



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: A 61/474/2019 Status: öffentlich AZ: Datum: 26.08.2019 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth
Federführend: Planungsamt	
<b>Bebauungsplan Nr. I/5C "Freiheitsplatz/Atelierstraße", Erkelenz-Mitte hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. I/5C "Freiheitsplatz/Atelierstraße", Erkelenz-Mitte, sowie Beschluss zur Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
17.09.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe

## **Tatbestand:**

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/5C "Freiheitsplatz/Atelierstraße", Erkelenz-Mitte, ist Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der ehemaligen Standorte Amtsgericht/ Gesundheitsamt /Polizei in der südlichen Kernstadt, am Freiheitsplatz und an der Atelierstraße.

An dem Standort soll zur Stärkung der Innenstadt und zur Akzentuierung des Eingangs zum Hauptgeschäftsbereich Kölner Straße ein innerstädtischer Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen erreicht werden. Eine der städtebaulichen Situation angepasste Architektur soll dieses Ziel unterstützen. Die geplante gemischte Nutzung entspricht dem eines im aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzenden Kerngebiet n. § 7 BauNVO.

Für die im Eigentum des Landes NRW und der Stadt Erkelenz befindlichen Grundstücke mit einer Flächengröße von ca. 8.000 m<sup>2</sup> des ehemaligen Amtsgericht, Gesundheitsamt und Polizei wurde in 2018 gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe in der Sitzung am 14.02.2017 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt.

In einem dreistufigen Ausschreibungsverfahren (Interessenbekundung, Städtebauliches Auswahlverfahren, Bieterverfahren), das nicht den Vorschriften des europaweiten Vergaberechts unterliegt, wurden Investoren zur Umsetzung eines geeigneten

Konzeptes für die Grundstücke gesucht. Grundlage des Verfahrens waren die vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe in der Sitzung am 14.02.2017 beschlossenen städtebaulichen Eckpunkte.

Grundlage für eine zukünftige Entwicklung des Areals der ehemaligen Standorte Amtsgericht/Gesundheitsamt/Polizei und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/5C "Freiheitsplatz/Atelierstraße" sind hiernach die auf Grundlage der Potenzialanalyse und Machbarkeitsstudie entwickelten und der Anlage zur Beschlussvorlage beigefügten Eckpunkte einer städtebaulichen Entwicklung.

Dem Land NRW, vertreten durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb BLB, und der Stadt Erkelenz liegen ein Kaufangebot eines Investors für die Grundstücke des Plangebietes vor. Das Kaufangebot ist Gegenstand der Beratung in der Sitzung des Hauptausschusses am 19.09.2019.

Mit Schreiben vom 01.09.2017 teilte der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW mit, dass aus seiner Sicht nach intensiver Prüfung die ursprünglich im Beschluss unter Punkt 2 der Sitzung am 14.02.2017 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe vorgesehene Unterzeichnung einer Vereinbarung mit der Stadt Erkelenz über die gemeinsame Vermarktung der Grundstücke aus steuerlichen und (haftungs-) rechtlichen Gründen nicht möglich ist. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 26.09.2017 wurde der Punkt 2 daher aufgehoben.

Über den Stand des Investorenauswahlverfahrens wurde in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 13.11.2018, 07.05.2019 und 02.07.2019 berichtet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Festsetzung eines Kerngebietes n. § 7 BauNVO sollen in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auch die aus dem Investorenauswahlverfahren und der Beurteilung des Preisgerichtes hervorgegangenen Vorhabenplanungen des Investors angemessen Berücksichtigung finden. Mit dem Investor ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB über die Realisierung der Vorhaben abzuschließen.

Die Flächen des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/5C "Freiheitsplatz/Atelierstraße" liegen derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des seit 28.07.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/5 „Stadtkern“ und seiner seit 31.07.2015 rechtskräftigen 2. Änderung, mit der Festsetzung „Kerngebiet“, „Flächen für den Gemeinbedarf (Verwaltung)“.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Kerngebiete dar. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO im Bebauungsplan ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

In der Sitzung soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/5C "Freiheitsplatz/Atelierstraße", Erkelenz-Mitte beschlossen, die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes beauftragt, sowie der Beschluss zur Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und 4 Abs. 1 BauGB sind zu beteiligen sowie der Bezirksausschuss Erkelenz-Mitte zu hören.

### **Aspekte Stadtmarketing/Lokale Agenda 21**

Aspekte des Stadtmarketings sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden agendarelevante Aspekte berücksichtigt. Aufgrund der Gesetze, die in der Bauleitplanung zu beachten sind, ist eine nachhaltige ökologische, ökonomische und sozialverträgliche Ausführung von Planungen gewährleistet.

