



Stadt Gronau

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Germania-Quartier und Gemeindepark im Stadtteil Epe

Lesefassung | August 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung.....	04
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	04
1.2 Aufgabenstellung.....	05
1.3 Planungsinstrument: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	06
1.4 Planungs- und Beteiligungsprozess.....	07
2. Rahmenbedingungen und städtebauliche Analyse	09
3. Handlungskonzept.....	12
3.1 Leitbild und Ziele.....	12
3.2 Rahmenplan.....	15
4. Maßnahmen- und Umsetzungskonzept	33
4.1 Maßnahmenübersicht	33
4.2 Umsetzungskonzept.....	34
5. Quellen I Impressum.....	38

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziel der Planung



Abb. 01 | Übersicht
Plangebiet

Südwestlich der Innenstadt des Stadtteils Gronau-Epe befindet sich das Areal der brachgefallenen bzw. mindergenutzten Baumwollspinnerei „Germania“, die im Jahr 1897 gegründet wurde. Anfang der 1900er Jahre, in der sog. „Blütezeit“ der Spinnerei, waren bis zu 700 Arbeitskräfte an dem Standort beschäftigt. Im Jahr 1992 wurde der Betrieb der Produktion eingestellt und die Spinnerei aufgegeben. Drei Jahre später erfolgte die Eintragung des Werks I und II samt Pfortnerhaus und Werkstatt in die Denkmalliste. Durch einen Brand wurde im Jahr 2009 ein Großteil des östlichen Betriebsgeländes zerstört. In den Jahren danach gab es für den erhaltenen Teil zahlreiche Zwischennutzungen, verschiedene Konzepte zur Reaktivierung der Fläche mit hoher Lagegunst im Siedlungsbereich von Epe wurden erarbeitet. 2021 erwarb die Stadt Gronau die Liegenschaften, sodass nunmehr die Umnutzung des Germania-Areals neu fokussiert wird. Dabei gilt es nicht nur die denkmalgeschützten Bauwerke der Germania-Spinnerei zu reaktivieren, sondern auch die brachliegenden Gewerbeflächen im Umfeld, insbesondere in dem Bereich des abgebrannten Werks II, mitzudenken. Da die Nachfrage in Gronau-Epe nach Wohnraum kontinuierlich hoch ist, kann auch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mitgedacht werden. Grundsätzlich bietet der Standort ein hohes Entwicklungspotential zur Ergänzung der vorhandenen Nutzungen in Epe durch Wohn- und gemischte Nutzungen.

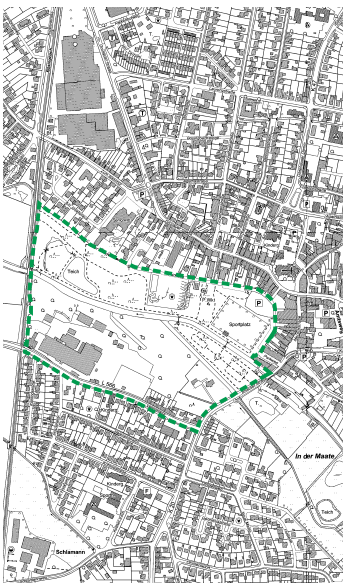


Abb. 02 | Plangebiet

Im Norden wird das Germania-Areal durch den Flusslauf der „Dinkel“ begrenzt. Nördlich davon befindet sich der Eper-Park, der Anfang der 1900er Jahre im Sinne eines „Volksparks“ angelegt worden ist. Aufgrund der schon damals vorhandenen Überschwemmungen durch die Dinkel erfolgte zunächst die Eindeichung eben dieses Flusses, die Anlage der Umflut sowie die Aufschüttung des Parkgeländes um bis zu 80 cm. 1926 wurde der öffentliche Volkspark mit Spielwiese, Rosengarten, Goldfishbrunnen und Marktplatz eröffnet. In den darauf folgenden Jahren erfolgten einige Ergänzungen und Modernisierungen, wie beispielsweise der Bau der Teichanlage in den 70er Jahren, die Errichtung des Festplatzes 2010 oder der Bau einer BMX-Bahn für Kinder und Jugendliche. Trotz der Bemühungen und Investitionen ist der Park mittlerweile in die Jahre gekommen und weist deutliche Defizite hinsichtlich der Gestaltung und der Aufenthaltsqualität auf. Der Eper Park besitzt grundsätzlich ein erhebliches Potenzial zur Weiterentwicklung als Ort der Naherholung und Freizeitgestaltung im Zentrum des Stadtteils, das es gezielt zu fördern gilt.

Durch die Umnutzung und Neugestaltung des Germania-Areals kommt dem Eper-Park künftig eine neue Bedeutung zu. Er wird als „Trittstein“

zwischen dem neuen Germania-Quartier im Süden und der Innenstadt Epes im Norden verstanden. Mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes soll nun ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, welches zum einen das Areal der Baumwollspinnerei betrachtet, aber zum anderen auch die Umgebung, insbesondere den Landschaftsraum zwischen der Spinnerei und dem Ortskern Epe als Verbindung einbezieht.

1.2 Aufgabenstellung

Um den angesprochenen Handlungsbedarf aufzunehmen und Maßnahmen zu dessen Bewältigung zu erarbeiten, hat sich die Stadt Gronau Anfang 2023 dazu entschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) auf den Weg zu bringen.

Ziel des ISEKs soll die Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Germania-Areal und den Eper-Park sein, welches neben der denkmalgerechten Wiedernutzung der historischen Gebäudesubstanz und Entwicklung eines zentrumsnahen gemischten Wohnquartiers insbesondere die Schaffung einer neuen Verbindung zwischen der Germania und dem Stadtzentrum aufzeigt und in diesem Zusammenhang den Eper Park und die Dinkel einbezieht. Zudem soll der Fokus auf den vorbeugenden Hochwasserschutz gelegt werden. Im Ergebnis ist ein integriertes Konzept zu erarbeiten, welches eine an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Entwicklung des Gesamtquartiers fokussiert.

In Zusammenarbeit mit der BürgerInnenschaft, den politischen VertreterInnen, Eperaner Akteuren und der Verwaltung ist ein Rahmenplan erarbeitet worden, welcher die Weichenstellung für den Südwesten Epes formuliert. Die erarbeiteten Maßnahmen sollen nun auf den Weg gebracht werden, damit das Areal der Germania und der angrenzende Eper-Park künftig die Funktion eines attraktiven und naturnahen Ortes zum Wohnen, Arbeiten und Leben erfüllen kann. Dementsprechend ist es das Ziel des ISEK den Stadtteil Epe nachhaltig zu stabilisieren und bedarfsgerecht aufzuwerten.

Der ISEK-Prozess wurde im Rahmen mehrerer Beteiligungsphasen und -formate mit der BürgerInnenschaft, mit der Verwaltung und Politik und dem Lenkungskreis „Runder Tisch“ diskutiert sowie mit der Bezirksregierung Münster abgestimmt. Die Erarbeitung des ISEK erfolgte von März 2023 bis Juni 2025.

1.3 Planungsinstrument: ISEK

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) definiert Ziele und Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung nachhaltiger Strukturen.

Hinsichtlich eines effizienten Einsatzes öffentlicher und privater Finanzmittel bildet das ISEK die Grundlage für die Förderung von Maßnahmen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung. Im Ergebnis wird eine Gesamtmaßnahme erarbeitet, die sich aus Kernmaßnahmen und Teilmaßnahmen zusammensetzt. Die Maßnahmen sind in einem Zeitraum von 7-10 Jahren umzusetzen. Dabei ist zur erfolgreichen Umsetzung der Konzeptinhalte eine nachhaltige Konsensbildung durch das Zusammenwirken der öffentlichen und privaten AkteurlInnen Ziel und Voraussetzung.

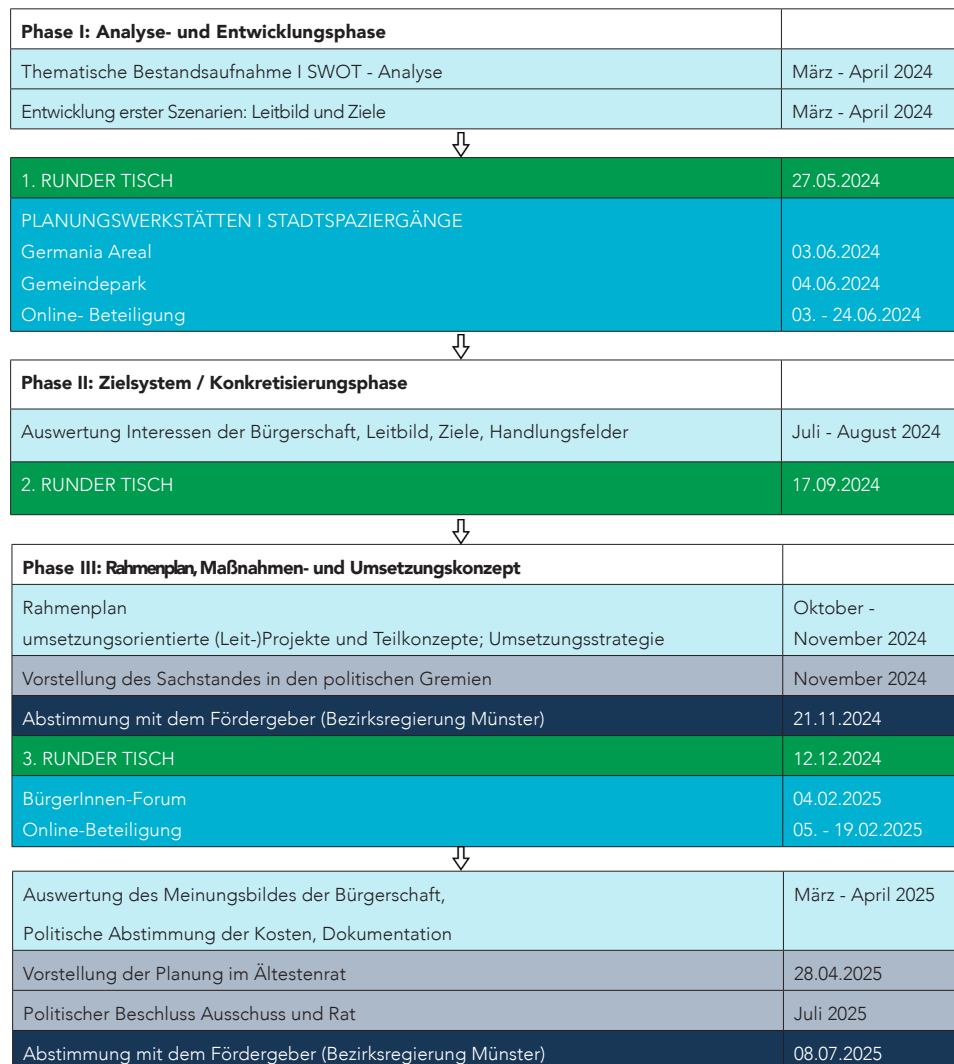


Abb. 03 | Verfahrensablauf ISEK

1.4 Planungs- und Beteiligungsprozess

Im Frühjahr 2024 erfolgte eine Bestandsaufnahme und Analyse des Untersuchungsraumes. Mithilfe dieser konnte ein umfassendes Bild der gegenwärtigen Situation aufgestellt werden, aus dem sich die Stärken und Schwächen ableiten ließen. Zudem wurden bestehende Daten, Konzepte und Entwürfe ausgewertet.

