



ERGEBNISSE DES ZUKUNFTSMARKTES

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - RHEYDT ZENTRUM

🕒 26. JUNI 2024, 17 - 20 UHR

📍 HARMONIEPLATZ, RHEYDT

Worum ging es?

Im Rahmen des Zukunftsmarktes hatte die Öffentlichkeit am 26. Juni die Gelegenheit, sich über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen im Zentrum von Rheydt zu informieren und bei den Zielen und ersten Ideen für die Entwicklung des Gebietes mitzudiskutieren. Etwa 100 Rheydter*innen sind dieser Einladung auf den Harmonieplatz gefolgt und haben sich bei bestem Wetter in die Diskussionen eingebracht. Unter bunten Pavillions ging es an insgesamt vier Stationen um unterschiedliche Hintergrundinformationen und Fragestellungen.

Wie geht es weiter?

Die zahlreichen Hinweise bilden jetzt die Grundlage für die nächsten Arbeitsschritte. Dabei werden die gesammelten Anregungen und Meinungen im Abgleich mit der Analyse in einen Vorschlag für einen Rahmenplan überführt. Dieser bildet dann die Grundlage dafür, die einzelnen Maßnahmen zu beschreiben, die zum Erreichen der Sanierungsziele erforderlich sind. Diese Maßnahmenvorschläge werden dann in einer weiteren Öffentlichkeitsbeteiligung zur Diskussion gestellt. Die abschließende Entscheidung über die Sanierungsziele, den Rahmenplan, die Maßnahmen und eine mögliche Sanierungssatzung fällen schließlich die politischen Gremien der Stadt Mönchengladbach.

Was sind zentrale Ergebnisse?

Am ersten Stand wurde erklärt, was eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme beinhaltet. Zudem wurde das Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen näher vorgestellt. In diesem Zusammenhang gab es mehrere Hinweise darauf, dass sich die Teilnehmenden mehr Unterstützung bei Umnutzungen und Neuansiedlungen wünschen – gerade, wenn es um Bürokratie und die Abstimmung mit dem Denkmalschutz geht. Zudem wurde vorgeschlagen, eine Erweiterung des Gebietes nördlich des Lankes-Geländes zu überprüfen.

Am zweiten Stand sind die Ergebnisse der Analysen für die Vorbereitenden Untersuchungen knapp zusammengefasst worden. In diesem Zusammenhang gab es von den Teilnehmenden beispielsweise Hinweise darauf, dass sich seit der Bestandsaufnahme teilweise neue Leerstände ergeben haben. Gleichzeitig habe das Zentrum aber auch gute Seiten wie attraktive Arbeitgeber, und die Situation sei zumindest aus Sicht einiger Beteiligter nicht so schlimm, wie sie gemacht werde. Darüber hinaus haben sich aus der Analyse verschiedene Ansätze und Vorschläge für die zukünftige Entwicklung des Zentrums ergeben.

Diese stand an der nächsten Station im Vordergrund, bei der es um die Priorisierung und Kommentierung der vorgeschlagenen Sanierungsziele in den fünf Handlungsfeldern Städtebau und Bausubstanz, Lokale Ökonomie und Bildung, Wohnen und Identität, Klimafolgenanpassung sowie Mobilität und Verkehrsräume ging. Als wichtige Aspekte wurden dabei unter anderem eine Verbesserung der Atmosphäre, auch mit Blick auf Sauberkeit und Sicherheitsgefühl, ein vielfältiges und aufgewertetes Wohnraumangebot, sowie der Umgang mit Problemimmobilien und Leerständen hervorgehoben, die durch neue Nutzungen belebt werden sollen. Aber auch die Anpassung des Zentrums an die Folgen des Klimawandels wurde priorisiert, während die Fragestellungen des Verkehrs eher von untergeordneter Bedeutung waren und grade mit Blick auf Verkehrsberuhigung und Parkplatzangebot teils sehr unterschiedlich beurteilt wurden.

Am vierten Stand konnten unterschiedliche Aussagen zu den fünf Handlungsfeldern bewertet werden. Während einige Themen wie die Bedeutung von innovativen Impulsprojekten in den Leerständen, ein gemischtes Wohnungsangebot für unterschiedliche Wohnformen und Zielgruppen, die Schaffung vieler kleinerer Grünräume oder der Stellenwert der Verbindungen in die umliegenden Quartiere große Zustimmung erfuhren, sind andere Themen weniger eindeutig beurteilt worden. So gab es beispielsweise zum Umgang mit dem Einzelhandel oder hinsichtlich der Bedeutung von Höfen und Wohnumfeld unterschiedliche Meinungen. Teilweise wurde jedoch auch die Umsetzbarkeit der Thesen hinterfragt oder die Verknüpfung unterschiedlicher Themen innerhalb der Vorschläge kritisiert.



Die Stadt Mönchengladbach und die Planungsbüros STADTGUUT und STADTRAUMKONZEPT bedanken sich herzlich für die zahlreiche Teilnahme und die vielen Hinweise und Anregungen! Informationen zum weiteren Verfahren finden sie auf der [Internetseite der Stadt Mönchengladbach](#). Bei weiteren Anmerkungen, wenden Sie sich gerne an: sanierung@moenchengladbach.de.

1

SANIERUNGSVERFAHREN

WAS IST EINE SANIERUNGSMABNAHME?

