

# Gemeinde Grefrath

## ISEK für den Ortsteil Oedt

STAND 12.03.2018



## Impressum

**Auftraggeber** Gemeinde Grefrath

**Auftragnehmer** HJPplaner, Aachen  
Dr. Frank Pflüger, Pia Niclasen

**Stand** 12.03.2018

**Datei** 1142\_180312\_ISEK\_Grefrath\_Oedt\_Layout.docx

## Inhalt

1	Einleitung .....	9
1.1	Anlass .....	9
1.2	Vorgehen und Zielsetzungen.....	10
2	Bestandsanalyse Gesamtgemeinde Grefrath .....	12
2.1	Portrait Gesamtgemeinde Grefrath .....	12
2.2	Ortsteile der Gemeinde Grefrath .....	13
2.2.1	Ortsteil Grefrath .....	13
2.2.2	Ortsteil Vinkrath .....	13
2.2.3	Ortsteil Oedt.....	14
2.2.4	Gemeinde Grefrath nach 1970 .....	14
2.2.5	Zuletzt geplante/ durchgeführte Maßnahmen .....	16
2.3	Nutzungen und Funktionen .....	18
2.3.1	Wohnen.....	19
2.3.2	Versorgung .....	20
2.4	Sozialstruktur .....	22
2.4.1	Einwohnerentwicklung.....	22
2.4.2	Altersstruktur.....	22
2.4.3	Ausländeranteil .....	23
2.4.4	Arbeitslosigkeit und Transfereinkommen .....	24
2.4.5	Einkommensniveau der Bevölkerung .....	24
2.4.6	Wirtschaft.....	26
2.5	Infrastruktur.....	29
2.5.1	Bildung .....	29
2.5.2	Naherholung, Freizeit und Tourismus .....	29
2.5.3	Angebote für Kinder und Jugendliche .....	29
2.5.4	Angebote für Senioren.....	30
2.5.5	Gesundheit .....	30
2.5.6	Energie.....	30
2.6	Mobilität.....	32
2.6.1	MIV.....	32
2.6.2	ÖPNV.....	33
2.6.3	Sonstige Verkehrsmittel.....	33
2.7	Freiraum.....	34
2.7.1	Gewässer.....	34
2.7.2	Naturräume und Geologie .....	34
2.7.3	Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete .....	34
2.7.4	Naturpark .....	34
2.8	Fazit .....	37

3	Bestandsanalyse Ortsteil Oedt .....	39
3.1	Ausgangssituation.....	39
3.2	Untersuchungsgebiet im Ortsteil Oedt.....	41
3.3	Siedlungsgeschichte Ortsteil Oedt.....	42
3.4	Naturräumliche Situation .....	46
3.5	Siedlungsstruktur und Stadtgestalt .....	48
3.6	Gebäudebestand .....	51
3.7	Nutzungen und Funktionen.....	54
3.7.1	Wohnen.....	54
3.7.2	Wirtschaft.....	57
3.7.3	Kultur/ Soziales .....	60
3.7.4	Infrastruktur.....	61
3.8	Eigentumsstruktur .....	63
3.9	Verkehr .....	65
3.10	Digitale Infrastruktur.....	68
3.11	Freiraum.....	70
3.12	Naherholung und Freizeit .....	71
3.13	Sozialstruktur .....	72
3.13.1	Einwohnerentwicklung .....	72
3.13.2	Altersstruktur.....	72
3.13.3	Familien .....	72
3.13.4	Kulturelle Identität .....	74
3.13.5	Flüchtlinge.....	74
3.14	Örtliches Leben und Identität/ Soziale Netzwerke/.....	75
3.14.1	Identitätsverlust, Zerfall von Strukturen und Perspektivlosigkeit .....	75
3.14.2	Bürgerschaftliches Engagement.....	75
3.14.3	Quartiersmanagement .....	76
3.14.4	Identität und Tradition .....	77
3.14.5	Vernetzung.....	77
3.15	Fazit .....	78
4	Erarbeitungsverfahren.....	82
4.1	Lenkungsgruppe .....	82
4.2	Beteiligungsprozess.....	83
4.2.1	Einbindung wichtiger Akteure .....	83
4.2.1.1	Bürgerbeteiligungsformat OEDTlive: Gemeinsam für die Zukunft von Oedt.....	86
4.2.2	Weitere Öffentlichkeitsbeteiligung .....	88
4.2.3	Tag der Städtebauförderung 2018.....	89
4.3	Politische Meinungsbildung und Entscheidung .....	89
4.4	Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf .....	89

4.5	Bewerbung um Fördermittel .....	89
5	Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte.....	90
5.1	Vision für Oedt .....	90
5.2	Warum Stadtumbau? .....	90
5.3	Leitziele und Handlungsfelder .....	92
6	Maßnahmen .....	101
6.1	Vorbereitungsmaßnahmen nach § 140 BauGB .....	101
6.1.1	Erstellung ISEK 2017.....	101
6.1.2	Erstellung von Gestaltungsleitlinien incl. Satzungsentwurf für Hof- und Fassadenprogramm.....	102
6.2	Städtebauliche Planung nach § 140 BauGB (FRL Nr.9) .....	103
6.2.1	Qualitätssicherndes Verfahren Marktplatz/ Vorbereich Albert- .....	103
6.2.2	Städtebaulicher Wettbewerb Siedlungsentwicklung Erweiterung .....	105
6.2.3	Städtebaulicher Wettbewerb Siedlungsentwicklung Südstraße .....	107
6.2.4	Städtebauliche Machbarkeitsstudie „Rückseitenentwicklung“ .....	108
6.2.5	Akteursbeteiligungen / Partizipation .....	110
6.2.6	Bodenwertgutachten.....	111
6.3	Bodenordnung nach §147 BauGB (FRL Nr.10.1) .....	112
6.3.1	Innenentwicklung „Rückseiten“: Kallengraben, Bruchstraße, Albert-.....	112
6.3.2	Innenentwicklung Tönisvorster Straße (hinter Kirchplatz) .....	113
6.3.3	Ortsrandentwicklung Oststraße, Südstraße .....	114
6.3.4	Erwerb Grundstücksflächen Hochstraße 22, 24, 26.....	115
6.3.5	Erwerb Grundstücksflächen Albert Mooren Allee.....	116
6.3.6	Erwerb Grundstücksfläche Hochstraße 55 / Hospitalstraße 2 .....	117
6.3.7	Erwerb Grundstücksflächen Kallengraben .....	118
6.3.8	Erwerb Grundstücke für Wege- und Grünflächen .....	119
6.4	Freilegung von Grundstücken §147 BauGB.....	120
6.4.1	Abriss Gebäude Hochstraße 22, 24, 26 (vor AMH).....	120
6.4.2	Abriss Nebengebäude an der Albert-Mooren-Allee.....	121
6.4.3	Abriss Gebäude Hochstraße 55/ Hospitalstraße 2 .....	122
6.4.4	Abriss Nebengebäude am Kallengraben.....	123
6.5	Erschließung §147 BauGB (FRL Nr.10.4) .....	124
6.5.1	Umgestaltung Straßenzug Kirchplatz, Hochstraße, und J. –Fruhen-.....	124
6.5.2	Umgestaltung Tönisvorster Straße .....	126
6.5.3	Umgestaltung Kallengraben, Am Schwarzen Graben, Koulerfeld, .....	127
6.5.4	Umgestaltung Mühlengasse/ Ecke Kallengraben (Gänseliesel- .....	129
6.5.5	Aufwertung öffentlicher Raum Albert-Mooren-Allee .....	131
6.5.6	Umgestaltung Hospitalstraße .....	133
6.5.7	Umgestaltung Marktplatz und Vorbereich AMH .....	134

6.5.8	Umgestaltung Kirchplatz .....	135
6.5.9	Wegenetz und Grünverbindung .....	136
6.5.10	Gestaltung/ Inszenierung Ortseingänge .....	138
6.6	Profilierung und Standortaufwertung §148 BauGB .....	139
6.6.1	Hof- und Fassadenprogramm .....	139
6.7	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen §148 BauGB.....	140
6.7.1	Modernisierung Albert-Mooren-Halle.....	140
6.7.2	Besucherzentrum Burg Uda .....	141
6.7.3	(Energetische) Sanierung und Barrierefreiheit Rathaus Oedt.....	142
6.8	Vergütung an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen .....	143
6.8.1	Quartiersmanagement .....	143
6.8.2	Öffentlichkeitsarbeit .....	144
6.8.3	Aktivierende Immobilienberatung .....	145
6.8.4	Prozessmanagement .....	147
6.9	Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement (FRL Nr.18) .....	148
6.9.1	Stadtteilbüro, Ersteinrichtung, Miete, Nebenkosten .....	148
6.10	Sonstiges .....	149
6.10.1	Fortschreibung ISEK.....	149
6.10.2	Verfügungsfonds Förderung und Umsetzung von Projekten privater .....	149
6.10.3	Evaluation und Verstetigungskonzept sowie Abschlussbericht.....	150
6.11	Maßnahmen außerhalb der StBauF, nachrichtlich .....	153
6.11.1	Quartiersarbeit Oedt .....	153
6.11.2	Radbedarfsstreifen Hochstraße .....	153
6.11.3	Bau Sparkassengebäude .....	153
6.11.4	Bautätigkeiten Girmes-Gelände.....	153
6.11.5	Erschließung/ Entwicklung an der Färberstraße .....	153
6.11.6	Breitband.....	154
6.11.7	Energetische Sanierung Straßenbeleuchtung.....	154
6.12	Abgrenzung Stadtumbaugebiet .....	155





Abbildung 1 Verortung Gemeinde Grefrath o.M. (Quelle Kartengrundlage: TIMOnline, Zugriff 20.12.2017)



# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass

Die Gemeinde Grefrath hat durch erste vorliegende Untersuchungen einen stadtentwicklungspolitischen Handlungsbedarf für den Ortsteil Oedt identifiziert. So wurden bereits in vorangegangenen Planungsprozessen der Rückgang des Einzelhandels und die zunehmenden Leerstände sowie die hohe Verkehrsbelastung als Auswirkung des Funktionswandels als Problem der zukünftigen Ortsentwicklung identifiziert. Diese und andere Problemstellungen resultieren u.a. aus einem Wandlungsprozess, der sich aus dem Niedergang industrieller Produktion, dem Verlust der Eigenständigkeit und dem gravierenden Überhang der alten gegenüber den jungen Altersgruppen.

Diesbezüglich ist die Gemeinde - und im Besonderen die Ortslage Oedt - von den Prozessen der Globalisierung und den Phänomenen der Deindustrialisierung ebenso betroffen wie von den umfassenden Veränderungen der Dienstleistungs- und Einzelhandelslandschaft. Einher geht ein entsprechender Stadtumbauprozess, der alle Lebenslagen betrifft.

Da keine Anzeichen erkennbar sind, dass ohne ein aktives Handeln eine positive Entwicklung eintritt, ist beabsichtigt, die nachhaltige Entwicklung des Ortsteils Oedt in den nächsten Jahren prioritär zu betreiben. Als wesentliche Voraussetzung zur Initiierung eines Erneuerungsprozesses gilt es, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen. Das ISEK gilt als zentrales koordinierendes Instrument einer Stadtteilentwicklung, die von unterschiedlichen Akteuren getragen wird. Es ist die Basis und wesentliche Voraussetzung zur Einwerbung von Fördermitteln im Rahmen von Städtebauförderprogrammen (Stadtumbau, Soziale Stadt oder kleine Städte und Gemeinden).

Erste diesbezügliche Vorklärungen haben mit dem Fördergeber bereits stattgefunden.

### **Integrierte Stadtentwicklungskonzepte als Steuerungselement**

Das querschnittsorientierte ISEK hat neben den baulich-räumlichen Handlungsfeldern auch soziale, ethnische, beschäftigungs-, bildungs- und umweltpolitische sowie wohnungswirtschaftliche Themen zu bearbeiten. Neben den klassisch investiven Kosten gilt es, nicht-investive Maßnahmen im gleichen Maße zu identifizieren und zu fördern. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass das stadtteilbezogene Konzept gesamtgemeindlich verankert ist und nicht zu Problemverlagerungen in andere Ortsteile führt. Mit dem vorliegenden ISEK wird ein Konzept entwickelt, das als Fundament der zukünftigen Programmumsetzung dient. Neben einem fundierten und abgestimmten Maßnahmenprogramm mit einer Priorisierung der Einzelthemen, liefert es den notwendigen Rahmen für eine tragfähige Projektstruktur, schlägt eine Maßnahmenreihung vor und ermittelt Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten. Wesentlicher Bestandteil der zielführenden Bearbeitung des ISEKs ist eine intensive Einbindung aller am Prozess Beteiligten. Hierzu gehören insbesondere die Bevölkerung, Institutionen, Wirtschaft, Verwaltung und die Politik.

Im Rahmen des vorliegenden Standes des ISEKs werden erste Vorschläge für Kommunikations- und Koordinationsprozesse sowie die Öffentlichkeitsarbeit entwickelt. Bei der Bearbeitung wurden die kommunalen Fachdienststellen der Gemeinde Grefrath sowie ausgewählte Akteure vor Ort beteiligt.

Der damit angestoßene Prozess kann bei der späteren Umsetzung und Fortschreibung fortgeführt und verstetigt werden. Die partizipative Arbeitsweise bietet insbesondere die Möglichkeit, das Selbstverständnis und ein Wir-Bewusstsein im Ortsteil zu entwickeln, Probleme und Handlungserfor-

ernisse aus Sicht der Bevölkerung und lokalen Akteure kennenzulernen, vorhandene lokale Potentiale zu fördern und breite Akzeptanz für Ziele und Maßnahmen zu erhalten.

## 1.2 Vorgehen und Zielsetzungen

Die Gemeinde Grefrath plant unter Einbindung von Politik, Verwaltung, Öffentlichkeit und weiteren Akteuren die Ortsteilentwicklung zukunftsfähig und nachhaltig voranzutreiben.

Hierbei werden, aufbauend auf einer eingehenden Analyse der vorhandenen Situation und bestehender Konzepte, Ideen entwickelt und in einem „Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept“ dargelegt und politisch beschlossen.

Aber wie können diese Ideen durch die Gemeinde oder auch durch Dritte umgesetzt werden?

Auf Basis vorliegender Überlegungen wurde ein Konzept erarbeitet, so dass durch die Umsetzung der darin vorgeschlagenen Maßnahmen die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Ortsteils mit Hilfe des Einsatzes von Städtebaufördermitteln gesichert werden kann.

Es wird ausgehend von einer Gesamtbetrachtung der Gemeinde Grefrath, dargelegt:

- A. Welche spezifischen Problemlagen im Ortsteil Oedt im Vergleich zur Gesamtgemeinde einen Handlungsbedarf rechtfertigen und
- B. wie ein Gesamtmaßnahmenkonzept aussieht, das schlüssig darlegt, in welcher Art und Weise nachhaltige Verbesserungen in Oedt erzielt werden können.

Dabei gilt es, neben dem Fokus auf öffentliche Maßnahmen (wie z. B. die Qualitätssteigerungen im öffentlichen Raum), insbesondere die privaten Immobilien- und Grundstückseigentümer in den Ortserneuerungsprozess mit einzubinden. Für die Aufnahme des Projekts in das Städtebauförderungsprogramm ist ein wesentlicher Faktor der Umfang der durch die Förderung ausgelösten privaten Investitionen. Es wird daher abgeschätzt, welche privaten Investitionen durch das Gesamtprojekt voraussichtlich stattfinden bzw. ausgelöst werden. Dabei sind nicht nur die geförderten Investitionen zu berücksichtigen, sondern auch die privaten Maßnahmen, die durchgeführt werden, weil sich durch Attraktivitätssteigerungen in der Umgebung die Rentabilität von Investitionen verbessert.

Einige Projekte sind vermutlich für private Investoren so interessant, dass bei ihnen „nur“ eine lenkende Begleitung der städtischen Gremien erforderlich ist. Hier kommt es vor allem darauf an, Vorgaben für diese Projekte zu formulieren und darauf zu achten, dass öffentliche und private Interessen in ein ortsverträgliches Gleichgewicht gebracht werden.

Für andere Projekte werden private Akteure nur gewonnen werden können, wenn sie mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden. Hierzu gibt es diverse Möglichkeiten, die von Projekt zu Projekt unterschiedlich eingesetzt und kombiniert werden können: Förderungen privater Modernisierungen und Instandsetzungen, Förderungen der Fassadenaufwertung und von Umgestaltungen des Wohnumfelds, Unterstützung von Aktionen zur Imageverbesserung, Förderung von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren und zur Energieeinsparung.

Die Defizite im öffentlichen Raum lassen sich schließlich überwiegend nur mit öffentlichen Mitteln beheben, in einigen Fällen zusammen mit einer Änderung der Raumkanten und angrenzenden Baustrukturen, in anderen Fällen auch durch alleinige Straßenraum- und Platzgestaltungen. Alle Maßnahmen im öffentlichen Raum müssen aber darauf ausgerichtet sein, private Investitionen zu fördern oder sogar erst zu ermöglichen.

Damit die eingesetzten öffentlichen und privaten Mittel optimal genutzt werden können, müssen alle diese Maßnahmen koordiniert geplant und durchgeführt werden. Dazu werden im Rahmen des ISEKs einzelne Maßnahmen konkretisiert und zueinander in einen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang gebracht.

## 2 Bestandsanalyse Gesamtgemeinde Grefrath

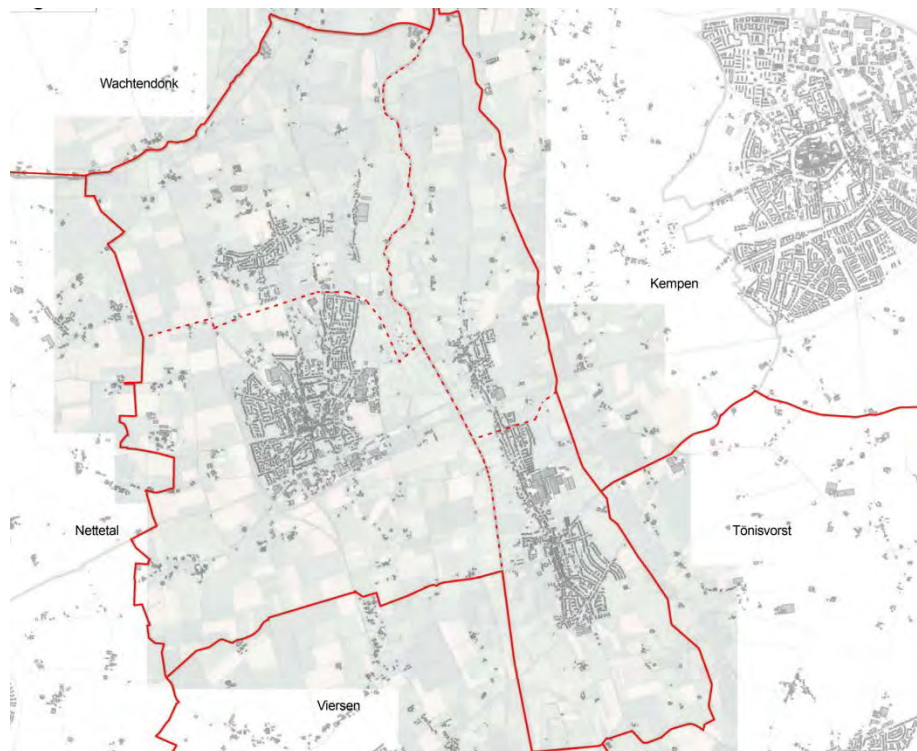
### 2.1 Portrait Gesamtgemeinde Grefrath

Grefrath liegt im Kreis Viersen in der Region Linker Niederrhein innerhalb des Naturparks Maas-Schwalm-Nette zwischen Venlo in den Niederlanden, dem Ruhrgebiet und Ballungsraum Düsseldorf/ Köln. Die Städte und Gemeinden Wachtendonk, Kempen, Tönisvorst, Viersen und Nettetal grenzen an die Gemeinde.

Die Gemeinde Grefrath gehört flächenmäßig zu den kleinen Gemeinden im Kreis Viersen, sie umfasst eine Fläche von ca. 31 km<sup>2</sup>. Etwa zwei Drittel der Gemeindefläche sind Landwirtschaftsflächen, ca. 15% sind gewerblich genutzte Gebäude- und Freiflächen, 9,5% sind Waldflächen und ca. 7 % Verkehrsflächen. In der Gemeinde Grefrath leben ca. 16.000 Einwohner.

Die Gemeinde Grefrath besteht aus 4 amtlichen Ortsteilen: Grefrath, Vinkrath, Mülhausen und Oedt. Außerdem gehören noch Honschaften (Gemeinschaft einiger Hofsiedlungen) zur Gemeinde.

Die Ortsteile Grefrath und Vinkrath liegen westlich des kleinen Flusses Niers, Oedt und Mülhausen auf der östlichen Seite. Grefrath und Vinkrath bilden historisch voneinander getrennte, kompakte Siedlungskörper, die Siedlungsbereiche von Oedt und Mülhausen gehen kaum merklich ineinander über. Grefrath ist als größter Ortsteil nicht nur funktionales Zentrum der Gemeinde, auch baulich-räumlich verfügt er, im Gegensatz zu den anderen Ortsteilen mit Straßendorfcharakter, über einen kompakten Ortskern und ein Zentrum.



**Abbildung 2** Schwarzplan mit Gemeinde- und Ortsteilgrenzen, o.M. (Quelle Kartengrundlage: TIMOnline, Zugriff 25.07.2017)

## 2.2 Ortsteile der Gemeinde Grefrath

Bis zu ihrer Zusammenführung als Gemeinde Grefrath entwickelten sich die vier Ortsteile sehr unterschiedlich, was sich auch noch heute größtenteils durch die Siedlungsstruktur widerspiegelt. Bis heute sind die Ortsteile bis auf eine Ausnahme räumlich durch Straßen, die Niers und in Teilen einige hundert Meter Freifläche getrennt. Die Niers ist bis heute auch eine „kulturelle“ Grenze in den Köpfen zwischen der Grefrather und der Oedter Seite.

Im Folgenden werden die Ortsteile und ihre geschichtliche Entwicklung vor und nach dem Zusammenschluss als Gemeinde Grefrath und ihre Charakteristik kurz beschrieben:

### 2.2.1 Ortsteil Grefrath

**Geschichte:** Grefrath wird erstmals 1177 erwähnt, die Pfarrkirche stammt aus dem 12. Jhd. Im Laufe der Zeit gehörte Grefrath, welches immer weltlichen Grundherren unterstand, zum Geldrischen Amt Krickenbeck, zu den Habsburgern, zu den spanischen Niederlanden, zu Preußen und zu Frankreich. Seit der durch die Franzosen initiierten Gebietsreform gehört Grefrath seit 1816 zum Kreis Kempen. Auch der Verlauf der Kirchenzugehörigkeit war voller Wechsel: Erzdiözese Köln, Erzdiözese Lüttich, Diözese Roermond, Bistum Münster, zuletzt Bistum Aachen. Bis zum Ende des 2. WK war das Gebiet zum größten Teil katholisch geprägt. Grefrath ist wie Oedt von dem Niedergang der Textilindustrie betroffen.

**Lage/Fläche:** Der Ortsteil Grefrath umfasst eine Fläche von ca. 15,68 km<sup>2</sup> und liegt nördlich der L 509 zwischen Kempen und Lobberich.

**Einwohner:** Zum Stichtag 31.12.2015 (Quelle [www.grefrath.de](http://www.grefrath.de) am 09.02.2017) 7.776 Einwohner.

**Heutiger Charakter:** Der Ortsteil Grefrath ist der „Hauptort“ der gleichnamigen Gemeinde und stellt einen attraktiven Wohnort mit einem Mix aus ländlichen und städtischen Wohnformen dar. In der Ortsmitte, einem kompakten Ortskern, befindet sich Einzelhandel, Dienstleistung und der Hauptstandort der gemeindlichen Infrastruktur. Charakteristisch für den Ortsteil sind zahlreiche Sport- und Freizeitangebote (insb. Eisstadion, Schwimmbad und Freilichtmuseum).

### 2.2.2 Ortsteil Vinkrath

**Geschichte:** Schon seit dem Mittelalter ist Vinkrath Grefrath als Honschaft zugeordnet, weshalb Vinkraths Geschichte der Grefraths im Wesentlichen entspricht. 1798 wird Vinkrath nach Grefrath eingemeindet. 1903 entsteht in Vinkrath die eigenständige katholische Pfarre St. Joseph mitsamt Pfarrkirche, welche 2013 wieder aufgelöst und St. Benedikt angegliedert wurde.

**Lage/Fläche:** Der Ortsteil Vinkrath umfasst eine Fläche von ca. 4,16 km<sup>2</sup> und liegt nördlich des Ortsteils Grefrath. Zwischen den Ortsteilen liegen u.a. der Eissport- und Eventpark und das Freilichtmuseum.

**Einwohner:** Zum Stichtag 31.12.2015 (Quelle [www.grefrath.de](http://www.grefrath.de) am 09.02.2017) 1.783 Einwohner.

**Heutiger Charakter:** Vinkrath ist vornehmlich ein Wohnort ohne Ortsmitte oder Einzelhandel mit landwirtschaftlicher Prägung.

### 2.2.3 Ortsteil Oedt

Die Pfarrkirche Hl. Vitus wird bereits 1170 erwähnt. Die Burg Uda wird um 1300 als strategisch wichtiges Bollwerk gegen Geldern und Jülich genutzt. Im Gegensatz zu Grefrath und Vinkrath befindet sich Oedt als „Amt Oedt“ lange auf kirchlich regiertem Land des Erzstifts und Kurfürstentums Köln. Mit der französischen Besetzung erfolgt die Sprengung des größten Teils der Burg und die Gebietsreform, nach der Oedt zur eigenständigen Gemeinde wird. Neben der Landwirtschaft werden seit dem 17. Jhd. Webereien zum wichtigsten Wirtschaftszweig.

Mülhausen als Ortsteil der Gemeinde Oedt. 1888 gründete die Kongregation der Schwestern Unserer Lieben Frau in Mülhausen einen Gebäudekomplex mit Kloster und Klosterschule, Mädchenpensionat und Erholungsheim. Die Schule besteht bis heute als Gymnasium mit privater Trägerschaft. Ende der 1960er und Anfang der 70er Jahre wird am nordwestlichen Ortsrand das Klärwerk Grefrath erbaut. Mülhausen wird zusammen mit Oedt 1970 nach Grefrath eingemeindet.

**Lage/Fläche:** Mülhausen ist der kleinste Ortsteil der Gemeinde Grefrath und umfasst eine Fläche von ca. 2,51 km<sup>2</sup>. Er befindet sich nördlich des Ortsteils Oedt und wird durch die L509 zerschnitten.

**Einwohner:** Zum Stichtag 31.12.2015 (Quelle [www.grefrath.de](http://www.grefrath.de) am 09.02.2017) hat Mülhausen 1.244 Einwohner.

**Heutiger Charakter:** Der Ortsteil wird von der B509 in Nord- und Südteil zerschnitten. In dem Straßendorf befinden sich neben Wohngebäuden ein Komplex aus Kloster, Liebfrauenschule, Kirche und einem Alten- und Pflegeheim.

### 2.2.4 Gemeinde Grefrath nach 1970

Bei der kommunalen Neugliederung 1970 werden die Gemeinden Grefrath Vinkrath, Mülhausen und Oedt zur Gemeinde Grefrath zusammengeführt.

1970/71 wird für die Landesgartenschau ein 26ha großes Sumpfgebiet trocken gelegt und der Sport- und Erholungspark „Im Schwingboden“ gebaut. 1974 wird das Eissportzentrum eröffnet und der Ortsteil Grefrath baut sein Profil als Sport- und Freizeitgemeinde aus, während Oedt „Kultur“-Ortsteil werden soll mit der Veranstaltungshalle „Albert Mooren-Halle“, die 1975 eröffnet wird.

1985 entsteht das Wohngebiet „Frevènt“ im Westen der Gemeinde.

2013 vollzieht sich die Gründung der Gemeinschaft Grefrather Pfarren und Umfirmierung in St. Benedikt. Alle früheren katholischen Pfarrgemeinden des Grefrather Gemeindegebiets werden ihr angegliedert.

Entwicklungen werden im Weiteren ergänzt.

## Profil 3: „VIER PERLEN AN DER NIERS“



**Analyse:**

- **Greifath** ist ein attraktiver Versorgungsstandort mit einem breiten Angebot an Wohnformen. Umfassende Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung, insbesondere in den Bereichen Eislauf/ Eishockey sowie Flugsport/ Fallschirmspringen, begeistern auch Menschen aus der Region. Das Niederrheinische Freilichtmuseum vermittelt niederrheinisches Brauchtum und bäuerliche Lebenskultur.
- **Oedt** entwickelt sich zum Standort kreativer Arbeitsplatzangebote und kultureller Begegnung (GIRMES). Die Ufer der Niers laden zum entschleunigten Erholen ein.
- **Vinkrath** atmet Landluft und bietet Ruhe und bäuerliches Leben.
- **Mülhausen** ist mit der Liebfrauenschule ein in die Region ausstrahlender Gymnasialstandort mit der Ausbildung der Eliten von morgen.

**Die Idee:**

Vier charakterstarke Ortsteile entfalten ihre spezifischen Kompetenzen.  
Die Gemeinde Greifath ist lebenswert für Jung und Alt.  
Mannigfaltige Lebensentwürfe lassen sich in den vier ‚stolzen‘ Ortsteilen gestalten. Ein manchmal oberflächlich betrachtetes Gegeneinander wird zur befruchtenden Symbiose.  
Die Gemeinde lebt von einer optimalen Vernetzung der einzelnen Kompetenzen.

Abbildung 3 Ausschnitt „Perspektiven für ein Gemeindeleitbild Greifath“ (CIMA 2012)

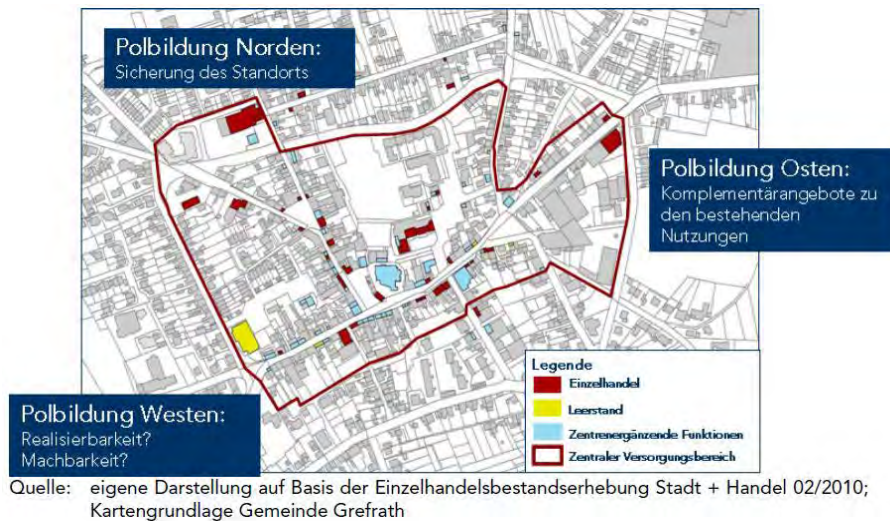


Abbildung 4 Ausschnitt „Räumliche Festlegung der Ortsmitte Greifath als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) (Quelle: Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzept Greifath, 2010)“

## 2.2.5 Zuletzt geplante/ durchgeführte Maßnahmen

### Gesamtstädtische Entwicklungsstrategien:

- Profilierung einzelner Standorte (CIMA, 2012) und Leitbild.
- Kooperation zur Sicherstellung der sozialen Infrastruktur (Schulen).
- Städtebauliche Studie „Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe in der Gemeinde Grefrath“ 21.01.2017.
- Einzelhandelskonzept und dessen Fortschreibung 2009 für die Gemeinde Grefrath.
- „Initiative Ausbildungspartnerschaften“ Jugendhilfeprogramm (Förderung qualifizierten Nachwuchses zur Entgegenwirkung der Abwanderung der jungen Bevölkerung).

### Öffentlich geplant/ in der Realisierung:

- Energetische Sanierung der gesamten Straßenbeleuchtung in der Gemeinde Grefrath mit qualitativ hochwertigen Beleuchtungsanlagen, welche 80% der bisherigen Energiekosten einsparen. Der Abschluss der vom Bundesumweltministerium geförderten Maßnahme ist im 1. Quartal 2018.
- Öffentlich, realisiert: Ausweisung neuer Gewerbebebietsflächen in Ergänzung bestehender Flächen im Jahre 2019 zur Förderung des Mittelstandes. Geplant ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Gewerbepark Wasserwerk“ (ca. 5 ha).
- Ausweisung Wohnbaugebiet (26 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) „Bousch“ in Vinkrath sowie Baugebiet „An der Plüschweberei“. Weitere Wohngebiete sollen an der Bahnstraße, Nordstraße/Neustraße, Baugebiet am Friedhof, An der Schanz, Färberstraße und Südstraße entstehen.

### Privat geplant, in der Realisierung:

- „Perspektiven für Oedt“, Zukunftsinitiative für Oedt, angestoßen durch das Projekt „Wohnquartier 4“ (Ergebnisprotokolle Zukunftscafé 2009) unter der Leitung des Evangelischen Altenzentrums Oedt.
- Sanierung der Burgruine Uda 2013 durch den Heimatverein Oedt e. V.
- Erwerb der ehemaligen Kaserne Vinkrath (Nato-Standort der Belgier) mit einer Fläche von ca. 7ha durch einen privaten Investor. Es soll ein Wohngebiet entstehen, aufgrund der Größe kommt wohl nur eine abschnittsweise Entwicklung in Betracht. Politisch ist das Projekt noch nicht beraten worden.
- Der Ausbau von Breitband in der Gemeinde und den Anschluss an das Glasfasernetz wird von einer Bürgerinitiative von Grefrather BürgerInnen vorangetrieben. Die Deutsche Glasfaser GmbH investiert in zweistelliger Millionenhöhe in die Gemeinde.
- Diverse Bauvorhaben in unterschiedlicher Größenordnung (vom Neubau Sparkasse in Oedt bis zu privaten Einfamilienhäuser).



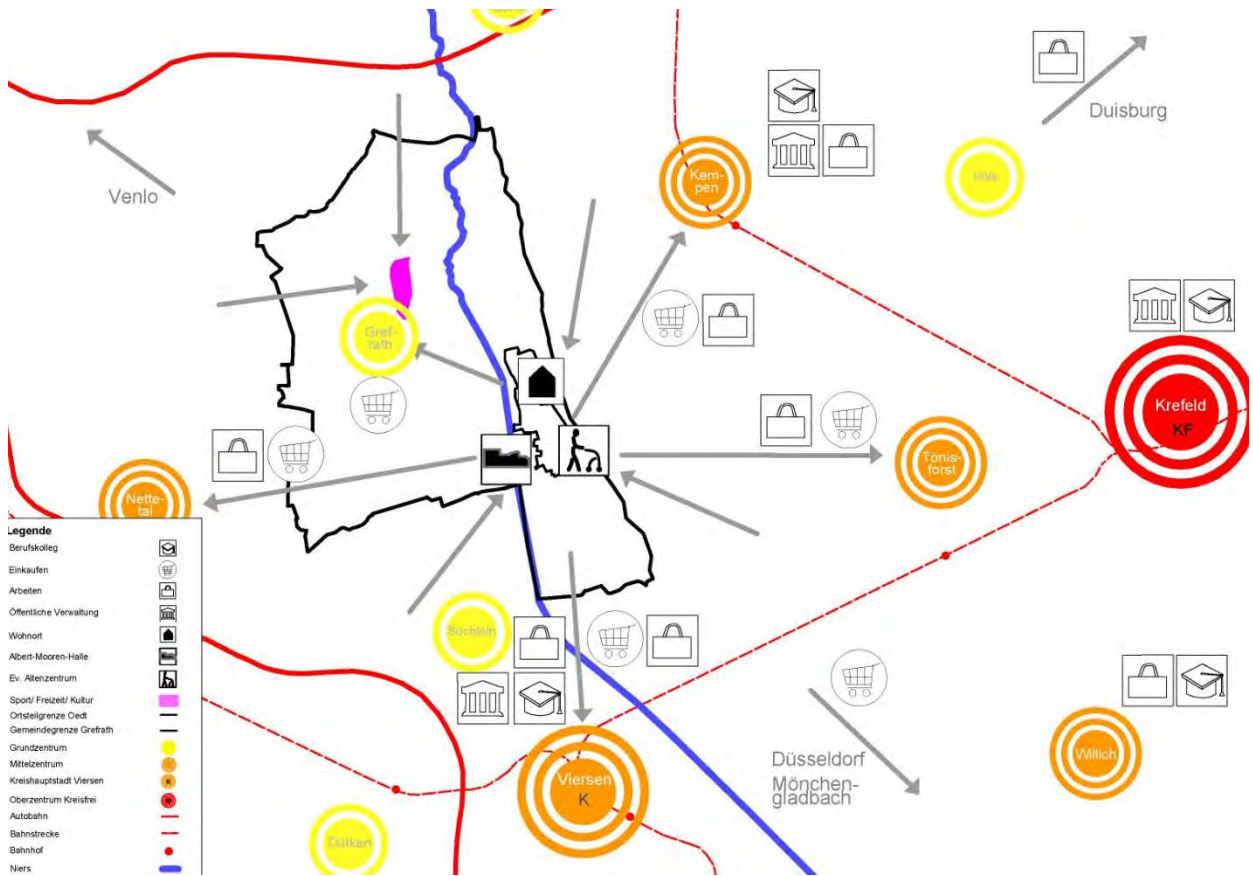


Abbildung 5 Funktionsverflechtung der Gemeinde Grefrath mit der Region

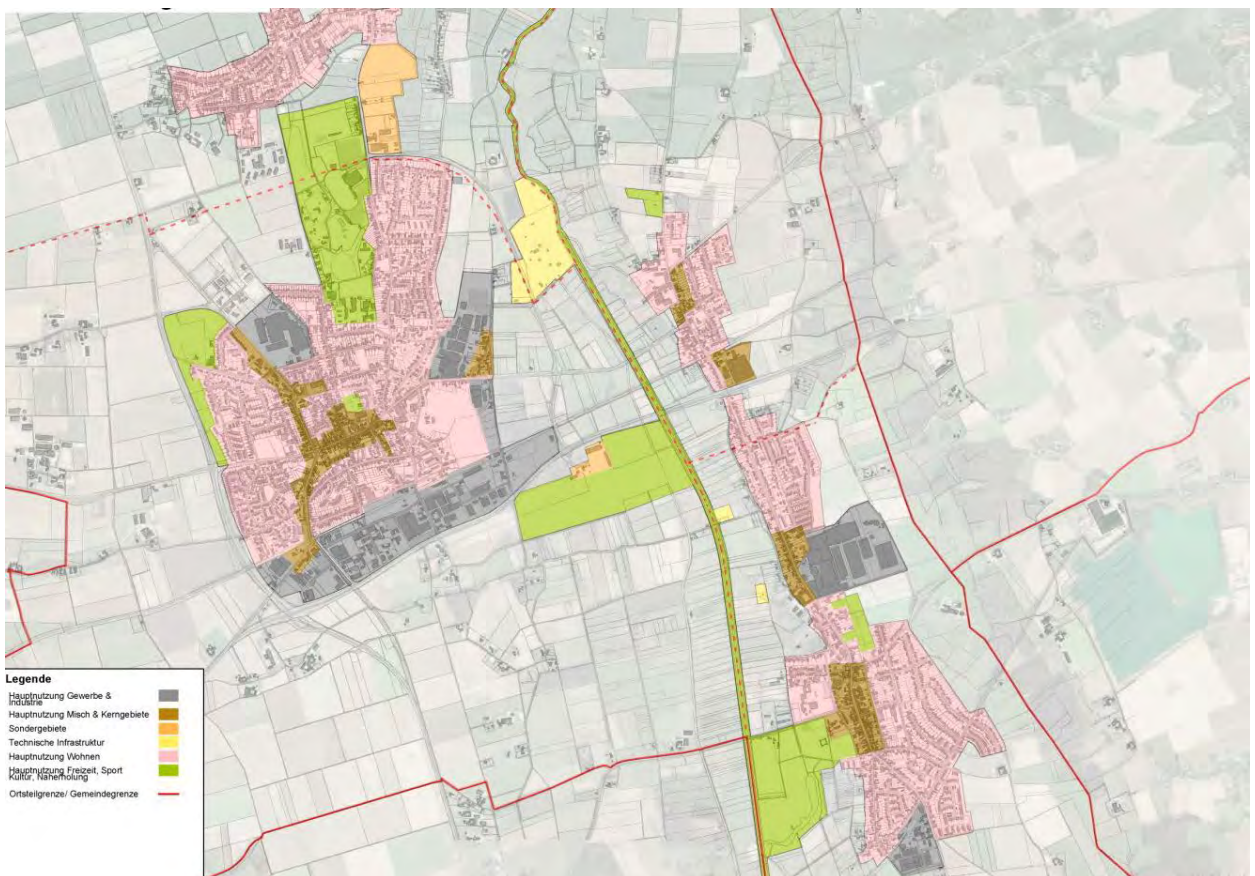


Abbildung 6 Hauptnutzungen Gemeinde Grefrath

## 2.3 Nutzungen und Funktionen

Die Karte (Abbildung 6 Hauptnutzungen Gemeinde Grefrath) zeigt die verschiedenen Nutzungen in der Gemeinde Grefrath.

Nach der Typisierung im Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung gehört Grefrath zum Demographietyp 5 „Städte und Gemeinden in strukturschwachen ländlichen Räumen“, die wie folgt beschrieben werden: Die Kommune des Typs 5 ist ein ländlicher Ort. Sie liegt fernab der großen Zentren, oft in strukturschwachen Räumen. Sie ist klein und dünn besiedelt und in erster Linie Wohnort. Ihre Einwohnerzahl hat sich über die letzten Jahre wenig verändert, das Wirtschaftswachstum war relativ gering. Das Einkommensniveau der Bevölkerung ist niedrig, aber es gibt auch nur wenig Armut. Die finanzielle Situation der Kommunen ist sehr angespannt.“

Diese generelle Einordnung trifft nur zu Teilen auf Grefrath zu. Wie im Weiteren ausgeführt wird, hat die Gemeinde, trotz der demographisch leicht rückläufigen Entwicklung und im Vergleich zum Umland etwas schwächeren wirtschaftlichen Rahmendaten, eine intakte Infrastruktur. Darüber hinaus ist Grefrath eingebettet in ein ökonomisch wie ökologisch attraktives Umfeld, in dem Grefrath zukünftig sich nicht nur als Wohnort, sondern als Wirtschaftsstandort behaupten kann. Dabei gibt es eine klare Arbeitsteilung zwischen den Ortsteilen: Grefrath übernimmt mit seinem Zentrum wichtige Versorgungsfunktionen und bietet in den vorhandenen Gewerbegebieten örtliche Arbeitsplätze an. In den Ortsteilen haben sich die Nahversorgungsstrukturen und soziale Infrastrukturen gehalten. Einzelne gesamtörtliche bedeutsame Nutzungen wie z. B. das Gymnasium in Mühlhausen, die Albert-Mooren-Halle oder das Altenzentrum in Oedt befinden sich in diesen gewachsenen Ortsteilen.

### Verflechtung der Gemeinde Grefrath in der Region, im Kreis

Lt. IT NRW stellen sich die Aus- und Einpendlerströme wie folgt dar:

Einpendler 1.839 Personen

Auspendler 3.295 Personen

Die meisten Auspendler orientieren sich nach Krefeld (940), Kempen (902), Viersen (687), Mönchengladbach (389), Düsseldorf (377). (Quelle: Pendleratlas/IT NRW/www.pendleratlas.nrw.de)

### Funktionale Verflechtung innerhalb der Gemeinde Grefrath

1970 sah die ursprüngliche Rollenverteilung so aus, dass der Ortsteil Grefrath der „Freizeitortsteil“, und Oedt „Kulturstandort“ sein soll.

Heute liegt die Hauptinfrastruktur im Ortsteil Grefrath, insb. weiterführende Schulen, Verwaltung, Sport und Vereine, Einkaufen. Oedt ergänzt das Angebot durch 2. Rathausstandort, der Albert-Mooren-Halle und das Evangelische Altenzentrum.

Es sind keine ortsteilübergreifenden Initiativen zu verzeichnen und es mangelt an ortsteilübergreifender Kommunikation und Selbstorganisation. Es scheint zwischen den Ortsteilen ein Konkurrenzdenken zu geben.

### 2.3.1 Wohnen

Die Gemeinde Grefrath gilt, genauso wie der Kreis Viersen, als attraktive Wohngegend. Zum einen spricht die Lage und Anbindung zu der Metropolregion Rhein-Ruhr und den Niederlanden für den Standort. Zum anderen punktet Grefrath im Vergleich zu den Nachbargemeinden mit günstigeren Baulandpreisen (wird ergänzt) und Mietpreisen (wird ergänzt). Das ländliche Wohnflair und die Nähe zum Natur- und Landschaftsraum tragen zur Beliebtheit bei.

Der Wohnraumbestand in der Gemeinde Grefrath ist vor allem geprägt durch Einfamilienhäuser und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungen sind überwiegend für Familien ausgerichtet (3-4 Zimmer). Kleine, günstige Wohnungen sind kaum vorhanden, sodass geeigneter Wohnraum für Jugendliche, die von zuhause ausziehen wollen, aber auch für kleine Familien oder Singles nicht vorhanden ist. Als Konsequenz sind sie gegebenenfalls gezwungen, in die Nachbargemeinden abzuwandern.

Die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Kreis Viersen (GWG) verfügt in der Gemeinde Grefrath zurzeit über den größten Wohnungsbestand von derzeit 198 Wohnungen, davon liegen 149 Wohneinheiten im Zentrum von Grefrath und 49 Wohnungen im Ortsteil Oedt.

In den Jahren 2018 und 2019 entsteht zum Beispiel im Bereich der Bahnstraße, an der Nordstraße und an der Plüschweberei neuer Wohnraum. In den kommenden 5-10 Jahren ist eine Entwicklung von Straßenrandbebauung für ca. 20 Baugrundstücke an der Färberstraße sowie 50 Baugrundstücke an der Südstraße für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften geplant.