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

### **Beschlussentwurf:**

- „1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/5C „Freiheitsplatz/Atelierstraße“, Erkelenz-Mitte, wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/5C „Freiheitsplatz/Atelierstraße“, Erkelenz-Mitte, unter Berücksichtigung der „Eckpunkte der städtebaulichen Entwicklung Altes Amtsgericht, 15.12.2016“ sowie aus dem Investorenauswahlverfahren hervorgegangenen Vorhabenplanungen zu erarbeiten.
3. Über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/5C „Freiheitsplatz/Atelierstraße“, Erkelenz-Mitte, ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Der Bezirksausschuss Erkelenz-Mitte ist zu beteiligen.“

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die finanziellen Mittel für die in 2019 voraussichtlich kassenwirksam werdenden Ausgaben stehen in Haushaltsplan, Produktsachkonto 090100.542940 Planungskosten zur Verfügung, in der Haushaltsplanung für das Folgejahr sind Mittel zu berücksichtigen. Über die Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes ist ggf. eine Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Erkelenz und dem Eigentümer bzw. Vorhabenträger des Plangebietes abzuschließen.

### **Anlagen:**

Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/5C „Freiheitsplatz/Atelierstraße“, Erkelenz-Mitte  
Eckpunkte der städtebaulichen Entwicklung Altes Amtsgericht, 15.12.2016

# Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/5C "Freiheitsplatz/Atelierstraße", Erkelenz-Mitte



## Altes Amtsgericht in Erkelenz

### Städtebauliche Machbarkeitsstudie

## ECKPUNKTE FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

15. Dezember 2016

Entscheidend ist, dass einem Investorenwettbewerb seitens der Stadt Erkelenz klare Eckpunkte für die städtebauliche Entwicklung vorangestellt werden. Neben den städtebaulichen Anforderungen beziehen sich diese selbstverständlich auch auf das künftige Nutzungskonzept. Basierend auf den entwickelten und vorgestellten Entwicklungsvarianten werden daher folgende Eckpunkte für die städtebauliche Entwicklung des Areals „Altes Amtsgericht“ in Erkelenz formuliert.

### Einordnung

- + Für das Areal des Alten Amtsgerichts in Erkelenz sind im Bebauungsplan Nr. I/5 „Stadtkern“ die Grundstücke des Areals als Kerngebiet, „Flächen für den Gemeinbedarf (Verwaltung)“ festgesetzt, insofern ist die Festsetzung im Zuge einer Neuplanung zu ändern.
- + Die Fläche zwischen Atelierstraße und Wilhelmstraße ist dafür prädestiniert, die Einzelhandelslage der Erkelenzer Innenstadt und das Angebot an Einzelhandel zu ergänzen.
- + Die direkte Nähe zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich Kölner Straße, zum Konrad-Adenauer-Platz mit dem Neuen Amtsgericht und die direkte Nähe zum Bahnhof bieten optimale Voraussetzung zur Entwicklung eines südlichen Innenstadtpols mit Magnetfunktion.
- + Aufgrund seiner Lage und dem angestrebten Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen eignet sich der Standort zur Entwicklung eines „außergewöhnlichen Quartiers“.

### Nutzungen

- + Angestrebt wird für die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Erkelenz liegende Fläche eine besondere Nutzungs- und Betreiberkonzeption, die zu einer Aufwertung der Innenstadt beiträgt.
- + Angesiedelt werden sollen Einzelhandelsnutzungen im mittleren bis gehobenen Angebotsgenre bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 6.000 qm sowie Flächen für Anbieter aus dem Dienstleistungs- und Gesundheitssektor (auch in Erdgeschossen denkbar).
- + Für den Einzelhandel sind folgende Branchen denkbar (mit der Reihenfolge der Nennung wird keine Bedeutungshierarchie angegeben):
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Blumen
  - Gesundheits- und Körperpflege
  - Papier / Schreibwaren / Bücher / Zeitungen
  - Bekleidung und Textilien
  - Schuhe / Lederwaren
  - Spielwaren / Hobbyartikel
  - Sport und Freizeit

- Elektronik / Multimedia
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Uhren / Schmuck

- + Abhängig vom Nutzungskonzept ist eine Ausweitung der Flächen über das Erdgeschoss hinaus möglich und ggf. notwendig. In den Obergeschossen dominieren ansonsten Dienstleistungs- und Wohnnutzungen.

