



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: III/041/2011 Status: öffentlich AZ: Datum: 31.10.2011 Verfasser: Dezernat III Techn. Beig. Ansgar Lurweg
Federführend: Dezernat III	
<b>Städtebauliche Grundsatzentscheidungen für die weitere Entwicklung der städtischen Grundstücke Bauxhof/Roermonder Straße und Schulring/Friedhof</b> <b>Antrag der CDU-Fraktion: frühzeitige Information der Anlieger, Informationsveranstaltung sowie Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Mehrgenerationenbaugelände auf dem ehemaligen Bauxhofgelände</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
15.11.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

## **Tatbestand:**

Mit Beschluss vom 20.12.2006 hat der Rat der Stadt Erkelenz mit großer Mehrheit die Entscheidung getroffen, die Nutzung der städt. Liegenschaft Bauxhof, und zwar die Nutzung der Wohnhäuser Bauxhof 15 – 22 und 24 – 30 bis zum 31.12.2007 als Übergangwohnheim für Spätaussiedler aufzugeben. Zugleich wurde beschlossen, diese Wohnhäuser nach Aufgabe der Nutzung als Übergangwohnheim abzureißen und das gesamte Gelände einer Neuordnung zuzuführen. Der Abriss der Gebäude wurde in den Jahren 2008 und 2009 vollzogen. Übrig geblieben sind noch die Gebäude Bauxhof 32 – 36 und der Kindergarten. Die Verwaltung führt zurzeit intensive Gespräche mit der Bezirksregierung Köln über die weitere Verwertbarkeit der Gebäude 32 – 36. Die Gespräche sollen bis Ende des Jahres zum Abschluss gebracht werden. Ziel ist auch hier der Abbruch der vorhandenen Bausubstanz. Der Kindergarten ist darin ausdrücklich nicht enthalten. Er soll auch mittelfristig an diesem Standort weiter betrieben werden.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Anträge aus dem politischen Raum, aber auch der sich durch Planungsabläufe ergebenden Zeitvorgaben ist es erforderlich, grundsätzliche städtebauliche Entscheidungen für die Nachnutzung des Geländes herbeizuführen.

Für das städtische Grundstück Schulring/Friedhof hat das Baubetriebs- und Grünflächenamt durch eine Untersuchung des Bestattungsverhaltens und der zur Verfügung stehenden Flächen auf dem Zentralfriedhof in Erkelenz-Mitte festgestellt, dass die für Friedhofserweiterungszwecke vorgehaltene Fläche am Schulring in Gänze nicht mehr für Bestattungszwecke benötigt wird.

Insgesamt stehen so in den 2 Bereichen ca. 35.000 m<sup>2</sup> Bruttobaulandfläche (Bauxhofgelände ca. 26.000 m<sup>2</sup>, Schulring ca. 9.000 m<sup>2</sup>) für Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Verfügung. Konkrete Nachfragen für eine einheitliche Gesamtnachfolgenutzung auf dem ehemaligen Bauxhofgelände liegen nicht vor.

Aus städtebaulicher Sicht eignen sich die Flächen auf Grund Ihrer zentralen Lage im Stadtgebiet hervorragend für eine weitere Entwicklung zum Zwecke der Wohnnutzung. Nach einhelliger Auffassung der in der Verwaltung beteiligten Fachämter würde sich die Entwicklung zweier neuer Wohnquartiere auf diesen Flächen anbieten.

Um der Nachfragesituation nach Wohnbauflächen im Bereich Erkelenz-Mitte unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung im Nahbereich (Oerather Mühlenfeld) durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz gerecht zu werden, ist allerdings ein konzeptionelles Vorgehen bei der weiteren Entwicklung der Flächen erforderlich, dass sowohl zeitliche Komponenten berücksichtigt, als auch die Frage von unterschiedlichen Bau- und Nutzungsformen. In diesem Zusammenhang könnte auch das vom Arbeitskreis „Wohnen im Alter“ des runden Tisches initiierte Wohnprojekt einer altengerechten Wohnanlage berücksichtigt werden.

Für die Fläche am Schulring/Friedhof wird seitens der Verwaltung daher vorgeschlagen, ein Wohngebiet mit einer eher aufgelockerten Bebauungsstruktur in Form von Einzelhausbebauung mit etwas flexibleren Grundstücksgößen zu entwickeln. Das Bauleitplanverfahren könnte im Jahr 2012 begonnen werden. Eine Erschließung der Baugrundstücke wäre dann im Jahr 2013 möglich.

Für die Flächen im Bereich des Bauxhofgeländes schlägt die Verwaltung die Planung und Errichtung einer Klimaschutzsiedlung im Zusammenhang mit dem Förderprogramm des Landes NRW „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ vor. Zitat aus dem Planungsleitfaden: „Um im Rahmen dieses Projektes Siedlungen zu entwickeln, die nicht nur einen hohen energetischen Standard erfüllen, sondern darüber hinaus auch langfristig hervorragenden Wohn- und Lebensraum bieten, werden neben energetischen, ökologischen und sozialen Vorgaben auch Anforderungen an die Gestaltung gestellt.“ „Die Siedlungen sollen sich über das innovative Energiekonzept hinaus durch besondere städtebauliche und soziale Qualitäten auszeichnen. Ziel ist es, umweltverträgliches Bauen als einen wichtigen Bestandteil einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu fördern.“

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass mit diesem Konzept die Vielfalt der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen vortrefflich ergänzt wird, und die Stadt Erkelenz damit auch einen weiteren Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten kann. Insofern sollte über eine entsprechende Antragstellung versucht werden, dass die Stadt Erkelenz an dem Projekt „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ teilnimmt.

Ein Projekt in dieser Größenordnung und in diesen Rahmenbedingungen wäre allerdings optimal nur mit einem (oder mehreren) Investor(en) umsetzbar, der in der

Lage ist, die notwendigen Planungs-, Erschließungs- und Bauleistungen einheitlich umzusetzen. Insofern schlägt die Verwaltung vor, für die weitere Entwicklung und zum gegebenen Zeitpunkt nach einem entsprechenden Auswahlverfahren die Flächen des Bauxhofgeländes zum Zwecke der Errichtung einer Klimaschutzsiedlung an einen (oder mehrere) Investor(en) zu veräußern.

Davon unabhängig, oder auch als ein Teil der Siedlung, könnte auf einer kleineren Teilfläche auch das vom Arbeitskreis „Wohnen im Alter“ des runden Tisches initiierte Wohnprojekt einer altengerechten Wohnanlage berücksichtigt werden. Die Verwaltung hat dazu mit Vertretern des Arbeitskreises Gespräche geführt, die sich eine entsprechende Grundstückslage durchaus vorstellen können. Das vorhandene Planungsrecht könnte hier auch dazu beitragen, dass eine schnelle Umsetzung möglich wäre, ohne konkret an das Auswahlverfahren für die Klimaschutzsiedlung gebunden zu sein.

Sobald nähere städtebauliche Konzepte vorliegen, könnte selbstverständlich auch in einer Informationsveranstaltung eine entsprechende frühzeitige Information der Anlieger erfolgen, um so dem Antrag der CDU-Fraktion nachzukommen. Dem Begriff und der Intention des „Mehrgenerationenbaugebietes“ im Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen würde durch die städtebauliche Einbindung des Projektes „altengerechte Wohnanlage“ und durch das Anforderungsprofil für die Klimaschutzsiedlung hinsichtlich der sozialen Qualitäten Rechnung getragen werden.

#### **Beschlussentwurf (in eigener Zuständigkeit:)**

„Die Verwaltung wird beauftragt, auf der nicht mehr zu Bestattungszwecken erforderlichen Fläche am Schulring/Friedhof ein Wohngebiet mit einer eher aufgelockerten Bebauungsstruktur in Form von Einzelhausbebauung mit flexibleren Grundstücksgrößen zu entwickeln und zeitnah ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Auf dem ehemaligen Bauxhofgelände soll eine Klimaschutzsiedlung im Sinne des Projektes „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ entstehen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Projektantrag zu stellen und in einem geeigneten Auswahlverfahren Investoren für die Projektumsetzungen auszusuchen.

Das Wohnprojekt des Arbeitskreises „Wohnen im Alter“ des Runden Tisches soll im Bereich des Bauxhofgeländes berücksichtigt werden.

Sobald nähere städtebauliche Konzepte vorliegen, soll in einer Informationsveranstaltung eine entsprechende frühzeitige Information der Anlieger erfolgen“.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die städtebauliche Entwicklung beider Gebiete entstehen Planungs- und Erschließungskosten, aber auch Verkaufserlöse durch den Verkauf der Grundstücke. Genauere Kosten und Erlöse können erst nach Vorliegen einer städtebaulichen Planung ermittelt werden.