

Gemeinde NORDWALDE

Städtebauliches Entwicklungskonzept ORTSMITTE

Dokumentation



Wolters Partner

Gemeinde **NORDWALDE**

Städtebauliches Entwicklungskonzept **ORTSMITTE**

Dokumentation

Inhalt

	Vorwort	5
1.	Die Planungshintergründe	7
1.1	Lage und Gebietsdefinition	7
1.2	Historische Entwicklung	9
1.3	Derzeitige Situation und Handlungsdruck	11
1.4	Planungsvorgaben	11
2.	Die Ortsmitte Nordwalde heute	13
2.1	Einwohnerstruktur und Eigentumsverhältnisse	13
2.2	Nutzungen	15
2.3	Verkehr	19
2.4	Grünstrukturen	23
2.5	Ortsbild	25
3.	Der Beteiligungsprozess	29
4.	Entwicklungsziele	33
5.	Handlungsstrategien	35
5.1	Nutzungskonzept	35
5.2	Gestaltungskonzept	39
5.2.1	Konzepte für Einzelstandorte	41
5.2.2	Öffentliche Räume	49
5.2.3	Gebäude und Raumkanten	57
5.3	Organisatorische Maßnahmen	58
6.	Integriertes Handlungsprogramm	60
6.1	Maßnahmenkatalog	60
6.2	Umsetzungsstrategien	63
6.2.1	Planungsrechtliche Begleitung	63
6.2.2	Förderung	65
	Quellenverzeichnis	67
	Impressum	68



Rathaus Nordwalde

Liebe Nordwalder Bürgerinnen und Bürger, liebe interessierte Leser,

auf den nachfolgenden Seiten finden Sie das Ergebnis eines intensiven und spannenden Interessensaustausches und Ermittlungsprozesses zwischen seinen Bürgerinnen und Bürgern, den Gewerbetreibenden der Gemeinde, der Verwaltung Nordwaldes sowie dem Architektur- und Stadtplanungsbüro Wolters Partner. Für das Engagement, die konstruktiven Vorschläge und das vorliegende Resultat möchte ich mich bei allen Beteiligten recht herzlich bedanken.

Der Ortskern von Nordwalde soll durch zeitgemäße Maßnahmen und mit einem ganzheitlichen Konzept wieder und mehr die gute Stube und das Aushängeschild für unsere Gemeinde sein und werden. Dazu muss der Ortskern schöner, lebendiger und erlebbarer sein. Er soll ein attraktives Verweil- und Einkaufsangebot bieten. In dem nun vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept haben wir, aufbauend auf den ersten positiven Schritten mit der Umgestaltung der Pfarrkirche und von einigen privaten Anliegern, die zukünftige Ausrichtung festgestellt, quasi den Startschuss für die nun anstehende Gestaltung und Umsetzung gegeben. Gemeinsam mit Ihnen, Eigentümern, interessierten Anliegern, unserer Verwaltung, der Werbegemeinschaft, aber auch Fachplanern, dem Land NRW und möglichen Investoren müssen wir nun die nächsten notwendigen Maßnahmen ergreifen. Wir müssen einen sinnvollen, zeitgemäßen, kosteneffektiven, zukunftsweisenden, aber auch realistischen Weg finden, unsere Vorstellungen Wirklichkeit werden zu lassen.

Ich vertraue dabei auf unsere solide und solidarische Gemeinschaft und das Erkennen und Einsetzen unserer Stärken. Gleichzeitig vertraue ich auch auf den Willen, an unseren Schwächen arbeiten zu wollen. Dazu gilt es über den Tellerrand zu schauen, bereit zu sein, Denkmuster zu ändern und ein konzeptionelles Einzelhandelsangebot anzustreben. Dieses soll über ausgesuchte Inhalte und Themen die Mobilität der heutigen Zeit für uns nutzen, Menschen anziehen und für uns alle eine Heimat mit lebens- und liebenswerter Wohnqualität bedeuten.

Bei Fragen oder Anregungen nach der Lektüre stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sonja Schemmann
(Bürgermeisterin)

Untersuchungsbereich

- Untersuchungsgebiet
- Erweitertes Untersuchungsgebiet



1. Planungshintergründe

Am 05.12.2006 fasste der Rat der Gemeinde Nordwalde den Beschluss zur Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung für die Festlegung eines Sanierungsgebietes. Im Dezember 2008 konnte durch den Förderbescheid der Bezirksregierung Münster mit der Erarbeitung dieser Untersuchung begonnen werden.

In der Ortsmitte der Gemeinde Nordwalde, die neben der Kirche und dem Rathaus zahlreiche Handels- und Dienstleistungsfunktionen erfüllt, sind offenkundige Funktions- und auch Gestaltungsmängel festzustellen. Deutliches Zeichen für die Funktionsmängel sind zahlreiche dauerhafte Leerstände von Gebäuden bzw. Ladenlokalen, die zu dem Schluss führen, dass die Ortsmitte die Aufgaben, die ihr nach ihrer Lage und Funktion nur eingeschränkt erfüllen kann. Mit dem inzwischen absehbaren Bau der Ortsumgehung im Zuge der L 555 im Süden der Ortslage wird die zentrale Straßenachse Bahnhofstraße–Welle künftig vom Durchgangsverkehr befreit und unterliegt dann auch nicht mehr den baulichen Anforderungen einer Landesstraße.

Diese anstehende Veränderung stellt eine große Chance für die Ortsentwicklung dar, so dass jetzt der richtige Zeitpunkt ist, die städtebaulichen Entwicklungspotenziale aufzuzeigen, notwendige Sanierungstatbestände zu ermitteln und ein integriertes Gesamtkonzept künftiger Entwicklungsmaßnahmen gemeinsam mit den Betroffenen und den Bürgern zu entwickeln.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept bietet kein planungsrechtliches Instrument nach dem Baugesetzbuch, sondern stellt eine informelle Planung als integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept dar. Das Konzept soll als Entwicklungs-, Gestal-

tungs- und Investitionsgrundlage zur Information der Bürger dienen. Zusätzlich bedeutet es für die übergeordneten Behörden Grundlage bei der Förderung von Maßnahmen.

1.1 Lage und Gebietsdefinition

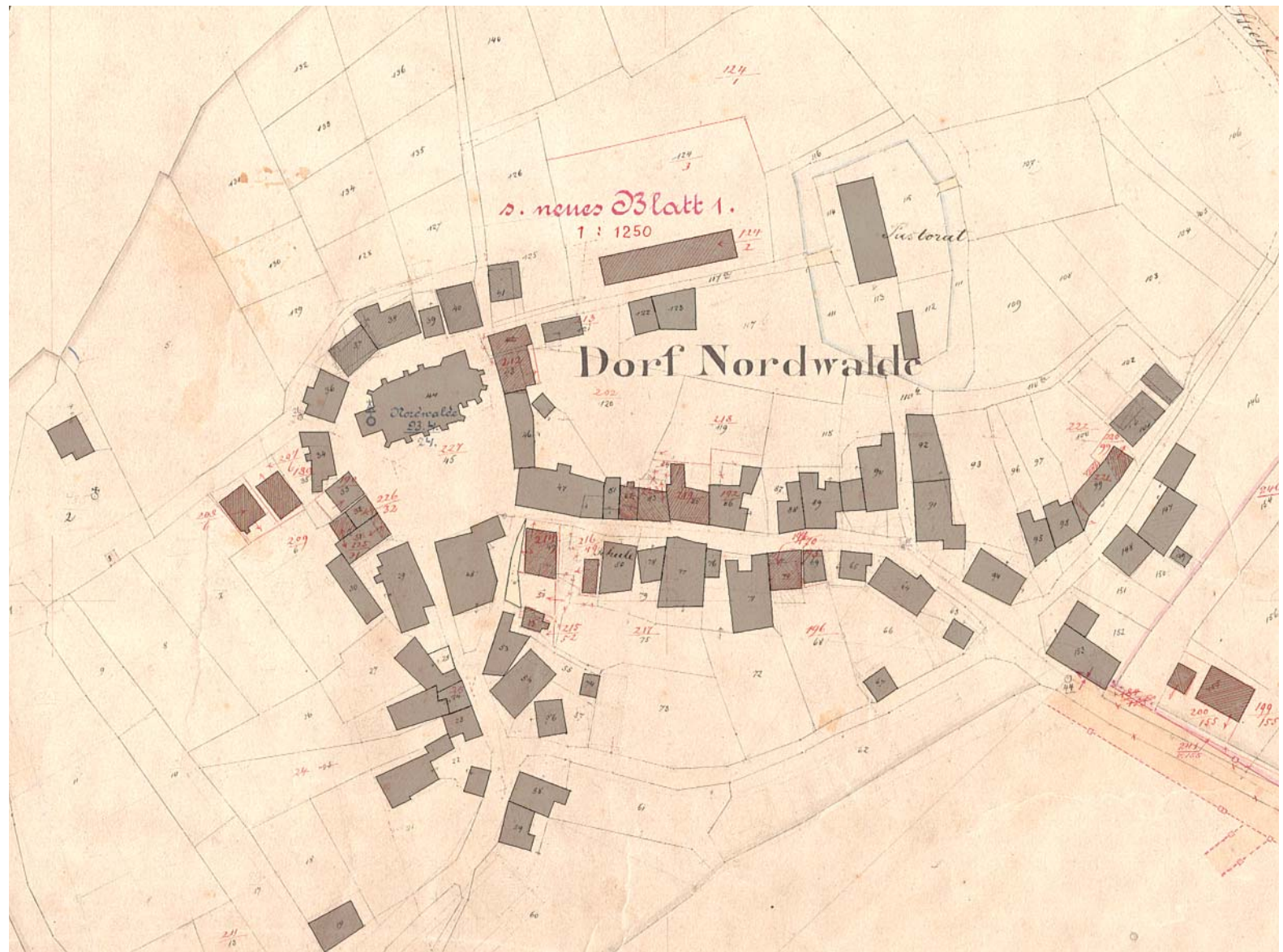
Nordwalde liegt inmitten der münsterländischen Parklandschaft mit ihren Waldgebieten, Wallhecken und Kleingewässern, die die landwirtschaftlichen Flächen strukturieren.

Im Osten grenzt die Gemeinde an die Stadt Greven, im Norden an die Stadt Emsdetten und die Kreisstadt Steinfurt, im Westen an die Gemeinde Laer und im Süden an die Gemeinde Altenberge. Über die Bundesstraße 54 sind das Oberzentrum Münster (ca. 17 km) und die Kreisstadt Steinfurt (Mittelzentrum) gut erreichbar (ca. 12 km). Greven liegt in ca. 10 km und Emsdetten in ca. 12 km Entfernung.

Der Untersuchungsraum „Ortsmitte“ ist durch eine eher langezogene bandartige Struktur gekennzeichnet, durch die sich die Straßen Bahnhofstraße und Welle ziehen. Des weiteren umfasst der Untersuchungsraum den südlichen Teil der Emsdettener Straße bis zur Wegemündung Krankenhausweg sowie den Bereich um die südliche Amtmann-Daniel-Straße, Kirchstraße, den östlichen Teil der Hoppenstiege, Lange Straße, Heckenweg und Schulgasse.

Im Folgenden wird auch der Begriff „Ortskern“ verwendet. Dieser bezieht sich auf den ursprünglichen Kern Nordwaldes und umfasst den Bereich zwischen Kirche und Rathaus bzw. Rathausplatz bis zur Bahnhofstraße.

Urkataster 1828



1.2 Historische Entwicklung

Die erstmalige urkundliche Erwähnung Nordwaldes geht in das Jahr 1151 zurück. Vorgeschichtliche Funde belegen jedoch eine wesentlich frühere Besiedlung des heutigen Gemeindegebiets. Zu dem seit 1180 bestehenden Fürstbistum Münster zählten auch die vier in Nordwalde gelegenen Herrensitze Bispinghof (Hof des Bischofs), Pröbstinghof (Hof des Domprobstes), Haus Althaus und Haus Herzhaus.

Als typische münsterländische Siedlungsform wurden der Pröbsting- und der Bispinghof sowie später auch das Pfarrhaus östlich der Kirche als Gräftenhöfe angelegt. Die Gräften (Wassergräben), die neben der Schutz- auch eine repräsentative Funktion innehatten, sind heute noch nahezu vollständig erhalten. Zwischen diesen Liegenschaften wurde um 1400 die heutige katholische Pfarrkirche erbaut. Ihren heutigen kreuzförmigen Grundriss erhielt sie durch den Erweiterungsbau der Querschiffe, der 1962-65 vorgenommen wurde.

Wie im Urkataster von 1828 zu erkennen, bildete eine Rundlingsbebauung um den Kirchplatz und weitere Gebäude an der Kirchstraße und der Lange Straße den historischen Mittelpunkt des Ortes.

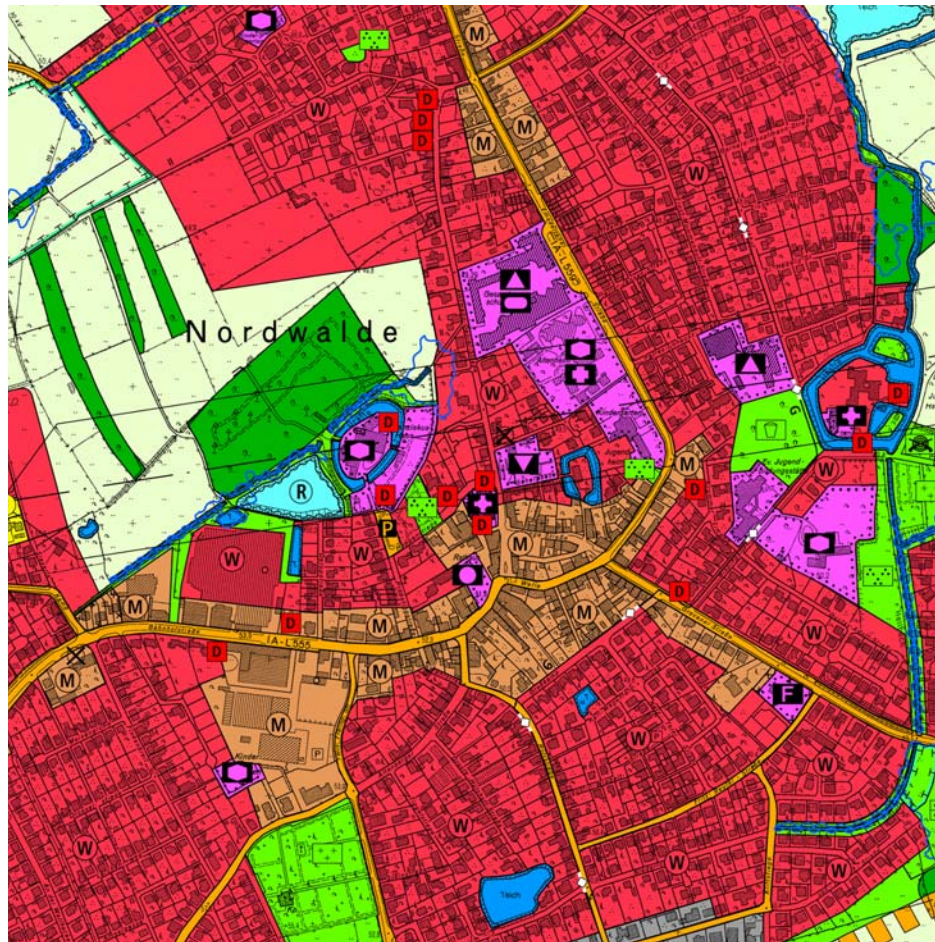
Die wirtschaftliche Entwicklung Nordwaldes wurde von der Baumwollindustrie bestimmt, die an der Bahnhofstraße und anderen Standorten am Rande des Ortskerns um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert gegründet wurden. Ein ganzes Jahrhundert später konnten die beiden letzten verbliebenen Textilbetriebe Fraling (Weberei) und Wattendorff (Baumwollspinnerei) der wachsenden globalen Konkurrenz nicht mehr standhalten

und stellten den Betrieb ein: Der Textilbetrieb Fraling 1995 und die Firma Wattendorf 2006. Auf dem Fraling-Gelände südlich der Bahnhofstraße entstand unter Einbeziehung einiger Fabrikgebäude ein Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort. Das Wattendorff-Gelände auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird derzeit nicht genutzt. Die Gebäude stehen bis auf einen Gebäudeteil an der Bahnhofstraße leer.

