



GREFRATH-OEDT  
STÄDTEBAULICHE  
**MACHBARKEITSTUDIE** ZUR  
RÜCKSEITENENTWICKLUNG



## Anlass, Aufgabe und Ziel der Untersuchung













Im Oktober 2018 ist die Gemeinde Grefrath in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. Damit stehen in den nächsten Jahren Fördermittel bereit, um strukturell bedingten Problemen (wie z.B. Rückgang des Einzelhandels, Leerstand, Verkehrsbelastung) entgegenzuwirken und den Ortsteil nachhaltig für die Zukunft zu rüsten. Grundlage für die Förderung bildet das 2017 erarbeitete **Integrierte Städtebauliches Entwicklungskonzept** (ISEK) für den Ortsteil Oedt. Im Rahmen dieses Handlungskonzepts wurden Zielvorstellungen und Einzelmaßnahmen formuliert, welche bis 2023 schrittweise umgesetzt werden sollen.

Eine wichtige Maßnahme dieses Konzept ist die hier vorliegende **„Städtebauliche Machbarkeitsstudie zur Rückseitenentwicklung“**, die Entwicklungspotentiale für eine bauliche Nachverdichtung mit Wohnnutzung im direkten Innenbereich ausloten soll. Dazu wurden bereits im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Grundstücksflächen entlang der Hochstraße vorgeschlagen, welche heute doppelt von den Rückseiten der Albert-Mooren-Allee und dem Kallengraben erschlossen sind. Hinzukommen weitere wenige Grundstücke im Bereich des Bruchwegs und der Bruchstraße.

Auf der Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Bewertung der heutigen Nutzung und situationsbedingten Rahmenbedingungen wurden für die ausgewählten Flächen städtebauliche Testentwürfe erarbeitet, die grundsätzlich als exemplarische Vorschläge zu verstehen sind.

Die Umsetzbarkeit dieser Vorschläge hängt im Wesentlichen von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ab, über die zurzeit keine Informationen vorliegen. Auf der Grundlage einer breiten Beteiligung ist es sinnvoll, diese Machbarkeitsstudie zu einem städtebaulichen Konzept weiter zu konkretisieren und abgestimmte Teillösungen für Gebäude, Außenbereiche und Stellplätze in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern einzuarbeiten.

## Zeichenerklärung

	Umgrenzung der Entwicklungsfläche mit Nummerierung
	Umgrenzung der schwierig umsetzbaren Teilfläche
	Umgrenzung der nicht umsetzbaren Teilfläche
	Umgrenzung mehrerer Parzellierungen eines Eigentümers
	Flurstücksgrenze mit Flurstück Nummerierung
	Garagenanlage innerhalb der Entwicklungsfläche
	Gebäude innerhalb der Entwicklungsfläche
	Zufahrt bestehender und rückwärtiger Grundstücke
	Erschließung der Gebäude (Zugangsweg)
	Oberirdischer Stellplatz
	Baumstandort
	Alternativer Baukörper

## Hinweis

Die Skizzen zum Bestand und Testentwurf sind im Maßstab 1:1.000 abgebildet.

EFH	Einfamilienhaus
DHH	Doppelhaushälfte
RH	Reihenhaus

## Auftraggeber



Gemeinde Grefrath

Rathausplatz 3  
47629 Grefrath  
025158 40800  
info@grefrath.de  
www.grefrath.de

## Auftragnehmer



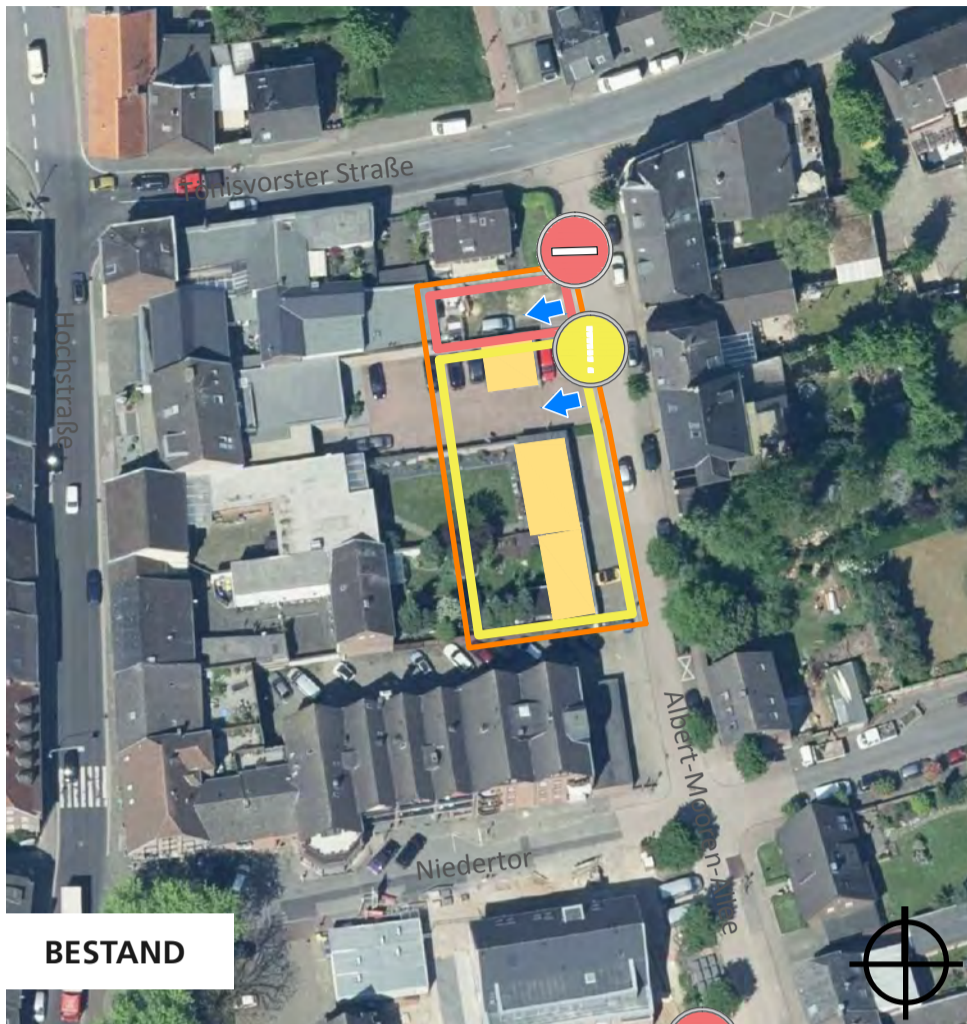
Dipl.-Ing. Bernd Strey  
Dipl.-Ing. Martin Rogge

