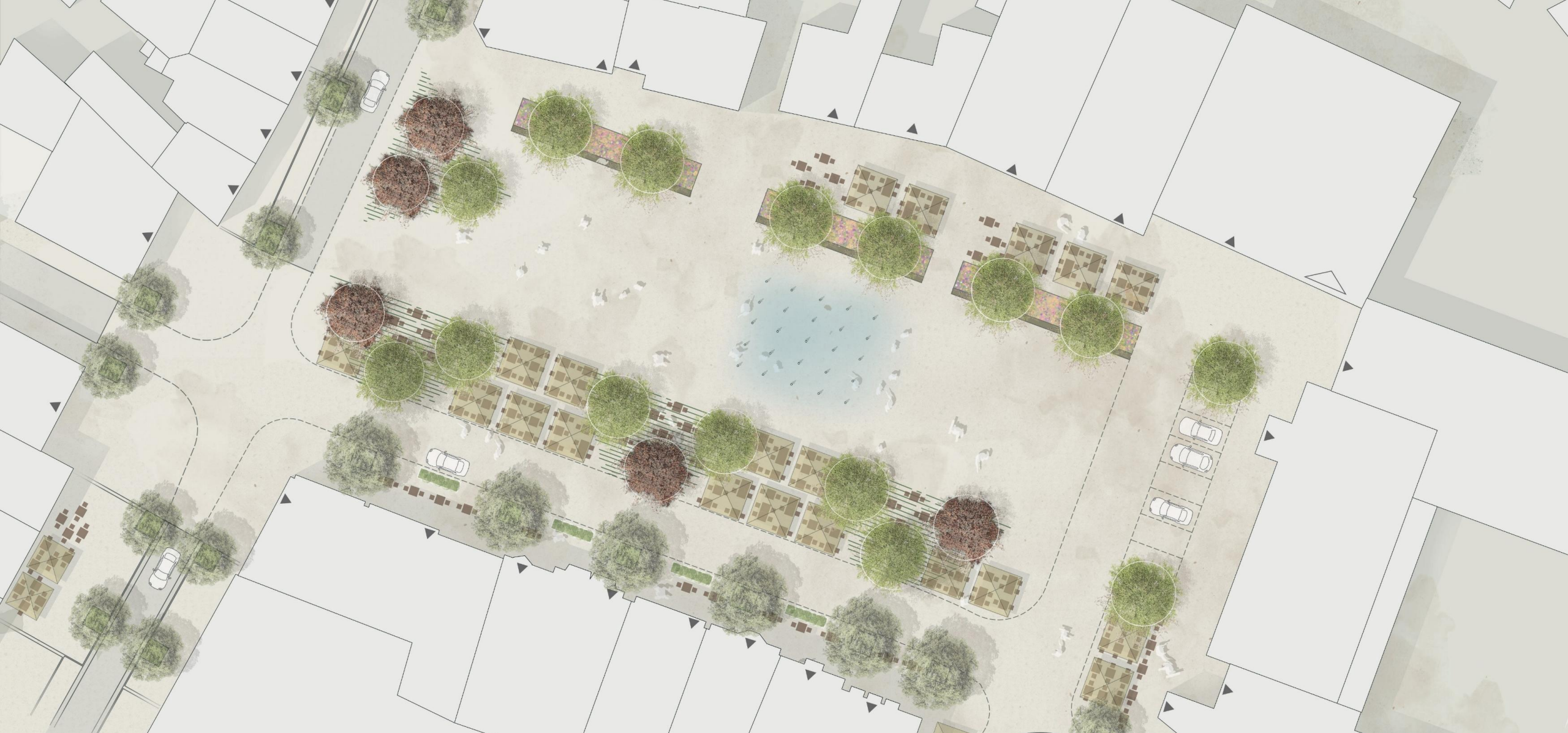




Stadt Heinsberg
Machbarkeitsstudie Marktplatz Heinsberg
Konzeptmappe

Ausgangslage

Der Marktplatz bildet einen zentralen Ankerpunkt in der Innenstadt von Heinsberg. Die Platzanlage ist eine wichtige Veranstaltungsfläche u. a. für den Wochenmarkt, die Kirmes oder den Weihnachts- und Wintermarkt. Saisonal nutzen die Gastronomiebetriebe Teilflächen auf dem Platz. Als gestalterisch prägendes Element des Marktplatzes ist der Brunnen des Metallbildhauers Albert Sous aus dem Jahre 1989 zu nennen, nach dessen Standort das Pflastermuster des westlichen Platzbereiches ausgerichtet ist.

Heute bestehen jedoch erhebliche funktionale, gestalterische und ökologische Mängel und der Marktplatz wird seiner städtebaulichen Bedeutung nicht gerecht. Das Ziel der Stadt Heinsberg ist es daher, die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Platzes zu steigern, die Angebotsvielfalt auszubauen und die Stadtökologie zu stärken.



Aufgabenstellung



Aufgrund der hohen Komplexität des Vorhabens (verschiedene Gestaltungsansprüche), gilt es, in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie auszuarbeiten. Die Ergebnisse sollen eine konsensfähige und umsetzbare Lösungsmöglichkeit zur Umgestaltung des Marktplatzes bieten.

Inhalte

- Anschauliche Darstellung der Bestandssituation und der vorherrschenden Stärken und Schwächen
- Durchführung von Variantenuntersuchungen
- Herausarbeiten von Lösungsansätzen zur städtebaulichen Weiterentwicklung und zeitgemäßen sowie klimagerechten Anpassung der prominenten Platzanlage
- Vereinbarkeit von besonderen Gestaltungsansprüchen der Marktbetreiber, Veranstalter und Gastronomiebetrieben
- Sicherstellen eines partizipativen und möglichst transparenten Planungsprozesses (u. a. Akteursgespräche, Workshops, Anliegerbeteiligung)
- Ausarbeiten von qualifizierten Planunterlagen zur weiteren Abstimmung mit möglichen Fördermittelgebern

Die Ausarbeitungstiefe der Machbarkeitsstudie soll neben grafischen und textlichen Darstellungen auch eine erste Kosten-schätzung umfassen, sodass diese als fachlich fundierte Grundlage bei Gesprächen mit potenziellen Fördergebern hinzugezogen werden kann.