In den kommenden fünf bis zehn Jahren sind folgende Wohngebiete westlich der Niers geplant: Mehrfamilienhaus mit 18 WE (sozialer Wohnungsbau der GWG) in der Bahnstraße, 3 Mehrfamilienhäuser mit 20 WE, 4 Doppelhaushälften und 8 seniorengerechte Bungalows in der Nordstraße/ Neustraße, 35 WE im Baugebiet am Friedhof und 20 WE An der Schanz in Einzel- und Doppelhäusern. Eine private Entwicklung von Wohnungsbau ist auf der Fläche der ehemaligen Kaserne Vinkrath geplant, jedoch ist bisher noch keine politische Beratung erfolgt. Östlich der Niers, in Oedt, ist eine Straßenrandbebauung für ca. 20 Baugrundstücke (Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften) an der Färberstraße geplant.

Laut Sozialbericht Kreis Viersen 2014 nehmen barrierefreie Wohnungen im Kreis Viersen zu. In Grefrath sind im Jahr 2013 40 barrierefreie Wohnungen gemeldet, allerdings sind vermutlich nicht alle Wohnungen erfasst. Im Bereich „Wohnen mit Service“ sind 2013 in Grefrath 50 und im Bereich „ambulant betreute Wohngemeinschaft“ keine Wohnungen gemeldet. Aufgrund der demografischen Entwicklung und der zunehmenden Überalterung wird der Bedarf an barrierefreien und zugleich kostengünstigen Wohnungen steigen. Wenn weiterer barrierefreier Wohnraum entsteht, wird dadurch ein Nachzieheffekt in die dann freiwerdenden Immobilien entstehen.

Es ist aufgrund des unterschiedlichen Preisniveaus in der Region vor dem Hintergrund der steigenden Wohnraumnachfrage im Kreis Viersen davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren die Wohnraumnachfrage in Grefrath anhält bzw. zunimmt. Auf das Gemeindegebiet bezogene Wohnraumprognosen liegen nicht vor.

### 2.3.2 Versorgung

Die Gemeinde Grefrath ist durch ihre Angebotsstruktur regionalplanerisch als Grundzentrum ausgezeichnet. Dadurch kann der tägliche Bedarf zu großen Teilen in der Gemeinde selbst abgedeckt werden.

Die Nachbarkommunen der Gemeinde Grefrath wie Kempen oder Nettetal sind Mittelzentren. In ca. 20 km Entfernung befinden sich die Oberzentren Krefeld und Mönchengladbach. Durch die Anbindung über die Autobahn oder den ÖPNV sind diese für die Grefrather gut zu erreichen.

So kann das Angebot der Kommunen im Kreis die Bedürfnisse ihrer Bürger jeweils selbst abdecken. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Grefrath 2010 wurde erhoben, dass das Einzelhandelsangebot in Grefrath vor allem von Grefrathern angenommen wird (54%). Die Kundenherkunft geht demnach nicht über angrenzende Kommunen hinaus. Lediglich der Möbeleinzelhandel (s.u.) zieht auch Kunden außerhalb Grefraths an.

Des Weiteren ist ein Kaufkraftabfluss (z. B. im Bereich Nahversorgung) festzustellen. Demnach versorgen sich Grefrather zunehmend auch in anderen Kommunen. In Bezug auf die Nahversorgung (laut CIMA GmbH 2012) orientieren sich Oedter Kunden nur begrenzt auf Grefrather Angebote und kaufen außerhalb der Gemeinde ein.

In der Gemeinde Grefrath gibt es im Wesentlichen drei Einkaufsschwerpunkte:

Zum einen ist das die Ortsmitte des Ortsteils Grefrath. Hier gibt es, städtebaulich integriert und umgeben von Wohngebieten, kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, vor allem mit der Ausrichtung Nahrungs- und Genussmittel, die im Schwerpunkt den kurzfristigen Bedarf decken. Der bestehende Einzelhandelsbesatz deckt aber auch einen großen Anteil aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (48%) sowie dem langfristigen Bedarfsbereich (15%) ab. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, wie z. B. Friseure, Banken, Reisebüros, Schneidereien und wellnessorientierte Angebote. Trotz allem besteht Ergänzungsbedarf in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe. Aus Einzelhandelsicht fehlt es trotz des umfänglichen Angebots und der verfügbaren Stellplätze in der Ortsmitte Grefrath an großen Verkaufsflächen und Magnetbetrieben, die Kunden anziehen.

Dazu in Konkurrenz tritt der zweite Einkaufsschwerpunkt in der Gemeinde Grefrath, das Gewerbegebiet Pastoratshof. Es befindet sich in städtebaulicher Randlage und bildet in Kombination mit einem weiteren Lebensmittel-discounter im Gewerbegebiet West somit eine Konkurrenz im Bereich Grundversorgung zu den eher wohnortnahen Einkaufsschwerpunkten in den Ortsteilen Grefrath und Oedt. Die Angebote verleiten aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung überwiegend zum autoorientierten (Groß-)einkauf. Außerdem gibt es dazu noch Fachmärkte wie Möbelfachmärkte, einen Baumarkt, einen Elektrofachmarkt sowie weitere kleinere Geschäfte. Der größte Anteil von ca. ¾ der Sortimente gehört dem langfristigen Bedarfsbereich an. Im Gegensatz zum Einkaufsschwerpunkt Ortsmitte Grefrath gibt es weniger Geschäfte, aber dafür größere Flächen.

Der dritte Einkaufsschwerpunkt befindet sich in der Ortsmitte in Oedt. Dieser tritt in seiner Bedeutung und Attraktivität für Kunden deutlich hinter den anderen beiden Standorten bezogen auf seine Struktur und seinen Umsatz zurück (im Jahr 2010 nur 4% gesamtgemeindlicher Einzelhandelsbestand in Grefrath, Quelle Einzelhandelskonzept 2012). Das rudimentäre und schwindende Angebot und die geringe Vielfalt ziehen kaum Kunden an. Neben einigen wenigen verbleibenden Einzelhandels- sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben wurde auf dem Gelände der Girmes Werke ein Lebensmitteldiscounter eröffnet, welcher die Nahversorgerstruktur in Oedt verbessert hat.

Der vorhandene Nahversorgungsbesatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel deckt große Teile von Oedt sowie von Vinkrath nicht vollständig ab (nicht in 10 Minuten fußläufig zu erreichen).



Abbildung 7 Entwicklung sozialversicherungspflichtige Beschäftigte 2001-2010 in der Gemeinde Grefrath (Quelle: Gemeindeleitbild Grefrath 2012 von CIMA GmbH)

2004	3.489.829
2005	3.256.597
2006	4.492.984
2007	3.749.253
2008	7.282.025
2009	4.853.704
2010	4.662.429
2011	3.837.201
2012	3.941.048
2013	2.364.555
2014	2.282.365
2015	935.585
2016	4.626.787

Tabelle 1 Gewerbesteuererwerb (Quelle: Darstellung der Gemeinde Grefrath nach testierten Haushaltsrechnungen, 2017)

## 2.4 Sozialstruktur

### 2.4.1 Einwohnerentwicklung

In der Gemeinde Grefrath ist (laut Sozialbericht Kreis Viersen 2014) die Einwohnerzahl in der Zeitspanne von 2009 bis 2012 kontinuierlich auf 15.665 Einwohner gesunken, das macht ein Saldo von -1,26 (Vergleich Kreis Viersen -0,85) aus. Zum Stichtag 31.12.2016 liegt die Einwohnerzahl bei 15.287. Diese Verluste sind „überschaubar“, noch geringer sind die negativen Saldi von Kempen, Schwalmtal und Tönisvorst.

Charakteristisch für die Kommunen im Kreis Viersen ist, dass es trotz der negativen Saldi mehr Zu- als Fortzüge gibt. Der Kreis und auch Grefrath sind vor allem Wohnort, der besonders Familien und Erwachsene „im gesetzten Alter“ anzieht. Abwanderungen erfolgen vor allem durch junge Personen zwischen 18 und 25 Jahren, die nach der Schulausbildung keine Ausbildungs-, Studienplätze oder Jobs im (Um-)Kreis finden und gezwungen sind, wegzuziehen. Der negative Saldo entsteht durch die bundesweite Entwicklung, dass es mehr Sterbefälle als Geburten gibt.

### Prognose

Im Demographiebericht der BertelsmannStiftung von 2012, die den Zensus 2011 berücksichtigt, wird eine Bevölkerungsentwicklung bis 2030 für die Gemeinde Grefrath prognostiziert.

Demnach nimmt die Bevölkerung weiterhin bis 2030 kontinuierlich ab und sogar prozentual stärker als im Kreis Viersen oder Land NRW. Gegenüber 2012 werden dann ca. 6% weniger Menschen in Grefrath leben.

Die Geburtenrate wird in der Zeitspanne von 2015 bis 2030 weiterhin zurück gehen (-0,3 Promille), während die Sterberate steigen wird (+2,8 Promille). Auch das Wanderungssaldo wird einen Rückgang von weiteren 0,2 Promille verzeichnen.

Die Modellrechnung von IT NRW sieht bis 2030 einen Bevölkerungsrückgang auf 13.210 Einwohner vor (Stand 15.08.2017).

### 2.4.2 Altersstruktur

Zum Stichtag 15.11.2016 ist die Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Grefrath folgendermaßen:

Kinder und Jugendliche machen in der Gesamtgemeinde Grefrath nur einen Anteil von 16,7% aus, während die jungen Erwachsenen einen Anteil von 11,3% bilden. Die Gruppe der Erwachsenen ist anteilmäßig die größte Gruppe (42,2%), wobei die 51 bis 60jährigen die zweitgrößte Altersgruppe (18,5%) ganz Grefraths darstellt. Es gibt 12,8% (angehende oder kürzlich gewordene) Rentner. Die größte Gruppe mit ca. 17% sind die Senioren. Somit sind in Grefrath 4.565 Personen über 60 Jahre alt.

Der Alt-Jung-Quotient setzt laut Sozialbericht Kreis Viersen 2014 die jungen (unter 18 Jahre) und die älteren Altersgruppen (über 65 Jahre) in Bezug und lässt als Maß für Altersstrukturen erkennen, welche Gruppe quantitativ stärker in einem Gebiet vertreten ist. Ab einem Zahlenwert über 100 sind Senioren die stärkere Gruppe. Die Gemeinde Grefrath hat 2012 mit einem Quotienten von 146 mit Abstand den höchsten Alt-Jung-Quotient im Kreis Viersen (121) (Land NRW 122). Der Anteil der über 65-Jährigen im Vergleich zu Kreis (ca. 20,6%) und Land NRW (ca. 20,4%) ist in Grefrath dementsprechend hoch (ca. 22,6).

### Prognose:

Im Demographiebericht der BertelsmannStiftung von 2012, die den Zensus 2011 berücksichtigt, wird die Entwicklung der Altersstruktur bis 2030 prognostiziert.

Das Medianalter wird für das Jahr 2030 auf etwa 54 Jahre projiziert, das ist deutlich höher als im Kreis Viersen (ca. 51 Jahre) oder dem Land (ca. 48 Jahre). Das Durchschnittsalter wird dabei in dem Zeitraum von 46,4 Jahre (2015) auf 50,7 Jahre (2030) steigen.

Stärksten und einzigen Zuwachs werden im Jahr 2030 die Altersgruppen 65+ haben, alle anderen Altersgruppen werden eine deutlich zurückgehende Entwicklung verzeichnen.

Der Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Personen) wird im Betrachtungszeitraum von 2015-2030 von 28,6% auf 27,6% sinken, während der Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Personen) von 39,2% auf 62,9% steigen wird.

Für den Kreis Viersen wird für 2030 ein Prozentsatz für über 60-Jährige von 39% prognostiziert.

### 2.4.3 Ausländeranteil

Im Jahr 2012 hatte die Gemeinde Grefrath laut Sozialbericht Kreis Viersen 2014 einen Ausländeranteil von 4,3%, das ist deutlich weniger als im Kreis (ca. 7%) oder Land NRW (9,5%). Der Grefrather Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund ist im Vergleich zu Kreis (16,8%) und Land (24,5%) mit 10,2% deutlich niedriger.

### Flüchtlinge

Im Oktober 2016 lebten in gemeindlichen bzw. angemieteten Unterkünften 205 Personen. Hiervon leben 136 Personen in Oedt und 69 in Grefrath/Vinkrath.

Der Gemeinde wurden im Zeitraum August und September 2016 40 Personen, überwiegend aus Afghanistan zugewiesen. Diese Personen konnten überwiegend in der Liegenschaft Johannes-Girmes Straße 32 im Ortsteil Oedt untergebracht werden. Diese ist damit mit derzeit 38 Personen voll belegt.

Von den 205 in den Unterkünften lebenden Personen sind 32 im Alter von 0 – 6 Jahren. 42 junge männliche, alleinlebende Erwachsene im Alter von 18 – 27 Jahren, davon sind 16 aus Ländern mit Bleibeperspektive. Bei diesem Personenkreis ist zu erwarten, dass er anwächst, da mit Erreichen der Volljährigkeit viele der unbegleiteten Minderjährigen aus der Obhut des Jugendamtes im Kloster Mülhausen der Gemeinde Grefrath zugewiesen werden. Im Asylverfahren sind derzeit noch 129 Personen, ausreisepflichtig 30 Personen und 46 Personen anerkannt.“ (Sitzungsvorlage Nr. J 183 V vom 26.10.2016)

#### 2.4.4 Arbeitslosigkeit und Transfereinkommen

Laut Statistik IT NRW geht die Arbeitslosigkeit in der Gemeinde Grefrath zwischen 2010 und 2016, dem Landestrend folgend, von 446 gemeldeten Arbeitslosen auf 413 zurück.

Der Anteil arbeitsloser Jugendlicher zwischen 15 und 24 Jahren liegt im Jahre 2016 bei knapp 12 %, Der Anteil ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Der allerdings im Landesvergleich (Wert wird noch ergänzt) erhöhte Wert spiegelt den Mangel an Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Gemeinde wider.

Jahr	Arbeitslose	Jugendl. bis 25	proz. Anteil Jugendl.
2010	446	43	9,64
2011	413	51	12,35
2012	415	62	14,94
2013	437	63	14,42
2014	418	66	15,79
2015	410	50	12,00
2016	413	49	11,86

**Tabelle 2 Arbeitslose Jugendliche (Quelle: IT NRW/Statistik der BA)**

Die Anzahl der sogenannten Mindestsicherungsleistungsempfänger/ Transferleistungsempfänger ergibt sich aus folgender Tabelle:

Jahr	Anzahl
2015	1008
2014	786
2013	787
2012	719
2011	671
2010	719
2009	718
2008	735
2007	789

**Tabelle 3 Mindestsicherungsleistungsempfänger/ Transferleistungsempfänger (Quelle: IT NRW)**

#### 2.4.5 Einkommensniveau der Bevölkerung

Der Kreis Viersen ist laut Sozialbericht Kreis Viersen 2014 insgesamt ein einkommensstarker Kreis, allerdings liegt die Gemeinde Grefrath deutlich unter dem Durchschnitt: Laut Sozialbericht Kreis Viersen 2014 liegt der Kreisschnitt bei den Einkünften der steuerpflichtigen Personen (2010) bei 34.394 € je Steuerpflichtigem. Grefrath verzeichnet einen Wert von 31.239 €.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner liegt 2014 in Grefrath durchschnittlich bei 20.063 € (Kreis 20.709 €).



	Grefrath	Brüggen	Kempen	Nettetal	N.krüchten	Schwalmtal	TöVo	Willich	Viersen
2004	17.680	17.005	19499	17.504	17.546	18.720	18.536	18.231	17.040
Steig..	14%	22%	20%	16%	19%	18%	26%	20%	17%
2014	20.063	20.761	23.464	20.313	20.922	22.130	23.332	21.848	19.847

**Tabelle 4 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in den Städten und Gemeinden des Kreises Viersen mit prozentualen Steigerungen 2004-2014 (Quelle: AK Volkswirtschaftl. Gesamtrechnung der Länder/Kreismonitor)**

Den im Kreis lebenden „Gutverdienern“ steht das nominale Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner gegenüber, welches gegensätzlicherweise aussagt, dass der Kreis Viersen keine besonders wohlhabende Gegend sei.

Aus der Divergenz zwischen dem Bruttoinlandsprodukt und dem verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner lässt sich für den Kreis Viersen schlussfolgern, dass ein großer Anteil des Einkommens außerhalb des Kreises ausgegeben wird. Dazu gehören größere Anschaffungen sowie Produktionen und Investitionen.

Der Kaufkraftindex im Vergleich stellt sich wie folgt dar:

Ort	Kaufkraft p. EW	Kaufkraft Kennziffer
Kreis Viersen	22.500	102,00
Brüggen	21.892	99,2
Grefrath	22.078	100,1
Kempen	24.773	112,3
Nettetal	20.840	94,4
Niederkrüchten	22.116	100,2
Schwalmtal	22.018	99,83
Tönisvorst	24.247	109,9
Viersen	20.794	94,2
Willich	24.435	110,7

**Tabelle 5 Kaufkraftindex Kreis Viersen (Quelle: Michael Bauer Research GmbH/ IHK)**

#### 2.4.6 Wirtschaft

Im Jahr 2007, vor 10 Jahren, sah die Wirtschaftsstruktur Grefraths noch wie folgt aus: Laut Sozialraumanalyse der Gemeinde Grefrath 2007 gab es noch viel produzierendes Gewerbe im Bereich KFZ-Zulieferung und Textil. Größte Arbeitgeber waren Getränkeindustrie Mäurers KG, GDX Automotive (950 Mitarbeiter) und Johnson Controls (560 Mitarbeiter), aber auch Girmes oder Grevelour. Diese verloren aufgrund Umstrukturierung innerhalb der Konzerne viele Arbeitsplätze oder mussten Konkurs anmelden und schließen. Darunter litten natürlich auch die Einnahmen der Gemeinde durch den Wegfall von Gewerbesteuer.

Im Gemeindeleitbild Grefrath 2012 von CIMA GmbH wurde dargestellt, dass in den vergangenen Jahrzehnten über 3.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse vor allem in den oben genannten Unternehmen „mit Globalisierungshintergrund“ weggefallen sind.

Der intakte regionale Arbeitsmarkt konnte einen Teil der strukturellen Einbrüche und Arbeitsplatzbedarfe der Grefrather kompensieren. Daraus resultiert, dass viele Grefrather zu ihrem Arbeitsort in die Region auspendeln (s.o.).

Was heute noch weiterhin Bestand hat und die Stärke der Grefrather Wirtschaft bildet, sind weiterhin die etablierten mittelständischen Gewerbeunternehmen, vor allem im Segment Metallverarbeitung und Maschinenbau. Aber auch für Handwerk und Einzelhandel sind gute Rahmenbedingungen vorhanden.

Es bedarf der Ansiedlung neuer Unternehmen, denn durch den Arbeitsplatzabbau durch den Zusammenbruch der oben genannten Industriezweige wandern kontinuierlich ausgebildete Fachkräfte ab (vgl. CIMA GmbH 2012).

Insgesamt profitiert Grefraths Wirtschaft von der positiven Wirtschaftsentwicklung der Metropolregion Rhein-Ruhr und der Nähe zur niederländischen Grenze. Die vorhandenen Gewerbegebiete genügen den Anforderungen der lokalen Unternehmen, allerdings ist die Internetpräsenz und Vermarktung lt. CIMA noch ausbaufähig.

Das Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebot für Jugendliche in Grefrath stellt eine strukturelle Schwäche dar, denn diese sind aufgrund des Arbeitsmarktes oft gezwungen, in die Metropolregionen abzuwandern.

## Gemeindeentwicklungskonzept Grefrath

### Grefrath im Wettbewerb: Arbeit

	Grefrath	Wachtendonk	Kempen	Nettetal
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort (2000 - 2010)	-57,5%	37,4 %	0,7 %	-14,5 %
Pendlersaldo	- 2.003	-1.386	-79	-3.571
Zahl der Arbeitslosen (2010)	441	137	1.250	1.843
Arbeitsplatzentwicklung in vergangenen 5 Jahren (Stand 2009)	- 36,5 %	32,2 %	- 3,5 %	- 6,3 %
Beschäftigte im 1. Sektor (Stand: 2009)	k. A.	9,0 %	2,3 %	k.A.
Beschäftigte im 2. Sektor (Stand: 2009)	45,1 %	25,6 %	38,5 %	35,4 %
Beschäftigte im 3. Sektor (Stand: 2009)	53,0 %	65,5 %	59,2 %	61,3 %
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft/ Person (2010)	5.556 €	5.633 €	5.743 €	5.473 €
Gewerbesteuerbesatz 2011	430	411	420	410
Anteil Hochqualifizierter (Wohnort) 2009	7,5 %	7,1 %	10,5 %	5,9 %

Quelle: Statistisches Landesamt NRW, 2011; IHK Krefeld April 2011; Bertelsmann Stiftung, 2011; MB-Research 2011;

Abbildung 8 Gemeinde Grefrath im Wettbewerb: Arbeit (Quelle: Gemeindeleitbild Grefrath 2012 von CIMA GmbH)

## Arbeiten

Laut Sozialraumanalyse für den Bereich des Jugendamtes des Kreises Viersen 2013 sind in der Gemeinde Grefrath die meisten Erwerbstätigen im Bereich des produzierenden Gewerbes (43,2%) tätig. Damit liegt die Gemeinde deutlich über dem Kreis- (32%) und dem Landesdurchschnitt (29,5%), jedoch leicht unter dem Durchschnitt vergleichbarer Kleinstädte (46,3%). An zweiter Stelle liegen die Beschäftigten im Bereich der sonstigen Dienstleistungen (37,2%). Knapp ein Fünftel arbeitet im Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lager (18,2%). Mit 1,4% der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft liegt die Gemeinde Grefrath unter dem Kreisdurchschnitt (2,1%).

Laut CIMA GmbH 2012 ist die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter am Arbeitsort in der Gemeinde Grefrath zwischen 2001 (5.114) und 2010 (2.987) um 57,5% gesunken, während sie in anderen Gemeinden des Kreises (z. B. Wachtendonk oder Kempen) gestiegen ist.

Zurzeit beträgt die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort Grefrath 3.343 Personen (Quelle: IT NRW, Stand 30.06.2015).

Laut Sozialraumanalyse für den Bereich des Jugendamtes des Kreises Viersen 2013 ist die Zahl der Ausbildungs- und Arbeitsplätze in der Gemeinde selbst gering. Somit stellt der Übergang von der Schule in den Ausbildungs- und dann auf den Arbeitsmarkt für junge Menschen eine schwierige Hürde dar.

## Pendler zum Arbeitsort

Im Kreis Viersen ist laut Sozialbericht Kreis Viersen 2014 eine hohe Zahl an Auspendlern der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zu verzeichnen, die nach außerhalb des Kreises pendeln. Im Jahr 2012 waren das ca. 45% der Beschäftigten, wohnhaft im Kreis Viersen. Daraus lässt sich schließen, dass der Kreis ein attraktiver Wohnort ohne (oder mit zu wenig) passende(n) Arbeitsplätze(n) darstellt. Dies ist u.a. der Tatsache geschuldet, dass der Kreis in einem Randbezirk von Metropolregionen liegt und über eine gute Anbindung verfügt. Beliebteste Zielorte der Auspendler des Kreises sind dabei Krefeld, Mönchengladbach, Kreis Kleve sowie Rhein-Kreis-Neuss als auch Kreis Heinsberg.

Darüber hinaus wird auch innerhalb des Kreises viel vom Wohnort zum Arbeitsort gependelt. In der Gemeinde Grefrath ist laut Sozialbericht Kreis Viersen 2014 ein hoher Anteil an Auspendlern zum Arbeitsort zu verzeichnen, was für die Beliebtheit als Wohnort spricht (ca. 71% im Jahr 2012, ca. 10% mehr als im Kreisdurchschnitt). Gleichzeitig hat Grefrath aber auch eine Einpendlerquote von ca. 56%. Das spricht dafür, dass Grefrath auch als Wirtschaftsstandort eine gewisse Attraktivität besitzt. Die hohen Einpendler- sowie Auspendlerquoten ergeben sich dadurch, dass am jeweiligen Wohnort nicht genug oder passende Arbeitsplätze zur Verfügung stehen.

Laut Sozialraumanalyse für den Bereich des Jugendamtes des Kreises Viersen 2013 wird von Jugendlichen eine hohe Mobilität und Flexibilität abverlangt, wenn ihr Ausbildungs- oder Arbeitsort außerhalb der Gemeinde liegt, sofern sie nicht abwandern.

## 2.5 Infrastruktur

### Abbildung 9 Soziale Infrastruktur Gemeinde Grefrath (s. Anhang)

#### 2.5.1 Bildung

In der Gemeinde gibt es insgesamt 9 Kindergärten verschiedener Träger (Kirche, Elterninitiative, Wohlfahrtsverbände) und Konzepte (Bewegungs- bzw. integrative Kindergärten).

Im Ortsteil Grefrath gibt es eine Gemeinschaftsgrundschule mit OGS mit einem Außenstandort im Ortsteil Oedt.

Die Sekundarschule im Ortsteil Grefrath bietet alle Abschlüsse bis zur 10. Klasse an. In Mülhausen befindet sich ein konfessionelles Gymnasium. Andere Gymnasiasten, Real- und Förderschüler finden ihre Schulen in Nettetal (Gymnasium), Kempen (Gymnasium, Förderschule) oder Viersen (Realschule, Gesamtschule).

Die Kreisvolkshochschule Viersen bietet Kurse verschiedener Art in allen Ortsteilen der Gemeinde an.

Für den Standort als Ballungsrandzone ist der Anteil der Hochqualifizierten am Wohnort sehr gut (7,5%), was dem umfassenden Bildungsangebot der Gemeinde zu verdanken ist.

#### 2.5.2 Naherholung, Freizeit und Tourismus

##### Abbildung 10 Charakteristika und Besonderheiten in der Gemeinde Grefrath (s. Anhang)

Die Gemeinde Grefrath bezeichnet sich seit 2012 als Sport- und Freizeitgemeinde. In der Tat gibt es ein umfangreiches Angebot an Freizeitaktivitäten und Naherholung:

Überregional von Bedeutung ist der Grefrather EisSport- und EventPark oder der Flugplatz Niershorst. Ergänzt wird das Angebot durch ein Hallen- und ein Freibad. Des Weiteren gibt es rund 100 Vereine und Zusammenschlüsse verschiedener Interessensgebiete sowie zahlreiche Sportstätten. Die meisten der Angebote befinden sich im Ortsteil Grefrath.

Die Niers und der Landschaftsraum (z. B. Naturpark Maas-Schwalm-Nette) eignen sich für sportliche Aktivitäten auf dem Wasser (Paddeln) oder auf zahlreichen Rad- und Wanderwegen. Erholung findet man darüber hinaus im Schwingbodenpark oder im Renaturierungsgebiet Burgbenden.

Das Niederrheinische Freilichtmuseum und die Burg Uda sind auch für Touristen interessant. In den Veranstaltungsräumen des Eventparks und der Albert-Mooren-Halle finden kulturelle und gesellige Veranstaltungen statt. Konfessionell betriebene Büchereien, ein Heimatmuseum und eine Musikschule ergänzen das kulturelle Angebot.

Die genannten Angebote generieren auch ein Aufkommen von Fremdenverkehr. Für die Gäste von außerhalb gibt es in Grefrath 2 Hotels, einige Ferienhäuser sowie einen Campingplatz und einen Wohnmobilstellplatz.

#### 2.5.3 Angebote für Kinder und Jugendliche

Jugendarbeit wird durch konfessionelle Träger (katholisch, evangelisch) angeboten, aber auch im offenen, kommunalen Jugendheim „Dingens“ in Grefrath. Zusätzlich gibt es ein mobiles Streetworkerteam (vom Kreis Viersen), das die Jugendlichen an ihren Treffpunkten aufsucht oder das Bauwagenprojekt an der Skateranlage in Oedt betreibt.

In der Gemeinde gibt es auf ca. 38.000m<sup>2</sup> insgesamt 22 Spielplätze, davon 10 im Ortsteil Grefrath (darunter ein Generationenspielplatz), sieben Spiel-

plätze und eine Skateranlage in Oedt, drei in Vinkrath und zwei in Mülhausen. Damit ist eine gute Ausstattung des Gemeindegebietes mit Spielflächen für Kinder gegeben. Für Jugendliche besteht allerdings ein Bedarf an Treffpunkten sowohl im öffentlichen Raum als auch in geeigneten Räumlichkeiten.

Den Kindern und Jugendlichen stehen neben zahlreichen kommerziellen Freizeitangeboten (s.o.) umfangreiche Aktivitäten von Vereinen und Verbänden zur Verfügung.

Die Freizeitmöglichkeiten der Gesamtgemeinde konzentrieren sich allerdings vor allem im Ortsteil Grefrath. Aufgrund der schlechten ÖPNV – Verbindung ist das Wahrnehmen der Angebote, z. B. für Oedter Kinder und Jugendliche, eingeschränkt.

#### 2.5.4 Angebote für Senioren

In der Gesamtgemeinde Grefrath gibt es auch für alte Mitbürger diverse Angebote: Neben dem Evangelischen Altenzentrum und einem Altenwohnheim mit Altenkrankenheim und Tagespflegeheim gibt es Pflegedienste, Pflegeberatung, Tagespflegeangebote und Seniorentreffs. Darüber hinaus gibt es ein Netzwerk für Demenz in der Gemeinde Grefrath.

#### 2.5.5 Gesundheit

Grefrath bietet ein nahezu komplettes Gesundheitsangebot. Ärzte, Apotheken und medizinische Hilfsberufe sind vor Ort verfügbar.

Krankenhäuser gibt es in den Nachbargemeinden Kempen, Nettetal, Tönisvorst, Viersen und Willich.

#### 2.5.6 Energie

Die Gemeindewerke Grefrath GmbH sind zu 100 Prozent im Besitz der Gemeinde Grefrath. Die Gemeindewerke erbringen Dienstleistungen im Bereich der Ver- und Entsorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme sowie Wasser für Privathaushalte, Handel, Gewerbe, Industrie und öffentliche Einrichtungen. Auch die Planung, der Bau und Betrieb der dazugehörigen Leitungen und der damit verbundenen Straßen- und Tiefbauarbeiten werden von den Gemeindewerken Grefrath selbst durchgeführt. Neben den Dienstleistungen zur Energieversorgung, werden aber auch Dienstleistungen zur Energieberatung angeboten.

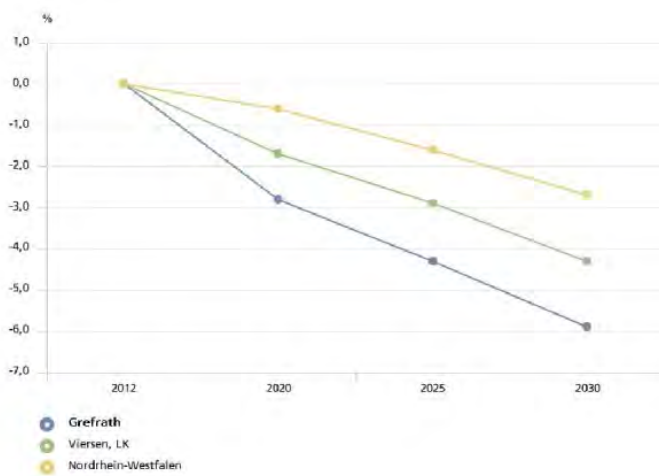
Für die Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde zuständig.



\* Statistisches Landesamt NRW, 2011.

Abbildung 11 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Grefrath 2000-2010 (Quelle: Gemein-  
deleitbild Grefrath 2012 von CIMA GmbH)

Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)

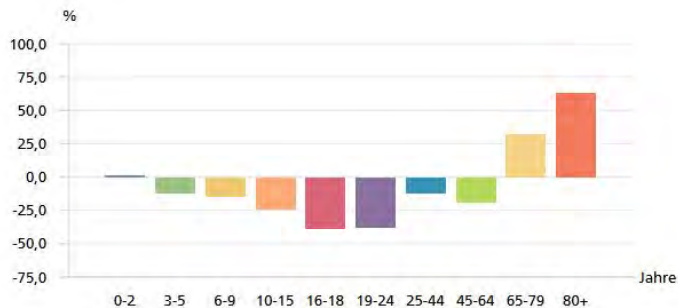


Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Abbildung 12 Bevölkerungsentwicklung 2012-2030 der Gemeinde Grefrath (%) (Quelle: Demographiebericht der BertelsmannStiftung 2012)

Altersstruktur 2012-2030

Grefrath (im Landkreis Viersen)



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnungen

Abbildung 13 Änderung der Altersstruktur von 2012 auf 2030 in der Gemeinde Grefrath (%) (Quelle: Demographiebericht der BertelsmannStiftung 2012)

## 2.6 Mobilität

### Abbildung 14 Verkehr Gemeinde Grefrath (s. Anhang)

#### 2.6.1 MIV

Die Gemeinde Grefrath verfügt über keine direkte Autobahnanbindung. Die nächsten Auffahrten sind auf der Strecke Duisburg-Venlo (A40/E34) die Auffahrt Wankum und an der A61 Mönchengladbach-Venlo die Auffahrt Süchteln. Dadurch ist eine gute Anbindung an das Rheinland, Ruhrgebiet aber auch in die Niederlande gegeben.

Die Bundesstraße 509 verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Gemeindegebiet. Sie verbindet nicht nur die Ortsteile Grefraths miteinander, sondern auch Grefrath mit Kempen und Lobberich. Die Landesstraßen L39 und L391 verlaufen fast parallel in Nord-Süd-Richtung und verbinden jeweils Vinkrath und Grefrath mit Viersen und Mülhausen mit Oedt.

Die Gemeinde Grefrath ist dennoch für den MIV gut an die angrenzenden Gemeinden oder Oberzentren angebunden: Krefeld (16km), Mönchengladbach (17km), Duisburg und Düsseldorf sind im Umkreis von 50 km und per Auto in 30-40 min. zu erreichen.

Die Lage zwischen großen überregionalen Fernstraßen hat allerdings zur Folge, dass die durch das Gemeindegebiet durchführenden klassifizierten Straßen, zusätzlich zu den regionalen Ziel- und Quellverkehren, in einem hohen Maße durch Durchgangsverkehre insb. durch Schwerlastverkehr befahren werden. Davon betroffen sind insbesondere die Nord-Südverbindungen, die als Abkürzungsstrecken zwischen der A 61 / A 52 und der A 40 genutzt werden. Insbesondere im Ortsteil Oedt, in der die L 391 und L 444 aufeinandertreffen, führt diese zusätzliche Verkehrsbelastung zu Umweltbelastungen und zu einer Verstärkung der trennenden Funktion der Hauptstraßen in der Ortslage (vgl. Abbildung 44 Verkehrsbelastungszahlen Oedt (Quelle: Straßen NRW 2015)).



### 2.6.2 ÖPNV

Die Gemeinde Grefrath gehört zum Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) und verfügt über keinen direkten Anschluss an ein Bahnnetz. Der nächste Bahnhof ist in Kempen (Kempen am Niederrhein), ansonsten befinden sich im Umkreis die Bahnhöfe Viersen, Anrath (Willich), Dülken (Viersen), Boisheim (Viersen).

Wichtigstes ÖPNV-Mittel ist der Bus. Insgesamt fünf Buslinien verschiedener Betreiber verbinden die verschiedenen Ortsteile untereinander und mit der Umgebung.

An den Wochenenden fahren die Buslinien in die benachbarten Orte nur sporadisch mit großen zeitlichen Abständen. In den Abendstunden fahren kaum noch Busse. Insgesamt ist die Mobilität der Bewohner, die über kein eigenes Kraftfahrzeug in der Gemeinde Grefrath verfügen, sehr stark eingeschränkt. Dies betrifft vor allem Kinder und Jugendliche sowie Senioren und Flüchtlinge.

Im Vergleich zum Ortsteil Grefrath sind die direkten Anbindungen an zahlreiche Nachbarstädte im Ortsteil Oedt stark eingeschränkt.

### 2.6.3 Sonstige Verkehrsmittel

Die Flughäfen Düsseldorf, Mönchengladbach und Weeze sind in etwa 30 - 40 Autominuten erreichbar. Der Flugplatz Grefrath-Niershorst wird nicht von Airlines angefliegen, sondern dient dem Freizeitsport.

Die Gemeinde Grefrath ist in das landesweite Radwegenetz des Landes NRW eingebunden. In, durch und um die Gemeinde herum erstrecken sich viele ausgebaute und beschilderte Radwanderwege. Sie werden touristisch durch die Niederrheintouristik entsprechend auch vermarktet.

## 2.7 Freiraum

### 2.7.1 Gewässer

Der Mittellauf des Flusses Niers mit seinen Nebengewässern (z. B. der Schleckbach) durchzieht das Gemeindegebiet Grefrath, sodass ein engmaschiges Gewässersystem entsteht.

Im Laufe der Zeit entstanden Mühlen an der Niers. 1927/1928 wurden sie auch im Bereich Grefrath begradigt. Seit der Industrialisierung wurden Abwässer in die Niers abgeleitet. Mit dem Bau von Kläranlagen ging die Belastung zurück. Seit den 1990er Jahren werden Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. Heute spielt die Niers durch unmittelbar angrenzende Radwanderwege und die Befahrbarkeit mit Kanus und Paddelbooten eine wichtige Rolle für die Naherholung und den Tourismus.

### 2.7.2 Naturräume und Geologie

Die Gemeinde Grefrath liegt in der Gliederung der deutschen Großlandschaften im „Niederrheinisches Tiefland“, deren Kulturlandschaft durch Flussterrassen geprägt wird. Genauer gesagt liegt die Gemeinde in dem Bereich der Niedertrasse in der Übergangszone zwischen Niersaue und westlich gelegenen Mitteltrassen des Urstromtals des Rheins. Die Terrassenkanten sind bis heute zu erkennen.

Durch das Gewässersystem der Niers bildeten sich große Bruch- und Sumpfbereiche aus. Die dazwischenliegenden Sandrücken im Nierstal eigneten sich zunächst als einzige besiedelbare Flächen.

### 2.7.3 Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete

Die Gemeinde Grefrath und die Ortsteile sind von allen Seiten von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten umgeben (s. Abbildung 15 Natur und Landschaftsschutzgebiete)

).

Die Schutzgebiete werden durch den vielfachen Wechsel zwischen Grünland, Acker und Wald sowie von verschiedenen Baumkonstellationen, Feldhecken und Obstwiesen geprägt.

### 2.7.4 Naturpark

Der Naturpark „Schwalm-Nette“ erstreckt sich an der deutsch-niederländischen Grenze, von Wachtendonk im Norden bis nach Wassenberg im Süden auf 435 km<sup>2</sup>. Die Ortsteile Grefrath und Vinkrath befinden sich in dem Naturpark, während Mülhausen und Oedt knapp außerhalb liegen.

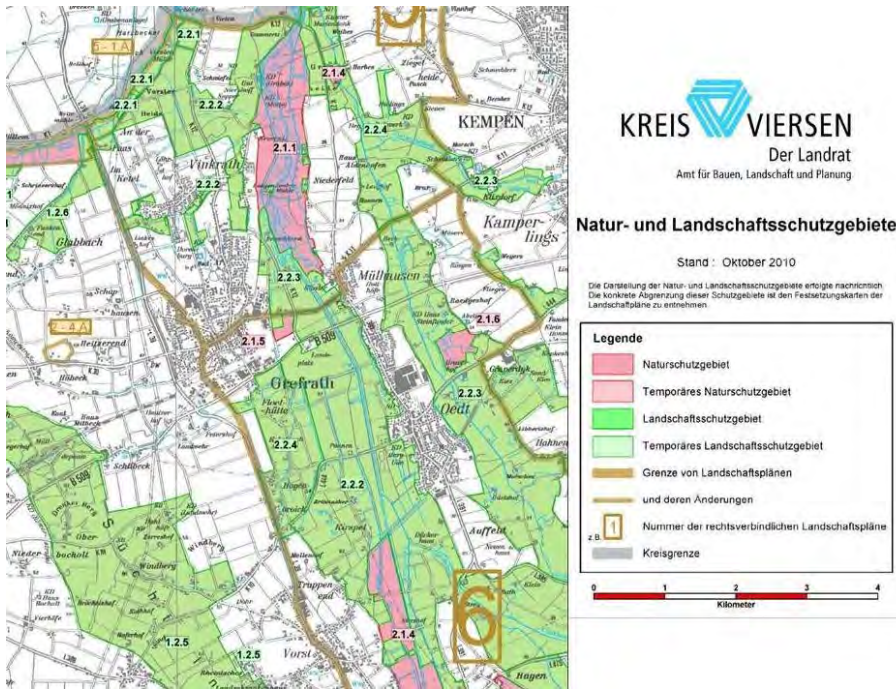


Abbildung 15 Natur und Landschaftsschutzgebiete (Quelle <https://www.nabu-grefrath.de>, Zugriff 03.04.2017)

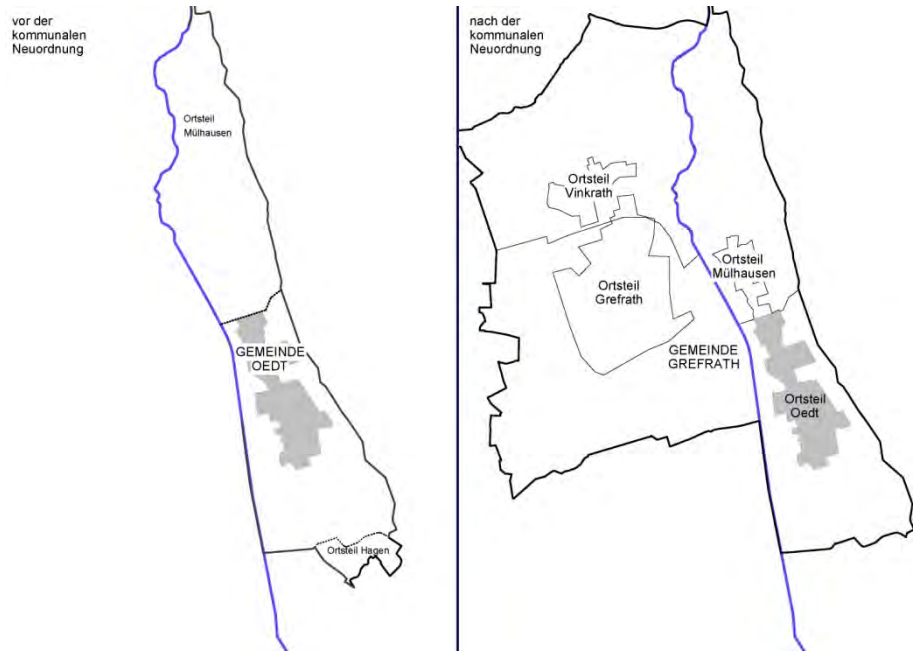


Abbildung 16 Funktionswandel: Eingemeindung

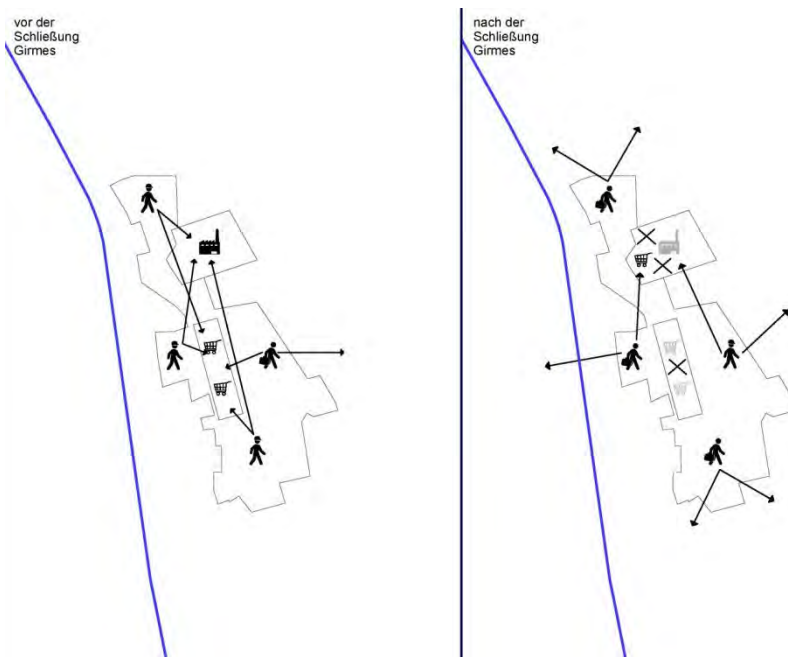


Abbildung 17 Funktionswandelll: Schließung Girmes

## 2.8 Fazit

Bei der Gemeinde Grefrath handelt es sich um einen künstlich geschaffenen Verband von Ortsteilen, die, getrennt durch die Niers, ganz unterschiedliche geschichtliche und kulturelle Werdegänge und Zugehörigkeiten haben und erst mit der kommunalen Neuordnung 1970 zusammengefügt wurden.

Während der Ortsteil Grefrath, als Namensgeber und Hauptort für Versorgung und Verwaltung der Gemeinde, im Rahmen von öffentlichen Investitionen im Laufe der Zeit umfänglich gefördert wurde, blieben insbesondere für den Ortsteil Oedt die öffentlichen Anstrengungen zur Kompensation der im Folgenden beschriebenen strukturellen Eingriffe hinter dem notwendigen Maß zurück.

Die Gemeinde Grefrath hat, so wie vergleichbare Gemeinden auch, mit den Folgen des demografischen Wandels zu kämpfen: Ein Bevölkerungsrückgang und schon heute der höchste Alt-Jung-Quotient im Kreis machen deutlich, dass sich die Überalterung auch in der Gemeinde Grefrath bemerkbar macht und insbesondere im Bereich Wohnen und Versorgung ein Bedarf an passenden Angeboten und Strukturen besteht. Um aber auch die Jugendlichen und jungen Menschen in Grefrath zu halten und zu unterstützen, bedarf es eines verbesserten Angebotes von ÖPNV, Wohnraum, Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sowie Treffpunkten innerhalb der Gemeinde.

Der Niederrhein und die darin eingebettete Gemeinde Grefrath ist – wie andere ehemals eher ländlich geprägte Regionen auch - von den Phänomenen eines tiefgreifenden Wandels begriffen.

