Flächennutzungsplan dargestellten, betrifft vor allem ihre Lage: Das Gelände füllt die „Lücke“ zwischen der Breyeller Ortsmitte und dem Bahnanschluss. Es gliedert sich innerhalb des Ortskerns klar ein und erweitert den Siedlungsraum nicht in die Landschaft hinein. Dabei besteht für die Fläche eine gute Anbindung an die bereits bestehenden Breyeller Infrastrukturen wie die Fußgängerzone, den Bahnhof, verschiedene Lebensmittelmärkte sowie einem Kindergarten und einer Grundschule. Aus diesen Gründen bietet es sich an, auch Mehrgenerationenhäuser sowie barrierefreie Wohnformen am Standort zu realisieren. Zugleich integrieren die Entwürfe eine Festplatzfläche, auf der größere Breyeller Veranstaltungen stattfinden können.

### **Flächen nördlich Schmaxbruch (W 01) | Christian-Rötzel-Allee II (W 02)**

Diese beiden Flächen befinden sich jeweils am nördlichen sowie südwestlichen Siedlungsrand Breyells. Mit Größen von jeweils circa 9,6 ha bieten sie ein großes Wohnbauflächenpotenzial nicht nur für Breyell, sondern auch für die Gesamtstadt Nettetal. Bei einer Entwicklung dieser Wohnbauflächen wird aufgrund ihrer Größe empfohlen, etappenweise vorzugehen und zunächst kleine Einheiten zu bebauen.

### **Flächen zwischen Biether Straße und Schulstraße (W 03) | Fläche an der Schaager Straße (W 05) | potenzielle Entwicklungsfläche östlich und westlich der Haagstraße (W 06)**

Neben den genannten großen potenziellen Entwicklungsgebieten verfügt Breyell noch über einige kleinteilige Flächen, die sich vor allem für die Nachverdichtung des Siedlungskerns eignen. Zwischen der Schulstraße und der Biether Straße befinden sich Freiflächen von circa 2,5 ha; an der Schaager Straße würden weitere 4,3 ha zur Verfügung stehen. Sollte die Nachfrage nach Wohnraum mittel- und langfristig nicht so groß sein, dass sich die Entwicklung von großflächigen Wohngebieten lohnt, könnte über diese kleinen Flächenangebote als Alternativen nachgedacht werden. An der Haagstraße befinden sich drei weitere Flächen, die insgesamt circa 0,9 ha groß sind. Diese werden derzeit als Lagerhalle sowie Parkplatzflächen genutzt und sind daher im aktuellen Flächennutzungsplan nicht als Potenzialflächen ausgewiesen. Grundsätzlich würde sich aber auch dieser Bereich für die Nachverdichtung des Siedlungskerns eignen. Aufgrund ihrer Ortskernnähe ist an dieser Stelle auch die Errichtung barrierearmer Wohnungen denkbar.

## Gewerbe und Gewerbeflächenpotenziale

Zwischen Dülkener Straße und der Autobahn 61 befindet sich eine circa 10,4 ha große Fläche (G 01). Diese ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Aufgrund ihrer guten verkehrlichen Erschließung sowie des angrenzenden bestehenden Gewerbes, ist hier ebenfalls eine gewerbliche Nutzung beziehungsweise eine Arrondierung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes denkbar. Es besteht ein direkter Anschluss an die Abfahrt Breyell der Autobahn 61 aus Richtung Venlo sowie über die Anschlussstelle Nettetal, mit Aus- und Abfahrten aus beiden Richtungen. So gibt es bereits Bestrebungen, die Fläche in gewerbliche Bauflächen umzuwidmen. Das sich in der Nähe befindende Wasserschutzgebiet gilt es bei einer Entwicklung im Voraus zu berücksichtigen.

Eine weitere Fläche der Größenordnung von circa 2,1 ha (WG 01) bietet der Stadtteil zwischen der Straße Ritzbruch und Brockenhofer Weg. Sie ist laut Flächennutzungsplan auf dem westlichen Teil als Gewerbefläche und auf dem östlichen Teil als Mischgebiet ausgewiesen.

## Freiraum- und Erholungsqualitäten

Ähnlich wie die meisten Nettetaler Stadtteile profitiert Breyell von mehreren Erholungspotenzialen und wohnortnahen Grünflächen, die dem Wohnstandort eine hohe Qualität zuschreiben. Zu den attraktiven Landschafts- und Wasserräumen wie Natter Graben, die Mühlenbachaue und die Nähe zu den Nette-Seen Ferkensbruch, Windmühlenbruch und Nettebruch sind mehrere Zugänge vorhanden, die die Bewohner des Stadtteils gerne nutzen. Zu beanstanden sind hier stellenweise der Wildwuchs von Pflanzen sowie Probleme mit der Sauberkeit innerhalb der Grünflächen. Hier gilt es innerhalb der Stadt eine Strategie zu erarbeiten,

wie und mit welchen Akteuren für die Pflege der Anlagen aufgekommen werden kann.

Langfristig sind zunächst die Sicherung und die gestalterische Aufwertung der Mühlenbachaue und des Natter Grabens anzustreben, um die Qualität der wohnortnahen Grünflächen zu erhalten. Ebenfalls gilt es den Grünraum als optische Verbindung zwischen Breyell und Lobberich aufrechtzuerhalten.

Darüber hinaus sollte über eine Aufwertung des Quellensees nachgedacht werden, um ihn in den Bereichen Naherholung und Tourismus zu qualifizieren.

## Ortskern und Ortskerngestaltung

Der Breyeller Ortskern definiert sich durch den Lambertimarkt mit dem sich darauf befindenden Lambertiturm, der Kirche St. Lambertus und dem davorgelegenen Platz sowie der circa 150 m langen Fußgängerzone. In nächster Umgebung des Lambertimarktes, entlang der Biether und Lobbericher Straße sowie Am Kastell, reihen sich einzelne Dienstleister und wenige Gastronomiebetriebe auf.

Im Laufe des Stadtentwicklungsprozesses wurden mehrere Defizite bezogen auf den Ortskern deutlich. So fehlt es sowohl den Geschäften in der Fußgängerzone als auch dem Handel rund um den Lambertimarkt an Kundenfrequenz. Zudem wird die Lage durch einen hohen Leerstand belastet. Die Vorschläge hinsichtlich zukünftiger Maßnahmen zur Ortskerngestaltung wurden im Prozess kontrovers diskutiert. Konsens bestand dagegen darin, dass kurzfristig Lösungen gefunden werden müssen, um die Attraktivität des Breyeller Ortskerns und der Geschäftslagen zu erhöhen. Begrüßt werden Veranstaltungen und Feste im Ortskern, um diesen zu beleben. Der Ausbau gastronomischer Angebote wie Cafés, Eisdielen oder Pizze-



Fußgängerzone



Lambertiturm

rien sowie von weiterem Einzelhandel ist von den Breyellern ausdrücklich erwünscht.

Seitens der Stadt Nettetal werden Neueröffnungen und Gründungen von neuem Einzelhandel unterstützt und stets positiv für die Entwicklung Breyells bewertet. Daher ist man bestrebt, die nötigen Rahmenbedingungen für den erfolgreichen Einzelhandel in Breyell zu schaffen. Trotzdem lebt der Handel auch vom Engagement Privater sowie der Händler. Einheitliche Öffnungszeiten wären beispielsweise eine Möglichkeit, wie die Händlerschaft den Kunden gegenüber geschlossen auftreten könnte. Gleichzeitig ist es ein Appell an die Breyeller, also die potenziellen Kunden, die vorhandenen Angebote im Stadtteil aktiv zu nutzen, um somit weitere Schließungen im Ortskern zu verhindern.

Die verkehrliche Situation im Ortskern lässt in Teilen der Bevölkerung den Eindruck entstehen, der Verkehr sei auf der Biether und Lobbericher Straße im Bereich des Lambertimarktes sehr hoch. Im Zuge der Bebauung des ehemaligen Ascotec-Geländes ist zur Entlastung des Ortskernes eine Umgehung für den Durchgangsverkehr geplant. Diese führt parallel entlang der Bahnlinie von der Kaldenkirchener Straße aus über die Biether Stra-

ße und die Josefstraße bis zur Straße Felderend. Im Flächennutzungsplan 2004 ist die Trasse insbesondere mit der Verlängerung bis zur Dülkener Straße dargestellt.

### Fußgängerzone

Die Fußgängerzone betreffend formulierte die Bürgerschaft innerhalb des Prozesses zum Teil sehr unterschiedliche Meinungen, Forderungen und Wünsche bezüglich einer Neugestaltung. Auf der einen Seite wird eine Umgestaltung zu Gunsten eines barrierearmen Bodenbelages erwünscht, auf der anderen Seite wiederum sprechen Stimmen sich für den aktuellen Bodenbelag aus, da dieser den aktuellen „Fußgängerzonencharme“ unterstreicht. Nichtsdestotrotz sind gestalterische Maßnahmen notwendig, um die Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone zu erhöhen. Solche sind für Breyell bereits von der Stadt Nettetal geplant.

*Auch eine Öffnung der Fußgängerzone für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu Gunsten einer unmittelbaren Erreichbarkeit der Einzelhandelsgeschäfte, wurde von wenigen Stimmen vorgeschlagen. Ob und inwiefern dies sinnvoll ist, müsste allerdings differenziert betrachtet werden. Zu beachten ist hierbei, dass die Öffnung der Zone für den MIV, selbst wenn das Shared Space-Prin-*

zip<sup>1</sup> zur Anwendung käme, aus der jetzigen Situation heraus Einschränkungen für den Fußverkehr bedeuten würde. Gleichzeitig würde sich damit die Geräuschkulisse innerhalb dieses Bereichs erhöhen, was die Aufenthaltsqualität entsprechend beeinträchtigt.

Zudem gab es Anregungen, fußgängerzonennahe Parkplätze zu realisieren, um somit die Fußgängerzone für sehr kurzfristige Besorgungen mit dem Pkw attraktiver zu gestalten. Ob das Angebot an Parkplätzen den vorhandenen Bedarf eventuell bereits deckt, sollte untersucht werden.

#### Lambertimarkt

Auch auf und um den Lambertimarkt herum wurde der Wunsch geäußert, den Bereich durch gastronomische Angebote sowie Umgestaltungsmaßnahmen zu beleben und neu zu strukturieren. Ebenfalls gilt es, sich im östlichen Bereich des Lambertimarktes der Leerstände anzunehmen. Hinsichtlich der Leerstände und gastronomischen Angebote ist auch hier das Engagement Privater gefragt. Umgestaltungsmaßnahmen beispielsweise durch Sitzbankoptimierungen sowie neue Bepflanzungen werden bezogen auf den Platz gefordert. Es wurde der Anspruch geäußert, die historische Identität des Platzes stärker herauszuarbeiten. Hierzu sind bereits konkrete Maßnahmen geplant.

Einmal pro Woche, immer donnerstags von 7 bis 13 Uhr, wird der Lambertimarkt durch einen Wochenmarkt belebt und bereichert somit ebenfalls das Breyeller Nahversorgungsangebot.

#### Infrastruktur und Mobilität • Nahversorgung und Einzelhandel

Gesamtstädtisch und überregional betrachtet punktet Breyell durch die Nähe zur Autobahn 61 sowie den Bahnhofpunkt, der in Richtung Niederlande sowie in entgegengesetzter Richtung nach Düsseldorf führt.

Innerörtlich binden die Biether sowie Lobbericher Straße den Stadtteil in westlicher und östlicher Richtung an. In Richtung Norden und Süden sind die Straßen Am Kastell und Felderend nach Schaag von hoher Bedeutung. Wegen ihrer im Wesentlichen verbindenden Funktion in die anderen Stadtteile Nettetals bündeln sie im Ortszentrum, insbesondere am Lambertimarkt, den Verkehr und bilden somit Durchgangsverkehre. Ob und inwiefern an bestimmten Stellen eine zu erhebliche Belastung des Raumes durch eine hohe Verkehrsfrequenz besteht, ist zu untersuchen.

Zudem verkehren die Buslinien 64 und 93 durch den Ort. Die Linie 64 verbindet dabei Breyell mit den Nettetaler Stadtteilen Schaag und Lobberich sowie der Ortschaft Bracht im Westen. In Richtung Westen führt außerdem die Linie 93 nach Leuth und Kaldenkirchen. Gleichzeitig führt sie in östlicher Richtung in den Viersener Stadtteil Boisheim.

In den Stadtteilforen in Breyell sowie in Schaag wurde in gleichem Maße gefordert, eine Radwegverbindung zwischen den beiden Stadtteilen zu qualifizieren. Bereits bestehende Radwegverbindungen wurden hierfür hinsichtlich des Verkehrsaufkommens sowie der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer bereits auf den Prüfstand gestellt. Die Attraktivierung einer Radwegverbindung ist bereits Gegenstand einer Sofortmaßnahme.

<sup>1</sup> Das Shared Space-Prinzip wird in der Regel angewandt, wenn ein von Verkehr und Verkehrsschildern dominierter öffentlicher Straßenraum, lebenswerter und im Verkehrsfluss sicherer gestaltet werden soll. Dabei soll der Straßenraum städtebaulich aufgewertet werden und die Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen (Fuß- und Radverkehr, MIV und ÖPNV) berücksichtigen. Die Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer ist bei der Anwendung des Prinzips oberstes Gebot. Voraussetzung ist die Aufhebung des Trennungsprinzips der Verkehrsarten. (vgl. ADAC)



DB Haltepunkt



Zugang Bolz- und Spielplatz

### **Bahnstandort**

Breyell übernimmt zusammen mit dem Stadtteil Kaldenkirchen für Nettetal durch seinen Bahnstandort eine wichtige Aufgabe innerhalb der Stadt Nettetal. Um diesen Standort allerdings zukünftig zu optimieren, sind gestalterische Aufwertungsmaßnahmen sowie grundlegende Umstrukturierungen im Breyeller Bahnhofsumfeld notwendig. Es existieren bereits Entwürfe, welche das Bahnhofsaerial großräumig revitalisieren. Diese werden im Zusammenhang mit der Entwicklung des ehemaligen Ascotec-Geländes geplant. So ist auch eine neue Haltestelle für den Busverkehr vorgesehen, um die Vernetzung der verschiedenen Verkehrsmittel zu optimieren. Zudem werden innerhalb des Entwurfes die Park-and-ride-Anlagen neu strukturiert, sodass sie für umsteigende Fahrgäste einfacher zu erreichen sind. Gleichzeitig wird, durch die Planungen auf dem ehemaligen Ascotec-Gelände und der Anlage einer neuen Straße nördlich der Gleisanlagen, eine weitere Verbindung von Biether und Josefstraße angelegt, sodass auf diesem Weg die Park-and-ride-Anlagen sowohl aus westlicher als auch aus östlicher Richtung erreichbar sind.

Die Umstrukturierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen innerhalb des Bahngeländes bedürfen Absprachen mit der Deutschen Bahn AG. Die Stadt Nettetal ist bereits zur Anlage eines Park-and-Ride-Parkplatzes auf der Südseite des Bahnhofes in Gesprächen mit dem Verkehrsunternehmen.

### **Nahversorgung**

Breyell übernimmt derzeit wichtige (Nah-)Versorgungsfunktionen für den Siedlungsbereich Breyell und Schaag. Vor diesem Hintergrund sollten die Bemühungen auf eine Bestandssicherung, Stärkung sowie Förderung der bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen gerichtet werden. Die Märkte Aldi, Kaiser's<sup>1</sup>, Netto und Penny sichern vor Ort die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und bilden gesamtstädtisch betrachtet, zusammen mit den im Ort ansässigen Bäckereien und weiteren kleinteiligen Geschäften, ein Nahversorgungszentrum.

### **Soziale Infrastruktur**

Auch die soziale Infrastruktur Breyells ist zufriedenstellend. Mit zwei Kindergärten, einer Grundschule und der Gesamtschule Nettetal ist die schulische

<sup>1</sup> Der Kaiser's-Markt in Breyell schließt voraussichtlich im April 2014.



Nahversorgung I



Nahversorgung II

Bildung gesichert. Ein Jugendheim, eine Altentagesstätte sowie ein Seniorenheim kümmern sich um die jüngeren und älteren Bevölkerungsgruppen. Zudem ermöglichen die 46 aktiven Vereine und Verbände – von den Altpfadfindern bis zum Werbering – nicht nur ein reges Stadtleben, sondern zeigen, dass die Breyeller sich und ihren Stadtteil zu organisieren wissen.

Ein wichtiger Anlaufpunkt im Breyeller Stadtgebiet ist der nord-östlich gelegene Sportplatz, der jedoch eine schlechte Zuwegung aufweist. Um den Sportplatz insbesondere für Fußgänger zugänglicher zu machen, sollte hier über eine Aufwertung der Erschließung nachgedacht werden. Nicht zuletzt muss die Stadtbücherei genannt werden, die sich im Herzen des Stadtteils befindet und für die Gesamtstadt Nettetal von Bedeutung ist.

