

# Bebauungsplan I/1 - 4. Änderung

## “Schütz-von-Rode-Straße“

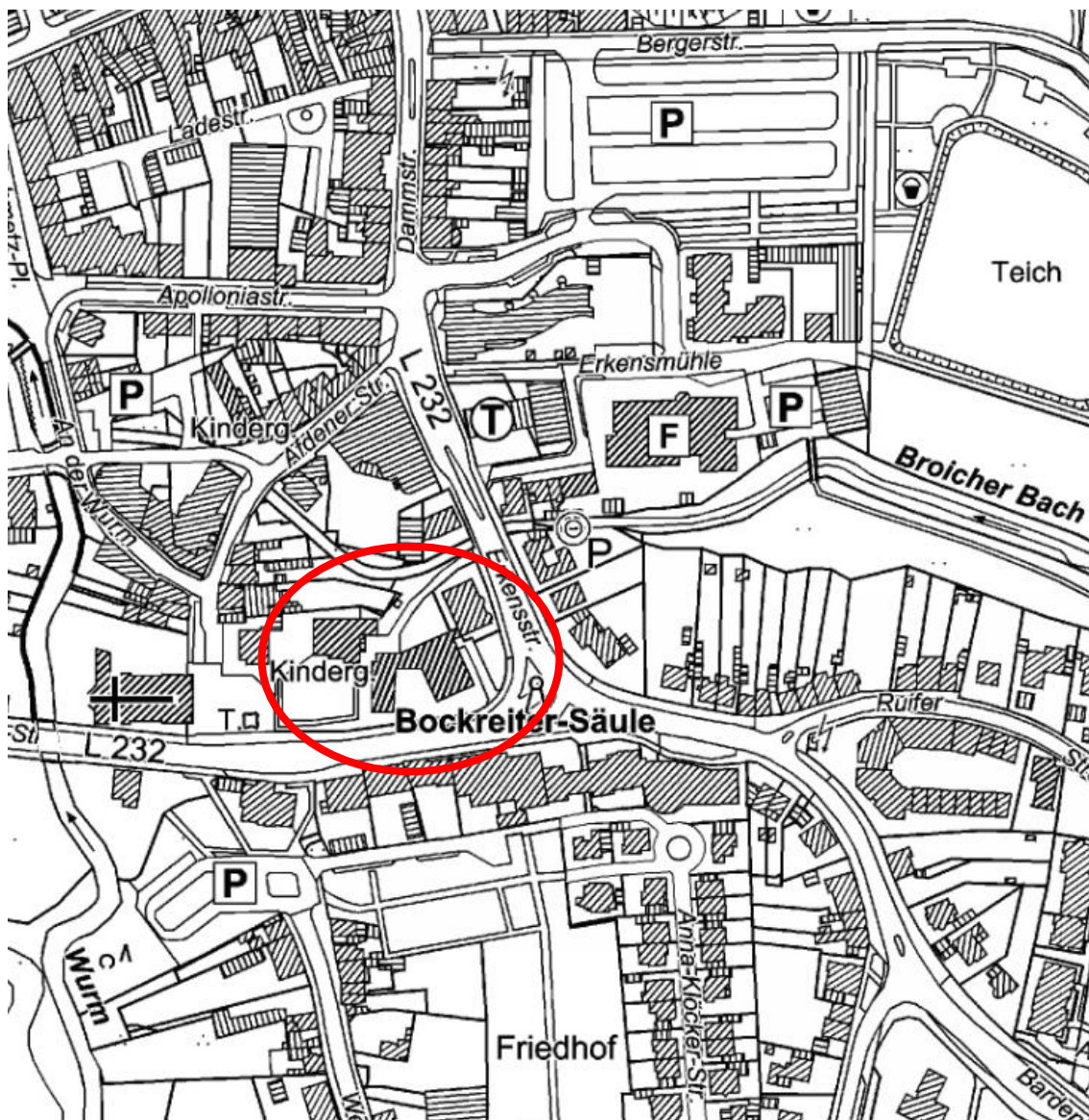
### Stadt Herzogenrath

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 11.11.2025

(Entwurf zur Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung)



## Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Planverfahren	3
1.3	Fachgutachten	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Lage und Abgrenzung	4
2.2	Bestand	4
2.3	Umgebung	5
2.4	Verkehrliche Erschließung	6
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Planungsrecht und sonstige Rahmenbedingungen	7
3.4	Sonstige Planwerke	8
4.	BEBAUUNGSKONZEPT UND STANDORTBEGRÜNDUNG	8
5.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
5.5	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	12
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
5.7	Lärmschutzmaßnahmen	13
5.8	Gestalterische Festsetzungen	13
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	14
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	14
6.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	15
6.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	15
6.4	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	16
6.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	16
6.6	Boden /Geohydrologie	18
6.7	Altlasten und Kampfmittelbeseitigung	19
6.8	Verkehr / Mobilität	19
6.9	Ver- und Entsorgung	21
6.10	Mögliche Starkregenereignisse	21
6.11	Klimaschutz und Klimaanpassung	22
6.12	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	23
7.	FLÄCHENBILANZ	23
8.	ANLAGEN	23

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Im Zentrum von Herzogenrath im Bereich der Schütz-von-Rode-Straße soll auf der Fläche des derzeit leerstehenden ehemaligen Jugendzentrums HOT der Pfarrgemeinde St. Gertrud das Innenstadtpotential aktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Lage und des regionalen Bedarfs soll eine Wohnbebauung mit rund 30 mehrheitlich geförderten Wohneinheiten entwickelt werden. Ausgelöst durch diese Planung und bedingt durch die Lage im Zentrum, aufgrund der umgebenden Nutzungsstrukturen und dem geplanten Kindergartenneubau westlich des HOT ist das Gesamtareal stadtplanerisch neu zu überdenken und einer zukunftsweisenden, städtebaulich geordneten Nutzung zuzuführen. Hierbei ist es wesentliches Ziel, neben der beschriebenen geplanten Wohnnutzung und den sozialen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zu weiteren kulturellen (kirchlichen) Einrichtungen auch weitere urbane Nutzung zu ermöglichen, so dass im Sinne der Stadt der kurzen Wege eine angemessene Nachverdichtung an dieser prominenten Stelle des Zentrums möglich ist.

Die beabsichtigte Planung weicht von den derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen für diesen Bereich ab und entspricht somit nicht mehr dem bestehenden Planungsrecht, so dass eine Änderung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes wird das Verfahren für die hier beschriebene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Schütz-von-Rode-Straße“ gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Der Flächennutzungsplan, der überwiegend Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt, ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bebauungsplanung ist es somit, die Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozial gerechten Bodennutzung sowie die Anforderungen des Umweltschutzes und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Einklang zu bringen. Unter Berücksichtigung der integrierten Lage im städtischen Gefüge, der aktuellen Nachfrage am Wohnungsmarkt sowie des Erfordernisses, bestehende soziale Infrastrukturen neu zu ordnen und zukunftsfähig auszurichten, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung und Nutzung des Plangebiets geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt vorrangig das Ziel, den aktuellen Wohnbedürfnissen sowie den sozialen und kulturellen Anforderungen der Bevölkerung gerecht zu werden. Gleichzeitig dient sie der nachhaltigen und zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Plangebiets als bedeutendes innerstädtisches Quartier am südlichen Rand der Herzogenrather Innenstadt.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Planverfahren**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden, da es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung handelt und die Grenzwerte aus § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten werden. Im Übrigen

spricht die Lage des Geltungsbereichs im Zentrum von Herzogenrath für die Durchführung eines Verfahrens gem. § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Hierbei kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Zudem wird von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen und es entfällt die Erforderlichkeit des Ausgleichs. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 03.07.2025 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung gefasst.

Der Beschluss zur Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand statt vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_.

### **1.3 Fachgutachten**

Folgende Gutachten bzw. Fachplanungen sind erstellt und in der Planfassung berücksichtigt:

Verkehr:	Verkehrsuntersuchung, Ingenieurgruppe IVV, Aachen
Lärm:	Schalltechnische Untersuchung, ACCON Köln GmbH, Köln
Artenschutz:	Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell, Aachen
Geohydrologie:	Baugrunduntersuchung, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen

## **2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Lage und Abgrenzung**

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum von Herzogenrath angrenzend an die Schütz-von-Rode-Straße (L232) und die Erkensstraße (L232). Im Norden wird das Plangebiet durch den Broicher Bach begrenzt. Westlich grenzen Hausgärten im nördlichen Bereich, ein Wohngebäude sowie weiter südlich die Platzfläche um den Glockenturm der Pfarrkirche St. Gertrud an. Das Kindergartengelände St. Gertrud ist im Geltungsbereich enthalten. Im Süden bildet die Landesstraße L232 Schütz-von-Rode-Straße die Grenze, im Osten die Erkensstraße (ebenfalls L232).