Der ehemals starke Sektor Produzierendes Gewerbe im Bereich KFZ - Zulieferung und Textil, die Hauptarbeitgeber der Gemeinde, kam im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends heftig ins Straucheln. Aufgrund Konkurs und Schließung oder Umstrukturierung der Unternehmen gingen in kurzem Zeitraum über ein Drittel der Arbeitsplätze und ein hoher Betrag an Gewerbesteuern verloren. Demzufolge erleidet dem allgemeinen Trend folgend - insbesondere der eigentümergeführte Einzelhandel - einen stetigen Rückgang.

Der ehemalige Industriestandort befindet sich in einem Wandlungsprozess zum Wohnort. Die Einwohner pendeln in die Nachbargemeinden oder in die Region zum Arbeiten oder Einkaufen.

Die Gemeinde Grefrath muss sich insbesondere vor dem Hintergrund der Veränderung in der Wirtschaft und der Demographie den städtebaulichen Herausforderungen stellen. Sie ist von den Prozessen der Globalisierung und den Phänomenen der Deindustrialisierung ebenso betroffen wie von den umfassenden Veränderungen der Dienstleistungs- und Einzelhandelslandschaft.

### Spezifische Problemstellung Oedt

Es lässt sich zusammenhaltend festhalten, dass innerhalb der Gemeinde Grefrath der Ortsteil Oedt in besonderer Weise von diesem Wandlungsprozess betroffen ist, da die ehemals selbstständige Gemeinde Oedt in besonderer Weise vom Aufstieg und Fall industrieller Produktion geprägt ist:

- Eingemeindung, Verlust der Eigenständigkeit, vernachlässigter Ortsteil,
- Niedergang Textilindustrie: Wegfall von Arbeitsplätzen, Rückgang der lokalen Ökonomie (Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie), Brachfallen großer Flächen, hoher Auspendleranteil im Bereich Arbeiten und Einkaufen, Ausbleiben öffentlicher und privater Investitionen, negatives Ortsbild durch Leerstände und Investitionsstau.

- Allgemeine Trends: Überalterung, Wegfall des eigentümergeführten Einzelhandels, Konzentration von Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandorten außerhalb gewachsener Zentren.

Trotz aller in den Kreis Viersen oder die Gemeinde Grefrath eingebetteten Bemühungen, zeigt sich gerade in Oedt, dass für eine zukünftige und nachhaltige Entwicklung zusätzliche Impulse notwendig sind.

Vor diesem Hintergrund folgt im Weiteren eine städtebaulich-räumlich sowie eine sozialräumliche Analyse des Ortsteils Oedt, die die Stärken, Potenziale sowie die Defizite des Ortsteils Oedt herausarbeitet und die Grundlage für die Erarbeitung von Handlungsschwerpunkten und Maßnahmen für eine zukunftsfähige Entwicklung bildet.

### 3 Bestandsanalyse Ortsteil Oedt

Nach der kurzen Betrachtung der Gesamtgemeinde Grefrath beleuchtet die folgende Analyse den Untersuchungsraum „Ortsteil Oedt“ aus geschichtlicher, städtebaulicher, wohnungswirtschaftlicher, sozialer, technischer, ökonomischer und ökologischer Sicht. Sie zeigt die vorhandene Bestandssituation auf und schafft die Grundlage zur Identifikation von Handlungsschwerpunkten für die zukünftige Ortsteilentwicklungsplanung in Oedt.

#### 3.1 Ausgangssituation

Der Untersuchungsbereich des Ortsteils Oedt wird in den letzten Jahren in der öffentlichen Wahrnehmung in Grefrath als Problembereich angesehen. Viele Probleme sind dabei auf den Funktions- und Strukturwandel, aber auch auf allgemeine Trends zurückzuführen.

Dabei sind folgende Themen zu nennen:

- die Verkehrsbelastung auf der Ortshauptstraße(n),
- der Mangel an Wohnbauland,
- der Rückgang von Einzelhandel und Gewerbe und damit verbunden die verschlechterte Versorgungslage,
- die Zunahme von Leerstand, der zunehmend das Ortsbild prägt,
- das Fehlen einer attraktiven Ortsmitte, von Treffpunkten und Aufenthaltsqualitäten,
- negatives Ortsbild durch Qualitätsdefizite des öffentlichen Raums und Sanierungsbedarf von Gebäuden,
- die notwendige Umnutzung von großen Teilen des Girmes-Geländes,
- die Defizite an altengerechter Infrastruktur (Versorgung, Wohnraum und barrierefreier öffentlicher Raum),
- der Trend zur Überalterung,
- der Rückgang des sozialen Miteinanders und der Orts- und Vereinskultur,
- das generell eher negative Image des Ortsteils.

Nicht zuletzt diese exemplarisch genannten Themenfelder führten dazu, dass aus Stadtentwicklungssicht der Untersuchungsraum insgesamt als Handlungsbereich identifiziert wurde.

In den letzten Jahren wurden sowohl von öffentlicher Hand als auch durch private Aktivitäten verschiedenste Maßnahmen und Aktivitäten gestartet, um dieser negativen Entwicklung entgegen zu treten.

#### Öffentlich, realisiert/ in Realisierung:

- Entwicklung des Gewerbeparks „Oedt“ 2002
- Entwicklung des Gewerbeparks „Grefrath“ 2012
- Aufstellung des Einzelhandelskonzept 2010
- Förderung der mobilen Jugendarbeit (Kreis Viersen)
- Renaturierungsprojekt Burgbenden: Im Jahr 2000 führte der Niersverband eine Renaturierung in einem Niersaltarm auf einer Fläche von ca. 11ha durch
- Entwicklung von Wohnbaugebieten in Oedt (z. B. an der Färberstraße und Südstraße)
- Herstellung von einem Radbedarfstreifen auf dem Straßenzug Sücktelner Straße, Hochstraße bis Kirchplatz

### Privat, realisiert/ in Realisierung:

- Durch die Initiative „Perspektiven für Oedt“ wurden folgende Maßnahmen realisiert: Herstellung Bouleplatz, Grillhütte auf der Festwiese, Restaurierung der Girmes-Uhr, regelmäßige Aufräumaktionen, Wohnmobilstellplatz mit Stellplatzpaten, Nachbarschaftscafé ...?
- Sanierung der Burgruine Uda 2013 durch den Heimatverein Oedt e.V.
- Eröffnung eines Lebensmitteldiscounters im Jahre 2015.
- Öffnung des Evangelischen Altenzentrums als Nachbarschaftszentrum mit Quartiersmanagement (seit 2009), Eröffnung Quartiersbüro auf der Hochstraße 2017.
- Teilabriss vom Girmes-Gelände und Neubau von Gewerbegebäuden und Parkplatz (seit 2017). Für den westlichen Teil des Areals plant der Entwickler u.a. eine Eventlocation mit Gastronomiebereich im sanierten Bestandsgebäude, im Norden Lager oder Logistik. Im Bestandsgebäude an der Fabrikstraße sind Kleingewerbe und Gesundheitsbezogene Dienstleistung und Beratung vorgesehen. Im östlichen Bereich des Girmes-Geländes haben sich einige großflächige Betriebe angesiedelt, darunter u.a. ein Abriss-, ein Tiefbauunternehmen, eine Biogasanlage, ein Elektrofachmarkt, ein Versandhandelsunternehmen sowie Produktionsstätten im Bereich Teppich und Substratbehandlung.
- Seit 2017 in Bau: Neubau Sparkassengebäude mit neun barrierearmen Mietwohnungen in den Obergeschossen.

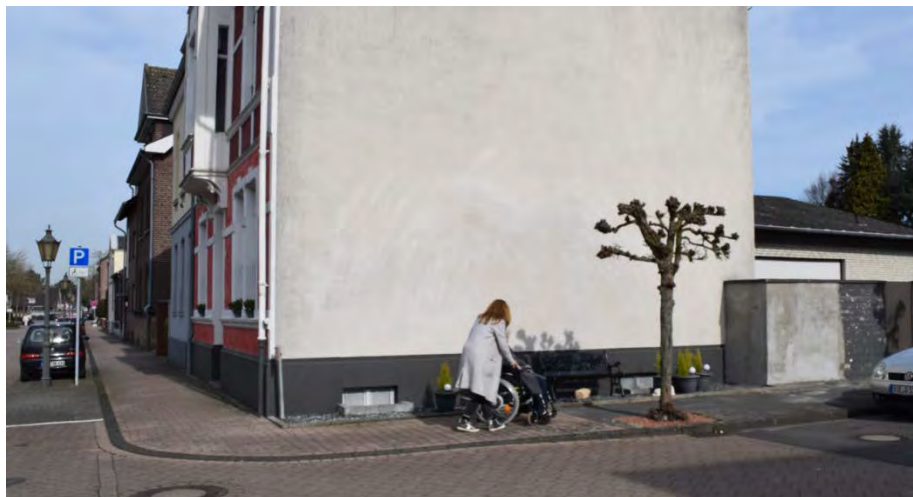


Abbildung 18 Rollstuhlfahrer in Begleitung



Abbildung 19 Quartiersbüro des Ev. Altenzentrums auf der Hochstraße



### 3.2 Untersuchungsgebiet im Ortsteil Oedt

Im Zentrum der Untersuchungen steht die Ortshauptstraße des Straßendorfes mit seinen öffentlichen Räumen und umgebenden Bebauung. Der westliche Abschluss des Untersuchungsgebietes bildet der Landschaftsraum, sodass die Schule, die Burg Uda sowie die Flüchtlingsunterkünfte eingeschlossen werden. Im Norden wurde das Betrachtungsgebiet soweit angepasst, dass das Girmes-Gelände mit seinen Potenzialflächen hineinfällt. Im Osten und Süden läuft der Ortsteil Oedt in homogene Wohngebiete und Gewerbegebiet aus, sodass hier die Untersuchungen nur punktuell durchgeführt werden.

Als erweiterter Untersuchungsraum wurden die jeweils angrenzenden Siedlungsbereiche mit betrachtet und in ihrer jeweiligen räumlichen und funktionalen Verflechtung in die Überlegungen mit einbezogen.



Abbildung 20 Schwarzplan mit Untersuchungsgebiet

### 3.3 Siedlungsgeschichte Ortsteil Oedt

Funde aus Bronze-, Hallstatt-, Römer- und Frankenzeit bestätigen die frühe Besiedlung des von Flüssen und Bruch- und Sumpfgebieten umgebenen Sandrückens, auf dem sich das heutige Oedt befindet.

973 schenkt Erzbischof Gero von Köln vom Erzbistum Köln das Oedter Gebiet der Benediktinerabtei Gladbach als Ausstattungsgut. In Oedt stellte ein Sal- oder Fronhof den Verwaltungsmittelpunkt dar. An dieser Stelle befindet sich seit 1657 ein Salhof, der als Amtshaus und Pastorat genutzt wurde und sich heute in Privatbesitz befindet (Wohnhaus).

Oedt wird 1170 mit dem Bau einer Kirche als Kirchdorf erstmals erwähnt.

1300 wird die Burg Uda von Graf Dietrich Luf der III erbaut. Dabei handelte es sich um eine quadratische, wuchtige Anlage mit zwei runden und zwei eckigen Türmen. Als Folge des Burgenbaus entsteht das Burgdorf Oedt mit Wall, Grabanlagen und Toranlagen. Heute erinnern noch die Plätze „Niedertor und Obertor“ an diese Elemente. Die (strategische) Bedeutung der Burg Uda (auch als Grenzfestung) und des sogenannten „Amtes Oedt“ als Herrschaftsmittelpunkt ging weit über den engeren Bereich Oedts hinaus. Rund um die Burg Uda entstehen einige freie Adelsitze und freie Güter sowie fünf Wassermühlen.

1757 hatte die Burg aufgrund veränderter Kriegstechnik ihren strategischen Wert verloren und das Amt Oedt wurde von französischen Truppen eingenommen. In Ermangelung von Baumaterial wird bis auf den südöstlichen Rundturm und die Westmauer die Burg abgebaut und als Schotter im Straßenbau verbaut. Im Zusammenhang mit der Eingliederung des Rheinlands in den französischen Staat und der kommunalen Neuordnung wird das Amt Oedt aufgelöst. Die neugebildete Gemeinde Oedt umfasst gegenüber dem vorherigen Territorium eine kleinere Fläche.

Im 18. Jhd. erst wächst das ehemalige Burgdorf und das Kirchdorf baulich zusammen, bis dahin gab es eine ca. 200 m lange Lücke zwischen den Ortsteilen (vgl. Abbildung 22 Tranchot-Karte 1801-1828) zum Vergleich mit heutiger Siedlungsausdehnung).

Seit Ende des 19. Jhd. setzt ein wirtschaftlicher Aufschwung ein. 1860 werden die Befestigungsanlagen niedergerissen. 1871 erfolgt ein Anschluss an das Bahnnetz der Krefelder Eisenbahn.

Seit dem 17. Jhd. siedeln sich Leinenwebereien und später Samtbandwebereien in Oedt an, welche teilweise bis heute noch an den Ausfallstraßen erkennbar sind. 1850 eröffnet die Bleicherei und Färberei und später Berufskleiderfabrikation Peter Mertes & Söhne in Oedt, 1879 die Textilfirma Johannes Girmes & Co. Der Ort war im Folgenden aufgrund des Strukturwandels und durch die Mechanisierung der Webstühle wirtschaftlich weitestgehend von den beiden Fabriken abhängig. Eine Gesamtentwicklung des Ortes wurde dadurch stark gehemmt.

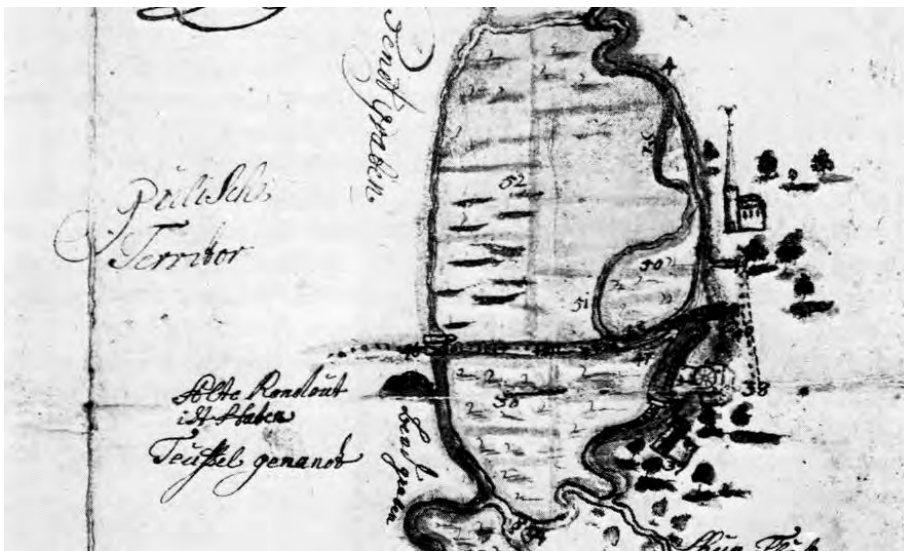


Abbildung 21 Kartenausschnitt Oedt Grenzscheidung um 1700 (Quelle: [http://www.r-steger.de/Oedt\\_Karte\\_Grenzscheidung\\_Original.htm](http://www.r-steger.de/Oedt_Karte_Grenzscheidung_Original.htm); Die Kirche St. Vitus in Oedt / H. Borger / W. Janssen / E. Stephany / Mönchengladbach 1970)

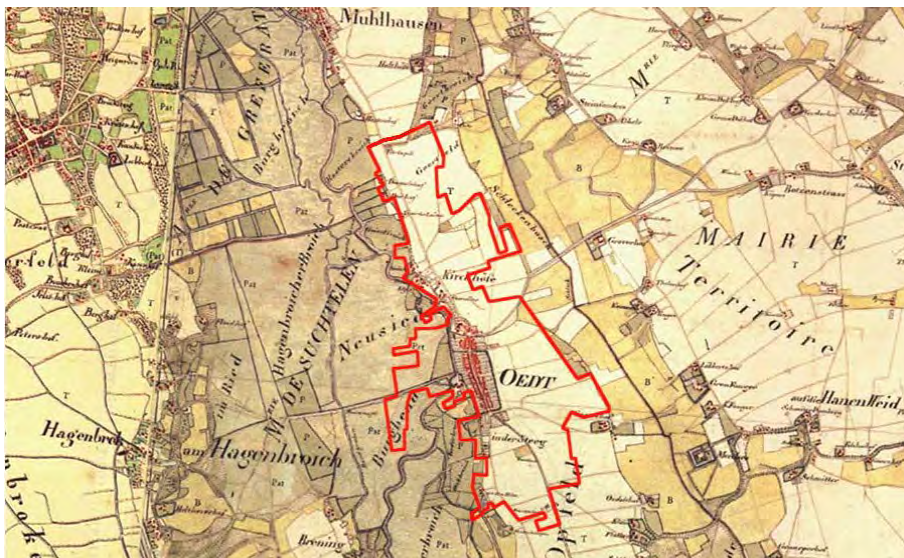


Abbildung 22 Tranchot-Karte 1801-1828 (Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), Zugriff am 31.01.2017) zum Vergleich mit heutiger Siedlungsausdehnung

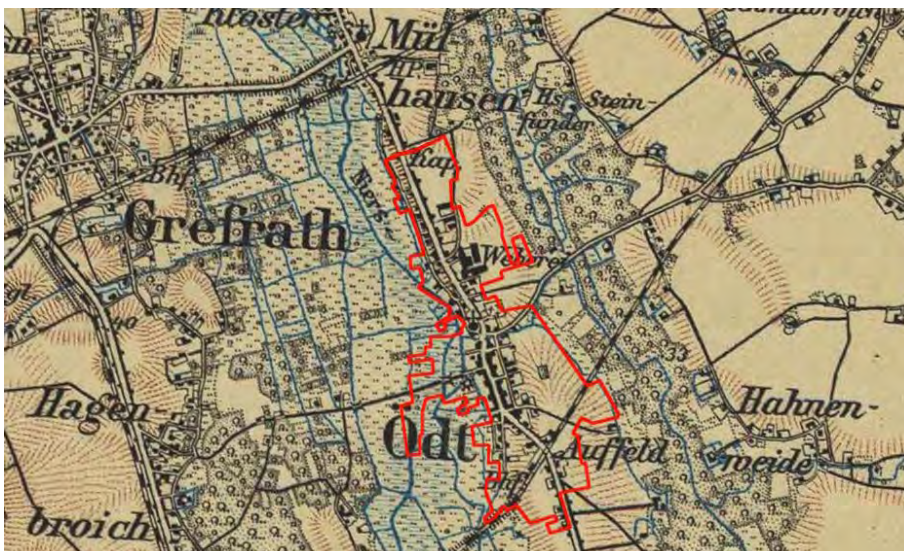


Abbildung 23 Karte des deutschen Reiches 1901 (Quelle [www.landkartenarchiv.de](http://www.landkartenarchiv.de), Zugriff am 31.01.2017) zum Vergleich mit heutiger Siedlungsausdehnung

In Mülhausen wird 1888 ein Kloster und Gymnasium gebaut und der Ort 1892 mit einem Bahnhof an die Strecke Kempen-Kaldenkirchener Bahn angeschlossen (vgl. Abbildung 23 Karte des deutschen Reiches 1901).

Ende des 19. Jhd. und Anfang des 20. Jhd. wurde eine weitere Kirche in Mülhausen und anstelle der alten Oedter Kirche die St. Vitus Pfarrkirche errichtet. Des Weiteren entstehen ein Krankenhaus, eine Mädchenschule, die Nord- und Knabenschule und ein Postamt. Die Firma Girmes baut elektrische Straßenbeleuchtung im Ort und beliefert Oedt durch das eigene, im Kreis erste Elektrizitätswerk mit Strom. Des Weiteren baute die Firma 90 Arbeiterwohnungen an der Dietrich-Girmes- und Johannes-Straße sowie 12 Wohnungen für Angestellte an der Johannes-Girmes-Straße. Der wirtschaftliche Aufschwung endete mit dem ersten Weltkrieg.

Einhergehend mit der Industrialisierung kam Oedt bereits in den 20iger Jahren des letzten Jahrhunderts in den Genuss einer Wasserversorgung im Gemeindegebiet sowie der Anbindung an das sich in dieser Zeit rasant entwickelnde Telefonnetz.

1927-28 wird die Niers, die bis dahin als Schmutzableiter genutzt wurde, ca. 300 m nach Westen verlegt und im Folgenden Kläranlagen gebaut, was der enormen Geruchsbelästigung ein Ende setzte (vgl. Abbildung 24 Topografische Karte 1945).

Im zweiten Weltkrieg wurde Oedt, bis auf ein paar Fliegerbomben, weitestgehend verschont. Danach kamen viele Flüchtlinge aus zerstörten Städten und dem Osten, was eine Wohnungsnot auslöste. Zwischen 1948 und 1960 entstanden 240 neue Wohnhäuser mit 393 Wohnungen und der Ort entwickelte sich vom Straßendorf in die Breite. Aufgrund der wachsenden Einwohnerzahlen wurde 1967 auch ein Schulzentrum mit Sportanlagen gegründet.

Auch die evangelische Gemeinde wuchs aufgrund des Flüchtlingszustroms und so wurde auf dem Grundstück von Girmes 1957 die erste evangelische Kirche gebaut.

In den 60er Jahren ging die Firma Peter Mertes & Söhne Konkurs, was die bisherige Abhängigkeit der Gemeinde von der Firma Girmes nur noch verstärkte. Bis Ende der 60er Jahre befand sich an der Oststraße das Oedter Krankenhaus. Nach einer Schließung wird es zum Altenzentrum umgewandelt.

Die Zusammenlegung (Eingemeindung) mit der Gemeinde Grefrath 1970 bedeutet für den bis dahin finanziell schuldenfreien Ort Oedt neben dem Verlust der Selbstständigkeit und des Ortsteils Hagen auch zusätzliche finanzielle Probleme, da Grefraths Schulden auf Oedt mit umgelegt wurden. Seitdem avanciert Oedt zum unterentwickelten Ortsteil von Grefrath, in dem lange keine Investition in die Infrastruktur getätigt wurde. Eine größere Baumaßnahme in Oedt war 1975 der Bau der Veranstaltungshalle „Albert-Mooren-Halle“.

1995 werden die lange leer stehenden Firmengebäude von Mertes & Söhne abgebrochen und stattdessen Einfamilienhäuser am Mertesweg errichtet (vgl. Abbildung 25 Luftbild 1997). Auch die Firma Girmes muss schließlich 2008 schließen, ein Teil der Hallen ist bis heute ungenutzt vorhanden.

Der Rückgang des Geschäftslebens und fehlende Investitionen in die Wohnqualität erklären unter anderem die seit 2000 rückläufigen Bevölkerungszahlen.

(Quelle: [www.heimatverein-oedt.de](http://www.heimatverein-oedt.de), „Geschichte des alten Amtes und späteren Gemeinde Oedt“ von Karl-Heinz Brocker, Zugriff am 31.01.17)



Abbildung 24 Topografische Karte 1945 (Quelle [www.landkartenarchiv.de](http://www.landkartenarchiv.de), Zugriff am 31.01.2017) zum Vergleich mit heutiger Siedlungsausdehnung



Abbildung 25 Luftbild 1997 (Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), Zugriff am 31.01.2017) zum Vergleich mit heutiger Siedlungsausdehnung

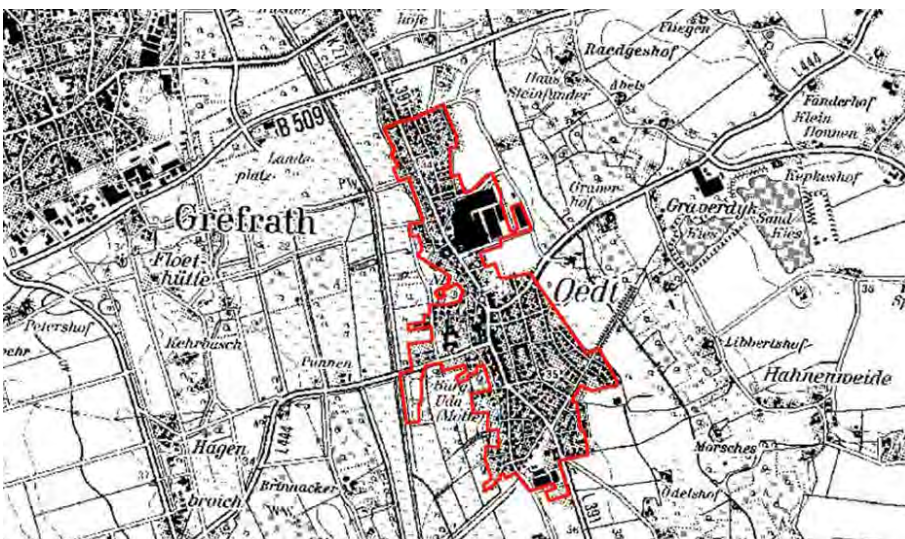


Abbildung 26 Karte 2015 (Quelle [www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de), Zugriff am 31.01.2017) zum Vergleich mit heutiger Siedlungsausdehnung

### 3.4 Naturräumliche Situation

Der Ortsteil Oedt befindet sich zwischen der Niers und dem Schleckbach. Die durch das Gewässersystem der Niers entstandenen Bruch- und Sumpfgebiete und die dazwischenliegenden Sandrücken, auf denen sich z. B. Oedt angesiedelt hat, prägen die Gegend. Die Landschaft und Freiflächen rund um Oedt sind zu großen Teilen als Landschaftsschutzgebiete deklariert. So ist Oedt zwischen der Niersniederung und dem Landschaftsschutzgebiet „eingeklemmt“ und somit in seiner räumlichen Ausweitung eingeschränkt (s. Abbildung 15 Natur und Landschaftsschutzgebiete)



Abbildung 27 Bauliche Weiterentwicklungspotenziale

### 3.5 Siedlungsstruktur und Stadtgestalt

#### Abbildung 28 Geschossigkeit (s. Anhang)

Das Antlitz von Oedt wird von Backsteinfassaden dominiert. Die Verwendung von Backstein ist im niederrheinischen Raum eine Tradition und daher auch in Oedt ortstypisch.

Wie in Kapitel 3.3 Siedlungsgeschichte Ortsteil Oedt dargelegt, handelt es sich bei Oedt um einen historisch gewachsenen Ortsteil, dem man seine Geschichte als Straßendorf (mit dem Ursprung Burgdorf und Kirchendorf) an der heutigen Struktur noch ablesen kann. So hat sich Oedt als linearer, etwa 3 km langer Siedlungskörper mit der Ortshauptstraße als „Rückgrat“ entwickelt. Nach Norden verschmälert sich der Siedlungsbereich und geht fast nahtlos in den Ortsteil Mülhausen über. Im Süden wird, rund um den Kernbereich, der Siedlungsbereich breiter, es entsteht eine „Birnenform“. Hier gab es im Laufe der Zeit einige Siedlungserweiterungen. Während die Wohngebiete der einzelnen Siedlungserweiterungen sehr homogen erscheinen, wirkt der Kernbereich durch die unterschiedlichen Nutzungen, Baustrukturen und Epochen (z. B. zahlreiche gründerzeitliche Bausubstanz) bewegt und abwechslungsreich.

Die Ortshauptstraße wird von Verkehr dominiert, auf den Landstraßen herrscht ein großer Durchgangsverkehr. Dementsprechend verstärkt großflächige Werbung an Hauswänden den „Ausfallstraßencharakter“.

Der Kernbereich der Ortshauptstraße zwischen Kirchplatz und Obertor wird im Gegensatz zu einer offenen Bebauung und weiterem Straßenquerschnitt an den Ortseingängen durch eine geschlossene Bebauung mit prägnanten Raumkanten charakterisiert (vgl. Abbildung 31 Denkmäler und ortsprägende Gebäude und Raumkanten).

In diesem Bereich markieren Aufweitungen des Raumes bedeutende Orte oder Verkehrsknoten: Kirchplatz, Marktplatz, Durchgang Albert Mooren-Halle und Obertor. Lediglich nördlich des Kernbereiches gibt es eine Auffälligkeit durch die markanten und langgezogenen Fassaden des Girmes-Geländes und des Girmes-Hofs.

Trotz der vorhandenen Platzflächen besitzt der Ort keine „identitätsstiftende Mitte“, was vor allem am Gestaltungsdefizit und den Dimensionen der Flächen liegt. Aber auch der prägnante Leerstand und die Fassaden mit offensichtlichem Sanierungsbedarf entlang der Ortshauptstraße und vor allem im Kernbereich, beeinträchtigen das Ortsbild negativ (vgl. Kapitel 3.6 Gebäudebestand).



Abbildung 29 Montage Fassadenabwicklung Westseite der Hochstraße



Neben der Ortshauptstraße gibt es in den angrenzenden Wohnbereichen einige charakteristische Straßenzüge: So stellt z. B. die nördliche Oststraße eine typische Werkssiedlungsbebauung mit seiner speziellen Atmosphäre dar. Aber auch im Umfeld des Seniorenzentrums werden Straßen durch markante Baumreihen akzentuiert.

In Oedt liegt die Geschossigkeit größtenteils bei ein oder zwei Vollgeschossen und ausnahmsweise bei drei Geschossen. Der Wasserturm, der Fabrik-schornstein sowie der Kirchturm des Vitusdoms, die Versöhnungskirche und der Turm der Burg Uda sind durch ihre herausragenden Höhen und Beschaffenheit attraktive Landmarken, als solche von Weitem zu sehen und bilden eine unverwechselbare Ortssilhouette.

Abgesehen von der geschlossenen Bauweise im Kernbereich besteht der Ort zum größten Teil aus Einfamilien- oder Doppelhäusern. Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser gibt es nur vereinzelt. Ausnahmen bilden aufgrund ihrer Großflächigkeit und / oder Höheentwicklung das zu Teilen brachliegende Girmes-Gelände sowie der Girmeshof, das Evangelische Altenzentrum, das Schulgelände, die Albert Mooren-Halle und die Kirche St. Vitus.

Eine weitere großflächige Ausdehnung des gewachsenen Siedlungskörpers durch neue Baugebiete wird durch die Lage zwischen Niersniederung und Landschaftsschutzgebiet verhindert (vgl. Abbildung 27 Bauliche Weiterentwicklungspotenziale). Zwischen Girmes-Gelände und Oststraße befindet sich eine große landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich für einen Lückenschluss eignen könnte. Kleinere Arrondierungsflächen befinden sich z. B. an der Oststraße, Süchtelner Straße oder Südstraße. Weitere Innenentwicklungspotenziale gibt es nur vereinzelt. Wohnbaupotenzial bieten die Rückseiten der langen Grundstücke, z. B. im Bereich der Hochstraße an (Kallengraben und Albert-Mooren-Allee), aber auch die nur einseitig bebauten Straßen wie z. B. am Mertesweg. Für Teile dieser rückwärtigen Bereiche besteht Planungsrecht zur Errichtung von Wohngebäuden oder Stellplätzen.

Im nördlichen Bereich der Johannes-Girmes-Straße sind in jüngster Vergangenheit vereinzelt neue Wohngebäude errichtet worden. Das Bauland konnte oftmals durch Teilung vorhandener, großer Grundstücke generiert werden.

Größtes Gewerbeflächenpotenzial befindet sich auf dem Girmes-Gelände, insbesondere im westlichen Bereich, wo noch Leerstand vorhanden ist.



Abbildung 30 Ortsbild Oedt, gesehen vom Aussichtspunkt Burg Uda

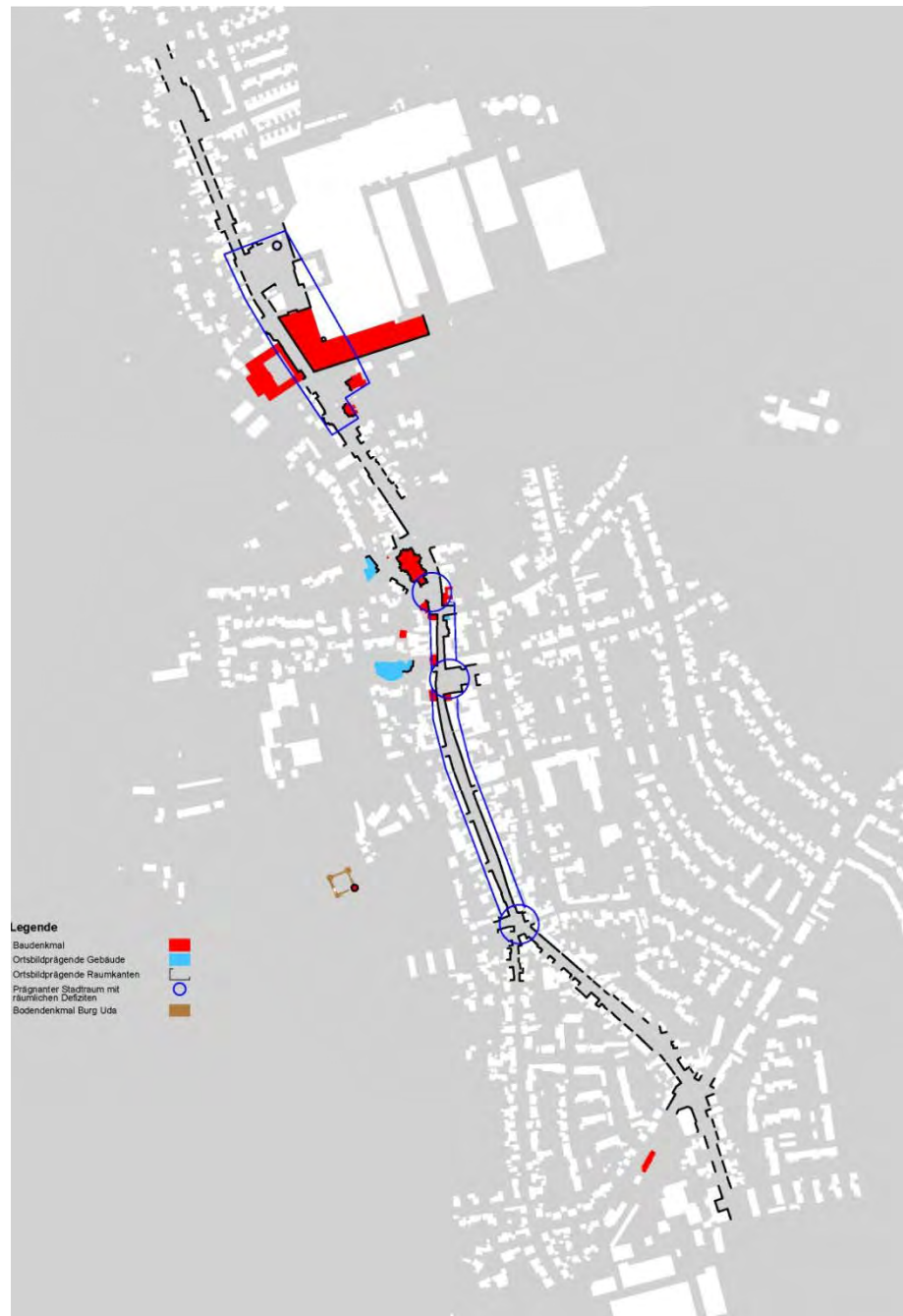


Abbildung 31 Denkmäler und ortsprägende Gebäude und Raumkanten

## 3.6 Gebäudebestand

**Abbildung 32 Leerstand (s. Anhang)**

**Abbildung 33 Gebäudezustand (s. Anhang)**

### Leerstand

Vor allem entlang der Ortshauptstraße konzentrieren sich die vorhandenen Leerstände in Oedt (vgl. Abbildung 32 Leerstand (s. Anhang)).

Der häufigst auftretende Leerstand im Bereich der Hochstraße sind leerstehende Ladenlokale in den Erdgeschossen, hier ist der wirtschaftliche Rückgang spürbar, auch wenn die Schaufenster teilweise geschmückt wurden. Aber auch Obergeschosse bzw. ganze Gebäude sind ohne Nutzung. Die Leerstandsquote in der Hochstraße und Kirchplatz beträgt ca. 29%.

Auf der Johannes-Girmes-Straße betrifft der Leerstand mehrheitlich ganze Häuser oder nur das Obergeschoss.

Insgesamt ist der Leerstand an den Fenstern und dem ungepflegten Antlitz der Fassade auch für Ortsfremde schnell zu erkennen. Er trägt durch seine Häufung zu einem negativen Aussehen des Straßenzugs und somit des Ortsbilds bei.

### Sanierungsbedarf

Im Untersuchungsgebiet sind vor allem entlang der Ortshauptstraße und insbesondere an der Hochstraße im Bereich des privaten Immobilienbestands, Instandsetzungs- und Modernisierungsdefizite feststellbar, was auf einen privaten Investitionsstau hindeutet. Aber auch z. B. entlang der Johannes-Girmes-Straße und der Südstraße häufen sich betroffene Gebäude.

Der erfasste bauliche Bestand zeigt bezüglich öffentlich einsehbarer Bereiche Defizite in Fassaden, Dächern und Fenstern. Die meisten Häuser sind in einem baujahrstypischen Zustand mit einem im Hinblick auf zeitgemäße Wohn- und Lebensformen deutlichen Sanierungsbedarf. Es ist davon auszugehen, dass neben dem negativ auf das Ortsbild wirkenden Erscheinungsbild sowohl Defizite in der Grundrissgestaltung und der Barrierearmut zu erwarten sind als auch nur vereinzelt Maßnahmen zur Energieeinsparung ergriffen wurden. Vor dem Hintergrund des baulichen Zustandes des Gebäudebestandes ist von einem hohen Potential zur Energieeinsparung auszugehen. Zur Steigerung der Energieeffizienz müssen insbesondere Dächer und Fassaden erneuert und Gebäude- und Heiztechnik modernisiert werden.

Öffentliche Gebäude und wichtige Anlaufstellen des Alltags sind auf Grund der Ausgestaltung des Antrittsbereiches eines Gebäudes (z. B. Schwelle, Treppe) nicht barrierefrei erreichbar.

Die Grundstücke und Rückseiten rund um die Hochstraße weisen in Teilen einen hohen Versiegelungsgrad auf. So sind häufig Nebengebäude und Nebenanlagen sowie private Parkplätze darauf untergebracht.

An der Albert-Mooren-Halle aus den 70er Jahren wurden seit ihrer Entstehung immer nur Reparaturen durchgeführt. Hier besteht ein hoher Sanierungsbedarf vom Dach über die Ausstattung bis zur Heizungsanlage.

### Markante Gebäude

Neben der Wohnbebauung (größtenteils freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser) verfügt Oedt über auffällige und dadurch ortsprägende Gebäude, die auch die Geschichte des Ortes widerspiegeln. So findet sich z. B. in der

Südstraße neben einem Hofgebäude, das an landwirtschaftliche Nutzung erinnert, ein Ensemble von Gebäuden aus den 1930er Jahren.

Durch ihre Höhe und Größe bzw. Großflächigkeit stechen neben dem Wasserturm, Kirchen und dem mehrstöckigen Eckgebäude am Kirchplatz auch der Schulkomplex und die Albert-Mooren-Halle heraus.

Moderne Gebäude, wie das katholische Jugendheim am Kirchplatz, die durch ihre Lage größtenteils innerhalb des Siedlungsbereiches das Ortsbild maßgeblich prägen, existieren neben den diversen Baudenkmalern vom 17. bis Ende 19. Jahrhundert.

#### Baudenkmal in Oedt

- Wohnhaus (Vikarie), Am Wemken 8, Ende 18.Jh.
- Oedter Bahnhof, An der Kleinbahn 7, 1869/72
- Gutshofanlage „Dückerhaus“, Auffeld 24, Ende des 19.Jh.
- Aussiedlerhof, Auffeld 25, 1939
- Aussiedlerhof, Auffeld 26, 1939
- Wegekreuz, Grasheider Straße, 1788
- Wohnhaus, Hochstraße 2, 1732
- Wohn- und Geschäftshaus, Hochstraße 16, 18/18 Jh.
- Wohn- und Geschäftshaus, Hochstraße 23, 17.Jh.
- Wohnhaus, Hochstraße 28, 1880
- Wegekappelle St. Vitus, Johannes-Girmes-Straße, 19.Jh.
- ehem. Fabrikantenvilla, Johannes-Girmes-Straße 21, Ende des 19.Jh.
- ehem. Landhaus, Johannes-Girmes-Straße 23, 1908, die Brücke 1929
- Fabrikgelände Textilfabrik Girmes & Co., 1879, 1886, 1928
- Hofanlage „Girmes-Hof“, Johannes-Girmes-Straße 30, 1932
- Kriegerdenkmal, Kirchplatz, 1929
- Altes Brauhaus, Kirchplatz 1, 18. Jh.
- Kath. Pfarrhaus, Kirchplatz 2, 1657
- Kath. Pfarrkirche St. Vitus, Kirchplatz 22, 1901/1903
- Hagelkreuz, Kolpingstraße/Schlötgenweg, 1846
- Wege- (Bild)stock, Mühlengasse, 1880
- Hofanlage „Neersdommer Mühle“, Niederfeld 13, 18./19.Jh.
- Hofanlage „Haus Aldenhof“, Niederfeld 16, Ende des 19.Jh.
- Hofanlage „Honnen-Hof“, Niederfeld 18, 1861
- Burgruine, Zur Burg Uda, 1783, 1885. Außerdem Bodendenkmal
- Generatorenhalle und Fassade Girmes
- Wasserturm Girmes
- Schornstein Girmes



Abbildung 34 Nutzungen (außer Wohnen)

### 3.7 Nutzungen und Funktionen

#### Abbildung 35 Nutzungen großflächig (s. Anhang)

##### 3.7.1 Wohnen

Seit der Schließung des Produktionsstandortes Girmes entwickelt sich Oedt vom einem Industrie- und Arbeitsstandort zu einem Wohnstandort.

Wie in Kapitel 3.13.1 Einwohnerentwicklung dargestellt, ist die Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Oedt rückläufig. Gleichzeitig nimmt die Überalterung der Bevölkerung zu. Ohne weitere Interventionen ist davon auszugehen, dass in Zukunft diese Trends anhalten.

Demgegenüber ist Oedt aufgrund seiner Lage und der, im Vergleich zum östlichen und südlichen Umland, niedrigen Grundstückspreise als auch eines geringen Mietniveaus (vgl. nachfolgende Tabelle) als Wohnstandort gefragt. Besonders für Familien stellt Oedt eine attraktive Wohnlage dar. Dies stellt in mehrfacher Hinsicht eine Chance für die Ortsteilentwicklung dar. Neben der Stabilisierung der Bevölkerungszahl kann damit der Überalterung entgegengewirkt und ein wesentlicher Beitrag zur Stabilisierung der Infrastruktur sowie zur Belebung des Ortsteils geleistet werden.

Wohnungsalter mit Bad, mit WC	mit Heizung		
vor 1948	3,45	<b>4,10</b>	4,55
1948 bis 1957	3,55	<b>4,20</b>	4,65
1958 bis 1969	3,70	<b>4,40</b>	4,85
1970 bis 1976	4,05	<b>4,80</b>	5,30
1977 bis 1985	4,65	<b>5,20</b>	6,00
1986 bis 1992	4,85	<b>5,40</b>	6,25
1993 bis 2000	5,00	<b>5,60</b>	6,45
2001 bis 2008	5,25	<b>5,85</b>	6,75
ab 2009	5,35	<b>5,95</b>	6,85

**Tabelle 6 (Quelle : Mietspiegel der Gemeinde Grefrath 2015)**

In der jüngsten Vergangenheit ist eine verstärkte Nachfrage in dem angesprochenen Marktsegment auszumachen. Festzustellen ist insbesondere ein vermehrter Baulückenschluss und ein Generationenwechsel in die Altwohnungsbebauung. Wohnungsneubauf Flächen stehen in nennenswerter Größenordnung nicht zur Verfügung. Aufgrund seiner naturräumlichen Situation ist eine Erweiterung des Siedlungsbereichs kaum noch möglich. So besteht das Entwicklungspotenzial für Wohnneubau hauptsächlich auf Innenentwicklungsflächen oder Arrondierungsflächen an den Siedlungsrändern. Die Vermarktung von Bestandsgebäuden gestaltet sich als schwierig, denn die Gebäudebestände weisen zu Teilen einen erheblichen Sanierungsstau auf. Dies zeigt auch der vollständige und teilweise Leerstand vieler Gebäude (vgl. Abbildung 32 Leerstand (s. Anhang)).

Der Umstand ist auf unzeitgemäße Grundrissgestaltung, Raumannsprüche und die rückläufige Qualität der Bausubstanz und einem Sanierungsbedarf zurückzuführen. Auch die Beschaffenheit der privaten Freiräume, wie z. B. bei den Grundstücken entlang der Hochstraße mit ihren zugebauten oder steinernen Höfen, stellen Hemmnisse für Wohnungssuchende dar.

Als Maßnahme zur Schaffung von Wohnraum wurden bereits leer stehende Ladenlokale im Erdgeschoss zu Wohnungen umgebaut. Dieser Umbau ist allerdings schwierig und nicht immer zu realisieren. Neben baulichen Restriktionen stehen auch die Interessen der Eigentümer entgegen, die eine Möglichkeit einer gewerblichen Vermietung bzw. Verpachtung nicht aufgeben möchten.

Die größte Gruppe der privaten Haushalte in Oedt machten im Jahr 2014 die 2-Personen-Haushalte mit ca. 40% aus. Mit ca. 29% folgen die 1-Personen-Haushalte. Dieser hohe Wert wird vermutlich durch das Vorhandensein des evangelischen Altenzentrums begünstigt. Drei- und Vier-Personenhaushalte sind fast gleichmäßig vertreten (ca. 15% und ca. 12%), wogegen Fünf-, Sechs- und mehr Personen-Haushalte gemeinsam 4% ausmachen (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014).

### Eigentum und Miete

Im Jahr 2014 werden circa 62% der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Unterkünfte) in Oedt von den Eigentümern selbst bewohnt, während ca. 35% zu Wohnzwecken vermietet bzw. zur Verfügung gestellt werden. Der größte Anteil von ca. 96% der Gebäude mit Wohnraum befinden sich in Besitz von Privatpersonen, während Wohnungsgenossenschaften und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen jeweils weniger als ein halbes Prozent und Wohnungseigentümergeinschaften ca. 3% des Bestandes ausmachen (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014).

Die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Kreis Viersen (GWG) vermietet 49 Wohnungen im Ortsteil Oedt. Weitere neun barrierearme Wohnungen mit Aufzug entstehen derzeit im neuen Sparkassengebäude.

Am Bruchweg befinden sich drei Gebäude und auf der Johannes-Girmes-Straße ein Gebäude, in denen zurzeit Flüchtlinge untergebracht sind.