Die Ergebnisse dieser Phase I wurden im 1. Runden Tisch, bestehend aus VertreterInnen des Heimatvereins, der Eper Werbegemeinschaft, des Wirtevereins, der Politik und der Verwaltung, rückgekoppelt. Darüber hinaus wurden zwei Planungswerkstätten zu den jeweiligen Teilbereichen des ISEKs (Eper-Park und Germania) sowie eine Online-Beteiligung durchgeführt, in denen alle BürgerInnen die Möglichkeit hatten, Hinweise und Ideen zu verorten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anschließend ausgewertet.

Auf Grundlage der Auswertung wurden in Phase II erste Strukturkonzepte und Ziele aufgestellt und mit dem 2. Runden Tisch diskutiert.

In Phase III des ISEKs wurde anschließend ein Rahmenplan mit Gestaltungsvorschlägen sowie mit einzelnen Maßnahmenbausteinen erarbeitet. Dieser wurde im 3. Runden Tisch, in den politischen Gremien sowie im Rahmen eines BürgerInnenforums vorgestellt, diskutiert und bewertet. Gleiches war auch in einer zweiten Online-Beteiligung möglich.

Durch die kontinuierlichen Sitzungen des Runden Tisches, der regelmäßigen Information der politischen Gremien und den zwei Beteiligungsphasen konnte die Transparenz des Planungsprozesses gewährleistet werden. Ziel war es, ein Verständnis für das Vorgehen zu schaffen und nachhaltig die Identifikation der Beteiligten mit den Planungszielen sicherzustellen. Das rege Interesse und die konstruktiven Diskussionen zeigten die Bereitschaft der BürgerInnen, die örtlichen Belange mitzubestimmen und die Umsetzung von Maßnahmen mitzutragen.

In den politischen Gremien wurden die Inhalte insbesondere im Herbst 2024 und Frühjahr 2025 besprochen, sodass ein Beschluss des ISEK im Juni 2025 erreicht werden soll.



Abb. 04 | Planungswerkstatt am 04.06.2024



Abb. 05 | BürgerInnenforum am 04.02.2025



Abb. 06 | Online-Beteiligung 05. - 19.02.2025

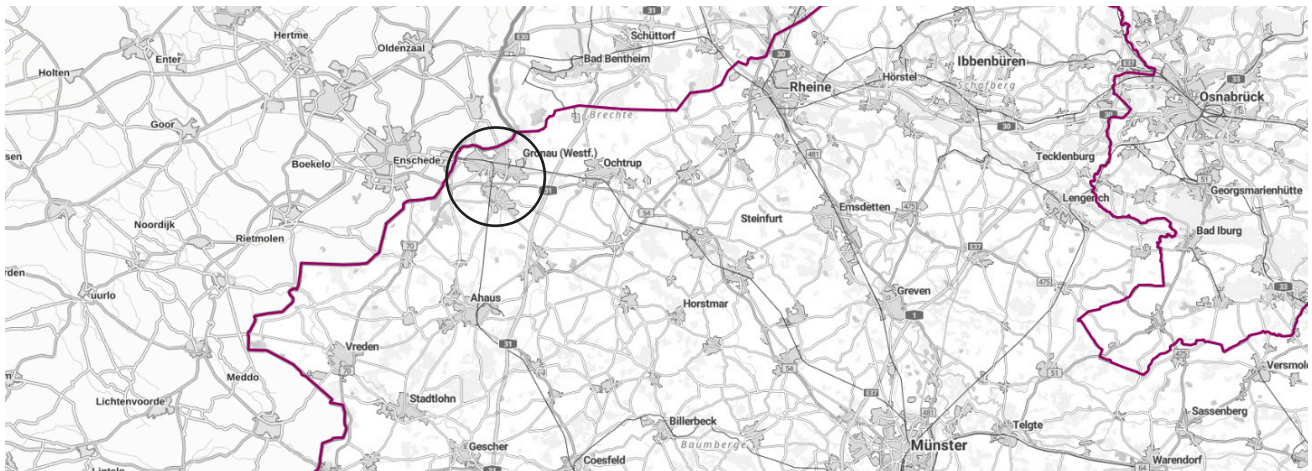
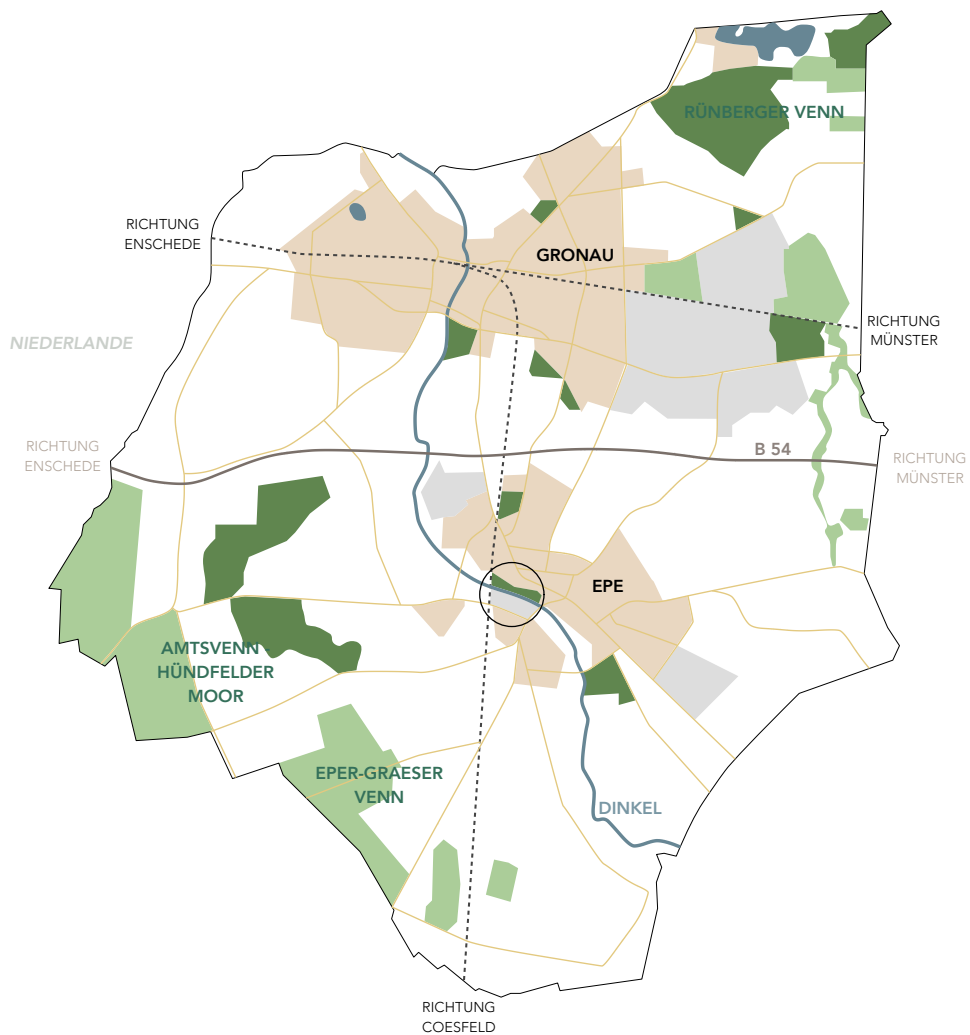


Abb. 07 | Lage im Raum



2. Rahmenbedingungen und städtebauliche Analyse

Die Ergebnisse der Analyse und der Auswertung der Strukturdaten und Planungen bilden die Grundlage für das ISEK. Daher wurde im Rahmen einer Grundlagenermittlung eine städtebauliche Analyse durchgeführt. Ebenso wurde die historische Entwicklung des Stadtteils Epe bzw. der Germania und des Eper-Parks näher untersucht. Die umfassende Zusammenfassung aller Ergebnisse kann in einem Beiwerk zum vorliegenden ISEK nachgelesen werden. Im vorliegenden Handlungskonzept werden die Analyseergebnisse deutlich verkürzt dargestellt und die wesentlichen Inhalte, die für den weiteren Prozess grundlegend waren, erläutert:

Die Stadt Gronau liegt im Westen Nordrhein-Westfalens, unmittelbar an der Grenze zu den Niederlanden. Die im Dreiländereck (Niedersachsen, Niederlande, Nordrhein-Westfalen) liegende Kommune besteht seit der Kommunalreform 1975 aus den Stadtteilen Gronau und Epe. Der Stadtteil Epe liegt im Süden des Stadtteils Gronau und umfasst eine Fläche von rund 4,77 ha und beherbergt ca. 15.700 EinwohnerInnen. Durch Epe bzw. durch das Plangebiet fließt der Fluss „Dinkel“, der in Rosendahl in Nordrhein-Westfalen entspringt und ca. 96 km weiter nördlich in den Fluss „Vechte“ in Niedersachsen mündet. 46 Km der Strecke legt der Fluss auf niederländischen Gebiet zurück.