Düsselstraße 11  
40219 Düsseldorf  
0211 393055  
office@stadtraum-architekten.de  
www.stadtraum-architekten.de

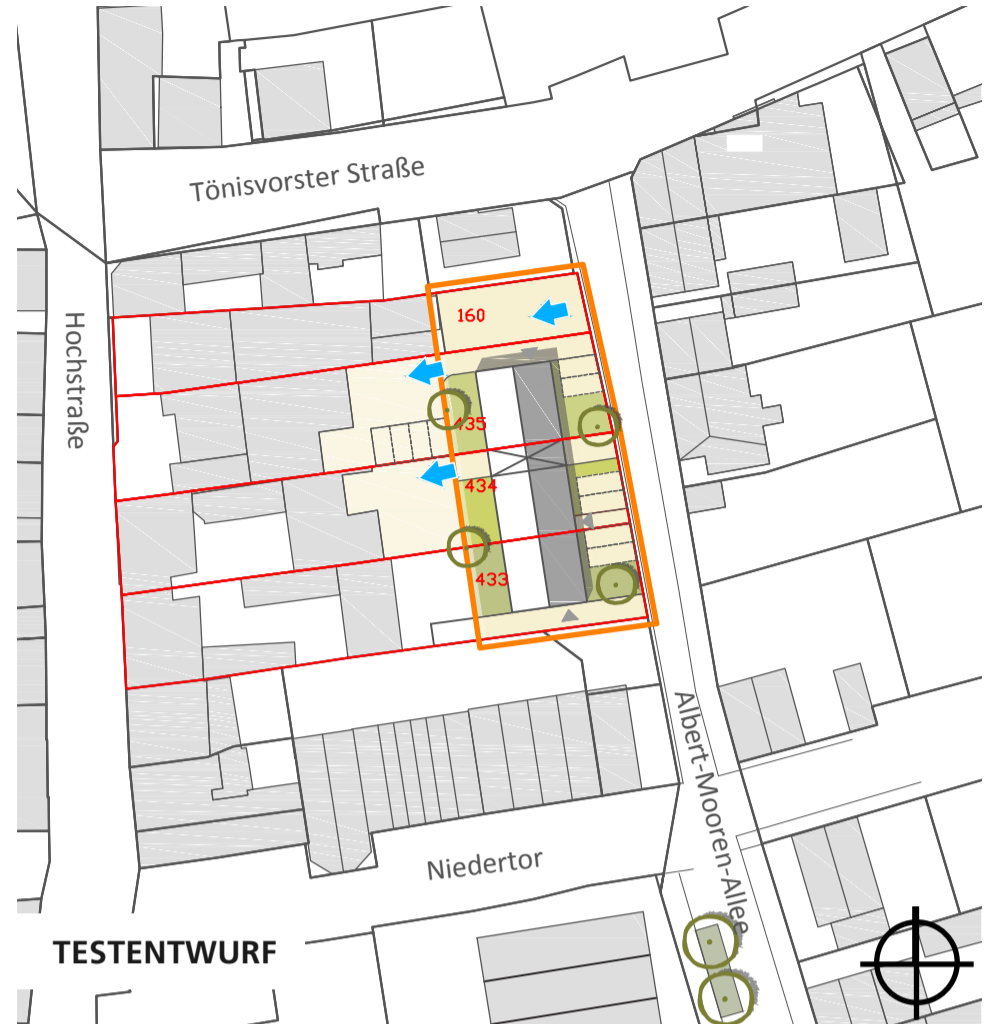
Datum

03.03.2020





**BESTAND**



**TESTENTWURF**

**Entwicklungsfläche** Parzellen / Grundstücke - 4  
 Bruttobauland - 935 m<sup>2</sup>  
 Flur 12 Flurstücke 160, 433, 434 und 435

**Heutige Nutzung** Stellplätze und Garagen, bauliche Nebenanlagen z. B. Gartenschuppen), Zufahrt und Parkplatz der Volksbank Kempen - Grefrath (435), private Gartenflächen

**Strukturelle Beschreibung** Grundstückslänge - 45 m  
 Grundstücke / Parzellen - 4  
 Private Eigentümer - 4  
 Besondere Merkmale - dreigeschossiges raumprägendes Wohngebäude im Süden, umfangreicher Stellplatz- und Garagenbestand

**Bewertung** Überschaubare Parzellenstruktur mit ähnlichen Grundstücksgrößen, Parzelle 160 wegen Breite und Tiefe nicht bebaubar, kompakte Grundstücksstruktur mit ausreichender Länge, aber geringer Tiefe (Parzellen 433 / 434 / 435), Kein Umlegungserfordernis, nur unter Wegfall von Stellplätzen und Garagen umsetzbar.

**Empfehlung** Bauliche Nachverdichtung städtebaulich möglich, schließt den Baublock.

**Städtebauliches Konzept** Vervollständigung einer beidseitigen Straßenrandbebauung, geschlossene Bauweise. Erschließung der rückwärtigen Parzelle 434 über eine Durchfahrt, sonst entlang der Schmalseiten.

