

---

# BEBAUUNGSPLAN II/72

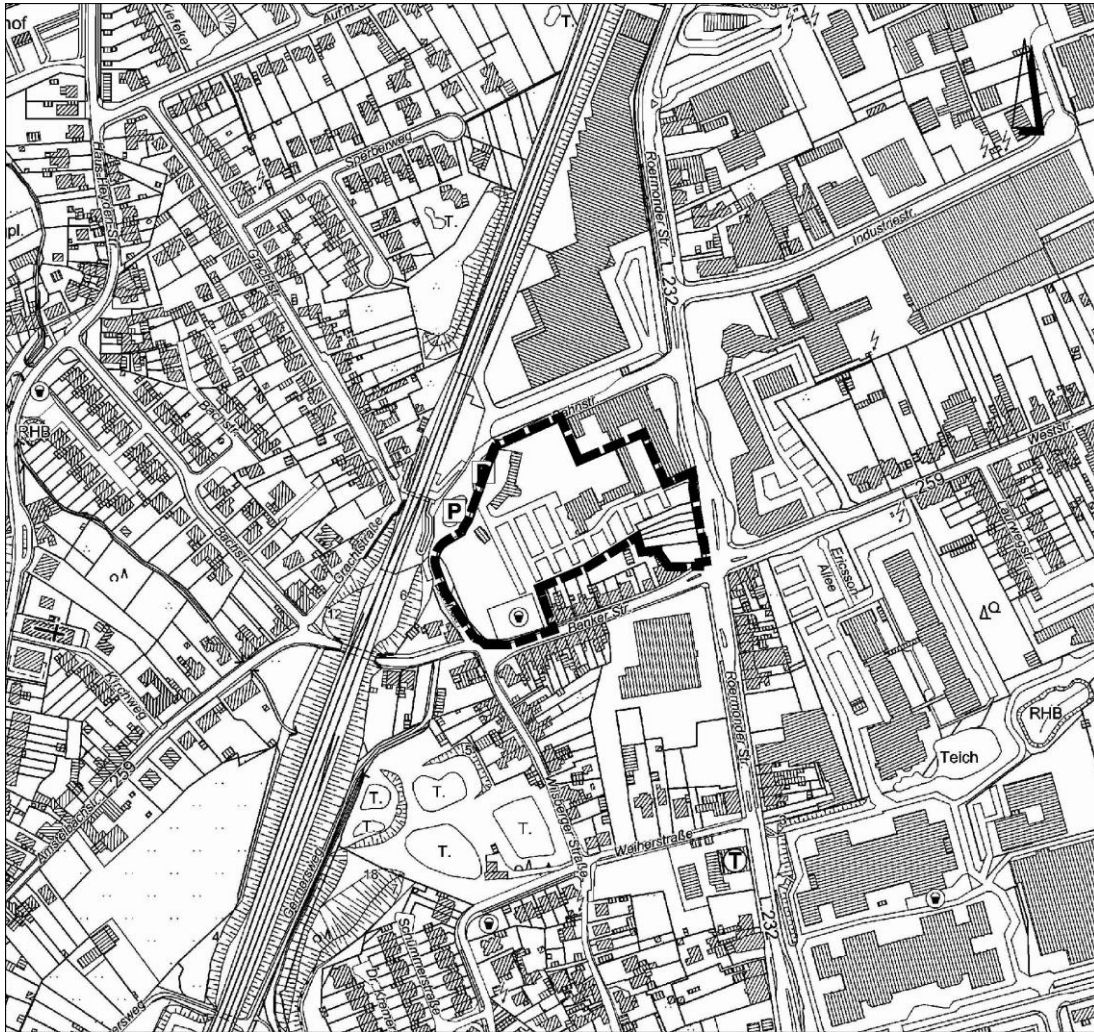
## „EBV-Areal“

---

### Teil A: BEGRÜNDUNG

Stand: 04.03.2025

Begründung zu den frühzeitigen Beteiligungen



## Stadt Herzogenrath

Amt 61 – Stadtentwicklung, Bauordnung und Klimaschutz

A61.1 Stadtplanung



## Inhaltsverzeichnis Begründung

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	1
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung und des Verfahrens .....	1
1.3	Fachgutachten.....	2
<b>2.</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Abgrenzung .....	3
2.2	Städtebauliche Struktur im Bestand.....	5
2.3	Städtebauliche Struktur in der Umgebung .....	6
2.4	Verkehrssituation im Plangebiet und Umgebung .....	7
2.5	Bergbauliche Gegebenheiten .....	8
<b>3.</b>	<b>Bauleitplanung und übergeordnete Planung, bestehendes Planungsrecht .....</b>	<b>8</b>
3.1	Regionalplanung.....	8
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Bestehendes Planungsrecht.....	9
3.4	Sonstige Verordnungen und Satzungen .....	9
3.5	Informelle Planungen.....	10
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Planung .....</b>	<b>15</b>
4.1	Städtebauliches Konzept .....	15
4.1.1	Konzept Inklusions-Quartier .....	15
4.1.2	Nutzungskonzept .....	16
4.1.3	Bebauungsstruktur.....	16
4.1.4	Architektur.....	20
4.1.5	Verkehr und Erschließung.....	21
4.2	Bebauung, Inhalte des Bebauungsplans.....	21
4.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	22
4.2.4	Verkehr und Verkehrsflächen.....	22
4.3	Entwässerung / Ver- und Entsorgung incl. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	22
4.4	Lärmschutz.....	22
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>22</b>
5.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung.....	22
5.1.1	Lärm .....	22

---

5.1.2	Störfallanlagen.....	24
5.2	Schutzgüter Boden und Fläche.....	24
5.2.1	Geologie und Baugrund .....	24
5.2.2	Boden .....	24
5.2.3	Bodenbelastungen .....	24
5.3	Schutzgut Wasser .....	25
5.4	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....	26
5.4.1	Biotope .....	26
5.4.2	Baumbestand.....	29
5.4.3	Artenschutz.....	29
5.4.4	Schutzgebiete .....	29
5.5	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	30

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Flächen und Gebäude der Hauptverwaltung des Eschweiler Bergwerks-Vereins (EBV) zwischen der Bahnstraße und der Roermonder Straße sind seit dem Wegzug des EBV aus Herzogenrath-Kohlscheid im Jahr 2008 (bis auf einige wenige, inzwischen aufgegebene Zwischennutzungen) brachliegend bzw. leerstehend. Aufgrund dessen besteht die Absicht der Eigentümerin, die Flächen und Gebäude zu revitalisieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

In dem rund 1,82 ha großen Plangebiet ist die Entwicklung eines gemischten Quartiers vorgesehen, das neben unterschiedlichen Wohnformen und damit verbundenen sozialen Angeboten, Raum für gewerbliche und gastronomische Angebote sowie für Kinderbetreuung bieten soll. Planerische Grundlage für die Revitalisierung und städtebauliche Neugestaltung des ehemaligen EBV-Verwaltungssitzes bilden der städtebauliche Entwurf und die darauf aufbauende Objektplanung des Architekturbüros Mahlkecht Herrle Architektur BDA.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Quartiers ist ein Bebauungsplan erforderlich. In seiner Sitzung vom 07.05.2024 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Herzogenrath die Aufstellung des Bebauungsplanes II/72 „EBV-Areal“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung und Aufwertung der nun seit vielen Jahren brachliegenden Flächen an diesem gut erschlossenen Standort in Kohlscheid. Durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen dient der Bebauungsplan zudem der Innenentwicklung des Stadtteils Kohlscheid und trägt insofern dazu bei, dem Flächenverbrauch der Stadt Herzogenrath im Außenbereich entgegenzuwirken.

Die beiden Hauptgebäude der Verwaltung des EBV wurden aus dem Geltungsbereich für den aufzustellenden Bebauungsplan ausgeklammert, da für die geplanten Nutzungsänderungen dieser Gebäude kein Bebauungsplan erforderlich ist.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und des Verfahrens

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB formulierten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da

- die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> verbleibt,
- mit der Planung kein Vorhaben begründet wird, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bzw. UVPG NRW unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG, siehe dazu Kapitel 5.4.4),
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind (siehe Kapitel 5.1.2).

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist nicht erforderlich, da dieser bereits eine gemischte Baufläche darstellt (siehe dazu die Kapitel 3.2 sowie 4.2.1).

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts sind im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Jedoch werden die wesentlichen Umweltbelange ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt (siehe Kapitel 5).

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gewesen. Gleichwohl muss sich der Bebauungsplan mit dem Vermeidungs- und Minderungsgebot auseinandersetzen. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Regelungen im Sinne des § 44 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen (siehe Kapitel 5.4.3).

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gültigen Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gültigen Fassung
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gültigen Fassung
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gültigen Fassung

### 1.3 Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bislang die folgenden Fachgutachten und Untersuchungen erarbeitet.

Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH (2005)	Bericht zur Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf Altablagerungen auf Grundstücken der EBV Aktiengesellschaft in Herzogenrath-Kohlscheid (Hauptverwaltung). Stand: 12.10.2005
Froelich & Sporbeck Umweltsplanung und Beratung (2019)	Umgestaltung EBV-Gelände in Herzogenrath Kohlscheid. Einzelbaumkartierung. Stand: 08.02.2019

Im weiteren Bauleitplanverfahren sind die folgenden Gutachten vorgesehen (siehe dazu auch Kapitel 5):

- (aktualisiertes) Gutachten zur Ermittlung potenzieller Einwirkungsbereiche des tagesnahen Altbergbaus an der Geländeoberfläche,
- Machbarkeitsstudie Entwässerung,
- (aktualisiertes) Verkehrsgutachten (ein erstes Verkehrsgutachten zum EBV-Gelände liegt zwar aus dem Jahr 2020 vor, da dieses jedoch nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht, muss dieses zunächst aktualisiert werden),

- Lärmgutachten,
- Artenschutzprüfung.

Die Ergebnisse der Gutachten liegen zur Offenlegung des Bebauungsplans vor.

***Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird um Äußerung zum Gutachtenbedarf gebeten, so dass dieser ggf. den neuen Erkenntnissen angepasst und erweitert wird.***

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Lage und Abgrenzung**

Der 1,82 ha große Geltungsbereich<sup>1</sup> des BP II/72 „EBV-Areal“ liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Herzogenrath-Kohlscheid und unmittelbar am Beginn der Achse zwischen dem Bahnhof und dem in etwa in 500 m Entfernung gelegenen Kohlscheider Zentrum.

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten und Westen durch die Bahnstraße begrenzt. Im Süden verläuft der Geltungsbereich in Richtung Osten zunächst entlang der L 259 (Banker Straße), im Bereich der Privatgrundstücke der Häuser Banker Straße 4 bis 24 entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen dieser Grundstücke bis zur L 232 (Roermonder Straße). Diese begrenzt den Geltungsbereich im Osten bis zum Bereich des denkmalgeschützten Hauptgebäudes der ehemaligen Hauptverwaltung des EBV. Dieses und das im Norden an der Bahnstraße gelegene, ebenfalls zur ehemaligen Hauptverwaltung des EBV gehörende Backsteingebäude, nebst eingeschossigen Anbauten, liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Außerhalb vorgenannter Bereiche verläuft der Geltungsbereich im Norden entlang der Bahnstraße (siehe Abbildung 2).

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Gemarkung Kohlscheid, Flur 12 und umfasst die Flurstücke 313, 983, 984, 1283, 1291, 1293, 1294 und 1889 komplett. Die Flurstücke 758, 760, 761 und 1292 sind zum Teil enthalten.