Der Name Epe fand als „Apa“ (der Ort am Fluss / Wasser) das erste Mal um ca. 1188 Erwähnung. Im 19. Jahrhundert wurden in Epe zahlreiche Handwebstühle und kleinere Fabriken verzeichnet. Zu dieser Zeit wohnten etwa 1.130 EinwohnerInnen in Epe. Mit dem Bau der Eisenbahnlinie Gronau-Dortmund (1875) und der Gründung der ersten Textilfabrik (1881) stieg die EinwohnerInnenzahl kontinuierlich. Durch einen Brand 1882 wurden große Teile des Ortes zerstört. Fünf Jahre später wurde die Baumwollspinnerei Germania südlich der Dinkel gegründet. Zahlreiche Betriebserweiterungen und auch der Bau von Arbeitersiedlungen erfolgte in den anschließenden Jahren. Aufgrund der zunehmend schlechteren Wirtschaftslage und der angespannten Wohnsituation wurde 1920 der Volkspark Epe auf ehemaligen Weideflächen nördlich der Dinkel errichtet.

Die einstige Nutzung des Areals als gewerblicher Betriebsstandort ist ursächlich dafür, dass das Germania-Areal für sich abgeschlossen ist und über keinerlei Verbindungen in die Umgebung verfügt. Dennoch werden für das Areal der einstigen Spinnerei große Entwicklungspotenziale hinsichtlich der Lage, der Größe und der denkmalgeschützten Bausubstanz gesehen. Die Freiflächen und auch die vorhandene Bausubstanz



Abb. 09 | Preußische Karte
1836 - 1850



Abb. 10 | Turm Werk II



Abb. 11 | Werk I

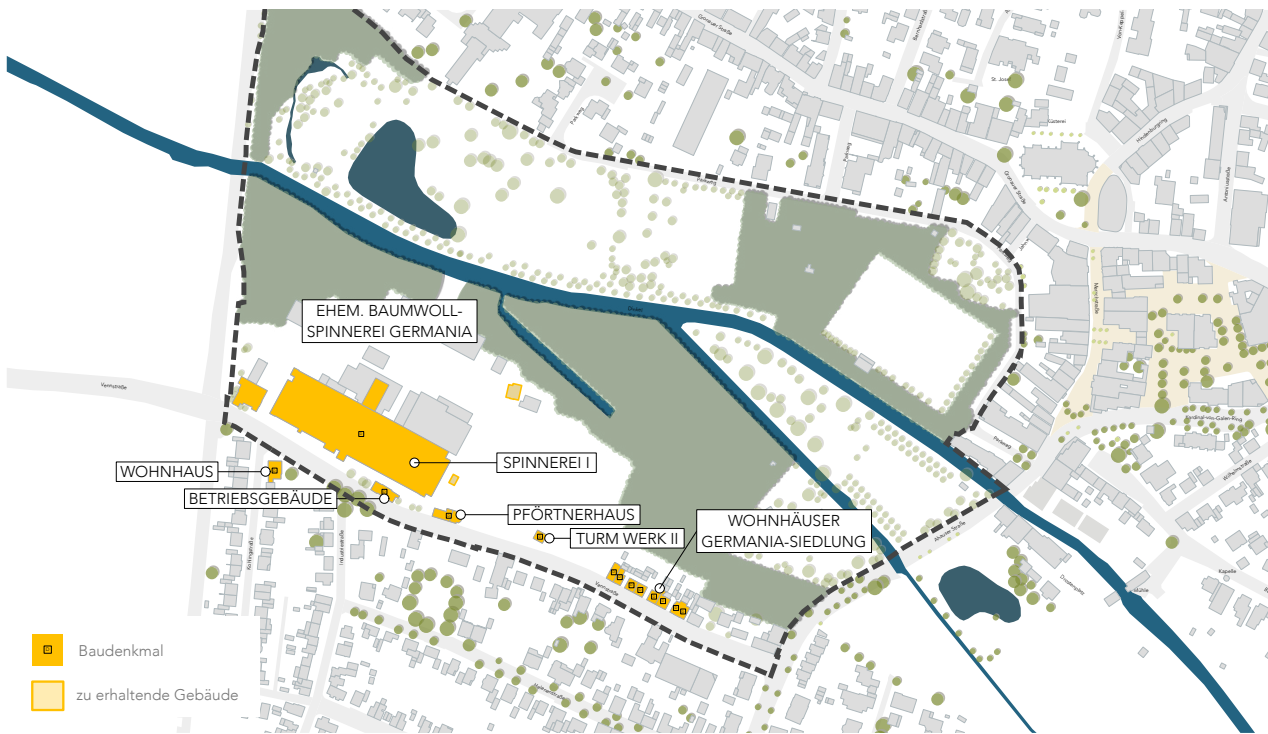


Abb. 12 | Denkmalgeschützte Bausubstanz Germania

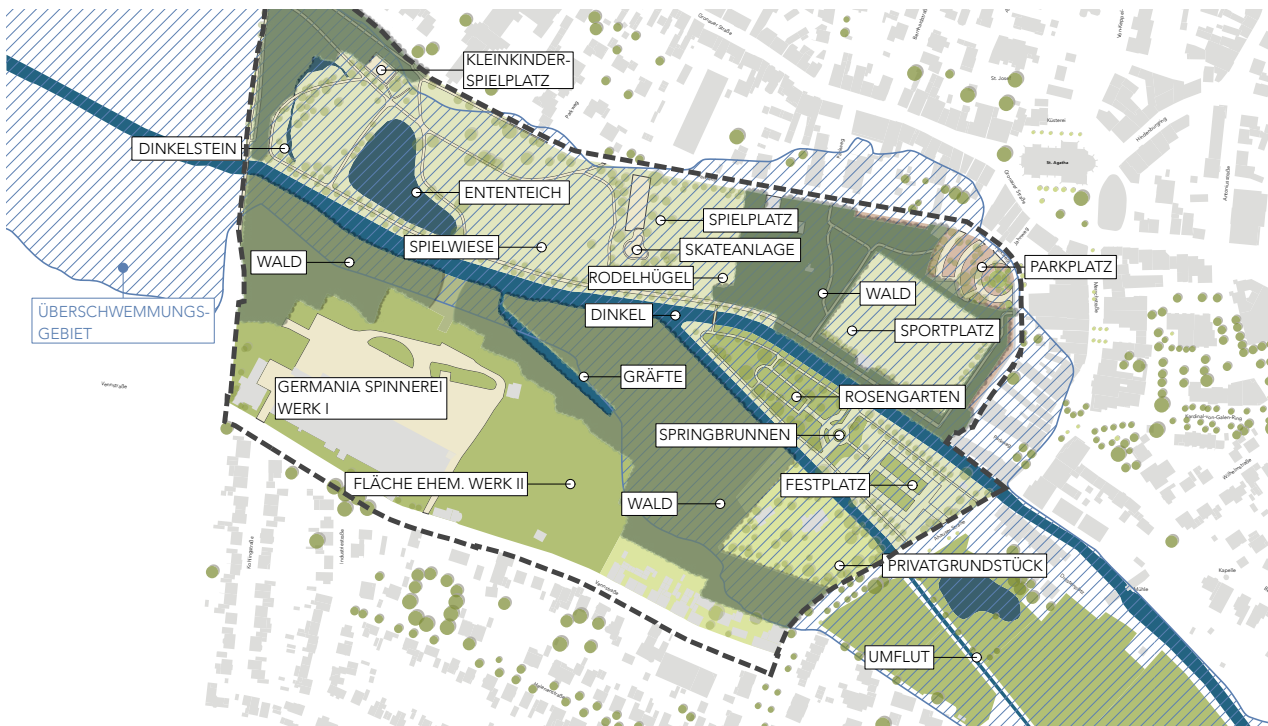


Abb. 13 | Freiraumstrukturen | Überschwemmungsgebiet

sind deutlich in die Jahre gekommen. Durch die jahrzehntelange fehlende Nutzung, weisen die Baukörper Funktionsverluste auf. Nichtsdestotrotz sind jedoch auch die Bemühungen der Stadt Gronau hinsichtlich der Unterhaltungspflicht erkennbar, sodass Teile der Germania derzeit als städtische Lagerflächen genutzt werden können. In den letzten Jahren sind zahlreiche Konzepte und Entwürfe für die Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude und der Freiflächen entwickelt worden. Allerdings konnte aufgrund verschiedener Restriktionen kein Konzept zur Umsetzung gebracht werden. Die vorhandene historische Bausubstanz kann als identitätsstiftend angesehen werden. Insbesondere die Türme des Werks I und II sind aufgrund ihrer Größe in der Umgebung sichtbar und prägen den Süden Epes. Aber auch die ansprechende Fassadengestaltung der einstigen Fabrik und auch des Verwaltungsgebäudes sind als positiv zu bewerten.

Die fehlende Nutzung der letzten Jahrzehnte hat sich hinsichtlich der vorhandenen Gehölzbestände positiv ausgewirkt. Entlang der Dinkel sind großflächige Waldflächen vorhanden, die es im Rahmen der Planung zu erhalten und ggfs. mitzugestalten gilt. Große Teile dieses Waldes sind als Überschwemmungsgebiet der Dinkel gekennzeichnet. Ebenso ist nahezu der gesamte Eper-Park als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Letzteres wirkt restriktiv auf die dort vorhandenen und künftigen Nutzungen.

Der Eper-Park verfügt über verschiedene Nutzungsbereiche wie z.B. den Ententeich, die Spielfläche, den Sportplatz und den Rosengarten. Die Ausstattung der einzelnen Bereiche mit Spielgeräten und Stadtmöbel ist deutlich in die Jahre gekommen. Das Potential der Dinkel wird bis dato nicht ausgeschöpft. Der Flusslauf und die dazugehörige Umflut begrenzen lediglich den Park im Süden. Ansprechende Sitzgelegenheiten am Wasser sind nur im Bereich des Ententeichs vorhanden.