**Nutzungsempfehlung** Wohnbauflächenentwicklung mit gereihten Hausformen

**Nutzungsdaten** Grundstücksanzahl - 3 nach Neuordnung  
 Grundstücksfläche - 255 m<sup>2</sup> bis 270 m<sup>2</sup>  
 Grundstückstiefe (im Schnitt) - 21 m  
 Empfohlene Gebäudetiefe - 10 m - 11 m  
 Geschosszahl - 2 Vollgeschosse zuzüglich Dach  
 Ruhender Verkehr - Stellplätze vor dem Gebäude / Erdgeschoss im Haus

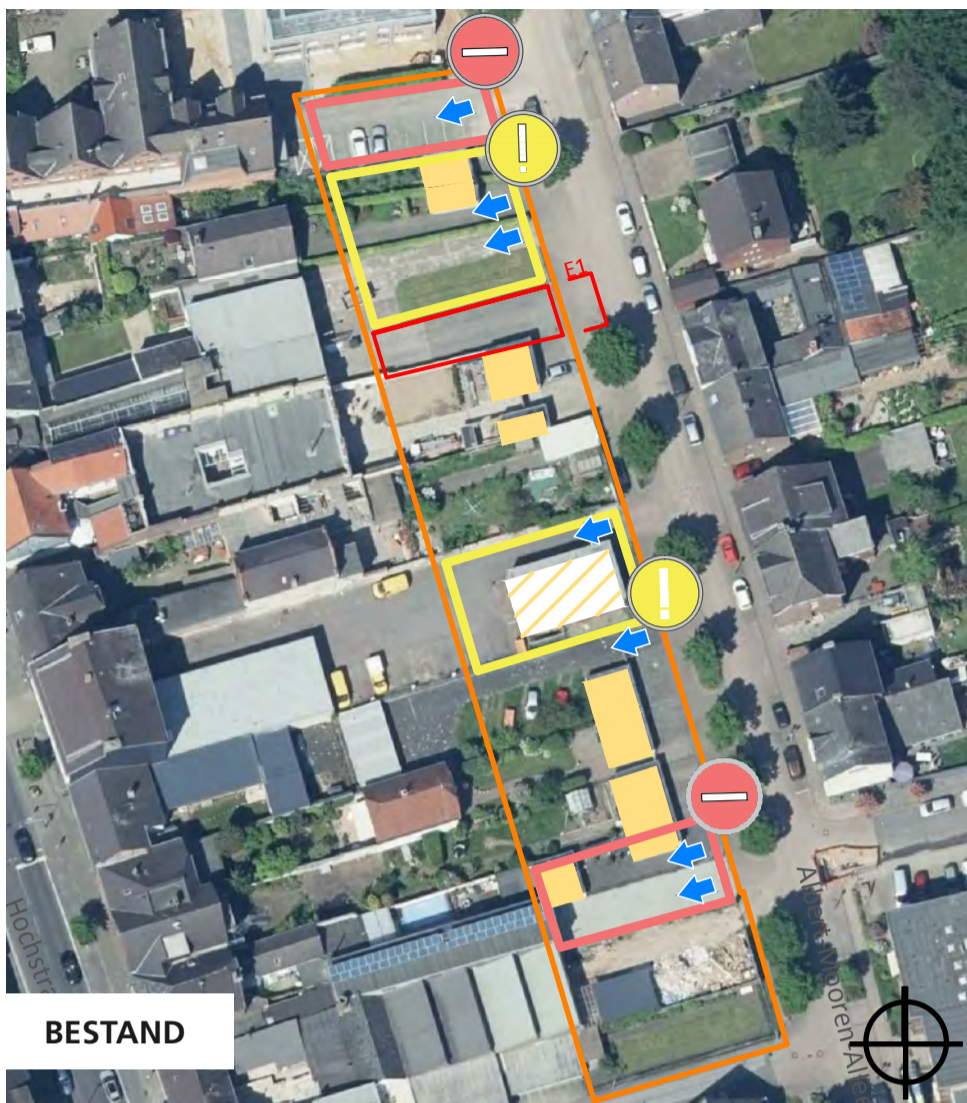
**Wohneinheiten** Gebäudetyp - Reihenhaus  
 Anzahl - 3 RH  
 Wohnfläche mit Dachausbau - bis ca. 800 m<sup>2</sup>

**Besonderheiten** Lediglich kleine Gartenflächen möglich, Stellplätze nur vor und im Gebäude möglich. Entwicklungsfläche als Standort für ein Mehrfamilienhaus geeignet.