---

<sup>1</sup> Die exakte Größe des Geltungsbereichs beträgt 18.249 m<sup>2</sup>.

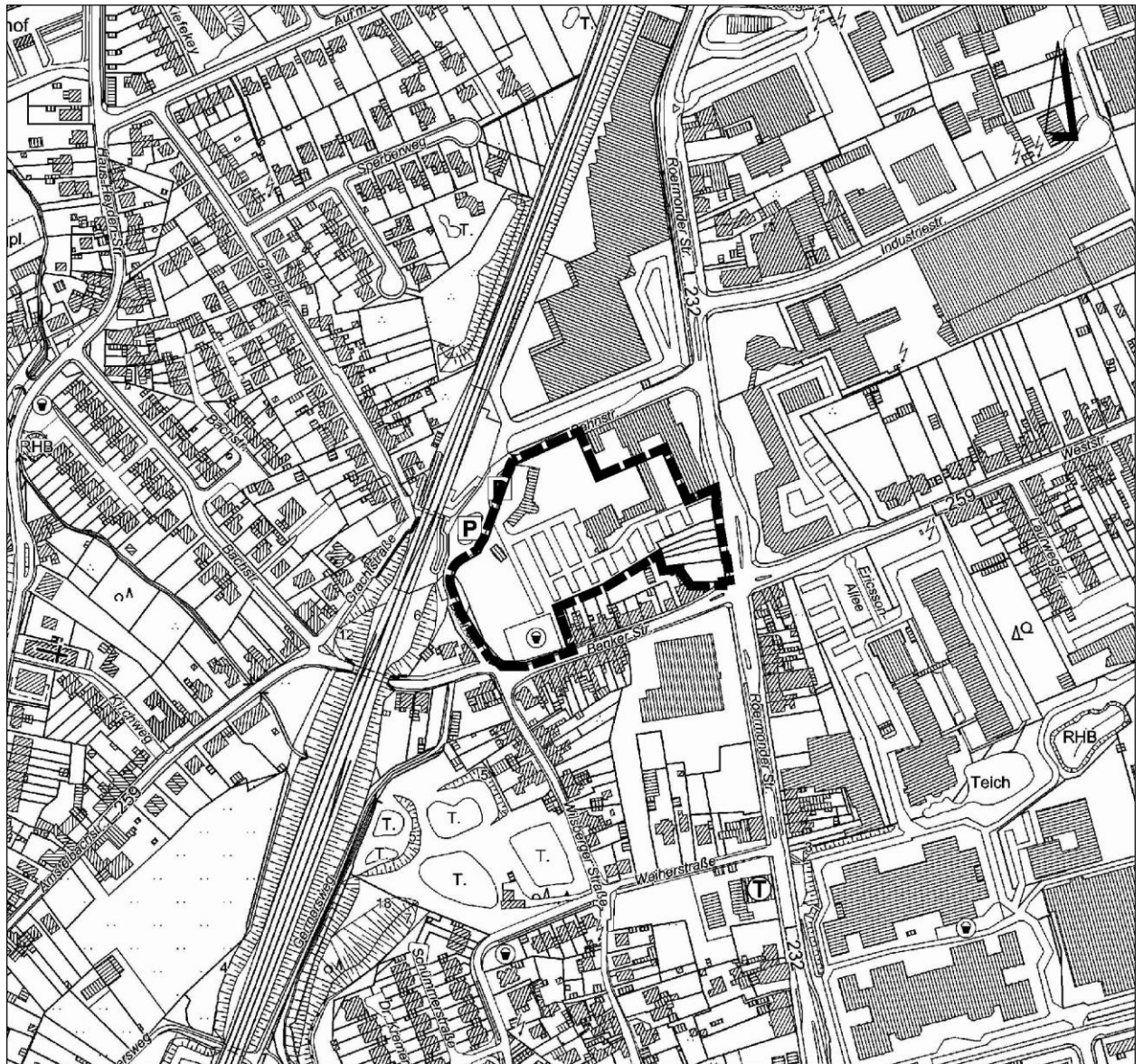


Abbildung 1 Lage des Geltungsbereichs  
Quelle: Eigene Darstellung BKR Aachen

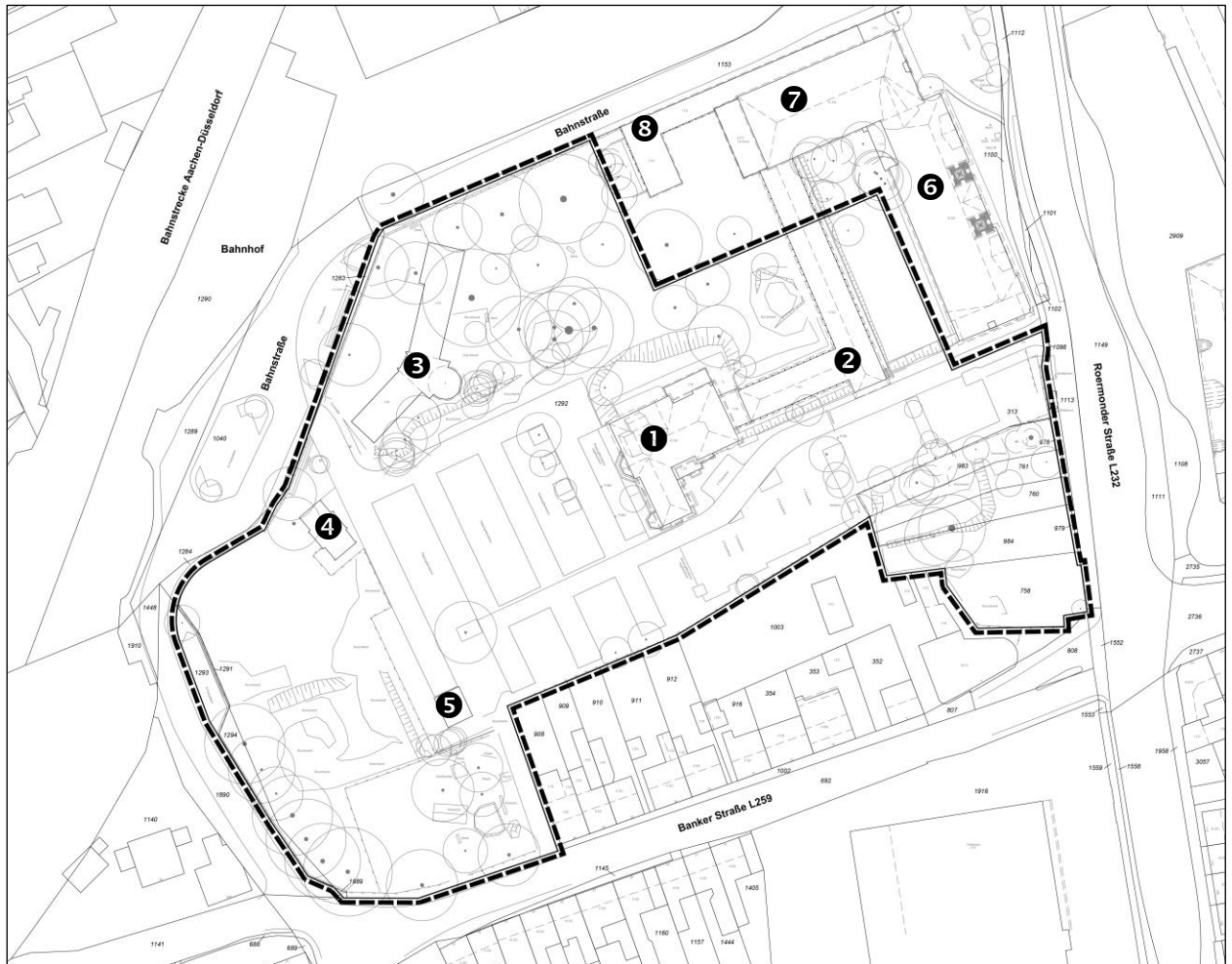


Abbildung 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Eigene Darstellung BKR Aachen

## 2.2 Städtebauliche Struktur im Bestand

Als ehemaliges Firmengelände des EBV wirkt das Plangebiet heute weitestgehend vom öffentlichen Raum abgeschottet. Die voluminösen Gebäudekörper der ehemaligen Hauptverwaltung des EBV, dessen Anbauten, umgebende Mauern sowie diverse Grünstrukturen gewähren, bis auf wenige Ausnahmen, kaum Einblicke in das Gelände. Einzig durch die Zufahrtstore an der Roermonder Straße und gegenüber des Kohlscheider Bahnhofs sind Einblicke in das Gebiet möglich. Entlang der Banker Straße grenzt eine weitestgehend geschlossene Ein- und Mehrfamilienhausbebauung das Gelände vom öffentlichen Straßenraum ab.

Innerhalb des Plangebiets wirkt die zentral gelegene und zweigeschossige Direktorenvilla des EBV aus den Jahren 1910/1911 prägend (in Abbildung 2 mit ❶ markiert). Das voluminöse Gebäude wird teils von hohen Walmdächern, teils von einem ausgebauten Satteldach überdeckt. Nach dem Wegzug der EBV erfolgten hier verschiedene Zwischennutzungen, aktuell steht das Gebäude seit mehreren Jahren leer und weist bedeutende Schäden durch Vandalismus auf.

Das zweigeschossige und denkmalgeschützte Gebäude der Hauptverwaltung des EBV an der Roermonder Straße aus den Jahren 1910/1911 (❷, vgl. Abbildung 2), mit einem älteren Gebäudeteil aus dem Jahr 1870 an der Bahnstraße (❸) wirkt ebenfalls prägend für den Innenbe-



reich des Plangebiets. Diese Gebäude sowie ein eingeschossiger Gebäudetrakt entlang der Bahnstraße (③) sind nicht Teil des Geltungsbereichs sollen jedoch ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Weitere Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind:

- ein eingeschossiger, in Teilbereichen zweigeschossiger Verbindungsbau zwischen Direktorenvilla und dem Verwaltungshauptgebäude (②),
- ein eingeschossiger Garagenbau mit einer mittig liegenden Rotunde (③),
- ein weiteres eingeschossiges Gebäude zur Unterstellung von Fahrzeugen (④),
- ein Geräteschuppen (⑤).

Im Zentrum des Plangebiets liegt der ehemalige, teilversiegelte Mitarbeiter-Parkplatz der EBV-Hauptverwaltung.

Im Bereich der Kreuzung zwischen Bahnstraße und L 259 (Banker Straße) befindet sich ein ca. 990 m<sup>2</sup> großer Spielplatz.

Das Gelände weist mit einem Höhenunterschied von insgesamt etwa 5,20 m (bei einer Grundstücksbreite von etwa 200 m) eine leichte Neigung von ca. 2,6 % zur Bahnstraße hin auf.

Im Süden grenzen Einfamilienhausstrukturen mit rückwärtigen Gärten an den Geltungsbereich an. Diese sind nicht Teil des Geltungsbereichs.

Weiterführende Angaben zum Freiraum- und Baumbestand des Plangebietes beinhaltet Kapitel 5.4.