Analyse **Stadtträumliche Einordnung**

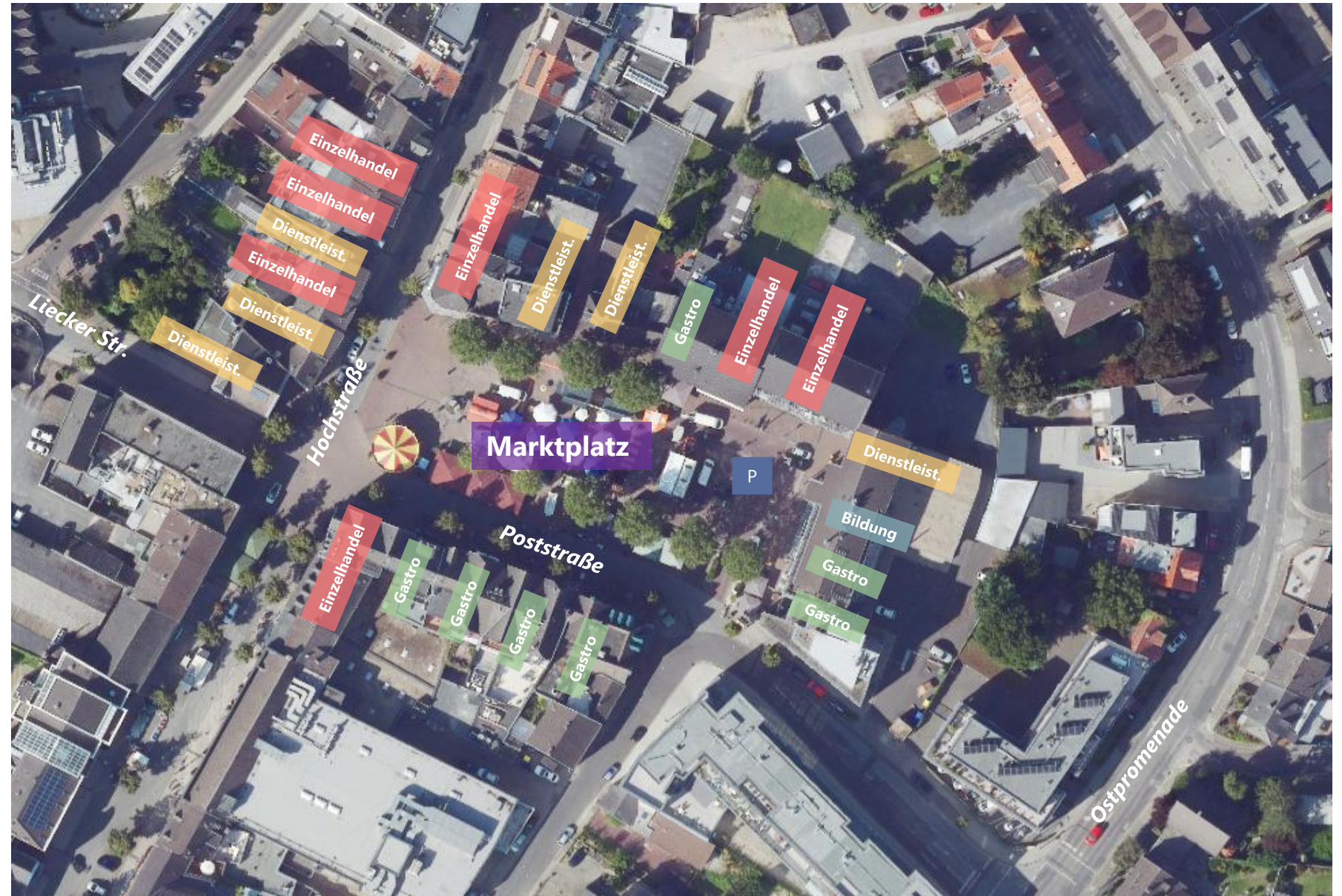
Stadträumliche Einordnung

- Der Marktplatz stellt einen der prominentesten Bereiche der Heinsberger Innenstadt dar.
- Er liegt zentral an der Hochstraße, einer stark frequentierten Hauptgeschäftsstraße der Innenstadt.
- die südliche Marktplatzfläche wird von der Poststraße begrenzt, die eine wichtige Ost-West-Verbindung im Stadtgefüge darstellt.
- Der Marktplatz umfasst im Wesentlichen das Flurstück 51.



Nutzungen

- Der Marktplatz ist wichtige Veranstaltungsfläche (z. B. für den Wochenmarkt, Kirmes, Weihnachtsmarkt)
- Unterschiedliche gastronomischen Angebote finden sich hier an einem Ort gebündelt
- Saisonal werden große Bereiche des Platzes (an der Poststraße) als Außengastronomieflächen genutzt.
- Weitere Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen sind hauptsächlich in den Erdgeschosszonen zu finden.



Analyse **Historie**

Historischer Überblick

1968 Platz wird ausschließlich als Parkplatz genutzt, es ist keine Begrünung vorhanden



1984 Platz wird sowohl als Parkplatz als auch als Marktplatz genutzt, einige Bäume begrünen den Platz



1998 Parkplatzfläche schrumpft zugunsten eines größeren Marktplatzes, Bäume wurden ergänzt



2016 Nach Umgestaltungsmaßnahmen: neue Verkehrsführung und Oberflächen am Marktplatz



Analyse

**Bestehende Pläne,
Konzepte und
Strategien**

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Innenstadtbereich überwiegend als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Ergänzt wird diese Nutzung durch einzelne Flächen für den Gemeinbedarf sowie ausgewiesene Sondergebiete.

Darüber hinaus finden sich im Innenstadtbereich auch Verkehrs- und Grünflächen, die das Stadtbild strukturieren und ergänzen.

Der Marktplatz sowie die umliegende Bebauung ist als gemischte Baufläche ausgewiesen.



Quelle: Stadt Heinsberg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. DARSTELLUNGEN

BAUFLÄCHEN

Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- W** Wohnbaufläche
- G** Gewerbliche Baufläche
- M** Gemischte Baufläche
- Sc Ei** Sondergebiet gemäß § 10 und 11 BauNVO mit Kürzel für Erläuterungen

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

- Fläche für Gemeinbedarf**
- Soziale Einrichtung**
- Öffentliche Verwaltung**
- Hallenbad**
- Feuerwehr**
- Schule**
- Kirchliche Einrichtung**
- Kulturelle Einrichtung**
- Sportanlage**

VERKEHRSFLÄCHEN

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

- Hauptverkehrsstraße und Verkehrsfläche**
- Öffentlicher Parkplatz**
- Bahnanlage**
- Zentraler Busbahnhof**
- Haltestelle Regionalbahn**
- K5** Code Kreisstraße
- L21** Code Landesstraße
- B56** Code Bundesstraße
- B221n**
- Flugplatz**

