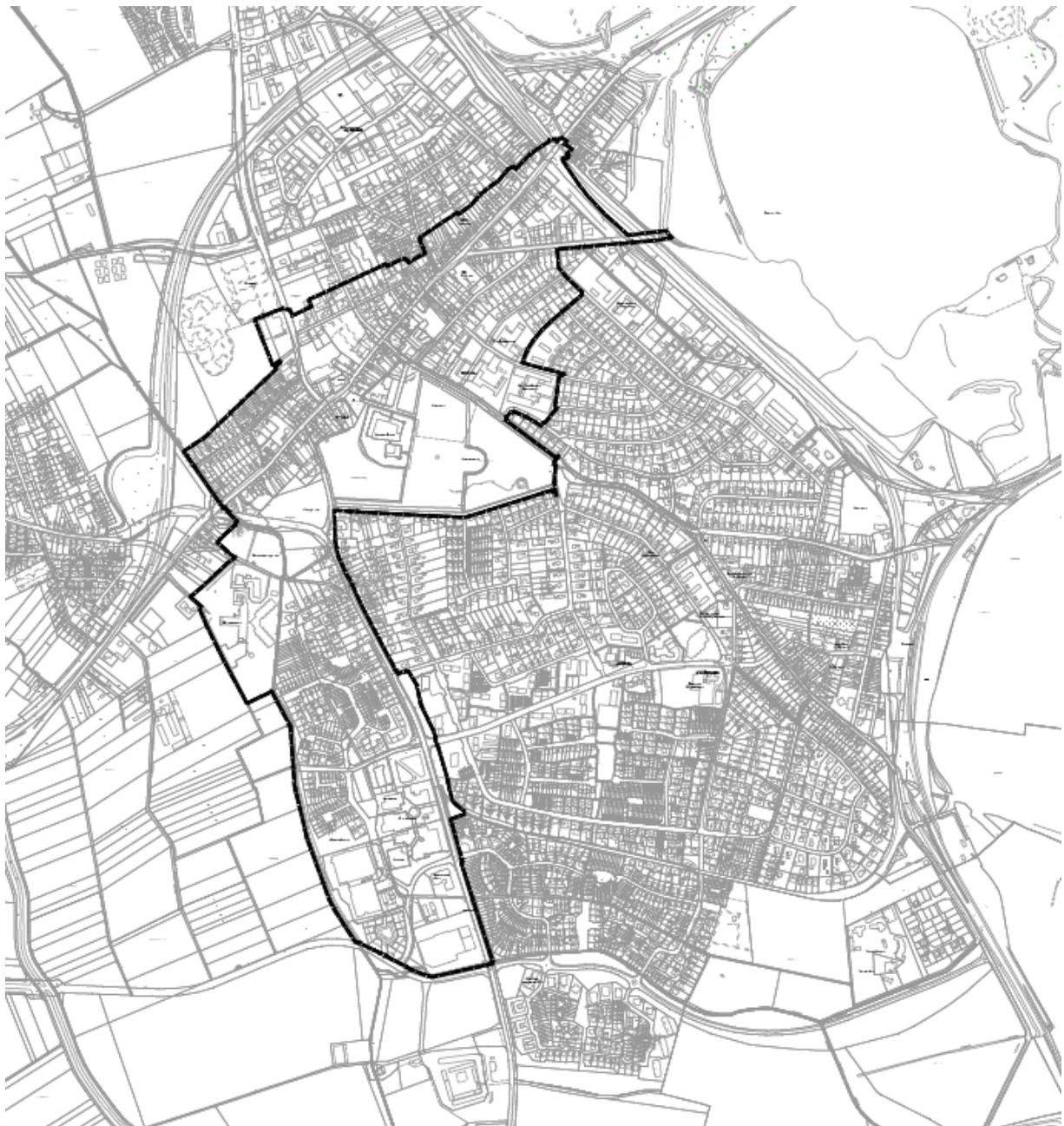


Städtebauliche Sanierungssatzung

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Liblar“ im vereinfachten Verfahren
gem. § 142 (4) BauGB (Baugesetzbuch)

Begründung

der förmlichen Festlegung einschließlich Bericht über das Ergebnis der vorbereiten-
den Untersuchungen



Inhaltsverzeichnis:

Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen;
Begründung für die förmliche Festlegung

1. Anlass der Planung
2. Bestandsaufnahme
 - 2.1. Lage und Ausgangssituation
 - 2.2. Städtebauliche Missstände
3. Beabsichtigte Ziele und Zwecke der Maßnahme
 - 3.1. Entwicklungsstrategie
 - 3.2. Zielsetzungen und Maßnahmen
 - 3.3. Nachteilige Auswirkungen
4. Beteiligung und Mitwirkung gem. § 137 und § 139 BauGB
 - 4.1. Beteiligung Betroffener gem. § 137 BauGB
 - 4.2. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB
 - 4.3. Abwägung der Anregungen und Einwendungen
5. Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung gem. § 136 (1) BauGB
 - 5.1. Öffentliches Interesse
 - 5.2. Einheitliche Vorbereitung
 - 5.3. Zügige Durchführung
6. Abgrenzung des Sanierungsbereiches
7. Wahl des Sanierungsverfahrens; Genehmigungspflichten
 - 7.1. Vereinfachtes Sanierungsverfahren
 - 7.2. Ausschuss der Genehmigungspflichten gem. § 144 und § 145 BauGB
 - 7.3. Weitere rechtliche Wirkungen
8. Kosten und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB
9. Fazit

Anhang: Beschlüsse, Beteiligungen, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen; Begründung für die förmliche Festlegung

1. Anlass der Planung

Die Auswirkungen des Strukturwandels im Einzelhandel, der demographische Wandel und ein steigender Wettbewerbsdruck führen in Liblar, wie auch in vielen anderen Städten, zu Problemlagen. Insbesondere in den beiden zentralen Nahversorgungsbereichen Liblars – dem Erftstadt Center und der Carl-Schurz-Straße – zeichnen sich zunehmend städtebauliche Missstände ab, welche durch einfache städtebauliche Instrumentarien, welche allein durch das Instrument der Bebauungsplanung, nicht zu beheben sind.