### 2.3 Städtebauliche Struktur in der Umgebung

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die L 232 (Roermonder Straße) an. Diese weist historisch bedingt eine heterogene Bebauungsstruktur auf: kleinteilige Parzellenstrukturen mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauungen wechseln sich mit großflächigen Gewerbeentwicklungen ab. Die Bebauungsstruktur ist geprägt durch intensive Vor- und Rücksprünge der Bauvolumen. In begrenzten Teilen wird der Straßenraum durch eine Blockrandbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts gefasst. Die heute insbesondere gewerblich genutzten Flächen des ehemaligen Zechengeländes der Grube Laurweg (siehe Kapitel 2.5) hingegen weisen meist großflächige, teils kubische Baukörper auf, oft mit vorgelagerten, zum Teil platzartigen Aufweitungen zur Roermonder Straße hin. Diese werden u.a. als Mitarbeiter- oder Kundenparkplätze genutzt und weisen zum Teil kleinteiligere Grünstrukturen auf.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich sowohl südlich als auch nördlich des Plangebiets großflächige Gewerbebauten entlang der Roermonder Straße. Nördlich der Bahnstraße liegt ein ca. 12.000 m<sup>2</sup> großer, zweigeschossiger Gebäudekomplex mit Flachdach, der verschiedene Einzelhandels- und Freizeitnutzungen beherbergt, u.a. einen Gartenmarkt. Im Süden des Plangebiets befindet sich südlich der Banker Straße ein zweigeschossiges Autohaus. Westlich davon schließen entlang der Banker Straße kleinteilige Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen in teilweise geschlossener, teilweise offener Bauweise an.

Im Westen des Plangebiets grenzt der Vorplatz zum Kohlscheider Bahnhof an. Der Haltepunkt liegt etwa 4 m höher als der Vorplatz. Er ist über eine Rampe barrierefrei erreichbar. Unterhalb des Bahnhofs führt eine fußläufig nutzbare Unterführung zum 2. Gleis des Haltepunktes an der

Grachtstraße. Westlich der Bahntrasse Aachen-Mönchengladbach sind Einfamilienhausstrukturen vorzufinden.

Östlich der Roermonder Straße befinden sich von der Industriestraße bis zur Weststraße verschiedene, gewerblich genutzte ein- bis dreigeschossige Gebäude. Südlich der Weststraße befinden sich wiederum kleinteilige Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts.

## **2.4 Verkehrssituation im Plangebiet und Umgebung**

Die östlich an das Plangebiet angrenzende L 232 (Roermonder Straße) ist insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten stark frequentiert (siehe Kapitel 5.1.1). Gleichzeitig bietet sie eine hervorragende Anbindung des Plangebiets an das Straßenverkehrsnetz und die in einer Entfernung von 3,5 km liegende Autobahnanschlussstelle Aachen-Laurensberg.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Bahnstraße, die den Bahnhof Kohlscheid und die nördlich liegenden gewerblichen Flächen an das Straßenverkehrsnetz anbindet. Im weiteren Verlauf bindet die Bahnstraße an die südlich des Plangebiets verlaufende Banker Straße an, die als Landesstraße L 259 klassifiziert ist.

Im Bereich des Bahnhofs Kohlscheid stehen auf zwei an den Geltungsbereich angrenzenden Parkplätzen insgesamt 16 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Davon sind 2 Stellplätze für eine Station des Car-Sharing-Anbieters Cambio reserviert. 2 weitere dieser Stellplätze sind als Kiss&Ride-Stellplätze für den Bahnhof vorgesehen. Ein weiterer Stellplatz ist mit einer Ladesäule ausgestattet und für Elektrofahrzeuge reserviert. Die Verkehrsinsel vor dem Bahnhof bietet weitere 10 Pkw-Stellplätze.

Der westlich der angrenzenden Bahnstraße liegende Bahnhof Kohlscheid bietet als Haltepunkt für die Linien RB20 (Euregiobahn) und RB33 (Rhein-Niers-Bahn) eine hervorragende Anbindung des Plangebiets an den SPNV. Zusätzlich befinden sich auf dem Bahnhofsvorplatz Haltepunkte für die Buslinien 34, HZ2 und WÜ1. An der Bushaltestelle Kohlscheid Weststraße an der Roermonder Straße halten die Linien 34, 47, X47, 80, HZ2 und WÜ1.

Für den Radverkehr bietet die Roermonder Straße in beiden Richtungen einen Radweg auf Niveau des Bürgersteigs an. Die Roermonder Straße und die Bahnstraße sind an das Radverkehrsnetz NRW angebunden. Der Bahnhof Kohlscheid bietet aktuell 22 abschließbare Fahrradboxen an der Bahnstraße (weitere 11 befinden sich an der Grachtstraße, westlich des Bahndamms). Ab 2026 ist zudem am Bahnhof Kohlscheid, wie an vielen anderen Standorten der StädteRegion Aachen, eine Mobilstation mit dem Ziel der Verbesserung der nachhaltigen Mobilität geplant. In dem Zuge ist u.a. ein Ausbau des Fahrradboxen-Angebots und der Bau überdachter Fahrradstellplätze vorgesehen. Neben der Bushaltestelle an der Roermonder Straße stellt das Unternehmen Velocity elektrische Mietfahrräder im Rahmen seines Pedelec-Sharing-System bereit.

Fußläufig ist das Plangebiet rundumlaufend von einem Gehweg erschlossen, ansonsten bisher aber nicht fußläufig querbar. In den Kreuzungsbereichen der Roermonder Straße zur Bahnstraße und zur Banker Straße bieten Lichtsignalanlagen sichere Quermöglichkeiten für Fußgänger bzw. Radfahrer.

## **2.5 Bergbauliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet und dessen Umgebung ist historisch vorgeprägt durch den Steinkohlebergbau. Die oberirdischen Anlagen der ehemaligen Grube Laurweg erstreckten sich südöstlich der Roermonder Straße zwischen Weststraße und Kaiserstraße bis zur Casinostraße. Die Grube stellte im Jahr 1955 ihre Kohleförderung ein. Die letzten betrieblichen Tätigkeiten auf dem Bergwerksgelände erfolgten mit der Stilllegung der Brikettfabrik im Jahr 1976. Die Zechenanlagen und -gebäude sowie die Gleisanlagen der Grube Laurweg wurden in der Folge zurückgebaut und die Flächen nach und nach anderen, meist gewerblichen Nutzungen zugeführt. Unter anderem wurde im Jahr 1989 etwa 200 m südöstlich des Plangebiets der Technologie Park Herzogenrath (TPH) eröffnet, der dort heute auf ca. 25.000 m<sup>2</sup> ca. 80 unterschiedlichen Unternehmen und Start-Ups mit mehr als 2.500 Mitarbeitenden Gewerbeflächen bietet.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Altbergbaubereich sind für das Plangebiet potenzielle Einwirkungsbereiche des tages- und oberflächennahen Altbergbaus an der Geländeoberfläche zu erwarten. Die aufgrund dessen erforderlichen Untersuchungen erfolgen im weiteren Verfahren, die Ergebnisse werden zur Offenlegung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## **3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung, bestehendes Planungsrecht**

### **3.1 Regionalplanung**

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Bezirksregierung Köln 2003) innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die Roermonder Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt, die Bahntrasse als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr.

Im Entwurf des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln (Stand Oktober 2024) werden diese Festlegungen bestätigt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath vom 12.08.1999 stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar. Im südlichen Plangebiet, an der Grenze zur Verkehrsfläche der Banker Straße, ist der vorhandene Spielplatz als Zweckbestimmung in der Mischgebietsfläche angegeben.

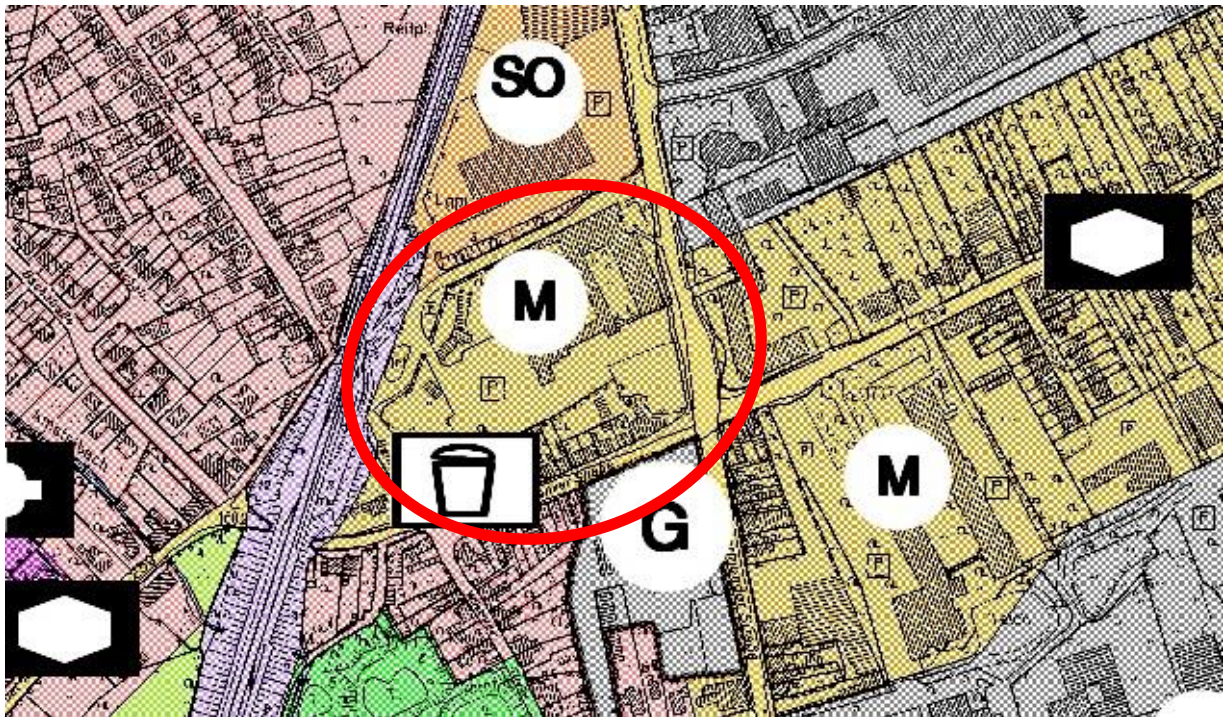


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Quelle: Stadt Herzogenrath

Nördlich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche dar. Östlich angrenzend verlaufen die Verkehrsflächen der Roermonder Straße, daran schließen sich in Richtung Osten Gewerbliche Bauflächen beiderseits der Industriestraße und Gemischte Bauflächen entlang der Weststraße an. Im Süden des Plangebiets grenzt die Verkehrsfläche der Banker Straße unmittelbar an, südlich davon stellt der FNP Wohnbauflächen und Gewerbliche Bauflächen dar.

Die Trasse der Bahn im Westen ist im Flächennutzungsplan als Bahnanlage dargestellt.

### 3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der (textliche) Bebauungsplan II/100 „Bahnstraße I“ der Stadt Herzogenrath aus dem Jahr 2010 trifft für den gesamten Geltungsbereich textliche Festsetzungen zum Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten, im einzelnen AutomatenSpielhallen, Spielcasinos, Wettbüros, Peep-Shows und Video-Peep-Shows, Peep-Show ähnliche Betriebe und Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden (wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken).

Der (textliche) Bebauungsplan II/116 „Bahnstraße I“ der Stadt Herzogenrath aus dem Jahr 2007 trifft für den gesamten Geltungsbereich textliche Festsetzungen zum Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

### 3.4 Sonstige Verordnungen und Satzungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.



Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Überschwemmungsgebiete und sonstige hochwassergefährdete Bereiche sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

### 3.5 Informelle Planungen

Folgende informelle Planungen treffen bislang Aussagen zur Entwicklung der Flächen im bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets:

#### Masterplan Kohlscheid 2004

Der Masterplan Kohlscheid aus dem Jahr 2004 nennt als wichtige Zielsetzung für Kohlscheid, die Roermonder Straße als Stadtteil-Entree und Visitenkarte zu entwickeln. Es wird vorgeschlagen, die Roermonder Straße baulich zu fassen. Sowohl Baukörperstruktur als auch Gebäudehöhen sollen sich dem Ortsbild entsprechend aufbauen. Akzente sollen sowohl in der baulichen Gestaltung als in der Gestaltung des öffentlichen Raums gesetzt werden.