**Oberziel für Breyell**

- » attraktiver Wohnstandort am ÖPNV

**Aufgaben und Ziele für Breyell**

- » Sicherung des Wohnstandorts
- » barrierefreies Wohnen in zentralen Lagen schaffen
- » Bahnhofstandort mit Anbindung an das überregionale Schienennetz ausbauen
- » Versorgungsfunktion für die Stadtteile Breyell und Schaag stärken
- » Stärkung und sinnvolle Neuorganisation des Ortskerns
- » Sicherung der Verbindung zu den Naherholungsgebieten Mühlenbachaue und den Nette-Seen
- » attraktiven Gewerbestandort an der Autobahn 61 für mittelständische Gewerbe realisieren

**kurzfristig:**

**Stabilisierung der Einwohnerzahlen**

- » langfristige Entwicklung zu erschwinglichen Wohnbauflächen für junge Familien sowie barrierearmen Wohnungen
- » Wohnraum für circa 400 neue Bewohner
- » benötigte Fläche bis zu 6,7 ha

**langfristig:**

**Grünverbindungen und -qualitäten**

- » langfristige Sicherung der Mühlenbachaue und des Natter Grabens und gestalterische Aufwertung der Mühlenbachaue
- » Sicherung des Grünraums zwischen Breyell und Lobberich
- » Sicherstellung der Pflege der Grünverbindungen und -qualitäten
- » Quellensee für Naherholung und Tourismus qualifizieren

**mittelfristig:**

**Fußgängerzone**

- » Prüfauftrag: temporäre Einrichtung von Shared Space in der Fußgängerzone bzw. Öffnung der Fußgängerzone für den MIV
- » Prüfauftrag: Notwendigkeit der Einrichtung fußgängerzonennaher Parkplätze

**kurzfristig:**

**Stärkung und Neuorganisation des Ortskerns**

- » Stärkung des Lambertmarkts und des nördlichen Bereichs der Fußgängerzone als Ortsmitte
- » funktionale und gestalterische Aufwertung des Lambertmarkts durch Optimierung der Sitzmöglichkeiten sowie mehr Begrünung
- » Geschäftszone am Lambertmarkt sichern und konzentrieren
- » Leerstände auffüllen durch Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen

**kurzfristig:**

**Aufwertung und Revitalisierung des**

**DB-Haltepunktes**

- » Umstrukturierung der Park-and-ride-Anlagen und des Bahnhofsumfeldes
- » Verknüpfungspunkt Bus und Bahn anlegen

**kurzfristig:**

**Attraktivierung der Verbindung nach Schaag**

- » Prüfung der Realisierung von neuen Radwegverbindungen und ggf. Ausbau
  - » entlang der Mühlenbachaue
  - » über Schaager Straße und Fongern/Felderend

**mittelfristig:**

**Zuwegung Sportplatz**

- » Erschließung optimieren



potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Wohnen (gemäß FNP | abweichend FNP)



potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Gewerbe (gemäß FNP | abweichend FNP)



potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Wohnen/Gewerbe (gemäß FNP | abweichend FNP)

**Legende**



gestalterische Aufwertung und Attraktivitätssteigerung



qualitative Sicherung und Stärkung



städtebauliche Umgestaltung und (Re)Aktivierung



grünräumliche Verknüpfung und Verbindung



verkehrsräumliche Verknüpfung und Verbindung



Ortsmitte/Versorgungsbereich



standortbezogenes Maßnahmenbündel



Ortseingang

# Fokus Breyell

## Flächenpotenziale im Wohnbereich

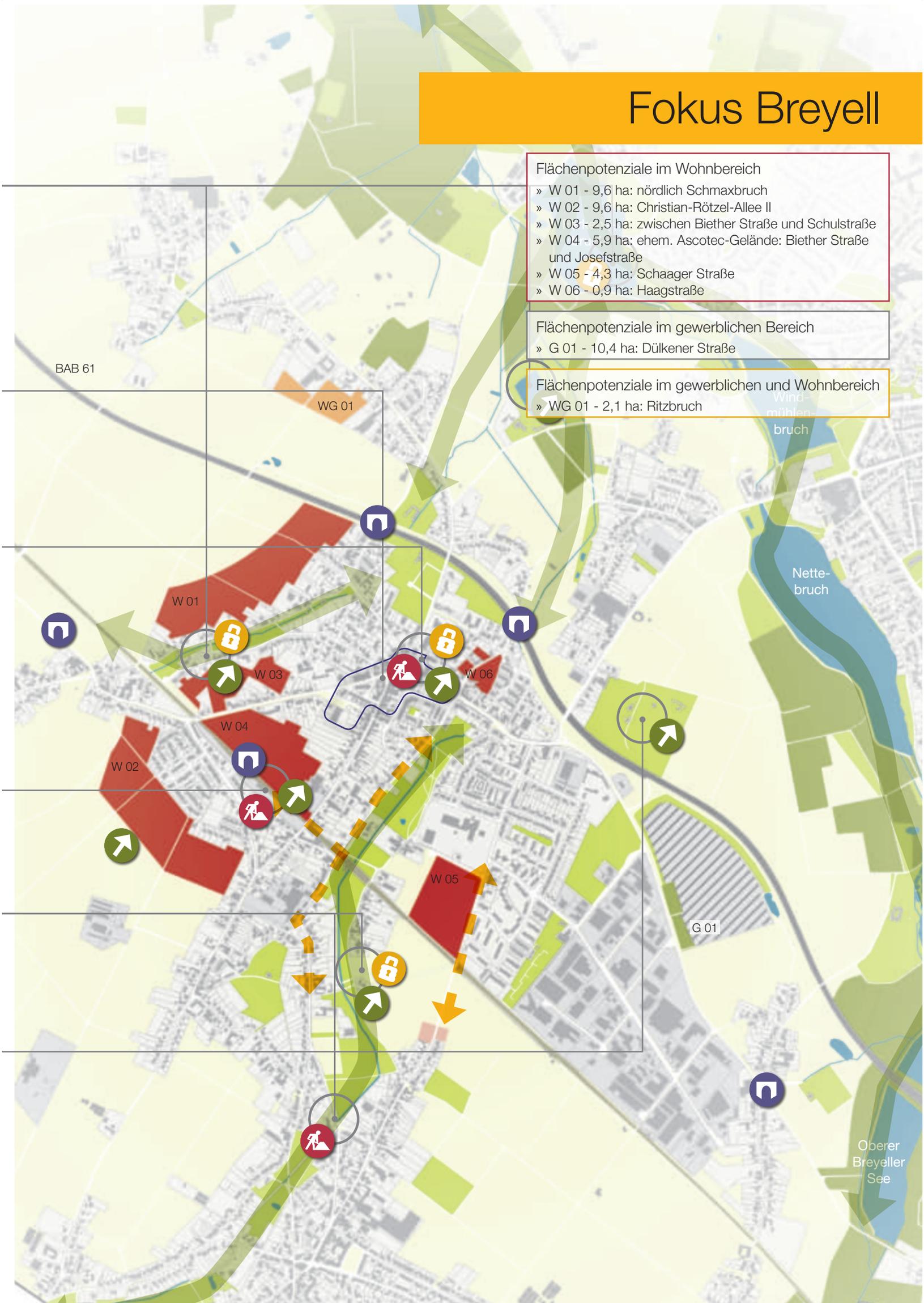
- » W 01 - 9,6 ha: nördlich Schmaxbruch
- » W 02 - 9,6 ha: Christian-Rötzel-Allee II
- » W 03 - 2,5 ha: zwischen Biether Straße und Schulstraße
- » W 04 - 5,9 ha: ehem. Ascotec-Gelände: Biether Straße und Josefstraße
- » W 05 - 4,3 ha: Schaager Straße
- » W 06 - 0,9 ha: Haagstraße

## Flächenpotenziale im gewerblichen Bereich

- » G 01 - 10,4 ha: Dülkener Straße

## Flächenpotenziale im gewerblichen und Wohnbereich

- » WG 01 - 2,1 ha: Ritzbruch



# Fokus Hinsbeck

## Wohnen und Wohnbauflächenpotenziale

Dem Stadtteil Hinsbeck stehen laut Flächennutzungsplanung grundsätzlich zwei größere Flächen für Zwecke der Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung. Daneben verfügt der Ort über Ortsarrondierungsmöglichkeiten im Südosten, weitere kleinere Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers sowie über in den kommenden Jahren frei werdende Einfamilienhäuser aus den 1970er Jahren. Diese zunächst einmal „limitierten“ Flächen des Stadtteils gilt es, für zukünftige Planungen mit Bedacht zu prüfen und zu entwickeln. Grundsätzlich gilt es bei Neuplanungen insbesondere ein erschwingliches Wohnangebot für junge Familien zu entwickeln.

### westlich der Wankumer Straße (W 07)

Die etwa 2,8 ha große Fläche im nördlichen Bereich Hinsbecks, westlich des Friedhofs, ist im Regionalplan bereits als „Allgemeiner Siedlungsbe- reich“ gekennzeichnet. Unter Voraussetzung einer Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf könnte eine Umwidmung zur Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ermöglicht werden.

### südlich der Grefrather Straße (W 08) | Grefrather Straße II (W 09)

Die zweite größere potenzielle Entwicklungsfläche befindet sich im südöstlichen Bereich von Hinsbeck und wird aktuell teilweise von einer Gärtnerei genutzt. Der Flächennutzungsplan erlaubt auf der 3,4 ha großen Fläche eine Wohnbauentwicklung. An diese Fläche östlich angrenzend befindet sich eine weitere, circa 4,9 ha große Fläche, die derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Im Falle einer Entwicklung der Gärtnereifläche erscheint es sinnvoll, beide Flächen zusammen zu denken. Eine Entwicklung dieser Fläche setzt allerdings eine Darstellung im neuen Regionalplan voraus.

Hinsbeck hat seinem Ruf als staatlich anerkannter Erholungsort Rechnung zu tragen. Von daher hat sich eine neue Bebauung ganz besonders in den

Bestand einzugliedern. Dabei sind in Hinsbeck vorwiegend die naturräumlichen Gegebenheiten zu respektieren. Aus diesem Grund ist auch ein Zusammenwachsen mit angrenzenden Ortschaften wie beispielsweise Büschen zu vermeiden.

## Freizeit- und Erholungsqualitäten

Der Stadtteil Hinsbeck profitiert durch seine Lage und naturräumlichen Gegebenheiten von mehreren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die nicht nur für die Hinsbecker Bürger, sondern auch für alle Nettetaler eine qualitativ hochwertige Form der Naherholung im Frei- und Landschaftsraum bieten. Hierzu zählen beispielsweise die Nähe zu den Nette-Seen, insbesondere zum Hinsbecker und Glabbacher Bruch, sowie zur Hinsbecker Heide mit dem Zugang zum Taubenberg und dem dazugehörigen Aussichtsturm. Regional gesehen schließen die Hinsbecker Heide sowie die Nette-Seen in Richtung Norden an die Heronger Buschberge und Wankumer Heide des Kreises Kleve an. Der Hinsbecker und Glabbacher Bruch sind nur zwei Kilometer vom Ortskern entfernt und in circa 25 Minuten zu Fuß oder unter 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Zwischen dem Siedlungsbe- reich und dem Hinsbecker Bruch befindet sich die Golfanlage Haus Bey. Die Hinsbecker Heide liegt im Norden Hinsbecks und schließt mit der Jugendherberge und dem Jugendferienpark des Landessportbundes NRW direkt an den Siedlungs- körper an. Darüber hinaus stehen im Süden der Heide speziell eingerichtete Grillplätze mit ange- schlossenem Spiel- und Bolzplatz zur Verfügung. In diesem Bereich wird das Fehlen von sanitären Anlagen beanstandet und ein saisonaler Kiosk ge- fordert, um hier die Potenziale besser nutzen und organisieren zu können. Dies sind Angebote, die aus privatwirtschaftlicher Perspektive lohnenswert sein können und durch eine entsprechende Initiati- ve angepackt werden müssten. Die Stadt Nettetal kann hier unterstützend zur Seite stehen, indem

sie versucht, die Rahmenbedingungen für derartige Entwicklungen zu schaffen. Auch sind in diesem Zuge Kooperationen zwischen einem möglichen Interessenten und der Stadt Nettetal möglich, beispielsweise in der Instandhaltung und Pflege des Platzes. Bezüglich des Taubenbergs wurde eine unzureichende Anbindung an den Aussichtsturm bemängelt. Gleichzeitig gilt es die Kaiserallee zu ergänzen.

Neben den bereits genannten Angeboten bieten der Kunstweg sowie der Geologische Lehrpfad Ginkesweide im Ort die Möglichkeit, sich bei einem Spaziergang mit Kunst und Geologie zu befassen.

Gewünscht wird in vielerlei Hinsicht die Qualifizierung der Seen. Die bestehenden Potenziale sollen zum einen über die Verbesserung der Zuwegung zu Fuß oder mit dem Fahrrad und zum anderen über das Anlegen von Rundwegen mit Seeblick ausgeschöpft werden.

### **Tourismus**

*Innerhalb des Prozesses wurde deutlich herausgestellt, dass eine ganzheitliche touristische Vermarktung, basierend auf den Freiraum- und Erholungsqualitäten, erfolgen muss. Dies gilt insbesondere für einen Ort mit staatlich anerkanntem Erholungsstatus, für den der Erholungstourismus in erhöhtem Maße von Bedeutung ist. Eine entsprechende Konzeption sollte zum Beispiel ein einheitliches, eventuell dem Knotenpunktsystem der Niederlande nachempfundenen, Radwegesystem, beinhalten. Durch ein gepflegtes und gut ausgeschildertes Wander- und Fahrradwegenetz können die Potenziale Hinsbecks besser ausgeschöpft werden. Vorbereitend ist hierzu die Qualität der Radwege zu kontrollieren und gegebenenfalls entsprechend zu qualifizieren.*

*In diesem Zuge gilt es ebenfalls zu überprüfen, inwiefern die Hotellerie Hinsbecks in Quantität und Qualität ausreichend aufgestellt ist oder in welcher Form gegebenenfalls Verbesserungsbedarf be-*

*steht. Auch die Sehenswürdigkeiten in der näheren Umgebung müssten in das Konzept eingegliedert sowie die Beschilderungen – zu Sehenswürdigkeiten, Anlaufpunkten und Parkmöglichkeiten – vereinheitlicht und angepasst werden.*

*An die Qualitäten Hinsbecks gilt es somit anzuknüpfen und weitere interessante Tourismusangebote zu schaffen, beispielsweise durch einen Parcours der Sinne, einen Barfußpfad in der Hinsbecker Heide oder einem Baumwipfelpfad. Es ist ebenfalls denkbar, dem Mountainbikesport ganz bewusst Flächen zur Verfügung zu stellen.*

*Weitere Potenziale stellen die nördlich gelegene Jugendherberge und der Jugendferienpark des Landessportbundes NRW dar. Wegen der optimalen Lage und hohen Besucherfrequenz, wird eine Erweiterung des begleitenden Angebotes gewünscht. Dazu zählen Freizeit- und Gastronomieangebote sowie ein saisonaler Kiosk. Mit besonderem Auftrag sollte geprüft werden, inwiefern sich die Bereiche an der Jugendherberge als Wohnmobilstandort und Standort für öffentliche Toiletten eignen.*

*Insgesamt gilt es diese Überlegungen in die gesamtstädtischen Marketingaktivitäten einzubetten.*

### **Ortskern und Ortskerngestaltung**

Der Hinsbecker Ortskern wird geprägt von der Kirche St. Petrus und dem Kirchvorplatz, dem angrenzenden Marktplatz sowie der Wankumer Straße und der Straße Markt. Die Versorgungseinrichtungen bestehen hier aus Bäckereien, einem Schnell-Imbiss, einem Restaurant, einem Jugendheim, einer Sparkassenfiliale sowie einem Eiscafé an der Hauptstraße. Trotz dieses vorhandenen Angebotes zeigte sich im Laufe des Prozesses, dass in Hinsbeck weitere gastronomische Angebote gewünscht werden. Zusätzlich sollte der Markt-



Nahversorgung



Markt

platz auch die Möglichkeit bieten, diesen beispielsweise durch ein Café oder Ähnliches zu beleben. Dabei könnte über eine Revitalisierung des Hauses „Markt 1“ sowie die aktive Vermarktung anderer Leerstände, aber auch die Bespielung des Marktplatzes oder anderen öffentlichen Freiflächen durch bestehende Betriebe nachgedacht werden.

Die Ansiedlung von gastronomischen Angeboten ist dabei grundsätzlich von verschiedenen Faktoren abhängig. Zum einen muss es die Prämisse der Stadt Nettetal sein, für die Gewährleistung eines ausreichenden Angebotes im Stadtteil die nötigen Rahmenbedingungen zu setzen. Im Anschluss daran müssen sich Unternehmer finden, die sich mit ihren Konzepten für entsprechende Angebote am Ort ansiedeln möchten. Nicht zuletzt ist die Bürgerschaft in der Pflicht, die geforderten Einrichtungen nachzufragen, um derartige Investitionen lohnenswert zu machen. Dies gilt nicht nur für die Gastronomie, sondern auch für alle Einzelhandelsparten vor Ort.

Darüber hinaus ist es der Bürgerschaft wichtig, den Platz am Markt im Herzen Hinsbecks nicht nur zu beleben, sondern in diesem Zuge auch seine Aufenthaltsqualität beispielsweise durch Begrünungen oder Wasserelementen gestalterisch aufzuwer-

ten. Konkrete Ideen werden hierzu bereits in einer Sofortmaßnahme entwickelt.

*Ein weiteres Thema für die Hinsbecker Mitte stellt die Verkehrsbelastung auf der Haupt- beziehungsweise in der Verlängerung der Wankumer Straße dar. Hier sollte separat überprüft werden, inwiefern und ob der Durchgangsverkehr dem Ortskern zuträglich ist, da die Straße als Zufahrt für die Jugendherberge und das Feriendorf des Landessportbundes NRW genutzt wird. Diese Verkehre, dies gilt auch für den Schwerlastverkehr, sind insbesondere der automatischen Navigation geschuldet. Gleichwohl sollte aber darüber nachgedacht werden, den Busverkehr zu den Freizeit- und Jugendeinrichtungen im Süden der Hinsbecker Heide, ausgehend von der Autobahn 40, über die Bundesstraße 509 und dann von westlicher Seite über den Höhenweg zu leiten. Zudem könnten weitere Maßnahmen wie die Beschränkung der Ortsdurchfahrt angestrebt werden.*

Um die Repräsentativität des Ortskerns auch im Sinne des staatlich anerkannten Erholungsortes zu verfeinern, sollte in Hinsbeck nicht nur ein Blick auf den Ortskern gerichtet werden. Auch städtebaulich prominente Stellen wie Ortseingänge oder Knotenpunkte prägen maßgeblich das Ortsbild und

sollten durch ihre Gestaltung und Umgebung für ein positives Image sorgen.

Maßnahmen, die von der Stadt selbst getätigt werden müssten, könnten entsprechendes weitergehendes Engagement aus der Bürgerschaft anstoßen. So könnte durch die Errichtung von Informationstafeln oder -schildern, auf denen Informationen zu Sehenswürdigkeiten, Parkplätzen, Versorgungseinrichtungen, Restaurants et cetera, übersichtlich aufgearbeitet sind, der Ortskern verstärkt in den Fokus der Touristen gerückt werden und insgesamt die Navigation in und um Hinsbeck herum erleichtert werden.