GRÜNFLÄCHEN

(Grünflächen ohne Symbol gelten als innerstädtische Freiflächen, z.T. mit Funktionen zur Vernetzung von Biotopen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

- Grünfläche**
- Parkanlage**
- Sportplatz**
- Freibad**
- Friedhof**

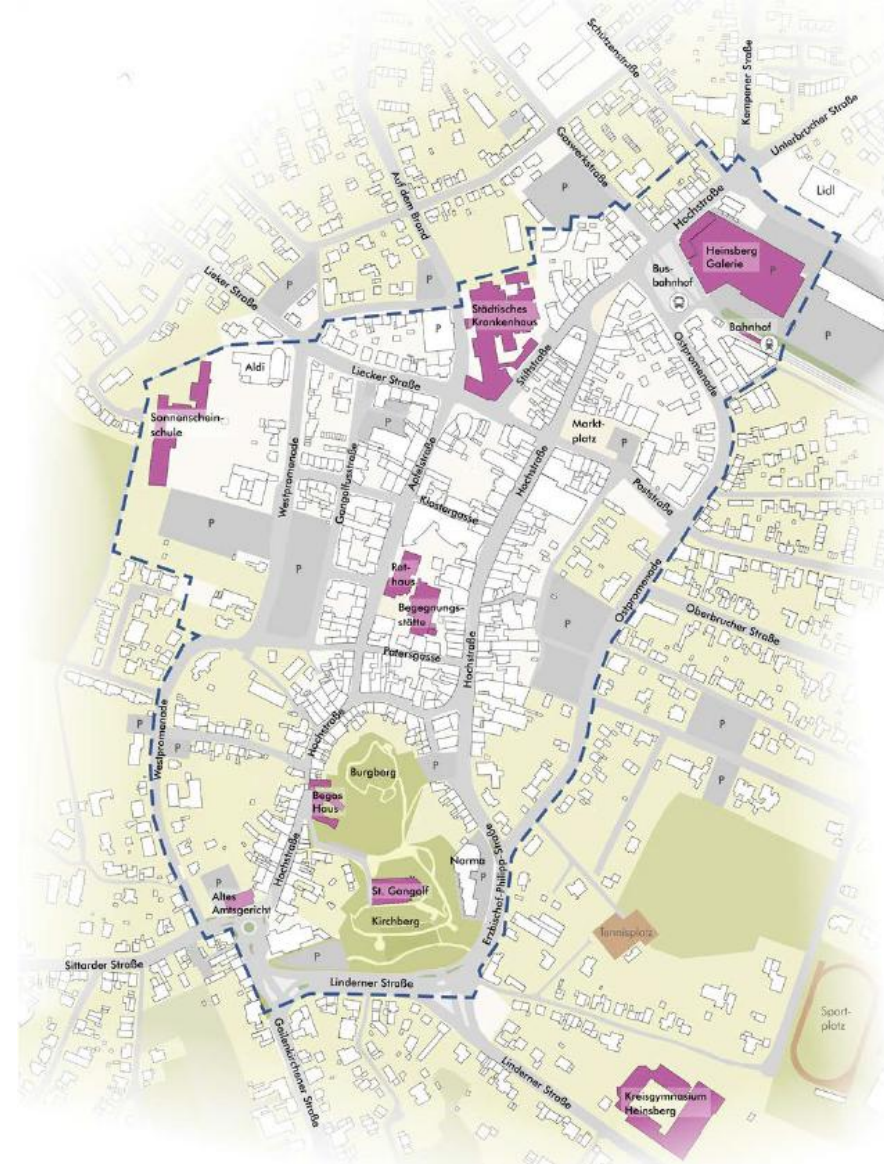
ISEK Innenstadt Heinsberg

Hintergrund

Da die Heinsberger Innenstadt aktuell vor großen Herausforderungen steht, die Attraktivität, Lebendigkeit und Wirtschaftskraft zu halten und zu steigern und eine klimaangepasste, resiliente und ökologische Transformation des Stadtgebietes erforderlich ist, hat der Rat der Stadt Heinsberg im Jahr 2020 die Erstellung eines innerstädtischen Entwicklungskonzeptes (ISEK) beschlossen. Dieses soll einen Handlungsrahmen für die ziel- und zukunftsgerichtete Entwicklung der Heinsberger Innenstadt in den nächsten Jahren bieten.

Die Entwicklung des ISEKs und die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie für den Marktplatz wurden im Jahr 2025 eng miteinander verzahnt ausgearbeitet.

Der Beschluss über das Maßnahmenpaket wurde im Juli 2025 gefasst, ein Zuwendungsantrag wurde zwischenzeitlich bei der Städtebauförderung eingereicht. Der Bereich Marktplatz stellt ein Kernprojekt aus diesem Förderantrag zum ISEK Innenstadt Heinsberg dar.



Quelle: ISEK Innenstadt Heinsberg (Planlokal / Planersocietät Dortmund)

ISEK Innenstadt Heinsberg

Leitbild und Leitziele



Lebendige Innenstadt...

Erreichbare Innenstadt...

Grüne Innenstadt...

gemeinsam gestalten!

Lebendige Innenstadt

- Sicherung eines leistungsfähigen und vielfältigen Einzelhandels zur Stärkung der Versorgungsfunktion
- Förderung des Kultur-, Gastronomie-, Freizeit- und Erlebniswerts
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums

Erreichbare Innenstadt

- Sicherung der Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Verkehrsteilnehmer
- Verbesserung der Orientierung und Information
- Förderung von umwelt- und klimaschonender Nahmobilität
- Stärkung des ÖPNV und Aufwertung der zentralen ÖPNV-Standorte

Grüne Innenstadt

- Ausweitung der Begrünung in der Innenstadt
- Hervorhebung der fußläufigen Verbindung zu den vorhandenen Grünanlagen in der Innenstadt (z. B. Burg- und Kirchberg)
- Förderung einer klimaresilienten Entwicklung der Innenstadt

Quelle: ISEK Innenstadt Heinsberg (Planlokal / Planersocietät Dortmund)

ISEK Innenstadt Heinsberg

Strukturkonzept (Entwicklungsziele)

Die Entwicklungsziele aus dem ISEK sind im schematischen Lageplan, dem sogenannten Strukturkonzept, räumlich dargestellt.

Der Marktplatz ist als einer von insgesamt drei Vertiefungsräumen definiert worden, auf die sich die Maßnahmen der Städtebauförderung konzentrieren sollen.