Die bauliche Entwicklung Nordwaldes stieg nach dem Zweiten Weltkrieg sprunghaft an. Der Ort breitete sich schnell über die bisherigen Siedlungsgrenzen aus und veränderte entsprechend sein Gesicht.

Ein erster Eingriff in die Struktur des historischen Ortskerns erfolgte 1957 durch den Bau des neuen Rathauses nach einem Entwurf des Architekten Harald Deilmann, Münster. Die in den 1970er Jahren vorgenommene Ortskernsanierung führte dazu, dass die Ortsmitte Nordwaldes ihren dörflichen Charakter verlor. Hierbei wurde z.B. die Rundlingsbebauung um die Kirche zum Teil beseitigt und die Amtmann-Daniel-Straße für die Anbindung des zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) an der alten Schule stark verbreitert. Für diesen Eingriff in den historischen Grundriss des Ortes wurden leider große Teile der historischen Bausubstanz entfernt.

Nordwalde hatte 1946 ca. 5.000 Einwohner, hinzu kamen in den Nachkriegsjahren ca. 1.500 Vertriebene, die sich hier eine neue Existenz aufbauen wollten. Die Einwohnerzahlen und die Siedlungsfläche stiegen beständig an. Heute zählt die Gemeinde 9.789 Einwohner (Quelle: Gemeinde Nordwalde 01.07.2009).



Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:10.000



Übersicht bestehender Bebauungspläne

1.3 Derzeitige Situation und Handlungsdruck

Die Ortsmitte erfüllt mit der zentral gelegenen Kirche, dem Rathaus und einigen Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen Zentren-Funktionen. Mit dem Umbau der Kirche, die in Teilbereichen zu einem Medienzentrum und einem Pfarrzentrum umgenutzt wurde, hat sich die Zentren-Funktion verstärkt. Durch die Aufgabe zahlreicher Geschäfte ist jedoch eine gegenteilige Entwicklung erkennbar, die zu einem deutlichen Ungleichgewicht zwischen dem historischen Ortskern um Rathaus und Kirche im Osten und dem Einzelhandelszentrum auf dem Gelände der Fraling-Weberei im Westen führt. Diese Entwicklungen lösen bereits einen Handlungsdruck aus, der noch erheblich gesteigert wird durch die absehbare Fertigstellung der Ortsumgehung. Die derzeit auf die Funktion als Landesstraße ausgelegten Straßenquerschnitte und baulichen Ausgestaltungen der Bahnhofstraße und der Welle werden dann obsolet. Somit ist es erforderlich, bereits jetzt Vorstellungen zu entwickeln, wie diese Straßenräume künftig einer Ortsmitte angemessen gestaltet sein sollen.

1.4 Planungsvorgaben

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan, der am 07.02.2006 wirksam wurde, stellt folgende Flächennutzungen dar. (siehe Plan)

- **Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne sind im Untersuchungsbereich rechtskräftig: (s. Plan). Das Städtebauliche Entwicklungskonzept ist jedoch nicht an die Vorgaben der zum Teil schon sehr alten Bebauungspläne gebunden. Vielmehr soll das Konzept die derzeit auszumachenden Handlungsfelder analysieren und Maßnahmen

aufzeigen. Gegebenenfalls müssten die existierenden Bebauungspläne für die Umsetzung der formulierten Maßnahmen geändert werden.

- **Rahmenplan 1991**

Zwischen 1988 und 1991 ist durch Wolters Partner, Coesfeld ein städtebaulicher Rahmenplan für die Ortsmitte und die angrenzenden Bereiche erarbeitet worden. Eine grundsätzliche Entwicklungsvoraussetzung -der Bau der Umgehungsstraße- verhinderte jedoch bis heute eine Umsetzung bedeutender Ziele, die aber im wesentlichen auch heute aufrecht erhalten werden. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept reflektiert nun die in dem Rahmenplan formulierten Ziele und Maßnahmen, passt sie an die aktuellen Gegebenheiten an und entwickelt sie weiter.

- **Einzelhandelsstrukturgutachten**

Das Einzelhandelsstrukturgutachten (bdS Kommunalberatung Dr. Thomas Werner Schwarze, Münster, 2008) stellt einen räumlich abgegrenzten Bereich dar, der eine bestimmte Versorgungsfunktion für Waren aller Art für die Gemeinde inne hat - mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs.



Zentraler
Versorgungsbereich



2. Die Ortsmitte Nordwalde heute

2.1 Einwohnerstruktur und Eigentumsverhältnisse

- **Einwohnerstruktur**

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Nordwalde ist durch ein nahezu stetiges Wachstum gekennzeichnet. Seit dem Jahr 1999 gab es einen leichten Rückgang, später aber auch wieder einen Anstieg, so dass die Bevölkerungszahl insgesamt leicht gestiegen ist. Die Gemeinde Nordwalde geht davon aus, dass die Zahl bis 2020 noch einmal leicht zunimmt (Begründung zum Flächennutzungsplan).

Im Untersuchungsgebiet wohnen ca. 500 Einwohner. Das entspricht in etwa 5 % der Nordwalder Gesamtbevölkerung.

Die Siedlungsdichte ist mit ca. 1.780 EW/ qkm nahezu identisch mit der des Gesamtortes (ca. 1.740 EW/ qkm) und damit eher gering im Vergleich zur dichteren Gebäudestruktur in der Ortsmitte. Neben den großen ehemaligen Gewerbeflächen an der Bahnhofstraße, auf denen bisher keine Wohnnutzung angesiedelt wurde, sind zudem in vielen Gebäuden öffentliche Nutzungen, Büros und Läden untergebracht. Um zukünftig wieder mehr Menschen und damit auch mehr Leben in die Ortsmitte zu bringen, muss die Wohnnutzung auf den potenziellen Entwicklungsflächen und in den Bestandsgebäuden wieder deutlich gestärkt werden.

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet entspricht im Wesentlichen der des Gesamtortes. Der Anteil der jüngeren Altersgruppe (0-18 Jahre 17%) und der Anteil der 18- bis 65-jährigen (65%) verdeutlicht, dass Nordwalde und auch die Ortsmitte grundsätzlich eine eher "junge" Gemeinde und bevorzugter Familienwohnsitz ist. Allerdings wurden die Senioreneinrichtungen St. Franziskushaus an der Emsdettener Straße, "Alte Molkerei" an der Bahnhofstraße und das Betreute Wohnen in der Hoppen-

stiege nicht in der Betrachtung berücksichtigt, so dass man von einer deutlich höheren Anzahl an über 65-Jährigen im Umfeld der Ortsmitte ausgehen kann. Die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie die Ausrichtung der Angebote in der Ortsmitte sollen sich demnach auch an die Bedürfnisse der älteren Bewohner anpassen. Es soll jedoch darauf geachtet werden, dass alle Altersgruppen berücksichtigt werden, damit langfristig ein ausgewogenes Verhältnis der Altersgruppen aufrecht erhalten werden kann.

Der Anteil der Nichtdeutschen ist im Untersuchungsraum mit 12% dreimal so hoch wie der Anteil im gesamten Ort Nordwalde (4%). Es kann jedoch keine Ballung in einem bestimmten Straßenabschnitt, sondern eher in einzelnen Gebäuden festgestellt werden.

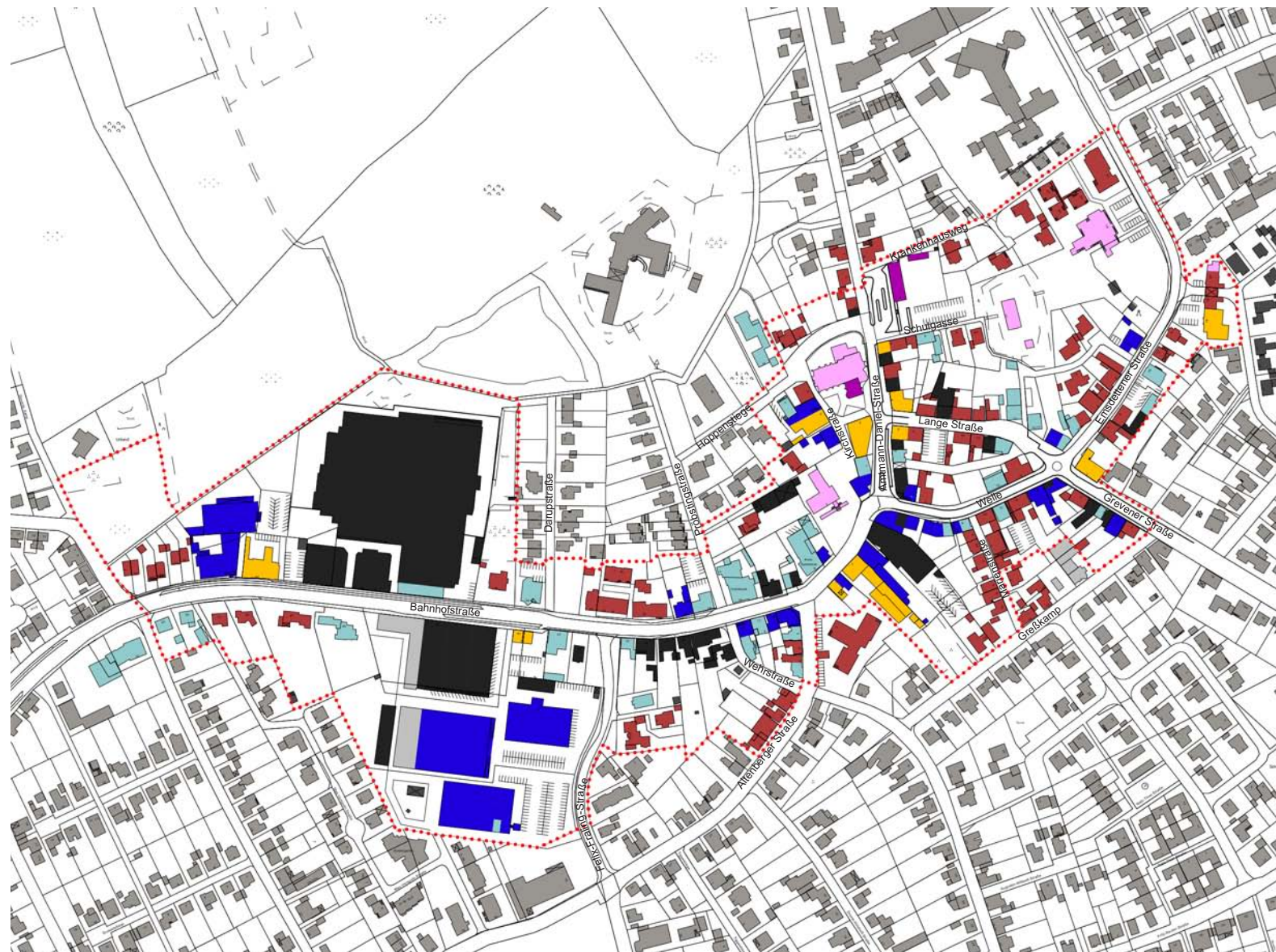
- **Eigentumsverhältnisse**

Im Untersuchungsraum befinden sich 70 % der Flurstücke im privaten und 30 % im öffentlichen Besitz. Zu den öffentlichen Flächen gehören bis auf einzelne Privatwege alle Straßen und Plätze, der Parkplatz Lange Straße sowie die Grundstücke Rathaus und Alte Schule (Heimatmuseum).

Ein Großteil der privaten Flächen (ca. 80 %) befinden sich im Eigentum Nordwalder Bürgern. Hiervon nutzen ca. 55 % ihr Eigentum selbst. Der andere Teil der Flächen von etwa 45 % wird vermietet bzw. verpachtet.

Nutzungen

- Handel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Kultur
- Gemeinbedarf
- Wohnen
- Gewerbe
- Leerstand



0 50 100 200m

2.2 Nutzungen im Ortskern

• Einzelhandel und Dienstleistung

Im Bereich um die Kirche und das Rathaus bis zur Welle ist eine kleinteilige Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistung, Gemeinbedarf, Gastronomie, Kultur und auch Wohnen festzustellen. Gerade die zentralen Einrichtungen wie Rathaus, Banken und Läden für den täglichen Bedarf wie Bäckerei, Metzgerei und Apotheken sorgen trotz der Beeinträchtigung durch den starken Verkehr noch für eine Frequentierung des Raumes.

Die Verkehrsbelastung auf der Durchgangsachse Bahnhofstraße-Welle mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen und dem hohen Flächenbedarf für den fließenden Verkehr ist wesentliche Ursache für die bereits beschriebenen Funktions- und Gestaltungsmängel (insbesondere Gebäude- und Geschäftsleerstände) vor allem in der Bahnhofstraße.

Mit der Umnutzung des Fraling-Geländes wurde ein kompakter und Auto-freundlicher Nahversorgungsstandort geschaffen, der in die Ortsmitte integriert werden konnte. Dennoch scheint der Standort eine Konkurrenzsituation zu einigen Angeboten im Ortskern geschaffen zu haben. Ziel muss es daher sein, die Angebote aufeinander abzustimmen und eine attraktive und fußgängerfreundliche Verbindung (auch Schaufensterbummel) vom eigentlichen Ortskern über die Bahnhofstraße zum Fraling-Gelände zu schaffen. Insgesamt sollen Handel und Dienstleistung räumlich zwischen dem Fraling-Gelände und dem westlichen Teil der Welle konzentriert werden, um keine allzu langen Wege („Durststrecken“) entstehen zu lassen.