## Städtebau

- + Im Rahmen des Investorenwettbewerbs soll geklärt werden, inwieweit die bestehenden Gebäude und die Tiefgarage auf dem Areal für eine Folgenutzung im Sinne einer angemessenen Betreiberkonzeption in Frage kommen – also ob sie genutzt, umstrukturiert, saniert und/oder zurückgebaut werden müssen. Der Sanierungsaufwand (Kosten) gegenüber Neubauentwicklung (Kosten) ist abzuwägen. Derzeit werden, um den Gebäudebestand dem angestrebten Nutzungsmix und einem zeitgemäßen Baustandard anpassen zu können, hohe Sanierungs- und Umbaukosten vermutet.
- + Die Vorteile einer Neuordnung des Areals könnten überwiegen. Durch den Rückbau ist eine grundsätzliche Strukturierung des Areals gegeben. Einerseits besteht die Chance das Areal verbessert an den verkehrsberuhigten Geschäftsbereich der Kölner Straße zu rücken, darüber hinaus können Neubauvorhaben so auf jeweilige Nutzungs- und Betreiberinteressen abgestimmt werden.
- + Eine Strukturierung des Areals in Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten ermöglicht ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Einzelhandel. Es besteht die Möglichkeit, den Einzelhandel verstärkt in Richtung Konrad-Adenauer-Platz und zu der Lauflage der Kölner Straße auszurichten oder auch mit neuen innerstädtischen Wohnangeboten das bestehende Wohnen von der Wilhelmstraße bis zur Atelierstraße zu arrondieren.
- + Die Anordnung von Teilbereiche ermöglicht eine abschnittsweise Realisierung des gesamten Areals. Eine grundstückswise, unabhängige Entwicklung ist daher prinzipiell denkbar. Erforderlich ist jedoch eine aufeinander abgestimmte Vorgehensweise – sowohl in zeitlicher Hinsicht, im Hinblick auf Nutzungen wie im Hinblick auf zu sanierende bzw. zu errichtende Gebäude, deren Erschließung und Tiefgaragen.
- + Die Anordnung der Gebäude auf dem Areal soll (neue) verträgliche, die Stadtstruktur stützende Raumkanten ausbilden. Der Einzelhandel mit seinen Schauseiten und Eingängen muss sich zur Atelierstraße und insbesondere zum Konrad-Adenauer-Platz / Kölner Straße orientieren – auch, um dem Entrée in die Innenstadt eine eindeutige Fassung zu geben.
- + Mit Blick auf die Positionierung des Einzelhandels muss auf die Fuß- und Radverbindung zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich der Kölner Straße reagiert werden. Auch zu dieser Verbindung sollte sich die Bauung mit einem „Gesicht“ zum öffentlichen Raum und weiteren Eingängen orientieren.
- + Bei der Entwicklung des Areals soll eine Balance zwischen bebauten und unbebauten (öffentlichen) Räumen gefunden werden. Die Entwicklung eines innenliegenden, öffentlichen Raums mit Eingängen zu den Gebäuden und mit Anbindung an den verkehrsberuhigten Geschäftsbereich Kölner Straße besitzt hohe Priorität. In dieser Konsequenz sollte die Frage nach Form, Dimension und weiterer Durchwegungen – beispielsweise zur Straße Am Freiheitsplatz und Wilhelmstraße – offen gehalten und im Rahmen des Investorenwettbewerbs geklärt werden.
- + Das Solitärgebäude des Neuen Amtsgerichts soll künftig als einziger Hochpunkt das Entrée in die Innenstadt prägen. Die Neubebauung auf dem Areal des Alten Amtsgericht soll sich daher an der Maßstäblichkeit und Körnung der umliegenden Bestandsbebauung (z.B. der Trauf- und Firsthöhen) orientieren. Anzustreben ist eine mindestens dreigeschossige bis maximal fünfgeschossige Bebauung.

- + Insgesamt bestehen hohe Anforderungen an die architektonische Ausgestaltung der Gebäude, dies trifft vor Allem auf den Einzelhandel mit Orientierung zur Atelierstraße und zum Konrad-Adenauer-Platz zu. Darüber hinaus soll Offenheit und Transparenz Merkmal der Gestaltung sein.

## Verkehr

- + Die Anlieferung des Einzelhandels soll über die Wilhelmstraße oder Straße Am Freiheitsplatz erfolgen. Die Orientierung von Andienungsbereichen zur Atelierstraße und zum Konrad-Adenauer-Platz ist ausgeschlossen. Anlieferung und Andienung sollten funktional, aber auch gestalterisch ansprechend behutsam integriert sein. Unansehnliche Rückseiten (mit „Hinterhofcharakter“) sind nicht angemessen.
- + Die erforderlichen Stellplätze für die Neubauvorhaben sind auf dem eigenem Grundstück zu realisieren. Empfohlen wird die Realisierung von Tiefgaragen. Ein kleiner Anteil an Kurzparken oder Behindertenparken für den Einzelhandel kann jedoch ebenerdig vorgesehen werden. Ein Angebot an Fahrradabstellplätzen ist zusätzlich zu berücksichtigen.
- + Auf dem Areal des Alten Amtsgerichts befinden sich derzeit 35 Stellplätze und 37 Fahrradabstellplätze (eingetragene Baulast, siehe Baulastenblatt 2083) für das Neue Amtsgericht. Bei der Neuentwicklung des Areals sind die Anzahl der Stellplätze zu übernehmen, die Lage ist flexibel und kann daher neu bestimmt werden.