Legende

Neuordnung / Aufwertung

Aufwertung / Stärkung bedeutender Stadtgrünbereiche

Geschäftsstraßen

Fußgängerzone

Straßen / Plätze

öffentliche Parkplätze

Vertiefungsbereich

Gemeinnützige Einrichtungen

Heinsberg Galerie

Geltungsbereich

Verbindung stärken

1

Vertiefungsbereich Umgestaltung der Fußgängerzone

2

Vertiefungsbereich Umgestaltung des Marktplatzes

3

Vertiefungsbereich Umgestaltung des ZOB

Bahnhof

Zentraler Omnibus Bahnhof (ZOB)

Ergänzung von Baumstrukturen

Schaffung von Aufenthaltsqualitäten

Ergänzung von Spielmöglichkeiten

Ort für Märkte und Veranstaltungen

Wasser in der Stadt (z. B. Fontänenfeld)

Kirche St. Gangolf (hohe Fernwirkung)

The figure is a detailed schematic map of the Heinsberg city center, illustrating the 'Strukturkonzept' (Structure Concept) with three main development zones. Zone 1, located in the central-eastern part, focuses on the pedestrian zone and includes the 'Zentraler Omnibus Bahnhof (ZOB)' and 'Bahnhof'. Zone 2, situated in the northern part, targets the Marktplatz area. Zone 3, in the southern part, addresses the ZOB area. The map uses various colors and symbols to denote different urban features: orange for 'Neuordnung / Aufwertung', green for 'Aufwertung / Stärkung bedeutender Stadtgrünbereiche', light blue for 'Geschäftsstraßen', purple for 'Fussgängerzone', grey for 'Straßen / Plätze', hatched areas for 'öffentliche Parkplätze', orange outlines for 'Vertiefungsbereich', orange rectangles for 'Gemeinnützige Einrichtungen', light blue rectangles for 'Heinsberg Galerie', and dashed lines for 'Geltungsbereich'. Specific landmarks like 'Kirche St. Gangolf' and 'St. Gangolf' are marked. An inset map in the bottom right corner provides a closer look at the Marktplatz area, highlighting Zone 2 and its surrounding streets like 'Hochstraße' and 'Poststraße'.

Machbarkeitsstudie Marktplatz Heinsberg

13

Analyse

Beteiligung der Bevölkerung

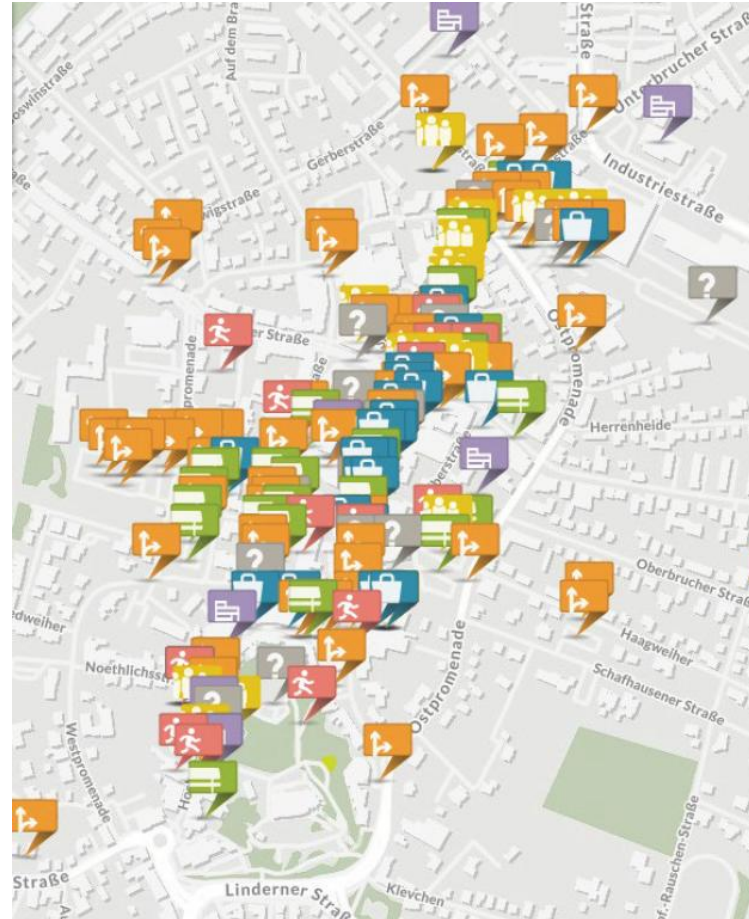
Öffentlichkeitsbeteiligung

Beteiligung 2022/23

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum ISEK erfolgte vor allem in den Jahren 2022 und 2023. So wurde neben einem engen Austausch mit der Fachverwaltung der Stadt Heinsberg die Politik, die vor Ort ansässigen Akteur*innen sowie die Bürger*innen der Stadt kontinuierlich informiert und in die Planung einbezogen.

Im Rahmen eines Akteursworkshops fand ein erster Austausch mit den Innenstadtakteur*innen statt, um über die Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen für die zukünftige Innenstadtentwicklungen ins Gespräch zu kommen. Zudem wurde ein Innenstadttrundgang durchgeführt, bei dem interessierte Bürger*innen über das Planvorhaben informiert wurden und ihre Anregungen (Stärken, Schwächen, Handlungsbedarfe, Entwicklungspotentiale) einbringen konnten. Ergänzend informierte eine digitale Plattform über das Entwicklungskonzept, anstehende Veranstaltungen und Ergebnisse. Zusätzlich konnten die Bürger*innen über eine interaktive Karte Hinweise und Ideen zur Innenstadtentwicklung einreichen.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zeigen für den Bereich Marktplatz hohen Handlungsbedarf auf.



Quelle: ISEK Innenstadt Heinsberg (Planlokal / Planersocietät Dortmund)