Die Baumwollspinnerei Wattendorff steht seit 2006 leer. Nur in

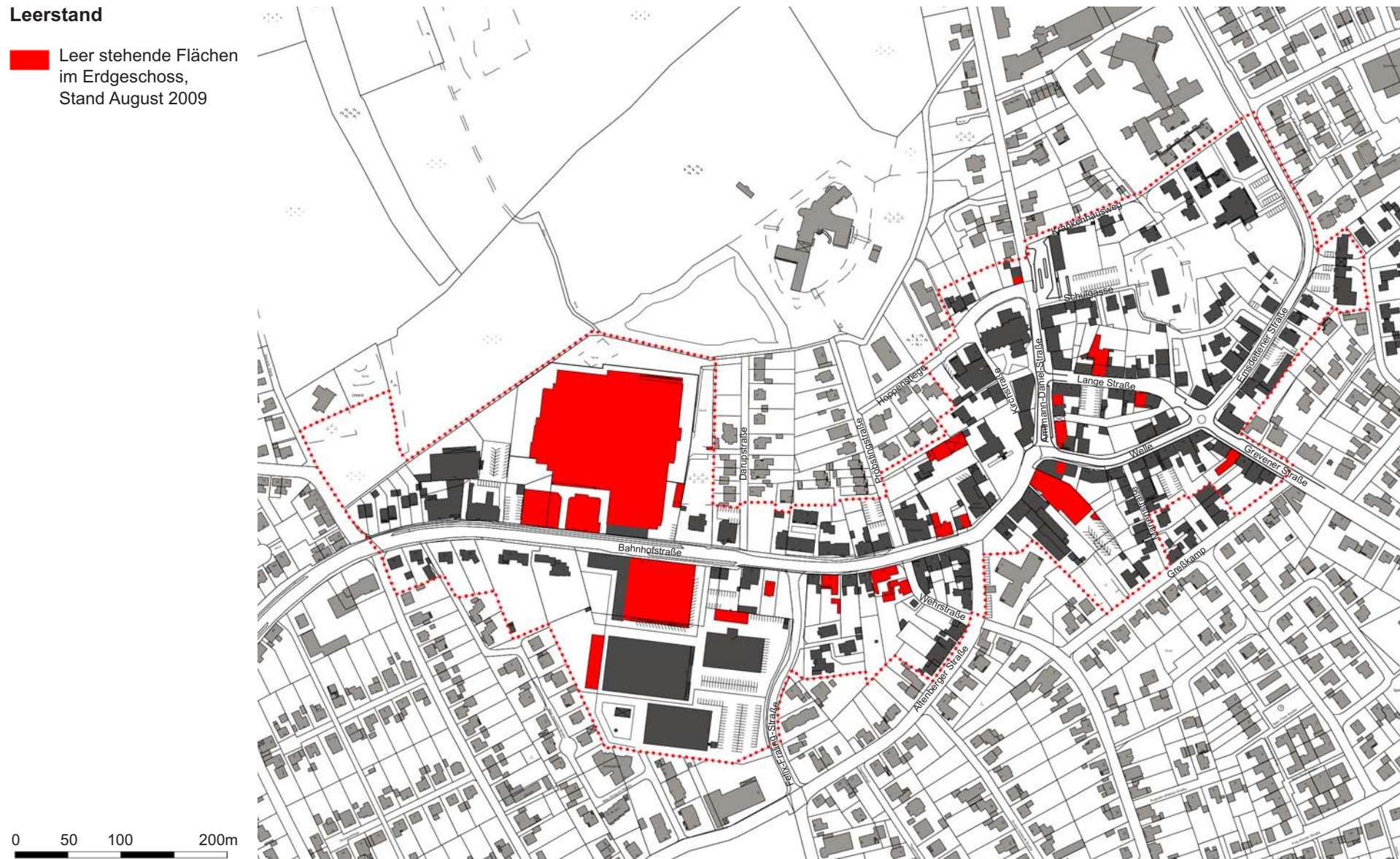
einem kleineren und auch neueren Gebäudeteil an der Bahnhofstraße ist ein Versicherungsunternehmen angesiedelt. Für das Areal wurden bisher zwei Planungsstudien erarbeitet. Die Planung von Wolters Partner, Coesfeld aus dem Jahr 2006 schlägt die Erhaltung der vorderen, prägenden Gebäudeteile vor. Im Bereich an der Bahnhofstraße sollen sich demnach Dienstleistungsunternehmen und in der größeren Halle im östlichen Grundstücksteil eine Veranstaltungshalle ansiedeln. Der nördliche Teil soll nach Beseitigung der gewerblichen Strukturen großflächig für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Das zweite Konzept des Planungsbüros Nelle, Münster schlägt ebenfalls eine Dienstleistungszone an der Bahnhofstraße vor, die jedoch deutlich schmaler ausfällt. Zur Erhaltung von ortsbildprägenden Gebäudeteilen sowie zum Parkraumbedarf in der Dienstleistungszone macht das Konzept keine Aussagen. Der größte Teil des Areals soll dem Wohnen zugeführt werden.



Gastronomie am Kirchplatz

Leerstand

 Leer stehende Flächen
im Erdgeschoss,
Stand August 2009



- **Gemeinbedarf, Kultur, Gastronomie**

Der Umbau der Kirche bzw. der Querschiffe zu einem Medienzentrum und Pfarrzentrum sowie die gestalterische Aufwertung des Kirchplatzes haben zu einer positiven Belebung des Bereichs geführt. Zudem sind im Umfeld der Kirche einige Gastronomiebetriebe (Hotel, Restaurant, Eisdiele und Bäckerei/ Café) zu finden. Als Außengastronomiefläche nutzt bisher nur das Café den neu gestalteten Kirchplatz.

Die Kultur- und Gemeinbedarfsachse Kirche, Heimatmuseum, Pastorat und Altenheim sowie Kindergarten, verbunden durch zum Teil weitläufige Grünflächen, ist eine städtebaulich durchaus positive Situation. Die Lage des Heimatmuseums und die Nutzung der Räumlichkeiten der alten Schule scheinen richtig gewählt zu sein, allerdings ist das Museum durch das Umfeld (ZOB und Kirmesplatz) sowie durch die verwahrloste Bausubstanz deutlich in seiner Funktion beeinträchtigt und wirkt unattraktiv. Es gibt Überlegungen des Heimatvereins das Museum auf den Bispinghof zu verlagern.

In jedem Fall ist eine deutliche gestalterische Aufwertung des Museums und des Umfelds erforderlich, mit dem Ziel, dieses funktional geprägten Bereich besser in das Ortsgefüge zu integrieren und die Freiflächen in einen Zustand zu versetzen, der auch außerhalb der Kirmesnutzung eine eigene gestalterische Qualität mit Aufenthaltsfunktion hat.

- **Wohnen**

Das Wohnen ist vor allem in den Randbereichen der Ortsmitte und in der Lange Straße, aber auch vereinzelt im gesamten Untersuchungsraum, zu finden. Ebenfalls sind in den Obergeschossen der Gebäude in der Bahnhofstraße, Welle und Amtmann-Daniel-Straße weitgehend Wohnnutzungen vorhanden. Zu den Potenzialflächen für eine Wohnnutzung können einige größerer Blockinnenbereiche, Baulücken und der nördliche Grundstücksbereich des Wattendorff-Geländes gezählt werden.



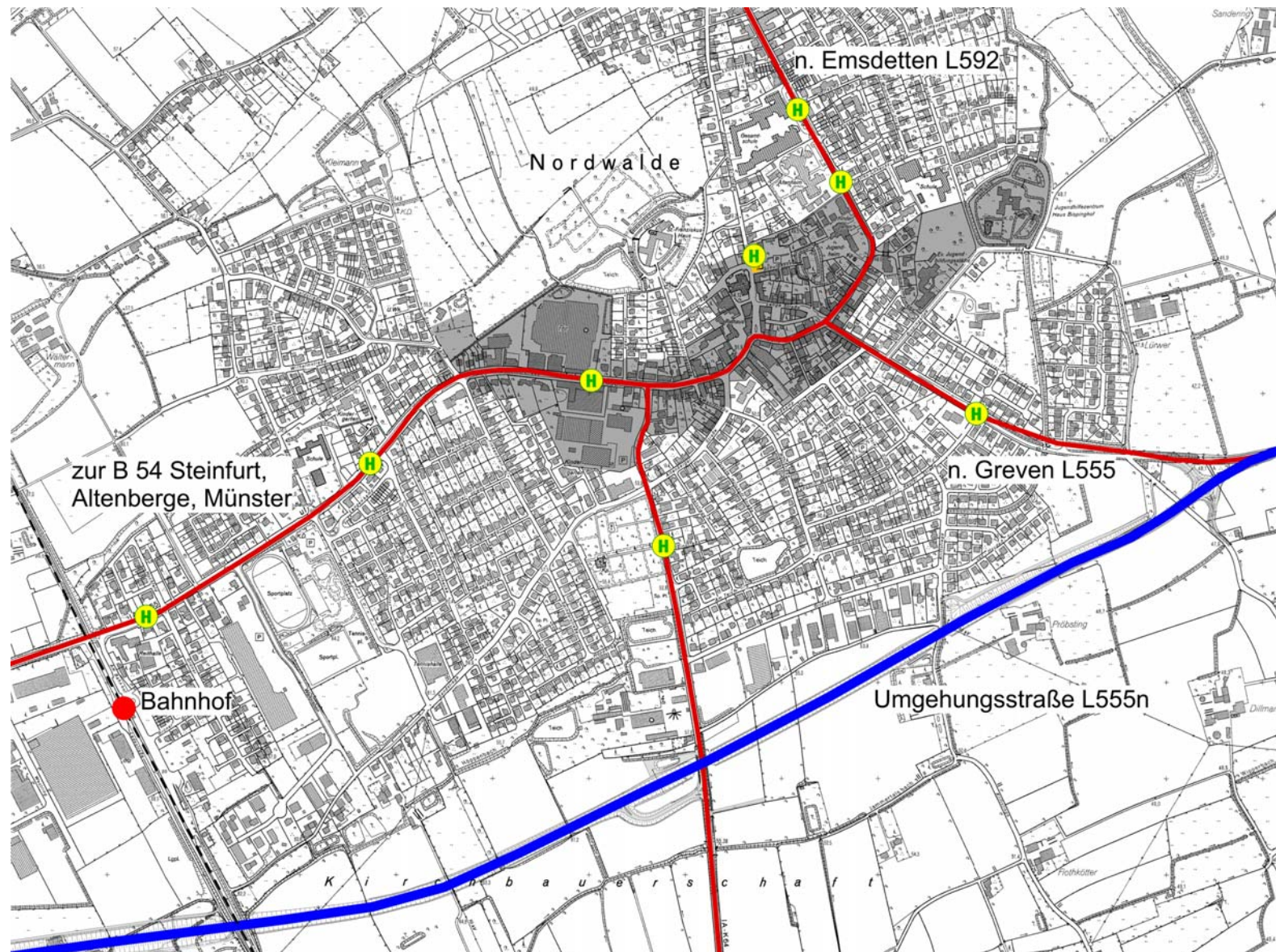
Leerstand
Bahnhofstraße

Verkehrssystem

— Hauptverkehrsstraßen

— Umgehungsstraße

H Bushaltestelle



2.3 Verkehr

• Individualverkehr

Durch die Ortsmitte Nordwalde führt heute noch die Landesstraße 555 (Bahnhofstraße, Welle, Grevener Straße) und die L 559 (Emsdettener Straße), die starken Pkw- aber auch Schwerlastverkehr bewältigen müssen. Hierfür ist in den 1970er Jahren ihrer Funktion entsprechend ausgebaut worden.

Die Ortsdurchfahrt L 555 wird in absehbarer Zeit (Planfeststellungsbeschluss ist am 30.04.2009 ergangen) durch eine südliche Ortsumfahrung ersetzt, die nicht nur rund 4.000 Fahrzeuge (von ca. 11.000) aus dem Ort verlagern soll, sondern auch eine Umklassifizierung der Bahnhofstraße und Welle zu Gemeindestraßen ermöglicht. In Zukunft kann daher nicht nur von einer deutlichen Entlastung ausgegangen werden. Es wird auch möglich sein, den Straßenquerschnitt zugunsten der nichtmotorisierten Straßennutzer zu verändern. Von der Umgehungsstraße soll es Anschlüsse über die Felix-Fraling-Straße und über die Grevener Straße geben.

Die Wohnquartiere sind über untergeordnete, zum Teil auch schmale Straßen wie die Wehrstraße, Marienstraße, Darupstraße und Pröbstingstraße an die Ortsmitte angebunden.

• Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortsmitte Nordwalde ist aus dem Umfeld gut per Bus zu erreichen. Alle Buslinien verlaufen über Bahnhofstraße und Welle und haben einen Haltepunkt am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Weitere Haltestellen sind am Fraling-Gelände, an der Emsdettener Straße, dem Altenheim, an der Grevener Straße sowie am Bahnhof zu finden. Der ZOB befindet sich zwischen

Kirche und Heimatmuseum an der Amtmann-Daniel-Straße. Für den Busverkehr ist die Amtmann-Daniel-Straße bis zum ZOB im Rahmen der Ortskernsanierung in den 1970er Jahren großzügig ausgebaut worden. Die weitläufigen versiegelten und ungestalteten Flächen und die abweisende Fassade des Heimatmuseums machen den ZOB zu einem unattraktiven Ort.

Im Rahmenkonzept des Büros Wolters Partner, Coesfeld von 1990 wurde als Vorschlag von einer Dezentralisierung des Busverkehrs ausgegangen, so dass die Flächen des ZOB für eine Neugestaltung und -nutzung planerisch zur Verfügung standen. Aufgrund der komplexen Problematik, auch in Zusammenhang mit der Nutzung der Busverbindungen durch die Schüler der nahe gelegenen Gesamtschule, konnte das Vorhaben bisher nicht umgesetzt werden.

Die Möglichkeit einer Verlagerung des ZOB, ggf. einer Dezentralisierung oder einer Optimierung der Flächen am vorhandenen Standort soll daher in einem Verkehrsgutachten untersucht werden. Ziel muss es sein, einerseits die Verbindungsqualität und den sicheren Zugang für den Schulbusverkehr zu erhalten, andererseits aber auch zentrale, dem Aufenthalt dienende Flächen in der Ortsmitte für Busverkehr nur in Anspruch zu nehmen, wenn keine gleichwertigen Alternativen gegeben sind.

Der Bundesbahnhaltepunkt der Strecke Enschede-Gronau-Münster befindet sich ca. 2 km westlich des Ortskerns.

- **Radverkehr und Fußgänger**

Der Radverkehr wird bisher nur in Teilen als separate Fahrradspur in der Bahnhofstraße berücksichtigt. Im Ortskernbereich ist der Platz hierfür zu gering, so dass sich die Fahrradfahrer die Fahrbahn mit dem motorisierten Verkehr teilen müssen.

Fußgängerquerungen sind an drei Stellen in Form von Zebrastreifen vorzufinden (Rathausvorplatz, Minikreisel Welle/ Emsdettener Straße, Bahnhofstraße/ Felix-Fraling-Straße).

Fußwege - auch Pättkes genannt - sind am nördlichen Siedlungsrand (Kirchlarweg) und in der Ortsmitte mit dem Krankenhausweg und der Schulgasse bzw. der Verbindung zum Heckenweg angelegt. Oft werden die Wege durch Hecken begleitet. Diese Fußwege sind sehr beliebt und werden viel frequentiert.