Für den Bereich um den Bahnhof Kohlscheid und die Roermonder Straße werden exemplarisch alternative Vorschläge zur Gestaltung und Bebauung aufgezeigt (vgl. nachfolgende Abbildung). U.a. wird eine ergänzende Bebauung in repräsentativen Stadthäusern mit qualitativem Wohnungsangebot vorgeschlagen. Zudem sollen Büronutzungen sowie eine Bäckerei / ein Stehcafé zur Belebung und Versorgung des Bereichs um den Bahnhof beitragen.



Abbildung 4 Gestaltungsbeispiel Roermonder Straße / Bahnhof Variante 1

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2004), Konzept Masterplan

Der Straßenabschnitt der Bahnstraße zwischen Bahnhofpunkt und Roermonder Straße wird u.a. aufgrund des schmalen Bürgersteigs, geringer Beleuchtung, seitlicher Bepflanzung und aufgrund der fensterlosen Wand des EBV-Hauses als wenig fußgängerfreundlich und zumindest in den Abendstunden als Angstraum bewertet.

**Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (letzte Fortschreibung: 2012)**

Das Plangebiet liegt 650 m westlich des zentralen Versorgungsbereichs Kohlscheids, der im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept festgelegt wurde. Die bestehende Besitzstruktur in Kohlscheid soll nach dem genannten Konzept erhalten und stabilisiert und durch Erweiterungen oder Neuansiedlungen ergänzt werden. Weiterhin wird eine Nutzungsverdichtung am Marktplatz als wünschenswert dargestellt. Es wird eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen, um Synergien im Rahmen von Kopplungseinkäufen zu nutzen. Die Konzentration der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente sollte innerhalb des kartografisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs ausgewiesen werden.

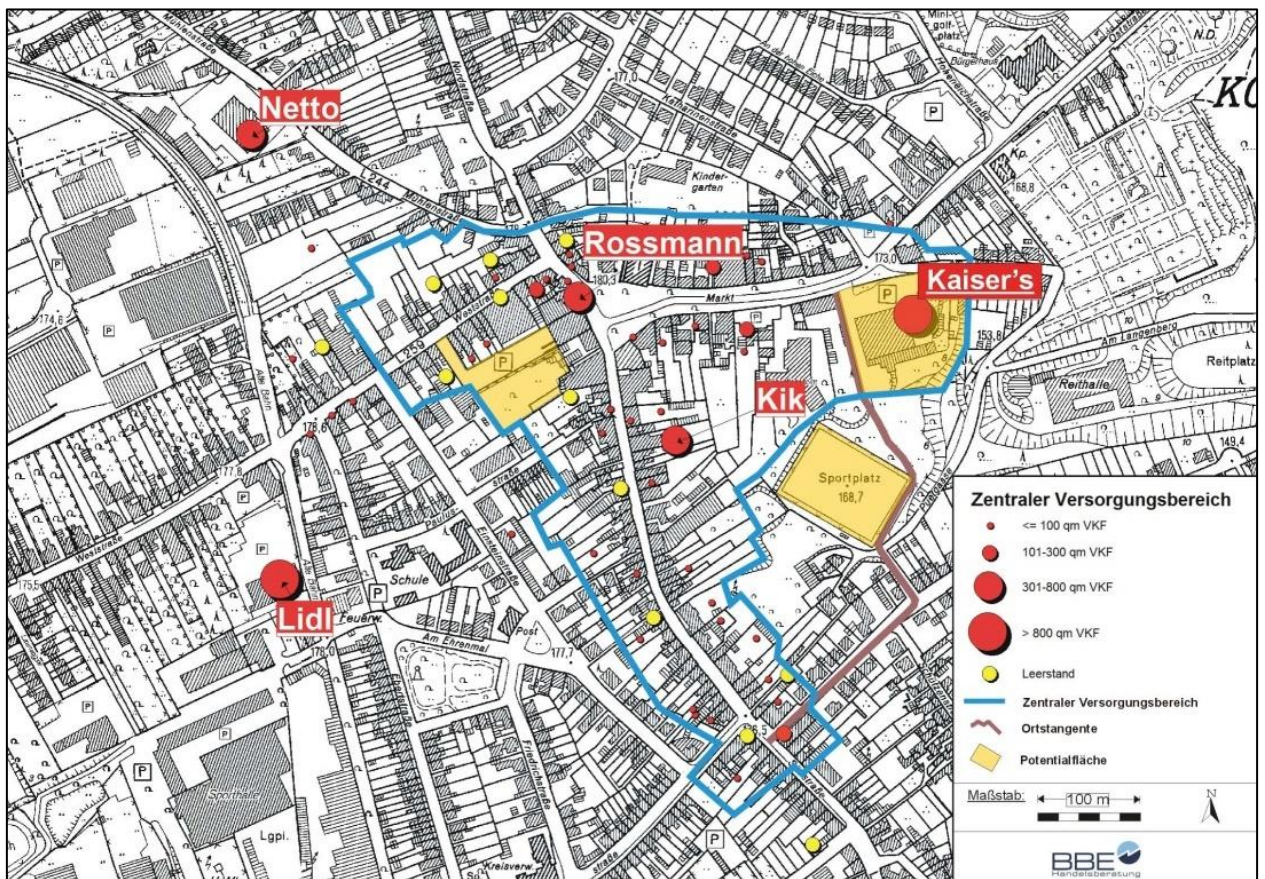


Abbildung 5 Zentraler Versorgungsbereich Kohlscheid  
 Quelle: BBE (2012), Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept

**Integriertes Handlungskonzept Kohlscheid-Zentrum**

Das Integrierte Handlungskonzept Kohlscheid-Zentrum soll einen Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung Kohlscheids vorbereiten und befindet sich derzeit in Bearbeitung. In einem ersten Schritt erfolgte in den Jahren 2022-2023 die Erarbeitung einer Vorstudie, in der neben



einer Bestandsanalyse Aussagen zum Leitbild und zu Entwicklungsstrategien getroffen wurden. Nachfolgende Aussagen sind der Vorstudie für den Bereich des Plangebiets zu entnehmen:

### SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse der Bestandsanalyse enthält folgende Aspekte mit Bezug zum Plangebiet:

Zu den **Schwächen** gehören u.a.:

- im Handlungsfeld ‚*Wohnen und Lebensumfeld*‘: schlechter Zustand des Spielplatzes an der Banker Straße.
- im Handlungsfeld ‚*Stadtgestalt & Baukultur*‘: die wenigen Zeugnisse zur historischen Bedeutung Kohlscheids (insbes. Bergbauzeit), Gebäude im schlechten baulichen Zustand (insbesondere das EBV-Gebäude) und unattraktiver Bereich am Bahnhof (Angstraum).
- im Handlungsfeld ‚*Mobilität*‘: unattraktive Fuß- und Radwegeverbindungen zum Bahnhof, zu geringe Anzahl an P&R-Plätzen am Bahnhof.
- im Handlungsfeld ‚*Freiraum & Umwelt*‘: die Beeinträchtigung der Wohnqualität und Gesundheit durch verkehrsbedingte Luft- und Lärmbelastungen, insbes. Roermonder Straße, Weststraße und Kaiserstraße, Altlasten (insbesondere des Bergbaus) und Bergschäden / unterirdische Schächte des ehemaligen Bergbaus

Zu den **Stärken** gehören u.a.:

- im Handlungsfeld ‚*Mobilität*‘: Bahnhof Kohlscheid, die gute ÖPNV-Anbindung, die Sharing-Angebote (u.a. am Bahnhof, Cambio und Velocity)
- im Handlungsfeld ‚*Mobilität*‘: die 'Stadt der kurzen Wege', aufgrund des Nebeneinanders verschiedener Nutzungen (Wohnen, Arbeit, Einkaufen, Schulen), die Öffnung des EBV-Areals für Fußgänger / Radfahrende und eine bessere Anbindung an den Bahnhof.

Zu den **Chancen** gehören u.a.:

- im Handlungsfeld ‚*Stadtgestalt & Baukultur*‘: Umnutzung und Sanierung des EBV-Gebäudes und der Grünanlage.
- im Handlungsfeld ‚*Freiraum & Umwelt*‘: die Starkregenvorsorge und -risikomanagement.

Zu den **Risiken** gehören u.a.:

- im Handlungsfeld ‚*Stadtgestalt & Baukultur*‘: Verlust ortstypischer Bebauung durch Abriss aufgrund eines schlechten Bauzustands und historische Wurzeln / Orte geraten in Vergessenheit
- im Handlungsfeld ‚*Freiraum & Umwelt*‘: Verlust der Gartenstrukturen und des Grünvolumens durch Nachverdichtung in 2. Reihe

### Leitbild

Im Leitbild zum Untersuchungsgebiet Kohlscheid-Zentrum wird der Bahnhof Kohlscheid zusammen mit dem Bereich des Plangebiets und dem ehemaligen, leerstehenden Hauptgebäude des EBV als für die Entwicklung des Kohlscheider Zentrums bedeutsames Gebiet dargestellt, vgl. Abbildung 6.

Insbesondere wird die fußläufige Wegebeziehung zwischen EBV-Gelände/Bahnhof und Kohlscheider Zentrum im Leitbild hervorgehoben.

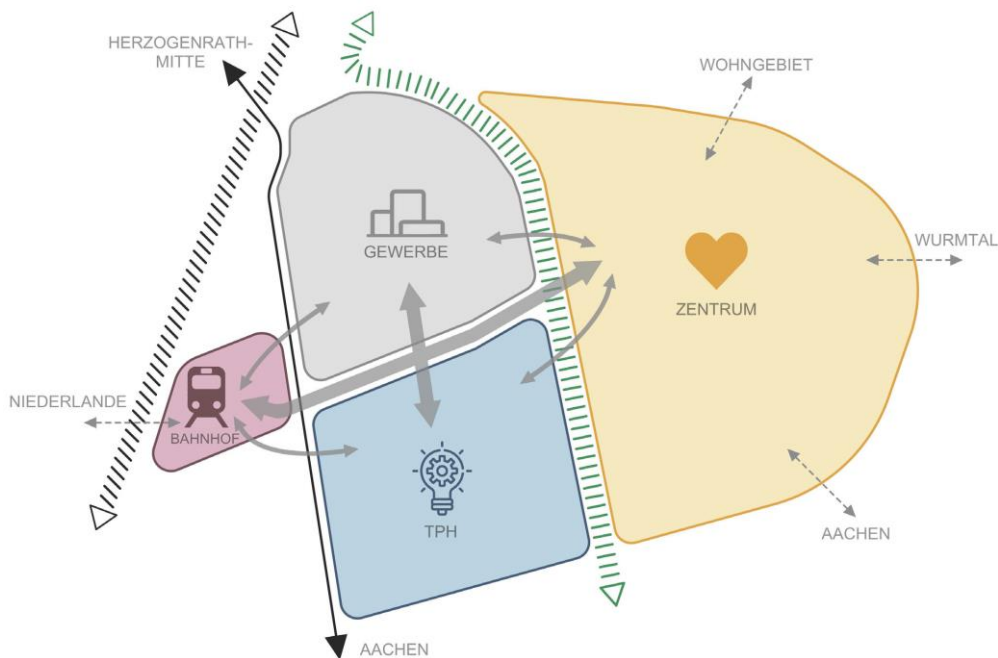


Abbildung 6 Leitbild für das InHK Kohlscheid-Zentrum – Vorstudie

Quelle: BKR Aachen (2023)