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Herzogenrath, Flur 24: 496, 497 (twl.), 399, 400.

### **2.2 Bestand**

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich durch soziale Nutzungen und Wohnnutzung geprägt.

Entlang der Schütz-von-Rode-Straße im Süden des Plangebietes befindet sich das ehemalige Jugendzentrum St.-Gertrud (HOT). Das Gebäude steht seit Dezember 2024 leer

und wird aktuell nicht genutzt. Das Bestandsgebäude ist zweigeschossig und mit Flachdach ausgebaut. Im Süden zur Straße hin besteht vor dem Gebäude eine Grünfläche mit Rasen und vereinzelt Gehölz- und Heckenstrukturen.

Angrenzend an das ehemalige Jugendzentrum liegt westlich der katholische Kindergarten St. Gertrud. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach, welches abgerückt von der Straße steht. Zwischen Gebäude und Schütz-von-Rode-Straße liegt der zum Kindergarten gehörende Außenbereich / Spielplatz, welcher durch eine Mauer vom straßenbegleitenden Gehweg abgegrenzt ist. Der Kindergarten soll zeitnah abgerissen und durch einen Neubau auf dem gleichen Grundstück ersetzt werden. Im Gegensatz zur Bestandssituation wird der Neubau an der Schütz-von-Rode-Straße realisiert und der Spielplatz in den Innenbereich verlagert.<sup>1</sup>

Östlich des ehemaligen Jugendzentrums entlang der Erkensstraße besteht ein privates Wohngebäude (Erkensstraße 5 und 7, Flurstück 496). Das Gebäude ist zweigeschossig mit Walmdach und geschwungenen Dachgauben versehen. Es weist zur umliegenden Verkehrsfläche überwiegend versiegelte Freiflächen, Treppenanlagen und Stellplätze auf. Im rückwärtigen Bereich bestehen unversiegelte Grünflächen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes, angrenzend an die beschriebenen Stellplätze, verläuft die Erschließung des Kindergartens. Im Norden wird diese zum Broicher Bach hin durch eine Hecke begrenzt. Die Grundstückszufahrt dient auch der Anfahrbarkeit der Gartenparzelle außerhalb des Plangebietes (Flurstück 455, Afdener Straße Nr. 22). Um die Grundstückszufahrt bestehen einige wenige Laubbäume.

Das Gelände liegt zwischen gerundet 106 m ü NHN (Meter über Normalhöhennull) und 108 m ü NHN.

## **2.3 Umgebung**

Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch die Landesstraße bzw. den Knotenpunkt der L232 Schütz-von-Rode-Straße / Erkensstraße begrenzt.

Östlich der Erkensstraße befindet sich überwiegend Wohnbebauung (zweigeschossig mit geneigten Dachformen), hier ist aber auch ein Bestattungsunternehmen ansässig. Es bestehen Bestrebungen, die Erweiterung der Feuer- und Rettungswache in diesem Bereich in unmittelbarer Nähe zur nördlich angrenzenden bestehenden Feuerwache an der Erkenzmühle zu entwickeln, vgl. Kap. 3.4. An der Ecke Erkensstraße / Erkenzmühle besteht eine Tankstelle, dahinter folgen neben der Feuerwehr weitere gewerbliche Nutzungen.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Broicher Bach, welcher in diesem Teilbereich überdeckt ist. Er mündet weiter westlich in die Wurm. Die Nutzungsstruktur nördlich des Broicher Baches um die Afdener Straße ist gemischt bzw. urban geprägt, neben Wohnbebauung besteht hier unter anderem ein Textilgeschäft, die Volkshochschule Nordkreis Aachen sowie ein Friseur. Die Gebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossig.

Westlich des Plangebietes an der Afdener Straße gelegen entlang der Schütz-von-Rode-Straße befindet sich die katholische Kirche St. Gertrud mit dem dazugehörigen Glockenturm. Die Kirche steht unter Denkmalschutz, ebenso das östlich der Afdener

---

<sup>1</sup> Da die Planungen des Kindergartens durch das bestehende Planungsrecht gedeckt sind, besteht für den Kindergartenneubau bereits eine Baugenehmigung. Zur Dokumentation der städtebaulichen Ziele im Gesamtzusammenhang - Konzentration der Gebäude auf die straßenbegleitenden Bereiche und Freihaltung des Innenbereichs vor weiteren Gebäuden – ist jedoch auch der Bereich des Kindergartens in den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes I/1 „Schütz-von-Rode-Straße“ übernommen worden.

Straße bestehende kath. Pfarrhaus St. Gertrudis. Auch in Richtung Westen ist die angrenzende Bebauung durch eine Mischung aus wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden geprägt. Die Bebauung variiert in ihren Dachformen und weist zwischen zwei und 4 Geschossen auf. Weiter westlich verläuft die Bahntrasse, welche Herzogenrath mit Heerlen sowie Richtung Aachen / Stolberg verbindet.

Südlich der Schütz-von-Rode-Straße besteht ebenfalls eine gemischte Baustruktur aus Arztpraxen und dem Seniorenwohnheim Am Bockreiter. Es handelt sich um eine geschlossene Straßenrandbebauung mit teilweise historischen Gebäuden, gemischten Dachformen und zwei- bis dreigeschossiger Bauweise.

## **2.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist von den klassifizierten Straßen (L232 - Schütz-von-Rode-Straße / Erkensstraße) und L223 – Bardenberger Straße umgeben.

Die nächst gelegenen Bushaltestellen befinden sich entlang der Schütz-von-Rode-Straße (Bushaltestelle Schütz-von-Rode Straße) in nur 40 m Entfernung und entlang der Erkensstraße (Bushaltestelle Dammstraße, ca. 90 m Entfernung). Von dort aus fahren die Linien 27, 47, 89, HZ1, HZ3, N3, V und X47 in Richtung Aachen und Richtung Niederlande und stellen die Anbindung zu den Stadtteilen von Herzogenrath her.

Entlang der Schütz-von-Rode-Straße und Erkensstraße besteht ein straßenbegleitender Geh-/Radweg.

Der Bahnhof von Herzogenrath- Mitte ist in ca. 600 m fußläufig erreichbar. Hier sind Bahnverbindungen nach Heerlen sowie die Euregiobahn Richtung Aachen möglich.

## **3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Herzogenrath als Mittelzentrum eingestuft.

Im Regionalplan Köln<sup>2</sup> ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Schütz-von-Rode-Straße, Erkensstraße und Bardenberger Straße sind dargestellt als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Herzogenrath ist der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

---

<sup>2</sup> Der Regionalrat Köln hat in seiner Sitzung am 11.07.2025 die Neuaufstellung des Regionalplans Köln festgestellt. Mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. 2025 S. 843) am 29.10.2025 wurde der Regionalplan Köln wirksam.