Vielmehr ist es erforderlich ein abgestimmtes Gesamtkonzept für Liblar zu erarbeiten und unterstützt durch Städtebaufördermittel zügig umzusetzen.

Für eine entsprechende Förderung durch das Programm „Aktive Stadt – und Ortsteilzentren“ ist eine räumliche Abgrenzung der Förderkulisse (z. B. als Sanierungsgebiet) unerlässliche Voraussetzung.

Die Stadt Erftstadt hat das Verfahren zur Aufstellung der Sanierungssatzung Liblar mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB in der Sitzung des Rates vom 14.12.2015 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 14.01.2016 öffentlich bekannt gemacht. Das Untersuchungsgebiet wurde in der Bekanntmachung eindeutig dargestellt, auf die Auskunfts- und Mitwirkungspflichten wurde hingewiesen.

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen stützt sich im Wesentlichen auf eine Reihe von Untersuchungen und Gutachten (Verkehrskonzept, Einzelhandel- und Zentrenkonzept), Informationen aus der Bürgerschaft sowie auf dem hierauf aufbauenden Integrierten Handlungskonzept (IHK) von 2015.

Die gewonnen Erkenntnisse belegen das Erfordernis einer städtebaulichen Sanierung und begründen die Festlegung des Sanierungsgebietes Liblar.

2. Bestandsaufnahme

2.1. Lage und Ausgangssituation

Die Stadt Erftstadt mit rund 50.000 Einwohnern liegt im Südwesten Nordrhein-Westfalens. Ihre Lage ist durch den Übergang vom Oberzentrum Köln zum ländlichen Raum gekennzeichnet. Die Stadt wurde 1969 im Rahmen der kommunalen Neugliederung gebildet und besteht heute aus 14 Stadtteilen. Der größte Stadtteil ist Liblar mit knapp 13.000 Einwohnern.

Liblar weist eine polyzentrische Stadtstruktur auf. Dies ist auf eine, verschiedenen Entwicklungsschüben folgende Siedlungsentwicklung zurückzuführen. Neben dem historischen Kern im Bereich Carl-Schurz-Straße entstand mit dem Bergbau ein zusätzlicher Siedlungsbereich im Südosten, Oberliblar genannt. In der weiteren Entwicklung etablierten sich Wohnnutzun-

gen im Zwischenraum, sodass ein gemeinsamer Siedlungskörper entstand und die versorgende Infrastruktur größtenteils am Rand nachgezogen wurde. So entstand auch, dem Leitbild der wachsenden Stadt folgend, der nicht vollendete Zentrumsansatz im Südwesten mit Erfstadt Center und öffentlichen Einrichtungen (u.a. Rathaus und Hallenbad).

2.2. Städtebauliche Missstände

Das Planungsbüro MWM hat im Jahr 2015 ein Integriertes Handlungskonzept für Liblar erarbeitet. Dieses entspricht der in § 140 Nr. 4. BauGB geforderten städtebaulichen Planung, die Bestandteil der Vorbereitung der Sanierung ist. Im Integrierten Handlungskonzept Liblar wird das den vorbereitenden Untersuchungen zu Grunde liegende Untersuchungsgebiet räumlich definiert und einer umfangreichen Mängel-Chancen-Analyse unterzogen. Im Ergebnis dieser Analyse werden zahlreiche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt. Die städtebaulichen Missstände lassen sich im Einzelnen wie folgt zusammenfassen:

- zunehmende Funktionsverluste entlang der zentralen, historisch bedeutsamen (Trassenverlauf der Römerstraße Köln-Trier) ehem. Hauptgeschäftsachse Carl-Schurz-Straße
- starke Attraktivitätseinbußen im zentralen Versorgungsbereich (Einordnung als Stadtteilzentrum), mit dem Kern Erfstadt Center, einem Einkaufszentrum aus den 70er Jahren, dass unter Investitionsstau und mangelnder Aufenthaltsqualität leidet
- unklare Nutzungs- und Sanierungsperspektiven für öffentliche Liegenschaften, z.B. im Schulbereich
- hohe Verkehrsbelastungen in z.T. sensiblen Stadträumen, die städtebaulichen Entwicklungen entgegenstehen
- Minder- bzw. fehlgenutzte (Brach-)Flächen sowie strukturelle Defizite im Ortsgefüge
- Gefährdung der historisch wertvollen Bausubstanz
- Mangelhafte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und unattraktive Straßen-/Platzanlagen (speziell für Fußgänger)
- eine unzureichende Erschließung bzw. schlechte Erreichbarkeit von (vorhandenen, attraktiven) Grün- und Naherholungsräumen
- eine nicht zeitgemäße Ausstattung des Bahnhofes sowie eine mangelhafte Integration des Bahnhofareals in die Stadtstruktur
- eine mangelhafte stadträumliche Vernetzung der zentralen Innenstadtbereiche untereinander und eine schwierige Orientierung für Besucher

Die oben aufgeführten städtebaulichen Missstände begründen insgesamt die Notwendigkeit der Sanierung. Das Untersuchungsgebiet ist sowohl von Substanz- als auch von Funktionschwäche gem. § 136 (2) BauGB betroffen.