Wesentliches Defizit ist jedoch die fehlende Verbindung zwischen dem Park und der Germania und damit auch zwischen dem angestrebten neuen Wohnquartier und der Innenstadt. Bisher führt ein Fuß- und Radweg im Westen des Plangebietes entlang der Gleislinie über die Dinkel. Aufgrund der dort vorhandenen Bäume ist diese Situation allerdings sehr beengt und stellt damit ein Sicherheitsrisiko dar. Nicht zuletzt da entlang der Dinkel überregionale Radrouten entlang führen.

Um die sich in der Analyse ermittelten Potentiale zu stärken und die Defizite zu beseitigen, wurde ein Leitbild samt Zielen für eine Gesamtlösung „Germania und Eper-Park“ erarbeitet.



Abb. 14 | Spielplatz Eper-Park



Abb. 15 | Dinkel



Abb. 16 | Fuß- und Radweg entlang der Gleise

3. Handlungskonzept

3.1 Leitbild und Ziele

Zentrales Ziel für die künftige Entwicklung des Germania-Areals und Eper-Parks ist es, ein nachhaltiges gemischtes Wohnquartier mit einer attraktiven Verbindung zum Ortskern Epes durch einen vielfältigen Park mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Entwicklung des Germania-Quartiers soll dabei nicht als Gegenpol zur bestehenden Innenstadt fungieren, sondern vielmehr eine bedarfsgerechte Ergänzung des Vorhandenen sein. Dies stellt das Strukturkonzept durch die gelben konzentrischen Kreise dar. Im Sinne eines gemischten Quartiers der kurzen Wege sollen u.a. Dienstleistungen (z.B. Nahversorgung, Gesundheitsnutzungen) etabliert werden, die sich durch eine entsprechende Gestaltung des Quartieres als auch im Eper-Park widerspiegeln. Dazu zählt auch das von den BürgerInnen vielfach angeregte Gradierwerk aufgrund des Sollevorkommens in Epe. Die inhaltliche Verbindung der zwei Teilbereiche, bzw. des Germania-Quartiers mit der Innenstadt soll künftig durch einen neuen Brückenschlag über die Dinkel erreicht werden.

Ausgehend von den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse und der BürgerInnenbeteiligung wurden zudem für beide Teilbereiche Ziele definiert, die auf der folgenden Seite genannt werden:



Abb. 17 | Leitbild

Ziele für das Germania - Areal

- Nachnutzung und Erhalt des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes; attraktive und öffentlich-frequentierte Nutzungen in der Erdgeschosszone
- Etablierung von Dienstleistern und Nutzungen des Gesundheitswesens in Kombination mit der Errichtung eines Gradierwerks
- Schaffung von vielfältigen Wohnangeboten in dem Spinnereigebäude
- Errichtung einer neuen Kindertagesstätte für das Wohnquartier und die Umgebung
- Entwicklung eines klimaangepassten und nachhaltigen Wohnquartiers mit verschiedenen Wohnformen und neuen Mobilitätslösungen
- Errichtung eines Begegnungszentrums mit Veranstaltungsräumen
- Schaffung eines Brückenschlags zur Innenstadt
- Integration der Waldflächen
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung insb. für FußgängerInnen und RadfahrerInnen



Germania - Areal

Ziele für den Eper - Park

- Gestaltung eines neuen Entrees in den Park
- Verbesserung der Verbindung zwischen Park bzw. Germania und der Innenstadt
- Integration von gesundheitsfördernden Nutzungen
- Schaffung von Spiel- und Sportbereichen für alle Altersgruppen
- Steigerung der Erlebbarkeit der Dinkel
- Steigerung der generationsübergreifenden Aufenthaltsqualität durch Gestaltungselemente und Stadtmöbel
- Aufwertung bestehender Strukturen z.B. Rosengarten, Ententeich



Eper - Park



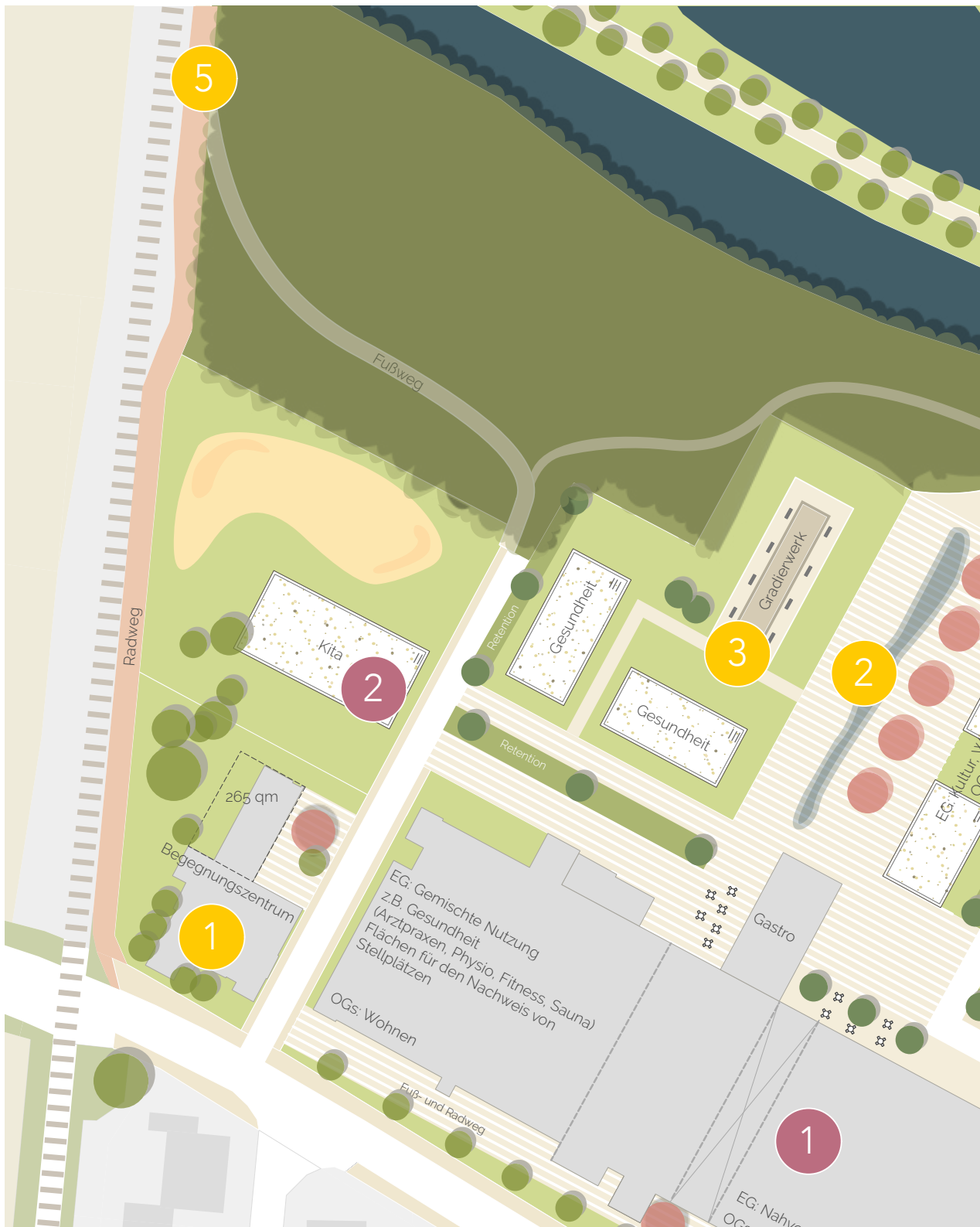
Abb. 18 | Rahmenplan

3.2 Rahmenplan

Der Rahmenplan des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Germania-Quartier und den Gemeindepark in Epe enthält bereits vergleichsweise detaillierte Gestaltungsvorschläge. Hintergrund hierfür ist die im Prozess durchgeführte umfassende BürgerInnenbeteiligung, im Rahmen derer zahlreiche Anregungen und konkrete Wünsche aus der Bevölkerung eingebracht wurden. Um diesen Impulsen angemessen Rechnung zu tragen und die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses sichtbar in einem Gesamtkonzept zu verankern, wurde es als zielführend angesehen, konkrete Gestaltungsvorschläge im Rahmenplan zu verorten. Die im Rahmenplan dargestellten Vorschläge sind als konzeptionelle Grundlage zu verstehen, die im weiteren Planungsprozess noch näher zu konkretisieren sind. Dabei kann es erforderlich werden, einzelne Maßnahmen anzupassen oder zu verändern, um fachliche Anforderungen sowie neue Erkenntnisse und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass sich der Eper-Park nahezu vollständig und das Germania-Areal teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets befindet. Grundsätzlich ist bei allen baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet zu beachten, dass eine Realisierung nur in enger Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden und den damit verbundenen Auflagen erfolgen kann. Daher unterliegen sämtliche baulichen Maßnahmen einer sorgfältigen Prüfung, insbesondere im Hinblick auf wasserrechtliche und naturschutzfachliche Belange. Die im Rahmenplan dargestellten Maßnahmen sind insofern als Vorschläge zu verstehen, deren Umsetzung im weiteren Planungsverlauf noch auf ihre Genehmigungsfähigkeit hin überprüft werden müssen.

Unabhängig von den geltenden Regelungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet stellt der Rahmenplan, der gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Politik erarbeitet wurde, die zentrale Grundlage für die künftige Entwicklung des Gebiets dar. Er bündelt die eingebrachten Anregungen, formuliert klare Zielrichtungen und schafft damit eine verlässliche Basis für die weiteren Planungs- und Entscheidungsprozesse.