### **Infrastruktur und Mobilität • Nahversorgung und Einzelhandel**

Verkehrlich wird der Stadtteil Hinsbeck über die Landesstraße 373 angeschlossen, die in Richtung Westen an die Autobahn 61 zur Anschlussstelle Kaldenkirchen führt. Richtung Süden führt sie gleichzeitig nach Lobberich sowie in der Verlängerung Richtung Osten nach Grefrath. Des Weiteren wird der Stadtteil von der Buslinie 95 angefahren, welche über Leuth nach Kaldenkirchen sowie nach Lobberich führt.

#### **Nahversorgung**

Die Nahversorgung ist mit einem Edeka-Markt an der Johannesstraße für den täglichen Bedarf ausreichend gewährleistet. Das Angebot wird zudem durch Bäckereien im Ortskern ergänzt. Für weitere Einkäufe wird überwiegend der Nahrungsmittel- und Einzelhandel in Lobberich angefahren. Es wäre wünschenswert, die Leerstände im Ortskern mit weiteren kleineren Lebensmittelläden, Metzgereien oder Gemüsehändlern zu besetzen.

#### **Soziale Infrastruktur**

Grundsätzlich ist in Hinsbeck eine adäquate Infrastruktur vorhanden. Es gibt zwei Kindergär-

ten, eine Grundschule, eine Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen, ein Jugendheim und eine Altentagesstätte sowie mit dem Marienheim ein Altenpflegeheim. Sportplätze im Süden der Hinsbecker Heide schaffen Möglichkeiten für sportliche Angebote. Zudem sind die Hinsbecker in rund 36 Vereinen – vom Angelsportverein bis zum Verkehrs- und Verschönerungsverein – aktiv.

Nichtsdestotrotz werden weitere Angebote gefordert, die vor allem junge Menschen nach Hinsbeck locken sollen.

#### **Festsaal/Festplatz/Festzelt**

*Für die Hinsbecker Bewohner ist es von großer Bedeutung zu prüfen, inwiefern und an welcher Stelle die Einrichtung eines Festsaales/eines Festplatzes möglich ist. Dabei ist die Einrichtung temporärer Installationen zum Beispiel in Form eines Festzeltes einer festen Einrichtung/Räumlichkeit vorzuziehen. So können die Aufbauten auch den Wetterverhältnissen entsprechend angepasst werden.*

*In den vergangenen Jahren wurde für Feste die zentrale Fläche östlich des Feuerwehrhauses genutzt. Dies ist aus lärmtechnischen Gründen aufgrund der Störung der Anwohner an dieser Stelle kritisch. Es gilt zu prüfen, ob an dieser Stelle mit den Anwohnern doch eine Kompromisslösung gefunden oder eine andere Fläche als Festplatz genutzt werden kann. Der Vorteil der Fläche am Feuerwehrhaus liegt in ihrer zentralen Lage im Hinsbecker Ortskern.*

**Oberziel für Hinsbeck**

- » staatlich anerkannter Erholungsort und attraktiver Wohnstandort

**Aufgaben und Ziele für Hinsbeck**

- » Nutzung des touristischen Potenzials durch ein umfassendes Vermarktungskonzept
- » Ausbau der touristischen Infrastruktur (u. a. Gasthof, Gastronomie, etc.)
- » hohe Aufenthaltsqualität im Ortskern ausbilden
- » Stabilisierung bzw. Erhöhung der Einwohnerzahl um die Nahversorgungsfunktion zu sichern

**kurzfristig:**

**Stabilisierung der Einwohnerzahlen**

- » langfristige Entwicklung zu erschwinglichen Wohnbauflächen für junge Familien
- » Wohnraum für circa 250 neue Bewohner
- » benötigte Fläche bis zu 5 ha

**kurzfristig:**

**touristisches Potenzial im Stadtteil stärken sowie Grünverbindungen und -qualitäten ausbilden**

- » Rad- und Wanderwege ganzheitlich organisieren und qualifizieren (z. B. Anbindung Bahnradweg)
- » Seen-Rundwege anlegen
- » Verbesserung der Zuwegung an die Seen für Fußgänger und Radfahrer
- » Qualifizierung der Randnutzungen am Strandbad / Bereich um see- und freizeitaffine Infrastruktur ergänzen
- » Ergänzungspflanzung und verstärkte Pflege der Kaiserallee sowie Anbindung zum Aussichtsturm verbessern
- » Prüfauftrag für einen Wohnmobilstandort im Bereich der Jugendherberge
- » Erweiterung des Angebotes am Jugendherbergstandort (z. B. Freizeitangebote, Gastronomie, saisonaler Kiosk)
- » Prüfauftrag: Aufbau öffentlicher Toiletten am Standort der Jugendherberge
- » Busverkehrslenkung zu den Freizeit- und Jugendeinrichtungen prüfen
- » Beschilderungen zu Sehenswürdigkeiten, Parkmöglichkeiten, Anlaufpunkten und Einrichtungen verbessern und mit den Wegekonzepten verknüpfen

**mittelfristig:**

**Fläche für Festivitäten installieren**

- » Prüfauftrag: Suche nach einer geeigneten Fläche für die (temporäre) Installation eines Festzelts
- » Vorschlag: Wanderparkplatz

**kurzfristig:**

**hohe Aufenthaltsqualität im Ortskern erzielen**

- » funktionale Belebung z. B. durch Außengastronomie
- » Anbindung der Ladenlokale an den Marktplatz
- » **gestalterische Aufwertung z. B. durch Begrünung und Sitzmöglichkeiten und somit Verweilqualität verbessern**
- » Haus „Markt 1“ revitalisieren
- » Leerstände auffüllen
- » Prüfauftrag: Verkehrssituation und Verkehrsaufkommen an der Hauptstraße bzw. Wankumer Straße / Durchgangsverkehr im Ortskern
- » Sicherung des Versorgungsangebotes für den täglichen Bedarf

**kurzfristig:**

**städtebauliche Gestaltungspotenziale ausnutzen**

- » langfristige Entwicklung der Flächen



potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Wohnen (gemäß FNP | abweichend FNP)



potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Gewerbe (gemäß FNP | abweichend FNP)



potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Wohnen/Gewerbe (gemäß FNP | abweichend FNP)

**Legende**



gestalterische Aufwertung und Attraktivitätssteigerung



qualitative Sicherung und Stärkung



städtebauliche Umgestaltung und (Re)Aktivierung



grünräumliche Verknüpfung und Verbindung



verkehrsräumliche Verknüpfung und Verbindung



Ortsmitte/Versorgungsbereich



standortbezogenes Maßnahmenbündel

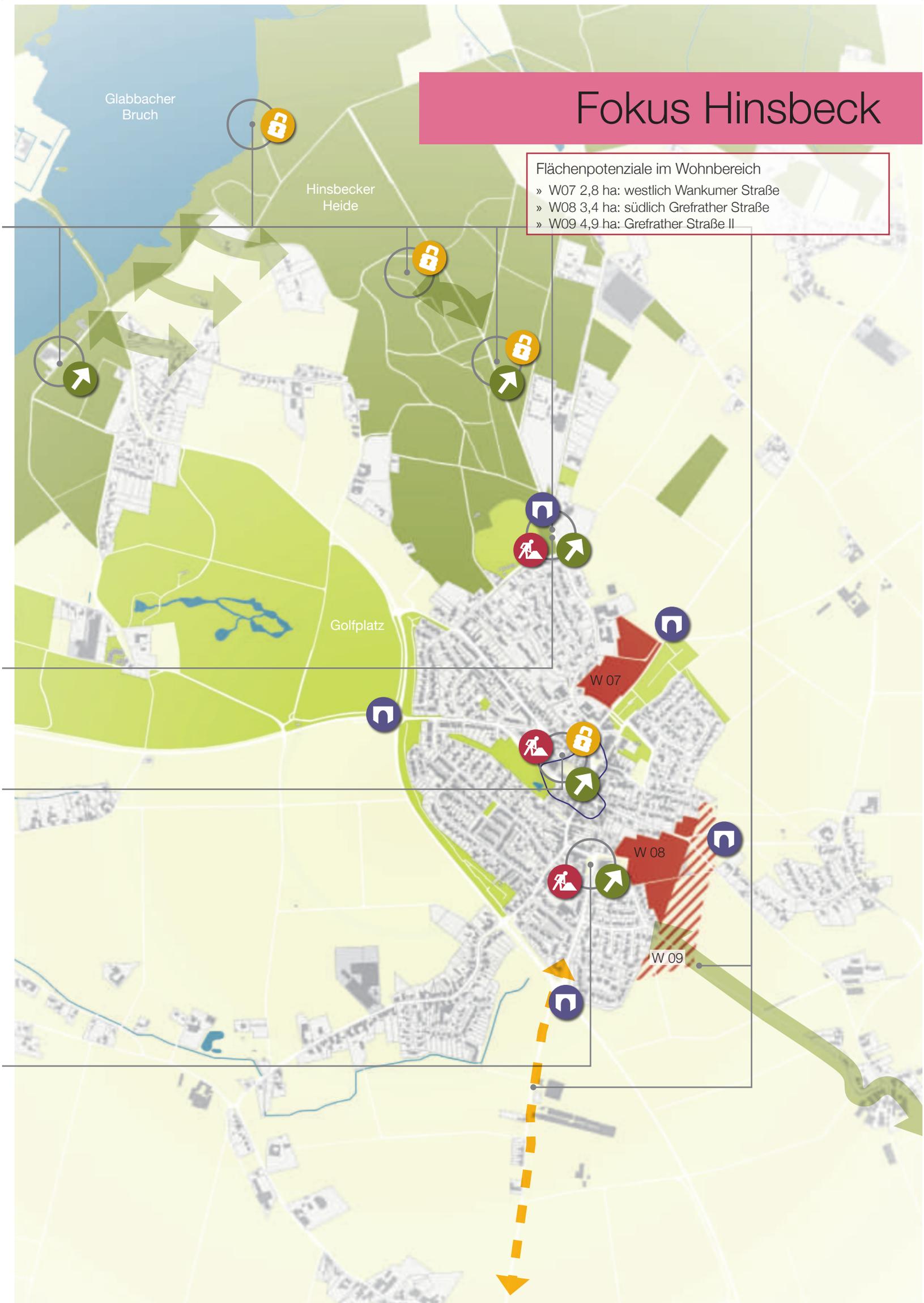


Ortseingang

# Fokus Hinsbeck

## Flächenpotenziale im Wohnbereich

- » W07 2,8 ha: westlich Wankumer Straße
- » W08 3,4 ha: südlich Grefrather Straße
- » W09 4,9 ha: Grefrather Straße II



# Fokus Kaldenkirchen

## Wohnen und Wohnbauflächenpotenziale

Kaldenkirchen hat derzeit vier Flächen, die sich für eine Innenentwicklung mit Wohnbebauung eignen. Es gilt dabei, zunächst diejenigen Potenziale zu nutzen, die innerhalb des Ortskerns die Möglichkeit zu Lückenschlüssen bieten. Mehrere kleinere Flächen von 0,3 bis 3,0 ha kommen hierfür in Betracht (W 10 bis W 13). Dabei handelt es sich um Flächen, die aktuell teilweise entweder landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt werden beziehungsweise brach liegen. Darüber hinaus sind zwei größere Flächen von 10,3 und 6,7 ha in Stadtteilrandlagen vorhanden (W 14 und W 15), von denen W 15 bisher noch nicht als Wohngebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Unter Voraussetzung einer Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf könnte eine Umwidmung zur Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ermöglicht werden.

Des Weiteren gibt es zwei Potenzialflächen mit einer Größe von 2,6 und 3,1 ha (WG 02 und WG 03), die sich sowohl für eine Wohnnutzung als auch für gewerbliche Nutzungen eignen.

Kaldenkirchen zeichnet sich durch den VeNeTe Gewerbepark aus, dem eine positive Entwicklung prognostiziert wird. Mit dem Zuzug neuer Unternehmen bietet es sich an, Wohnbauflächen für zukünftige Arbeitnehmer vorzuhalten, um insbesondere erschwinglichen Wohnraum für junge Familien zu ermöglichen. Eine weitere Zielgruppe bilden die Studierenden der Fontys Hochschule in Venlo. Mit den Studentenwohnheimen an der Ringstraße besteht bereits ein entsprechendes Angebot in Kaldenkirchen. Die Wohnheime befinden sich nur sechs Kilometer von der Hochschule entfernt und sind damit in etwas mehr als 20 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Es liegt nahe, die räumliche Nähe zur Hochschule für die Realisierung ähnlicher Angebote zu nutzen. Der Ausbau des Angebots für die Studierenden würde den Kaldenkirchener Ortskern weiter beleben und

den ortsansässigen Geschäften mehr Frequenz bringen.

In diesem Zusammenhang gilt es zudem, die Studierenden nach Beendigung ihres Studiums in Kaldenkirchen zu halten und attraktive Wohnmöglichkeiten für sie bereitzustellen, wiederum unter besonderer Berücksichtigung der Ansprüche junger Familien.

Um den grenzübergreifenden Charakter des Stadtteils aufzugreifen, ist es in Kaldenkirchen ebenfalls denkbar, Wohnformen anzubieten, die niederländischen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Wegen der gut ausgebauten Infrastruktur im Zentrum des Stadtteils bietet es sich des Weiteren an, Wohnraum für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen zu realisieren. Je mehr Zielgruppen sich Kaldenkirchen öffnet, desto erfolgreicher kann die Wohnraumentwicklung im Ortsteil verlaufen.

### **Fläche nördlich der Steyler Straße (W 10) |**

### **Juiser Feld (WG 02) |**

### **Wasserstraße/Schindackersweg (W 11)**

Die beiden circa 3,0 beziehungsweise 2,6 ha großen Flächen W 10 und WG 02 befinden sich in unmittelbarer Nähe zum südlichen Bereich des Gewerbegebietes VeNeTe. Hier könnte arbeitsplatznaher Wohnraum angeboten und gleichzeitig die neu entstehende Lücke zwischen dem Siedlungskern und dem Gewerbepark geschlossen werden. Bei einer Entwicklung sind zweierlei Wohnformen denkbar. Zum einen ist es möglich, mit einer kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhausbebauung an die umgebende Bebauung anzuschließen. Eine Alternative wäre die Realisierung von Mehrfamilienhäusern, die Wohnungen für Singles, Paare sowie junge Familien bereithalten. Ähnliche Voraussetzungen gelten auch für die 1,3 ha große Fläche zwischen Wasserstraße und Schindackersweg (W 11).



Alter Grenzübergang in die Niederlande



VeNeTe

### **Ravensstraße Ecke Ringstraße (W 12) | Wallstraße Ecke Bahnhofstraße (W 13)**

Auf diesen zwei 1,0 und 0,3 ha großen Flächen würde sich insbesondere die Entwicklung von studentischem Wohnen anbieten. Zum einen ist die Nähe zu den bereits bestehenden Studentenwohnheimen geboten, zum anderen befinden sich die Flächen in direkter Nähe zum Ortskern.

Durch die zentrale Lage der Flächen, insbesondere der Fläche W 13, bietet sich ebenfalls die Entwicklung von barrierearmen beziehungsweise altengerechten Wohneinheiten an, da die Fußgängerzone in weniger als fünf Gehminuten erreichbar ist.

Die Entwicklung der beschriebenen Flächen ist von der kurz- und mittelfristig zu erwartenden Nachfrage nach Wohnraum abhängig zu machen. Dabei ist abzuwarten, welche Fortschritte bei der Vermarktung der VeNeTe-Gewerbeflächen zu beobachten sind und welche Auswirkungen dies auf den Wohnungsmarkt haben wird. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit die Nachfrage nach Wohnraum für Studierende, das vorhandene Angebot übersteigt.

### **Gewerbe und Gewerbeflächenpotenziale**

Insgesamt verfügt Kaldenkirchen über 53,8 ha an potenziellen Gewerbeflächen. Dazu gehören zwei Flächen von 39,4 und 2,7 ha (G 02 und G 03) dem Gewerbepark VeNeTe an; zwei Potenzialflächen in der Größe von 9,2 und 2,5 ha (G 04 und G 05 <sup>1</sup>) liegen entlang der Eisenbahnstrecke.

#### **VeNeTe-Teilfläche II (G 02)**

Im Fokus der gewerblichen Entwicklung des Stadtteils Kaldenkirchen, aber auch der Gesamtstadt, stehen die größeren Flächen im Nordwesten des Stadtteils, der Gewerbepark VeNeTe. Dessen zweiter Bauabschnitt bildet mit 39,4 ha die größten zusammenhängenden, gewerblichen Flächen in Nettetal. Durch ihre unmittelbare räumliche Nähe zur Autobahn 61 mit eigener Anschlussstelle sowie zum niederländischen Siedlungsraum Venlo und Tegelen, ist diese Fläche für Gewerbetreibende besonders attraktiv. Das Gelände VeNeTe-Teilfläche I wird aktuell vermarktet. Eine aktive Vermarktung ist insofern für Nettetal wichtig, soll das VeNeTe-Gewerbegebiet doch auf die Gesamtstadt positive

<sup>1</sup> Die zwei Flächen WG 03 und G 05 gehören zur Gemarkung Leuth. Aus gestalterischen Aspekten des Berichtes werden sie allerdings im Stadtteil Kaldenkirchen behandelt.



Fußgängerzone I

Auswirkungen bei der Schaffung beziehungsweise der Sicherung von Arbeitsplätzen erwirken. Insofern gilt es das Gebiet mit Sorgfalt für die künftige Entwicklung Kaldenkirchens und Nettetals zu vermarkten.

### Freiraum- und Erholungsqualitäten

Neben dem großen Angebot an gewerblichen Bauflächen bietet Kaldenkirchen für seine Bewohner attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Der Grenzwald erstreckt sich in Richtung Westen auf niederländischem Gebiet und bis zu 25 km in Richtung Süden. Damit bietet er zahlreiche Spazier- und Wanderwege die sowohl von den Kaldenkirchenern als auch von Touristen genutzt werden.