3. Beabsichtigte Ziele und Zwecke der Maßnahme

Der in einem breit angelegten Beteiligungsprozess erarbeitete und abgestimmte Masterplan Ertfstadt-Liblar skizziert eine Gesamtperspektive für die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils. Ziel ist es, durch die entwickelten Maßnahmen den Funktions- und Strukturschwächen in Liblar entgegenzuwirken und den Stadtteil als Versorgungs-, Kultur- und Wohnstandort zukunftsfähig zu gestalten.

Der Masterplan (IHK) baut dabei auf einer Reihe von Untersuchungen und Gutachten (u.a. Verkehrskonzept und Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sowie auf den Informationen aus der Bürgerschaft auf.

3.1. Entwicklungsstrategie

Die Vielschichtigkeit der Problemlagen erfordert eine ganzheitliche Vorgehensweise, die Aspekte aus den Handlungsfeldern Städtebau, Verkehr/ Mobilität, Wirtschaft/ Nahversorgung, Umwelt/ Naherholung/ Tourismus, sowie Gesellschaft / Soziales / Kultur berücksichtigt und dabei insbesondere die Einbindung und Motivation Privater in den Blick nimmt. Folgende Prämissen werden mit dem Konzept verfolgt:

- Stärkung sowohl des Nahversorgungszentrums Carl-Schurz-Straße als auch des Stadtteilzentrums Ertfstadt Center sowie Verstärkung der Profilbildung
- Gezielte Verbesserung des Branchenmixes und Gegensteuerung zu Leerständen sowie zum Wandel hin zu monofunktionalen Nutzungen oder minderfrequentierten Nutzungen
- Verbesserung der Ortsstruktur durch Entwicklung der Neuordnungsbereiche (Innenverdichtung und Nachnutzung von Brachflächen) sowie sinnvolle Ergänzung der Ortskernfunktionen und des -angebotes
- Nachhaltige Nutzung der wertvollen historischen Bausubstanz
- Verbesserung der räumlichen Verknüpfung der innerörtlichen Straßen-/ Platzabfolgen (Marienplatz, Viry-Chatillon-Platz, Carl-Schurz-Platz)
- Aufwertung des Ortsbildes durch qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung und die Motivation sowie Unterstützung Privater
- Steigerung der Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Straßen und Plätzen
- Verbesserung der Erreichbarkeit und der verkehrlichen Situation gerade im Hinblick auf die schwächeren Verkehrsteilnehmer

- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Grün- und Freiraumverbundes durch Lückenschlüsse und gezielte Attraktiveren für alle Generationen
- Breite Akzeptanz und Motivation Privater durch Transparenz und Mitwirkungsmöglichkeiten während des gesamten Planungs- und Umsetzungsprozesses
- Verbesserung der kommunalen Infrastruktur

3.2. Zielsetzungen und Maßnahmen

Die städtebaulichen Zielsetzungen und Maßnahmen wurden auf Basis der Ergebnisse der allgemeinen Bestandsanalysen, dem Stärken- und Schwächen-Profil des Untersuchungsraums, der vertieften Betrachtung einzelner Handlungsräume, auf Grundlage begleitender Konzepte und der Öffentlichkeitsbeteiligung entwickelt.

Zusammenfassend ergeben sich hieraus folgende übergeordnete Zielebenen:

- die Neuausrichtung bzw. Anpassung der Infrastruktur an künftige Bedarfe,
- die Sicherung und Modernisierung prägender Bausubstanz im Hinblick auf künftige Ansprüche (u.a. an Wohnraum),
- die Pflege und Aufwertung des Stadtbildes zur Stärkung der Identität,
- die Inwertsetzung der historischen Achse der Carl-Schurz-Straße mit einer erlebbaren Abfolge von Platzräumen,
- die Förderung stadtverträglichen Verkehrs,
- die städtebauliche Neuordnung von Quartieren zur Stärkung des Wohnstandortes bzw. zur Sicherung der Versorgung,
- die Weiterentwicklung, Sicherung und Aufwertung der Frei- und Grünräume (im Verbund),
- die Einbindung, Vernetzung und Motivation lokaler (privater) Akteure,
- Verbesserung der kommunalen Infrastruktur.

Die formulierten Zielsetzungen und Maßnahmen werden nachfolgend für die einzelnen Handlungsräume präzisiert und vertiefend dargestellt.

Städtebauliche Ziele und Maßnahmen Schwerpunktbereich Carl-Schurz-Straße

Handlungsraum 1: Seestraße – Marienplatz

- Nutzung der Flächenpotenziale (Schwerpunkt Wohnen)

- Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes durch Reduzierung des Fahrbahnquerschnittes / Straßenraumgliederung und Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Kennzeichnung des Stadteinganges Nordost / Aufwertung Kreisverkehrsplatzes
- Aufwertung/ Beseitigung der, das ortstypische Gesamterscheinungsbild, störenden Fassaden/ Gebäude (Ortsbildpflege/ Fassadenberatung)
- Verbesserung der Anbindung an den Landschaftsraum (Ville-Gebiet), u.a. über die Brühler Straße „Landschaftsfenster“

Im Bereich der Carl-Schurz-Straße zwischen Seestraße und Marienplatz soll das vorhandene Flächenpotenzial (z. B. Zervos-Gelände – vgl. Kapitel 5.2.6) vor allem zur Verdichtung resp. Ergänzung neuer Wohnbebauung dienen. Außerdem soll das Stadtbild durch die Motivation privater Akteure verbessert werden, dies betrifft insbesondere die Vorgartenflächen im nördlichen Bereich der Carl-Schurz-Straße, die Rückführung des überdimensionierten Einmündungstrichters der Klosengartenstraße durch ergänzende Bebauung und die Wiederherstellung/ Aufwertung historischer Fassaden.