### Entwicklungsziele zu den Handlungsfeldern

Die im Kapitel 5 Entwicklungsstrategien genannten Entwicklungsziele mit Bezug zum Plangebiet sind:

im Handlungsfeld ‚Wohnen & Lebensumfeld‘ u.a.:

- WL-1: gemischte Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen (z. B. Starterwohnungen für junge Erwachsene, temporär für Studierende, Mehrgenerationenwohnen in Gemeinschaft),
- WL-2: seniorengerechter / barrierefreier / betreuter Wohnraum in zentraler Lage (z. B. im Plangebiet des BP 66 Teil 1 und 2),
- WL-3: BeSPIELbare und BeSITZbare Stadt: Freizeit- und Bewegungsräume für alle Generationen (z.B. Spiel- bzw. Sportpunkte sowie Rastpunkte mit Sitzgelegenheit im öffentlichen Raum für Kinder, Jugendliche, Beschäftigte des TPH, SeniorInnen),
- WL-4: Gesunde Stadt: Gestaltung öffentlicher Wohlfühl-Räume (z. B. Aufwertung Ehrenmalpark, Trinkwasserbrunnen),
- WL-5: Umbau von Angst-Räumen (z. B. Bahnhofsumfeld),
- WL-6: Schaffung öffentlicher Begegnungsstätten (z. B. am Markt, am Langenberg),

im Handlungsfeld ‚Wirtschaft & Handel‘ u.a.:

- WH-2: Strategien gegen den Leerstand,
- WH-3: Förderung / Ansiedlung von Gastronomie, u.a. bei Umnutzung des EBV-Gebäudes,
- WH-4: Ansiedlung von Beherbergungsangeboten für unterschiedliche Zielgruppen,



im Handlungsfeld ‚*Mobilität*‘ u.a.:

- M-1: Mobilitätswende mit Stärkung des Umweltverbundes für eine sichere, klimafreundliche und schadstoffarme Fortbewegung (z. B. durchgängige und sichere Fuß- und Radwege, Ausbau von ÖPNV- und Sharing-Angeboten, Ausbau des Mobilitätsmanagements für Betriebe),
- M-3: Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen den Gebieten und in die Umgebung zur Stärkung der 'Stadt der kurzen Wege',
- M-4: Barrierefreie Gestaltung der öffentlichen ÖPNV-Haltestellen, Straßen und Plätze (z. B. u. a. durch barrierefreie Fuß- und Radwege),
- M-5: Entwicklung eines Parkraumkonzeptes für BewohnerInnen, PendlerInnen und KundInnen,
- M-6: Entschärfung verkehrlicher Konfliktbereiche, (z. B. u. a. Roermonder Straße mit Kaiserstraße, Weststraße, Bahnstraße)

im Handlungsfeld ‚*Stadtgestalt & Baukultur*‘ u.a.:

- SB-2: Aufwertung des Bahnhofsbereichs (z. B. Verknüpfung mit ehemaligen EBV-Gelände, sichere Zuwegung über Bahnstraße / Banker Straße / Unterführung),
- SB-3: Historie sichtbar und nutzbar machen (z. B. durch Umnutzung des EBV-Gebäude),
- SB-4: Inwertsetzung der historischen Bausubstanz,
- SB-6: Umgestaltung und Anpassung des öffentlichen Raums an die veränderten Anforderungen durch die Mobilitätswende,

im Handlungsfeld ‚*Freiraum & Umwelt*‘ u.a.:

- FU-1: Gesunde Stadt: Verbesserung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie des Mikroklimas
- FU-2: Umgestaltung und ökologische Aufwertung der Grünflächen (z. B. standortgerechte Gehölze und Blühbänder)
- FU-3: Ergänzung und Vernetzung vorhandener Trittstein-Biotope (z. B. Alte Bahn, Grünflächen im TPH-Bereich, Neuanlagen im Gewerbegebiet)
- FU-4: mehr Stadtgrün zur Anpassung an den Klimawandel / für eine resiliente Stadt (z. B. neue Baumstandorte am Markt, Entsiegelungsmaßnahmen und Straßenbäume im Gewerbegebiet)
- FU-5: energieeffiziente Neubauten bzw. energieeffiziente Sanierung von Gebäuden, Erzeugung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich (z. B. Fördermaßnahmen im Gebäudesektor, energieeffiziente LED-Beleuchtung im Straßenraum und in Geschäften, Photovoltaikanlagen)
- FU-6: Starkregenvorsorge und -risikomanagement (z. B. Schwammstadtprinzip – Entsiegelung, Rückhaltung, Versickerungen mit Klimastraßen und multifunktionalen Rückhalteflächen)

Die genannten Leitziele gelten für das gesamte Untersuchungsgebiet Kohlscheid-Zentrum.

### **Entwicklungsbereiche**

Im Rahmen der Entwicklungsstrategien der Vorstudie zum InHK Kohlscheid-Zentrum wurde ein Fokus auf ausgewählte Entwicklungsbereiche gelegt, in denen sich vorhandene Handlungsbe-

darf konzentrieren und die im übergeordneten Interesse der Bewohner\*innen stehen. Einer dieser Entwicklungsbereiche bildet der Bahnhof Kohlscheid zusammen mit dem EBV-Gelände, der Banker Straße, der Bahnstraße sowie der Querung der Roermonder Straße. Für diesen ‚Entwicklungsbereich 3‘ genannten Bereich werden folgende Themen genannt:

- Aufwertung Bahnhofsbereich,
- Mobilitätsknoten (mehr P&R-Plätze, mehr sichere Fahrradstellplätze, mehr Ladestationen),
- bessere Anbindung ans Zentrum,
- Verknüpfung mit und Anbindung an EBV-Gelände,
- Umnutzung und Sanierung EBV-Gebäude,
- studentisches Wohnen,
- Übernachtungsangebote,
- gastronomische Angebote, ...

Als Ziele werden für den Entwicklungsbereich 3 genannt (vgl. Ziel-Kennungen oben):

- Wohnen & Lebensumfeld: WL-3, WL-4, WL-5, WL-6
- Wirtschaft & Handel: WH-2, WH-3, WH-4
- Mobilität: M-1, M-3, M-4, M-5, M-6
- Stadtbild & Baukultur: SB-2, SB-3, SB-4, SB-6
- Freiraum & Umwelt: FU-1, FU-2, FU-3, FU-6

## **4. Städtebauliche Planung**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

#### **4.1.1 Konzept Inklusions-Quartier**

Die Projektentwickler verfolgen bei der Quartiersentwicklung des EBV-Geländes das Prinzip der „Inklusion“. Das sogenannte Inklusions-Quartier basiert auf einem ganzheitlichen Ansatz aus sozialer, barrierefreier Interaktion und ökologischer, werthaltiger Wohn- und Lebensqualität. Ziel ist es, einen zukunftsweisenden Wohn-, Sozial- und Arbeitsraum von besonderer Lebensqualität, Gemeinschaft und Identität zu schaffen. Entwickelt werden soll ein ‚Energieautarkes Bildungs- und Innovationsquartier‘ welches gleichzeitig gemeinwohlorientiert ist.

Inwiefern die hier dargestellte Zielsetzung im Einzelnen zur Umsetzung kommt, hängt von der zum jetzigen Zeitpunkt noch unklaren Förderkulisse ab und kann nicht verbindlich zugesagt werden.

Im Einzelnen spiegeln die angestrebten Ziele sich in folgenden Kernpunkten der Planung wider:

#### **Themenfeld Raum für Wohlwollen und Wohlbefinden:**

- zukunftsweisendes Integrations-Modell, als inklusiver sozial durchmischter Lebens-, Sozial- und Arbeitsraum,
- individual und gemeinwohlverpflichtet,
- sozial sinnstiftend, ökologisch werthaltig, wirtschaftlich nachhaltig.

**Themenfeld Bildungs- und Innovationszentrum für nachhaltige Technologien:**

- für Bewohner des Quartiers und Besucher,
- regelmäßige Workshops, Schulungen und interaktive Ausstellungen,
- Labs für Start-Ups, Co-Working, Freizeit und Co-Living für alle Generationen.

**Themenfeld Energie:**

- erneuerbare Energieanlagen mit Beteiligungsmöglichkeit der Bürger (z.B. Solaranlagen auf den Dächern),
- Anlagen zur Speicherung der Energie,
- Ladestationen für wasserstoffbetriebene sowie Elektro-Fahrzeuge und E-Bikes.

**Themenfeld Wassermanagement:**

- wasserneutrales Quartier: Speicherung des Regenwassers, geringe Abwasserableitung,
- Schaffung eines optimierten Mikroklimas durch Fassadenbegrünung und differenzierte Grünflächen.

**Themenfeld Wärmeversorgung:**

- Wärmenutzung aus Solarthermie, Abwärme und Elektrolyseur,
- langfristige Speicherung im Nahwärmenetz.

**4.1.2 Nutzungskonzept**

Das vorgesehene Nutzungskonzept beinhaltet eine Nutzungsmischung aus Wohn-, Gewerbe-, Gastronomieflächen und Flächen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke.

Das Wohnungsangebot soll sowohl spezielle Wohnungen für Personen in Ausbildung, herkömmliche Wohnungen, betreutes / barrierefreies / altengerechtes Wohnen sowie Maisonette-Wohnungen umfassen. Das Wohnungsangebot erfolgt im freifinanzierten und im geförderten Wohnungsbau.

Gewerbliche Flächen sollen in Form von Büroflächen / Co-Working-Spaces und Flächen für Gastronomie angeboten werden. Im Bereich des Bahnhofs ist ein kleiner Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von deutlich unterhalb von 800 m<sup>2</sup> geplant. Weitere angedachte Nutzungen, sind eine Bücherei, Vereinsräume und ein Veranstaltungsraum.

Eine geplante Kindertagesstätte im süd-westlichen Plangebiet rundet das Angebot ab.

**4.1.3 Bebauungsstruktur**

Die geplante Bebauungsstruktur zeichnet sich durch drei- bis sechsgeschossige Solitäre (plus Dachgeschoss) aus. Innerhalb des Plangebiets sind unterschiedlich große Bauvolumen in aufgelockerter Form entlang eines in Ost-West-Richtung querenden Fuß- und Radwegs angeordnet. Weitere, an den Außengrenzen des Plangebiets angeordnete Solitäre fassen den Straßenraum der umgebenden Straßen. Insbesondere die Höhen der Gebäude, die an den Bestand der Bebauung in der Banker Straße anschließen, orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen der Banker Straße und sind dreigeschossig geplant, vgl. Abbildung 7. Bestandsabgewandte Gebäude weisen eine höhere Geschossigkeit auf. So sind einzelne Solitäre abseits der Banker Straße bis zu sechsgeschossig (plus Dachgeschoss) geplant.