*Im Laufe des Stadtentwicklungsprozesses sind seitens der Bevölkerung zu diesem Thema einige Verbesserungswünsche aufgekommen. So wünschen sich die Kaldenkirchener eine bessere Anbindung der Erholungsmöglichkeiten an das Zentrum sowie ein aufgewertetes Erscheinungsbild und verbesserte Nutzbarkeit des Grenzwaldes. Um das Naherholungspotenzial vollends auszuschöpfen, wird eine attraktivere Gestaltung des Areals um die Sequoiafarm und den Wassergarten*



Nahversorgung

*angeregt. Zudem würde eine Verbesserung der westlichen Radwegverbindung eine touristische Vermarktung des Ortskerns, auch im Hinblick auf die niederländischen Besucher, fördern.*

### Ortskern und Ortskerngestaltung

Der Kaldenkirchener Ortskern definiert sich insbesondere durch die Fußgängerzone. Diese verfügt über mehrere Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sowie inhabergeführten Einzelhandel. Darüber hinaus befinden sich im Ortskern einige öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie die evangelische Kirchengemeinde und die katholische Kirche St. Clemens, zwei Grundschulen, ein Bürgerhaus, zwei Kindergärten, ein Jugendzentrum sowie in fußläufiger Erreichbarkeit zur Fußgängerzone ein Jugendheim sowie ein Seniorenzentrum.

Die Fußgängerzone wurde, insbesondere im Hinblick auf ihre Gestaltung, im Laufe des Prozesses kontrovers diskutiert. Reibungspunkte stellten dabei zum Beispiel der kleinteilige Bodenbelag sowie die Steinhügel dar. Diese Gestaltungsmerkmale wurden auf der einen Seite als ortstypisch gelobt, auf der anderen Seite wurden sie hinsichtlich barrierefreien sowie ästhetischen Gesichtspunkten in Frage gestellt. Daneben fehle es der Fußgänger-



Fußgängerzone II

zone an einer kontinuierlichen Pflege der Grünanlagen, die sogar bisweilen in Eigeninitiative durch die Einzelhändler selbst organisiert wurde. Hier werden erste Sofortmaßnahmen von Seiten der Stadt in Angriff genommen, um eine Verbesserung der funktionalen und optischen Situation in der Fußgängerzone und am Marktplatz zu erreichen.

Darüber hinaus wurde innerhalb des Prozesses angemerkt, den Ortskern im Allgemeinen auch für junge Menschen attraktiver zu gestalten. Angeregt wurde in diesem Zusammenhang beispielsweise der Aufbau von Spielgeräten.

Es wurde ebenfalls das Anliegen deutlich, den Ortskern durch eine funktionale Ergänzung des bestehenden Angebotes zu beleben sowie einen funktionalen und optischen Zusammenhang zwischen Marktplatz und Fußgängerzone herzustellen. Beanstandet wurden insbesondere das Fehlen eines Lebensmittelhändlers sowie einer Drogerie in der Fußgängerzone, die insgesamt durch kleinteiligen inhabergeführten Einzelhandel geprägt wird. *Auch bestehe der Wunsch, Werbeanlagen attraktiver und einheitlicher im Ortskern zu gestalten. Vorstellbar wäre in diesem Fall eine Gestaltungssatzung, durch die in diesen Bereichen entsprechende Vorgaben formuliert werden kön-*

*nen, um einen Ortskern einheitlich und als Ganzes wahrnehmbar zu gestalten.*

Niederländer bilden eine wichtige Zielgruppe bei der Erschließung weiteren Kundenpotenzials. Um sich besser auf die Touristen aus dem Nachbarland einzustellen, könnte der Ausbau sprachlicher Kompetenzen durch die Einzelhändler von Vorteil sein. Denn der Stadtteil profitiert gewiss bereits an den Wochenenden von dieser Kundengruppe.

Zu manchen Tageszeiten gebe es wenig Kundenfrequenz, weshalb unter anderem die Ansiedlung eines Frequenzbringers von großer Bedeutung ist. Doch auch eine enge Zusammenarbeit der Einzelhändler könnte hier Wirkung zeigen, beispielsweise durch einheitliche Öffnungszeiten.

#### **Verkehr**

*In der Diskussion der verkehrlichen Situation im Ortskern wurde insbesondere die Parkraumsituation und -bewirtschaftung kritisiert, die es zukünftig im Zuge einer detaillierten Betrachtung des Verkehrs aufzuschlüsseln gilt. Neben der Prüfung der Stellplatzkapazitäten sollte zudem ein Konzept für eine gezielte Fußgängerlenkung zwischen Parkplatz und Fußgängerzone erarbeitet werden.*

*Dabei sollte, über den Ortskern hinausgehend, auf folgende Straßenräume ein besonderer Fokus gelegt werden: Die Ringstraße weist wegen ihrer intensiven Nutzung und Auslastung durch den ruhenden Verkehr zu enge Straßenräume auf.*

*Gleichzeitig gilt es, Fußgängerüberwege zu schaffen beziehungsweise mögliche Standorte dafür zu prüfen. Auch die Steyler Straße, insbesondere im Kurvenbereich zur Straße Juiser Feld, wurde für Fußgänger und Radfahrer jeder Altersklasse als problematisch eingestuft. Gleiches gilt für den Kreuzungsbereich vor dem Bürgerhaus an dem Steyler Straße, Vennstraße und Venloer Straße zusammentreffen.*

*Innerhalb der verkehrlichen Überlegungen müssten zudem der Hol- und Bringverkehr sowie die Zu- und Abfahrten im Bahnhofsbereich analysiert werden, scheint dort die Situation doch zu gegebenen Zeiten angespannt zu sein.*

### **Infrastruktur und Mobilität • Nahversorgung und Einzelhandel**

Der Stadtteil Kaldenkirchen verfügt durch die Auf- und Abfahrten Kaldenkirchen-West, Kaldenkirchen und Kaldenkirchen-Süd über drei direkte Anschlüsse an die Autobahn 61 und somit an das überregionale Verkehrsnetz. Besonders die Anschlussstelle Kaldenkirchen-West stellt für das Gewerbegebiet VeNeTe eine sehr wichtige Anbindung und einen Standortfaktor dar.

Innerörtlich verbinden die Straßen An der Kleinbahn und Steyler Straße Kaldenkirchen grenzübergreifend in nordwestlicher Richtung mit dem niederländischen Venlo. Um die Anbindung nach Venlo weiter zu optimieren, sollte eine städtebauliche Neuordnung des Grenzgebietes Keulse Barrière/Schwanenhaus angedacht werden.

Nach Südosten führt die Kölner Straße in Richtung der Stadtteile Breyell, Schaag und Lobberich. In östlicher Richtung bildet die Leuther Straße eine Verbindung zur Autobahn 61 und nach Leuth. Durch die ringähnlichen Straßen Juiser Feld, Poststraße und Friedrichstraße wird der Durchgangsverkehr aus dem Ortskern ferngehalten.

*Im Bereich des Radverkehrs sind den Kaldenkirchenern die Wegeverbindungen in den Brachter Wald wichtig. Hierbei wird der neue Bahnradweg positiv hervorgehoben. Verbesserungsbedürftig ist hingegen die Verbindung vom Schwanenhaus, aus Venlo kommend, in Richtung der Krickenbecker Seen beziehungsweise der Nettetaler Seenkette. In Anbetracht der Attraktivität der Wasserflächen und deren Wichtigkeit zur Naherholung sollten in diesem Bereich Maßnahmen zur Verbesserung der Situation ergriffen werden.*

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist Kaldenkirchen innerstädtisch durch die Buslinien 74, 93 und 95 zu erreichen. Die Buslinien bieten eine Verbindung in die anderen Nettetaler Stadtteile sowie zur südlich gelegenen Nachbargemeinde Brüggen.

### **Bahnstandort**

Zusammen mit Breyell übernimmt Kaldenkirchen eine für die Gesamtstadt wichtige Verbindungsfunktion mit dem schienengebundenen Personennahverkehr in die Region. Insbesondere für den Gewerbebestandort VeNeTe und die in Kaldenkirchen wohnenden Studierenden der Fontys Hochschule in Venlo spielt der Bahnanschluss eine wichtige Rolle. In der gesamtstädtischen Perspektive ist es besonders wichtig, dass der Bahnhof auch für die Stadtteile, die nicht über einen direkten Bahnanschluss verfügen, gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist. Eine entsprechende Koordination von Bus und Bahn (Abfahrtszeiten) sowie die räumliche Verknüpfung der Haltepunkte ist hier anzustreben.

Auch nach Meinung der Bürgerschaft ist eine intensive Umgestaltung des Bahnhofgeländes wichtig. Zu bemängeln ist vor allem der Zustand des direkten Bahnhofsumfeldes und der Zugang zu den Gleisen. Eine freundliche Atmosphäre und Barrierefreiheit in diesen Bereichen würden sehr zu einem gesteigerten Wohlbefinden der Reisenden beitragen. Grundsätzlich kritisiert wird die Erreichbarkeit des Bahnhofs. Zum einen wird bemängelt, dass es nur eine Abzweigung über die Bahnhofstraße gibt, zum anderen fehlt es an Parkplätzen. Im Zuge einer Umgestaltung des Areals wird innerhalb der Sofortmaßnahmen über eine Park-and-ride-Anlage nachgedacht, die insbesondere Pendlern das Umsteigen auf den ÖPNV erleichtert. Zur Umgestaltung des Bahnhofs-Areals wird die Stadt eine Rahmenkonzeption beauftragen. Diese Maßnahmen tragen zur Gestaltung eines der „inneren“ Stadttore bei und steigern die Attraktivität Kaldenkirchens als Wohn- und Arbeitsstandort.

### **Nahversorgung**

Neben Lobberich übernimmt Kaldenkirchen die Funktion des Stadtteilzentrums für die Gesamtstadt Nettetal. Dabei hat der Versorgungsstandort wegen der räumlichen Nähe vor allem für den Stadtteil Leuth eine wichtige Funktion. Insgesamt fünf Lebensmittelbetriebe (Aldi, Lidl, Netto, Penny und Rewe) sichern das Angebot des täglichen Bedarfs. Abgerundet wird das Angebot durch weiteren Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen im Ortskern. Der Wochenmarkt findet jeden Donnerstag in der Klostersgasse statt und ergänzt das Angebot.

### **Soziale Infrastruktur**

Ausgehend von der schulischen Infrastruktur ist Kaldenkirchen mit drei Kindergärten, zwei Grundschulen, einer Haupt- und einer Realschule gut ausgestattet. Daneben leisten ein Jugendzentrum und ein Jugendheim, eine Altentagesstätte und ein Seniorenzentrum wichtige gesellschaftliche Aufgaben für den Stadtteil. Diese infrastrukturellen Einrichtungen gilt es zukünftig nachhaltig zu

sichern und zu stärken. Darüber hinaus engagieren sich die Kaldenkirchener Bürger in 39 Vereinen, vom Bürgerverein über Musikvereine bis hin zum Schäferhundverein.

**Oberziel für Kaldenkirchen**

- » zentraler Gewerbestandort für die Region

**Aufgaben und Ziele für Kaldenkirchen**

- » offensive Vermarktung des Gewerbestandorts VeNeTe
- » Qualifizierung der Anbindung an den Gewerbestandort
- » Bahnhofstandort mit Anbindung an das überregionale Schienennetz
- » Nutzung des studentischen Potenzials und der Nähe zur Hochschule Fontys
- » Schaffung attraktiver Wohnmöglichkeiten
- » Sicherung der Zentrumsfunktion

**kurzfristig:**

**Erhöhung des Gewerbeanteils sowie der Einwohnerzahlen**

- » langfristige Entwicklung von studentischem Wohnraum, erschwinglichen Wohnbauflächen für junge Familien sowie barrierearmen Wohnen
- » Wohnraum für circa 480 neue Bewohner
- » benötigte Fläche circa 0,4 ha für Studentenwohnen und bis zu 7,1 ha für Wohnen für junge Familien

\* Die zwei Flächen WG 03 und G 05 gehören zur Gemarkung Leuth. Aus gestalterischen Aspekten des Berichtes werden sie allerdings im Stadtteil Kaldenkirchen behandelt.

**langfristig:**

**Neuordnung des Grenzübergangs**

- » Neuordnung des Grenzübergangs für eine optimierte Anbindung an Venlo
- » Optimierung der Radwegverbindungen zwischen Schwanenhaus und Krickenbecker Seen

**kurzfristig:**

**Aufwertung und Revitalisierung des DB-Haltepunktes**

- » Zufahrtbereich im Sinne aller Verkehrsteilnehmer überdenken
- » Nutzung des Gütergleisanschlusses
  - » Park-and-ride-Anlagen realisieren
  - » angemessene/repräsentative Gestaltung als Ortseingang nach Deutschland aus niederländischer Seite

**mittelfristig:**

**Belebung des Ortskerns**

- » Verbesserung des funktionalen und optischen Zusammenhangs zwischen Marktplatz und Fußgängerzone
- » Ergänzung des bestehenden Angebotes
- » attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes und der baulichen Anlagen
- » Prüfauftrag: Optimierung der Parkplatzsituation durch Ausbau der Stellplatzkapazitäten
- » gezielte Fußgängerlenkung zwischen Parkplatz und Fußgängerzone

**mittelfristig:**

**Querungsbereiche prüfen**

- » Prüfauftrag: Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer schaffen bzw. verbessern in den Kreuzungsbereichen Steyler Straße/Juiser Feld sowie Steyler Straße/Vennstraße/Venloer Straße und in der Straße Juiser Feld

**langfristig:**

**Grünverbindungen und Freizeitqualitäten**

- » Aufwertung des Erscheinungsbildes und der Nutzbarkeit des Grenzwaldes sowie der Wege
- » Prüfauftrag: Radwegverbindung zwischen Grenzwald und Innenstadt realisieren
- » Verbesserung der Anbindung der Erholungsmöglichkeiten an das Zentrum
- » Gestaltung des Areals um die Sequoiafarm und den Wassergarten attraktivieren, zur besseren Ausschöpfung des vorhandenen Naherholungspotenzials
- » stärkere touristische Vermarktung

**Legende**

-  gestalterische Aufwertung und Attraktivitätssteigerung
-  qualitative Sicherung und Stärkung
-  städtebauliche Umgestaltung und (Re)Aktivierung
-  grünräumliche Verknüpfung und Verbindung
-  verkehrsräumliche Verknüpfung und Verbindung
-  Ortsmitte/Versorgungsbereich
-  standortbezogenes Maßnahmenbündel
-  Ortseingang

-  potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Wohnen (gemäß FNP | abweichend FNP)
-  potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Gewerbe (gemäß FNP | abweichend FNP)
-  potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Wohnen/Gewerbe (gemäß FNP | abweichend FNP)

# Fokus Kaldenkirchen

## Flächenpotenziale im Wohnbereich

- » W 10 - 3,0 ha: nördlich Steyler Straße
- » W 11 - 1,3 ha: Wasserstraße/Schindackersweg
- » W 12 - 1,0 ha: Ravensstraße Ecke Ringstraße
- » W 13 - 0,3 ha: Wallstraße Ecke Bahnhofstraße
- » W 14 - 10,3 ha: Kaldenkirchen-Ost/Zur Lärche
- » W 15 - 6,7 ha: Moeskesfeld

## Flächenpotenziale im gewerblichen Bereich

- » G 02 - 39,4 ha: VeNeTe-Teilfläche II
- » G 03 - 2,7 ha: VeNeTe (ehem. Hotel)
- » G 04 - 9,2 ha: Güterbahnhofsbereich Kaldenkirchen
- » G 05 - 2,5 ha: Alter Grenzübergang

## Flächenpotenziale im gewerblichen und Wohnbereich

- » WG 02 - 2,6 ha: Juiser Feld
- » WG 03 - 3,1 ha: Schwanenhaus

Venlo

G 05\*

WG 02\*

A 61

G 03

G 04

G 02

WG 03

W 10

W 13

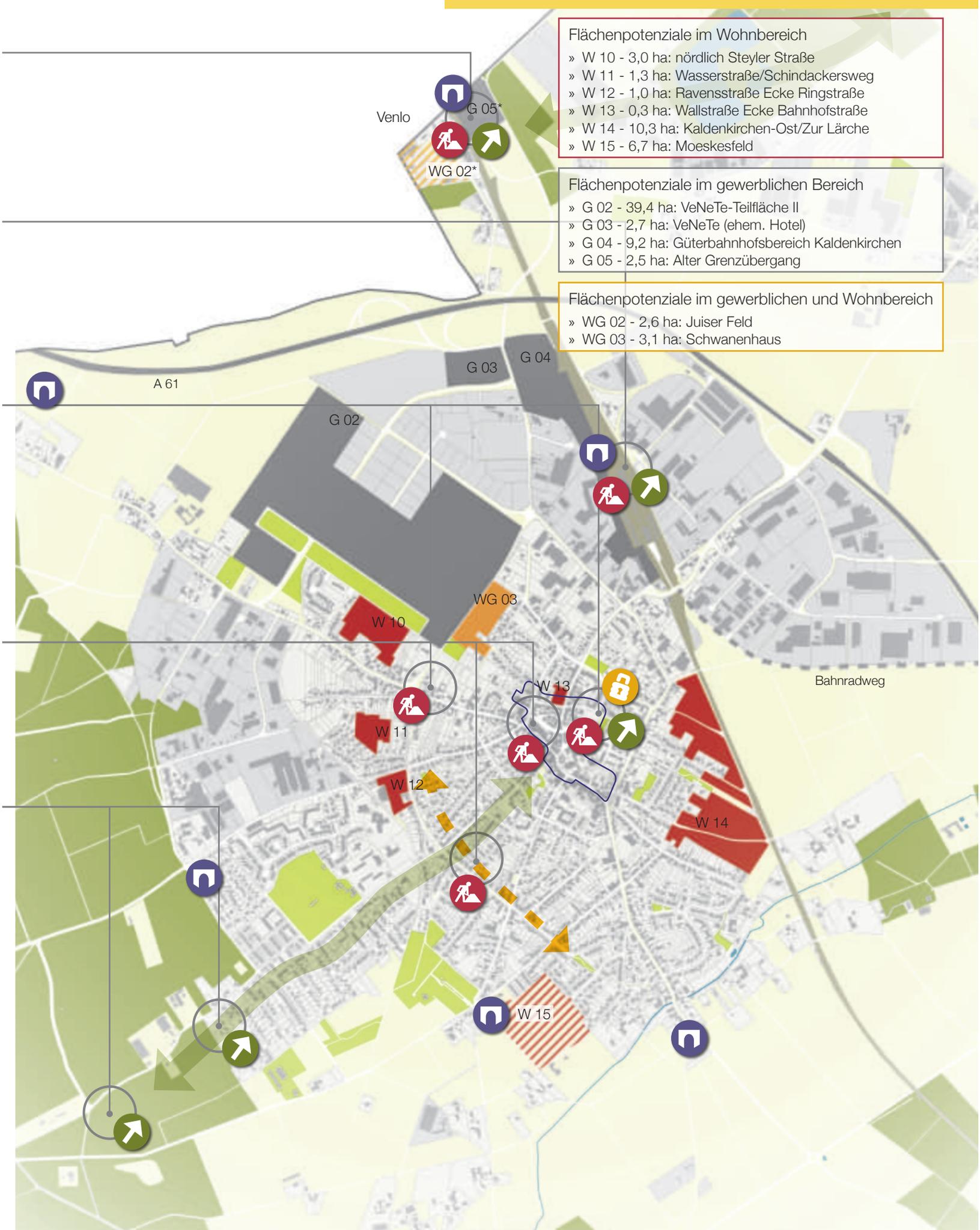
W 11

W 12

W 14

W 15

Bahnradweg



# Fokus Leuth

## Wohnen und Wohnbauflächenpotenziale <sup>1</sup>

Als kleinster Stadtteil von Nettetal weist Leuth einige potenzielle Wohnbauflächen auf, die es in unterschiedlicher Art und Weise zu entwickeln gilt. Diese sind für die Sicherung der vorhandenen Infrastruktur von besonderer Bedeutung. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der circa 3 ha großen Randfläche südlich Hampoel am Austalsweg (W 17). Daneben gibt es zwei weitere kleinere ortsnaher Entwicklungsflächen mit einer Größe von 0,5 und 2,9 ha (W 16 und W 18), an den Straßen Hampoel und May. Abhängig von der Nachfrage sollte auch die erste mittel- bis langfristig entwickelt werden. Die Fläche W 18 – als langfristige Option – bedarf einer positiven landesplanerischen Zustimmung, da Leuth im Gebietsentwicklungsplan nicht dargestellt ist.