- **Ruhender Verkehr**

Öffentliche Parkplätze sind in der Ortsmitte vor dem Rathaus, in der Lange Straße, am Heimatmuseum und an der Pröbstingstraße zu finden. Zusätzlich werden einige größere nutzungsbezogene Parkplätze angeboten. Diese sind vor allem im Umfeld der größeren Einzelhandelsstandorte, wie dem Fraling-Gelände, Volksbank, ehemaliges Textilhaus Wissing und weiteren, angelegt.

Da die Parkplätze dezentral über die gesamte Ortsmitte verteilt sind, erscheint das Angebot insgesamt ausreichend. Zusätzlich sind einige wenige Stellplätze im Straßenraum untergebracht. Gerade vor den Läden in der Bahnhofstraße und Welle werden Kurzhalteplätze vermisst.



Bahnhofstraße



Parkplatz
Rathausvorplatz

Grünstrukturen

- Öffentliches Grün
- Privates Grün
- Versiegelte Flächen
- Wasserflächen



2.4 Grünstrukturen

Insgesamt befinden sich drei größerer Grünräume in der Nähe der Ortsmitte. Direkt nördlich angrenzend liegt mit dem ehemaligen Pröbstinghof, dem heutigen Franziskus-Schwesternhaus, und dem dazugehörigen Schwesternbusch ein hochwertiges Wald- und Erholungsgebiet. Auch die Wasserflächen des Regenrückhaltebeckens und der Löschteiche der ehemaligen Textilfabrik sowie die Gräfte um das Schwesternhaus tragen zu einem landschaftlich reizvollen Bild bei. Im Süden gliedert der Friedhof als Grünschneise die Siedlungsflächen bis an die Straße „Sandstiege“ südlich des Fraling-Geländes. Im Osten zieht sich der Landschaftsraum über den Bispinghof mit seinen Gräften und den Stationsbusch bis zur Straße „Krummen Timpen“ in den Ort hinein.

In der Ortsmitte sind dagegen nur wenige Grünflächen zu finden. Eine kleine Fläche wurde zwischen Bahnhofstraße und dem neuen Gebäude „Alte Molkerei“ angelegt.

Ein größerer zusammenhängender, aber weitgehend im Eigentum der Kirche befindlicher Grünbereich mit Gartenflächen und dem Spielplatz des Kindergartens erstreckt sich zwischen dem Kirmesplatz am Heimatmuseum über das Pastorat und seiner Gräfte bis zur Emsdettener Straße.

Die Straßenräume sind aufgrund der Verkehrsauslastung und des Platzbedarfes weitgehend nicht durch Bäume begrünt.



Gräfte am Bispinghof

2.5 Ortsbild

Die historische Struktur des ehemals dörflich geprägten Ortskerns ist durch die Ortskernsanierung in den 1970er Jahren weitgehend verschwunden. Mit der Umgestaltung, dem Abriss historischer Bausubstanz und den hinzugekommenen Neubauten ist die Maßstäblichkeit der Bebauung und der Straßenzüge ortsbilduntypisch verändert worden.

- **Gebäudestrukturen**

Nordwalde weist daher heute keine homogene Baustruktur auf. Mit der katholischen Kirche, dem ehemaligen Feuerwehrhaus „Brandenburger Tor“ und den Fabrikantenvillen im Bereich der ehemaligen Textilfabriken stehen nur vier prägende Gebäude unter Denkmalschutz.

Es können jedoch weitere Gebäude als Ortsbild prägend bzw. typisch für den Kulturraum bezeichnet werden. Hierzu gehören das Pastorat, die Bürgerhäuser in der Lange Straße und die Reste der Rundlingsbebauung an der Kirchstraße. Ein noch heute ablesbares prägendes Merkmal für das Ortsbild ist die Bebauung, die in der Blütezeit der Textilindustrie zur Jahrhundertwende errichtet worden ist. Dazu gehören neben den unter Denkmalschutz stehenden Fabrikantenvillen auch noch einige erhaltene Bürgerhäuser. Teilweise sind diese Gebäude an der Bahnhofstraße in einem verwahrlosten und baulich schlechten Zustand. Falls ein Abriss der identitätstiftenden Bebauung verhindert werden soll, ist eine Renovierung dringend erforderlich.

Auch die ehemals industriell genutzten Gebäude bilden in einem kurzen Abschnitt der Bahnhofstraße ein prägendes Ensemble. Sie vermitteln einen wichtigen Teil der Nordwalder Ortsgeschichte

und sollen daher auch in Zukunft mit ihrem baukulturellen Erinnerungswert das Ortsbild bereichern. Die Gebäude der Fraling-Fabrik wurden zum Teil in einen guten Zustand versetzt. Bedauerlicherweise sind jedoch die Gebäudekörper unmittelbar an der Bahnhofstraße, die äußerlich noch einen durchaus intakten Eindruck machen, nur begrenzt nutzbar. Die Bausubstanz der Wattendorff-Fabrik ist insgesamt dringend renovierungsbedürftig. Die meisten Bauten der Jahrhundertwende sind durch einen einheitlichen Baustil geprägt. Sie haben Klinkerfassaden, die mit hellem bzw. weiß gestrichenem Sandstein abgesetzt sind. Teilweise sind auch Putzfassaden zu finden, die sich jedoch durch die einheitliche Fassadenstrukturierung, wie die Einteilung und das vertikale Format der Fenster, ins Ortsbild einfügen.

Das für das Münsterland typische Klinkermaterial wurde in der jüngeren Vergangenheit auch wieder vermehrt für Neubauten genutzt, so dass in einigen Bereichen wieder ein harmonisches Bild erzeugt werden konnte.



Perspektive aus dem Riesenrad



Gründerzeit Bahnhofstraße und



.... 1970er-Jahre Amtmann-Daniel-Straße

Ortsbilduntypische Baustrukturen sind insbesondere an den Bauten festzustellen, die in den 1970er Jahren errichtet wurden. Dazu gehören die östliche Gebäudereihe der Amtmann-Daniel-Straße und einige Gebäude im Bereich der Welle. Es handelt sich um 2-3 geschossige Flachdachbauten, bei deren Fassadengestaltung u. a. auch Beton verwandt wurden. In einigen Abschnitten der Ortsmitte ist zudem weder der für die Gemeinde typische Parzellenrhythmus noch eine gleichmäßige Höhenentwicklung umgesetzt worden. Teilweise fehlt aufgrund von Baulücken eine deutliche Raumleitkante.

Das Ende der 1950er Jahre errichtete Rathaus bildet hier durch seine Gestaltung und seine solitäre Stellung eine Ausnahme. Die Höhenentwicklung, Fassadeneinteilung und die gewählte Materialität (Klinker mit abgesetzten hellen Fenstereintrahmungen bzw. -laibungen) interpretieren die vorhandenen ortsbildtypischen Elemente in einer zu dieser Zeit typischen Architektursprache. Das Wasserbecken vor dem Rathaus erinnert an die Tradition der Gräften.

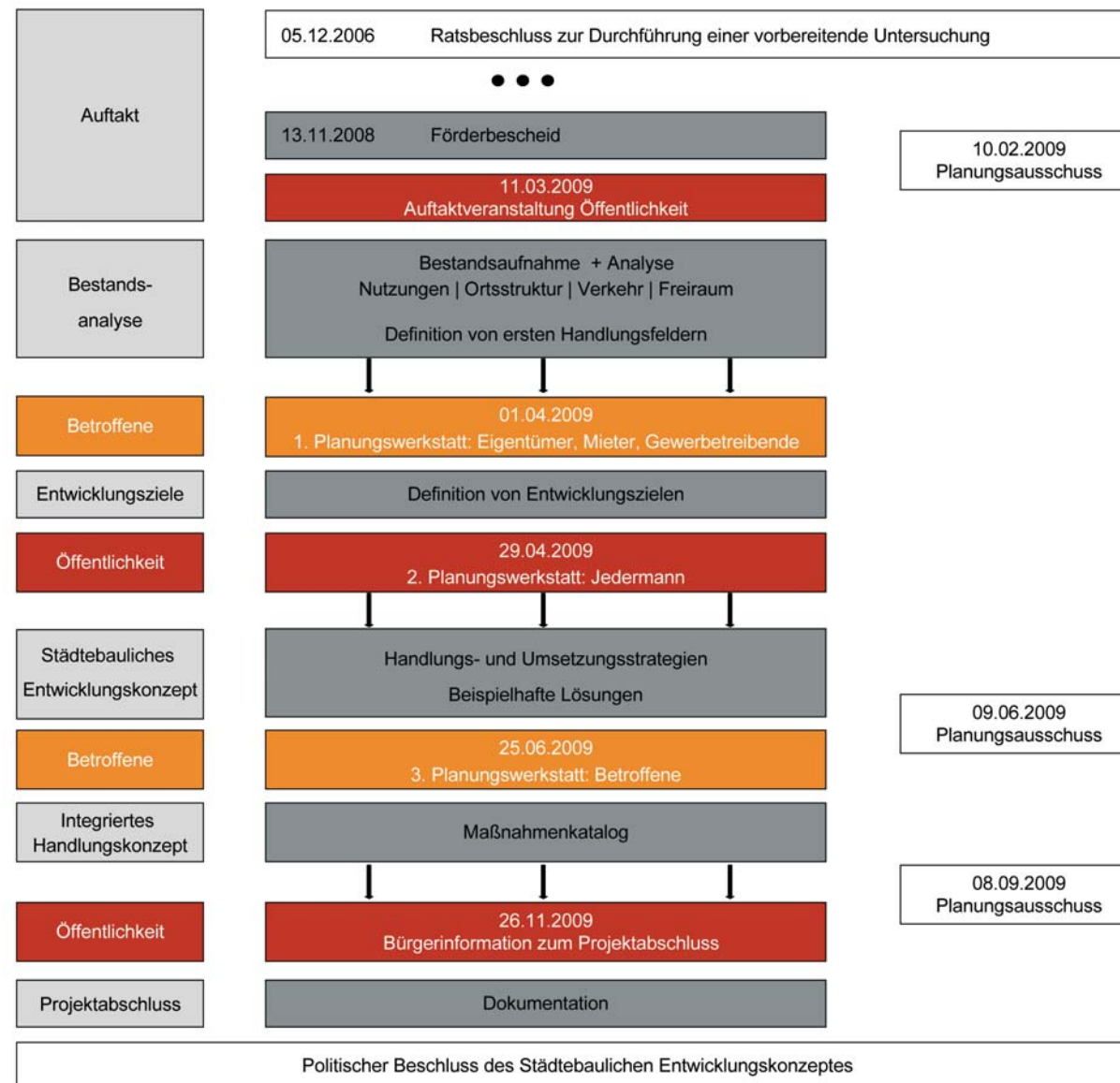
• **Straßen und Plätze**

Der Straßenausbau als Folge der Landesstraßenklassifizierung hat bewirkt, dass die Maßstäblichkeit der Straßenräume verloren gegangen ist. Die Bahnhofstraße, die Welle, die Emsdettener Straße und Grevenener Straße zeigen aus Sicht des Ortsbildes überdimensionierte Verkehrsflächen. Es fehlen optische Bremsen, die eine Temporeduzierung bewirken. Die Aufenthaltsqualität im Ortskern wird nicht nur durch den starken Verkehr, sondern auch durch die mangelnde Gestaltung im Straßenraum beeinträchtigt. Fehlende Begrünung, schmale Gehwege und in Teilen auch die Materialwahl der Oberflächen sind unbefriedigend.

Insgesamt macht die Platzabfolge Kirchplatz – Amillyplatz – Rathausplatz einen interessanten Eindruck. Derzeit besitzt jedoch nur der Kirchplatz durch seine Neugestaltung Aufenthaltsqualität. Die Nutzung des Rathausplatzes als Parkplatz wird dem repräsentativen Charakter und Mittelpunkt des Ortes nicht gerecht. Die Problematik des zentralen Omnibusbahnhofs und des Heimatmuseums wurden bereits unter Punkt 3.2 und 3.3 erläutert. Die gesamte Umgebung und auch der Kirmes- und Parkplatz östlich des Heimatmuseums wirken durch die weiten versiegelten und unstrukturierten Flächen leer. Die Fassade des Heimatmuseums zum ZOB ist weitgehend geschlossen und wirkt abweisend. Informationen zur Nutzung sind nicht zu finden. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Das ehemalige Toilettenhäuschen der alten Schule wird nur noch zu Veranstaltungen genutzt und befindet sich ebenfalls in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand.



Kirchplatz



Schema Projektablauf

3. Der Beteiligungsprozess

Eine möglichst große Transparenz des Planungsprozesses erleichtert die Konsensbildung und gewährleistet eine nachhaltige Identifikation der Bürger mit den Planungszielen. Gerade für den durch die Verkehrsbelastung in Mitleidenschaft gezogenen Ortskern Nordwalde ist es von großer Bedeutung, die nun entstehenden Chancen gemeinsam zu ergreifen, Kräfte zu bündeln und Maßnahmen im Konsens zwischen Gemeinde, Eigentümern, Gewerbetreibenden und Bewohnern zu entwickeln.

Für die Einbeziehung der Betroffenen (Eigentümer, Bewohner, Gewerbetreibende) und aller Interessierten wurde ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt.

In einer öffentlichen Auftaktveranstaltung am 11.03.2009 wurden die Bürger über den Planungsprozess und die Inhalte der Untersuchung informiert. Weiterhin wurde die bereits erarbeitete Bestandsanalyse und erste analysierte Handlungsfelder vorgestellt. In einem weiteren Schritt wurden die Betroffenen zu einer Planungswerkstatt am 01.04.2009 eingeladen. Hier wurde anhand von Leitfragen in drei verschiedenen Arbeitsgruppen diskutiert und Informationen gesammelt. Je nach Interessenslage konnten sich die Betroffenen in eine von drei Arbeitsgruppen einteilen, die sich an den räumlichen Strukturen der Ortsmitte orientierte:

1. Ehemalige Gewerbeflächen
2. Bahnhofstraße, Welle, Emsdettener Straße
3. Historischer Ortskern

Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengestellt.

Planungswerkstatt am 1. April 2009

- Allgemeiner Teil

Der Bereich um die Kirche/ Kirchplatz, die gastronomischen Einrichtungen, Kirmes, die Pättkes und kurzen Wege sowie die Parkplatzsituation und die Anbindung des Umraumes durch den ZOB wurden positiv bewertet.

Deutlich negativ wurden die derzeit noch hohe Verkehrsbelastung und die dadurch entstandenen Nachteile wie Lärm, Schmutz, mangelnde Aufenthaltsqualität, schmale Gehwege usw. dargestellt. Auch die mittlerweile zum Teil vernachlässigte private und öffentliche Bausubstanz und die nicht behindertengerechte Erschließung des Rathauses wurden bemängelt.

Die Wünsche sowie die Umgestaltungs- bzw. Nachnutzungsideen zeigten, dass die Nordwalder sich vor allem eine „gute Stube“ zwischen Kirche und Rathaus mit mehr Aufenthaltsqualität (z.B. auch mit einer Reaktivierung des Wasserbeckens am Rathaus) und Repräsentationsfunktion wünschen.

