Stadt Herzogenrath
Der Bürgermeister

Drucksachen-Nr: V/2024/171-E03
Vorlageart: Sitzungsvorlage
Status: öffentlich
Erstellt durch: Amt 61 - Amt für Stadtentwicklung, Bauordnung und Klimaschutz

TOP:___

Einst.	Ja	Nein	Enth.

Bebauungsplan II/72 "EBV-Areal"
hier: Änderung des Geltungsbereichs und Sachstandsbericht

Beratungsfolge

Datum	Beratungsfolge
21.11.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung (Entscheidung)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die Änderung des Geltungsbereichs.

Finanzielle Auswirkungen:

Da gemäß der Vorlage V/2024/171-E01 vom 03.09.2024 die Kosten des Bauleitplanverfahrens durch die Eigentümer des Areals finanziert werden, hat die Änderung des Geltungsbereichs keine finanziellen Auswirkungen.
Ein Erwerb des ehemaligen Hauptgebäudes durch die Stadt Herzogenrath wird vorbehaltlich einer Zusage von Fördergeldern angestrebt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ keine Auswirkungen

☒ positive Auswirkungen

☐ negative Auswirkungen

Kurze Erläuterung:
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden voraussichtlich derzeitig unversiegelte Flächen versiegelt. Um negativen Auswirkungen entgegenzuwirken und das Plangebiet gegen negative Folgen des Klimawandels zu schützen, werden im Rahmen des Bauleitverfahrens entsprechende Maßnahmen zum Klimaschutz festgesetzt.

Sachverhalt:

In den letzten Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung am 07.05.2024

und 03.09.2024 wurde bereits über den Sachstand zum EBV-Areal berichtet (vgl. V/2024/171 und V/2024/171-E02).

Die in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung vom 07.05.2024 beschlossenen frühzeitigen Beteiligungsformate gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB (vgl. V/2024/171) werden voraussichtlich im Zeitraum von Mitte November bis Januar 2025 erfolgen. Der Zeitraum wird aufgrund der Vorweihnachtszeit sowie Weihnachtsferien über die laut BauGB festgesetzte Auslegedauer von 30 Tagen verlängert. Eine Bürgerversammlung ist für Dezember geplant. Der angestrebte Zeitplan der Beteiligungsformate ist nur zu halten, wenn die Beauftragung eines Planungsbüros zeitnah durch den Projektsteuerer erfolgt.

Für das ursprünglich rund 22.400 m² große Quartier ist eine Entwicklung mit gemischten Wohnformen und „Inklusionshäusern“ geplant. Das Konzept sieht vor, außergewöhnliche Lebens-, Sozial- und Arbeitsräume zu gestalten, mit dem Ziel, einen Raum für verschiedene Träger aus unterschiedlichen Organisationen zu schaffen. Das Konzept wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung in seiner Sitzung am 07.05.2024 durch den Projektsteuerer und seinen Architekten erläutert (vgl. V/2024/171). So soll eine Erweiterung und Vernetzung des Sozialen Angebots mit einer dauerhaften Aufwertung für das gesamte Stadtgebiet entstehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das überarbeitete Nachnutzungskonzept des ehemaligen EBV-Areals und eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage geschaffen werden.

Um ein Fort- und Weiterbildungszentrum mit dem Fokus auf Berufe im Bereich Nachhaltigkeit/ Erneuerbare Energien zu entwickeln, wird seitens der Verwaltung der Erwerb des denkmalgeschützten EBV-Hauptgebäudes entlang der Roermonder Straße und Bahnstraße fokussiert. Durch den Erwerb des Gebäudes könnte insoweit dem Denkmalschutz Rechnung getragen werden, dass möglichst die denkmalgeschützte Fassade sowie die Treppenhäuser erhalten bleiben würden. Die markanten und prägenden Zwiebeltürme der sich an der Roermonder Straße befindenden Fassade sollen nach Möglichkeit zusammen mit dem Dach nach altem Vorbild wiedererrichtet werden.
Der Erhalt des Gebäudes ist notwendig, da die ehemalige Hauptverwaltung des Eschweiler Bergwerks-Vereins das letzte große Zeugnis des Kohleabbaus in Kohlscheid ist und sich die Kohlscheider Bürgerschaft sehr mit dem Gebäude identifiziert.

Die verkehrsgünstige Lage an der Roermonder Straße sowie die unmittelbare Nähe zum Kohlscheider Bahnhof mit Zuganbindungen in die Richtungen Aachen, Düsseldorf und Dortmund/ Duisburg begünstigen den Standort für eine mögliche Berufsschule.
Um die notwendigen Stellplätze für die Berufsschule nachzuweisen, soll in Verlängerung des Backsteingebäudes an der Bahnstraße eine Parkfläche errichtet werden. Dazu soll der Baukörper 3 (BK 3) im Vergleich zu dem im Mai diesen Jahres vorgestellten Entwurf (vgl. V/2024/171) um 90 Grad gedreht und nun entlang des Erschließungsweges im Gebiet ausgerichtet werden. Dadurch wird ein geschützter Raum rückwärtig des Hauptgebäudes geschaffen, der beispielsweise von den Schüler*Innen und Lehrer*Innen als Pausenhof genutzt werden könnte.
Um die Gebäudesubstanz zu erhalten, soll eine Entschuttung zeitnah im Zuge der Abrissarbeiten der ehemaligen Eigentümervilla sowie der rückwärtigen Garagen und Werkstatt erfolgen. Im nächsten Schritt soll das Gebäude gegen eindringende Nässe geschützt werden.