Grundsätzlich sollte es für Leuth Ziel sein, erschwinglichen Wohnraum für junge Familien in unmittelbarer Nähe zu den vielen Naherholungsbereichen zu entwickeln. Die Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage wird dagegen kritisch gesehen und aufgrund des Versorgungsangebotes in Leuth, zumindest kurz- und mittelfristig gesehen, als nicht erfolgreich angesehen.

### Fläche südlich Hampoel (W 17)

Zwischen Austalsweg und Buscher Weg befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, von der ein circa 3,0 ha großer Bereich im Flächennutzungsplan als Potenzialfläche zur Entwicklung von Wohnbauland ausgewiesen ist. Trotz ihrer Randlage würde sich hier ein Neubaugebiet in den Stadtteil eingliedern und diesen südlich arrondieren. Über den Buscher Weg wäre eine separate Erschließung gewährleistet, um die Belastung für die Anwohner am Austalsweg möglichst gering zu halten. Das Interesse an einer Entwicklung dieser

Fläche ist sowohl seitens der Eigentümer als auch der Bewohner von Leuth sehr groß. Erste Vorplanungen sehen auf der Fläche eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern und Doppelhaushälften auf circa 40 bis 50 Grundstücken vor. Durch die Entwicklung der Fläche kann der Zuzug von Familien mit Kindern gefördert und Leuth als Grundschulstandort gestärkt werden. Darüber hinaus würde ein neues Baugebiet dieser Größe zur Erhaltung und eventuell Erweiterung des schmalen Nahversorgungsangebotes beitragen.

## Gewerbe und Gewerbeflächenpotenziale <sup>1</sup>

Westlich des Stadtteilkerns befindet sich das Gewerbegebiet Deller Weg. Über die Kaldenkirchener Straße, welche zur Autobahn 61 führt, ist es mit der Anschlussstelle Kaldenkirchen an das überregionale Autobahnnetz angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zu diesem Gewerbegebiet, entlang der Straßen Am Hotschgraf und Am Sportplatz, befindet sich ein 2,2 ha großer Bereich (G 06), der im Flächennutzungsplan als Abgrabungsfläche ausgewiesen ist. Dieser stellt eine potenzielle Erweiterungsfläche für ein ortsansässiges Unternehmen dar. Um den Gewerbestandort Deller Weg zu stärken und das dort ansässige Unternehmen langfristig zu halten, sollte die Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen werden. Dazu müssen für die Abgrabungsflächen Ersatzflächen gefunden werden.

## Freiraum- und Erholungsqualitäten

Der Stadtteil Leuth ist umgeben von dem Naherholungsgebiet der Venloer Heide im Norden, dem

<sup>1</sup> Die zwei Flächen WG 03 und G 05 gehören zur Gemarkung Leuth. Aus gestalterischen Aspekten des Berichtes werden sie allerdings im Stadtteil Kaldenkirchen behandelt, vgl. Seiten 66 bis 73.



Infostation Hampoel



Petershof

Naturschutzgebiet um den Hinsbecker Bruch sowie dem Großen De Wittsee im Südosten. Diese direkte Nähe zum Natur- und Landschaftsraum macht Leuth zu einem Wohnstandort mit hoher Lebens- und Erholungsqualität. Grundsätzlich gilt es diese Voraussetzungen und bestehende Qualitäten zu nutzen und durch die Schaffung grünräumlicher Verbindungen weiter zu stärken.

Umgeben von den unterschiedlichen Naherholungsmöglichkeiten existiert nordwestlich des Leuther Siedlungsbereiches eine Fläche von circa 11 ha, die aktuell zu Abgrabungszwecken genutzt wird. Diese wird im Flächennutzungsplan, im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung, für eine Campingnutzung vorgehalten. *Aufgrund der bereits vorhandenen Campingplatznutzung am Großen De Wittsee wird diesbezüglich empfohlen, diesen bereits bestehenden Standort auf seine Auslastung hin zu überprüfen und gegebenenfalls weiter zu qualifizieren.* Statt also einen weiteren Campingplatzstandort zu errichten, sollte über die Stärkung und den – je nachdem ob ein Bedarf ermittelt wird – Ausbau des bereits bestehenden Campingplatzstandortes nachgedacht werden. Aus touristischen Gesichtspunkten sollten die Gastronomiebetriebe am De Wittsee beziehungsweise am Poelvenn See erhalten und gegebenenfalls ausgebaut werden.

### Ortskern und Ortskerngestaltung

Das eigentliche Zentrum Leuths verläuft entlang der Dorfstraße und dem Petershof. Im aktuellen Flächennutzungsplan wird der circa 0,1 ha große Petershof (innere Parkplatzfläche, mit Straßen- und äußeren Parkplatzflächen circa 0,23 ha) als Parkplatzfläche ausgewiesen und überwiegend als solche genutzt. Zeitweise dient der Platz als Veranstaltungsort für den Leuther Schützenverein, der hier je nach Bedarf ein Festzelt aufbaut.

Im Rahmen des Prozesses wurde deutlich, dass seitens der Einwohnerschaft der Wunsch besteht, den Petershof umzugestalten. Kritisiert werden dabei die mangelhafte Begrünung, fehlende Sitzmöglichkeiten und die daraus resultierende schlechte Aufenthaltsqualität. Hier gilt es Lösungen zu finden, um eine entsprechende Qualitätssteigerung zu erreichen und zeitgleich eine Nutzung des Schützenvereins durch ein Festzelt weiterhin zu ermöglichen. Ein städtebaulicher Entwurf wurde bereits erstellt, dessen Umsetzung kurzfristig und intensiv vorangetrieben werden soll. Ziel ist es, eine vernünftige und tragfähige Planung zu entwickeln, die mittels eines Förderprogrammes realisiert werden kann.



Ortsbäckerei Dorfstraße



Ortsbäckerei Hampoel

*Ein weiteres Problem stellt die verkehrliche Situation im Leuther Ortskern dar. Viele Bürger haben den Eindruck, das Verkehrsaufkommen durch den Ortskern sei zu hoch. Es gilt über verkehrsberuhigende Maßnahmen nachzudenken, nicht nur um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten, sondern auch um auf diese Weise einen Beitrag zur Attraktivierung des Ortskerns leisten zu können. Denkbar wären bauliche Maßnahmen um die Geschwindigkeit des Verkehrs zu reduzieren oder auch eine Regulierung des Verkehrs im Ortskern über eine Einbahnstraßenregelung. Inwiefern eine bauliche und umleitungstechnische Veränderung der verkehrlichen Situation sinnvoll und umsetzbar ist, wäre zu überprüfen.*

Grundsätzlich werden die zu schmal angelegten und teilweise zugesperrten Gehwege im Ortskern kritisiert. Diese stellen durch das hohe Verkehrsaufkommen eine Gefährdung für die Bewohner Leuths dar. Des Weiteren wird die Einrichtung eines Fußgängerüberweges an der Straße Hampoel für sinnvoll erachtet, um insbesondere die Sicherheit von Schulkindern zu gewährleisten.

## Infrastruktur und Mobilität • Nahversorgung und Einzelhandel

### Verkehr

Über die Kaldenkirchener Straße (Bundesstraße 221) ist Leuth in Richtung Südwesten an die Anschlussstelle Kaldenkirchen der Autobahn 61 und somit an das überregionale Autobahnnetz angebunden. In Richtung Norden stellt die Bundesstraße 221 eine direkte Verbindung nach Straelen und zur Autobahn 40 dar. Auch für den Schwerlastverkehr des Gewerbegebietes Deller Weg sind diese Straßen wichtige Verbindungen.

Gleiches gilt für die von der Autobahn 61 ausgehende Lärmbelastung, die von den Anwohnern kritisiert wird und besonders in den südlich gelegenen Wohngebieten ein Problem ist. Hierdurch betroffen wäre auch eine mögliche Entwicklung des neuen Wohngebietes südlich Hampoel.

Eine optimierte Anbindung gilt es auch im Bereich des Radwegenetzes zu realisieren. Es sollte geprüft werden, inwiefern eine verbesserte Anbindung an den bestehenden Bahnradweg, der südlich von Leuth von Kaldenkirchen nach Lobberich führt, zu ermöglichen ist.

### Nahversorgung

Die Nahversorgungssituation in Leuth stellt sich als ausbaufähig dar. Im Ortskern existieren zwei Bäckereien, die über die Backwaren hinaus Kleinwaren anbieten, sowie ein Geldinstitut (Volksbank). Auch die ortsansässigen Bauern können über Hofverkäufe nur in einem geringen Umfang zur Versorgung des Stadtteils beitragen. Die Grundversorgung findet über das zwei Kilometer entfernte Kaldenkirchen statt, welches zur Befriedigung des täglichen und periodischen Bedarfs beiträgt. Aufgrund ihrer eingeschränkten Mobilität stehen hier besonders ältere Menschen vor einer Herausforderung.

In der Vergangenheit wurden in Leuth bereits Versuche unternommen, Einzelhandel zu etablieren; sie scheiterten allerdings aufgrund der zu geringen Nachfrage. Auch der Wochenmarkt auf dem Petershof musste aus dem gleichen Grund eingestellt werden. *Im Zuge des potenziellen Neubaugebietes südlich Hampoel besteht nun die Chance, neue Angebote zu schaffen. So könnte beispielsweise das Dorfladenkonzept, das eine ehrenamtliche beziehungsweise genossenschaftliche Initiative voraussetzt, die realistische Alternative zu einem filialisierten Lebensmittelmarkt sein, für den Leuth offensichtlich nicht die ausreichende Größe hat. Alternativ sollte über Formen des mobilen Einzelhandels, beispielsweise in Kooperation mit Kaldenkirchener Dienstleistern, die ihre Waren mobil anbieten, nachgedacht werden. Ein Ladenlokal im Zentrum, im Idealfall am Petershof, würde sowohl für junge Familien als auch für Senioren Leuth zu einem interessanteren Stadtteil machen und zur Belebung des Ortskernes beitragen. Insgesamt können verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt werden, die Versorgungssituation in Leuth zu verbessern. Bei der weiteren Planung muss beachtet werden, dass innerhalb der Bürgerschaft für die erwähnten Formate geworben und die Eigeninitiative der Bewohner geweckt werden muss.*

### Soziale Infrastruktur

Neben einer Altentagesstätte und einem Kindergarten gibt es in Leuth noch eine Grundschule. Diese ist nicht nur für die Kinder, sondern auch für die restlichen Bewohner des Stadtteils ein wichtiger Bezugs- und Treffpunkt, weshalb der Erhalt des Grundschulstandortes noch wichtiger wird. Die Grundschule ist als Teilstandort im Schulentwicklungsplan grundsätzlich gesichert. Aufgrund sinkender Schülerzahlen wird die Bedeutung des potenziellen Wohngebiets deutlich: Denn nur durch die Ansiedlung junger Familien kann die Schule langfristig gehalten und der Standort gesichert werden.

Der Ort ist zwar klein, aber er lebt. Die Leuther zeigen ein reges Interesse am Vereinsleben; in insgesamt 25 Vereinen haben sie sich organisiert. Die Bandbreite reicht von der freiwilligen Feuerwehr bis hin zu den Wassersportfreunden am De Wittsee. Vereine und ihre Angebote werben einen Standort auf und neuen Einwohnern kann eine lebendige Vereinskultur die Integration in das Leben in der neuen Heimat erleichtern. Dieser Faktor sollte entsprechend kommuniziert werden, um eine Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Stadtteil Leuth zu unterstützen.

**Oberziel für Leuth**

- » Dorf mit Naherholungsqualität

**Aufgaben und Ziele für Leuth**

- » Erhalt des Status als historisches Dorf im Grünen sowie als staatlich anerkannter Erholungsort
- » Stärkung als attraktiven Wohnstandort und Stabilisierung bzw. Erhöhung der Einwohnerzahl
- » Nahversorgungsfunktion erhalten und etablieren
- » Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Ortskern

**kurzfristig:**

**Erhöhung der Einwohnerzahl**

- » Wohnraum für circa 95 neue Bewohner
- » benötigte Fläche bis zu 1,9 ha

**mittelfristig:**

**Sicherung des Status als**

**Wohnort mit Naherholungsfunktion**

- » Campingstandort De Wittsee sichern und stärken
- » Standort Poelvennensee sichern und stärken; Prüfung: Wohnmobilplatz einrichten
- » Verbindungen zu den Naherholungsgebieten qualifizieren

**mittelfristig:**

**Anbindungen an die**

**angrenzenden Stadtteile verbessern**

- » Prüfung und ggf. Anlegung einer Anbindung an den Bahnradweg bzw. Anknüpfen an den Bahnradweg
- » Prüfung und ggf. Qualifizierung des Radwegs in Richtung Venlo

**mittelfristig:**

**Verkehrsoptimierung im Ortskern**

- » Prüfung der Verkehrssituation im Ortskern: ggf. verkehrsberuhigende Maßnahmen erwirken (z. B. durch Einbahnstraßenregelungen, Fußgängerüberweg)

**kurzfristig:**

**Attraktivierung des Ortskerns**

- » *gestalterische Aufwertung und funktionale Ergänzung des Petershofes*

**langfristig:**

**zukunftsfähige, unabhängige**

**Versorgung der Bevölkerung**

- » alternative Modelle der Nahversorgung fördern für eine schrumpfende und alternde Bevölkerung

Legende

-  gestalterische Aufwertung und Attraktivitätssteigerung
-  qualitative Sicherung und Stärkung
-  städtebauliche Umgestaltung und (Re)Aktivierung
-  grünräumliche Verknüpfung und Verbindung
-  verkehrsräumliche Verknüpfung und Verbindung
-  Ortsmitte/Versorgungsbereich
-  standortbezogenes Maßnahmenbündel
-  Ortseingang

-  potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Wohnen (gemäß FNP | abweichend FNP)
-  potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Gewerbe (gemäß FNP | abweichend FNP)
-  potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Wohnen/Gewerbe (gemäß FNP | abweichend FNP)

# Fokus Leuth

## Flächenpotenziale im Wohnbereich

- » W 16 - 0,5 ha: Hampoel
- » W 17 - 3,0 ha: südlich Hampoel
- » W 18 - 2,9 ha: May

## Flächenpotenziale im gewerblichen Bereich

- » G 06 - 2,2 ha: Am Hotschgraf / Am Sportplatz



# Fokus Lobberich

## Wohnen und Wohnbauflächenpotenziale

Die Entwicklung von Wohnbauflächen in Lobberich wird vor allem durch zwei Projekte geprägt, deren Umsetzung bereits in naher Zukunft erfolgen wird. Auf insgesamt 7,3 ha entstehen hier in den nächsten Jahren zahlreiche Wohneinheiten in unterschiedlichen Segmenten.

### Sittard (W 21)

Neben weiteren kleineren Baulücken, die über das Stadtteilgebiet verteilt und von verschiedenen Eigentumsverhältnissen geprägt sind, wird der Flächenpool des Stadtteils im Bereich Wohnbauland durch eine große Fläche am südöstlichen Ortsrand (Sittard (W 21) mit 10,8 ha) komplettiert. Diese gilt es, aufgrund der verhältnismäßig peripheren Lage, allerdings nachrangig und bei Bedarf zu entwickeln und zunächst für zukünftige Generationen zu bewahren.

### Hertie-Immobilie (WG 04)

Darüber hinaus gibt es eine zentrumsnahe Fläche von 0,8 ha (WG 04), die sich aufgrund ihrer Lage sowohl für Wohnnutzung als auch gewerbliche Zwecke eignet. Wird an dieser Stelle kein weiterer Einzelhandel realisiert, so bietet sich diese Fläche für innenstadtnahe, barrierearme Wohnformen an, wobei die Immissionssituation (Verkehr, Anlieferung Ludbach-Passage) zu berücksichtigen ist.

### Niedieck-Park (W 20)

Im Rahmen des Projektes „Wohnen am Niedieck-Park“ werden zwischen 300 und 360 Wohneinheiten auf einer Fläche von 5,3 ha entstehen. Zielgruppen sind vor allem junge Familien, denn für die Sicherung der vorhandenen Infrastrukturen ist es von Bedeutung, jungen Menschen adäquate Wohnmöglichkeiten anbieten zu können. Gleichzeitig wird das neue Wohnangebot durch seniorengerechte Wohnformen abgerundet. Die ehemals gewerblich genutzten Flächen werden in naher Zukunft als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Mischgebiet“ ausgewiesen. Auf diese Weise kön-

nen zusätzlich Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes wie Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe und soziale Einrichtungen sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entstehen.