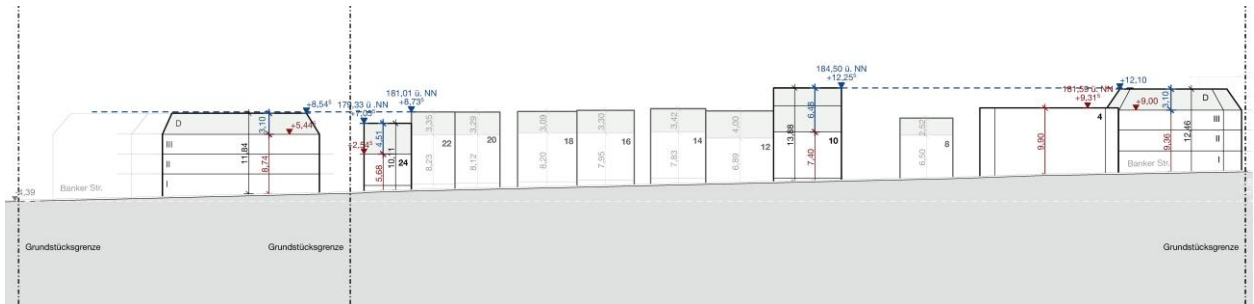


Abbildung 7 Schnitt Banker Straße

Quelle: Mahlknecht Herrle Architektur BDA GbR (2024)

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung liegen 2 Planungsvarianten vor, für die derzeit jeweils die Umsetzbarkeit geprüft wird.

**Variante 1, Tiefgarage**

Die Variante 1 geht vom Bau einer Tiefgarage aus, mit Zu- und Ausfahrt im Bereich der südlichen Bahnstraße. Die rund 3.300 m<sup>2</sup> große eingeschossige Tiefgarage erstreckt sich in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet und bietet auf diese Weise allen Gebäuden nahegelegene, unterirdische Stellplätze. Jeder Baukörper erhält einen eigenen direkten, barrierefreien Zugang (siehe Abbildung 8 und Abbildung 9).



Abbildung 8 Variante 1, Lageplan

Quelle: Mahlknecht Herrle Architektur BDA GbR (2025)



Abbildung 9 Variante 1, Lageplan Tiefgarage

Quelle: Mahlknecht Herrle Architektur BDA GbR (2025)



## Variante 2, Parkdeck

Die Variante 2 sieht im Bereich des Bahnhofsvorplatzes den Bau eines viergeschossigen Parkhauses (plus Dachgeschoss) vor. Dieses wird im Erdgeschoss baulich mit dem der unmittelbaren Gebietsversorgung dienenden, geplanten Nahversorgungsbetrieb kombiniert.



Abbildung 10 Variante 2, Lageplan

Quelle: Mahlknecht Herrle Architektur BDA GbR (2025)

## Freiraum

Das Konzept der Projektentwickler sieht folgende Nutzungen / Prinzipien zur Ausgestaltung der Außenräume vor:

- Platz für Veranstaltungen und Gemeinschaft, kulturelle Events, Märkte und Festivals für Bewohner des Quartiers, Besucher und Lernende, Raum für Austausch und Feiern,
- flexible Räume für Sport, wissenschaftliche Vorträge und Erholung,
- differenzierte Außenräume,
- ganztägig verschattete Außenbereiche,
- viel Grün und Außenräume - Mikroklima und Wassermanagement,
- Gemeinschaftsgärten (urban gardening) kombiniert mit erneuerbaren Energieanlagen,
- insektenfreundliche Bepflanzungen,
- Retentionsbecken und Rigolen dienen der Regenrückhaltung,
- solarbetriebene Gemeinschaftsbeleuchtung.

Beide Planungsvarianten ermöglichen es, den prägenden Baumbestand zu erhalten. Weitere Baumpflanzungen lockern den Außenraum auf und bieten zukünftigen Bewohnern und Nutzern Verschattung.

So wird u.a. der prägende Baumbestand im Norden erhalten. Die Fläche wird weitestgehend für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und parkartig weiterentwickelt. An dieser Stelle ist ein Waldspielplatz angedacht. Weitere Spielplatzflächen sind innerhalb des Plangebiets geplant.

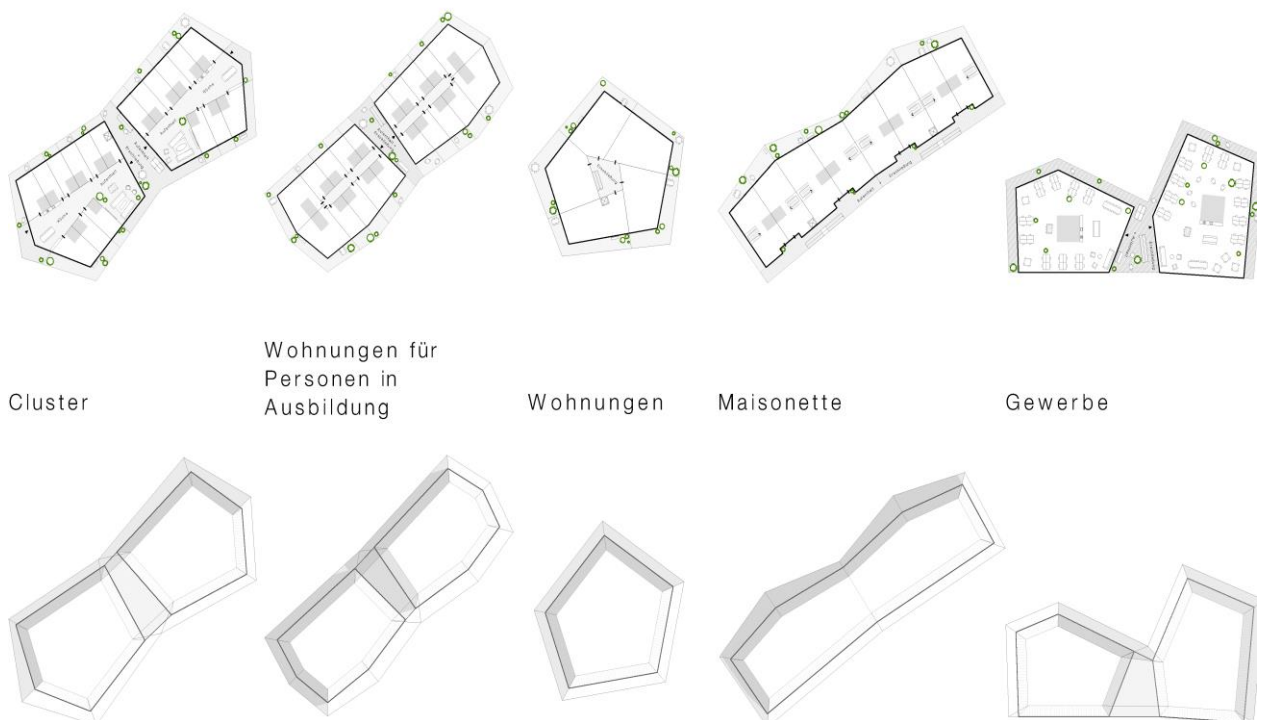
Das Außengelände für die Kindertagesstätte wird sich nach Süden hin ausdehnen, angrenzend an den Kreuzungsbereich Banker Straße / Bahnstraße und an den dortigen erhaltenswerten Baumbestand.

#### 4.1.4 Architektur

Die Projektentwickler streben eine lebendige, lockere und leichte Architektur an. Es sollen einladende offene Strukturen geschaffen werden, mit fließenden Außenräumen.

Die Architektur legt Wert auf verschiedene bauliche Prinzipien zur Verschattung sowie zur natürlichen Belichtung und Belüftung der Innenräume. Die Gebäude erhalten eine Dach- und Fassadenbegrünung, die Dachflächen sind mit Solarpanelen / Kollektoren ausgestattet. Die Gebäude sind in Holzbauweise geplant und es wird Wert auf die Verwendung von Naturbaustoffen gelegt.

Die verschiedenen Nutzungsformen spiegeln sich in unterschiedlich Gebäudetypen für Gewerbe, konventionelle Wohnungen, Maisonette-Wohnungen und Wohnungen für Personen mit Ausbildung wider (siehe *Abbildung 11*).



**Abbildung 11** Konzept und Dachaufsichten

Quelle: Mahlknecht Herrle Architektur BDA GbR (2025)

#### **4.1.5 Verkehr und Erschließung**

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt als autofreies Quartier. Die in der Planungsvariante 1 geplante Tiefgarage bietet rund 120 Stellplätze. Das in der Planungsvariante 2 gezeigte Parkdeck ermöglicht ebenfalls die Unterbringung von 120 Stellplätzen. Die geplanten Ein- und Ausfahrten zu Tiefgarage / Parkdeck liegen im westlichen Teil der Bahnstraße. Weitere Stellplätze sind bereits im Bereich der Bahnstraße vorhanden und weitere 14 sind dort geplant.

Durch die geplante Entwicklung wird erstmalig die Öffnung des Areals für Fußgänger mit einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bahnhof und Roermonder Straße ermöglicht.

### **4.2 Bebauung, Inhalte des Bebauungsplans**

#### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Zum aktuellen Stand ist vorgesehen, im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festzusetzen. Dieses dient gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im urbanen Gebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets soll zum einen die geplante (nicht gleichgewichtig verteilte) Nutzungsmischung ermöglicht werden. Zum anderen entspricht die Festsetzung dem städtebaulichen Ziel der Stadt, die verkehrlich günstige Lage im Bahnhofsumfeld zu nutzen und dort aus Gründen der Flächeneffizienz ein Quartier mit einer vergleichsweise hohen Dichte zu ermöglichen.

Ausgeschlossen werden sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die geplante Festsetzung eines urbanen Gebiets entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Weitere Ausführungen erfolgen zur Offenlegung des Bebauungsplans.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine dem zentralen Standort zwischen Bahnhof und Roermonder Straße angemessene, städtisch geprägte städtebauliche Dichte in Abgleich mit hohen Freiraumanteilen zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt werden. Nach jetzigem Planstand wird je nach Variante eine Grundflächenzahl zwischen 0,32 und 0,42 erreicht. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO von 0,8 bei urbanen Gebieten werden damit deutlich unterschritten. Damit kann ein ausreichender Freiraumanteil sichergestellt werden. Vorgesehen ist lediglich eine mögliche Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, u. a. auch für die möglichen Tiefgaragen in Variante 1. Das genaue Maß wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Darüber hinaus soll eine Geschossflächenzahl oder alternativ die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit maximalen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Nach derzeiti-



gem Planungsstand liegt die Geschossflächenzahl je nach Variante zwischen 1,42 und 1,45. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauN-VO von 3,0 bei urbanen Gebieten werden mit diesen Werten deutlich unterschritten.

#### **4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die entsprechenden Ausführungen erfolgen zur Offenlegung des Bebauungsplans.

#### **4.2.4 Verkehr und Verkehrsflächen**

Die künftige Erschließung für den MIV soll über die Bahnstraße erfolgen. Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes wird zurzeit ein bestehendes Verkehrsgutachten aktualisiert.

Für den ruhenden Verkehr sind bislang die Varianten Tiefgarage oder Parkhaus vorgesehen. Weitere Stellplätze sollen entlang der Bahnstraße entstehen.

Weitere Ausführungen, u. a. auf Grundlage des Verkehrsgutachtens erfolgen zur Offenlegung des Bebauungsplans.

#### **4.3 Entwässerung / Ver- und Entsorgung incl. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die entsprechenden Ausführungen erfolgen zur Offenlegung des Bebauungsplans.

#### **4.4 Lärmschutz**

Zurzeit wird ein Lärmgutachten erstellt. Weitere Ausführungen auf Grundlage der Gutachtenergebnisse erfolgen zur Offenlegung des Bebauungsplans.

### **5. Umweltbelange**

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB können die Kommunen auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichten. Gleichwohl sind auch in diesen Verfahren die maßgeblichen Umweltbelange zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden die relevanten Umweltthemen aufgearbeitet.

#### **5.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung**

##### **5.1.1 Lärm**

Das Plangebiet ist durch Vorbelastungen geprägt, die aus den Emissionen der umliegenden Verkehrsstrassen resultieren.