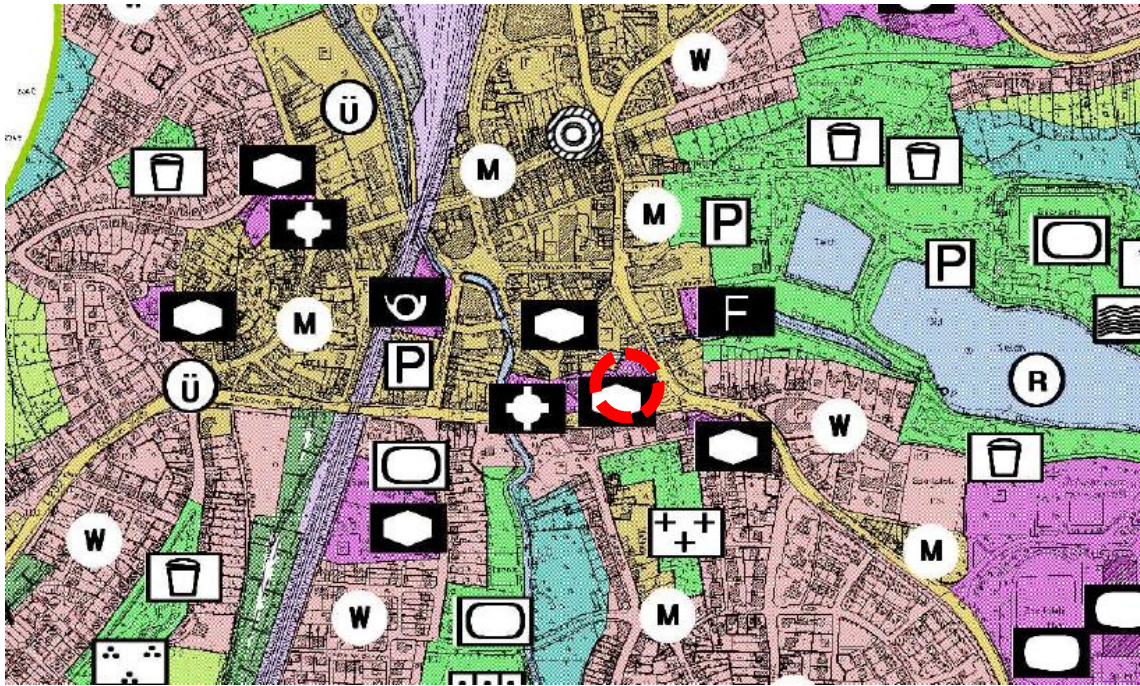


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath, Quelle: Stadt Herzogenrath

### 3.3 Planungsrecht und sonstige Rahmenbedingungen

#### ***Bebauungsplan I/1 „Schütz-von-Rode-Straße“***

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan I/1 „Schütz-von-Rode-Straße“ („Durchführungsplan Nr. 1“ der Stadt Herzogenrath aus dem Jahr 1957). Dieser sieht für den Plangebiet ein Reines Wohngebiet (max. zwei Geschosse, offene Bebauung) vor. Der nordwestliche Teilbereich (überwiegend außerhalb des Plangebietes) wird als Mischgebiet (max. zwei Geschosse, geschlossene Bebauung) festgesetzt. Entlang der Schütz-von-Rode-Straße (damals Bardenberger Straße) und Erkensstraße wird eine private Grünfläche / Vorgartenfläche festgesetzt.

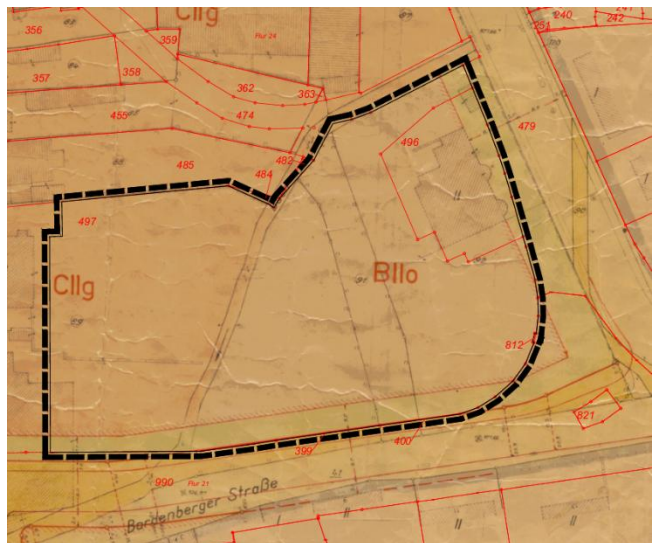


Abbildung 2: Überlagerung altes Baurecht – Geltungsbereich der 4. Änderung

#### ***Bebauungsplan I/100 „Geschäftsbereich Herzogenrath“***

Im Plangebiet besteht zudem der Bebauungsplan I/100 „Geschäftsbereich Herzogenrath“ zur Ordnung der gewerblichen Nutzung im Hauptzentrum Herzogenrath mit dem Ausschluss von Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetrieben. Die hier getroffenen Festsetzungen werden in die 4. Änderung des Bebauungsplanes I/1 „Schütz-von-Rode-Straße“ übernommen (vgl. Kap. 5.1).

### ***Gestaltungssatzung***

Um das charakteristische Stadtbild der Innenstadt von Herzogenrath-Mitte zu bewahren und Neu-, Um- und Anbauten harmonisch in das Innenstadtgefüge einzugliedern, besteht die Gestaltungssatzung Innenstadt Herzogenrath aus dem Jahr 2016 mit aktueller Fassung aus 2022, die im vorliegenden Plangebiet zu beachten ist.

### ***Baumschutzsatzung***

Seit 1987 gilt in Herzogenrath eine Baumschutzsatzung, die im Jahr 2004 überarbeitet wurde. Für das betreffende Plangebiet ist die aktuelle Baumschutzsatzung der Stadt Herzogenrath vom 13. Juni 2023 maßgeblich, deren Bestimmungen bei der Planung entsprechend zu beachten sind.

### ***Landschaftsplan***

Als bebauter Bereich liegt das Plangebiet außerhalb des gültigen Landschaftsplanes I – „Herzogenrath-Würselen“, 1. Änderung der StädteRegion Aachen.

### ***Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen***

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Der Vorhabenbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Nördlich grenzt der Broicher Bach an das Plangebiet, der jedoch baulich überdeckt ist.

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt, es bestehen im Plangebiet keine Baudenkmäler. Kulturdenkmale oder Kulturlandschaftsbereiche sind nicht betroffen.

## **3.4 Sonstige Planwerke**

### ***Integriertes Handlungskonzept „Herzogenrath-Mitte“ und Stadtumbaugebiet***

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtumbaugebietes „Herzogenrath-Mitte“ und ist Teil des Integrierten Handlungskonzeptes, das die Aufwertung und Weiterentwicklung der Innenstadt als Wohn- und Versorgungsstandort verfolgt.

### ***Konzeptstudie Feuer- und Rettungswache***

Gem. den Anforderungen des Brandschutzbedarfsplanes sowie der erforderlichen Sicherung der Anlagen für Katastrophen- und Bevölkerungsschutz wurde ein Konzept für die Feuer- und Rettungswache im Bereich Erkenzmühle 6 und 8 sowie Erkenstraße 10 bis 16 erstellt. Die hauptamtliche Wache soll demnach im Bereich der Erkenstraße untergebracht werden, das Ehrenamt, die notwendigen Büro- / Verwaltungsflächen und Werkstätten in den dann sanierten Räumen in der Erkenzmühle. Aufgrund der räumlichen Nähe wird das Konzept in der Bebauungsplanerarbeitung berücksichtigt.

## **4. BEBAUUNGSKONZEPT UND STANDORTBEGRÜNDUNG**

Im Jahr 2024 wurde der Betrieb des Jugendzentrums HOT der Pfarrgemeinde St. Gertrud nach 57 Jahren aufgrund erheblicher Baumängel, Herausforderungen bei der Personalgewinnung und schwierige Finanzierungsmöglichkeiten eingestellt. Seitdem steht das Gebäude leer und wird der hervorragenden Lage inmitten der Innenstadt



Herzogenraths nicht gerecht. Gleichzeitig besteht nach wie vor enormer Bedarf an Wohnraum in der gesamten Region. Durch die weggefallene Nutzung besteht die Möglichkeit der Nachverdichtung und Schaffung von zentrumsnahe Wohnraum, so dass durch Inwertsetzung das Brachfallen dieser innerstädtischen Fläche an markanter städtebaulicher Lage vermieden werden kann.

Angedacht ist eine qualitätsvolle Wohnbebauung mit rund 30 mehrheitlich geförderten Wohneinheiten zu errichten und somit den dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum in integrierter Lage mit Nähe zu wichtigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie sehr guter ÖPNV-Anbindung und SPNV-Anbindung zu entwickeln. Im Erdgeschoss ist die Unterbringung von wohnverträglichen Gewerbeeinheiten vorgesehen.