### Sonderwohnformen

Die Sonderwohnform „Altenwohnen“ spielt durch die vorhandenen Institutionen privater Anbieter in Oedt eine besondere Rolle. Barrierefreies Wohnen für Alte wird u.a. im Evangelischen Altenzentrum Oedt angeboten. Zur Gesamtanlage des Altenzentrums gehören auch 40 Mietwohnungen, die für noch selbständige Senioren konzipiert sind. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an weiteren altengerechten, barrierefreien Wohnungen, Betreutem Wohnen oder Wohn- und Hausgemeinschaften für Menschen mit Demenz. Aber auch Wohnkonzepte wie „Mehrgenerationenwohnen“ werden nachgefragt.



Abbildung 36 Wohnstraße Johann Gastes Straße

## Versorgung

Bis in die 90iger Jahre des letzten Jahrhunderts war der Ort gut versorgt und der Einzelhandelsschwerpunkt war vor allem auf die Hochstraße konzentriert. Als der Motorisierungsgrad wesentlich geringer war, handelte es sich bei der Hochstraße um das „Zentrum“ als attraktive Einkaufs- und Flaniermeile. Auch in Oedt führte der bundesweit zu beobachtende Trend des rückläufigen kleinteiligen und zumeist eigentümergeführten Einzelhandels zu einer starken Umstrukturierung. Gründe für den bis heute anhaltenden Trend liegen sowohl an dem sich vergrößernden und nicht verfügbaren Flächenbedarf, an neuen, zentral organisierten Einzelhandelsstrukturen als auch an dem veränderten Einkaufsverhalten der Kunden. Laut den Erhebungen des Einzelhandelskonzepts (CIMA GmbH 2012) orientieren sich Oedter Kunden nur begrenzt an Grefrather Angebote und kaufen außerhalb der Gemeinde ein.

Verschärfend für Oedt ist, dass diese Veränderungen zu einer Zeit einsetzen, als der Niedergang der Textilbranche zusätzliche Kaufkraftverluste verursachte und der Einzelhandels- wie auch Gastronomierückzug dadurch erheblich verstärkt wurde.

Des Weiteren hat die Hochstraße durch den Durchgangsverkehr und das negative Ortsbild durch Leerstand und Sanierungsbedarf an Aufenthaltsqualität und Attraktivität auch als Einkaufsstraße verloren.

Als Reaktion wurde u.a. ein kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Grefrath aufgestellt, welches 2010 fortgeschrieben wurde. Darin wurde darauf hingewiesen, dass im Ortsteil Oedt kein Lebensmittelanbieter vorhanden war, so dass es dort an einem umfassenden Angebot im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel mangelte.

Um das Defizit zu verringern, gibt es einen Wochenmarkt, der am Niedertor am Gänsebrunnen stattfindet. Seit 2015 gibt es nördlich der Hochstraße auf dem Girmes-Gelände wieder einen Discounter mit integriertem Bäcker, der zwar die Nahversorgungsstruktur in Oedt verbessert hat, wodurch sich der räumliche Versorgungsschwerpunkt mit Lebensmitteln nach Norden bewegt hat.

Besonders die in Ihrer Mobilität eingeschränkten Einwohner, also vor allem Alte, sind auf Versorgungsangebote im direkten Wohnumfeld angewiesen. So ist z. B. für Bewohner des Evangelischen Altenzentrums der neue Discounter auf dem Girmes-Gelände zu weit entfernt.

Auch wenn die vielen leer stehenden Ladenlokale täglich an „Rückgang“ und „vergangene Zeiten“ erinnern, ist eine Grundversorgung aktuell noch vorhanden (vgl. Flyer Abbildung 37 Flyer „Rundum gut versorgt“ (Quelle: Perspektiven für Oedt)). So gibt es in Oedt eine Apotheke, zwei Banken, zwei Kioske (einmal mit Poststelle), ausreichende Versorgung mit Haus- und Zahnärzten, mit Physiotherapiepraxis im Altenzentrum.

Viele der leer stehenden Ladenlokale lassen sich deshalb schwer vermieten, weil die Grundfläche zu gering ist und der bauliche Zustand erhebliche Investitionen notwendig macht. Dazu kommt noch der Umstand, dass Nebenräume wie z. B. Toiletten nicht vorhanden sind.

## Einzelhandel

Seit dem Konkurs von Girmes erfuhr auch der Einzelhandel einen Niedergang, insbesondere des eigentümergeführten Einzelhandels. Seit 2015 gibt es nach einer längeren Abwesenheit eines Lebensmittelversorgers einen



Lebensmitteldiscounter mit integrierter Bäckerei im Ort. Auch ein kleiner Baumarkt ergänzt das Angebot. Der verbleibende Einzelhandel konzentriert sich vor allem in der Ortsmitte auf der Hochstraße zwischen Kirchplatz und Obertor. Das Einzelhandelsangebot wird durch den Wochenmarkt (s.o.) ergänzt.

### 3.7.2 Wirtschaft

Der Ortsteil Oedt ist durch eine lange industrielle Tradition in der Textilindustrie geprägt. Oedt war Sitz des Textilunternehmens Girmes, in Spitzenzeiten waren dort 1.400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Somit war bis zur Schließung der Firma Girmes die Textilindustrie größter und wichtigster Arbeitgeber und bestimmender Faktor im Ort. Seit der Schließung 2008 vollzieht sich der Wandel von einem „Arbeitsort“ zu einem „Wohnort“. Aber auch die Wirtschaftsstruktur ändert sich seitdem: Eigentümergeführter Einzelhandel sowie Gewerbe, die einst auf der florierenden Hochstraße eine Einkaufsmeile darstellten, können sich nicht halten.

#### Girmes-Gelände, Gewerbe und Industrie

Die gewerbliche Infrastruktur insbesondere des Ortsteils Oedt hat sich mit dem Konkurs der Fa. Girmes und der damit einhergehenden Beendigung der industriellen Produktion grundlegend verändert. Nach längerem Brachliegen haben sich lediglich im östlichen Bereich des Girmes-Geländes wieder einige großflächige Betriebe angesiedelt, darunter u.a. ein Abriss-, ein Tiefbauunternehmen, eine Biogasanlage, ein Elektrofachmarkt, ein Versandhandelsunternehmen sowie Produktionsstätten im Bereich Teppich und Substratbehandlung. Diese Betriebe werden von der Tönisvorster Straße über eine Privatstraße von außerhalb des Siedlungsbereiches erschlossen. Dennoch bedeuten sie für Oedt Geruchs- und Lärmimmissionen. Für Teile des westlichen Girmes-Geländes ist die Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen, ein Orthopädieschumacher hat sich z. B. bereits niedergelassen. Der Entwickler des Geländes plant weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe wie ein Logistikunternehmen sowie eine Eventlocation in den historischen Industriehallen anzusiedeln.

Die aktuellen Pläne der GIRMES Vermarktungs- und Entwicklungs-GmbH (GVE) stoßen bei der Verwaltung auf ein geteiltes Echo. Auf der einen Seite unterstützen sie die Entwicklung des Investors, um Unternehmen anzusiedeln und sind im Austausch mit dem Geschäftsführer. Auf der anderen Seite ist es der Gemeindeverwaltung wichtig, dass auf die Oedter Bevölkerung keine weitere Verkehrsbelastung durch die Ansiedlung von Logistikern zukommt. Aus diesem Grunde lautet das planerische Ziel der Gemeinde, einzig eine Nutzung von Gewerbe und Handel zuzulassen, welche im Sinne der Oedter BürgerInnen ist.

Selbstverständlich ist die Gemeinde an einem partnerschaftlichen Miteinander zwischen Investor und Verwaltung interessiert. Sollte sich jedoch eine Entwicklung abzeichnen, welche nicht im Sinne der Oedter Bevölkerung zu sein scheint, werden von Seiten der Gemeinde alle planungsrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft.

Darüber hinaus ist der Gemeinde natürlich daran gelegen, das historisch wichtige Girmes-Gelände als attraktiven Standort weiter zu aktivieren. Hier eignet sich z. B. die Nutzung des Angebotes Flächenpool NRW als aussichtsreiche Möglichkeit zur Potenzialentfaltung des Areals. Allerdings ist dies nur durch eine mitwirkungsbereite GVE realisierbar. Als früherer größter Arbeitgeber Oedts wäre es sowohl für die BürgerInnen als auch für die Verwaltung wünschenswert, wenn das Girmes-Gelände als ein Profilierungsobjekt für die gesamte Gemeinde etabliert werden könnte. Daher ist es auch Wunsch der Lenkungsgruppe zum ISEK, die GVE in die weiteren Planungen

mit einzubeziehen, um so die großen Landmarken Wasserturm und Schornstein als Wahrzeichen Oedts mehr in den Fokus der Betrachtung zu rücken.

Weitere gewerblich genutzte Flächen befinden sich im Süden Oedts an den Straßen „Süchtelner Straße“, „An der Kleinbahn“ und im „Gewerbepark Oedt.“

Oedt ist aufgrund der Lage und der Anbindung an die Niederlande, dem Ruhrgebiet und dem Rheinland als Unternehmensstandort nicht unattraktiv. Die Nähe zur deutsch-niederländischen Grenze ist insbesondere für die lokale Wirtschaft ein besonderer Standortfaktor.

Aber auch kleinteilige, lokal und regional ausgerichtete Gewerbebetriebe, z. B. im Bereich Handwerk, sind in Oedt noch vertreten und verteilen sich über den Ortsteil.

### **Dienstleistung**

Heute stellt das Altenzentrum Oedt mit ca. 200 Mitarbeitern den größten Arbeitgeber in Oedt dar. Im Sektor „Gesundheit“ gibt es neben Ärzten, Optikern und der Apotheke auch einige Dienstleistungsunternehmen wie z. B. ein häuslicher Pflegedienst der Diakonie (vgl. Abbildung 39 Soziale Infrastruktur (s. Anhang).

Ansonsten konzentrieren sich noch einige Dienstleistungsunternehmen wie Friseure, Banken oder Versicherungen entlang der Hochstraße.

### **Gastronomie/ Hotellerie**

Seit dem Wegfall der Textilindustrie wurden Gaststätten und damit wichtige Treffpunkte aufgegeben. Heute verbleiben einige Gastronomiebetriebe wie Restaurants und Gaststätten als auch Imbisse z. B. rund um den Marktplatz sowie eine Eisdiele auf der Hochstraße.

Trotz der touristisch attraktiven Lage des Ortsteils gibt es keine Hotels oder andere Übernachtungsmöglichkeiten für den Fremdenverkehr. An der Burg Uda befindet sich jedoch ein kostenloser Wohnmobilstellplatz, der auch gut frequentiert wird. Hier fehlt es allerdings an Infrastruktur, wie z. B. einer barrierefrei zugänglichen Toilette.

Die Albert- Mooren- Halle und die Girmes-Villa dienen als mietbare Veranstaltungsstandorte. Die Girmes-Villa wird ebenso wie die Burg Uda als Hochzeitslocation geschätzt.

EINKAUFEN	WOHL-BEFINDEN	DIENST-LEISTUNG	HANDWERK & TECHNIK
<b>BÄCKER</b> Domen Niedertor 3 <b>MEITZGER</b> Heiss Hochstraße 38 Schäfer Joh.-Girmes-Straße 119* <b>LEBENSMITTEL</b> Drack Joh.-Girmes-Straße 8 Netto-Markt Joh.-Girmes-Straße Lidl Hauptstraße 48* <b>BAUERNLADEN</b> Erkens Tönisvorster-Straße 50 Hausers Auffeld 31 <b>GETRÄNKE</b> Brammen Gewerbepark Oedt <b>BLUMEN</b> Ernst Joh.-Fruhen-Straße 14 Ungerechts Hauptstraße 2* <b>KIOSK</b> Kiosk 62 Hochstraße 74 <b>POST, LOTTO, REISEN, ZEITUNG, PAPIERWARE</b> Zartingen Obertor 1	<b>ÄRZTE</b> Drs. Winkels/ Amselstraße 12 Hermann / Raupach Drs. Opitz / Bösenthal Niedertor 4 <b>ZAHNARZT</b> Dr. Wansleben Joh.-Fruhen-Straße 23 Dr. Wansleben Albert-Mooren-Allee 12 <b>TIERARZT</b> Dr. von Gierke Joh.-Fruhen-Straße 43 <b>APOTHEKE</b> Niedertor Apotheke Niedertor 3 <b>OPTIKER</b> Krachel Kirchplatz 13 <b>PHYSIKALISCHE THERAPIE</b> Tomerius Hauptstraße 64* Laleike Oststraße 9 <b>LOGOPÄDIE</b> Schöttger & Matschke Hochstraße 47 <b>ALTEN- UND KRANKENPFLEGE</b> Ev. Altenzentrum Oststraße 9 Diakonie Hochstraße 104 <b>MEDIZINISCHE FUSSPFLEGE</b> Anita Behne Sperlingsweg 12	<b>VERWALTUNG</b> Sparkasse Krefeld Niedertor 5 Volksbank Hochstraße 3 Gemeindeverwaltung Joh.-Girmes-Straße 21 <b>VERSICHERUNGEN</b> Mecklenburgische Hochstraße 72 Axa Hochstraße 6 <b>ANWALT</b> Speckkamp Hochstraße 22 <b>FRISEURE</b> Abschnitt Joh.-Fruhen-Straße 6 Gabi Hairdesign Hochstraße 80 Heller Hauptstraße 78 <b>KOSMETIK</b> Hautarzt-M. Friedrich Joh.-Fruhen-Straße 6 <b>REINIGUNG, ÄNDERUNG</b> Hochstraße 54 <b>RAUM AUSSTATTER</b> Stenmans Hochstraße 30 <b>SCHLÜSSELDIENST</b> Hause Joh.-Fruhen-Straße 47 <b>FAHRSCHULE</b> Fahrschule Rettig Hochstraße 37	<b>BAUELEMENTE</b> Krahmer-Moellenberg Albert-Mooren-Allee 61 <b>ELEKTRO</b> VM Elektrotechnik Albert-Mooren-Allee 66 <b>RADIO, FERNSEHEN</b> Willmen Südstraße 20 <b>SANITÄR</b> Sanitär + Heizung Erens Südstraße 1 Sanitär + Heizung Nüthe Gewerbepark 2 Sanitär + Elektro Steger Söchtelner Straße 6a <b>SCHREINEREI</b> Nisters Joh.-Fruhen-Straße 49 Schmitz Tönisvorster Straße 2 <b>MALER</b> Schmitz Hochstraße 53 <b>DACHDECKER</b> Theis & Klücken Gurt 3 <b>AUTO</b> Autohaus Erens Söchtelner Straße 20 Karosserie & Lack Profi Söchtelner Straße 20 <b>FAHRRAD</b> Fahrrad Dr. Bicycle Hauptstraße 12

Abbildung 37 Flyer „Rundum gut versorgt“ (Quelle: Perspektiven für Oedt)



Abbildung 38 Discounter auf dem ehemaligen Girmes-Gelände

### 3.7.3 Kultur/ Soziales

- Das **Heimatmuseum Oedt** wird vom Heimatverein Oedt. e.V. betrieben und befindet sich im Keller des Rathauses Oedt.
- Die **Burg Uda** wurde 2013 restauriert. Seitdem beherbergt sie auf 6 Etagen und einer Aussichtsplattform ein Trauzimmer, Informationstafeln zur Burg und zur Geschichte Oedts und Ausstellungs- und historische Fundstücke. Die Ausstellung und der Aussichtspunkt locken ca. 3.500 – 4.500 Besucher im Jahr an.
- Die Wiese zwischen Mühlengasse und Burg Uda wird auch als **Festplatz** genutzt, wo anlässlich von Vereinsfesten Festzelte errichtet werden.
- Auf dem **Marktplatz** finden neben dem Wochenmarkt auch Veranstaltungen statt, wie z. B. der eintägige Weihnachtsmarkt.
- In einem leer stehenden Ladenlokal hat sich der „**Oedter Treff**“ einen Treffpunkt, initiiert durch die Initiative „Perspektiven für Oedt“, eingerichtet, wo regelmäßig Treffen und Veranstaltungen stattfinden.
- Die Nutzung des **Vitus-Doms** von 1903 ist ungewiss. Die bauliche Erhaltung wird nicht mehr vom Bistum gefördert und statt eines Pfarrers gibt es einen Subsidiar. Es finden zwar noch regelmäßig Gottesdienste statt, parallel dazu werden auch Gottesdienste im Altenheim Oedt angeboten.

#### Albert-Mooren-Halle

Die Albert-Mooren-Halle ist zentraler Veranstaltungsort in der Gemeinde Grefrath. Es ist ein Bürgerhaus mit Saalbetrieb, Kegelbahnen und Schießständen. Die Halle bietet Fest- und Tagungsräume mit einer Kapazität von 20 bis 450 Personen, in denen kulturelle (Theateraufführungen, Konzerte) und gesellige (Hochzeit, Taufe, Kommunion, Konfirmation) Veranstaltungen aller Art stattfinden. Weiterhin dient sie als Konferenz- und Tagungszentrum sowie Treffpunkt zahlreicher lokaler Vereine.

Die Gemeinde Grefrath ist Eigentümerin der Albert-Mooren-Halle. Im Herbst 2011 fand ein Pächterwechsel in der Albert-Mooren-Halle statt. Der engagierte Inhaber bietet seitdem ein abwechslungsreiches Programm an. Die Belegung der Räumlichkeiten in der AMH wird vom Pächter eigenständig geregelt.

Die Gemeinde verzichtet auf Einnahmen von kommerziellen Veranstaltungen. Die finanzielle Beanspruchung ortsansässiger Vereine soll vermieden werden. Der größte Teil der Nutzung steht der Bürgerschaft zur Verfügung, die Positionierung der AMH als Bürgerhaus geht aus Veranstaltungen hervor, die dort seit 2012 regelmäßig stattfinden. Dies sind auszugsweise

- Kostümbälle der Vereine und mehrere Karnevalsveranstaltungen,
- Frühlingsfest der AWO,
- Sportlerehrung der Gemeinde,
- verschiedene Aufführungen des Grefrather Kindertheaters,
- Heimatabende des Oedter Heimatvereins,
- Konzert des Shanty Chors Niersmatrosen und Männergesangsverein Vinkrath, Frauenchor Oedt, „Zottels“ oder des Musikvereins Oedt,
- Neujahrsempfang der SPD und weitere Veranstaltungen der örtlichen Parteien,
- Jahreshauptversammlung der IG Oedt, TUS Oedt, Straßengemeinschaft OMA, Frauenchors, Heimatverein, Straßengemeinschaft Am Schluff, Freiwillige Feuerwehr Grefrath,
- Grefrather Kegelmeisterschaften,
- Tagung Milch Union Hocheifel.

### 3.7.4 Infrastruktur

#### Abbildung 39 Soziale Infrastruktur (s. Anhang)

##### Angebote für Senioren

- **Evangelisches Altenzentrum Oedt:** Es befindet sich zentral an der Ortsmitte an der Oststraße und bietet ein Seniorenheim, Pflege und Betreuung, Therapien, einen Friseur, Cafeteria, Kiosk, Bibliothek als auch Aktivitäten und Veranstaltungen. Insgesamt gibt es 169 Plätze (bis 2018 Abbau auf 111 Plätze) für stationäre Pflege und 18 Plätze für integrierte Kurzzeitpflege. Zur Gesamtanlage des Altenzentrums gehören auch 40 Mietwohnungen für noch selbständige Senioren. Träger ist die Diakonie, Rheinische Gesellschaft für Innere Mission und Hilfswerk GmbH.
- **Pflegeberatung** (Sozialamt): Sprechstunde einmal pro Woche im „Oedter Treff“ auf der Hochstraße 76.
- **Häuslicher Pflegedienst der Diakonie** (Trägerschaft der Rheinischen Gesellschaft), Hochstraße 104, versorgt ca. 100 Patienten in Oedt und Umgebung mit dem üblichen Leistungsangebot nach SGB V und SGB XI. Darüber hinaus hat der Häusliche Pflegedienst der Diakonie zwei niedrigschwellige Betreuungs- und Entlastungsangebote im Quartier Oedt und Mülhausen initiiert: Stundenweise Tagesbetreuung und „Café Auszeit“, ein wöchentliches Betreuungsangebot ausschließlich für Menschen mit Demenz und deren Angehörige.
- **„Verein Älterwerden“:** Vereinstreffpunkt in der Grundschule Oedt, Am Schwarzen Graben. Das Programm umfasst eine Vielzahl seniorengerechter Angebote.

##### Kirchen und Pfarrheime

- **St. Vitus** (kath.) und Katholische Kirchengemeinde Sankt Benedikt, Kirchplatz 18, Jugendheim Kirchplatz 16
- Versöhnungskirche (ev.), Bergweg 2

##### Verwaltung

- **Rathaus Oedt**, Verwaltungsnebenstelle Bauamt und Bürgerservice, Johannes-Girmes-Straße 21

##### Bildung

- Integrative **DRK-Kindertagesstätte** Grefrath-Oedt, Am Schwarzen Graben 3
- **Kath. Tageseinrichtung** für Kinder St. Vitus, Oststraße 5
- **Gemeinschaftsgrundschule Grefrath**, Standort Oedt, Offene Ganztagschule, Am Schwarzen Graben 3

##### Spielplätze und Jugendtreffs

- **Skateranlage** an der Mühlengasse
- **Spielplätze:** Am schwarzen Graben, Amselstraße, Burgbenden, Ecke Schwalmstraße und Nettestraße, Ecke Weberstraße und Am Riet, Marktstraße, Sperlingsweg

##### Sport

- Sportplätze
- Tennisanlage mit sechs Spielfeldern
- Bolzplätze

- Boot und Kanu auf der Niers, Kanueinstiegstelle
- Anschluss an das Radwandernetz
- Reitsport

#### Sonstige (soziale) Infrastruktur

- Als **Nachbarschaftszentrum** öffnet sich das Evangelische Altenzentrum Oedt noch weiter nach außen und bietet den Bürgerinnen und Bürgern aus Oedt/Mülhausen Räumlichkeiten als quartiersnahen Treffpunkt an. Unterschiedliche Veranstaltungen, kulturelle Angebote, Mittagstisch, Cafeteria und Kiosk können besucht werden.
- Das **Quartiersmanagement**, welches vom Evangelischen Altenzentrum getragen wird, zog im November 2017 in ein Ladenlokal auf der Hochstraße 53 (mehr dazu in Kapitel 3.14.3 Quartiersmanagement).
- **Vitusbücherei** im Vitusforum, Johannes Girmes Straße 11.
- **Grefrather Tafel** einmal wöchentlich im Schulzentrum, Am schwarzen Graben 3.
- **Feuerwehr Oedt**, Tönisvorster Straße 17.
- Jugendarbeit am **Bauwagen am Skaterpark**. Einmal wöchentlich kommt ein Mitarbeiter („Streetworker“) des kommunalen Jugendzentrums „Dingens“ aus dem Ortsteil Grefrath. So werden u.a. Skateboardkurse, auch für Flüchtlingskinder, angeboten.

#### Vereine und Verbände

- Heimatverein Oedt, betreibt das hiesige Heimatmuseum und die Burg Uda
- Freiwillige Feuerwehr
- Musikverein
- Sportvereine TUS und Borussia (Fußball, Leichtathletik), Tennisverein
- Schützenverein
- Frauenchor Oedt
- Künstlergruppe Bunte Gans (Zusammenschluss von Oedter Künstlern)
- Kolpingfamilie Oedt e.V.
- Pfadfinder St. Vitus
- „Verein Älterwerden“ e.V.



Abbildung 40 Innenhof Evangelisches Altenzentrum

### 3.8 Eigentumsstruktur

#### Abbildung 41 Eigentümer (s. Anhang)

Die Eigentümerstruktur in Oedt ist heterogen.

Vergleichsweise wenig Flächen in Oedt gehören öffentlich-rechtlichen Eigentümern. So befinden sich im Eigentum der Gemeinde Grefrath außer den Verkehrsflächen und den öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wie unter anderem Spiel- und Sportplätze, Schule, Rathaus und Albert-Mooren-Halle sowie Verkehrsflächen nur vereinzelt Grundstücke. Lediglich sieben Wohngebäude, verteilt auf zwei Standorte, befinden sich auf gemeindlichem Grund. Der Kreis Viersen besitzt nur außerhalb des Siedlungsbereiches einige wenige Flächen. Dem Land NRW gehören z. B. die Verkehrsflächen der Landstraßen.

Die größte zusammenhängende Fläche im Besitz der Kirche (evangelisch und katholisch) ist der Friedhof. Des Weiteren befinden sich kirchliche Einrichtungen wie z. B. die Kirchen, aber auch die Kita im kirchlichen Eigentum. Weitere, vereinzelt Flächen befinden sich außerhalb des Siedlungsbereiches Oedt. Das Evangelische Altenzentrum ist im Besitz der Diakonie Rheinland-Westfalen-Lippe (Rheinische Gesellschaft für Innere Mission und Hilfswerk GmbH).

Der westliche Bereich des Girmes-Geländes gehört einer Vermarktungs- und Entwicklungsgesellschaft. Der östliche Bereich des Girmes-Geländes wurde geteilt und verkauft.

Der größte Anteil an Flächen im Ortsteil Oedt ist im Besitz von Privateigentümern, denen jeweils eine Fläche von 2.500m<sup>2</sup> oder mehr gehören. Diese Flächen befinden sich vor allem außerhalb des Siedlungsbereiches.

Der größte Anteil des Wohneigentums befindet sich im privaten Einzeleigentum. Die gemeinnützige Baugenossenschaft Oedt eG bietet derzeit ca. 32 Wohnungen an (an der Albert-Mooren-Allee, Südstraße, Koulterfeld, Heinrichstraße und Ortshauptstraße). Den größten Wohnungsbestand in Grefrath hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Kreis Viersen mit Sitz in Viersen (GWG) mit derzeit 193 Wohneinheiten (Grefrath 147, Oedt 46) und weiteren 18 an der Bahnstraße Grefrath in der Realisierung.



Abbildung 42 Städtische Unterkunft, derzeit für Flüchtlinge



Abbildung 43 Verkehr



## 3.9 Verkehr

### Anbindung und Mobilität

Die B 509 verbindet Grefrath und Oedt sowie Lobberich und Kempen. Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A 40, Auffahrt Wankum-Grefrath (ca. 16 km) oder die A 61, Auffahrt Nettetal-Grefrath (ca. 15km).

Der nächstgelegene Bahnhof liegt in der Nachbarstadt Kempen und liegt auf der Strecke zwischen Krefeld und Geldern.

Von dem angeschlossenen Busbahnhof in Kempen fahren die Linien 066, 093 direkt nach Oedt. In Oedt selbst gibt es sieben Bushaltestellen, alle entlang der L391.

An den Wochenenden fahren die Buslinien in die benachbarten Orte nur sporadisch mit großen zeitlichen Abständen. In den Abendstunden fahren kaum noch Busse. Der Rufbus ist mit einiger Vorlaufzeit zu benachrichtigen, was eine spontane Nutzung verhindert.

Insgesamt ist die Mobilität der Bewohner, die über kein eigenes Kraftfahrzeug verfügen (vor allem Kinder, Jugendliche, Alte und Flüchtlinge), sehr stark eingeschränkt. Da diese Gruppe die Minderheit darstellt, ist ein Ausbau des ÖPNV-Angebotes derzeit schwer umsetzbar.

Generell ist die Abhängigkeit vom eigenen Pkw sehr hoch. Da das Arbeiten und das Einkaufen häufig außerhalb Oedts getätigt werden, stellt der Pkw das Bewegungsmittel erster Wahl dar. Auch innerhalb Oedts wird von den Einwohnern erwartet, in unmittelbarer Nähe der Anlaufstellen ausreichend Stellplätze vorzufinden.

### Problematik Ortshauptstraße

Die Ortshauptstraße stellt eines der Kernprobleme des Ortsteils dar. Bildet eine Straße den Ursprung der Struktur des Dorfes, so stellt sie heutzutage ein großes Ärgernis der Oedter Bevölkerung dar.

Als Landstraße stellt sie eine attraktive Abkürzung zwischen der A 40 und A 52 dar, welche u.a. auch vom Schwerlastverkehr genutzt wird. Besonders vom Schwerlastverkehr, aber auch vom Kfz-Verkehr betroffen ist neben der Hochstraße, der Johannes-Girmes-Straße auch die Tönisvorster Straße Richtung Kempen (vgl. Abbildung 44 Verkehrsbelastungszahlen Oedt (Quelle: Straßen NRW 2015)). Landwirte nutzen mit ihren landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen diese Ortshauptstraße ebenfalls als Durchfahrtstraße und erzeugen zusammen mit den LKW einen hohen Schalleintrag. Durch die wenigen Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger, haben Fahrzeuge die Möglichkeit, ungebremst durch den Ort zu fahren. Für die anderen Verkehrsteilnehmer (u.a. auch Grundschulkinder) stellt die Straße eine schwer zu überquerende Zäsur und einen Unsicherheitsfaktor dar. Dazu tragen auch in Teilen sehr schmale und nicht barrierefreie Gehwege und eingeschränkte Einsehbarkeit von einmündenden Straßen bei.

Nicht zuletzt sorgen der Lärm, die Frequentierung und die Nähe von Fahrbahn zu Passanten zum Verlust von Aufenthaltsqualität.

Aber auch die Mühlengasse nach Westen (in Richtung Hagenbroich/ Süchteln) und die Tönisvorster Straße nach Osten (in Richtung Kempen) sind Landstraßen und als solche mit ähnlichen Problemen wie die Ortshauptstraße in Nord- Süd- Richtung behaftet.

Zustand der Verkehrsflächen

Sowohl Gehwege als auch Fahrbahflächen befinden sich in Teilen in einem schlechten Zustand, was den öffentlichen Investitionsstau deutlich macht. Gealterte oder aufgequollene Bodenbeläge und Schlaglöcher prägen Teile der Verkehrsflächen und tragen zu einem negativen Ortsbild bei.

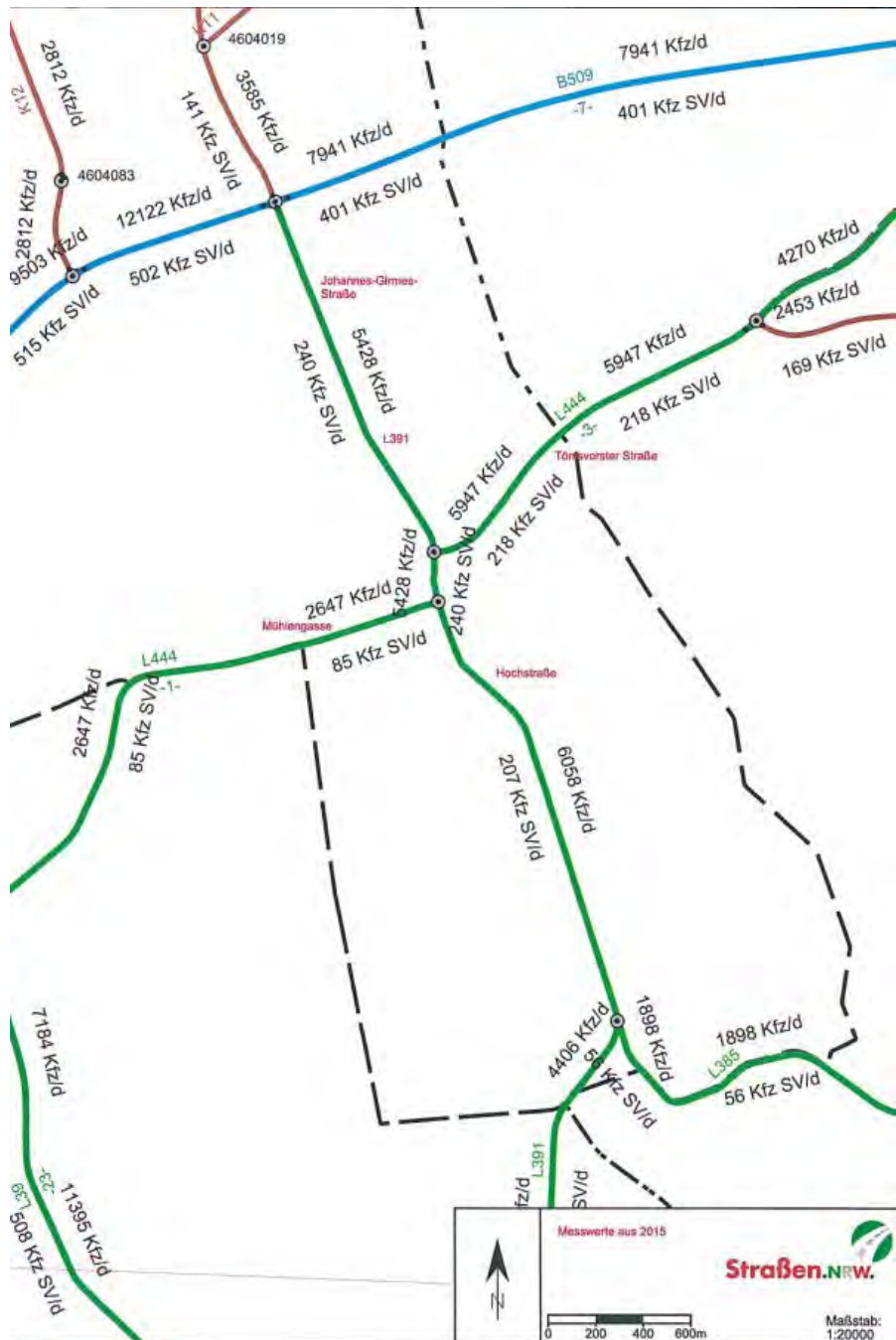


Abbildung 44 Verkehrsbelastungszahlen Oedt (Quelle: Straßen NRW 2015)

## Fuß- und Radwege

Wichtige Anlaufstellen des Alltags sind auf Grund der Verkehrsflächenausgestaltung häufig nicht barrierefrei erreichbar. Die fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen, insbesondere von Menschen mit Beeinträchtigungen, ist daher stark eingeschränkt. Die Gehwege sind überwiegend nicht abgesenkt, auch sind sie oft so schmal, dass sie insbesondere in der Ortsmitte oder im Umfeld des Seniorenzentrums nicht mit einem Rollator oder mit einem Rollstuhl befahren werden können. Die schmalen Gehwege stellen darüber hinaus für alle Fußgänger im Bereich der Hochstraße aufgrund der geringen Distanz zwischen Hauswand und Fahrzeug eine hohe Unsicherheit dar. Auch der Marktplatz, wo ein Wochenmarkt stattfindet und der Festplatz an der Burg Uda sind nicht barrierefrei erreichbar und für mobil eingeschränkte Personen nur sehr aufwändig zu besuchen. Dazu kommt häufig erschwerend der schlechte Zustand und die damit verbundene Unebenheit der Gehwegoberflächen.

Zahlreiche „Mistwege“ verbinden unterschiedliche Straßen für Fußgänger und bilden somit Abkürzungen. Aus dem Siedlungsbereich führen viele Feldwege aus dem Siedlungskörper direkt in den Landschaftsbereich „ins Grüne“. Die Vernetzung von Landschafts- oder Grünräumen durch den Ort in Ost-West-Richtung ist an vielen Stellen allerdings nicht gegeben.

Viele Oedter bestreiten tägliche Besorgungen mit dem Fahrrad. Im Bereich der Johannes-Girmes-Straße wurde demzufolge abschnittsweise ein gehwegbegleitender Radstreifen realisiert, der stark frequentiert wird. Auf den restlichen Abschnitten der Ortshauptstraße müssen sich Radfahrer die Fläche mit motorisierten Fahrzeugen teilen, was vielfach zu einem Unsicherheitsgefühl führt und auch gefährliche Verkehrssituationen erzeugt. Dem soll jetzt ein Radbedarfsstreifen auf der Hochstraße (in Planung) entgegenwirken.

## Radwegenetz

Oedt ist an das deutsche Radverkehrsnetz mit Fahrradknotenpunkten angebunden. Durch den Ort verlaufen außerdem die beschilderten Radwanderwege „Radrundwanderweg Grefrath“, die „EUROGA-Radrouten“, der „Niers-Radwanderweg“, der „NiederRheinroute-Verbindungsweg“ sowie der „BahnRadweg Kreis Viersen“. Trotz der guten Ausschilderung ist die Wegeführung im Ortskern in Teilen verwirrend. So werden die Hochstraße und der Marktplatz umfahren und somit der Touristenverkehr z. B. von den Gaststätten, Restaurants und Imbissen ferngehalten.



Abbildung 45 Knotenpunkt an der Mühlengasse

### 3.10 Digitale Infrastruktur

Laut Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2017) ist im Siedlungsbereich von Oedt flächendeckend (in mehr als 95% der Haushalte) Breitbandinternet verfügbar. Allerdings variiert die Datenübertragungsgeschwindigkeit: nur in wenigen Haushalten am nördlichen und südlichen Rand sind nichtmals 16Mbit/s verfügbar. 30Mbit/s sind mit mind. 50% der Haushalte im Kernbereich des Siedlungsbereichs verfügbar und 50Mbit/s sind räumlich nur vereinzelt für mind. 50 % der Haushalte verfügbar (vgl. Abbildung 46 Breitbandverfügbarkeit in % der Haushalte). Damit liegt die Verfügbarkeit weit unter dem Ziel der Bundesregierung, mindestens 50 mBit im ländlichen Raum für alle Haushalte zur Verfügung zu stellen, um Chancengleichheit im Wettbewerb zu gewährleisten.

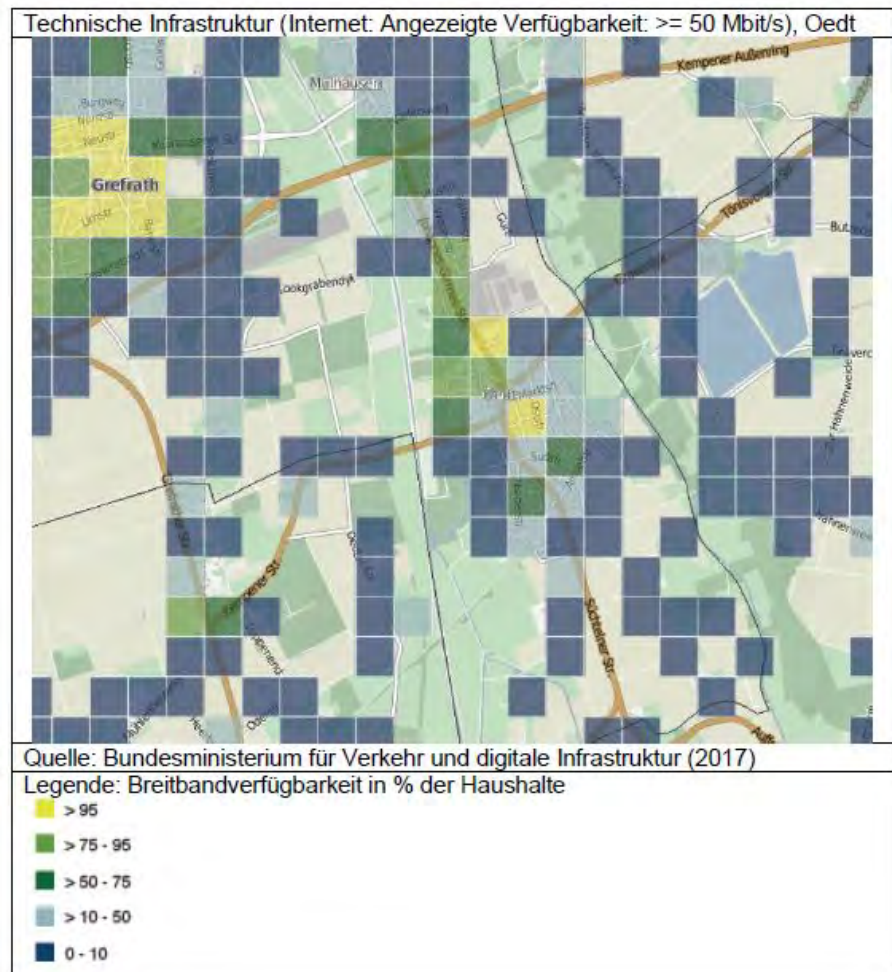


Abbildung 46 Breitbandverfügbarkeit in % der Haushalte (Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2017))



Abbildung 47 Grün- und Freiflächen

### 3.11 Freiraum

Oedt verfügt innerhalb der Siedlungsflächen nur über sehr wenig öffentliche Grün- und Freiflächen. Zum größten Teil handelt es sich um versiegelte Verkehrsflächen und Parkplätze oder steinerne Plätze wie der Marktplatz. Lediglich Spielplätze, kleine Gedenkstätten (z. B. hinter dem Vitus-Dom oder an der Ecke Oststraße/ Tönisvorster Straße) und der temporär angelegte Selbstversorgergarten an der Bruchstraße bilden kleine „Freirauminseln“. Dem gegenüber steht ein umfangreiches Angebot an privaten Grünflächen. Die den Wohngebäuden zugeordneten Freiflächen haben zumeist eine strukturreiche Ausstattung mit Bäumen und Büschen. In den Bereichen mit einer offenen Bebauung sind diese Grünstrukturen auch Ortsbildprägend. Im Kernbereich Hochstraße sind die Grundstücke hingegen in Teilen nicht begrünt, sondern stark versiegelt bzw. bebaut, was auf die frühere gewerbliche Nutzung zurückzuführen ist.

In den Randbereichen von Oedt befinden sich kleine Parks wie z. B. hinter dem Rathausgebäude oder zwischen Ortshauptstraße und Friedhof oder aber im Innenhof des Altenzentrums. Diese liegen häufig „versteckt“ und als Ortsunkundiger ist es fast unmöglich, zufällig darauf zu stoßen.

Wichtige Institutionen sind dabei die Festwiese zwischen Gänselieselbrunnen und Wohnmobilstellplatz, der Bolzplatz und der Skaterplatz am Schulkomplex und die Sportflächen zwischen Burg Uda und der Niers. Ebenfalls in den Randbereichen befinden sich stellenweise Kleingärten, Kleintierhaltung und hinter dem Girmes-Hof auch Pferdehaltung.

Von jedem Punkt in Oedt gelangt man schnell ins „Grüne“, was die Attraktivität als Wohnort enorm steigert. Am Siedlungsrand fängt direkt Natur und Landschaft in Form von Wäldern, Feldern, Wiesen und Gewässern an. Sowohl die Burg Uda als auch der Schulkomplex wirken bereits in die Landschaft „eingebettet“.

Die Niers mit ihrem hohen Freizeitwert, der 2012 renaturierte Biotopbereich Burgbenden mit Auen, Kunst und Holzturm und der Schleckbach ergänzen das Freiraumangebot und Erleben von Gewässern.

Raumprägende Baumreihen findet man in der Landschaft, z. B. entlang der Niers und der Landstraßen als auch im Siedlungsgebiet, vor allem auf der Oststraße und Albert-Mooren-Allee, aber auch in Teilen auf der Johannes-Girmes-Straße. Weitere prägnante Baumbestände befinden sich auf dem Marktplatz, vor der Girmes-Villa oder im Umfeld des Friedhofs und Parks hinter dem Rathaus.

Innerhalb des Siedlungsbereichs ist die Aufenthaltsqualität der Freiräume unterschiedlich zu bewerten. Während die Freiräume unmittelbar an der Ortshauptstraße aufgrund Gestaltungsdefizite und hohem Geräuscheintrag (z. B. Marktplatz oder Kirchplatz) weniger einladend wirken, ist die Aufenthaltsqualität der Spielplätze und kleinen Verweilorte abseits der Straße hochwertiger. Auch die Ausstattung und Möblierung des öffentlichen Raums ist – bis auf die Spielplätze – größtenteils nicht mehr zeitgemäß. Ein Defizit von Sitzmöglichkeiten, insbesondere im Umfeld des Altenzentrums oder an besonderen Punkten, z. B. am Wasserturm oder auf der Festwiese, ist festzustellen. Insgesamt ist die Nutzung des öffentlichen Raums für ältere, mobil eingeschränkte Personen als schwierig anzusehen, was auf die Ausgestaltung und die Qualität der Verkehrsflächen zurückzuführen ist (vgl. 3.9 Verkehr).

Im Bereich des Marktplatzes, der Burg Uda bzw. an dem Bootsanleger fehlt es an öffentlichen und barrierefreien Toiletten.

### 3.12 Naherholung und Freizeit

Der Freiraum außerhalb des Siedlungsbereichs und die Lage im Grünen und an der Niers hat für die Oedter eine große Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung. Neben sportlichen Outdoor-Aktivitäten ist das Spaziergehen oder Radfahren sehr beliebt.

Das Freizeitangebot an Kultur, Sport und Vereinen sowie kommerziellen Angeboten ist im Ortsteil Grefrath umfänglich (vgl. Kapitel 2.5.2 Naherholung, Freizeit und Tourismus). Jedoch sind die Angebote der „Freizeitgemeinde Grefrath“ für mobil eingeschränkte Einwohner in Oedt nur schwer nutzbar.

Wie in Kapitel 3.7.4 Infrastruktur dargelegt, gibt es in Oedt diverse Vereine. Die vorhandenen Sportstätten sind größtenteils nur für Mitglieder der Vereine nutzbar.

Außerhalb von Vereinsheimen und den Spielplätzen gibt es für die Oedter kaum Treffpunktmöglichkeiten. Es fehlt an zentralen Orten mit Aufenthaltsqualität für zufällige Begegnungen im öffentlichen Raum oder offenen (vereinsungebundenen oder neutralen) Räumlichkeiten wie z. B. „Dorfkneipen“.

In Oedt mangelt es außerdem an Treffpunkten für Jugendliche im öffentlichen Raum sowie Räumlichkeiten als auch an kulturellen, altersgerechten und nicht-kommerziellen Freizeitangeboten. Aufgrund der eingeschränkten Mobilität (Fahrrad, ÖPNV oder Eltern) sind die Jugendlichen an Oedt räumlich gebunden.



Abbildung 48 Skateranlage Mühlengasse

### 3.13 Sozialstruktur

#### 3.13.1 Einwohnerentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2016 (Quelle: Kommunales Rechenzentrum Niederrhein (KRZN)) sind in Oedt 4.490 Einwohner gemeldet, davon 55 mit Nebenwohnsitz. Die Einwohner des Ortsteils Oedt (Haupt- und Nebenwohnsitz) machen somit ca. ein Drittel der Gesamtgemeinde Grefraths (insg. 15.287 Einwohner) aus und sind somit zweitgrößter der vier Ortsteile.