Quelle für den **Straßenverkehrslärm** ist insbesondere die östlich des Plangebietes verlaufende Roermonder Straße / Landesstraße L 232. Diese weist im Abschnitt nördlich der Weststraße / Banker Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 16.265 Kfz auf<sup>2</sup>. Südlich dieses Knotenpunktes liegt die DTV bei knapp 18.000 Fahrzeugen. Auch die Banker Straße ist als Landesstraße L 259 klassifiziert, weist aber mit einer DTV von 651 Kfz am Tag eine wesentlich geringere Belastung auf.

---

<sup>2</sup> Daten gemäß <https://www.nwsib-online.nrw.de/>, abgerufen am 31.01.2025

Für die Bahnstraße liegen keine Verkehrszahlen aus der bundesweiten Straßenverkehrszählung 2021 vor. Da diese jedoch u. a. der Hauptanbindung des Bahnhofs Kohlscheid und als Zufahrt zu den Einzelhandelsbetrieben nördlich des Plangebietes dient, ist hier von einer höheren Belastung als auf der Banker Straße auszugehen.

Quelle für den **Schienerverkehrslärm** ist die Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach, die westlich des Plangebietes verläuft.

Die Verkehrslärmemissionen wirken auf das Plangebiet ein. Exemplarisch ist dies anhand der Ergebnisse der landesweiten Lärmkartierung für den Nachtzeitraum in Abbildung 12 dargestellt. Es wird deutlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Nachtzeitraum (50 dB[A]) in weiten Teilen des Plangebietes überschritten werden. Mögliche Lärmemissionen der Banker Straße und der Bahnhofstraße sind dabei noch nicht erfasst.

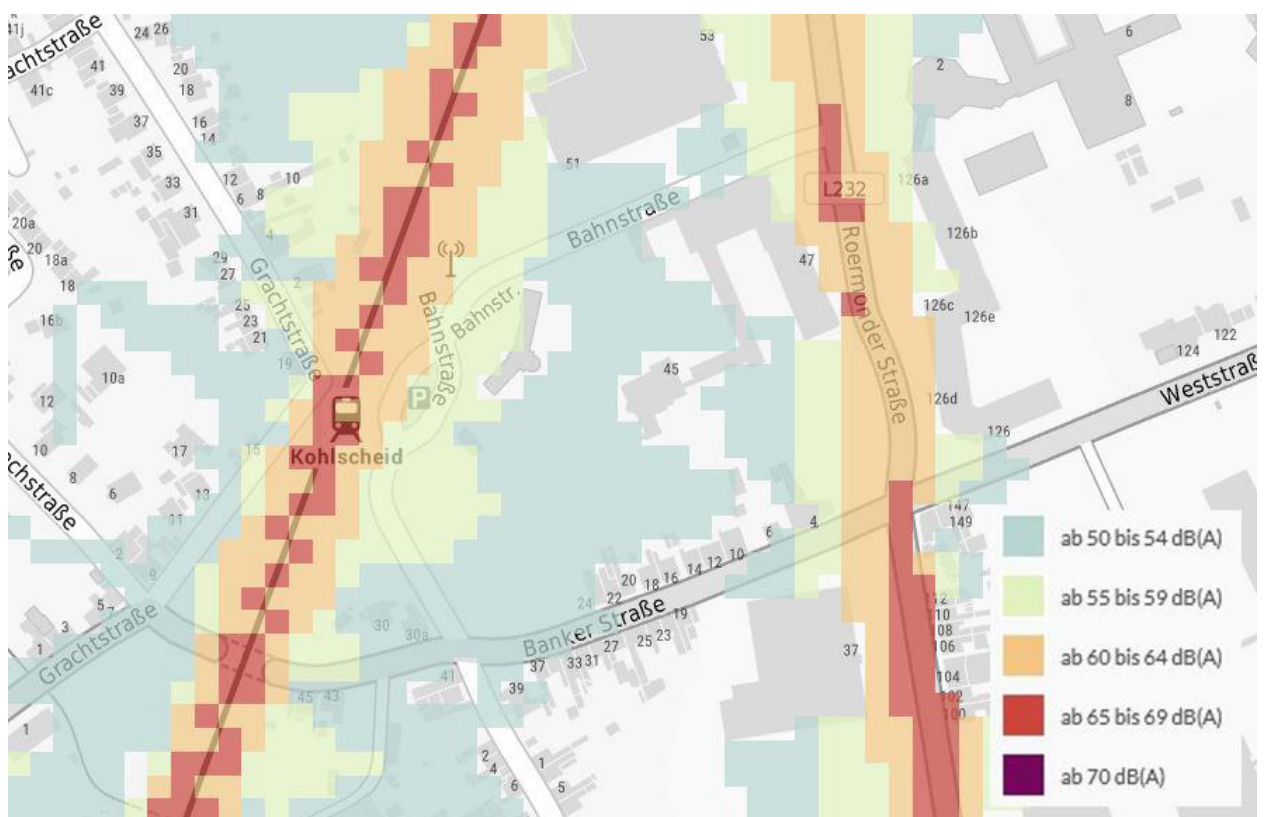


Abbildung 12 Nachtpegel Straße sowie Schiene

Quelle: MULNV 2022, abgerufen unter <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> am 31.01.2025

Zur Offenlegung des Bebauungsplans wird u. a. auf Grundlage des zu erstellenden Verkehrsgutachtens ein Lärmgutachten vorgelegt. In diesem werden die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet erfasst und bewertet. Der Bebauungsplan wird auf dieser Basis entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz definieren.

In Abhängigkeit von der städtebaulichen Entwicklung werden im Lärmgutachten des Weiteren mögliche **Gewerbelärmemissionen** (Parkhaus bzw. Tiefgarage, Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet) untersucht. Auch mögliche Einwirkungen der Einzelhandelsnutzungen nördlich des Plangebietes, insbesondere Parkplatzlärm, werden ermittelt.

### 5.1.2 Störfallanlagen

Das Plangebiet befindet sich nicht im potenziellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie.

Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung sind durch die Planung des Mischgebietes nicht betroffen.

## 5.2 Schutzgüter Boden und Fläche

### 5.2.1 Geologie und Baugrund

Der geologische Untergrund besteht aus kreidezeitlichen und quartären Lockergesteinen in einer Mächtigkeit von 15 bis 20 m.<sup>3</sup> Bei den kreidezeitlichen Ablagerungen handelt es sich um schluffige Feinsande (Hergenrather Schichten), die quartären Sedimente bestehen aus Kiesen und Sanden der Maas-Hauptterrasse sowie darüber gelagertem Löss. Darunter steht das karbonische Grundgebirge an.

Bei den Bodenuntersuchungen wurden in großen Teilen des Plangebietes Aufschüttungen festgestellt (siehe Kapitel 5.2.3).

Das Plangebiet ist durch potenzielle Einwirkungsbereiche des tagesnahen Bergbaus an der Geländeoberfläche geprägt. Entsprechende Auswertungen werden bis zur Offenlegung vorgenommen und die betroffenen Bereiche im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Darüber hinaus wird ein Baugrundgutachten erstellt, dessen maßgebliche Ergebnisse ebenfalls in die Offenlagefassung des Bebauungsplans einfließen.

### 5.2.2 Boden

Ursprünglich standen im Plangebiet überwiegend Parabraunerden an, denen vom Geologischen Dienst NRW eine Schutzwürdigkeit als tertiäres Gestein mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Naturgeschichte zugewiesen wurde<sup>4</sup>. In einem kleineren Bereich im Osten des Plangebietes waren Pseudogley-Parabraunerden vorzufinden. Diese wurden vom Geologischen Dienst aufgrund ihrer hohen Funktionserfüllung hinsichtlich ihrer Regulations- und Kühlungsfunktion (Wasserspeicher im 2-Meter-Raum) als schutzwürdig bewertet.

Die Böden im Plangebiet sind allerdings durch die Aufschüttungen sowie insbesondere den hohen Grad an Bebauung und Versiegelung stark überprägt. Daher ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt wahrgenommen werden.

### 5.2.3 Bodenbelastungen

Das Plangebiet wird nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen geführt.

---

<sup>3</sup> Diese und folgende Angaben gemäß Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig (2005): Bericht zur Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf Altablagerungen auf Grundstücken der EBV Aktiengesellschaft in Herzogenrath-Kohlscheid (Hauptverwaltung). Stand: 12. Oktober 2005

<sup>4</sup> Angaben gemäß Geologischer Dienst NRW (2025): Bodenkarte 1:50.000 NRW. Abgerufen unter <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> im Januar 2025

Durch das Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig (2005) wurde gleichwohl eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen. In der historischen Recherche konnten keine Hinweise auf Altablagerungen bzw. kontaminierte Bereiche identifiziert werden, da sich die Vornutzung des Plangebietes auf Wohn- und Bürogebäude beschränkte. Eine industrielle Vornutzung hat nicht stattgefunden. Die im Plangebiet vorgefundenen Aufschüttungen bestanden überwiegend aus Bodenmaterial. Untergeordnet wurden Kohlereste und Ziegelbruch angetroffen, in kleineren Teilbereichen auch Schlacke. Die Untersuchungen dieser Aufschüttungen ergaben keine Hinweise auf kontaminierte Bodenbereiche, die damaligen Prüfwerte des BBodSchG für Wohngebiete wurden eingehalten. Lediglich in einer Bodenprobe lag der Zink-Gehalt geringfügig oberhalb des Z<sub>0</sub>-Wertes.

### 5.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Nächstgelegenes Fließgewässer ist der Amstelbach in rund 140 m südwestlicher Entfernung. Überschwemmungsgebiete und sonstige hochwassergefährdete Bereiche sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet ist nach Informationen der Starkregengefahrenkarte NRW<sup>5</sup> bei einem seltenen 100-jährlichen Starkregen von Überflutungen betroffen. Insbesondere in den heutigen gebäudenahen Bereichen können dabei Wassertiefen von bis zu 80 cm erreicht werden. Stärkere Fließbewegungen treten überwiegend nur in dem das Plangebiet umgebenden Straßennetz (Bahnstraße, Banker Straße) auf.

Bei einem extremen Starkregen (90 mm Niederschlag je Stunde) werden größere Teilebereiche überstaut, die möglichen Wassertiefen steigen aber nicht an. Es ist jedoch auch im zentralen Bereich des Plangebietes mit Fließbewegungen zu rechnen, die sich an der vorhandenen Topographie bzw. am heutigen Gebäudebestand orientieren. Dabei können Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 0,5 m / s erreicht werden.

Die städtebauliche Neustrukturierung erfordert einen Abriss von Teilen der Bestandsgebäude sowie die Errichtung neuer Baukörper und Erschließungsinfrastrukturen. Damit ändert sich das abflussrelevante Mikrorelief innerhalb des Plangebietes. Aspekte der Starkregenvorsorge sind vor diesem Hintergrund bei der künftigen Gestaltung des Höhenniveaus im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen. In den Bebauungsplan wird zur Offenlegung ein entsprechender Hinweis integriert.

Zur Offenlegung des Bebauungsplans soll eine Machbarkeitsstudie zur künftigen Grundstücksentwässerung vorgelegt werden.

---

<sup>5</sup> Abgerufen am 30.01.2025 unter <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>

## **5.4 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt**

### **5.4.1 Biotope**

#### **Bestandssituation**

Im Plangebiet und dessen Umgebung erfolgte 2019 eine Erfassung der Biotoptypen nach dem LANUV-Verfahren für die Bauleitplanung (siehe Abbildung 13)<sup>6</sup>.