„Städtebauliche **Sanierungsmaßnahmen** sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung **städtebaulicher Missstände** wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

§136 (2) BauGB

WAS SIND STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE?

Städtebauliche Missstände liegen in Form von Substanzmängeln und/oder Funktionsmängeln vor:

Substanzmängel

- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht erfüllt.
- Die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist gefährdet.
- **Beispiele:** Mangelhafter baulicher und energetischer Zustand, erschwerte Erschließung und Zugänglichkeit von Grundstücken, Fehlnutzung von bebauten und unbebauten Flächen

Funktionsmängel

- Die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist erheblich beeinträchtigt.
- **Beispiele:** Hohe Leerstandsquote, Fehlende Versorgungseinrichtungen, Unzureichende Wegeverbindungen, Mangelhafte Erschließung des Gebietes durch den ÖPNV, Gefahr extremer Auswirkungen durch Extremwetterereignisse

WANN DARF EINE SANIERUNGSMABNAHME DURCHGEFÜHRT WERDEN?

Wenn...

- ... **städtebaulicher Missstände** vorliegen
 - ... die **Sanierungsmaßnahme** dem Wohl der Allgemeinheit dient
 - ... die Durchführbarkeit der Sanierung sichergestellt ist.
- Dazu müssen:
- die Ziele erreicht werden können und
 - die Sanierung innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden

Um zu überprüfen, ob eine **Sanierungsmaßnahme** erforderlich ist, müssen **Vorbereitende Untersuchungen** nach § 141 BauGB durchgeführt werden.

WELCHE AUSWIRKUNGEN SIND DAMIT VERBUNDEN?



Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum



Aufwertungsmaßnahmen für Grundstücke und Immobilien



Ggf. Erhalt von Fördermitteln/ Finanziellen Mitteln zur Umsetzung von Maßnahmen



Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung



Lage- und Imageverbesserungen



Immobilienwirtschaftliche Wertsteigerungen

MÖGLICHE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

- Besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7h, 10f und 11a EStG)
- Vorkaufsrecht bei Grundstücksverkäufen (§ 24 BauGB)
- **Sanierungsrechtliche Genehmigung*** z.B. für
 - Bauvorhaben/Abrissen oder Nutzungsänderungen
 - Begründung/Änderung/Aufhebung von Baulasten, Grundstücksteilungen
 - Veräußerung, Bestellung belasteter Rechte (außer bei Baumaßnahmen), Miet-/Pachtverträge mit Frist > 1 Jahr
- **Sanierungsvermerk im Grundbuch***
- Preisprüfungen bei Grundstücksverkäufen (nur im Regelverfahren)*
- **Sanierungsbedingte Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen (nur im Regelverfahren)***

* Optional/Gilt nur, falls es zum Erreichen der Ziele erforderlich ist

Die Hinweise auf den Plakaten dienen lediglich zur Orientierung und sind teilweise vereinfacht dargestellt. Die Informationen sind nicht rechtsverbindlich und können eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.



1

UNTERSUCHUNGSGEBIET

WO FINDEN DIE VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN STATT?



1

ABLAUF

WIE GEHEN WIR DABEI VOR?



- Auswertung vorhandener Konzepte und Planungen
- Ermittlung aller zur Beurteilung erforderlichen Informationen
- Kontaktaufnahme und Austausch mit Betroffenen (Mieter*innen, Eigentümer*innen, Nutzer*innen...)

- Erarbeitung eines konzeptionellen und strukturellen Rahmens für künftige Sanierungsmaßnahmen
- Diskussion unterschiedlicher Entwicklungsansätze mit Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit

- Aufstellung und Abstimmung eines Maßnahmenkonzeptes, das zum Erreichen der Sanierungsziele geeignet ist
- Beschreibung der einzelnen Maßnahmen (einschließlich Verortung)
- Darstellung des finanziellen und zeitlichen Aufwands sowie möglicher Förderzugänge

- Prüfung potenziell negativer Auswirkungen des Sanierungsverfahrens auf die betroffene Bevölkerung
- Ggf. Abfederung der nachteiligen Auswirkungen mit Hilfe eines Sozialplans gemäß §180 BauGB

- Prüfung der formellen Voraussetzungen für die Sanierung
- Falls eine Sanierungsmaßnahme möglich und sinnvoll ist: Ableitung von Empfehlungen für eine Sanierungssatzung (u.a. für den Geltungsbereich und die Art des Verfahrens)

- Zusammenführung aller Arbeitsergebnisse
- Abschließende Beteiligung und Information
- Vorbereitung der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme

WER WIRD WANN BETEILIGT?

Der im November 2023 begonnene Arbeitsprozess ist für eine Dauer von 15 Monaten angelegt und wird von einem Arbeitskreis mit den relevanten fachlichen Stellen der Stadt Mönchengladbach sowie verschiedenen Beteiligungsangeboten für die Öffentlichkeit begleitet. Sowohl Mieter*innen und Eigentümer*innen als auch interessierte Bürger*innen können sich u.a. im Rahmen von Befragungen und Beteiligungsveranstaltungen über das Verfahren informieren und Anmerkungen einbringen. Auch die Träger öffentlicher Belange werden in das Verfahren eingebunden.