Seit der Jahrtausendwende ist die Einwohnerentwicklung rückläufig (vgl. Abbildung 49 Einwohnerentwicklung Oedt (eigene Darstellung, Grundlage Kommunales Rechenzentrum Niederrhein 2016)). Im Jahr 2000 lag die Einwohnerzahl bei 4.800, im Jahr 2010 sind es 4.536 EW (Haupt- und Nebenwohnsitze) in Oedt. Nach dem niedrigsten Stand 2014 mit 4.400 Einwohnern ist im Jahr 2015 einmalig ein Einwohnerwachstum von ca. 150 Einwohnern zu verzeichnen, welches durch den Flüchtlingszuzug zu erklären ist.

#### 3.13.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur wurde zum Stichtag 15.11.2016 (Quelle Sozialraumanalyse Geitner) in jeweils Zehn-Jahresschritten nach Geburtsjahr erhoben. Um die Auswertung zu vereinfachen, wurden die Ergebnisse in folgende Gruppen gegliedert: Kinder und Jugendliche (1-20 Jahre), junge Erwachsene (21-30 Jahre), Erwachsene (31-60 Jahre), angehende Rentner (61-70) und Senioren (71-104 Jahre).

Kinder und Jugendliche machen in Oedt nur einen Anteil von 16,3% aus, während die jungen Erwachsenen einen Anteil von 11,1% bilden. Die Gruppe der Erwachsenen ist anteilmäßig die größte Gruppe (41,4%), wobei die 51- bis 60jährigen die zweitgrößte Altersgruppe (18,5%) ganz Oedts darstellt. Es gibt 12,3% (angehende oder kürzlich gewordene) Rentner. Die größte Gruppe mit ca. 19% sind die Senioren. Somit sind in Oedt 1.419 Personen über 60 Jahre alt. Es ist zu erwarten, dass der Anteil der über 76jährigen gemäß den Trends in Bund, Land und Kreis bis 2025 um bis zu 30% steigen wird. Somit hat Oedt, wie auch die Gesamtgemeinde Grefrath, einen hohen Alt-Jung-Quotient, d.h., der Anteil der Rentner/ Senioren ist quantitativ stärker als der von Kindern und Jugendlichen (vgl. Abbildung 50 Altersstruktur Oedt (eigene Darstellung, Grundlage Sozialraumanalyse Geitner 2016)).

Oedt hat bereits jetzt und verstärkt in der Zukunft mit einer deutlichen Überalterung umzugehen.

#### 3.13.3 Familien

Laut der Sozialraumanalyse 2013 vom Kreis Viersen leben im Ortsteil Oedt 417 Familien mit 1-3 Kindern. Davon sind 94, also 22,5% Alleinerziehende. Der Anteil der alleinerzogenen Kinder liegt bei 129 Kindern zwischen 0 und 17 Jahren. Familien mit mehr als drei Kindern gibt es in Oedt 37.





Abbildung 49 Einwohnerentwicklung Oedt (eigene Darstellung, Grundlage Kommunales Rechenzentrum Niederrhein 2016)

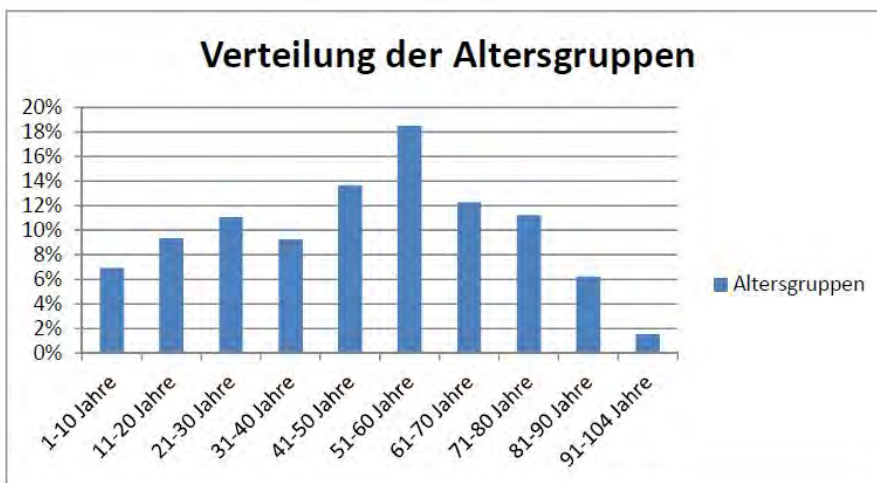


Abbildung 50 Altersstruktur Oedt (eigene Darstellung, Grundlage Sozialraumanalyse Geitner 2016)

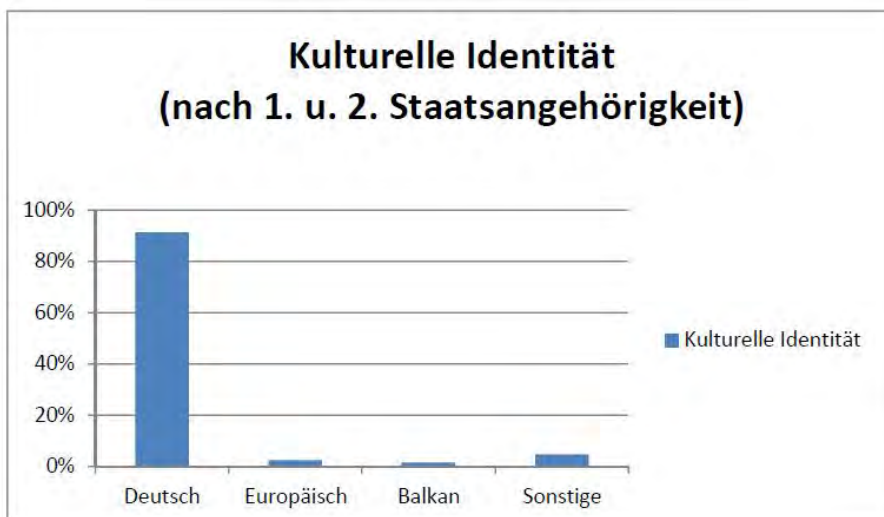


Abbildung 51 Kulturelle Identität in Oedt (eigene Darstellung, Grundlage Sozialraumanalyse Kreis Viersen 2014)

#### 3.13.4 Kulturelle Identität

Die kulturelle Identität wird durch die 1. und 2. Staatsangehörigkeit definiert. Demzufolge sind laut Sozialraumanalyse 2013 91,3% „deutsch“, das ist mehr als ein Prozentpunkt weniger im Vergleich zur Gesamtgemeinde. Zweithöchster Anteil mit 2,5% und 113 Personen ist „europäisch“ einzuordnen. Zwischen 1 und 1,5% (d. h. ca. je 50-70 Personen sind in „oder-weiß-deutsch“, „ost- und südosteuropäisch“, „vom Balkan“ und „türkisch“ kategorisiert. Alle anderen kulturellen Identitäten sind unter einem Prozentpunkt vertreten (u.a. arabisch/muslimisch, asiatisch oder schwarz-afrikanisch) (vgl. Abbildung 51 Kulturelle Identität in Oedt (eigene Darstellung, Grundlage Sozialraumanalyse Kreis Viersen 2014)).

#### 3.13.5 Flüchtlinge

Im Oktober 2016 wurden in Oedt 136 Flüchtlinge in gemeindlichen bzw. angemieteten Unterkünften untergebracht (69 weitere im Ortsteil Vinkrath). Einen großen Anteil machen davon Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre aus. Wie sich weitere Zuweisungszahlen entwickeln, lässt sich derzeit noch nicht abschätzen.

Über die Initiative „Grefrath hilft“ werden Sach- und Geldspenden und vielfältige Unterstützungsleistungen organisiert (Sprachkurse, Hilfen bei Arztbesuchen, Behördengängen, Fahrdienste, Hilfe beim Möbelaufbau, Übersetzungen, Einladungen zum gemeinsamen Sport, zu kulturellen Aktivitäten), u.a. im Oedter Treff, dem Treffpunkt der Initiative „Perspektiven für Oedt“. Die Flüchtlings-Sozialberatung in Grefrath wird durch den AWO Kreisverband Viersen wahrgenommen. Die kommunale Jugendarbeit der Gemeinde bietet Skaterkurse für Flüchtlingskinder in Oedt an.

### 3.14 Örtliches Leben und Identität/ Soziale Netzwerke/ Bürgerinitiativen

#### 3.14.1 Identitätsverlust, Zerfall von Strukturen und Perspektivlosigkeit

Oedt und seine Einwohnerschaft waren bis zur Aufgabe von Girmes von dem Textilunternehmen stark geprägt. Jeder Einwohner war in irgendeiner Form mit der Firma verbunden und identifizierte sich mit ihr.

Die Menschen arbeiteten und wohnten zusammen und es bildeten sich aktive Straßengemeinschaften, die gemeinsame Aktionen wie Straßenfeste in Eigenregie gestaltet haben. Derzeit sind nur noch zwei Straßengemeinschaften aktiv. Diese Straßengemeinschaften zerbröckeln wegen Überalterung. Es ist nicht erkennbar, dass die derzeitige oft nur punktuell vorhandene nachbarschaftliche Unterstützung die fehlende soziale Infrastruktur ausgleichen kann.

Auch die Zunahme von Schließungen der Gaststätten bedeutet für die Oedter Verlust von Treffpunkten und kulturell-sozialem Leben.

#### 3.14.2 Bürgerschaftliches Engagement

Die gefühlte Benachteiligung des Ortsteils seit der Eingemeindung, der Wegfall von nachbarschaftlichen Strukturen und Infrastruktur, die ungewisse Zukunft von Vitus-Dom und AMH und das Fehlen einer „Mitte“ des Ortes führte zu einem Erstarren des bürgerlichen Engagements für sein Umfeld und seinen Ortsteil.

Ausgehend vom Evangelischen Altenzentrum Oedt ist im Jahr 2009 eine erste Initiative für eine altersgerechte Quartiersentwicklung in enger Abstimmung mit und großer Befürwortung durch die Kommune gestartet worden. Diese entstand im Rahmen des Projekts WohnQuartier 4 (=Zukunft altersgerechter Quartiere gestalten) mit Beteiligung von Hochtief AG, Diakonie und Evangelischem Erwachsenenbildungswerk.

Unter großer Befürwortung durch die Kommune entstanden Bürgerinitiativen mit dem Ziel, den Ort im Rahmen von Kunst, Kultur und Bürgerengagement selbst zu gestalten und zu verbessern. Es fanden mehrere Bürgerworkshops mit reger Beteiligung zur Ortsteilentwicklung mit den zentralen Themen Begegnung, Treffpunkte schaffen, Belebung des Ortes, statt. Räumliche Schwerpunkte lagen dabei auf dem Marktplatz und dem Platz vor der Burg Uda.

#### „Perspektiven für Oedt“ und „Bunte Gans“

Es bildete sich 2009 die Initiative „Perspektiven für Oedt“ und die Künstlergruppe „Bunte Gans“, die zu einzelnen Themen wie Freizeitanlagen, Stadtverschönerung, Brauchtum und Kunst, Tourismus und Verkehr konkrete Projekte geplant und umgesetzt haben. Dazu gehören die Organisation von Stadtpaziergängen, Akteure aktivieren und zusammenbringen, Aufbau von Netzwerken, Verbesserung der Ausstattung des öffentlichen Raums (Queungshilfen, Bouleplatz, Grillhütte, Wohnmobilstellplatz), Organisation von Kunst-, Sport- und anderen Events.

U.a. initiiert die Initiativgruppe „Perspektiven für Oedt“ in Eigenregie und ehrenamtlich ca. alle zwei Jahre eine Veranstaltung für Oedt. Dies geschieht unter Einbeziehung aller Vereine, Gruppen und Akteure und finanziert sich zum größten Teil aus Spenden. Zudem hat die Gruppe ein kleines Ladenlokal angemietet, welches als offener Begegnungsraum genutzt wird. Dieser konnte sich bis dato durch Spenden finanzieren und durch das Engagement der Gruppe tragen. Die Anzahl an aktiven Mitgliedern schwindet und besteht zu großen Teilen aus „Zugewanderten“ und Rentnern.

Die Gruppe „Bunte Gans“ sieht sich als lockerer Zusammenschluss von Künstlern, die sich etwa sechsmal jährlich trifft. Die Mitgliederzahlen und Aktivitäten sind seit der Gründung ebenfalls zurück gegangen. Bei Veranstaltungen von der Gruppe „Perspektiven für Oedt“ oder z. B. im Altenzentrum beteiligt sich die Gruppe.

#### **Interessengemeinschaft Oedt/ Mülhausen e.V.**

Die Interessengemeinschaft Ortsleben Oedt/Mülhausen e.V., bestehend aus Gewerbetreibenden und Handwerkern, versucht seit der Gründung im Jahr 2000 mittels einzelner Events (z. B. Karnevalszug oder Nikolausmarkt) den Ortsteil zu beleben. Des Weiteren steht die Belebung und Aufwertung des Ortszentrums Oedt und Mülhausens durch Anregung, Förderung und Koordination von Projekten und städtebaulichen Maßnahmen sowie Austauschprozesse zwischen öffentlicher und privater Hand im Vordergrund.

#### **3.14.3 Quartiersmanagement**

In den Bürgerwerkstätten seit 2009 (vgl. 3.14.2 Bürgerschaftliches Engagement) wurden Ziele für ein Quartiersmanagement formuliert. Dazu gehören u.a. Aufbau und Vernetzung von nachbarschaftlichen Strukturen zur Stabilisierung der Lebensbedingungen, Vernetzung von Versorgungs- und Infrastrukturen, Bürgerbeteiligung, Entwicklung von einzelnen konkreten Projekten, Schaffung eines Quartiertreffs mit integriertem Quartiersmanagementbüro, Aktivierung und Stärkung des ehrenamtlichen Engagements, Förderung der Persönlichkeitsentwicklung durch Kunst, Kultur und Bildung sowie Öffentlichkeitsarbeit und Imageverbesserung nach innen und außen.

Die Aktivitäten des bürgerlichen Engagements und die daraus entstandenen Projekte werden seit 2014 von einer Mitarbeiterin des Evangelischen Altenzentrums (Träger Diakonie) aktiv begleitet und unterstützt. Die Hauptaufgaben bestehen in der Verbesserung von Kooperation und Vernetzung von bereits vorhandener Angebotsstruktur und der vorhandenen Akteure im Quartier sowie des derzeit schon bestehenden bürgerschaftlichen Engagements. Eine weitere Aufgabe besteht in der Verbesserung der Bürgerbeteiligung oder in der Aqise von Fördermitteln.

Das derzeit geplante Quartiersentwicklungsvorhaben der Quartiersmanagerin und des Evangelischen Altenzentrums fokussiert sich dabei schwerpunktmäßig auf zwei Zielgruppen: Alte Menschen, insbesondere Hochaltrige und Personen mit besonderem Pflege- und Unterstützungsbedarf, in ihrer Mobilität eingeschränkte, vereinsamte, von Altersarmut bedrohte Personen sowie benachteiligte Kinder und Jugendliche, insbesondere geflüchtete Kinder und Jugendliche und ihre Familien.

Im Zeitraum vom 01.07.2017 - 30.06.2020 wird das Quartiersmanagement von der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW gefördert. Antragsteller ist die Trägergesellschaft Rheinische Gesellschaft für Innere Mission und Hilfswerk GmbH, für den Standort Evangelisches Altenzentrum Oedt. Gefördert werden unter anderem Personalkosten (30 Stunden), Miet- Nebenkosten, Mobiliar, Inventar, Veranstaltungen, Fortbildungen usw. Der Antragsteller hat eine Eigenbeteiligung von ca. 27%. Der Förderantrag ist durch einen „Letter of Intent“ von der Gemeinde Grefrath befürwortet (siehe Anhang). Zudem hat die Kämmerei sich bereit erklärt, die rechnerische Abschlussprüfung vorzunehmen.

Seit November 2017 befindet sich das Büro als Quartiersbüro und Nachbartschaftstreff an der Hochstraße.

Die Quartiersmanagerin ist außerdem engagiertes Mitglied der Lenkungsgruppe für das ISEK (vgl. Kapitel 4.1 Lenkungsgruppe).

### 3.14.4 Identität und Tradition

Die Oedter sind sehr mit der Ortsgeschichte verbunden, gerade die älteren Bürger schwelgen oft nostalgisch in den „besseren Textilindustrie-Zeiten“ in Oedt, sodass oft eine gewisse Tragik mitschwingt. Selbst die jüngeren Generationen, die Kinder der ehemaligen Textilarbeiter, haben trotz des Wegfalls der Industrie einen hohen emotionalen Bezug zu Oedt. So werden Geschichten, z. B. vom großen Brand in der Girmesfabrik, weitergetragen. Die industrielle Entwicklung hat auch positiv dazu beigetragen, dass bis heute die Zusammengehörigkeit im Ort ausgeprägt und ein aktives und vielfältiges Vereins- und Nachbarschaftsleben festzustellen ist.

In Oedt wird das dörfliche Zusammenleben „jeder kennt jeden“ sehr geschätzt. Trotz des Zerbröckelns der Straßengemeinschaften und Strukturen zu Zeiten Girmes gelten die Nachbarschaften als stabil und Zuwanderer werden leicht integriert.

Dorfkultur und Traditionen innerhalb der aktiven Gruppierungen und Vereine sind fest verankert. Demzufolge sind innovative Ideen vor dem Hintergrund von alternden Mitgliederstrukturen, fehlenden Nachwuchses und neuen Bedürfnissen bei der traditionsbewussten und konservativen Mitgliederbasis oft nur schwierig durchzubringen. Das führte bereits zu Frust und Ausfällen von „traditionellen“ Veranstaltungen und Institutionen.

Von der Schwierigkeit, Nachwuchs bzw. neue Mitglieder zu gewinnen, ist auch die Gemeinde betroffen. Das Fortbestehen der katholischen Kirche in Oedt „Vitus-Dom“ ist unsicher. Die Kirchengemeinde ist vor dem Hintergrund der rückläufigen kirchlichen Aktivitäten veränderten Nutzungskonzepten gegenüber offen.

Aber auch auf die Burg Uda, die von der Zeit des „alten Amtes Oedt“ und noch früher zeugt und Touristen anzieht, sind die Oedter sehr stolz.

Die Distanzierung und Rivalität zum Ortsteil Grefrath, der aus Sicht der Oedter immer bevorzugt behandelt und gefördert wurde, zieht sich, manchmal nur mit einem Augenzwinkern, durch die Generationen. In der Grundschule wird den Kindern in „Heimatprojekten“ ebenfalls die Geschichte Oedts nahegelegt.

### 3.14.5 Vernetzung

Die Oedter organisieren sich vor allem in Vereinen (s. Soziale Infrastruktur) und Bürgerinitiativen (s.o.). Bei der Koordination, Vernetzung und Abstimmung dieser Gruppen besteht Bedarf einer Verbesserung, um das Miteinander (und nicht das Gegeneinander) zu fördern. Auch die Vernetzung und Kooperationen zwischen Alt und Jung ist bis auf Ausnahmen (z. B. Computerkurs als Kooperation vom Verein Älterwerden und der Grundschule) ausbaufähig. Neben dem gemeindeweit aktiven Verein „Älter werden in Grefrath“ gibt es keine nennenswerten Kooperationen und Vernetzungen mit Initiativen anderer Ortsteile.



Abbildung 52 Im Ladenlokal von der Bürgerinitiative „Perspektiven für Oedt“

### 3.15 Fazit

Die Textilunternehmen (Girmes, Mertes) als Wachstumsmotoren ermöglichten Oedt eine dynamische Wirtschaftsentwicklung mit über 1.000 Arbeitsplätzen in Spitzenzeiten. Die wirtschaftlichen Entwicklungen bedeuteten für den Ort dynamische Siedlungsentwicklung und eine florierende lokale Ökonomie.

Die Fa. Girmes war auch ein Innovationsträger, der dafür sorgte, dass Oedt sehr früh z. B. mit Telefon und einer kommunalen Wasserversorgung ausgestattet war.

Die industrielle Entwicklung hat nicht nur die technologische Entwicklung positiv beeinflusst, sondern hat dazu beigetragen, dass die Zusammengehörigkeit im Ort ausgeprägt ist. Bis heute ist diesbezüglich ein überaus aktives und vielfältiges Vereins- und z.T. Nachbarschaftsleben festzustellen.

Fast jeder Einwohner war oder ist in irgendeiner Weise mit der Firma Girmes verbunden. Bis heute haben die meisten Einwohner eine besondere Beziehung zu Girmes, nicht zuletzt weil Familienmitglieder vormals bei Girmes beschäftigt waren oder sich Geschichten, z. B. vom großen Brand 1977, erzählt werden.

Doch der Niedergang der Teppichindustrie war parallel mit der der Textilindustrie nicht aufzuhalten. Mit dem Wegfall der Arbeitsplätze und der damit einhergehenden wegbrechenden Steuereinnahmen setzte ein tiefgreifender Wandlungsprozess ein.

Die Arbeitslosigkeit stieg, Lehrstellenplätze fielen weg, die lokale Ökonomie (z. B. die Gaststätte am Werkstor) ging zurück und ehemals gewerblich-industriell genutzte Flächen fielen brach. In der Folge gingen die öffentlichen und privaten Investitionstätigkeiten zurück, manche Bewohner wurden gezwungen, den Ort zu verlassen und sich neue Arbeit zu suchen oder pendelten täglich zur Arbeit, z. B. in Richtung Duisburg, Krefeld oder Düsseldorf.

Das Resultat der Deindustrialisierung besteht heute zum einen darin, dass ein großer Teil der Arbeitnehmer auf das Pendeln angewiesen ist. Zum anderen blieb, neben dem massiven Arbeitsplatzverlust, eine maßstabssprengende Struktur (Girmes-Gelände) mitten im Ort übrig, auf der sich markante Zeugnisse der Industriegeschichte wie der prägnante doppelstöckige Wasserturm als auch der Kamin befinden.

Durch den Niedergang von Girmes ist auch ein Rückgang des (eigentümergeführten) Einzelhandels und Gewerbes festzustellen. Parallel entsteht ein neuer, großflächiger Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort auf Teilen des Girmes-Geländes und somit dezentral, außerhalb des gewachsenen Zentrums und etablierten Einkaufschwerpunkts.

Auch die demographische Entwicklung weist Tendenzen einer Überalterung der Bevölkerung auf.

Die lineare Anordnung von Funktionen des Straßendorfs hat ausgedient, die fehlende Mitte des Dorfes und ein fehlender Treffpunkt werden umso spürbarer. Da die Randnutzungen (Einzelhandel und Gewerbe) rückläufig sind und Leerstände zunehmen sowie gleichzeitig fehlende (öffentliche und private) Investitionen in den Gebäudebestand (z. B. insbesondere auf der Hochstraße, aber auch Albert-Mooren-Halle) das Erscheinungsbild verschlechtern, wird die ehemalige Lebensader des Ortes zu einer schweren Hypothek.

Die gute Erreichbarkeit als Vorteil eines Straßendorfs tritt in den Hintergrund, vielmehr steht die Verkehrsbelastung mit der trennenden Wirkung und den hohen Schallemissionen im Vordergrund der öffentlichen Diskussion.

Das Wohnumfeld des beliebten Wohnstandortes Oedt hat in Ermangelung von öffentlichen Investitionen in den Zustand und die Gestaltung des öffentlichen Raums (z. B. Mangel Barrierefreiheit oder Aufenthaltsqualität) an Qualität verloren, was auch einen Verlust an Lebensqualität bedeutet.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Ortsteil Oedt von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten bis hin zu Missständen betroffen ist.

Trotz der negativen wirtschaftlichen Entwicklung und deren Einfluss auf das Städtebau- und Sozialgefüge punktet Oedt durch die Einbettung in eine attraktive landschaftliche Umgebung mit Flüssen und einer guten Anbindung ins Grüne. Auch die Nähe und Anbindung zur niederländischen Grenze als auch der Metropolregion Rhein und Ruhr bedeuten für viele eine interessante Wohnlage.

Trotz des Rückgangs gibt es in Oedt eine (noch) umfangreiche Infrastruktur. Eine Grundversorgung ist vorhanden und die Nahversorgung wurde durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters verbessert.

Des Weiteren ist die Geschichte des Ortes als Burgdorf sowie als Industriedorf durch die zahlreichen Baudenkmäler und sonstige prägnante Gebäude erlebbar.

Insgesamt gibt es in Oedt einige Flächenpotenziale was die Innenentwicklung und Arrondierung für Wohnbauland betrifft. Das Girmes-Areal stellt durch sein enormes Entwicklungspotenzial eine Chance dar, die Ortsentwicklung zu beeinflussen und ihr einen neuen Schub zu verpassen.

Nicht zuletzt das intakte soziale Leben und außerordentlich engagierte Bürger und Akteure, die etwas bewegen wollen, sprechen dafür, für Impulse und Motoren zu sorgen, die die Entwicklung und den Wandel zugunsten des Ortes Oedt und der Einwohner vorantreiben!

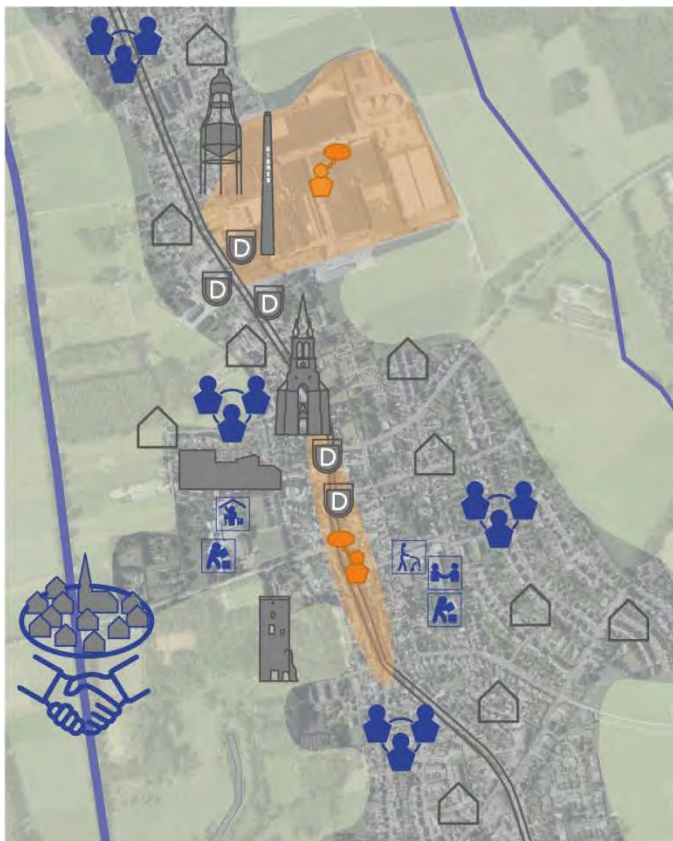
Es ist erkennbar, dass es bisher an Entwicklungsperspektiven für Oedt fehlte. Es wird deutlich, dass es in Oedt für eine zukunftsfähige Entwicklung eines Stadtumbaus bedarf, der auf die genannten Aspekte reagieren muss.



Was macht Oedt aus?

- Ortshauptstraße
- Umgebung Landschaft und Natur
- Flüsse und Gewässer
- Bezüge/ Nähe zum „Grün“

Abbildung 53 Herleitung I, „Was macht Oedt aus?“



Was macht Oedt aus?

- |  |                                         |  |                                        |
|--|-----------------------------------------|--|----------------------------------------|
|  | Gedächtnis Girmesgelände                |  | Altenzentrum und Nachbarschaftszentrum |
|  | Landmarks Wasserturm und Kamin          |  | Kita und Grundschule                   |
|  | Landmark und Kulturstätte St. Vitus     |  | Gedächtnis florierende Hochstraße      |
|  | Veranstaltung und Kultur AMH            |  | Gute Wohnlage                          |
|  | Geschichte und Touristenmagnet Burg Uda |  | Nachbarschaften, Vereinsleben          |
|  | Baudenkmäler                            |  | Dörfliches Zusammenleben               |

Abbildung 54 Herleitung II „Was macht Oedt aus?“





Abbildung 55 Schwächen und Defizite

## Schwächen/ Defizite in Oedt

	Leerstand (teilweise/vollständig)		Mangel an Treffpunkten für Jugendliche
	Sanierungsbedürftige Bausubstanz		Verkehrsflächen nicht barrierefrei
	Negatives Ortsbild		Rückgang Einzelhandel und Gewerbe
	Gestaltungsdefizit Rückseiten		Geruchs- und Lärmimmission d. Girmes-Nutzung
	Fehlen eines Dorfmittelpunkts		Mangel an Orientierung/ Adressbildung
	Ungewissheit zukünftige Entwicklung		Fehlende Vernetzung
	Mangel Verkehrssicherheit, hohe Lärmbelastung		Entfernung Nahversorgung zu Kernbereich
	Gestaltungsdefizit Ortseingang		Mangel an Bauland
	Keine Aufenthaltsqualität		Überalterung
	Fehlen öffentlicher Toiletten		

## 4 Erarbeitungsverfahren

### 4.1 Lenkungsgruppe

Von Anbeginn der Erarbeitung des ISEKs Oedt wurde eine Lenkungsgruppe ins Leben gerufen, die als Kooperation innerhalb der Verwaltung und mit der Politik fungiert. Die regelmäßig stattfindenden (i.d.R. einmal im Monat) Lenkungsgruppensitzungen, bestehend aus Vertretern der Verwaltung, der Politik sowie den Quartiersmanagern und Planern, gewährleisteten eine enge Abstimmung über Verfahren und Inhalte.

In einem Kick-Off-Termin am 15.02.2017 wurden alle beteiligten Verwaltungsstellen über die Thematik, das Konzept und die Ziele von IHK und Wohnraumversorgungskonzept (WVK) informiert und es wurde eine Abfrage anhand von drei Leitfragen gemacht:

- Was ist schön? Was funktioniert gut in Oedt?
- Welche Probleme werden aus Sicht der Anwesenden gesehen?
- Was sollte sich ändern? Was sollte getan werden?

In mehreren Folgeterminen wurden die Ergebnisse der Analyse innerhalb der Verwaltung zur Diskussion gestellt und – darauf aufbauend – gemeinsam der zukünftige Handlungsbedarf skizziert.

Durch kurze Kommunikationswege mit zentralen Ansprechpartnern in der Verwaltung und dem Quartiersmanagement wurde eine effiziente Arbeitsweise praktiziert.

Auch bei der Vorbereitung des Beteiligungsprozesses und der Einbindung der Öffentlichkeit und betroffenen Akteure waren die Mitglieder der Lenkungsgruppe aktiv involviert.



Abbildung 56 Impression Lenkungsgruppe

## 4.2 Beteiligungsprozess

Von Beginn an wurde bei der Bearbeitung des ISEKs auf eine umfassende Partizipation Wert gelegt.

### 4.2.1 Einbindung wichtiger Akteure

Als methodischer Baustein wurden anfangs sogenannte Schlüsselinterviews durchgeführt. Die Gespräche im jeweils kleinen Kreis dienten mehreren Zwecken:

- Probleme und Handlungserfordernisse aus Sicht der Bevölkerung und lokalen Akteure kennenzulernen,
- vorhandene lokale Potentiale zu fördern und
- breite Akzeptanz für Ziele und Maßnahmen zu erhalten.

Die Einzelgespräche wurden mit lokal agierenden Akteuren geführt, die von der Lenkungsgruppe als geeignete Gesprächspartner identifiziert wurden. Zu den insgesamt elf Gesprächspartnern zählten:

- Vertreter der Bürgerinitiative IG Oedt und „Perspektiven für Oedt“,
- Vertreter der Vereine „Heimatverein Oedt“ und „Älterwerden“,
- Vertreter der Künstlergruppe „Bunte Gans“,
- Leiterin der DRK-Kita,
- Leiterin der Gemeinschaftsgrundschule Grefrath,
- Leiter des Evangelischen Altenzentrums Oedt,
- Leiter der Sparkassen-Filiale Oedt,
- Betreiber und Pächter der Albert-Mooren-Halle,
- Inhaber der Entwicklungsgesellschaft des Girmes-Geländes.

Alle Gespräche erfolgten nach einem einheitlichen Interviewleitfaden (s. Abbildung 58 Interviewleitfaden Schlüsselinterviews).



Abbildung 57 Impressionen Schlüsselinterviews

## **ISEK Grefrath-Oedt**

**Interviewleitfaden**

Name

**Bewohner in Oedt** ja / nein

*Wir fragen Sie als xxxx. Schildern Sie bitte Ihre Sicht/ Ihre Meinung.*

**1) Was gefällt Ihnen an Oedt?**

**2) Was sind Dinge, die Sie in Oedt (in Grefrath) ändern würden?**

**3) Was sind für Sie Aufgaben für die Zukunft?**

- Soziale kulturelle Angebote
- Bauliche Veränderungen
- Ökologische Veränderungen
- Sonstiges

**Wer sind wichtige Menschen, um die Ortsteilentwicklung weiter positiv zu gestalten?**

**Wir laden Sie ein, weiter mitzuwirken.**

*Wie möchten Sie weiter beteiligt werden?*

*Haben Sie Vorschläge, was im Rahmen der Beteiligung gemacht werden sollte?*

*Welche Themen sollten genauer beleuchtet werden?*

Abbildung 58 Interviewleitfaden Schlüsselinterviews

Die Antworten aller Gesprächsteilnehmer lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

#### Was gefällt an Oedt:

- Nähe zur Natur und zum Wasser,
- Freizeitmöglichkeiten,
- Dorfcharakter, dörfliches Zusammenleben,
- stabile Nachbarschaften, aktives Vereinsleben,
- Geschichte des Ortes,
- Tourismus durch Burg und Niers,
- günstige Immobilienpreise.
- 

#### Was ändern in Oedt:

- Qualitative Verbesserung des Ortsbildes (Gebäude und Straßen),
- Leerstände beheben,
- Verkehrssituation Hauptverkehrsstraße verbessern (Verkehrsmengen, Querungsmöglichkeiten, Parken, Radfahrer),
- Versorgungssituation verbessern (Grundversorgung sichern),
- Bauland ermöglichen,
- Aufenthaltsqualitäten schaffen, z. B. am Marktplatz.

#### Themenschwerpunkte/ Aufgaben für die Zukunft

- Gestaltung, Ausstattung des öffentlichen Raums, Schaffung einer Mitte (Marktplatz, Festwiese),
- Verbesserung Gebäudebestand und Ortsbildqualität,
- integrierte Entwicklung des Girmes-Geländes,
- ausgewogene Siedlungsentwicklung (Wohnraum und Gewerbeentwicklung),
- Ausloten der Spielräume zur Verkehrsreduktion auf der Hauptstraße und zu den Umgestaltungsmöglichkeiten,
- altengerechte Infrastruktur ausbauen,
- Tourismus stärken ( Stellplatz, Bootsanleger, Gastronomie, Besucherzentrum),
- Unterstützung und Förderung des sozialen Miteinanders (Quartiersmanagement, Vereine),
- Nutzungskonzept Leerstände.

Des Weiteren wurden Probleme und Handlungsbedarf mit einer Vielzahl weiterer Gesprächspartner erörtert: So z. B. in Vorbereitung des 3-Tagesworkshops OEDTlive mit dem für Grefrath zuständigen Streetworker oder mit einem Vertreter der Trägergesellschaft des Evangelischen Altenzentrums.

Im Rahmen eines Lenkungsgruppentreffens wurde der Geschäftsführer der Girmes Vermarktungs- und Entwicklungsgesellschaft eingeladen, um gemeinsam die Ortsentwicklung und den Beitrag des Girmes-Geländes zu diskutieren.

#### 4.2.1.1 Bürgerbeteiligungsformat OEDTlive: Gemeinsam für die Zukunft von Oedt

Als zentrales Beteiligungs- und Mitwirkungselement wurde unter dem Titel „OEDTlive“ eine dreitägige Vor-Ort-Werkstatt durchgeführt.

Ausgangspunkt war der Ansatz, dass die notwendige Stadterneuerung nur vermittelbar und umsetzbar ist, wenn sie gemeinsam erarbeitet wird und von einer großen Mehrheit mitgetragen wird. Daher haben die Bearbeiter in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung und dem Quartiersmanagement vom 06. bis zum 08. Juli 2017 in Oedt in einem ehemaligen, leer stehenden Drogeriemarktlokal am Marktplatz ein temporäres Büro eingerichtet. In dieser Zeit wurden sämtliche Vorüberlegungen und Analyseergebnisse zur Diskussion gestellt. Die bisherigen Arbeitsergebnisse wurden mit den Bürgerinnen und Bürgern vertieft und in konkrete Ideen für die Entwicklung des Orts teils Oedt überführt.

Die Ansatzpunkte für die gewählte Beteiligungsform waren:

- Es gibt viel Vorarbeit und umfassendes Wissen, das für das ISEK gewinnbringend genutzt werden sollte.
- Die offene und frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit (Bewohner, Eigentümer, sonstige Beteiligte) sichert, dass die notwendige Gesamtstrategie von möglichst vielen getragen wird.
- Eine transparente und nachvollziehbare Arbeitsweise soll die umfanglichen Problemlagen verdeutlichen.
- Ideenfindung und Lösungsentwicklung erhöhen die Qualität und sind Voraussetzung der Umsetzung.
- Eine neue attraktive Beteiligung sollte eine positive bzw. eine neue Aufbruchstimmung erzeugen.

#### Ablauf und Ergebnisse

Der Workshop OEDTlive fand in der Zeit von Donnerstagabend (06. Juli 2017) bis Samstagnachmittag (08. Juli 2017) statt. Für diese drei Tage richtete sich das Büro HJPplaner ein ehemaliges leer stehendes Drogerieladenlokal an einem zentralen Standort in Oedt ein.

Zu der Veranstaltung wurde umfänglich eingeladen und fortlaufend über die Presse und sozialen Netzwerke berichtet.

#### Erster Tag

##### Abbildung 59 Impressionen 1. Tag (s. Anhang)

Schon zum Auftakt am Donnerstagabend erschienen zahlreiche Bürgerinnen und Bürger und nahmen – nachdem der Bürgermeister die Veranstaltung eröffnet hatte – an zwei thematischen Ortsrundgängen teil. Die Gruppe „Funktionswandel“ befasste sich mit den Folgen der Deindustrialisierung und der daraus erwachsenden Möglichkeiten. Die Teilnehmer des Rundgangs „Qualitätsoffensive“ machten sich ein Bild vom städtebaulichen Status Quo, diskutierten positive und negative Eindrücke und sammelten Anregungen sowie Verbesserungsvorschläge.

Anschließend wurden im Workshopraum die in den Rundgängen angesprochenen Aspekte allen nochmals vorgestellt.

Nach einer Präsentation der bisherigen Analyseergebnisse konnten die anwesenden Bürger Aufgaben formulieren, mit denen sich HJPplaner im weiteren Verlauf des Workshops befassen sollte. Folgende Aufgaben/ Fragen wurden für den zweiten Workshop-Tag gestellt:

- 1) Eine **Vision** für Oedt entwickeln.
- 2) Wo ist das **Zentrum** von Oedt?
- 3) Welche Rolle soll zukünftig das **Girmes-Gelände** haben?
- 4) Potentiale für **Baulandentwicklung** - Neue Bauflächen.
- 5) Oedt **lebenswert** gestalten (Treffpunkte schaffen, sichere Verkehrswege, Orientierung verbessern)

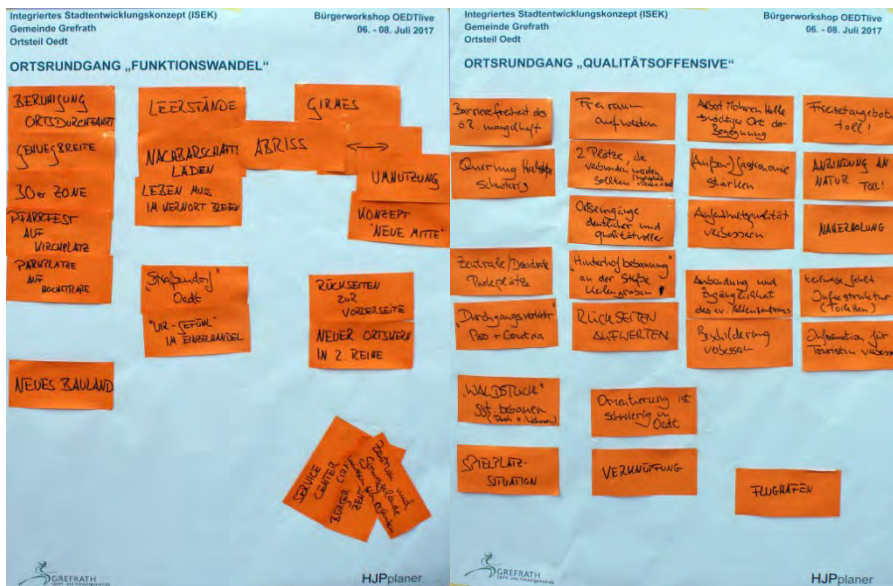


Abbildung 60 Anregungen der Bürger während „OEDTlive“

## Zweiter Tag

Abbildung 61 Impressionen 2. Tag (s. Anhang)

Abbildung 62 Impressionen Kinderworkshop (s. Anhang)

Abbildung 63 Impressionen Jugendinitiative (s. Anhang)

Das sechsköpfige Team der Bearbeiter eröffnete pünktlich um 9 Uhr am Freitagmorgen das provisorische Planungsbüro im leer stehenden Ladenlokal und arbeitete an den gestellten Aufgaben. Für interessierte Bürgerinnen und Bürger bestand dabei ganztägig die Möglichkeit, den Planern beim Konzipieren und Entwerfen über die Schultern zu schauen und sich einzubringen. Auch davon wurde rege Gebrauch gemacht, viele „Zaungäste“ fanden sich im Laufe des Tages in den Arbeitsräumen ein und die Planerinnen und Planer konnten sehr interessante Gespräche mit den Bürgern führen.

Um 10 Uhr startete der Kinderworkshop mit einer dritten Schulklasse der Gemeinschaftsgrundschule Grefrath aus Oedt. 18 Schüler erklärten und zeigten den Planern während eines Ortsrundgangs, warum sie an bestimmten Orten gern spielen bzw. nicht gern spielen und formulierten, was ihnen fehlt. Anschließend bearbeiteten die Schülerinnen und Schüler in Form von Zeichnungen die Fragestellung, was ihnen in und an Oedt gefällt, was ihnen nicht gefällt und was sie sich in Oedt wünschen. Das Ergebnis der Malaktion sind aussagekräftige Zeichnungen, die abends den Teilnehmern vorgestellt wurden und somit Einblick in die Sichtweise von Kindern in Oedt erlaubten.

Nachmittags empfingen die Planer im Workshopraum eine Gruppe engagierter Jugendliche/junger Erwachsene, die ein ihnen wichtiges Anliegen, nämlich einen wetterunabhängigen Treffpunkt für Jugendliche und damit zusammenhängend, den Mangel an politischer Wahrnehmung des Themas, vortrugen.

Auf der abendlichen Informationsveranstaltung wurden den zahlreichen Anwesenden die Zwischenergebnisse des Tages präsentiert. Zum einen wurden die Ergebnisse des Schülerworkshops vorgestellt, zum anderen konnten die Jugendlichen ihr eben genanntes Anliegen vor dem Plenum (bestehend aus Bürgerinnen und Bürgern, aber auch Ratsmitgliedern) vortragen. Des Weiteren sind zu den am ersten Tag formulierten Aufgaben und Fragestellungen konzeptionelle Ansätze und städtebauliche Skizzen entstanden, die eine mögliche Ausgestaltung zentraler Bereiche darstellten. Über einzelne Themen und Vorschläge wurde lebhaft im Plenum diskutiert. Abschließend konnten die Teilnehmer abermals Themen „in Auftrag“ geben.

Beim Plenum am Ende des zweiten Tages begrüßten die Anwesenden die grundsätzlich vorgeschlagenen Ideen und Zielsetzungen. Es wurde vielfach betont, wie wichtig es sei, dass Akteure und Eigentümer an einem Strang ziehen und jeder bereit sei, im Rahmen seiner Möglichkeiten sich für die Ortsentwicklung einzubringen.

### Dritter Tag

Abbildung 64 Impressionen 3. Tag (s. Anhang)

Am Samstagvormittag wurden die Ergebnisse und Produkte des gesamten Workshops ausgearbeitet und ergänzt und für die Abschlusspräsentation anschaulich aufbereitet.

Die Abschlussveranstaltung fand „Open Air“ von 13.30 Uhr bis 15 Uhr auf dem Marktplatz, gegenüber dem Workshopraum, in Form einer Ausstellung statt.

An den knapp 15 anschaulichen Tafeln mit den Produkten des Workshops wurde nach einer kurzen „Abschlussrede“ lebhaft diskutiert und „gefachsimpelt“. Ein Konsens über die Setzung der Akzente und Inhalte war den Besuchern der Ausstellung anzumerken.

### 4.2.2 Weitere Öffentlichkeitsbeteiligung

In Anbindung an die politischen Beratungen zum vorliegenden ISEK wurde das ISEK ortsüblich bekanntgemacht und das Konzept zur Diskussion gestellt.

Des Weiteren berichtete die lokale Presse über den Fortgang des Planungsprozesses. Die seit dem Workshop OEDTlive eingerichtete Facebookseite <https://www.facebook.com/oedt.live.1> wird, anknüpfend an die Aktivitäten im Zusammenhang mit OEDTlive zukünftig aktiv kommuniziert.



Abbildung 65 Auszug Presseartikel



#### 4.2.3 Tag der Städtebauförderung 2018

Die Gemeinde Grefrath beabsichtigt am 5. Mai 2018 am Tag der Städteförderung in Oedt Aktionen stattfinden zu lassen. Geplant sind eine Informationsveranstaltung, eine gemeinsame Ortsbegehung mit Darstellung der voraussichtlichen Maßnahmen als auch eine Bürgerbeteiligung zum Thema Umgestaltung des Marktplatzes. Als Hauptveranstaltungsort sind die Albert-Mooren-Halle oder das Bürgerrathaus Oedt im Gespräch. Von Seiten der Bürgerinitiativen aus Oedt wurde bereits Unterstützung und Beteiligung angeboten. Eine Anmeldung zum Tag der Städtebauförderung 2018 ist unlängst erfolgt.