### Longlife (W 19)

Westlich der Niedieck-Fläche befindet sich eine circa 2,0 ha große Fläche, auf der ehemals die Firma Longlife ihren Sitz hatte. Auch hier könnten zwischen 80 und 100 Wohneinheiten entstehen, abhängig davon wie viel Fläche für dem Wohnen zuträgliche Nutzungen bereitgehalten werden soll.

## Gewerbe und Gewerbeflächenpotenziale

In Lobberich gibt es zwei Flächen von insgesamt circa 23,5 ha, die für eine gewerbliche Nutzung in Betracht kommen. Damit hält auch Lobberich genügend Fläche vor, um in Zukunft in Nettetal weiterhin Arbeitsplätze entstehen zu lassen. Dem Stadtteil kommt somit eine entsprechend wichtige Rolle in der Stadtentwicklung zu.

### westlich Van-der-Upwich-Straße (G 07)

Die Fläche umfasst circa 9,7 ha und ist im aktuellen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Sie bietet sich für nicht störende Gewerbebetriebe in der Nähe der neuen Wohngebiete am Niedieck-Park an.

### Pierburg und Lobberich Süd (G 08)

Am südlichen Rand des Ortskerns von Lobberich befindet sich das Gelände der Firma Pierburg sowie weiter südlich angrenzende Flächen von insgesamt 13,8 ha, die für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten sind. Da die Firma Pierburg zum Ende des Jahres 2015 ihren Standort an den Neusser Hafen verlagert, gilt es, in Anbetracht der Tatsache, dass bereits Wohnbauflächen in Lobberich entwickelt werden, eine zukünftige Weiternutzung als gewerbliche Baufläche sicherzustellen, um



ehemalige Hertie-Immobilie



Ingenhovenpark

Flächen für kleine und mittelständische Betriebe vorzuhalten.

### Freiraum- und Erholungsqualitäten

Mit dem Ferkensbruch, dem Windmühlenbruch und dem Nettebruch wird Lobberich an seiner westlichen Seite von insgesamt drei Seen flankiert. Die Kombination aus Wasser und Freiraum bietet den Lobbericher Bewohnern die Möglichkeit, wohnungs- und naturnahe Freizeit- und Erholungsflächen zu nutzen. Zusätzlich befindet sich im Zentrum Lobberichs der Ingenhovenpark, der für Spaziergänge und Aufenthalte zugänglich ist. In den Stadtteilforen wurden allerdings die Aufenthaltsqualität sowie die Anbindung und die Zugänglichkeit an die Hochstraße seitens der Bürger kritisiert. Hierzu sind bereits Überlegungen aufgestellt worden.

Neben diesen Qualitäten haben in Lobberich die Kleingartenanlagen einen großen Stellenwert. Auf diesem Weg nehmen die Vereinsmitglieder die Möglichkeit wahr, Grünräume in der Stadt privat und dauerhaft nutzen zu können.

### Ortskern und Ortskerngestaltung

In Lobberich bündeln sich mehrere zentrale städtische Funktionen, was sich auch auf den Ortskern auswirkt. Er hebt sich in seiner Größe, Struktur und den Angeboten von den anderen Nettetalen Stadtteilen ab. Geprägt wird der Ortskern von der Fußgängerzone, die sich durch den östlichen Teil der Von-Bocholtz-Straße und im Anschluss an den nördlichen Bereich der Hochstraße zieht. Daneben dominieren auch in der südlichen Hochstraße sowie in der Marktstraße bis hin zum Alten Marktplatz in den Erdgeschosszonen kleinere Einzelhändler. Abgerundet wird der Ortskern durch ein konzentriert filialisiertes Einkaufsangebot in der Ludbach-Passage.

Im Laufe des Prozesses wurde der Wunsch geäußert, das Gaststättenangebot im Lobbericher Ortskern zu erweitern, insbesondere im Bereich der getränkebetonten Systemgastronomie, um den Stadtteil zu beleben. Dabei lautet die grundlegende Frage, ob das bereits vorhandene gastronomische Angebot in Lobberich ausreichend genutzt wird. Werden zusätzliche Angebote benötigt oder müssen die vorhandenen nur besser genutzt werden? Über gezielte Rückfragen bei aktuellen Gastronomen ließen sich entsprechende Rückschlüsse für



Fußgängerzone Hochstraße



Ludbach-Passage

zukünftige Planungen ziehen. Es ist zu berücksichtigen, dass eine Vielzahl von unterschiedlichen Angeboten in diesem Bereich höhere Einwohnerzahlen und vor allem ein junges, unter anderem studentisches Publikum, erfordert.

Der Lobbericher Ortskern zeichnet sich insgesamt durch seine Kompaktheit aus: Denn von der Fußgängerzone ausgehend sind sowohl die Nette-Seen als auch das in naher Zukunft entwickelte Areal „Wohnen am Niedieck-Park“ in Richtung Norden oder das gewerblich genutzte Gebiet in südlicher Richtung erreichbar.

### Fußgängerzone

Die Fußgängerzone der Lobbericher Innenstadt hat sich in den letzten drei Jahren gestalterisch und funktional verändert. Der Bereich wurde grundlegend saniert, indem der Bodenbelag und die Möblierung ausgetauscht wurden. Auch der Brunnen an der Von-Bocholtz-Straße wurde ersetzt. Trotz dieser Aufwertungen ist auch Lobberich vereinzelt von Leerständen betroffen, die es gezielt aufzufüllen gilt.

Während des Prozesses wurde des Öfteren gefordert, Kooperationen zwischen verschiedenen Akteuren auszuweiten. Der Werbering, der Ver-

kehr- und Verschönerungsverein, Einzelhändler, Anlieger und die Verwaltung der Stadt Nettetal sollten weiterhin gemeinsame und aufeinander abgestimmte Aktionen durchführen beziehungsweise ausbauen.

Als eher schwierig erweist sich die fußläufige Verbindung der verschiedenen Eckpunkte des Ortskerns, insbesondere der Ludbach-Passage mit den restlichen Lagen. Aufgrund des filialisierten Angebotes ist diese bei den Nettetalern zwar sehr beliebt, in vielen Fällen bleibt es allerdings nur bei einem Besuch der Passage selbst. Die Passage-Kunden nutzen das anderweitige Angebot der Lobbericher Innenstadt oft nicht, obwohl es sehr gut fußläufig erreichbar ist. Eine Möglichkeit wäre, die Kunden durch Informationstafeln und entsprechende Angebote in die Fußgängerzone zu lenken. Auch die Gestaltung der Räume und Auflagen zwischen den einzelnen Läden der Fußgängerzone und der Ludbach-Passage müsste stärker inszeniert werden. Hilfreich wäre zudem, wenn Blickbeziehungen zur besseren Orientierung geschaffen werden könnten, beispielsweise durch eine Inszenierung des alten Kinogebäudes an der Von-Bocholtz-Straße. Zur optischen und städtebaulichen Verbesserung könnte auf langfristige Sicht die Pavillonbebauung an der Von-Bocholtz-Straße neu



Marktstraße Richtung Alter Marktplatz



Doerkesplatz

strukturiert und somit noch mehr als Gelenkpunkt zwischen Hochstraße und Von-Bocholtz-Straße qualifiziert werden.

Bezug nehmend auf die Problematik der Verbindung zwischen Fußgängerzone und Ludbach-Passage kommt erschwerend hinzu, dass neben der Passage, mit der leerstehenden Hertie-Immobilie ein passiver leerstehender Eckpunkt am Rande der Fußgängerzone existiert. Grundsätzlich wäre hier auch eine Umnutzung in Richtung einer Wohnnutzung vorstellbar. Die Nähe zur Fußgängerzone und weiteren wichtigen Versorgungseinrichtungen ergeben eine gute Lagequalität. Vor allem für das Wohnen im Alter könnte der Standort geeignet sein.

### Wochenmarkt

Zwei Mal in der Woche findet in Lobberich ein Wochenmarkt statt; immer dienstags auf dem Alten Marktplatz in der Marktstraße und freitags in der Fußgängerzone an der Von-Bocholtz-Straße. Dieser erhöht entsprechend in den Morgenstunden im Ortskern die Kundenfrequenz. Von Seiten der Bürgerschaft wäre eine Ausweitung der Marktzeiten auch auf den Nachmittag wünschenswert, um sich den veränderten Arbeitszeiten der Bewohner anzupassen.

### Alter Marktplatz

Überdies wurde der Alte Marktplatz im Jahr 2009 neu gestaltet. Zusätzlich wird in naher Zukunft die Baulücke an der östlichen Seite geschlossen. Bereits jetzt wird an dieser Stelle mit der Ansiedlung eines gastronomischen Betriebes gerechnet. Gestaltung und angrenzende Nutzungen sollen zukünftig für mehr Belebung auf dem Platz und in den fußläufigen Lagen sorgen. Darüber hinaus besteht der Wunsch nach mehr Begrünung sowie frei zugänglichen Sitzmöglichkeiten mit Rückenlehne.

### Doerkesplatz

Östlich der Hochstraße befindet sich der Doerkesplatz. Dieser ist zentraler Parkplatz und Bushaltepunkt mit angrenzenden Geschäften wie Kiosk, Imbiss, Sonnenstudio und Sparkasse sowie rückwärtigen Garagenplätzen. Zusätzlich gibt es drei Durchwegungen, die zur Fußgängerzone führen. Über den öffentlichen Personennahverkehr sind von hier aus alle anderen Stadtteile sowie die Haltestelle Bahnhof Boisheim der Stadt Viersen angebunden.

Auch auf dem Doerkesplatz wurden Maßnahmen zur Umstrukturierung umgesetzt. Die Parkbuchten wurden größer und die Fahrradabstellmöglichkeiten zur Bushaltestelle hin verlagert. Die Umstei-

geverflechtungen zwischen Bus und Rad wurden vereinfacht.

Bezogen auf die verkehrliche Situation der Innenstadt werden unkomplizierte Haltemöglichkeiten an den Fahrbahnrändern gefordert. Gleichzeitig müssten die Radwegverbindungen durch den Ortskern und in Richtung Nette-Seen nutzerfreundlicher ausgestaltet werden. Diese Anregungen gilt es zukünftig zu prüfen.

### **Infrastruktur und Mobilität • Nahversorgung und Einzelhandel**

Die Autobahn 61 verläuft südwestlich parallel zu den Nette-Seen. Vom Ortskern erreicht man die Anschlussstelle Nettetal über die Düsseldorfer Straße. Zusätzlich verbindet die Bundesstraße 509 Lobberich mit der Nachbargemeinde Grefrath nach Osten.

Die Ortsmitte stellt den verbindenden Punkt für den Linienbusverkehr dar. Am Doerkesplatz treffen sich entsprechend die Linienbusse 64, 93, 94, 95 und der Schnellbus 87, die Richtung Hinsbeck und Breyell sowie in die Nachbargemeinde Grefrath und die Stadt Kempen führen.

In den Stadtteilforen wurde erbeten, an der Bushaltestelle Doerkesplatz auf die Möglichkeit der innerstädtischen Bahnanschlüsse Breyell und Kaldenkirchen sowie Boisheim und Kempen, die außerhalb der Stadt liegen, hinzuweisen sowie die entsprechenden Aushangfahrpläne aufzustellen. So hätten Passagiere die Möglichkeit, bereits in Lobberich, wo es keinen Bahnanschluss gibt, ihre regionalen Verbindungen zu prüfen.

In Bezug auf Radwegverbindungen wurde von den Bürgern erbeten, die Färberstraße und Obere Färberstraße durch eine Fuß- und Radwegverbindung zu öffnen. In der vorliegenden Rahmenplanung ist diese Verbindung vorgesehen. Gleichzeitig sollte eine Anbindung über die Niedieckstraße, zwischen den Kreisverkehren Stern und Rosental, an den nördlich von Lobberich verlaufenden Bahnradweg geschaffen werden. Gewünscht wird ebenfalls eine attraktive und nutzerfreundliche Verbindung durch den Ortskern, insbesondere für den Alltags- und Schulweg sowie zu den Nette-Seen.

### **Nahversorgung**

Mit sechs Lebensmittelversorgern sind in Lobberich im Stadtteilvergleich die meisten vor Ort vorhanden. Dabei verteilen sich zwei Aldi-Filialen, Esch, Lidl und Real <sup>1</sup> über den Stadtteil. Mit der Ludbach-Passage bildet Lobberich außerdem einen für Nettetal einzigartigen Schwerpunkt für den filialisierten Einzelhandel. Hier befindet sich auch der sechste Lebensmittelversorger Kaufland. Das Lobbericher Angebot sichert damit die Nahversorgung innerhalb des Stadtteils und übernimmt als Stadtteilzentrum eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Gesamtstadt und über die Stadtgrenze hinaus.

### **Soziale Infrastruktur**

Lobberich übernimmt in erster Linie als Verwaltungsstandort der Stadt Nettetal eine zentrale Funktion für die Gesamtstadt. Daneben befinden sich im Stadtteil auch ein Berufskolleg, ein Gymnasium, eine Hauptschule <sup>2</sup>, eine Förderschule <sup>2</sup> sowie Grundschulen und Kindergärten mit angrenzenden Turn-/Sporthallen. Positiv hervorgehoben wird das Vorhandensein des Städtischen Krankenhauses, welches zukünftig zu einem Gesundheitszentrum ausgebaut werden soll. Zudem sind im Ort eine Altentagesstätte, ein Senioren- sowie

<sup>1</sup> Der Real-Markt in Lobberich schließt voraussichtlich im September 2015.

<sup>2</sup> Beide Schulstandorte werden in absehbarer Zeit aufgegeben.



Hochstraße



Burg Inghoven

ein Jugendheim vorhanden. Neben diesen Einrichtungen gibt es in Lobberich 52 Vereine, die vom Dartclub über die Rheinische Landfrauenvereinigung bis zum Lobbericher Werbering die Möglichkeit bieten, verschiedenen Interessen nachzugehen.

**Oberziel für Lobberich**

- » Wohnort mit Zentrumsfunktion

**Aufgaben und Ziele für Lobberich**

- » Sicherung der Zentrumsfunktion für die Gesamtstadt
- » Entwicklung von zentrumsnahen, attraktiven Wohn- und Gewerbestandorten
- » Verringerung des Leerstandes
- » Nutzung der nahen Erholungsgebiete der zentralen Nette-Seen
- » Errichtung eines Gesundheitszentrums am Krankenhaus

**kurzfristig:**

**Schaffung von innenstadtnahem Bauland**

- » Wohnraum für circa 690 neue Bewohner
- » Fokus auf qualitativvolles, urbanes Wohnen
- » benötigte Fläche bis zu 6,9 ha

**mittelfristig:**

**Entwicklung von Gewerbeflächen**

- » Vermarktung des Gewerbegebiets Van-der-Upwich-Straße / ehem. Industriestandort überplanen
- » Pierburg Gelände / Sicherung und Entwicklung des Gewerbegebiets
- » Entwicklung von Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe

**langfristig:**

**Qualifizierung der Radwegverbindungen zur Anbindung an die übrigen Stadtteile und die Naherholungsgebiete**

- » Anbindung an den Bahnradweg nördlich von Lobberich
  - » über die Niedeckstraße zwischen den Kreisverkehren Stern und Rosental
  - » Prüfung einer Verbindung an der Färberstraße bzw. der Oberen Färberstraße
- » Verbindungen durch den Ortskern (z. B. Alltags- und Schulwege) und zu den Nette-Seen nutzerfreundlicher gestalten

**kurzfristig:**

**Krankenhausenerweiterung**

- » Krankenhaus zum Gesundheitszentrum ausbauen

**mittelfristig:**

**Schwerpunktsetzung innerhalb des Ortskerns**

- » Alter Markt
  - » Ergänzung um weitere gastronomische Angebote
  - » Wochenmarkt attraktivieren
- » Doerkesplatz
  - » Prüfung einer Optimierung der Verkehrsführung
  - » Haltemöglichkeiten an den Fahrbahnrändern schaffen
- » Von-Bocholtz-Straße
  - » Neustrukturierung der Pavillon-Bebauung an der Von-Bocholtz-Straße zur optischen und städtebaulichen Verbesserung

**mittelfristig:**

**Standort Hertie-Immobilie**

- » Prüfauftrag: Realisierung von innenstadtnahem barrierearmen Wohnen bei Nichtrealisierung von Einzelhandel

**kurzfristig:**

**Sicherung des Ortskerns als Einzelhandelszentrum**

- » Vermarktung der Fußgängerzone zur Sicherung des Einzelhandelsangebotes / Auffüllen der Leerstände
- » öffentlichen Raum zwischen der Fußgängerzone und der Ludbach-Passage qualifizieren (z. B. durch Begrünung)
- » Belebung durch Veranstaltungen/Festivitäten

**mittelfristig:**

**Ortskern als attraktiven Wohnort qualifizieren**

- » Einbindung des Ingenhovenparks in das Gefüge der zentralen Punkte des Ortskerns / gestalterische Aufwertung
- » Aufenthaltsorte für Kinder und Jugendliche entwickeln

**Legende**

-  gestalterische Aufwertung und Attraktivitätssteigerung
-  qualitative Sicherung und Stärkung
-  städtebauliche Umgestaltung und (Re)Aktivierung
-  grünräumliche Verknüpfung und Verbindung
-  verkehrsräumliche Verknüpfung und Verbindung
-  Ortsmitte/Versorgungsbereich
-  standortbezogenes Maßnahmenbündel
-  Ortseingang

-  potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Wohnen (gemäß FNP | abweichend FNP)
-  potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Gewerbe (gemäß FNP | abweichend FNP)
-  potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Wohnen/Gewerbe (gemäß FNP | abweichend FNP)