Der dreigegliederte Wohnkomplex zwischen Kindergartenneubau und Bestandsbebauung (Erkensstraße 5-7) orientiert sich entlang der Schütz-von-Rode-Straße und bildet mit den angedachten vier Vollgeschossen eine ansprechende Straßenrandbebauung als Pendant zur südlich der Schütz-von-Rode-Straße bestehenden geschlossenen Straßenrandbebauung. Durch die Anordnung der neuen und bestehenden Gebäude wird im Innenbereich der erforderliche Freiraum geschaffen und bildet zusammen mit dem künftigen Freibereich des Kindergartens und den angrenzenden Gärten eine wertvolle grüne Insel mit Aufenthaltspotential und ausgleichenden Gehölzstrukturen als Hitzeschutz und Aufwertung des innerstädtischen Mikroklimas. Die Stellplätze werden um die Grünelemente gruppiert.

Das an der Erkensstraße bestehende Wohngebäude (Erkensstraße 5-7) bleibt in seiner Form erhalten.

Die Erschließung des Plangebietes verläuft am nordöstlichen Rand mit Zufahrt zur Erkensstraße.



Abbildung 3: Erschließungs- und Bebauungskonzept mit Lage der geplanten und bestehenden Gebäude; grafische Darstellung Planungsgruppe MWM auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen Scholl Architektur, Eschweiler und beck+blüm-beck Architekten Aachen

## **5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

Das beschriebene städtebauliche Konzept ist Grundlage für die im Folgenden beschriebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung:

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO und orientiert sich an der beabsichtigten Entwicklung, dem zugrunde liegenden Plankonzept und der heutigen Prägung der unmittelbaren Umgebung.

Im MU-Gebiet soll eine Mischung von Wohnen / Gewerbe aber auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen stattfinden, z. B. Räume für Kinder- und Jugendeinrichtungen, Einrichtungen für soziale, kulturelle oder gesundheitliche Zwecke.

Es ist beabsichtigt, alle gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zuzulassen, damit hier eine, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerechte, innenstadtverträgliche Nutzungsmischung verankert wird.

Die im MU-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese mit der beabsichtigten Attraktivitätssteigerung und den Planungszielen wie nachfolgend dargelegt nicht vereinbar sind.

Insbesondere Tankstellen sollen aufgrund der Verkehrsfrequenz eher an besser geeigneter Stelle im Stadtgebiet angesiedelt werden und sind daher hier unzulässig. Zudem sind diese Nutzungen aufgrund ihrer großvolumigen Ausdehnung, der auffallenden Gestaltung und des intensiven Verkehrsaufkommens unerwünscht.

Zu Vergnügungsstätten zählen unter anderem Spielhallen, Wettbüros, Discos und Nachtlokale aller Art. Ihr Ausschluss wird mit dem Ziel begründet, ein attraktives Innenstadtareal mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln, das neben der Kindergartennutzung und wohnverträglichem Gewerbe auch einen hohen Anteil an Wohnnutzung aufweisen wird. Vergnügungsstätten widersprechen diesem Ziel, da sie erwünschte Nutzungen verdrängen und damit dem gewünschten Innenstadtcharakter an dieser Stelle schaden können. Zudem können sich Vergnügungsstätten nachteilig auf die Umgebung auswirken, so dass Abwertungstendenzen befürchtet werden, dies kommt mit dem Begriff „Trading down“ zum Ausdruck. Auch die mit Vergnügungsstätten oftmals einhergehenden langen Öffnungszeiten und dem Planungsansatz, hier auch innerstädtisches Wohnen unterzubringen, begründet den Ausschluss. Aus den gleichen Gründen erfolgt der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Nutzungen sowie Erotik-Fachmärkten und Sex-Shops sowie Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten und Lotterien angeboten werden. Dieser Ausschluss deckt sich auch mit den Regelungen des Bebauungsplan I/100 „Geschäftsbereich Herzogenrath“ (vgl. Kap. 3.3).

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Herzogenrath umgeben von dichter Bebauung. Zur Anpassung in das Stadtbild werden daher die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl im Plangebiet festgesetzt. Ziel ist, ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb des Zentrums zu erreichen.

### 5.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese ergibt sich aus den Bestandsgebäuden in der Umgebung und dem zugrundeliegenden Planungskonzept.

Entlang der Schütz-von-Rode-Straße wird zur Sicherung einer klaren städtebaulichen Fassung eine Bebauung mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Zur Betonung der städtebaulich markanten Ecksituation und zur Erreichung einer angemessenen baulichen Dichte wird für das Gebiet MU2 – vorgesehen für das Wohngebäude mit gewerblichem Anteil – eine Geschossigkeit von mindestens drei und höchstens vier Vollgeschossen (III–IV) festgesetzt. Die verbindliche Dreigeschossigkeit gewährleistet eine prägnante Raumkante und schafft ein städtebauliches Pendant zur gegenüberliegenden südlichen Bebauung. Zur angemessenen Unterbringung der im innerstädtischen Bereich stark nachgefragten Nutzungen Wohnen und Gewerbe – insbesondere zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum – ist die Ausbildung eines vierten Vollgeschosses erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Höhenentwicklung durch die ergänzend vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen (siehe Kap. 5.8) vertretbar und fügt sich in das angestrebte städtebauliche Gesamtbild ein.

Das Bestandsgebäude Erkenstraße 6 – 8 (MU 1) ist zwar heute zweigeschossig ausgebildet, zur Gewährleistung von zukunftsgerichteten Erweiterungsmöglichkeiten sind jedoch auch hier drei Vollgeschosse zulässig. Gleiches gilt für den Bereich des geplanten Kindergartens (MU 3), der derzeit zweigeschossig geplant wird.

### 5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen werden zeichnerisch in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Die geplante Abwicklung sieht den Hochpunkt der Bebauung am Kreuzungspunkt Schütz-von-Rode-Straße / Erkenstraße vor, um so einen prominenten Eckpunkt zu schaffen. Im MU 3 (Bereich des geplanten Kindergartens) sind etwas niedrigere Höhen von 119 m ü NHN festgesetzt in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung Schütz-von-Rode-Straße (Dachaufbau Flachdach 118,4 m ü NHN). Die mögliche künftige Bebauung in diesem Bereich bleibt somit hinter dem denkmalgeschützten Gebäude an der Alfdener Straße (Pfarrhaus, 120,67 m ü NHN) zurück.

Für das Gebiet MU 1 wird die Gebäudehöhe entsprechend der Bestandssituation festgesetzt. Es handelt sich um ein Walmdach, das heute mit einer Höhe von 124,16 m ü NHN die Neubebauung überragt. Wird im Zuge von Umbauten eine Nutzung des Dachgeschosses und Errichtung eines Vollgeschosses mit Flachdach vollzogen, ist eine maximale Gebäudehöhe von 122,0 m ü NHN einzuhalten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gewährleisten somit die aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Höhen zur Fassung der Straßenräume und definieren einen abwechslungsreichen urbanen Raum. Insbesondere dienen sie der Einfügung der Neubebauung in die umgebende Maßstäblichkeit und dem Erhalt einer städtebaulich ausgewogenen Höhenentwicklung.

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe durch betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausnahmsweise überschritten werden darf.

### **5.2.3 Grundflächenzahl**

Im Plangebiet wird aufgrund der Lage und geplanten Nutzungsstruktur die GRZ gem. den Orientierungswerten für die Obergrenzen nach BauNVO für ein Urbanes Gebiet auf 0,8 begrenzt.

## **5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

### **5.3.1 Bauweise**

Im Plangebiet wird für die äußeren, rahmensetzenden Bereiche eine offene Bauweise entsprechend der heutigen Situation festgesetzt.

Im durch Abriss des HOT freiwerdenden Bereich entsteht ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Hier ist daher – städtebaulich begründet – eine abweichende Bauweise zulässig. Sie wird definiert als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. Somit ist eine optisch geschlossene Bebauung entlang der Schütz-von-Rode-Straße möglich.

### **5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der vorliegenden Bebauungsplanung durch Baugrenzen definiert. Die Anordnung der Baugrenzen wird so gewählt, dass sich die Bebauung raumwirksam entlang der Schütz-von-Rode Straße entwickelt und so den Innenbereich als Freiraum sichert. Geringfügig sind Überschreitung der Baugrenzen zulässig und entsprechend definiert.