Germania - Areal

Im Zuge der Umnutzung des Germania-Areals und der Entwicklung eines neuen gemischten Quartiers mit vielfältigen Nutzungen wird von vorneherein die **Schaffung eines Begegnungszentrums** mitgedacht. Ziel ist es, ein multifunktional genutztes öffentliches Gebäude zu errichten, welches z.B. für Veranstaltungen, von Vereinen und als Nachbarschaftstreffpunkt etc. genutzt werden kann. Solch eine Einrichtung kann gerade in neu entwickelten Wohnquartieren zu einer sozialen Vernetzung und Identität des Quartiers beitragen. Als Standort dafür eignet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude der Germania-Spinnerei im westlichen Eingangsbereich des Areals. Der Baukörper steht zwar nicht unter Denkmalschutz, verfügt jedoch über eine erhaltenswerte Bausubstanz. Vorstellbar ist, den nördlichen Anbau zurückzubauen und an dieser Stelle den von den BürgerInnen gewünschten Veranstaltungsraum zu errichten. Durch die direkte Lage an der Vennstraße würde das Begegnungszentrum mit Veranstaltungsraum auch für die BewohnerInnen in den bestehenden Siedlungsbereichen attraktiv und gut erreichbar. Aufgrund der Bedeutung des Begegnungszentrums für die Quartiersentwicklung wird die Maßnahme als Kernmaßnahme gewertet.

Nördlich des Begegnungszentrums ist die **Errichtung einer Kindertagesstätte** (Kita) geplant. Bereits heute besteht in Epe eine hohe Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder. Daher soll die Kita nicht nur im Zuge der neu geplanten Wohnnutzungen entstehen, sondern vielmehr als erster Baustein realisiert werden.

Maßnahmen

1 Kernmaßnahme

Umnutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes als Begegnungszentrum

2

Errichtung einer Kindertagesstätte



Abb. 20 | Verwaltungsgebäude

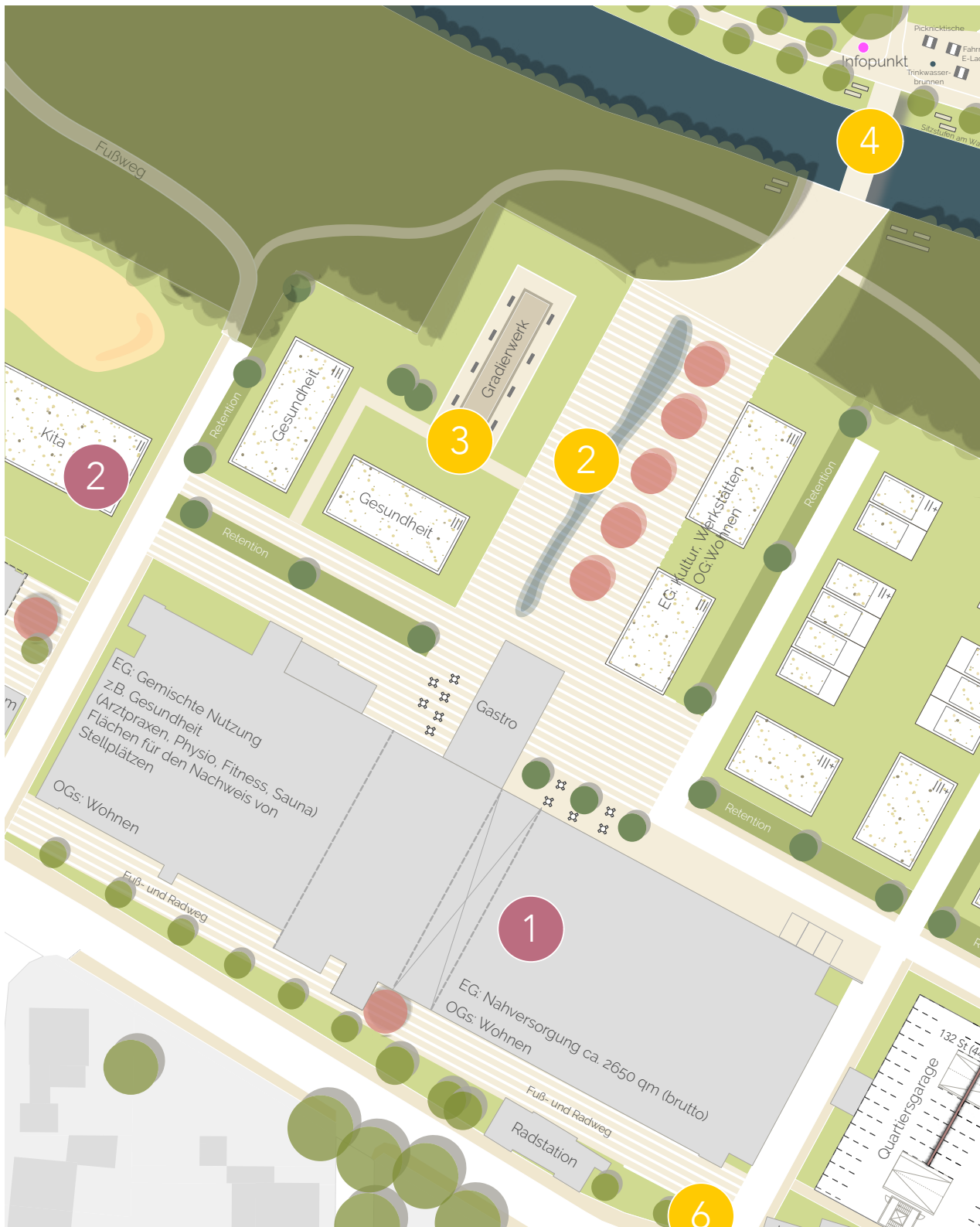


Abb. 21 | Quartiersplatz und Spinnereigebäude

Bislang führt ein Fuß- und Radweg unmittelbar entlang der bestehenden Gleislinie und verbindet die südlichen Wohngebiete mit dem Bahnhof Epe. Aufgrund von Bestandsbäumen und des Gleisbettes ist der Fuß- und Radweg mitunter deutlich verengt, sodass von den Bürgerinnen und Bürgern ein Sicherheitsrisiko gesehen wird. Mit der Umnutzung des Germania-Areals und der Schaffung öffentlicher Nutzung, wie beispielsweise das angesprochene Begegnungszentrum oder die Kita, wird daher die Neuordnung der Erschließung für den nicht-motorisierten Individualverkehr (NMIV) erforderlich. Künftig soll der **Fuß- und Radweg entlang der Gleise** auf min. 3,0 m verbreitert werden. Nördlich der Kita erfolgt zudem eine Verlagerung des Weges auf das Germania-Areal. Der bestehende Weg an den Gleisen wird erhalten und ab der Abzweigung nördlich der Kita zum Radweg. Der Fußweg führt künftig durch die bestehenden Waldflächen und schließt nördlich der Kita an das neue Erschließungssystem an.

Hinsichtlich der Umnutzung des einstigen **Spinnereigebäudes** sind zahlreiche Nutzungsformen denkbar. Im Sinne der angestrebten Durchmischung und mit Blick auf die Nachfrage nach Wohnraum wird vorgeschlagen, Dienstleistungs- und Handelsnutzungen (Nahversorger) in der Erdgeschosszone und Wohnnutzungen in den Obergeschossen vorzusehen. Im Rahmen der BürgerInnenbeteiligung wurde vielfach der Wunsch nach Nutzungen aus den Bereichen Gesundheit wie beispielsweise Fitnessstudio, Praxen o.Ä. genannt.

Die Nutzungen werden insbesondere im Zusammenhang mit dem gewünschten **Gradierwerk** gesehen. Da im Umfeld von Epe ein Salz- und Moorvorkommen vorhanden ist, haben im Rahmen der Beteiligung zahlreiche Bürgerinnen und Bürger die Errichtung eines Gradierwerks angeregt. Die Errichtung einer solchen baulichen Anlage trägt zur Verbesserung der Gesundheit hauptsächlich bei Atemwegserkrankungen und Stress bei. Darüber hinaus wird dadurch das Erholungs- und Freizeitangebot Epes, insbesondere hinsichtlich des Tourismus, gesteigert. Auch im Hinblick auf das Mikroklima kann ein Gradierwerk sich positiv auswirken, da es an heißen Tagen die Umgebung leicht abkühlt und lokal die Luftfeuchtigkeit erhöht. Mit Blick auf das in der Analyse beschriebene festgelegte Überschwemmungsgebiet, wird eine Realisierung des Bauwerkes innerhalb des Germania-Areals angestrebt. Durch die Nähe zu den Gesundheitsnutzungen im Spinnereigebäude bzw. innerhalb des neu errichteten Quartiers können zudem Synergieeffekte geschaffen werden.

Maßnahmen

5

Verbreiterung bzw. Verlagerung des Fuß- und Radweges

1

Umnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes

3

Platzumfeld mit Gradierwerk



Abb. 22 | Spinnereigebäude mit Turm und Pförtnerhaus



Abb. 23 | Bislang „eingebaute“ Maschinenhalle

Angrenzend zu dem Gradierwerk sieht der Rahmenplan die Entwicklung eines zentralen **Quartiersplatzes** in Verlängerung der einstigen Maschinenhalle vor. Eine attraktive Gestaltung und die Schaffung von Aufenthaltsqualität sollen das neue Entree des Germania-Areals aus nördlicher Richtung bilden. Im Sinne der Klimaanpassung wird zudem eine klimangepasste Begrünung vorgeschlagen. Flankiert wird der „Germania-Platz“ im Osten durch eine ergänzende Bebauung. Auch hier wird für die Erdgeschosszone eine gemischte Nutzung und für die Obergeschosse eine Wohnnutzung vorgesehen.

Für die ehem. Maschinenhalle wird aufgrund der besonderen Bauform und Lage unmittelbar am Quartiersplatz eine Gastronomienutzung vorgeschlagen. Eine gastronomische Nutzung schafft eine zusätzliche Belebung des öffentlichen Raums und kann einen wichtigen Impuls für die künftige Entwicklung und Reaktivierung des Germania-Quartiers darstellen.

Für den östlichen Teil des ehemaligen Spinnereigebäudes ist ein Lebensmittelmarktes vorstellbar. Bereits heute weist der Süden Epes ein Defizit hinsichtlich der Nahversorgung auf (siehe Einzelhandelskonzept Stadt Gronau). Durch die Schaffung neuer Wohneinheiten wird dieses verschärft. Die Spinnerei bietet ausreichend Fläche im Erdgeschoss um neben verschiedenen gemischten Nutzungen auch Flächen für die Nahversorgung unterzubringen. Durch die Lage an der Vennstraße ist zudem die Erreichbarkeit nicht nur für die künftigen BewohnerInnen des Quartiers sondern auch für die der bestehenden Siedlungsbereiche gewährleistet.

Der erforderliche Stellplatzbedarf für die Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie die Wohneinheiten soll überwiegend in einer zentralen Quartiersgarage am Eingang des Quartiers, östlich der Spinnerei, untergebracht werden. Die Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Garage entlastet die öffentlichen Straßenräume vom Parkverkehr und steigert so deren Aufenthaltsqualität. Zudem können dort ergänzende Mobilitätsangebote wie Car-Sharing integriert werden, um alternative Mobilität zu fördern. Angesichts der geplanten Nutzungen wird die Quartiersgarage mit rund 176 Stellplätzen auf 4 Ebenen voraussichtlich nicht ausreichen. Daher wird vorgeschlagen, das vorhandene Untergeschoss und Teile des Erdgeschosses des Spinnereigebäudes zur Ergänzung des Stellplatzangebots zu nutzen. Grundsätzlich sieht der Rahmenplan eine autoarme Gestaltung des Germania-Quartiers vor. Über drei Zufahrten erfolgt die Erschließung des

Maßnahmen

2

Errichtung eines zentralen Quartiersplatzes im Übergang zwischen Eper Park und Germania-Areal

3

Entwicklung eines neuen Wohnquartiers



Abb. 24 | Östliches Germania-Areal mit Quartiersgarage

Quartiers. Insbesondere die Zufahrten westlich und östlich des Spinnereigebäudes sind dabei für den motorisierten Verkehr zu nutzen, da sich hier die angesprochenen Stellplatzanlagen befinden. Grundsätzlich ist das Erschließungssystem so angelegt, dass sämtliche Wohn- und Geschäftsgebäude für Versorgungsfahrten und Noteinsatzfahrten anfahrbar sind. Eine Überfahrbarkeit des Quartiersplatzes wird hinsichtlich der gewünschten Aufenthaltsqualität ausgeschlossen. Aufgrund der zusätzlichen Verkehre durch das neue Quartier, soll auch die **Vennstraße** optimiert werden. Mit der Umnutzung und Reaktivierung des Spinnereigeländes, soll künftig der Fußweg nördlich der Vennstraße auf dem Gelände der Spinnerei geführt werden. Dies soll die Verkehrssicherheit der FußgängerInnen und RadfahrerInnen deutlich erhöhen.

Das ehem. Betriebsgebäude an der Vennstraße kann als Radstation umgenutzt werden und in Verbindung mit einer Bushaltestelle zur Förderung nachhaltiger Mobilität beitragen. Ergänzend kann das gegenüberliegende frühere Pförtnerhaus als Paketstation dienen, um Lieferverkehr in den Wohnstraßen zu reduzieren. Aufgrund seines guten baulichen Zustands eignet sich das Pförtnerhaus außerdem für die Dokumentation der Geschichte der Germania-Spinnerei.

Im Osten des Germania-Areals wird auf der dort vorhandenen Brachfläche ein **nachhaltiges Wohnquartier** mit unterschiedlichen Wohnformen angestrebt. Im Übergang zum bestehenden Siedlungsbestand im Osten bzw. den Waldflächen im Norden wird die Bebauung kleinteiliger. Zum neu angelegten Erschließungsbügel ist durchaus Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen vorstellbar. Im Bereich des erhaltenen Turms des abgebrannten Werks II wird die Errichtung eines Wohnprojektes im Sinne des nachgefragten Mehrgenerationenwohnens oder betreutem Wohnen vorgeschlagen. Dabei ist der historische Turm zu integrieren und kann als Identifikationspunkt dienen.

Mit Blick auf den zunehmenden Klimawandel wird die Planung eines klimaresilienten Quartiers angestrebt. Niederschlagswasser soll oberflächlich geführt und retendiert werden, so dass es weitgehend im Quartier verbleibt und zur Kühlung dienen kann. Starkregenereignissen wird durch Rückhaltung auf verschiedenen Ebenen begegnet. Hilfreich ist hierfür eine Dachflächenbegrünung sowie blau-grüne-Straßenräume. Es entsteht ein durchgehendes System der oberflächigen Regenwasserführung, welches im Starkregenfall retendiert in die angrenzenden Gewässer geleitet werden könnte.

Maßnahmen

6

Aufwertung der Vennstraße

3

Entwicklung eines neuen Wohnquartiers



Abb. 25 | Germania-Wald



Eper - Park

Im Rahmen des ISEKs nimmt die **Aufwertung der Dinkel** – insbesondere der südlichen Uferbereiche im Sinne einer naturnahen Gestaltung – eine wichtige Rolle ein. Wie eingangs beschrieben, tritt die Dinkel bei Starkregenereignissen über die bestehenden Uferbereiche hinaus. Entsprechend sieht die Rahmenplanung vor, zu prüfen, inwiefern Retentionsflächen geschaffen und der Wasserabfluss verzögert werden kann. Ein weiterer Vorteil ist die damit verbundene ökologische Aufwertung der Uferzonen. Die naturnahe Gestaltung verbessert deutlich die Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Ziel ist sowohl eine attraktive Ufergestaltung als auch eine Verbesserung des Hochwasserschutzes.

Südlich des Flusslaufes zweigt eine Gräfte in das Germania-Quartier ab. Durch die fehlende zweite Verbindung mit der Umflut, steht das Wasser in diesem Bereich nahezu, welches zu einer fehlenden Sauerstoffversorgung führt. Folglich wird im Rahmenplan die **Verbindung der Gräfte** mit der nordöstlich verlaufenden Umflut vorgeschlagen, um den Gewässer-austausch aufzuwerten und in ein ökologisches Gleichgewicht zu bringen.

Die vorhandenen Waldflächen sind vorwiegend zu schützen. Zur Steigerung der Erlebbarkeit und zur Verbesserung der Verbindung in den Eper-Park, insb. zum Rosengarten, wird auf Wunsch der BürgerInnen, die Errichtung eines **Waldlehrpfades** vorgeschlagen.

Bei der Entwicklung des Germania-Quartiers nimmt die Gestaltung und primär der „Brückenschlag“ zum **Eper-Park** eine grundlegende Funktion ein und gilt damit als Kernmaßnahme. Gegenwärtig bilden der Park und die Dinkel eine Barriere zwischen der Innenstadt und dem Germania-Areal. Mit der Etablierung vielfältiger Nutzungen wird sich das Germania-Quartier künftig zu einem eigenständigen Quartier in Epe entwickeln, sodass die Wegebeziehungen und Verflechtungen zwischen den beiden Schwerpunktbereichen (Germania - Innenstadt) zu stärken sind. Aufgrund der Lage des Eper-Parks zwischen den beiden städtischen Bereichen nimmt er künftig eine Rolle als „Trittstein“ oder „Bindeglied“ ein. Entsprechend notwendig wird die Aufwertung und Umgestaltung des in die Jahre gekommenen ehemaligen Volksparks, sodass die Maßnahme im ISEK als Kernmaßnahme gewertet wird. Der Park bedarf eines neuen zusammenhängendes Gestaltungskonzeptes mit einem „roten Faden“, in den sich die neuen Wegeverbindungen nahtlos einfügen.

Der primäre „**Brückenschlag**“ zwischen dem Germania-Quartier und dem Rahmenplan erfolgt im Bereich des Quartiersplatzes. Künftig soll der neue Quartiersplatz im Norden der Germania mit seinen umgeben-

Maßnahmen

1

Gewässerumbau Dinkel

2

Verbindung der Gräfte mit der Umflut

10

Gestaltung eines Waldlehrpfades

7

Kernmaßnahme

Aufwertung und Umgestaltung des Eper Parks

4

Kernmaßnahme

Schaffung eines Brückenschlags zwischen dem Eper Park und dem Germania-Areal



Abb. 26 | Westlicher Parkbereich

den Nutzungen wie bspw. das Gradierwerk mittels einer Brücke über die Dinkel an den Eper-Park angebunden sein. Auf der nördlichen Parkseite wird ebenfalls eine kleinere Platzfläche gestaltet, die den Auftakt in den Park markiert. Eine entsprechende Platzgestaltung im Park wie z.B. eine Infotafel, Sitzgelegenheiten, Fahrradbügel, Ladeinfrastruktur und ein Trinkwasserbrunnen, verdeutlicht den Knotenpunkt. Angrenzend wird die Errichtung einer von den BürgerInnen gewünschten Boulebahn vorgeschlagen.

Ein wichtiger Wunsch der BürgerInnenschaft ist die Steigerung der Erlebbarkeit der Dinkel. Dafür werden im Bereich des Brückenschlags Sitzstufen in der Uferzone vorgesehen. Darüber hinaus sollen am sog. Eper-Eck zwischen Dinkel und Umflut weitere Sitzstufen am Wasser errichtet werden. So werden **attraktive Verweilorte** geschaffen, die einen direkten Zugang zum Wasser ermöglichen. Zudem werden insbesondere mit den Sitzgelegenheiten am Eper-Eck neue Blickbeziehungen und Perspektiven auf das Gewässer und den Park geschaffen. Die Verweilorte stellen auch für vorbeikommende Radtouristen und SpaziergängerInnen eine gute Pausenmöglichkeit dar.

Die Steigerung der **Erlebbarkeit des Wassers** ist auch im Umfeld des im Westen des Parks vorhandenen Ententeich wünschenswert. Heute befinden sich rund um den Ententeich vereinzelte Bänke, die deutlich in die Jahre gekommen sind. Der Rahmenplan sieht daher vor, die Sitzgelegenheiten am Teich zu erneuern und im Nordosten des Teiches eine mit einem Geländer versehene Plattform am Uferrand zu errichten. Damit soll nicht nur die Zugänglichkeit zum Teich verbessert werden, sondern auch die Schaffung von gestalteten Aufenthaltsorten z.B. mit Picknickbänken gesteigert werden.

