

8. Konzepte, Maßnahmen und Empfehlungen

8.1 Planungskonzept

Nutzungskonzept

Siedlungsentwicklung

Grundlage für das Nutzungskonzept ist der Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich. Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind:

- die Sicherung ökologisch relevanter innerörtlicher Freiflächen
- die Entwicklung der Dorfmitte
- die Schaffung eines Grüngürtels um den Ort

- eine Arrondierung der Ortslage, die zugleich die Chance bietet, im Zusammenspiel mit der Ausgleichsregelung erste Bausteine des Grüngürtels zu realisieren.

Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen der Flächennutzung werden vorgeschlagen:

1. Darstellung einer Grünfläche (anstatt Wohnbaufläche) im Bereich nördlich des Kesselhof (vergl. Kap. 8.2)
2. Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche (anstatt Fläche für die Landwirtschaft) im Anschluß an "Schrieverspfad" (vergl. Kap. 8.7)

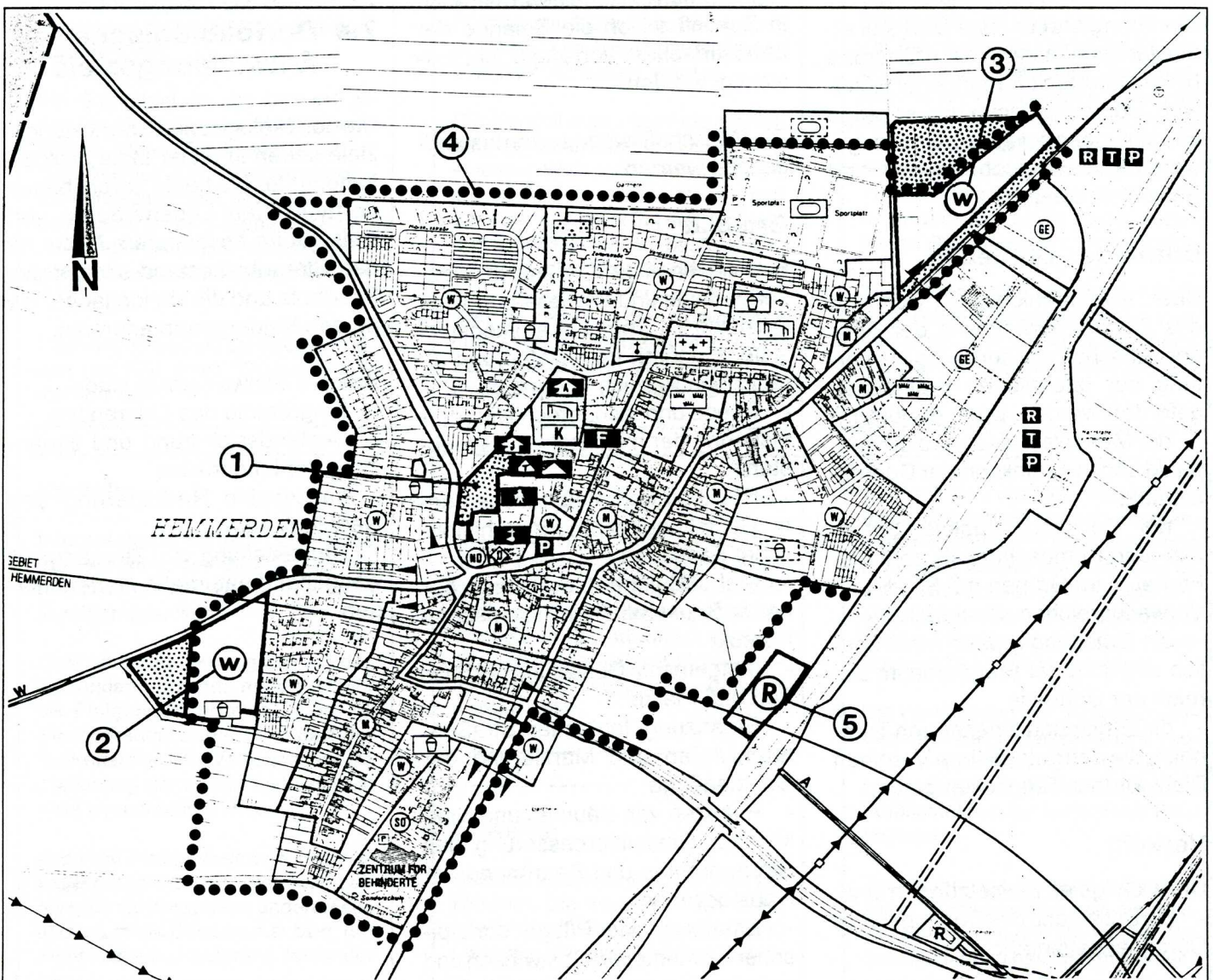
3. Darstellung einer Wohnbaufläche (anstatt Fläche für die Landwirtschaft) im Bereich "Lindenhof" entsprechend den Planungsvorstellungen der Stadt und im Anschluß daran Darstellung einer Grünfläche (vergl. Kap. 8.7)