## **5.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

### **5.4.1 Stellplätze und Garagen**

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen wird auf die überbaubaren Flächen begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass ungeordnet auf den Grundstücken bzw. im hinteren Grundstücksbereich Gebäude für den ruhenden Verkehr entstehen. Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **5.4.2 Nebenanlagen**

Die Regelung von Nebenanlagen richtet sich nach §23 Abs. 5 BauNVO, so dass auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## **5.5 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung**

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und zur Umsetzung von Maßnahmen des Klima- und Artenschutzes sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

Zur Verbesserung des Kleinklimas und Rückhaltung von Regenwasser einerseits als auch aus stadtgestalterischen Gründen sind Flachdächer / flach geneigte Dächer der Hauptbaukörper und Garagen, Carports und überdachten Stellplätze mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn technische oder sonstige Aufbauten oder Dachterrassen errichtet werden und wenn Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie errichtet werden.

Zur Verringerung der Gesamtversiegelung und ebenfalls als Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser sind außerdem Stellplätze, nicht befahrbare Wege und sonstige Freiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, versickerungsfähige Pflastersteine o. ä.) auszuführen.

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt (ASP I, siehe Kap. 6.5.2), vorgezogene CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Allgemeinen Vorgaben gem. BNatSchG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Beachtung der Brutzeiten) sind als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Zudem werden Maßnahmen zur Beleuchtung definiert.

Ergänzend werden die im Innenbereich bestehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt.

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan und zur Aufwertung und Durchgrünung des Straßenraumes ist entlang der Schütz-von-Rode-Straße ein 5,0 m-Streifen gärtnerisch anzulegen und mindestens mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu begrünen.

## **5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der privaten Erschließung sowie Nutzung und Wartung vorhandener Versorgungsleitungen und Kanäle erfolgt die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten im Bereich der Grundstückerschließung sowie von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich des bestehenden Kanalanschlusses.

## **5.7 Lärmschutzmaßnahmen**

Zum Schutz der Bebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen werden passive Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und die maßgeblichen Außenlärmpegel in 1db (A)-Schritten und den daraus ableitbaren Lärmpegelbereichen in die Planzeichnung übernommen (s. a. Kap. 6.1). Das Erfordernis ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung der ACCON Köln GmbH.

## **5.8 Gestalterische Festsetzungen**

Für den Planbereich besteht die Gestaltungssatzung Innenstadt Herzogenrath, so dass nur wenige ergänzende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW getroffen werden.

Insbesondere sind die Gliederung der Fassade (siehe § 2 und § 4 der Gestaltungssatzung) zu berücksichtigen. Aufgrund der besonderen Funktion des geplanten Kindergartens sowie seiner baulichen Ausprägung als Solitärbau – auch im Kontext des Bestandsgebäudes – ist eine architektonische Gliederung dieses Sonderbaus aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Für den geplanten Neubau im Bereich des HOT wird eine Gliederung der Fassade zu berücksichtigen sein, so dass für den zusammenhängenden Baukörper durch deutliche vertikale Begrenzungen der Eindruck einer kleinteiligen Bebauung entsteht.

Allerdings ist aufgrund der Ausbildung der Dachgestalt mit geplanten überwiegend begrüntem Flachdach eine Abweichung von § 3 der Gestaltungssatzung erforderlich und auch städtebaulich begründet. Die Abweichung dient der Berücksichtigung der Belange des Klima- und Naturschutzes und steht den Gestaltungsgrundsätzen nicht entgegen, da sich die begrünten Dachflächen in das Gesamtgefüge der umliegenden Dachlandschaft harmonisch einfügen. Gerade in dem hier beschriebenen verdichteten Bereich



bieten begrünte Dachfläche Hitzeschutz, Regenwasserrückhaltung und mehr Biodiversität. Gem. § 13 der Gestaltungssatzung sind Abweichungen von der Gestaltungssatzung in Ausnahmefällen möglich.

Folgende örtliche Bauvorschriften ergänzen die Regelungen der Gestaltungssatzung und sind im vorliegenden Planverfahren ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten:

Die Ausbildung des obersten, vierten Vollgeschosses im Bereich des Baugebiets MU 2 hat in zurückversetzter Bauweise an der Schütz-von-Rode-Straße zu erfolgen, sodass es sich gestalterisch als Staffelgeschoss darstellt und optisch nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Durch diesen Versatz wird eine maßvolle Höhenentwicklung entlang der Schütz-von-Rode-Straße ermöglicht, die eine städtebaulich verträgliche Gebäudekubatur schafft und eine harmonische Einfügung in die sonstige Dreigeschossigkeit gewährleistet. An der Straßenkreuzung Schütz-von-Rode-Straße / Erkensstraße ist dieser Rücksprung nicht erforderlich, da hier städtebaulich die Ecksituation zu fassen und zu betonen ist.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der Schütz-von-Rode-Straße und Erkensstraße als Hecken in Kombination mit offenen Zaunkonstruktionen zulässig sind. Auch sind vollständig mit Kletterpflanzen begrünte Lärmschutzelemente zulässig. Diese Festsetzungen unterstützen das in Kap. 5.5 beschriebene Ziel eines begrünten Straßenraumes.

## **6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

### **6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation**

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

In der Umgebung sind keine störenden gewerblichen Nutzungen vorhanden. Allerdings liegt das Plangebiet im Bereich stark belasteter Landesstraßen, die sich auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet auswirken. Daher wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durch die ACCON Köln GmbH erstellt<sup>3</sup>. Die wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben: die Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen (einschl. der Schienenverkehrsgeräusche) zeigen Pegelwerte von bis zu 75 db(A) tags und nachts bis zu 66 db(A). Demzufolge werden die Orientierungswerte für ein Urbanes Gebiet (60 db(a) tags, 50 db(A) nachts) überschritten. Aktive Maßnahmen zum Schutz vor diesen Verkehrsbelastungen scheiden aufgrund der innerstädtischen Lage mit den entsprechenden städtebaulichen Zielvorstellungen, aber auch aufgrund der Verhältnismäßigkeit aus (siehe hierzu auch S. 48 des Gutachtens). Zur Gewährleistung ausreichender Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden jedoch Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 berechnet und als Ergebnis in den Bebauungsplanfestsetzungen

---

<sup>3</sup> Schalltechnischem Fachgutachten zum Bebauungsplan I/1 – 4. Änderung „Schütz-von-Rode-Straße“ der Stadt Herzogenrath, ACCON-Bericht-Nr.: ACB 1025 – 410398 - 185, 11.11.2025

berücksichtigt. Im Gutachten wurde hinsichtlich Gewerbelärm dargelegt, dass die das Plangebiet umgebenden bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht zu Konflikten mit der hier beschriebenen Planung führen. Gutachterlich wurden zudem mögliche Lärmauswirkungen der auf der östlichen Seite geplanten Feuerwache untersucht. Dabei wurden Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt für die nachfolgenden Planungsschritte der Feuerwache, so dass ein verträgliches Nebeneinander von Urbaner Nutzung und Feuerwache in Zukunft möglich ist. Das gesamte Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Ergänzend zu den gutachterlichen Aussagen wird in die planerische Entscheidung eingestellt:

Aktive Lärmschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm durch Wände oder Wälle sind aus städtebaulichen Gründen im vorliegenden Fall nicht umsetzbar, da im dichtbesiedelten Raum die erforderliche Höhe gestalterisch nicht integrierbar wäre, das Stadtbild und die Belichtung der Wohnbebauung erheblich beeinträchtigt würden und zudem die Maßnahme wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Für die Erdgeschossnutzungen wird je nach Grundrissgestaltung und Nutzung im Einzelfall eine Lärmschutzvorrichtung vorgesehen.

Durch die geplante Gebietsausweisung sind darüber hinaus keine wesentlichen Immissionsbelastungen für die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Das urbane Gebiet ist geprägt durch eine Mischung aus Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich störend. Es ist somit von einer insgesamt niedrigen Konfliktintensität gekennzeichnet, so dass Beeinträchtigungen der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung nicht zu erwarten sind.

## **6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Die Planung schafft die Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum und bietet beste Voraussetzungen aufgrund der Lage mit kurzen Wegen zum Stadtzentrum, einer guten ÖPNV-Anbindung und Nähe zum Bahnhof. Auch wichtige Naherholungsbereiche sind fußläufig gut erreichbar.

