

**PERSPEKTIVE
STRUKTUR
WANDEL**

Interessensbekundung Glockensprung in Erkelenz Alt-Keyenberg

Revitalisierung der fünf Erkelenzer Dörfer

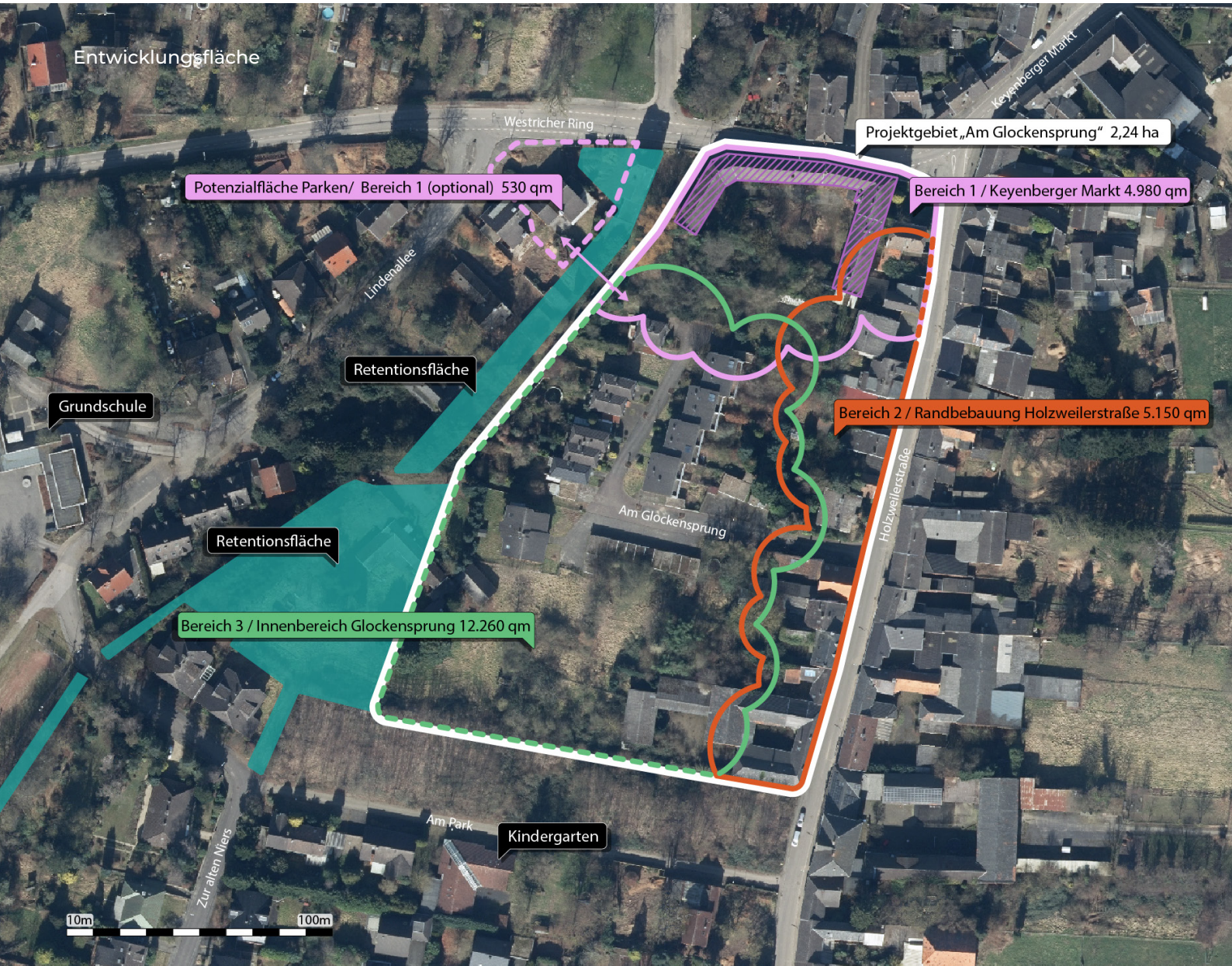
2,24 ha
Entwicklungs-
fläche in der
Ortsmitte
Alt-Keyenberg