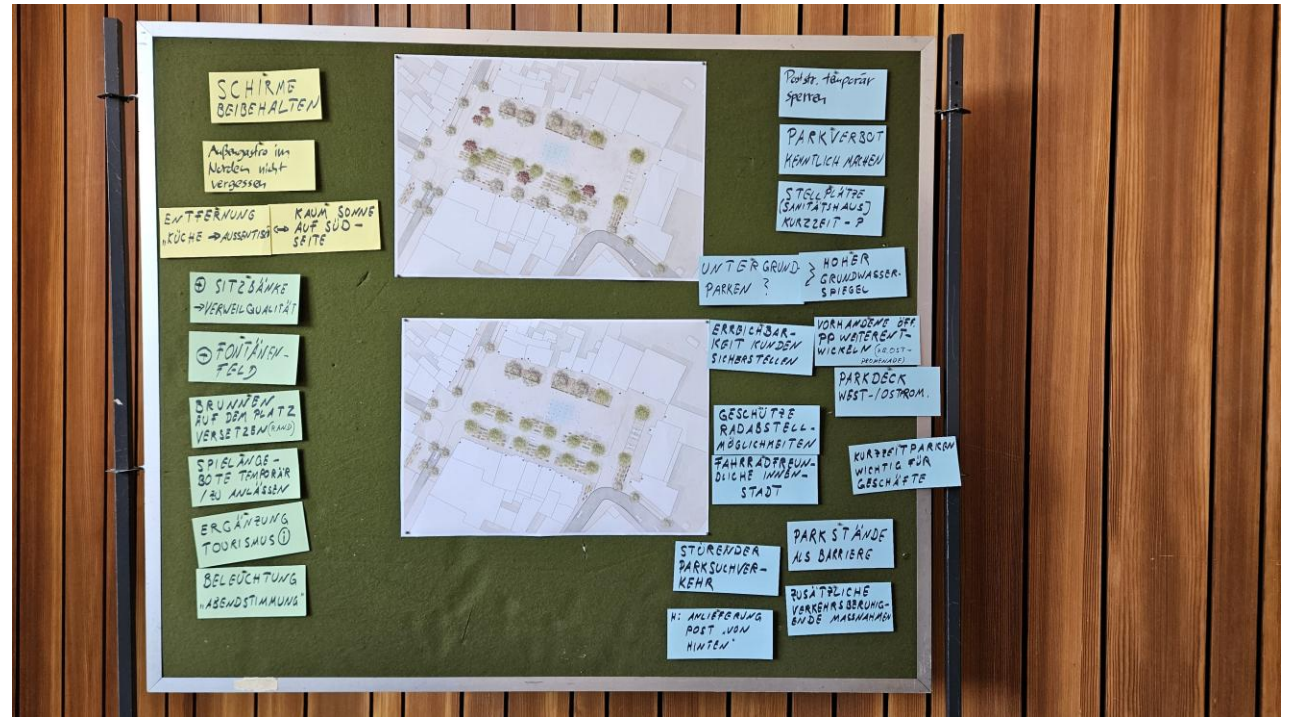
Quelle: ISEK Innenstadt Heinsberg (Planlokal / Planersocietät Dortmund)

Öffentlichkeitsbeteiligung

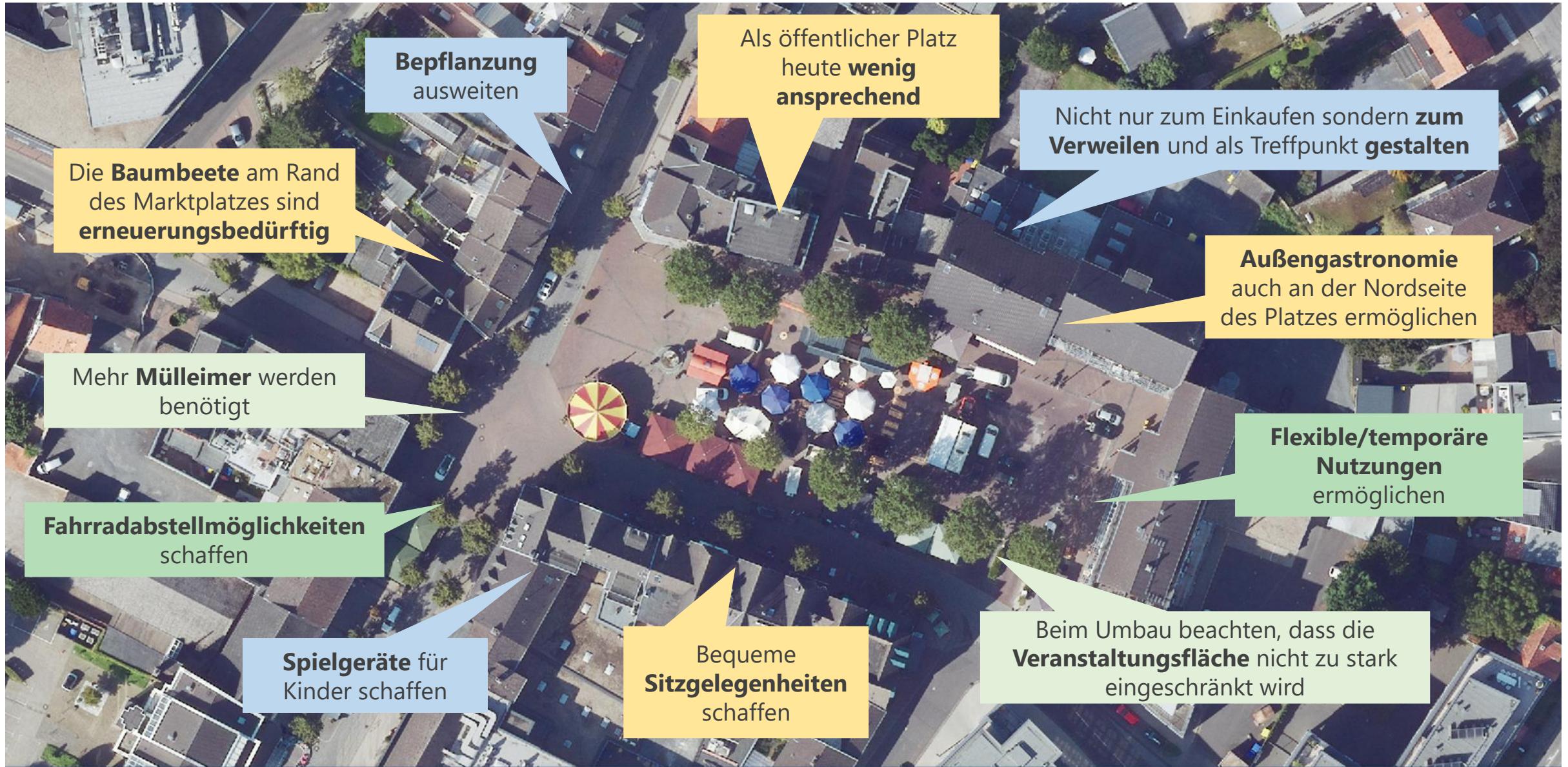
Beteiligung 2025

Mit der Fortschreibung des ISEKs wurden im Jahr 2025 neue Beteiligungen durchgeführt. So fand am 14. Mai ein Anliegerfrühstück zur Umplanung des Marktplatzes statt. Dabei konnten Anlieger*innen im Rathaus von Heinsberg mit der Stadtverwaltung und dem Planungsbüro MWM ins Gespräch kommen, sich informieren, Fragen stellen und Anregungen und Wünsche äußern.