## **6.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild**

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine Einrichtungen, die durch die Errichtung des urbanen Gebietes beeinträchtigt werden könnten. Der nördliche Bereich um das Plangebiet ist bereits urban geprägt, im Plangebiet selbst waren seit jeher kulturelle und soziale Einrichtungen vorherrschend. Die Planung stellt eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle Ergänzung unter Ausnutzung bestehender Infrastrukturen dar und trägt insbesondere zur Befriedigung der Wohnungsraumnachfrage und Sicherung sozialer Einrichtungen sowie zur Attraktivierung des Stadtteils bei.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Anzahl Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen), zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen Festsetzungen ergänzend zur bestehenden Gestaltungssatzung gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Neubebauung in das bestehende Stadtbild.

## **6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur**

### **6.4.1 Bodendenkmalpflege**

Das Bestehen von Bodendenkmälern im Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Im Allgemeinen gilt: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen. Tel. 02425/9039-0; FAX 02425/9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **6.4.2 Denkmalpflege / Baukultur**

Baudenkmäler bestehen im Plangebiet nicht. Unmittelbar westlich des Plangebiets besteht das denkmalgeschützte Pfarrhaus St. Gertrudis sowie mit weiterem Abstand die Katholische Kirche St. Gertrud. Mit der vorgelagerten Platzfläche (außerhalb des Plangebietes) ist eine Beeinträchtigung des Baudenkmales durch die Neubebauung nicht zu befürchten. Die zulässige Gebäudehöhe im Gebiet MU 3 bleibt hinter der Maximalhöhe des Denkmals zurück.

## **6.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

### **6.5.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und großflächig versiegelt. Im Zuge der geänderten Bebauung erfolgt eine teilweise Entsiegelung bislang befestigter Flächen, gleichzeitig werden neue Flächen versiegelt. Insgesamt erfährt der Planbereich jedoch durch eine GRZ von 0,8 gem. den Orientierungsgrenzen der Baunutzungsverordnung eine hohe Versiegelungsmöglichkeit, um den Anspruch einer flächensparenden Bauweise im bereits erschlossenen innerstädtischen Raum Rechnung zu tragen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass trotz der insgesamt hohen Versiegelungsmöglichkeiten durch ergänzende Festsetzungen Maßnahmen vorgesehen sind, die zur ökologischen Qualität des Plangebiets beitragen. So werden beispielsweise Wege wasserdurchlässig ausgeführt und Flachdächer begrünt, wodurch positive Effekte für den Klima- und Umweltschutz erzielt werden. Zudem bleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes weiterhin Freiflächen bestehen, unter anderem entlang der Schütz-von-Rode-Straße (Fläche zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie die bestehende Bäume im Innenbereich, so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche, des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Eine Abmilderung wird durch die vorgesehenen Festsetzungen (siehe oben, Dachflächenbegrünung, wasserdurchlässige Befestigung der Zuwegungen, Pflanzverpflichtungen und Erhaltungsmaßnahmen) vorgenommen. Das Regenwasser kann somit zumindest in Teilbereichen wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Ein Großteil muss allerdings wie auch heute der Kanalisation zugeführt werden.

Auswirkungen auf die Landschaft werden aufgrund der Lage des Plangebietes nicht vorbereitet. Die biologische Vielfalt wird aufgrund der vorherigen Nutzung nicht beeinträchtigt. Trotz eines moderaten Anstiegs der Flächenversiegelung bleibt das

Wirkungsgefüge der relevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insgesamt weitgehend gewahrt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Für die zukünftigen Bewohnerinnen, Bewohner und Beschäftigten im Plangebiet werden durch bauliche Maßnahmen geeignete Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

Im Rahmen der Planung werden ehemalige Einrichtungen für Kinder und Jugendliche abgerissen, überbaut und einer neuen Nutzung zugeführt. Diese Nutzung wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben; eine Sanierung sowie eine Umnutzung des Gebäudes waren aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen nicht realisierbar. Somit ergeben sich Auswirkungen auf Kulturgüter, diese wurden jedoch im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Das außerhalb gelegene Denkmal „Pfarrhaus St. Gertrudis“ wird durch das vorliegende Planungskonzept nicht wesentlich beeinträchtigt.

Sachgüter wie bestehende Gebäude und Erschließungsstrukturen werden durch die Planung berührt. Insgesamt sind jedoch keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter zu verzeichnen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotopie liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Artenschutzprüfung ist untenstehend dokumentiert.

Über die üblichen zu erwartenden Abfall- und Abwassermengen hinausgehend sind derzeit keine Sonderabfallformen oder gesondert zu behandelnden Abwässer durch die geplanten Nutzungen zu erwarten. Schädliche Umweltauswirkungen durch Emissionen werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind auf nachfolgender Planungsebene zu treffen.

Die kommunale Wärmeplanung der Stadt Herzogenrath befindet sich derzeit in Erarbeitung, die Ergebnisse werden falls erforderlich in den nachfolgenden Planungsschritten berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen und Maßnahmen der nachfolgenden Planung nach jetzigem Kenntnisstand nicht erheblich sind.

### **6.5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I**

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurde eine Artenschutzprüfung zu möglichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten und eine Bewertung dieser Auswirkungen im Hinblick auf die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1

BNatSchG erstellt<sup>4</sup>. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Im Wesentlichen lässt sich festhalten: Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG für planungsrelevante Vogelarten können ausgeschlossen werden. Um Beeinträchtigungen nicht-planungsrelevanter Arten zu vermeiden, sind Maßnahmen wie die Entfernung des Efeubewuchses bis zum 1. März und der Abriss im Winterhalbjahr vorgesehen. Vor einer möglichen Gehölzentnahme ist zudem eine Baumhöhlenkontrolle erforderlich, um Fledermausquartiere auszuschließen. Zurzeit wird jedoch davon ausgegangen, dass die Gehölze erhalten bleiben können. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können für die planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden. Auch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, sofern im Winter eine Baumhöhlenkartierung erfolgt, um im Falle einer unerwartet notwendigen Baumfällung potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse rechtzeitig zu erkennen und zu berücksichtigen.

Nach Erstellung der Artenschutzprüfung Stufe 1 wurde der Geltungsbereich durch Hinzunahme des geplanten Kindergartengebäudes erweitert. Die geänderte Situation ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unkritisch, da für den Kindergartenneubau bereits eine Baugenehmigung besteht und die artenschutzrechtlichen Prüfschritte auf dieser Ebene abgearbeitet wurden.

### **6.5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gem. § 13 a BauGB gelten für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zudem besteht hier Baurecht nach dem Ursprungsbebauungsplan (vgl. Kap. 3.3). Es erfolgt daher keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet.

### **6.6 Boden /Geohydrologie**

Zur Untersuchung der Geohydrologie wurde das Büro Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG mit der Erstellung eines geohydrologischen Gutachtens beauftragt. Hierbei wurden zur Überprüfung der Versickerungsmöglichkeit vier Rammkernbohrungen abgeteuft und in zwei der Bohrlöcher Versickerungsversuche durchgeführt. Im Ergebnis wurden oberflächennahe Auffüllungen und natürliche Lehmschichten bis in ca. 4,5 m Tiefe festgestellt, die aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser zulassen. Die Auffüllungen waren organoleptisch unauffällig. Darunter folgen wassergesättigte, durchlässige Kiese („Wurmschotter“), die ebenfalls nicht für eine Versickerung geeignet sind.

Es wurden Grundwasserflurabstände von etwa 1,4 m bis 2,0 m festgestellt, wobei die wassergesättigten „Talkiese“ der Schicht 3 als grundwasserführend gelten. Aufgrund der nahezu undurchlässigen Deckschicht und der Nähe zu Vorflutern kann der Grundwasserspiegel nach starken Regenfällen bis zur Geländeoberkante steigen, wodurch eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen ist.

Die im Gutachten gemessenen Durchlässigkeitsbeiwerte unterschreiten sowohl die technischen Anforderungen als auch die wasserrechtlichen Vorgaben nach § 44 LWG, wodurch eine gezielte Versickerung technisch nicht umsetzbar und rechtlich nicht

---

<sup>4</sup> vgl. Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan i/1 – 4. Änderung „Schütz-von-Rode-Straße“ in Herzogenrath, Städteregion Aachen, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell, Dipl.-Biologe, Aachen, September 2025



zulässig ist. Zusätzlich verhindert der hohe Grundwasserstand, der bis zur Geländeoberkante steigen kann, eine sichere Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen der nachfolgenden Bauwerksplanung wird ein Gründungsgutachten durchgeführt und die Ergebnisse bei der Bauausführung zu berücksichtigen sein.

#### **6.6.1 Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein–Westfalen (Juni 2006).

### **6.7 Altlasten und Kampfmittelbeseitigung**

#### **6.7.1 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

#### **6.7.2 Kampfmittelbeseitigung**

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

### **6.8 Verkehr / Mobilität**

#### **6.8.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Um die Auswirkungen der geplanten Anbindung des Wohngebietes auf das vorhandene Straßennetz einschätzen zu können, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Verkehrsuntersuchung erstellt.<sup>5</sup> Dabei wurden der unmittelbar benachbarten Knoten Schütz-von-Rode-Straße (L232) / Erkenstraße (L232) / Bardenberger Straße (L223) (Knoten 1) sowie die heutige und (künftige) Plangebietszufahrt an der Erkenstraße (Knoten 2) untersucht. Die Bestandssituation der Landesstraßen wurde durch Verkehrszählungen aktuell erhoben. Im Ergebnis weist die Erkenstraße eine DTV-Belastung von 21.250 auf und die Schütz-von-Rode-Straße von 15.200 DTV.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit erfolgt nach Verkehrsmengenabschätzung für das Planvorhaben, räumlicher Verkehrsverteilung des Ziel- und Quellverkehrs, Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrsentwicklung und Berechnung des Prognose- Nullfalls (Entwicklung ohne Neuverkehre) für Vormittags- und Nachmittagsspitzenstunde sowie des Prognose-Mitfalls (Entwicklung mit Neuverkehren).

Im Ergebnis verbleibt die Leistungsfähigkeit des Knotens 1 sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Mitfall am Vormittag in der Qualitätsstufe (QSV) E, der Knoten 2 weist am Nachmittag die Qualitätsstufe E mit einer mittleren Wartezeit von ca. 46s auf und verschlechtert sich damit gegenüber der Bestandssituation (Prognose-Nullfall, QSV D) um 2s. Es kommt allerdings zu keiner relevanten Veränderung des Verkehrsablaufes gegenüber dem Prognose-Nullfall. Betrachtet man den Auslastungsgrad aller Fahrspuren, so sind noch Kapazitätsreserven enthalten.

---

<sup>5</sup> vgl. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan I/1 – 4. Änderung „Schütz-von-Rode-Straße“ in Herzogenrath, IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Aachen, September 2025 sowie Verkehrstechnische Stellungnahme zum geänderten Nutzungskonzept im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes I/1 – „Schütz-von-Rode-Straße“ in Herzogenrath, IVV, Aachen, Oktober 2025

Das gleichzeitige Ein- und Ausfahren ins Plangebiet ist aktuell aufgrund der geringen Fahrbahnbreite der Zufahrt nicht möglich, sodass ein einfahrendes Fahrzeug ggf. auf ausfahrende Fahrzeuge mehrere Sekunden warten und die Erkensstraße blockieren würde. Die Wahrscheinlichkeit hierfür wird auf unter 2 % geschätzt und wird somit vom Gutachter als vertretbar eingestuft. Bereits heute wird die Grundstückszufahrt nur von Bediensteten des Kindergartens genutzt. Die Eltern nutzen Parkmöglichkeiten in der Umgebung bzw. kommen ohne Auto. Falls es jedoch nach Realisierung des Bauvorhabens zu Problemen im Bereich der Anbindung kommen sollte, bestehen verschiedene Optionen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation durch einfache verkehrsordnende Maßnahmen oder Markierungsmaßnahmen.

Im Nachgang zur Erstellung der beschriebenen Verkehrsuntersuchung wurde das Nutzungskonzept weiter optimiert, so dass auch die Notwendigkeit bestand, einen möglichen Anteil Verkehre aus einer potentiell gewerblichen Nutzung zu berücksichtigen. In der Verkehrstechnischen Stellungnahme der IVV ist nachgewiesen, dass sich die Kfz-Fahrten bei der angenommenen gewerblichen Nutzung nicht signifikant ändern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass keine Kundenverkehre die Zufahrt zum Plangebiet nutzen.

Das Gutachten sowie die Verkehrstechnische Stellungnahme sind als Anlage beigelegt.

### **6.8.2 Nachhaltige Verkehrssysteme und Mobilitätsangebote**

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Bushaltestellen an der Schütz-von-Rode-Straße sowie entlang der Erkensstraße, wodurch eine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleistet ist (vgl. auch Kap. 2.4). Zusätzlich bestehen entlang beider Straßen straßenbegleitende Geh- und Radwege, die eine sichere Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und zu Fuß ermöglichen. Der Bahnhof Herzogenrath-Mitte ist in rund 600 m fußläufig erreichbar. Insgesamt ist der Standort aufgrund seiner verkehrlichen Erschließung besonders gut geeignet für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine umweltgerechte Mobilität.

### **6.8.3 Unterbringung des ruhenden Verkehrs**

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes mit optimalen Voraussetzungen für eine umweltgerechte Mobilität – wie im vorhergehenden Kapitel dargestellt – sowie des planerischen Erfordernisses, den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit entlang der Landesstraßen nicht weiter einzuschränken, wird im Plangebiet selbst nur eine sehr begrenzte Anzahl an Stellplätzen vorgesehen. Derzeit sind ca. 19 Stellplätze (Kindergarten und Neubau, ohne Bestandsgebäude Erkensstraße 5-7) geplant. Der konkrete Stellplatzbedarf kann erst im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen ermittelt werden, wenn die Anzahl der Wohneinheiten und gewerblichen Nutzungen feststeht. Ein darüber hinausgehender Stellplatzbedarf wird außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und bereitgestellt.

## 6.9 Ver- und Entsorgung

### 6.9.1 Versorgung

Eine ordnungsgemäße Versorgung der Neubauten aus dem Bestandsnetz mit Wasser und Strom ist nach heutigen Erkenntnissen möglich.

### 6.9.2 Entsorgung

Die Abfallentsorgung des Kindergartens erfolgt heute wie folgt: die Abfallcontainer und Tonnen werden zur Leerung an die Erkensstraße vorgebracht. Auch für das geplante Wohngebäude ist angedacht, die Abfallcontainer an die Erkensstraße vorzubringen. Das Ergebnis der Behördenbeteiligung bleibt abzuwarten. Bei der nachfolgenden Freiraumplanung ist zu beachten, dass eine Abstellmöglichkeit für die Abfallbehälter vorgehalten wird.

### 6.9.3 Entwässerung

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Kanäle verlaufen im Bereich der Schütz-von-Rode-Straße und Erkensstraße. Kapazitätsprobleme sind nicht bekannt. Gem. Entwässerungssatzung besteht ein Anschlusszwang an die Kanalisation, von dem im Einzelfall befreit werden kann. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Anschlussleitungen für die Neuplanungen genutzt werden können.

## 6.10 Mögliche Starkregenereignisse

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG.

Allerdings reichen gem. Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen Überflutungsbereiche der Wurm (Szenario niedrige Wahrscheinlichkeit mit Wassertiefen bis 0,5 m) bis zur westlichen Plangebietsgrenze (Mauer um den Kirchenplatz St. Gertrud) bzw. bis zum nördlichen Straßenrand der Schütz-von-Rode-Straße heran, siehe nachfolgende Abbildung.

