

# Grundstücksverkauf „Croonsquartier“



## Plangebiet

- Eigentümerin: Stadt Mönchengladbach
- Gesamtgröße: ca. 1.877 m<sup>2</sup>
- Mindestgebot: 980.000 €

## Anlass

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) bietet derzeit zwei Grundstücke, bebaut mit dem ehemaligen Finanzamt, zum Verkauf an. Weitergehende Informationen erhalten Interessierte auf der Internetseite des BLB NRW: [www.blb.nrw.de](http://www.blb.nrw.de).

Die Stadt Mönchengladbach ist Eigentümerin von vier südlich angrenzenden Parzellen. Es ist geplant, die städtischen Grundstücke an den Bieter zu veräußern, der den Zuschlag für die BLB-Liegenschaft erhält. Voraussetzung für den Verkauf der städtischen Grundstücke ist ein Bebauungs- und Nutzungsvorschlag für das Gesamtquartier, der eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweist und einen überzeugenden Nutzungsvorschlag anbietet.

## Kontakt

EWMG - Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH  
Regentenstraße 21 / 41061 Mönchengladbach  
Dirk Spieker / Marja Vogtel  
[d.spieker@ewmg.de](mailto:d.spieker@ewmg.de) / [m.vogtel@ewmg.de](mailto:m.vogtel@ewmg.de)  
02161/4664-132

Die EWMG ist in der Geschäftsbesorgung für die Stadt Mönchengladbach u. a. zuständig für die Veräußerung von Grundstücken aus dem städtischen Eigentum und führt Entwicklungsprojekte durch.

## Rahmenbedingungen / Zielkonzeption

- Qualifizierter Bebauungs- und Nutzungsvorschlags für das Gesamtareal.
- Direkte Genehmigungsfähigkeit auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 746/N, der ein gegliedertes Mischgebiet (MI1 und MI2) vorsieht, das sich an der heterogenen Struktur des Umfeldes orientiert.
- Bereitschaft zur Zahlung des Mindestkaufpreises.
- Ziel ist die Entwicklung eines hochwertigen innerstädtischen gemischt genutzten Quartiers, das sich harmonisch in die vorhandenen, gewachsenen und neu entstandenen Strukturen der Umgebung einfügt.
- Entlang der Croonsallee, Yorck- und Kleiststraße soll die Kleinteiligkeit des Quartiers berücksichtigt werden. Wohnen ist als vorwiegende Nutzung vorgesehen.
- Entlang der Steinmetzstraße bieten sich Nutzungskonzepte für Büros, Praxen und Dienstleistungen an.

## 1 Plangebiet / Kaufgegenstand

Zentrales Ziel der Stadt für dieses Gebiet ist die Entwicklung eines hochwertigen innerstädtischen gemischten Wohn- und Bürostandortes, der sich harmonisch in die vorhandenen, gewachsenen und neu entstandenen Strukturen der Umgebung einfügt.



Zum Verkauf stehen die folgenden Grundstücke mit einer Größe von insgesamt ca. 1.877 m<sup>2</sup>:

- Gemarkung Mönchengladbach, Flur 86, Flurstück 54,  
 Gebäude und Freifläche, Yorckstraße 9; 328 m<sup>2</sup> groß,
- Gemarkung Mönchengladbach, Flur 86, Flurstück 58 (teilweise),  
 Gebäude und Freifläche, Croonsallee; ca. 358 m<sup>2</sup> groß,
- Gemarkung Mönchengladbach, Flur 86, Flurstück 196,  
 Verkehrsfläche, Steinmetzstraße; 539 m<sup>2</sup> groß,
- Mönchengladbach, Flur 86, Flurstück 207, Verkehrsfläche, Yorckstraße; 652 m<sup>2</sup> groß.



Kaufgegenstand

Das Flurstück 54 ist mit einem Wohngebäude (Yorckstraße 9) bebaut und es bestehen aktuell zwei Mietverhältnisse. Eine Entmietung seitens des Auslobers ist derzeit nicht beabsichtigt. Weitere Bereiche des Plangebietes werden zurzeit als öffentliche Parkplätze genutzt. Das Flurstück 58 liegt nach Abbruch des Gebäudes brach.

Die angrenzenden Parzellen 194 und 195 (beide Gemarkung Mönchengladbach, Flur 86 mit insgesamt 374 m<sup>2</sup>) befinden sich in Privatbesitz. Sollte sich eine Lösung für die privaten Grundstücke finden, können diese zusammen mit der verbleibenden Teilfläche aus der städtischen Parzelle 58 (weitere ca. 704 m<sup>2</sup>) optional mit in die Planung einbezogen werden. Die städtische Teilfläche der Parzelle 58 würde dann ebenfalls zum Verkauf angeboten.



Gesamtes Entwicklungsgebiet bestehend aus Flächen des Landes und der Stadt

## 2 Standort / Gebietsmerkmale

Das Entwicklungsgebiet „Croonsquartier“, konkret das Areal zwischen Croonsallee, Yorck-, Kleist- und Steinmetzstraße, befindet sich in zentraler Innenstadtlage. Die Stadt Mönchengladbach ist Eigentümer eines Teils der Flächen des oben skizzierten Entwicklungsgebiet „Croonsquartier“.

Unter der **Marke „mg+ Wachsende Stadt“** hat der Rat der Stadt Mönchengladbach im Juni 2016 die Umsetzung einer **Stadtentwicklungsstrategie** verabschiedet. Ziel der Strategie ist die Sicherstellung des qualitativen Wachstums. Es gilt, junge Menschen in der Stadt zu halten, gut ausgebildete Neubürger für Mönchengladbach zu gewinnen, die Positionierung als attraktive Großstadt zwischen Düsseldorf und den Niederlanden zu stärken sowie Fachkräfte und Kreative vor Ort zu binden. Um den Herausforderungen und Trends, vor die die Stadt gestellt ist, aktiv zu begegnen und qualitativ zu wachsen, nimmt die Stadtentwicklungsstrategie die vier Leit motive Lebensraum, Umwelt, Wirtschaft und weiche Standortfaktoren in den Fokus. Als Keimzellen dieser Entwicklung definiert die Strategie **Impulsprojekte**. Diese haben die Kraft, durch ihre Umsetzung positive Impulse auf andere Bereiche zu setzen.

Für den Bereich der Innenstadt Mönchengladbachs ist **das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) Innenstadt Alt-Mönchengladbach** erarbeitet worden. Unter Verfolgung des ganzheitlichen Ansatzes solcher Konzepte und der intensiven Beteiligung verschiedenster Akteure und der Bevölkerung wurden Maßnahmen zu zentralen Handlungsfeldern wie Wohnen und Wohnumfeld, Öffentlicher Raum, Verkehr und Klima, Zusammenleben, Integration und Bildung, Ökonomie und Arbeitsmarkt für das Gebiet entwickelt. Gebiet des IHEK wurde im November 2018 als „Soziale Stadt Gladbach & Westend“ in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt NRW“ aufgenommen. In den nächsten Jahren werden umfangreiche baulich-investive Maßnahmen und insbesondere auch sozial-integrative Maßnahmen mit Mitteln des Landes, des Bundes und der EU gefördert.

Das **Croonsquartier** ist Bestandteil der Impulsprojekte mg+ Wachsende Stadt sowie des Programmgebiets „Soziale Stadt Gladbach & Westend“.

Das „Croonsquartier“ liegt in unmittelbarer Nähe zum MINTO. Das Areal fungiert als verbindendes Element zwischen der Hindenburgstraße (Haupteinkaufsstraße (1A-Lage)) und dem historischen Gründerzeitviertel (Wohnquartier), das sich als gewachsenes innerstädtisches Viertel bereits seit einigen Jahren in einem Aufwertungsprozess befindet. Für das Gebiet ergeben sich neue Entwicklungsmöglichkeiten mit Mischgebietsnutzungen wie Praxis- und Büroflächen, Ladenlokalen sowie hochwertigem Wohnungsbau. Durch die Neuentwicklung soll sich das Quartier städtebaulich und funktional als attraktives Bindeglied zwischen vorhandenen Nutzungen einfügen.

## Planungsrecht / Städtebauliche Situation Croonsquartier

### Städtebauliche Situation

Die Stadt Mönchengladbach hat im Rahmen ihrer Planungshoheit einen Bebauungsplan (BP 746/N) erlassen, der das sogenannte „Croonsquartier“ als Mischgebiet (MI) festsetzt (vgl. Anlage). Das Areal liegt im Randbereich des sog. Gründerzeitviertels. Das unmittelbare Umfeld des Entwicklungsgebiets ist von drei Seiten durch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser sowie vereinzelte Bürohäuser in geschlossener Bauweise geprägt. Entlang der Steinmetzstraße dominieren Büro- und Geschäftshäuser sowie das Shoppingcenter MINTO erstreckt sich auf der gegenüber dem Plangebiet liegenden Straßenseite. Innerhalb des Bebauungsplanareals befinden sich keine Baudenkmäler. Gemäß Aussa-

ge des Bebauungsplans bestehen ebenfalls keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern. Es wird jedoch auf §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen.

### **Freiraumstrukturen und Topographie**

Nördlich grenzt mit dem Adenauerplatz eine öffentliche Grünfläche an das Plangebiet an. Der südliche Bereich des Areals ist aktuell mit teilweise großen Bäumen bewachsen. Das Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Mönchengladbach. Das Gelände fällt von der Croonsallee zur Kleiststraße hin ab, sodass zwischen dem nord-westlichen und dem süd-östlichen Ende des Gebietes bis zu fünf Meter Höhendifferenz liegen.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Croonsallee, Kleist- und Yorckstraße sind ruhige Wohnstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen und Einbahnstraßenregelungen. Die Croonsallee endet als Sackgasse, lediglich über die Kleiststraße besteht für PKW-Verkehr die Möglichkeit auf die Steinmetzstraße zu gelangen. Die Steinmetzstraße dagegen ist eine stärker befahrene Straße, die eine Verbindung von Aachener/Viersener Straße hin zur Bismarckstraße bzw. im weiteren Verlauf zur Hindenburg-/Krefelder Straße darstellt. Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Unmittelbar gegenüberliegend befindet sich auf der Steinmetzstraße die Bushaltestelle Kleiststraße für aktuell neun Buslinien in Richtung Hauptbahnhof (HBF), auf der Hindenburgstraße verkehren die Linien in die entgegengesetzte Richtung (Haltestelle Am Minto). Der HBF ist weniger als einen Kilometer entfernt. Für den Fußgänger besteht zusätzlich zu den Gehwegen entlang der Straßen eine direkte Durchquerung durch das Shoppingcenter zur Hindenburgstraße.

### **Technische Erschließung und sonstige Infrastruktur**

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und entwässert in die Mischwasserkanäle der angrenzenden Straßen. Das Niederschlagswasser wird gemeinsam mit Schmutzwasser dem Klärwerk Neuwerk zugeleitet. Die Versorgungsinfrastruktur ist in den umliegenden Straßen vorhanden. Aufgrund der zentralen Innenstadtlage innerhalb eines Oberzentrums sind alle relevanten Einrichtungen des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs in fußläufig oder per ÖPNV gut zu erreichen.