Beteiligung/Befragung von Betroffenen & der Öffentlichkeit



Einbindung und Diskussion im Arbeitskreis



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange



1

ANMERKUNGEN & HINWEISE ZU DEN GRUNDLAGEN DES VERFAHRENS

Flexibilität im Denkmalschutz gewähren

**Bürokratie erschwert Umnutzungen /
Neuansiedlungen**

**Thema Rathaus Rheydt entscheiden und
durchführen → Impuls für Rheydt und
Eigentümer*innen setzen**

Bürokratie abbauen

*Die gelben Kästen dokumentieren ergänzende
Hinweise und Kommentare von den Teilnehmenden.*

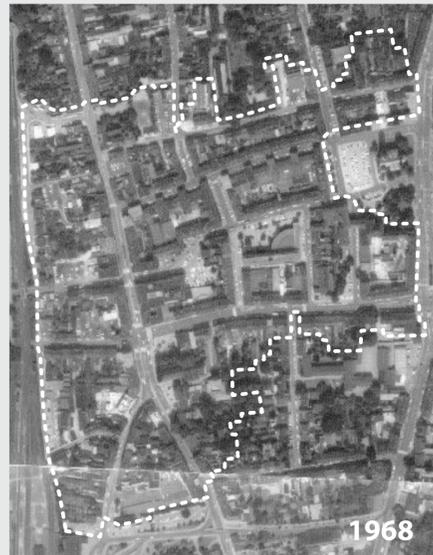


2

ANALYSE

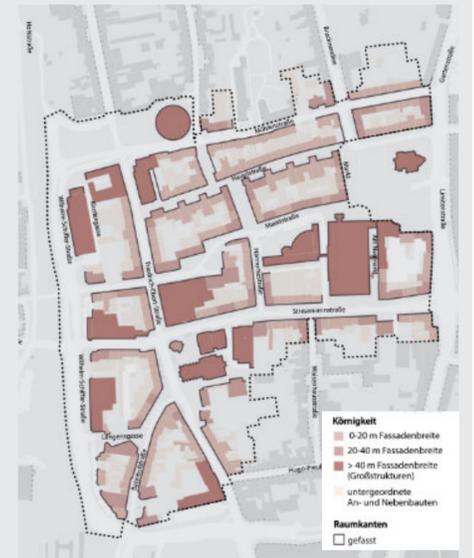
RAHMENBEDINGUNGEN & STANDORT

Historische Entwicklung



Nachdem im 2. Weltkrieg ein Großteil der Bebauung beschädigt oder zerstört worden ist, wurde das Rheydter Zentrum auf Grundlage des **Generalbebauungsplans des Architekten Alfons Leitl** wiederaufgebaut. Bis heute wird das Stadtbild wesentlich durch diese Planung geprägt.

Städtebauliche Struktur



Im Laufe der Jahre wurde die Bebauungsstruktur um zahlreiche **„Großstrukturen“** ergänzt.

Nutzungen



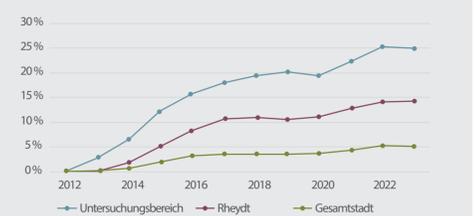
Bevölkerungsentwicklung

Das Rheydter Zentrum hat eine vergleichsweise **junge, bunte** und stetig **wachsende** Bewohner*innenschaft.

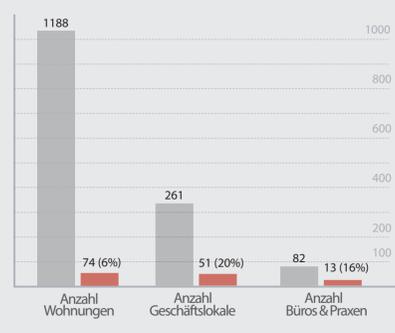
Entwicklung der Altersstruktur im städtischen Bezirk 3033 (in %)



Bevölkerungszahlen seit 2012 (in %)



Leerstand



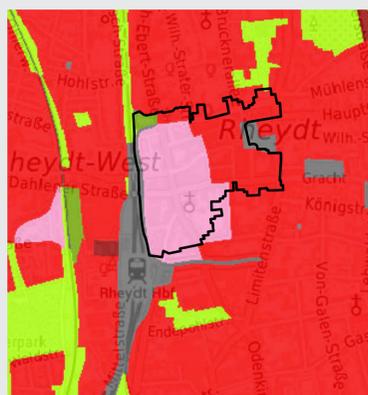
Besonders auffällig sind hohe **Leerstandszahlen** in den Erdgeschossen.

Klimaanalyse

Ein hoher Versiegelungsgrad sowie die hohe Bebauungsdichte haben eine **Überwärmung** des Zentrums zur Folge.