4. Darstellung des angestrebten Grüngürtels (vergl. Kap. 8.8)

5. Darstellung der Fläche für das Rückhaltebecken entsprechend den Planungen der Stadt Grevenbroich.

Öffentliche Einrichtungen

Zur Deckung des Bedarfs, der durch die stark gestiegene Bevölkerungszahl und die Tätigkeiten der zahlreichen Vereine begründet wird, wird



die Errichtung einer neuen Turnhalle empfohlen. Als Standort wird der Bereich Grundschule/ Bolzplatz vorgesehen (vergl. Kap. 8.2).

Landwirtschaft

Gezielte Maßnahmen und Vorschläge zur Entwicklung und Sicherung landwirtschaftlicher Hofstandorte können im Rahmen des Dorfentwicklungsplans nur für konkrete, städtebauliche Problemstellungen erarbeitet werden.

Eine wichtige Fragestellung ist, wie die räumlich sehr beengte Situation mehrerer Betriebe, verbessert werden kann. Wenn auf den Grundstücken eine sinnvolle Betriebserweiterung nicht möglich ist, und die angrenzenden Bereiche ebenfalls dicht bebaut sind, kann das Problem städtebaulich nur durch die Verlagerung des Betriebs oder von Betriebsteilen gelöst werden. Konkrete, kurzfristige Aussiedlungsabsichten sind nicht bekannt, so daß im Rahmen dieser Planung nicht an einer evtl. Standortwahl mitgewirkt werden kann.

Konkrete Probleme, die im Verlauf des Verfahrens vorgetragen wurden, konnten berücksichtigt werden. Dazu gehört z.B. die Zufahrt zum Betrieb am Kirchplatz sowie die Verbesserung der Parkplatzsituation für Käufer (Direktvermarktung) vor dem Betrieb an der Schulstraße.

Bei allen Maßnahmen, für die Verbesserungsvorschläge erarbeitet wurden, wurde darauf geachtet, daß der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird. Der Lösungsansatz für die Schulstraße, die für einen Teilbereich eine Einbahnstraßenregelung vorsieht, bedeutet für einige Landwirte einen Umweg für Fahrten in eine Richtung. Hier gilt es abzuwägen, was für den landwirtschaftlichen Betrieb gravierender ist: die Behinderung durch ungeordnetes

Parken verbunden mit dem Gegenverkehr, oder ein Umweg in eine Fahrtrichtung.

Die Einrichtung von Fremdenzimmer für Messebesucher stellt nach Aussage der Fremdenverkehrsämter keinen Ansatz zur Strukturverbesserung dar, da die Besucherzahlen der Messen rückläufig sind. Bei der Vermittlung von Privatzimmern spielt eine gute ÖPNV-Anbindung eine entscheidende Rolle.

Handwerk- und Gewerbe

Das vorhandene Gewerbegebiet und die geplante Erweiterung bilden eine sehr gute Grundlage für die Entwicklung örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe. Hier bieten sich auch Chancen für Betriebe, für die der jetzige Standort in der Ortlage die Entwicklungschancen einengt.

Als Vorteil des Gewerbegebiets wird gesehen, daß das Gebiet nicht "auf der grünen Wiese" liegt, sondern daß es sich um einen integrierten Standort handelt.

Ausgehend von dem Gesichtspunkt der Integration, die durch die Ausweisung von Wohnbebauung am westlichen Rand gestärkt wird, sollte der Gestaltung der öffentlichen Räume innerhalb des Gebiets eine größere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Straßen in Gewerbegebieten müssen keine Asphaltwüsten sein: Baumgruppen, Einzelbäume oder Baumreihen werten den Straßenraum gestalterisch und ökologisch auf.

Solche Verbesserungen sollten auch im vorhandenen Gewerbegebiet durch punktuelle Maßnahmen durchgeführt werden in Absprache mit den Gewerbetreibenden. In einigen Fällen sind Lösungen in Kombination mit den Privatflächen denkbar (z.B. Raumabschluß durch Hecke oder Wandbegrünung usw.).