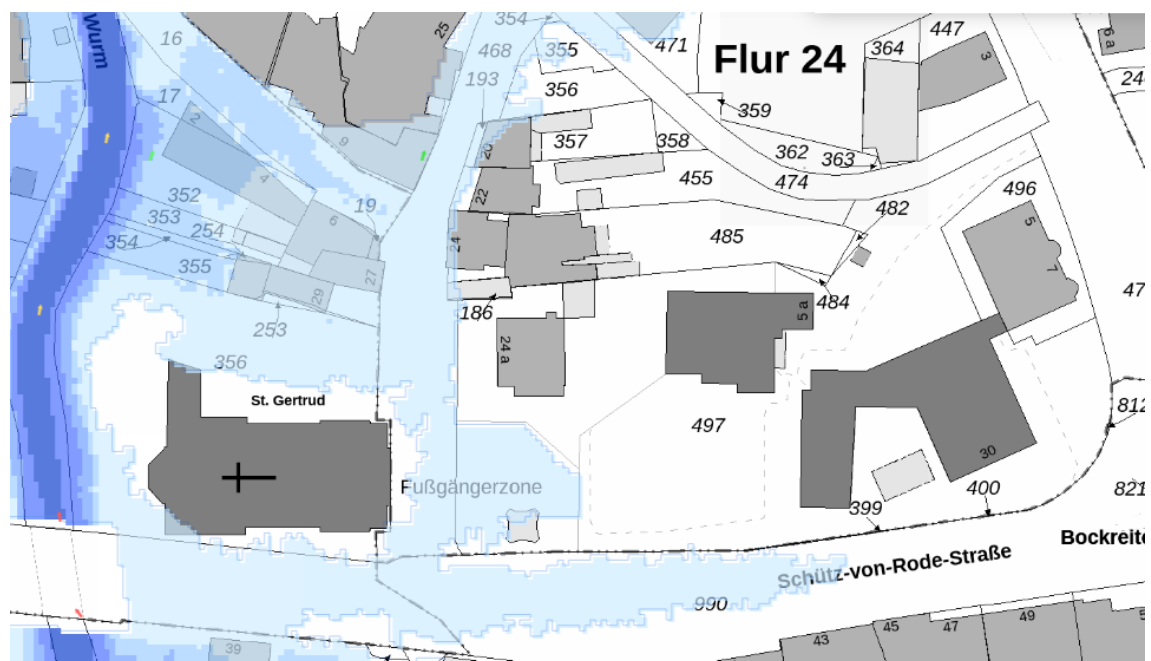


Abbildung 4: Auszug aus Hochwasserkarten.NRW; Quelle: Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen / Geobasis NRW

Zudem können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen in kurzer Zeit (über 90 mm pro Stunde) verbunden mit hohen Fließgeschwindigkeiten werden im Zuge des fortschreitenden und sich beschleunigenden Klimawandels deutlich häufiger auftreten. Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass sich Großwetterlagen über längere Zeiträume in einer Region halten und die Gefahr von langanhaltenden ergiebigen Regenschauern infolgedessen steigt.

Die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregen-gefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter [www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de) im Handlungsfeld Hochwasserschutz) liefert hierfür gute Informationen und kann eine hilfreiche Grundlage für die nachfolgenden Detailplanungen darstellen. Die Starkregengefahrenhinweiskarten wurden auf Basis hydrologischer und topographischer Gegebenheiten simuliert und bieten einen ersten Überblick über stärker betroffene Gebiete. Sie stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die für das Plangebiet abrufbaren Kartenausschnitte zeigen dabei, dass vor allem der nördliche unbebaute Bereich des Plangebietes im Falle von Starkregen überflutet wird. Hier sind Wasserhöhen bis zu 200 cm möglich.

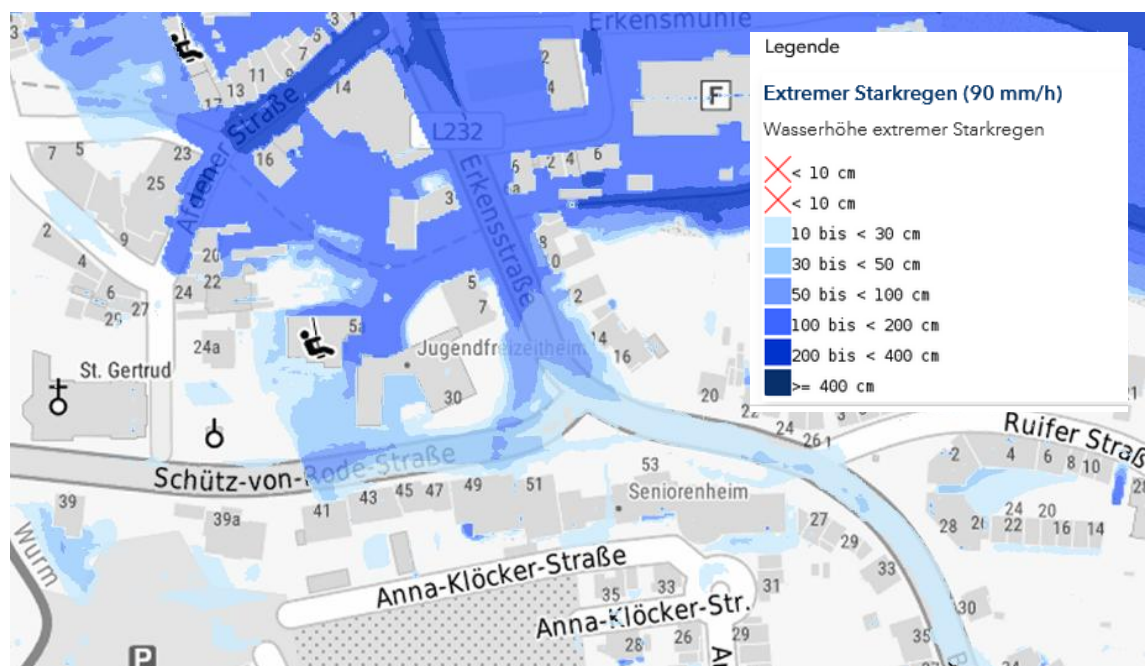


Abbildung 5: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG, extremer Starkregen 90 mm / h; Quelle: LANUK

Für die Detailplanung der Gebäude und Freianlagen sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Gebäude angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Eingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom und Heizung geschützt anzuordnen etc. Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

## 6.11 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen

und die Innenentwicklung der Städte verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Verfahren wird diesem Planungsgrundsatz besonders Rechnung getragen: Durch die Überplanung eines bereits bebauten und erschlossenen Areals können bestehende Infrastrukturen effizient weitergenutzt werden. Die Lage sowie die Planungskonzeption mit einem Nebeneinander von Wohnnutzung und gut erreichbaren Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen entsprechen dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Das Vorhaben trägt somit wesentlich zu einer klima- und umweltfreundlichen Siedlungsstruktur bei, da am Standort weitgehend auf motorisierten Individualverkehr verzichtet werden kann.

Ebenso wird bei der Freiflächengestaltung und Gebäudeplanung auf den Klimaschutz geachtet. Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens wird das Klima nicht nachhaltig beeinflusst. Relevante Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Die mit einer Versiegelung einhergehenden negativen Folgen hinsichtlich der thermischen Belastung sowie des Wasserhaushalts lassen sich durch geeignete Maßnahmen abmildern. U. a. sind zur Verbesserung des Mikroklimas Flachdächer zu begrünen. Zur Durchgrünung des Standortes werden entsprechende Anpflanzungen festgesetzt, die Baumstandorte sind zu erhalten und sonstige Freiflächen wasserdurchlässig herzustellen.

## **6.12 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Mit der vorliegenden Planung wird eine bereits bebaute Fläche in integrierter Lage einer neuen Nutzung zugeführt. Der Frei- und Grünflächenanteil wird sich dabei in etwa entsprechend der heutigen Situation verteilen, auch wenn planungsrechtlich mit einer GRZ von 0,8 eine hohe Versiegelung möglich ist, verbleiben dennoch durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen entlang der Schütz-von-Rode-Straße, die zu erhaltenden Bäume sowie die erforderlichen Freiflächen für Kindergarten und Wohnbebauung Grün- und Freiflächen im Plangebiet.

## **7. FLÄCHENBILANZ**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha, die als Urbanes Gebiet festgesetzt ist. Die Fläche zum Anpflanzen beträgt ca. 430 qm.

## **8. ANLAGEN**

- Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan I/1 – 4. Änderung „Schütz-von-Rode-Straße“ in Herzogenrath, Städteregion Aachen, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell, Dipl.-Biologe, Aachen, September 2025
- Geohydrologisches Gutachten über die Bodenschichtung, die Bodendurchlässigkeit und den Grundwasserflurabstand im Hinblick auf eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen, Oktober 2025
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan I/1 – 4. Änderung „Schütz-von-Rode-Straße“ in Herzogenrath, IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Aachen, September 2025



- Verkehrstechnische Stellungnahme zum geänderten Nutzungskonzept im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes I/1 – „Schütz-von-Rode-Straße“ in Herzogenrath, IVV, Aachen, Oktober 2025
- Schalltechnischem Fachgutachten zum Bebauungsplan I/1 – 4. Änderung „Schütz-von-Rode-Straße“ der Stadt Herzogenrath, ACCON-Bericht-Nr.: ACB 1025 – 410398 - 185, 11.11.2025

Herzogenrath und Aachen, im November 2025