

# INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT FÜR DEN HISTORISCHEN ORTSKERN



# WACHTENDONK



# GEMEINDE WACHTENDONK

## INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT (INHK) FÜR DEN HISTORISCHEN ORTSKERN VON WACHTENDONK

### **Hinweis**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Text bei Personenbezügen die männliche Form verwendet. Die Angaben beziehen selbstverständlich die weibliche Form ein, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Soweit nicht einzeln angegeben, stammen alle Abbildungen bzw. deren Daten- und Plangrundlagen von der Gemeinde Wachtendonk oder Junker + Kruse Stadtforschung Planung.

Der Endbericht unterliegt dem Urheberrecht (§ 2, Absatz 2 sowie § 31, Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wird bzw. wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

ENDBERICHT

**Im Auftrag der Gemeinde  
Wachtendonk**

### **Bearbeitung:**

Junker + Kruse  
Stadtforschung und Planung  
Markt 5  
44137 Dortmund

Andreas Mayer  
Johannes Schwegmann

mit

Runge IVP  
Düsseldorfer Str. 132  
40545 Düsseldorf

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

**Runge IVP**  
Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung

Dortmund, August 2019

3

# INHALT

<b>Vorwort</b>	<b>6</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>8</b>
1.1 Ausgangssituation und allgemeine Entwicklungstrends	9
1.2 Methodisches Vorgehen	11
1.3 Beteiligung, Abstimmung mit Politik und Verwaltung	12
1.4 Gebietsabgrenzung	14
<b>2 Rahmenbedingungen</b>	<b>16</b>
2.1 Regionale Einordnung und Siedlungsstruktur	17
2.2 Demographische Rahmenbedingungen	18
2.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	19
2.4 Rahmengebende Planungen und Gutachten	20
<b>3 Bestandsanalyse</b>	<b>26</b>
3.1 Baustruktur und Immobilien	27
3.2 Öffentlicher Raum, Frei- und Grünflächen	29
3.3 Verkehr	31
3.4 Nutzungen	34
3.5 Ergebnisse der Bürger- und Akteursbeteiligung	38
<b>4 Stärken und Schwächen, Ziele und Leitbild</b>	<b>40</b>
4.1 Stärken und Schwächen	41
4.2 Handlungsfelder und Ziele	44
4.2.1 Handlungsfeld öffentlicher Raum und Verkehr	45
4.2.2 Handlungsfeld Freiraum und Grün	46
4.2.3 Handlungsfeld Infrastruktur und Immobilien	46
4.2.4 Handlungsfeld Steuerung und Management	47
4.3 Leitbild Historischer Ortskern im Grünen	48

<b>5 Projekte und Maßnahmen</b>	<b>50</b>
5.1 Ortskern	54
5.2 Freiraum	57
5.3 Steuerung und Management	63
<b>Schlusswort</b>	<b>68</b>

# VORWORT

Umgeben vom alten Stadtgraben und der Niers spiegelt der historische Ortskern den mittelalterlichen Festungscharakter der Gemeinde Wachtendonk wider. Hierzu wurde in der Vergangenheit mit Unterstützung durch Fördermittel des Landes bereits viel investiert und gestaltet.

Der demografische Wandel und die veränderten Ansprüche an die Wohn- und Lebensqualität erforderten jedoch ein Nachdenken darüber, ob der liebevoll gestaltete Ortskern den heutigen Anforderungen noch gerecht wird.

Daher wurde getreu dem biblischen Rat „prüft alles und das Gute behaltet“ zusammen mit den beauftragten Planungsbüros Junker + Kruse und Runge IVP, der Politik, der Verwaltung und der Bürgerschaft eine Bestandsaufnahme gewagt. Stärken, Schwächen und Verbesserungsvorschläge wurden zusammengetragen und ergaben am Ende ein stimmiges Bild:

Wachtendonk mit seiner strategisch guten Lage zwischen Ruhrgebiet und den Niederlanden, umgeben von viel Grün und Wasser ist ein Ort zum Wohlfühlen. Der historische Ortskern ist dabei das Aushängeschild, das es zu erhalten, zu bewahren und im Hinblick auf die sich verändernden Ansprüche anzupassen gilt.

Unter dem Leitbild „historischer Ortskern im Grünen“ wurden Projekte zusammengetragen, die den Ortskern zukunftsfähig machen sollen, ohne seinen historischen Charakter zu verändern.

Mein besonderer Dank gilt dabei allen Beteiligten, die an der Entstehung dieses Handlungskonzeptes mitgearbeitet und ihre Ideen mit eingebracht haben. Allen voran danke ich jedoch den Bürgerinnen und Bürgern, die durch Ihr Engagement den unverwechselbaren Charakter der Gemeinde Wachtendonk bis heute mitgestalten und diesen Ort mit Leben füllen.

Hans-Josef Aengenendt  
Bürgermeister



# 1 EINLEITUNG

Die Gemeinde Wachtendonk hat im April 2018 das Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung aus Dortmund mit der Neuaufstellung des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) für den historischen Ortskern beauftragt. Dieser ist im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen bereits neu gestaltet und erheblich aufgewertet worden. Dabei ist ein harmonisches Ortsbild mit einem attraktiven öffentlichen Raum entstanden. Die Notwendigkeit zur Neujustierung des Ortskerns und zur Aufstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes ergibt sich vor allem aus verschiedenen, nach wie vor vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Schwachstellen, einigen konkret vorliegenden Projekten sowie aus offenen verkehrlichen Fragestellungen. Dementsprechend wurde zur Bearbeitung ein interdisziplinär besetztes Team gebildet, zu dem neben dem Büro Junker + Kruse auch das Verkehrsplanungsbüro Runge IVP aus Düsseldorf gehört. Die Ergebnisse des Verkehrskonzeptes werden in dem vorliegenden Integrierten Handlungskonzept kurz zusammengefasst.

Das neue Konzept soll wichtige Impulse für die Entwicklung und Stabilisierung des Ortskerns als Identifikationspunkt, zum Umgang mit dem ruhenden und fließenden Verkehr sowie zur weiteren Aufwertung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raums und des Ortsbildes liefern. Es dient als rahmende Handlungsgrundlage für Politik und Verwaltung sowie für Händler, Gastronomen, Gewerbetreibende, potentielle Investoren und Ansiedlungsinteressierte und soll das Vertrauen in den Standort erhöhen. Zudem stellt es die Grundlage zur Beantragung von Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen dar.

Das vorliegende Konzept ist im Dialog mit Politik und Verwaltung sowie Wachtendonker Bürgerinnen und Bürgern entstanden. Allen ein herzlicher Dank, die daran so konstruktiv mitgewirkt haben.

## 1.1 AUSGANGSSITUATION UND ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSTRENDS

Der historische Ortskern der niederrheinischen Gemeinde Wachtendonk entstand im 13. Jahrhundert als Burgsiedlung. In dieser Zeit wurde das Dorf durch eine Burg, die allerdings heute nur noch in ihren Grundmauern erhalten ist, und eine Befestigungsanlage, die zu Beginn des 17. Jahrhundert geschliffen wurde, geschützt. Auch in den späteren Jahrhunderten blieb Wachtendonk von kriegerischen Zerstörungen verschont, weshalb das Ortsbild und der Straßengrundriss auch heute noch dem historischen, für eine mittelalterliche Festungsstadt typischen Zustand entsprechen. Der Stadtgraben ist noch vorhanden, an dem sich der Verlauf der ehemaligen Stadtmauer ablesen lässt. Zusammen mit der Niers umschließt er den Ortskern. Während im 19. Jahrhundert vielerorts große Eisenbahnverbindungen entstanden, mit denen großflächige Gewerbesiedlungen einhergingen, blieb Wachtendonk bis heute von nennenswerten wirtschaftlichen Veränderungen unberührt.<sup>1</sup>

Ende der 1960er Jahre erfolgte ein Ausbau des Ortskerns „im Stil der Zeit“ mit bituminösen Fahrbahnen und Hochbordsteinen, der den

---

<sup>1</sup> Zwar verkehrte von 1902 bis 1934 die Geldernsche Kreisbahn - eine Schmalspurbahn zwischen Kempen nach Kevelaer - durch Wachtendonk, diese hatte jedoch keine großen wirtschaftlichen Entwicklungen in Wachtendonk zur Folge.



Niers an der Burgruine

Charakter des Ortskerns veränderte und Trading-Down-Prozesse begünstigte. Letztendlich führte diese Entwicklung zur Abwanderung von Bewohnern und Geschäften. Zur Behebung der städtebaulichen Missstände wurde eine städtebauliche Sanierung angestoßen, die Mitte der 1980er Jahre startete und über zwei Dekaden andauerte. Oberstes Ziel war die Sicherung der historischen Bausubstanz und der Stadtstruktur. Dazu wurden u.a. die Straßen, Plätze und Ortseingangsbereiche entsprechend der historischen Pflasterung umgestaltet sowie Umbaumaßnahmen im Immobilienbestand durchgeführt. Dies führte zu einer Revitalisierung des Ortskerns in Anlehnung an die historische Situation, der somit seinen gemütlichen, ruhigen Charme bis heute erhalten hat. Insgesamt steht über die Hälfte der Gebäude im historischen Ortskern unter Denkmalschutz.

Die naturräumlich attraktive Lage zwischen Nette und Niers sowie die vielen Grünflächen prägen das Ortsbild und werden von vielen Anwohnern geschätzt. Natur, Grün und Wasser spielen eine große Rolle.

Das Straßennetz im Ortskern bildet ein Dreieck, zusammengesetzt aus der Wein-, der Neu- und der Mühlenstraße. Die Bruch- und die Feldstraße schaffen Verbindungen in die angrenzenden Quartiere. Wohnnutzungen dominieren, wohingegen Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel nur eine untergeordnete Rolle spielen. Insbesondere Letzterer

befindet sich seit Jahren auf dem Rückzug. Aufgrund des Fehlens attraktiver, frequenzerzeugender Nutzungen hat der Ortskern nach Meinung vieler „wenig zu bieten“ und wirkt unbelebt.

Die Verkehrsregelung im Ortskern wurde 2017 geändert. Im ehemals verkehrsberuhigten Bereich erlaubt die seitdem geltende Tempo-20-Regelung Autofahrern eine höhere Geschwindigkeit. Dies rief viele kontroverse Reaktionen seitens der Bürgerschaft hervor. Unabhängig von diesen, auf den Ort bezogenen, Stärken und Schwächen wirken eine ganze Reihe gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und struktureller Entwicklungen, die auch die Gemeinde Wachtendonk vor große Herausforderungen stellen. Vor allem sind die im Folgenden dargestellten grundlegenden, auch gegenläufigen Trends und Veränderungen zu nennen:

#### **Der demografische Wandel.**

Die Bevölkerung in Deutschland wird älter, dadurch ändern sich auch die Ansprüche an die Nutzungsvielfalt und die Gestalt unserer Innenstädte. Barrierearm gestaltete Fußgängerbereiche, eine wohnortnahe Versorgung, Angebote für alle Generationen und das altengerechte Wohnen gewinnen zunehmend an Bedeutung.

In Folge von Globalisierung und globalen Konflikten, insbesondere der Migrationswelle seit 2015, wandern bzw. flüchten viele Menschen aus ihrer Heimat und suchen Schutz und eine neue Perspektive in Deutschland. Neben der Schaffung von sozialen Angeboten zur Integration ergeben sich weitere Herausforderungen, vor allem bezogen auf zusätzliche Ausbildungs- und Arbeitsplätze sowie günstigem Wohnraum.

### **Strukturelle Veränderungen im Einzelhandel.**

Die zunehmende Filialisierung und der Rückzug des angestammten Facheinzelhandels führen zu einer Veränderung der Angebotsstruktur und gerade in Kleinstädten zu einer Ausdünnung der Angebote. Zudem sind wachsende Flächenansprüche der Betriebe in integrierten Lagen häufig nicht zu realisieren. Hinzu kommt die steigende Bedeutung des Internethandels. In Verbindung mit einem geänderten Kundenverhalten führen diese Entwicklungen in vielen gewachsenen Zentren zu einer sinkenden Passantenfrequenz, Funktionsverlusten, Trading-Down-Tendenzen und Leerständen.

### **Die Rückbesinnung auf den Wohnstandort Innenstadt.**

Nach einer jahrzehntelangen Suburbanisierung zieht es viele Menschen wieder zurück in die Städte. Gründe dafür sind das urbane Leben, kulturelle Angebote sowie die Nähe zum Einzelhandel, medizinischer Versorgung, Dienstleistungen und Gastronomie. Insbesondere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte interessieren sich für das Wohnen im Stadt- bzw. Ortskern. Dadurch ergeben sich neue Chancen aber auch Aufgaben für die Gestaltung der Wohnungen und des Wohnumfelds in den Innenstädten.

### **Der Wettbewerb der Städte.**

Mit der Globalisierung ist auch eine Verschärfung des Wettbewerbs der Städte untereinander um Arbeitsplätze, Verkaufsfläche, Einwohner und Besucher zu erkennen. Bezogen auf die Innenstädte spielt in diesem Zusammenhang die Qualität der Stadt eine entscheidende Rolle. Während die Innenstädte großer Oberzentren und einiger Mittelstädte eine Wiederbelebung erfahren und an Attraktivität und

Multifunktionalität gewonnen haben, leiden die kleineren und mittleren Städte sowie kleineren Großstädte häufig unter Bevölkerungs- und Kaufkraftverlusten. Damit verbunden sind schwerwiegende, negative Auswirkungen auf deren zukünftige Stadtentwicklung.

In dem vorliegenden Konzept gilt es daher, eine nachhaltige Strategie aufzuzeigen, die den oben aufgeführten Defiziten in Wachtendonk und den allgemeinen Entwicklungstrends positive Bilder entgegensetzt. Hierfür werden Handlungsfelder, Projekte und Instrumente definiert, die in den nächsten fünf bis zehn Jahren umgesetzt werden und eine nachhaltige Entwicklung einleiten können.

## **1.2 METHODISCHES VORGEHEN**

Die Erarbeitung des InHK setzt auf einen dreistufigen Aufbau, der sich mit Blick auf ein nachhaltiges und von möglichst allen Beteiligten getragenes Konzept bewährt hat:

Eine fundierte Analyse ist das Fundament für ein solches Konzept. Dazu werden zunächst die regionalen, demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erläutert und bereits vorhandene Konzepte, Gutachten und Planungen, die einen räumlich-thematischen Bezug zum Ortskern aufweisen, gesichtet und ausgewertet. Um eine zielgerichtete Vorgehensweise zu gewährleisten, werden dabei lediglich die Rahmenbedingungen untersucht, die für das spätere Konzept relevant sind. Anschließend erfolgt die detaillierte Bestandserhebung und -analyse der maßgeblichen Themen (u. a. städtebauliche Struktur, öffentlicher Raum, Grünflächen, Nutzungen, Verkehr, Kultur und Freizeit), die auf der Analyse vorhandenen Materials sowie Gesprächen und Arbeitskreisen

mit den Akteuren vor Ort basiert. Daraus werden Stärken und Schwächen des Wachtendonker Ortskerns abgeleitet.

Im zweiten Schritt werden aufbauend auf der Stärken-Schwächen-Analyse allgemein formulierte Entwicklungsziele und Handlungsfelder abgeleitet. Dieses bildet die Basis für ein programmatisches und räumliches Leitbild, das als Richtschnur für die zukünftige Entwicklung des Ortskerns dient. Leitbild und entsprechende Entwicklungsziele helfen dabei den Spielraum für die Entwicklung von Projekten im dritten Schritt zu schärfen und auszurichten.

Die Aufstellung des Konzepts erfolgt dann im dritten Schritt. Um den historischen Ortskern langfristig zu stärken, werden geeignete Maßnahmen und Projekte als Konkretisierung der formulierten Handlungsfelder entwickelt. Diese werden beschrieben, räumlich eingeordnet und eine Aussage zum Zeitplan und zum Finanzierungsrahmen getätigt. Sie werden in den kommenden Jahren umgesetzt. Zusätzlich werden Instrumente benannt, die beispielsweise die Zusammenarbeit zwischen Öffentlichen und Privaten verbessern und/oder private Investitionen auslösen können. Am Ende des Umbauprozesses bildet eine Überprüfung der Zielerreichung den Grundbaustein für eine Evaluation der Gesamtmaßnahme.

### **1.3 BETEILIGUNG, ABSTIMMUNG MIT POLITIK UND VERWALTUNG**

Um den Anspruch an Transparenz gerecht zu werden und die Akzeptanz bei allen Beteiligten zu erhöhen, wurde verschiedene Partizipationsformaten durchgeführt. Diese dienten auch dazu, das Wissen der lokalen Experten „anzu-

zapfen“, um Themen und Problempunkte zu identifizieren, die nicht unmittelbar erkennbar sind, aber möglicherweise einer detaillierten Betrachtung bedürfen. Dabei gelang es meist, in einer konstruktiven Arbeitsatmosphäre Interesse für den Stadtumbau zu wecken und Verständnis für kontrovers diskutierte Themen, wie z.B. den Verkehr, zu erzeugen. Zudem wurden die wesentlichen Akteure in den Erarbeitungsprozess miteinbezogen.

Die vorgetragenen Anregungen und Vorschläge wurden dokumentiert, analysiert und bewertet. Über die unten aufgeführten Formate konnten insgesamt knapp 400 Einzelbeiträge gesammelt werden. Sie sind in die Stärken- und Schwächen-Analyse eingeflossen und fanden in den Projekt- und Maßnahmenformulierungen Berücksichtigung.

#### **Lenkungskreis**

Um mit Politik und Verwaltung der Gemeinde eine optimale Abstimmung zu erreichen, wurde ein Lenkungskreis gebildet, der aus Vertretern der Verwaltung sowie der im Gemeinderat vertretenden Parteien besteht. In gemeinsamen Treffen mit den beauftragten Planungsbüros wurden die wesentlichen Verfahrensstände und Inhalte des Konzepts präsentiert und diskutiert und das weitere Vorgehen, beispielsweise bezüglich der Bürgerbeteiligung, abgestimmt.

#### **Bürgerveranstaltungen**

Am 27. März 2019 wurde zunächst ein Ortsrundgang durchgeführt, bei dem interessierte Bürger zusammen mit Vertretern der Verwaltung und der beauftragten Planungsbüros wichtige Stationen vor Ort ansteuerten und in lockerer Atmosphäre über Chancen und Probleme diskutieren konnten. Im Anschluss fand die Auftaktveranstaltung im Bürgerhaus „Altes Kloster“ statt, auf der sich die Bürger über

den Sachstand und die Beweggründe des Konzepts informieren und an Themenständen ihre Meinung zum Ortskern zur Sprache bringen konnten. Im Fokus standen dabei die Bereiche Grün- und Freiräume, Verkehr und öffentlicher Raum sowie Immobilien und Nutzungen. Insgesamt nahmen rund 40 Personen (Bürger, Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer, Politik) am Rundgang und der Veranstaltung teil. Dabei wurden knapp 50 Beiträge erfasst.

Am 7. April 2019 war das Planungsteam gemeinsam mit Vertretern aus Politik und Verwaltung mit einem eigenen Stand auf dem Frühlings- und Ostermarkt vertreten. Interessierte Bürger konnten sich dabei über den aktuellen Stand des Erarbeitungsprozesses informieren und ihre Meinung zum Ortskern äußern.

Zusätzlich fand am 25. Juni 2019 eine weitere Bürgerveranstaltung statt, auf der das InHK mit den Handlungsfeldern sowie den Projekten und Maßnahmen vorgestellt wurde und die Bürger Gelegenheit dazu hatten, Anregungen und Verbesserungsvorschläge zur Sprache zu bringen.

Informiert und eingeladen wurde die Öffentlichkeit mittels Plakaten, Presseinformationen sowie über den Online-Auftritt der Gemeinde Wachtendonk, auf dem eigens eine Rubrik für den InHK-Prozess eingerichtet wurde.

### **Postkarten und Online-Umfrage**

Um neben den auf den Veranstaltungen gesammelten Bürgermeinungen weitere Anregungen zu erhalten, wurden darüber hinaus zwei Befragungsformen durchgeführt. Zum einen wurden Postkarten erstellt, auf denen die Bürger Stärken, Schwächen und Verbesserungsvorschlägen eintragen konnten. Diese wurden



Impressionen der Auftaktveranstaltung im März 2019

im Rathaus und in der Tourist-Information „Haus Püllen“ ausgelegt, den Bewohnern des Ortskerns in den Briefkasten eingeworfen sowie beim Frühlings- und Ostermarkt verteilt. Zum anderen wurde eine Online-Umfrage durchgeführt, die über die Website der Gemeinde Wachtendonk und verschiedene Social-Media-Gruppen verbreitet wurde. Dabei wurden neben denselben Fragen wie auf der Postkarte weitere Fragen, beispielsweise nach den Lieblingsorten der Bürger, gestellt. Insgesamt wurden dabei rund 60 Rückmeldungen verzeichnet.

Die Ergebnisse der Bürger- und Akteursbeteiligung sind im Kapitel 3.7 aufgeführt.

### **Abstimmungstermine**

Um eine kooperative Erarbeitung zu ermöglichen und anstehende Veranstaltungen vorzubereiten, fanden zahlreiche Abstimmungstermine mit der Gemeindeverwaltung statt. Dabei waren die Fachbereiche „Bürger-service und Ordnung“, „Finanzen, Soziales und

Gebäudemanagement“ sowie „Bauen, Wirtschaftsförderung und eigenbetriebsähnliche Einrichtung Betriebshof“ involviert.

Zusätzlich fanden zwei Abstimmungstermine mit dem *Wasser- und Bodenverband der Mittleren Niers* statt, der die Renaturierung des Stadtgrabens plant und leitet und daher einen wichtigen Gesprächspartner für das Handlungskonzept darstellt.

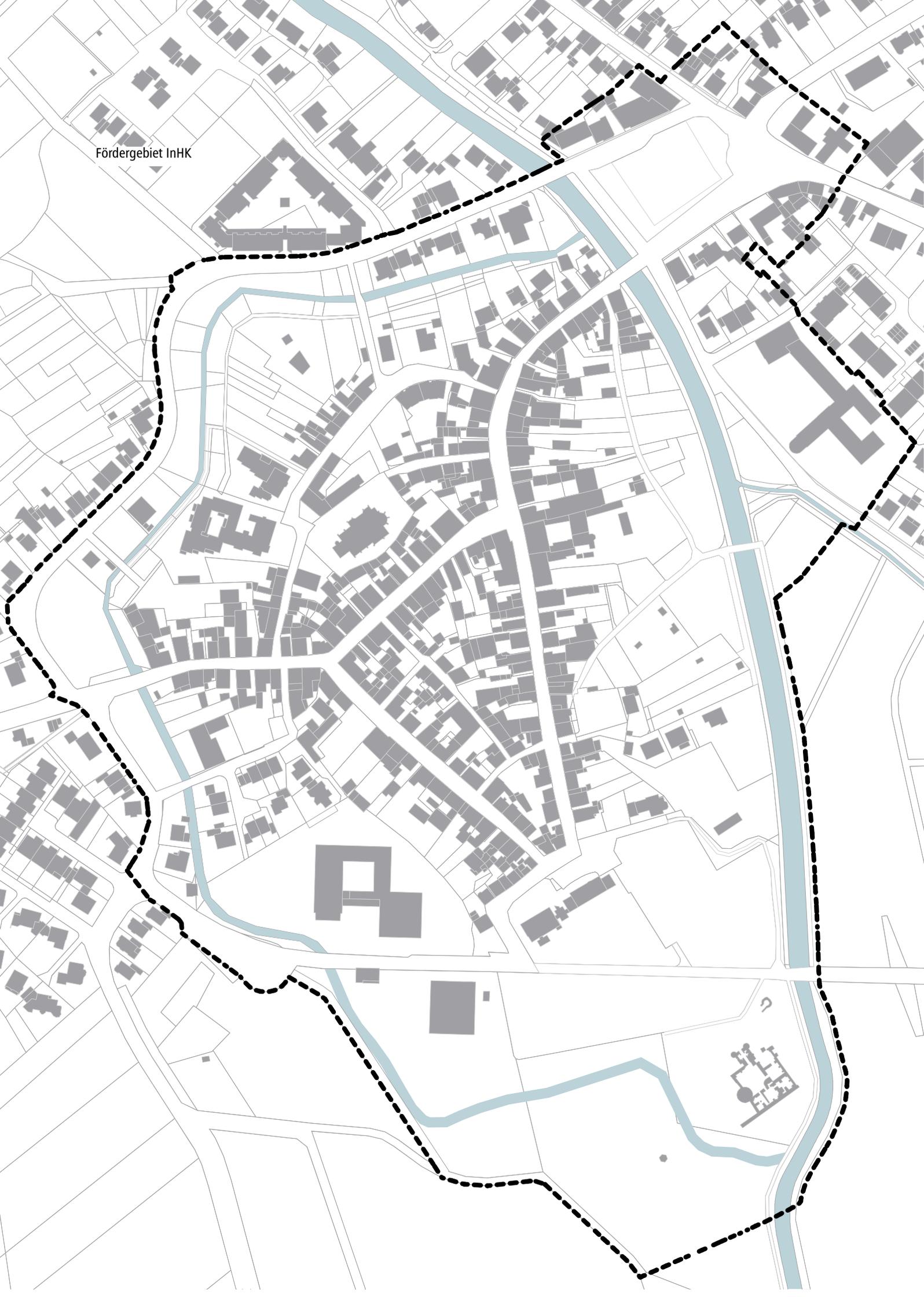
Im Juli 2018 und im Mai 2019 fanden zudem Gespräche mit der Bezirksregierung Düsseldorf statt. Ein weiterer Abstimmungstermin inklusive Ortsrundgang in Wachtendonk ist geplant.