Sieht man einmal von der Verkehrsbelastung ab, wurde die Situation keineswegs als katastrophal bezeichnet. Der Busbahnhof bzw. der Busverkehr schien zum Teil akzeptiert zu sein, auch wenn für den ZOB eine verbesserte Gestaltung angeregt wurde. Trotzdem wurde angemerkt, dass auch eine Verlagerung Vorteile für den Ortskern haben kann.

Die Leerstände an der Bahnhofstraße und auch der ehemaligen Gewerbeflächen wurden als Chance gesehen, was durch die vielen Nachnutzungsideen belegt wurde.

- Arbeitsgruppe „Ehemalige Gewerbeflächen“

Kontrovers diskutiert wurde die Erhaltenswürdigkeit von prägenden Gebäudeteilen der ehemalige Baumwollspinnerei Wattendorff sowie die Nachnutzungsmöglichkeiten und die Entwicklungsperspektiven der beiden ehemaligen Gewerbeflächen.

Unter Prüfung der Wirtschaftlichkeit können einige Gebäude oder Gebäudeteile erhalten werden und für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen zur Verfügung gestellt werden. Auch kulturelle und gastronomische Nutzungen sowie im Fall des Fraling-Geländes eine Erweiterung der Handelsflächen schien vorstellbar. Für den nördlichen Teilbereich des Wattendorff-Geländes wurde jedoch eine Wohnnutzung bevorzugt.

- Arbeitsgruppe „Bahnhofstraße, Welle, Emsdettener Straße“

Als Bedingung für einen konkurrenzfähigen Standort wurden eine dringend notwendige Verkehrsberuhigung und eine damit einhergehenden Erhöhung der Aufenthaltsqualität betont. Daneben wurden die Aspekte Parken, ausgewogener Branchenmix, ein-kauffreundliche Bedingungen sowie eine Profilbildung des Ortskerns angeführt. Die leer stehenden Flächen sollen kreativ, z.B. durch Vereine, Handwerkskurse oder Ähnliches genutzt werden. Die Notwendigkeit von Gestaltungs- und Werberegeln wurde kontrovers diskutiert. Leitlinien wurden als sinnvoll betrachtet.

- Arbeitsgruppe „Historischer Ortskern“

Als Kulturmerkmale wurden im Ortskern die Kirche, Pastorat, Rathaus, Pättkes und Hecken sowie die weiteren historischen Gebäude genannt. Der Leerstand wurde in diesem Bereich nicht als

Beeinträchtigung wahrgenommen, da speziell im nördlichen Abschnitt der Amtmann-Daniel-Straße die Leerstände relativ zügig wieder belegt würden. Dennoch sei es wichtig die Gastronomie rund um die Kirche zu stützen.

Im Fall des ZOB war das Meinungsbild geteilt. Etwa die Hälfte der Arbeitsgruppe war der Meinung, dass die Funktion am Ort verbleiben kann unter der Auflage einer Neugestaltung. Die andere Hälfte bevorzugte eine Verlagerung, ließ aber offen wohin.

Planungswerkstatt am 29. April 2009

In einer zweiten, der Allgemeinheit zugänglichen Werkstatt am 29.04.2009 wurden die Ergebnisse der Arbeitsgruppen sowie die hieraus abgeleiteten Entwicklungsziele vorgestellt und diskutiert. Für die weitere Planung wurden wichtige Informationen und Ideen angemerkt und ergänzt.

Bevor die Handlungsstrategien in einer dritten Planungswerkstatt am 25.06.2009 mit den Betroffenen diskutiert wurden, wurde der Planungsausschuss am 09.06.2009 über den Prozess und die bisherigen Ergebnisse informiert.

Planungswerkstatt am 26. Juni 2009

In der dritten Planungswerkstatt wurden folgende Vorschläge ergänzt:

- Das Rathaus soll saniert werden. Anstelle der ehemaligen Amtsdirektorwohnung soll eine bauliche Erweiterung erfolgen, die den Bedarf nach einer barrierefreien Erschließung erfüllt und beispielsweise Räume für Bürgerbüro, Trauzimmer, Touristeninformation sowie öffentliche Toiletten unterbringen kann.

- Für das Wattendorff-Gelände wurde vorgeschlagen eine dritte Variante „Nur Wohnen“ aufzunehmen, falls andere Alternativen unter Beibehaltung einer Dienstleistungsnutzung an der Bahnhofstraße nicht zu realisieren sind.
- Um den alten Schulhof auch außerhalb der Kirmeszeit zu nutzen, können Wohnmobilstellplätze angeboten werden.
- Die alte Apotheke verfügt über einen sehr schönen Garten. Es soll geprüft werden, ob dieser nicht erhalten werden kann.
- Im Rahmen der Nutzungsverteilung in der Ortsmitte soll darauf geachtet werden, kleinteiligen Handel und frequenzbringende Dienstleistungen nur im Ortskern unterzubringen. Eine weitere Verteilung z.B. im Bereich Wattendorff-Gelände oder östlicher Abschnitt Welle soll vermieden werden.

Bürgerforum am 26. November 2009

Abschließend wurden alle Ergebnisse in einem Bürgerforum vorgestellt. Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen.



Planungswerkstatt
1. April 2009

Handlungsbedarf und Ziele



4. Entwicklungsziele

Als Ergebnis aus den Planungswerkstätten wurden folgende Handlungsfelder und Entwicklungsziele aufgestellt:

- **Öffentliche Räume gestalten!**
- **Aufenthaltsqualität schaffen!**

Diese Ziele betreffen räumlich insbesondere den Rathaus- und Amillyplatz, die Straßenräume und den ZOB.

Zu berücksichtigende Elemente: Ruhezonen, Spielmöglichkeiten, Repräsentationsräume, Außengastronomie, Kirmes, Begrünung, Maßstäblichkeit wiederherstellen.

- **Grünräume gestalten!**
- **Erholungsfunktion stärken!**

Wegesysteme und Grünräume verknüpfen, Gestaltungselemente Hecken und Bäume stärker betonen.

- **Nutzungen optimieren!**
- **Ortsmittefunktion stärken!**

Ehemalige Gewerbeflächen, sonstige Brachen und Leerstände einer Nutzung zuführen, die im gesamten Kontext zu einem optimierten Angebot von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Wohnen und Freizeit führen.

- **Einzelhandelsstandort Ortskern organisieren!**
- **Profil entwickeln! Identifikation fördern!**

Zusammenarbeit Vereine und Gemeinde organisieren: Werbegemeinschaft, Wirte-Verein, Heimatverein, Wirtschaftsförderung der Gemeinde. Um eine zentrale unabhängige Organisation und Koordination zu gewährleisten, soll ein Ortsmanager eingesetzt werden.

Aufgaben für die Zusammenarbeit:

- Leerstands- und Flächenmanagement mit gezielter Branchenmix-Optimierung, Organisation von Zwischennutzungen
- Standort-Marketing aufbauen, auch in enger Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- Gestaltungsleitfaden entwickeln, der Grundregeln für Werbung, Möblierung und Fassadenaufteilung/-gestaltung vorgibt

- **Private Maßnahmen fördern und koordinieren**

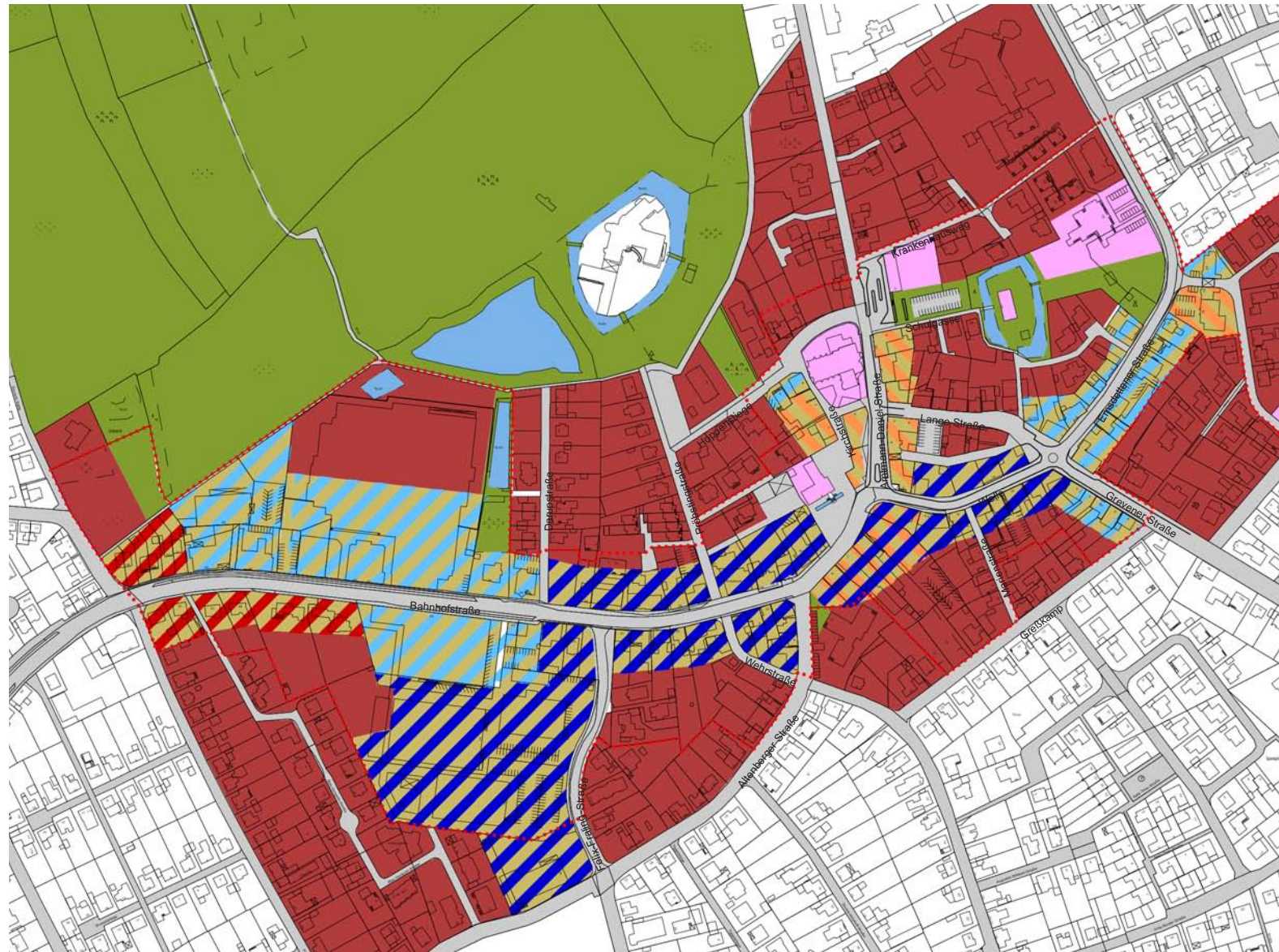
- Gebäude pflegen/ renovieren
- Fassaden aufwerten
- Leer stehende Räume/ Flächen auch kurzfristig vermieten und offen sein für kreative Vorschläge
- Kooperationen eingehen

Alle Förderprogramme setzen einen kommunalen Eigenanteil voraus, manche auch einen privaten Einsatz!

Nutzungskonzept

-  Mischfläche:
-  - Schwerpunkt Handel
-  - Schwerpunkt Dienstleistung
-  - Schwerpunkt Gastronomie
-  - Schwerpunkt Wohnen

-  Wohnen
-  Gemeinbedarf/ Kultur
-  Grün



0 50 100 200m

5. Handlungsstrategien

Aus der Bestandsanalyse, den Ideen aus den Planungswerkstätten und den formulierten Entwicklungszielen wurden Handlungsstrategien und Maßnahmen entwickelt, die die Ortsmitte Nordwaldes nachhaltig stärken sollen. Es müssen gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Bereich getroffen werden, um die dringend benötigte Aufenthalts-, Lebens- und Wohnqualität zu verbessern. Hierdurch und durch begleitende organisatorische und strategische Maßnahmen kann es gelingen den Negativtrend zu stoppen, die Läden und Gastronomiebetriebe im Ortskern zu halten und neue Betriebe hinzuzugewinnen.

Unterstützung muss jedoch auch aus dem privaten Bereich kommen, da der Gebäudezustand, die Fassaden- und Werbemittelgestaltung sowie die Gestaltung der privaten Flächen wesentlich zum Image der Ortsmitte beitragen.

5.1 Nutzungskonzept

• Bebaute Flächen

Die zukünftige Nutzungsverteilung entspricht im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Als weiterführende Handlungsempfehlung wird hier zusätzlich eine Schwerpunktverteilung vorgenommen.

Der Handel soll demnach künftig zwischen dem Fraling-Gelände und der Welle konzentriert angesiedelt werden, damit sich eine Flanierzone entwickeln kann. Eine Optimierung des Branchenmixes soll dabei helfen, dass ein abgestimmtes Warenangebot vorzufinden ist, welches den täglichen und den periodischen Bedarf nahezu deckt. Ziel muss sein, dass der Bedarf der Nordwalder wieder mehr im eigenen Ort gedeckt werden kann und die Kaufkraft nicht ins Umland abfließt. Der großflächige Einzelhandel auf dem Fraling-Gelände spielt dabei eine wesentliche Rolle.

Das bisherige Konzept soll hier beibehalten werden. Eine weitere Ansiedlung von kleineren Fachmärkten soll jedoch nur noch an der Bahnhofstraße erfolgen.

Der Ortskern um Kirche und Rathaus soll verstärkt durch gastronomische Angebote geprägt werden. Vor allem am Kirchplatz ist bisher schon eine gewisse Konzentration von gastronomischen Einrichtungen (Hotel, Gaststätte und Eis-Diele) vorzufinden, die auch zum Teil den öffentlichen Raum für ihre Außengastronomie nutzen. Alle heutigen und auch künftigen Betriebe sollen dazu angehalten werden, ebenfalls den öffentlichen Raum zu nutzen und ein differenziertes und interessantes Angebot aufzustellen.

Im Bereich des Rathausplatzes können durch eine qualitätsvolle Platzgestaltung weitere Potenziale vor allem auch für Außengastronomie geschaffen werden. Dienstleistungen mit intensiven Kundenbezug (Versicherungen, Ärzte, Banken etc) sollen auf den engeren Ortskern um das Rathaus konzentriert werden. Dienstleister, Handwerker und Kleingewerbe ohne unmittelbaren Kundenbezug, sollen sich vermehrt in den Randbereichen der Ortsmitte ansiedeln. Neue Potenziale bieten hier die an der Bahnhofstraße gelegenen Gebäude des Wattendorff- und Fraling-Areals. Im Anschluss an die gemischte Nutzung an den Hauptstraßen soll - wo möglich - das Wohnen intensiviert werden. Auch in den Obergeschossen der Gebäude an der Bahnhofstraße und Welle muss wieder verstärkt attraktiver Wohnraum eingerichtet werden. Die Bewohner der Ortsmitte tragen wesentlich zum Leben im öffentlichen Raum bei und nutzen meist verstärkt die Einkaufsmöglichkeiten vor Ort. Die mit der Ortsumgehung einhergehende Entlastung - insbesondere vom LKW-Verkehr - ermöglicht künftig hinsichtlich der reduzierten Immissionen wieder attraktivere Wohnstandorte.