Grundsätzlich soll - wie von den BürgerInnen angeregt - der westliche Parkbereich naturnah gestaltet werden. Ergänzend wird eine artenreiche Bepflanzung wie bspw. eine Blühwiese vorgeschlagen, um die Biodiversität zu steigern. Der im Westen vorhandene Kleinkinderspielplatz wird mit Blick auf die eingegangenen BürgerInnenwünsche erhalten und in das Gesamtkonzept eingebunden. Besonderes die ruhige und schattige Lage des Spielplatzes wird geschätzt.

Die vorhandenen **Parkeingänge** im Westen und Nordwesten bedürfen ebenfalls einer Aufwertung. Heute sind die Eingangsbereiche zum Teil aufgrund der starken Vegetation und der fehlenden Beschilderung nicht ersichtlich. Ein Beschilderungs- und Gestaltungssystem, welches die Ne-

7

Aufwertung und Umgestaltung des Eper Parks



Abb. 27 | Parkmitte

beneingänge in den Park auch für nicht ortskundige BesucherInnen kennzeichnet, ist empfehlenswert. Dies kann zum Beispiel in Form einer speziellen Beleuchtung oder mittels Stadtmöbel wie Infosteelen erfolgen und ist an allen Eingängen als Wiedererkennungspunkt einzufügen.

Die Gestaltung der Fläche östlich der Teichanlage fokussiert sich auf den Themenbereich „**Gesundheit**“. Wie vorangegangen erläutert, wurde im Rahmen des ISEKs Prozesses vielfach der Wunsch nach einem Gradierwerk im Park und den dazugehörigen gesundheitsbezogenen Freizeitnutzungen geäußert. Aufgrund der geltenden Regularien innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird die Errichtung des Gradierwerks nunmehr am Quartiersplatzes im Germania-Areal vorgesehen. Ergänzend werden im Eper-Park Kneipp-Elemente wie ein Kräutergarten, ein Arm- und Tretbecken, Barfußpfad sowie ein Lehrpfad zur Kneipp-schen Lehre geplant. Über den neuen Brückenschlag sind die Nutzungen im Park künftig unmittelbar mit dem Gradierwerk im Germania-Quartier verknüpft. Die Elemente fördern nicht nur die Bewegung, sondern auch das Immunsystem und die mentale Gesundheit. Sie stellen auch ein niederschwelliges und kostenfreies Angebot für alle Altersgruppen und ein attraktives Ausflugsziel dar.

Ergänzt werden die Kneipp-Elemente durch Sport- und Fitnessangebote wie z.B. einen Trimm-Dich-Pfad und einer Calisthenics-Anlage. Diese stellen ein kostenfreies Sportangebot für sämtliche Altersgruppen in der Natur dar. Neben der Förderung der Bewegung im Alltag, dienen die Anlagen auch als soziale **Treffpunkt für Jung und Alt**.

Die westlich bzw. südwestlich davon angrenzende Liegewiese bleibt in weiten Teilen so erhalten. Sie kann aufgrund ihrer Größe und Gestaltung als Rasenflächen für vielfältige Freizeit- und Sportnutzungen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus bietet sie ausreichend Platz, um Veranstaltungen wie z.B. einen Flohmarkt oder ein Fest durchzuführen. Der Rahmenplan sieht allerdings die Anlage eines neuen Fußweges in diesem Bereich vor, welcher die direkte Verbindung zur Innenstadt herstellt.

Im Rahmen der BürgerInnenbeteiligung haben sich auch Jugendliche zu Wort gemeldet und sich für die Ausweitung der vorhandenen Sport- und Spielangebote eingesetzt. Folglich sieht der Rahmenplan u.a. die Verlagerung des Basketballfeldes vor. Heute befindet dieser sich nördlich der BMX-Bahn, sodass ein Interessenkonflikt zwischen den beiden Nutzungen besteht. Künftig soll das heute Basketballfeld für eine Erweiterung der BMX-Bahn dienen. Östlich davon soll ein neues Basketballfeld

Maßnahmen

7

Aufwertung und Umgestaltung des Eper Parks



Abb. 28 | Östlicher Parkbereich

sowie ein Beachvolleyballplatz angelegt werden. Seilbahn und Bolzplatz bleiben erhalten. Um die Interessen der Jugendlichen weiter einzubeziehen, ist eine Beteiligung im Rahmen der Objektplanung vorzusehen. Der Spielplatz weist deutliche Defizite auf und bedarf einer Aufwertung und Erweiterung. Mit Blick auf die zunehmenden Hitzeperioden wird die Errichtung eines **Wasserspielplatzes** vorgeschlagen. Dieser dient nicht nur der Förderung der kindlichen Entwicklung und Abkühlung in Sommermonaten, sondern stellt auch ein attraktives Ausflugsziel für Familien in der Umgebung dar. Östlich des Spielplatzes befindet sich der sog. Rodelhügel. Heute stellt sich dieser als ein rasenbewachsener Hügel dar. Künftig soll mittels einer Rampenanlage der barrierefreie Zugang zum Hügel ermöglicht werden. Eine kleine Plattform mit Sitzgelegenheiten an der Kuppel schafft neue Blickbeziehungen und Perspektiven auf den Park. Damit wird erheblich zur Attraktivitätssteigerung des Parks beigetragen.

Die bestehenden Waldflächen zwischen dem Spiel- und Sportbereich und dem Sportplatz im Osten des Parks bleiben von der Planung weitestgehend unberührt. Lediglich die vorhandenen Wegeverbindungen werden ergänzt. Wie beispielsweise der Weg vom Rodelhügel zum nördlichen Eingang.

Im Rahmen der BürgerInnenbeteiligung ist der Erhalt des eingezäunten Sportplatzes vielfach diskutiert worden. Im Ergebnis wurde sich aufgrund der wachsenden Zahl der Mitglieder der Sportvereine für den Erhalt des **Sportplatzes** ausgesprochen. Ungeachtet davon besteht der Bedarf die Eingänge in den Park deutlich sichtbarer zu gestalten und die Verbindung zwischen Park und der Innenstadt im Nordosten des Parks zu stärken. Als Kompromisslösung wurde sowohl im Norden als auch im Osten des Sportplatzes eine Platzfläche mit einer ansprechenden und informativen Stadtmöbeln geplant. Neben Sitzgelegenheiten und Fahrradbügeln sollen Infotafeln den BesucherInnen bei der **Orientierung** helfen. Ergänzend dazu wird eine Bepflanzung mit blühenden Baumarten, wie bereits im angrenzenden Rosengarten vorhanden, vorgeschlagen. Die Standorte der Gehölze muss in Abstimmung mit den Bestandsbäumen gewählt werden. Grundsätzliches Ziel ist es, ortsfremde BesucherInnen durch die wegebegleitende Bepflanzung in den Park bzw. andersherum in die Innenstadt zu leiten.

Der zwischen der Dinkel und der Umflut vorhandene **Rosengarten** im Brunnen und angrenzendem Festplatz bietet in seinen Grundzügen Po-

Maßnahmen

7

Aufwertung und Umgestaltung des Eper Parks



Abb. 29 | Wenig Orientierung



Abb. 30 | Spielplatz mit geringer Ausstattung

tential. Es bestehen jedoch erhebliche Defizite in der Barrierefreiheit, Verweilqualität sowie in der Orientierung. Entsprechend wird für diesen Bereich des Eper-Parks die Aufwertung der vorhandenen Wege und Bette sowie der Austausch und die Ergänzung der Sitzgelegenheiten vorgesehen. Wie oben beschrieben, wird zudem die Belebung des sog. **„Eper-Ecks“** mittels Sitzstufen am Wasser angestrebt.

Südlich davon wird der zweite, kleinere Brückenschlag in das Germania-Quartier vorgesehen. Von dort aus gelangt man über den oben erläuterten Waldlehrpfad in das neu zu errichtende Wohnquartier. Auch damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbindung des Germania-Areals mit dem Eper-Park und der Innenstadt Epes gewährleistet.

8

Aufwertung des vorhandenen Rosengartens

9

Schaffung eines zweiten Brückenschlags zwischen dem Rosengarten und dem Germania-Areal



Abb. 31 | In die Jahre gekommen



Abb. 32 | Maßnahmenplan

4. Maßnahmen- und Umsetzungskonzept

4.1 Maßnahmenübersicht

A Vorbereitende Maßnahmen

- 01 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
- 1 Freiraumplanerischer Wettbewerb Gemeindepark und Brücke
- 2 Bodengutachten Brückenbau
- 3 Untersuchung zu den Gewässern: Dinkel (Uferzugänge, Brückenbau, Hochwasserschutz); Gräfte-Umflut (Verbindung)
- 4 Alternatives Mobilitätskonzept/ Verkehrsgutachten

B Öffentliche Maßnahmen

- 1 Umnutzung des ehem. Verwaltungsgebäudes als Begegnungszentrum
- 2 Errichtung eines zentralen Quartiersplatzes im Übergang zwischen Eper Park und Germania-Areal
- 3 Platzumfeld mit Gradierwerk
- 4 Schaffung eines Brückenschlags zwischen dem Eper Park und dem Germania-Areal
- 5 Verbreiterung bzw. Verlagerung des Fuß- und Radweges
- 6 Aufwertung der Vennstraße
- 7 Aufwertung und Umgestaltung des Eper Parks
- 8 Aufwertung des vorhandenen Rosengartens
- 9 Schaffung eines zweiten Brückenschlags zwischen dem Rosengarten und dem Germania-Areal
- 10 Gestaltung eines Waldlehrpfades

C Gewässer Maßnahmen

- 1 Gewässeraufwertung Dinkel
- 2 Verbindung der Gräfte mit der Umflut

D Private Maßnahmen

- 1 Umnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes
- 2 Errichtung einer Kindertagesstätte
- 3 Entwicklung eines neuen Wohnquartiers

4.2 Umsetzungskonzept

Die Entwicklung des Germania-Areals ist maßgeblich von der Reaktivierung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes und der Brachflächen abhängig. Die Umsetzung der Maßnahmen kann nicht aus eigenen Mitteln der Stadt Gronau erfolgen. Die Stadt strebt daher an, Maßnahmenbausteine auch mit privaten Investoren zu entwickeln. Grundlage der weiteren Planungen ist der im ISEK-Prozesses gemeinsam mit der BürgerInnenschaft erarbeitete Rahmenplan.