Parallel gilt es den Straßenraum der Carl-Schurz-Straße neu zu gliedern, die Dominanz der Fahrbahn zurückzunehmen und durch ein abgestimmtes Freiraumkonzept (Oberflächen, Begrünung, Beleuchtung, Mobiliar) die Aufenthaltsqualität im Hinblick auf die umgebende Wohnnutzung zu stärken.

Im Bereich des Kreisverkehrsplatzes Carl-Schurz-Straße/ Max-Planck-Straße soll durch Installation eines Informationsleitsystems und gestalterische Eingriffe eine ablesbare Stadteingangssituation entstehen, die Orientierung bietet.

Der angrenzende Naherholungsraum (Ville-Gebiet) soll über die Brühler Straße zugänglich gemacht werden. So soll eine enge Verzahnung des Siedlungsbereiches mit dem Grünraum neue Qualitäten für Liblar erschließen. In diesem Zuge kann der Durchstich durch den Damm der ehemaligen Bahntrasse (Relikt des Braunkohletagebaus) genutzt werden um die Historie in Wert zu setzen (vgl. auch Kapitel 5.2.3 und 5.2.4).

Handlungsraum 2: Marienplatz – Viry-Chatillon-Platz

- Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes durch Reduzierung des Fahrbahnquerschnittes / Straßenraumgliederung und Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Straßenraumgestaltung im Hinblick auf Außengastronomie/ Sondernutzungen
- Neuordnung ruhender Verkehr / Nutzung Parkplatz Am Hahnacker fördern
- Bedeutungszuweisung / Aufwertung des Marienplatzes
- Aufwertung/ Beseitigung der das ortstypische Gesamterscheinungsbild, störenden Fassaden/ Gebäude (Ortsbildpflege/ Fassadenberatung)
- Stärkung des VHS-Standortes, z.B. durch Barrierefreiheit/ ergänzende Angebote/ Bebauung, Bürgerschaftstreff/ -café
- Verbesserung der verkehrlichen Situation in der Carl-Schurz-Straße, u. a. durch Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs
- Nachhaltige Nutzungen (Reduktion von Leerständen)

Schwerpunkte im Handlungsraum 2 bilden der Marienplatz sowie die mittlere Carl-Schurz-Straße mit dem vorhandenen Gastronomie und Handelsbesatz.

Der Marienplatz soll zukünftig zu einem lebendigen Kommunikationsraum werden. In diesem Sinne ist die Stärkung des VHS-Standorts erklärtes Ziel. Außerdem sind die Platzkanten neu zu definieren und dem Platz zugewandte bzw. sich zum Platz öffnende Gebäude und Nutzungen zu ergänzen. Trotzdem behält der Platz seine multifunktionale Nutzbarkeit (z.B. Märkte, Kulturveranstaltungen) bei und findet seine Rolle in der Abfolge der „Altstadtplätze“. Zur weiteren Entwicklung und Konzeptkonkretisierung ist ein Wettbewerbsverfahren angedacht, dass alle drei Platzsituationen (Marienplatz, Viry-Chatillon-Platz und Carl-Schurz-Platz) einbezieht.

Im weiteren Verlauf der Carl-Schurz-Straße ist der Straßenraum neu zu gliedern und die Korrespondenz der beiden Straßenseiten ist zu verbessern. D.h. ein Ausbau unter verkehrsberuhigenden Gesichtspunkten, raumfassende Begrünung wo möglich und die Umsetzung eines durchgängigen Gestaltungs-, Beleuchtungs- und Stadtmobiliarkonzeptes sind vorgesehen. Großer Wert ist dabei in Abstimmung mit dem Verkehrskonzept auf komfortable Begehbarkeit und Barrierefreiheit zu legen.

Da dieser Abschnitt durch große Maßstabssprünge in der Bebauung, sehr unterschiedliche Architektur(alter) und uneinheitliche Werbeanlagen sehr heterogen wirkt, kommt insbesondere der Arbeit mit den privaten Haus- und Grundeigentümern sowie den Gewerbetreibenden besondere Bedeutung zu.

Handlungsraum 3: Viry-Chatillon-Platz – Köttinger Straße

- Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes mit Verbesserung der Verkehrssicherheit vor allem im Bereich des Knotenpunktes Carl-Schurz-Straße und Köttinger Straße / Straßenraumgliederung und Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der verkehrlichen Situation in der Carl-Schurz-Straße, u. a. durch Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs
- Straßenraumgestaltung im Hinblick auf Außengastronomie / Sondernutzungen
- Bedeutungszuweisung / Aufwertung des Viry-Chatillon Platzes und des Carl-Schurz-Platzes
- Aufwertung/ Beseitigung der, das ortstypische Gesamterscheinungsbild, störenden Fassaden/ Gebäude (Ortsbildpflege/ Fassadenberatung)
- Herausarbeitung von Blickbeziehungen
- Anpassung des Schulzentrums an künftige Bedarfe und Umgestaltung im Hinblick auf Quartiersöffnung, Barrierefreiheit und energetische Aspekte
- Nutzung vorhandener Flächenpotenziale zur baulichen Verdichtung bzw. Ergänzung
- Nachhaltige Nutzungen (Reduktion von Leerständen)

Städtebaulich kommt im Handlungsraum 3 der Verzahnung der Carl-Schurz-Straße mit Schloss und Schlosspark große Bedeutung zu. Neben einer Umgestaltung des Carl-Schurz-Platzes (geplanter Wettbewerb „Altstadtplätze“) und der Fritz-Erler-Str. ist der Freistellung von Sichtachsen Kernbaustein der Konzeption. Durch Entspannung der Verkehrsverhältnisse im Knotenpunkt Carl-Schurz-Straße/ Köttinger Straße sowie im engen Straßenabschnitt vor dem Kloster (vgl. Kapitel 8.2) kann die historische Mitte mit der Kirche St. Alban, dem Frohnhof, dem Kloster und weiteren prägenden Gebäuden wieder „gefahrlos“ erlebbar gemacht werden.