Zudem fanden am 16. Mai 2025 Marktgespräche zur geplanten Umgestaltung des Marktplatzes mit den Händler*innen des Heinsberger Wochenmarktes und am 27. Mai mit Event-Veranstalter*innen statt. Da diese als wichtige Akteure und zentrale Nutzer*innen des Platzes konkret von den Planungen betroffen sind, war ihr frühzeitiger Einbezug sehr wichtig und die aufgenommenen Anregungen besonders wertvoll.

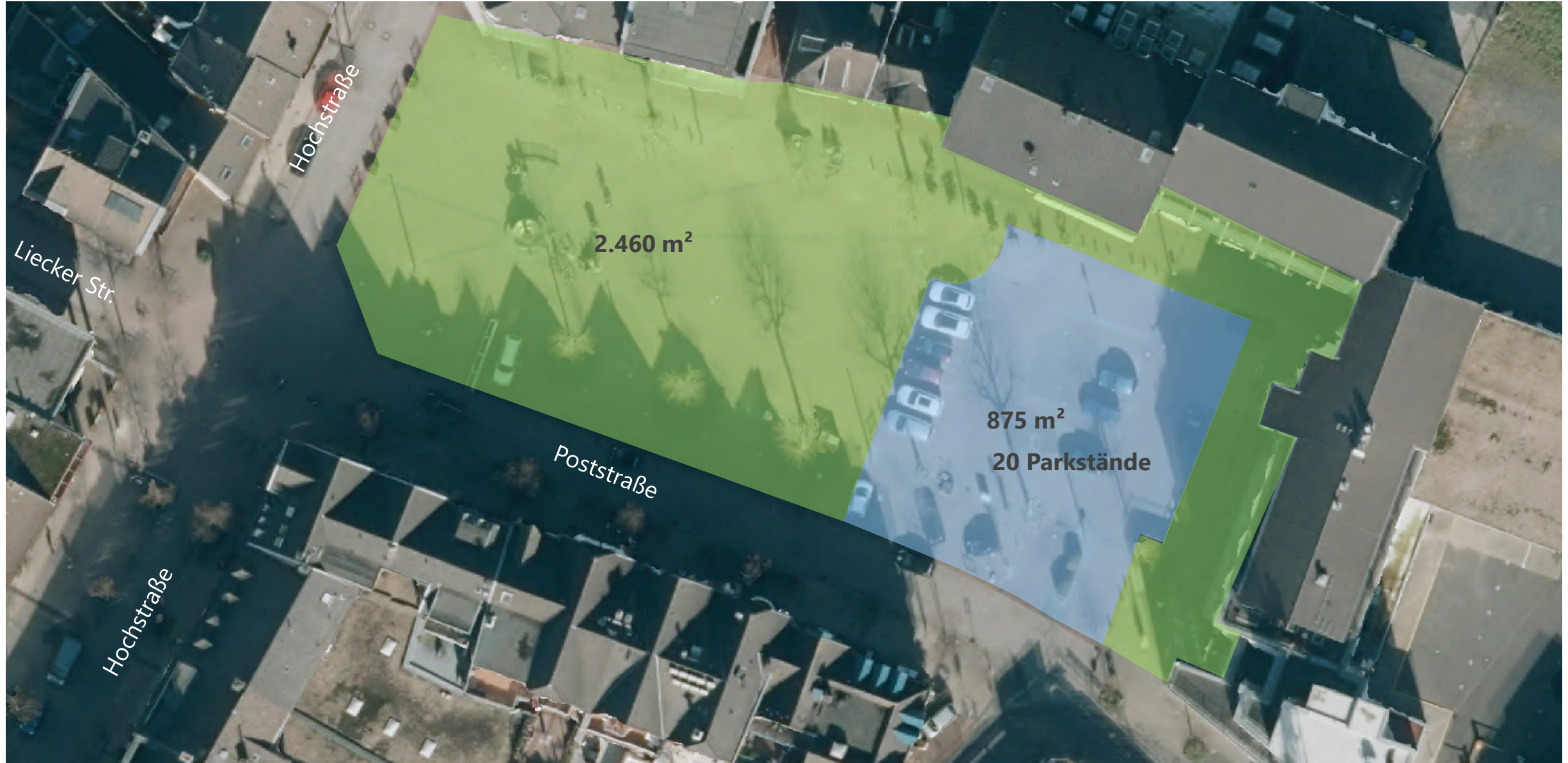


Stimmen aus der Beteiligung zum Marktplatz



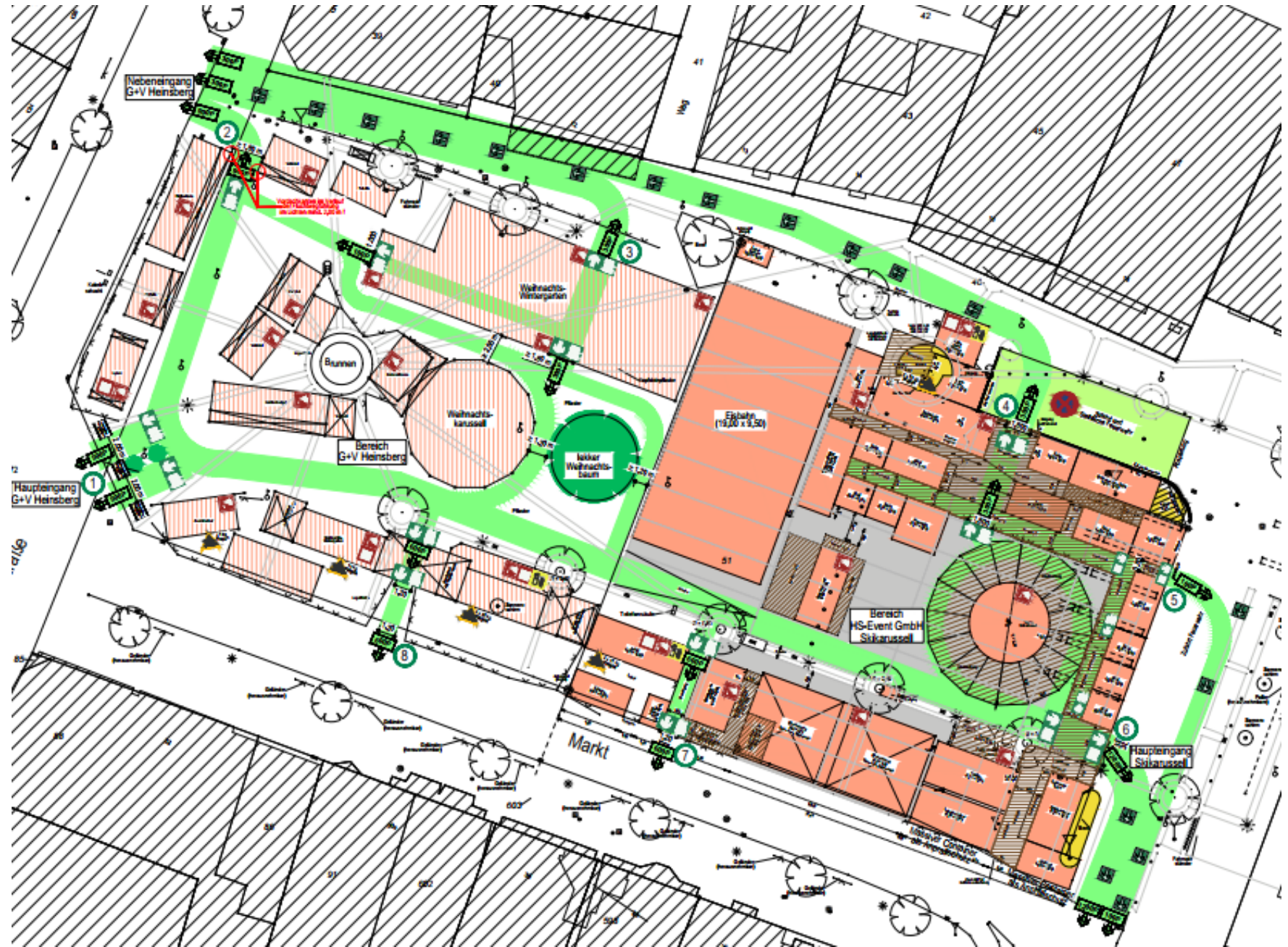
Analyse **Bestandssituation**

Luftbild | Bestand



Bestandsplan Winter-/Weihnachtsmarkt

Eine grundlegende Konzeption des neu entstehenden Platzes (Platzdimension / Geometrien, Bepflanzungen und Ausstattungselemente) muss die Aufstellmöglichkeiten für Veranstaltungen wie den Winter- und Weihnachtsmarkt berücksichtigen.



Analyse **Bestandsbewertung**

Bestandsbewertung



Hohe Verkehrsbelastung und Konfliktpotenzial zwischen Verkehrsteilnehmenden



Marktplatz ist Veranstaltungsort - Bsp. Wochenmarkt



Marktplatz ist Veranstaltungsort - Bsp. Winter- und Weihnachtsmarkt



Unattraktive Rückseiten bei Veranstaltungen, Brunnen als Hindernis für Marktstände



Bestandsbewertung



Metallbrunnen ist nicht bei allen Menschen beliebt



Außengastronomief Flächen und Baumbestand werten den Platz auf



Teilung der Platzanlagen durch Parkplatznutzung im Osten



Poststraße wirkt trennend, erschwert die Bedienung der Außentische

Bestandsbewertung



Ausstattung ist uneinheitlich und zu viel / der öffentliche Raum ist zugestellt