# Fokus Lobberich

## Flächenpotenziale im Wohnbereich

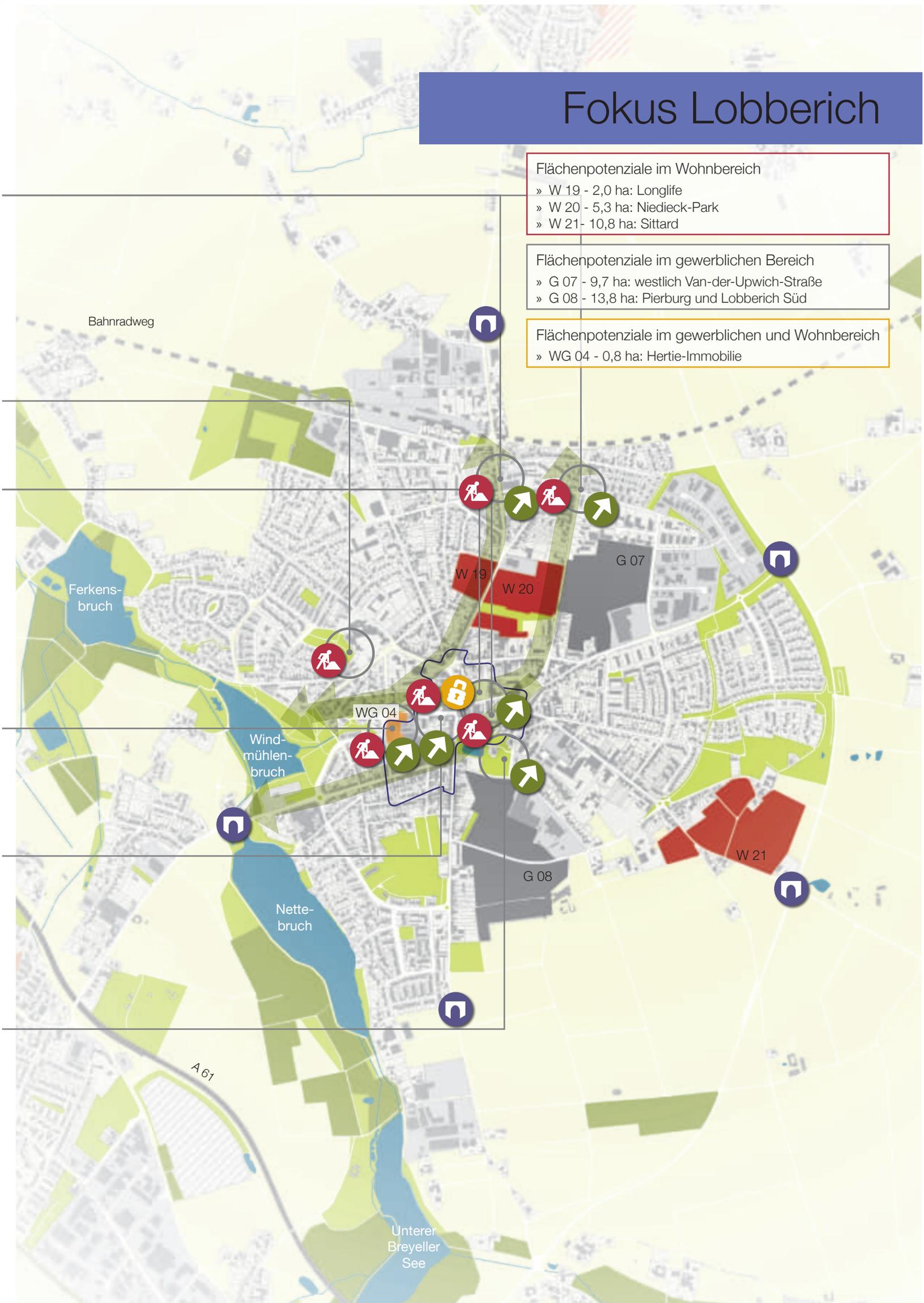
- » W 19 - 2,0 ha: Longlife
- » W 20 - 5,3 ha: Niedeck-Park
- » W 21 - 10,8 ha: Sittard

## Flächenpotenziale im gewerblichen Bereich

- » G 07 - 9,7 ha: westlich Van-der-Upwich-Straße
- » G 08 - 13,8 ha: Pierburg und Lobberich Süd

## Flächenpotenziale im gewerblichen und Wohnbereich

- » WG 04 - 0,8 ha: Hertie-Immobilie



Bahnradweg

Ferkensbruch

Windmühlenbruch

Nettebruch

A 61

Unterer Breyeller See

W 19

W 20

G 07

WG 04

G 08

W 21

# Fokus Schaag

## Wohnen und Wohnbauflächenpotenziale

### Riether Straße / Kindter Straße (W 22) |

#### Rahe (W23) |

#### nördlich Speck (W 24)

Derzeit werden im Flächennutzungsplan zwei potenzielle Baugebiete in der Größe von ungefähr 1,3 und 7,3 ha ausgewiesen. Das kleinere der beiden befindet sich zwischen der Riether Straße und der Kindter Straße am südwestlichen Stadtrand (W 22). Das größere Gebiet liegt südlich der Boisheimer Straße, zwischen Happelter Straße und Rahe (W 23). Aufgrund der Nähe und fußläufigen Erreichbarkeit des Stadtteilkerns eignen sich beide Flächen für eine Entwicklung mit Wohnbebauung. Zudem würde eine Bebauung an diesen Stellen zu einer Arrondierung am südlichen Rand des Stadtteilkerns beitragen.

Auf zwei Zielgruppen sollte bei einer zukünftigen Planung gezielt eingegangen werden: junge Familien und Senioren. Obwohl Schaag als Wohnstandort besonders mit der von jungen Familien gewünschten Naturnähe und der Bereitstellung von bezahlbarem Mietwohnraum punkten kann, ist es – nach Angaben der Bürger – dennoch insgesamt sehr schwer Grundstücke zu finden, um im Stadtteil zu bleiben. In diesem Bereich sollte Schaag auch zukünftig der Nachfrage gerecht werden und entsprechenden Wohnraum bereitstellen. Die Nähe zur Hubertusgrundschule bietet besonders für das Gebiet südlich der Boisheimer Straße das Potenzial, ein familiengerechtes Wohnungsangebot zu schaffen. Um den Schulstandort langfristig zu sichern und Nachwuchs für die ortsansässigen Vereine zu gewährleisten, ist es besonders wichtig, junge Familien anzulocken und zu halten.

Darüber hinaus sollte barrierearmer Wohnraum bereitgestellt werden. Alternative Mischnutzungen mit altengerechtem oder generationenübergreifendem Wohnen eignen sich auf den potenziellen Wohnbauflächen aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit des kleinen Versorgungszentrums besonders. Bei

einer Planung sollten dabei die Aspekte des barrierearmen und betreuten Wohnens im Fokus stehen.

Grundsätzlich wird empfohlen, den Standort in Etappen zu entwickeln, um der Wohnnachfrage innerhalb der nächsten Jahre behutsam zu begegnen.

## Gewerbe

Obwohl es in dem Stadtteilforum vereinzelt Fürsprecher für die Entwicklung von nicht störendem Gewerbe gab, sollte der Fokus der Stadtteilentwicklung in Schaag auf der Wohnbebauung liegen. Denn es gilt auf der einen Seite den Standortvorteil Schaags im Bereich der Wohnbebauung auszubauen. Auf der anderen Seite bieten die Stadtteile Kaldenkirchen, Lobberich und Breyell mehr und für die Gesamtstadt vorteilhaftere Potenziale für Gewerbestandorte.

## Freiraum- und Erholungsqualitäten

Wesentliches Merkmal Schaags ist die direkte Nähe zum Naturraum. Insbesondere der westlich gelegene Grünzug entlang der Mühlenbachaue und das östlich gelegene Waldgebiet Grutbend an der Nette bieten ein hohes Naherholungspotenzial. Ausgehend vom Siedlungskern sind die qualitativ hochwertigen Freiräume fußläufig in circa 15 Minuten zu erreichen.

Die Wege entlang der Mühlenbachaue werden vermehrt von Fahrradtouristen genutzt, um von den Nette-Seen über die Mühlenbachaue nach Brüggen zu gelangen und umgekehrt. Während die Verbindung grundsätzlich als sehr positiv wahrgenommen wird, wird jedoch der Zustand der Wege als verbesserungswürdig kritisiert. Bei einer Umgestaltung gilt es sich an der Qualität der Fuß- und



Spielplatz an der Mühlenbachau



Bolzplatz Speck

Radwege der Nette-Seen zu orientieren. Genauere Überlegungen zu den Verbindungen wurden hierzu bereits getätigt.

Hinsichtlich der vorhandenen Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche wird kritisiert, dass der Spiel- und Bolzplatz an der Straße Speck nicht zentral gelegen und mit wenigen attraktiven Geräten ausgestattet ist. Seitens der Bürgerschaft wird ein hochwertig ausgebauter und überdachter sowie gepflegter Treffpunkt für Jugendliche gewünscht.

### Ortskern und Ortskerngestaltung

Der Ortskern Schaags befindet sich im Bereich der Kreuzung Annastraße, An der Kirche und Boisheimer Straße sowie dem Hubertusplatz. Hier konzentriert sich das Dienstleistungsangebot, welches sich auf einige wenige Einrichtungen wie einen Kaiser's-Supermarkt, eine Versicherung, eine Apotheke sowie Sparkasse und Volksbank beschränkt. Beanstandet werden jedoch das Fehlen von Gastronomie und die geringe Aufenthaltsqualität im Ortskern. Beiden Aspekten wird von Seiten der Bewohnerschaft eine große Bedeutung

beigemessen, denn Erscheinungsbild und Angebote des Ortskerns zählen mit zu den wichtigsten Standortfaktoren.

### Hubertusplatz

Der Hubertusplatz ist der zentrale Ort des Geschehens in Schaag. Genutzt wird er als Parkplatz für Besucher der Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere der Kundschaft des Kaiser's sowie als Bushaltepunkt. Der Supermarkt wird von der Schaager Bevölkerung sehr positiv hervorgehoben und rege nachgefragt.

Durch die zentrale Parkplatznutzung hat der Hubertusplatz jedoch zurzeit eine geringe Aufenthaltsqualität. Eine Belebung in Kombination mit der Ansiedlung von Außengastronomie wird daher seitens der Bürgerschaft gewünscht. Die Voraussetzungen finden sich, unter anderem durch die doppelten Baumreihen für weitere Verbesserungen.

Versuche zur Etablierung einer Gastronomie im Ortskern hat es in der Vergangenheit bereits gegeben, sie scheiterten allerdings aufgrund einer geringen Kundenfrequenz. Hier gilt es von Seiten der Bürgerschaft, Neuansiedlungen entsprechend zu unterstützen und damit selbst die Belebung des Ortskerns zu fördern.

### Verkehr

Was die verkehrliche Beschaffenheit der Schaager Ortsmitte angeht, werden zu hohe Geschwindigkeiten sowie schmale und schlecht einsehbare Straßen beklagt. Zudem sind rund um die Kirche, an der Boisheimer Straße und Annastraße die Gehwege zu schmal und die besonders für Schulkinder und Rentner wichtigen Überquerungshilfen fehlen. Zu schnell fahrende Autos, insbesondere Lastkraftwagen oder Busse, rufen für Passanten bei sehr engen Gehwegen Unbehagen hervor. In Schaag gilt es daher, eine verkehrstechnische Lösung zu finden, die die derzeitige Situation entschärft, die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer und gleichzeitig die Abwicklung des Verkehrsaufkommens gewährleisten kann. Mögliche Lösungsansätze wären eine Verbreiterung der Gehwege zu Lasten eines Fahrbahnstreifens inklusive der Errichtung von Querungshilfen sowie die Markierung von Radwegen.

Eine besondere Herausforderung stellt die Situation an der Straße Speck in Richtung Breyell dar. Ein schmaler Straßenquerschnitt und eine unübersichtliche Parksituation führen zu ungünstigen Verhältnissen sowie häufig zum Rückstau bis zur Kreuzung Annastraße. *Hier sind eine übersichtliche Markierung und eine deutliche Verkehrsführung anzustreben, die ausreichend Ausweichmöglichkeiten bereit halten. Gleichzeitig gilt es auch hier das Gefahrenpotenzial dieser Durchfahrtsstraße durch geeignete verkehrsberuhigende Maßnahmen zu minimieren. Erste Prüfaufträge zur Verbesserung der Situation sind bereits angegangen.*

*Besondere Bedeutung kommt dem Thema Verkehr im Ortskern zu, wenn in Schaag gleichzeitig der Fokus auf die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen gelegt wird. Ein Anstieg der Bevölkerungszahl in dem Stadtteil wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, so dass es ebenso wichtig wird, sich diesem Thema anzunehmen.*

### Infrastruktur und Mobilität • Nahversorgung und Einzelhandel

An das überregionale Autobahnnetz ist Schaag über die Landstraße 387 angebunden, die nördlich nach Breyell führt und westlich einen Anschluss an die Bundesstraße 221 und nach Brüggen bietet. Die Boisheimer Straße stellt nach Osten die direkte Verbindung nach Boisheim dar. Aufgrund des aus Nutzersicht hohen Verkehrsaufkommens und der Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern gilt es an der Kreuzung dieser beiden wichtigen Verkehrsachsen in der Schaager Ortsmitte die verkehrstechnische Situation wie oben bereits beschrieben zu prüfen und gegebenenfalls umzustrukturieren.

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs verfügt Schaag über zwei Buslinien, der Linie 64 sowie 67. Die Linie 64 verbindet Schaag mit Bracht in südlicher Richtung und verläuft über Breyell, Lobberich und den Busbahnhof Viersen-Süchteln bis nach Tönisvorst in nördlicher Richtung. Mit der Linie 67 gibt es direkte Verbindungen nach Brüggen und über Dülken nach Süchteln. Am Hubertusplatz kreuzen sich die zwei Buslinien in Schaag und bieten entsprechend eine Umsteigemöglichkeit. Hier wurde allerdings die aktuelle Haltestellensituation durch die Bürgerschaft kritisiert, da teilweise mehrere Busse im Straßenraum halten und Hindernisse für den PKW- und Radverkehr darstellen. Eine Lösung mit einer Parkbucht für den Busverkehr wurde daher im Rahmen des Forums angeregt.

Grundsätzlich verfügt Schaag über ein gut ausgebautes Radwegenetz. Besonders die Strecke entlang der Mühlenbachau ist für Touristen sowie ortsansässige Bewohner attraktiv, auch um Kindern einen sicheren Schulweg zu bieten. Darüber hinaus sollen Touristen durch ausgebaute Fahrradwege und eine deutliche Beschilderung in das Ortsinnere gelockt werden

### Nahversorgung

Der integrierte Nahversorgungsstandort entlang der Straße An der Kirche und dem Hubertusplatz gewährleistet den Anwohnern eine ausreichende Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Das Angebot wird zudem durch eine Bäckerei und eine Metzgerei im Ortskern ergänzt. Der immer mittwochs auf dem Hubertusplatz stattfindende Wochenmarkt bietet in Ergänzung dazu frische Waren an. Alle weiteren Bedürfnisse werden in den Versorgungszentren in Breyell oder Lobberich bedient. Unter den Schaa ger Angeboten heben die Bürger den Kaiser's-Supermarkt am Hubertusplatz sowie die Eisdiele an der Boisheimer Straße positiv hervor.



Versorgung am Hubertusplatz

### Soziale Infrastruktur

In Schaag sind derzeit eine Grundschule und ein Kindergarten vorhanden. Den Bewohnern Schaags ist es besonders wichtig diese beiden Standorte zu erhalten. Dafür ist die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes von großer Bedeutung, denn nur durch das Zuziehen junger Familien mit Kindern können diese Standorte langfristig gesichert werden.

Des Weiteren ist den Schaagern das Vereinsleben sehr wichtig. *Da es derzeit keinen geeigneten Saal für Veranstaltungen gibt, sollte auf Wunsch der Bewohnerschaft nach einem geeigneten Veranstaltungsort gesucht werden. Dies würde zu einem langfristigen Erhalten des Vereinslebens, das sich in Schaag aktuell in insgesamt 23 Vereinen – vom Behindertenverein Die Mutigen bis zum Volkschor Cäcilia – abspielt, beitragen und die Dorfgemeinschaft fördern.*

**Oberziel für Schaag**

- » attraktiver Wohnstandort

**Aufgaben und Ziele für Schaag**

- » Sicherung des Status eines attraktiven Wohnstandortes mit Naherholungsfunktion
- » Sicherung der Verbindung zu den Grün- und Erholungsräumen
- » Stabilisierung bzw. Erhöhung der Einwohnerzahl
- » Sicherung der Nahversorgung
- » Qualifizierung der Aufenthaltsqualität im Ortskern

**kurzfristig:**

**Schaffung von günstigem Wohnbauland**

- » Wohnraum für circa 190 neue Bewohner
- » benötigte Fläche bis zu 3,8 ha

**kurzfristig:**

**Attraktivierung der Verbindung nach Breyell (ÖPNV-Anschluss)**

- » Prüfung der Realisierung von neuen Radwegverbindungen und ggf. Ausbau
  - » entlang der Mühlenbachau
  - » über Schaager Straße und Fongern/Felderend

**mittelfristig:**

**verkehrliche Maßnahmen im Ortskern**

- » Prüfaufträge für
  - » verkehrsentschleunigende Maßnahmen v. a. in den Verbindungsstraßen nach Breyell
  - » Änderung der Kreuzungssituation Annastraße / Boisheimer Straße in einen Kreisverkehr oder eine Rechts-vor-Links-Regelung
  - » Gehwegverbreiterungen und -beläge und ggf. umgestalten

**langfristig:**

**Grünverbindungen und -qualitäten**

- » langfristige Sicherung der Mühlenbachau und gestalterische Aufwertung
- » Sicherstellung der Pflege der Grünverbindungen und -qualitäten

**mittelfristig:**

**Attraktivierung des Ortskerns**

- » Aufenthaltsqualität auf dem Hubertusplatz erhöhen

**mittelfristig:**

**Ausstattung Spiel-/Bolzplatz**

- » Ausstattung mit zielgruppenadäquaten und attraktiven Geräten

**mittel- bis langfristig:**

**Attraktivierung des Stadtteils für neue Bewohner**

- » Spiel-/Bolzplatz mit attraktiven Geräten ausstatten
- » Organisation eines überdachten und im Stadtteil zentral gelegenen Jugendtreffs
- » Einrichtung eines Veranstaltungsortes für das Schaafer Vereinsleben (Prüfauftrag für mögliche Standorte)