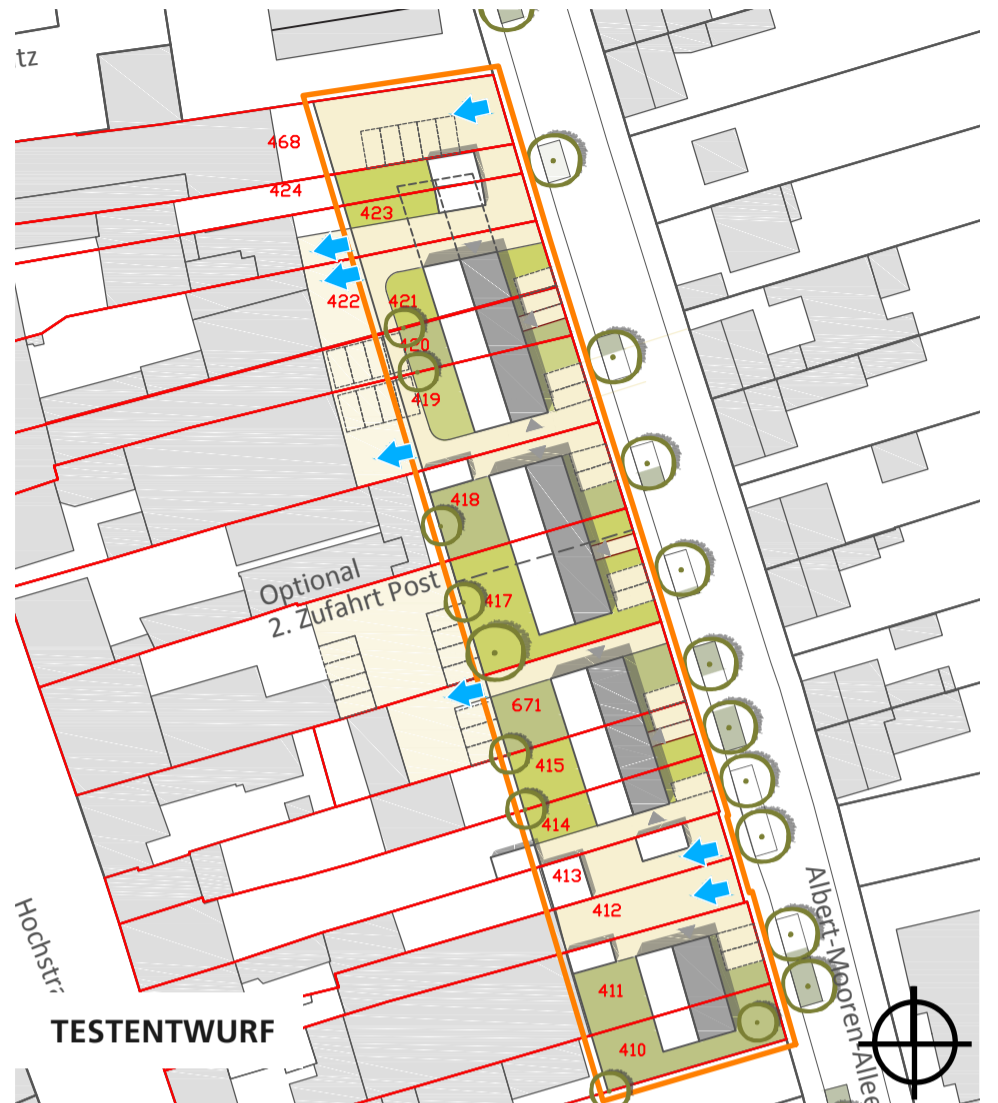


**RÄUMLICHE EINORDNUNG**





**BESTAND**



**TESTENTWURF**

**Entwicklungsfläche** Parzellen / Grundstücke - 15  
 Bruttobauland - rd. 3.275 m<sup>2</sup>  
 Flur 12 Flurstücke 410, 411, 412, 414, 415, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 468 und 671

**Heutige Nutzung** Stellplätze und Garagen, bauliche Nebenanlagen (wie z. B. Gartenschuppen), Grundstück- und Gewerbezufahrten, private Gartenflächen

**Strukturelle Beschreibung** Grundstückslänge - 130 m  
 Grundstücke / Parzellen - 15  
 Private Eigentümer - 14 (420 und 421 in Besitz eines Eigentümers E1)  
 Besondere Merkmale - in Teilen bereits rückwärtige Bebauung, umfangreicher Garagenbestand, ortstypische Grundstücksfassung zwischen Parzelle 418 und 417 (Mauer)

**Bewertung** Flurstück 468, 412 und 413 sind aufgrund gegenwärtiger Nutzung nicht bebaubar, 422, 423 und 417 sind aufgrund kleinteiliger Eigentümerstrukturen sowie gewerblicher Gebäude nur schwierig umsetzbar, Grundstücksfassung (Flurstück 418) ggf. erhalten.

**Empfehlung** Bauliche Nachverdichtung städtebaulich möglich.

**Städtebauliches Konzept** Maßstäbliche städtebauliche Ergänzung zu einer beidseitigen Straßenrandbebauung der Albert-Mooren-Allee. Sicherung der rückwärtigen Erschließung bestehender Grundstücke, Zufahrt Post ggf. erhalten.

**Nutzungsempfehlung** Wohnbauflächenentwicklung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung

**Nutzungsdaten** Grundstücksanzahl - 8 nach Neuordnung  
 Grundstücksfläche - 140 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup>  
 Grundstückstiefe (im Schnitt) - 22,5 m  
 Empfohlene Gebäudetiefe - 11 m  
 Geschosszahl - 2 Vollgeschosse zuzüglich Dach  
 Ruhender Verkehr - Stellplätze vor dem Gebäude oder Stellplätze / Carports / Garagen an den Schmalseiten der Gebäude

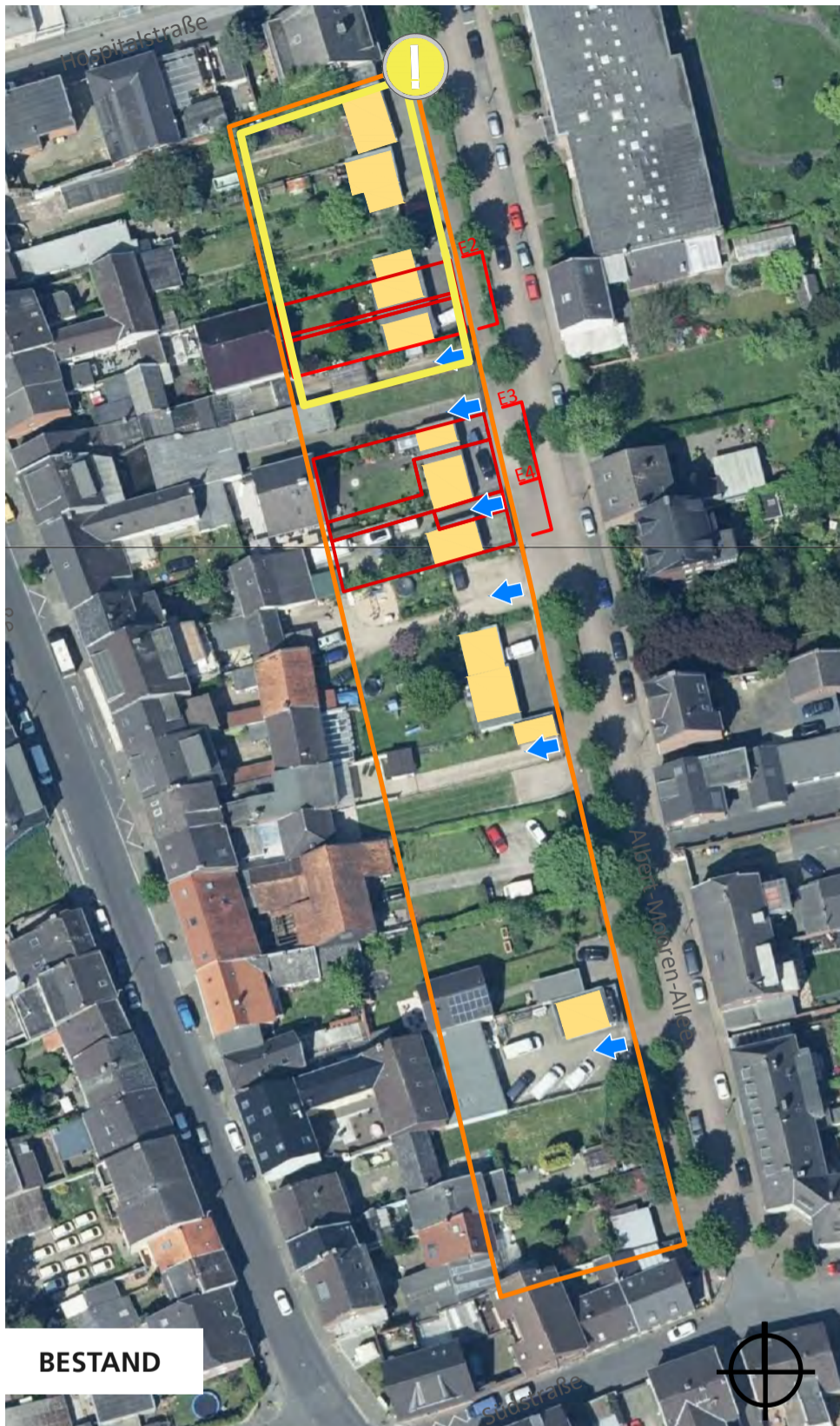
**Wohneinheiten** Gebäudetypen - Einfamilien-, Doppel-, Reihenhausbauung  
 Anzahl - 1 EFH, 2 DHH, & RH  
 Wohnfläche mit Dachausbau - bis ca. 1.950 m<sup>2</sup>