Thermische Belastung am Tag

- Grünflächen: mäßig: PET > 29 bis 35 °C
- Grünflächen: stark: PET > 35 bis 41 °C
- Grünflächen: extrem: PET > 41 °C
- Siedlung: mäßig: PET > 29 bis 35 °C
- Siedlung: stark: PET > 35 bis 41 °C



Parkraumauslastung

Parkhaus	Stellplätze	Öffnungszeiten	Kosten (je h)	Uhrzeit der Spitzenauslastung und Belegungsgrad unter der Woche:	Uhrzeit der Spitzenauslastung und Belegungsgrad am Samstag:
Parkhaus Am Ring	200	Mo-Sa 7:00-20:30 Uhr	1,40 €	Gegen 12 Uhr ca. 50 % belegt	Zwischen 10 und 11 Uhr ca. 20 % belegt
Parkhaus Bahnhof	301	Mo-Fr 7:00-23:00 Uhr, Sa 7:00-21:00 Uhr, So & Feiertags 9:30-19:30	1,50 €	Zwischen 9 und 13 Uhr ca. 30 % belegt	Zwischen 19 und 22 Uhr ca. 30 % belegt
Tiefgarage Markt	220	Mo-So 0-24 Uhr	1,50 €	Zwischen 10 und 14 Uhr ca. 50 % belegt	Zwischen 11 und 12 Uhr ca. 80 % belegt
Parkhaus Galerie Marienplatz	160	Mo-Fr 8:00-19:00 Uhr, Sa 8:00-18:00 Uhr	1,40 €	Zwischen 11 und 12 Uhr ca. 30 % belegt	Gegen 13 Uhr ca. 40 % belegt
Parkhaus City	297	Mo-Sa 6:30-20:30 Uhr	1,40 €	Keine Angaben	Keine Angaben
Stellplatz Bahnhofstr.		Mo-So 0-24 Uhr	1,50 €	Keine Angaben	Keine Angaben

2

ANALYSE

BAUSUBSTANZ

Baulicher Zustand (Gesamtgebäude)

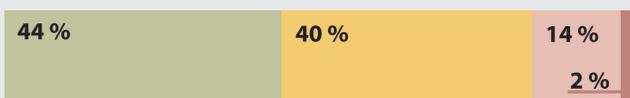
ANGABEN EIGENTÜMER*INNEN (N=190)



ANGABEN MIETER*INNEN (N=57)



ANGABEN GEBÄUDEERHEBUNG



■ guter Zustand ■ geringe Mängel
■ deutliche Mängel ■ schlechter Zustand

Über 50 % des Gebäudebestandes im Rheydter Zentrum verfügt über **bauliche Mängel**.

Insbesondere Mieter*innen und Gewerbetreibende sind mit dem Zustand ihrer Immobilie **unzufrieden**.



Feuchtigkeit- und Putzschäden



Substanzmängeln an Brandwänden



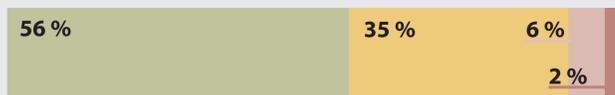
Putzschäden durch Risse und Abplatzungen



Einbauschiäden an Fenstern und Türen

Baulicher Zustand (Bauteile und Freiräume)

BAULICHER ZUSTAND DACHEINDECKUNG (N=164)



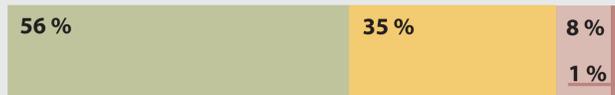
BAULICHER ZUSTAND DACHSTUHL (N=147)



BAULICHER ZUSTAND VORDERE FASSADE (N=161)



BAULICHER ZUSTAND RÜCKFASSADE (N=158)



BAULICHER ZUSTAND FENSTER (N=163)



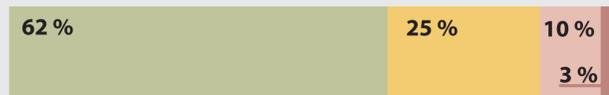
BAULICHER ZUSTAND BALKONE (N=105)



BAULICHER ZUSTAND GÄRTEN (N=36)



BAULICHER ZUSTAND INNENHÖFE (N=63)



■ guter Zustand ■ geringe Mängel
■ deutliche Mängel ■ schlechter Zustand
 Ergebnisse der Eigentümer*innenbefragung

Mängelschwerpunkte lassen sich insbesondere an Dächern, Fassaden, Fenstern und Innenhöfen feststellen.

Energetischer Zustand

RECHTSGRUNDLAGE BEI ERRICHTUNG (N=191)



ENERGETISCHE MODERNISIERUNG SEIT 2019 (N=145)



Ergebnisse der Eigentümer*innenbefragung

Insgesamt liegt im Untersuchungsgebiet ein **niedriger energetischer Standard** vor. Defizite liegen insbesondere im Bereich der Dach- und Fassadenflächen.

Potenzialanalyse für Photovoltaik

Solarpotenzial Photovoltaik



Solarpotenzial Thermie



■ gut geeignet ■ geeignet ■ nicht geeignet

Auszug Solarpotenzialkataster der Stadt Mönchengladbach

Das Rheydter Zentrum verfügt über **erhebliches Potenzial** für erneuerbare Energien.

Etwa 48 % der Eigentümer*innen haben **Klimaschutzmaßnahmen** an ihren Gebäuden geplant.



2

ANALYSE

RHEYDT HAT VIELE STÄRKEN, UNTER ANDEREM:



Umfassende gestalterische Aufwertung zahlreicher öffentlicher Räume - z. B. Umgestaltung des Marktplatzes mit Wochenmarkt mit überörtlicher Anziehungskraft.

Der Rheydter Block als ortstypische und prägnante städtebauliche Figur.

Zahlreiche Gebäude in gepflegtem Zustand, teilweise mit energetischer Modernisierung.

Hoher baukultureller Wert zahlreicher Bauten der 1950er und 1960er Jahre.



Besondere Stadträume mit hoher Qualität.

Hohe Dichte an Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben.



Gute Anbindung und Erreichbarkeit des ÖPNV.



Durchgangsverkehr und Lärmbelastung konzentrieren sich auf dem Rheydter Ring.

Bespielung einzelner Leerstände im Rahmen verschiedener Förderprogramme.



Ausreichende Stellplatzkapazitäten in gut erreichbaren Parkhäusern.

UND TROTZDEM BLEIBT NOCH EINIGES ZU TUN:



Signifikante Anzahl an Leerständen - insbesondere Ladenlokale im Erdgeschoss, Strukturwandel im Einzelhandel.

Ungünstige natürliche Belichtungs- und Belüftungssituationen.



Teilweise mangelhafter baulicher und energetischer Zustand.



Versiegelte und nicht genutzte Innenhöfe.

Geringe Wohnumfeldqualität.

Hoher Versiegelungsgrad und geringer Vegetationsanteil verursachen eine hohe thermische Belastung.

Barrierewirkung durch den Rheydter Ring.

Wahrnehmung zentraler Plätze als Angstrraum.



Beeinträchtigt Stadtbild durch ungeordnete bauliche Strukturen und fehlende Raumkanten.

2

ANMERKUNGEN & HINWEISE ZU DER ANALYSE

Nutzungen

Es gibt viel mehr Leerstände als in der Analyse eingezeichnet, z. B. Bahnhofstraße 10, 16, fast komplette City-Passage, „Die Kneipe“-Ecke und viele mehr

Kaufkraft ins Zentrum holen

Attraktive Arbeitgeber im Zentrum im Zentrum halten bzw. dorthin holen

Verwaltung in Rheydt zentralisieren, z. B. Finanzamt

Authentisches multi-kulti Essen ist attraktiv für junge Leute

Wohnen & Bevölkerung

Es ist wichtig, bei den Kindern anzusetzen

Es braucht einen kostenlosen Raum für Lebensmittelausgaben für Bedürftige

Es fehlt an Unterstützungsangeboten für Wohnungslose → Anlaufstellen für Wohnungssuche, Beantragung Ausweis

Integration gelingt zu wenig

Eigentümer*innen sollten investieren

Es braucht attraktiven Wohnraum für Familien

Die gelben Kästen dokumentieren ergänzende Hinweise und Kommentare von den Teilnehmenden.

2

ANMERKUNGEN & HINWEISE ZU DER ANALYSE

Parken & Mobilität

Bordsteinabsenkung am Behindertenparkplatz Marktstr. anlegen

Rheydt ist gerade für Kinderwagen und Rollstühle gut zu befahren

Nicht ausgelastete Parkhausflächen als community space / Urban gardening / Platz für Kunst (Graffiti) / Ausstellungen schaffen

Sehr gutes Parkplatzangebot vorhanden, Parkhäuser müssen nur gepflegt werden

Mehr Parkflächen außerhalb der Parkhäuser, gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, schaffen

Zentrum soll nicht autofrei werden:
→ Frequenzbringer für die Hauptstraße
→ schnelle Besorgungen

„Bettel-Ampeln“ bilden Barrieren und sollten endlich demontiert werden

Zentrum autofrei gestalten! Parkhäuser und ÖPNV reichen und sorgen für gute Frequenz aus allen Richtungen

Sonstiges

„So schlimm wie es gemacht wird, ist es nicht!“

Für mehr Sauberkeit sorgen

Mehr barrierefreie WC`s; keine DIXI-Toiletten; auch bei Veranstaltungen

Überholte städtische Richtlinien z. B. von 1984 aufheben und dadurch Freiraum schaffen

Die gelben Kästen dokumentieren ergänzende Hinweise und Kommentare von den Teilnehmenden.

3

ENTWURF DER SANIERUNGSZIELE

MARKIEREN SIE IHRE DREI PRIORITÄTEN!

OBERZIELE

Aufwertung des Stadtbilds des Rheydter Zentrums mit besonderem Fokus auf die Gestaltqualität des 50er- und 60er-Jahre Bestands	3 orange circles
Sicherung eines funktionierenden urbanen Stadtteilzentrums	3 orange circles
Stärkung der Wohnfunktion und -qualität	6 orange circles
Förderung von Zugehörigkeitsgefühl und Eigenverantwortung für das Rheydter Zentrum	6 orange circles
Verbesserung der Atmosphäre und Stärkung des subjektiven Sicherheitsempfindens durch Sauberkeit und Ordnung im öffentlichen Raum	10 orange circles
Anpassung des Zentrums an die Folgen des Klimawandels und Erhöhung des Vegetationsanteils	6 orange circles
Verbesserte Erreichbarkeit des Zentrums mit nachhaltigen Mobilitätsformen	3 orange circles



STÄDTEBAU & BAUSUBSTANZ

Erhalt, Pflege, Weiterentwicklung und Vermittlung der städtebaulichen Struktur und der Fassadenarchitektur der 1950er- und 1960er-Jahre	1 orange circle
Reaktivierung brachliegender oder mindergenutzter (Groß- und Spezial-) Immobilien durch Impulsprojekte	3 orange circles
Entwicklung und Anwendung von Lösungsstrategien für Problemimmobilien	6 orange circles
Schließung der Baulücken und Neuordnung der räumlichen Strukturen am Rheydter Ring	2 orange circles
Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands *	3 orange circles
Ausbau erneuerbarer Energien *	3 orange circles
Qualifizierung des Gebäudebestandes im Hinblick auf Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut	3 orange circles
Verbesserung des Mikroklimas (Begrünung von Fassaden, Dächern und sogenannten Steingärten)*	5 orange circles
Begrünung von Fassaden und Dächern zur Schaffung von Retentionsflächen *	3 orange circles



LOKALE ÖKONOMIE & BILDUNG

Teilräumliche Profilierung der lokalen Ökonomie unter Berücksichtigung neuer und bestehender Nutzungsschwerpunkte	1 orange circle
Sicherung zentraler (Nah-) Versorgungseinrichtungen im Sinne der Stadt der kurzen Wege *	4 orange circles
Stärkung und Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels zwischen Stresemannstraße, Marktplatz, Marktstraße, Marienplatz und Umgebung	6 orange circles
Quantitative Reduzierung nicht zukunftsfähiger Einzelhandelsflächen	3 orange circles
Reaktivierung leerstehender Erdgeschosse für vielfältige Nutzungen	6 orange circles
Neue Nutzungsschwerpunkte: Ausbau der generationsübergreifenden Bildungslandschaft u.a. im Verbund mit der Hochschule Niederrhein, VHS und Musikschule	3 orange circles
Neue Nutzungsschwerpunkte: Aufbau eines hochschulnahen Gründungsstandorts im Zentrum, u.a. für das Digital-, Kreativ-, Textil- und Kulturgewerbe	6 orange circles
Neue Nutzungsschwerpunkte: Ansiedlung nicht-störender Handwerks- und Produktionsbetriebe als Anker für neue Beschäftigungsmöglichkeiten	2 orange circles
Neue Nutzungsschwerpunkte: Stärkung neuer Nutzungsimpulse im Bereich Freizeit und Sport	4 orange circles

***QUERSCHNITTSZIEL: KLIMASCHUTZ**

3

ENTWURF DER SANIERUNGSZIELE

MARKIEREN SIE IHRE DREI PRIORITÄTEN!



WOHNEN & IDENTITÄT

Sozialverträgliche Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestands	5 orange dots
Um- und Neubau von Gebäuden für vielfältige Wohnformen, u.a. Wohnprojekte	8 orange dots
Gesteuerte selbstgenutzte Wohneigentumsbildung für Schwellenhaushalte	0 orange dots
Stärkung von Inklusion und Barrierefreiheit im Wohnumfeld	6 orange dots
Einrichtung von niedrigschwelligen Hilfsangeboten für Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf	2 orange dots
Vernetzung der Nachbarschaft über verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen hinweg	5 orange dots
Schaffung wohnungszugehöriger Frei- und Grünräume *	3 orange dots



KLIMAFOLGEN-ANPASSUNG

Ökologische Durchlässigkeit, Aufwertung und Entsiegelung von Straßenräumen und Freiflächen sowie deren technische Anpassung an die Folgen des Klimawandels *	4 orange dots
Erhalt, Sicherung und Schaffung von klimatisch bedeutenden Freiflächen*	4 orange dots
Erhöhung des Vegetationsanteils, insbesondere der Anzahl von Bäumen, in den Stadträumen *	5 orange dots
Neuordnung, Aufwertung und Aktivierung der Innenhöfe und (Gebäude-)Rückseiten durch Entkernung, Entsiegelung, Begrünung	4 orange dots
Sicherung und Einrichtung von multifunktionalen Bewegungsangeboten	1 orange dot



MOBILITÄT & VERKEHRSRÄUME

Ausbau der Infrastruktur für emissionsfreie Verkehrsmittel, besonders mit Blick auf Radverkehr, gemeinschaftliche Verkehrsangebote und Elektromobilität *	4 orange dots
Stärkung der Verknüpfung unterschiedlicher Verkehrsmittel *	3 orange dots
Qualifizierung von bestehenden fußläufigen Wegeverbindungen, besonders mit Fokus auf Barrierefreiheit, Sichtbarkeit und Vernetzung *	1 orange dot
Schaffung lebenswerter und verkehrssicherer Stadträume ohne Dominanz des ruhenden Kfz-Verkehrs im öffentlichen Straßenraum	4 orange dots
Qualifizierung des Stellplatzangebotes in den Parkhäusern	1 orange dot

*QUERSCHNITTSZIEL: KLIMASCHUTZ

3

ANMERKUNGEN & HINWEISE ZU DEM ENTWURF DER SANIERUNGSZIELE

Lokale Ökonomie & Bildung

Preisangepasste Miete für Gewerbe/
Einzelhandel anbieten, um Leerstände zu
vermeiden

Qualifizierte Arbeitsplätze in Rheydt
schaffen

Wohnen & Identität

Senioren WG gründen

Studierenden Wohnen ermöglichen

Klimafolgenanpassung

Harmonieplatz grüner gestalten

Mehr Grasflächen zum Spielen für Kinder
schaffen

Mobilität & Verkehrsräume

Radstellplätze Rheydt Hbf schaffen

Zustand Radwege verbessern

Autostellplätze an Marktstraße vermeiden

DB-Fahrkartenschalter im neuen Hbf errichten

Parkhäuser auch für Dauerparker öffnen

Autofreie Innenstadt Rheydt schaffen
Reaktion darauf: Oh Gott! Bloß nicht, dann sind
wir direkt tot!

*Die gelben Kästen dokumentieren ergänzende
Hinweise und Kommentare von den Teilnehmenden.*



BEWERTEN SIE DIE THESEN MIT HILFE VON KLEBEPUNKTEN!

Wie soll sich das Zentrum von Rheydt konkret weiterentwickeln?



STÄDTEBAU & BAUSUBSTANZ

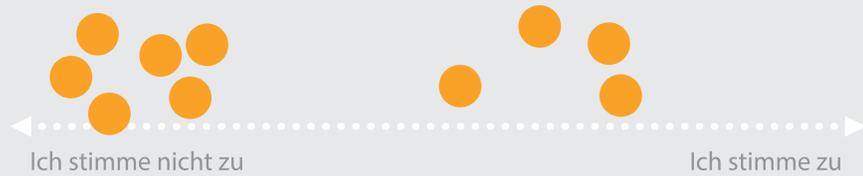


LOKALE ÖKONOMIE & BILDUNG

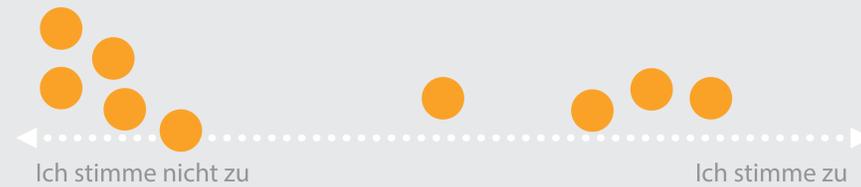


WOHNEN & IDENTITÄT

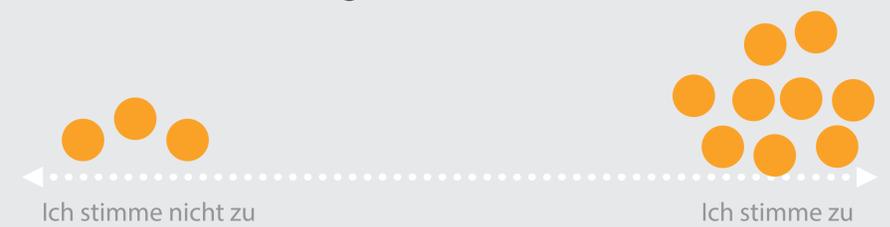
„Bei der Entwicklung des Zentrums sollte man unterschiedliche Quartiere mit verschiedenen Qualitäten fördern!“



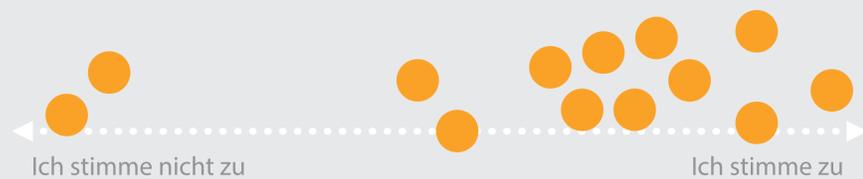
„Unterschiedliche Bereiche im Zentrum brauchen eindeutige Nutzungsprofile, z.B. mit Fokus auf Arbeit und Produktion, Handel oder Kultur!“



„Unterschiedliche Bereiche des Zentrums sollten auf verschiedene Wohnformen und Nachfragegruppen ausgerichtet werden!“



„Die Entwicklung des Zentrums soll sich auf eine kompakte und lebendige Mitte konzentrieren! Außerhalb dieser Mitte spielt Einzelhandel kaum eine Rolle mehr!“



„Der Einzelhandel soll sich auf einen kleinen Bereich konzentrieren, der dafür stärker belebt ist!“



„Für ein attraktives Wohnen sind weniger die Wohnungen selbst wichtig, vielmehr müssen das Umfeld und die Höfe aufgewertet werden!“



„Die kleinteilige Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Gebäude innerhalb der Baublöcke soll beibehalten und gefördert werden!“



„Die Nutzungsmischung soll vor allem durch innovative Impulsprojekte in den leerstehenden Immobilien punktuell ergänzt werden!“



„Es braucht ein gemischtes Wohnangebot innerhalb der einzelnen Häuser und Baublöcke, welches auf möglichst unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet ist!“



**BEWERTEN SIE DIE THESEN
MIT HILFE VON KLEBEPUNKTEN!**

Wie soll sich das Zentrum von Rheydt konkret weiterentwickeln?

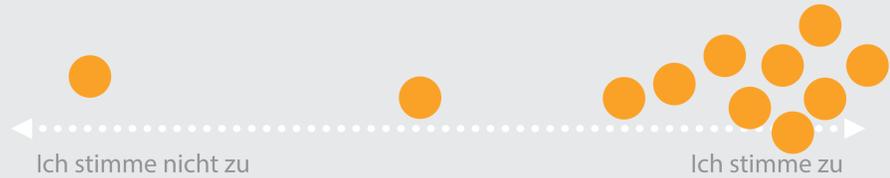


KLIMAFOLGEN-ANPASSUNG



MOBILITÄT & VERKEHRSRÄUME

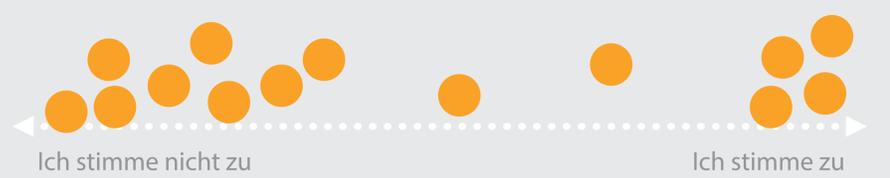
„Durch begrünte Straßen und Wege - auch durch Umgestaltung von Parkbuchten - soll die Verknüpfung zu angrenzenden Grünflächen verbessert werden!“



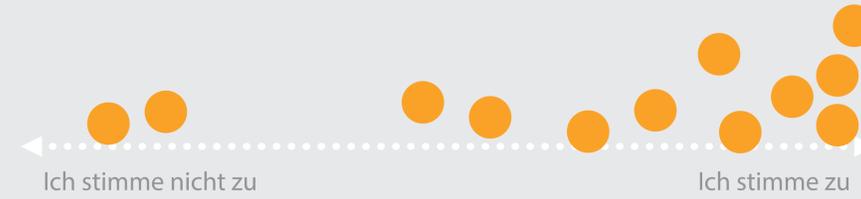
„Für die Entwicklung des Zentrums ist es wichtig, die Verbindungen zu angrenzenden Quartieren über den Rheydter Ring hinweg zu verbessern!“



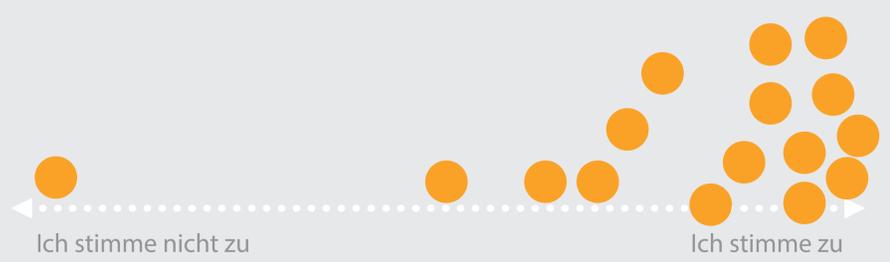
„Das Zentrum braucht eine neue zentrale öffentliche Grünfläche!“



„Die Limitenstraße und die Friedrich-Ebert-Straße sollen zu zentralen Achsen für den umweltfreundlichen Verkehr werden!“



„Wichtiger als einzelne große Grünräume sind möglichst viele verteilte kleinere Grünflächen!“



„Attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen sollen Erledigungen auf kurzem Weg ermöglichen und haben im Zentrum Rheydt Priorität gegenüber dem motorisierten Individualverkehr!“



4

ANMERKUNGEN & HINWEISE ZU DEN ENTWICKLUNGSTHESEN

Städtebau & Bausubstanz

Eigentümer*innen von leerstehenden Geschäftsflächen sollten diese in vermarktungsfähigen Zustand bringen und ggf. dabei unterstützt werden

Dafür müsste man ggf. ganze Straßenzüge kaufen

Lokale Ökonomie & Bildung

Lokal EG Langensgasse darf an Verkaufsoffenen Sonntag nicht öffnen, aber B-Plan verhindert andere Nutzung als Gewerbe

Auf Qualität von Läden und Gastronomie achten

Eigentümer*innen von Geschäftsflächen sollten konkret unterstützt werden, Mieter*innen / Geschäftsleute mit Qualität und Nachhaltigkeit für Angebot vor Ort zu finden

Zu These 2:
Geht nicht: Verstößt gegen die Gewerbefreiheit

Wohnen & Identität

Bezahlbare barrierefreie Wohnungen (Senioren, behinderte Menschen) schaffen

Wohnungsmix für vielseitige Zielgruppen ermöglichen

Wohnungen für Studierende errichten

Studierendenstadt mit preiswertem Wohnraum schaffen

Klimafolgenanpassung

Bäume brauchen mehr Platz als eine Parkbucht

Zu These 1:
Suggestivaussage: Wenn ich für grün bin, dann bin ich direkt für die Abschaffung wichtiger Parkflächen

Die gelben Kästen dokumentieren ergänzende Hinweise und Kommentare von den Teilnehmenden.



4

ANMERKUNGEN & HINWEISE ZU DEN ENTWICKLUNGSTHESEN

Mobilität & Verkehrsräume

Aufstockung des runden Parkhauses

Kostenloses P+R und gutes Umsteigen schaffen

Parkhäuser modernisieren
(Parkplatzbreiten etc.)

Sonstiges

Egal welche Entwicklung angestoßen wird -
das Neue muss zum bestehenden
Charakter von Rheydt passen

„Wie sollen die vorgeschlagenen
Entwicklungen durchgesetzt werden?“

Klares Zielbild erforderlich

Ein Impulsprojekt (etwas besonderes)
schaffen

*Die gelben Kästen dokumentieren ergänzende
Hinweise und Kommentare von den Teilnehmenden.*