Um Verzögerungen bei der Umsetzung des Entwurfs zu vermeiden, soll ein ca. 4.400 m²

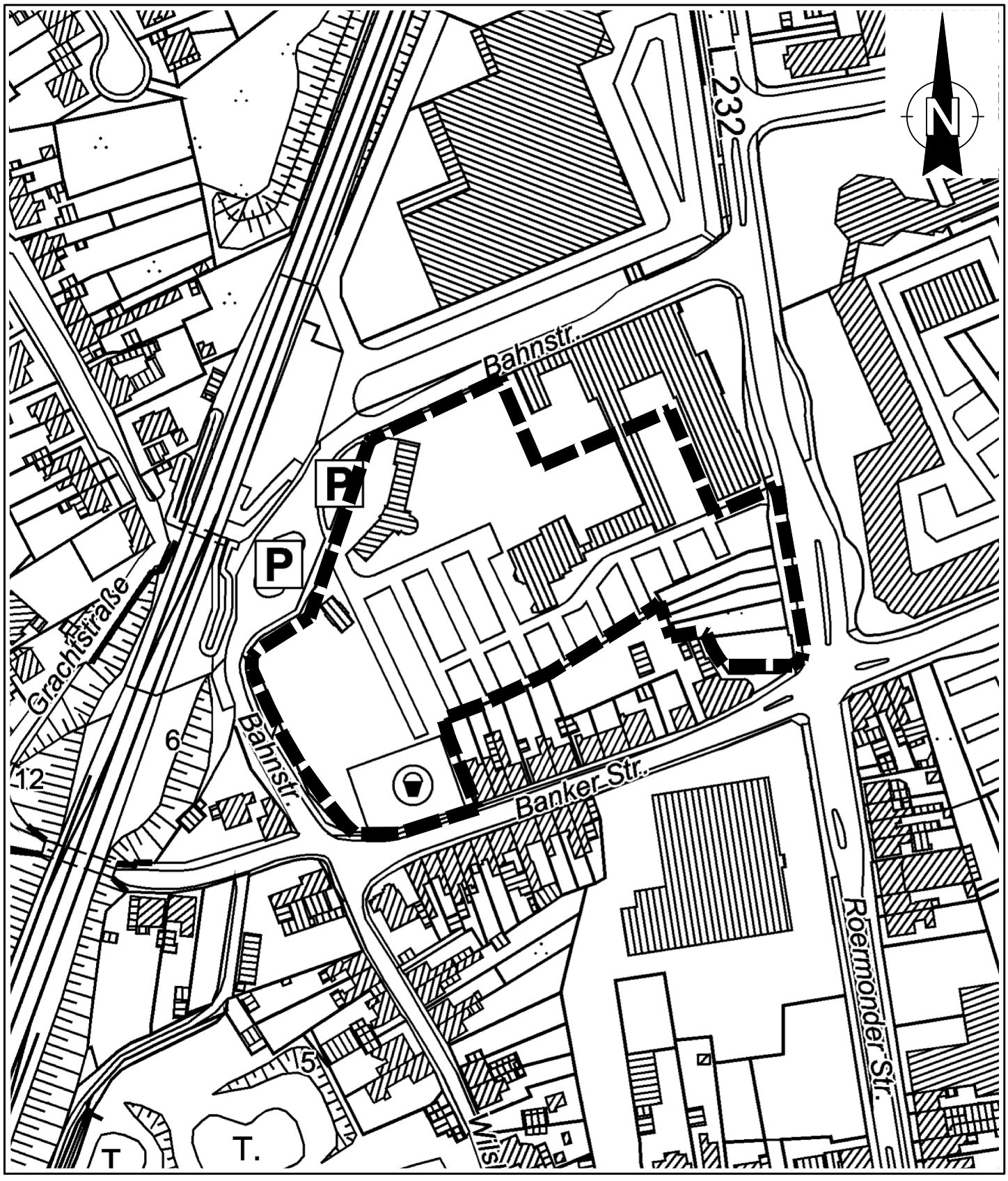
großer Bereich rund um das ehemalige Hauptgebäude sowie den Backsteinbau aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/72 „EBV-Areal“ herausgenommen werden. Die Reduzierung ist der Tatsache geschuldet, dass es für die beiden Gebäude noch viele offene Fragen gibt. Darunter fallen beispielsweise die Entschuttung, der Denkmalschutz mit der finalen statischen Prüfung nach erfolgter Entschuttung, der finanzielle Rahmen des Erwerbs sowie eine Refinanzierung der anfallenden Kosten durch Fördergelder. Darüber hinaus ist mit einem sehr hohen Zeit-, Kosten- und Sanierungsbedarf aufgrund des sehr hohen Schadens an den Gebäuden, basierend auf den Brandereignissen im Frühjahr 2023 sowie der seit 1,5 Jahren der Witterung ausgesetzten Konstruktion, zu rechnen.
Da für das restliche Gebiet bereits ein städtebaulicher Entwurf vorliegt, könnte dort ein zeitnaher Baubeginn nach Satzungsbeschluss erfolgen.

Aufgrund der zuvor genannten Punkte soll der Bereich um das Hauptgebäude und den Backsteinbau nicht mehr Teil des Bebauungsplans sein. Die neuen Abgrenzungen des Bebauungsplanes II/72 „EBV-Areal“ sind dem Plan in der Anlage zu entnehmen.

Anlage/n
1 - BP II-72__Geänderter Geltungsbereich

Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan II/72 "EBV - Areal"

Räumlicher Geltungsbereich

Auszug aus der Deutschen Grundkarte