Bauliches Konzept, Ortsbild

Leerstände bei Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden sind nicht bekannt. Auch gibt es keine Gebäude, die in einem sehr schlechten baulichen Zustand sind. Einige historische Gebäude wie z.B. der "Kesselshof" wurden durchgreifend modernisiert, wobei Nebengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt wurden.

Grundsätzlich bietet die landwirtschaftlich geprägte Baustruktur mit den verschiedenen Hofformen (vergl. Kap. 5.1) günstige Bedingungen für Umnutzungen. Es liegt nahe, wenn zusätzlicher Wohnraumbedarf entsteht, die nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Nebengebäude dafür in Anspruch zu nehmen. Dies wurde in der Vergangenheit vielfach gemacht und wird auch heute mit Erfolg praktiziert. Hier gibt es noch Potentiale. Die meisten Umnutzungen dienen der Wohnraumerweiterung zur Eigennutzung, weniger der kommerziellen Verwertung z.B. für Mietzwecke. Den Grund findet man wahrscheinlich in der eher kleinstrukturierten Bauweise.

Eine Umnutzung alter Bausubstanz zur Unterbringung von öffentlichen Einrichtungen ist nicht beabsichtigt. Zum einen weil kein Bedarf ist, zum anderen fehlen aber auch geeignete Objekte in geeigneter Lage.

Sowohl bei Umnutzungen als auch bei Modernisierungen stellt sich zum Teil das Problem, daß durch untypische Materialien, unmaßstäbliche Öffnungen und sonstige Mängel gestalterisch unbefriedigende Lösungen entstehen. Einige häufig vorkommende Mängel wurden in Kap. 5.1, "Neue bauliche Entwicklungen" dargestellt. Grundsätze der Fassadengestaltung werden beispielhaft in den Kapiteln 8.5 und 8.6 erläutert.

Das Ortsbild wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst, wichtig ist

dabei das Zusammenspiel zwischen öffentlichen und privaten Maßnahmen:

- **Öffentlicher Bereich**
 - Gestaltung von Straßen und Plätzen
 - Begrünungsmaßnahmen
 - Maßnahmen am Ortsrand
- **Privater Bereich**
 - Pflege der Bausubstanz
 - Baugestaltung
 - Fassadenbegrünung
 - Gestaltung der Raumkanten im Übergangsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche
 - Vorgartengestaltung
 - Gartengestaltung, insbesondere in den Ortsrandbereichen.

Hinweise zur Gestaltung von Neubaugebieten werden mit den Vorschlägen im Kap. 8.7 dargelegt.

Verkehrskonzept

Die vorhandene, historisch gewachsene Straßenhierarchie im Verkehrsnetz hat aufgrund der funktionellen Notwendigkeiten auch heute Bestand. Das größte Problem stellt der Durchgangsverkehr dar, ein Problem, das sich jetzt nicht lösen läßt, da eine Ortsumgehung zur Zeit ebenso wenig realisierbar ist wie ein Lärmschutz entlang der A 46.

Auf die beengten Verhältnisse im Bereich der historischen Ortslage, insbesondere in der Pfannenstr., Schulstr. und in Teilen der Landstr. wurde bereits hingewiesen. Eher als generelle Lösungen sind hier kleinräumige Lösungsansätze gefragt, die auf die jeweilige Situation zugeschnitten sind. Lösungsvorschläge werden in den Kap. 8.4 und 8.6 dargelegt. Zur Netzergänzung und zur Entlastung

der Pfannenstraße wird eine direkte Anbindung von "Schrieverspfad" an die L 71 vorgeschlagen.

Die Straßen in den Neubaugebieten sind bis auf die Goldregenstraße, die Sammelstraßenfunktion hat, in ihrer Breite angemessen dimensioniert und schlicht linear gestaltet. Das Straßenbild in den Neubaugebieten wird in erster Linie von den angrenzenden Gärten und der Art der Grundstückseinfriedungen bestimmt. Empfohlen werden zur Grundstückseinfriedung Schnitt- oder Mischhecken aus heimischen Gehölzen und falls erforderlich Staketenzäune. Das unmaßstäblich wirkende Bild der Wendeanlagen insbesondere in Verbindung mit den Garagenhöfen kann durch Teilentsiegelung und Begrünungsmaßnahmen verbessert werden (Kap. 8.6).