Die öffentlichen Bausteine im Germania-Areal wurden bereits erläutert. Hierzu zählen das Begegnungszentrum im ehem. Verwaltungsgebäude, der zentrale Quartiersplatz und das angrenzende Gradierwerk. Auch die Brücke als Verbindung zur Innenstadt zählt zu den zentralen öffentlichen Baumaßnahmen ebenso wie die Aufwertung und neue Ausrichtung des Parks als verbindendes Glied zwischen Germania-Areal und Innenstadt.

Im engen Kontext stehen zudem die Gewässer der Dinkel, der Umflut und der Gräfte. Ökologische Aufwertung, Hochwasserschutz und Naturerfahrung werden Auswirkungen und Strahlkraft für das Areal, den Park und die Innenstadt entwickeln. Die Maßnahmen sind durch die Stadt Gronau in enger Zusammenarbeit mit den Wasserbehörden umzusetzen.



Abb. 33 | Überbleibsel des Brandes im Werk II

Die Kita, welche bereits zur Deckung des bestehenden Bedarfs nördlich des ehem. Verwaltungsgebäudes bereits geplant wird, wird durch Investoren realisiert.

Wesentliche Initialfunktion für die gesamte Entwicklung liegt in der Umsetzung der Bausteine Spinnereigebäude und Wohnquartier. Um die Ziele des Rahmenplans und der angestrebten Nutzungen sowie eine gestalterisch qualitätssvolle Entwicklung sicherzustellen, plant die Stadt die Bausteine im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens zu qualifizieren, hierüber ein Team aus Investor und Architekturbüro für die Umsetzung zu finden und die Flächen des Spinnereigebäude und des Wohnquartiers auf Basis von Konzeptqualität zu veräußern.

Die Aufgabe des Konzeptvergabeverfahrens ist im Folgenden zu definieren. Unter anderem ist festzulegen, ob das Spinnereigebäude und das Wohnquartier durch einen Investor entwickelt werden sollen, der z.B. auch die Erschließung erstellt oder ob einzelne Baufelder in gesonderten Verfahren veräußert werden sollen, um z.B. Baugemeinschaften oder Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeit zum Erwerb gegeben werden sollen.

In einem ersten Schritt wäre ein städtebaulicher Entwurf zur Definition der zu veräußernden Liegenschaften empfehlenswert. Des Weiteren können in diesem Plan die Parameter für das Quartier im Sinne von Art und Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert werden, welche im Konzeptvergabeverfahren als Mindestanforderung umgesetzt werden sollen. Wichtige Grundlage sind zudem die Anforderungen an das Entwässerungskonzept. Eine integrierte Vorgehensweise parallel zur Konkretisierung des Städtebaus ist empfehlenswert, sofern eine blaugüne Infrastruktur mit Einleitung in die Gewässer verfolgt werden sollen.

Die anschließende Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gelände legt den planungsrechtlichen Rahmen fest.

Folgende Vorgehensweise wird somit wie folgt zusammengefasst:

- Qualifizierung des Rahmenplans als städtebaulicher Entwurf mit Definition der Liegenschaften sowie Mindestanforderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung als Grundlage für die Aufgabenbeschreibung des Konzeptvergabeverfahrens

Integrierte Bausteine des städtebaulichen Entwurfs sind:

- Erstellung eines Entwässerungskonzept zur Konkretisierung der grün-

blauen Infrastruktur und Prüfung der Möglichkeiten zur Einleitung in die Gewässer (Schnittstelle zum Gutachten zur Aufwertung der Gewässer)

- Prüfung des alternativen Mobilitätskonzeptes (Quartiersgaragen)
- Festlegung der Bausteine für ein oder mehrere Konzeptvergabeverfahren
- Erarbeitung der Aufgabenbeschreibung des Konzeptvergabeverfahrens
- Durchführung des oder der Konzeptvergabeverfahren
- Qualifizierung der öffentlichen Maßnahmenbausteine Quartiersplatz, Brücke und Park (z.B. durch einen Planungswettbewerb), Begegnungszentrum sowie der weiteren öffentlichen Maßnahmen
- Parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes

Um die Aufgaben des Maßnahmenkatalogs zu bewältigen, muss die Zusammenarbeit und vor allem die Kommunikation und Kooperation zwischen öffentlichen und privaten AkteurlInnen, Institutionen, BürgerInnen verstärkt, organisiert und koordiniert werden. Hierfür ist es empfehlenswert, eine zentrale Koordinationsstelle einzurichten. Bereits im ISEK- und Weiterentwicklungsprozess der Maßnahmen hat sich gezeigt, dass die Verwaltung der Stadt Gronau die Organisation aufgrund der vorhandenen Kontakte effizient führen konnte. Von der Einrichtung eines Quartiersmanagements wird daher abgesehen.

Die Verstetigung des mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept begonnenen Kommunikationsprozesses bildet eine wichtige Grundlage für die Aktivierung von privatem und öffentlichem Engagement und fördert die Identifikation mit den Maßnahmen und Planungszielen. Eine fortlaufende intensive Diskussion über Ortsbild, Verkehrsfunktionen und Baukultur ist wichtig, um Informationen zu transportieren und die BürgerInnen für die Stadt zu sensibilisieren. Aktionen und Veranstaltungen rund um laufende und fertiggestellte Maßnahmen sind wichtig, um Erfolge zu präsentieren und ein positives Bild zu erzeugen.

Hierfür wird ein Budget im Kostenplan vorgesehen.

Städtebauförderung

Das Land Nordrhein-Westfalen stellt für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung in Städten und Gemeinden Städtebauförderungsmittel auf Grundlage der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2023 zur Verfügung.

Für die geplante Entwicklung der Gesamtmaßnahme trifft im Wesentlichen der Handlungs- und Förderschwerpunkt „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WNE) zu.

Die integrierte Entwicklung der räumlichen Bausteine ist in eine übergreifende, ganzheitliche Entwicklungsstrategie einzubetten. Auf Grundlage des Konzeptes ist das Fördergebiet räumlich abzugrenzen. Förderungsgegenstand ist die Gesamtmaßnahme, aus der in den Folgejahren einzelne Teilmaßnahmen umgesetzt werden können.

Der Förderzeitraum umfasst 7 bis 10 Jahre, sodass eine Fokussierung auf Kern- und Teilmaßnahmen unerlässlich ist. Gerade für kleinere Städte und Gemeinden bedeuten Stadtumbaumaßnahmen eine intensive Prozessarbeit. Die einzelnen Maßnahmen sind daher unmittelbar anschließend an den ISEK Erarbeitungsprozess als Objektplanungen zu vertiefen, um die Planungen und Kosten zu konkretisieren

Weitere Fördermöglichkeiten

Das ISEK stellt Handlungsbedarfe ungeachtet einer Fördermöglichkeit dar. Städtebaufördermittel können insofern nicht für alle im Maßnahmenkatalog aufgeführten Maßnahmen in Anspruch genommen werden.

Weitere Förderungen sind insbesondere hinsichtlich des angestrebten Gewässerumbaus der Dinkel, den damit einhergehenden Hochwasserschutz- und Retentionsmaßnahmen sowie der geplanten Verbindung der südlichen verlaufenden Gräfte mit der nördlich verlaufenden Umflut zu prüfen. Hier könnte z.B. Mittel zur Förderung von Gewässerrenaturierung und Hochwasserschutz des Landes NRW in Anspruch genommen werden. Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen ist mit den Wasserbehörden vorzunehmen. Als vorbereitende Maßnahme wurde daher die Erarbeitung eines Gutachtens zur Prüfung von Aufwertungen im Bereich der Gewässer aufgenommen, welches der Konkretisierung der baulichen Maßnahmen dient.

5. Quellen & Impressum

Textquellen

Auf den Spuren der Textilindustrie in Gronau, Hanspeter Dickel; Abgerufen von <https://www.hanspeter-dickel.de/wordpress/exkursionen/textilindustrie/>

Quartiersentwicklung Germania, Impulsvortrag; Abgerufen von <https://www.gronau.de/leben-in-gronau/stadtplanung-und-stadtentwicklung/aktuelle-projekte/quartiersentwicklung-germania/>

Gemeindepark Epe, Gronau-Epe, LWL-GeodatenKultur; Abgerufen von <https://www.lwl.org/geodatenkultur/objekt/252618>

Geschichte der Stadt Gronau, Stadt Gronau; Abgerufen von <https://www.gronau.de/rathaus/ueber-gronau/geschichte-der-stadt-gronau/>

Statistik, Stadt Gronau; Abgerufen von <https://www.gronau.de/rathaus/ueber-gronau/zahlen-daten-fakten/>

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01 | Übersicht Plangebiet, tim-online NRW

Abb. 02 | Geltungsbereich, tim-online NRW

Abb. 07 | Lage im Raum, tim-online NRW

Abb. 09 | Preußische Karte 1836 - 1850, tim-online NRW

Pläne und Fotos | WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Coesfeld 2024 / 2025

Impressum

Auftraggeber: **Stadt Gronau (Westf.)**
Der Bürgermeister
Neustraße 31
48599 Gronau
Telefon 02562 / 12-0
info@gronau.d
www.gronau.de

Planung: **WoltersPartner**
Stadtplaner GmbH

Michael Ahn
Carsten Lang
Sonja Pack-Hast

Bearbeitung:
Sonja Pack-Hast
Jasmine Lütke Harmann

Daruper Straße 15
48653 Coesfeld
Telefon 02541 / 9408-0
stadtplaner@wolterspartner.de
www.wolterspartner.de

Coesfeld, im August 2025