**Besonderheiten** Verlagerung von bestehenden Stellplätzen auf Flächen außerhalb der Entwicklungsfläche, (Hofbereiche) Neuordnung / Umbau der Verkehrsfläche Albert-Mooren-Allee erforderlich.



**RÄUMLICHE EINORDNUNG**





**BESTAND**



**TESTENTWURF**

**Entwicklungsfläche** Parzellen / Grundstücke - 25  
 Bruttobauland - rd. 5.065 m<sup>2</sup> Bruttobauland  
 Flur 12 Flurstück 387, 388, 392, 401, 404, ,405,  
 406, 407, 473, 551, 552, 569, 570, 571, 572, 573,  
 635, 636, 637, 651, 652, 657, 668, 678 und 690

**Heutige Nutzung** Stellplätze und Garagen, Schuppen, Gewerbe,  
 Grundstück- und Gewerbezufahrten, in großen Teilen  
 Gartenland

**Strukturelle Beschreibung** Grundstückslänge - 180 m  
 Grundstücke / Parzellen - 25  
 Private Eigentümer - 22 [420 und 421 in Besitz eines  
 Eigentümers (E2), 473 und 625 (E3) sowie 551 und  
 552 (E4)]  
 Besonderere Merkmale - umfangreicher  
 Garagenbestand im nördlichen Teil,  
 Straßenraumbegrünung entlang der Albert-Mooreen-  
 Allee

**Bewertung** Flurstück 401, 404, 405, 406 und 407 sind  
 aufgrund kleinteiliger Eigentümerstruktur und  
 Parzellenzuschnitt schwer bebaubar, Neuordnung in  
 Teilen für Bebauung erforderlich.

**Empfehlung** Für eine bauliche Nachverdichtung geeignet, bei  
 teilweisen schwierigen Grundstückszuschnitten.  
 Flächenumlegung in Teilen sinnvoll.

**Städtebauliches Konzept** Bauliche Vervollständigung mit Unterbrechungen  
 durch Schmalseiten, Garagenanordnung vorrangig  
 an Schmalseiten, Reihentyp mit Stellplatz / Garage im  
 Baukörper.

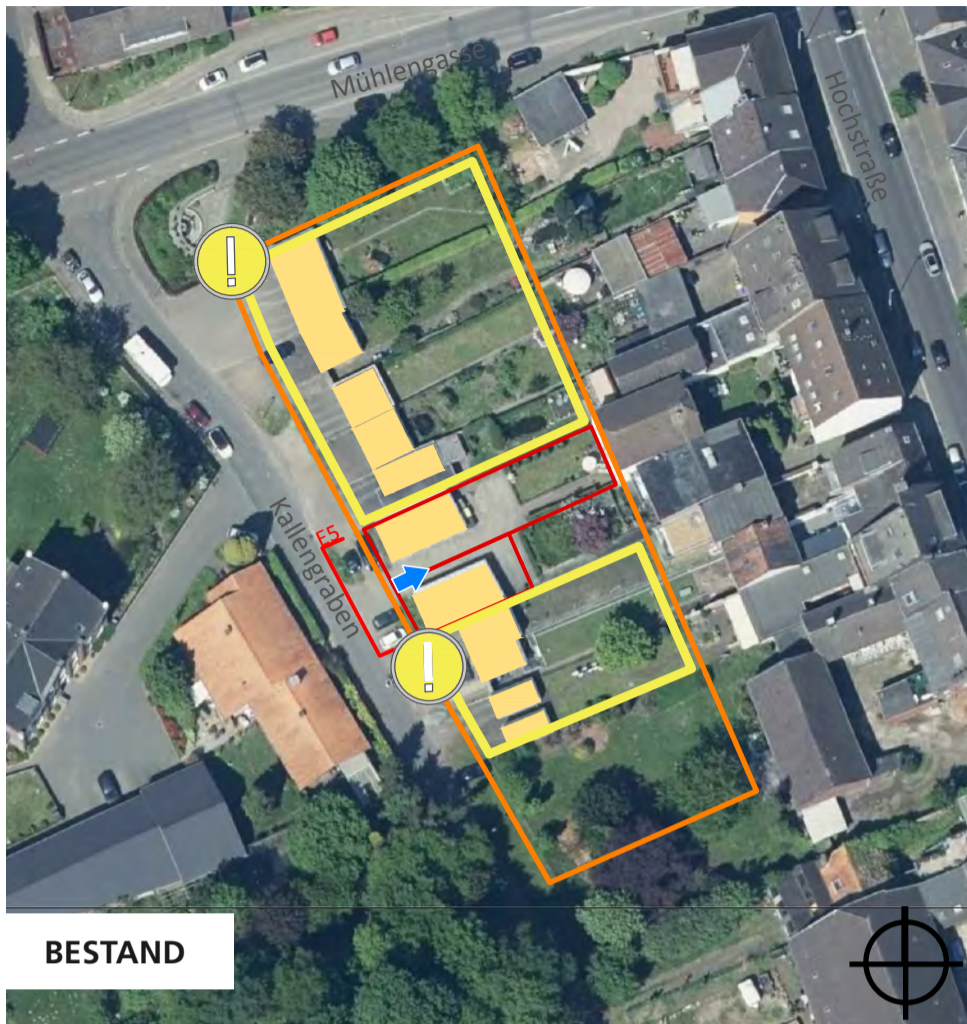
**Nutzungsempfehlung** Wohnbauflächeentwicklung mit  
 Doppel- und Reihen- und Stadthausbebauung