Eine Minderung der Verkehrsbelastung und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität kommen in diesem Bereich auch der geplanten Ergänzung von innerstädtischem Wohnen im Bereich des ehem. Klosters oder dem Projekt „Oase am Schloss“ (vgl. Kapitel 5.2.7) zugute.

Entsprechend dem Carl-Schurz-Platz soll auch der Viry-Chatillon-Platz durch Aufwertung an Bedeutung gewinnen und neu inszeniert werden. Gezielte Maßnahmen wie z. B. Zugewinn an Aufenthaltsqualität durch Stadtmobiliar und verbesserte Bedingungen für Außengastronomie tragen zu einem neuen Erscheinungsbild bei.

Entscheidenden Einfluss auf die Gestaltung der öffentlichen Räume hat das Ergebnis der Probestufe zu verschiedenen Verkehrsvarianten in diesem Bereich (vgl. Kapitel 8.2). Städtebaulich wird eindeutig die auch von IVV empfohlene Variante mit einer Einbahnstraßenregelung zwischen Köttinger Straße und Bahnhofstraße bevorzugt, da diese die geringste Inanspruchnahme von wertvollen Freiräumen für Verkehrsanlagen auslöst.

Zur besseren Verkehrsabwicklung aber auch gleichzeitig zur Temporeduzierung und Kennzeichnung des zentralen Ortskerns soll der Knoten Köttinger Straße/ Gartenstraße als Kreisverkehrsplatz umgebaut werden. Damit verbessern sich die Verkehrssicherheit und die Attraktivität dieses Bereichs (mit den hochfrequentierten Märkten von Aldi und REWE) für Fußgängerinnen bzw. Fußgänger und Radfahrerinnen bzw. Radfahrer.

Entsprechend seiner Bedeutung nimmt das Schulzentrum einen großen Flächenanteil des Handlungsraums 3 ein. Das Areal soll zum Quartier stärker geöffnet und z.B. mit der VHS am Marienplatz räumlich als auch von der Angebotsseite her stärker verknüpft und die soziale Funktion als Begegnungsstätte (z. B. Errichtung eines Jugendtreffs) gestärkt werden. Hierzu gilt es Gebäude und Anlagen an künftige Bedarfe anzupassen und insbesondere Aspekte wie Barrierefreiheit und Energieeffizienz zu betrachten.

Handlungsraum 4: Köttinger Straße – Bliesheimer Straße

- Kennzeichnung des Stadteinganges West
- Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes mit Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Verbesserung der verkehrlichen Situation in der Carl-Schurz-Straße, u. a. durch Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs
- Straßenraumgestaltung im Hinblick auf Außengastronomie / Sondernutzungen

- Aufwertung/ Beseitigung der das ortstypische Gesamterscheinungsbild störenden Fassaden/ Gebäude (Ortsbildpflege/ Fassadenberatung)
- Nachhaltige Nutzungen (Reduktion von Leerständen)

Dieser Abschnitt der Carl-Schurz-Straße weist deutliche Funktionsverluste auf. Entwicklungsziel ist es, den Bereich als innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln und durch das Projekt „Wohnen am Stadtgarten“ sowie durch eine verbesserte Verzahnung mit den Naherholungs-/ Grünräumen südlich der Carl-Schurz-Straße Impulse zu setzen. Parallel sollen Immobilieneigentümer unterstützt werden ihre Gebäude im Hinblick auf zeitgemäßen Wohnraum umzubauen und die Fassaden aufzuwerten

Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums orientiert sich auch in diesem Bereich an einem einheitlichen Gestaltungskanon und gliedert die Achse der Carl-Schurz-Straße durch Stadtmobiliar und Grünakzente.

Gestaltung und Bebauung (u.a. Tankstelle) sind derzeit am Knotenpunkt L163 Bliesheimer Straße/ Carl-Schurz-Straße nicht geeignet eine Eingangssituation für den historischen Ortskern zu markieren. In Abstimmung mit dem Verkehrskonzept soll durch die Anlage eines prägnanten Kreisverkehrsplatzes und durch bauliche bzw. grünpflegerische Maßnahmen ein städtebauliches Zeichen gesetzt werden, das Kunden und Besuchern Orientierung bietet.

Städtebauliche Ziele und Maßnahmen Schwerpunktbereich Erfstadt Center

Handlungsraum Nord

- Differenzierung und Aufwertung der Außenbereiche des Centers
- Inszenierung des Centers mit Licht (Lichtkonzept)
- Sicherung des Einzelhandelsstandortes / Impulse für Neuausrichtung der Geschäftswelt, Förderung Nutzungsmix/ Reduktion der Leerstände
- Verbesserung der Verankerung des Erfstadt Centers im Quartier
- Neuordnung ruhender Verkehr
- Verbesserung der Orientierung
- Herstellung von Sichtachsen
- Verbesserung der Vernetzung von Center, SB-Warenhaus und Umfeld
- Betonung/ Gestaltung der Centereingänge

Insgesamt gilt es das Erfstadt Center besser mit dem östlich der Bliesheimer Straße gelegenen Siedlungsbereichen zu verknüpfen, um die Erreichbarkeit ohne die Nutzung eines PKWs zu verbessern.

Die Außenwirkung des Centers soll durch die Aufwertung der Eingangssituationen, die Umgestaltung des nördlichen Platzbereichs und die Neugliederung der zur Bliesheimer Straße orientierten Erschließungsbereiche verbessert werden.