### 4.3 Politische Meinungsbildung und Entscheidung

Durch die politischen Vertreter des Lenkungsgremiums wurden die im Gemeinderat vertretenen Parteien laufend über den Arbeitsstand informiert.

Im Planungs- und Bauausschuss am 26.02.2018 wurde der Entwurf des ISEK beraten. Die politische Beschlussfassung ist im Haupt- und Finanzausschuss am 09.04.2018 und im Rat der Gemeinde am 23.04.2018 vorgesehen.

### 4.4 Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf

Zusätzlich gab es mehrere Informations- und Abstimmungstermine mit Vertretern der Bezirksregierung.

Im Einzelnen waren dies:

- 02.06.2017 Abstimmung zur städtebaulichen Analyse und zur möglichen Förderkulisse für den Ortsteil Oedt der Gemeinde Grefrath.
- 28.11.2017 Besuch und Ortsrundgang der Bezirksregierung und des Bundesministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV) in Oedt.

### 4.5 Bewerbung um Fördermittel

Am 01.12.2017 reicht die Gemeinde den Antrag auf Städtebaufördermittel für das Programm „Stadtumbau West“ – vorbehaltlich der politischen Beschlussfassung ein.

Zum 30.04.2018 wird der politisch beschlossene Förderantrag samt der notwendigen politischen Beschlüssen der Bezirksregierung vorgelegt.

## 5 Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte

### 5.1 Vision für Oedt

Der Ortsteil Oedt soll im Kontext der Gesamtgemeinde Grefrath und der Region als zukunftsfähiger und vitaler „Ort zum Wohlfühlen“ bestehen und gestärkt werden. Oedt unterliegt jedoch einem grundlegenden Funktionswandel (vgl. auch Analyse Kap. 2.8 Fazit) und bedarf daher eines umfassenden Stadtumbaus.

### 5.2 Warum Stadtumbau?

In Oedt steht die Steuerung eines Umbaus im Vordergrund, bei dem sich der Funktionswandel weg von einem Industriestandort und hin zu einem vitalen Ortsteil in Grefrath entwickelt.

Die Gemeinde Grefrath und der Ortsteil Oedt müssen sich insbesondere vor dem Hintergrund der Veränderung in der Wirtschaft und der Demographie den städtebaulichen Herausforderungen (z. B. Umgang mit maßstabssprengenden Brachen wie das Girmes-Gelände) stellen. Sie sind von den Prozessen der Globalisierung und den Phänomenen der Deindustrialisierung ebenso betroffen wie von den umfassenden Veränderungen der Dienstleistungs- und Einzelhandelslandschaft. Ebenso bedeuten die Veränderungen der Infrastrukturnetze (Ver- und Entsorgung), die Umwandlung und Anpassung sozialer Infrastruktur, der schwache Immobilienmarkt und die erkennbar geringe Investitionsbereitschaft der privaten Hand in Zukunft Herausforderungen für die Ortsteilentwicklung.

Der Markt kann die seit längerer Zeit anhaltenden negativen Entwicklungen im Ortsteil Oedt nicht tiefgreifend aufhalten, es bedarf der Unterstützung und Motivation. Aus diesem Grund ist eine Förderung in Form des Städtebauförderprogramms Stadtumbau notwendig.

Dass durch eine strategisch gezielte Stadtumbaustrategie die Probleme beseitigt und sich neue Chancen und Perspektiven ergeben, zeigt der Blick in die Region. Umliegende Städte und Gemeinden, wie z. B. Kempen, haben sich zum Teil dynamisch entwickelt und zeigen auf, wie eine zukunftsfähige Stadtentwicklung aussehen kann.

Die Potenziale im Stadtumbau für Oedt liegen zum einen in einem intakten Siedlungsgefüge, gepaart mit einer attraktiven landschaftlichen Umgebung und zum anderen in einem - für die Umsetzung wichtigen - bestehenden Netzwerk aus öffentlichen und privaten Akteuren wie Grundstückseigentümern, bürgerschaftlichen Gruppen oder der Finanzwirtschaft. Nicht zuletzt aufgrund der kurzen Wege und des persönlichen Kennenlernens ist die notwendige Kooperation in Grefrath bereits eingeübt und kann für den weiteren Stadtumbauprozess entsprechend ausgebaut werden.

Eine Chance des Umbaus besteht des Weiteren in den Möglichkeiten, Raum für zukünftige Siedlungsentwicklung zu schaffen, etwa durch die Umnutzung von aufgelassenen Flächen und Gebäuden oder durch eine ökologisch verträgliche Siedlungserweiterung. Der gedämpfte Immobilienmarkt mit den derzeit im regionalen Kontext niedrigen Boden- und Immobilienpreisen bietet die Chance, bezahlbare Altbauimmobilien, Wohnungsbauland und gewerbliche Nutzflächen zur Verfügung zu stellen. Damit ergeben sich sowohl Handlungsmöglichkeiten für Bewohnerinnen und Bewohner Grefraths als auch beste Chancen für das Anwerben neuer Bürger bzw. Gewerbetreibender. Dies gilt in besonderer Weise auch für junge Familien, die aufgrund von zukünftiger Wohnraumentwicklung und den vergleichsweise preiswerten An-

geboten, gepaart mit den (noch) vorhandenen Qualitäten des Ortes und seines Umfeldes, ihre Wohnsitzentscheidung für Oedt treffen könnten.

### 5.3 Leitziele und Handlungsfelder

Soll die künftige Entwicklung Oedts erfolgreich verlaufen und die Vision (siehe Kapitel. 5.1 Vision für Oedt) in die Realität umgesetzt werden, gilt es, der Schrumpfung des industriellen Zweiges und des Einzelhandels neue Perspektiven und Leitziele entgegen zu setzen. Wenn alle Einzelmaßnahmen auf die Ziele und die Vision ausgerichtet werden, wird Schritt für Schritt das Profil geschärft, das Ortsbild verbessert, und es entsteht ein positives Image, das Oedt braucht, um die künftigen Aufgaben meistern zu können.

Oedt muss sich dafür folgender zentraler Fragestellungen stellen und annehmen:

- Welche Funktionen erfüllt Oedt im regionalen und kommunalen Kontext zukünftig?
- Wie kann der Typus Straßendorf kreativ weiterentwickelt werden?
- Wie sieht ein zukunftsfähiges Ortsteilzentrum aus, welche Funktionen sind notwendig und tragfähig?

Um den Herausforderungen effektiv entgegen zu treten, bedarf es:

- Neuer gewerblicher Perspektiven,
- Förderung von Wohnraumentwicklung,
- Sicherung und Stärkung der vorhandenen sozialen und kulturellen Infrastruktur,
- Steigerung der privaten und öffentlichen Investitionen,
- Stärkung der Freizeit / Tourismuswirtschaft,
- Brachflächenentwicklung,
- Leerstandbekämpfung,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit,
- Verbesserung von altersgerechter Infrastruktur.

Dazu wurden folgende Leitziele entwickelt:

## Dem Funktionswandel begegnen

Einzelhandel fördern und pflegen (im Zentrum und/oder bei Girmes? Duale Entwicklung?).

Leerstände beseitigen (Umwandlung von Ladenlokalen zu Wohnen, Abriss von Gebäuden und Nachnutzung der Flächen).

Die starken Nutzungen fördern (Altersheim, Landwirtschaft und Freizeitwirtschaft, soziale Infrastruktur: Schule, zwei Kindertagesstätten).

Touristische Nutzung pflegen und entwickeln.

Gastronomie stärken.

Positiven Umgang mit der Hauptstraße kultivieren.

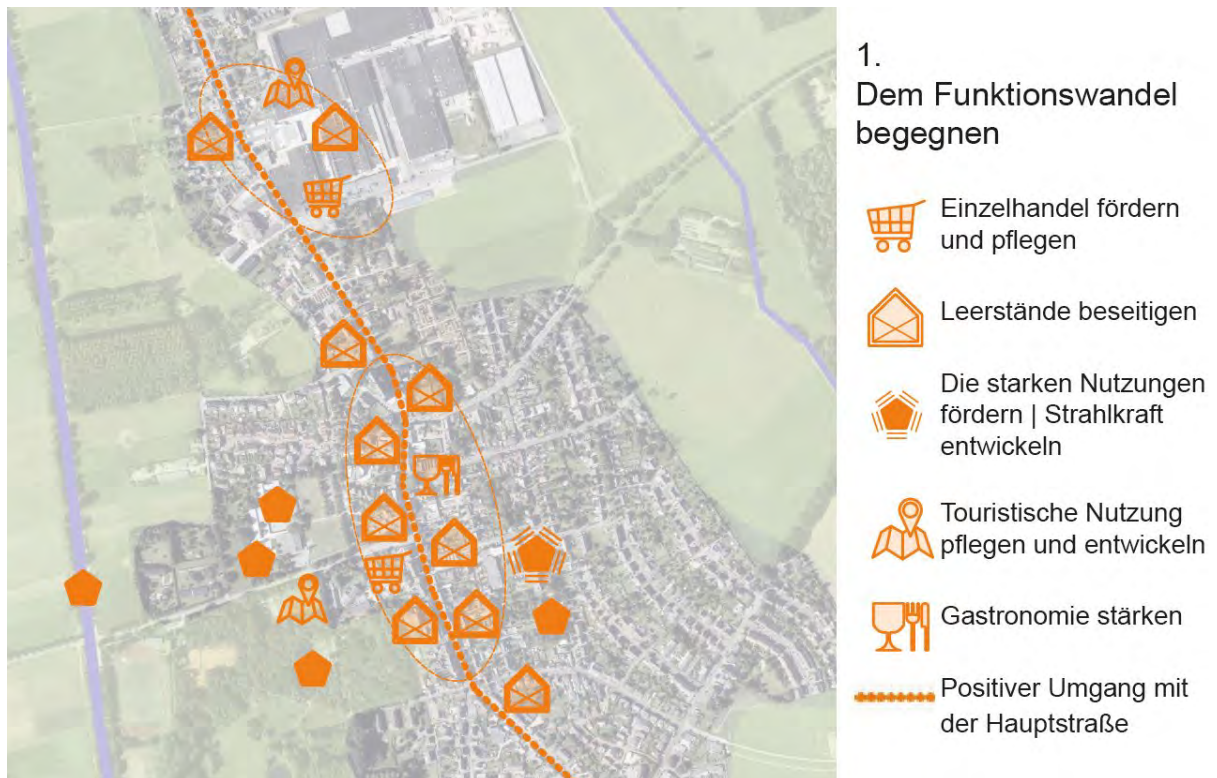


Abbildung 66 Piktogramm „Funktionswandel“

Girmes-Gelände als Chance



2. Girmesgelände als Chance







-  Girmesgelände
-  Girmesgelände werblicher Nutzung
-  Privatstraße
-  ungewisse Nutzung
-  Entwicklung O Zentrumsfunktion
-  Einkauf real geplant

Abbildung 67 Piktogramm „Girmesgelände als Chance“

### Qualitätsoffensive starten

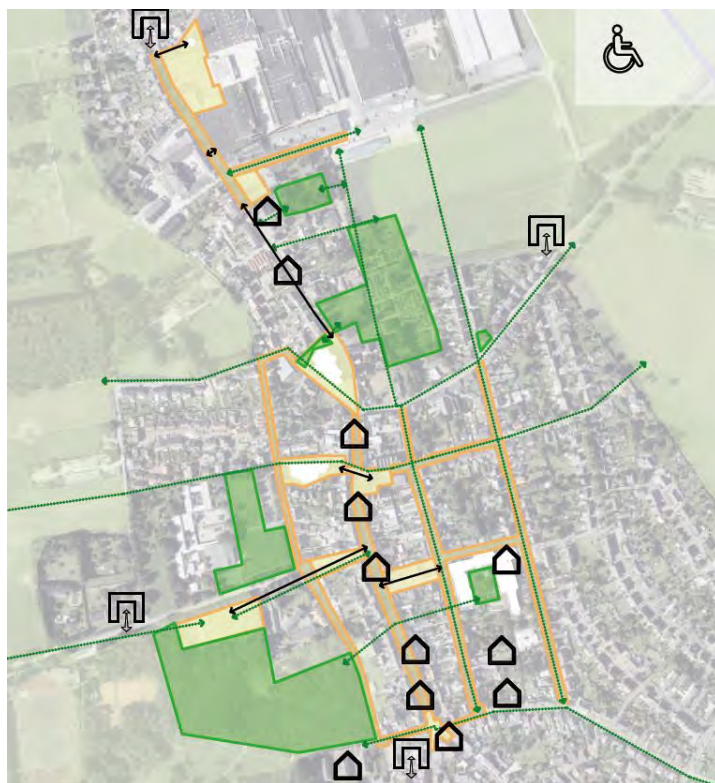
Gestaltung der öffentlichen Räume (Straßen und Plätze) – Aufenthalt und Wohlfühlen steigern (Gestaltung, Ausstattung, Licht).

Sanierung öffentlicher Immobilien.

Förderung der Sanierung privater Immobilien (energetische Sanierung).

Freiraumqualitäten erhalten und verbessern (Zugänglichkeiten, Vernetzung von Grünbereichen).

Barrierefreiheit und altengerechte Infrastruktur.



### 3. Qualitätsoffensive starten









-  Gestaltung Plätze
-  Gestaltung Straßen
-  Stadträumliche- | Grün-
-  Vernetzung
-  Freiraumqualitäten erhalten und verbessern
-  Gebäudesanierung (öffentlich und privat)
-  Barrierefreiheit und altengerechte Infrastruktur
-  Gestaltung der Ortseingänge

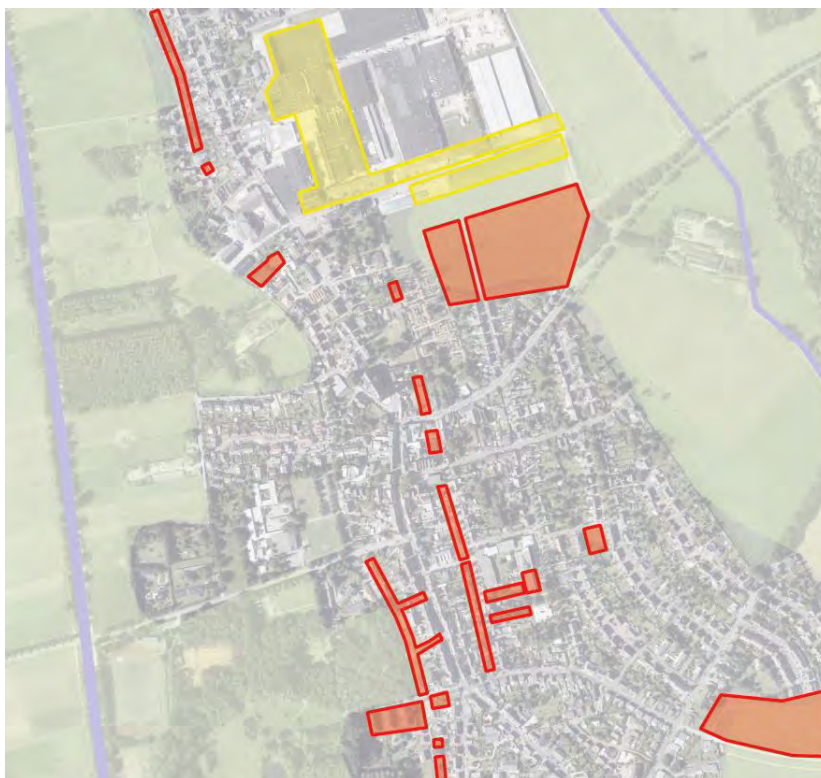
Abbildung 68 Piktogramm „Qualitätsoffensive“

**Wachstum zulassen - gesteuerte Siedlungsentwicklung**


Neue Wohnbauflächen (Baulücken, Nachverdichtung, Abriss und Neubau, Flächenneuausweisung).

Gewerbliche Flächen.

Bestandspflege, Nachverdichtung.



4.  
Wachstum zulassen -  
gesteuerte Siedlungsent-  
wicklung

 Wohnbau- und Nach-  
verdichtungsflächen

 Gewerbliche Flächen

Abbildung 69 Piktogramm „Siedlungsentwicklung“



## Das Dorfleben pflegen

Gäste willkommen heißen.

Burg, Geschichte (Storytelling) und Kunst fördern.

Vereinsleben erhalten und stärken.

Kinder und Jugendliche sind die Zukunft – passende Angebote und Freiräume schaffen.




Abbildung 70 Piktogramm „Dorfleben“

## 5. Das Dorfleben pflegen

 Gäste Willkommen heißen

 Storytelling -  
Geschichte, Burg,  
Kunst,...

 Vereinsleben fördern

 Kinder und Jugendliche  
sind die Zukunft

Aus den Leitzielen lassen sich Handlungsfelder ableiten, die sich in einzelnen Maßnahmen gliedern (vgl. Abbildung 71 Maßnahmenplan, o.M. oder Anhang)

(Vorbereitende Maßnahmen = VM)

(Ordnungsmaßnahme = OM)

(Baumaßnahme = BM)

(Besondere Städtebauliche Maßnahme = BSM)

### Neubau und Bestandsmodernisierung

- 1) VM Städtebaulicher Wettbewerb Siedlungsentwicklung Erweiterung Oststraße (südlich Girmes)  
OM Ortsrandentwicklung Oststraße
- 2) VM Städtebaulicher Wettbewerb Siedlungsentwicklung Innenentwicklung Südstraße  
OM Ortsrandentwicklung Südstraße
- 3) VM Städtebauliche Machbarkeitsstudie "Rückseitenentwicklung"  
OM Innenentwicklung „Rückseiten“: Kallengraben, Bruchstraße/ Albert-Mooren-Allee  
OM Abriss Nebengebäude an der Albert-Mooren-Allee
- 4) OM Innenentwicklung Tönisvorster Straße (hinter Kirchplatz)

BSM Aktivierende Immobilienberatung

BM Hof- und Fassadenprogramm

### Wohnumfeld

- 5) VM Qualitätssicherndes Verfahren Marktplatz mit Bürgerbeteiligung  
OM Erwerb Grundstücksflächen Hochstraße 22, 24, 26  
OM Abriss Gebäude Hochstraße 22, 24, 26  
OM Umgestaltung Marktplatz und Vorbereich AMH in 2 Bauabschnitten
- 6) OM Erwerb Grundstücksfläche Kallengraben  
OM Abriss Nebengebäude am Kallengraben  
OM Umgestaltung Mühlengasse/ Ecke Gänselieselbrunnen

VM Erstellung von Gestaltungsleitlinien incl. Satzungsentwurf für das Hof- u. Fassadenprogramm

OM Gestaltung und Inszenierung Ortseingänge

### Verkehrsflächen

- 1) OM Erwerb Grundstücksflächen an der Albert-Mooren-Allee  
OM Abriss Rückseiten Albert-Mooren-Allee  
OM Aufwertung öffentlicher Raum Albert-Mooren-Allee
- 2) OM Erwerb Grundstücksflächen Hochstraße/ Hospitalstraße  
OM Abriss Gebäude Hochstraße/Hospitalstraße  
OM Umgestaltung Hospitalstraße
- 3) OM Umgestaltung Straßenzug Kirchplatz, Hochstraße und J. – Fruhen- Straße
- 4) OM Umgestaltung Tönisvorster Straße
- 5) OM Umgestaltung Kallengraben, Am Schwarzen Graben, Koulerfeld, Bruchweg, Bruchstraße, Niederstraße, Klemensstraße, Südstraße
- 6) OM Umgestaltung Kirchplatz

### Freiraum und Vernetzung

- 1) OM Erwerb Grundstücke für Wege und Grünflächen  
OM Wegenetz und Grünverbindung

### Soziale Infrastruktur

- 1) BSM Prozessmanagement  
BSM Quartiersmanagement  
BSM Stadtteilbüro, Ersteinrichtung, Miete, Nebenkosten
- 2) BM Sanierung Albert-Mooren-Halle
- 3) BM Besucherzentrum
- 4) BM (Energetische) Sanierung und Barrierefreiheit Rathaus Oedt (Teilbereich Bürgerrathaus)

### Sonstige

VM Erstellung ISEK 2017

VM Akteursbeteiligungen / Partizipation (Fortführung Öffentlichkeitsbeteiligung (Konkretisierung von Einzelmaßnahmen) Anliegerpartizipation Albert-Mooren-Halle sowie Marktplatz, Kinder und Jugendliche, etc.)

VM Bodenwertgutachten

BSM Öffentlichkeitsarbeit

BSM Verfügungsfonds Förderung und Umsetzung von Projekten privater Initiativen mit öffentlicher Ko-Finanzierung

BSM Fortschreibung ISEK

BSM Evaluation und Verstetigungskonzept

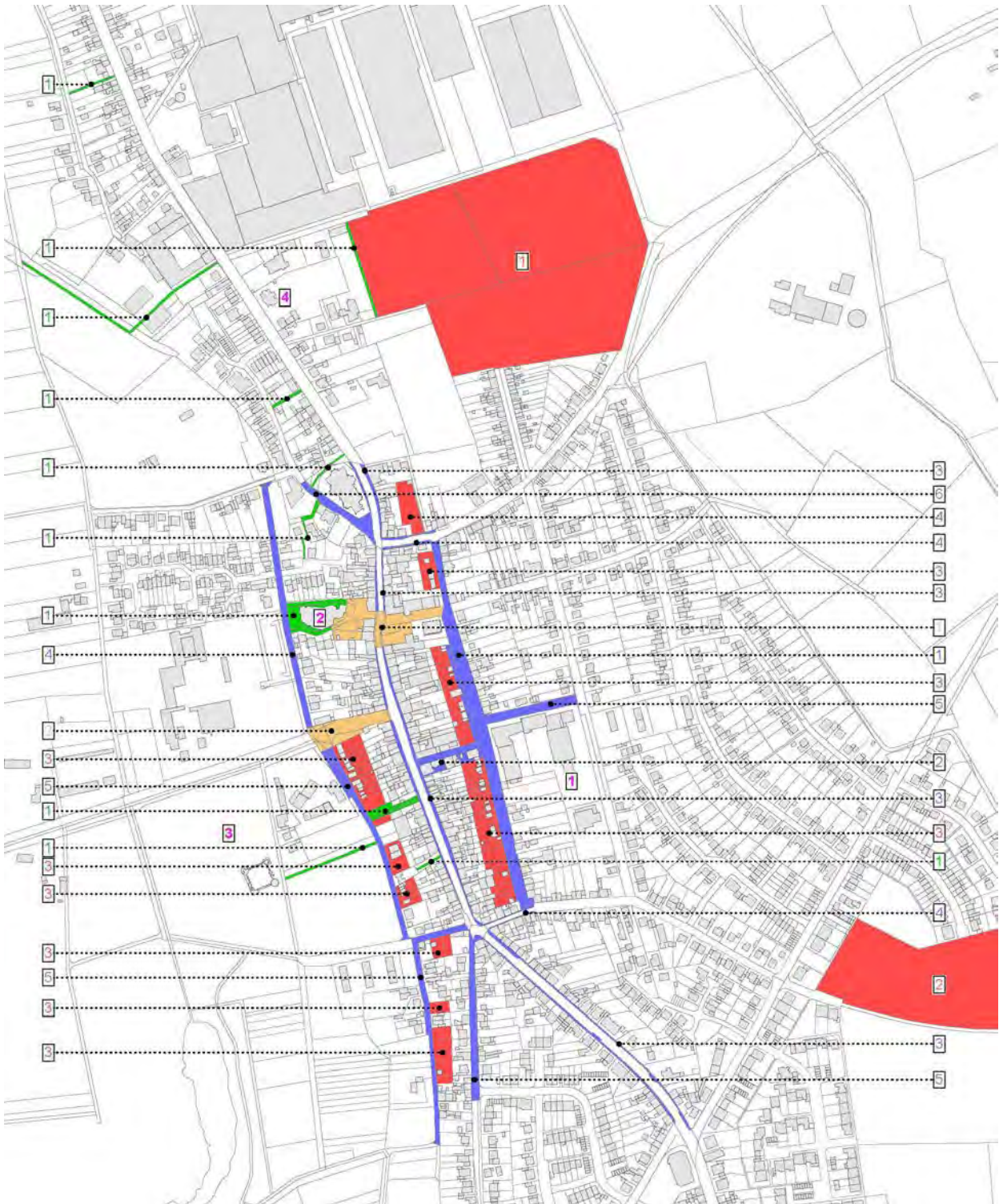


Abbildung 71 Maßnahmenplan, o.M.

## 6 Maßnahmen

Um die oben genannten Leitziele in den einzelnen Handlungsfeldern zu erreichen, bedarf es konkreter Projekte und Maßnahmen. Das vorliegende Konzept benennt diesbezüglich städtebauliche Planungen und Konzepte, unterstützende Beratungsangebote, Umgestaltungen im öffentlichen Raum, Verbesserungen im Wohnumfeld, bauliche und soziale Maßnahmen, die zur Ortsentwicklung notwendig sind.

Die Städtebauförderrichtlinien des Landes NRW knüpfen die Förderung von Maßnahmen an die förmliche Festlegung eines entsprechenden Stadtumbaugebietes gemäß § 171b. Der Beschluss über das Stadtumbaugebiet wird im Zuge der politischen Beratungen zum vorliegenden Handlungskonzept BauGB. Inwieweit das Gebiet in Gänze oder in Teilen als Sanierungsgebiet gemäß § 141 ff. BauGB festgelegt wird, soll im Weiteren geprüft und beraten werden.

Nachfolgend sind alle identifizierten Maßnahmen mit ihrer Zielsetzung und ihren Schwerpunkten ausführlich beschrieben. Die Gliederung orientiert sich dabei an den Richtlinien der Städtebauförderung des Landes NRW. Die verwendete Nummerierung findet sich auch im Anhang in der tabellarischen Zusammenstellung.

Die einzelnen Maßnahmen sollen stufenweise zur Städtebauförderung angemeldet und in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

Hier folgen entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF, s. Anhang) die Einzelmaßnahmen.

Bei den dargestellten Kosten handelt es sich um den aufgerundeten Bruttobetrag der Kostenschätzung.

### 6.1 Vorbereitungsmaßnahmen nach § 140 BauGB (FRL Nr.9)

#### 6.1.1 Erstellung ISEK 2017

Als wesentliche Vorbereitungsmaßnahme wird seit Anfang 2017, basierend auf einer Vielzahl vorliegender Vorarbeiten, das ISEK 2017 erarbeitet.

<b>Kostengruppe</b>		<b>Kosten</b>
		aufgerundet
Erstellung ISEK 2017	FRL Nr. 9	63.000,00 €
<b>Gesamt</b>		<b>63.000,00 €</b>

### 6.1.2 Erstellung von Gestaltungsleitlinien incl. Satzungsentwurf für Hof- und Fassadenprogramm

#### Ziele

- Baustein der Qualitätssicherung,
- Imageverbesserung durch gute Gestaltung,
- Motivationshilfe für öffentliche und private Maßnahmen.

#### Beschreibung

Bei der Beurteilung eines Ortes spielen sehr unterschiedliche Aspekte eine Rolle, manche unterliegen eher einer subjektiven Beurteilung („hier fühle ich mich wohl, hier bin ich gerne“), manche objektiver Art („hier ist es zu laut“, „hier kann ich mich nirgends hinsetzen“, „viele Geschäfte stehen leer“).

Da mit dem Ortsteil Oedt auch negative Assoziationen verbunden sind, kann eine Gestaltungsfibel helfen, diesem Image entgegen zu wirken.

Gestalterische Maßnahmen können in vielfacher Weise dazu beitragen, das Image zu verbessern und damit darauf hinzuwirken, die funktionalen wie baulichen Schwächen zu mindern. Dabei richtet sich das Augenmerk auf die Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Räume sowie auf den Umgang mit dem Ortsbild und dem Gebäudebestand. Die Gestaltungsfibel stellt einen Leitfaden für die Immobilienberatung und die Förderung der Sanierung von Gebäuden durch das Hof- und Fassadenprogramm dar.

Wesentliche Inhalte eines solchen Regelwerkes sind:

- Allgemeine Grundsätze für die Anordnung der Ausstattungselemente,
- allgemeine Grundsätze für die Ausstattungselemente und Bepflanzung (Materialien, Farben, Oberflächen),
- Leitlinien und Empfehlungen zur Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden, Fassaden und Einfriedungen,
- Ausstattungselemente zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Sitzgelegenheiten, Spielangebote, Wasserspiele...),
- Werbeanlagen (Werbung im öffentlichen Raum, Werbeanlagen auf privaten Grundstücken, Werbung an Gebäuden),
- technische Ausstattungselemente (Beleuchtung für öffentliche Räume, Beleuchtung von Gebäuden, Ver- und Entsorgungsanlagen, Schaltkästen...),
- verkehrsbezogene Ausstattungselemente (Radbügel, Wegweisung, etc.),
- Empfehlung für die Gestaltung der Außengastronomie.

#### Maßnahmen

- Erarbeitung und Abstimmung einer Gestaltungsfibel und Entwurf einer Satzung für das Hof- und Fassadenprogramm.

<b>Kostengruppe</b>	<b>Kosten aufgerundet</b>
Erstellung von Gestaltungsleitlinien incl. Satzungsentwurf für Hof- und Fassadenprogramm FRL Nr. 9	30.000,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>30.000,00 €</b>

## 6.2 Städtebauliche Planung nach § 140 BauGB (FRL Nr.9)

### 6.2.1 Qualitätssicherndes Verfahren Marktplatz/ Vorbereich Albert-Mooren-Halle mit Bürgerbeteiligung

#### Ziele

- Erarbeitung einer städtebaulichen Lösung als Grundlage für das nachfolgende Bauleitplanverfahren
- Fortführung der Bürgerbeteiligung
- Inhaltliche Ziele:
  - Schaffung und Gestaltung eines räumlich- und funktionalen Platzes als Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität und Treffpunktcharakter.
  - Verbindung Marktplatz und Vorbereich Albert-Mooren-Halle, auch über die Hochstraße (barrierefrei).
  - Erhöhung Aufenthaltsqualität auf dem Marktplatz.
  - Konzeptionelle Überlegungen zur Verflechtung von Erdgeschossnutzungen mit der Platznutzung.
  - Gestalterischer Aufgriff des Themas „Wasser“.

#### Beschreibung

Auf Grundlage der vorausgegangenen Diskussionen und insbesondere auf Basis der Ergebnisse von OEDTlive soll das zentrale Projekt des Stadumbaus qualifiziert planerisch vorbereitet werden. Dafür ist vorgesehen, ein kooperatives Werkstattverfahren unter Berücksichtigung der RPW 2013 durchzuführen.

Der vorhandene Marktplatz hat die passende städtebauliche Proportion, um als Dorfplatz und Treffpunkt zu dienen, dennoch wird er vom ruhenden und fließenden Verkehr vereinnahmt und macht einen Aufenthalt auf der mit in die Jahre gekommenen Ausstattung versehenen Restfläche nicht attraktiv. Auch die Nutzung in den Erdgeschossen verhindert ein lebhaftes Treiben, z. B. durch Laufkundschaft.

Dennoch sehnen sich die Oedter nach einem zentralen Platz, der zum Treffen und Verweilen einlädt. Während des Workshops OEDTlive im Juli 2017 wurde eine skizzenhafte Platzgestaltung erarbeitet, die die Grundlage zur Weiterbearbeitung darstellt.

Entscheidend für die verfügbare, umzugestaltende Fläche sind die Maßnahmen 6.3.4 Erwerb Grundstücksflächen Hochstraße 22, 24, 26 und 6.4.1 Abriss Gebäude Hochstraße 22, 24, 26 (vor AMH).

Die Platzumgestaltung steht im Zusammenhang mit den Maßnahmen 6.5.7 Umgestaltung Marktplatz und Vorbereich AMH als auch der Maßnahme 6.5.1 Umgestaltung Straßenzug Kirchplatz, Hochstraße, und J. –Fruhenstraße und 6.8.1 Modernisierung Albert-Mooren-Halle.

#### Maßnahmen

- Erarbeitung der Grundlagen und Rahmenbedingungen für das qualitätssichernde Verfahren,
- Beauftragung eines Managements zur Durchführung des Verfahrens und der Bürgerbeteiligung,
- Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Qualitätssicherndes Verfahren	FRL Nr. 9	75.000 €
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	238.000 €
Freilegung von Grundstücken	FRL Nr. 10.3	74.000 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	
davon BA 1		150.000 €
davon BA2		849.000 €
Gesamt		1.386.000 €

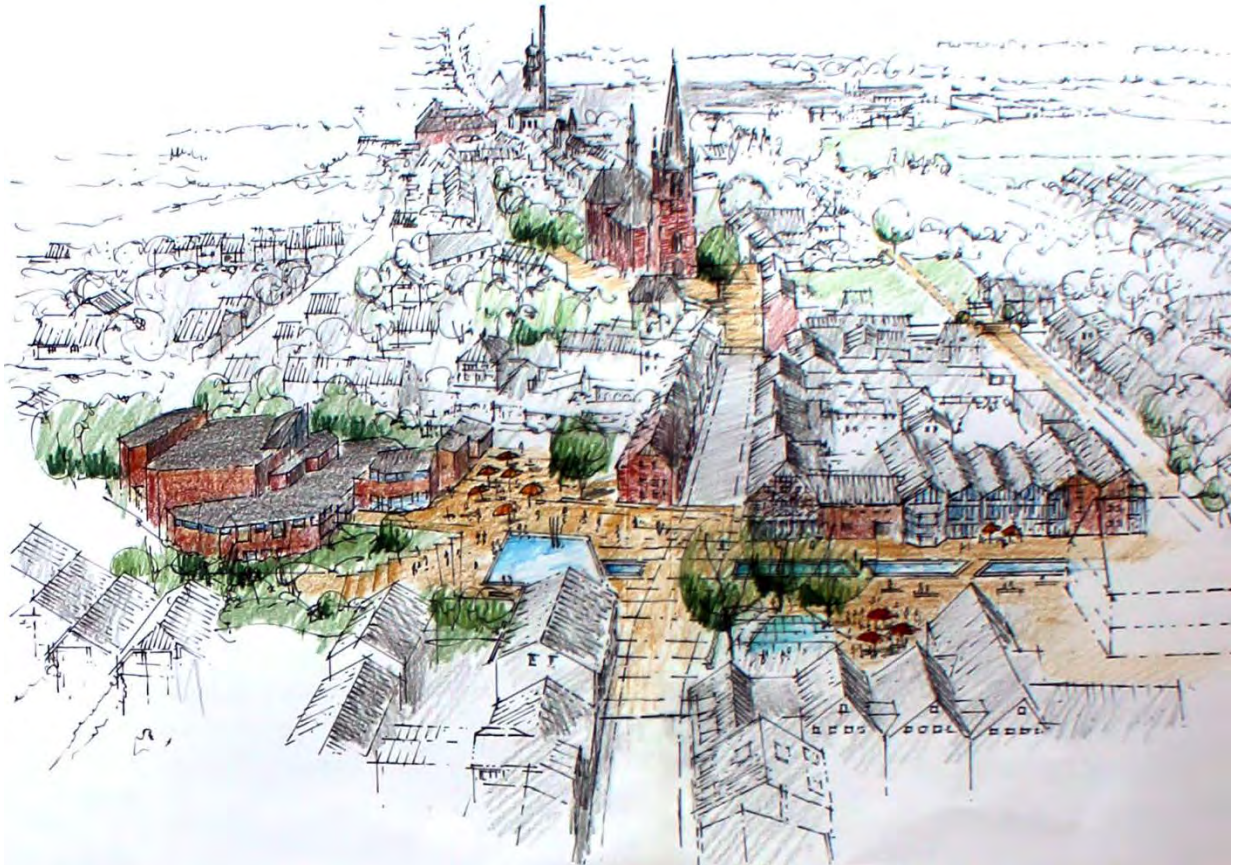


Abbildung 72 Während OEDTlive entstandene Zeichnung „Umgestaltung Marktplatz“



Abbildung 73 Während OEDTlive entstandene Skizze „Neue Ortsmitte“, o.M.



## 6.2.2 Städtebaulicher Wettbewerb Siedlungsentwicklung Erweiterung Oststraße (südlich Girmes)

### Ziele

- Erarbeitung einer städtebaulichen Lösung als Grundlage für das nachfolgende Bauleitplanverfahren
- Inhaltliche Zielsetzungen:
  - Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zum Wohnstandort,
  - städtebauliche Arrondierung,
  - Schaffung eines zeitgemäßen und attraktiven Wohnraumangebotes,
  - Vernetzung und Integration vorhandener Grünstrukturen sowie Infrastruktur.

### Beschreibung

Die ca. 72.800 m<sup>2</sup> große Fläche befindet sich zentral zwischen Girmes-Gelände, Rathaus, Friedhof und Oststraße. Eine Bebauung würde einen „Lückenschluss“ des Siedlungskörpers bedeuten und stellt die letzte große innerörtliche Potenzialfläche dar.

Aufgrund des Bedarfs an Grundstücken für Eigentümshäuser und Geschosswohnungsbau ist hier im Sinne der Innenverdichtung Wohnungsbau zu realisieren. Die Größe und die Lage bieten Potenziale auch für andere Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen o.ä.).

Um Abstand zur Biogasanlage und zur gewerblichen Nutzung zu gewinnen, dient eine wohnverträgliche Mischnutzung als „Pufferzone“ zwischen Girmes-Areal und Wohnen.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist eine Erschließung über die Oststraße und Fabrikstraße sowie den Bergweg zu prüfen. Die nahe gelegenen Infrastrukturen Rathaus, Park, Bouleplatz, Kirche und Friedhof gilt es, in Beziehung zu setzen.

### Maßnahmen

- Erarbeitung der Grundlagen und Rahmenbedingungen für den Wettbewerb.
- Beauftragung eines Wettbewerbsmanagements zur Durchführung des Verfahrens.
- Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens.

### Machbarkeitsstudie

Es wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Nutzung und Gestaltung drei Varianten erarbeitet, wie eine zukünftige Wohn- und Gewerbeentwicklung mit unterschiedlichen Anteilen von Wohnen, Gewerbe und Freifläche aussehen könnte.

Kostengruppe	Kosten aufgerundet
Wettbewerb Siedlungserweiterung Oststraße FRL Nr. 9	40.000,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>40.000,00 €</b>



**Abbildung 74 Entwurf Oststraße Variante 1, o.M.**



**Abbildung 75 Entwurf Oststraße Variante 2, o.M.**



**Abbildung 76 Entwurf Oststraße Variante 3, o.M.**

## 6.2.3 Städtebaulicher Wettbewerb Siedlungsentwicklung Südstraße

### Ziele

- Erarbeitung einer städtebaulichen Lösung als Grundlage für das nachfolgende Bauleitplanverfahren.
- Inhaltliche Zielsetzungen:
  - Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zum Wohnstandort,
  - städtebauliche Arrondierung,
  - Schaffung eines zeitgemäßen und attraktiven Wohnraumangebotes,
  - Innenentwicklung zum Wohnstandort.

### Beschreibung

Die vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich in Ortsrandlage. Durch eine Wohnbebauung wird der Siedlungskörper behutsam arrondiert. Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen sichergestellt.

Das Entwicklungsgebiet an der Südstraße bemisst ca. 34.000 m<sup>2</sup>.

### Maßnahmen

- Erarbeitung der Grundlagen und Rahmenbedingungen für den Wettbewerb.
- Beauftragung eines Wettbewerbsmanagements zur Durchführung des Verfahrens.
- Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Wettbewerb Siedlungserweiterung Südstraße	FRL Nr. 9	40.000,00 €
Gesamt		40.000,00 €

### Machbarkeitsstudie

Es wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zwei Varianten erarbeitet, wie eine zukünftige Wohnentwicklung aussehen könnte.



Abbildung 77 Entwurf Südstraße Variante 1



Abbildung 78 Entwurf Südstraße Variante 2

## 6.2.4 Städtebauliche Machbarkeitsstudie „Rückseitenentwicklung“

### Ziele

- Innenverdichtung durch Ergänzung von Wohnraumangebot.
- Schaffung Raumkanten und „Adresse“.
- Verbesserung Ortsbild.
- Erhöhung der sozialen Kontrolle.
- Stimulation und Ermöglichung von privater Baulandentwicklung.

### Beschreibung

Zu den Gebäuden an der Hochstraße gehören lange Grundstücke, die durch den Kallengraben und die Albert-Mooren-Allee doppelt erschlossen sind. Charakteristisch sind zu großen Teilen versiegelte Flächen, häufig als Parkplatz genutzt, Garagen, Schuppen oder Gewerbegebäude vorhanden, die als Gesamtbild durch eine „vernachlässigte Rückansicht“ das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Dabei bergen diese Flächen – unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes – großes Potenzial zur Grundstücksteilung und zum Wohnungsbau. Zusammen mit den Maßnahmen 6.5.3 Umgestaltung Kallengraben, Am Schwarzen Graben, Koulerfeld, bedeuten im Falle einer Realisierung am Kallengraben mehr Gebäude und „mehr Augen“ eine bessere soziale Kontrolle und eine Steigerung der Qualität des Wohnumfelds. Zur städtebaulichen Einfassung des vorgeschlagenen Platzes in der Maßnahme 6.5.4 Umgestaltung Mühlengasse/ Ecke Kallengraben (Gänseliesel ist im Bereich der südlich angrenzenden Grundstücke eine städtebauliche Neuordnung wünschenswert.

Durch ein Zurückspringen von Neubauten wie in der Maßnahme 6.5.5 Aufwertung öffentlicher Raum Albert-Mooren-Allee vorgeschlagen, kann der Straßenraum eine neue Qualität und Funktion für alle Oedter bekommen.

### Maßnahmen

- Erarbeitung der Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Machbarkeitsstudie: Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen, Bodenordnung, Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.
- Erarbeitung Nutzung und Gestaltung.
- Erarbeitung von Gestaltungsvarianten für den öffentlichen Raum.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Machbarkeitsstudie Rückseitenentwicklung	FRL Nr. 9	10.000,00 €
Gesamt		10.000,00 €

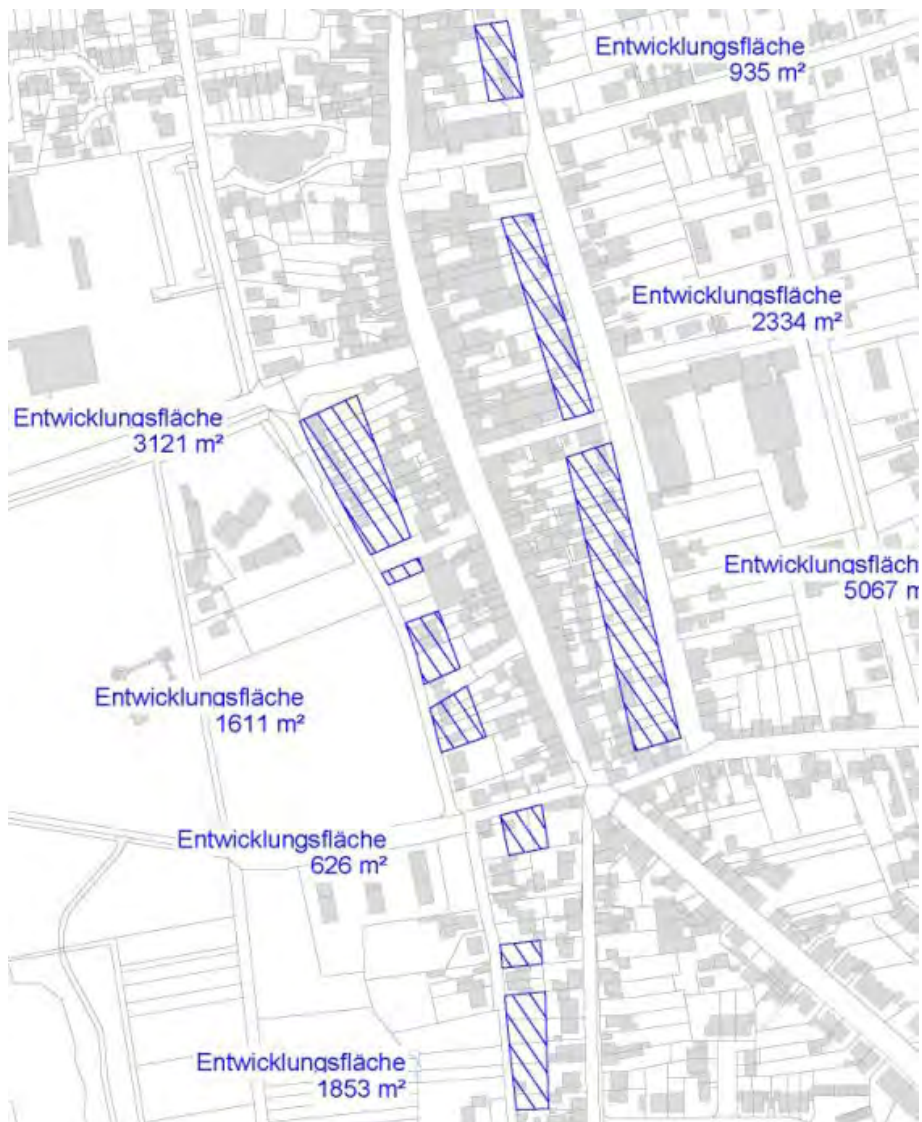


Abbildung 79 Flächen Innentwicklung „Rückseiten“, o.M.

## 6.2.5 Akteursbeteiligungen / Partizipation

### Ziele

- Qualifizierung der Planungen durch kontinuierliche Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung.
- Akzeptanz der Maßnahmen und Planungen durch Beteiligung der Einwohner, der Anlieger und der lokalen Akteure.
- Partizipation auch von Kindern und Jugendlichen, der „Zukunft von Oedt“, etc..

### Beschreibung

Mit vielen Maßnahmen sind erhebliche Eingriffe in den öffentlichen Raum und die Erhebung von KAG-Beiträgen verbunden. Der Erfolg einiger wichtiger Projekte, wie z. B. die Gestaltung der neuen Ortsmitte oder der Umgestaltung der Hospitalstraße ist an den Verkauf von privaten Grundstücken gekoppelt. Hier gilt es, die Betroffenen in die Planungen einzubeziehen und sie davon zu überzeugen.

Der planerische, organisatorische und finanzielle Aufwand der Umsetzung der Maßnahmen ist gleichbedeutend nur dann von Erfolg gekrönt, wenn die Nutzungsansprüche aller potenziellen Nutzer berücksichtigt werden.

Die in dem ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen sollen unter gezielter Einbeziehung der potenziellen Nutzer und Anlieger geplant, konkretisiert und umgesetzt werden.