Freiraumkonzept

- Platzflächen
- Mischflächen
- Straßenraumbe-
grünung
- Parken öffentlich
- Parken
nutzungsbezogen
- Fußwegeverbindung
herstellen
- Grünflächen
- Wasserflächen



0 50 100 250m

- **Freiräume: Straßen, Plätze und Grünräume**

Um im Ortskern die Dominanz des motorisierten Verkehrs zu schwächen und die Aufenthaltsqualität zu steigern, sollen alle Straßen im Mischprinzip genutzt werden. Hierdurch wird nicht nur die gegenseitige Rücksichtnahme gestärkt und die Nutzung des Straßenraums optimiert, sondern auch die Barrierefreiheit sichergestellt. Gleichzeitig wird durch die differenzierte Gestaltung deutlich gemacht, wo die ortskerntypischen Funktionen, wie z.B. der Handel, zu finden sind bzw. wo man den Ortskern betritt und wieder verlässt.

Die Straßenabschnitte Bahnhofstraße Kreuzung Finkenbreil bis Felix-Fraling-Straße sowie die Emsdettener Straße sollen weiterhin im Trennprinzip verbleiben, aber durch eine Grüngestaltung aufgewertet werden.

Die Platzraumabfolge des Kirch-, Amilly- und Rathausplatzes soll als weitgehend autofreier Platzraum gestärkt und entsprechend gestaltet werden. Auf eine barrierefreie Gestaltung muss geachtet werden.

Das Netz der dezentralen Parkplätze soll erhalten und weiter geführt werden. Bei baulichen Vorhaben im Bereich des Ortskerns soll jeweils darauf geachtet werden, dass einige Stellplätze angeboten werden können. Der Parkplatz vor dem Rathaus soll zugunsten einer Platzgestaltung verlagert werden. Als Ersatz kann die heute nicht genutzte Fläche des ehemaligen Baustoffhandels westlich des Rathauses dienen. Generell sollen vermehrt Kurzzeit-Stellplätze in verträglichem Rahmen im Straßenraum untergebracht werden.

Es soll davon abgesehen werden größere Grünflächen anzulegen, da im Umfeld große Erholungsflächen zu finden sind.

Es wird empfohlen, die Grünachse Heimatmuseum-ehemalige Feuerwehr sicher zu stellen und zu stärken.

Plätze und Straßenräume sollen natürlich durch Grünelemente gestaltet werden.



Amillyplatz

Rahmenplan

- Neue Bebauung
- Gründach
- Erneuerungsbedarf
- Straßen Mischprinzip
- Straßen Trennprinzip
- Grünflächen
- Private Grünflächen
- Wasserflächen



0 50 100 250m

5.2 Gestaltungskonzept

Der Rahmenplan stellt alle Maßnahmen in der Zusammenschau dar. Die baulichen Interventionen sind als beispielhafte Baukörper zu verstehen. Das Entwicklungskonzept zeigt, dass in vielen Bereichen der Ortsmitte Potenziale für eine kleinteilige bauliche Nutzung bestehen, jedoch eine allzu hohe bauliche Verdichtung vermieden werden soll.

Da man aus der Vergangenheit (Ortskernsanierung 1970er Jahre) gelernt hat, wird von einem rücksichtsvollen Umgang mit der vorhandenen Substanz ausgegangen. Die Chance einer Umgestaltung der Ortsmitte nach dem Bau der Umgehungsstraße soll genutzt werden, um langfristig und nachhaltig ein harmonisches und maßstäbliches Ortsbild zu schaffen. Dabei ist es auch wichtig Identifikationsstiftende Merkmale zu sichern und zu pflegen.

Das Ortsbild, das nunmehr fast 40 Jahre besteht, soll sanft repariert und ergänzt werden. In einigen Fällen muss wohl auch aufgrund der schlechten Bausubstanz von einem Abriss ausgegangen werden. Hier ist es wichtig, Lösungen zu finden, die sich maßstäblich und ortsbildgerecht in die vorhandenen Nachbarschaften einfügen. Eine abgestimmte und für alle bindende Gestaltungsrichtlinie wäre hierfür hilfreich.



Ausblick auf den Ortskern

Detail:
Wissing, Hidding



5.2.1 Konzepte für Einzelstandorte

• Bahnhofstraße 3-5 „Wissing und Hidding“

Das Gebäude Bahnhofstraße 3 wurde bisher im Erdgeschoss durch den Modemarkt „Wissing“ genutzt. Das Obergeschoss steht leer. Von der Straße „Greßkamp“ wird der Kundenparkplatz des Marktes erschlossen.

Das Gebäude Bahnhofstraße 5 wird durch die Metzgerei Hidding genutzt. Im Haupthaus befindet sich die Verkaufsstelle, in den hinteren Gebäuden war bisher die Schlachterei untergebracht, die zwischenzeitlich in das Gewerbegebiet westlich der Ortsmitte ausgelagert wurde. Im Obergeschoss befindet sich hier ebenfalls eine Wohnung. Das Gebäude steht nach Auskunft der Eigentümer zur Disposition, da die Wohnverhältnisse nicht mehr zeitgemäß sind.

Das Konzept sieht vor, den Standort des ehemaligen Modemarktes weiterhin für einen größeren Fachmarkt mit einer Fläche von ca. 1.200 qm vorzuhalten. Durch eine erforderliche Erneuerung der baulichen Strukturen können in den Obergeschossen zudem qualitativ hochwertige Wohnungen mit großen Dachgärten vorgesehen werden. Das Gebäude der Metzgerei soll aufgrund seiner ortsbildprägenden Erscheinung erhalten und renoviert werden, damit auch hier die Räumlichkeiten an den heutigen Standard angepasst werden können. Im rückwärtigen Bereich werden die Räume der Schlachterei entfernt, so dass nahe zur Bahnhofstraße ein Kundenparkplatz eingerichtet werden kann. Über die Zufahrt des Parkplatzes von der Straße „Greßkamp“ können zusätzliche neue Wohneinheiten im Blockinnenbereich erschlossen werden.



Wissing und Hidding



Passage zum Parkplatz

Detail:
Sparkasse, Alte Apotheke



- **Bahnhofstraße 4 -16 „Sparkasse und Alte Apotheke“**

Der gesamte Bereich Bahnhofstraße 4 bis 16 befindet sich in einem Umstrukturierungsprozess. Hier befinden sich die Sparkasse und die Volksbank (Nr. 8 und 16), die leer stehende Alte Apotheke (Nr. 12 - 14) und der leer stehenden Baustoffhandel (Nr. 4) im Innenhofbereich. Die Filialen der beiden Banken werden voraussichtlich in Zukunft weniger Fläche für ihren Bankbetrieb benötigen, so dass Gebäudeteile zur Verfügung stehen können. Die Alte Apotheke ist als eines der wenigen ortsbildprägenden Gebäude zu bezeichnen und soll dringend renoviert werden. Nach Auskunft der Eigentümer ist dies aufgrund unverhältnismäßiger Kosten jedoch nicht vorgesehen. Für den Fall des Abrisses ist die Raumkante an der Bahnhofstraße jedoch unbedingt zu erhalten, um den Straßenraum zu fassen. Am Rathausplatz kann die Raumkante erneuert werden und so mehr Bezug zum Platz bekommen. Auf dem Gelände des ehemaligen Baustoffhandels ergibt sich die Möglichkeit, die Parkplätze für das Rathaus unterzubringen, sowie die Wohnnutzung zu ergänzen.

Das Rathaus ist sanierungsbedürftig und bedarf einiger Umbauten, um es barrierefrei zu erschließen. Unter anderem wurde die Option in Erwägung gezogen den hinteren Gebäudeteil, der ehemals als Amtsdirektorwohnung errichtet worden und für eine Büronutzung eher ungünstig ist, abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Dieser kann beispielsweise neben einem Bürgerbüro, ein Trauzimmer und Räumlichkeiten für Ortsmarketing und Touristeninformation unterbringen. Durch eine Anpassung an das Niveau des vorderen Baukörpers kann zudem ein Aufzug für die barrierefreie Erschließung des Ratssaals sorgen.



Alte Apotheke



Sparkasse

Detail:
Bahnhofstraße 21-25



- **Bahnhofstraße 21 – 25**
„Ehemaliges Ladenlokal Schlecker“

Das Gebäude Nr. 21-23 sowie das Nachbargebäude (Nr. 25) können als abgängig eingestuft werden. Eine neue Raumkante soll sich der ehemaligen Parzellenstruktur anpassen, um die Maßstäblichkeit zu wahren. Auch in der Höhenentwicklung muss darauf geachtet werden, dass der Übergang zu dem ortsbildprägenden Gebäude Bahnhofstraße 27 harmonisch verläuft.

Da das Gebäude Wehrstraße 2 nicht erhaltenswürdig ist, kann die gesamte Straßenecke durch die neue Raumkante gefasst werden. Neben Ladenflächen im Erdgeschoss, soll im Obergeschoss qualitätsvoller Wohnraum untergebracht werden. Zwischen der neuen Raumkante an der Wehrstraße und dem Versorgungshäuschen kann eine Zufahrt in den Blockinnenbereich geführt werden, um den Gebäuden der Bahnhofstraße die Möglichkeit der rückwärtigen Erschließung und der Unterbringung von Stellplätzen zu geben. Zudem können durch eine kleine Straße zusätzliche Wohneinheiten in dem großen Innenbereich angesiedelt werden.



Bahnhofstraße 21-25



Ecke Wehrstraße

Detail: Wattendorf-Gelände



Entwurf Alternative 1

0 20 40 80m
M 1:2.000



Entwurf Alternative 2

- **Wattendorff-Gelände**

Wie bereits erläutert, bestehen für das Wattendorff-Gelände mehrere Planungskonzepte. In diesem Städtebaulichen Entwicklungskonzept sollen drei mögliche Alternativen festgehalten werden.

Alternative 1 „Veranstaltungshalle und Wohnen“

In Nordwalde existieren keine geeigneten Räumlichkeiten für größere Veranstaltungen. Daher besteht schon länger der Wunsch nach einer Bürgerhalle. Für die wünschenswerte Umnutzung der bestehenden und Ortsbildprägenden Halle der ehemaligen Textilfabrik müsste jedoch ein Betreiberverein/ Förderverein gegründet werden, der die Finanzierung des Umbaus sicherstellt und sich später um die Vermarktung der Halle kümmert. Für den Betrieb der Halle und neu angesiedelte Dienstleistungsbetriebe müssen genügend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden, die westlich der Halle angeordnet werden sollen.

Um die im nördlichen Teil des Grundstücks geplante Wohnnutzung vor Lärmeinwirkungen zu schützen, sollen Schutzmaßnahmen, z.B. durch eine Lärmschutzwand, getroffen werden.

Alternative 2 „Dienstleistung und Wohnen“

Die zweite Alternative sieht eine größere Fläche für die Wohnnutzung vor. An der Bahnhofstraße soll ein kleinerer Bereich für Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Auch in diesem Fall soll eine Nachnutzung einiger prägender Gebäudeteile der alten Fabrik umgesetzt werden. Auch für die Dienstleistungsbetriebe müssen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht und Schutzmaßnahmen für eine geplante Wohnnutzung im Norden berücksichtigt werden.

Alternative 3 „Wohnen“

Eine dritte Alternative mit einer ausschließlichen Nutzung für Wohnen soll erst in Betracht gezogen werden, wenn eine Nachnutzung der Fabrikgebäude und die Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben nicht umsetzbar erscheint. In diesem Fall muss darauf geachtet werden, dass die Raumkante an der Bahnhofstraße ein „Gesicht“ erhält bzw. die Wohnbebauung sich nicht von der Straße abwendet.



Wattendorff-Gebäude

Straßen- und Platzräume



5.2.2 Öffentliche Räume

• Straßenräume

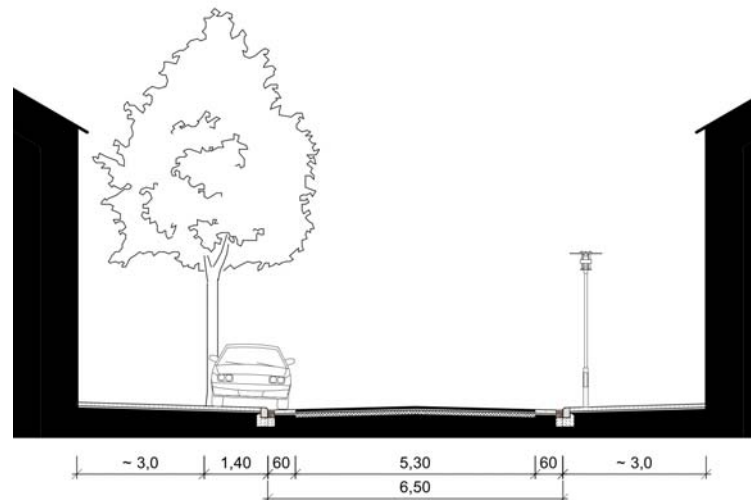
Wie bereits erläutert sollen die Straßenräume im Ortskernbereich, von einem neuen Minikreisel an der Kreuzung Bahnhofstraße/ Felix-Fraling-Straße bis zum Minikreisel Welle/ Grevener Straße als Mischfläche gestaltet werden. Die Kreisel würden demnach jeweils den Eingang in den Ortskernbereich markieren.

Die Straßenräume Bahnhofstraße, Welle, Amtmann-Daniel-Straße und Hoppenstiege können mit einer 5 bis 6 m breiten Schwarzdecke ohne Markierung angelegt werden, die mit einer 2-3 teiligen Natursteinrinne eingefasst ist. Der Gehwegbereich kann somit verbreitert und z.B. für eine zurückhaltende Bestuhlung für Außengastronomie genutzt werden. Die Flächen sollen mit einem Pflastermaterial gestaltet werden. Es wird vorgeschlagen, Längsstellplätze nur mit einer Nagelmarkierung zu kennzeichnen. Die Stellplätze können zur Hälfte in den Fahrbereich geschoben werden, damit im Zusammenhang mit einer Baumgestaltung eine verstärkte Verkehrsberuhigung sichergestellt werden kann.

Der Straßenquerschnitt der Amtmann-Daniel-Straße soll im Abschnitt Welle bis Krankenhausweg auf eine Fahrbahnbreite von 6 m verringert werden, damit die Gehwegbereiche vor den Gebäuden verbreitert und auf der westlichen Straßenseite Senkrecht-Stellplätze eingerichtet werden können. Hierdurch können im direkten Ortskernbereich zusätzlich zu den größeren Parkplätzen auch ausreichend Kurzzeit-Stellplätze angeboten werden. Die Straßenzüge Lange Straße, Heckenweg, Schulgasse und Marienstraße sollen entsprechend ihrer Bedeutung vollständig aufgepflastert werden und durch Rinnen gegliedert werden.



Gestaltungsvorschlag
Bahnhofstraße, M 1:200



Querschnitt
Bahnhofstraße

Detail:
Rathaus- und Amillyplatz



- **Kirch-, Rathaus- und Amillyplatz**

Die Platzabfolge Kirch-, Amilly- und Rathausplatz soll als zentraler Ortskernbereich seiner Bedeutung entsprechend gestaltet werden. Autos sollen nur in Ausnahmefällen (z.B. Anlieferung) den Bereich befahren dürfen.

Der Kirchplatz ist bereits qualitativ angelegt worden. Die Kirchstraße und die Verbindungsgassen sollen vollständig aufgepflastert werden. Die Wegeverbindung bzw. Laufrichtung soll jedoch durch eine entsprechende Rinnengestaltung gekennzeichnet werden.

Es wird vorgeschlagen, das Wasserbecken vor dem Rathaus wieder in Betrieb zu nehmen. Es wäre jedoch angebracht, das Becken so zu gestalten, dass nur eine geringe Tiefe angelegt wird. Die Grünbeete rund um das Becken sollen entfernt werden, um das Becken sichtbar und nutzbar zu machen.

In vielen Orten sind die Rathäuser historisch eng mit dem Marktplatz bzw. mit dem zentralen Punkt der Orte verknüpft und bilden das Aushängeschild der Gemeinde. Daher soll die Platzgestaltung deutlich repräsentativer angelegt werden, so dass der Orts-Mittelpunkt deutlich erkennbar gemacht wird. Die Konzeptidee sieht daher vor, die Platzfläche bis an die dem Rathaus gegenüberliegende Häuserreihe zu ziehen und die Fahrbahnfläche nur mit einer Rinnengestaltung und einem abgesetzten Pflastermaterial über den Platz zu legen.

Die Gehwegbereich vor den Gebäuden und auch die Flächen vor und hinter dem Gebäude Amtmann-Daniel-Straße 1 bieten sich optimal für Außengastronomieflächen an.

Kleine, beispielsweise durch eine wassergebundene Decke entsiegelte Flächen mit Bänken, Spielmöglichkeiten und schattenspendenden Bäumen können auf dem Rathaus- und Amillyplatz als Ruhezonen dienen. Die Flächen, die durch eine wassergebundene Decke gestaltet sind, können zudem als Boulebahnen genutzt werden.



Wasserbecken am Rathaus

Detail:
ZOB und Heimatmuseum



- **Zentraler Omnibusbahnhof, Heimatmuseum**

Für den ZOB wurde als Leitlinie festgelegt, dass eine Verlagerung des Standortes oder eine Dezentralisierung der Haltestellen möglich und sinnvoll sein kann. Hierfür bedarf es einer eigenständigen verkehrsfachplanerischen Überprüfung, ob realistische Optionen für eine Verlegung tatsächlich zur Wahl stehen. Der Konzeptvorschlag geht jedoch vorerst davon aus, dass die Funktion des ZOB am vorhandenen Standort erhalten bleiben muss. Der Vorschlag setzt voraus, dass die Flächen optimiert werden können und somit der Gehwegbereich vor dem Heimatmuseum verbreitert und z.B. mit einem zeitgemäßen Glasdach versehen werden kann. Südlich des Gebäudes sollen die unstrukturierten Grünbeete entfernt werden, eine große Treppe angelegt werden, die auch als Sitzstufen genutzt werden kann. Ein kleiner Kiosk oder Infopunkt kann die Fläche zur Schulgasse hin fassen. Die Baumreihe entlang der Schulgasse soll bis zur Amtmann-Daniel-Straße fortgeführt werden, damit die Wegeverbindung Pastorat – Kirche deutlicher gemacht wird. Der heute vorhandene Parkplatz wird erhalten, strukturiert und durch eine Baumstellung eingefasst.

Wie bereits erwähnt, befindet sich das Heimatmuseum in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Zudem überlegt der Heimatverein, das Museum auf den Bispinghof zu verlagern. Es muss daher dringend darüber nachgedacht werden, ob die Themenbereiche des Heimatmuseums aufgegliedert werden und die Ortskerngeschichte oder eine spezielle Ausstellung zur Geschichte und Bedeutung der Gräftenhöfe im Rahmen eines Kulturpfades hier gezeigt werden können.

Um die Fläche des Museums zu vergrößern kann das Toilettengebäude mit dem Hauptgebäude verbunden und als Ausstellungsfläche genutzt werden.

Der alte Schulhof soll entsiegelt werden und mit einer kirmes-
tauglichen Oberflächenbefestigung versehen werden. Da die Kirmes nur einmal im Jahr stattfindet, müsste ein Material gefunden werden, welches im übrigen Jahr einen grünen Eindruck vermitteln kann. Um die große Fläche zu nutzen, können in einem Teilbereich auch Wohnmobil-Stellplätze angeboten werden.

Östlich des alten Schulhofes wird neben dem Wohngebäude Krankenhausweg 15-17 ein weiteres Wohnbaugrundstück vorgeschlagen, um den Platz zu fassen und eine gewisse soziale Kontrolle des Bereichs zu gewährleisten.



Eingang Heimatmuseum

Nordwalder Gräbtentour



- **Nordwalder Gräffentour**

Nordwalde besitzt unter anderem mit den Gräffenhöfen Bispinghof, Pastorat und St. Franziskushaus (ehemaliger Präbstringhof) sowie mit der Andeutung der Gräfte am Rathaus mehrere Beispiele typischer münsterländischer Kulturgeschichte. Um diese Bedeutung der einheimischen Bevölkerung wie auch Gästen zugänglich zu machen, kann ein Kulturpfad, die Nordwalder Gräffentour, eingerichtet werden. Neben der kulturgeschichtlichen Funktion verbindet ein solcher Pfad auch die großen Grün- und Erholungsbereiche im Osten und Norden der Ortsmitte und vervollständigt das System der Pättkes.

Der Pfad kann über folgende Stationen führen:

Bispinghof, Brandenburger Tor, Pastorat, Gräffen-Ausstellung im Heimatmuseum, Kirche, Abstecher zur Rathaus-Gräfte und St. Franziskushaus. Hiernach kann ein Abstecher zu den Wasserflächen der ehemaligen Textilindustrie (Wattendorf-Gelände) führen. Die Zugänglichkeit und Wegeführung ist im Detail zu prüfen.

Der Heimatverein plant die Ausstellung des Heimatmuseums in den Bispinghof zu verlagern, so dass sich hier in Verbindung mit der Gräffentour ein für den Ortskern wichtiger touristischer Anziehungspunkt entwickeln kann. Hierfür sind jedoch einige aufwertende Maßnahmen erforderlich.

Zur Umsetzung der Maßnahme gehört neben einer Ausschilderung des Weges durch Hinweisschilder oder Kennzeichnung im Gehweg auch die Dokumentation der Stationen (z.B. Tafeln mit Beschreibungen der Objekte). Ein Faltplatt mit Laufplan und weiterführenden Informationen soll am Start- und Endpunkt sowie an den jeweiligen Stationen der Route ausgelegt werden.



Torhaus Bispinghof



Pfarrhaus



Typische Tür- und Fensterformate in der Ortsmitte

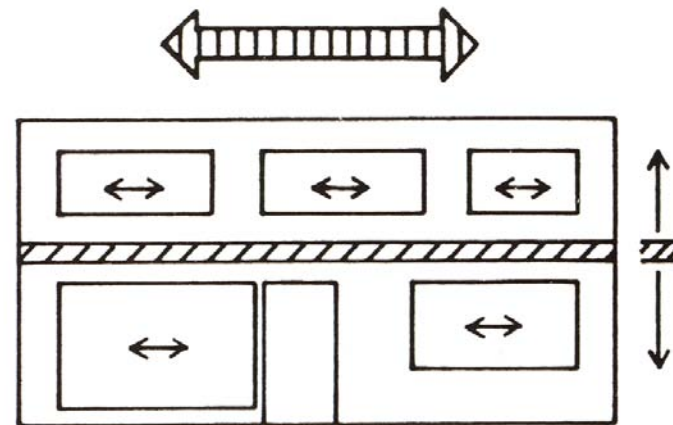


5.2.3 Gebäude und Raumkanten

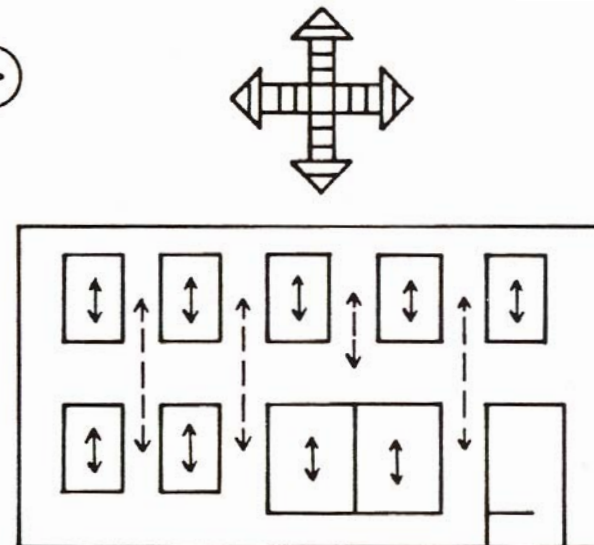
Die Ortsmitte Nordwalde ist gekennzeichnet durch teilweise massive Eingriffe in die historische Bebauungsstruktur. Von einem homogenen Ortsbild kann nur in Teilbereichen gesprochen werden. Da bei der Ortsbildgestaltung viele vorgeschlagene Maßnahmen in den privaten Bereich der Fassaden- und Grüngestaltung hereinreichen, ist es notwendig Gestaltungsgrundsätze aufzustellen. Es soll nicht nur über einen Gestaltungsleitfaden, sondern auch über eine Gestaltungssatzung nachgedacht werden, die eine stärkere Bindungsfunktion beinhaltet. Ein Gestaltungsbeirat kann einberufen werden, um im Vorfeld über Bauvorhaben zu diskutieren und eine Empfehlung auszusprechen.

Eine Gestaltungssatzung soll inhaltlich die typischen Merkmale der Fassaden (Fenster, Türen, Gauben etc.), Kubatur und Materialien für Gebäude definieren. Dabei ist es wichtig die unterschiedlichen Nachbarschaften genau zu analysieren. Beispielsweise sind die Gebäude um die Kirche heute vorwiegend durch Putzfassaden geprägt, die Gebäude an der Bahnhofstraße eher durch Klinkermaterial. Desweiteren sind die Gebäudestellung, die First- und Traufhöhen sowie die Giebel- und Traufständigkeit zu beachten. Eine neue Bebauung soll die heute schon teilweise unruhige Dachlandschaft nicht noch weiter stören, sondern soll eine vermittelnde Funktion beinhalten.

Wie der Rahmenplan von 1991 soll die Gestaltungssatzung die nach wie vor gültigen Gestaltungsvorschläge für die Ausrichtung und Dimensionierung von Fenster und Türen fortführen. Zusätzlich soll eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema Werbung erfolgen. Nicht nur die Anordnung und Größe der Werbung an der Fassade, sondern auch die Aufsteller und sonstige Werbemittel im Gehwegbereich können das Ortsbild beeinträchtigen.



Ortsbild untypische horizontale Fassaden-
ausrichtung



Typische vertikale Fassa-
denausrichtung

Zeichnungen aus dem
Rahmenplan von 1991

5.3 Organisatorische Maßnahmen

- **Marketingverein und Koordinator**

Wie bereits in den Leitlinien beschrieben, soll für eine Verstärkung der Aktivitäten zur Stärkung der Ortsmitte die Zusammenarbeit der Vereine und der Gemeinde organisiert und koordiniert werden. Um eine zentrale unabhängige Organisation und Koordination zu gewährleisten, kann ein Orts-Manager eingesetzt werden, der auch weitere zentralen Aufgaben für den Einzelhandel übernehmen kann wie z.B. die Pflege eines Leerstands- und Flächenmanagements mit gezielter Branchenmix-Optimierung oder attraktive Zwischennutzungen für Laden-Leerstände organisieren kann.

Zudem soll ein Standort-Marketing aufgebaut werden, welches in enger Abstimmung mit den Nachbargemeinden betrieben werden soll. Der Marketingverein und der Ortsmanager können sich ebenfalls mit der Koordination der zahlreichen privaten Maßnahmen befassen. Eine gezielte Ansprache von Eigentümern in Sachen Gebäudepflege und -aufwertung sowie Hilfestellung durch öffentliche Förderung.

- **Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)**

Ziel einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) ist es, Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer zusammenzubringen, um in einem räumlich klar definierten Bereich Maßnahmen zur Werterhaltung der Quartiere durch die privaten Anbieter zu entwickeln. Der Gesetzgeber hat im Juni 2008 durch das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) des Landes NRW den rechtlichen Rahmen für dieses Instrument geschaffen. Entscheidend für den Erfolg einer ISG ist die gezielte Zusammenarbeit der Haus- und Grundeigentümer mit den Gewerbe-

treibenden und Freiberuflern sowie der Politik und Verwaltung. Alles, was den Standort nach innen oder außen negativ berührt, wird mittelfristig auch zum Nachteil für Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende. Das Engagement ist für die Betroffenen daher eine Investition in den eigenen Standort. Nur durch die Steigerung der städtebaulichen Attraktivität und der Attraktivität der Angebotsstruktur wird die Aufenthalts- und Erlebnisqualität erhöht und damit der Wert der einzelnen Gebäude und Grundstücke bzw. der Handlungsspielraum und die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen gesichert.

Die Frage, ob eine Immobilien- und Standortgemeinschaft auf freiwilliger Basis im Sinne eines Marketingvereins funktionieren kann oder es der kommunalen verpflichtenden Satzung bedarf, ist in jedem Einzelfall sorgsam abzuwägen. Wenn eine ISG geplant wird, muss die Gemeinde alle Grundeigentümer und Erbbauberechtigten im vorgesehenen Gebiet schriftlich darüber unterrichten. Die unterrichteten Personen haben die Möglichkeit, innerhalb eines Monats zu widersprechen. Wenn mehr als 25% der Berechtigten oder mehr als 25% der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen widersprechen, darf die Satzung nicht erlassen werden. Auf der Basis der Satzung kann die Gemeinde zur Finanzierung der Maßnahmen eine Abgabe erheben. Abgabepflichtig sind alle Grundeigentümer oder Erbbauberechtigten. Für die Abgabe ist ein fester Verteilungsmaßstab zu wählen.

Die Laufzeit der ISG ist auf maximal fünf Jahre beschränkt. Die ISG kann aber weitergeführt werden, dazu ist das gleiche Verfahren erforderlich wie bei der ersten Einrichtung. Erfahrungen zeigen, dass erfolgreiche ISGs verlängert worden sind.

Für die Ortsmitte Nordwalde bieten sich die Bahnhofstraße (ab Kreuzung Felix-Fraling-Straße), Amtmann-Daniel-Straße und „Welle“ für die Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft an.

Die Bandbreite möglicher Maßnahmen, die durch die ISG initiiert werden können, reicht von baulichen Erneuerungsmaßnahmen bis hin zu gemeinsamen Werbestrategien, öffentlichem Auftritt, einheitlichen Öffnungszeiten etc. Im Hinblick auf die Gestaltung einzelner Gebäude oder Ladenlokale besitzt eine Immobilien- und Standortgemeinschaft zwar keine direkte Einflussmöglichkeit, kann aber beratend für ihre Mitglieder tätig werden und so das Erscheinungsbild einer Einkaufsstraße nachhaltig verbessern.