**Nutzungsdaten** Grundstücksanzahl - 13 nach Neuordnung  
 Grundstücksfläche - 170 m<sup>2</sup> bis 410 m<sup>2</sup>  
 Grundstückstiefe (im Schnitt) - 27 m  
 Empfohlene Gebäudetiefe - 11 m  
 Geschosszahl - 2 Vollgeschosse zuzüglich Dach  
 Ruhender Verkehr - Garagen / Stellplätze in  
 Schmalseiten sowie im Hausvorbereich zur Straße  
 Albert-Mooreen-Allee

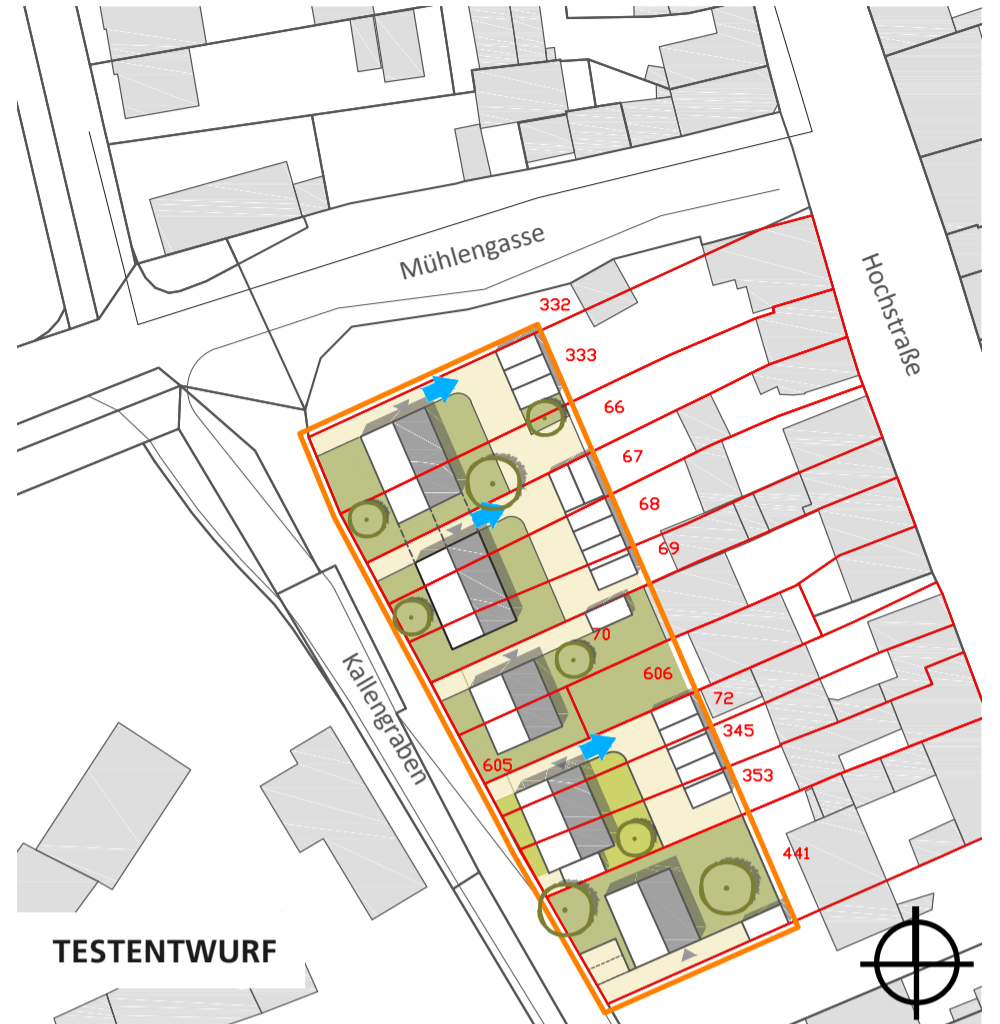
**Wohneinheiten** Gebäudetyp - Doppelhaus, Reihen- oder Stadthaus  
 Anzahl - 2 EFH, 6 DHH, 4 RH, 1 MFH  
 Wohnfläche mit Dachausbau - bis ca. 3.275 m<sup>2</sup>  
 (andere Aufteilung möglich)

**Besonderheiten** Nur lösbar mit Stellplätzen vor dem Haus / im  
 Haus sowie in den Hofbereichen, ggf. auch mit  
 Tiefgaragenlösungen.  
 Neuordnung des Straßenraum (Begrünung) in  
 der Albert-Mooreen-Allee entsprechend Zufahrten  
 möglich.





**BESTAND**



**TESTENTWURF**

**Entwicklungsfläche** Parzellen / Grundstücke - 12  
 Bruttobauland - rd. 3.120 m<sup>2</sup>  
 Flur 12 Flurstück 66, 67, 68, 69, 70, 72, 333, 345, 353, 355, 441, 605 und 606

**Heutige Nutzung** Großflächige Garagenanlage, dahinter tiefes schmales Gartenland

**Strukturelle Beschreibung** Grundstückslänge - 75 m  
 Grundstücke / Parzellen - 12  
 Private Eigentümer - 11 (70 und 605 in Besitz eines Eigentümers E5)  
 Besondere Merkmale - in Teilen bereits rückwärtige Bebauung, umfangreicher Garagenbestand

**Bewertung** Flurstücke 333, 66, 67, 68, 69 und 72, 345 sowie 353 sind aufgrund kleinteiliger Parzellenstruktur und Größen ohne Neuordnung nicht bebaubar, Unterbringung der Stellplätze in Hofbereichen möglich.

**Empfehlung** Bauliche Nachverdichtung möglich. Flächenumlegung von Grundstücksteilen erforderlich.

**Städtebauliches Konzept** Baulückenschließung als Straßenrandbebauung mit Vorgärten, Ausbau und Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche.