Neben der Professionalisierung des durch die ISG gestützten Centermanagements und seiner Vernetzung mit der IWG Liblar (Geschäftsflächen- und Leerstandsmanagement für den Gesamtstandort) sollen im Rahmen des Konzeptes auch die öffentlichen Räume im Erfstadt Center zeitgemäß umgestaltet werden. Hier ist dringender Handlungsbedarf gegeben, um das Center in einer konzentrierten Aktion neu zu positionieren und zukunftsfähig zu machen.

Die Freiraumgestaltung verfolgt das Ziel, Barrieren abzubauen, den Fußgängerbereich zeitgemäß und attraktiv zu gestalten und auszustatten. Dabei sind die markanten Platzsituationen herauszuarbeiten und so zu gestalten, dass sie zum Verweilen einladen. Durch die Einbindung vorhandener Angebote (z.B. Gastronomie) und die Ergänzung von Aufenthalts- und Spielangeboten soll der Bereich allen Generationen gerecht werden.

Nähere Erläuterungen zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes, hinsichtlich einer Neuausrichtung der Geschäftswelt bzw. zur Förderung des Nutzungsmixes – und damit auch ein roter Faden für alle Akteure, wie ISG, Centermanagement oder Immobilienmanagement der Stadt – finden sich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Kapitel 8.1).

Handlungsraum Süd

- Weiterentwicklung des Zentrumsansatzes und Integration der Musikschule
- Differenzierung der Außenbereiche des Centers
- Aufwertung der Platzanlagen
- Herstellung von Sichtachsen
- Gestaltung der Centereingänge
- Verbesserung der Orientierung
- Herstellung von Wegebeziehungen und Vernetzungen (u.a. im Bereich Bliesheimer Str./ Musikschule)

Vorrangiges Ziel im südlichen Bereich des Erfstadt Centers ist die städtebauliche Weiterentwicklung des vorhandenen Zentrenansatzes. Hierzu gilt es ein schlüssiges Gesamtkonzept über den Bestand zu legen und dementsprechend die reinen Wohnnutzungen sowie den Standort der Feuerwache in Frage zu stellen (geplanter Wettbewerb „Alte Feuerwache“ mit Machbarkeitsstudie).

Des Weiteren soll die Wegevernetzung über die Bliesheimer Straße zum östlich des Erfstadt Centers gelegenen Siedlungsbereich ergänzt und so die Integration des Centers in das Quartier verbessert werden.

Durch die gestalterische Aufwertung der Eingangssituationen sollen Besucherinnen bzw. Besucher und Kundinnen bzw. Kunden begrüßt und die Orientierung erleichtert werden.

Städtebauliche Ziele und Maßnahmen Schwerpunktbereich Frei- und Grünräume

- Grünraumgestaltung mit lebendiger, am Bach „Am Mühlengraben“ orientierter Wegeführung
- Bessere Verbindung der Grünraumabschnitte (Gesundheitsgarten, Stadtgarten, Schlosspark, Liblarer See) untereinander
- Installation eines Info-/Leitsystem
- Rast- bzw. Ruhemöglichkeiten
- Bewegungs- und Spielangebote für alle Generationen

Der Lückenschluss im Frei- und Grünraumverbund bezieht sich im Wesentlichen auf den Bereich zwischen den Nahversorgungszentren Carl-Schurz-Straße sowie Erfstadt Center und bietet das Potenzial zum Aufbau einer Grünachse, die entlang des Baches „Am Mühlengraben“ verläuft und über den Gesundheits- sowie Stadtgarten (vgl. auch Kapitel 5.3.1) bis in den historischen Ortskern reicht. Unter Berücksichtigung der Anschlussverbesserung des hochwertigen Naherholungsraumes Ville-Seen (Handlungsraum 1) und des Ringschlusses für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr über den Landschaftsraum bzw. die ehem. Bahntrassen im Osten und Süden kann ein absolutes Alleinstellungsmerkmal entwickelt werden.

Damit eine Nutzung dieser Wegeverbindung für alle Nutzergruppen möglich und attraktiv wird, soll zur Erleichterung der Orientierung ein Info-/Leitsystem installiert werden, das neben einer sinnvollen und einfach lesbaren Beschilderung die Historie in Wert setzt. Im Vordergrund steht also die Führung auf direktem Weg (Grunderwerb im Bereich des Marienhospitals) so-wie die Anlage von Rast- und Spielpunkte zur Attraktivitätssteigerung für alle Generationen.

3.3. Nachteilige Auswirkungen

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen sind durch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Als typische nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen können beispielsweise veränderte Grundstückszuschüsse, Mehrbelastungen durch Mieterhöhung, Verlust des Arbeitsplatzes oder eine negative Veränderung des Kundenstamms bei Betrieben auftreten. Da die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und sich das Hauptaugenmerk auf den Erhalt und die Verbesserung des Bestandes richtet, viele Maßnahmen im Bereich Verkehr/ öffentlicher Raum stattfinden und Betriebsverlagerungen und Modernisierungen lediglich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden (siehe auch Kapitel 6). Somit kann auch von der Aufstellung eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB abgesehen werden.

4. Beteiligung und Mitwirkung gem. § 137 und § 139 BauGB

Gemäß § 137 BauGB und § 139 BauGB ist die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern und diese zur Mitwir-

kung anzuregen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die §§ 4 (2) und 4a (1) bis (4) und (6) BauGB sinngemäß anzuwenden. Finden Änderungen von Zielen und Zwecken der Sanierung oder Maßnahmen und Planungen der Träger öffentlicher Belange statt, die aufeinander abgestimmt wurden, haben sich die Beteiligten gemäß § 139 BauGB miteinander ins Benehmen zu setzen.