Die Entwicklungsfläche

Das Projektgebiet „Glockensprung“ befindet sich im Ortskern von Alt-Keyenberg, dem größten der fünf im Zuge des Strukturwandels zu revitalisierenden Erkelenzer Dörfer. Aufgrund seiner zentralen Lage sowie seiner Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung stellt das Gebiet einen der sechs städtebaulichen Entwicklungsräume innerhalb des Revitalisierungsprozesses im Erkelenzer Osten dar.

Das rund 2,24 ha große Projektgebiet war ursprünglich überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus befinden sich im Gebiet zum Teil ortsbildprägende Hofanlagen.



Drei Bereiche - ein Aktivierungsimpuls

Das Projektgebiet „Glockensprung“ wird in drei Teilbereiche gegliedert, die sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Ausgangssituation, ihrer Bedeutung für das Ortsbild sowie ihrer Entwicklungsziele unterscheiden:

Bereich 1 / Keyenberger Markt 4.980 qm + 530 qm (optional)
Der ca. 4.980 qm große Bereich umfasst die denkmalgeschützte Vierkanthofanlage am Keyenberger Markt 11. Je nach Nutzungskonzept kann der Bereich um südlich und östlich angrenzende Flächen erweitert werden. Optional steht zudem eine Potenzialfläche von ca. 530 qm für Stellplätze zur Verfügung. Zunächst sind die Nutzung des Keyenberger Markts 11 und der hierfür erforderliche Flächenbedarf zu klären.



Bereich 1 / 4.980 qm + 530 qm

Bereich 2 / Randbebauung Holzweilerstraße 5.150 qm
Der ca. 5.150 qm große Bereich umfasst 13 bebaute Anwesen, darunter ein Baudenkmal, ein denkmalwertes Gebäude sowie einen Vierkanthof. Sieben Gebäude sind zu erhalten; die übrigen Gebäude und Anlagen können im Rahmen der Entwicklungsziele frei disponiert werden.



Bereich 2 / 5.150 qm

Bereich 3 / Innenbereich Glockensprung 12.260 qm
Der ca. 12.260 qm große Bereich umfasst 17 überwiegend in den 1980er Jahren errichtete Wohnanwesen sowie drei abbruchbedürftige Anlagen. Die Gebäude können – unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele – frei disponiert werden.



Bereich 3 / 12.260 qm

Eindrücke



Bereich 1/ Keyenberger Markt



Bereich 3/ Glockensprung



Bereich 1 bzw. 2/ Holzweilerstraße



Bereich 3/ Glockensprung



Bereich 2/ Holzweilerstraße



Umgebung

Allgemeine Daten und Rahmenbedingungen

	Adresse Glockensprung 41812 Erkelenz - Alt-Keyenberg
	Nutzung bis Umsiedlung Das Plangebiet war überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt und umfasste Ein- und Zweifamilienhäuser, ein Mehrfamilienhaus sowie mehrere größere Hofanlagen. Ergänzt wurde das Nutzungsspektrum durch einen Handwerksbetrieb und eine Sparkassenfiliale.
	Heutige Nutzung Innerhalb des Plangebiets stehen nach Abschluss des Umsiedlungsprozesses sämtliche Gebäude leer. Im unmittelbaren Umfeld werden einzelne Gebäude weiterhin bewohnt oder sind bereits an neue Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen der Revitalisierung veräußert und werden schrittweise wieder einer Nutzung zugeführt.
	Eigentumsverhältnisse Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der RWE Power AG. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen künftig wieder in das Eigentum der Stadt Erkelenz übergehen. Entlang des westlich verlaufenden Keyenberger Fließes plant die Stadt zudem die Umsetzung von Retentionsflächen, die gleichzeitig die westliche Begrenzung des Projektgebiets bilden.
	Planungsrecht Die Entwicklung des Projektgebiets erfolgt auf Grundlage des beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Revitalisierung der fünf Dörfer. Ergänzend bildet der Masterplan Seeentwicklung Garzweiler des Zweckverbandes LANDFOLGE Garzweiler den strategischen Rahmen für die langfristige Entwicklung des Umfeldes.
	Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Quartiersentwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. Das Planverfahren soll durch die Stadt Erkelenz aufgenommen werden, sobald die Entwicklungsabsichten des zukünftigen Investors konkretisiert sind. Für Teilbereiche des Plangebiets gelten derzeit der Bebauungsplan Nr. I „Nohrgasse“ (Rechtskraft 08.10.1977) sowie dessen 1. Änderung (Rechtskraft 15.12.1979). Im Zuge der geplanten Quartiersentwicklung ist eine Überplanung des Gebietes vorgesehen.
	Bergschäden Teile des Plangebiets liegen innerhalb eines Bereichs mit erhöhtem Bergschadensrisiko. Zwei Bestandsgebäude weisen bergbaubedingte Schäden auf. Hintergrund sind natürlich anstehende Aueböden. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung sind die bergbaulichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Neubauten sind mit sachgerechten Gründungen möglich.

	Kampfmittel und Altlasten Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Kampfmittelverdachtsflächen vor.
	Denkmalschutz Innerhalb des Plangebiets befinden sich mit den Anwesen Keyenberger Markt 11 und Holzweiler Straße 22 zwei denkmalgeschützte Gebäude sowie ein denkmalgeschütztes Wegekreuz an der Ecke Westricher Ring/Holzweiler Straße. Das Wegekreuz soll im Rahmen des 2. Förderantrags durch die Stadt erworben werden. Darüber hinaus wird das Gebäude Holzweilerstraße 2 von der Stadt Erkelenz als denkmalwürdig eingestuft. Dies ist bei der weiteren Entwicklung entsprechend zu berücksichtigen.
	Gebäudezustand Trotz des seit 2016 bestehenden Leerstands befindet sich der Großteil der Bestandsgebäude in einem mittleren baulichen Zustand. Einzelne Gebäude sind stark sanierungsbedürftig; die nicht standsicheren Gebäude Holzweiler Straße 16 und Lindenallee 9 werden durch die RWE Power AG zurückgebaut.



Das Plangebiet und sein Umfeld

Das Umfeld

Das Projektgebiet „Glockensprung“ liegt im Ortskern von Alt-Keyenberg. Als zentraler Ort übernimmt Alt-Keyenberg künftig eine wichtige Versorgungs-, Begegnungs- und Wohnfunktion innerhalb des Entwicklungsraums. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die Niersaue und das Keyenberger Fließ geprägt. Beide Freiräume werden im Zuge der Revitalisierung zu einem durchgehenden blau-grünen Freiraumband mit attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen weiterentwickelt. Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet in fußläufiger Entfernung zur zukünftigen Ortsmitte sowie zu den künftig möglichen geplanten Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kita und Grundschule). Für die Ortsmitte ist die Durchführung eines freiraumplanerisch-städtebaulichen Wettbewerbs vorgesehen. Ergänzend wird derzeit eine Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der profanierten Heilig-Kreuz-Kirche erarbeitet, die einen wichtigen Baustein für die zukünftige Entwicklung des Ortszentrums bildet. Nordwestlich des Projektgebiets ist darüber hinaus im Bereich Plektrudisstraße/Westricher Ring langfristig eine städtebauliche Aufwertung durch Nachverdichtung und Neuordnung der bestehenden Strukturen vorgesehen. Über die Bundesautobahnen A 46 und A 61 sowie die Bahnhöfe Erkelenz und Hochneukirch ist eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit gewährleistet.

Der Standort

Das Plangebiet „Glockensprung“ befindet sich im Ortskern von Alt-Keyenberg und wird im Süden durch die Westricher Straße sowie im Osten durch die Holzweiler Straße begrenzt. Die besondere Standortqualität ergibt sich aus der zentralen Lage innerhalb des Ortes sowie der unmittelbaren Nähe zum zukünftigen Garzweiler See. Im Rahmen der Revitalisierung von Alt-Keyenberg übernimmt das Plangebiet eine Schlüsselrolle und bietet das Potenzial, den Ortskern funktional und städtebaulich zu stärken. Die Flächen befinden sich – ebenso wie ein Großteil der Grundstücke in Alt-Keyenberg – überwiegend im Eigentum der RWE Power AG und bieten damit gute Voraussetzungen für eine koordinierte Entwicklung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt grundsätzlich über die Holzweilerstraße. Die Organisation des ruhenden Verkehrs kann konzeptabhängig erfolgen; maßgeblich ist die Stellplatzsatzung der Stadt Erkelenz. Je nach Entwicklungskonzept ist eine zusätzliche Erschließung für den motorisierten Verkehr im Sinne einer

Das rund 2,24 ha große Plangebiet „Glockensprung“ liegt im Ortskern von Alt-Keyenberg und nimmt aufgrund seiner zentralen Lage eine Schlüsselrolle für die zukünftige Revitalisierung des Ortes ein.



Innenbereich Glockensprung

Ringerschließung denkbar. Gleichzeitig soll das Quartier eng an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie an die umliegenden Einrichtungen angebunden werden.

Vorhandene Bausubstanz

Die vorhandene Bausubstanz im Projektgebiet ist vielfältig und umfasst Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, ein Mehrfamilienhaus sowie zwei ortsbildprägende Hofanlagen. Die Grundstücke weisen unterschiedliche Größen und Zuschnitte auf und eröffnen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten.

Sämtliche Gebäude innerhalb der Entwicklungsfläche stehen leer. Der bauliche Zustand der insgesamt 29 Anwesen ist unterschiedlich; während zahlreiche Gebäude erhalten und weiterentwickelt werden können, ist bei einzelnen Objekten ein Rückbau erforderlich. Eine besondere Bedeutung kommt den denkmalgeschützten Anwesen Keyenberger Markt 11 und Holzweilestraße 22 zu. Insbesondere die historische Vierkanthofanlage am Keyenberger Markt prägt aufgrund ihrer Größe und ihrer städtebaulich markanten Lage den nördlichen Eingang des Projektgebiets und bildet einen wichtigen Anknüpfungspunkt für die zukünftige Entwicklung.

Freiraum und Nachhaltigkeit

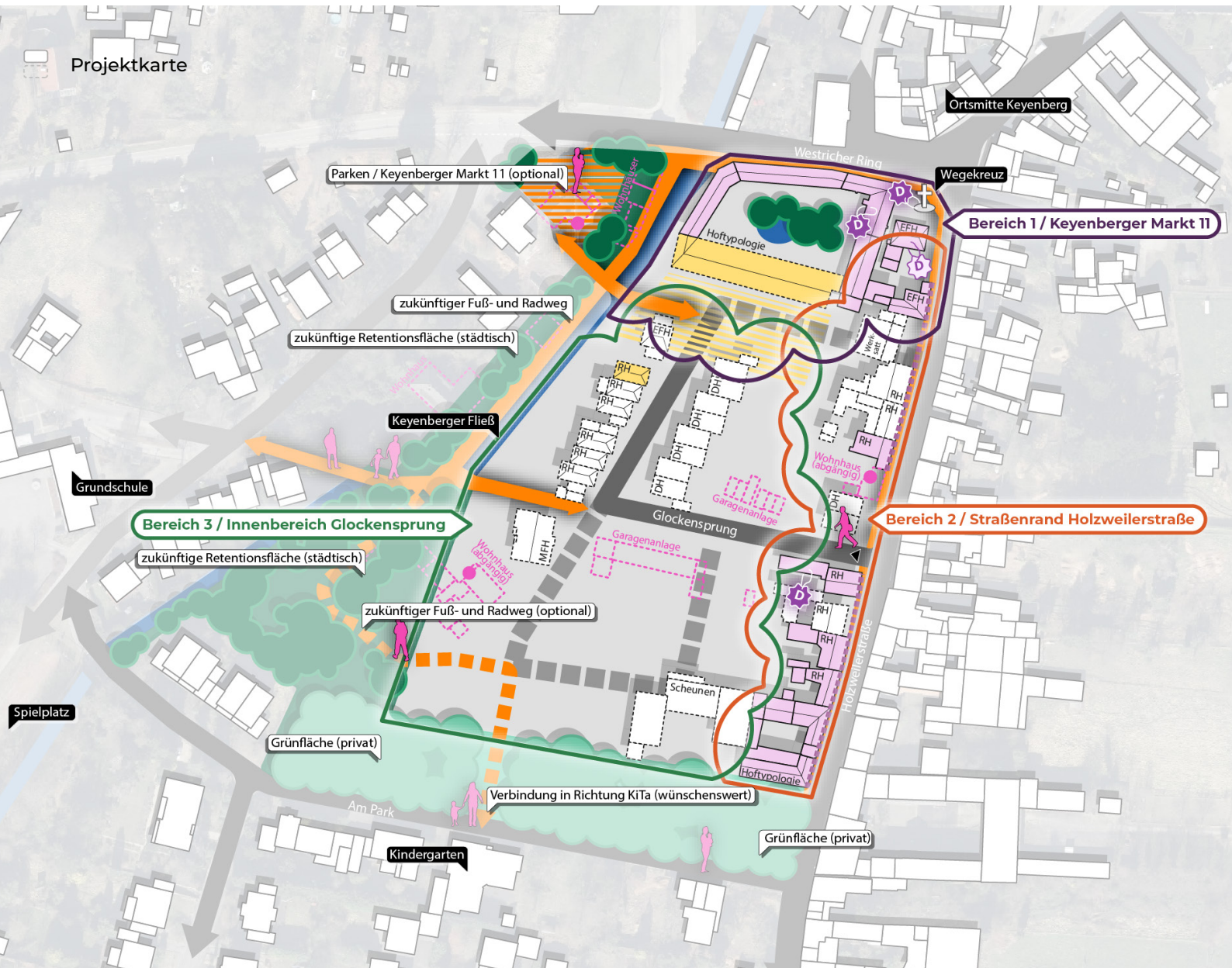
Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Retentionsflächen sind ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtentwicklung, gehören jedoch nicht zu den durch Investoren zu entwickelnden Flächen. Darüber hinaus sind innerhalb des Quartiers keine öffentlichen Grün- oder Spielflächen vorgeschrieben. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität soll insbesondere durch qualitativ gestaltetete private Freiräume sowie eine hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes gewährleistet werden. Gleichzeitig wird eine klimaangepasste und nachhaltige Quartiersentwicklung angestrebt. Insbesondere bei Neubauten werden Konzepte zur Klimaanpassung, energieeffizienten Bauweise und nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung erwartet.

Entwicklungsziele

Die Stadt Erkelenz hat insgesamt vier Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan für alle Dörfer gefasst. Gemeinsam mit allen relevanten Akteuren wurden folgende Zielsetzungen für die Quartiersentwicklung des Glockensprungs festgelegt, die in beiliegender Grafik zusammengefasst werden.

Städtebauliche Entwicklung

Ziel der Entwicklung ist die Schaffung eines qualitativ vollen Wohnquartiers, das den bestehenden Wohnungsmarkt sinnvoll ergänzt und sich behutsam in den dörflichen Kontext einfügt. Insgesamt soll eine Quartiersentwicklung entstehen, die das Ortsbild stärkt, ohne dessen Charakter grundlegend zu verändern.



Bereich 1 – Keyenberger Markt (4.980 m²)

Dem denkmalgeschützten Anwesen Keyenberger Markt 11 kommt aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung und seiner prägenden Lage eine besondere Rolle innerhalb der Quartiersentwicklung zu. Für diesen Bereich ist daher frühzeitig ein tragfähiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Je nach Nutzung kann eine Einbeziehung angrenzender Grundstücke aus den Bereichen 2 und 3 sowie der optionalen Stellplatzfläche (530 m²) erforderlich werden. Aus diesem Grund ist eine prioritäre Entwicklung des Bereichs 1 vorgesehen.

Bereich 2 – Randbebauung Holzweilerstraße (5.150 m²)

Die endgültige Abgrenzung des Bereichs richtet sich nach den Anforderungen des Nutzungskonzepts für den Keyenberger Markt. Der Fokus liegt auf dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des ortsbildprägenden Bestands entlang der Holzweilerstraße. Ziel ist es, das historische Ortsbild zu sichern und insbesondere den Eingangsbereich des Quartiers qualitativ aufzuwerten.

Bereich 3 – Innenbereich Glockensprung (12.260 m²)

Auch die endgültige Abgrenzung dieses Bereichs ergibt sich aus dem Nutzungskonzept für den Bereich 1. Im Innenbereich bestehen die größten Entwicklungsspielräume. Neben dem Erhalt und der Erweiterung bestehender Gebäude sind auch Ersatzneubauten möglich. Ziel ist eine zukunftsorientierte Quartiersentwicklung mit einer maßvollen Nachverdichtung im dörflichen Maßstab mit überwiegend zwei bis drei Vollgeschossen.

Legende Planzeichnung

- Bereich 1 / Keyenberger Markt 11
- Bereich 2 / Straßenrand Holzweilerstraße
- Bereich 3 / Innenbereich Glockensprung
- Denkmal (D) denkmalwürdig
- Erhalt von Bestandsgebäude
- Abriss von Bestandsgebäude (aus Standsicherheits- oder städtebaulichen Gründen)
- Ggf. Abriss durch RWE
- Abriss von Bestandsgebäude möglich (aus städtebaulichen Gründen/ konzeptabhängig)
- Neubauten (exemplarisch)
- Erweiterungsfläche Keyenberger Markt 11 für Neubauten (optional/ konzeptabhängig)
- Straßen (Bestand)
- Mögliche Straßenerweiterung (konzeptabhängig)
- (Zukünftige) Fuß- und Radwegeverbindung
- Fuß- und Radwegeverbindung (optional)
- Zukünftige Retentionsflächen (städtisch)
- Private Grünfläche
- Raumkante beachten (insb. bei Neuentwicklung)
- Gewässer

Abkürzungen

- | | |
|-----|------------------------|
| EFH | Einfamilienhaus |
| DH | Doppelhaus |
| RH | Reihenhaus |
| MFH | Mehrfamilienhaus |
| D | Denkmal/ denkmalwürdig |

Umgang mit dem Bestand

Entlang der Holzweilerstraße werden zwingend zu erhaltende Objekte festgelegt. In der Eingangssituation zum Innenbereich Glockensprung ist ein Ersatzneubau zur städtebaulichen Aufwertung vorgesehen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, weitere Gebäude durch Neubauten zu ersetzen. Hierbei ist das ortsbildprägende Straßenbild zu erhalten bzw. herzustellen.

Architektur und Gestaltung

Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich Maßstabs, Höhenentwicklung und Gestaltung in das historische Ortsbild einfügen und gleichzeitig eine zeitgemäße Architektursprache ermöglichen. Ziel ist ein hochwertiges und harmonisches Quartiersbild mit einer klaren städtebaulichen Identität. Zu beachten sind ein Gestaltungsleitfaden und eine Gestaltungssatzung, die derzeit erarbeitet werden.

Wohnen und Zielgruppen

Das Quartier soll Wohnraum für unterschiedliche Generationen und Haushaltsformen bieten und damit zu einer vielfältigen Bewohnerstruktur beitragen. Durch das vorgesehene Nutzungskonzept soll kein neues Dorfzentrum in Konkurrenz zu der bestehenden Dorfmitte als zentraler Treffpunkt entstehen.



RWE

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



**ERK
EL
ENZ**

Ihre Ansprechperson:

David Heymel
RWE Power AG
Tel. 02271 70 4333
David.Heymel@rwe.com

IMPRESSUM

Herausgeber: Perspektive.Struktur.Wandel GmbH, Burggasse 1, 50126 Bergheim