Analyseplan | Schwächen

- hohe Flächenversiegelung
- ruhender und fließender Verkehr wirkt störend
- gestalterischer Aufwertungsbedarf
- Poststraße mit Trennwirkungen (gestalterisch und für Außen-gastronomie)
- fehlende ökologische Qualitäten (z. B. zu kleine Baumbeete)

→ **Das Potenzial des Markplatzes wird nicht ausgeschöpft**



Analyseplan | Potenziale

Stärken

- verkehrsberuhigter Bereich (Schritttempo) in umliegenden Straßen
- vielfältige Nutzungsangebote
- Bündelung von Gastronomie und Außengastronomie

Potenziale

- Marktplatz als Veranstaltungsfläche weiter qualifizieren
- Platz besser in Szene setzen und zeitgemäß gestalten
- Multifunktionalität weiter stärken
- Klimaanpassung mitdenken



Konzeption

Variantenuntersuchung

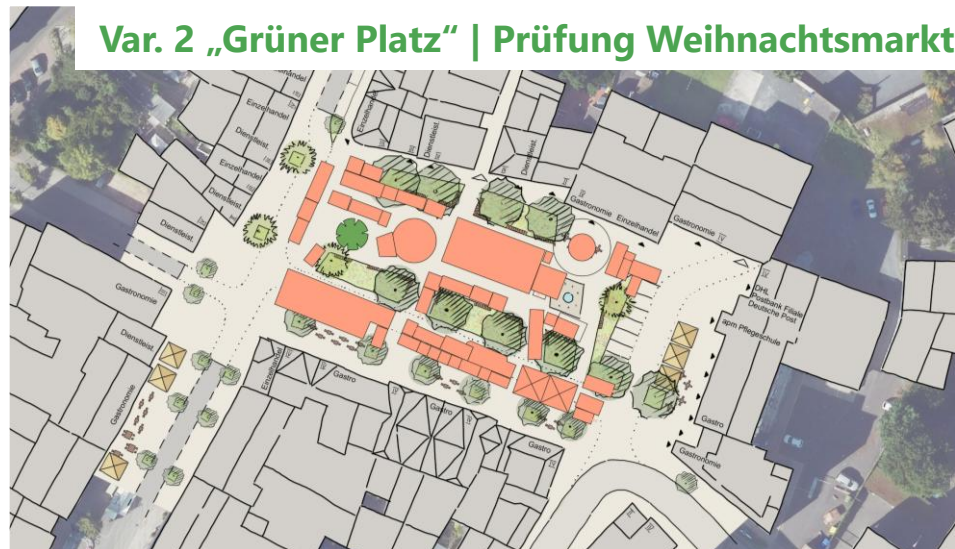
Variantenuntersuchung

Abstimmungsgrundlage

Die Machbarkeitsstudie umfasste zunächst die Ausarbeitung von drei Hauptvarianten.

Diese wurden auf Vereinbarkeit mit Veranstaltungen auf dem Platz sowie mit Rettungswegen und Feuerwehraufstellflächen geprüft sowie mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse entstand eine dritte Variante (Var. 3) mit zwei Untervarianten bzw. Vorplanungsvorschlägen (vgl. nachfolgende Seiten).



Vorplanungsvorschlag 1 | aufgewerteter Bestand Poststraße



Ergebnis der Beteiligung von Stadtverwaltung und Öffentlichkeit: Vorplanungsvorschlag 1 wird deutlich favorisiert.

Vorplanungsvorschlag 2 | Neuordnung Poststraße



Ergebnis der Beteiligung von Stadtverwaltung und Öffentlichkeit: Vorplanungsvorschlag 2 wird nicht weiterverfolgt.