4.1. Beteiligung Betroffener gem. § 137 BauGB

Die betroffene Öffentlichkeit hatten bereits im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes sowie dem Verkehrskonzept Liblar zahlreiche Möglichkeiten sich aktiv an der Planung zu beteiligen. So wurden in diesem Zusammenhang insbesondere Öffentlichkeitsversammlungen, ein Werkstatttag, eine Fragebogenaktion und der Tag der Städtebauförderung 2015 durchgeführt.

Des Weiteren wurden konstruktive Gespräche mit den vor Ort aktiven Standortgemeinschaften im Erftstadt Center und an der Carl-Schurz-Straße geführt und die hieraus gewonnen Erkenntnisse in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die entsprechenden Unterlagen (Präsentationen, Dokumentationen, etc.) zum Masterplan Liblar/ Integrierten Handlungskonzept und zum Verkehrskonzept wurden auf der städtischen Homepage eingestellt und somit auch der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Im Rahmen einer dreiwöchigen „Offenlage“ in der Zeit vom 18.01.2016 bis 05.02.2016 wurde den Betroffenen die Möglichkeit gegeben, die Inhalte der Sanierungssatzung mit der Verwaltung der Stadt Erftstadt zu erörtern. Einige Bürger haben hiervon Gebrauch gemacht.

4.2. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.01.2016 aufgefordert worden, bis zum 05.02.2016 zu den geplanten Maßnahmen Stellung zu nehmen.

Folgende Stellungnahmen sind im Rahmen der Beteiligung bei der Verwaltung der Stadt Erftstadt eingegangen:

- Rhein- Erft- Kreis, Bergheim
- RWE Power AG, Köln
- Landesbetreib Straßenbau NRW, Euskirchen
- Industrie und Handelskammer, Außenstelle Krefeld
- Landwirtschaftskammer Rheinland, kreisstelle Rhein-Erft-Kreis, Köln – Auweiler
- Gasversorgung Rhein-Erft, Hürth
- RWE – Netz-Service GmbH, Dortmund

- Kath. Pfarramt St. Barbara, Ertstadt-Liblar

4.3. Abwägung der Anregungen und Einwendungen

Von den betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen und Bedenken oder Hinweise vorgetragen, die unmittelbar die Ziele und Zwecke oder die Abgrenzung der Sanierungssatzung betreffen. Vorgetragen wurden im Wesentlichen Anregungen und Hinweise, die die im Masterplan Liblar vorgesehenen Maßnahmen betreffen und im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten sind.

5. Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung gem. § 136 (1) BauGB

Neben den in Kapitel 1.2 aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet sind für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes weitere Voraussetzungen zu erfüllen. Diese sind gemäß § 136 (1) BauGB das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses sowie die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

5.1. Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse ist dadurch begründet, dass die Sanierung nicht nur den Interessen der dort ansässigen privaten Eigentümer und Gewerbetreibenden dient. Vielmehr profitiert von einer Aufwertung der beiden zentralen Bereiche – Ertstadt Center und Carl-Schurz-Straße die gesamte Bevölkerung.

In den beiden Zentrenansätzen konzentriert sich insbesondere das gesellschaftliche, wirtschaftliche und kulturelle Leben, hier finden sich neben Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk auch Kirchen sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen.

Ziel der Sanierung ist es, die Bereiche aufzuwerten und zu stärken um hiermit eine Erhöhung der Frequentierung zu erreichen. Die Innerstädtische Wirtschaft soll unterstützt werden und hiermit die Entstehung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung begründet werden.

Das öffentliche Interesse ist aus den oben genannten Aspekten hinreichend begründet.

5.2. Einheitliche Vorbereitung

Die einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme ist ebenfalls gewährleistet. Die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets Liblar (vgl. Kapitel 3.2) sind im Rahmen des IHK in einem kooperativen Prozess gemeinsam und aufeinander abgestimmt entwickelt worden. Gleichzeitig beziehen sich alle Maßnahmen gleichermaßen auf

das Leitbild und die daraus abgeleiteten Zielvorstellungen und ergeben auf diese Weise ein einheitliches Gesamtkonzept für Liblar.

5.3. Zügige Durchführung

Ein Großteil der Maßnahmen betreffen öffentliche Gebäude und den öffentlichen Raum. Durch die Zugriffsmöglichkeit auf diese Gebäude und Flächen und die gleichzeitig gesicherte Finanzierung steht der zügigen Durchführung der Maßnahmen nichts entgegen.

Im Bereich des Erfstadt Centers gab es bereits im Vorfeld intensive Abstimmungsgespräche mit der Eigentümergemeinschaft bezüglich der zukünftigen Entwicklung. Da sich die Beteiligten hierbei kooperativ und engagiert zeigten und dem Prozess insgesamt positiv gegenüberstehen, kann auch diesbezüglich von einer zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme ausgegangen werden.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die Bewilligung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren entscheidende Voraussetzung für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen und damit für die zügige Durchführung ist. Die Stadt würde zwar auch im Falle einer nicht Aufnahme in das Förderprogramm versuchen einzelne Maßnahmen umzusetzen. Allerdings wäre der Handlungsspielraum hierbei aus finanziellen Gründen deutlich eingeschränkt.

6. Abgrenzung des Sanierungsbereiches

Das Sanierungsgebiet ist eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung des Gebietes, in dem die Voruntersuchungen durchgeführt wurden, soll auch als Abgrenzung für das zukünftige Sanierungsgebiet übernommen werden. Die eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:5.000.

Die geplanten Maßnahmen liegen alle innerhalb dieses Gebietes, ihre zügige und zweckmäßige Durchführung ist hierdurch gewährleistet.

