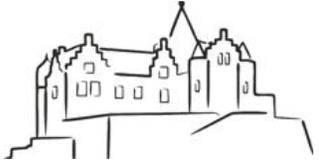


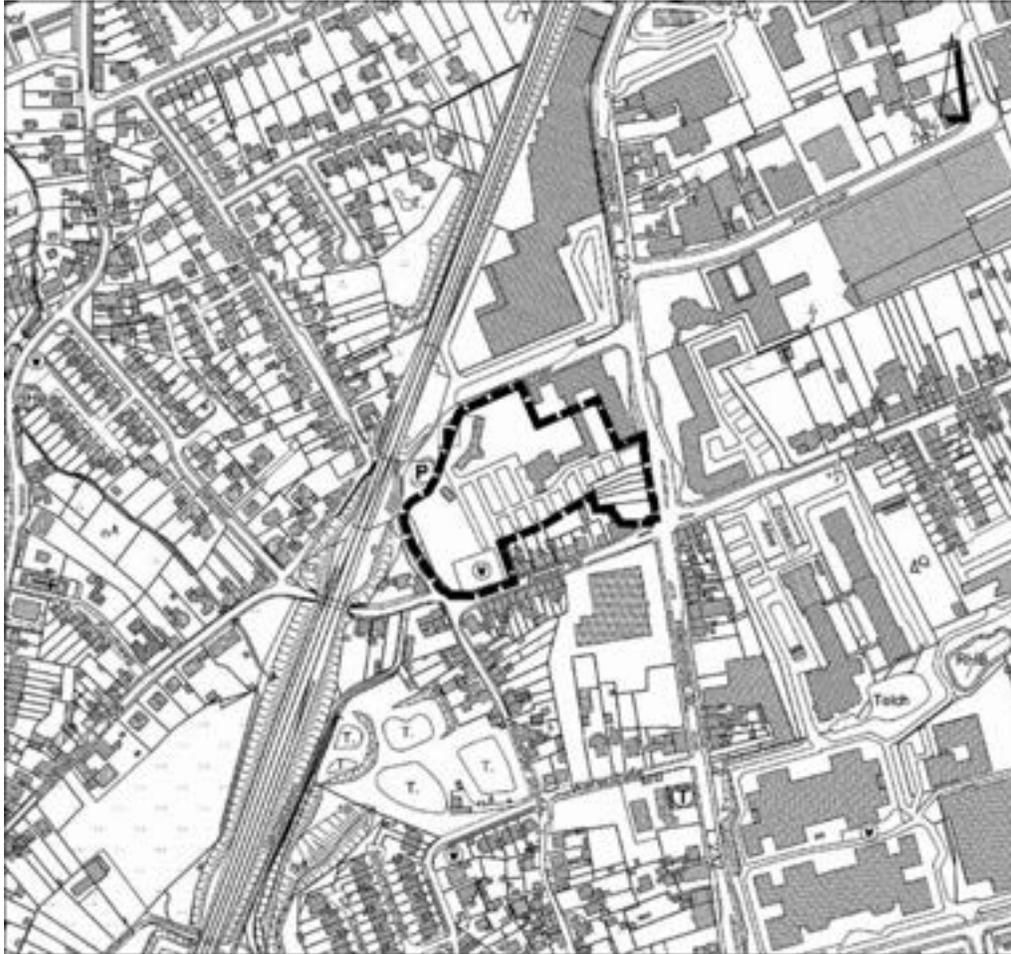


# BEBAUUNGSPLAN II/72 „EBV-Areal“

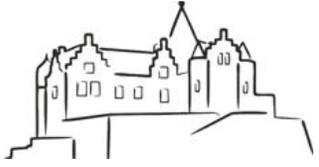
Bürgerinformation am 12.03.2025



# „EBV-Areal“ und Umgebung



- seit 2008 untergenutzt bzw. leerstehend, Gebäudebestand im Verfall
- Plangebiet / Umgebung historisch vorgeprägt durch Grube Laurweg / Bergbau
- heterogene städtebauliche Struktur der Roermonder Straße
- Standort mit hervorragender Anbindung an SPNV / ÖPNV

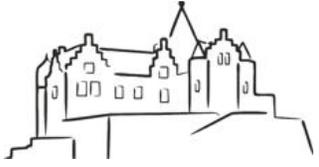


# Informelle Planungen: Masterplan Kohlscheid (2004)

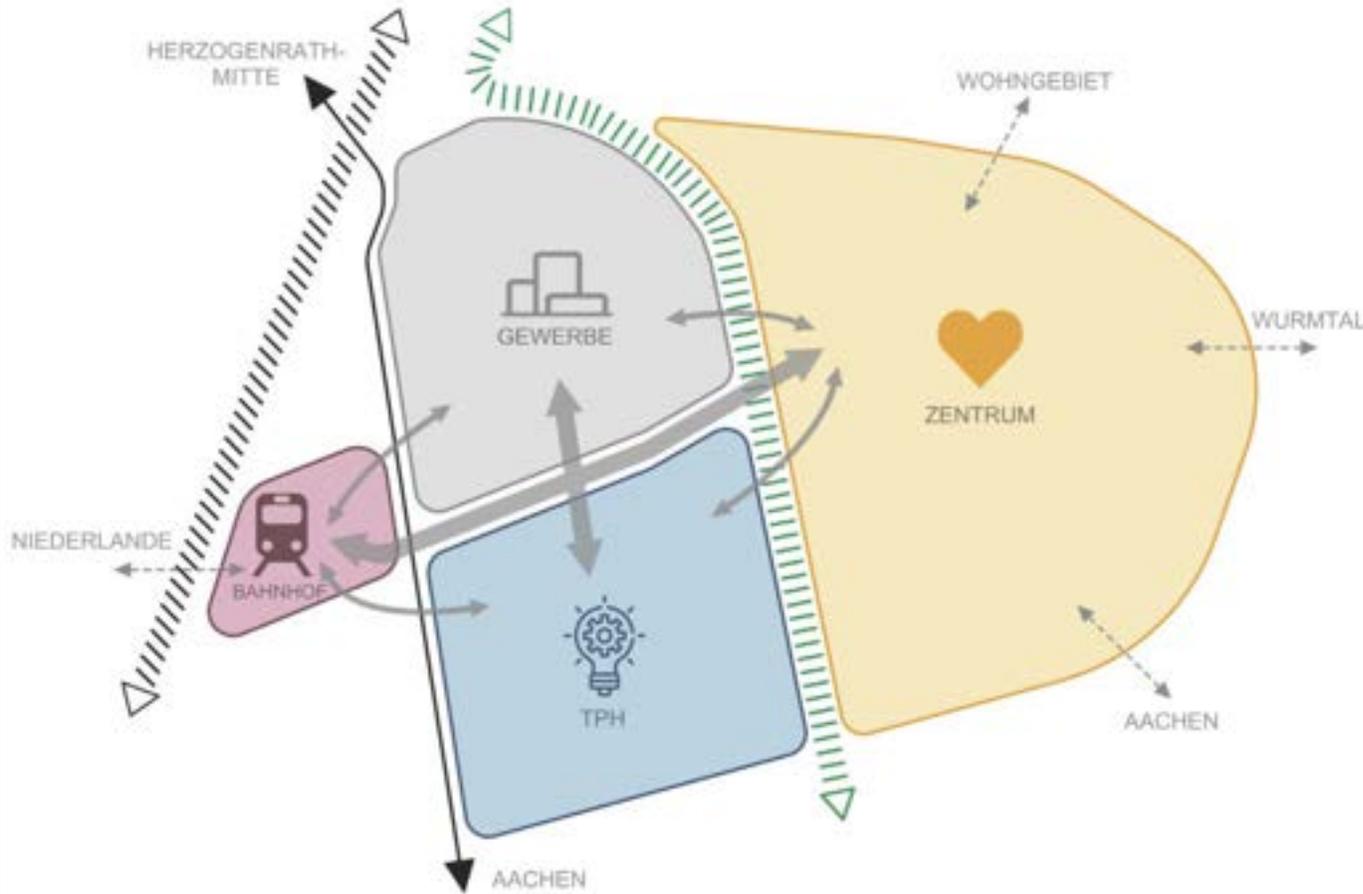


## Zielsetzungen:

- Entwicklung Roermonder Str. zum Stadtteil-Entree
- bauliche Fassung des Straßenraums
- Akzente setzen
- Entwicklung repräsentativer Stadthäuser auf dem EBV-Areal

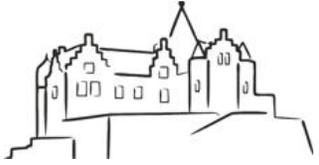


# Informelle Planungen: Vorstudie InHK Kohlscheid-Zentrum (2023)



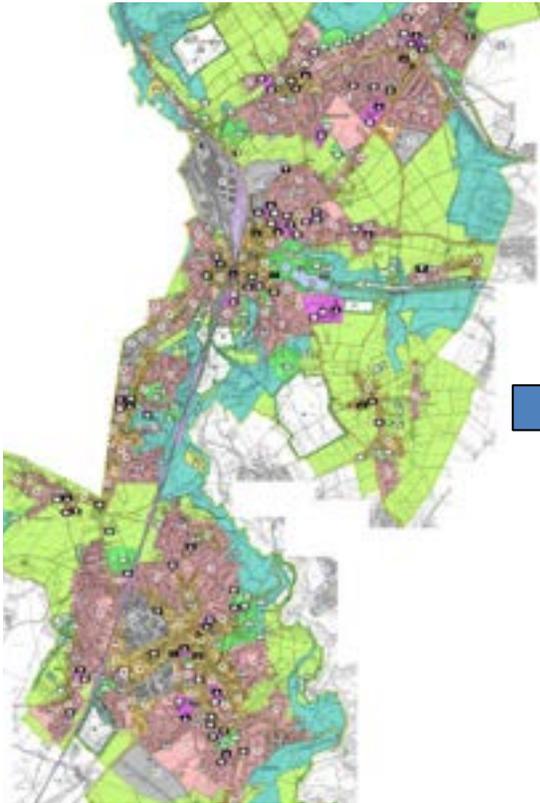
## Zielsetzungen hinsichtlich Bereich EBV / Bhf., u.a.:

- Wegeverbindung zum Zentrum ausbauen
- Begegnen von Angsträumen
- Akzente setzen
- Schaffung öffentlicher Begegnungsstätten
- Ansiedlung Gastronomie
- Aufwertung Bahnhofsbereich
- Inwertsetzung historische Bausubstanz



# aktuelles Vorhaben erfordert Bebauungsplan

Flächennutzungsplan

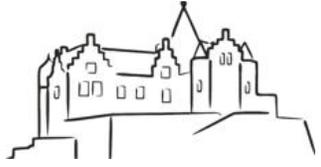


Bebauungsplan

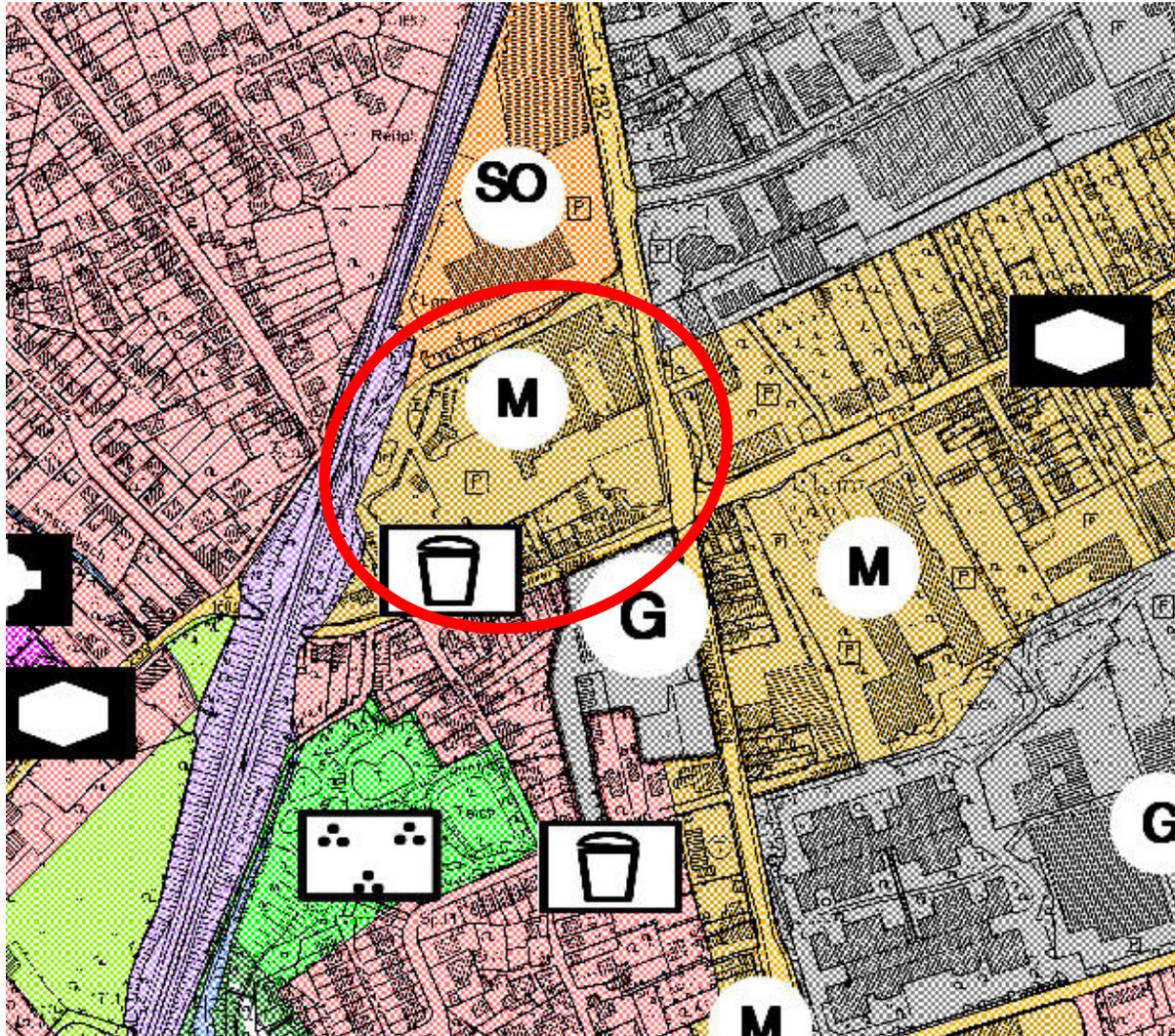


Baugenehmigung

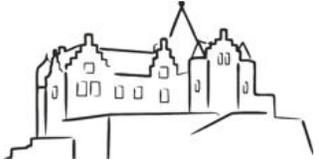




# Darstellung des Flächennutzungsplans





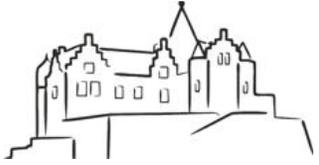


# Gutachten

## vorliegende Gutachten:

- Baumkartierung
- Altlasten

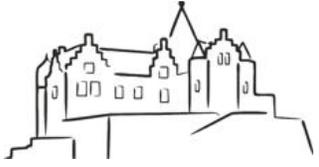




# Gutachten

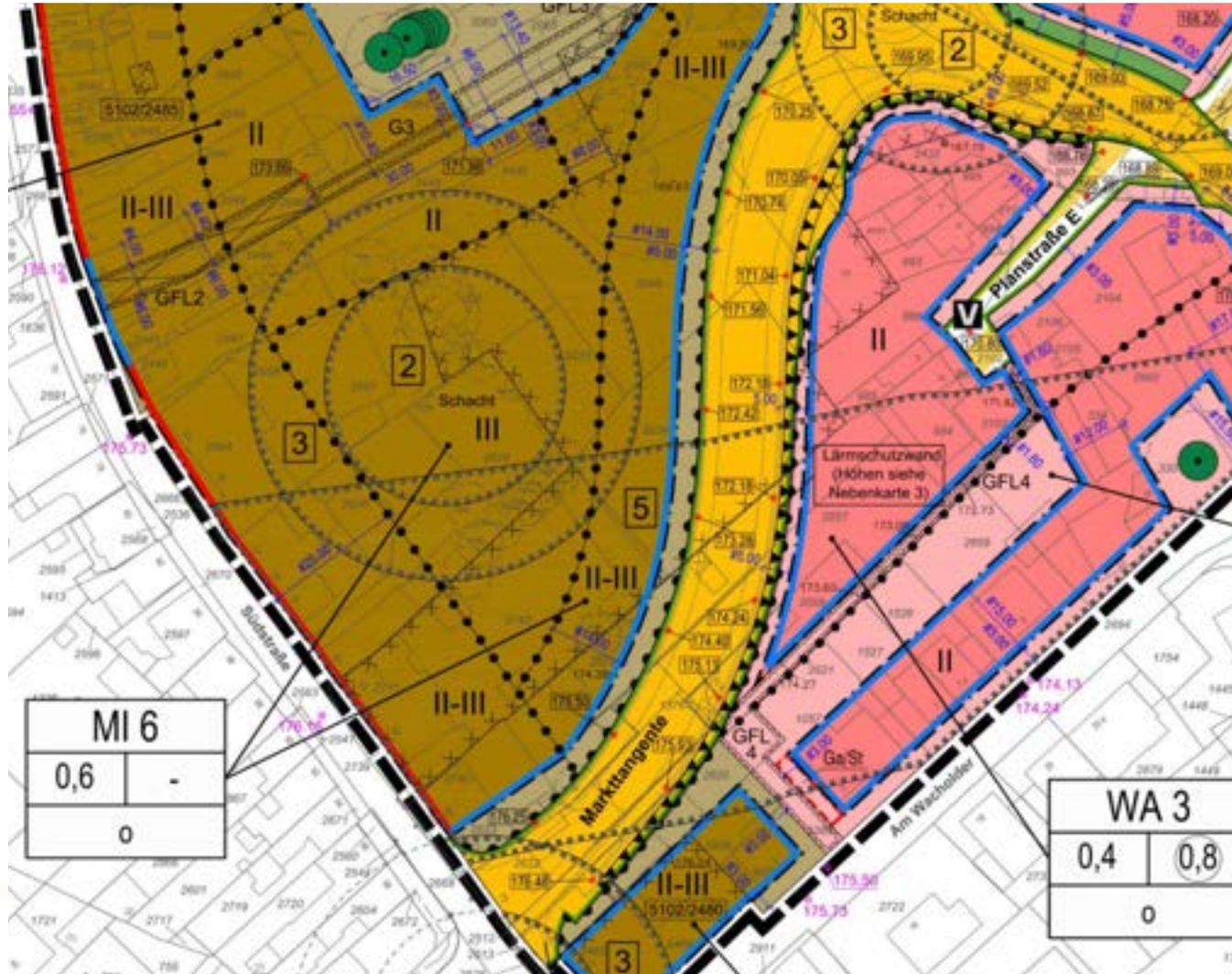
## **vorgesehene Gutachten (bzw. in Bearbeitung):**

- Altbergbau (wird aktualisiert)
- Verkehr (wird aktualisiert)
- Lärmgutachten
- Entwässerung
- Artenschutzprüfung

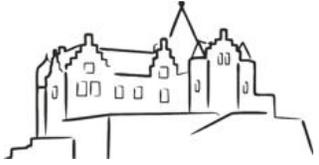


# Bestandteile eines Bebauungsplans im Allgemeinen

- textliche Festsetzungen
- Planzeichnung
- Begründung incl. Umweltbaustein



Beispielabbildung



# Verfahren und Beteiligungsschritte

## Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Bekanntmachung des Beschlusses

Erarbeitung eines Vorentwurfs

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

← u.a. heutiger Termin\*

## Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Bekanntmachung des Beschlusses

Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung  
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

← Beteiligung zur Offenlage

Prüfung der Stellungnahmen ggf. Einarbeitung in die Planung; Abwägung durch die Gemeindevertretung

## Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

\*nach §13a BauGB keine frühzeitige Beteiligung erforderlich

Inkrafttreten durch Bekanntmachung  
(§10 Abs. 3 BauGB)



# angestrebter Zeitplan für das Bebauungsplanverfahren

- 10.03.2025 – 10.04.2025: frühzeitige Beteiligung
- Nov./Dez. 2025: Offenlagebeschluss,  
anschließend Offenlage
- Anfang 2026: Satzungsbeschluss



# Quartiersentwicklung EBV-Gelände Herzogenrath-Kohlscheid

12.03.2025

Theo-Prosel Weg 1  
D-80797 München  
+49 (0) 89 231 432 290  
info@mharch.de  
www.mharch.de



# Einführung in die Idee: Quartiers-Entwicklung „Inklusion“

## Was ist - & Was kann Quartier?



**Quartier ist kein klar abgegrenzter Begriff.**

Ein Quartier gleicht einem sozialen Mikro-Kosmos, idealerweise als Verbindung zwischen Lebensort und Heimat.

Heimat steht dabei für weit mehr als den Ort der Geburt und frühen Sozialisierung. Heimat steht vielmehr für eine freie, selbstgewählte Beziehung zwischen Mensch und Raum.

Das Quartier kann damit zu einem emotional und sozial erfüllenden Raum von Sicherheit, Geborgenheit und Identifikation werden.

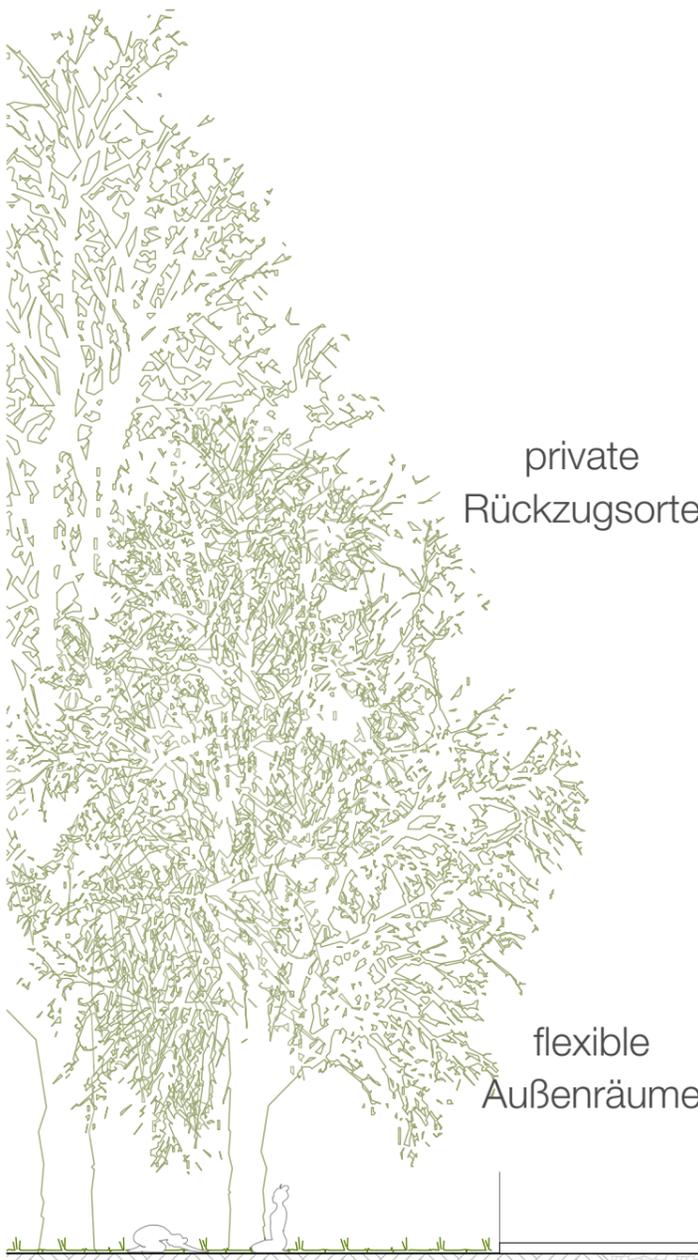
# Wohlraum: Was wir (anders) machen

## Auf einen Blick

**Ein gemeinschaftlich entwickeltes und abgestimmtes Integrations-Projekt mitten in Herzogenrath Solidarisch, offen und nachhaltig gestaltet**

- ◉ Entwickelt in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Herzogenrath, Diakonie, Stiftung Lebenshilfe und Evangelischer Bank – gemeinsam abgestimmt auf die Bedürfnisse und Ziele der Stadt
- ◉ Integration Energiepark Herzogenrath in ein innovatives Konzept nachhaltiger Quartiersentwicklung und zukunftsweisender Architektur
- ◉ Förderung sozialer Integration und ökologisch nachhaltige Entwicklung durch eine einzigartige Verbindung von Lebens-, Sozial- und Arbeitsräumen im Herzen von Herzogenrath
- ◉ Unterstützung von Inklusion und Vielfalt, wodurch die soziale Stabilität, der gesellschaftliche Zusammenhalt und die Lebensqualität aller Bewohnerinnen und Bewohner gesteigert werden
- ◉ bietet Raum für vielfältige Lebensentwürfe und Lebensphasen und macht Herzogenrath somit attraktiv für Bürgerinnen und Bürger jeden Alters
- ◉ lebendiger innerstädtischer Begegnungsort, der den Austausch fördert und zur sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Belebung der Stadt beiträgt – ein Gewinn für alle in Herzogenrath





private Rückzugsorte

flexible Außenräume



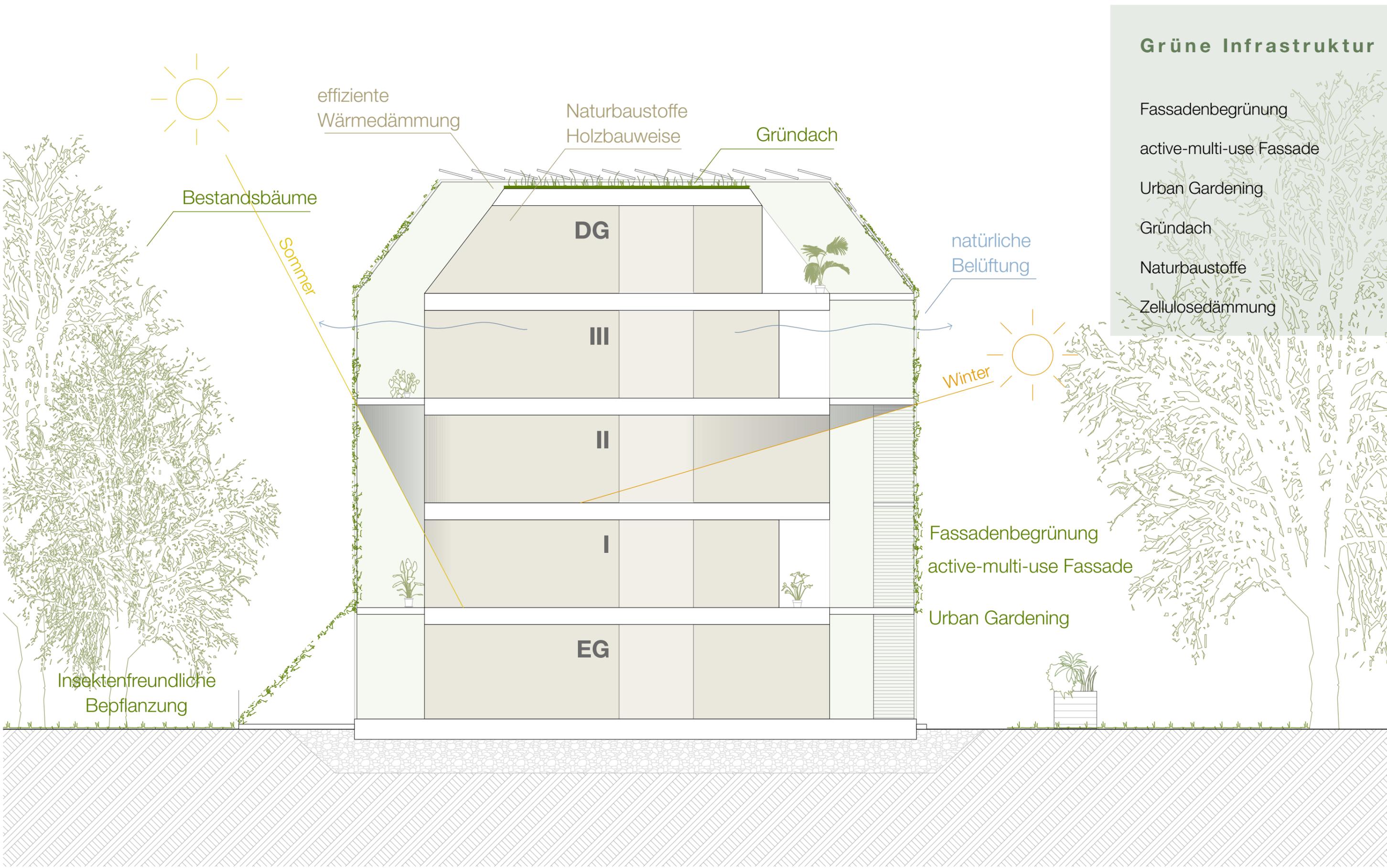
gemeinschaftliche Balkone / Erschließung

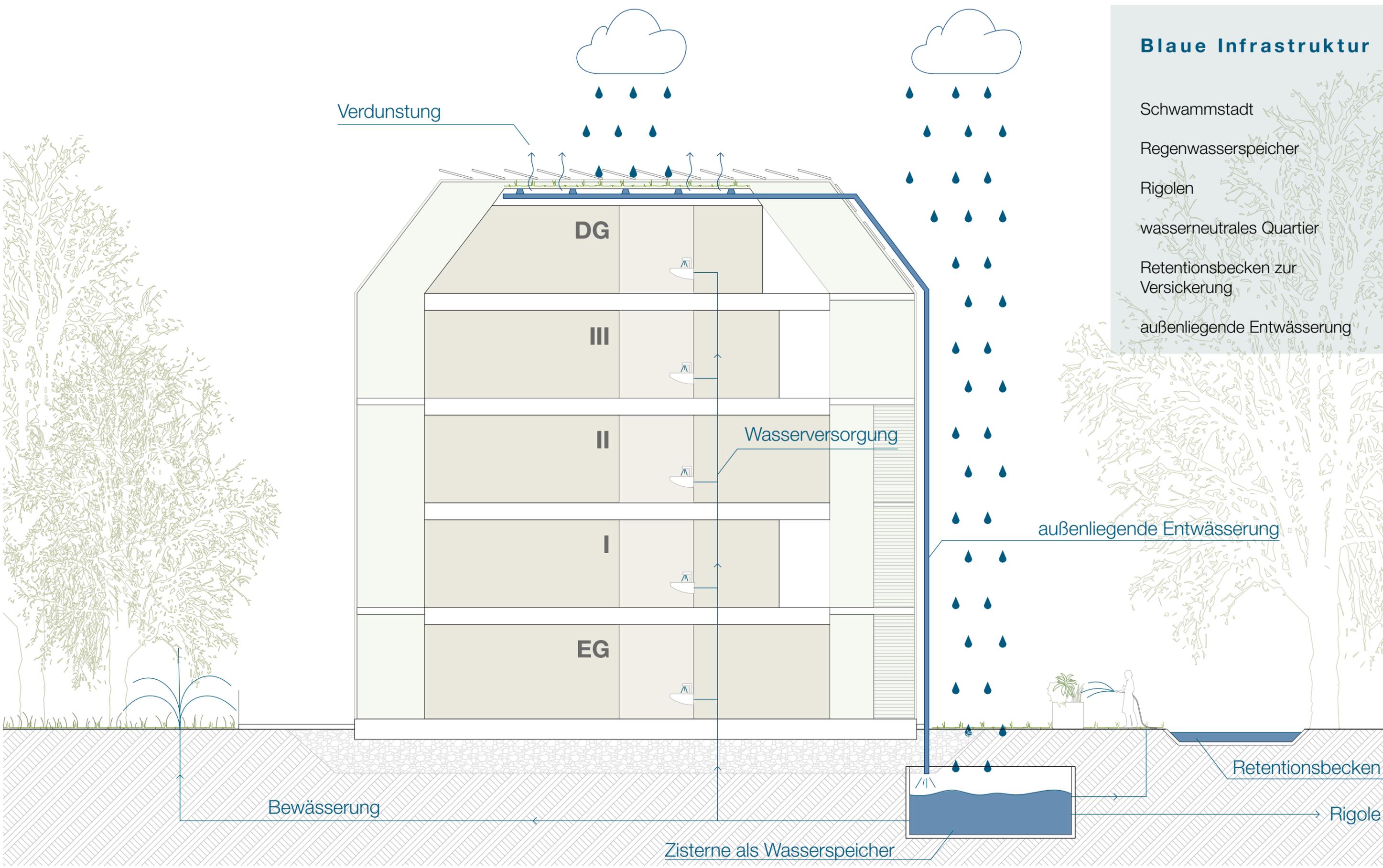
aktive Nachbarschaft

**Soziale Infrastruktur**

- gemeinschaftliche Balkone
- soziale Durchmischung
- aktive Nachbarschaft
- private Rückzugsorte
- flexible Außenräume



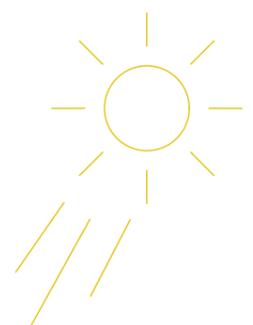




- Blaue Infrastruktur**
- Schwammstadt
  - Regenwasserspeicher
  - Rigolen
  - wasserneutrales Quartier
  - Retentionsbecken zur Versickerung
  - außenliegende Entwässerung



erneuerbare Energieanlagen



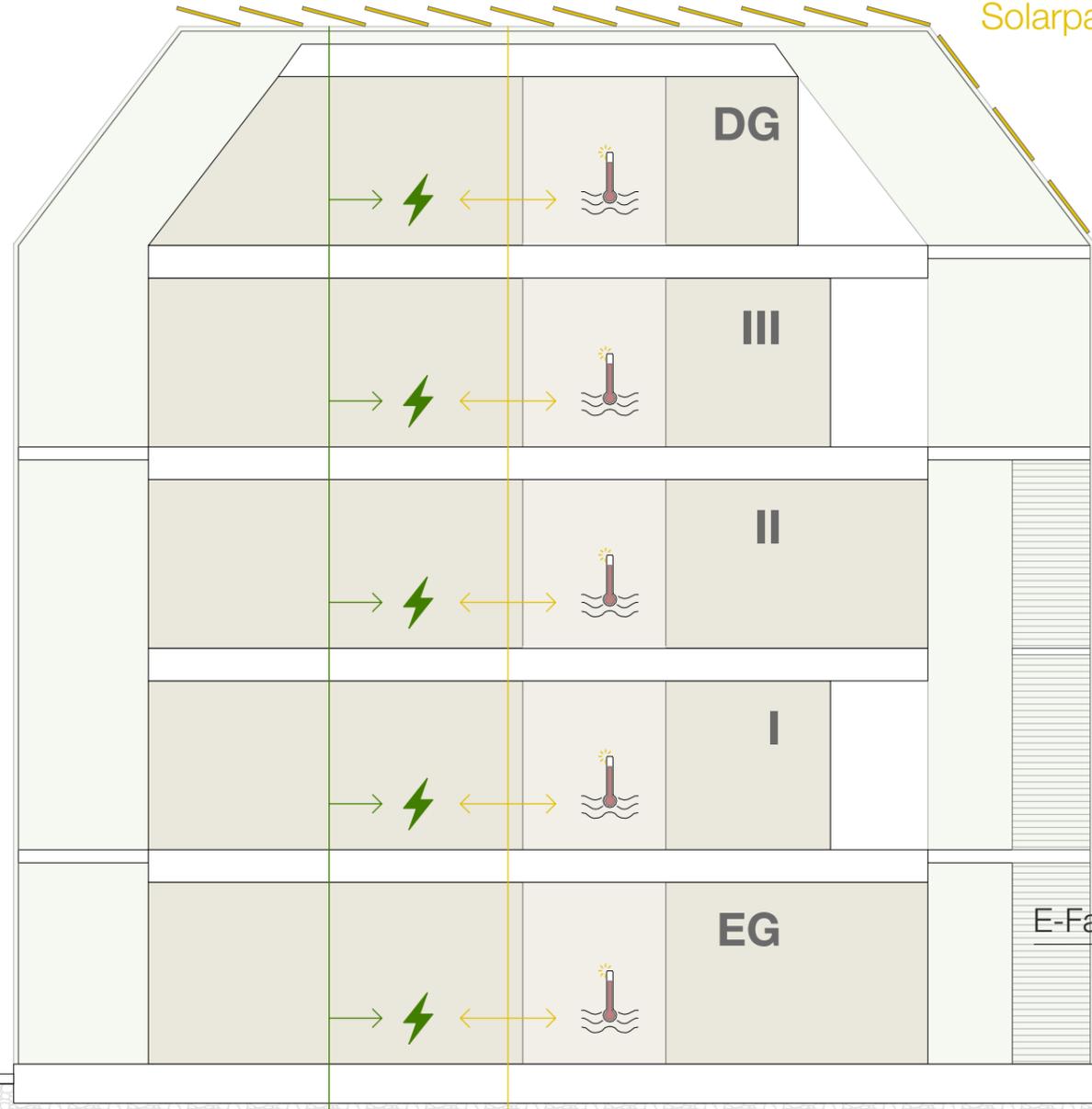
Solarpaneele

### Graue Infrastruktur

- erneuerbare Energieanlagen
- regional erzeugte "grüne Energie"
- PV, Solarthermie
- solarbetriebene  
Gemeinschaftsbeleuchtung
- Bürgerbeteiligung an  
Energieanlagen möglich



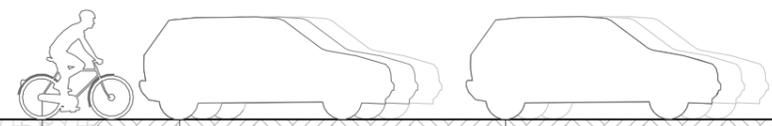
solarbetriebene  
Gemeinschaftsbeleuchtung



Car-sharing

E-Fahrrad E-Autos

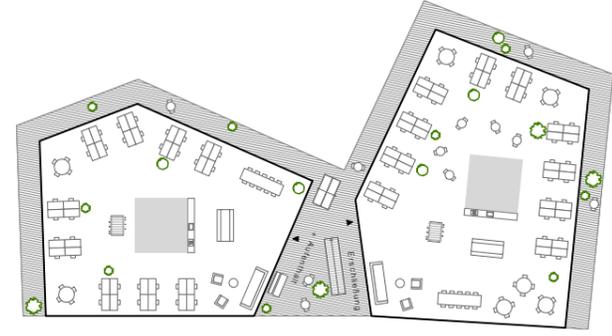
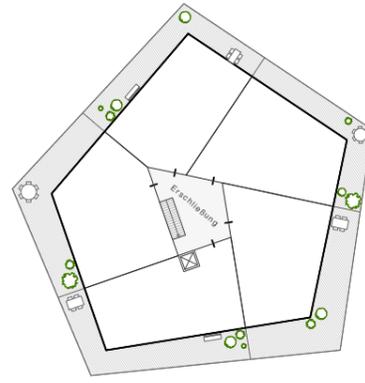
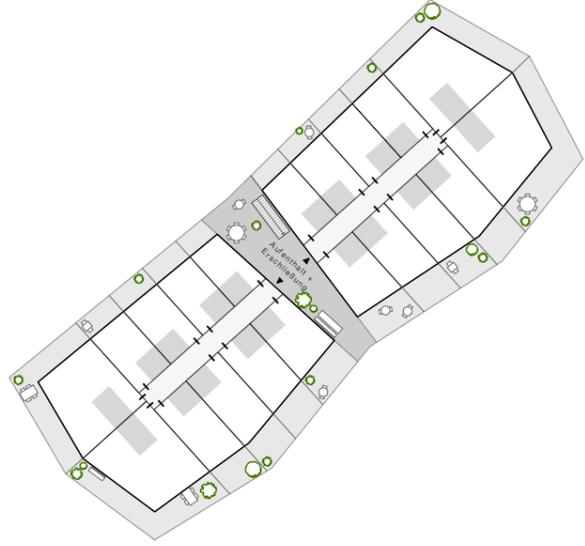
Wasserstoffautos



Energiespeicher

Elektrolyseur





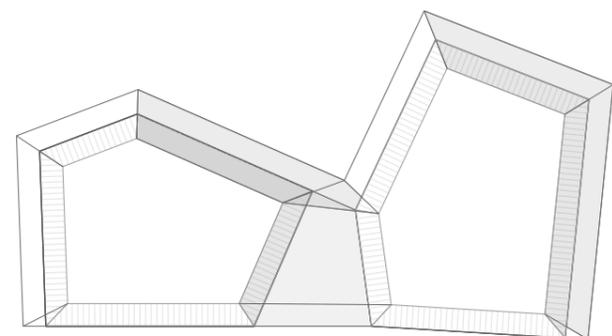
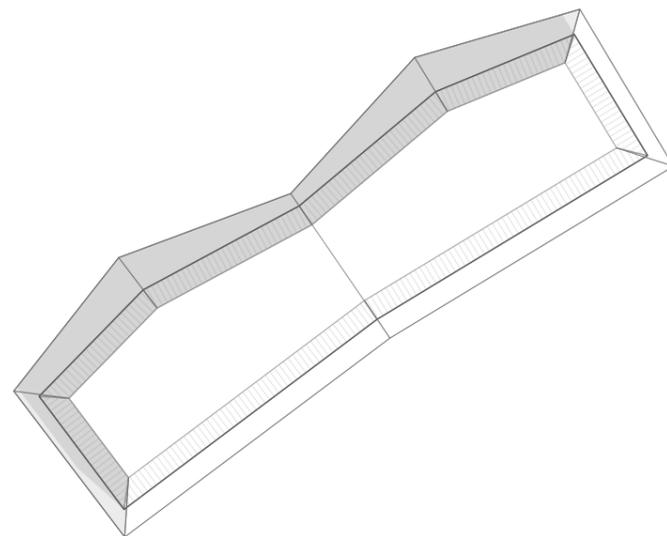
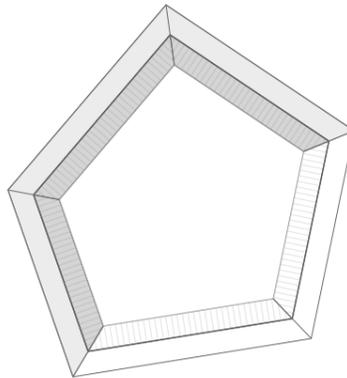
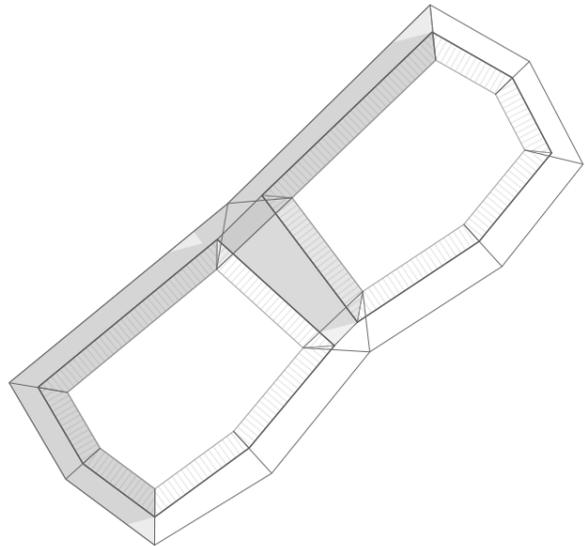
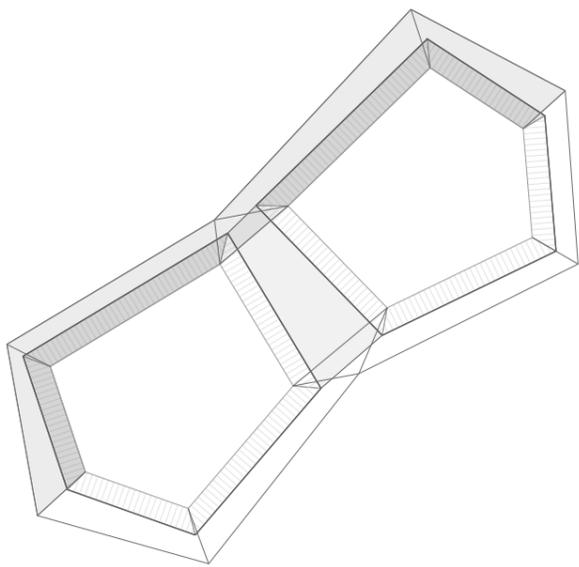
Cluster -  
Gemeinschaftliches  
Wohnen

Wohnungen für  
Personen in  
Ausbildung

Wohnungen  
gefördert und frei  
Finanziert

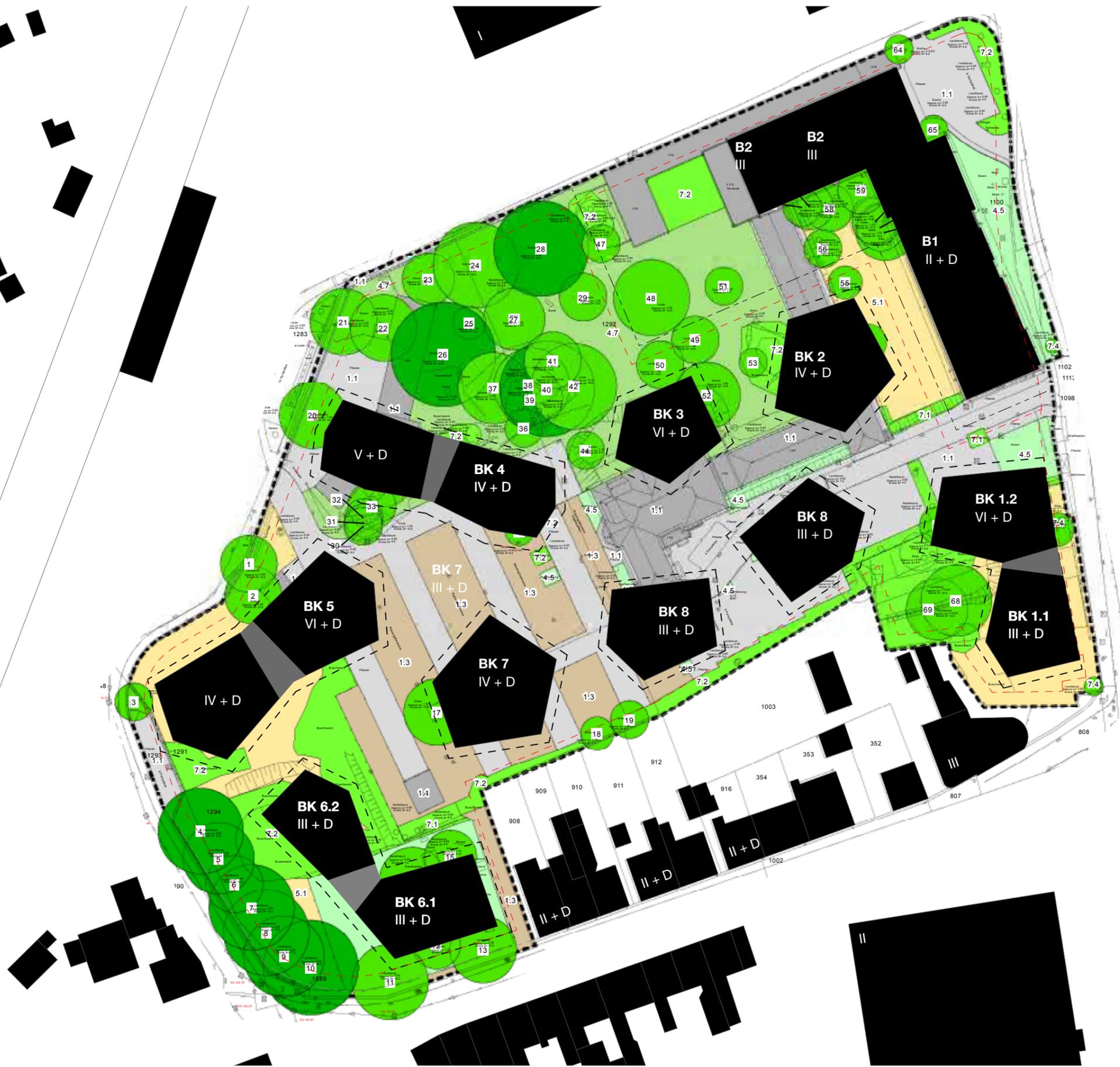
Maisonette  
Wohnungen

Gewerbe  
Büro, Co-Working,  
Labs



Dachaufsichten





**Biotoptypen**

**Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden**

- 1.1 - Versiegelte Fläche (Gebäude, Mauern etc.)
- 1.1 - Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)
- 1.3 - Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster

**Grünflächen, Gärten**

- 4.5 - Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker
- 4.7 - Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand

**Brachen (flächig bzw. streifig)**

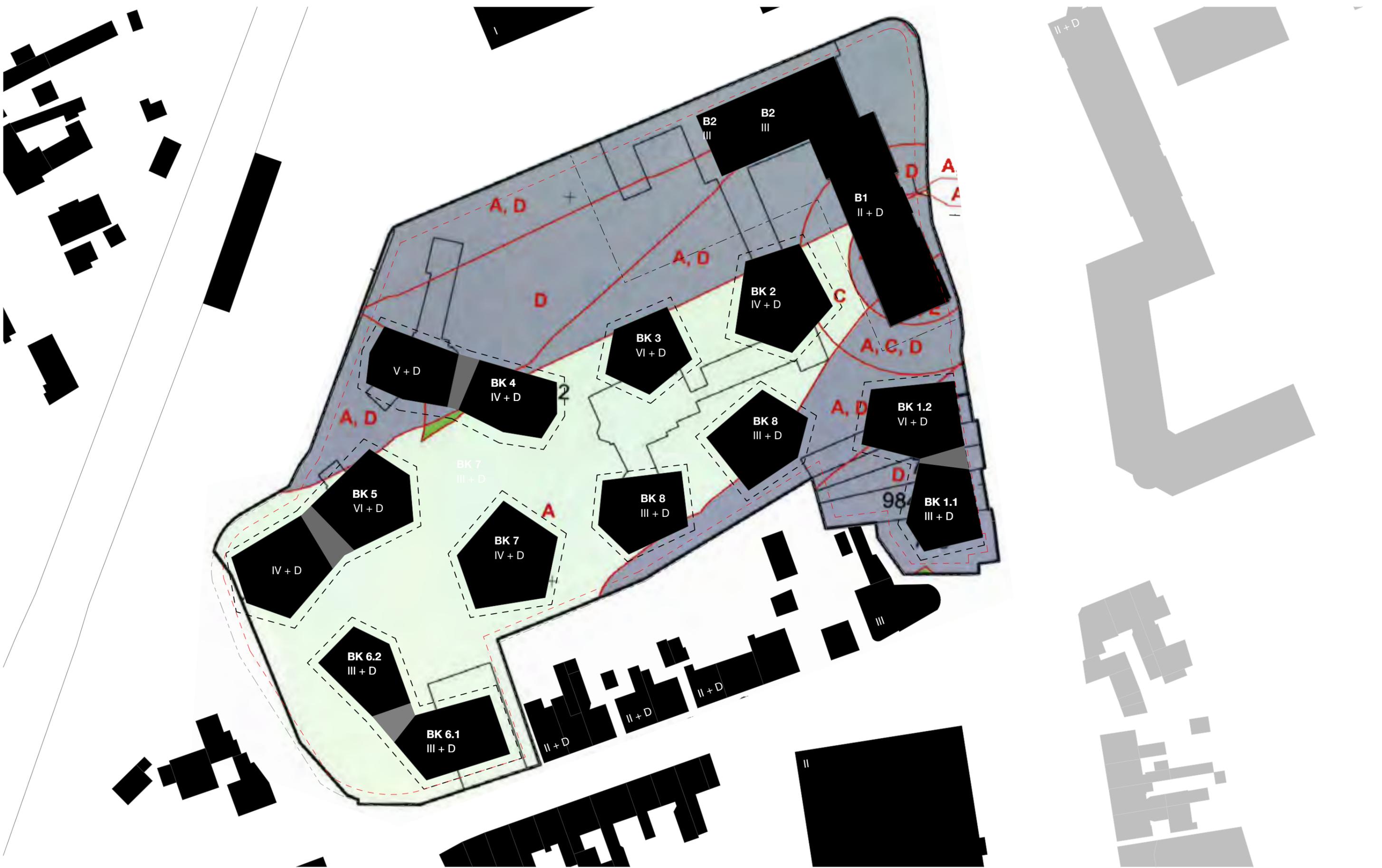
- 5.1 - Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%

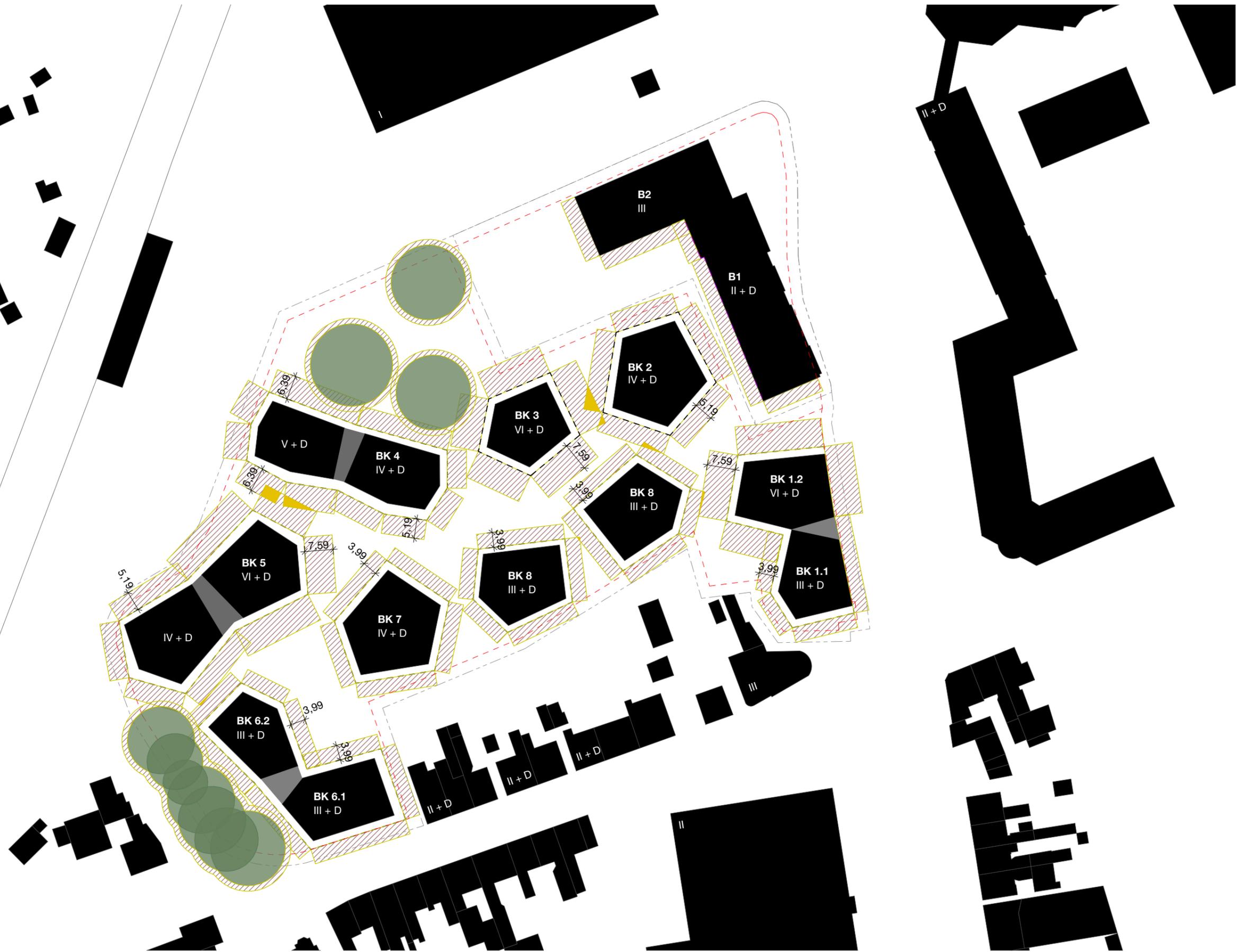
**Gehölze**

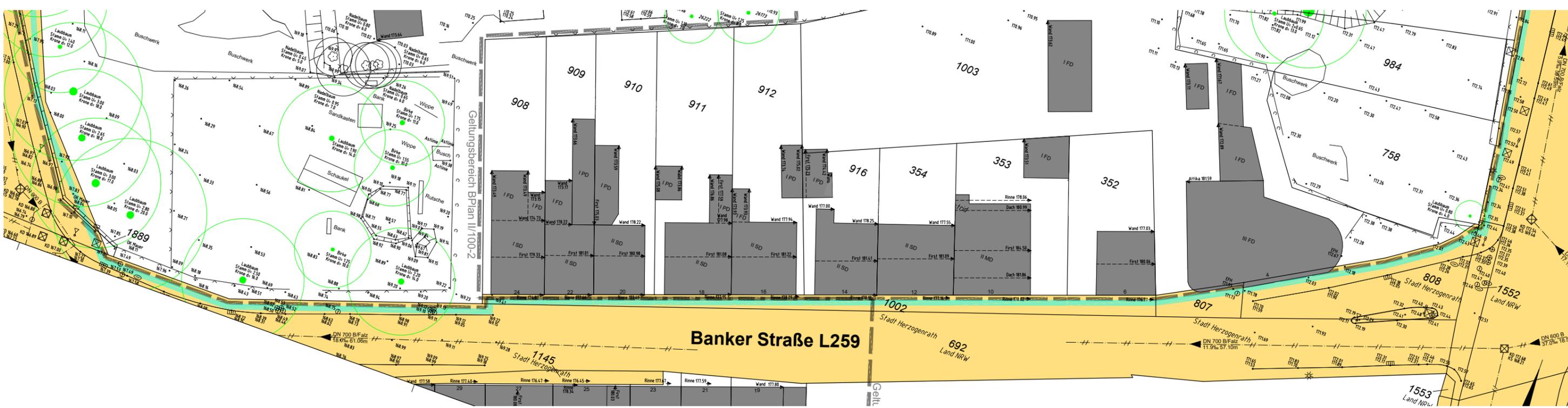
- 7.1 - Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%
- 7.2 - Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%
- 7.3 - Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch
- 7.4 - Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch
- Bäume mit besonderer Bedeutung

Kartierbereich







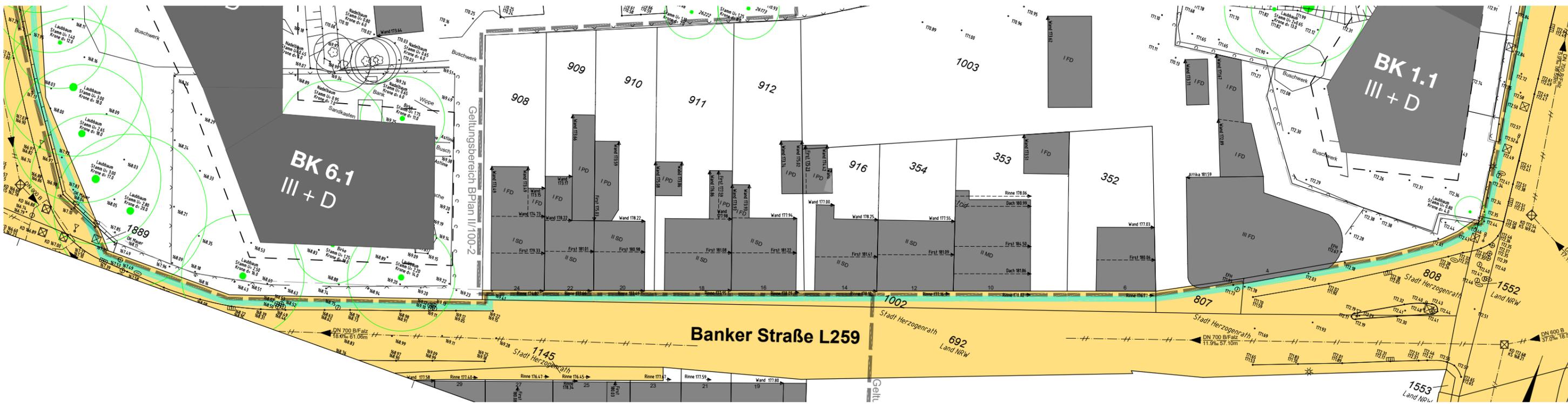


Vermesserplan von DIPL.-ING. D. KROLL vom 07.12.2018 1:250



Ansicht Süd Banker Straße - Bestand





Vermesserplan von DIPL.-ING. D. KROLL vom 07.12.2018 1:250



Ansicht Süd Banker Straße - Tiefgarage



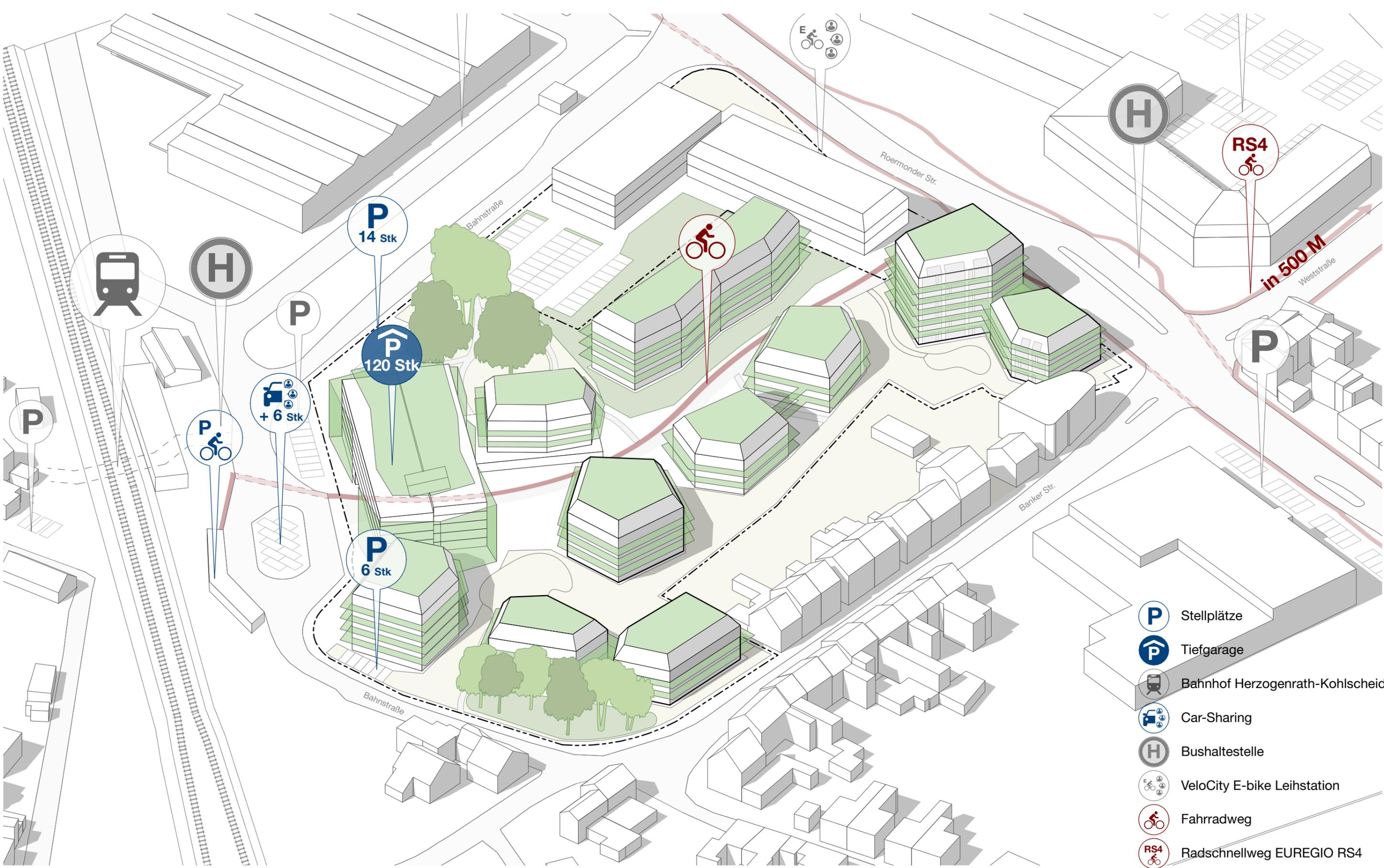




-  Stellplätze
-  Tiefgarage
-  Bahnhof Herzogenrath-Kohlscheid
-  Car-Sharing
-  Bushaltestelle
-  VeloCity E-bike Leihstation
-  Fahrradweg
-  Radschnellweg EUREGIO RS4

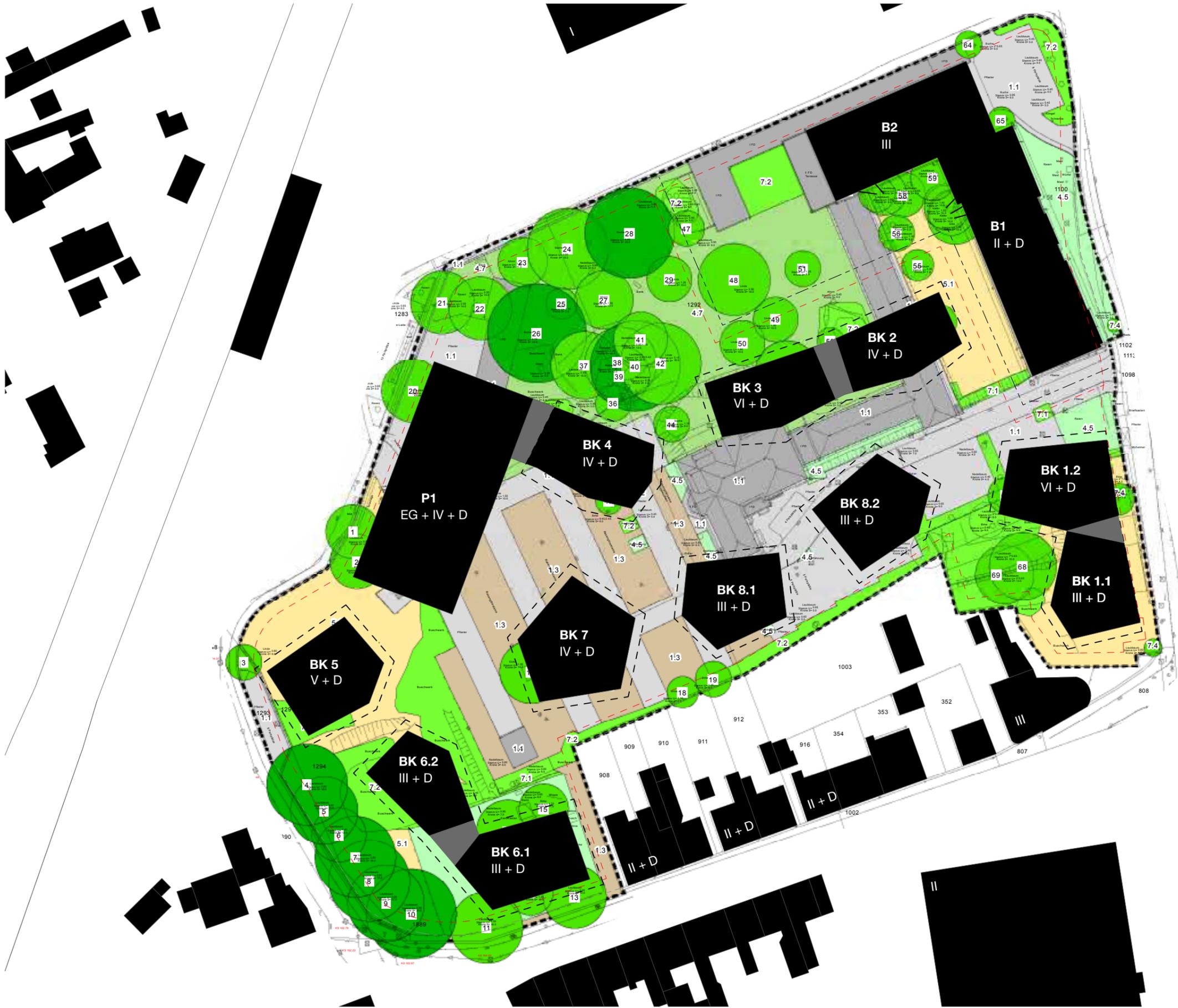






- Stellplätze
- Tiefgarage
- Bahnhof Herzogenrath-Kohlscheid
- Car-Sharing
- Bushaltestelle
- VeloCity E-bike Leihstation
- Fahrradweg
- Radschnellweg EUREGIO RS4





**Biotoptypen**

**Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden**

- 1.1 - Versiegelte Fläche (Gebäude, Mauern etc.)
- 1.1 - Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)
- 1.3 - Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster

**Grünflächen, Gärten**

- 4.5 - Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker
- 4.7 - Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand

**Brachen (flächig bzw. streifig)**

- 5.1 - Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%

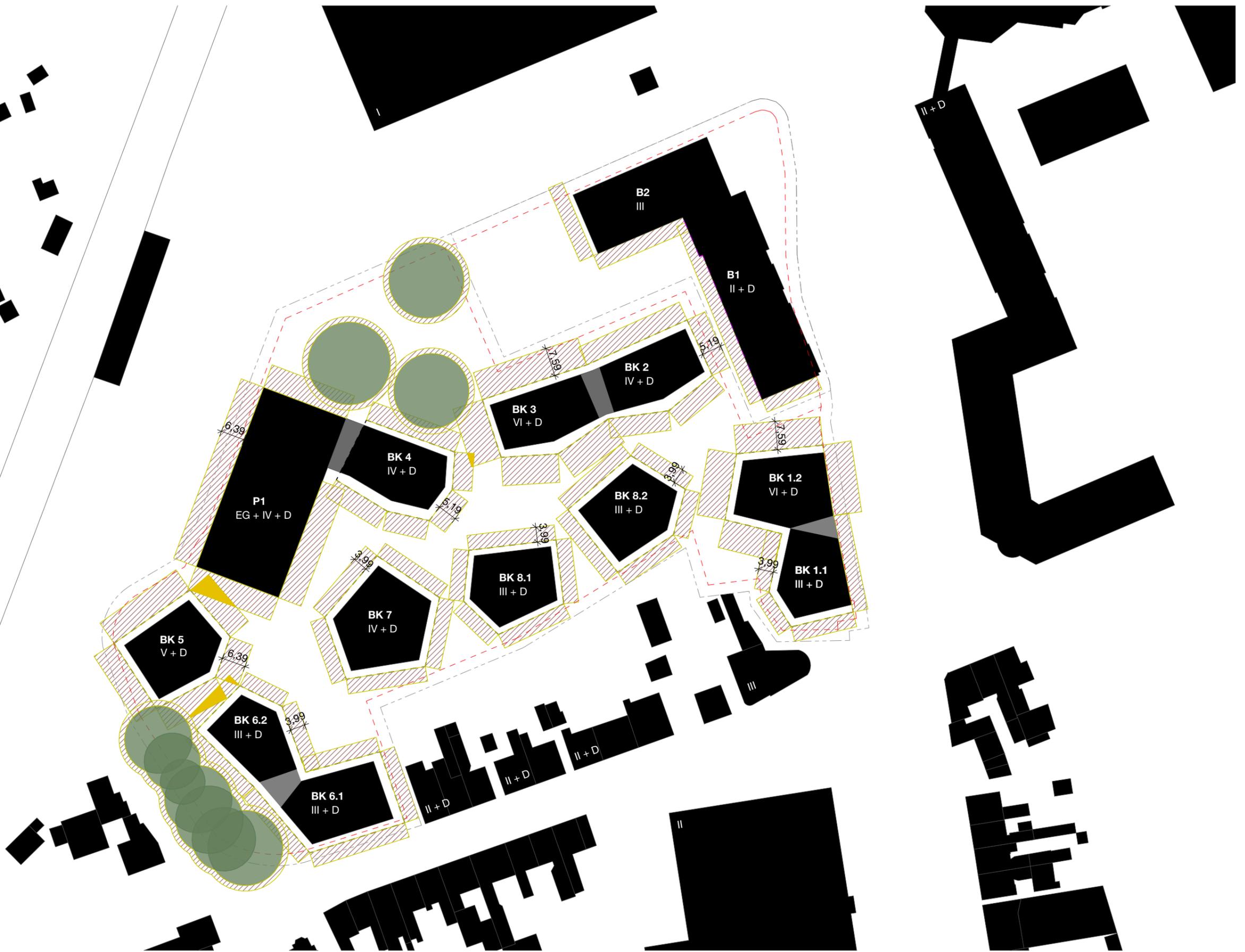
**Gehölze**

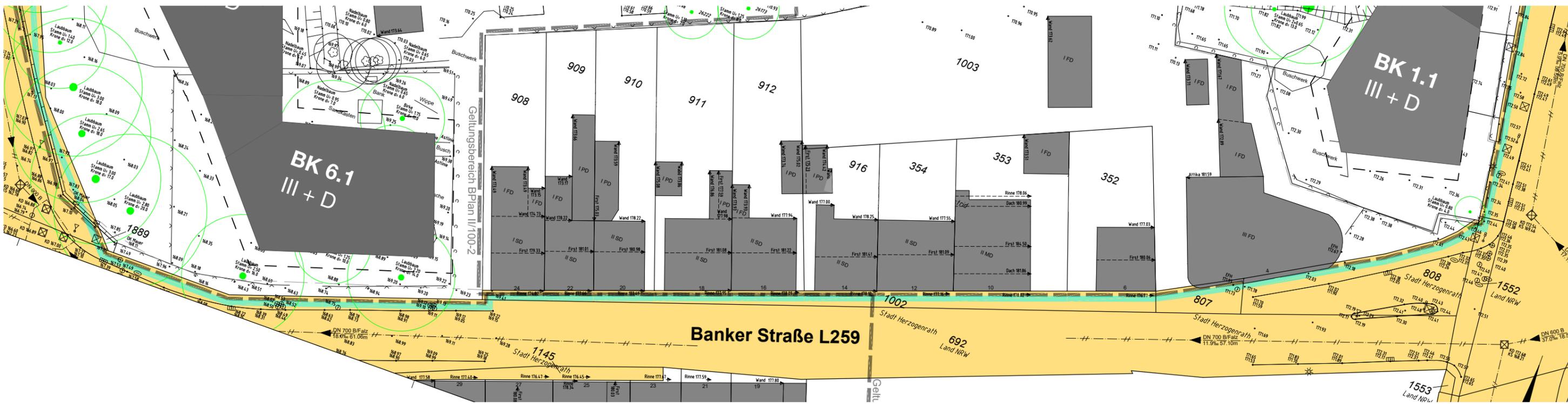
- 7.1 - Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%
- 7.2 - Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%
- 7.3 - Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch
- 7.4 - Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch
- Bäume mit besonderer Bedeutung

Kartierbereich









Vermesserplan von DIPL.-ING. D. KROLL vom 07.12.2018 1:250



Ansicht Süd Banker Straße - Pardeck