Vorplanung

Die rechteckige Platzform bleibt erhalten, jedoch werden Flächen neu geordnet und gestalterisch definiert. Flächen für Parkstände und für Erschließungswege werden auf ein Minimum reduziert.

Neu zu setzende Klimabäume und Baumbeete mit großzügig bemaßten Sitzauflagen bilden klar ablesbare Raumkanten und tragen zu einem deutlich grüneren und freundlicheren Charakter bei.

Herzstück der Neugestaltung ist ein großzügiges Fontänenfeld im Zentrum des Platzes. Die Flächen für die Außengastronomie werden gestärkt.

Die Hochstraße und die Poststraße, werden alltags für den fließenden Verkehr offengehalten. Versenkbare Poller zur zeitweisen Sperrung der Poststraße (Veranstaltungen / nach Geschäftsschluss) sind vorgesehen.



Vorplanung | Klimaanpassung



Vorplanung | Ausstattungsbeispiele





Visualisierung (vorher)

Machbarkeitsstudie Marktplatz Heinsberg



Visualisierung (nachher)

Machbarkeitsstudie Marktplatz Heinsberg

Kostenschätzung

Die Kostenschätzung (1. Ebene nach DIN 276) dient zur ersten Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und zur Herstellung der Finanzierungsgrundlage

Kostenschätzung zuwendungsfähig (Städtebauförderung):

KGR	Bezeichnung	Kostenansatz
100	Grundstück	40.000 €
200	Vorbereitende Maßnahmen	287.800 €
300	Baukonstruktion	- €
400	Technische Anlagen	- €
500	Außenanlagen und Freiflächen	2.579.450 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €
700	Baunebenkosten	860.175 €
Gesamtkosten netto		3.767.425 €
Gesamtkosten Städtebauf. brutto		4.483.236 €
zzgl. nicht zuwendungsfähige Parkplätze		93.522 €
Gesamtkosten brutto		4.576.758 €



Kostenschätzung

Die Kostenschätzung (1. Ebene nach DIN 276) dient zur ersten Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und zur Herstellung der Finanzierungsgrundlage

Anteil nicht zuwendungsfähiger Kosten (Parkstände):

KGR	Bezeichnung	Kostenansatz
100	Grundstück	7.500 €
200	Vorbereitende Maßnahmen	17.250 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	53.840 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €
Gesamtkosten netto		78.590 €
Gesamtkosten brutto		93.522 €

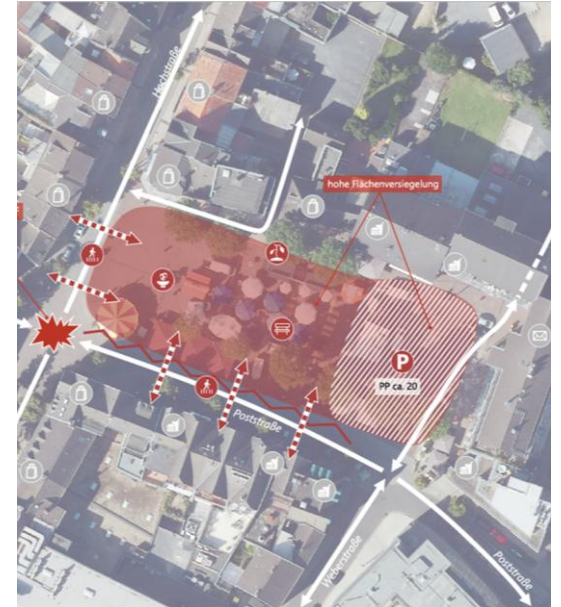


Fazit

Als größte Platzanlage in der Heinsberger Innenstadt stellt der Marktplatz einen bedeutenden Raum dar. Als zentrale Fläche u. a. für den Wochenmarkt, die Kirmes oder den Weihnachts- Wintermarkt sowie die saisonale Nutzung durch die anliegenden Gastronomiebetriebe, übernimmt das Projektgebiet eine wichtige Funktion im Stadtgefüge. An Markt- und Veranstaltungstagen entsteht eine intensive Nutzungsüberlagerung mit entsprechend hohem Publikumsaufkommen.

Wie jedoch in der Bestandsanalyse sichtbar wurde, weist der Marktplatz eine Vielzahl an Defiziten auf. Die unzureichende Gestaltung, verbesserungswürdige Aufenthaltsqualität und niedrige ökologische Qualität, machen den dringenden Handlungsbedarf deutlich.

Eine Entwicklungsmöglichkeit wird in der vorliegenden Machbarkeitsstudie aufgezeigt: Vorgeschlagen wird eine Neuordnung und gestalterisch bessere Definition der Teilflächen. Zudem sollen ein großzügiges Fontänenfeld, Klimabäume und Baumbeete mit großzügigen Sitzauflagen die Aufenthaltsqualität verbessern und zu einem grüneren Charakter des Platzes beitragen. Des Weiteren ist die Minimierung der Flächen für Parkstände und Erschließungswege sowie die Stärkung der Flächen für die Außengastronomie Bestandteil des Gestaltungsvorschlages.



Ausblick

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Machbarkeitsstudie bzw. Vorplanung wurden unterstützende Mittel aus der Städtebauförderung beantragt. Mithilfe dieser Kofinanzierung sollen in den nächsten Schritten die Planungen sukzessive bis zum Abschluss der Ausführungsplanung ausgearbeitet werden, damit weitere Fördermittel für die bauliche Umsetzung der Maßnahme bewilligt werden können.

Dabei wird der Gesamterfolg des Projektes bzw. des weiteren Planungsprozesses abhängig sein von der Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Akteure und Eigentümer*innen. Im Rahmen vorliegender Studie wurden erste Kontakte geknüpft, konstruktive Gespräche geführt und eine wichtige Vertrauensbasis zwischen Stadtverwaltung/Planenden und den verschiedenen Stakeholdern (Einzelhändler, Gastronomen, Marktbesucher, Anlieger) aufgebaut. Hieran gilt es in Zukunft anzuknüpfen.



Stadt Heinsberg

Machbarkeitsstudie Marktplatz Heinsberg

Informations- und Konzeptmappe

Auftraggeber:



Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
Apfelstraße 60
52525 Heinsberg

Bearbeitung:



**STÄDTEBAU VERKEHR
ENTWÄSSERUNG**

NEUENHOFSTR. 110 52078 AACHEN
+49 241 938660 INFO@PLMWM.DE
WWW.PLANUNGSGRUPPE-MWM.DE

Stand: 29. Oktober 2025