Die Abgrenzung des Sanierungsbereichs erfolgte in enger Abstimmung mit dem Fördergeber und umfasst die im Masterplan Liblar ermittelten Handlungsfelder/ Schwerpunktgebiete Carl-Schurz-Straße und ErfstadtCenter mit den Zentralen Versorgungsbereichen sowie die Schwerpunktgebiete Frei- und Grünraum.

7. Wahl des Sanierungsverfahrens; Genehmigungspflichten

7.1. Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei verschiedene Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsverfahren: das vereinfachte Verfahren und das umfassende Verfahren. Die Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens stellt jedoch keine Ermessens-

entscheidung der Gemeinde dar. Es ist vielmehr dasjenige Verfahren anzuwenden, welches sich für den konkreten Einzelfall eignet. Das umfassende Verfahren ist nicht anzuwenden, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung nicht erschwert wird. Diese Voraussetzungen liegen vor, so dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens empfohlen wird. Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften gemäß § 152 bis § 156 sind somit auszuschließen. Für die Wahl des vereinfachten Verfahrens sind im Einzelnen folgende Gründe anzuführen:

- Großes Sanierungsgebiet mit gestreuten Missständen
- Der historisch gewachsene Stadtgrundriss mit bau- und ortsgeschichtlich wertvoller Bausubstanz soll keiner erheblichen Gebietsumgestaltung weichen
- Hauptaugenmerk auf Erhalt und Verbesserung des Bestandes
- Viele Maßnahmen im Bereich Verkehr/öffentlicher Raum
- Wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind nicht zu erwarten
- Kein umfangreicher Grunderwerb zum limitierten Preis nach § 153 (3) BauGB notwendig

7.2. Ausschluss der Genehmigungspflichten gem. §§ 144 - 145 BauGB

Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren steht es der Gemeinde frei, ob die sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB und § 145 BauGB Anwendung finden. Mit Ausnahme der Carl-Schurz-Straße und des ErfstadtCenters wird von dem Ausschluss der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht Gebrauch gemacht.

Aufgrund der z. Teil erheblichen städtebaulichen Missstände

- u. a. uneinheitliches Fassadenbild (z.B. Materialverwendung, unsensible Überformung historischer Substanz), Störwirkung durch unangepasste Architektur, Maßstabsbrüche oder Werbeanlagen sowie
- historisches Ensemble nicht ausreichend in Wert gesetzt, hoher Anteil an Leerständen (z. B. Kloster) und zum Teil mindergenutzte Bausubstanz oder Mängel im Fassadenbild (z.B. unansehnliche Brandwände)

und der städtebaulichen Bedeutung der Carl-Schurz-Straße ist in der Sanierungssatzung entlang der Carl-Schurz-Straße die Genehmigungspflicht (gem. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) von baulichen Vorhaben (gem. § 29 BauGB) festgesetzt.

Für die Vitalität des EinkaufsCenters ist der Gesamteindruck von wesentlichem Gewicht. Vor diesem Hintergrund ist neben der Beseitigung einzelner städtebaulicher Missstände und der Gestaltung der Freiflächen auch das Erscheinungsbild der Gebäude von erheblicher Bedeutung, sodass auch für das EinkaufsCenter die sanierungsrechtliche Genehmigung (gem. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erforderlich ist.

7.3 Weitere rechtliche Wirkungen

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Liblar weitere Vorschriften zur Anwendung kommen. Dies sind im Einzelnen:

- Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen gemäß §§ 182 - 186 BauGB
- Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 (1) Nr. 3 BauGB
- Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen gemäß § 88 BauGB
- Zurückstellung von Baugesuchen nach § 141 (4) i.V.m. § 15 BauGB vom Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen bis zum Satzungsbeschluss
- Aufstellung eines Sozialplans und Gewährung eines Härteausgleichs gemäß § 181 BauGB
- Erhebung von Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist im vereinfachten Verfahren ausgeschlossen, so dass die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nicht möglich ist. Die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen, Enteignungen sowie die Aufstellung eines Sozialplans und Gewährung eines Härteausgleiches sind für das Sanierungsgebiet Innenstadt zwar grundsätzlich möglich, aber nicht vorgesehen.

8. Kosten und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Übersicht über Kosten und Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen im Sanierungsgebiet nach dem Stand der Planung darzulegen. Die Kosten der gesamten Maßnahmen im Sanierungsgebiet Liblar belaufen sich über den Zeitraum von 2016 bis 2022 auf rund 34,3 Mio. €. Von diesem Betrag sind rund 32,2 Mio. € als zuwendungsfähige Ausgaben einzustufen. Zur Finanzierung der Maßnahme ist im Ansatz ein Eigenanteil der Stadt Erfstadt von 10,2 Mio. €, Eigenanteile Dritter in Höhe von rund 1.6 Mio. € und geplante Fördermittel in Höhe von rund 22,5 Mio. € vorgesehen. Eine tabellarische Übersicht kann dem Anhang entnommen werden.

9. Fazit

Als zentrales Ergebnis kann festgehalten werden, dass eine Ausweisung des Sanierungsgebietes Liblar erforderlich ist und somit der Bereich förmlich per Satzung als Sanierungsgebiet festzulegen ist. Die Sanierung soll, wie in der Begründung zur Satzung dargelegt, im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Voraussetzungen für das umfassende Verfahren nicht vorliegen. Die zügige Durchführung der Maßnahme ist nach jetzigem Planungsstand gesichert.

Erftstadt, den

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Seyfried)
(Amtsleiterin Umwelt-
und Planungsamt)

Anlagen

- Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange
- Kosten und Finanzierungsplan der im Sanierungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen