



**Stadt- und Regionalplanung**

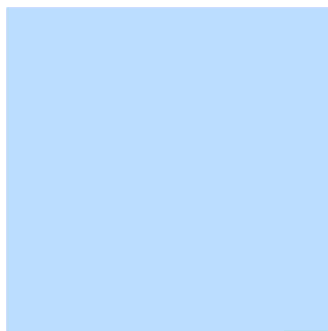
Dr. Jansen GmbH



**Stadt Monheim am Rhein**  
Masterplan Innenstadt

**Dipl.-Ing. Dominik Geyer**  
**Sarah Tobschall B. A. Stadtplanung**  
**Alexander Haubold B. Sc. Stadtplanung**

Köln, Juni 2017



**Geschäftsführende**

**Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Gesellschafter/Seniorpartner:**

Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung**

**Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)  
[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
1.1	Vorbemerkung	5
1.2	Die zentrale Aufgabe	5
1.3	Zentrale Fragestellungen	6
1.4	Der Untersuchungsraum	7
1.5	Leitidee	8
1.6	Themen des Masterplans	8
<b>2</b>	<b>Analyse</b>	<b>11</b>
2.1	Demografische Rahmendaten	11
2.2	Historische Entwicklung	13
2.3	Teilräume und ihre Funktionen	15
2.4	Wichtige Verbindungen	16
<b>3</b>	<b>Qualifizierung der zentralen Lage</b>	<b>19</b>
3.1	Vorbemerkung	19
3.2	Eierplatz/Heinestraße	20
3.3	Rathausplatz	22
3.4	Resümee	24
<b>4</b>	<b>Herstellung wichtiger Verbindungen</b>	<b>25</b>
4.1	Vorbemerkung	25
4.2	Verbindung Altstadt/Rathausplatz	25
4.3	Verbindung Innenstadt/Berliner Viertel	25
4.4	Stadteingang	28
4.5	Resümee	28
<b>5</b>	<b>Weiterentwicklung der Wohnfunktion</b>	<b>29</b>
5.1	Nachverdichtung	29
5.2	Potenzialflächen	29
5.3	Resümee	30
<b>6</b>	<b>Masterplan</b>	<b>31</b>
6.1	Das Instrument „Masterplan“	31
6.2	Die Teilbereiche im Einzelnen	33
6.2.1	Rathausplatz	33
6.2.2	Verflechtungsband Berliner Viertel/Monheimer Tor	33
6.2.3	Stadteingang Monheimer Tor	34
6.2.4	Heinestraße	34
6.2.5	Krischerstraße	35
6.2.6	Verbindung Altstadt/Rathausplatz	36
6.2.7	Berliner Viertel	38

6.2.8	Nachnutzung Gewerbeflächen	39
6.2.9	Wohnen in zentraler Lage	41
6.2.10	Wohnstraßen	45
<b>7</b>	<b>Fazit</b>	<b>46</b>

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



## 1 Anlass und Aufgabenstellung

### 1.1 Vorbemerkung

Die Stadt Monheim am Rhein ist als südlichste Kommune dem Kreis Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf zugeordnet und fungiert nach den Aussagen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum.

Großräumig ist Monheim am Rhein über die A 59 und die A 542 zu erreichen, die in Ost-West-Richtung verläuft und den Anschluss an die überregional bedeutsame A 3 herstellt. An den Schienenverkehr der Deutschen Bahn zwischen Köln, Leverkusen und Düsseldorf ist Monheim am Rhein über die S-Bahn Haltestelle der S 6 in Langenfeld, nicht weit von der Monheimer Stadtgrenze, angebunden.

Durch die Erschließung und zielgerichtete Vermarktung ihrer Gewerbegebiete erreichte die Stadt Monheim am Rhein in den letzten Jahren die Aufmerksamkeit vieler ansiedlungswilliger Unternehmen. Damit war und ist nicht nur ein erhöhtes Arbeitsplatzwachstum verbunden, sondern auch eine wesentliche Steigerung der Steuerkraft der Gemeinde. Hierdurch wird eine enorme Steigerung der Investitionen in die öffentliche Infrastrukturausstattung möglich, die unweigerlich zu einer Attraktivierung des Standorts in jeder Hinsicht führt. Durch vermehrten Zuzug wächst auch der Druck auf den Wohnungsmarkt bzw. die Nachfrage für Wohnraum.

Ein weiterer wesentlicher Ausgangspunkt für strukturelle Veränderungen ist auch die Abstufung der Opladener Straße/des Berliner Rings von einer Landesstraße (L 402) zu einer Gemeindestraße. Damit können städtebauliche Maßnahmen, Querungs- und Umbaumaßnahmen in zentraler Innenstadtlage in kommunaler Planungshoheit realisiert werden.

Mit dieser positiven Dynamik stellt sich für die Stadtmitte die Frage, wie sich die Entwicklungen auf die künftigen städtebaulichen Strukturen der Innenstadt auswirken sollen.

Erste Aussagen zu strukturellen Veränderungen in der Monheimer Innenstadt enthielt das Integrierte Handlungskonzept aus dem Jahr 2009, dessen Maßnahmen mit Hilfe des Förderprogramms „Akti-

ve Stadt- und Ortsteilzentren“ weitgehend umgesetzt werden konnten.

Mit dem vorliegenden Masterplan werden die im Jahr 2009 getroffenen Erkenntnisse aufgegriffen, fortgeschrieben und in eine städtebauliche Form gebracht. Dabei sind visionäre und langfristig realisierbare Ideen bewusst beinhaltet. Hintergrund ist, dass die aktuell sehr disperse Struktur der Monheimer Innenstadt eine klare Vision erfordert, die als Leitfaden für die Stadtentwicklung der kommenden 20 Jahre herangezogen werden kann und an der sich alle Einzelmaßnahmen heute und in Zukunft messen lassen sollen.

### 1.2 Die zentrale Aufgabe

Das Zentrum einer Stadt ist der wichtigste Identifikationsort für alle Bürgerinnen und Bürger. Erster und wichtigster Fokus einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklungsstrategie muss zwingend die Ertüchtigung und Weiterentwicklung des Stadtzentrums sein. Es ist Lebens- und Identifikationsort; mit ihm steht und fällt die gesamte Stadtentwicklung. Als Dreh- und Angelpunkt des gesellschaftlichen Lebens konzentrieren sich an keinem anderen Ort innerhalb eines Stadtgebiets so viele verschiedene Nutzungen. Die Mitte ist zugleich ein Ort des Handels, Wohn- und Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum, Verwaltungssitz, Ort der Kultur, der besonderen Architektur und des Stadtlebens. Als „pulsierendes Herz“ der Stadt findet dort das zentrale öffentliche Leben statt.

Für Monheim am Rhein besteht heute eine wesentliche Aufgabe der Stadtplanung darin, die erkennbare Entwicklungsdynamik aufzugreifen und für die Innenstadt eine städtebauliche Gestaltung zu zeigen, in der sich die weitere baustrukturelle Entwicklung der Innenstadt in den nächsten 20 Jahren vollziehen kann. Ziel ist, die erkannten Brüche in der Entwicklung aus der Vergangenheit zu überwinden und die Innenstadt in ihrer räumlichen Ausprägung eindeutig zu definieren. Auf diese Weise soll in Monheim am Rhein eine lebendige und funktions-tüchtige Innenstadt entstehen. Damit ist auch das Schlagwort „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in Monheim am Rhein nicht nur ein Lippenbekenntnis, sondern aufgrund der tatsächlichen räumlichen Grenzen des Wachstums Ziel und Notwendigkeit, die es in entsprechender Qualität zu gestalten gilt.

Zur gestalterischen Umsetzung hat die Stadt Monheim am Rhein hierzu zwei Planungen in Auftrag gegeben: den vorliegenden Masterplan Innenstadt sowie die Altstadtrahmenplanung. Beide Planwerke dienen als Grundgerüst für die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts aus dem Jahr 2009.

### 1.3 Zentrale Fragestellungen

Schon in der Planungsperiode vor 2009 war die Innenstadtentwicklung ein zentrales Thema der Stadtplanung. Bereits in diesem Zeitraum konnten wesentliche städtebauliche Defizite und Risiken für die Innenstadtentwicklung ausgemacht werden. Diese beziehen sich auf allgemein stadtstrukturelle Defizite, den Einzelhandel, den öffentlichen Raum sowie die Wohnfunktion.

#### Stadtstruktur und zentrale Funktionen

Ausgehend von der Altstadt erfuhr die Stadt Monheim am Rhein erst in der Nachkriegszeit maßgebliche bauliche Erweiterungen. Es fehlt in Monheim am Rhein demnach die wichtige Epoche der Gründerzeit und damit eine von außen gut nachvollziehbare Struktur und Klammer. Die Entwicklungen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre waren weniger geprägt durch eine gliedernde und qualitätsvolle städtebauliche Steuerung, vielmehr durch die zeitnahe Deckung der großen Wohnungsnachfrage in der Nachkriegszeit. Die Entwicklung erfolgte insoweit bedarfsorientiert, asymmetrisch und in Brüchen. Ein klar ablesbares Stadtbild ist heute nicht erkennbar. Der erst in der Nachkriegszeit erfolgte Sprung vom „Dorf“ zur Stadt ist ein maßgeblicher Unterschied zum Bild einer gewachsenen europäischen Innenstadt.

Diese weniger durch Planung, vielmehr durch die Wohnungsnot der Nachkriegszeit determinierte Entwicklung, hat auch dazu geführt, dass heute nicht klar nachvollziehbar ist, wo sich die wichtigsten Innenstadtfunktionen bündeln und wie sich der zentrale Ort in Monheim am Rhein definiert.

Auch wird in Monheim am Rhein darauf zu reagieren sein, dass sich mit dem Monheimer Tor die innerstädtische Einzelhandelslandschaft verschoben hat. Quell- und Zielfunktion sowie Wegeketten stehen heute unter anderen Vorzeichen als noch vor zehn Jahren. Wichtige Verbindungsfunktionen

haben sich verändert, und die klare Orientierung ist mit teils weit auseinandergezogenen Handelslagen nur noch bedingt gegeben.

Zentrale Frage ist: Wo und in welcher Form kann der Einzelhandel weiter qualifiziert werden, um optimale funktionsräumliche Zuordnungen zu erreichen? Kurz: Wo genau liegt das Stadtzentrum?

Parallel zum Masterplan wird ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Entsprechende Aussagen werden für den Masterplan aufgegriffen und städtebaulich entwickelt.

#### Öffentlicher Raum und Verbindungen

Der öffentliche Raum weist teilweise eine in die Jahre gekommene Gestaltung auf. Es fehlt teilweise der Anreiz, sich in der Stadtmitte und an urbanen Plätzen und Räumen aufzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Alte Schulstraße sowie die Heinestraße (einschl. Eierplatz). Auch Grün- und Freiflächen sind teilweise in die Jahre gekommen und entsprechen in Gestaltung, Bauzustand, Funktionalität und Angebotsbreite nur noch bedingt den Ansprüchen an zeitgemäße generationenübergreifende Erholungsbereiche. Zu nennen ist insbesondere der dreieckige Platzraum vor dem Monheimer Tor. Weiterhin ist erkennbar, dass wichtige Verbindungen fehlen. Der „Link“ zwischen dem Berliner Viertel und den zentralen Innenstadtfunktionen wird aktuell nur über die Unterführung zwischen Heine- und Friedrichstraße sowie zwei Querungshilfen über den Berliner Ring geführt. Eine städtebaulich wirksame Verbindung zwischen Berliner Viertel und Innenstadt existiert nicht.

Zentrale Frage ist: Wie können die wichtigen Plätze und Verbindungen zwischen den relevanten Innenstadtzonen so qualifiziert werden, dass eine funktionierende und attraktive Innenstadt entsteht?

#### Wohnen

Die Lebendigkeit einer Innenstadt wird maßgeblich durch die Wohnfunktion geprägt. In der Bevölkerung wird die Monheimer Innenstadt zwar stark nachgefragt, jedoch nicht an allen Orten als attraktiver Wohn- und Lebensraum wahrgenommen. Die Entwicklung der heutigen Monheimer Innenstadt hat ihren Ausgang in erster Linie in den 1950er

Jahren genommen und sich bis in die heutige Zeit sukzessive weiterentwickelt und verdichtet. Gerade die heute noch vorhandenen Strukturen der 1950er bis 1970er Jahre entsprechen nur noch bedingt den heutigen Ansprüchen an das Wohnen. Auch die Dichte ist für innerstädtische Verhältnisse an vielen Stellen deutlich zu gering.

Zentrale Frage ist: Wo und in welcher Form kann das Wohnen weiterentwickelt und nachfrageorientiert qualifiziert werden, und wie kann sich die Innenentwicklung räumlich darstellen?

Zusammenfassend ergeben sich folgende zentrale Fragestellungen:

- An welchem Ort und wie definiert sich das Stadtzentrum?
- Wo und in welcher Form kann der Einzelhandel weiter qualifiziert werden?

- Wie können die wichtigen Plätze und Verbindungen zwischen den relevanten Innenstadtzielen qualifiziert werden?
- Wo und in welcher Form kann das Wohnen weiterentwickelt werden?

#### 1.4 Der Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung von der nördlichen Krischerstraße bis zur Charlottenstraße im Berliner Viertel. Im Westen grenzt das Untersuchungsgebiet direkt an die historische Altstadt, im Osten sind innerstädtische Wohnquartiere zwischen Jahnstraße und Lindenplatz, Teile des Gartenwegs und der Opladener Straße sowie das Berliner Viertel um den Heinrich-Zille-Platz einbezogen. Damit ist eine innerstädtische Abgrenzung gewählt, die sowohl die zentralen Innenstadtfunktionen und Handelslagen, soziale Infrastrukturangebote sowie die innerstädtischen wichtigen und fußläufig erreichbaren Wohnquartiere beinhaltet.

Abbildung 1: Schwarzplan, Untersuchungsraum Masterplan Innenstadt



Quelle: Stadt Monheim am Rhein DGK 5, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 1.5 Leitidee

Zusätzlich zu den im Integrierten Handlungskonzept 2009 entwickelten Zielen für die Innenstadt soll sich auf gestalterischer Ebene die Stadtentwicklung an dem im Rahmen der Leipzig Charta formulierten Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt orientieren. Räumlich spiegelt sich dieses Leitbild in einer Mischung unterschiedlicher Strukturen und Nutzungen, wodurch die Wege zur Arbeit, zum Einkaufen, zu den Freiräumen oder zur Infrastruktur möglichst kurz gehalten werden sollen.

Für die Stadt Monheim am Rhein bedeutet die Maßgabe der „Europäischen Stadt“ eine besondere Herausforderung: Die östlich der Altstadt liegende Innenstadt folgt kaum einem nachvollziehbaren Muster, an das zur Gestaltung angeknüpft werden kann. Es sind lediglich die nach und nach entstandenen Teilräume erkennbar, die zwar unter sich verbunden sind, aber nur wenig harmonisieren. Das Nebeneinander unterschiedlicher Bauformen und Nutzungen zeichnet demnach ein sehr disperses Bild. Stilistisch einheitlich und kohärent wirkt lediglich das Berliner Viertel in der südlichen Innenstadt, auch wenn Baustruktur und Gestaltung der 1970er Jahre nicht mehr heutigen Maßstäben einer integrierten Stadt entsprechen.

## 1.6 Themen des Masterplans

In Anlehnung an das oben genannte Leitbild der europäischen Stadt lassen sich Entwicklungsziele für die Innenstadt ableiten, die zugleich den Handlungsspielraum für die Maßnahmenkonzeption vorgeben.

Der Masterplan verfolgt das Ziel, über Gestaltungsmaßgaben eine gewisse Ordnung bzw. Ruhe und somit ein Stück „Stadtnormalität“ herzustellen, d. h. eine Qualifizierung der stadtstrukturell wichtigen Bereiche, der Stadteingänge und der wichtigen Wegekettens und Verbindungen. Wege und Stadteingänge ergeben sich aus den Quell- und Zielbeziehungen. Stadtstrukturell wichtige Bereiche sind in Monheim am Rhein diejenigen Orte, die an den Wegekettens liegen und an denen sich wichtige innerstädtische Nutzungen (Handel, öffentliche Verwaltung, Kultur) bündeln. Weiterhin werden im Masterplan Funktionszuordnungen getroffen, klare Gliederungen durch die Definition von straßenbe-

gleitenden Raumkanten vorgenommen, Nachverdichtungen vorgeschlagen und Vorschläge für die Neunutzung gewerblicher Standorte unterbreitet. Der Masterplan hat zusammenfassend das Ziel, die aktuell wenig lesbare städtebauliche Gestalt zu strukturieren, den innerstädtischen Räumen klare Funktionen zuzuordnen und Neubaupotenziale aufzuzeigen.

### Stadtzentrum

Ziel ist es, den Einzelhandel zu beleben und die Funktionsmischung zu fördern. Mit dem Strukturwandel im Einzelhandel gewinnt der Erlebniseinkauf in der Innenstadt zunehmend an Bedeutung. Entscheidend für die Attraktivität des Einzelhandels ist nunmehr nicht nur das Einzelhandelsangebot, sondern die Einkaufsatmosphäre insgesamt. Um die Kernfunktion der Monheimer Innenstadt dauerhaft zu erhalten, ist es richtungsweisend, das Einkaufen im Kontext des Freizeitwerts der Innenstadt neu zu positionieren. Um diese Handelsattraktivität zu erreichen, ist es erforderlich, das Zentrum, den zentralen Identifikationsort in der Innenstadt, klar zu definieren und zu gestalten. Aufgespannt zwischen Krischerstraße und Ernst-Reuter-Platz ist der Kernbereich heute zu lang gezogen. Es ist erforderlich, hier einen klaren Fokus zu definieren. Zur Bewahrung einer lebendigen und funktionierenden Stadtmitte ist dieser öffentliche Raum als Ort der Begegnung, des Austauschs und der Identifikation zu stärken. Um eine Austauschbarkeit und Beliebbarkeit der Monheimer Innenstadt zu vermeiden, sollte der Fokus auf der Gestaltung hochwertiger identifikationsstiftender Räume und Plätze liegen.

### Verbindungen

In diesem Kontext sind die Barrierewirkungen der Hauptverkehrsstraßen zu reduzieren. Dies beinhaltet insbesondere die Barrierewirkung der Opladener Straße/Berliner Ring. Eine funktionierende Verknüpfung zwischen Innenstadt und Berliner Viertel wird angestrebt. Entsprechendes gilt für die Alte Schulstraße, die den wichtigsten Verbindungsweg zwischen Altstadt und Rathausplatz darstellt.





### **Nachverdichtung**

Die Innenstadt soll als attraktiver Wohnstandort weiter profiliert werden. Ausgangspunkt ist die Wiederherstellung von Quartiersidentitäten mittels der Stärkung und Inszenierung vorhandener Qualitäten wie baulichen und gestalterischen Besonderheiten sowie die Verbesserung des Wohnungsangebots. Für die älter werdende Gesellschaft sowie für junge Familien ist ein adäquates Wohnraumangebot zu schaffen bzw. deutlich zu erhöhen. Innenvor Außenentwicklung soll die Maßgabe für die Wohnfunktion sein. Dies beinhaltet in erster Linie, die Nachverdichtungspotenziale zu identifizieren und städtebaulich zu gestalten.



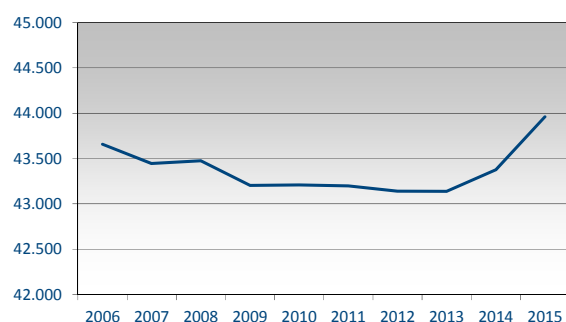


## 2 Analyse

### 2.1 Demografische Rahmendaten

Gemäß Meldewesen der Stadt Monheim am Rhein leben zum Stichtag 31. Dezember 2015 in der Stadt Monheim am Rhein 43.960 Personen. Nach Verlusten seit dem Jahr 1994 steigen seit dem Jahr 2013 die Bevölkerungszahlen wieder kontinuierlich an. Die Stadt Monheim am Rhein wird aufgrund ihrer Lagegunst sowie weiterer Faktoren (insbesondere die positive wirtschaftliche Entwicklung) zunehmend als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen. Die schnelle Belegung neuer Wohngebietsausweisungen zeigt dies in aller Deutlichkeit.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Monheim am Rhein



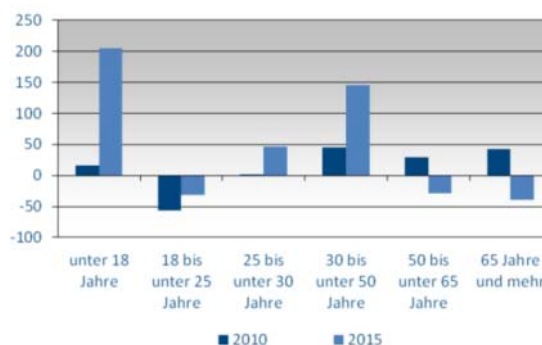
Quelle: Stadt Monheim am Rhein

Aktuell kann sogar davon ausgegangen werden, dass die Stadt nur noch bedingt in der Lage ist, die aktuelle und vor allem die künftig zu erwartende große Nachfrage bedienen zu können. Entsprechend gilt es, einen wichtigen Fokus auf den Wohnungsmarkt zu richten und die Rahmenbedingungen für neue Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu optimieren.

In der Aufschlüsselung der Wanderungssalden auf die einzelnen Altersgruppen ist erkennbar, dass der größte Anteil der Wanderungsgewinne auf Familien

zurückgeht. Circa 70 % der Wanderungsgewinne aus den vergangenen Jahren rekrutieren sich aus den 0- bis 18-Jährigen (Kinder) und den 30- bis 50-Jährigen (Eltern).

Abbildung 3: Wanderungssalden in der Stadt Monheim am Rhein 2015



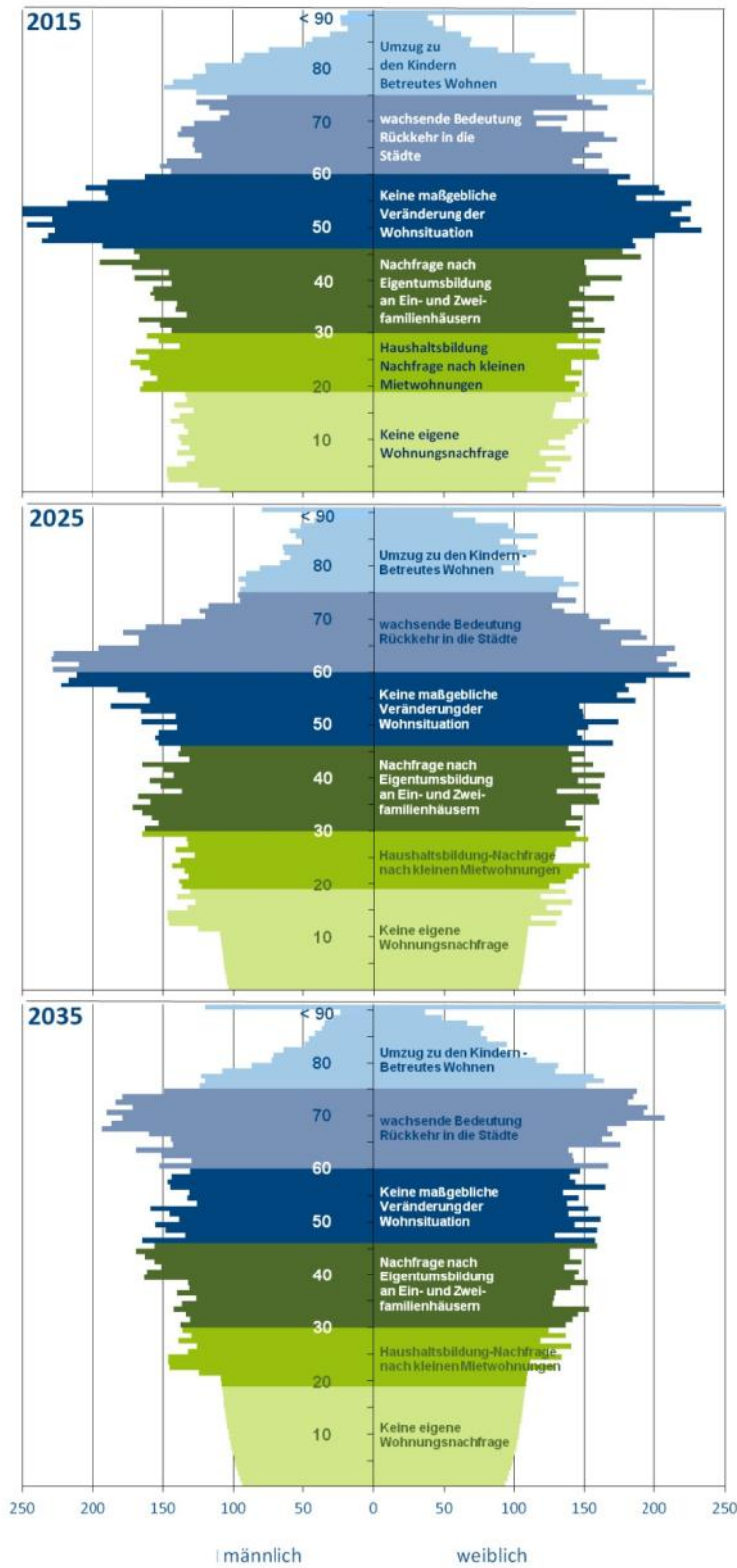
Quelle: Stadt Monheim am Rhein

Diese Entwicklung ist zwar auch auf die in Monheim am Rhein untergebrachten Geflüchteten zurückzuführen, belegt aber dennoch, dass die Wohnungsbedarfe heute unter verschärfteren Vorzeichen zu sehen sind, als sie noch im Jahr 2009 im Rahmen des IHK vorausgesetzt waren. Aus heutiger Sicht ist auf Grundlage der Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr davon auszugehen, dass im Trend mittel- bis langfristig durchgehend negative Wanderungssalden zu erwarten sind.

Zur Wohnungsmarktentwicklung ist mit aller Deutlichkeit darauf zu verweisen, dass sich auch in Monheim am Rhein die Nachfragestrukturen mit der Altersentwicklung deutlich verändern werden. Die folgenden Bevölkerungspyramiden machen deutlich, dass mittel- bis langfristig ein maßgeblicher Schwerpunkt auf den barrierefreien Geschosswohnungsbau zu legen sein wird.

Entsprechend gilt es, neue Angebote im Wohnen zu unterbreiten, erstens für junge Familien und zweitens für eine älter werdende Gesellschaft im barrierefreien Geschosswohnungsbau in integrierter Lage.

Abbildung 4: Bevölkerungspyramiden für die Stadt Monheim am Rhein



Quelle: Basisdaten Stadt Monheim am Rhein, Berechnung/Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## 2.2 Historische Entwicklung

Die östlich der Altstadt liegende Innenstadt Monheims am Rhein ist in weiten Teilen erst in der Nachkriegszeit neu entstanden. Die beiden radial auf die Altstadt zuführenden Straßen Opladener und Knipprather Straße bilden den Rahmen dieser Entwicklung.

Abbildung 5: Stadtentwicklung 1836 – 1850



Quelle: tim online

Zwischen 1836 bis zum Jahr 1912 hat sich die Stadt nicht wesentlich ausgebreitet. Damit fehlt in der Stadt Monheim am Rhein eine wesentliche Epoche, die die Stadtentwicklung europaweit maßgeblich determiniert hat: die Gründerzeit. Vereinzelt gibt es Stadtvillen aus dieser wichtigen Epoche, aber eigene Gründerzeitquartiere gibt es in der Stadt Monheim am Rhein nicht.

Abbildung 6: Stadtentwicklung 1891 – 1912



Quelle: tim online

Nach 1908 wurde die Bahnstrecke Langenfeld – Monheim – Hitdorf – Rheindorf und Monheim – Baumberg betrieben. Die Gleise verliefen parallel zur Opladener Straße. Mit dieser Achse hat sich die Opladener Straße sukzessive als wichtige Stadteinfallsstraße mit beidseitiger Bebauung entwickelt. Dies erfolgte nicht einheitlich und zeitgleich, vielmehr über einen längeren Zeitraum. Entsprechend weist die Opladener Straße Maßstabsprünge zwischen kleineren freistehenden Einfamilienhäusern mit Gartenorientierung zur Straße und vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern auf.

Abbildung 7: Stadtentwicklung 1936 – 1945



Quelle: tim online

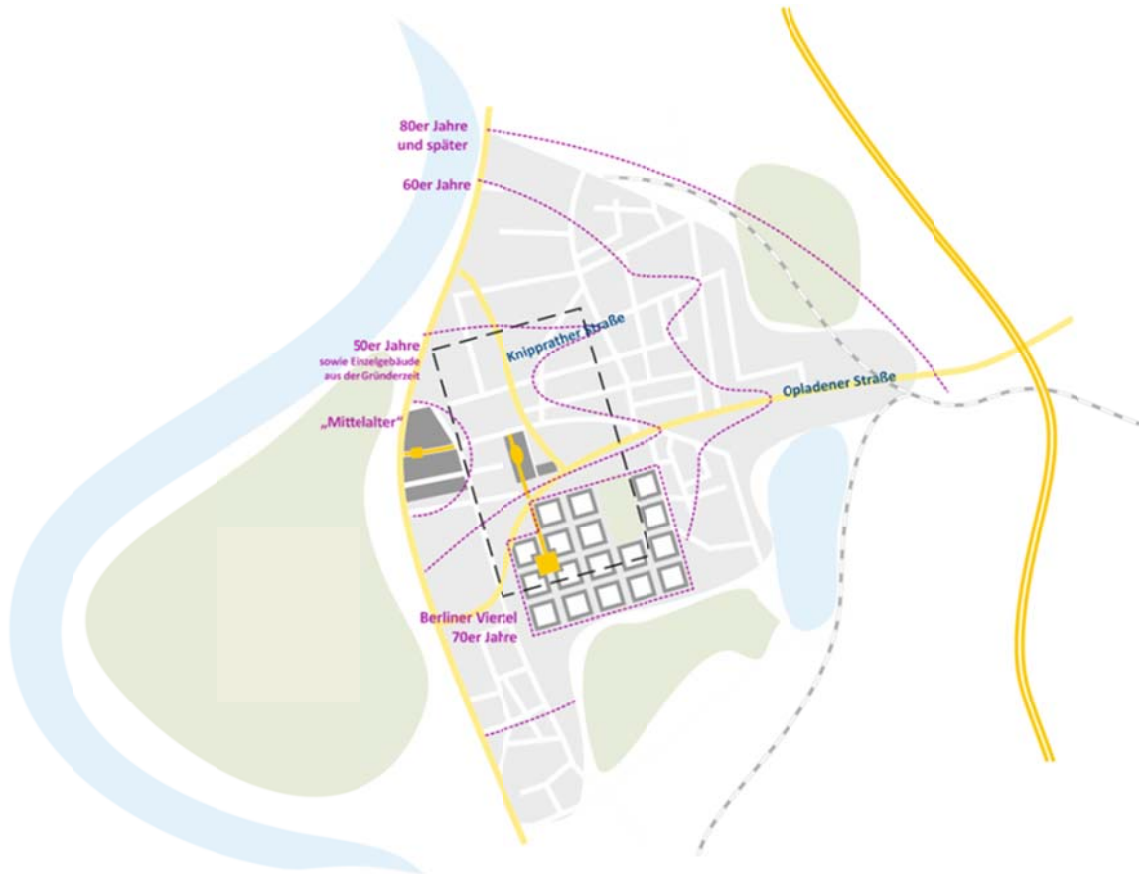
Lesbar ist die Innenstadt dahingehend, dass in der Nachbarschaft zur Altstadt eher die Gestaltungssprache der 1950er Jahre dominiert. Hier sind die Straßenräume noch weitgehend geschlossen.

In Richtung Westen sind 1960er Jahre-Strukturen erkennbar, die in Form von Zeilenbauten das erkennbare Raster aufbrechen.

Das Berliner Viertel repräsentiert die 1970er Jahre, und die östliche Stadt ist durch Einfamilienhausbebauung der 1980er Jahre und später definiert.

Dieser Ost-West-Duktus ist allerdings an vielen Stellen durchbrochen; eine klare Lesbarkeit der „Zeitreihe“ ist nur schwer möglich.

Abbildung 8: Historische Entwicklung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### Kurzes Resümee

Monheim am Rhein ist aufgrund seiner Lage im Ballungsraum und aufgrund seiner Genese vom Dorf zur Stadt in der Nachkriegszeit eine besondere Stadt. Die Aufgabenstellung eines Masterplans ist insoweit alles andere als typisch. Es gibt nur wenige Ansatzpunkte für eine kohärente und eigene städtebauliche Form, an die gestalterisch angeknüpft werden kann. In der Regel sind mit einer erkennbaren Altstadt (steinern), angrenzenden Gründerzeitvierteln (dicht und repräsentativ) und den umgebenden Wohngebieten (grün) klare Gestaltungsmuster vorhanden, auf die eingegangen werden kann und über die ein ruhiges Maß an Normalität im Sinne der europäischen Stadt angelegt werden kann. Monheim am Rhein entzieht sich mit seinen fließenden Übergängen von Epoche zu Epoche dieser klaren Maßgabe und muss sehr individuell behandelt werden. Klare Gestaltungsmaßgaben lassen sich aus dieser Struktur nur schwer ableiten. Insofern ist es kaum möglich, Stile und Qualitäten einer

jeweiligen Epoche in die heutige Zeit zu übertragen; vielmehr sollen, ausgehend von den vorhandenen Qualitäten der einzelnen Orte, die zentrale Funktion definiert und Verbindungen hergestellt werden.

Gestalterische Ansatzpunkte sind demnach die individuellen einzelnen Räume und ihre Bezüge zueinander.



### 2.3 Teilräume und ihre Funktionen

Aus den Ortsbegehungen sowie der räumlichen und nutzungsbezogenen Analyse ergeben sich für die Monheimer Innenstadt zunächst folgende Teilräume und Funktionen:

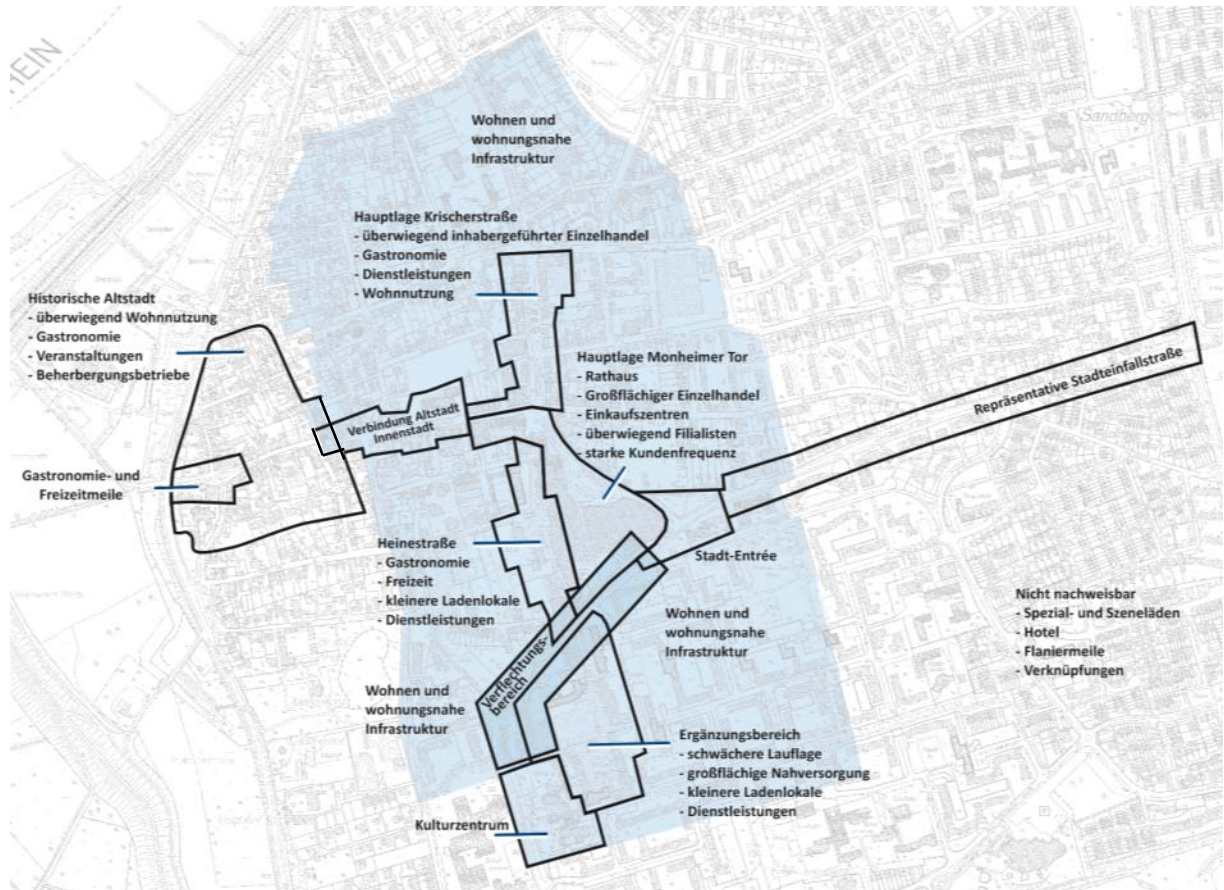
- In der (außerhalb des Untersuchungsraums liegenden) Altstadt überwiegt die Wohnnutzung, im zentralen Altstadtkern finden sich Gastronomiebetriebe, die wichtige Komplementäre zur Freizeitnutzung entlang der Rheinaue darstellen.
- Die Alte Schulstraße ist die wichtigste Verbindung zwischen Altstadt und Innenstadt.
- Die Krischerstraße weist vorwiegend inhabergeführten Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnnutzung auf. Die Straßenraumgestaltung ist südlich der Lindenstraße aktuell, ansprechend und entspricht zeitgemäßen Anforderungen.
- An der zentralen Hauptlage um den zentralen Busbahnhof liegen das Rathaus, das Rathaus Center sowie die Handelsnutzung Monheimer Tor. Eine starke Fußgänger- bzw. Kundenfrequenz ist erkennbar. Hier bündeln sich die stadtzentralen Funktionen.
- Westlich angrenzend am Knotenpunkt Opladener Straße/Rathausplatz liegt ein Raum in einer dreieckigen Form, der die Funktion eines Stadt-Entrées übernehmen kann.
- Die Heinestraße ist als Fußgängerzone ausgebildet und weist Ladenlokale, Gastronomie und Freizeitangebote auf. Strukturelle Mängel sind erkennbar.
- Südlich des Berliner Rings in Richtung Ernst-Reuter-Platz ist die Friedrichstraße in ihrer

Fortsetzung der Heinestraße als Komplementärlage mit vorwiegender Nahversorgungsfunktion zu werten.

- Westlich angrenzend hat sich mit der Volkshochschule, dem Haus der Jugend, der Musikschule sowie dem Otto-Hahn-Gymnasium ein bildungsorientierter Kulturstandort etabliert.
- Die Opladener Straße prägt als Stadteinfallsstraße maßgeblich die Wahrnehmung der Stadt Monheim am Rhein. Über das wenig harmonische und disperse Nebeneinander von Einfamilienhäusern, Geschosswohnungsbau und Gewerbe wird diese Straße diesem Anspruch weder gestalterisch noch funktional gerecht.
- Der Berliner Ring sollte eigentlich den Verflechtungsbereich zwischen Berliner Viertel und zentralen innerstädtischen Funktionen definieren, wirkt aber eher als Barriere.
- Eingerahmt sind diese funktionalen Räume durch Wohngebiete unterschiedlicher Dichte und Struktur aus den 1950er und 1960er Jahren sowie dem Berliner Viertel aus den 1970ern.

Nicht nachweisbar sind ausreichend große Hotelangebote. Dies ist im Hinblick auf die zunehmende wirtschaftliche Dimension der Stadt Monheim am Rhein ein noch erkennbares Defizit. Mit dem Hotelprojekt an der Rheinpromenade wird diese Lücke allerdings maßgeblich geschlossen werden. Darüber hinaus fehlen sogenannte Szeneläden in Verbindung mit einer echten Flaniermeile und den entsprechenden Verknüpfungen zwischen den wichtigen Quell- und Zielbeziehungen.

Abbildung 9: Teilräume und ihre zentralen Funktionen



Quelle: DGK 5 Stadt Monheim am Rhein, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 2.4 Wichtige Verbindungen

Der Identifizierung wichtiger Wegeketten kommt eine besondere Bedeutung zu. Es kann und soll nicht das Ziel sein, Maßnahmen nach dem „Gießkannenprinzip“ zu definieren. Vielmehr müssen die wichtigen Räume in den Blick genommen werden, um Wirkungen für die gesamte Innenstadt zu erzielen.

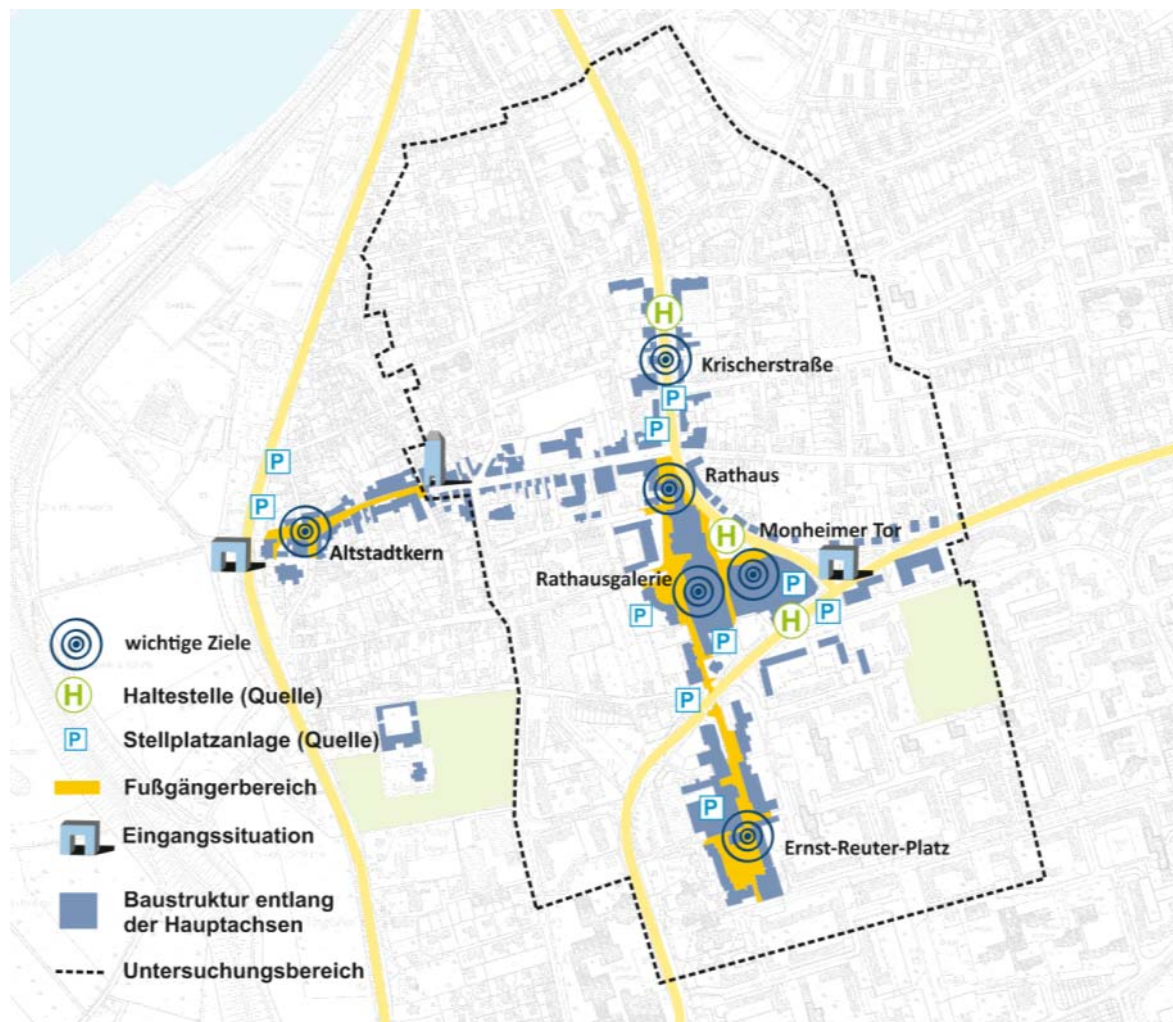
Für die Wegeketten werden zunächst die relevanten Quellen und Ziele der Besucher, Kunden und Bewohner identifiziert. Darauf aufbauend soll für

die dazwischen liegenden Räume eine Art „Dramaturgie“ entwickelt werden, die sich über eine Aufeinanderfolge von kleineren Platzraumsituationen, Blickbeziehungen, Grüngestaltungen, Kunst und gastronomischen Angeboten äußern kann.

Wichtigste Quelle für die Innenstadtbesucher sind zunächst der zentrale Busbahnhof, ergänzt durch weitere Haltestellen, sowie das Parkraumangebot auf dem Monheimer Tor und die innerstädtischen Stellplatzanlagen. Aber auch das Berliner Viertel ist allein aufgrund seiner Bewohnerzahl als wichtige Quelle zu verstehen.



Abbildung 10: Relevante Quellen und Ziele



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zwischen Quellen und Zielen spannen sich die wichtigsten Wegeketten auf. Deutlich wird, dass sich Quell- und Zielbeziehung am zentralen Busbahnhof mit Rathaus, Rathaus Center und Monheimer Tor bündeln. Erkennbar ist auch, dass die Alte Schulstraße im Grundsatz Teil einer Wegekette zwischen Altstadt und Rathaus/Rathaus Center/Monheimer Tor ist, diesem Anspruch aber aufgrund der Gestaltung und vor allem aufgrund des Besatzes nicht entsprechen kann. Darüber hinaus ist erkennbar, dass zwar die Heinstraße als wichtige Verbindung zwischen Berliner Viertel und Rathaus Center dient, gleichwohl aufgrund des Handelsbesatzes nur bedingt ein eigenständiges Ziel darstellt. Auch die Verbindung zwischen Berliner Viertel und Monheimer Tor/Rathausplatz ist nicht ausreichend ausge-

prägt. Der Berliner Ring bzw. die Opladener Straße wirken als Barriere, die Anbindung an die zentralen innerstädtischen Funktionen erfolgt nur punktuell.

In der Zusammenführung aller genannten Aspekte und mit Bezug auf die in Kap. 1.3 formulierten Fragestellungen ergeben sich drei zentrale Herausforderungen:

- Qualifizierung der zentralen Lage
- Herstellung wichtiger Verbindungen
- Weiterentwicklung der Wohnfunktion



### 3 Qualifizierung der zentralen Lage

#### 3.1 Vorbemerkung

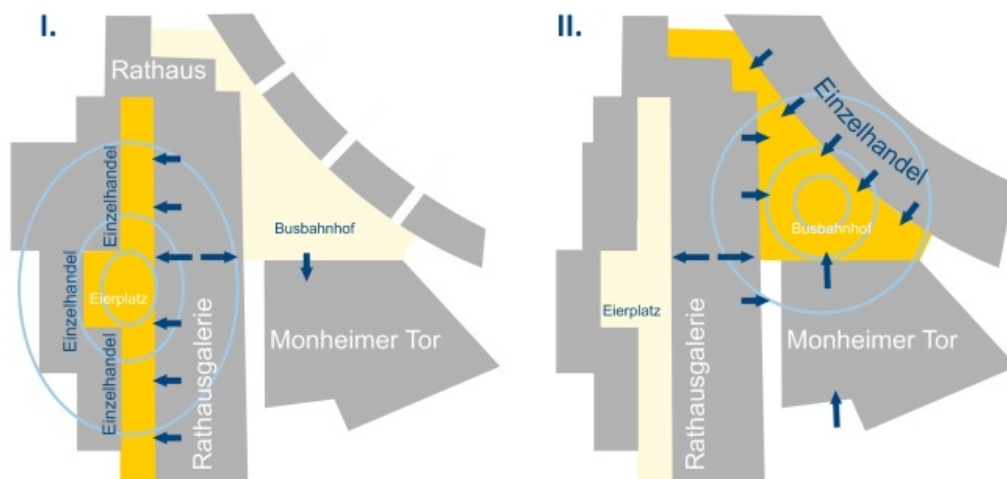
Eine der wichtigsten Fragen, die es im Rahmen der Masterplanung zu beantworten gilt, ist die nach dem eigentlichen zentralen Bereich. Es ist aktuell in der Innenstadt nicht abschließend klar definiert und auch nicht erkennbar, wo der zentrale Raum, der zentrale Kumulationspunkt der innerstädtischen Entwicklung liegt. Es „konkurrieren“ hier auf der einen Seite der Rathausplatz, auf der anderen Seite der Eierplatz/Heinestraße. In der Planungsperspektive der 1970er und 1980er Jahre waren der Eierplatz und die Fußgängerzone Heinestraße als zentraler Einkaufsbereich vorgesehen und planerisch

insoweit vorbereitet und umgesetzt. Dieser Bereich weist heute aber sehr zentrale Probleme auf, die es zunächst zu analysieren gilt, bevor Aussagen zur künftigen Funktion und Gestaltung getroffen werden können.

Auch den Rathausplatz gilt es im Hinblick auf seine Funktionalität und seine Potenziale hin zu untersuchen. Mit der Handelslage Monheimer Tor hat sich die Einkaufslandschaft in der Innenstadt verschoben und entsprechend gilt es, darauf zu reagieren.

Stark polarisiert lässt sich die Fragestellung auf die in der folgenden Abbildung dargestellten Alternativen reduzieren.

Abbildung 11: Alternative Szenarien zentraler Funktionsbereiche



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 3.2 Eierplatz/Heinestraße

Die Heinestraße/Friedrichstraße erstreckt sich auf einer Länge von ca. 600 m zwischen dem Rathaus im Norden und dem Ernst-Reuter-Platz im Süden.

Abbildung 12: Fokus Heinestraße/Friedrichstraße

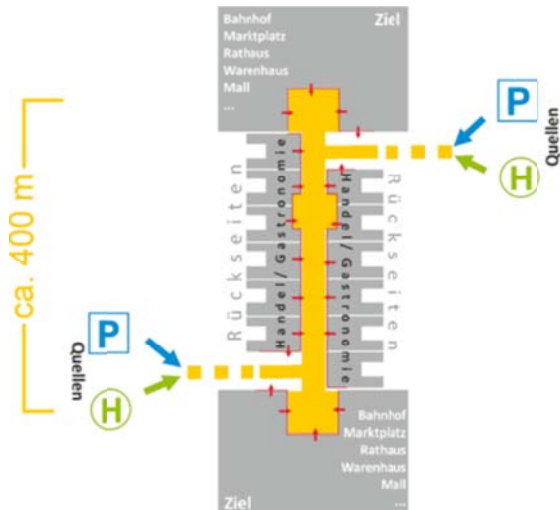


Quelle: DGK 5 Stadt Monheim

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Straßenraum ist durchgängig als Fußgängerzone ausgebildet, allerdings ohne durchgehenden Geschäftsbesatz bzw. auf den öffentlichen Raum bezogenen Dienstleistern. Auch ist heute klar erkennbar, dass die Heinestraße nicht als „klassische“ Fußgängerzone funktioniert. Die folgende Abbildung stellt in idealtypischer Weise eine Fußgängerzone nach dem sogenannten „Knochenprinzip“ dar, wie sie für eine Stadt wie Monheim am Rhein funktionieren könnte.

Abbildung 13: Fußgängerzone idealtypisch („Knochenprinzip“)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

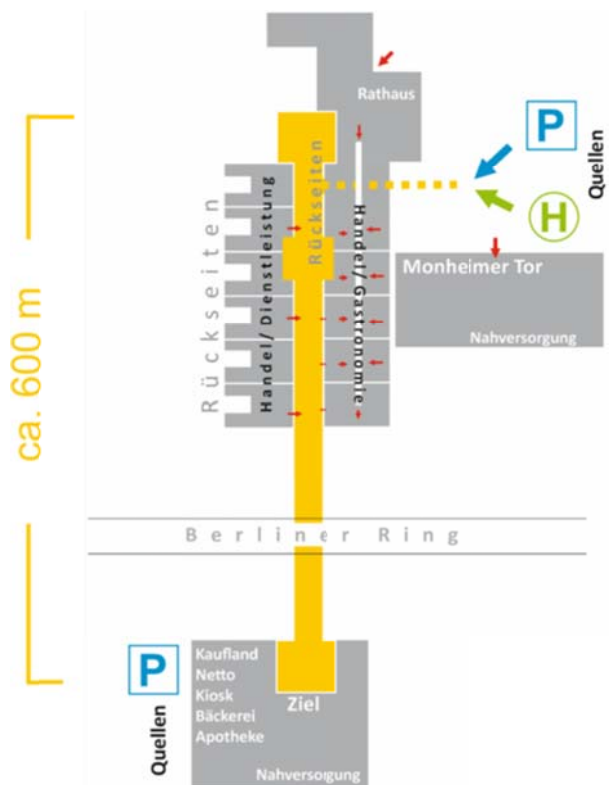
Mit der Längenangabe von 400 m wird eine Orientierung an Fußgängerzonen von Kommunen von vergleichbarer Größenordnung vorgenommen.

Tabelle 1: Fußgängerzonen vergleichbarer Kommunen

Hauptrichtung der Fußgängerzone	
Borken (41.455 EW)	336 m (insges. 420 m)
Nettetal (41.429 EW)	190 m (insges. 332 m)
Heinsberg (40.949 EW)	385 m
Königswinter (40.095 EW)	355 m
Löhne (39.661 EW)	426 m
Ahaus (38.443 EW)	382 m (insges. 513 m)
<b>Monheim (40.403 EW)</b>	595 m

Die Heinestraße überschreitet mit ca. 600 m die empfohlene Länge sehr deutlich. Auch ist erkennbar, dass mit der Unterführung unter dem Berliner Ring und den angrenzenden Bereichen kein direkter Bezug von Erdgeschossnutzungen zur Fußgängerzone besteht und damit eine maßgebliche Lücke in der Verbindungsqualität gegeben ist.

Abbildung 14: Fußgängerzone Monheim



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das sogenannte „Knochenprinzip“ (wichtige Quellen und Ziele an den jeweiligen Enden) wird im Straßenzug zwar eingehalten; gleichwohl wird die durchgehende Frequentierung durch verschiedene Faktoren erschwert:

- Die westliche Seite der Heinestraße ist nur bedingt geeignet, die Funktion als Einkaufsbe- reich zu stärken. Es gibt keinen durchgehen- den Geschäftsbesatz, das Hochhaus Neustraße 1 hat zwar im Erdgeschoss Ladenlokale, diese sind aber durch Stellplätze von der ei- gentlichen Fußgängerzone getrennt und be- spielen demnach nicht den öffentlichen Raum.
- Das auf der östlichen Seite der Heinestraße liegende Rathaus Center orientiert sich im Schwerpunkt nach innen. Demnach zeigen zu einem großen Teil die wichtigen Geschäfte ih- re Rückseite zur Heinestraße. Vereinzelt gibt es zwar Ladenlokale zur Heinestraße, aber die wichtigen Handelslagen sind von der inneren Passage des Rathaus Centers erschlossen. Dies bewirkt einen klaren funktionalen Mangel der Heinestraße, denn eine Fußgängerzone zeich- net sich gerade dadurch aus, dass alle Gebäu- de eine zur Straße hin orientierte Nutzung zei- gen und damit den Straßenraum beleben.
- Die Neuapostolische Kirche ist architektonisch zwar ambitioniert, aber nicht geeignet, den öf- fentlichen Raum so zu beleben, wie es für den zentralen Bereich einer Fußgängerzone erfor- derlich wäre.
- Das Postgebäude ist nur über eine Galerie und Umwege erreichbar. In der Umnutzung und weiteren Entwicklung des Gebäudes sind die Wegeverbindungen zu prüfen und anzupassen.
- Ladenlokale an der Friedrichstraße sind zu- rückgesetzt und bespielen den öffentlichen Raum nur bedingt.

Abbildung 15: Heinestraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Für das Rathaus Center selbst ist weiterhin erkenn- bar, dass es in die Jahre gekommen ist und auch hier deutliche Aufwertungsmaßnahmen erforderlich sind, um den aktuellen Ansprüchen auf ein Ein- kaufserlebnis entsprechen zu können. Zwar konnte mit dem Discounter (Aldi) ein wichtiger Ankermie- ter gewonnen und in Kombination damit eine Ver- lagerung und Geschäftserweiterung des Drogerie- markts Rossmann erreicht werden, gleichwohl wer- den auch hier weitergehende Maßnahmen erfor- derlich sein.

Abbildung 16: Rathaus Center von innen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass strukturelle Mängel vorherrschen und es nur mit tiefgreifenden Maßnahmen gelingen wird, die Heinestraße als funktionierendes Geschäftszentrum und den Eierplatz als zentralen Kumulationspunkt zu etablieren. Es wird nicht ausreichend sein, allein mit gestalterischen Maßnahmen diese Räume so zu beleben, dass sie als voll funktionsfähige Fußgängerzone und als Stadtzentrum einzustufen sind.

Es ist davon auszugehen, dass ein Nebeneinander eines nach innen orientierten Rathaus Centers und einer parallel dazu verlaufenden Fußgängerzone nicht funktionieren wird, solange das Rathaus Center zu großen Teilen mit seiner Rückseite auf die Heinestraße zeigt und auch auf der gegenüberliegenden Seite der Heinestraße kein attraktiver und durchgehender Geschäftsbesatz besteht.

Das würde bedeuten: Das Rathaus Center müsste sich durchgehend mit attraktiven Eingangssituationen zur Heinestraße hin öffnen und damit Anreiz geben, dass auch auf der gegenüberliegenden Seite maßgebliche Handelsangebote entstehen. Aus Sicht der Gutachter würde dies auch mit einem Rückbau der Hochhaus-Immobilie Neustraße 1 einhergehen oder zumindest mit einer grundlegenden Umgestaltung der Erdgeschosslage und einer klaren Orientierung hin zum öffentlichen Raum. Die aktuelle städtebauliche Wirkung dieser Immobilie wird aufgrund der Massivität, Höhe, Gestaltung und fehlenden Verbindung zum öffentlichen Raum sehr negativ beurteilt. Dieser Rückbau bzw. Umgestaltung müsste dann mit Nutzungen einhergehen, die als Einzelhandelsmagnet die Heinestraße maßgeblich prägen können.

Abbildung 17: Hochhaus an der Heinestraße (Neustraße 1)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auch wenn der Masterplan bis zu einem gewissen Maße visionäre Züge trägt, ist von einem Rückbau oder maßgeblichen Umgestaltungsmaßnahmen der genannten Immobilie nicht auszugehen. Es handelt sich hierbei um eine Eigentümergemeinschaft und bekanntermaßen entzieht sich eine Immobilie dieser Konstellation regelmäßig grundlegenden Maßnahmen. Grund ist das erforderliche einstimmige Votum aller Eigentümer. Nur unter besonderen Umständen und über einen langen Zeitraum können fundamentale Umgestaltungsmaßnahmen oder der Rückbau realisiert werden.

Entsprechend wird empfohlen, die Heinestraße als den Straßenzug anzunehmen, der er ist: Eine wichtige Verbindung als Fußgängerachse vom Berliner Viertel zum Rathaus und zum Rathaus Center, aber funktional gesehen eine Nebenlage mit Komplementärfunktion.

### 3.3 Rathausplatz

Gegenüber dem Eierplatz und der Heinestraße hat sich das zentrale Platzgefüge um den Busbahnhof maßgeblich weiterentwickelt. Mit der Ansiedlung der Handelsnutzung Monheimer Tor und den damit einhergehenden zentralen Eingangssituationen ins Monheimer Tor, in die Rathaus Galerie und ins Rathaus zeichnet sich im Zusammenwirken mit der Funktion als zentraler ÖPNV-Knotenpunkt eine deutlich höhere Fußgänger- und Kundenfrequenz ab als am Eierplatz respektive an der Heinestraße. Weiterhin ist dieser Raum klar überschaubar und

dehnt sich nicht in die Länge, will heißen: hier konzentrieren sich in räumlicher Nähe die wichtigsten innerstädtischen Funktionen. Hinzu kommt, dass die Alte Schulstraße als Verbindung in die Altstadt hier mündet und die neu gestaltete Geschäftsstraße Krischerstraße direkt an diesen Platzraum anknüpft. Auch das Rathaus weist mit seinem Haupteingang in Richtung des Platzgefüges. Weiterhin bleibt festzu-

halten, dass auch im Hinblick auf die Genese der Stadtentwicklung dieser Platzraum direkt an einem historisch wichtigen Knotenpunkt liegt.

Auf der anderen Seite entsprechen die den Platzraum östlich begrenzenden Gebäude nicht den Anforderungen, die zur Bespielung eines solchen zentralen innerstädtischen Raums erforderlich sind.

Abbildung 18: Blick auf die den Busbahnhof östlich begrenzenden Gebäude



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Mit Ausnahme eines Gastronomiebetriebs handelt es sich durchweg um zweigeschossige Wohnnutzungen ohne direkten und offenen Bezug zum öffentlichen Raum.

Gleichwohl wird die Empfehlung ausgesprochen, genau diesen Platzraum als zentralen Kumulationspunkt und Ort der Identifikation in der Monheimer Innenstadt zu verstehen. Die Gestaltung und auch teilweise die Funktionalität entsprechen zwar (noch) nicht diesem Anspruch, dennoch ist aufgrund der umliegenden Nutzungen, der prominenten Lage sowie der von hier ausgehenden Verbindungen in die Altstadt sowie in die Krischerstraße davon auszugehen, dass dieser Platzraum die für Monheim am Rhein zentrale Funktion übernehmen kann. Für die Heinestraße wird diese Funktionszuordnung nicht gesehen.

Wenn es allerdings in einer weiteren Entwicklungsperspektive gelingen soll, den städtischen Raum am Rathausplatz als zentralen Kumulationspunkt innerstädtischer Nutzungen zu etablieren, wird empfohlen, die östlich angrenzenden Gebäude zurückzubauen und handelsrelevante Nutzungen vorzusehen. Die Perspektive, hier eine entsprechende Umsetzung zu erreichen, ist deutlich positiver zu werten als die Neuprofilierung der Heinestraße (durchgehende Orientierung des Rathaus Centers in Richtung Heinestraße und Neugestaltung Erdgeschoss bzw. Rückbau der in Eigentümergemeinschaft liegenden Hochhaus-Immobilie an der Heinestraße).

Dabei ist auf einen wichtigen Aspekt in aller Deutlichkeit zu verweisen: handels- oder kundenbezogenen Investitionsentscheidungen auf der Ostseite des Rathausplatzes können nur erfolgen, wenn

nicht an „konkurrierenden“ Standorten für den Handel vergleichbare Entwicklungsmöglichkeiten geöffnet werden. Die Kaufkraft wird sich in der Stadt Monheim zwar weiterentwickeln, gleichwohl sind ihre Grenzen gesetzt. Entsprechende Aussagen werden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Monheim getroffen. In der Steuerung des Handels soll eine hohe Priorität der Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiefunktion des Rathausplatzes eingeräumt werden, d. h. Investitionsentscheidungen sollen gezielt an diesen Standort gelenkt werden. Dies ist allerdings nur möglich, wenn an anderen, weniger geeigneten Stellen entsprechende und konkurrierende Angebote nicht zugelassen werden. Das bedeutet den konsequenten Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

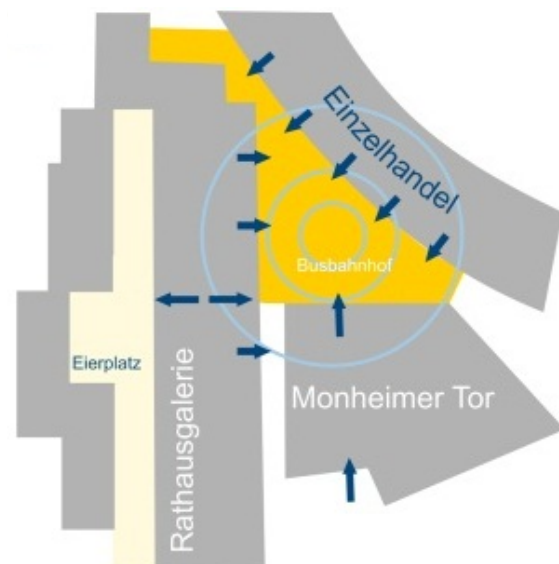
Weiterhin soll die Gestaltungssprache des öffentlichen Raums genau diese Handelsfunktionen aufgreifen und umsetzen. Eine zentrale Rolle spielt dabei der Raum vor dem Haupteingang des Rathauses. Hier münden sowohl die Alte Schulstraße (Verbindung zur Altstadt), die Krischerstraße (Geschäftsstraße) sowie der Gartenweg (Verbindung in die Wohnquartiere). Rathausvorplatz und Kreisverkehrsplatz sind bereits neu gestaltet; nunmehr gilt es, entsprechende Akzente auch auf der gegenüberliegenden Seite am Gartenweg zu setzen. Empfohlen wird hier eine städtebauliche Dominante, die gleichermaßen als Blickfang und als Pendant zum Schelmenturm wirkt und insoweit die zentrale Lage in der Stadt Monheim am Rhein kennzeichnet und zugleich die Verbindung zur Altstadt definiert.

Damit würde der innerstädtische Platz, auf den die wichtigen Verbindungen Alte Schulstraße und Krischerstraße zulaufen, weiter aufgewertet. Von diesem zentralen innerstädtischen Ziel ausgehend, ist aus Sicht der Gutachter die Stadtentwicklung weiter zu denken.

### 3.4 Resümee

Zusammenfassend wird empfohlen, die Lage zwischen südlicher Krischerstraße und Monheimer Tor zum zentralen Funktionsbereich weiterzuentwickeln. Die östlich angrenzenden Grundstücke (Rathausplatz 1 bis 19) sollen hierfür eine Neustrukturierung in Richtung Handel und Dienstleistung erfahren. Die Heinestraße wird als Nebenanlage weiter qualifiziert und kann eine Komplementärfunktion in Richtung Freizeit und Gastronomie übernehmen. Darüber hinaus bleibt sie nach wie vor eine wichtige Fußgängerachse ins Berliner Viertel.

Abbildung 19: Empfohlener zentraler Funktionsbereich



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## 4 Herstellung wichtiger Verbindungen

### 4.1 Vorbemerkung

Ausgehend von der klaren Definition des zentralen Raums sollen in einem weiteren Schritt die wichtigen Verbindungen ermittelt und qualifiziert werden, die genau diese Entwicklung stützen.

### 4.2 Verbindung Altstadt/Rathausplatz

Die Alte Schulstraße ist die wichtigste Verbindung zwischen der Altstadt und den zentralen innerstädtischen Handelsangeboten. Aktuell „funktionieren“ Altstadt und zentrale Bereiche um den Rathausplatz eher unabhängig voneinander, d. h. die freizeitorientierte und touristische Nutzung der Altstadt ist nicht oder nur sehr bedingt funktional mit den zentralen innerstädtischen Bereichen um das Rathaus, die Rathaus Galerie sowie das Monheimer Tor verbunden. Dabei soll es im Sinne einer integrierenden Betrachtung das zentrale Ziel sein, die Altstadt und die Innenstadt nicht nebeneinander, vielmehr miteinander zu sehen. In diesem Kontext kommt der Gestaltung und der Nutzung der Alten Schulstraße eine sehr wichtige Bedeutung zu.

Abbildung 20: Blick vom Rathausplatz in die Alte Schulstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im günstigsten Fall sollte angestrebt werden, die Alte Schulstraße durchgehend mit kundenbezogenen Erdgeschossnutzungen zu belegen, Nutzungen die geeignet sind, den öffentlichen Straßenraum zu bespielen und damit den Weg zwischen Altstadt und Rathausplatz zu einer „Flaniermeile“ zu machen. Hierbei kommt der Gestaltung und Neunutzung des ehemaligen Krankenhausstandorts eine zentrale Bedeutung zu. Es wird empfohlen, im Erd-

geschoss mit Bezug zum öffentlichen Straßenraum Nutzungen zu etablieren, die geeignet sind, diesen Raum zu beleben und damit einen Baustein für einen durchgehend attraktiven Nutzungsmix entlang der Alten Schulstraße zu setzen.

Weiterhin wird empfohlen, die Gestaltung der Alten Schulstraße an die neu gestaltete Krischerstraße anzupassen. Damit kann für den innerstädtischen Raum ein einheitliches und kohärentes Bild entstehen.

### 4.3 Verbindung Innenstadt/Berliner Viertel

Das Berliner Viertel ist der einzig einheitliche Stadtteil in der Monheimer Innenstadt und bildet damit ein eigenständiges und ablesbares Stadtquartier. Die Bauweise und die Gestaltungsmaßgaben der der 1970er-Jahre, aber auch die soziale Disposition im Quartier führen allerdings dazu, dass dieser Stadtteil wenig bis überhaupt nicht in das Innenstadtgeschehen eingebunden ist. Die Achse Friedrichstraße/Heinestraße stellt zwar eine starke fußläufige Verbindung zwischen dem Berliner Viertel und dem Rathaus bzw. Rathaus Center dar, gleichwohl ist es nicht ausreichend, das Berliner Viertel insgesamt nur kanalisiert an dieser Achse mit der Innenstadt zu verknüpfen. Vielfach zeugen Trampelpfade in den Grünanlagen zwischen Berliner Viertel und Berliner Ring davon, dass es einen hohen Bedarf für eine breit angelegte Verbindung zwischen Berliner Viertel und dem zentralen Raum am Rathausplatz gibt.

Abbildung 21: Trampelpfad in den Grünflächen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Eine Barriere zwischen Berliner Viertel und dem zentralen Platz bildet per se das Monheimer Tor, das mit seiner Rückseite in Richtung Berliner Viertel zeigt. Rückseite meint hier, dass die Mitarbeiter-Stellplätze, die Anlieferung sowie die Rampe zu den Stellplätzen auf dem Dach angeordnet sind. Faktisch also keine einladende Nutzung, um hier eine zentrale Verknüpfung herzustellen.

Abbildung 22: Blick aus dem Berliner Viertel auf das Monheimer Tor



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Hinzu kommt, dass die Straße Berliner Ring mit ca. 15.000 Fahrzeugen im täglichen Mittel (dtv) eine starke Barriere darstellt.

Auch ist das Berliner Viertel vom Berliner Ring zurückgesetzt und eher abgewandt. Eine attraktive Frontseite in Richtung Berliner Ring hat das Berliner Viertel nicht.

Insoweit gibt es drei zentrale Prämissen, um eine wirkungsvolle Verknüpfung zwischen innerstädtischen zentralen Funktionen und Berliner Viertel herzustellen:

- Öffnung des Monheimer Tors in Richtung Berliner Viertel
- Attraktive fußläufige Querung des Berliner Rings
- Schaffung einer attraktiven „Frontseite“ am Berliner Viertel

In ersten Gesprächen mit der Betreibergesellschaft des Monheimer Tors wurde die Bereitschaft signalisiert, einen südlichen Eingang zur zentralen Erschließungsfläche innerhalb des Monheimer Tors zu öffnen. Die Rückseite des Monheimer Tors zu einer Vorderseite zu machen, wird ein maßgeblicher

Schritt sein, die Verbindung zum Berliner Viertel zu stärken.

Unter dieser Prämisse ist es in einem weiteren Schritt erforderlich, großzügige Querungsmöglichkeiten über den Berliner Ring anzubieten. Hierfür wird zum einen ein breit angelegter Überweg aus der Weddinger Straße kommend sowie eine Querung am Knotenpunkt Berliner Ring/Rathausplatz empfohlen.

Abbildung 23: Beispiel für eine großzügig angelegte Straßenquerung



Quelle: <http://cf.broadsheet.ie/wp-content/uploads/2013/04/largest.jpg>

Um diese Querungen zum zentralen Verbindungselement zwischen Berliner Viertel und den zentralen Innenstadtfunktionen zu machen, ist darüber hinaus ein sogenannter Auftritt erforderlich. Aktuell liegen die Gebäude des Berliner Viertels hinter einer Grünfläche, Stellplatzanlage, der Allee „Berliner Platz“ und einem Abstandsgrün. Ziel ist aber, dass ein gestalteter öffentlicher Raum zwischen Berliner Viertel und Monheimer Tor als Entrée in das Berliner Viertel wirken soll und gleichzeitig den Weg über den Berliner Ring lenkt.

Abbildung 24: Blick vom Monheimer Tor auf das Berliner Viertel



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

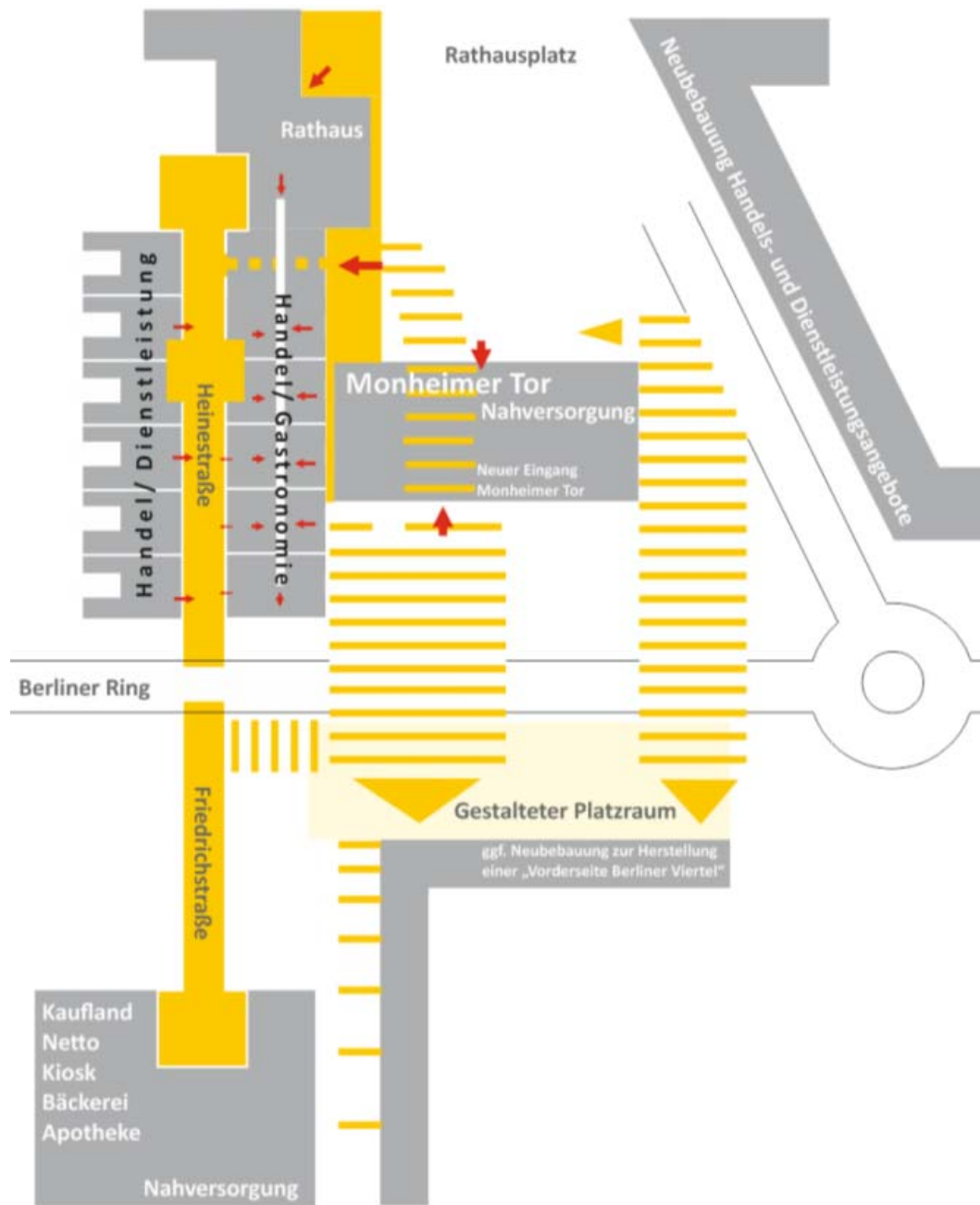


Letztlich kann weiterhin darüber nachgedacht werden, die dem Monheimer Tor zugewandte Gebäudezeile des Berliner Viertels zurück zu bauen und durch einen Neubau zu ersetzen, einen Neubau, der seine Schauseite in Richtung Monheimer Tor zeigt

und damit dem neuen Platzraum eine adäquate Kontur gibt.

In einer Systemskizze stellen sich die beschriebenen Maßnahmen wie folgt dar.

Abbildung 25: Systemskizze Verbindung Berliner Viertel zu den zentralen Innenstadtfunktionen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 4.4 Städteingang

Allein die Namensgebung „Monheimer Tor“ macht deutlich, dass an diesem Standort eine der wichtigsten Städteingangssituationen in die Innenstadt liegt. Nach aktuellen Maßstäben wird die heutige Gestaltung diesem Anspruch allerdings nicht gerecht. Das Monheimer Tor zeigt dem einfahrenden Besucher im wesentlichen Werbetafeln sowie Hinweisschilder auf Parkmöglichkeiten. Aus städtebaulicher Sicht ist mit einem einzelnen Vollgeschoss das Monheimer Tor an diesem prominenten Standort deutlich zu niedrig. Der Standort ist ein wichtiger „Blickfang“ und demnach prädestiniert für ein städtebauliches Merkzeichen mit entsprechender Höhe.

Abbildung 26: Blick auf das Monheimer Tor



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Es wird insoweit angeregt, über eine Aufstockung des Gebäudekomplexes Monheimer Tor, zumindest im Bereich des Knotenpunkts Berliner Ring/Rathausplatz, nachzudenken.

Mit den bereits genannten Maßnahmen im Zuge der Verbindung zwischen Berliner Viertel und Monheimer Tor/Rathausplatz wird sich die Situation an dieser Stelle weitgehend verändern. Das beinhaltet auch die Überplanung der in Form eines Dreiecks vor dem Monheimer Tor liegenden Grünfläche.

Abbildung 27: Grünfläche vor dem Monheimer Tor



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Fläche liegt an sehr prominenter Stelle und markiert insoweit als Platzraum die Städteingangssituation. Die Gestaltung entspricht allerdings nicht diesem Anspruch. Der Platz wirkt eher als „Restfläche“ der in der Vergangenheit sukzessive und ohne Konzept mit einzelnen Elementen bestückt wurde: Das Industriedenkmal E-Lok 15, eine Installation und Plakat gegen die CO-Pipeline, unbefestigter Weg, Sitzmöglichkeiten, Werbetafeln, Findlinge und Bewuchs ergeben ein wenig repräsentatives, vielmehr beliebiges Nebeneinander.

Aus stadtgestalterischer Sicht ist es evident, dass diese wichtige Städteingangssituation einer attraktiven Gestaltung bedarf. Es wird empfohlen, mit der Anlage eines Kreisverkehrsplatzes die Eingangssituation zu definieren und gleichermaßen direkt vor dem Monheimer Tor einen Platzraum zu gestalten, der dem Anspruch an eine attraktive Städteingangssituation gerecht werden kann. Ziel soll sein, hier ein gewisses Maß an Repräsentanz und Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Anhand der Systemskizze wird auch deutlich, dass dieser Platzraum zusätzlich eine Verbindungsfunktion zwischen dem Berliner Viertel und dem Monheimer Tor/Rathausplatz übernehmen kann, indem er die Querung vom Berliner Viertel gestalterisch aufnimmt und weiter in Richtung Rathausplatz führt.

#### 4.5 Resümee

Eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben in der Stadt Monheim am Rhein ist die funktionale und gestalterische Integration des Berliner Viertels. Hierfür ist es eminent wichtig, die Barrierewirkung des Berliner Rings zu überwinden und gleichzeitig die Rückseite des Monheimer Tors zu öffnen. Weiterhin soll der grüne Platzraum östlich des Monheimer Tors neu gestaltet und qualifiziert werden.



## 5 Weiterentwicklung der Wohnfunktion

### 5.1 Nachverdichtung

Die bauliche Dichte in der Monheimer Innenstadt ist in Anbetracht der zentralen Lage vergleichsweise gering. Die Innenstadt ist geprägt durch eine Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, durch Mehrfamilienhäuser in einem kleineren Umfang sowie in Teilbereichen (insbes. Berliner Viertel) durch verdichteten Geschosswohnungsbau.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Einfamilienhausbebauung in zentraler Innenstadtlage sehr prägend und dies eigentlich für die prädestinierte Lage eher untypisch ist. Der Ursprung dieser Situation mag in der Genese der Stadt Monheim am Rhein liegen: Die Entwicklungsperiode innenstadtnaher und verdichteter Gründerzeitquartiere hat hier nicht stattgefunden. Weiterhin war offensichtlich auch in der direkten Nachkriegszeit der Druck auf den Wohnungsmarkt nicht ausreichend hoch, als dass eine verdichtete Bebauung in die Wege geleitet wurde. Erst in den 1970er Jahren wurde diese Entwicklung durch die Konzeption und den Bau des Berliner Viertels aufgefangen.

Es gibt in der Stadt Monheim am Rhein heute eine steigende Nachfrage sowohl von Familien wie von einer älter werdenden Gesellschaft, insbesondere im mittleren bis oberen Wohnungsmarktsegment. Das niedrige Preissegment ist mit den Wohneinheiten im Berliner Viertel ausreichend abgedeckt.

Gleichzeitig wird die Neudisponierung für Flächen in Form von Neubauland immer schwieriger. Das Thema „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist im Hinblick auf die vorhandene Situation in Monheim prädestiniert, dieser Situation zu begegnen. Das bedeutet in erster Linie das Aufbrechen alter und überkommener Strukturen und umfängliche Nachverdichtungsmaßnahmen in Richtung eines marktkonformen Geschosswohnungsbaus in innerstädtischer Lage.

Es ist davon auszugehen, dass einen wesentlichen Baustein zur Bedarfsdeckung zusätzlich benötigter Wohnfläche die massive innerstädtische Nachverdichtung darstellt. Neue große Wohnbauflächen in den Außenbereichen stehen aktuell nur bedingt zur Verfügung.

Abbildung 28: Entwicklungspotenziale in zentraler Lage an der Krischerstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

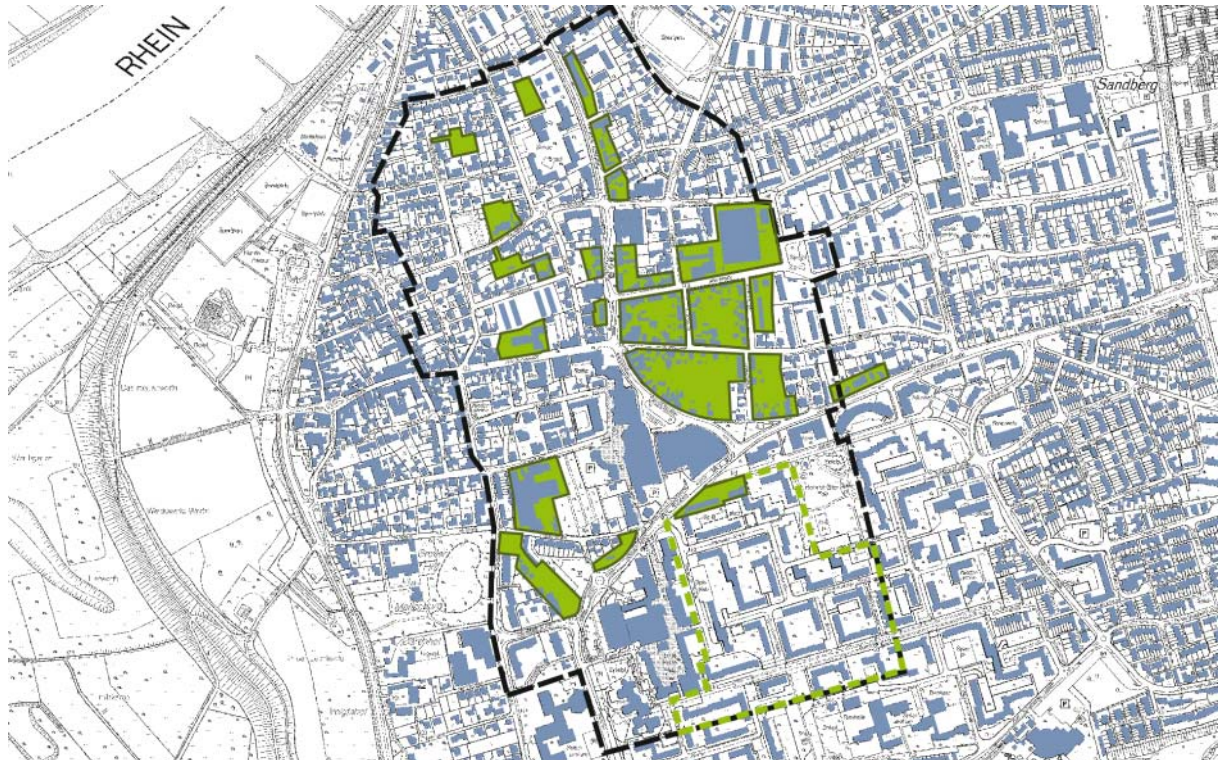
### 5.2 Potenzialflächen

In der Monheimer Innenstadt lässt sich eine Vielzahl an Potenzialflächen für den Wohnungsneubau bzw. die Nachverdichtung oder Umstrukturierung identifizieren. Dies sind:

- Immobilien und Grundstücke, die nur noch bedingt heutigen Wohnansprüchen gerecht werden (1950er/1960er Jahre-Strukturen) und nicht der innerstädtischen Lage entsprechen
- Unbebaute und großzügige Blockinnenbereiche
- Einzelhausstrukturen: vielfach sind ein- bis zweigeschossige Strukturen erkennbar, die der innerstädtischen Lage nicht entsprechen
- Gebäude und Grundstücke, die in ihrer Nutzung und Form nicht dem Anspruch gerecht werden, dem sie aufgrund ihrer guten Lage eigentlich entsprechen müssten
- Gewerblich genutzte Flächen, deren Betrieb aufgrund der Verkehrsbewegungen sowie von möglichen Immissionskonflikten innerhalb eines Gewerbegebiets besser positioniert wäre als in zentraler Innenstadtlage
- Hinzu kommen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Berliner Viertel; an einer Vielzahl von Gebäuden ist die Aufstockung durch ein Staffelgeschoss denkbar

Die folgende Abbildung gibt einen groben Überblick über mögliche Potenzialflächen in der Monheimer Innenstadt, Flächen, die für eine neue Strukturierung und Neugestaltung der Monheimer Innenstadt mittel- bis langfristig umstrukturiert werden können.

Abbildung 29: Potenzialflächen



Quelle: DGK 5 der Stadt Monheim am Rhein, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Selbstverständlich liegt die Nutzung der vorhandenen Potenziale vorwiegend in der Hand privater Eigentümer oder ist abhängig von veränderten Rahmenbedingungen. Das Grundstück des Umspannwerks am Mehlpfad wird beispielsweise nur bebaut werden können, wenn eine andere technische und wirtschaftlich tragfähige Lösung für die Verlegung der Transformatoren und Schaltanlagen gefunden ist.

Die Investitionsentscheidungen hängen demnach von privatwirtschaftlich determinierten Präferenzen ab und können nicht bzw. nur schwer direkt durch die Stadt Monheim am Rhein umgesetzt werden. Gleichwohl zeigt der Masterplan die Möglichkeiten auf und kann eine grundlegende städtebauliche Form entwickeln. Damit können und sollen erste und wichtige Anreize gegeben werden, die Potenziale tatsächlich zu erschließen. Es sollte eben auch den privaten Eigentümern klar sein, dass mit un- oder mindergenutzten Grundstücken und Immobilien wertvolles Kapital brachliegt.

Die Stadt Monheim am Rhein kann über den Ankauf von Grundstücken und Immobilien (ggf. über das Besondere Vorkaufsrecht), Umlegungsmaßnahmen

in Blockinnenbereichen sowie über die verbindliche Bauleitplanung die Entwicklung der Neustrukturierung forcieren.

### 5.3 Resümee

In Anbetracht der bereits dargestellten positiven Entwicklungsdynamik und der guten Nachfrage nach Wohnraum ist festzuhalten, dass in der Stadt Monheim am Rhein heute deutlich andere Maßgaben an die bauliche Dichte zu stellen sind, als sie durch die Einfamilienhausstrukturen der 1950er und 1960er Jahre repräsentiert wird. Es gibt eine Vielzahl an Nachverdichtungs- und Umstrukturierungsflächen, die nach heutigen Maßstäben neu gestaltet werden sollten. Die Stadt Monheim am Rhein kann über verschiedene Instrumente Anreize schaffen, die entsprechenden Gestaltungsvorschläge umzusetzen.



## 6 Masterplan

### 6.1 Das Instrument „Masterplan“

Der Masterplan für die Innenstadt Monheim am Rhein ist als informelles Planungsinstrument außerhalb des starren Korsetts formeller Genehmigungsverfahren das geeignete Instrument, einen „roten Faden“ an die Stadtentwicklung zu legen. Zugleich ist der Masterplan fortschreibungsfähig. Er ist ein flexibles Instrument, das durch die Praxis, also durch die konkreten Interessen und die Kreativität aller Beteiligten, kontinuierlich neue Impulse erhält. Dies bedeutet allerdings nicht, dass der Masterplan ohne Not geändert und angepasst werden darf und damit im Ergebnis belanglos und beliebig wird. Vielmehr schafft er eine klare Richtlinie für das weitere Vorgehen und steckt den Rahmen für alle Projekte und Maßnahmen ab.

Allein der perspektivisch für den Masterplan angenommene Zeithorizont bis zum Jahr 2035 zeigt, dass bestimmte Inhalte und Darstellungen einen visionären Charakter tragen müssen. Diese Vorgehensweise ist beabsichtigt und auch zielführend, denn die aktuellen Entwicklungstendenzen und die anhaltende Nachfrage nach Flächen und Immobilien in der Stadt Monheim am Rhein machen deutlich, dass es weitere Entwicklungspotenziale gibt, die noch nicht ausgeschöpft sind, und der Kanon an Möglich-

keiten fächert sich zunehmend auf, je weiter die Planung in der Zukunft liegt. Gleichzeitig markiert der Masterplan den Auftakt der Entwicklung und weist den beabsichtigten Weg in die fernere Zukunft.

Trotz des visionären Charakters muss sich die Darstellung des Masterplans inhaltlich und strategisch an realistischen Zukunftsoptionen orientieren. Allzu optimistische Annahmen zur Wohnungsmarktentwicklung oder zu hohe Erwartungen an die Flächennachfrage durch den Einzelhandel werden genau dann kontraproduktiv, wenn Entwicklungsaussagen im Sinne einer „Schönfärberei“ offensichtlich an den Realitäten vorbeigehen. Insoweit geht es um realistische Zukunftsoptionen, die über die vorstehende Analyse belegt und abgeleitet sind.

In diesem Sinne dient der Masterplan als Grundlage für ein Integriertes Handlungskonzept (IHK), in dem die einzelnen Maßnahmen spezifiziert und in eine strategische Reihenfolge gebracht werden. Dieses ist seinerseits wieder Grundlage für die Städtebauförderung.

Die große Herausforderung für den Masterplan besteht also darin, eine klare und zukunftsweisende städtebauliche Gestaltung auszuarbeiten, die einen roten Faden an die Entwicklung legt, aber gleichzeitig offen ist für alternative Nutzungen und Vorgehensweisen.

Abbildung 30: Masterplan Innenstadt



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## 6.2 Die Teilbereiche im Einzelnen

### 6.2.1 Rathausplatz

Das parallele Nebeneinander von Rathaus Center und Fußgängerzone weist große Schwächen auf. Der zukünftige Handelsschwerpunkt verlagert sich von der Heinestraße hin zum Rathausplatz.

Auf der östlichen Seite des Rathausplatzes sind neue Angebote mit klarem Bezug zum öffentlichen Raum vorgesehen. Einzelhandel (auch großflächig) in Verbindung mit Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen in den Obergeschossen geben dem zentralen Platzraum einen adäquaten Rahmen.

Abbildung 31: Rathausplatz



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Rathaus und Einkaufszentren
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Handelsschwerpunkt
- Großflächiger Einzelhandel
- Gebäude bilden die Raumkante zum Platz
- Vier- bis fünfgeschossig
- Hohe Dichte und Tiefe
- Starke Kundenfrequenz

### 6.2.2 Verflechtungsband Berliner Viertel/Monheimer Tor

Eine zentrale Aufgabe des Masterplans ist es, eine wirksame Verbindung und Integration des Berliner Viertels in das innerstädtische Geschehen rund um das Monheimer Tor zu erreichen. Die Kanalisierung der Verbindung über die Friedrichstraße/Heinestraße ist hierfür nicht ausreichend. Folgende Probleme gilt es zu überwinden:

- Das Monheimer Tor weist mit seiner Rückseite in Richtung Berliner Viertel
- Das Wohnquartier selbst ist eher introvertiert und zeigt keine „Schausseiten“ in Richtung Norden
- Der Berliner Ring wirkt als Barriere
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums unterstreicht eher die Trennung zwischen beiden Stadtbereichen, als dass sie sie überwindet

Damit wird deutlich, dass punktuelle Maßnahmen nicht ausreichend sein werden, eine sinnvolle und echte Verbindung und Integration des Berliner Viertels zu erreichen. Der Masterplan sieht mehrere Bausteine vor, die im Grundsatz insgesamt umzusetzen sind, wenn das Ziel der nachhaltigen Verbindung erreicht werden soll:

- Zwei großzügige Querungsmöglichkeiten
- Öffnung des Monheimer Tors in Richtung Süden über eine neue Eingangssituation
- Rückbau der Hausnummern Berliner Ring 17 bis 27 und Berliner Platz 28 mit dem Ziel, dem Berliner Viertel eine Frontseite zu geben
- Gestaltung des öffentlichen Raums zu einem attraktiven Grünraum. Die Gestaltung kann sich an den direkten Wegeverbindungen aus dem Berliner Viertel heraus ergeben.

Abbildung 32: Verbindung/Integration Berliner Viertel-Innenstadt



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 6.2.3 Stadteingang Monheimer Tor

Die Wahrnehmung der Innenstadt ergibt sich zunächst über die Haupteinfahrt: Von der A 9 kommend stellt die Opladener Straße die zentrale Einfahrtstraße dar und läuft direkt auf das Monheimer Tor zu. Eine Stadteingangssituation soll regelmäßig eine gewisse Repräsentanz aufweisen und mit entsprechenden Merkzeichen versehen werden.

Es wird vorgeschlagen, einen Kreisverkehrsplatz anzulegen, der die Eingangssituation in die Monheimer Innenstadt repräsentiert. Weiterhin wird empfohlen, auf dem Gebäude Monheimer Tor in Richtung des Kreisverkehrsplatzes weitere Geschosse als städtebauliche Merkzeichen vorzusehen.

Abbildung 33: Stadteingang Monheimer Tor



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Repräsentativ gestalteter Stadteingang
- Allee entlang der Opladener Straße
- Kreisverkehr leitet den Verkehr gezielt zum Rathausplatz und erzeugt Raum für einen Vorplatz am Monheimer Tor
- Großzügige Fußgängerquerung integrieren
- Als Stadt-Entrée entsteht ein Merkzeichen auf dem Parkdeck des Monheimer Tors
- Wege in Richtung Berliner Viertel qualifizieren
- Neue Randbebauung, vorzugsweise Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise und bis zu viergeschossig
- Neben Wohnen in Richtung Rathausplatz Einzelhandel und Dienstleistung

### 6.2.4 Heinestraße

Nachdem der zentrale Fokus auf dem Rathausplatz liegt, wird die Heinestraße bzw. die gesamte Fußgängerzone nicht zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort mit frequenzstarken Nutzungen entwickelt werden können. Entsprechend gilt es, eine sinnvolle und langfristig tragfähige Nutzungen ermöglichende Komplementärfunktion für den Einzelhandelsstandort Innenstadt zu entwickeln.

Im Rahmen des durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erstellten separaten Fachgutachtens „Konzept zur Revitalisierung der Heinestraße“ wurde die thematische Profilierung als Mehrgenerationen- und Familienstandort für die Heinestraße und den Eierplatz ausgewählt. Das Thema Gastronomie wird als gewünschte Angebotsergänzung innerhalb dieser Auswahl weiterhin berücksichtigt.

Unter dieser Ägide soll die Heinestraße in ihrer Komplementärfunktion für den zentralen Rathausplatz und das Monheimer Tor sowie als wichtige Verbindungsachse ins Berliner Viertel gestaltet und weiterentwickelt werden.

Abbildung 34: Heinestraße/Eierplatz



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Sekundärer Handelsbereich
- kleinteiliger Einzelhandel und Ladenlokale
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Nutzungsvielfalt erhöhen, lebendiger Stadt-  
platz, Aufenthalts Möglichkeiten schaffen
- Generationsspielplatz als Pendant zum Spiel-  
platz am Rheinbogen
- Schließung der Funktionslücke in der Fußgän-  
gerzone (Moki)
- Revitalisierung Rathauscenter (siehe IHK)
- Großzügige Straßenüberquerung vom Vorplatz  
Monheimer-Tor Richtung Berliner Viertel

### 6.2.5 Krischerstraße

Entlang der Krischerstraße liegen vielfach Grundstücke und Gebäude, die für innerstädtische Verhältnisse eine erhöhte Nutzungsintensität und -vielfalt leisten könnten. Es fehlt in dieser zentralen Lage vielfach der direkte und offene Bezug zum Straßenraum über Handel, Dienstleistung oder Gastronomie. Die nur zweigeschossigen Gebäude können durch viergeschossige Gebäude ersetzt werden. Eine geschlossene Bebauung gibt dem Straßenzug eine klare Raumkante. Südlich der Lindenstraße sollten die Erdgeschossnutzungen durchgehend Handel, Dienstleistung und Gastronomie anbieten, nördlich kann sich diese Nutzung in Richtung Wohnen und Dienstleistung entwickeln.

Abbildung 35: Krischerstraße



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Vorzugsweise viergeschossiger Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise
- Fassaden- und Ladensanierung (siehe auch Integriertes Handlungskonzept)
- Im Erdgeschoss: Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen
- In den Obergeschossen: Wohnen

### 6.2.6 Verbindung Altstadt/Rathausplatz

Die unterbrochene Wegekette zwischen Altstadt und Rathausplatz soll geschlossen werden. Der ehemalige Krankenhausstandort weicht einem neuen Ärztehaus. Die Alte Schulstraße zeichnet sich vorzugsweise durch kleinteiligen Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen aus und schafft somit den Zusammenschluss von Altstadt und neuem Einzelhandelsschwerpunkt am Rathausplatz.

Als Merkzeichen und Pendant zum Schelmenturm kann an der Ecke Gartenweg/Rathausplatz eine sechsgeschossige städtebauliche Dominante vorgesehen werden. Die zentrale Lage in Monheim erhält damit einen Blickfang und ein Merkzeichen. Die Verbindung zur Altstadt wird damit auch visuell hergestellt.



Abbildung 36: Alte Schulstraße



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Städtebauliche Dominante auf der Ecke Rathausplatz/Gartzenweg als Pendant zum Schelmenturm in der Altstadt, ggf. als Hotelstandort (sechs Geschosse)
- Blickachse Altstadteingang
- Durchgehende Front zur Fassung des Straßenraums
- Erdgeschossnutzung soll sich durchgehend mit offenen Ladenlokalen zur Straße hin orientieren
- Kleinteiliger Einzelhandel im Erdgeschoss, Dienstleistung, Wohnen
- Neues Ärztehaus
- Vier- bis fünfgeschossig

### 6.2.7 Berliner Viertel

Im Berliner Viertel soll – vergleichbar mit den weiteren innerstädtischen Lagen – die Möglichkeit zur Weiterentwicklung eröffnet werden. Im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt waren bereits breit angelegte Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt worden. Diese bezogen sich vorwiegend auf den öffentlichen Raum sowie auf sozial-integrative Themen. Diese Maßnahmen sind zu begrüßen und sollen in aller Konsequenz weiter verfolgt werden. Gleichwohl liegt ein wichtiges Grundproblem des Berliner Viertels in der sehr einseitig sozial schwachen Disposition seiner Bewohner. Es ist davon auszugehen, dass die weitere soziale Stigmatisierung des Berliner Viertels nur dann nachhaltig aufgebrochen werden kann, wenn es gelingt, Angebote für eine soziale Durchmischung zu positionieren. Aus Sicht der städtebaulichen Masterplanung kann ein maßgeblicher Beitrag zur Weiterentwicklung des Quartiers darin bestehen, die soziale Durchmischung über neue Wohnangebote zu erreichen. Es wird vorgeschlagen, auf die drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten zusätzliche großzügig angelegte Staffelgeschosse aufzusatteln. Mit diesem zusätzlichen Wohnraum kann und soll eine neue Klientel für das Berliner Viertel angesprochen werden; eine Klientel, die einer weniger sozial benachteiligten Gruppe zuzuordnen ist.

Selbstverständlich wird diese Maßnahme nicht durchgehend im ganzen Berliner Viertel und zeitgleich umsetzbar sein. Gleichwohl wird angeregt, über ein Impulsprojekt an geeigneter Lage einen ersten Aufschlag zu unternehmen und damit diese Maßnahmen zu „testen“. Weitere Projekte können folgen.

Abbildung 37: Staffelgeschosse Berliner Viertel



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der städtebaulichen Außenwahrnehmung wirkt das Berliner Viertel isoliert und öffnet sich nicht in Richtung Stadtzentrum. Maßnahmen zur Gestaltung des Übergangs in Richtung Monheimer Tor sind bereits beschrieben. Diese werden aber nur dann umfassend greifen, wenn es gelingt, an dem städtebaulich neuralgischen Punkt zum Berliner Ring/Monheimer Tor dem Berliner Viertel eine repräsentative und einladende Frontseite zu geben. Die hierfür wichtigen Gebäudezeilen Berliner Ring 17 bis 27 und Berliner Platz 28 können dies mit ihrer aktuellen Grundstruktur nicht leisten. Entsprechend wird empfohlen, hier Neubauten zu errichten, die sich mit ihren Frontseiten in Richtung Monheimer Tor orientieren und in deren Erdgeschoss sich Nutzungen finden, die einen Bezug zum öffentlichen Raum herstellen. Denkbar sind publikumswirksame Dienstleistungen, kleinflächiger Einzelhandel oder gastronomische Angebote.

Abbildung 38: Berliner Viertel



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Modernisierung Geschosswohnungsbau
- Nachverdichten durch Staffelgeschosse
- Teilweise Neugestaltung der Blockinnenbereiche
- Teile der nordöstlich gelegenen Gebäude werden abgebrochen und durch neue, raumbildende Gebäude entlang des neuen Parks gegenüber dem Monheimer Tor ersetzt

### 6.2.8 Nachnutzung Gewerbeflächen

In der Monheimer Innenstadt gibt es eine Reihe gewerblicher Nutzungen, die hier historisch gewachsen ihren Sitz haben. Gleichwohl würde ein Standort im Gewerbegebiet weniger Immissions-

konflikte auslösen und würde den Unternehmen mehr Entfaltungsmöglichkeiten bieten. Die Darstellungen im Masterplan sind gezeichnete Vorstellungen zur Nachnutzung, die gleichermaßen die Dichte, Ausnutzbarkeit und damit auch die künftig erzielbaren Grundstückswerte determinieren.

### Gewerbestandort Lindenplatz

Auf den knapp 2 ha großen Flächen liegen für die Nachnutzung in erster Linie Potenziale für den Geschosswohnungsbau.

Alle wichtigen Innenstadtziele sind von hier aus zu Fuß erreichbar.

Abbildung 39: Nachnutzung Gewerbeflächen Lindenplatz



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Nachnutzung Gewerbeflächen
- Wohnungsbau viergeschossig plus Dach
- Tiefgarage und Stellplätze

#### Standort Umspannwerk

Bei Verlagerung des Umspannwerks bietet sich aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zu relevanten Infrastruktureinrichtungen für diesen Standort die Nachnutzung für eine Wohnbebauung an. Mit dieser Maßnahme kann und soll auch die direkte Verbindung Richtung Friedrichstraße hergestellt werden. Entsprechend wird empfohlen, südlich des Kreisverkehrsplatzes eine großzügig gestaltete Querung des Berliner Rings vorzusehen.

- Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise entlang des Berliner Rings und auf der Fläche des Umspannwerks
- Großzügige Straßenüberquerung
- Fußläufige Verbindung vom Ernst-Reuter-Platz zur Altstadt und dem Marienburgpark
- Gestaltung entlang der Wegeverbindung rückseitig von Kaufland
- Grünflächen qualifizieren
- Gebäude drei- bis viergeschossig
- Tiefgaragenstellplätze vorsehen

Abbildung 40: Umspannwerk



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



### Standort Frohnstraße

Der ca. 8.500 qm große Gewerbestandort ist knapp 150 m von der Heinestraße, 180 m vom Marienburgpark, 350 m von der Altstadt und 500 m von den Rheinauen entfernt. Entsprechend positiv wird eine mögliche Nachnutzung für Wohnen auch im barrierefreien Geschosswohnungsbau gesehen.

Abbildung 41: Innenverdichtung Frohnstraße/  
Friedhofstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Eingeschossige Reihenhäuser
- Viergeschossiger Geschosswohnungsbau
- Tiefgarage
- Planstraße

### 6.2.9 Wohnen in zentraler Lage

Der steigenden Nachfrage nach Wohnraum kann mit Nachverdichtungsmaßnahmen in den Kernbereichen begegnet werden. Die bauliche Dichte im Stadtzentrum ist für diese Lage deutlich zu gering. Auch entsprechen die Wohngebäude aufgrund ihres Baualters aus den 1950er und 1960er Jahren vielfach nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen. Über die verbindliche Bauleitplanung oder weitere städtebauliche Maßnahmen (z. B. auch Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB) können und sollen die Möglichkeiten zur Neustrukturierung eröffnet werden.

Zwischen der Mittelstraße und dem Rathausplatz spannt sich ein knapp 5 ha großer Bereich auf, der heute durch Gebäude aus den 1960er Jahren geprägt ist. Die Blockinnenbereiche sind weitgehend frei von baulichen Nutzungen und lassen viel Spielraum für Nachverdichtungsmaßnahmen. Gerade für diese sehr zentrale Lage wird dringend empfohlen, eine größere bauliche Dichte und damit Ausnutzung der Grundstücke anzustreben.

Weitere Nachverdichtungsmaßnahmen können das innerstädtische Wohnangebot darüber hinausgehend maßgeblich erweitern.

Abbildung 42: Wohnen im Zentrum



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Innenverdichtung
- Geschosswohnungsbau
- Geschlossene Bauweise entlang der Straßenräume
- Drei- bis viergeschossig plus Dach
- Tiefgarage und Stellplätze
- Wohnungsnahe Infrastruktur

Abbildung 43: Innenverdichtung nördliche Krischerstraße



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Privatmaßnahme Wohnen
- Innenverdichtung
- Gestaltung angelehnt an die vorhandene Bebauung
- dreigeschossig
- T-Erschließung

Abbildung 44: Innenverdichtung Krummestraße/ Lottenstraße



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Kleinteilige Bereiche im Übergangsbereich zur zentralen Innenstadt
- Dreigeschossig
- Mehrfamilienhausbau
- Stichstraße
- Stellplätze

Abbildung 45: Innenverdichtung Lottenstraße/ Kirchstraße



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Privatmaßnahme Wohnen
- Kleinteilige Bereiche im Übergangsbereich zur zentralen Innenstadt
- Drei- bis viergeschossig
- Mehrfamilienhausbau
- Tiefgarage
- Planstraße

Abbildung 46: Innenverdichtung Kirchstraße/  
Biesenstraße



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Kleinteilige Bereiche im Übergangsbereich zur zentralen Innenstadt
- Mehrfamilienhausbau
- Dreigeschossig + Staffelgeschoss
- Tiefgarage
- Planstraße

Abbildung 47: Innenverdichtung Ecke KrummestraÙe/  
NeustraÙe



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Mehrfamilienhausbau
- Dreigeschossig
- Planstraße

Abbildung 48: Poststandort



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- Neuplanung Postgebäude
- Kleinflächiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Wohnen viergeschossig



### 6.2.10 Wohnstraßen

Die Gestaltung der Wohnstraßen ist in der Monheimer Innenstadt vorwiegend „steinern“. Bäume oder sonstige Begrünungen sind nicht oder nur sehr eingeschränkt vorhanden. Die Gestaltung der Straßenräume entspricht nicht dem Standard für innerstädtische Wohnstraßen. Entsprechend wird empfohlen, über einzelne Maßnahmen eine Aufwertung vorzunehmen und damit die Attraktivität des Wohnstandorts Innenstadt weiter zu stärken. Damit kann auch ein Impuls für die weitergehende Umstrukturierung und Verdichtung der Wohnnutzung gegeben werden. Nachdem Umgestaltungsmaßnahmen nicht für alle Straßen zeitgleich erfolgen können, sollen zunächst die auf die Krischerstraße zuführenden Wohnstraßen Gartenweg, Mittelstraße und Lindenstraße neu gestaltet werden. Hier sind die umfassendsten baulichen Umstrukturierungen und Nachverdichtungen vorgesehen. Auch wird mit diesen Maßnahmen die Krischerstraße als zentrale Lage weiter gestärkt.

- Straße als Lebensraum
- In erster Priorität Gartenweg, Mittelstraße, Lindenstraße
- Gestaltung, z. B. durch neue Straßenbeläge, Bäume, Stadtmöblierung

Abbildung 49: Gestaltung der Wohnstraßen



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH

## 7 Fazit

Der Masterplan für die Innenstadt Monheim am Rhein definiert die wichtigsten räumlichen Veränderungen und leitet daraus Handlungsempfehlungen ab. Er zeigt mit den Themen

- Qualifizierung der zentralen Lage,
- Herstellung wichtiger Verbindungen und
- Weiterentwicklung der Wohnfunktion

die thematischen Schwerpunkte auf und ordnet sie einzelnen Stadträumen zu.

### Qualifizierung der zentralen Lage

Die zentrale Lage in der Stadt Monheim ist heute nicht eindeutig definiert und in der Stadtstruktur nicht ablesbar. Rathausplatz und Eierplatz/Heinestraße „konkurrieren“ um diese Funktion. Im Ergebnis der Analyse (Historie, Funktion, Quell-Zielbeziehungen) zeigt sich sehr deutlich, dass der Rathausplatz zwischen südlicher Krischerstraße und Monheimer Tor zum zentralen Funktionsbereich weiterentwickelt werden soll. Eine wichtige Maßnahme ist, die östlich angrenzenden Grundstücke (Rathausplatz 1 bis 19) neu zu strukturieren und Handels- und Dienstleistungsangebote zu etablieren. Die Heinestraße kann in diesem Kontext eine wichtige Komplementärfunktion in Richtung Freizeit und Gastronomie übernehmen. Darüber hinaus bleibt sie nach wie vor eine wichtige Fußgängerachse ins Berliner Viertel.

### Herstellung wichtiger Verbindungen

Ausgehend von der klaren Definition der zentralen innerstädtischen Lage sind die wichtigen Verbindungen zu qualifizieren, die genau diesen zentralen Bereich stützen. Hier kommt zunächst der Wegeverbindung Alte Schulstraße eine hohe Bedeutung zu: sie ist die wichtigste Verbindung zwischen der Altstadt und den zentralen innerstädtischen Handelsangeboten. Es wird empfohlen, die Alte Schulstraße durchgehend mit kundenbezogenen Erdgeschossnutzungen zu belegen. Der öffentliche Straßenraum soll bespielt werden und damit zum Flanieren einladen. Gestalterisch kann an die Krischerstraße angeknüpft werden.

Weiterhin ist es im Kontext der Verbindungen sehr evident, dass die nur punktuelle Anbindung des Berliner Viertels an die Innenstadt verändert und dieses wichtige Stadtquartier funktional und gestalterisch integriert werden muss. Hierfür soll zunächst die Barrierewirkung des Berliner Rings überwunden werden. Gleichzeitig wird empfohlen, die Rückseite des Monheimer Tors zu einer Frontseite mit Eingang zu gestalten. Entsprechendes gilt für das Berliner Viertel. Es soll sich zum Berliner Ring hin öffnen und ebenfalls eine attraktive Vorderseite ausbilden mit einem ansprechenden Platz- und Grünraum in Richtung Monheimer Tor. Damit entsteht ein eigener Stadtraum, der auch einen wichtigen Baustein zur Qualifizierung des Rathausplatzes darstellt. Weiterhin soll der dreieckige grüne Platzraum östlich des Monheimer Tors neu gestaltet und als Stadteingang repräsentativ aufgewertet werden.

### Weiterentwicklung der Wohnfunktion

Die bauliche Dichte in der Monheimer Innenstadt ist in Anbetracht der zentralen Lage vergleichsweise gering. Auch lässt sich in der Monheimer Innenstadt eine Vielzahl an Potenzialflächen für den Wohnungsneubau bzw. zur Umstrukturierung identifizieren. Umstrukturierungsflächen sind im Wesentlichen das Quartier östlich des Rathausplatzes sowie eine Vielzahl an Gebäudezeilen entlang der Krischerstraße. Gewerbliche Umnutzungen können am Standort Lindenplatz, Umspannwerk und Frohnstraße in eine planerische Perspektive gebracht werden. Nachverdichtungspotenziale werden gesehen an den Standorten Krumme-, Lotten-, Kirch-, Biesen- und Neustraße. Für das Berliner Viertel wird vorgeschlagen, auf die drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten zusätzliche, großzügig angelegte Staffelgeschosse aufzusatteln. Mit diesem zusätzlichen Wohnraum kann und soll eine neue Klientel für das Berliner Viertel angesprochen werden; eine Klientel, die einer weniger sozial benachteiligten Gruppe zuzuordnen ist. Flankiert werden sollen alle Projekte über Maßnahmen im öffentlichen Raum, insbesondere durch die Qualifizierung wichtiger Wohnstraßen.



### **Ein „Roter Faden“ für die Stadtentwicklung**

Mit dem Masterplan und den genannten Bausteinen sind die Potenziale und der planerische Rahmen für die künftige Entwicklung der Monheimer Innenstadt aufgezeigt. Dabei muss in aller Deutlichkeit darauf verwiesen werden, dass Stadtentwicklung eine Gemeinschaftsaufgabe ist. Sie lebt vom gemeinschaftlichen Engagement vieler Akteure für die Zukunft und kann nicht ausschließlich aus dem Rathaus heraus organisiert und als Dienstleistung verstanden werden. Stadtentwicklung braucht Bürger und Unternehmen als Partner. Nur durch die Integration individuellen Handelns in den Zielkorridor des Masterplans kann die Stadt Monheim am Rhein die dargestellte Zukunftsperspektive erreichen. Dabei ist die vorgestellte Planung nicht als starres Korsett zu verstehen, vielmehr als Richtschnur für die künftige Stadtentwicklung, die durch die Praxis, also durch die konkreten Interessen und die Kreativität aller Beteiligten, kontinuierlich neue Impulse erhalten kann und erhalten soll.







## Abbildungen

Abbildung 1: Schwarzplan, Untersuchungsraum Masterplan Innenstadt	7
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Monheim am Rhein	11
Abbildung 3: Wanderungssalden in der Stadt Monheim am Rhein 2015	11
Abbildung 4: Bevölkerungspyramiden für die Stadt Monheim am Rhein	12
Abbildung 5: Stadtentwicklung 1836 – 1850	13
Abbildung 6: Stadtentwicklung 1891 – 1912	13
Abbildung 7: Stadtentwicklung 1936 – 1945	13
Abbildung 8: Historische Entwicklung	14
Abbildung 9: Teilräume und ihre zentralen Funktionen	16
Abbildung 10: Relevante Quellen und Ziele	17
Abbildung 11: Alternative Szenarien zentraler Funktionsbereiche	19
Abbildung 12: Fokus Heinestraße/Friedrichstraße	20
Abbildung 13: Fußgängerzone idealtypisch („Knochenprinzip“)	20
Abbildung 14: Fußgängerzone Monheim	20
Abbildung 15: Heinestraße	21
Abbildung 16: Rathaus Center von innen	22
Abbildung 17: Hochhaus an der Heinestraße (Neustraße 1)	22
Abbildung 18: Blick auf die den Busbahnhof östlich begrenzenden Gebäude	23
Abbildung 19: Empfohlener zentraler Funktionsbereich	24
Abbildung 20: Blick vom Rathausplatz in die Alte Schulstraße	25
Abbildung 21: Trampelpfad in den Grünflächen	25
Abbildung 22: Blick aus dem Berliner Viertel auf das Monheimer Tor	26
Abbildung 23: Beispiel für eine großzügig angelegte Straßenquerung	26

Abbildung 24: Blick vom Monheimer Tor auf das Berliner Viertel	26
Abbildung 25: Systemskizze Verbindung Berliner Viertel zu den zentralen Innenstadtfunktionen	27
Abbildung 26: Blick auf das Monheimer Tor	28
Abbildung 27: Grünfläche vor dem Monheimer Tor	28
Abbildung 28: Entwicklungspotenziale in zentraler Lage an der Krischerstraße	29
Abbildung 29: Potenzialflächen	30
Abbildung 30: Masterplan Innenstadt	32
Abbildung 31: Rathausplatz	33
Abbildung 32: Verbindung/Integration Berliner Viertel-Innenstadt	34
Abbildung 33: Stadteingang Monheimer Tor	34
Abbildung 34: Heinestraße/Eierplatz	35
Abbildung 35: Krischerstraße	36
Abbildung 36: Alte Schulstraße	37
Abbildung 37: Staffelgeschosse Berliner Viertel	38
Abbildung 38: Berliner Viertel	39
Abbildung 39: Nachnutzung Gewerbeflächen Lindenplatz	40
Abbildung 40: Umspannwerk	40
Abbildung 41: Innenverdichtung Frohnstraße/ Friedhofstraße	41
Abbildung 42: Wohnen im Zentrum	42
Abbildung 43: Innenverdichtung nördliche Krischerstraße	43
Abbildung 44: Innenverdichtung Krummestraße/ Lottenstraße	43
Abbildung 45: Innenverdichtung Lottenstraße/ Kirchstraße	43
Abbildung 46: Innenverdichtung Kirchstraße/ Biesenstraße	44



Abbildung 47: Innenverdichtung Ecke Krummestraße/ Neustraße	44
Abbildung 48: Poststandort	44
Abbildung 49: Gestaltung der Wohnstraßen	45

## **Tabellen**

Tabelle 1: Fußgängerzonen vergleichbarer Kommunen	20
---	----