### Maßnahmen

- Ausarbeitung geeigneter Beteiligungsformate.
- Fortführung Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Konkretisierung von Einzelmaßnahmen auf Grundlage von Ergebnissen aus Beteiligungsveranstaltungen.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Akteursbeteiligung/ Partizipation	FRL Nr. 9	35.000,00 €
Gesamt		35.000,00 €



Abbildung 80 Jugendliche während Bürgerbeteiligungsaktion „OEDTlive“

### 6.2.6 Bodenwertgutachten

Die Ordnungsmaßnahmen „Umgestaltung öffentlicher Raum Albert-Mooren-Allee“, „Umgestaltung Hospitalstraße“ und „Umgestaltung Marktplatz und Vorbereich AMH“ erfordern den Ankauf privater Grundstücke. Hierzu sind Bodenwertgutachten erforderlich.

In weiteren Ordnungsmaßnahmen ist nach heutigem Kenntnisstand ein Grunderwerb zwar nicht unbedingt erforderlich, die Durchführung der Maßnahmen und spätere Unterhaltungsmaßnahmen könnten durch einen Erwerb aber wesentlich erleichtert werden. Diesbezüglich könnten für weitere Grundstücke Wertgutachten erforderlich werden.

Die Gutachten können vom lokalen Gutachterausschuss oder von externen Wertgutachtern erstellt werden. Da derzeit noch nicht abschließend geklärt ist, welche Eigentümer zu einer Mitarbeit bereit sind, werden die Kosten für die Wertgutachten auf maximal 40.000,- € geschätzt.

<b>Kostengruppe</b>		<b>Kosten</b>
		aufgerundet
Bodenwertgutachten	FRL Nr. 9	40.000,00 €
<b>Gesamt</b>		<b>40.000,00 €</b>

### 6.3 Bodenordnung nach §147 BauGB (FRL Nr.10.1)

#### 6.3.1 Innenentwicklung „Rückseiten“: Kallengraben, Bruchstraße, Albert-Mooren-Allee

##### Ziel

- Innenverdichtung durch Ergänzung Wohnraumangebot.
- Schaffung Raumkanten und „Adresse“.
- Verbesserung Ortsbild.
- Erhöhung der sozialen Kontrolle.

##### Beschreibung

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie (s. Maßnahme 6.2.4 Städtebauliche Machbarkeitsstudie „Rückseitenentwicklung“) sollen die städtebaulichen Überlegungen konkretisiert werden. Dazu bedarf es einer Freimachung der zur Straße orientierten Grundstücksflächen (siehe z. B. Maßnahme 6.4.2 Abriss Nebengebäude an der Albert-Mooren-Allee).

##### Maßnahmen

- Beratungsangebot zur Aktivierung des Grundstücksbesitzers.
- Schaffung der notwendigen planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen.
- Umsetzung der Ergebnisse.



Abbildung 81 „Rückseite“ an der Albert-Mooren-Allee



### 6.3.2 Innenentwicklung Tönisvorster Straße (hinter Kirchplatz)

#### Ziel

- Innenverdichtung durch Ergänzung Wohnraumangebot.
- Städtebauliche Weiterführung „Albert-Mooren-Allee“.
- Erhalt der Wege- und Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung.
- Stimulation und Ermöglichung von privater Baulandentwicklung.

#### Beschreibung

Das Gelände des ehemaligen Einzelhandels (ca. 1.300 m<sup>2</sup>) liegt brach und eignet sich aufgrund der Lage und Größe als Wohnstandort. Die Erschließung einer künftigen Wohnbebauung kann über die Tönisvorster Straße erfolgen, ggf. gibt es eine Durchgangsmöglichkeit zur Hauptstraße.

Während des Bürgerworkshops OEDTlive im Juli 2017 wurde ein skizzenhafter Entwurf erarbeitet (s. Abbildung 82 Während OEDTlive entstandene Skizze „Kirchplatz und Innenentwicklung“, o.M.), der die Grundlage zur Weiterbearbeitung darstellt.

#### Maßnahmen

- Beratungsangebot zur Aktivierung des Grundstücksbesitzers.
- Schaffung der notwendigen planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen.
- Umsetzung der Ergebnisse.

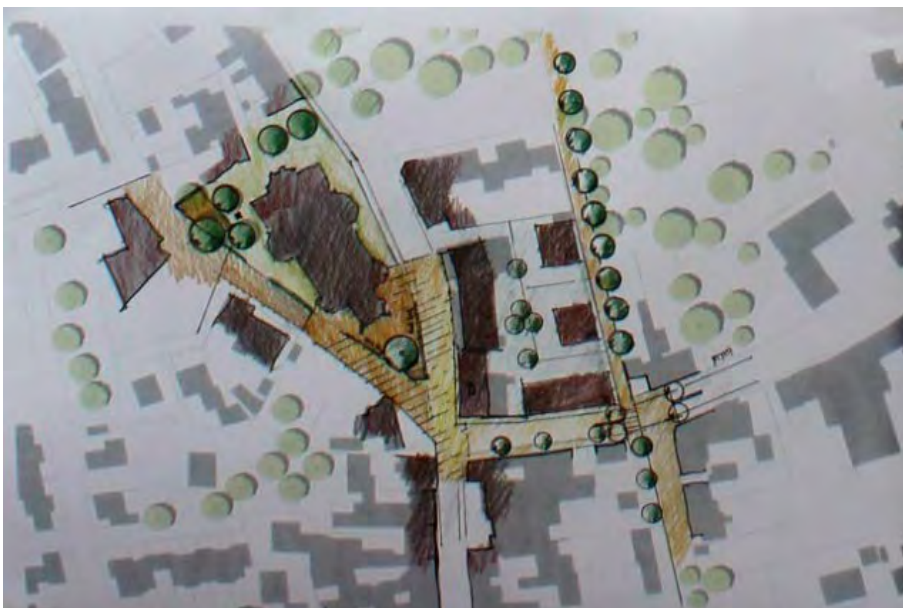


Abbildung 82 Während OEDTlive entstandene Skizze „Kirchplatz und Innenentwicklung“, o.M.

### 6.3.3 Ortsrandentwicklung Oststraße, Südstraße

#### Ziel

- Arrondierung, Lückenschließung.
- Innenentwicklung zum Wohnstandort.

#### Beschreibung

Die vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich in Ortsrandlage. Durch eine Wohnbebauung wird der Siedlungskörper behutsam arrondiert. Die Erschließung an vorhandenen Straßen ist gut möglich.

Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse aus den Maßnahmen 6.2.2 Städtebaulicher Wettbewerb Siedlungsentwicklung Erweiterung und 6.2.3 Städtebaulicher Wettbewerb Siedlungsentwicklung Südstraße soll eine Umsetzung erfolgen.

#### Maßnahmen

- Beratungsangebot zur Aktivierung des Grundstücksbesitzers.
- Schaffung der notwendigen planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen.
- Umsetzung der Ergebnisse.



Abbildung 83 Flächen Ortsrandentwicklung Oststraße (links) und Südstraße (rechts), o.M.

### 6.3.4 Erwerb Grundstücksflächen Hochstraße 22, 24, 26

#### Ziel

- Flächengewinnung für die Neugestaltung der Ortsmitte.
- Verbesserung Ortsbild und Aufenthaltsqualität.

#### Beschreibung

Für das Gelingen der Maßnahme 6.5.7 Umgestaltung Marktplatz und Vorbereich AMH und für eine verbesserte Verbindung von Albert-Mooren-Halle und Marktplatz, die so wichtig für die Ortsteilentwicklung ist, ist es notwendig, die zusammenhängenden Grundstücke zu erwerben.

Die aufstehenden Gebäude auf den Grundstücken sind zu Teilen leerstehend. Aufgrund der Grundrissgröße- und Zuschnitt als auch Zustand der Räumlichkeiten ist die Vermarktung als problematisch einzustufen. Unansehnliche Fassaden zeugen von einem starken Instandsetzungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Im Zuge des Ankaufsverfahrens werden für die verbliebenen Mieter und Nutzer sozialverträgliche Lösungen gesucht, so dass es zu keinen sozialen Härten im Zuge der Umsetzung der Maßnahme kommt.

#### Maßnahmen

- Ansprache der Eigentümer.
- Erstellung eines Wertgutachtens.
- Ankauf der Grundstücke durch die Gemeinde Grefrath.

Kostengruppe		Kosten
		aufgerundet
Qualitätssicherndes Verfahren	FRL Nr. 9	75.000 €
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	238.000 €
Freilegung von Grundstücken	FRL Nr. 10.3	74.000 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	
davon BA 1		150.000 €
davon BA2		849.000 €
Gesamt		1.386.000 €

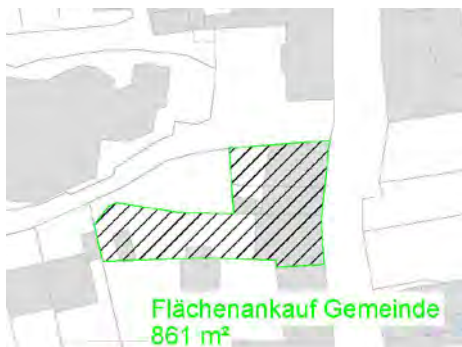


Abbildung 84 Flächenankauf zur Gestaltung einer Ortsmitte

### 6.3.5 Erwerb Grundstücksflächen Albert Mooren Allee

#### Ziel

- Flächengewinnung für eine Neugestaltung des öffentlichen Raums an der Albert-Mooren-Allee.
- Verbesserung Ortsbild und Aufenthaltsqualität.
- Stimulation und Ermöglichung von privater Baulandentwicklung.

#### Beschreibung

Für das Gelingen der Maßnahme 6.5.5 Aufwertung öffentlicher Raum Albert-Mooren-Allee ist es notwendig, die zusammenhängenden Grundstücksteile zu erwerben. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um die „Rückseiten“ der der Hochstraße zugewandten Gebäude, auf denen sich hauptsächlich Nebengebäude wie Garagen oder Schuppen oder Gewerbegebäude befinden. Um der geplanten öffentlichen Fläche eine städtebauliche Fassung zu verleihen, schlägt das ISEK vor, wie in der Maßnahme 6.3.1 Innenentwicklung „Rückseiten“: Kallengraben, Bruchstraße, Albert-Mooren-Allee beschrieben, eine neue Gebäudekante in Form von privatem Wohnungsbau zu schaffen. So werden mit der Aufwertung öffentlicher Räume innerörtliche Potentialflächen erschlossen, die für private Investitionen zur Verfügung stehen.

Im Zuge des Ankaufsverfahrens werden für die verbliebenen Mieter und Nutzer sozialverträgliche Lösungen gesucht, so dass es zu keinen sozialen Härten im Zuge der Umsetzung der Maßnahme kommt.

#### Maßnahmen

- Ansprache der Eigentümer.
- Erstellung eines Wertgutachtens.
- Ankauf der Grundstücke durch die Gemeinde Grefrath.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	105.000,00 €
Freilegung von Grundstücken	FRL Nr. 10.3	22.000,00 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	1.453.000,00 €
Gesamt		1.580.000,00 €



Abbildung 85 Flächenankauf zur Gestaltung der Albert-Mooren-Allee

### 6.3.6 Erwerb Grundstücksfläche Hochstraße 55 / Hospitalstraße 2

#### Ziel

- Flächengewinnung für eine Neugestaltung der öffentlichen Fläche der Hospitalstraße.
- Verbesserung Ortsbild und Aufenthaltsqualität.
- Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Ortslage und Altersheim.
- Schaffung einer Sichtbeziehung des Altenzentrums zur Hochstraße.
- Stimulation und Ermöglichung von privater Baulandentwicklung.

#### Beschreibung

Für das Gelingen der Maßnahme 6.5.6 Umgestaltung Hospitalstraße ist es notwendig, Grundstücke zu erwerben.

An der Ecke zur Hochstraße hat sich eine Spielhalle angesiedelt, die wegen der Lage dort städtebaulich unerwünscht ist. Aufgrund der Grundrissgröße- und Zuschnitt als auch Zustand der Räumlichkeiten ist die Vermarktung für eine qualitätvollere Nutzung als problematisch einzustufen. Die Gebäude weisen erheblichen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf auf, der auch aus immobilienwirtschaftlichen Gründen einen Abriss sinnvoll erscheinen lassen.

Um der geplanten öffentlichen Fläche eine städtebauliche Fassung zu verleihen, schlägt das ISEK vor, eine neue Gebäudekante in Form von privatem Wohnungsbau zu schaffen. So werden mit der Aufwertung öffentlicher Räume innerörtliche Potentialflächen erschlossen, die für private Investitionen zur Verfügung stehen.

Im Zuge des Ankaufsverfahrens werden für die verbliebenen Mieter und Nutzer sozialverträgliche Lösungen gesucht, so dass es zu keinen sozialen Härten im Zuge der Umsetzung der Maßnahme kommt.

#### Maßnahmen

- Ansprache der Eigentümer.
- Erstellung eines Wertgutachtens.
- Ankauf der Grundstücke durch die Gemeinde Grefrath.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	96.000,00 €
Freilegung von Grundstücken	FRL Nr. 10.3	94.000,00 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	213.000,00 €
Gesamt		403.000,00 €



Abbildung 86 Flächenankauf zur Gestaltung der Hospitalstraße

### 6.3.7 Erwerb Grundstücksflächen Kallengraben

#### Ziel

- Flächengewinnung für eine Neugestaltung der öffentlichen Platzfläche am Gänseliesel-Brunnen.
- Verbesserung Ortsbild und Aufenthaltsqualität.
- Stimulation und Ermöglichung von privater Baulandentwicklung.

#### Beschreibung

Für das Gelingen der Maßnahme 6.5.4 Umgestaltung Mühlengasse/ Ecke Kallengraben (Gänseliesel-Brunnen) ist es notwendig, die zusammenhängenden Grundstücksteile zu erwerben. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um die „Rückseiten“ der der Hochstraße zugewandten Gebäude, auf denen sich hauptsächlich Nebengebäude wie Garagen oder Schuppen oder Gewerbegebäude befinden.

Um der geplanten öffentlichen Fläche eine städtebauliche Fassung zu verleihen, schlägt das ISEK vor, wie in der Maßnahme 6.3.1 Innenentwicklung „Rückseiten“: Kallengraben, Bruchstraße, Albert-Mooren-Allee beschrieben, eine neue Gebäudekante in Form von privatem Wohnungsbau zu schaffen. So werden mit der Aufwertung öffentlicher Räume innerörtliche Potentialflächen erschlossen, die für private Investitionen zur Verfügung stehen.

Im Zuge des Ankaufsverfahrens werden für die verbliebenen Mieter und Nutzer sozialverträgliche Lösungen gesucht, so dass es zu keinen sozialen Härten im Zuge der Umsetzung der Maßnahme kommt.

#### Maßnahmen

- Ansprache der Eigentümer.
- Erstellung eines Wertgutachtens.
- Ankauf der Grundstücke durch die Gemeinde Grefrath.

Kostengruppe		Kosten
Variante 1		aufgerundet
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	30.000,00 €
Freilegung von Grundstücken	FRL Nr. 10.3	7.000,00 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	480.000,00 €
Gesamt		517.000,00 €



Abbildung 87 Flächenankauf zur Gestaltung der Platzfläche am Gänseliesel-Brunnen

### 6.3.8 Erwerb Grundstücke für Wege- und Grünflächen

#### Ziel

- Verbesserung der Grünvernetzung und Wohnumfeldqualität.

#### Beschreibung

Basierend auf der Maßnahme 6.6.1 Wegenetz und Grünverbindung ist es notwendig, bestehende, öffentlich genutzte Wegeverbindungen zwecks einer Umgestaltung und Aufwertung zu erwerben. Um neue Wegeverbindungen herzustellen sind ebenfalls private Grundstücke zu erwerben.

#### Maßnahmen

- Ansprache der Eigentümer.
- Ankauf der Grundstücke durch die Gemeinde Grefrath.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	70.000,00 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	780.000,00 €
Gesamt		850.000,00 €

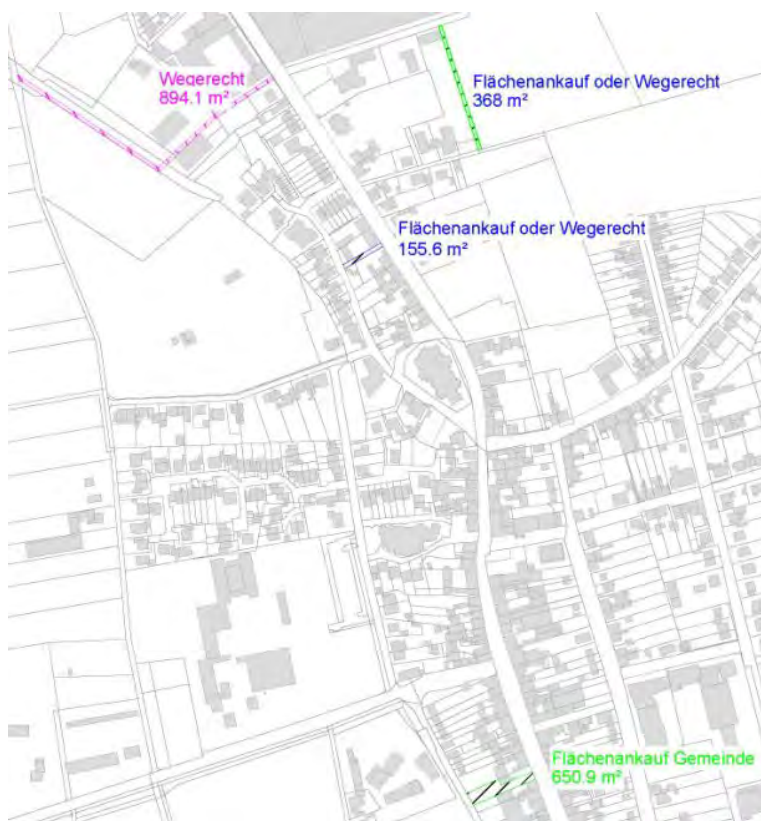


Abbildung 88 Flächenankauf zur Verbesserung für Wege- und Grünvernetzung

## 6.4 Freilegung von Grundstücken §147 BauGB (FRL Nr.10.3)

### 6.4.1 Abriss Gebäude Hochstraße 22, 24, 26 (vor AMH)

#### Ziel

- Raum schaffen für die Neugestaltung der Ortsmitte.
- Verbesserung Ortsbild und Aufenthaltsqualität.

#### Beschreibung

Für das Gelingen der Maßnahme 6.5.7 Umgestaltung Marktplatz und Vorbereich AMH und einer Verbindung von Albert-Mooren-Halle und Marktplatz, die so wichtig für die Ortsteilentwicklung ist, ist es notwendig, zwei Grundstücke freizulegen. Die betroffenen Objekte sind zu Teilen leer stehend oder zeugen durch eine unansehnliche Fassade von einem Sanierungsbedarf.

#### Maßnahmen

- Rückbau.

Kostengruppe		Kosten
		aufgerundet
Qualitätssicherndes Verfahren	FRL Nr. 9	75.000 €
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	238.000 €
Freilegung von Grundstücken	FRL Nr. 10.3	74.000 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	
davon BA 1		150.000 €
davon BA2		849.000 €
Gesamt		1.386.000 €

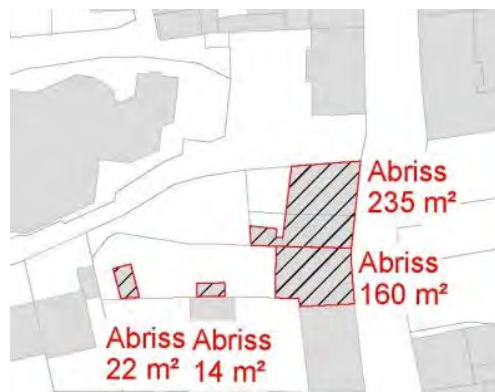


Abbildung 89 Gebäuderückbau Hochstraße, o.M.



## 6.4.2 Abriss Nebengebäude an der Albert-Mooren-Allee

### Ziel

- Generieren von Flächen für Straßenaufweitung.
- Verbesserung Ortsbild.

### Beschreibung

Für die Durchführung der Maßnahme 6.5.5 Aufwertung öffentlicher Raum Albert-Mooren-Allee ist ein Rückbau von Garagen und befestigten Schuppen erforderlich.

### Maßnahmen

- Rückbau.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	105.000,00 €
Freilegung von Grundstücken	FRL Nr. 10.3	22.000,00 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	1.453.000,00 €
Gesamt		1.580.000,00 €

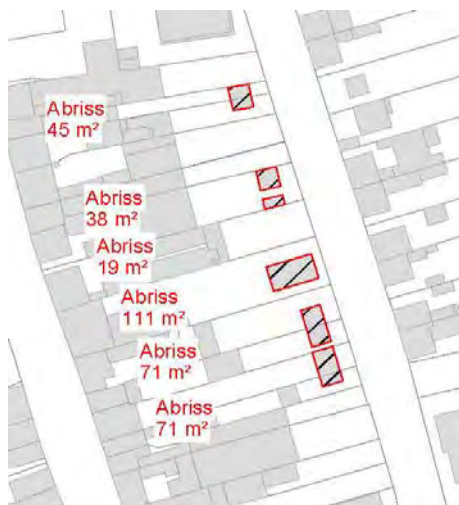


Abbildung 90 Gebäuderückbau Albert-Mooren-Allee, o.M.

### 6.4.3 Abriss Gebäude Hochstraße 55/ Hospitalstraße 2

#### Ziel

- Raum schaffen für Straßenaufweitung/ Platz vor dem Altenzentrum.
- Verbesserung Ortsbild und Aufenthaltsqualität.

#### Beschreibung

Für das Gelingen der Maßnahme 6.5.6 Umgestaltung Hospitalstraße ist es notwendig, die Grundstücke freizulegen. Die betroffenen Objekte zeugen durch eine unansehnliche Fassade von einem Sanierungsbedarf oder haben eine für die Lage fragwürdige Nutzung (Spielhalle).

#### Maßnahmen

- Rückbau.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	96.000,00 €
Freilegung von Grundstücken	FRL Nr. 10.3	94.000,00 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	213.000,00 €
Gesamt		403.000,00 €

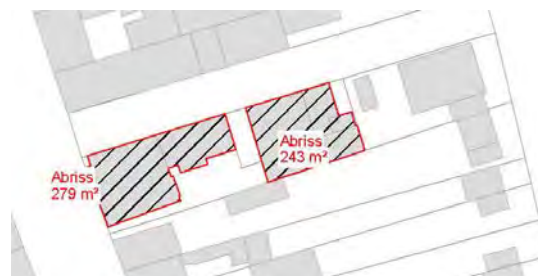


Abbildung 91 Gebäuderückbau Hospitalstraße, o.M.

#### 6.4.4 Abriss Nebengebäude am Kallengraben

##### Ziel

- Generieren von Flächen für Platzaufweitung.
- Verbesserung Ortsbild.

##### Beschreibung

Für die Durchführung der Maßnahme 6.5.4 Umgestaltung Mühlengasse/ Ecke Kallengraben (Gänseliesel-Brunnen) ist ein Rückbau von Garagen und befestigten Schuppen erforderlich.

##### Maßnahmen

- Rückbau.

Kostengruppe		Kosten
Variante 1		aufgerundet
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	30.000,00 €
Freilegung von Grundstücken	FRL Nr. 10.3	7.000,00 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	480.000,00 €
Gesamt		517.000,00 €

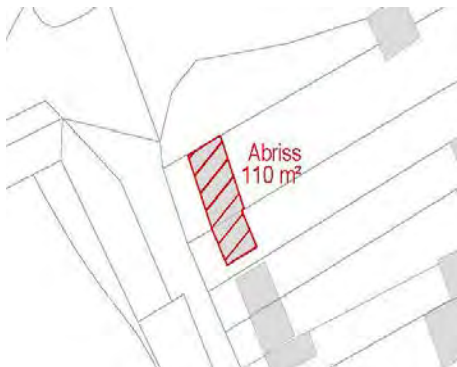


Abbildung 92 Gebäuderückbau am Kallengraben, o.M.

## 6.5 Erschließung §147 BauGB (FRL Nr.10.4)

### 6.5.1 Umgestaltung Straßenzug Kirchplatz, Hochstraße, und J. –Fruhen-Straße

#### Ziele

- Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer.
- Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums.

#### Beschreibung

Die L 391 und L 444 treffen in Oedt aufeinander, was diese zusätzliche Verkehrsbelastung zu Umweltbelastungen und zu einer Verstärkung der trennenden Funktion der Hauptstraßen in Oedt führt. An dieser Tatsache können die Maßnahmen des ISEKs nichts ändern. Die vorgeschlagenen Maßnahmen reagieren städtebaulich auf die Problemlage, die sich folgendermaßen darstellt:

Früher stellte die Ortshauptstraße in Teilen das Zentrum und die Mitte des Ortes dar. Heute ist der Raum mit den Eindrücken „Verkehr“, „laut“, „schwierig zu überqueren“, „zu gefährlich fürs Radfahren“ und „mit Rollstuhl oder Kinderwagen nicht passierbar“, „keine Aufenthaltsqualität“ und „veraltete Ausstattung“ negativ belegt.

Deshalb konzentrieren sich die Maßnahmen auf die Gestaltung und Aufwertung der Seitenbereiche und der Schaffung von Überquerungshilfen. Des Weiteren werden als „kompensatorische Maßnahmen“ Verbesserungen der Lebens- und Aufenthaltsqualitäten in den der Ortsdurchfahrt abgewandten Bereichen vorgeschlagen.

Ein Radbedarfsstreifen soll in Kürze realisiert werden.

#### Maßnahmen

- Neuordnung der Bürgersteige, barrierefreier Ausbau.
- Schaffung und Verbesserung Überquerungshilfen.
- Erneuerung des Bodenbelags im Bereich Ortsmitte.
- Verdeutlichung vom zentralen Bereich der Ortshauptstraße durch Verwendung einheitlicher Materialien.
- Ergänzende Baumpflanzungen.
- Lichtkonzept.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Erschließung	FRL Nr. 10.4	879.000,00 €
Gesamt		879.000,00 €

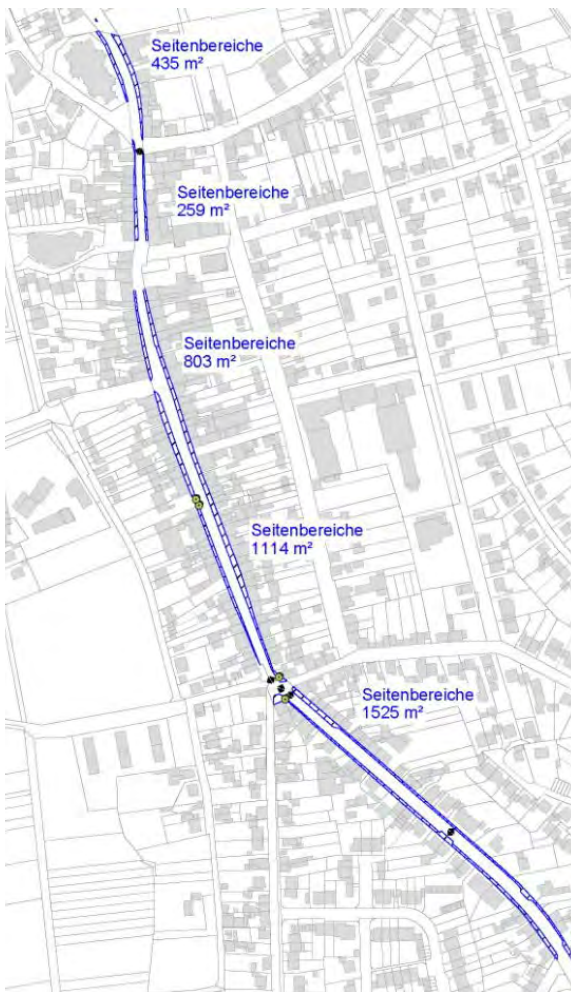


Abbildung 93 Umgestaltung Seitenbereiche des Straßenzugs „Ortshauptstraße“, o.M. (links)



Abbildung 94 Standorte mit Bedarf an Überquerungshilfen, o.M.

## 6.5.2 Umgestaltung Tönisvorster Straße

### Ziele

- Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer.
- Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums.
- Verbesserung der Wegeverbindung von der Albert-Mooren-Allee zum Friedhof.
- Verbesserung Ortsbild.

### Beschreibung

Ähnlich wie auf der Ortshauptstraße (s. Maßnahme 6.5.1 Umgestaltung Straßenzug Kirchplatz, Hochstraße, und J. –Fruhen-Straße) sind die Verkehrsflächen der Landstraße Tönisvorster Straße von mangelnden Überquerungsmöglichkeiten, zu Teilen engen Gehwegen und mangelnder Aufenthaltsqualität geprägt.

### Maßnahmen

- Neuordnung der Bürgersteige, barrierefreier Ausbau.
- Schaffung einer Überquerungshilfe.

Kostengruppe		Kosten
		aufgerundet
Erschließung	FRL Nr. 10.4	74.000,00 €
Gesamt		74.000,00 €

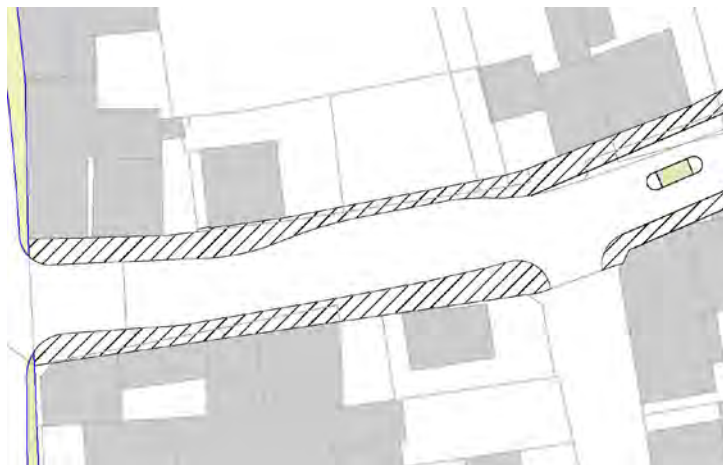


Abbildung 95 Entwurf Tönisvorster Straße

### 6.5.3 Umgestaltung Kallengraben, Am Schwarzen Graben, Koulerfeld, Bruchweg, Bruchstraße, Niederstraße, Klemensstraße, Südstraße

#### Ziele

- Verbesserung Ortsbild.
- Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums.

#### Beschreibung

Die genannten Straßenzüge bedürfen einer Wohnumfeldverbesserung, insbesondere durch die Verbesserung der Verkehrsflächenbeläge, der Barrierefreiheit und der Aufenthaltsqualität. Neben den schmalen Gehwegen, der häufig nicht ausreichend abgesenkten Gehwege und das Fehlen von ausreichend Sitzmöglichkeiten sind die Straßenräume durch sanierungsbedürftige Bodenbeläge gekennzeichnet.

#### Maßnahmen

- Neue Bodenbeläge, Neuordnung des Straßenraums und barrierefreier Ausbau als Mischverkehrsfläche.
- Ergänzende Baumpflanzungen.
- Modernisierung der Ausstattung.
- Anbringen von Sitzgelegenheiten.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Erschließung	FRL Nr. 10.4	2.270.000,00 €
Gesamt		2.270.000,00 €



Abbildung 96 Entwurf Mischverkehrsfläche Ecke Albert-Mooren-Allee und Südstraße

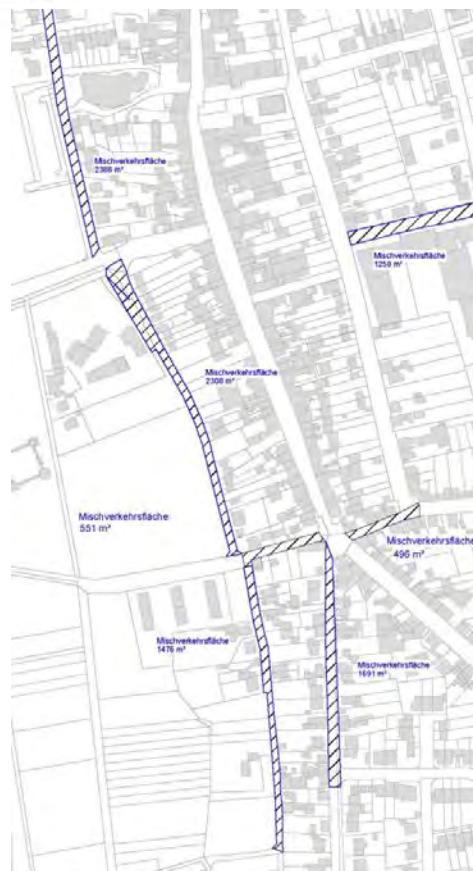
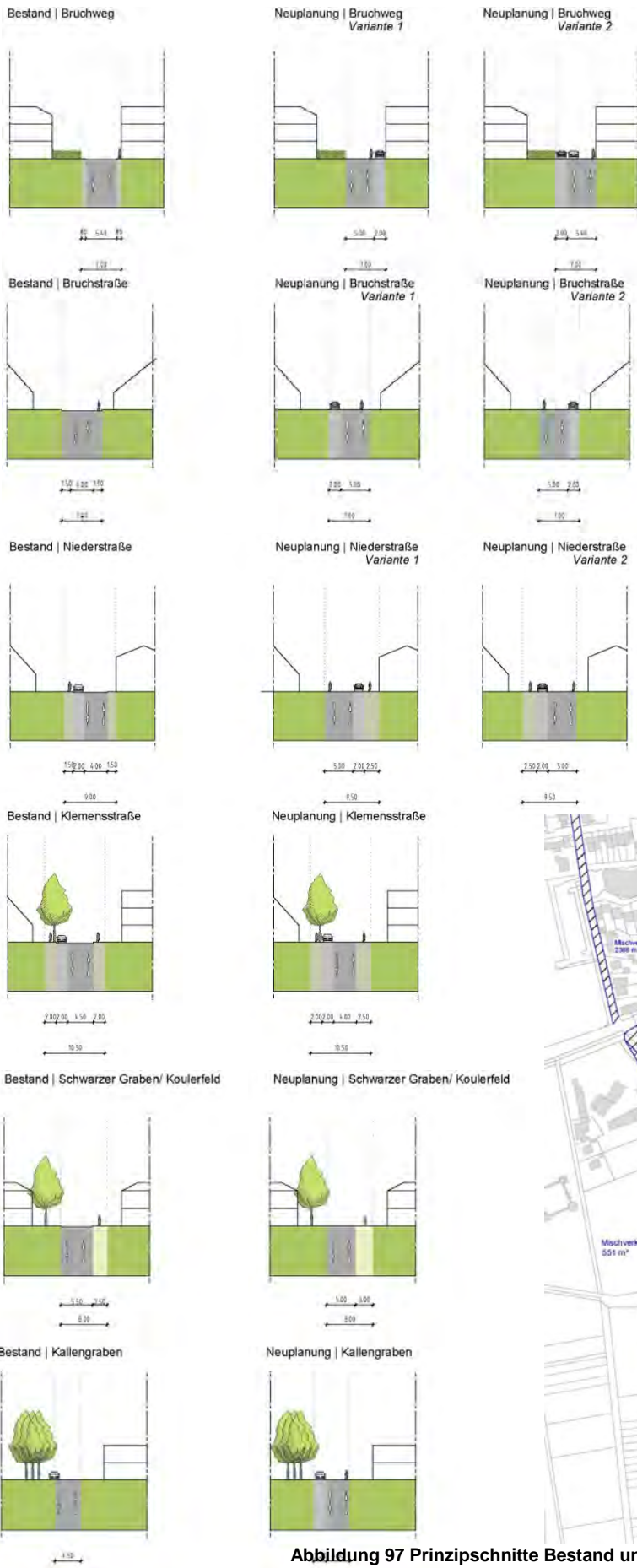


Abbildung 97 Prinzipschnitte Bestand und Planung

Abbildung 98 Umgestaltung der Verkehrsflächen, o.M. (rechts)



#### 6.5.4 Umgestaltung Mühlengasse/ Ecke Kallengraben (Gänseliesel-Brunnen)

##### Ziele

- Verbesserung Ortsbild.
- Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums.
- Aufwertung der Freifläche am Gänseliesel-Brunnen.
- Inszenierung und Verbesserung der Sichtbarkeit des Gänseliesel-Brunnens.

##### Beschreibung

Auf der Ecke Mühlengasse/ Kallengraben befindet sich der Gänseliesel-Brunnen, der an diesem Standort sowohl historischen als auch emotionale Bedeutung für die Oedter hat.

Der Brunnen und sein Umfeld sind aufgrund seiner Gestaltung (von der Straße abgewandt, durch Bepflanzung „verdeckt“ und mit Blick auf die unansehnlichen Garagen am Kallengraben) als Verweilort untergenutzt und vom Straßenraum kaum sichtbar.

Die Verkehrsflächen der Landstraße Mühlengasse sind von fehlenden Überquerungsmöglichkeiten und mangelnder Aufenthaltsqualität geprägt.

Zur städtebaulichen Einfassung des Platzes ist im Bereich der südlich angrenzenden Grundstücke eine städtebauliche Neuordnung wünschenswert.

Diesbezüglich sieht der Rahmenplan eine wohnbauliche Nachverdichtung entlang des Kallengrabens vor. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind dabei zu berücksichtigen.

##### Maßnahmen

- Neue Bodenbeläge, Neuordnung des Straßenraums und barrierefreier Ausbau als Platzfläche.
- Ergänzende Baumpflanzungen.
- Modernisierung der Ausstattung.
- Anbringen von Sitzgelegenheiten.

Kostengruppe		Kosten
Variante 1		aufgerundet
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	30.000,00 €
Freilegung von Grundstücken	FRL Nr. 10.3	7.000,00 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	480.000,00 €
Gesamt		517.000,00 €

Varianten:

Die Varianten 1 und 2 zeigen eine Platzbildung durch neue Raumkanten in Folge einer Umsetzung der Maßnahme „Rückseitenentwicklung“. Die dritte Variante schlägt vor, bei Beibehalt der jetzigen Rückseitensituation als „kleine“ Lösung das Aufräumen der vorhandenen Platzfläche.

Vorzugsvariante 1a schlägt vor, den Brunnen innerhalb eines Baumrasters zu integrieren. Die Voraussetzung zur Durchführung dieser Maßnahme besteht in der Umsetzung der Maßnahmen 6.3.7 Erwerb Grundstücksflächen Kallengraben und 6.4.4 Abriss Nebengebäude am Kallengraben.



Abbildung 99 Entwurf Mühlengasse Variante 1 (Vorzugsvariante)



Abbildung 100 Entwurf Mühlengasse Variante 2



Abbildung 101 Entwurf Mühlengasse Variante 3

### 6.5.5 Aufwertung öffentlicher Raum Albert-Mooren-Allee

#### Ziele

- Abschnittsweise Aufweitung des Straßenraums.
- Verbesserung Ortsbild.
- Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums.
- Schaffung einer „ruhigen Achse“ als Gegenpol zur Hochstraße.

#### Beschreibung

Die als „Prachtstraße“ konzipierte Albert-Mooren-Allee erfüllt den Anspruch nur einseitig, die westliche Straßenhälfte wird geprägt von der in Kapitel 6.2.4 Städtebauliche Machbarkeitsstudie „Rückseitenentwicklung“ genannten Rückseitenproblematik. Auf Grundlage von Maßnahme 6.4.2 Abriss Nebengebäude an der Albert-Mooren-Allee gilt es, parallel zur verkehrsbelasteten Hochstraße, durch eine Umgestaltung und eine Aufweitung der Verkehrsfläche eine ruhige „Flaniermeile“ mit Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Während des Bürgerworkshops OEDTlive im Juli 2017 wurde ein skizzenhafter Entwurf erarbeitet, der die Grundlage zur Machbarkeitsstudie (s. Abbildung 102 Skizze zur Albert-Mooren-Allee) darstellt.

Es wird im Bereich zwischen Marktstraße und Altenzentrum eine Aufweitung des Straßenraums und eine neue Gliederung vorgeschlagen, wodurch ein großzügiger Aufenthalts- und Gehwegbereich mit üppiger Begrünung entsteht. Im Rahmen der Rückseitenentwicklung wird vorgeschlagen, eine neue, zurückgesetzte Raumkante durch Wohngebäude, ggf. mit anderer Erdgeschossnutzung zu entwickeln.

#### Maßnahmen

- Beratungsangebot zur Aktivierung der Grundstücksbesitzer.
- Schaffung der notwendigen planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen.
- Neue Bodenbeläge, Neuordnung des Straßenraums und barrierefreier Ausbau als Mischverkehrsfläche.
- Ergänzende Baumpflanzungen.
- Modernisierung der Ausstattung.
- Anbringen von Sitzgelegenheiten.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	105.000,00 €
Freilegung von Grundstücken	FRL Nr. 10.3	22.000,00 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	1.453.000,00 €
Gesamt		1.580.000,00 €

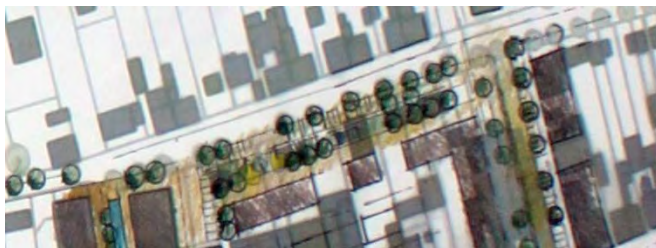


Abbildung 102 Skizze zur Albert-Mooren-Allee, entstanden während OEDTlive



Neuplanung | Albert-Mooren-Allee

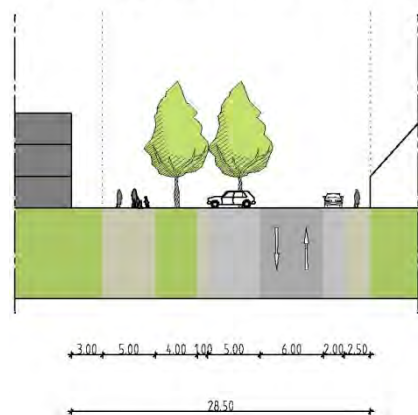


Abbildung 103 Umgestaltung Albert-Mooren-Allee, o.M. (links)

Abbildung 104 Umgestaltung Albert-Mooren-Allee Detail, o.M. (rechts oben)

Abbildung 105 Schnitt Aufgeweiteter Bereich Albert-Mooren-Allee, o.M. (rechts unten)

## 6.5.6 Umgestaltung Hospitalstraße

### Ziele

- Verbesserung Ortsbild.
- Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums.
- Städtebauliche Einbindung des Evangelischen Altenzentrums an die Hochstraße und Verbesserung der Sichtbarkeit und Adressbildung.

### Beschreibung

Die Voraussetzung zur Durchführung dieser Maßnahme besteht in der Umsetzung der Maßnahmen 6.3.4 Erwerb Grundstücksflächen Hochstraße 22, 24, 26 und 6.4.3 Abriss Gebäude Hochstraße 55/ Hospitalstraße 2.

Es wird eine Aufweitung des Straßenraums und eine neue Gliederung vorgeschlagen, wodurch eine großzügige Mischverkehrsfläche und ein Stellplatzangebot im Süden entstehen. Sowohl das Altenzentrum als auch der Durchgang zum Innenhof werden dadurch betont. Im Rahmen der Rückseitenentwicklung wird vorgeschlagen, im Süden eine neue, zurückgesetzte Raumkante durch Wohngebäude, ggf. mit anderer Erdgeschossnutzung zu entwickeln.

### Maßnahmen

- Beratungsangebot zur Aktivierung der Grundstücksbesitzer.
- Schaffung der notwendigen planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen.
- Neue Bodenbeläge, Neuordnung des Straßenraums und barrierefreier Ausbau als Mischverkehrsfläche.
- Ergänzende Baumpflanzungen.
- Modernisierung der Ausstattung.
- Anbringen von Sitzgelegenheiten.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	96.000,00 €
Freilegung von Grundstücken	FRL Nr. 10.3	94.000,00 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	213.000,00 €
Gesamt		403.000,00 €



Abbildung 106 Umgestaltung Hospitalstraße, o.M.

### 6.5.7 Umgestaltung Marktplatz und Vorbereich AMH

#### Ziele

- Schaffung und Gestaltung eines räumlich- und funktionalen Platzes als Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität und Treffpunktcharakter.
- Verbindung Marktplatz und Vorbereich Albert-Mooren-Halle, auch über die Hochstraße (barrierefrei).
- Erhöhung Aufenthaltsqualität auf dem Marktplatz.
- Gestalterischer Aufgriff des Themas „Wasser“.

#### Beschreibung

Auf Grundlage des qualitätssichernden Verfahrens (s. Maßnahme 6.2.1 Qualitätssicherndes Verfahren Marktplatz/ Vorbereich Albert-Mooren-Halle mit Bürgerbeteiligung) sollen die städtebaulichen Überlegungen konkretisiert werden.

Die Platzumgestaltung steht im Zusammenhang mit den Maßnahmen rund um die Albert-Mooren-Halle (6.8.1 Modernisierung Albert-Mooren-Halle, 6.4.1 Abriss Gebäude Hochstraße 22, 24, 26 (vor AMH)) als auch der Maßnahme rund um die Ortshauptstraße (6.5.1 Umgestaltung Straßenzug Kirchplatz, Hochstraße, und J. –Fruhen-Straße) und soll in 2 Bauabschnitten erfolgen.

#### Maßnahmen

- Erarbeitung des Planungskonzeptes.
- Bürgerbeteiligung.
- Schaffung der notwendigen planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen.
- Umsetzung der Ergebnisse in zwei Bauabschnitten.

Kostengruppe		Kosten
		aufgerundet
Qualitätssicherndes Verfahren	FRL Nr. 9	75.000 €
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	238.000 €
Freilegung von Grundstücken	FRL Nr. 10.3	74.000 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	
davon BA 1		150.000 €
davon BA 2		849.000 €
<b>Gesamt</b>		<b>1.386.000 €</b>

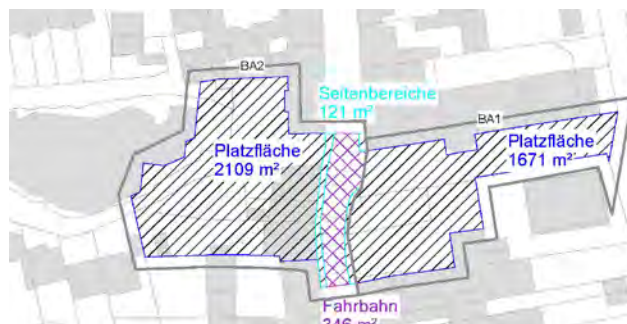


Abbildung 107 Umgestaltung Marktplatz, o.M.

## 6.5.8 Umgestaltung Kirchplatz

### Ziele

- Aufenthaltsqualität.
- Verbesserung Ortsbild.
- Optische Abgrenzung Verkehrsfläche der Landstraße und eines Kirchvorplatzes.
- Aufwertung der Freifläche zwischen Kirchplatz und Friedhof.

### Beschreibung

Der „Kirchvorplatz“ stellt derzeit eine große, vom Verkehr dominierte versiegelte Fläche dar. Trotz der Gestaltung der erhöhten „Kirchplatte“ ist aufgrund der exponierten Situation, des Lärms und fehlender Sitzmöglichkeiten keine Aufenthaltsqualität vorhanden. Der Platz verfügt aufgrund seiner zentralen Lage und den städtebaulichen Besonderheiten wie die Kirche sowie denkmalgeschützten Gebäuden über das Potenzial der Gestaltung eines würdigen Platzes und Verweilortes. Der Straßenzug Kirchplatz südwestlich der Kirche bedarf einer Wohnumfeldverbesserung, insbesondere durch die Verbesserung der Verkehrsflächenbeläge, der Barrierefreiheit und der Aufenthaltsqualität. Die Verbesserung der Wegeverbindung nördlich der Kirche ist Bestandteil der Maßnahme 6.6.1 Wegenetz und Grünverbindung.

### Maßnahmen

- Neue Bodenbeläge, Neuordnung des Straßenraums und barrierefreier Ausbau als Mischverkehrsfläche und Platzfläche.
- Ergänzende Baumpflanzungen.
- Modernisierung der Ausstattung.
- Anbringen von Sitzgelegenheiten.

Kostengruppe		Kosten
		aufgerundet
Erschließung	FRL Nr. 10.4	243.000,00 €
Gesamt		243.000,00 €



Abbildung 108 Umgestaltung Verkehrsfläche Kirchplatz, o.M.

### 6.5.9 Wegenetz und Grünverbindung

#### Ziele

- Verbesserung von Wegebeziehungen.
- Verbesserung der Vernetzung von Grünstrukturen.
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der fußläufigen Verbindung.
- Verbesserung der Orientierung.

#### Beschreibung

In Nord-Süd-Richtung gilt es, eine attraktive Fußgängerverbindung parallel zur Hochstraße zu schaffen, z. B. durch die Maßnahme 6.5.5 Aufwertung öffentlicher Raum Albert-Mooren-Allee oder auf der Oststraße, um alte bzw. kommende Wohngebiete zu vernetzen.

In Ost-West-Richtung gilt es, neue Wegebeziehungen herzustellen, z. B. von Hochstraße zur Burg Uda oder vom Innenhof des Altenzentrums zur Hochstraße. Dies dient außerdem der Vernetzung von Grünstrukturen, sowohl innerhalb des Siedlungsbereichs als auch der Vernetzung in den Landschaftsraum, welche durch ergänzende Baumpflanzungen gestaltet werden können.

Durch eine Gestaltung und Beschilderung attraktiver Wegeführung werden interessante und bisher „versteckte“ Orte, wie z. B. der Park hinter dem Rathaus oder der Bouleplatz, auch an Besucher ohne Ortskenntnisse herangeführt.

#### Maßnahmen

- Stärkung der bestehenden Verbindungen und der verbindenden Funktion durch die Verwendung einheitlicher Materialien im öffentlichen Raum.
- Schaffung neuer Wegeverbindung.
- Baumpflanzungen zur optischen Grünvernetzung.
- Beschilderung attraktiver Wegeführung und interessanter Orte.
- Schaffung der notwendigen planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen (im Fall von Wegerecht).

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Bodenordnung	FRL Nr. 10.1	70.000,00 €
Erschließung	FRL Nr. 10.4	780.000,00 €
Gesamt		850.000,00 €



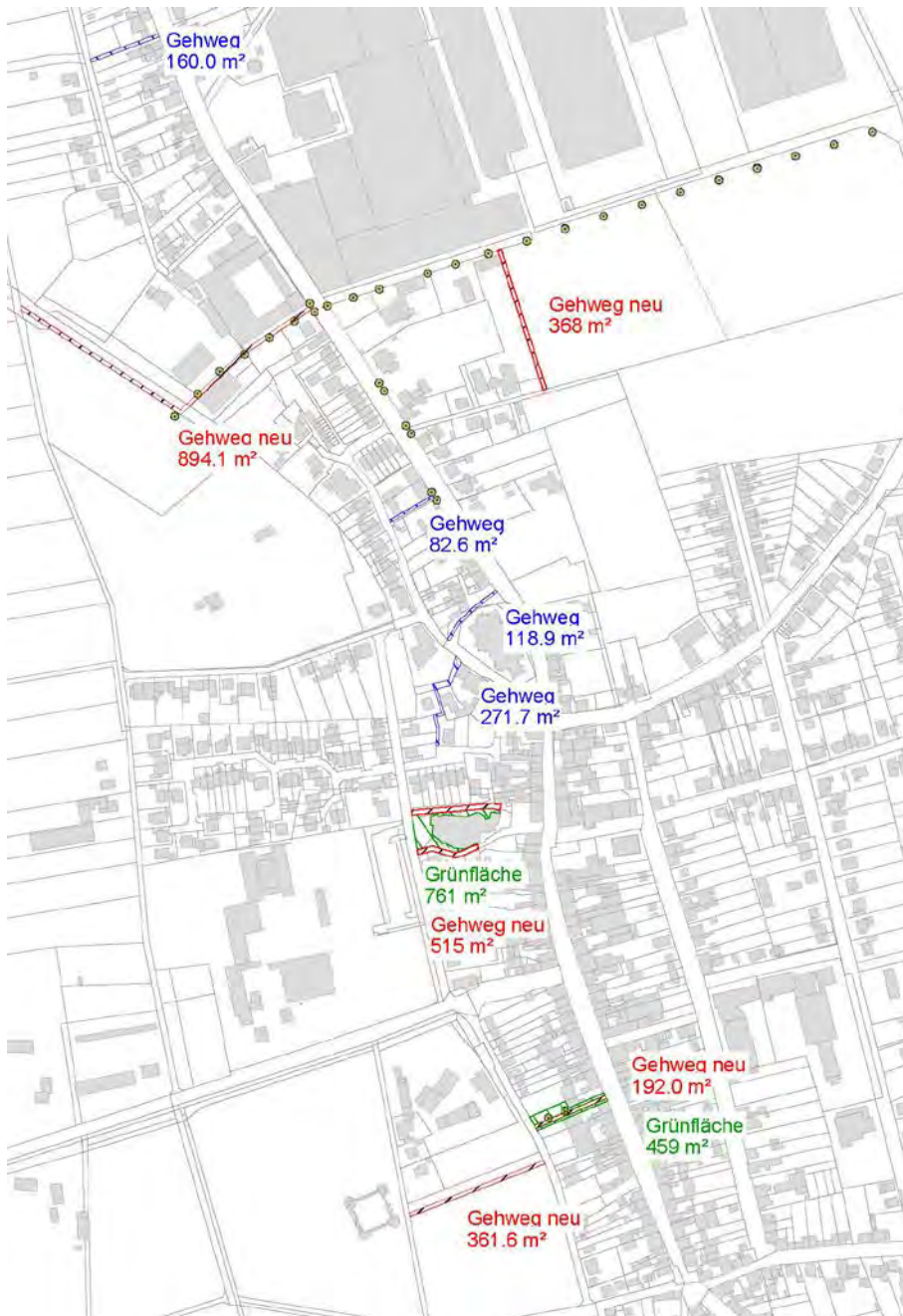


Abbildung 109 Verbesserung Wegenetz und Grünverbindung, o.M.

### 6.5.10 Gestaltung/ Inszenierung Ortseingänge

#### Ziele

- Markierung der Ortseingänge.
- Verbesserung Wahrnehmung Oedt als „Dorf mit Charakter“.
- Gäste willkommen heißen.
- Verbesserung Ortsbild.

#### Beschreibung

Oedt zeigt vier Einfahrten und somit vier „Gesichter“, wenn man sich dem Ort auf einer der vier Landschaften nähert: Ein nahtloser Übergang von einem Ortsteil in den anderen (Norden), eine unauffällige Niersüberquerung und Werbeplakate (Westen), ein abrupter Übergang vom Siedlungsbereich in den Landschaftsraum (Süd und Ost). Entweder, der Besucher merkt nicht, dass er schon in Oedt ist (wie z. B. am Nordeingang, wo der Siedlungsbereich fast nahtlos in Mülhausen übergeht) oder er erwartet nichts weiter als einen unspektakulären Durchfahrtsort.

Mit einer einheitlichen Geste, z. B. einem Baumtor, kombiniert mit einem Bodenbelag anderer Farbe oder anderer Beschaffenheit besteht die Möglichkeit, dem Verkehrsteilnehmer zu zeigen, dass er sich nun in Oedt befindet.

Bei allen Qualitäten Oedts bietet sich das Potenzial, die vier Stadteingänge den Eigenheiten des Ortes zuzuordnen und diese innerhalb einer Ortseingangsgestaltung zu inszenieren. Dabei kommt für den Osteingang West das Thema „Niers“ oder aufgrund der Burg Uda „Geschichte“ in Frage, für den Norden das Thema „Oedt als Teil der Gemeinde Grefrath“. Am Westeingang bietet das Thema „Industrie und Gewerbe“ Gestaltungsmöglichkeiten und im Süden das Thema „Landschaft“. Diese Themen können zusätzlich zum Baumtor z. B. durch Beschilderung in beide Richtungen dargestellt werden.

#### Maßnahmen

- Optische/ taktile Zeichen an allen vier Ortseingängen setzen (z. B. Baumtor kombiniert mit anderem Bodenbelag).
- Ergänzung durch Schilder, die das Thema des Eingangs darstellen.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Gestaltung Ortseingänge	FRL Nr. 10.4	80.000,00 €
Gesamt		80.000,00 €



Abbildung 110 Beispiel Gestaltung Ortseingänge am Nord-, West-, Süd- und Osteingang

## 6.6 Profilierung und Standortaufwertung §148 BauGB (FRL Nr.11.2)

### 6.6.1 Hof- und Fassadenprogramm

#### Ziele

- Verbesserung Ortsbild.
- Aufwertung Image.
- Stimulation privater Investitionen.

#### Beschreibung

Augenscheinlich verfügen zahlreiche Objekte im Untersuchungsbereich über unansehnliche, vom öffentlichen Raum einsichtige Fassaden, Dachflächen und Höfe. Dies erschwert die Vermarktung, lässt teilweise auf einen schlechten energetischen Zustand und Sanierungsstau schließen und wertet die Gegend oder den Straßenzug gestalterisch ab. Besonders betroffen sind die ortsbildprägenden Straßenzüge Ortshauptstraße sowie die Rückseiten Kallengraben und Albert-Mooren-Allee.

Mit dem Programm sollen Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Sanierung bzw. Aufwertung von Dächern, Fassaden, Außenanlagen und Hofflächen finanziell unterstützt werden. Energetische Sanierungen sind darin nicht inbegriffen. Über die aufgestellten Gestaltungsleitlinien und eine enge Einbeziehung der Unteren Denkmalbehörde wird eine fachlich qualifizierte Umsetzung des Programms jederzeit gewährleistet.

#### Maßnahmen

- Voraussetzung schaffen mit Einrichtung einer Immobilienberatung (siehe Maßnahme 6.8.3 Aktivierende Immobilienberatung).
- Erstellung von Gestaltungsleitlinien (siehe Maßnahme 6.1.2 Erstellung von Gestaltungsleitlinien incl. Satzungsentwurf für Hof- und Fassadenprogramm).
- Als wesentliche Vorbereitungsmaßnahme wird seit Anfang 2017 das ISEK erarbeitet (siehe Maßnahme 6.1.1 Erstellung ISEK 2017).

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Sanierungskosten	FRL Nr. 11	334.000,00 €
Gesamt		334.000,00 €



Abbildung 111 Beispiel Fassade mit gestalterischem Handlungsbedarf

## 6.7 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen §148 BauGB (FRL Nr.11.3)

### 6.7.1 Modernisierung Albert-Mooren-Halle

#### Ziele

- Erhalt der Halle als Kultur- und Veranstaltungsraum für Oedt und Grefrath.
- Energetische Sanierung, Aufwertung und Modernisierung.
- Verbesserung Gebäudequalität.
- Verbesserung Zugänglichkeit / Barrierefreiheit.
- 

#### Beschreibung

Viele Oedter haben eine emotionale Bindung zur Albert-Moore-Halle. Dennoch ist das Angebot (Veranstaltungen oder der Gastronomiebereich) für viele Oedter nicht attraktiv genug. Die Halle befindet sich im Eigentum der Gemeinde Grefrath und bietet somit Vereinen und Gesellschaften eine günstige Möglichkeit, ihre Treffen und Veranstaltungen auszutragen. Im Fokus der Gemeindeverwaltung liegt die Förderung der AMH für kulturelle Veranstaltungen. Auch die finanzielle Beanspruchung ortsansässiger Vereine soll in Zukunft weiterhin vermieden werden. Dies stellt die Gemeinde ausführlich dar (s. 3.7.3 Kultur/ Soziales und Anhang zur KuF).

Trotz der hohen Bedeutung der Veranstaltungshalle für Gesamt-Grefrath und einer umfänglichen Bespielung der Halle, die von einem engagierten Pächter betrieben wird, ist die Zukunft der Halle ungewiss.

Um die Halle langfristig bespielen zu können, bedarf es neben einer Sanierung eines nachhaltigen Nutzungskonzepts, um zukunftsfähig zu sein. Neben einer Ausweitung der Nutzung sind zielgruppenspezifische Angebote auszubauen.

Das Gebäude stammt aus den 70er Jahren und erfüllt wegen eines Instandhaltungszustaus größtenteils die energetischen Kriterien aus dieser Bauzeit. Seitdem wurden keine Sanierung, sondern nur punktuelle Reparaturen durchgeführt. So sind Dämmung und Heizungsanlage, aber auch Innenausstattung auf den aktuellen Stand zu bringen, um Kosten zu sparen und den Innenraum attraktiver zu gestalten.

Es sind auch die räumlich und funktional verbundenen Maßnahmen rund um die Gestaltung einer Ortsmitte (s. 6.4.1 Abriss Gebäude Hochstraße 22, 24, 26 (vor AMH) und 6.5.7 Umgestaltung Marktplatz und Vorbereich AMH) zu berücksichtigen.

Zusammen mit der Umgestaltung der Ortsmitte soll die Albert-Mooren-Halle wieder eine attraktive Adresse darstellen und zum Aufenthalt einladen.

#### Maßnahmen

- Fortschreibung des Konzepts zur langfristigen Nutzung und Trägerschaft.
- Erstellen eines Gesamtsanierungskonzepts der Gebäudehalle und der Infrastruktur.
- Umsetzung der Ergebnisse.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Sanierung AMH	FRL Nr. 11.3	1.517.000,00 €
Gesamt		1.517.000,00 €

## 6.7.2 Besucherzentrum Burg Uda

### Ziele

- Verbesserung der Tourismusinfrastruktur und „Willkommenskultur“.
- Information und Orientierungshilfe für Gäste/ Touristen.
- Verbesserung Image.
- Bereitstellung öffentlich zugänglicher und barrierefreier Toilettenanlagen.

### Beschreibung

Ein Besucherzentrum mit einem multifunktionalen Raum soll zum einen Gäste willkommen heißen, Orientierung bieten und Informationen bereitstellen. Zum anderen soll der witterungsgeschützte Raum auch für Festivitäten der Oedter, die auf der Burg oder der Festwiese stattfinden, zur Verfügung stehen. Dazu eignet sich ein Standort an der Festwiese und dem Wohnmobilstellplatz.

Es fehlen öffentliche Toiletten in Oedt, insbesondere dort, wo regelmäßig Veranstaltungen stattfinden oder wo sich Gäste von außerhalb aufhalten, wie z. B. am Marktplatz, an der Burg oder der Festwiese bzw. dem Wohnmobilstellplatz. Das Fehlen passender Anlagen veranlasst die Menschen dazu, die Toilettenräume der Gastronomie während der Öffnungszeiten aufzusuchen. Nutzergruppen wie z. B. „Menschen mit Blasenschwäche“ werden bislang indirekt von Veranstaltungen ausgeschlossen, da es keine verfügbaren oder barrierefreien Toiletten gibt. Eine Bereitstellung bedeutet somit auch eine Integration ins Dorfleben.

Ein Besucherzentrum mit integrierter, öffentlicher Toilettenanlage im Bereich Burg Uda, Wohnmobilstellplatz und Festwiese stellt eine Bereicherung der Infrastruktur dar.

### Maßnahmen

- Qualitätssicherndes Verfahren.
- Trägerschaft/Bewirtschaftung klären.
- Nutzung festlegen (z. B. Gastronomie?).
- Schaffung der notwendigen planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Besucherzentrum Burg Uda	FRL Nr. 11.3	385.000,00 €
Gesamt		385.000,00 €



Abbildung 112 Entwurfsbeispiel aus Studentenwettbewerb für ein Besucherzentrum an der Burg Uda

### 6.7.3 (Energetische) Sanierung und Barrierefreiheit Rathaus Oedt (Teilbereich Bürgerrathaus)

#### Ziele

- Energetische Sanierung und Modernisierung.
- Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit.
- Stärkung des Gebäudes als Bürgerrathaus.

#### Beschreibung

Das Rathaus im Ortsteil Oedt dient sowohl in den oberen Etagen als Verwaltungsnebenstelle als auch in den unteren Etagen als Bürgerrathaus mit bürgerschaftlichen Veranstaltungen. Diese Villa wurde 1896 als Wohnsitz des Fabrikanten Dietrich Girmes erbaut und steht heute unter Denkmalschutz.

Insbesondere die enge Kooperation mit dem Heimatverein Oedt ist in diesem Zusammenhang hervorzuheben. So befindet sich das Oedter Heimatmuseum im Gewölbekeller der „Girmes-Villa“. Es gibt 5 Themenkreise im Museum. Im Ratssaal finden darüber hinaus regelmäßig die Präsentationen des "Üdsche Heimatblättsche" statt. Weitere Veranstaltungen im Ratssaal betreffen die Ausstellungen der Künstlergruppe „Bunte Gans“. Ebenfalls erwähnenswert sind auch die Veranstaltungen des Chors "mal anders", welche den Park hinter dem Oedter Rathaus in ein "Klang-See" verwandeln.

Der Rollstuhllift am Hintereingang ist defekt. Für mobil eingeschränkte BürgerInnen ist der Zugang zum Erdgeschoss im Parterre deutlich erschwert. Die Reparatur und Wartung wurde aus finanziellen Gründen aufgeschoben.

Insgesamt weist das Gebäude aus der Gründerzeit einen Modernisierungsbedarf und die Notwendigkeit der energetischen Sanierung auf.

#### Maßnahmen

- Erstellen eines Sanierungskonzepts der Gebäudehülle und der Infrastruktur.
- Schaffung eines barrierefreien Zugangs.

Kostengruppe	Kosten aufgerundet
Sanierungskosten FRL Nr. 11.3	400.000,00 €
Gesamt	400.000,00 €



Abbildung 113 Rathaus Oedt

## 6.8 Vergütung an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen (FRL Nr.12)

### 6.8.1 Quartiersmanagement

#### Ziele

- Schaffung von quartiersbezogenen Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen.
- Verbesserung Identität und Image.
- Stärkung vorhandener Netzwerkstrukturen, Bürgeraktivierung und Quartierskultur.
- Verstetigung auch über den Förderhorizont hinaus.
- Schaffung einer zentralen Anlaufstelle.
- Verbesserung Öffentlichkeitsarbeit, Außendarstellung, Kommunikation.

#### Beschreibung

An der Hochstraße in Oedt ist im November 2017 ein neues Quartiersbüro und ein Nachbarschaftstreff entstanden. Betrieben werden das Quartiersbüro und der Nachbarschaftstreff durch das Evangelische Altenzentrum/ Diakonie. Neben dem reichhaltigen Programm der Quartiersarbeit wird dort in Kooperation mit der Gemeinde, auch eine Senioren- und Pflegeberatung angeboten. Da hier bereits sowohl neue und etablierte Räumlichkeiten eingerichtet wurden, als auch eine erfahrene Quartiersmanagerin vorhanden ist, ist der Gemeindeverwaltung daran gelegen, das Quartiersmanagement, ergänzend zu bereits laufenden Förderungen (siehe Kapitel 3.14.3 Quartiersmanagement) durch Zuwendungen zu unterstützen.

Um aufgebaute Strukturen zu verstetigen und neue Aufgabenbereiche zu erschließen, sollte ein breit aufgestelltes und umfassendes Quartiersmanagement gebildet werden.

Zu dessen Aufgaben gehören die Unterstützung bei der Durchführung von städtebaulichen Planungen, die Konzeption und Verwaltung von Verfügungsfonds, die Unterstützung anderer Akteure bei der Entwicklung und Realisierung neuer Projekte, die Moderation von projekt- und themenbezogenen Arbeitskreisen und Gremien, das Einwerben zusätzlicher Mittel und die Organisation und Durchführung von Beteiligungsprozessen und Werkstattverfahren. Nicht zuletzt gilt es auch, die Verbesserung der Identität und des Images des Ortsteils mithilfe von Öffentlichkeitsarbeit, Außendarstellung und Kommunikation voranzutreiben. Die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Projekte und die Initiierung weiterer sozialer und bildungspolitischer Angebote sollten neben baulichen Projekten im Vordergrund stehen.

Dazu bedarf es eines Teams mit interdisziplinären Kompetenzen und Erfahrungen in den Bereichen städtebauliche Planung, Moderation, Öffentlichkeitsarbeit und Projektsteuerung sowie Bürgerbeteiligung.

#### Maßnahmen

- Erarbeitung der inhaltlichen und organisatorischen Struktur.
- Einstellung Personal.
- Sicherstellung von Sachmitteln.

Tätigkeit		Kosten aufgerundet
Quartiersmanagement	FRL Nr. 12	125.000,00 €
Gesamt		125.000,00 €

## 6.8.2 Öffentlichkeitsarbeit

### Ziele

- Aufbau einer Außendarstellung.
- Verbesserung von Identität und Image.
- Schaffung von Akzeptanz der Stadterneuerungsprojekte.
- Stärkung vorhandener Netzwerkstrukturen.

### Beschreibung

Die Durchführung der Projekte des ISEKs basiert auf einer (breiten) Öffentlichkeitsbeteiligung, welche aber auch schon vor und parallel zur Erstellung zu tragen kommt. Neben Beteiligung sind auch Information und Transparenz von Bedeutung.

Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Beteiligungskultur sollen auch nach Durchführung der ISEK-Maßnahmen umfangreich angewandt und fortgeführt werden.

In Verbindung mit realen städtebaulichen Veränderungen und subjektiv empfundenen Erlebnissen soll dank Öffentlichkeitsarbeit die positive Wahrnehmung Oedts gesteigert werden. Da dies eines langwierigen Prozesses bedarf, ist eine Kontinuität der Berichterstattung ratsam. Hierbei geht es darum, (anstehende) Veränderungen ins richtige Bild zu setzen.

### Maßnahmen

- Pressemitteilungen in regelmäßigen Abständen (zu besonderen Anlässen und Aktionen).
- Erstellung Corporate Identity (z. B. ein Logo) für Projekte (z. B. Immobilienberatung).
- Imagebroschüre über Oedt.
- Flyer, Plakate für Veranstaltungen und Themen.
- (Film- und Foto) Dokumentation über den Gesamtprozess.
- Besondere Veranstaltungen organisieren (z. B. Dorf- und Straßenfeste, ...).
- Erstellen einer Homepage für das Stadtumbaugebiet.
- Newsletter und facebook.

Tätigkeit		Kosten aufgerundet
Öffentlichkeitsarbeit	FRL Nr. 12	66.000,00 €
Gesamt		66.000,00 €



### 6.8.3 Aktivierende Immobilienberatung

#### Ziele

- Verbesserung Image/ Ortsbild.
- Nachhaltige und wirtschaftliche Immobilienentwicklung zugunsten des Wohnstandorts Oedt.
- Anregung privater Eigentümer zu Bauinvestitionen.
- Bürgeraktivierung.
- Entgegenwirkung Sanierungsstau.
- Förderung der energetischen Sanierung.
- Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz.
- Beseitigung Leerstand.

#### Immobilienmanagement

Es gilt, im Zuge des weiteren Stadterneuerungsprozesses, eine aktive Bestandsentwicklung zu unterstützen. Besonderes Augenmerk gilt neben den sich im Eigentum befindlichen Wohnbeständen, dem Mietwohnungsbau zur Sicherung preiswerter Wohnungen sowie der Umnutzung leer stehender Ladenlokale. Um den vorhandenen Sanierungsstau zu reduzieren und die Wohnsituation zukünftigen Anforderungen anzupassen (Stichwort: altengerechter Umbau), sollten durch Beratungsangebote Anreize geschaffen werden. Damit können Eigentümer gezielt motiviert werden, in ihren Bestand zu investieren.

Durch einen Immobilienmanager („Quartiersarchitekt“) können niederschwellige und für die Bewohner kostenlose Angebote gemacht werden. Allen Hauseigentümern – d.h. auch den Einzeleigentümern von anderen Gebäudebeständen in Oedt – sollten Informationen und eine Beratung zu Sanierungsmaßnahmen und zur Förderfähigkeit von Umbaumaßnahmen angeboten werden. Leistung von Hilfestellung für Eigentümer und Interessenten von Immobilien als auch das Aufzeigen von Perspektiven für eine nachhaltige und wirtschaftliche Immobilienentwicklung könnten darüber hinaus bei der Beratung im Vordergrund stehen.

Die Aufgaben des Immobilienmanagements müssen von erfahrenen Architekten übernommen werden, die fundierte Kenntnisse der Altbausanierung und der entsprechenden Fördermöglichkeiten haben sowie ausgewiesene kommunikative Fähigkeiten besitzen.

#### Aufgaben

Die Aufgaben des Immobilienmanagements, welches in erster Hinsicht einer Erstberatung für interessierte Eigentümer dient, können sich in folgende Bausteine gliedern:

- Objektbezogene Analyse und Abfrage von Entwicklungshemmnissen privater Immobilien,
- Objektbegutachtung und Zustandsbeurteilung (innen und außen),
- Erstberatung zur Abschätzung des Wertentwicklungspotenzials, des Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaubedarfs bzw. der entsprechenden Möglichkeiten, ggf. unter Berücksichtigung der historischen Baustrukturen, darauf aufbauende Ausarbeitung von ersten Entwicklungsoptionen, Modernisierungs-, Sanierungs- und/oder Umbaukonzepten sowie möglicher Folgenutzungskonzepte,
- Rentierlichkeitsbetrachtungen (Refinanzierung/Wertstabilität) und Bestimmung des voraussichtlichen Kostenrahmens (Kosten und Finanzierungsbedarf),
- darauf aufbauende Entwicklung von ersten Finanzierungs- und Fördermodellen.

Für die oben beschriebenen Arbeiten ist ein Büro vor Ort sinnvoll. Nachfragen oder zusätzliche Objektbesichtigungen werden hierdurch jederzeit möglich. Ein Ort, dessen Charakter zwischen privatem Büro einerseits und Verwaltung andererseits liegt, bietet einen Rahmen für Gespräche mit den Eigentümern. Das Büro sollte einen geschützten Raum bieten, in dem auch vertrauliche Informationen, etwa zur finanziellen Situation oder zu familiären Aspekten einer Erbengemeinschaft o.Ä. besprochen werden können.

Es bietet sich an, den Standort des Immobilienmanagements mit vorhandener Infrastruktur räumlich zu bündeln. So erscheint es erstrebenswert, das Büro zugunsten kurzer Kommunikationswege mit wichtigen Akteuren vor Ort, mit im Quartiersbüro (siehe Maßnahme 6.8.1 Quartiersmanagement oder 6.8.4 Prozessmanagement) oder Nachbarschaftszentrum unterzubringen.

Parallel dazu sollte die Modernisierungsoffensive mit der energetischen Sanierung der Gebäudebestände einhergehen.

Tätigkeit		Kosten
		aufgerundet
Immobilienberatung	FRL Nr. 12	180.000,00 €
Gesamt		180.000,00 €



Abbildung 114 Brachflächen und Baulücken, o.M.

## 6.8.4 Prozessmanagement

### Ziele

- Steuerung der Umsetzung des ISEK
- Beratung und Unterstützung in Fragen des Stadtumbaus
- Bürgeraktivierung,
- Verbesserung Image/ Ortsbild,
- Förderung der nachhaltigen und wirtschaftlichen Immobilienentwicklung
- Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation
- Förderung der Netzwerkarbeit
- Entgegenwirkung des Sanierungs- und Modernisierungstau

### Beschreibung

Mit der Umsetzung der im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept beschriebenen Zielsetzungen kommt auf die Gemeinde eine Vielzahl neuer und komplexer Aufgaben zu, die nicht durch das in der Verwaltung vorhandene Personal bewältigt werden kann.

Diesbezüglich schlägt das ISEK die Einstellung eines Experten im Bereich Städtebauförderung, Stadtсанierung und ressortübergreifende Verwaltungsarbeit vor. Dieses Prozessmanagement, im Idealfall durchgängig von einem konstanten Team/ Anbieter besetzt, verspricht Kontinuität und Bewältigung von langfristigen Prozessen.

Eine solche externe Unterstützung soll den gesamten Stadtumbau- und Sanierungsprozess begleiten. Sie unterstützt die Gemeinde bei allen Fragen der Städtebauförderung und unterstützt aktiv bei der Umsetzung sämtlicher Maßnahmen in den unterschiedlichen Handlungsfeldern. Der Beauftragte koordiniert die Akteure des Stadtumbaus (z.B. durch Fortführung der Lenkungsgruppe, Einrichtung von Projektgruppen, Abstimmung mit dem Fördergeber), fungiert als zentraler Ansprechpartner, ist für die Organisation von Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sowie für Dokumentation zuständig. Die Bearbeitung erfolgt in enger Kooperation mit dem Stadtteilmanagement (s. Maßnahme 6.9.1 Quartiersmanagement) und der Immobilienberatung (s. Maßnahme 6.9.3 Aktivierende Immobilienberatung).

Tätigkeit		Kosten aufgerundet
Prozessmanagement	FRL Nr. 12	170.000,00 €
Gesamt		170.000,00 €



Abbildung 115 Beispiele historischer Gebäudebestand

Abbildung 116 (rechts) Beispiel Gebäude mit Sanierungsbedarf

## 6.9 Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement (FRL Nr.18)

### 6.9.1 Stadtteilbüro, Ersteinrichtung, Miete, Nebenkosten

#### Ziele

- Schaffung einer zentralen Anlaufstelle.
- Stärkung vorhandener Netzwerkstrukturen, Bürgeraktivierung und Quartierskultur.
- Verbesserung Öffentlichkeitsarbeit, Außendarstellung, Kommunikation.
- Erweiterung/ Ergänzung des vorhandenen Quartierbüros.

#### Beschreibung

Im Herbst 2017 ist das Quartiersmanagement, welches im Zusammenhang des Nachbarschaftstreffs des Evangelischen Altenzentrums fungierte, aus einem Büroraum dieser Einrichtung in ein leer stehendes Ladenlokal auf der Hochstraße gezogen.

Dieses ISEK schlägt vor, die Funktion des bisherigen Quartiersmanagements und des Büros auszuweiten (siehe Maßnahme 6.8.1 Quartiersmanagement). Ebenfalls soll ein Immobilienmanagement und Prozessmanagement untergebracht werden (siehe Maßnahmen 6.8.3 Aktivierende Immobilienberatung und 6.8.4 Prozessmanagement).

Da der räumliche Bedarf ggf. steigt und darüber hinaus eine größere Vielfalt von Nutzergruppen angezogen werden sollen, ist es erforderlich, die Räumlichkeiten zu erweitern und zentral unterzubringen.

Neben Zentralität und Sichtbarkeit sollten die Räumlichkeiten noch über andere Merkmale verfügen: Plattform und Flächen für Informationen und Ausstellungen, einen barrierefreien Zugang und einen Besprechungsraum, der auch von Dritten genutzt werden könnte.

Zum Unterhalt eines Quartiersmanagements stehen der Gemeinde zwei Modelle zur Verfügung: Entweder, es erfolgt eine Ausschreibung nach einem Auftragnehmer, der im Auftrag der Gemeinde agiert oder ein Dritter macht ein eigenes Projekt mit eigenen Mitteln, der durch Zuwendung durch die Gemeinde gefördert werden kann.

#### Maßnahmen

- Klärung Trägermodell Quartiersmanagement.
- Findung und Einrichtung eines geeigneten Standorts für zukünftige Aufgaben.
- Grundausstattung mit Mobiliar und Technik erweitern.
- Sicherstellung von Sachmitteln.

Kostengruppe		Kosten aufgerundet
Stadtteilbüro	FRL Nr. 18	102.000,00 €
Gesamt		102.000,00 €

## 6.10 Sonstiges

### 6.10.1 Fortschreibung ISEK

#### Ziele

- Aktualisierung des ersten Konzepts.
- Feststellung Entwicklungsfortschritt, Darstellung des Anpassungsbedarfs.

#### Beschreibung

Bei langer Projektdauer von mehreren Jahren ergeben sich Änderungen, welche im ISEK angepasst werden müssen. Nicht absehbare Entwicklungen können ergänzt oder ins Gesamtkonzept integriert werden. Dabei werden festgestellte Maßnahmen auf bisherige Umsetzung und weitere Realisierbarkeit geprüft und Kostenansätze berichtigt. Nicht realisierte und unrealisierbare Projekte scheiden aus bzw. werden gestrichen, während neue erforderliche Maßnahmen ins Programm aufgenommen werden können.

Nach einem Zeitraum von ca. 3-4 Jahren sollten Anpassungsmaßnahmen erfolgen (in einer weiteren Fortschreibung des ISEKs), um belastbare Grundlagen für nachfolgende Mittelakquise vorlegen zu können.

#### Maßnahmen

- Erarbeitung der Fortschreibung.
- Abstimmung mit politischen Gremien und Bezirksregierung.

Tätigkeit	Kosten
	aufgerundet
Fortschreibung ISEK	20.000,00 €
Gesamt	20.000,00 €

### 6.10.2 Verfügungsfonds Förderung und Umsetzung von Projekten privater Initiativen mit öffentlicher Ko-Finanzierung

#### Ziele

- Stärkung der Selbstverantwortung und Mitbestimmung.
- Förderung imagebildender Projekte.
- Akquise privater Mittel.

#### Beschreibung

Die Menschen in Oedt identifizieren sich mit ihrem Umfeld und zeigten im Rahmen der Beteiligung zum vorliegenden ISEK ihre Bereitschaft, an dem angestrebten Erneuerungsprozess aktiv mitzuwirken. Dies hat eine besondere Bedeutung für den Erfolg und betrifft die Akzeptanz der Maßnahmen als auch das Engagement oder die Übernahme für Verantwortung.

Um diese Initiativkraft zu fördern, soll im Rahmen der Ortsteilentwicklung ein Verfügungsfond zur Unterstützung selbstständiger Aktivitäten eingerichtet werden. Der Fond finanziert sich zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung, inklusive des Eigenanteils der Kommune und zu 50% aus Geldern privater Akteure vor Ort (z. B. Gewerbetreibende, Einzelhandel, Gastronomie). Über die Vergabe der Mittel sollen die Akteure vor Ort selbst bestimm-

men (z. B. Verfügungsbeirat, Quartiersmanagement übernimmt Organisation und Abwicklung). Entsprechende Richtlinien zur Vergabe sind im Vorfeld gemeinsam zu erarbeiten.

Projektideen für einen Verfügungsfond können sein: Information und Öffentlichkeit, Kunst im Öffentlichen Raum, freies W-Lan im Dorf, Fotoaktionen, Dorffeste und andere Veranstaltungen (Kultur, Sport, Umwelt, Kinder & Jugendliche, ...), Blumenpflanzaktionen, ....

### Maßnahmen

- Öffentlichkeitsbeteiligung, Streuung der Informationen.
- Einwerben der notwendigen privaten Mittel.
- Erarbeitung von Richtlinien zur Vergabe von Mitteln.
- Bildung eines Gremiums zur Auswahl und Vergabe (z. B. Verfügungsbeirat).

Posten	Kosten aufgerundet
Verfügungsfonds	40.000,00 €
Gesamt	40.000,00 €

### 6.10.3 Evaluation und Verstetigungskonzept sowie Abschlussbericht

#### Ziele

- Bewertung des Gesamtprojekts.
- Ermittlung des Verstetigungsbedarfs bei Akteurs- und Programmstrukturen.
- Aussagen zum Bedarf der zukünftigen Stadtentwicklungsmaßnahmen.

#### Beschreibung

Mit der Aufnahme des Plangebietes in Oedt in das Förderprogramm des Landes muss sichergestellt werden, dass durch geeignete Evaluierungsmethoden die Wirkungen der geplanten und umgesetzten Maßnahmen erhoben werden. Darüber hinaus gilt es festzustellen, welche Akteurs- und Programmstrukturen einen Bedarf an Verstetigung aufweisen. Denn die Förderung des Aufwertungsprozesses durch öffentliche Mittel kann nur als Impuls für einen begrenzten Zeitraum zur Initiierung von Projekten und Umsetzung investiver (und nicht-investiver) Maßnahmen gesehen werden. Der Aufwertungsprozess ist langfristiger zu sehen und bedarf einer Weiterführung der angestoßenen Prozesse.

Die Evaluation erfolgt sowohl prozessbegleitend, um jederzeit entsprechend steuernd nachjustieren zu können, als auch als Erfolgskontrolle für bereits durchgeführte Maßnahmen oder realisierte Projekte.

Die Ergebnisse und Erkenntnisse der Evaluierung werden in einem Abschlussbericht festgehalten.

#### Maßnahmen

- Erstellung Zielsystem, Überprüfung der Zielerreichung mit Hilfe von geeigneten Indikatoren.

- Monitoring auf Grundlage von ausgewählten Kontextindikatoren.
- Dokumentationssystem zur (Selbst-) Evaluation der einzelnen Projekte.
- Bewohnerbefragungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten zur Ermittlung von Wirkung und Erfolg.
- Prozessorganisation.
- Erstellen eines Abschlussberichtes.

<b>Tätigkeit</b>	<b>Kosten</b> aufgerundet
Evaluation, Verstetigungskonzept	50.000,00 €
Abschlussbericht	30.000,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>80.000,00 €</b>



Abbildung 117 Rahmenplan



## 6.11 Maßnahmen außerhalb der StBauF, nachrichtlich

### 6.11.1 Quartiersarbeit Oedt

An der Hochstraße in Oedt ist ein neues Quartiersbüro und ein Nachbarschaftstreff entstanden. Betrieben werden das Quartiersbüro und der Nachbarschaftstreff durch das Evangelische Altenzentrum (Träger Diakonie). Neben dem reichhaltigen Programm der Quartiersarbeit wird dort in Kooperation mit der Gemeinde, auch eine Senioren- und Pflegeberatung angeboten.

### 6.11.2 Radbedarfsstreifen Hochstraße

Die Idee zur Einrichtung eines „Fahrradangebotsstreifen“ entstammt den beiden Bürgerinitiativen „Perspektiven für Oedt“ und der „IG Oedt/ Mülhausen“. Der Angebotsstreifen wird am östlichen Fahrbahnrand von der Ortseinfahrt Süchtelner Straße bis zum Beginn des Radweges an der Kirche verlaufen. Hierdurch würde neben der Schutzfunktion für Radfahrer auch eine optische Einengung der Fahrbahn -gleichzeitig Landstraße -L 391- erreicht. Der Straßenbaulastträger, Landesbetrieb Straßenbau NRW finanziert die Ausführung und die Gemeinde übernimmt die Planungskosten in Höhe von 4.813,- Euro.

### 6.11.3 Bau Sparkassengebäude

Bei einem Schwelbrand im Januar 2015 wurde das Sparkassengebäude in Oedt-Niedertor irreparabel geschädigt. Deswegen entschied sich die Sparkasse für einen Neubau. Die Sparkasse Krefeld und die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG bildeten hierzu eine Bauherrengemeinschaft und errichteten am selben Standort ein Wohn- und Geschäftshaus, in dem außer der Filiale neun Mietwohnungen Platz finden.

Nach Plänen des Architekten Martin Sulke entsteht ein dreigeschossiges Wohnhaus. Fünf der neun Wohnungen werden öffentlich gefördert, die Vermietung erfolgt über die GWG. Die Wohnungen in den beiden Obergeschossen sind barrierefrei mit einem Aufzug erreichbar und verfügen jeweils über Loggien oder Dachterrassen. Zentral gelegen, haben die Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen Größen zwischen 35 und 75 qm.

Eine ortsübliche Klinkerfassade und ein zum Platz hin giebelständiges Satteldach binden das Gebäude harmonisch in den Ortskern ein. Proportionen und Höhen der umgebenden Häuser werden aufgenommen. Mit der Fertigstellung ist voraussichtlich im Sommer 2018 zu rechnen. An „reinen Baukosten“ investieren Sparkasse und die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG nach eigenen Angaben knapp zwei Millionen Euro in Oedt.

### 6.11.4 Bautätigkeiten Girmes-Gelände

Zum Zeitpunkt der Erstellung des ISEKs waren Bautätigkeiten auf dem ehem. Girmesgelände zu verzeichnen: Zugunsten eines Parkplatzes wurden Gebäudeteile der Fabrik abgerissen. Für 2018 plant der Entwickler den Baubeginn für den ersten Teilbereich an der Johannes-Girmes-Straße. Hier sollen u.a. eine Eventlocation mit Gastronomiebereich im sanierten Bestandsgebäude, im Norden Lager oder Logistik entstehen. Im Bestandsgebäude an der Fabrikstraße sind Kleingewerbe und gesundheitsbezogene Dienstleistung und Beratung vorgesehen.

### 6.11.5 Erschließung/ Entwicklung an der Färberstraße

Zu den Baugebieten, die auch im künftigen Regionalplan Berücksichtigung finden, zählt die Straßenrandbebauung an der Färberstraße mit rund 10.000 Quadratmeter und einer Fläche von rund 35.000 Quadratmetern. Es sollen 20 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erschlossen

werden. Die Kosten für die Erschließung und Entwicklung belaufen sich auf 150.00 Euro.

#### 6.11.6 Breitband

Die Bedeutung der Glasfaserinfrastruktur für die Gemeinde war von Anfang an offensichtlich. Als dann das Angebot der „Deutschen Glasfaser“ kam, den Glasfaseranschluss bis in die Wohnungen (FTTH) zu legen, bildete sich schnell ein Zusammenschluss engagierter Grefrather Bürgerinnen und Bürger, die sich für die digitale Zukunft ihrer Gemeinde stark machen. Dieses hatte zum einen das Ziel, ein neutraler, vertrauenswürdiger und kompetenter Vermittler zwischen der Deutsche Glasfaser GmbH und den Bürgerinnen und Bürgern zu sein und zum anderen durch Aktivitäten dazu beitragen, dass die benötigte Zahl von 40% der Haushalte oder mehr während der Nachfragebündelung zustande kommt und die Gemeinde an das Glasfasernetz angeschlossen wird. Bereits jetzt ist ein Teilausbau in Oedt in der Umsetzung. Die Bürgerinitiative arbeitet währenddessen weiter an der Realisierung des Vollausbaus. Die Investitionssumme der Deutschen Glasfaser beläuft sich in der Gesamtgemeinde auf 10,18 Millionen Euro.

#### 6.11.7 Energetische Sanierung Straßenbeleuchtung

Es wurden ca. 1.924 unwirtschaftliche Bestandsleuchten gegen Energie effiziente LED-Leuchten mit Steuerungen für die „Nachtabsenkung“ ausgetauscht. Die neue Beleuchtung führt zu einer CO<sub>2</sub>-Reduzierung von 250 Tonnen. Das Sanierungsprojekt wird mit maximal 276.269,- Euro vom BMU bzw. PtJ gefördert; das Förderkennzeichen lautet 03K03329. Nach der Durchführung der Beleuchtungssanierung werden ca. 80 Prozent der bisherigen Energiekosten eingespart und die Straßennutzungszonen erhalten eine qualitativ hochwertige Beleuchtungsanlage in Anlehnung an die normativen Vorgaben. Das Gesamtvolumen beläuft sich in der Gesamtgemeinde auf 782.150 Euro.

## 6.12 Abgrenzung Stadtumbaugebiet

Die Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Oedt (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) basiert auf der vorangegangenen Analyse und den daraus gewonnenen Erkenntnissen (siehe Kapitel 3.15 Fazit), dass in Oedt erhebliche städtebauliche Funktionsverluste bis hin zu Missständen vorliegen.

Im Zentrum des Stadtumbaugebiets steht nach wie vor die Ortshauptstraße des Straßendorfes mit seinen öffentlichen Räumen und umgebenden Bebauung. Im Westen erfolgt die Abgrenzung entlang des Übergangs vom Siedlungsbereich, der Schule, dem Wohnmobilstellplatz, der Burg Uda und den Flüchtlingsunterkünften zum intakten Landschaftsraum. In den östlichen und südlichen Siedlungsgebieten ist kein Handlungsbedarf feststellbar, weshalb das Stadtumbaugebiet Teile vom Siedlungsbereich Oedt ausschließt. Die großflächige Erweiterungsfläche nördlich Oststraße und das Girmes-Gelände schließen das Stadtumbaugebiet im Nord-Osten ab.

Zusammengefasst umfasst das Stadtumbaugebiet alle Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf:

- Bereiche, für die Ordnungsmaßnahmen erforderlich sind,
- Bereiche, in denen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung erforderlich sind,
- Bereiche, in denen die öffentlichen Räume attraktiviert werden sollen,
- Bereiche mit besonderem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf,
- Bereiche, die in besonderem Maße ein Potenzial zur Ortsteilentwicklung in Form von Wohn- oder Gewerbeentwicklung darstellen,
- Bereiche, die für die Wilkommenskultur des Ortes von Bedeutung sind.



Abbildung 118 Abgrenzung Stadtumbaugebiet