**Legende**



gestalterische Aufwertung und Attraktivitätssteigerung



qualitative Sicherung und Stärkung



städtebauliche Umgestaltung und (Re)Aktivierung



grünräumliche Verknüpfung und Verbindung



verkehrsräumliche Verknüpfung und Verbindung



Ortsmitte/Versorgungsbereich



standortbezogenes Maßnahmenbündel



Ortseingang



potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Wohnen (gemäß FNP | abweichend FNP)



potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Gewerbe (gemäß FNP | abweichend FNP)

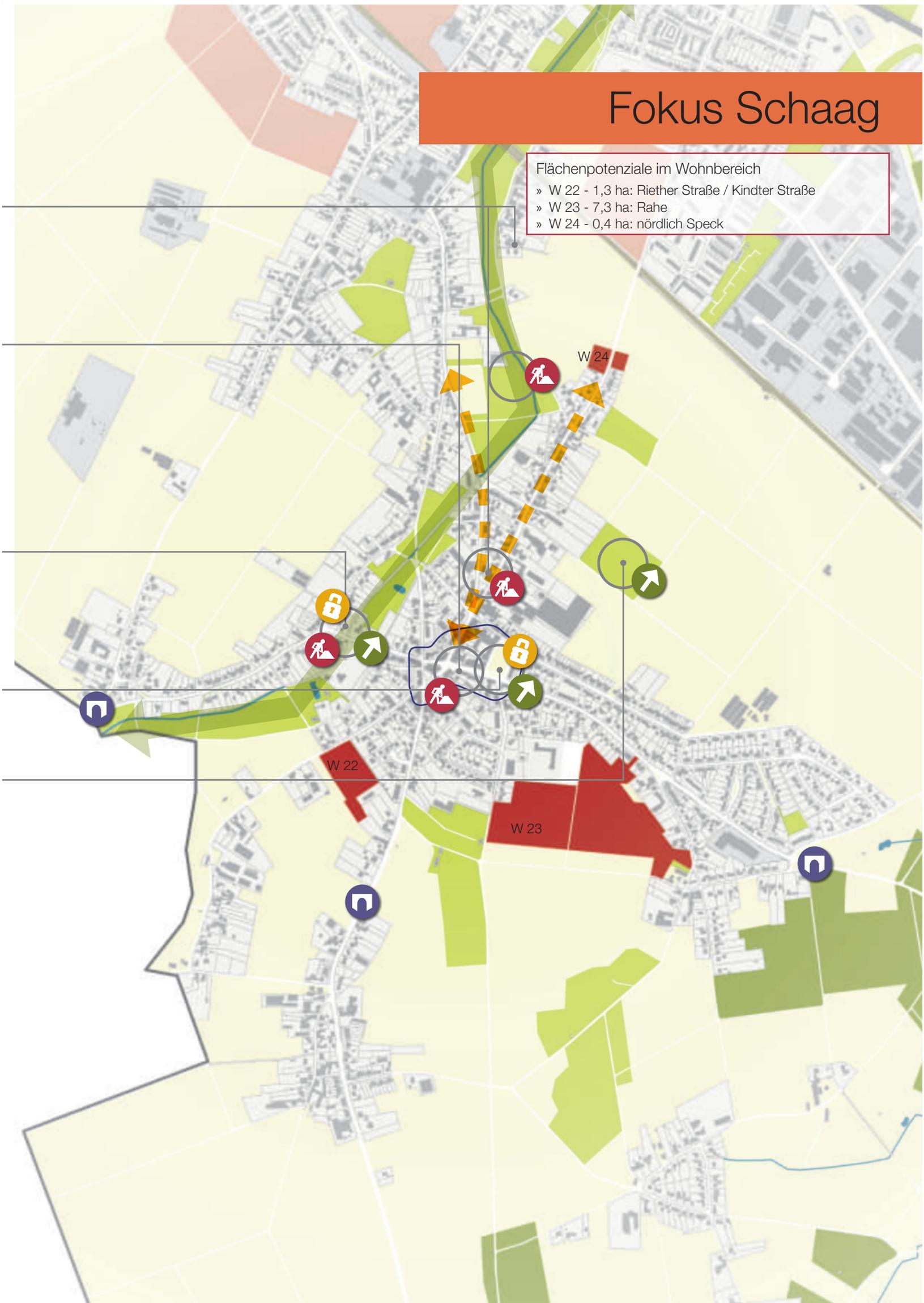


potenzielle Entwicklungsfläche Bereich Wohnen/Gewerbe (gemäß FNP | abweichend FNP)

# Fokus Schaag

## Flächenpotenziale im Wohnbereich

- » W 22 - 1,3 ha: Riether Straße / Kindter Straße
- » W 23 - 7,3 ha: Rahe
- » W 24 - 0,4 ha: nördlich Speck

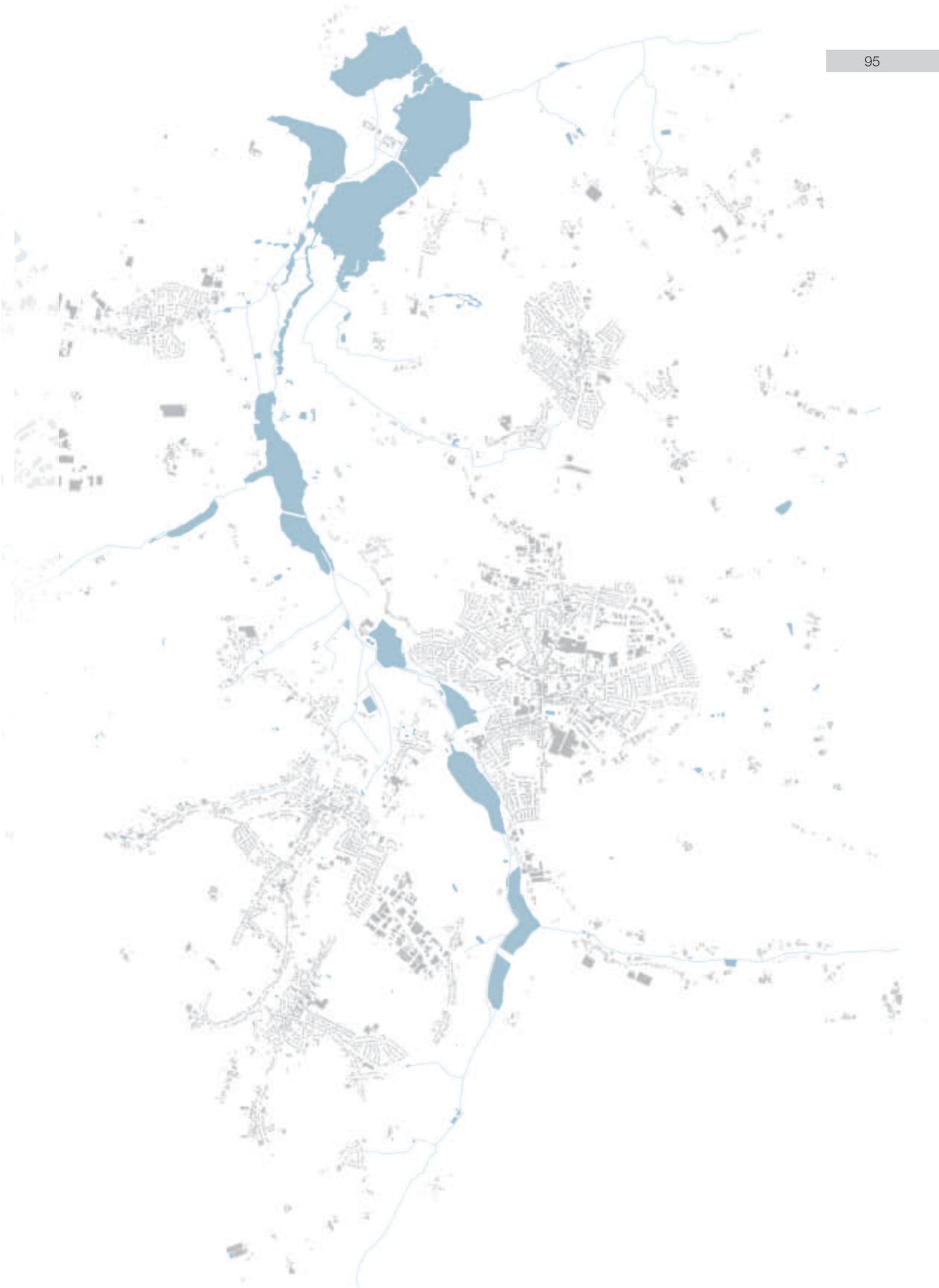


---

# 06

## Schlussbetrachtung





Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Nettetal betrachtet gleichsam die gesamtstädtischen Komponenten sowie die Stadtteilebene und setzt sie in einen Zusammenhang. Es definiert für die Stadtentwicklung Leitziele und Handlungsfelder auf Ebene der Gesamtstadt und zeigt auf Stadtteilebene Entwicklungsperspektiven im kurz-, mittel- und langfristigen Rahmen an. Durch den Beschluss im Rat der Stadt Nettetal ist es Handlungsleitfaden und Projektkatalog für die Stadtentwicklungspolitik und bis zum Jahr 2030 richtungsweisend.

### Stetiger Prozess

Das Stadtentwicklungskonzept ist Entscheidungsgrundlage für künftige Planungen. Dabei muss das Konzept in Bezug auf kurzfristige Herausforderungen und langfristige Perspektiven der Entwicklung stets reflektiert und gegebenenfalls angepasst werden. Insbesondere Projekte und Maßnahmen mit langen Laufzeiten sind aufgrund spezifischer Akteurskonstellationen, sich wandelnder städtebaulicher sowie naturräumlicher Rahmenbedingungen und sich ändernder gesellschaftlicher Faktoren zu gegebener Zeit auf den Prüfstand zu stellen.

### Beteiligung

Der vorliegende Bericht ist ein in mehreren Beteiligungsstufen abgestimmtes Konzept. Die Inhalte wurden innerhalb der Stadtteilforen mit der Öffentlichkeit auf den Prüfstand gestellt und diskutiert. In Abstimmung mit Verwaltung und Politik wurde im Anschluss daran aus gutachterlicher Sicht dieses Stadtentwicklungskonzept aufgestellt. Dieser intensive Abstimmungsprozess hat einen breiten Konsens erzeugt und bewirkt eine hohe Identifikation aller Beteiligten mit den Inhalten und Ergebnissen des Konzeptes. Die positive Rückmeldung aus dem Beteiligungsprozess lässt die Empfehlung zu, auch weiterhin einen offenen Dialog mit der Bürgerschaft und den verschiedenen Akteuren anzustreben.

### Nettetal

Eingebettet in einen naturräumlich wertvollen Raum bilden die Wasserläufe der Nette-Seen mit den kettenartig aneinandergereihten Seenflächen eines der Alleinstellungsmerkmale Nettetals. Die sechs Stadtteile bilden das Rückgrat der Stadt, befinden sich beidseitig der Seen-Kette und unterscheiden sich alle in ihrer Größe und Funktion. Die euregionale Lage nahe der Ballungsgebiete der Rhein- und Ruhrschiene sowie die direkte Grenzsituation zur Regio Venlo erzeugt ein wirtschaftliches sowie touristisches Potenzial, welches es auszuschöpfen gilt. Die Flächenressourcen, über die die Stadt im Wohn- und wirtschaftlichen Segment verfügt, bieten große Chancen. Diese sind mit Bedacht, und je nach Nachfrage und örtlichen Gegebenheiten, – auch im Sinne eines abgestimmten Bodenmanagements – zu entwickeln. Insgesamt verfügt Nettetal bereits über eine hohe Lebensqualität und gute Voraussetzungen, um absehbare negative Vorzeichen in ein moderates Wachstum umkehren zu können.

Aus dem Gesamtprozess (vom Leitzielprozess Nettetal 2015+ bis hin zur Aufstellung des Stadtentwicklungskonzeptes) heraus, wurden für die Stadt Nettetal fünf Leitziele und Handlungsfelder der Stadtentwicklung aufgestellt. Sie sind für die zukünftige Entwicklung der Stadt von besonderer Bedeutung und lauten:

**Die Funktionen Wohnen und Arbeiten in Nettetal ausbauen bedeutet, die Flächenpotenziale zu identifizieren und zu nutzen.**

**Die Lebensqualität der Stadtteile bewahren zielt darauf, ihre Funktionsfähigkeit zu sichern.**

**Naherholung und Tourismus profilieren beinhaltet, Grün- und Seenräume zu bewahren sowie Freiraum- und Klimaschutz zu beachten.**

## **In allen Sparten regional und international denken und agieren unterstützt das lokale Image und das Stadtmarketing.**

### **Die Gesamtstadt stärken heißt, vitale Stadtteile zu pflegen.**

Neben der gesamtstädtischen Betrachtung galt es auch die Stadtteile zu betrachten und diese in Verhältnis zur Gesamtstadt zu setzen. Dabei hat jeder Stadtteil seine eigene Funktion innerhalb der Gesamtstadt. Diese sind:

#### **Breyell**

> **attraktiver Wohnstandort am ÖPNV**

#### **Hinsbeck**

> **staatlich anerkannter Erholungsort und attraktiver Wohnstandort**

#### **Kaldenkirchen**

> **zentraler Gewerbestandort für die Region**

#### **Leuth**

> **Dorf mit Naherholungsqualität**

#### **Lobberich**

> **Wohnort mit Zentrumsfunktion**

#### **Schaag**

> **attraktiver Wohnstandort**

Diese Oberziele beziehungsweise Funktionen ergeben sich aus den stadtteilspezifischen Gegebenheiten und Stärken, die es in Zukunft weiterzuentwickeln gilt. Dies geschieht durch stadtteilspezifische kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmenbündel sowie Sofortmaßnahmen. Letztere lassen sich vor allem der Attraktivierung der Ortskerne zuordnen. Kurzfristige Maßnahmen greifen punktuell in alle Stadtteilbereiche ein. Mittelfristige Maßnahmen bewegen sich im Bereich der Organisation und Koordination sowie Entwicklung der Flächen für die verschiedenen Nutzungen von

Wohnen und Gewerbe. Maßnahmen im Bereich des Klima- und Umweltschutzes sowie landschaftspflegerische und naturräumlich verbindende Maßnahmen sind langfristig anzulegen.

### **Akteure und Realisierung**

Nach dem Stadtentwicklungskonzept ist vor der Realisierung. Es ist nun Aufgabe der Stadt, die Maßnahmen- und Projektrealisierung im Rahmen ihrer Zuständigkeit weiterhin zu organisieren, allerdings ohne immerzu die Durchführungsverantwortung tragen zu müssen. Denn längst ist klar, dass die Stadt im Hinblick knapper Haushaltsbudgets nicht alle Lasten allein tragen kann. Auch fallen letztlich nicht alle Themen in ihre Zuständigkeit. Es geht vielmehr darum, Politik, Verwaltung, Bürger und Unternehmer in unterschiedlichen Akteurskonstellationen zu mobilisieren, bei der Organisation und Realisierung von Projekten mit anzupacken. Diese Zusammenarbeit ist auch der Schlüssel zu einem nachhaltig funktionierenden Stadtgefüge. Fakt ist und bleibt, dass für die Realisierung der einzelnen Projekte und Maßnahmen und die Erlangung der Ziele entsprechende Ressourcen finanzieller aber auch personeller Art sicherzustellen sind.

Dabei ist es ganz besonders wichtig, die einzelnen Stadtteile gezielt zu fördern. Denn nicht jeder Stadtteil hat die gleichen Aufgaben und Herausforderungen, die es anzugehen und denen es zu begegnen gilt. Die sechs Orte als Teil des Ganzen sind im Auge zu behalten, wenn es um die integrative Aufgabe geht, die Gesamtstadt voranzubringen. Es gilt die Stadtteile insbesondere unter Berücksichtigung der Nachfrage und der besonderen Ansprüche der verschiedenen Zielgruppen zu entwickeln; sei es über Freizeitangebote oder die Bereitstellung von Wohnraum und Arbeitsplätzen. Vor allem das oberste Stadtentwicklungsziel, Wohnen und Arbeiten in Nettetal auszubauen, geht einher mit der Empfehlung ein Wachstum der Stadt aktiv zu fördern um somit die Folgen des demografischen Wandels aufzufangen.

Die nachfolgenden Quellen beziehen sich auf die wesentlichen Unterlagen, die zur Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Nettetal herangezogen wurden. Darüber hinaus sind zahlreiche Gespräche geführt worden, aus denen sich weitere wichtige Informationen für das Stadtentwicklungskonzept ergeben haben. Aus diesem Grund erhebt die nachfolgende Quellenübersicht keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Soweit nicht anders angegeben liegt das Urheberrecht des Bild- und Kartenmaterials beim Büro scheuven + wachen, Dortmund.

### **Arbeitsgrundlagen und weiterführendes Material**

2-LANDReisen  
[www.2-land-reisen.de](http://www.2-land-reisen.de)

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2005): Handwörterbuch der Raumordnung

Allgemeiner Deutscher Automobil-Club e. V.  
[www.adac.de](http://www.adac.de)  
>> Info, Test & Rat >> Ratgeber Verkehr >> Fachinformationen >> Stadtverkehr >> Verkehrsberuhigung

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen (2013): Grundstücksmarktbericht 2013

josten & barz werbeagentur, Nettetal  
[www.jostenbarz.de](http://www.jostenbarz.de)

Nettetal Leitziele 2015+  
[www.nettetal.de](http://www.nettetal.de)  
>> Rathaus >> 2015 plus

### **Fotos**

S. 39  
josten & barz werbeagentur, Nettetal

S. 45 Breyell und Leuth  
Stadt Nettetal

S. 45 Kaldenkirchen  
Height-Tech GmbH / Stadt Nettetal

### **Zahlen und Daten**

Bertelsmann Stiftung  
[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Bezirksregierung Düsseldorf  
[www.brd.nrw.de](http://www.brd.nrw.de)

Industrie- und Handelskammer  
Mittlerer Niederrhein  
[www.mittlerer-niederrhein.ihk.de](http://www.mittlerer-niederrhein.ihk.de)

IT NRW (Kommunalprofil)  
[www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

Stadindex Niederlande  
[www.stadindex.nl/venlo](http://www.stadindex.nl/venlo)

Stadt Nettetal  
[www.nettetal.de](http://www.nettetal.de)