**Nutzungsempfehlung** Wohnbauflächenentwicklung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung, Stellplatz und / oder Garagenanlagen als Gemeinschaftsfläche

**Nutzungsdaten** Grundstücksanzahl - 8 nach Neuordnung  
 Grundstücksfläche - 140 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup>  
 Grundstückstiefe (im Schnitt) - 22,5 m  
 Empfohlene Gebäudetiefe - 11 m  
 Geschosszahl - 2 Vollgeschosse zuzüglich Dach  
 Ruhender Verkehr - Garagen / Stellplätze in Schmalseiten sowie zur Albert-Mooren-Allee, Verlagerung bestehender Stellplätze / Garagen in den Hofbereich

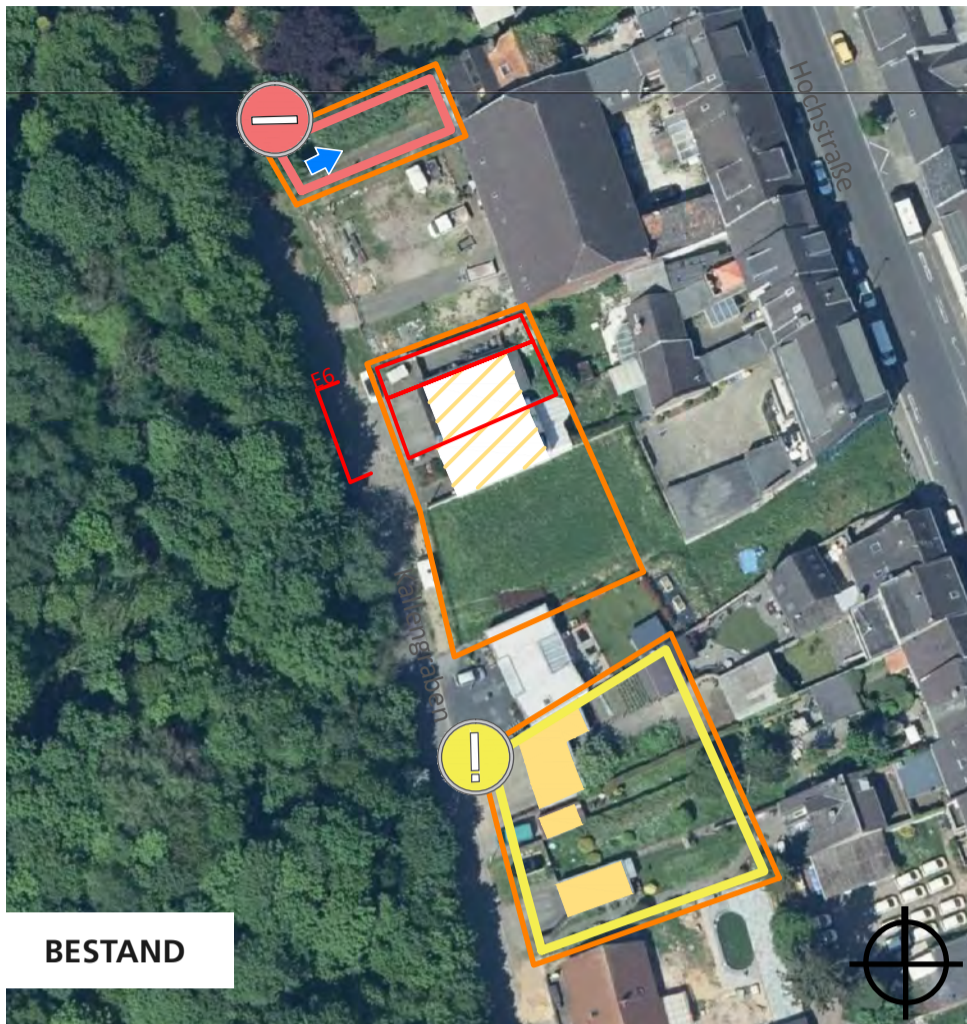
**Wohneinheiten** Gebäudetyp - Einfamilienhaus, Doppelhaus,  
 Anzahl - 5 EFH  
 Wohnfläche mit Dachausbau - bis ca. 1.505m<sup>2</sup>  
 (andere Aufteilung möglich)

**Besonderheiten** Neuordnung des Straßenraums am Kallengraben entsprechend Zufahrten erforderlich.

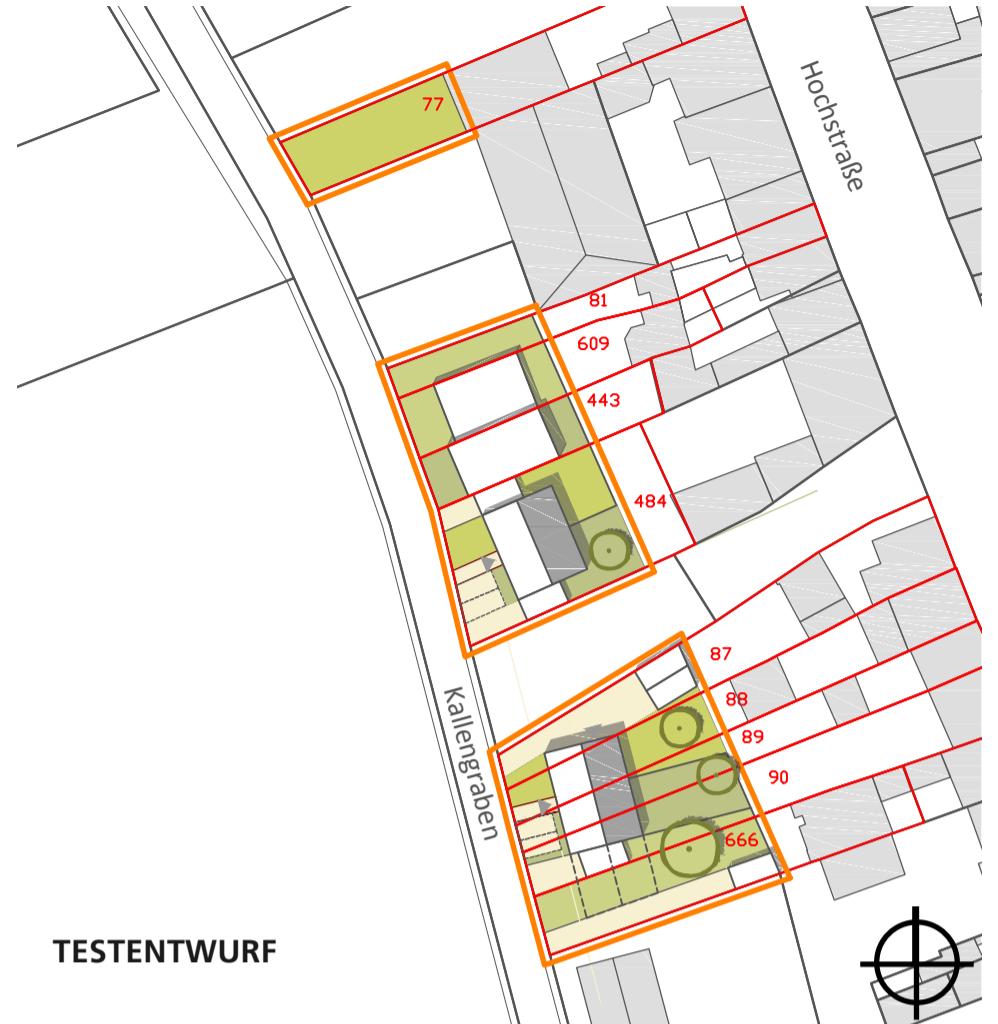


**RÄUMLICHE EINORDNUNG**





**BESTAND**



**TESTENTWURF**

<b>Entwicklungsfläche</b>	Parzellen / Grundstücke - 10 Bruttobauland - 1.920 m <sup>2</sup> Flur 12 Flurstücke 77 (Teilbereich 5), 81, 443, 484, 609 (Teilbereich 6), 87, 88, 89, 90 und 666 (Teilbereich 7)
<b>Heutige Nutzung</b>	Stellplätze und Garagen, Schuppen, in großen Teilen Gartenland, teilweise Lagerflächen.
<b>Strukturelle Beschreibung</b>	Grundstückslänge - 75 m (addiert) Grundstücke / Parzellen - 10 Private Eigentümer - 9 (Parzelle 81 und 609 in Besitz eines Eigentümers E6) Besondere Merkmale - in Teilen bereits rückwärtige Bebauung, großer Bestand an Stellplätzen und Garagen in Teilbereich 7
<b>Bewertung</b>	Teilbereich 5 (Flurstück 77) ist wegen Parzellenzuschnitt nicht bebauubar. Neuparzellierung der Flurstücke 87, 88, 89, 90 und 666 (Teilbereich 7) aufgrund kleinteiliger Eigentümerstruktur und Parzellengrößen erforderlich.
<b>Empfehlung</b>	Fortführung der bereits begonnenen baulichen Nachverdichtung.

<b>Städtebauliches Konzept</b>	Baulückenschließung mit Unterbrechungen durch Schmalseiten, Anpassung an bestehende bauliche Struktur, der bestehenden Bebauung der Rückseiten Fortführung.
<b>Nutzungsempfehlung</b>	Wohnbauflächeentwicklung mit Doppel- und optional Reihenhausbauung
<b>Nutzungsdaten</b>	Grundstücksanzahl - 6 nach Neuordnung Grundstücksfläche - 190 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup> Grundstückstiefe - 27,5 m Empfohlene Gebäudetiefe - 10 m - 11 m Geschosszahl - 2 Vollgeschosse zuzüglich Dach Ruhender Verkehr - Garagen / Stellplätze in Schmalseiten sowie im Hausvorbereich zur Straße Kallengraben
<b>Wohneinheiten</b> (andere Aufteilung möglich)	Gebäudetyp - Einfamilienhaus, Doppelhaus Anzahl - 4 DHH Wohnfläche mit Dachausbau - bis ca. 645 m <sup>2</sup>
<b>Besonderheiten</b>	Straßenausbau des südlichen Kallengraben erforderlich.



**RÄUMLICHE EINORDNUNG**





**BESTAND**



**TESTENTWURF**

**Entwicklungsfläche** Parzellen / Grundstücke - 7  
 Bruttobauland - 2.480 m<sup>2</sup>  
 Flur 12 Flurstück 39, 971 (Teilbereich 8), 51 (Teilbereich 9), 57, 58, 59 927 und 939 (Teilbereich 10)

**Heutige Nutzung** Stellplätze und Garagen, Schuppen, fast vollständig Gartenland

**Strukturelle Beschreibung** Grundstückslänge - 110 m (addiert)  
 Grundstücke / Parzellen - 7  
 Private Eigentümer - 7  
 Besondere Merkmale - Lediglich im Bereich Bruchweg eine bestehende Garage, ausgeprägte Heckeneinfriedung

**Bewertung** Realisierung aller Teilbereiche aufgrund überschaubarer Eigentümerstruktur und ausreichende Parzellengrößen, Einfahrt möglich, ohne Gemeinschaftseinfahrten.

**Empfehlung** Bauliche Arrondierung als Nachverdichtung nach Süden möglich.

**Städtebauliches Konzept** Maßstabsgerechte arrondierende Baulückenschließung mit Unterbrechungen durch Schmalseiten, damit Vervollständigung der Siedlungsstruktur.

**Nutzungsempfehlung** Wohnbauflächenentwicklung mit Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung

**Nutzungsdaten** Grundstücksanzahl - 8 nach Neuordnung  
 Grundstücksfläche - 230 m<sup>2</sup> bis 415 m<sup>2</sup>  
 Grundstückstiefe (im Schnitt) - 22 m  
 Empfohlene Gebäudetiefe - 11 m  
 Geschosszahl - 2 Vollgeschosse zuzüglich Dach  
 Ruhender Verkehr - Garagen / Stellplätze in Schmalseiten

**Wohneinheiten** Gebäudetyp - Einfamilienhaus, Reihenhaushaus  
 Anzahl - 2 EFH, 6 DHH  
 Wohnfläche mit Dachausbau - bis ca. 1.925 m<sup>2</sup>

**Besonderheiten** Ausbau der Bruchstraße im Teilbereich 10 erforderlich.



**RÄUMLICHE EINORDNUNG**