Danach ist ein größerer Bereich der Flächen durch Bebauung (Verwaltungsgebäude, Villa, Kfz-Werkstatt sowie weitere Gebäude) und Versiegelung (Zufahrten und Stellplätze, diese in Teilen mit Rasengittersteinen) vorgeprägt und wird den Biotoptypen 1.1 und 1.3 zugeordnet.

---

<sup>6</sup> Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung (2019): Umgestaltung EBV-Gelände in Herzogenrath Kohlscheid. Einzelbaumkartierung. Stand: 08.02.2019



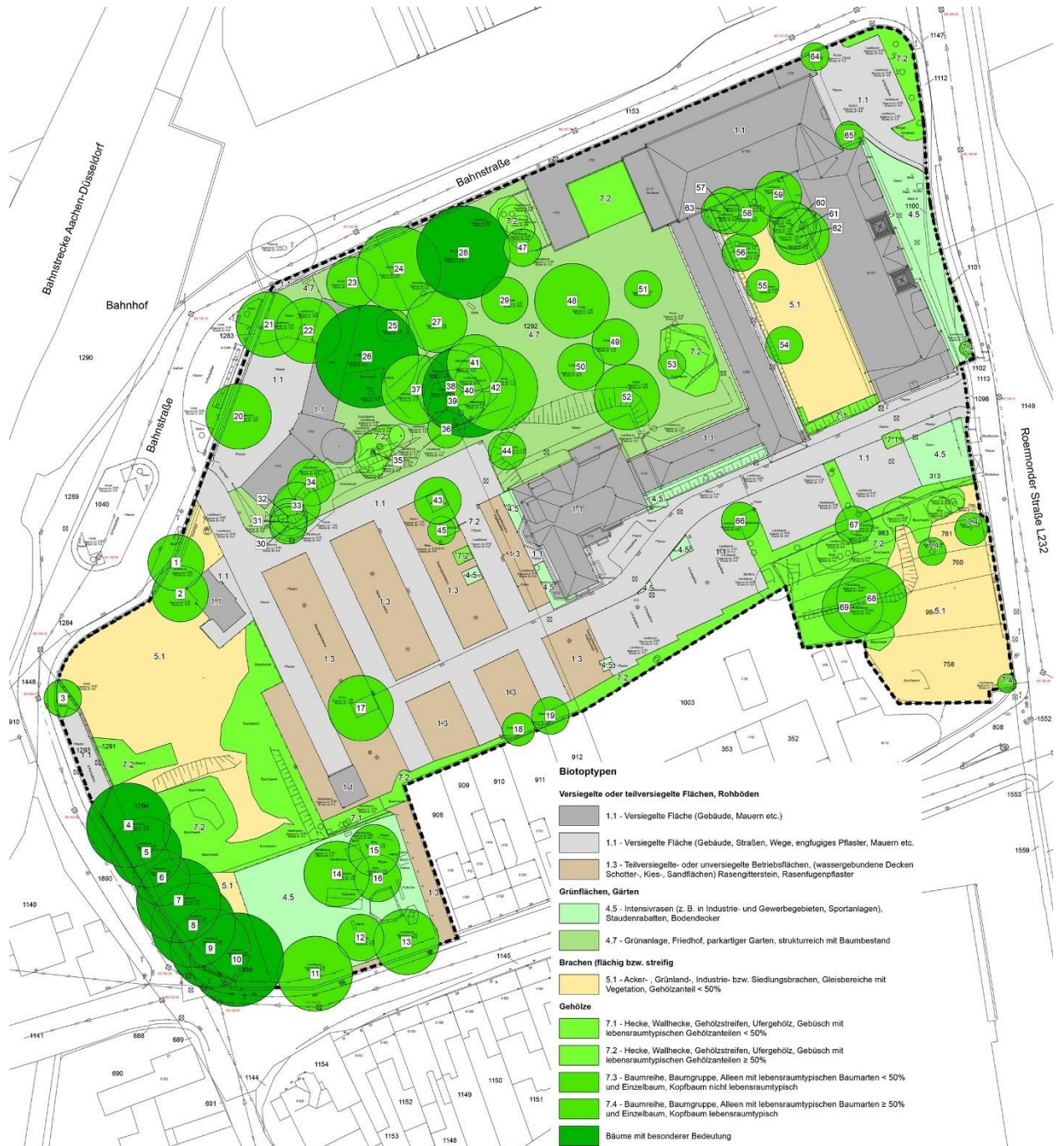


Abbildung 13 *Biotoptypen im Plangebiet und dessen Umgebung*  
 Quelle: Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung (2019)

Die die Gebäude umgebenden Bereiche werden teilweise den Biotoptypen der Grünflächen und Gärten zugerechnet (Biotoptypen 4.5 und 4.7). Im Norden der Villa wurden strukturreiche Gärten / Parkanlagen mit Baumbestand kartiert, im Bereich des Spielplatzes im Südwesten Intensivrasen. Daneben sind bereits Teilbereiche des Plangebietes aufgrund der fehlenden Nutzung und Pflege brach gefallen. Die entsprechenden Flächen mit geringerem Gehölzanteil im Westen (brachgefallenes Grünland) und Südosten des Plangebietes werden als Siedlungsbrachen charakterisiert (Biotoptyp 5.1).

In weiteren Teilbereichen sind flächige Gehölze (Hecken, Gehölzstreifen, Gebüsche) überwiegend aus lebensraumtypischen Arten vorhanden (Biotop 7.2). Nur kleinteilig treten entsprechende Bereiche mit nicht lebensraumtypischen Gehölzen wie Kirschlorbeer auf (Biotop 7.1).

Darüber hinaus erfolgte eine Erfassung des Baumbestandes (Biotope 7.3 und 7.4, siehe auch nachfolgendes Kapitel).

### Bewertung

Die numerische Bewertung der Biotoptypen nach dem Verfahren des LANUV für die Bauleitplanung (2008) basiert auf einer Skala von 0 bis 10 anhand der naturschutzfachlich anerkannten Kriterien Natürlichkeit, Gefährdung/Seltenheit, Ersetzbarkeit/ Wiederherstellbarkeit sowie Vollkommenheit. Auf der Basis der Biotoptypenlisten des Verfahrens wird eine numerische Bewertung für Biotoptypen vorgegeben. Der Biotopwert wird zur Vereinfachung der Darstellung in 6 Bewertungsklassen unterteilt:

*Tabelle 1: Bewertungsklassen der Biotoptypenbewertung  
Quelle: eigene Darstellung auf Basis LANUV (2008)*

Bedeutung für die Biotopfunktion	ohne / sehr gering	I gering	II mittel	III hoch	IV sehr hoch	V außerordentlich hoch
Biotopwerte	0-1	2-3	4-5	6-7	8-9	10

*Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen im heutigen Zustand  
Quelle: eigene Darstellung*

Code	Biotoptyp	Wertigkeit
1.1	Versiegelte / bebaute Flächen	0
1.3	Teilversiegelte Flächen	1
4.5	Intensivrasen	2
4.7	Parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	5
5.1	Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50%	4
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%	3
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	5
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch	3
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	5

Das Plangebiet ist flächenmäßig durch Biotoptypen ohne bzw. mit einem sehr geringen ökologischen Wert geprägt. Dazu zählen alle bebauten sowie versiegelten und teilversiegelten Bereiche.

Über einen geringen Wert verfügen die Intensivrasenflächen, die nicht standortgerechten Ziergehölze sowie die nicht heimischen Baumbestände.

Einen mittleren ökologischen Wert haben die Siedlungsbrachen, die parkartigen Gartenbereiche sowie die lebensraumtypischen Gehölzbestände im Plangebiet.

Biotope mit hoher, sehr hoher oder außerordentlich hoher ökologischer Wertigkeit kommen im Plangebiet nicht vor.

#### **5.4.2 Baumbestand**

Für das Plangebiet liegen verschiedene Unterlagen zum Baumbestand des Plangebietes vor. Eine Vermessung beinhaltet den gesamten Baumbestand. In einer Einzelbaumkartierung (Froelich & Sporbeck 2019) wurden darüber hinaus die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume erfasst (siehe dazu auch Abbildung 13). Die Kartierung wird bis zur Offenlegung des Bebauungsplans aktualisiert.

Von besonderem Wert sind nach Froelich & Sporbeck (2019) drei Altbäume nördlich der Villa. Es handelt sich um zwei Rotbuchen und eine Linde mit Stammdurchmessern von mehr als einem Meter. Darüber hinaus wird die Lindenreihe entlang der Bahnstraße im Kreuzungsbereich zur Banker Straße als erhaltenswürdig eingestuft.

#### **5.4.3 Artenschutz**

Die vorhandenen Strukturen des Plangebietes, insbesondere der Gehölzbestand sowie die Brachestrukturen, bieten potenzielle Lebensräume für u. a. Vogel- und Fledermausarten. Neben ubiquitären Arten kann auch ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In einer Artenschutzprüfung incl. Kartierung der relevanten Artengruppen werden daher die Vorkommen möglicher Arten untersucht und ggf. Maßnahmen definiert, die einen Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG vermeiden. Die Artenschutzprüfung wird zur Offenlegung des Bebauungsplans vorgelegt, die darin definierten Maßgaben werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

#### **5.4.4 Schutzgebiete**

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet liegt rund 1,5 km östlich im Wurmatal (FFH-Gebiet DE-5102-301 „Wurmatal südlich Herzogenrath“). Zwischen dem FFH-Gebiet und dem Plangebiet bestehen aufgrund der Entfernung und der dazwischen gelegenen Siedlungsbereiche keine relevanten funktionellen Beziehungen. Dementsprechend sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgebietskulisse durch die geplante Entwicklung im Plangebiet zu erwarten.

Das nächste Naturschutzgebiet ACK-022 „NSG westlich Bank“ liegt rund 500 m westlich. Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgebiet können auch hier aufgrund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Strukturen (Bahnstrecke, Siedlungsbereiche) ausgeschlossen werden.



## 5.5 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich der Landesplanung Aachen – Obere Wurm (KLB 27.02)<sup>7</sup>. Im Fokus des Kulturlandschaftsbereiches steht die historische Bedeutung der Stadt Aachen mit den entsprechenden Kulturlandschaftselementen, insbesondere der Weltkulturerbestätte Aachener Dom. Im Umfeld Aachens wird u. a. auf die Relikte der Steinkohlegewinnung hingewiesen. In diesem Sinne sind die an das Plangebiet angrenzenden Gebäude der Hauptverwaltung des Eschweiler Bergwerkvereins als wichtiges Kulturlandschaftselement zu verstehen. Für die denkmalgeschützten Gebäude, die durch Brand stark beschädigt sind, werden zurzeit durch die Stadt Herzogenrath Nachnutzungsoptionen geprüft. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens II/72.

Die im Plangebiet stehende, neobarocke Villa ist das ehemalige Direktorenwohnhaus aus den Jahren 1910 / 1911<sup>8</sup>. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt. Durch Leerstand und Brand sind mittlerweile so starke Schäden aufgetreten, dass eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung des Gebäudes nicht mehr möglich ist. Die Verbindungstrakte zwischen Hauptverwaltung und Direktorenvilla sind auf die Jahre 1954 bis 1956 zu datieren.

---

<sup>7</sup> „Bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich Aachen – Obere Wurm (KLB 27.02)“. In: KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. URL: <https://www.kuladig.de/Objektansicht/A-EK-20080730-0166> (Abgerufen: 31. Januar 2025)

<sup>8</sup> Angaben gemäß Dipl.-Ing. Architektin Irmgard Mailandt (2024): Gutachterliche Stellungnahme zur Erhaltensfähigkeit des ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Eschweiler Bergwerks-Vereins Roermonder Str. 45 – 47 - Herzogenrath Kohlscheid