Als passende Förderprogramme der Städtebauförderung kommen in erster Linie *Städtebaulicher Denkmalschutz* sowie *Kleinere Städte und Gemeinden* in Frage.

## 1.4 GEBIETSABGRENZUNG

Eine wichtige Voraussetzung für die Bewilligung von Städtebaufördermitteln ist die eindeutige räumliche Abgrenzung des Fördergebiets. Nur innerhalb dieses Geltungsbereichs ist die Förderung von Projekten im Rahmen des In-HK möglich. Das Fördergebiet wurde im Laufe des Erarbeitungsprozesses nach und nach fixiert und dabei an aktuelle Entwicklungen angepasst. Um nachhaltige Ergebnisse erzielen zu können, wird die Gebietsabgrenzung relativ weit gefasst. Neben dem historischen Ortskern und der Wall- und Grabenzone schließt es auch Bereiche mit ein, die aufgrund ihrer städtebaulich-funktionalen Bedeutung wichtige Impulse für die Entwicklung des Ortskerns liefern, so z.B. den Friedensplatz sowie die Bereiche an der Moorenstraße und rund um die Burgruine. Diese Gebietsabgrenzung wird dadurch auch dem Leitbild „Historischer Ortskern im Grünen“ gerecht.

Fördergebiet InHK



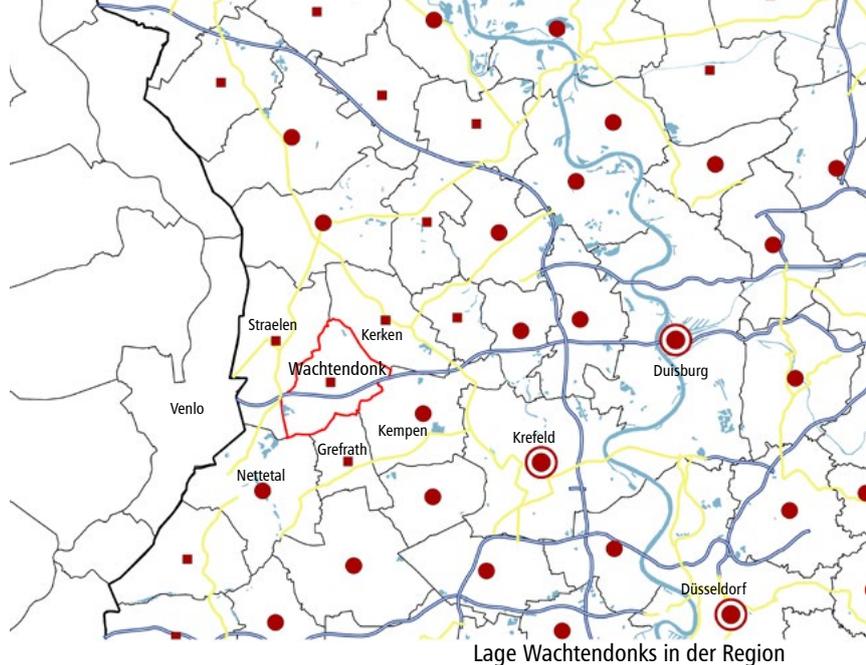
# 2 RAHMENBEDIN- GUNGEN

Die Entwicklungsmöglichkeiten des historischen Ortskerns in Wachtendonk werden durch Rahmenbedingungen der gesamtstädtischen und regionalen Ebene mit bestimmt. Zwischen ihnen und der Stadtentwicklung bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Daher werden im Folgenden die übergeordneten Rahmenbedingungen dargestellt, die auf das Handlungskonzept Einfluss haben.

## 2.1 REGIONALE EINORDNUNG UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Wachtendonk liegt in der Region Niederrhein, nur wenige Kilometer von der niederländischen Grenze entfernt. Sie ist die südlichste Gemeinde im Kreis Kleve und zählt mit rund 8.200 Einwohnern<sup>2</sup> zu den kleineren Gemeinden in der Umgebung. Nächstgelegene Oberzentren sind Krefeld und Duisburg, eine weitere Großstadt in der Umgebung ist Venlo in den Niederlanden. Nachbargemeinden sind Straelen und Kerken im Kreis Kleve sowie Nettetal, Grefrath und Kempen im Kreis Viersen.

Über die Bundesautobahn A 40 ist Wachtendonk in Ost-West-Richtung mit Venlo bzw. dem Ruhrgebiet verbunden und verfügt über zwei Autobahnanschlüsse. Die Landesstraßen L 140 und L 361 verbinden Wachtendonk mit den umliegenden Gemeinden. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ergibt sich daraus eine überaus gute Anbindung. Die Gemeinde verfügt allerdings über keinen Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr, die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Kempen und Aldekerk (Kerken). Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über zwei Buslinien, zentraler Haltepunkt ist die Haltestelle



„Wachtendonk Friedensplatz“ am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebiets.

Zu den benachbarten Niederlanden bestehen vielfältige grenzüberschreitende Verflechtungen, nicht zuletzt aufgrund der guten Verkehrsverbindung über die A 40.

Die Gesamtfläche Wachtendonks beträgt ca. 48 km<sup>2</sup>. Die Gemeinde gliedert sich in die zwei Ortsteile Wachtendonk und Wankum, daneben existieren einige Streusiedlungen. Der Kernort Wachtendonk stellt mit fast zwei Drittel der Einwohner den innergemeindlichen Siedlungsschwerpunkt dar. Davon nimmt der historische Ortskern weniger als ein Fünftel ein. Die einwohnerstarken Wohngebiete liegen allesamt östlich der Niers, rund um die Ortsdurchfahrt Kempener Straße.

Insgesamt ist Wachtendonk als kleine, ländlich geprägte Kommune zu charakterisieren, was sich auch an der Nutzungsverteilung zeigt: So nimmt die land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche über 80 % der Gemeindefläche ein, wohingegen die Siedlungs- und Verkehrsfläche mit 14,8 % unter dem Kreis (16,8 %) und Landesdurchschnitt (22,9 %) liegt.<sup>3</sup> Das Gemeindegebiet ist von mehreren Flüssen und Bächen durchzogen. Landschaftlich reizvoll im Naturpark Schwalm-Nette und am Zusammenfluss von Nette und Niers gele-

<sup>2</sup> Gemeinde Wachtendonk

<sup>3</sup> IT.NRW, Landesdatenbank: Kommunalprofil Wachtendonk (Stichtag: 31.12.2015)

gen sind die naturräumlichen Gegebenheiten Wachtendonks ein Pluspunkt für die Gemeinde. Darüber hinaus gehört die Gemeinde auch zum grenzüberschreitenden Naturpark Maas-Schwalm-Nette. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Niederlanden bestehen insbesondere auf administrativer Ebene vielfältige Verflechtungen und Kooperationen zwischen den Städten und Regionen beiderseits der Grenze.

## 2.2 DEMOGRAPHISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

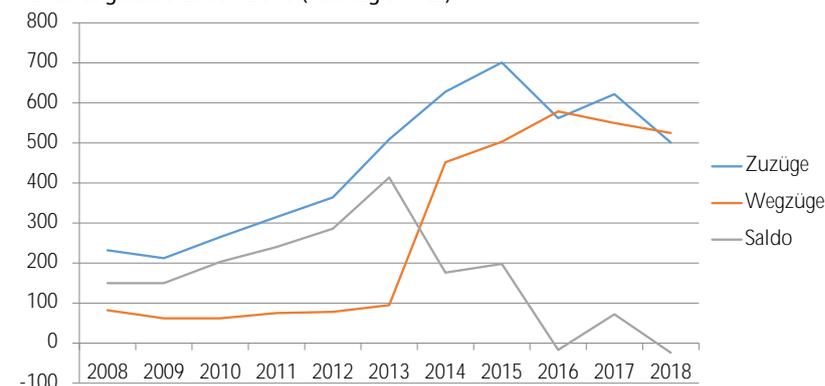
In Wachtendonk leben 8.214 Menschen, die sich auf die beiden Ortsteile Wachtendonk (5.374) und Wankum (2.837)<sup>4</sup> (Stichtag

4 Gemeinde Wachtendonk

Bevölkerungsentwicklung 2008 - 2018 (Stichtag 31.12.)



Wanderungssaldo 2008 - 2018 (Stichtag 31.12.)



31.12.2018) verteilen. Die Bevölkerungsdichte verdeutlicht die ländliche Prägung der Gemeinde: So leben in Wachtendonk nur 170 Einwohner pro km<sup>2</sup>, was deutlich unterhalb des Kreis- (253) und Landesdurchschnitt (525) liegt.<sup>5</sup> Bereits seit Jahrzehnten weist die Gemeinde eine kontinuierlich steigende Einwohnerzahl auf. Wenngleich zuletzt leicht rückläufig, lag der Bevölkerungszuwachs zwischen 2008 und 2018 bei über 5 %, was einem überdurchschnittlichen Wert entspricht. Diese positive Entwicklung soll sich auch langfristig fortsetzen: bis zum Jahr 2030 (Basisjahr: 2016) wird die Bevölkerungszahl laut vorliegender Prognosen um 4,6 % steigen. Hieraus ergibt sich ein Wohnungsbedarf von etwa 50 Wohneinheiten pro Jahr.<sup>6</sup>

Diese positive Entwicklung resultiert insbesondere aus den Wanderungsbewegungen, die sich aus der Differenz aus Zu- und Wegzügen ergibt und in den letzten zehn Jahren stark positiv war und eine positive Tendenz aufwies. Seit 2016 ist das Wanderungssaldo jedoch schwankend und z.T. negativ, da die Wegzüge, insbesondere seit 2014, stark angestiegen sind. Demgegenüber war die natürliche Entwicklung, die sich aus der Geburten- und der Sterberate zusammensetzt, im Betrachtungszeitraum (2008 – 2018) weitestgehend negativ.

Der Ausländeranteil beträgt 9 % und liegt damit deutlich unter dem kreisweiten Durchschnitt von rund 16 %.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> IT.NRW, Landesdatenbank: Kommunalprofil Wachtendonk (Stichtag: 31.12.2017)

<sup>6</sup> IT.NRW, Landesdatenbank

<sup>7</sup> Kreis Kleve: Zahlen und Fakten

## 2.3 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wachtendonk ist Arbeitsort für 1.875 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte.<sup>8</sup> Sowohl die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die 2019 mit 102,3<sup>9</sup> über dem Bundesdurchschnitt (100) liegt, als auch das verfügbare Einkommen pro Kopf, das 2016 bei 22.338 Euro deutlich über dem Kreisniveau lag (19.947 Euro)<sup>10</sup>, weisen auf ein positives, vergleichsweise höheres finanzielles Niveau hin.

Die Pendlerstatistik weist für Wachtendonk eine negative Bilanz auf. 2016 wurden fast 3.200 Auspendler über die Gemeindegrenzen registriert, während rund 1.500 Einpendler gezählt wurden.<sup>11</sup> Die Zahl der Auspendler übersteigt also die der Einpendler um mehr als das Doppelte. Starke Pendlerbeziehungen bestehen vor allem in die direkte Umgebung, aber auch zum nächstgelegenen Oberzentrum: Einpendler kommen insbesondere aus Straelen (224) sowie aus Geldern (153) und Kempen (132), Auspendler fahren vor allem nach Kempen (408), Krefeld (382) sowie Straelen (340).<sup>12</sup> Die Pendlerstatistik ist für Gemeinden vergleichbarer Größe üblich, da größere Städte über ein attraktiveres Arbeitsplatzangebot verfügen. Die Zahlen belegen gleichzeitig auch die Bedeutung Wachtendonks als Wohnstandort.

In Wachtendonk hat die Land- und Forstwirtschaft, auch im Vergleich mit dem ohnehin schon ländlich geprägten Kreis Kleve, eine be-

deutende Stellung: Über 10 %<sup>13</sup> der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten in diesem Sektor (Kreis: 5 %). Auch im produzierenden Gewerbe liegt Wachtendonk mit 31 % deutlich über dem Kreisdurchschnitt (24 %).<sup>14</sup> Dagegen sind nur knapp 36 % im Dienstleistungsbereich beschäftigt (Kreis: 47 %).<sup>15</sup> Landwirtschaftliche sowie kleine und mittelständische Handwerksbetriebe spielen demnach für die lokale Wirtschaft eine große Rolle. In Wachtendonk befinden sich keine großflächigen Unternehmen, wenngleich es insgesamt drei Gewerbegebiete im Gemeindegebiet gibt. Zu den größeren und bedeutenden Firmen zählen u.a. die Kieswerke Klösters sowie Gelinter, die Maschinenbauunternehmen Welding Alloys Deutschland sowie Hans Kämmerer GmbH, Car Service Erkens GmbH, die Schlachtereier Thönes sowie der Wintergartenhersteller Verasol.

Die Tourismusbranche gewinnt zusehends auch wirtschaftlich an Bedeutung. Zwar ist im Kreis Kleve zuletzt ein leichter Rückgang erkennbar, der langfristige Trend ist allerdings positiv.<sup>16</sup> Wachtendonk profitiert von der kreisweit positiven Entwicklung aber nur bedingt: Während die Übernachtungszahlen 2018 auf Kreisniveau im Vergleich zum Vorjahr leicht sanken (2,4 %), war in Wachtendonk mit 19,5 % ein deutlicherer Rückgang zu verzeichnen.<sup>17</sup> Nichtsdestotrotz ist die Gemeinde bei Besuchern weiterhin beliebt, u.a. wegen des beschaulichen und ansprechenden Äußeren des historischen Ortskerns. Zudem zieht

<sup>8</sup> IT.NRW, Landesdatenbank (Stichtag: 30.06.2018)

<sup>9</sup> IFH Köln

<sup>10</sup> IT.NRW, Landesdatenbank: Kommunalprofil Wachtendonk

<sup>11</sup> IT.NRW, Landesdatenbank: Pendlerrechnungen 2016

<sup>12</sup> ebd.

<sup>13</sup> Alle folgenden Prozentwerte in diesem Kapitel sind gerundet.

<sup>14</sup> IT.NRW, Landesdatenbank: Kommunalprofil Wachtendonk (Stichtag: 31.12.2017)

<sup>15</sup> ebd.

<sup>16</sup> So haben sich die Übernachtungszahlen im Kreis Kleve im Zeitraum von 1985 bis 2018 mehr als verdreifacht (IT.NRW, Landesdatenbank).

<sup>17</sup> IT.NRW, Landesdatenbank

die naturräumlich attraktive Lage zwischen Nette und Niers viele Radtouristen an, die auf ihrem Weg über die Themenrouten „Niersradwanderweg“ oder „NiederRheinroute“ im historischen Ortskern Station machen. Auch der grenzüberschreitende Radtourismus gewinnt an Bedeutung, bspw. ist Wachtendonk in das Knotenpunktsystem<sup>18</sup> des Kreises Kleve eingebunden. Grenzüberschreitende Radwegeverbindungen wachsen und werden ausgebaut.

## 2.4 RAHMENGEBENDE PLANUNGEN UND GUTACHTEN

Im Folgenden werden die Planwerke, Projekte und weiteren Planungen, die Wachtendonk räumlich-thematisch betreffen, in ihren wesentlichen Zügen dargestellt.

### **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)**

Im aktuellen LEP NRW ist Wachtendonk als Grundzentrum ausgewiesen, da in erster Linie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Gemeinde lokalisiert sind. Damit übernimmt Wachtendonk die Versorgungsfunktion vorrangig für die eigene Bevölkerung.

### **Regionalplan Düsseldorf**

Wachtendonk ist Teil der Planungsregion Düsseldorf, in der der gleichnamige Regionalplan im April 2018 in Kraft trat. Dieser konkretisiert die Aussagen des LEP NRW auf regionaler Ebene. Wichtige Aussagen sind u.a. die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen zur Stärkung belebter Zentren mit leistungsstar-

ker Infrastrukturversorgung und fußläufiger Erreichbarkeit. Dazu soll die städtebauliche Entwicklung im Siedlungsbestand durch den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung beitragen. Außerdem ist der Schutz von Denkmälern und Denkmalbereichen zu gewährleisten und bei Planungen zu berücksichtigen. Eine besondere Rolle kommt in Wachtendonk dem Schutz von Natur und Landschaft, der Grün- und Freiräume sowie von Fließgewässern zu. Biotopverbünde sind zu schützen und zu entwickeln sowie untereinander zu vernetzen. Darüber hinaus ist dem vorbeugenden Hochwasserschutz Rechnung zu tragen.

### **Ortskernsanierung (1986 – 2007)**

Wie bereits zuvor angerissen, führte der Ausbau des historischen Ortskerns im Rahmen von Leitungs- und Kanalisationssanierungen zu einer grundlegenden Veränderung des örtlichen Charakters. Die Straßen wurden gemäß dem Ausbaustandard der 1960er Jahre umgebaut. Sowohl der Wohn- als auch der Einkaufswert verringerte sich und trug dazu bei, dass viele Bewohner wegzogen und Geschäfte schließen mussten. Um einer drohenden Verödung entgegenzuwirken, wurde 1986 ein Rahmenplan beschlossen, der als städtebaulicher Handlungsrahmen die Sanierung des Ortskerns unter dem Motto der Sicherung der historischen Bausubstanz und Stadtstruktur anschoß.

Die Ziele des Konzepts waren u.a. der behutsame Ausbau des Wohnungsbestands (im Rahmen der historischen Bebauung), die Anlage neuer Grünbereiche, die Attraktivierung des öffentlichen Raums sowie eine Verkehrsberuhigung. Dazu wurde 1988 das Sanierungsgebiet „Alter Ortskern“ festgeschrieben, das 1992 um angrenzende Bereiche (wie z.B. den Friedensplatz und die Straßen Achter de Stadt, Mooren- und Kempener Straße) erweitert wurde (Sanie-

<sup>18</sup> Das Knotenpunktsystem ist ein Beschilderungssystem für den Radverkehr, das zuerst in den Benelux-Staaten Anwendung fand. Dabei ist jedem Knotenpunkt (bzw. jeder Kreuzung) des bestehenden NRW-Radwegenetzes eine Nummer zugewiesen und ermöglicht so das „Fahren nach Zahlen“.



Vorher-nachher-Vergleich des Straßenumbaus im Rahmen der Ortskernsanierung;  
Quelle: stadtraum Architektengruppe

rungsgebiet „Erweiterter Ortskern Wachtendonk“). Neben der Durchführung öffentlicher Maßnahmen unterstützten Satzungen (Denkmalbereichssatzung 1989, Gestaltungssatzung 1992) und mehrere Bebauungspläne auch die privaten Immobilieneigentümer bei Sanierungen ihrer (denkmalgeschützten) Häuser.

Der Großteil der Fördergelder entfiel auf öffentliche Projekte: Die Straßen und Gassen wurden in Anlehnung an die historische Gestaltung umgebaut (wie beispielsweise die Verlegung von Kopfsteinpflaster), das historische Haus Püllen zu einem Informations- und Bildungszentrum umgenutzt und Plätze umgestaltet. Insbesondere der Friedensplatz erfuhr eine Neugestaltung. Dabei wurde die Verkehrssituation neu geordnet (Bau eines Kreisverkehrs, Einrichtung von mehreren Parkplätzen, etc.), die Platzgestaltung und der Zugang zur Niers aufgewertet (Schaffung einer großen Platzfläche, Bau einer Treppenanlage zur Niers) und somit die Funktion des Friedensplatzes als Ortseingang gestärkt. Außerdem wurde das denkmalgeschützte Bürgerhaus „Altes Kloster“ grundlegend saniert und einer neuen Nutzung

zugeführt: es wird seitdem als Bürger- und Ratssaal, Bücherei und Café genutzt. Zudem wurden Teilbereiche der Wall- und Grabenzone umgestaltet, indem der Stadtgraben freigelegt und renaturiert sowie eine Pumpenanlage zur Bewässerung installiert wurde.

Insgesamt dauerte die Ortskernsanierung über 20 Jahre (1986 – 2007) und es wurden rund 8,75 Mio. Euro öffentliche Mittel investiert.

#### **Arbeitsgemeinschaft (AG) historische Stadt- und Ortskerne des Landes Nordrhein-Westfalen**

1990 wurde die *AG Historische Ortskerne* gegründet, wobei Wachtendonk zu den zehn Gründungsmitgliedern zählte. Diese schloss sich 2015 mit der *AG Historische Stadtkerne* zur *AG Historische Stadt- und Ortskerne* zusammen. Sie besteht heute aus 59 nordrhein-westfälischen Gemeinden, die sich der Pflege ihrer denkmalgeschützten historischen Bausubstanz und ihres baukulturellen Erbes verpflichtet haben. Dazu hat sich die AG selbst Verpflichtungen auferlegt, die die Aufgaben für alle Mitgliedskommunen verbindlich festschreibt.





Ausbauplanung der Wall- und Grabenzone (Wasser- und Bodenverband der Mittleren Niers)

### Denkmalschutz

Dem Erhalt und der Pflege der historischen Bausubstanz und des Ortsbildes wird in Wachstendonek eine hohe Priorität eingeräumt, weshalb verschiedene Regelungen und Konzepte aufgestellt wurden. Zunächst wurde im Jahr 1989 eine Denkmalschutzsatzung beschlossen, die den gesamten Ortskern als Denkmalschutzbereich festsetzt. Dadurch sind alle Gebäude im historischen Ortskern als Gesamtanlage Kulturdenkmal. Demzufolge besteht zur Erhaltung der historischen Denkmäler für bauliche oder Nutzungsveränderungen die Erlaubnispflicht gem. § 9 Denkmalschutzgesetz NRW. Das heißt, dass bei baulichen Änderungen der unter Denkmalschutz stehenden und der sonstigen Gebäude die Erlaubnis der Gemeinde eingeholt werden muss.

1992 wurde zudem eine Gestaltungssatzung erlassen, die die „Geschlossenheit des städtebaulichen Ensembles“ sicherstellt. Zusätzlich werden Gestaltungsänderungen alter und neuer Gebäude geregelt.

Mit 52 % steht über die Hälfte des Gebäudebestands im historischen Ortskern unter Denkmalschutz, dazu kommen noch eine ganze Reihe an erhaltenswerten Gebäuden. Zudem sind die Wall- und Grabenzone mit dem Stadtgraben sowie die Burgruine als Bodendenkmal eingetragen. Bei einer baulichen Veränderung, beispielsweise im Rahmen einer Sanierung, sind daher die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

### Planungen des Wasser- und Bodenverbands der Mittleren Niers

Die Wall- und Grabenzone, die den Stadtgraben, ein künstliches Gewässer, sowie angrenzende Grünflächen umfasst und im Halbkreis um den historischen Ortskern führt, soll nach



Starker Uferbewuchs des Stadtgrabens

den Planungen des *Wasser- und Bodenverbands der Mittleren Niers*<sup>19</sup> umgestaltet werden. Diese wurde bereits mit der Kommune Wachtendonk und mit der mittleren Denkmalbehörde, dem Kreis Kleve, abgestimmt. Da der Stadtgraben aktuell aufgrund der vorhandenen Gewässersohlen sowie der Zu- und Abläufe einen geringen Wasserstand aufweist, schnell verschlammt, trocken fällt und durch den starken Uferbewuchs nur schwer zugänglich ist, ist das Gewässer gegenwärtig kaum zu unterhalten und langfristig in seiner Existenz gefährdet. Auf Grundlage der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) sehen die Planungen daher vor, die Wall- und Grabenzone zu renaturieren und den historischen Stadtgraben wiederherzustellen bzw. besser erlebbar zu machen. Dazu soll im Stadtgraben ein Fließgefälle eingebracht, dessen Profil aufgeweitet und die Vegetation im Uferbereich erneuert werden. Das Profil und die Höhenlagen der ehemaligen Wallzone werden dabei in Anlehnung an die historische Situation in Teilabschnitten ebenfalls neu gestaltet. Vorhandene Elemente wie Spielplätze oder Parkflächen, die für die Neuprofilierung zu entfernen sind, werden anschließend wieder hergestellt. Durch die Herstellung einer naturnahen Auenlandschaft in einem an vielen Stellen historischen Grabenprofil ergibt sich für den historischen Ortskern,

<sup>19</sup> Der Verband umfasst die Städte und Gemeinden im Einzugsbereich der Niers und soll für den ökologischen Gewässerausbau und -entwicklung der oberflächigen Fließgewässer Sorge tragen.

die Erlebbarkeit, für die Natur und die Ökologie ein deutlicher Mehrwert.

Zwei Bauabschnitte im Einlaufbereich des Wassergrabens an der Niers und an der Burgruine bilden noch im Jahr 2019 den Startschuss der Baumaßnahme. Der Abschluss der Gesamtmaßnahme ist für 2023 vorgesehen. Die Finanzierung des Projekts erfolgt z.T. durch den *Wasser- und Bodenverband der Mittleren Niers*, außerdem durch verschiedene Fördermittel.

### **Neue Wohngebiete zwischen Achter de Stadt und Wankumer Straße (L 140)**

Wachtendonk ist ein beliebter Wohnstandort. In den nächsten zehn Jahren soll die Bevölkerung laut Prognosen um gut 4 % steigen. Dies erfordert die Erschließung neuer Wohngebiete. Um den aktuellen und zukünftigen Entwicklungen Rechnung zu tragen, soll nordwestlich des historischen Ortskerns und der Straße Achter de Stadt ein Wohngebiet mit einer Größe von rund 5 ha entstehen. Um die Entwicklung des Baugebiets auf den Weg zu bringen, muss die verbindliche Bauleitplanung angepasst werden. Diese Änderung wird zurzeit erarbeitet.<sup>20</sup>

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der geltende FNP der Gemeinde Wachtendonk stammt aus dem Jahre 2011. Er stellt die Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar und verdeutlicht die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Die Niers, die Flächen östlich davon (insbesondere die Bootsanlegestelle und der Niersuferweg) sowie der Bereich um die Burgruine sind im FNP als Gebiet zum Schutz der Landschaft dargestellt. Gemeinsam mit den Flächen im östlichen Bereich des historischen Ortskerns sind diese Flächen zusätzlich

<sup>20</sup> Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: Gemeinderatsbeschluss vom 11.10.2018

als Gebiet zum Hochwasserschutz ausgewiesen. Daraus ergeben sich strengere Anforderungen an potentielle Entwicklungsmöglichkeiten, die

bei möglichen Planungsüberlegungen zu berücksichtigen sind.

Blick aus der Straße Endepoel auf die St.-Michael-Kirche



# 3 BESTANDSANALYSE

Die Bestandsanalyse bildet das Fundament für die Erarbeitung des Stärken-Schwächen-Bilds und ebenso für die Formulierung der Projekte und Maßnahmen. Es werden verschiedene Aspekte berücksichtigt, um dem Anspruch an ein integriertes Konzept gerecht zu werden. Daher werden im Folgenden die thematischen Bereiche, die für die Entwicklung des historischen Ortskerns von wesentlicher Bedeutung sind, einer gutachterlichen Analyse unterzogen.

### 3.1 BAUSTRUKTUR UND IMMOBILIEN

Die Bebauung des Ortskerns von Wachten-donk basiert auf dem mittelalterlichen Stadtgrundriss, der fast vollständig erhalten ist. Überwiegend zweigeschossige Gebäude und historische Ackerbürgerhäuser prägen die schmalen Straßen. Damit einher geht eine geschlossene, sehr kleinteilige Baustruktur, bei der die St.-Michaels-Kirche das größte, historische Bauwerk darstellt. Weitere besondere Bauwerke sind das Rathaus, das Haus Püllen und das Bürgerhaus „Altes Kloster“. Mehr als die Hälfte der Bausubstanz im Ortskern ist denkmalgeschützt (52 %), die übrigen, teils als erhaltenswert eingestuft, fügen sich in ein harmonisches Gesamtbild ein, das Bescheidenheit ausstrahlt und ohne besonders herausragende Einzelgebäude auskommt.

In den Randbereichen, innerhalb wie außerhalb der Wall- und Grabenzone, finden sich neuzeitliche Ergänzungen: Einfamilienhäuser, nur ausnahmsweise verdichtet oder als Wohnanlage errichtet, bilden dort die Regel, ergänzt durch Schulen, einen Kindergarten und einzelne Wohn- und Geschäftshäuser.



Kleinteilige Wohngebäude im Ortskern

Der Erhaltungszustand der Gebäude im historischen Kern kann als überwiegend gut bezeichnet werden. Das Engagement der Hausbesitzer konnte im Rahmen der Ortskernsanierung gesteigert und in vielen Fällen gefördert werden, so dass heute ein insgesamt zufriedenstellendes Gesamtbild zu verzeichnen ist. Gleichzeitig wird deutlich, dass mit der Ortskernsanierung nicht alle Probleme hinsichtlich der Immobiliensituation gelöst werden konnten.

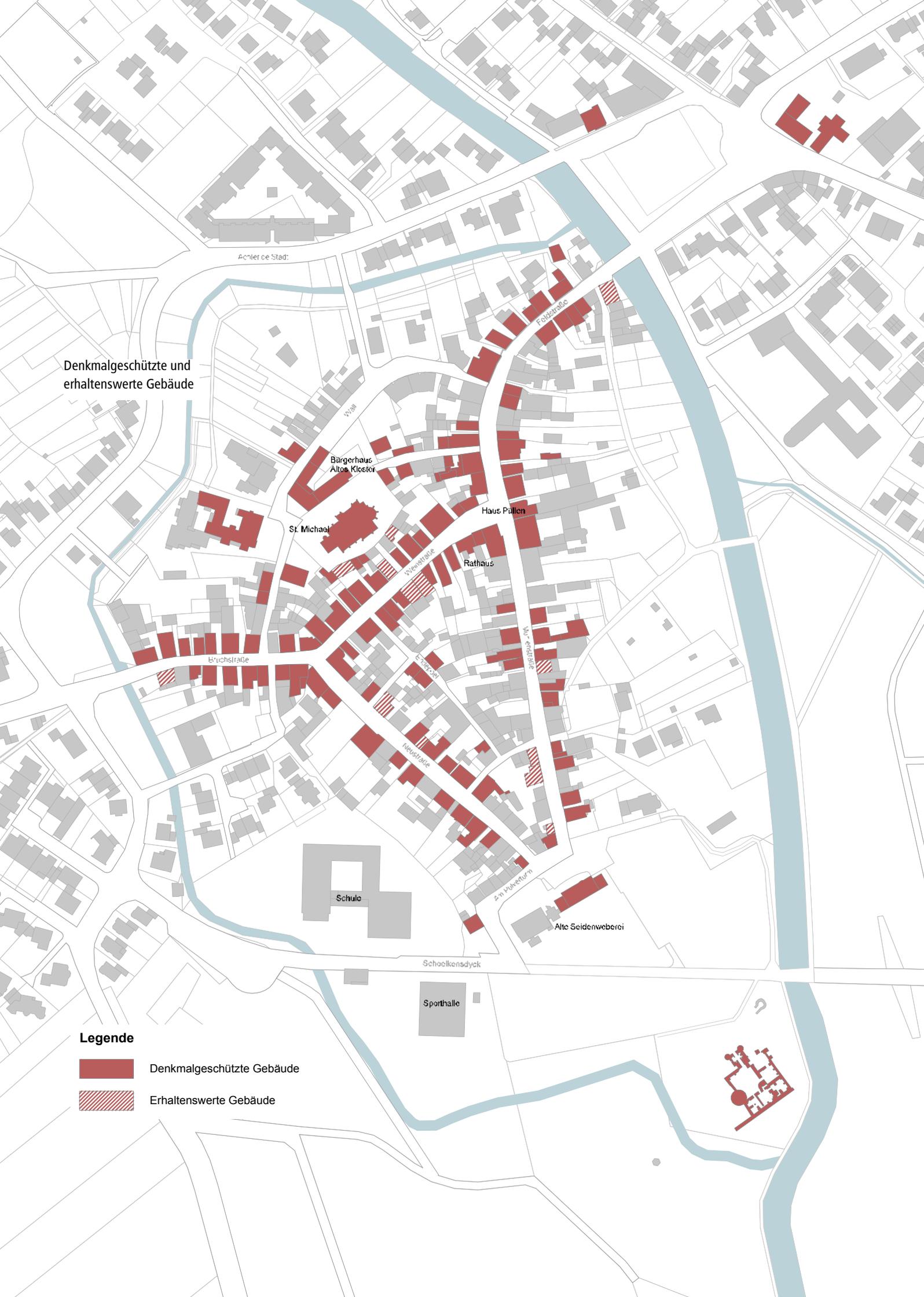
- Die kleinteilige Bausubstanz mit Nutzflächen im Erdgeschoss von teilweise unter 50 m<sup>2</sup>, ungünstigen Raumaufteilungen und Belichtungsverhältnissen macht eine Platzierung am freien Markt zunehmend schwieriger.
- Hinzu kommen dicht bebaute Innenhöfe, die heutigen Ansprüchen an moderne Wohnungen kaum noch gerecht werden. In dem Block Wein-, Neu- und Mühlenstraße sind über 60 % der Fläche bebaut.
- Der Einzelhandel hat sich in den vergangenen Jahren fast vollständig aus dem Kern zurückgezogen. Ehemalige Ladenlokale stehen leer, werden zweckentfremdet oder anderweitig, z.B. als Lager, „zwischen“-genutzt.

Es bleibt festzuhalten, dass nicht alle Leerstände direkt zu erkennen sind, so dass der Trading-Down-Prozess eher schleichend verläuft. Um einer weiteren Verschärfung der Defizite entgegenzuwirken, hat die Gemeinde Wachten-donk in den letzten Jahren begonnen, leerstehende Immobilien an der Mühlenstraße zu

Denkmalgeschützte und  
erhaltenswerte Gebäude

**Legende**

-  Denkmalgeschützte Gebäude
-  Erhaltenswerte Gebäude



erwerben. Dadurch wurde zum einen Platz geschaffen für die Erweiterung des Rathauses. Zum anderen werden Immobilien erworben, um sie weiter zu veräußern und so eine wirtschaftliche Vermarktung durch Investoren zu ermöglichen.

### 3.2 ÖFFENTLICHER RAUM, FREI- UND GRÜNFLÄCHEN

Der öffentliche Raum ist neben der baulichen Struktur entscheidend für das Gesicht einer Stadt. Attraktive Straßen und Plätze bieten Aufenthaltsqualität und fördern die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt genauso wie den Zusppruch von Besuchern. Darüber hinaus ermöglichen Städtebaufördermittel in besonderem Maße die Gestaltung des öffentlichen Raums.

#### Öffentlicher Raum im Ortskern

Der öffentliche Raum im historischen Kern ist geprägt durch die Mühlen-, Wein- und Neustraße, die ein Dreieck bilden. Räumlicher Höhepunkt im Kern ist der Kirchplatz mit der St-Michaels-Kirche (erste urkundliche Erwähnung aus dem Jahr 1382) und dem Bürgerhaus „Altes Kloster“ (nach einem Brand 1516 neu errichtet), zwei historische Bauwerke, die dem Platz ein individuelles Gepräge verleihen. Der Platz liegt etwas „abseits“ und wird durch Grün und große Bäume in seinem ruhigen Charakter unterstrichen. Die schmalen Straßen wurden konsequent während der Ortskernsanierung in Anlehnung an historische Materialien in Blaubasalt und Grauwacke, in geringem Maße ergänzt durch Betonpflaster, umgestaltet. Der durchweg niveaugleiche Ausbau bietet dabei für Fußgänger angesichts des oft schmalen Querschnitts eine relativ gute Nutzbarkeit. Vor allem führt die konsequente Einhaltung der Gestaltungsprinzipien zu ei-



Wohnnebenstraße mit gepflastertem Oberflächenbelag

nem einheitlichen Bild, das dem historischen Ortskern sehr zu Gute kommt. Unterstrichen wird dieses Prinzip durch die Gestaltung einiger Platz-, Brücken- und Eingangsbereiche am Rand des Ortskerns, bei denen als Materialien Klinker und Backstein hinzugefügt werden. Einen einfachen Ausbaustandard bietet hingegen die Straße Achter de Stadt.

Allerdings erfüllt die Oberflächengestaltung nicht überall die Anforderungen an eine gute Barrierefreiheit - angesichts einer immer älter werdenden Bevölkerung ein wichtiges Kriterium. Stolperkanten, Leuchten, Poller und auch private Müllbehälter in den schmalen Gehwegbereichen schränken die Bewegungsfreiheit für Fußgänger deutlich ein. Hier ist im Einzelfall nachzubessern, ohne dadurch den Gesamteindruck des Ortskerns zu beeinträchtigen.

Außerhalb des Ortskerns wurde insbesondere der Friedensplatz als wichtigster Eingangsort in den Ortskern umgestaltet. Er präsentiert sich heute als Grünfläche, die sich zur Niers hin durch zwei Terrassen öffnet. Straßenbegleitende Parkplätze und die Nutzung als Veranstaltungsort runden das Angebot ab. Auch hier sind im Detail Einschränkungen zu bemängeln. So präsentiert sich ein Teil der gärtnerischen Gestaltung als zu kleinteilig, die Niersterrassen sind nicht barrierefrei ausgebaut und die Brücken bieten insbesondere von den unteren Terrassen aus betrachtet einen unbefriedigenden Anblick.



Grüngestaltung an Hauseingängen



Stadtgraben an der Burgruine

### Freiraum und Grün

Die Wall- und Grabenzone ist in größeren Abschnitten noch erhalten und als Freifläche gestaltet. Der Bereich ist nur schwer ablesbar und stellt sich insgesamt äußerst inhomogen dar. In Teilen ist die Zone bebaut, dem Gewässer bleibt dort oft nur ein schmaler Querschnitt und die begleitenden Wege sind von sehr unterschiedlicher Qualität. Darüber hinaus ist festzustellen, dass eine dauerhafte Wasserführung des Grabengewässers nicht gegeben ist.

Nun ergibt sich die Möglichkeit, das Gewässer dauerhaft zu vernässen, so dass ein Trockenfallen in niederschlagsarmen Zeiten verhindert werden kann. Nach der Planung des *Wasser- und Bodenverbands der Mittleren Niers* wird

ein neues Einlaufbauwerk und eine in seiner Höhenlage veränderte Gewässersohle die dauerhafte Wasserführung des Grabens ermöglichen. Auenähnliche Flächen und Niederterrassen werden je nach Platzangebot einen renaturierten Gewässerverlauf begleiten. Die ersten Bautätigkeiten beginnen noch im Jahr 2019, der Abschluss ist für 2023 vorgesehen.

Entlang der Niers prägen unterschiedliche Grünbereiche das Bild. Zwischen Mühlenstraße und Niers finden sich privates und öffentliches Gartenland, öffentliche Wege und Flächen sowie ein Parkplatz. Teilbereiche wurden als Bauland entwickelt, gestaltete Bereiche wechseln sich mit verwildert wirkenden Bereichen wie am „alten Kindergarten“ ab. Einige Abschnitte befinden sich im Überschwemmungsbereich der Niers. Südlich der Mühlenstraße in Richtung Schoelkensdyck befindet sich die letzte Wohnbaureserve am historischen Ortskern. Insgesamt besteht ein unklarer und höchst ungeordneter Eindruck. Um Fehlentwicklungen in Zukunft zu verhindern, ist daher eine klare Entwicklungsperspektive für den Bereich zu definieren.

Das gegenüberliegende (östliche) Ufer wird zu einem großen Teil als Weideland genutzt. Hier beginnt die offene Landschaft des Niederrheins. An der Moorenstraße und in Richtung Friedensplatz liegen ein Parkplatz und ein Bereich für Bootsanleger. Vor allem dieser Bereich ist unstrukturiert und wirkt provisorisch. Aufenthaltsqualitäten fehlen genauso wie eine landschaftsplanerische Inszenierung des Übergangs zwischen Stadt und Landschaft. Der Parkplatz an der Moorenstraße verhindert zusätzlich eine Verknüpfung des grünen Niersufers mit dem Friedensplatz.

### 3.3 VERKEHR

#### Verkehrsinfrastruktur

Der Ortskern von Wachtendonk wird über den Straßenzug aus Bergstraße und Kempener Straße, der eine Spange zwischen den außerhalb verlaufenden Landesstraßen L 140 und L 361 bildet, angebunden. Südlich der Kempener Straße liegt der historische Ortskern mit dem kulturellen und gewerblichen Zentrum.

Für die Kempener Straße gelten im Bereich des Friedensplatzes 30 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit. Für die westlich um den betrachteten historischen Ortskern laufende Straße Achter de Stadt gilt eine Tempo-30-Zonen-Regelung. Der Ortskern selber bildet eine Tempo-20-Zone. Durch die schmalen gewachsenen Straßenräume bedingt, wird ein akzeptables Geschwindigkeitsniveau gefahren. Der Begegnungsverkehr zweier Kraftfahrzeuge ist erschwert. Üblicherweise wird in Buchten zwischen parkenden Fahrzeugen ausgewichen, um den selten auftretenden Gegenverkehr zu passieren.

Außerhalb des historischen Ortskerns ist der Ausbaustandard der Straßen recht einfach, insbesondere auf der Straße Achter de Stadt. Die Straßenräume im historischen Ortskern sind in den 1980er und 1990er Jahren dem historischen Vorbild entsprechend als Mischverkehrsflächen ausgebaut worden. Die Fahrbahnen wurden niveaugleich ausgebaut. Dabei wurden die Fahrbahnen mit Grauwacke und Blaubasalt gepflastert und durch flache Rinnen sowie einem Wechsel des Materials oder der Verlegerichtung gestalterisch von den Seitenbereichen getrennt. In den Gassen sind diese Seitenbereiche sehr schmal, während in den breiteren Straßen Parkstände und Fußgängerbereiche vorgesehen wurden. Abschnittsweise sind die Gehwege



Enge Gehwegbereiche mit Pollern und Beleuchtungsmasten auf der Mühlenstraße

in einem großformatigen, glatten Plattenbelag ausgeführt, welcher die Nutzung besonders für rollende Hilfsmittel vereinfachen soll. Später wurden Poller zum Schutz der Hauseingänge und der Grundstückszufahrten gesetzt, die zusammen mit den Beleuchtungsmasten, privaten Blumenkübeln und anderen Einbauten die Gehwegbereiche vor den Häusern weiter einengten und so in Abschnitten unbenutzbar machten. Verkehrsrechtlich wurde der gesamte Ortskern als *Verkehrsberuhigter Bereich* gewidmet, in dem nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf und eine Gleichberechtigung der Verkehrsarten gilt.

Im Jahr 2016 wurde die Verkehrsregelung in einen *Verkehrsberuhigten Geschäftsbereich* mit einer maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h geändert. Anlass war ein Verwaltungsgerichtsurteil, das eine Parkraumbewirtschaftung in einem Verkehrsberuhigten Bereich für unzulässig erklärte. Um die derzeit bestehende Parkscheibenregelung im Bereich um die Weinstraße und das Rathaus zu erhalten, wurde zusätzlich zu der Tempo-20-Zone eine Haltverbotszone eingeführt. Seither gilt verkehrsrechtlich das Separationsprinzip, nach welchem der Fahrverkehr auf der Fahrbahn das Vorrecht genießt. Die Fußgänger sind so auf die Nutzung der schmalen Gehwege angewiesen.

In der realen Nutzung des Straßenraumes hat sich wenig geändert: Weiterhin läuft ein Groß-



Feldstraße mit Blick auf das Rathaus

teil der Fußgänger auf der Fahrbahn. Dadurch entstandene Konflikte (Unfälle) sind der Gemeindeverwaltung nicht bekannt. Dennoch besteht bei vielen Fußgängern ein subjektives Verkehrsunsicherheitsgefühl, da sie sich auf der Fahrbahn dem Fahrverkehr untergeordnet fühlen. Insbesondere Mobilitätsbeeinträchtigte mit Rollatoren, Rollstuhlfahrer oder Personen mit Kinderwagen müssen die Fahrbahn benutzen, da die Gehwege für sie zu schmal oder durch Einbauten unbenutzbar geworden sind. Der in die Fahrbahn eingebaute Naturpflasterbelag stellt für diese Personengruppe eine weitere Mobilitätserschweris dar. Auch beklagen Anwohner die erhöhten Abrollgeräusche und die Lärmbeeinträchtigung, die durch das Naturpflaster verursacht werden.

Die Weinstraße beschreibt das Zentrum des Ortskerns. Hier ist das Rathaus ansässig, ein Bäcker, Gastronomie und wenig Einzelhandel. Um die Aufenthaltsfunktion und die Außengastronomie der Weinstraße zu stärken, wird diese an den Wochenenden des Sommerhalbjahres für den fahrenden Verkehr gesperrt. Der Radverkehr ist hiervon ausgenommen.

Die Straßen im historischen Ortskern werden fast ausschließlich vom Anliegerverkehr befahren. Die höchsten Kfz-Verkehrsmengen treten in der Feldstraße mit rund 1.200 Kfz/Tag auf. In der Wein-, Mühlen- und Neustraße liegen die Kfz-Verkehrsmengen bei rund 500 Kfz/Tag.

Unter objektiven Gesichtspunkten sind die Verkehrsmengen als verträglich zu bewerten.

### ÖPNV

Zwei überkommunale Buslinien erschließen die Innenstadt von Wachtendonk. Die von den Niederrheinischen Verkehrsbetrieben (NIAG) betriebenen Buslinien 34 und 63 binden Wachtendonk an Wankum und Aldekerk sowie Kempen und Geldern an. In Aldekerk, Kempen und Geldern haben die Fahrgäste die Möglichkeit, in den Niers-Express (RE10) nach Kleve oder Krefeld umzusteigen. Die Linie 34 verkehrt in Richtung Aldekerk als TaxiBus, während die Gegenrichtung nach Straelen nur an Schultagen mit je nur vier Fahrten bedient wird. Die Linie 63 fährt überwiegend einen Stundentakt nach Kempen bzw. Geldern.

Die von den Gemeindewerke Wachtendonk GmbH betriebenen Ortsbuslinien OL1 und OL2, die als TaxiBus betrieben wurden und nur an Schultagen fuhren, wurden zum 01. August 2019 eingestellt. Zur Anbindung der umliegenden Bauernschaften an die Schulen wurde im Auftrag der Gemeinde ein sogenannter Schülerspezialverkehr eingeführt, der innerhalb der Schulzeiten verkehrt und den nur Schülerinnen und Schüler benutzen dürfen.

Das ÖPNV-Angebot in Wachtendonk ist stark am Schülerverkehr orientiert. Die Bedienung ist am Vormittag, Nachmittag sowie in Ferienzeiten und am Wochenende stark eingeschränkt. Lediglich die Linie 63 bietet ein abdeckendes Angebot im Stundentakt nach Wankum, Kempen und Geldern.

### Radverkehr

Die flache Topografie des Niederrheins bietet optimale Voraussetzungen für den Fahrradverkehr. Die landwirtschaftlich genutzten Flure, in

die Wachtendonk eingebettet ist, sind mit einem fahrradfreundlichen Wegenetz durchzogen. Die Innenstadt von Wachtendonk ist ein beliebtes Ziel für Radwanderer und -touristen. Auch die Bürger nutzen das Fahrrad für kurze Wege.

Im Ortskern sind keine Radverkehrsanlagen vorhanden. Innerhalb der ausgewiesenen Tempo-20- und Tempo-30-Zonen kann der Radverkehr gefahrlos im Mischverkehr auf der Fahrbahn fahren. Auf der Kempener Straße, der Bergstraße und der Wankumer Straße werden schmale Radschutzstreifen angeboten. Die westliche außenliegende Wankumer Straße (L 140) wird von einem gemeinsamen Geh- und Radweg begleitet.

Für das Fahrradparken werden in Wachtendonk Vorderradhalter angeboten. Der Fahrradparkplatz an der Bruchstraße bietet für wenige Fahrräder einen Anlehnbügel. Ergänzt wird das Angebot an Fahrradabstellanlagen durch ein privates Angebot des Einzelhandels am Friedensplatz und in der Weinstraße. Die Möglichkeit ein E-Bike aufzuladen besteht am Friedensplatz, in der Kempener Straße, der Weinstraße und am Pulverturm. Hierbei handelt es sich um Angebote der ortsansässigen Gewerbetreibenden.

Wachtendonk ist in das Radroutennetz NRW eingebunden. Die Wegweisungsschilder sind im Ortskern präsent. Durch den Ortskern verläuft ein Abschnitt der Niederrheinroute, welche die Landschaft des gesamten Niederrheins netzartig überspannt. Auch die Radwanderoute 3 und der Rundkurs 5 des Kreises Kleve durchfahren Wachtendonk. An sonnigen Tagen ist das Aufkommen an touristischen Radfahrern im Ortskern deutlich wahrnehmbar. Die Radtouristen nutzen gerne die gastronomischen



Fahrradabstellanlage mit Vorderradhaltern im Ortskern



Wegweisung für Radfahrer: Radverkehrsnetz NRW und Themenrouten

Angebote und führen dabei ihr Fahrrad mit beziehungsweise parken dieses nahe ihres jeweiligen (gastronomischen) Aufenthaltsortes.

Das Angebot an nutzbaren Wegen und die Befahrbarkeit der historischen Altstadt ist attraktiv für den Fahrradverkehr. Das Angebot an Abstellanlagen entspricht hingegen nicht dem aktuellen Standard. Vorderradhalter bieten nur eine unzureichende Möglichkeit, das Fahrrad anzuschließen oder es vor dem Umkippen zu bewahren. Ein größeres Angebot an öffentlichen Elektroladesäulen für E-Bikes ist wünschenswert.



Ruhender Verkehr auf der Neustraße

### Ruhender Verkehr

Innerhalb des historischen Ortskerns werden 244 öffentliche Parkstände angeboten. Einschließlich der Straßenrandparkstände und Parkplätze im Anschluss an die Grabenzone verfügt der Ortskern von Wachtendonk über 322 Parkstände. Im historischen Ortskern ist eine Haltverbotszone ausgewiesen. Diese umfasst die Weinstraße, die Feldstraße sowie jeweils einen Abschnitt von Mühlenstraße und Neustraße. Innerhalb der Haltverbotszone sind sowohl das Rathaus, ein Bäcker, Gastronomie, als auch kleinere Einzelhandelseinrichtungen ansässig. Die Begrenzung der Parkdauer soll Langzeitparken verhindern und es so Besuchern und Kunden ermöglichen, einen freien Parkstand nahe ihres Zieles zu finden. Auf den 44 bewirtschafteten Parkständen ist das Parken nur auf den gekennzeichneten Flächen mit Parkscheibe für maximal 90 Minuten zugelassen.

Parken findet in Wachtendonk überwiegend auffällig im Straßenraum statt. Besonders in Mühlenstraße, Neustraße und Weinstraße steht der ruhende Verkehr im strengen Kontrast zu den historischen Straßenräumen.

Außerhalb des Stadtgrabens sind ringförmig um den historischen Ortskern mehrere größere Parkplätze (Bruchtor, Kindergarten, Wohnpark, etc.) angeordnet. Kleinere Parkplätze finden sich auch innerhalb der Stadtgrabenzone (Parkplätze Mühlenstraße und Schwarzer Adler). Weitere Kapazitäten bieten die Park-

plätze auf dem Laerheider Weg, dem Sebastianusweg und in der Moorenstraße. Der größte Parkplatz Wachtendonks ist dem Sportpark Laerheide zugeordnet.

Die Parkraumsituation wird von den Bewohnern als überlastet wahrgenommen. Die an einem typischen Wochentag durchgeführten Parkraumerhebungen können diese subjektive Wahrnehmung nicht stützen. Das Parkraumangebot im historischen Ortskern und in den direkt anschließenden Straßen und (Park-)Platzräumen ist für die Parkraumnachfrage der Bewohner ausreichend, auch wenn Bewohner nicht direkt vor ihrer Haustüre einen freien Parkstand finden. Die durchschnittliche, maximale Parkraumauslastung ist mit 75 % ermittelt worden; so finden neben den Bewohnern auch Beschäftigte und Besucher in der Regel in den Straßenräumen oder auf den Parkplätzen rund um den Ortskern ausreichend freie Parkstände. Bei Stadtfesten und Veranstaltungen im Ortskern steht ein Teil des Parkraums nicht zur Verfügung, da der entsprechende Straßenraum als Veranstaltungsfläche genutzt wird. Aufgrund des erhöhten Besucheraufkommens werden dann auch die Parkplätze außerhalb des historischen Ortskerns stark nachgefragt. Es wird teilweise auch in benachbarte Wohnstraßen sowie auf einen Supermarktparkplatz ausgewichen. Gleichzeitig wurden bei Ortsbegehungen aber auch noch freie Kapazitäten, beispielsweise am Sportpark, vorgefunden.

## 3.4 NUTZUNGEN

Die Innenstadt bildet das Aushängeschild einer jeden Kommune. Die dortigen Nutzungen tragen – je nach Qualität und Quantität – in erheblichem Maße zu dessen florierender Entwicklung und Belebung bei. Daher wird im

Folgendes die Nutzungsstruktur des historischen Ortskerns dargestellt.

### **Gewerbliche Nutzungen**

Die gewerblichen Nutzungen umfassen alle Nutzungsarten, die dem Einzelhandels- und Dienstleistungssektor sowie der Gastronomie zuzuordnen sind. Diese bilden vielfach das Rückgrat von Zentren und sorgen für deren Anziehungskraft. Sie fungieren als Frequenzerzeuger und tragen zu einer belebten Innenstadt bei.

Die ehemalige Leitfunktion der Innenstädte, der Einzelhandel, ist zusehends auf dem Rückzug, insbesondere inhabergeführte Geschäfte sind davon betroffen. Demgegenüber hat die Bedeutung gastronomischer Angebote in innerstädtischen Lagen in letzter Zeit zugenommen. In Zeiten, in denen der Erlebnischarakter eines Innenstadtbesuchs an Bedeutung gewinnt, wird auch die Gastronomie immer wichtiger, die das Einzelhandelsangebot abrundet und zum Teil dessen Platz einnimmt, wenn z.B. Leerstände entstehen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich in Wachtendonk. Im historischen Ortskern ist das Angebot an gewerblichen Nutzungen nur gering ausgeprägt, Einzelhandelsangebote sind kaum noch zu finden. Der Schwerpunkt des Einzelhandels- und gastronomischen Angebots findet sich in der Weinstraße, außerdem rund um den Friedensplatz. Das gastronomische Angebot umfasst Restaurants, Kneipen und Cafés. Das Einzelhandelsangebot setzt sich in erster Linie aus kleinen, inhabergeführten Geschäften zusammen, die sich in die baulich ansprechende Umgebung gut einfügen. So befinden sich u.a. Bekleidungsgeschäfte, eine Apotheke, eine Schneiderei, ein Blumengeschäft sowie ein Fahrradverkauf im Untersuchungsgebiet. Die



Außergastronomie auf der Weinstraße

Deckung des täglichen Bedarfs mit Produkten der kurzfristigen Bedarfsstufe wird im Wesentlichen durch einen Supermarkt an der Kempenner Straße ermöglicht, ca. 200 m südöstlich des Friedensplatzes.

Dienstleistungen sind im gesamten Untersuchungsbereich lokalisiert, finden sich aber insbesondere entlang der (südöstlichen Seite der) Feldstraße. Diese sind ebenfalls kleinteilig strukturiert. Abgesehen von der Gemeindeverwaltung existiert ein einzelner Bürostandort mit einer größeren Beschäftigtenzahl in der ehemaligen Seidenweberei am Pulverturm. Größere Unternehmen befinden sich nicht im Ortskern, sondern liegen außerhalb in den Gewerbegebieten.

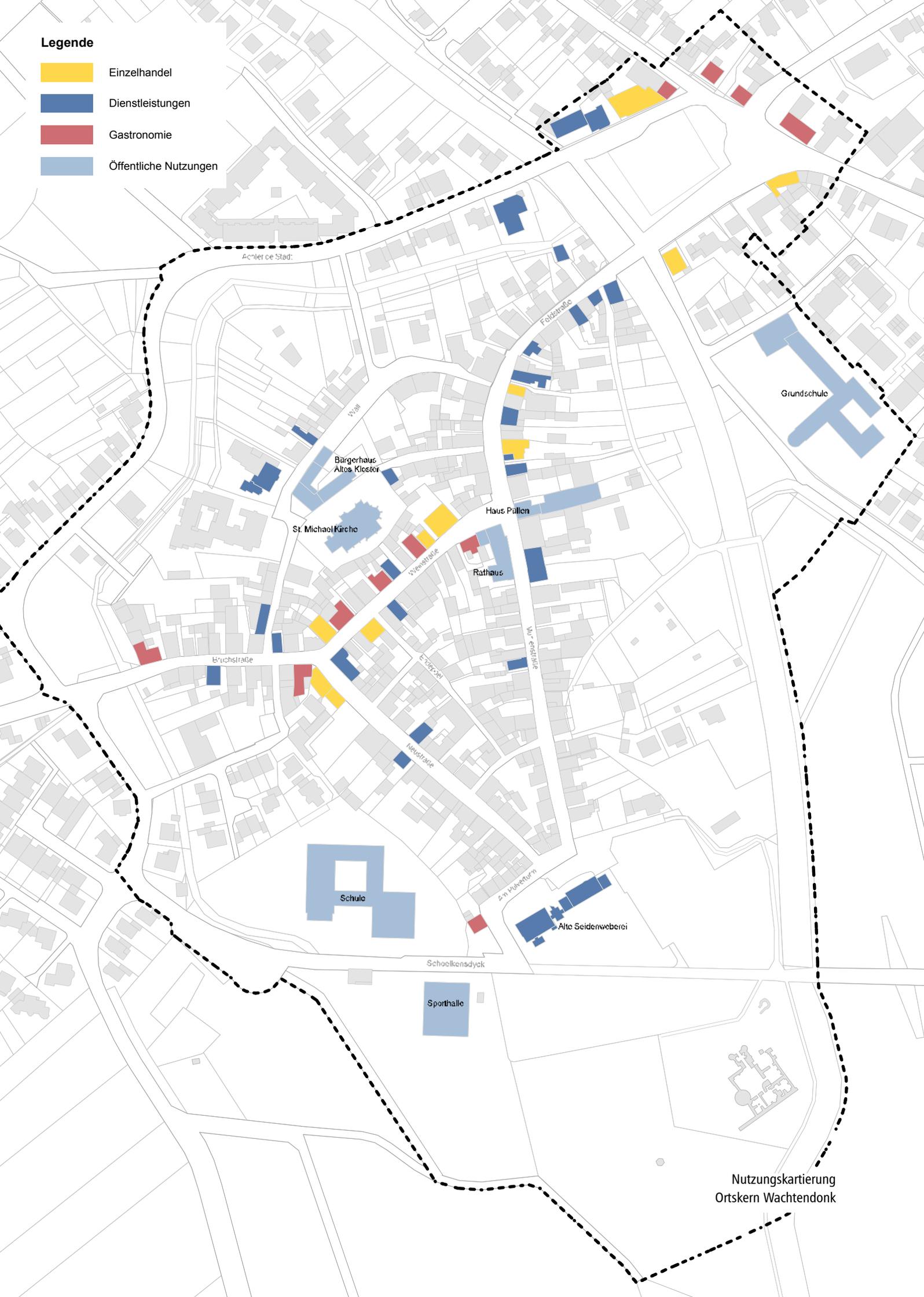
Die Schaufenster leerstehender, ehemals gewerblich genutzter Immobilien sind oftmals noch vorhanden, als Leerstand auf den ersten Blick allerdings nicht erkennbar. Leerstände liegen daher etwas „versteckt“, weshalb ihre negative Wirkung auf das Umfeld auch überschaubar und nicht so stark ausgeprägt ist wie andernorts. Insgesamt befinden sich in den Erdgeschosszonen des Ortskerns vier Leerstände.

### **Wohnen**

Die Wohnfunktion bildet den Nutzungsschwerpunkt im historischen Ortskern. Während einige Gebäude im Erdgeschoss gewerblich genutzt werden, findet in den Obergeschossen durchgängig Wohnen statt. Die Mehrzahl der Gebäu-

**Legende**

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Öffentliche Nutzungen



Nutzungskartierung  
Ortskern Wachtendonk

de steht einzig dem Wohnen zur Verfügung. Charakteristisch im historischen Ortskern ist eine geschlossene Bebauung auf relativ kleinen Grundstücken. Die hohe Bebauungsdichte bei kleinteiligen Einheiten und beengten Straßenverhältnissen macht eine Vermarktung für modernes Wohnen schwierig, da die Gebäude modernen Wohnansprüchen nur bedingt gerecht werden. Trotzdem kann das Wohnumfeld durch die Nähe zu Grün und Landschaft als attraktiv bezeichnet werden. Am Rand, teilweise aber auch innerhalb des Ortskerns, ist das Einfamilienhaus die Standardbau- und Wohnform. An der Straße Achter de Stadt liegt eine Altenwohnanlage in verdichteter Bauweise.

Zwischen der Wankumer Straße und Achter de Stadt ist aufgrund der hohen Nachfrage ein neues Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geplant. Die Erweiterung wird den Wohnstandort Wachtendonk stärken und auch den historischen Kern deutlicher in den Fokus rücken. Bei Umnutzungen im historischen Ortskern sind die Belange des geschützten Ortsbildes zu berücksichtigen, einer Umgestaltung der Gebäude sind daher gewisse Schranken gesetzt.

### **Öffentliche Einrichtungen, Kultur, Bildung und Freizeit**

Der räumliche Schwerpunkt für öffentliche Einrichtungen sowie des Sektors Kultur, Bildung und Freizeit liegt im Ortskern. Neben dem Rathaus, in dem die Gemeindeverwaltung ihren Sitz hat, befinden sich das Bürgerhaus „Altes Kloster“, das die Bücherei und den Bürgersaal beherbergt sowie öffentlichen Veranstaltungen Raum bietet, und das Naturparkzentrum im Haus Püllen im Untersuchungsgebiet. Mit zwei Schulen (Grundschule St. Michael und Sekun-

darschule Wachtendonk<sup>21</sup>) fällt das Bildungsangebot bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt gut aus.

Kulturelle Veranstaltungen finden sowohl im Bürgerhaus „Altes Kloster“ als auch an verschiedenen Orten im Ortskern statt, so z.B. das Weinfest auf der Weinstraße oder Konzerte an der Burgruine.

Freizeitmöglichkeiten ergeben sich in den Randbereichen des Untersuchungsgebiets. Rund um die Niers bietet sich Erholungssuchenden ein vielseitiges Freizeitangebot. In Verbindung mit der Bootsanlegestelle kann Wachtendonk als Ausgangspunkt für eine ausgedehnte Paddeltour auf der Niers dienen. Zwei Themenrouten (NiederRheinroute und Niersradwanderweg) ermöglichen Radtouren entlang der Niers. Westlich des Ortskerns liegt das Naturbad Wachtendonk, das ehrenamtlich betrieben wird und aufgrund mineralischer Bodenfilter ein besonderes Baderlebnis bietet. Sonstige Sportanlagen liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets.

### **Fazit**

Die Nutzungsstruktur ergibt das Bild eines insbesondere vom Wohnen geprägten Ortskerns. Deshalb wird es von besonderer Bedeutung sein, den Ortskern als Wohnstandort zu erhalten und zukunftsfähig zu gestalten. Die Zahl an gewerblichen Nutzungen ist gering und wird durch die kleinteiligen Gebäudestrukturen sowie durch die Größe der Gemeinde bzw. des historischen Ortskerns eingeschränkt. Eine Flaniermeile mit vielseitigen Angeboten,

<sup>21</sup> In Wachtendonk befand sich einer der beiden Standorte der Sekundarschule Straelen/Wachtendonk, der allerdings nach dem Schuljahr 2018/19 geschlossen wurde. Für eine Nachnutzung (bspw. eine Realschule) hat sich bereits eine private Trägerschaft gegründet.

ergänzt durch gastronomische Betriebe, bleibt aufgrund dessen unrealistisch. Das Angebot an öffentlichen, kulturellen und Bildungseinrichtungen liegt für die Gemeindegröße im Durchschnitt.

### 3.5 ERGEBNISSE DER BÜRGER- UND AKTEURSBETEILIGUNG

Die Bestandsanalyse der beiden Fachbüros wurde durch zahlreiche Beiträge der Bürger und Akteure Wachtendonks ergänzt. Viele Beiträge bestätigten die fachlichen Einschätzungen. Beiträge wurden auf der Bürgerversammlung im März 2019, beim Ostermarkt, über eine Postkartenaktion sowie eine Online-Umfrage gesammelt (vgl. Kap. 1.3). Es wurde im Wesentlichen nach einer Einschätzung von Stärken und Schwächen des Ortskerns gefragt sowie nach Verbesserungsvorschlägen. Die Ergebnisse der Bürger- und Akteursbeteiligung werden im Folgenden zusammengefasst.

#### **Stärken**

Als besonders positiv wird seitens der Bürgerschaft die historische Bausubstanz genannt, deren Erhalt zum einen im Denkmalschutz, zum anderen im Engagement der Immobilienbesitzer begründet sei. Die vielen restaurierten Gebäude verleihen dem Ortskern in Verbindung mit dem attraktiven öffentlichen Raum und der naturräumlichen Lage ein besonderes Ambiente und Flair, das von vielen hervorgehoben und als „ruhig“, „gemütlich“ und „malerisch“ beschrieben wird. Neben der landschaftlich attraktiven Lage werden auch die Grünflächen rund um den Ortskern sowie die öffentlichen Veranstaltungen, die über das Jahr stattfinden, positiv herausgestellt.

#### **Schwächen**

Negativ wird insbesondere das Thema Verkehr gesehen, das wie vielerorts kontrovers diskutiert wird. Auf der einen Seite sollte die Zahl der Parkplätze reduziert werden, auf der anderen Seite wird betont, dass der bestehende Parkraum nicht ausreicht und deshalb mehr Parkplätze geschaffen werden sollten. Die Verkehrsregelung im Ortskern, die 2016 von einem verkehrsberuhigten Bereich (max. 7 km/h) zu einer Tempo-20-Zone umgewidmet wurde, wird von einigen Bürgern kritisiert, wie auch von anderen befürwortet. Einigkeit herrscht beim Verkehrsaufkommen insgesamt, das als zu hoch wahrgenommen wird. Besonders stand auch der Fußgängerverkehr im Fokus. Die schmalen Gehwege, welche zusätzlich durch Einbauten belastet sind, machen ein Ausweichen auf die Fahrbahn unumgänglich. Es besteht teilweise ein hohes Unsicherheitsgefühl.

Viele Meldungen hatten zudem das Einzelhandels- und gastronomische Angebot im Ortskern zum Thema. Dabei wird insbesondere kritisiert, dass das Angebot zu gering sei. Es wird vor allem mehr Außengastronomie, beispielsweise auf der Weinstraße, gefordert. Ein weiterer Makel seien die Sauberkeit im Ortskern sowie der Lärm und die Vermüllung durch Jugendliche.

#### **Verbesserungsvorschläge**

Als Verbesserungsmöglichkeit wird die Reglementierung und Reduzierung des Verkehrs genannt, allerdings ist umstritten, wie dieses Ziel erreicht werden kann. Die Vorschläge reichen von der Forderung nach mehr Parkraum, der zeitlichen Ausdehnung der Sperrung der Weinstraße, der Einführung von Anwohnerparken und der Wiedereinführung des verkehrsberu-

higten Bereichs bis hin zu einer reinen Fußgängerzonenregelung im Ortskern.

Ein größeres Angebot an Einzelhandel und Gastronomiebetrieben soll durch Anreize und Förderung der öffentlichen Hand entstehen. Durch die Schaffung von punktuellen Grün (Bäume, Blumenkästen an Laternen, etc.) und mehr Sitzmöglichkeiten (auch am Friedensplatz) soll der Ortskern aufgewertet werden. Außerdem sollte der öffentliche Raum häufiger gereinigt und mehr Angebote für Jugendliche angeboten werden. Vereinzelt Beiträge schlagen auch die barrierefreie Optimierung der Oberflächenbeläge im Ortskern, die attraktive Umgestaltung des Friedensplatzes, die Optimierung des Hol- und Bringverkehrs vor der Michaelschule sowie mehr öffentliche Veranstaltungen vor.

Die Vorschläge der Bürger wurden soweit möglich im Konzept berücksichtigt. Darüber hinaus ist vorgesehen, bei der Umsetzung der Maßnahmen in den kommenden Jahren den Dialog mit den Wachtendonker Akteuren fortzuführen.

Plakat zur Bürgerbeteiligung



# 4 STÄRKEN UND SCHWÄCHEN, ZIELE UND LEITBILD

Das Stärken- und Schwächenprofil des historischen Ortskerns lässt sich aus der Bestandsanalyse ableiten und bildet die Grundlage für konkrete Entwicklungsziele und das Leitbild. Nach dem Motto „Stärken stärken, Schwächen schwächen“ wird hieraus eine Strategie für eine nachhaltige Aufwertung entwickelt und der Ortskern zukunftsfähig aufgestellt.

## 4.1 STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

Resultat der Bestandsanalyse ist das folgende Stärkenbild:

- Wachtendonk ist eine wachsende Gemeinde mit einem – auch langfristig prognostizierten – Bevölkerungswachstum, das die Attraktivität der Gemeinde verdeutlicht.
- Für den motorisierten Individualverkehr ist eine gute Erreichbarkeit gegeben.
- Durch die räumliche Nähe und die gute Anbindung des motorisierten Individualverkehrs über die A 40 bestehen grenzüberschreitende Verflechtungen mit den Niederlanden.
- Die Lage zwischen Niers und Nette sowie die Vielzahl an Grünflächen ergeben ein touristisches Potenzial und einen positiven Standortfaktor, der die Gemeinde vor allem als Wohnstandort attraktiv macht.
- Aufgrund der idyllischen, naturräumlich attraktiven Lage im Naturpark Schwalm-Nette, dem steigungsarmen Relief der Region und dem Anschluss des Ortskerns an zwei Themenrouten ist Wachtendonk ein beliebtes Ziel für Radtouristen.
- Durch die Niers sowie die Wall- und Grabenzone mit dem Stadtgraben ist der Ortskern rundum von Wasser umgeben und fügt sich in die reizvolle Flusslandschaft ein. Die Lage am Wasser sorgt für eine attraktive Atmosphäre.

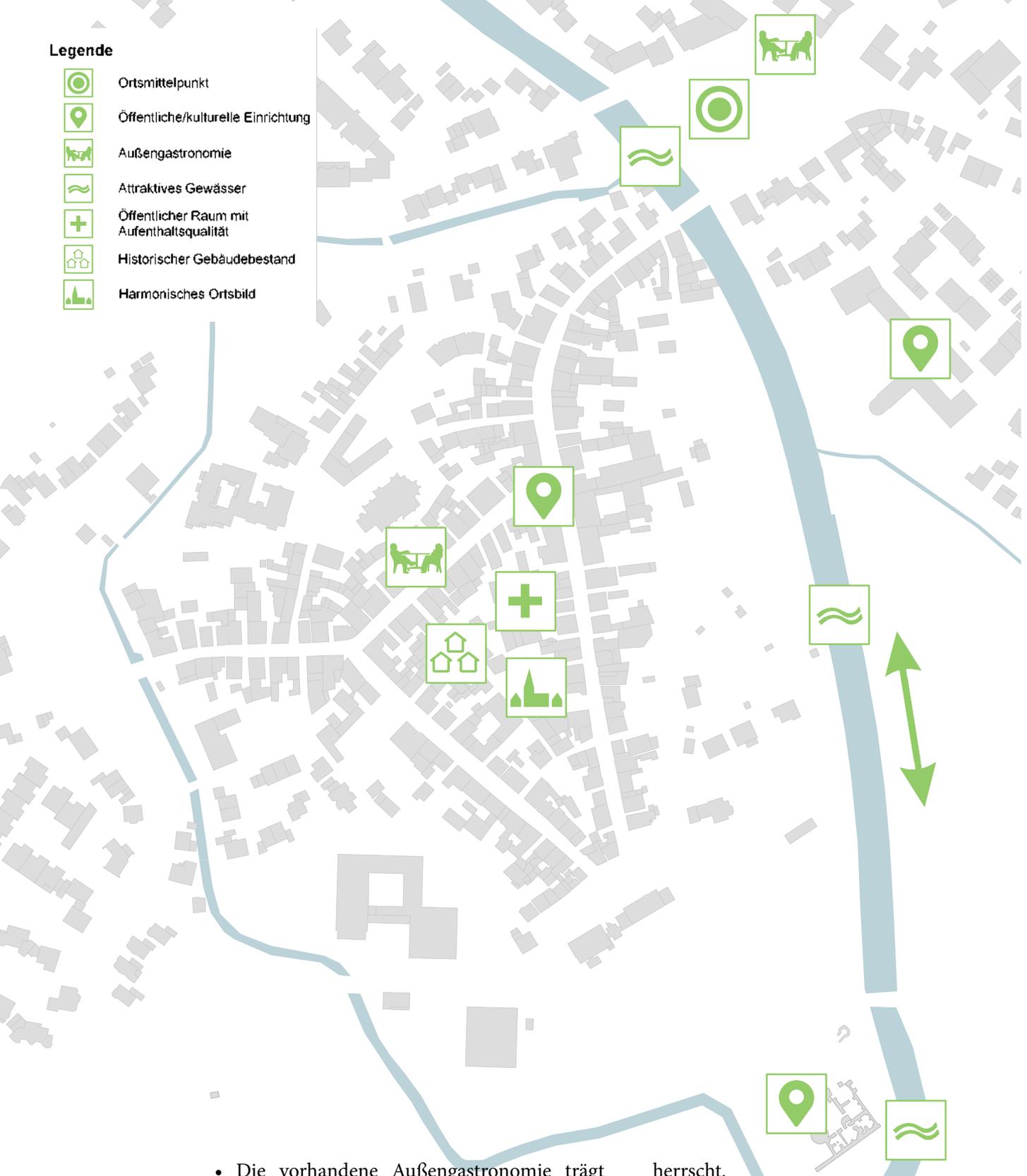


Blick vom Friedensplatz auf den Ortskern

- Die historische Bausubstanz mit vielen Baudenkmalern und mit ihren typisch nieder-rheinischen Klinkerbauten befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Es ergibt sich ein einheitliches, harmonisches Ortsbild.
- Am Gebäudebestand lässt sich der historische Ortsgrundriss ablesen, der dem Ortskern einen besonderen Charme verleiht. Es ist das Aushängeschild der Gemeinde und ein bedeutendes Identifikationsmerkmal für die Bürger.
- Der öffentliche Raum im Ortskern ist in Anlehnung an die historische Pflasterung mit Kopfsteinpflaster ausgelegt und ergänzt die Gebäudesubstanz sinnvoll, sodass ein attraktives Ganzes entsteht.
- Die historischen Gebäude in Verbindung mit dem qualitätvollen öffentlichen Raum und den Grünflächen erzeugen ein attraktives Wohnumfeld.
- Als Gesamtensemble ist der Ortskern eine touristische Sehenswürdigkeit und lockt Besucher an.
- Die historischen Gebäude im Zusammenspiel mit der Gestaltung des öffentlichen Raums sowie der Lage am Wasser und im Grünen erzeugen eine entschleunigte, gemütliche Atmosphäre.
- Der historische Verlauf der Festungsmauer lässt sich zum Teil am Stadtgraben ablesen.
- Die Burgruine ist noch in ihren Grundmauern erhalten. Sie stellt ein identitätsstiftendes Bauwerk und einen stimmungsvollen Platz für Veranstaltungen dar.

## Legende

-  Ortsmittelpunkt
-  Öffentliche/kulturelle Einrichtung
-  Außengastronomie
-  Attraktives Gewässer
-  Öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität
-  Historischer Gebäudebestand
-  Harmonisches Ortsbild



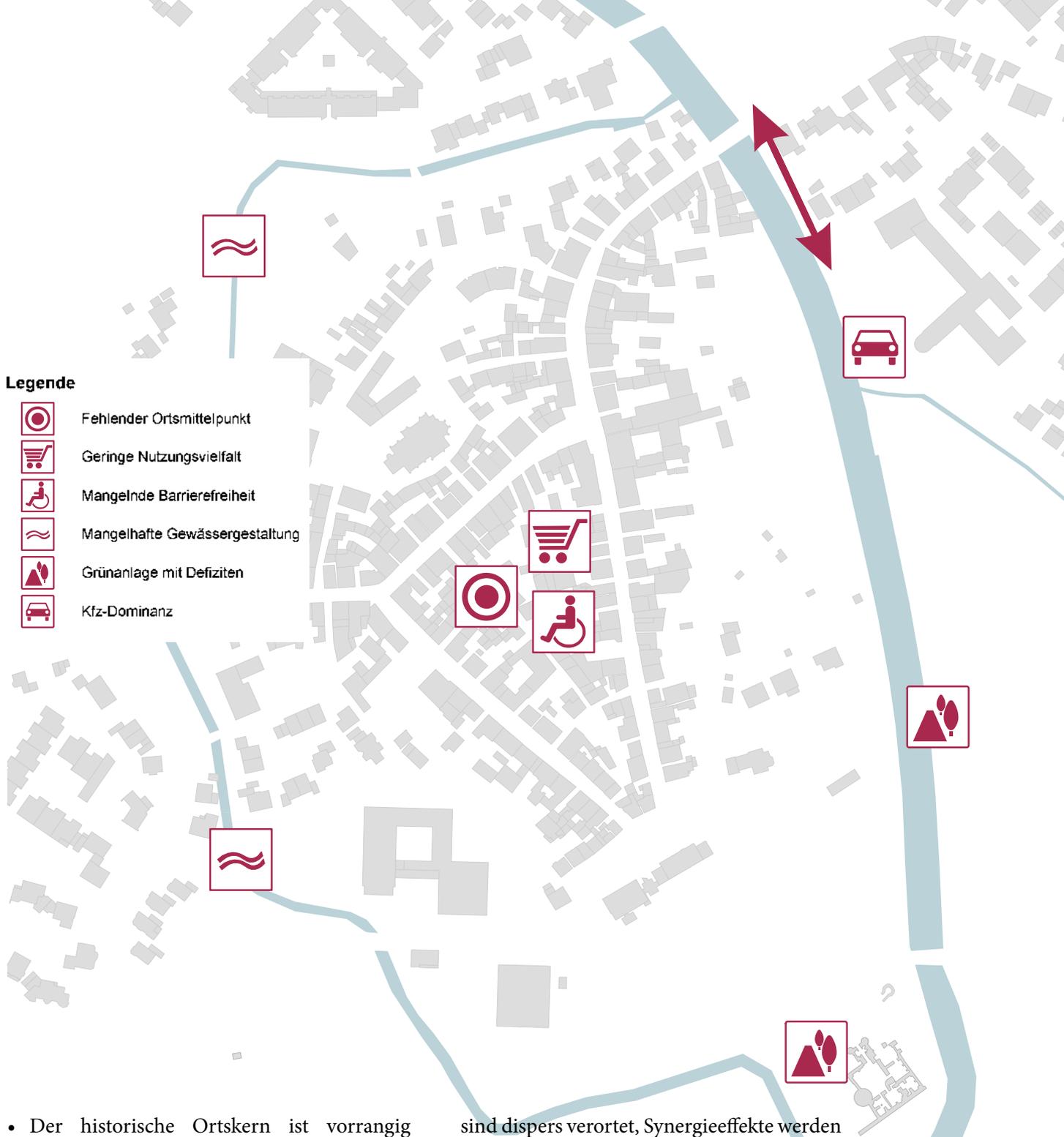
- Die vorhandene Außengastronomie trägt zur Aufenthaltsqualität bei. Mit der Weinstraße und dem Friedensplatz bestehen zwei kleine Schwerpunkte für Gastronomie und Dienstleistung.
- Mit einem Supermarkt an der Kempener Straße ist die Nahversorgung im Ortskern gewährleistet.
- Der Durchgangsverkehr wird am historischen Ortskern vorbeigeführt, so dass im Zentrum ein verkehrsberuhigter Charakter

herrscht.

- Die Verkehrsstärken im historischen Ortskern sind gering.
- Parken ist im Ortskern kostenfrei möglich. Parkraum ist in ausreichendem Maß vorhanden.

Auf Basis der Bestandsanalyse ergibt sich folgendes Schwächenbild:

- Die ÖPNV-Anbindung Wachtendonks ist schwach ausgebildet.



- Der historische Ortskern ist vorrangig Wohnstandort und verfügt nur über wenige ergänzende Nutzungen. Es entsteht der Eindruck, dass der Ortskern „nicht viel zu bieten“ hat.
- Kleinteilige Gebäudegrundrisse, hohe Bebauungsdichten und denkmalschutzrechtliche Auflagen schränken den Raum für Umnutzungsoptionen ein. Auch der Anpassung an moderne Wohnansprüche sind Grenzen gesetzt, eine marktkonforme Vermarktung der Immobilien wird dadurch erschwert.
- Der Ortskern verfügt über keinen eindeutigen Mittelpunkt. Die wenigen Angebote

sind dispers verortet, Synergieeffekte werden dadurch erschwert. Auch der Friedensplatz bietet nur in Ansätzen Urbanität und Lebendigkeit.

- Aufgrund schmaler Gehwege, des Kopfsteinpflasters und zusätzlicher „Barrieren“, wie Poller, Leuchten und Müllbehälter, ist die Fortbewegung insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen und damit die Barrierefreiheit im Ortskern eingeschränkt.
- Der Zustand des Stadtgrabens ist verbesserungswürdig. Die Zugänglich- und Erlebbarkeit ist ausbaufähig, in abgeschwächter Form auch die der Niers.

- Manche Wegeverbindungen, insbesondere die Querverbindungen aus dem Ortskern in die umliegenden Quartiere abseits der größeren Straßen, sind nur geringfügig ausgeprägt.
- Die Moorenstraße entwickelt als wichtige Wegeverbindung zwischen Friedensplatz und Niersaue zu wenig Aufforderungscharakter. Der ungeordnet wirkende Parkplatz an der Grundschule liegt direkt am Niersufer und damit „mitten“ in einer Fußgängerachse. Hier werden Potenziale verschenkt.
- Einige Grünflächen und Freiräume (beispielsweise der Bootsanleger und die Fläche rund um die Burgruine) erzeugen einen ungepflegten Eindruck und bedürfen einer Aufwertung.
- Die Verkehrsbelastung wird in den historischen Straßenräumen als zu hoch empfunden.
- Das Angebot an Fahrradabstellanlagen mit Vorderradhaltern ist nicht zeitgemäß.
- Die Michaelschule in der Moorenstraße liegt zentrumsnah. Der Hol- und Bringverkehr direkt vor der Grundschule beeinträchtigt sowohl den fahrenden Verkehr wie auch die Sicherheit der Schulkinder. Dieses betrifft die zu Fuß gehenden wie auch die motorisiert gebrachten und abgeholt Schulkinder. Eine funktionale Hol- und Bringzone ist nicht ausgewiesen.

## 4.2 HANDLUNGSFELDER UND ZIELE

Aus den Stärken und Schwächen werden im Folgenden Handlungsfelder und Ziele abgeleitet, die die zentralen Themen des Konzepts zusammenfassen und als Richtschnur für die Maßnahmen dienen. Projekte sind entsprechend auszurichten. Übergeordnetes Ziel ist

die langfristige Attraktivierung und Qualifizierung des Ortskerns. Die Ziele sind vier Handlungsfeldern zuzuordnen:

- Handlungsfeld öffentlicher Raum und Verkehr
- Handlungsfeld Freiraum und Grün
- Handlungsfeld Infrastruktur und Immobilien
- Handlungsfeld Steuerung und Management

Der **Öffentliche Raum** bestimmt das Stadtbild entscheidend. Die Gestaltung von Straßen und Plätzen ist wichtig für die Wahrnehmung von Besuchern und Bewohnern. Außerdem werden **verkehrliche** Themen angesprochen, die oft einen wichtigen Anlass für Maßnahmen im öffentlichen Raum bilden.

Im Handlungsfeld **Freiraum und Grün** sind Ziele aufgeführt, die für die Stärkung des grünen Rings um den Ortskern wichtig sind und für die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Wassers sorgen. Analog zum öffentlichen Raum sind auch hier Querbezüge zum Handlungsfeld öffentlicher Raum vorhanden.

Im Handlungsfeld **Infrastruktur und Immobilien** steht neben der Immobilienentwicklung im Ortskern, dessen Finanzierung meist ohne Städtebaufördermittel geschieht, auch der Ausbau der öffentlichen Infrastruktur im Fokus.

Das Handlungsfeld **Steuerung und Management** umfasst Instrumente, die bei der Umsetzung der Maßnahmen zum Zuge kommen sollen. Auch Planungsleistungen zur Vorbereitung von Projekten sind geplant. Das Handlungsfeld bildet einen zentralen Baustein des Konzepts.

Folgende Handlungsfelder und Ziele werden formuliert:

## 4.2.1 HANDLUNGSFELD ÖFFENTLICHER RAUM UND VERKEHR

### **Feinschliff des öffentlichen Raums, Aufenthaltsqualität erhöhen!**

Der öffentliche Raum bildet zusammen mit der baulichen Struktur das Gesicht einer Stadt und hat dementsprechend eine große Bedeutung für das Image Wachtendonks. Im Ortskern hat der öffentliche Raum zwar ein bereits hohes Niveau, benötigt aber punktuell einen Feinschliff. Die Gestaltungssprache ist dabei zu erhalten und Verbesserungen sind nur im Detail vorzunehmen.

### **Friedensplatz als Entree und neue Ortsmitte qualifizieren!**

Dem Ortskern fehlt es an einer zentralen Platzfläche, was dem kleinteiligen Ortsgrundriss geschuldet ist. Einzig der Friedensplatz kann diese Rolle erfüllen. Zwar liegt dieser am Rande des Ortskerns und damit räumlich nicht im Ortskern, allerdings dient er als Anlaufpunkt und Veranstaltungsfläche und verfügt darüber hinaus über ein großes Angebot an gastronomischen und Dienstleistungsnutzungen. Der Friedensplatz soll daher zukünftig die Ortsmitte symbolisieren und dient als Trittstein und Auftakt zum Ortskern. Er ist in seiner Funktion als Veranstaltungsort zu stärken und als Treffpunkt und Begegnungsort auszubauen, sowohl für Anwohner als auch Besucher. Die Lage am Wasser bietet Aufenthaltsqualität und sollte stärker betont werden. Hierbei ist auf die Barrierefreiheit zu achten. Auch weitere gastronomische Betriebe können maßgeblich zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen.

### **Barrierefreiheit stärken!**

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und einer älter werdenden Be-



völkerung kommt der Barrierefreiheit eine besondere Bedeutung zu. Aber auch mobilitätseingeschränkte Personen oder Eltern mit Kinderwagen sind auf eine selbstbestimmte, hindernisarme Fortbewegung angewiesen. Angesichts des engen Straßenquerschnitts und der schmalen Gehwege sind großzügig dimensionierten Fußwegen im wahrsten Sinne des Wortes enge Grenzen gesetzt, nichtsdestotrotz ist eine fußgängerfreundlichere Gestaltung möglich. Diese soll in den kommenden Jahren Schritt für Schritt umgesetzt werden. Von großer Bedeutung ist dabei, das attraktive Gesamtbild und die Materialität des öffentlichen Raums zu erhalten und darauf aufzubauen. Es gilt, einen ganzheitlichen Konzeptansatz zu erstellen und umzusetzen.

### **Verkehr verträglicher gestalten!**

Obwohl der Durchgangsverkehr am Ortskern vorbeigeführt wird, leiden vor allem die Anwohner im Ortskern unter der Verkehrsbelastung. Gründe hierfür finden sich in den schmalen Straßenprofilen, der Lärmentwicklung und den tatsächlichen Geschwindigkeiten der Pkw. Vielfach wird die Tempo-20-Zone kritisiert. Daher ist nach Wegen zu suchen, noch mehr auf die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer hinzuwirken, die Geschwindigkeiten zu reduzieren und einen sicheren Bewegungsraum für Fußgänger zu schaffen. Nach Möglichkeit ist darüber hinaus auch der in geringem Umfang vorhandene Durchgangsverkehr zu verringern. Bei Veranstaltungen können Teilsperren, beispielsweise der Weinstraße, zur Attraktivierung beitragen. Die Hol- und Bringzone vor der Michaelschule ist



Außengastronomie am Pulverturm

sicherer zu gestalten und ggf. zu verlagern, um eine Entlastung des Schulumfeldes zu erreichen.

#### **Verbindungen schaffen!**

Abseits der Hauptverbindungen sind die Wegeverbindungen in die nähere Umgebung teils schlecht ausgebaut, teils liegen sie sehr versteckt und sind nur für Einheimische zu finden. Darunter leidet die Erreichbarkeit des Ortskerns. Um diesen mit der Umgebung besser zu vernetzen und eine gute Erreichbarkeit sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer zu erlangen, sind die Nebenverbindungen auszubauen und zu beschildern.

### **4.2.2 HANDLUNGSFELD FREIRAUM UND GRÜN**

#### **Freiraum im Ortskern integrieren, Grünflächen qualifizieren, Erholungsfunktion stärken!**

Der Ortskern ist von Grün- und Freiflächen umgeben, die einen wesentlichen Pluspunkt darstellen. Für den Tourismus sowie zu Freizeit- und Erholungszwecken spielen diese eine bedeutende Rolle. Es ist von zentraler Bedeutung, den Freiraum als identitätsstiftendes Element und als Bereich des historischen Ortskerns herauszuarbeiten. Die Aufwertung der Grünflächen und deren Integration in das Zentrum sind daher zu forcieren. So sollen die Landschaft des Niederrheins besser mit dem Ortskern vernetzt und die Wall- und Grabenzone als Bestandteil des historischen Ortskerns

attraktiver in Szene gesetzt werden. Bei allen Maßnahmen sind die Belange des Natur-, Klima- und Denkmalschutzes zu berücksichtigen und als Potenziale herauszuarbeiten.

#### **Wasser erlebbar machen!**

Wasser ist in Wachtendonk ein zentrales raumstrukturierendes Element: es umschließt den Ortskern und gibt ihm seine äußere Form. Allerdings ist es oft nur schwer zugänglich und zum Teil wenig sichtbar. Dabei kann es als Imageträger dienen und zur Attraktivierung des Ortskerns beitragen. Es dient der Erholung und besitzt hohe ökologische Werte. Daher ist insbesondere die Renaturierung des Stadtgrabens als große Chance für Wachtendonk zu sehen und die Umsetzung zügig zu realisieren. Auch entlang der Niers ist das Element Wasser nur wenig in die Umgebung integriert und für Anwohner und Besucher erlebbar. Eine stärkere städtebauliche Integration sowie barrierefreie Erlebbarkeit des Gewässers ist anzustreben. Bei Umbaumaßnahmen sind Natur-, Gewässer und Hochwasserschutz in Einklang mit den Anforderungen an Erholung und Freizeit zu bringen.

### **4.2.3 HANDLUNGSFELD INFRASTRUKTUR UND IMMOBILIEN**

#### **Historische Bausubstanz pflegen und bewahren!**

Der Ortskern mit seiner historischen Bausubstanz ist das Aushängeschild Wachtendonks und bedarf einer besonderen Aufmerksamkeit. Sanierung und Instandhaltung der Gebäude sowie Bewahrung – höchstens behutsame, punktuelle Ergänzung – des Ortsgrundrisses haben oberste Priorität. Dieser Pluspunkt der Gemeinde ist zu pflegen und zu bewahren. Marketingmaßnahmen können auf den Ortskern aufmerksam machen und dessen tou-

ristisches Potenzial deutlicher machen. Dies kann zu einer Steigerung der Übernachtungszahlen beitragen. Außerdem ist die Bedeutung des Denkmalschutzes bei der Sicherung dieses bürgerlichen Identifikationspunktes hervorzuheben und zu bewerben.

#### **Immobilien in Wert setzen, Anreize für private Investitionen schaffen!**

Um den Ortskern auch langfristig in seiner jetzigen Form zu bewahren, ist der Immobilienbestand instand zu halten und ggf. zu modernisieren. Dazu sind Investitionen der privaten Immobilieneigentümer anzustoßen. Dies soll durch öffentliche Förderinstrumente unterstützt werden, die den Eigentümern bei der Instandhaltung und einer etwaigen Sanierung ihrer Immobilien zur Verfügung gestellt werden. Es gilt, Wege aufzuzeigen, wie die kleinteilige Gebäudestruktur zukunftsfähig gemacht, wie modernes Wohnen im historischen Ortskern realisiert und die historische Bausubstanz behutsam modernisiert werden kann.

#### **Nutzungsmischung ausbauen, Ansiedlungsinteressierte unterstützen, eine lebendige Stadtmitte schaffen!**

Der Ortskern dient vorrangig dem Wohnen und hat daher auf den ersten Blick „wenig zu bieten“. Vor allem der Einzelhandel hat sich in den letzten Jahren aus dem Ortskern zurückgezogen und wurde nur teilweise durch Dienstleistungsanbieter ersetzt. Dennoch ist auch weiterhin auf eine Nutzungsmischung hinzuwirken und Ansiedlungsinteressierte zu unterstützen, um durch frequenzerzeugende Nutzungen für eine Belebung des Ortskerns zu sorgen. Angesichts der Größe Wachtendonks ist dabei auch die Bestandssicherung ein wichtiges Ziel, da kaum von einer signifikanten Steigerung des Angebots auszugehen ist.

#### **Freizeit-, Kultur- und öffentliche Angebote ausbauen!**

Freizeit-, Kultur- und öffentliche Angebote stellen wichtige Nutzungen im und um den Ortskern dar und tragen auch zur Nutzungsmischung bei. Um die Strahlkraft des Ortskerns zu vergrößern bzw. zu erhalten, sind daher auch diese Angebote zu sichern, auszubauen und zu modernisieren. Dies trägt zu einer Stärkung der Polyfunktionalität abseits des Wohnens bei. Dazu sind neben Angeboten für die Anwohner auch die touristischen Potenziale zu berücksichtigen. Als Beispiele sind die Sanierung des Bürgerhauses, der Rathausanbau sowie die Umgestaltung des Bootsanlegers zu nennen.

### **4.2.4 HANDLUNGSFELD STEUERUNG UND MANAGEMENT**

#### **Qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung!**

Im Ortskern sind zwar bereits viele hochwertige und identitätsstiftende Stadtbausteine vorhanden, um diese aber auch zukünftig erhalten zu können, ist es von großer Bedeutung, weiterhin auf Qualität zu setzen und die Zukunft nachhaltig zu entwickeln. Zudem sollte die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns den Anforderungen an einen sinnvollen Klimaschutz und Barrierefreiheit, auch vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung, genügen. Weitere Qualitätsaspekte sind eine ressourcenschonende Mobilität und die Schaffung von (bezahlbarem und gleichzeitig) attraktivem Wohnraum.

#### **Partizipative Umsetzung – Akteure beteiligen!**

Um eine möglichst hohe Akzeptanz zu erzielen und das lokale „Experten“-Wissen zu nutzen, sind bei Planungen (nach Möglichkeit) die wesentlichen Akteure zu beteiligen. Dazu

gehören die Anwohner, Eigentümer, Händler, Gastronomen, Gewerbetreibende, Vereine und Institutionen. Als Beispiel seien Wettbewerbsverfahren genannt, in denen die Akteure ihre Ideen einfließen lassen können. Je nach Untersuchungsbereich sind zusätzlich noch spezifische Akteursgruppen einzubinden, die im räumlichen Umfeld angesiedelt sind, beispielsweise sind bei einer Planung im Umfeld einer Schule auch das Lehrerkollegium und die Schülerschaft miteinzubeziehen.

#### **Planerisches Vorgehen systematisieren!**

Die zukünftige Entwicklung des Ortskerns benötigt ein systematisches Vorgehen, das auf einer von möglichst vielen getragenen Strategie fußt. Diese liegt mit dem InHK vor, dessen Umsetzung aber auch einer vertieften Koordination, Management und Steuerung bedarf. Damit wird sichergestellt, dass die dem Konzept zugrundeliegenden Zielsetzungen verfolgt und erreicht sowie dass Maßnahmen auf der Grundlage von ganzheitlichen Planungen umgesetzt werden. Daher sind weitere Planungsleistungen zu erbringen, um in einigen Bereichen notwendige Detailplanungen zu erstellen und bestehende Planungsüberlegungen zu vertiefen und zu qualifizieren. Auch fördert dies die Einheitlichkeit des Vorgehens. Darüber hinaus soll der Gemeindeverwaltung eine fachliche Unterstützung für die Umsetzung der Maßnahmen zur Seite gestellt werden.

### **4.3 LEITBILD HISTORISCHER ORTSKERN IM GRÜNEN**

Das Leitbild für den historischen Ortskern in Wachtendonk fasst die einzelnen Ziele zusammen und vertieft diese räumlich und programmatisch. Unter dem Motto „Historischer

Ortskern im Grünen“ dient es als Gerüst für die Ausarbeitung der Projekte und Maßnahmen. Oberste Handlungsmaxime ist die Bewahrung des historischen Ortskerns. Dies umfasst den Schutz und die Pflege der historischen Bausubstanz, des Ortsbildes und des Ortsgrundrisses. Dabei handelt es sich um das Aushängeschild Wachtendonks und um ein wesentliches Qualitäts- und Alleinstellungsmerkmal für die Außendarstellung der Gemeinde. Eng verbunden mit der baulichen Struktur ist der öffentliche Raum, dessen hohes Gestaltungsniveau zu halten und auszubauen ist. Die dazugehörigen Projekte finden sich in Kapitel 5.1.

Als zweite Säule des Leitbilds werden die Grün-, Frei- und Wasserflächen identifiziert. Der Ortskern ist von einem grünen Ring umgeben, der sich aus der Wall- und Grabenzone und der Niersuferpromade zusammensetzt. Bereits heute ist Wachtendonk von ökologisch wertvollen Grünräumen umgeben, die auch zukünftig zu erhalten und zu attraktivieren sind, sodass sie positiv auf den historischen Ortskern ausstrahlen. Die historischen Befestigungsanlagen entlang des Stadtgrabens und um die Burgruine sollen dabei über den Friedensplatz und den Bootsanleger mit der Niers und der Niederrheinlandschaft verknüpft werden. Wichtigstes Umbauprojekt in diesem grünen Ring bildet neben der Renaturierung der Wall- und Grabenzone der Bereich Moolenstraße/Bootsanleger während der Friedensplatz und die Burgruine die zentralen Gelenke des Rundwegs darstellen. Diese Projekte sind in Kapitel 5.2 zusammengestellt.

Zusätzlich vernetzen einige Querverbindungen den Ortskern mit den umliegenden Quartieren.

Räumliches Leitbild für den historischen Ortskern

Friedensplatz

# Historischer Ortskern

NIERSPROMENADE

Burgruine



# 5 PROJEKTE UND MASSNAHMEN

Kern des InHKs sind Projekte und Maßnahmen, die die Stärken des Wachtendonker Ortskerns ausbauen, nutzen und dessen Schwächen abmildern können. Aufbauend auf dem Leitbild ist das Kapitel in zwei räumliche Schwerpunkte,

- den Ortskern und
- den Freiraum,

sowie einen dritten, thematischen Schwerpunkt,

- Steuerung und Management,

untergliedert. Die jeweiligen Nummern bezeichnen die Projektnummer, die eine widerspruchsfreie Zuordnung der Maßnahmen zur Projektliste ermöglicht. Zum Teil sind die Projekte in mehrere Teilprojekte untergliedert, um die Zusammensetzung der Gesamtmaßnahme zu verdeutlichen.

Das Integrierte Handlungskonzept beschreibt den Handlungskorridor für den Ortskern bis ca. 2028. Die Maßnahmen werden daher in kurz-, mittel- und langfristige Projekte unterteilt:

- kurzfristig: 2020-2022 (Priorität 1)
- mittelfristig: 2023-2025 (Priorität 2)
- langfristig: 2026-2028 (Priorität 3)

Die Finanzierung der Projekte läuft durch Mittel der Städtebauförderung und einen Eigenanteil der Gemeinde Wachtendonk. Die Kosten für die Umgestaltung der Wall- und Grabenzone (Nr. 2.1) wird vom *Wasser- und Bodenverband der Mittleren Niers* sowie anderen Fördermitteln übernommen.

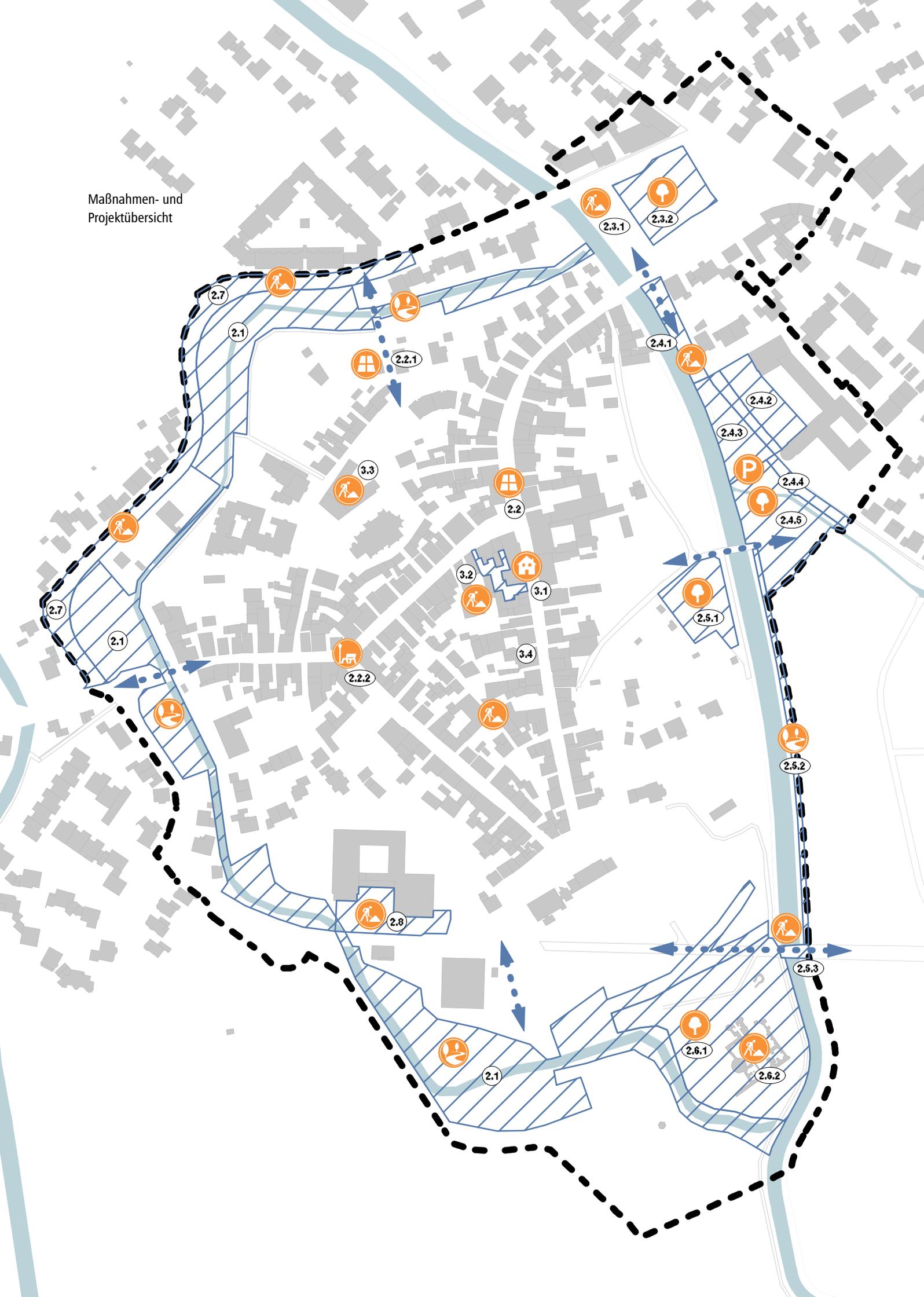
### **Rahmengebende Aussagen des Verkehrskonzeptes**

Das Verkehrskonzept, das parallel zum InHK aufgestellt wurde, floss in die Bestandsanalyse, das Stärken-und-Schwächen-Bild sowie die Maßnahmenentwicklung mit ein und wurde bei deren Formulierung berücksichtigt. Die wesentlichen Aussagen und Empfehlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Änderung der Verkehrsführung im Ortskern ist an Bedingungen geknüpft: Wiedereinführung des verkehrsberuhigten Bereichs bei Aufhebung der Parkraumbewirtschaftung **oder** Beibehaltung des verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs (Tempo-20-Zone) bei baulicher Nutzbarmachung der Gehwegbereiche für Fußgänger
- keine Schaffung zusätzlichen Parkraums notwendig (Ausnahme an Veranstaltungstagen: mehr Parkraum durch die Ausweisung zusätzlicher Parkplätze, beispielsweise Freigabe des Schulhofs der ehemaligen Sekundarschule)
- Implementierung einer Fußverkehrswegweisung

lfd. Nr.	Maßnahme	Priorität
1	vorbereitende Planungen	
1.0	Integriertes Handlungskonzept	1
1.1	Verkehrskonzept	1
1.2	Gestaltungshandbuch Ortskern	1
1.3	Licht-/Beleuchtungskonzept	1
1.4	Richtlinien und Leitfäden	1
1.5	Wettbewerb Nierspromenade	1
1.6	Rahmenpläne, Machbarkeitsstudien, Visualisierungen	1
1.7	Energetisches Quartierskonzept	2
2	Freiraum und Verkehr	
2.1	Renaturierung Wall- und Grabenzone	1
2.2	Barrierefreier Ortskern	2-3
2.2.1	Barrierefreiheit, Beläge	2-3
2.2.2	Beleuchtung und Möblierung	2-3
2.3	Verbesserung der Aufenthaltsqualität Friedensplatz	2-3
2.3.1	Rampe zur Niers	1
2.3.2	Freiflächen und Brücke	2-3
2.4	Nierspromenade Moorenstraße	1-2
2.4.1	Nierspromenade Moorenstraße	1-2
2.4.2	Quartiersspielplatz Schulhof Michaelschule	1-2
2.4.3	Nierspromenade Michaelschule	1-2
2.4.4	Moorenstraße	1-2
2.4.5	Nierspark Bootsanleger	1-2
2.5	Niersuferpromenade	2-3
2.5.1	Nierspark alter Kindergarten	2-3
2.5.2	Aufwertung Niersuferweg	2-3
2.5.3	Neubau/Sanierung Niersbrücke	2-3
2.6	Burg Wachtendonk	2
2.6.1	Aufwertung Freibereich Burgruine	2
2.6.2	Sanierung Burgruine	2
2.7	Umbau Achter de Stadt	3
2.8	Freibereich Schoelkensdyck	3
2.9	Wege und Verbindungen	3
2.10	Naturbad	1
3	Infrastruktur und Immobilien	
3.1	Erweiterung Rathaus	1
3.2	Innenhof Rathaus	1
3.3	Bürgerhaus Altes Kloster	1
3.4	Ankauf von Immobilien im Ortskern und in der Wall- und Grabenzone	2
4	Instrumente	
4.1	Hof- und Fassadenprogramm	1
4.2	Verfügungsfonds	2
4.3	Ortskernmanagement und Projektsteuerung	1
4.4	Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden	2

Maßnahmen- und  
Projektübersicht



## 5.1 ORTSKERN

### **Barrierefreier Ortskern (Nr. 2.2)**

Der öffentliche Raum markiert mit hochwertigen Natursteinen den historischen Ortskern und wird dabei zu einem wesentlichen Identifikationsfaktor, insbesondere auch deshalb, weil er im Rahmen der Sanierung von 1986 bis 2007 konsequent und wiedererkennbar in allen Abschnitten gestaltet worden ist. Der öffentliche Raum ist in gestalterischer Hinsicht daher ein herausragendes Merkmal des Ortskerns. Aufgrund der unregelmäßigen Beschaffenheit des Kopfsteinpflasters, zahlreicher Übergänge und des engen Straßenquerschnitts ist die Barrierefreiheit allerdings eingeschränkt. Die Masten der Leuchten stehen an vielen Stellen „mitten“ auf den Gehwegen, Poller bieten zwar einen gewissen Schutz, schränken gleichzeitig jedoch die Bewegungsfreiheit für Fußgänger ein.

Um die Fortbewegung mobilitätseingeschränkter Personen zu verbessern, ist in einigen Teilbereichen für einen barrierefreien Belag zu sorgen, so z.B. im Jungfernsteig. Außerdem sind barrierefreie Gehbahnen zu gestalten sowie Beleuchtungs- und Möblierungselemente auszutauschen, um den Ortskern besser in Szene zu setzen, Angsträume zu beseitigen und die Auf-

enthaltsqualität zu erhöhen. Dabei ist auf eine einheitliche Gestaltungssprache zu achten, die den Bestand respektiert und zur Geltung bringt. Brüche und eine neue Materialsprache sind genauso zu vermeiden wie unzusammenhängende Einzelprojekte, die das harmonische Erscheinungsbild beeinträchtigen würden.

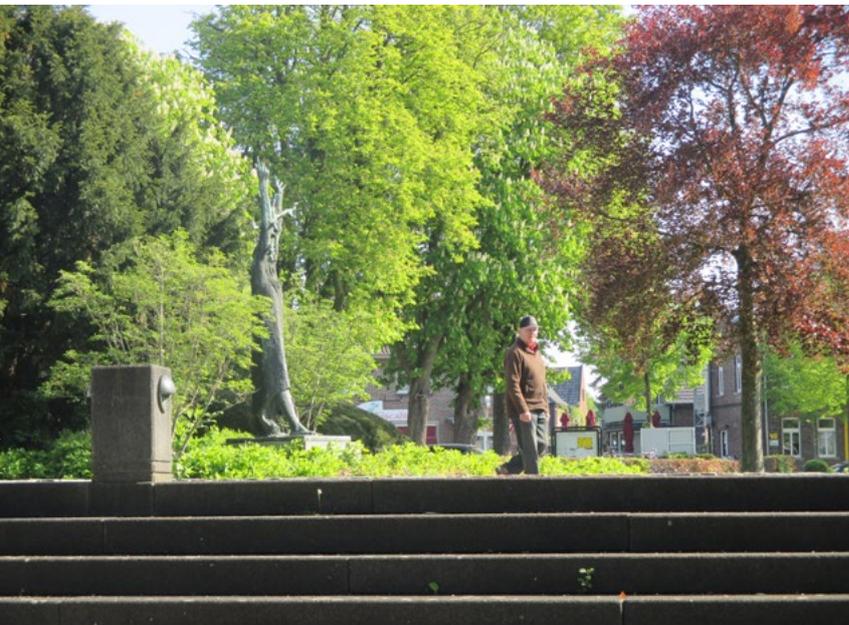
Da diese Aufgabe viel Fingerspitzengefühl und eine systematische Herangehensweise erfordert, sind Gestaltungsgrundsätze, Materialien, Möblierungselemente und Lösungsanforderungen in einem Gestaltungshandbuch für den Ortskern (Nr. 1.2) festzuschreiben.

### **Verbesserung der Aufenthaltsqualität Friedensplatz (Nr. 2.3)**

Der Friedensplatz, das Entree zum historischen Ortskern, bildet auch so etwas wie den Ortsmittelpunkt, auch wenn er am Rand des Ortskerns liegt. Mit seiner Lage am Wasser, der rahmengenbenden historischen Ortskernsilhouette und den hier ansässigen gastronomischen Betrieben ist er Treffpunkt von Jung und Alt, von Einheimischen und Besuchern.

Der Friedensplatz weist das Potenzial auf, zukünftig noch mehr zum Ortsmittelpunkt zu werden. Um dieser Rolle gerecht zu werden, sind jedoch die Aufenthaltsqualität sowie die Barrierefreiheit zu verbessern. Dazu ist eine Rampe vorgesehen, die mobilitätseingeschränkten Menschen einen barrierefreien Zugang zur Niers bzw. auf die Mittelterrasse am Fluss ermöglichen soll. Die Freiflächen und Zuwegungen auf seiner Nordseite wirken heute teilweise eng und unübersichtlich. Abgesehen von einem Bouleplatz fehlen ergänzende Nutzungsangebote. Hier soll nachgebessert werden. Auch die Radabstellanlage an der Bushaltestelle Friedensplatz ist an heutige Bedürfnisse anzupassen: Als Umbaumöglichkeiten

Am Friedensplatz



seien hier beispielhaft ein Witterungsschutz sowie moderne Anlehnbügel genannt. Die Brücken (Feldstraße und Achter de Stadt) wirken in die Jahre gekommen, insbesondere beim Anblick von der unteren Flussterrasse, und benötigen eine Aufwertung.

Auch für diese Maßnahme bietet es sich an, einige Grundlagen im Gestaltungshandbuch für den Ortskern (Nr. 1.2) zu erarbeiten.

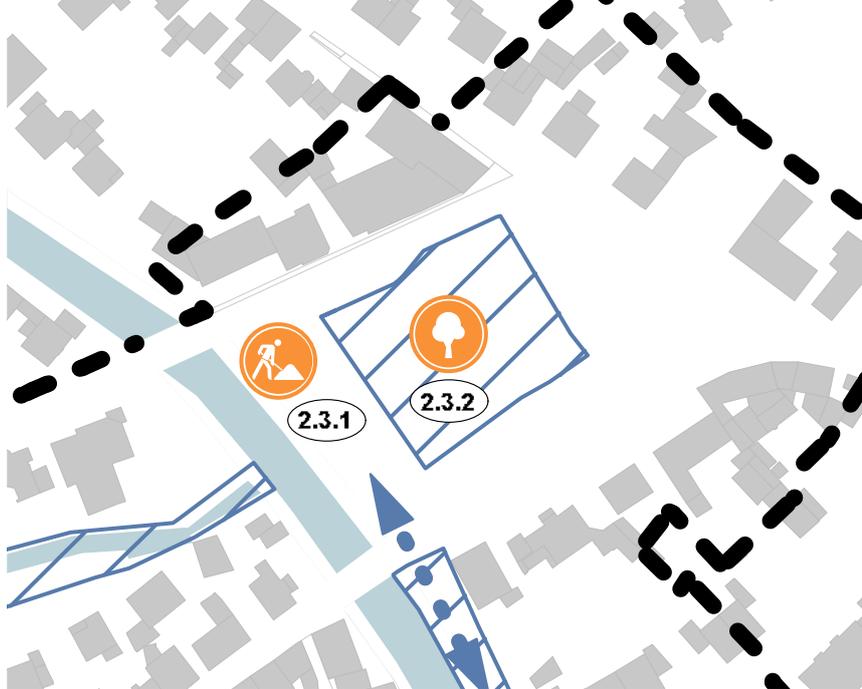
### **Erweiterung Rathaus (Nr. 3.1)**

Die Gemeindeverwaltung Wachtendonk arbeitet gegenwärtig in beengten Verhältnissen. Die Anforderungen an moderne Arbeitsbedingungen, an Barrierefreiheit und die Anforderungen an einen zeitgemäßen Bürger-Service können nicht vollständig erfüllt werden. Da das historische Rathaus auf der Ecke Weinstraße/Mühlenstraße nur begrenzte Umstrukturierungsmöglichkeiten bietet und den benötigten Platzbedarf in absehbarer Zeit nicht mehr decken kann, soll es erweitert werden.

Hierzu hat die Gemeinde zwei angrenzende Immobilien erworben und abgerissen. Der Anbau soll zwischen der südlichen Gebäudeseite sowie der Immobilie Mühlenstraße 10 realisiert werden. Er ist in Zusammenhang mit Maßnahme 3.2 zu sehen. Die Anforderungen an Barrierefreiheit werden berücksichtigt. Ein barrierefreier Zugang zur Verwaltung wird zukünftig vom Innenhof aus erfolgen.

### **Innenhof Rathaus (Nr. 3.2)**

Durch den geplanten Rathausanbau (Nr. 3.1) bietet sich die Möglichkeit, auch die Innenhoffläche des Gebäudes umzugestalten. Der Hof soll zukünftig auch als barrierefreier Zugang dienen, bleibt öffentlich zugänglich und soll nach Abschluss der Bauarbeiten am Rat-



Rathausinnenhof in der Mühlenstraße

haus gestalterisch aufgewertet werden. Dabei soll ein freundlicher Empfangsraum entstehen.

### **Bürgerhaus „Altes Kloster“ (Nr. 3.3)**

Das Bürgerhaus Altes Kloster wurde im Rahmen der Ortskernsanierung Ende der 1980er Jahre mithilfe von Städtebauförderungsmitteln grundlegend saniert. Seitdem wird es sehr vielfältig genutzt: Neben dem Pfarrheim der benachbarten Gemeinde St. Michael, die hier eine Bücherei und ein Café eingerichtet haben, werden der Bürgersaal und die weiteren Veranstaltungsräume des Gebäudes für kulturelle Veranstaltungen, Sitzungen des Gemeinderats und verschiedene Ausschüsse sowie als Trau-



Bürgerhaus „Altes Kloster“

zimmer genutzt. Die Räumlichkeiten stehen darüber hinaus Vereinen und allen Bürgern offen.

Jedoch ist die Technik im Bürgersaal (Medien- und Elektrotechnik, Beleuchtung) mittlerweile veraltet und muss erneuert werden, um die derzeitigen Nutzungen weiterhin zu gewährleisten und zeitgemäßen Anforderungen gerecht zu werden. So sind für die Beleuchtung keine Ersatzteile mehr erhältlich, außerdem ist die Mikrofonanlage nicht mehr voll funktionsfähig. Zur Kostenermittlung wurde bereits ein Gutachten in Auftrag gegeben, das eine finanzielle Aufwendung im unteren sechsstelligen Bereich feststellte. Die Umsetzung soll im Jahr 2019 erfolgen.

### **Ankauf von Immobilien im Ortskern und in der Wall- und Grabenzone (Nr. 3.4)**

Viele Immobilien im Ortskern sind hinsichtlich ihrer Form und Größe kleinteilig dimensioniert und erschweren daher eine Veräußerung auf dem Immobilienmarkt. Eigentümer, die auf modernes Wohnen im historischen Ortskern setzen, können gängige Wohnansprüche oft nicht erfüllen oder müssen Kompromisse eingehen. Besonders im Block Mühlen-, Wein- und Neustraße prägen kleinteilige Parzellen und eine verdichtete Bebauung bis in die Hinterhöfe den Charakter. Leerstände und Mindernutzungen sind die Folge.

Um eine ungeordnete Entwicklung zu verhindern, hat die Gemeinde bereits mehrere Immobilien erworben, von denen zwei für die Erweiterung des Rathauses genutzt werden (Nr. 3.1). Die anderen sollen mittelfristig wieder auf den Markt gebracht werden. Wenn sich die Gelegenheit bietet, sollen weitere Immobilien erworben werden, so dass vermarktbare Einheiten entstehen. Im historischen Ortskern sind für eine gemeinsame Entwicklung hohe Ansprüche an die architektonische Gestaltung und die städtebauliche Integration zu stellen. Daher sollen für die betroffenen Immobilien Machbarkeitsstudien und/oder Testentwürfe erstellt werden, auf deren Grundlage die Rahmenbedingungen für eine Vermarktung oder auch einen Wettbewerb formuliert werden können. Für die Zwischenfinanzierung sollen Fördergelder beantragt werden.

Darüber hinaus ist der Erwerb von Grundstücken und Immobilien in der Wall- und Grabenzone und in den Freibereichen entlang der Niers denkbar. Die zukünftige Entwicklung des letztgenannten Bereichs soll in einer Rahmenplanung (Nr. 1.6) ermittelt werden.



## Vorplanungen und Instrumente

Für die Stärkung des Ortskerns werden neben den oben aufgeführten Projekten vor allem auch Förderprogramme für Private, Planungen, Richtlinien und Instrumente zur Steuerung und zum Management auf den Weg gebracht. Dazu zählen:

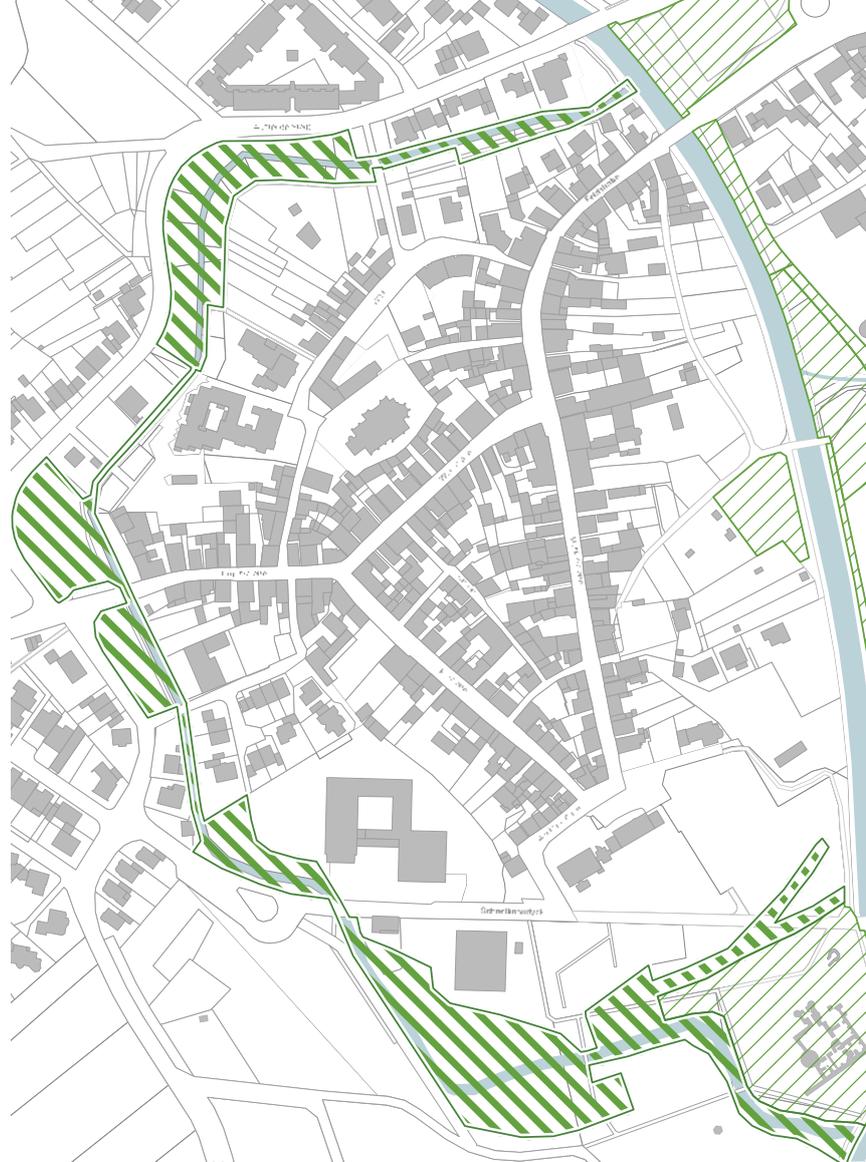
- Das Gestaltungshandbuch Ortskern (Nr. 1.2)
- Ein Licht-/Beleuchtungskonzept (Nr. 1.3)
- Richtlinien und Leitfäden (Nr. 1.4)
- Rahmenpläne, Machbarkeitsstudien, Visualisierungen (Nr. 1.6)
- Ein Energetisches Quartierskonzept (Nr. 1.7)
- Das Hof- und Fassadenprogramm (Nr. 4.1)
- Der Verfügungsfonds (Nr. 4.2) sowie
- Ortskernmanagement und Projektsteuerung (Nr. 4.3)

Die Maßnahmen werden in Kap. 5.3 näher beschrieben.

## 5.2 FREIRAUM

### Renaturierung der Wall- und Grabenzone (Nr. 2.1)

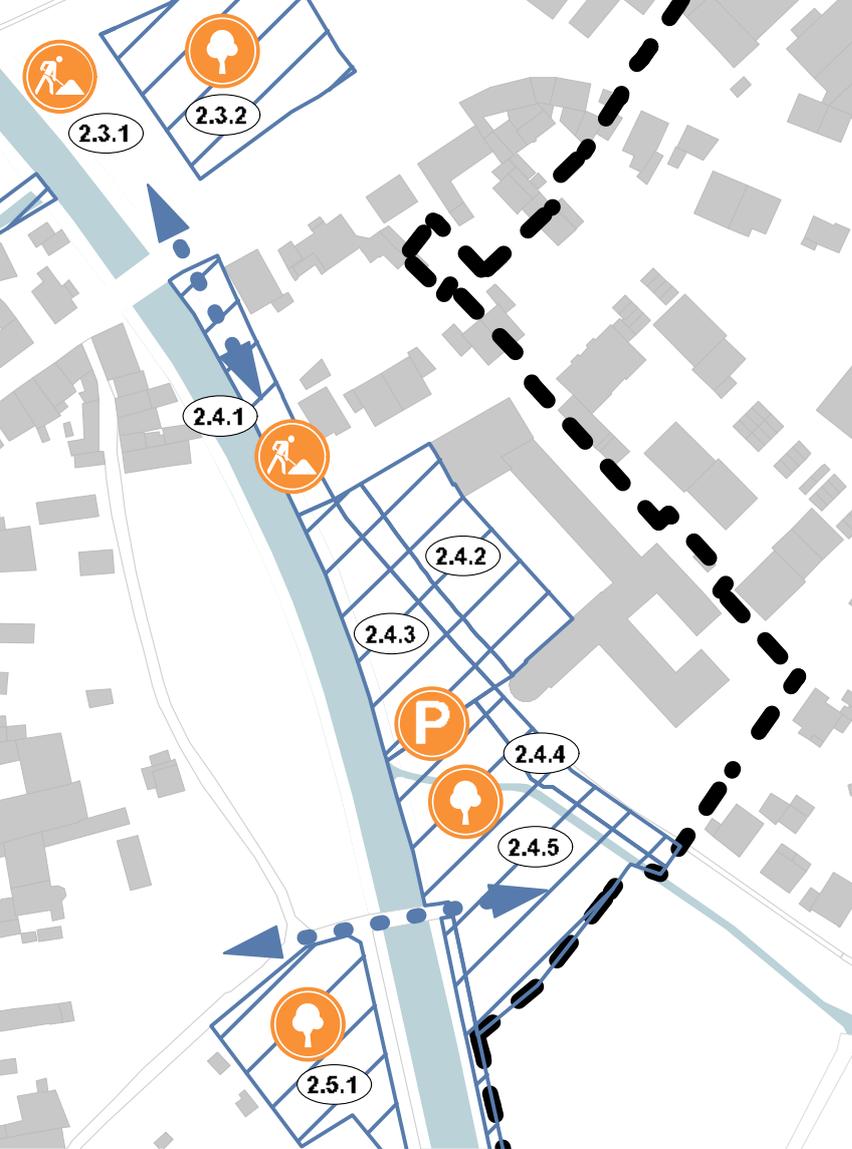
Die Wall- und Grabenzone soll nach den Planungen des Wasser- und Bodenverbands der Mittleren Niers umgestaltet und renaturiert werden. Durch starken Bewuchs in Ufernähe, fehlendes Fließgefälle, hohen Laubeintrag und Verschlammung ist die Unterhaltung des Stadtgrabens kaum möglich. Das Gewässer hat nur einen begrenzten ökologischen und städtebaulichen Wert und fällt zudem oft trocken. Aus diesem Grund soll ein Fließgefälle und ein „natürlicher“ Anschluss an die Niers wiederhergestellt werden, was eine Pumpanlage überflüssig macht. Durch den Gewässerum- und -ausbau entsteht ein naturnahes Auengewässer, zugleich wird das Profil des historischen



Die Renaturierung der Wall- und Grabenzone (dicke Schraffur) bildet einen wichtigen Baustein des grünen Rings um den historischen Ortskern

Stadtgrabens wiederhergestellt. In enger Abstimmung mit der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege wird dabei – auch unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange – der Zustand des Stadtgrabens verbessert, die mangelhafte Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Gewässers wird überwunden. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die den Ortskern umgebende Wall- und Grabenzone sowohl für Besucher als auch für Bewohner wieder stärker ins Bewusstsein zu rücken.

Daraus ergibt sich aus Sicht der Gemeinde Wachtendonk eine große Chance für die städtebauliche Entwicklung. Die Kostenübernahme erfolgt durch den Wasser- und Bodenverband sowie Fördergeldern aus Wasserwirtschaft, Städtebau und Denkmalschutz.



### Nierspromenade Moorenstraße (Nr. 2.4)

Die Moorenstraße verbindet den Friedensplatz über die St.-Michael-Grundschule mit der Bootsanlegestelle. Während an Wochentagen der Hol- und Bringverkehr von und zur Grundschule für ein partiell auftretendes hohes Verkehrsaufkommen sorgt, ist am Wochenende die Bootsanlegestelle der Verursacher. Freizeitpaddler beginnen und/oder beenden hier ihre Paddeltouren auf der Niers und erzeugen einen entsprechenden „Lieferverkehr“. Die fußläufige Erreichbarkeit dieses Bereichs ist heute nur gering ausgeprägt. Zwar ist ein Fußweg vorhanden, dieser endet jedoch vor einem „ungeordnet“ wirkenden Parkplatz und bedarf dringend einer Aufwertung. Auch die Erlebbarkeit der Niers ist eingeschränkt. Steile Böschungen, der Parkplatz und „verwilderte“ Bereiche ergeben insgesamt ein unattraktives Gesamtbild. Durch die Lage an der Niers hat der Bereich jedoch großes Potenzial.

Der Projektstart ist für 2019 vorgesehen, die Maßnahme soll 2023 abgeschlossen sein. Im ersten und zweiten Bauabschnitt werden die Grabenabschnitte an der Burgruine umgestaltet. Die Umgestaltung der Wall- und Grabenzone wird von gemeindlicher Seite ausdrücklich unterstützt. Aufgrund der geplanten Veränderung des Profils der Wall- und Grabenzone werden auch Wege und vorhandene Elemente wie ein Spielplatz und ein Parkplatz zurückgebaut und im geänderten Profil neu errichtet.

Die Moorenstraße soll zwischen Friedensplatz und Schlecker Weg in den nächsten Jahren umgebaut werden. Daher besitzt das Projekt Nierspromenade Moorenstraße eine hohe Priorität. Die Projektidee ist, eine attraktive Nierspromenade vom Friedensplatz bis zum Bootsanleger und damit in den angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen.

Ob darüber hinaus weitere Elemente wie Wegweiser, Spielgeräte oder Stadtmöbel in der umgestalteten Zone verteilt werden, soll im Gestaltungshandbuch Ortskern (Nr. 1.2) geklärt werden. Ziel ist auch hier, eine stringente Auswahl von Elementen, die zum historischen Ortskern passen und ein attraktives Gesamtbild schaffen, zu wählen.

Im ersten Abschnitt sollen Fußweg und Fahrbahn neu geordnet werden um einen einladenden Übergang vom Friedensplatz zu schaffen. Ggf. kann auch durch eine kleinere Stützmauer etwas Raum für breitere Gehwege gewonnen werden. Um Platz für eine durchgängige, ufernahe Wegeverbindung zu schaffen, müsste im Bereich der Grundschule der Sammelplatz auf die andere Straßenseite verlagert werden. Dieser würde dort ggf. einen Teil der Schulhoffläche in Anspruch nehmen. Um ge-



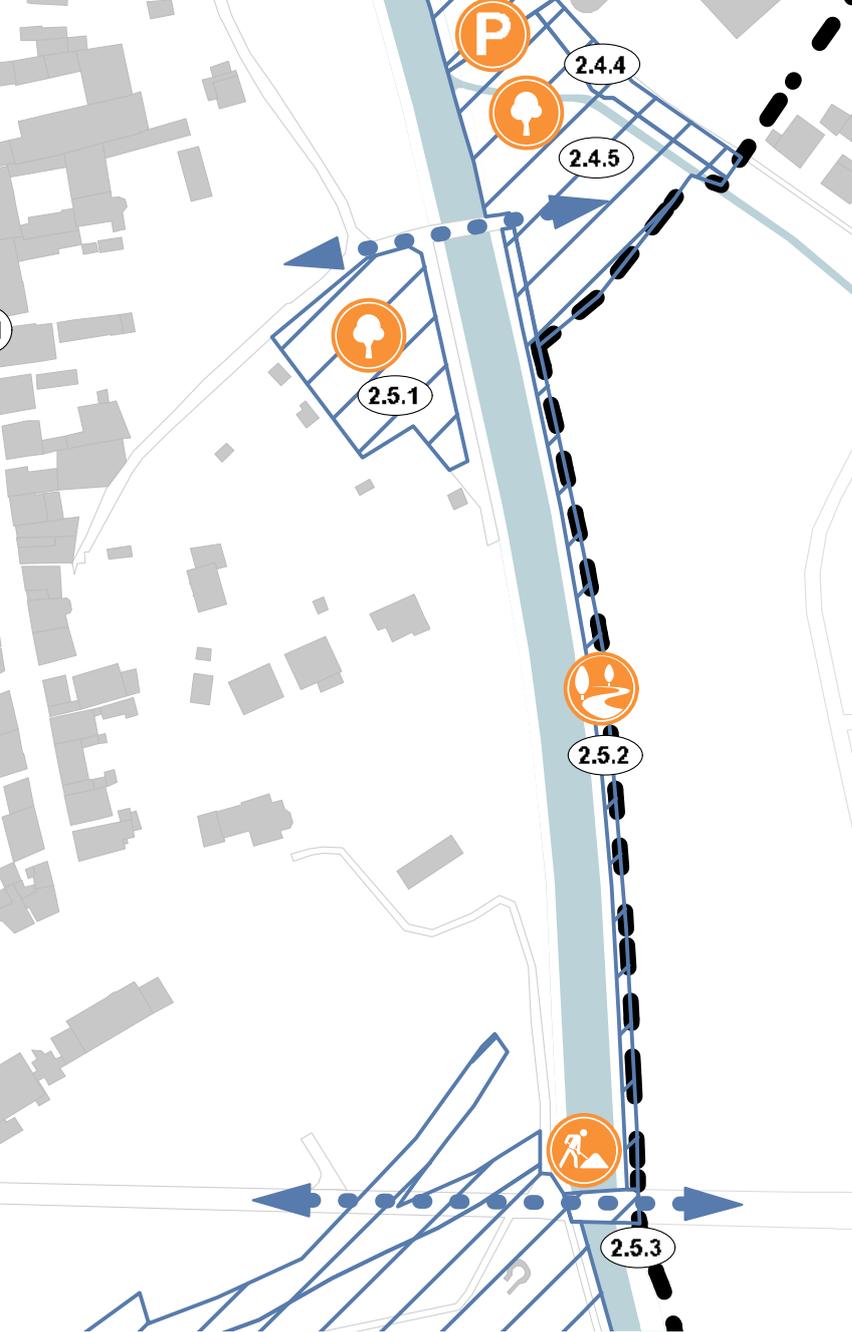
Moorenstraße: Bestand (oben) und Entwurfsidee (unten)

nug Platz zu schaffen, ist ggf. eine Verschwenkung der Fahrbahn nach Westen erforderlich. In den Umbau ist zudem ein Bushaltepunkt zu integrieren.

Auf dem Schulhof ist geplant, einen Quartiers-spielplatz einzurichten, der öffentlich zugänglich ist und außerhalb der Schulzeiten auch „Externen“ zur Verfügung steht. Er soll die Promenade in diesem Abschnitt zusätzlich aufwerten. Durch die o.a. Maßnahme entsteht Raum für eine einladende und großzügige Uferpromenade, die von einer landschaftlich, offenen Freiraumgestaltung begleitet wird. Hierfür ist allerdings der Bau einer neuen Fußgängerbrücke über den Bach „Schleck“ erforderlich. Im weiteren Verlauf könnten dort, wo heute eher

verwildert und ungepflegt wirkende Bereiche das Bild prägen, neben der Bootsanlegestelle in einem „kleinen Nierspark“ attraktive Freizeitangebote, wie z.B. ein Strand oder Liegedeck, angeordnet werden und den Übergang in die Landschaft markieren. Insgesamt kann so die Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit der Niers deutlich verbessert werden. Es werden Anreize für die Nutzer der Bootsanlegestelle geschaffen, den Friedensplatz aufzusuchen. Umgekehrt entstehen neue Angebote für Besucher und Bewohner, die den Ortskern beleben können.

Die Entwürfe für die Nierspromenade sollen in einem zweistufigen Verfahren entstehen. Die konkreten Rahmenbedingungen sind



Potenzialfläche am alten Kindergarten



kurzfristig in einer Rahmenplanung (Nr. 1.6) gemeinsam mit den Akteuren zu definieren. Anschließend ist ein Wettbewerb (Nr. 1.5) durchzuführen.

### Niersuferpromenade (Nr. 2.5)

Der Bereich entlang der Niers besitzt aufgrund der Lage am Wasser und der Nähe zu Grünflächen enormes Potenzial, das bisher noch nicht ausreichend genutzt wird. Die Promenade bildet eine Wegeverbindung zwischen Burgruine und Friedensplatz und ist heute eher unscheinbar gestaltet. Aufgrund der landschaftlichen Lage am Ortsrand ist dies grundsätzlich richtig und soll daher nur durch einzelne Akzente aufgewertet werden. Die Erlebbarkeit der Niers würde dies steigern. Der Bereich lässt sich in drei Abschnitte untergliedern:

- Der **Fußweg**, der östlich entlang der Niers zwischen Bootsanlegestelle und dem Dammweg/Schoelkensdyck verläuft, ist mit einer wassergebundenen Decke befestigt und befindet sich im Überschwemmungsbereich der Niers. Der Weg könnte verbreitert oder auch mit einem etwas großzügiger gestalteten Aufenthaltsbereich aufgewertet werden. Auch Beleuchtungselemente sind denkbar; diese wären allerdings nur sehr zurückhaltend einzusetzen.
- Am Standort des **alten Kindergartens**, einer Brachfläche gegenüber der Bootsanlegestelle auf der westlichen Seite der Niers, die über eine Fußgängerbrücke erreichbar ist, soll ein attraktiver Aufenthaltsbereich entstehen. Dieser soll öffentlich zugänglich sein und sowohl bepflanzte Bereiche als auch Verweil- und Sitzmöglichkeiten bieten. Eine offene Gestaltung und die Einbeziehung der angrenzenden Niers sind elementar. Die Gestaltung und Ausstattung ist mit den Elementen der Nierspromenade Moorenstraße

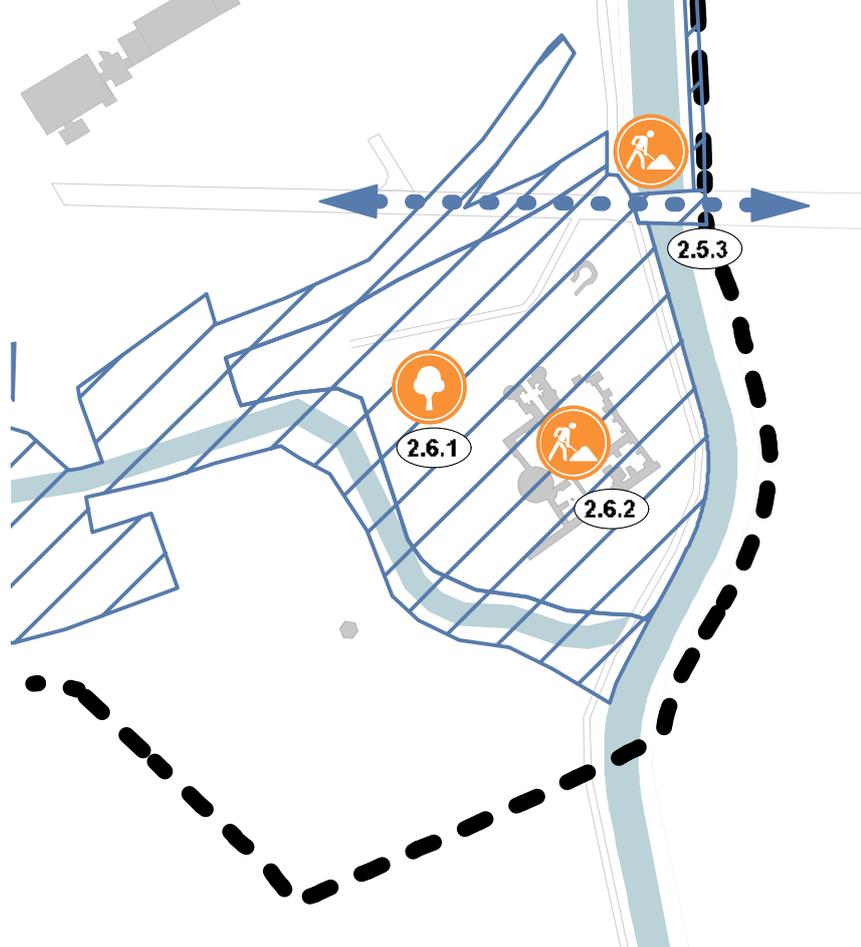
zu koordinieren. Dabei soll eine zusammenhängende Promenade im Grünen entstehen mit Angeboten für Jung und Alt. Ggf. ist die Gestaltung der Fläche in den Wettbewerb „Nierspromenade“ zu integrieren.

- Die **Niersbrücke** befindet sich in der Nähe der Burgruine und verbindet den Dammweg mit dem Schoelkendsdyck. Sie stellt ein zentrales Element für die Nierspromenade und für einen durchgängigen Rundwanderweg dar. Das aus dem Jahre 1901 stammende und zuletzt 2006 sanierte Bauwerk ist in die Jahre gekommen und zugleich einer steigenden Beanspruchung ausgesetzt. Die Standsicherheit und eine barrierefreie Benutzung sind gefährdet, wodurch eine Sanierung notwendig wird.

Die Umsetzung der beschriebenen Bausteine gewährleistet langfristig eine attraktive Promenade und einen durchgängigen Rundweg um den historischen Ortskern, ein Angebot, das sich gleichermaßen an Bewohner und Besucher richtet.

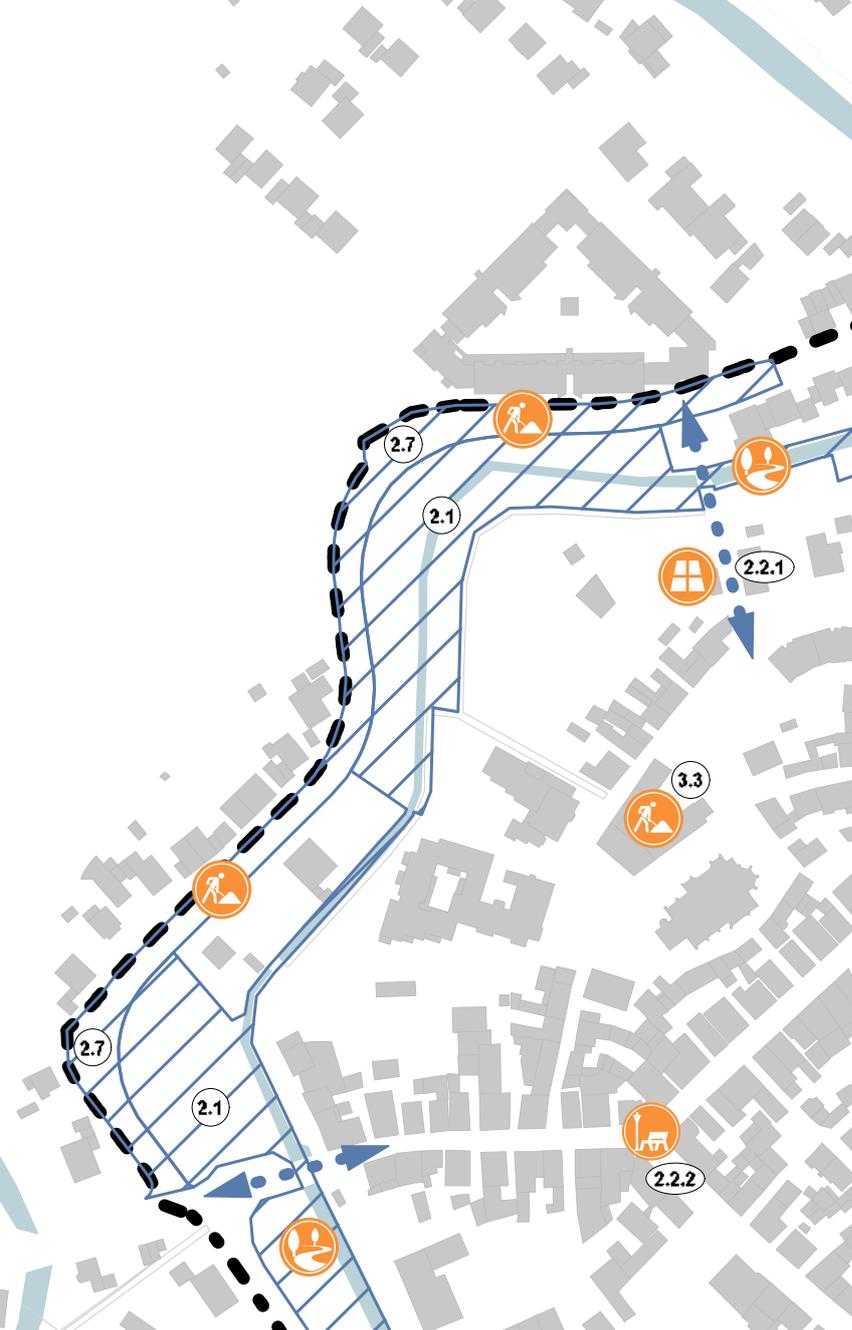
### **Burg Wachtendonk (Nr. 2.6)**

Der Bereich der Burg Wachtendonk besteht aus den baulichen Überresten der Burg, die als Bodendenkmal eingetragen ist, und der umgebenden Grünanlage. Der Freibereich rund um die Burgruine wirkt teils ungepflegt und mindert den Eindruck der historischen Anlage. Er ist mit einer Grillhütte ausgestattet und wird teilweise auch für Stadtfeste, z.B. für die Veranstaltung „Jazz and more“ oder das Burgfest, genutzt. Abseits dieser Nutzungen ist er kaum belebt und wird seiner Rolle als Keimzelle Wachtendonks nicht gerecht. Im Rahmen der Renaturierung der Wall- und Grabenzone durch den Wasser- und Bodenverband werden Teilbereiche und direkt angrenzende Flächen umgebaut und neu gestaltet.



Die Mauerreste der Burgruine weisen diverse, teils schwerwiegende Schäden wie Absackungen der Mauerkronen und lose Fugen auf, so dass Steine in Teilbereichen mit den Händen entfernt werden können. Die Mauern bedürfen daher mittelfristig einer grundlegenden Sanierung. Ohne eine solche Maßnahme ist der dauerhafte Erhalt gefährdet. Ein Sanierungskonzept wurde bereits in Auftrag gegeben.

Die Flächen rund um die Burgruine sind gestalterisch und funktional aufzuwerten, so dass der Bereich seiner Bedeutung für den Wachtendonker Ortskern wieder gerecht werden kann. So könnten z.B. Spielelemente oder ergänzende Bepflanzungen den historisch bedeutsamen Ort beleben. Es ist darauf zu achten, dass die Nutzbarkeit für Veranstaltungen verbessert wird. Die Maßnahme muss sich in die Planungen zur Umgestaltung der Wall- und Grabenzone einfügen, diese ergänzen und ist darauf abzustimmen. Außerdem ist die Maßnahme mit der Sanierung des Bodendenkmals Burgruine zu koordinieren.



### **Umbau Achter de Stadt (Nr. 2.7)**

Die Straße Achter de Stadt weist auf dem Abschnitt zwischen den Einmündungen Niersaue sowie Wankumer Straße einen einfachen Ausbaustandard auf. So sind keine durchgängigen sowie separierten, von der Fahrbahn baulich abgegrenzten Gehwege vorhanden. Auch einige Fahrbahnmarkierungen sind verblasst. Gleichzeitig besitzt die Straße eine wichtige Verkehrsfunktion, denn sie führt den Verkehr am Ortskern vorbei und erschließt die angrenzenden Wohngebiete.

Die Straße ist langfristig umzubauen. Als Vorbild kann der erste Bauabschnitt zwischen Friedensplatz und der Straße Niersaue dienen, der bereits umgestaltet ist. Dadurch entsteht ein zusammenhängendes Bild, unterschiedliche

Gestaltungsansätze sind zu vermeiden. Es ist sinnvoll, die Maßnahmenumsetzung zeitlich nachfolgend auf die Renaturierung der Wall- und Grabenzone sowie den Bau des geplanten Wohngebiets abzustimmen.

### **Freibereich Schoelkensdyck (Nr. 2.8)**

Die Schule im Süden des Untersuchungsgebiets wurde bisher als Sekundarschule genutzt, jedoch wegen zu geringer Schülerzahlen nach dem Schuljahr 2018/19 aufgegeben. Inzwischen hat sich ein Interessensverein gegründet, der das Ziel verfolgt, eine Realschule zu gründen, um auch weiterhin den Besuch einer weiterführenden Schule in Wachtendonk zu ermöglichen.

Die Schulhoffläche der Sekundarschule am Schoelkensdyck dient als Schulhof und als Abstellmöglichkeit für Fahrräder, alternativ auch als Parkplatz für Autos. Es ist angedacht, die Fläche aufzuwerten und multifunktional nutzbar zu machen, sodass der Schulhof weiterhin als solcher genutzt werden kann, aber zusätzlich auch weitere Nutzungen ermöglicht. Es ist zu klären, inwieweit eine Verlagerung und evtl. eine Kapazitätserhöhung der Radabstellanlage notwendig und möglich sind.

### **Wege und Verbindungen (Nr. 2.9)**

Abseits der Hauptverbindungen bestehen einige Wege, die nur einen mäßigen Ausbaustandard besitzen. Sie wirken daher wenig einladend, obwohl sie den Ortskern über informelle Wege an das umgebende Grün anbinden. Vor allem in dem „Gartenland“ zwischen Niers und Mühlenstraße liegen Wege mit unklaren Verbindungsfunktionen und unterschiedlichen, teils provisorisch wirkenden Ausbaustandards.

Um Klarheit zu schaffen und die fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns zu verbessern, sind diese Nebenverbindungen zu qualifizieren. Dabei sind auch die Barrierefreiheit und die Belange des Radverkehrs zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist auf die Beschilderung bzw. Wegweisung zu achten. Da der gesamte Bereich heute noch sehr ungeordnet wirkt, ist als Voraussetzung für die Aufwertung der Wege eine Rahmenplanung (Nr. 1.6) zu erstellen, bei der die Eingriffe konkret benannt werden.

#### **Naturbad (Nr. 2.10)**

Das Naturbad Wachtendonk befindet sich in der Trägerschaft eines privaten Vereins. Abgesehen von den alljährlich durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen hat bereits seit längerem keine umfassende Renovierung stattgefunden. Mittlerweile ist das Naturbad in die Jahre gekommen und bedarf einer grundlegenden Sanierung. So sind u.a. die Erneuerung des Trinkwassernetzes, der sanitären Einrichtungen und der Umzäunung sowie die Beckentieferlegung und verschiedene bauliche Maßnahmen am Hauptgebäude, z.B. die Neueindeckung des Daches, notwendig. Um den zukünftigen Betrieb auch weiterhin zu gewährleisten, ist die Durchführung der Maßnahmen zwingend geboten und weist eine gewisse Dringlichkeit auf.

## **5.3 STEUERUNG UND MANAGEMENT**

Im Rahmen dieses Konzepts sind beträchtliche Umbaumaßnahmen, auch auf Seite privater Immobilieneigentümer, vorgesehen. Diese beanspruchen erhebliche Investitionen. Hierzu sind zunächst die ökonomische Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit darzustellen sowie ein systematisches Vorgehen und die Einbettung der

ENDBERICHT

Maßnahmen in einen einheitlichen Kontext zu gewährleisten. Dazu sind weitere planerische Vertiefungen und allgemeine Vorplanungen erforderlich. Die Koordination und Umsetzung ist nicht allein durch die Verwaltung zu leisten. Die im Folgenden aufgeführten Instrumente und Planungsmodule zeigen die Bedarfe auf.

#### **Gestaltungshandbuch Ortskern (Nr. 1.2)**

Die Verbesserung der Barrierefreiheit ist erklärtes Ziel des InHK. Um eine einheitliche Gestaltungssprache für die Umbaumaßnahmen (Nr. 2.2) sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Gestaltungshandbuchs geboten. Darin sollen Oberflächenmaterialien und Maßnahmen definiert werden, die die Fortbewegung für mobilitätseingeschränkte Personen erleichtern, sich zugleich aber auch harmonisch in den Bestand einfügen müssen. Das einheitliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raums ist beizubehalten.

Darüber hinaus können Aussagen getroffen werden zu den Maßnahmen im „grünen Umfeld“, am Friedensplatz, in den Gärten zwischen Mühlenstraße und Niers, im Bereich der Nierspromenade sowie zu den gestalterischen

Niersbrücke am Friedensplatz



und funktionalen Ergänzungen für den Umbau der Wall- und Grabenzone. Ggf. ist das Gestaltungshandbuch auch mit den Aussagen eines Licht- und Beleuchtungskonzeptes (Nr. 1.3) zu koppeln. In jedem Fall sind die Aussagen zur künftigen Grundbeleuchtung im historischen Ortskern entlang der Straße auf die Anforderungen der Barrierefreiheit abzustimmen. Die Masten der Leuchten, die die schmalen Bürgersteige zusätzlich verengen, sind ggf. zu entfernen, so dass mehr Komfort für Fußgänger entsteht.

#### **Licht-/Beleuchtungskonzept (Nr. 1.3)**

Im Ortskern ist eine Erneuerung des Beleuchtungssystems notwendig, da dieses energetisch und gestalterisch nicht mehr dem aktuellen Stand entspricht. Damit geht ein erhebliches Einsparpotenzial in Bezug auf die Stromkosten einher. Zudem stehen Lichtmasten oftmals mitten auf dem Gehweg und erschweren die Fortbewegung für alte Menschen mit Rollator sowie Eltern mit Kinderwagen. Eine alternative Beleuchtungsmöglichkeit durch abgehängte Leuchten oder ein straßenüberspannendes System ist zu diskutieren.

Gleichzeitig ist die Beleuchtung von zentraler Bedeutung für die Wahrnehmung des öffentlichen Raums. Eine konzeptionell gesteuerte Beleuchtung kann zu einer verbesserten Wegführung und Orientierung sowie zur Gliederung und Akzentuierung von Stadträumen beitragen. Die Illuminierung von identitätsstiftenden Gebäuden kann den Wiedererkennungswert des Ortskerns weiter steigern. Ebenso ist die Beleuchtung ein wesentliches Element zur Vorbeugung von Angsträumen und zur Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens.

Daher wird mit diesem Konzept die Entwicklung eines Beleuchtungskonzepts angestoßen, um den Umgestaltungsprozess möglichst systematisch zu gestalten und die Einheitlichkeit der neuen Beleuchtung zu gewährleisten. Dieses trifft entsprechende Aussagen für den gesamten Untersuchungsbereich. Formsprache und Materialauswahl ist dabei mit dem Gestaltungshandbuch Ortskern (Nr. 1.2) sowie den Gestaltungsrichtlinien (Nr. 1.4) abzustimmen.

#### **Richtlinien und Leitfäden (Nr. 1.4)**

Das einheitliche Ortsbild ist als eine der wesentlichen Stärken Wachtendonks identifiziert worden, die es zu bewahren gilt. Beim Umbau privater Immobilien ist daher darauf zu achten, dass sich die Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen möglichst harmonisch in das Umfeld einfügen, um ein einheitliches Ortsbild und die Homogenität der denkmalgeschützten Baustruktur zu erhalten. Daher wird die Formulierung einer Gestaltungsrichtlinie bzw. eines -leitfadens empfohlen, die einheitliche Standards definiert und Aussagen zu gestalterischen Aspekten, wie z.B. Fassadengestaltung, Gebäudeflucht, Dachformen, Anbauten und Werbeanlagen, umfassen. Die bestehende Gestaltungssatzung, die 1992 beschlossen



wurde, ist zu aktualisieren und an heutige Anforderungen anzupassen. Zum einen soll die gestalterische Qualität sichergestellt und die Umsetzung der Projekte im Ortskern unterstützt werden. Zum anderen sind die Aussagen der Richtlinien Voraussetzung für die Umsetzung des Fassaden- und Hofprogramms sowie für den Verfügungsfonds, der auf eine Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements und privater Initiativen abzielt. Für beide Instrumente sind ebenfalls Richtlinien erforderlich, die die Förderfähigkeit von eingereichten Projektanträgen regelt.

#### **Wettbewerb Nierspromenade (Nr. 1.5)**

Grundsätzlich sind Wettbewerbe wichtig, um die bestehenden Planungsüberlegungen zu konkretisieren, zu qualifizieren und schlussendlich einen hochwertigen Entwurf zu erhalten, auf dessen Basis eine qualitätsvolle Umgestaltung realisiert werden kann. Insbesondere bei bedeutenden Projekten ist eine hohe Qualität der Umbauplanung von großer Bedeutung. Als wichtigstes Projekt bietet sich daher für die Nierspromenade Moorenstraße die Durchführung eines Wettbewerbs an, der die Detailplanung für diesen Bereich liefern soll. Der Wettbewerb wird auf Grundlage des vorgeschalteten Rahmenplanes (Nr. 1.6) ausgeschrieben, in dem auch alle verkehrlichen Aspekte, wie z.B. die Organisation des Parkraums, zu klären sind. Im Wettbewerb ist schließlich die genaue gestalterische Ausarbeitung zu entwickeln. Das Verfahren ist prädestiniert für die Beteiligung der Bürgerschaft.

#### **Rahmenpläne, Machbarkeitsstudien, Visualisierungen (Nr. 1.6)**

Für bestimmte Bereiche besteht weiterer Konkretisierungsbedarf der Planungsüberlegungen. Daher sind Rahmenpläne zur Vorbereitung der geplanten Maßnahmen aufzustellen, bei-



spielsweise für die Immobilienentwicklung in der Mühlenstraße, für die Entwicklung der Freibereiche zwischen Niers und Mühlenstraße oder auch für den Bau der Nierspromenade. Die Nierspromenade, die auch den Bereich Moorenstraße an der Michaelschule miteinschließt, wird anschließend in einem separaten Wettbewerb (Nr. 1.5) behandelt, für den der Rahmenplan die Grundlage darstellt.

Um privaten Immobilieneigentümern, die an Umbau bzw. Umnutzung interessiert sind, mögliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen, sind darüber hinaus maßgeschneiderte Machbarkeitsstudien und Umbaukonzepte zu entwickeln. Neben Testentwürfen und Visualisierungen beinhalten diese auch Kostenschätzungen und Finanzierungsüberlegungen. Dadurch können die Eigentümer zur Kooperation und Investition angeregt und bei ihren Sanierungsüberlegungen unterstützt werden. Im Idealfall sollen aus diesen Studien Investitionen in ein gemeinsam getragenes Konzept entstehen und letztendlich Modellprojekte realisiert werden.

Für die Nierspromenade gilt es kurzfristig Entwicklungsoptionen für eine Verlagerung der Stellplätze auf die Schulseite zu prüfen, um so den Weg frei zu machen für eine attraktive Verbindung zwischen Landschaft und Friedensplatz. Zu prüfen bzw. Aufgaben einer solchen Planung sind:

- Verlegung der Parkplätze auf die andere Seite der Moorenstraße, Neuorganisation des Schulbushalts
- Klärung einer (Teil-)Verlagerung des Hol- und Bringverkehrs in den Bereich Feuerwehr/Edeka
- Klärung der wasserrechtlichen Rahmenbedingungen mit dem Boden- und Wasserverband, Definition von Anforderungen für Überschwemmungsbereiche etc.
- Klärung der Anforderungen des Bootsanlegers
- Beteiligung der Akteure und Träger der Schule (Verwaltung, Leitung, ggf. Elternschaft, etc.), sowie Bürgerschaft
- Kostenrahmen und Schnittstellen mit der Gesamtmaßnahme Moorenstraße, Bauabschnitte

#### **Energetisches Quartierskonzept (Nr. 1.7)**

Der Denkmalschutz setzt dem Umbau von Immobilien sowie deren Energieeffizienz und -bilanz enge Grenzen. Um Vorschläge zum Umbau von Baublöcken und kleineren Quartieren zu erarbeiten und dabei gleichzeitig eine energetische Optimierung des Gebäudebestands anzustreben, ist ein energetisches Quartierskonzept aufzustellen. Dies soll den Umbauprozess unterstützen und als Anschauungsmaterial für Eigentümer und Anwohner dienen. Das Konzept ist unter Beteiligung von Anwohnern und Eigentümern zu erarbeiten und soll privates Engagement und Investitionen wecken.

#### **Hof- und Fassadenprogramm (Nr. 4.1)**

Die Gestaltungsqualität der Fassaden im historischen Ortskern bewegt sich auf einem insgesamt hohen Niveau, jedoch sind an einigen Stellen Mängel aufgrund von Instandhaltungs- und Sanierungsstau erkennbar. Gleiches gilt für die Innenhofbereiche. Auch wirken einige Schaufenster, die heute offensichtlich nicht mehr für gewerbliche Nutzungen gebraucht werden, deplatziert und stören das Gesamtbild. Hinzu kommt, dass gerade für die denkmalgeschützte Bausubstanz Auflagen zu erfüllen sind, die mit hohen finanziellen Belastungen einhergehen, die manche Eigentümer nicht mehr aufbringen können bzw. wollen.

Um das Engagement privater Hauseigentümer zu erhöhen, ihre Immobilien aufzuwerten, ist ein Hof- und Fassadenprogramm aufzustellen. Dabei handelt es sich um ein Förderprogramm, durch das Immobilieneigentümer bei einer Fassadensanierung oder Hofumgestaltung durch öffentliche Förderung von bis zu 50% unterstützt werden. Dies trägt zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und zur Erreichung des Ziels bei, den Ortskern zu bewahren und zu entwickeln.

Die Zuschüsse werden auf Basis einer Richtlinie, die die Fördermöglichkeiten und -zugänge regelt, gewährt. Bei der Umsetzung des Programmes soll die Gemeinde durch ein externes Fachbüro unterstützt werden. Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

#### **Verfügungsfonds (Nr. 4.2)**

Der Verfügungsfonds dient der Aktivierung und Unterstützung von privatem Engagement. Dazu gehören Händler, Eigentümer, Anwohner, Gewerbetreibende, Vereine oder Organisationen. Es werden Projekte gesucht, die den Menschen im Ortskern zu Gute kommen und

die Identifikation der Bewohner mit dem Ortskern erhöhen. Dazu werden die von privaten Innenstadtakeuren eingebrachten finanziellen Mittel durch die gleiche Summe an Städtebaufördergeldern aufgestockt: Jeder privat bereitgestellte Euro wird durch die Förderung also verdoppelt. Eine Vergaberichtlinie für den Verfügungsfonds, die die Zulässigkeit von Förderanträgen regelt, ist aufzustellen.

#### **Ortskernmanagement und Projektsteuerung (Nr. 4.3)**

Das Ortskernmanagement und die Projektsteuerung sind als die Gemeindeverwaltung unterstützendes Instrument für die Umsetzung der Maßnahmen unerlässlich. Dazu ist eine koordinierende Stelle einzurichten, das den Prozess begleitet, dabei die verschiedenen Akteure einbindet und deren unterschiedlichen Interessen abstimmt. Die Vielzahl der Projekte und Aufgaben ist vor dem Hintergrund der Gemeindegroße nicht durch die örtliche Verwaltung alleine zu stemmen. Daher ist mit der Aufgabe ein externes Fachbüro zu betrauen.

Das Aufgabenprofil ist im weiteren Verfahren noch zu klären. Der Aufgabenbereich kann verschiedene Aufgabenfelder beinhalten und umfasst aus heutiger Sicht folgende Bausteine:

- Koordinierung der Maßnahmenumsetzung des InHKs
- Geschäftsführung des Verfügungsfonds und des Hof- und Fassadenprogramms
- Förderung der Kommunikation und Kooperation der Akteure
- Unterstützung und Beratung von Einzelhändlern, Gastronomen und Gewerbetreibenden
- Planung und Durchführung von imagebildenden Aktivitäten
- Durchführung von Informations- und Be-

teilungsveranstaltungen

#### **Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden (Nr. 4.4)**

Die historische Baustruktur mit kleinteiligen Gebäudegrundflächen und -rissen, verbunden mit ungünstigen Belichtungsverhältnissen und einer hohen Bebauungsdichte, schränkt die Nutzungsmöglichkeiten stark ein. Gewerbliche Nutzungen sind im Ortskern kaum mehr zu etablieren. Ziel muss es sein, den Bestand zu erhalten sowie die Wohnfunktion zu stärken. Tiefe, in den Block hineinreichende Ladenlokale werden daher heute nicht mehr gebraucht. Kleinteilige, schlecht belichtete Hinterhofbebauungen sind für moderne Nutzungen und Wohnen nicht zu akquirieren.

Um neue Nutzungsoptionen zu eröffnen und den Ortskern zu beleben, sollen Förderinstrumente eingeführt werden, die die Eigentümer bei einer Umnutzung ihrer Immobilie unterstützen. So sollen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert werden (Förderziffer 11.1), deren Kosten durch Mieteinnahmen nicht refinanzierbar sind, wie z.B. der Rückbau nicht mehr erforderlicher Gebäudeteile oder die Entsiegelung von Hofflächen. In Kombination mit dem Hof- und Fassadenprogramm (Nr. 4.1) sollen dadurch starke Anreize für Eigentümer geschaffen werden, eine Modernisierung ihrer Immobilie in Angriff zu nehmen. Für die Allgemeinheit geht es dabei insbesondere auch um die Bewahrung des historischen Ortsbildes als Mehrwert für Wachtendonk.

# SCHLUSSWORT

Mit der vorliegenden Studie liegt der Gemeinde Wachtendonk ein abgestimmtes Maßnahmenkonzept vor, das einen Handlungskorridor für die nächsten fünf bis zehn Jahre beschreibt. Die Erarbeitung erfolgte in enger Kooperation in Lenkungsreisen und Abstimmungsrunden mit verschiedenen Akteuren der Stadt, Verwaltung, Politik und der Bürgerschaft und dies stets in einer sehr konstruktiven Atmosphäre – hierfür allen Teilnehmenden vielen Dank.

Die Gemeinde Wachtendonk besitzt einen Ortskern, der mit seiner historischen Gebäudesubstanz und dem attraktiven öffentlichen Raum ein harmonisches Gesamtbild ergibt und das Aushängeschild des Ortes ist. Das historische Erbe gilt es zu pflegen. Daneben ist vor allem das den Ortskern umgebende Grün zu nennen, das für die Anwohner von besonderem Wert ist und auch Besucher anzieht. Diese Pluspunkte werden durch die Maßnahmen und Projekte des Konzepts gesichert und ausgebaut. Der Ortskern wird bewahrt und punktuell aufgewertet, zudem wird der grüne Ring um den Ortskern definiert. Das Zusammenspiel aus Historie, Erholung, Erlebnis und Grünqualitäten spiegelt sich im Motto „Historischer Ortskern im Grünen“ wieder. Dieses Leitbild darf nicht aus den Augen verloren werden.

Neuen Einzelhandel im Ortskern anzusiedeln wird nicht möglich sein. Daher sieht das Konzept vor, alternative Nutzungen wie z.B. Wohnen in alten Gemäuern zu fördern. Baumaßnahmen und Fassadensanierungen, insbesondere an der historischen Bausubstanz, sollen finanziell und planerisch unterstützt werden. So kann die Entwicklung des Ortskerns durch Eigentümer und Investoren auch weiterhin aktiv gestaltet werden.

Neben langfristigen Projekten beinhaltet das Handlungskonzept auch kurzfristig zu realisierende Maßnahmen, die den Wandel verdeutlichen. Es sollen gezielt Impulse gesetzt und die Investitionsbereitschaft gefördert werden.

Gleichwohl ist zu betonen, dass die Maßnahmenumsetzung ein langer Prozess ist, der auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgelegt ist. Zu dieser nachhaltigen Stadtentwicklung tragen Vorplanungen und Wettbewerbe bei, die durch externes Expertenwissen Projekte weiter qualifizieren sowie für eine systematische Umsetzung sorgen.

An die Akteure in Wachtendonk, sowohl auf privater als auch auf öffentlicher Seite, ergeht die Aufforderung, auch weiterhin gemeinsam am Wohl des liebenswerten Ortskerns zu arbeiten.

Wir wünschen Ihnen hierbei viel Erfolg!