6. Integriertes Handlungsprogramm

6.1 Maßnahmenkatalog

Im Folgenden werden die beschriebenen Maßnahmen zusammenfassend dargestellt.

	Maßnahme	Akteure	Priorität
1	Organisatorische Maßnahmen (öffentlich)		
1.1	Gründung eines Marketingvereins als Dachorganisation	Werbegemeinschaft, Wirte-Verein, Heimatverein, Verwaltung, Wirtschaftsförderung	hoch
	Einrichtung eines Koordinators mit Büro im Ortskern	Verwaltung, Marketingverein	
	Optional: Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Bahnhofstraße, Amtmann-Daniel-Straße, Welle	Alle Eigentümer, Gewerbetreibende, Anwohner (Vorraussetzung mind. 75 % der Eigentümer machen mit)	
1.2	Einrichtung eines Leerstandsmanagements und Strategie zur Optimierung des Branchenmixes	Koordinator, Verwaltung, Unterstützung durch Fachleute	hoch
1.3	Erarbeitung und Umsetzung eines professionellen Standort-Marketings: Profilbildung, Werbung, Internetauftritt, Veranstaltungen etc.	Marketingverein, Koordinator, Verwaltung, Unterstützung durch Fachleute	hoch
1.4	Prüfung/ Abstimmung der Bebauungspläne und des Einzelhandelskonzeptes auf Kompatibilität mit den Leitlinien des Entwicklungskonzeptes	Verwaltung, Fachplaner	hoch
1.5	Erstellung einer Gestaltungssatzung/ -leitfadens, Einberufung eines Gestaltungsbeirats	Verwaltung, Fachplaner, Marketingverein, Koordinator	hoch
2	Öffentliche Planungs- und Baumaßnahmen		
2.1	Straßen, Wege, Plätze		
	Vertiefende Gestaltungs- und Ausführungskonzepte für öffentliche Räume, Baumaßnahmen :		mittel (nach Realisierung der Umgehungsstraße)
	Bahnhofstraße, Welle, Wehrstraße, Altenberger Straße, Marienstraße, Lange Straße, Amtmann-Daniel-Straße, Kirchstraße, Hoppenstiege, Schulgasse	Verwaltung, Fachplaner, Anwohner	
	Rathaus- und Amillyplatz, Rathausparkplatz		
	Alter Schulhof, Parkplatz Schulgasse		
2.2	Zentraler Omnibusbahnhof		
	Erstellung eines ÖPNV-Gutachtens zur möglichen Verlagerung des ZOB, Optimierung vor Ort oder Dezentralisierung der Haltestellen	Verwaltung, sonstige Behörden, Fachplaner	sofort
	Gestaltungs- und Ausführungsplanung, Baumaßnahmen gemäß den Ergebnissen des Gutachtens	Verwaltung, Verkehrsunternehmen, Fachplaner	mittel

2.3	Gräftentour		
	Erstellung eines Kulturpfades zum Thema Gräften in Nordwalde (Gestaltungsplanung, Ausstattung, etc.)	Verwaltung, Heimatverein, Fachplaner	mittel
2.4	Öffentliche Gebäude		
2.4.1	Rathaus: Machbarkeits- und Bedarfsstudie, Planung und Umsetzung Sanierung Hauptgebäude, Abriss Nebengebäude, Neubau Erweiterungsbau, Schaffung eines Parkplatzes auf dem Gelände des ehemaligen Baustoffhandels	Verwaltung, Marketingverein, evtl. Investor, Fachplaner	mittel
2.4.2	Heimatismuseum: Bedarf- und Planungskonzept, Aufwertung und Umgestaltung/ Sanierung ggf. als Ausstellungsgebäude, Verbindung mit WC-Gebäude	Verwaltung, Heimatverein, Fachplaner	mittel
2.4.3	Bispinghof: Umgestaltung zum Ausstellungsgebäude/ Museum, Planung, Sanierung, Aufwertung der Außenanlagen	Verwaltung, Heimatverein, Fachplaner	mittel
2.4.4	Veranstaltungshalle Wattendorff: Sanierung und Umgestaltung von Teilen der ehemaligen Fabrikhallen	Verwaltung, Marketingverein, evtl. Investor, Fachplaner	mittel
3	Private Planungs- und Baumaßnahmen, Umsetzung je nach Grundstücksverfügbarkeit		
3.1	Bereich Sparkasse und Alte Apotheke: Neuordnung des Blockbereichs: Um-/ Neubau, Sanierung von Fassaden Raumkante Bahnhofstraße/ Rathausplatz (EG Ladenflächen, OG Wohnen), Nutzung von Teilflächen des ehemaligen Bausstoffhandelfläche für Wohnzwecke	Eigentümer, Investor, Fachplaner, Verwaltung, Koordinator	
3.2	Bereich Wissing und Hidding: Machbarkeitsstudie für die Neuordnung des Baublocks: Um-/ Neubau/ Sanierung Fassaden Raumkante Bahnhofstraße (EG Ladenflächen, OG Wohnen), Neuordnung des Hofbereichs, Parkplätze, Schaffung von Wohnbauflächen zur Straße Greßkamp	Eigentümer, Investor, Fachplaner, Verwaltung, Koordinator	
3.3	Bereich Ehemaliges Ladenlokal "Schlecker": Machbarkeitsstudie für die Neuordnung des Baublocks: Um-/ Neubau/ Sanierung von Fassaden Raumkante Bahnhofstraße (EG Ladenflächen, OG Wohnen), Neuordnung des Innenhofbereichs, Schaffung von Parkplätzen, Erschließung von Wohnbauflächen	Eigentümer, Investor, Fachplaner, Verwaltung, Koordinator	
3.4	Ehem. Baumwollspinnerei Wattendorff (Dienstleistung und Wohnen): Abstimmung der Planungskonzepte, Abriss und Umnutzung der nördlichen Grundstücksfläche für Wohnen, Umnutzung von ehemalige Fabrik-/ Lagerhallen zu Dienstleistungsflächen, Teilabriss und Neubau von Dienstleistungsgebäuden	Eigentümer, Investor, Fachplaner, Verwaltung, Koordinator	
3.5	Fraling-Gelände: Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an Fassaden (Bahnhofstraße), Umnutzung des Kesselhauses	Eigentümer, Investor, Fachplaner, Verwaltung, Koordinator	
3.6	Sonstige bauliche Interventionen: siehe Maßnahmenplan		

Vorschlag für die
Festlegung des Stadtum-
baugebiets (Förderkulisse)



6.2 Umsetzungsstrategien

6.2.1 Planungsrechtliche Begleitung

Dieses Städtebauliche Entwicklungskonzept erfüllt sowohl die Funktion einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB (für die Festlegung von Sanierungsgebieten) als auch eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs nach § 165 BauGB oder eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 171b BauGB (für die Festlegung von Stadtumbaugebieten) und eröffnet daher die Möglichkeit, neben der klassischen Bauleitplanung auch Instrumente des besonderen Städtebaurechts zur Umsetzung von Maßnahmen einzusetzen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung bzw. Sicherung verschiedener unter 7.1 aufgelisteter Maßnahmen ist es sinnvoll bzw. auch unerlässlich, die Maßnahmen mit kommunaler Planung vorzubereiten und zu begleiten. Grundsätzlich stehen dazu folgende Instrumente zur Verfügung:

- Bauleitplanung (insbesondere Aufstellung von Bebauungsplänen, ggf. vorhabenbezogen)
- Festlegung eines Sanierungsgebietes
- Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs
- Festlegung eines Stadtumbaugebietes

Weitere Möglichkeiten des Baugesetzbuches („Soziale Stadt“) werden hier nicht weiter verfolgt, da sie offenkundig auf die planerischen Aufgaben in der Ortsmitte Nordwaldes nicht zutreffen („Soziale Stadt“ § 171e BauGB geht von sozialen Missständen aus).

- **Bauleitplanung**

In der Ortsmitte von Nordwalde existieren bereits einige Bebauungspläne, die ggf. anzupassen oder aufzuheben sind, soweit sie den in diesem Konzept dargestellten Zielen widersprechen. Kom-

plexe Umnutzungsmaßnahmen z.B. entlang der Bahnhofstraße benötigen neue Bebauungspläne, da es zur Steuerung von privaten Maßnahmen nicht ausreicht, eine Einbettung in den baulichen Zusammenhang als Maßstab anzulegen (§ 34 BauGB), sondern detaillierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung notwendig sind. Über die Bauleitplanung behält der Rat der Gemeinde Nordwalde die Planungshoheit über die wesentlichen Entwicklungsschritte in der Ortsmitte.

- **Besonderes Städtebaurecht**

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung für diese Untersuchung ging der Rat der Gemeinde davon aus, dass ggf. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den §§ 136 ff BauGB für das gesamte Untersuchungsgebiet erforderlich werden. Im Ergebnis gibt dieses Städtebauliche Entwicklungskonzept jedoch keinen Anlass dazu, die gesamte Ortsmitte als Sanierungsgebiet festzusetzen. Denkbar wäre es allenfalls, dass bestimmte Maßnahmen-Schwerpunkte als Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Das können z.B. zusammengesetzte Vorhaben wie das Rathausumfeld oder die Leerstandsbeseitigung sein, die als Einheit ins Werk gesetzt werden sollen, und einer einheitlichen Vorbereitung bedürfen. Je nach Förderweg soll dieses Instrument daher bedarfsgerecht eingesetzt werden.

Für den gesamten Bereich der Ortsmitte eher zutreffend ist die Einstufung als städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB. Ziel ist hier die städtebauliche Neuordnung (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme). Dieses Entwicklungskonzept erfüllt die Anforderungen an eine vorbereitende Untersuchung, die

vor der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches durchzuführen ist. Ein städtebaulicher Entwicklungsbereich ist Voraussetzung, um gemäß den Förderbestimmungen des Landes (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008) in das Programm „Entwicklung und Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren“ aufgenommen zu werden.

Der Gesetzgeber hat angesichts der von jeder Kommune zu bewältigenden Umbrüche durch den demographischen Wandel und seine Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung erkannt, dass die allgemeinen Instrumente des Städtebaurechts, also insbesondere die Bauleitplanung und das bereits beschriebene Sanierungsrecht oftmals nicht oder nicht in vollem Umfang eingesetzt werden müssen, was auch in Nordwalde der Fall ist. Der Gesetzgeber hat daher mit den §§ 171a bis 171d BauGB neue Vorschriften in das Baugesetzbuch eingefügt, die mehr auf das konsensuale Handeln aller Beteiligten, also privater Vorhabenträger, Eigentümer und der Gemeinde abzielt.

Grundlage für die Festsetzung eines Gebietes für Stadtumbaumaßnahmen ist ein Städtebauliches Entwicklungskonzept. Die in der vorliegenden Schrift vorgelegten gebietsbezogenen Daten, Informationen und Handlungsvorschlägen entsprechen den Anforderungen an ein solches Konzept.

Im Gegensatz zur Sanierungsmaßnahme begründet der Gebietsbeschluss für eine Stadtumbaumaßnahme keine unmittelbaren bodenrechtlichen Folgewirkungen. Lediglich die Mitwirkungsrechte und -pflichten für die Betroffenen (§§ 137, 139 BauGB) sind identisch. Entscheidend am Beschluss des Stadt-

umbau-Gebietes ist, dass er Voraussetzung für Städtebauförderung ist.

Der bereits genannte „konsensuale“ Charakter von Stadtumbaumaßnahmen wird in § 171c BauGB deutlich: Demnach soll die Gemeinde zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Möglichkeit nutzen, städtebauliche Verträge („Stadtumbauvertrag“) im Sinne des § 11 BauGB mit den beteiligten Eigentümern zu schließen. In einem solchen Stadtumbauvertrag kann beispielsweise der Verzicht auf sogenannte „Planungsschäden“ geregelt werden.

Die Gemeinde legt durch Satzung das Stadtumbaugebiet fest und sichert damit gleichzeitig einen Genehmigungsvorbehalt für alle baulichen Vorhaben einschließlich Abbruch. Wird aufgrund der Zielsetzungen des Stadtumbaus eine Genehmigung versagt - woran strenge Anforderungen gestellt werden-, kann der Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde verlangen. Grundsätzlich steht der Gemeinde in einem Stadtumbaugebiet ein Vorkaufsrecht zu.

6.2.2 Förderung

Zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt, zur Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltqualität sowie zur Vermeidung und Beseitigung von gewerblichem Leerstand insbesondere in Stadt- und Ortskernen können Maßnahmen auf Grundlage der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 gefördert werden. Hier kommt insbesondere der Teil III für die „Entwicklung und Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren“ in Betracht, das z.B. Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude, Baumaßnahmen zur Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden oder auch einen Ortsmanager fördert.



Fassadendetail
Bahnhofstraße 45

Quellenverzeichnis

Literatur

Einzelhandelsstrukturgutachten für die Gemeinde Nordwalde,
bdS Kommunalberatung Dr. Thomas Schwarze, Münster, 2007

Gräftenhöfe im Münsterland, Werner Bockholt, Peter Weber,
Geographische Kommission für Westfalen, 1988

Flächennutzungsplan, Wolters Partner, Coesfeld, 2006

Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern, Wolters Partner,
Coesfeld, 1990

Umnutzung Gelände der Baumwollspinnerei Nordwalde, Wolters
Partner, Coesfeld, 2006

Umnutzungskonzept Gelände der Baumwollspinnerei Nordwalde,
Planungsbüros Nelle, Münster, 2008

Baukultur und Gartenkunst - Siedlungen bauen, Wettbewerbsdo-
kumentation, Wettbewerb III Siedlung am Stadtrand, Bispinghof
Nordwalde, REGIONALE 2004 GmbH

LDS Landesdatenbank NRW
www.nordwalde.de
www.bispinghof-nordwalde.de

Gemeinde Nordwalde:

- Baudenkmale
- Historische Karten
- Planung zum Kirchenumbau Nordwalde

- Bebauungspläne
- Einwohner- und Eigentümerdaten

Abbildungen

S. 8 Urkataster 1825, Gemeinde Nordwalde

Alle weiteren Abbildungen und Fotos:
Wolters Partner, Coesfeld, 2009



Die industrielle
Vergangenheit

Impressum

Gemeinde Nordwalde
 Die Bürgermeisterin
 Bahnhofstraße 2
 48356 Nordwalde
 Tel.: 02573 - 929 -0
 Fax: 02573 - 98891
gemeinde@nordwalde.de
www.nordwalde.de

im Auftrag der Gemeinde Nordwalde:

Wolters Partner
 Architekten BDA Stadtplaner DASL
 Friedrich Wolters
 Leonore Wolters-Krebs
 Michael Ahn

Bearbeitung:

Michael Ahn
 Sonja Pack
 Alexander Behringer

Daruper Straße 15
 48653 Coesfeld
 Tel.: 02541 - 9408 -0
 Fax: 02541 - 6088
info@wolterspartner.de
www.wolterspartner.de

© bei der Gemeinde Nordwalde
 und Wolters Partner 2010

Coesfeld, im Januar 2010